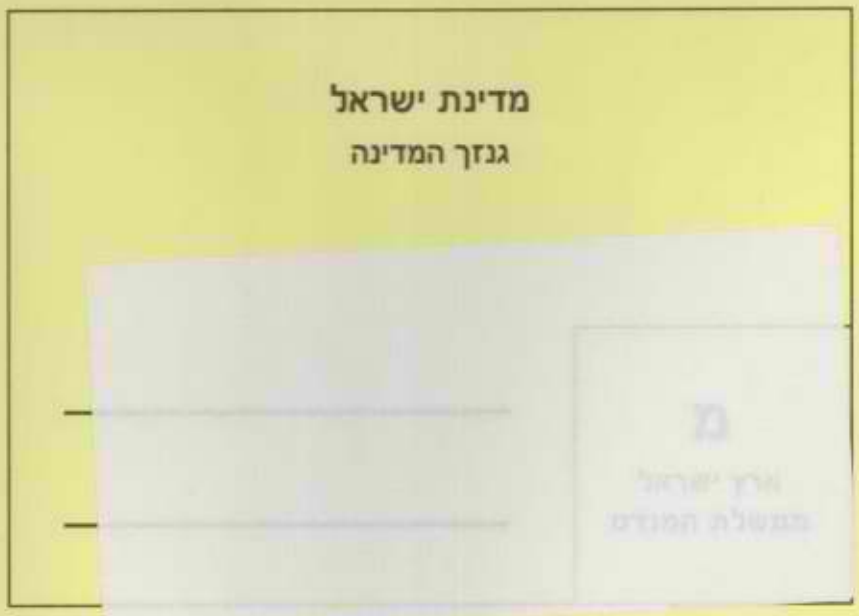
3410/3-ל2
משרד התחבורה לבטיחות בדרכים - מרכז - ביבליוגרפי
ירושלים
מספר פרסום: 2-105-6-2-5 מספר הדפסה 12/09/2018

מדינת ישראל
גנזך המדינה



מחלקה _____

מיכל מס' _____

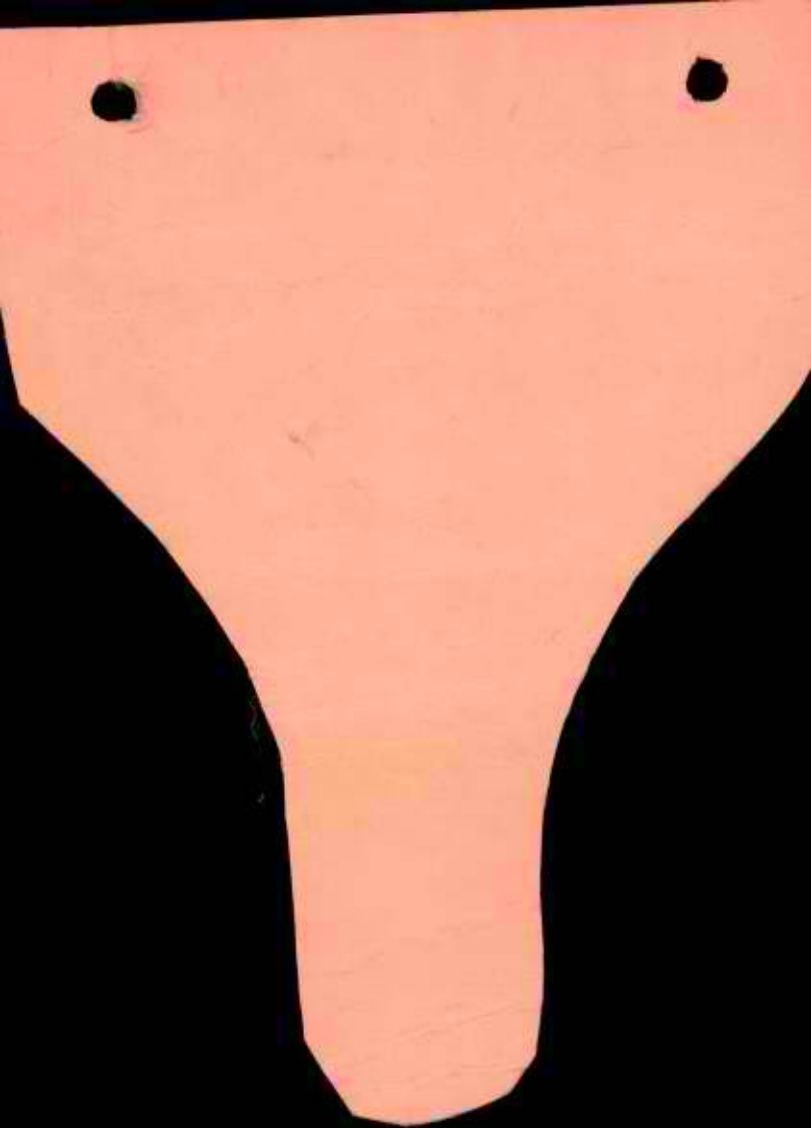
תיק מס' _____

כישלון לאומי

14

מ.נ.מ.!

הסכם נגיפ מ.נ.מ.-משפחה
ואפס מנגלים



الدعوى مرفوعة على المدعى عليه.

משרד ירושלים
לשכת השגת למנכ"ל
4 VIII 1975

מועצת מקרקעי ישראל
ועדת המשנה לקרקע עירונית
פרוטוקול מספר 36
מישיבת אשר התקיימה בירושלים, ביום שני ו' מנחם אב תשל"ה
14/7/75

השתתפו ה"ה - י. צור יו"ר
ר. ארזי
מ. זורע
א. קסוטו
ש. שיכמן
חברי הוועדה
מ. מנדלבום - מזכיר מועצת מקרקעי ישראל וועדותיה

ה"ה מ. אלמן
י. קורץ
א. פוזונסקי
י. שמאע
ש. פלג

נעדרו חברי הועדה ה"ה. ש. בן שמש
מ. מנדלבום
ד. וינשל
ח. קוברסקי

סדר היום

1. שינוי יעוד וניצול - פיצול מגרשים
2. הקצאת שטחים למטרת פינוי ובינוי -שחרור ממרכז

---

1. שינוי יעוד וניצול - פיצול מגרשים

הובאה לדיון הצעה בצרוף דברי הסבר ודוגמא כמפורט בנספח א' (2 עמודים).
בתמשך הדיון הובהר כי חוכר המבקש לפצל מגרש לצורך בניית דירה
נוספת .ן משפחה מדרגה ראשונה (בנים והורים), יידרש למעשה לשלם

בק את חלקו של מינהל מקרקעי ישראל מהערך הקרקע.

נידונה שאלת תשלום מס ההשבחה ועל מי יחול התשלום. הצעת המינהל היא כי המס ישולם על-ידי החוכר. נידונה הצעתו של מר מ. אולמן כי החוכר ישלם למינהל 40% מהפרש ערך הקרקע, לאחר ניכוי מס השבחה, כאשר מובהר כי הפרש ערך הקרקע הוא מחצית ההפרש בין ערך כל המגרש לבניית בית בודד, לבין ערך כל המגרש לבנית שני בתים (שני הערכים למועד עיסקת פיצול המגרש). נידונה גם אפשרות כי החוכר ישלם למינהל 33% מהפרש ערך הקרקע כנ"ל, כאשר החוכר ישא בתשלום מס ההשבחה.

<u>הוחלט</u>:

1. לאשר את ההצעה שהובאה על-ידי המינהל.

2. המינהל יבדוק היטוב מספר מקרים קונקרטיים של עיסקות שנעשו לפיצול מגרשים ויודא מה היו הפרשי ערכי הקרקע ובכמה הסתכם מס- ההשבחה ששולם.

3. על יסוד בדיקת החישובים במקרים הקונקרטים כנ"ל יכין המינהל חישוב התשלומים לפי שתי האפשריות והן:

א. תשלום למינהל 33% מהפרש ערך הקרקע, כאשר מס ההשבחה יחול על החוכר,

ב. תשלום למינהל 40% מהפרש ערך הקרקע, אחרי ניכוי מס ההשבחה.

ג. האחוז לתשלום למינהל, כאמור לעיל, ייקבע לפי האפשרות הרצויה יותר למינהל, מבין השתיים.

4. ההצעה תובא למועצת מקרקעי ישראל, כהמלצת ועדת המשנה לקרקע עירונית, לפי האפשרות שתיקבע על-ידי המינהל האמור לעיל.

2. <u>הקצאת שטחים למטרות פינוי ובינוי שחרור ממרכז</u>

נידונה הצעת המינהל, כמפורט בנספח ב'

בהמשך הדיון הובאו הצעות דלקמן:-

כי השטח יוחכר לידם ולא ימכר לו (דעת מר מ. זורע). רצוי שהשטח יימסר במכרז ולא לפי המלצה של המועצה המקומית מכיון שיהיו קשיים בהערכת השטח. על שוויו של השטח אפשר יהיה לעמוד לפי הצעות של הקבלנים במכרז (דעת מר מ. אולמן). רצוי לא להשאיר את ההכרעה להמלצה על היז ם בידי הרשות המקומית, מכיון שהיא נתונה ללחצים של חוגים שונים (דעת מספר חברים). יש שני מקרים קונקרטים ביבנה ובלוד שצריך להחליט לגביהם. (הצעת מר מ. סלמון)

3/..

<u>הוחלט</u>:

1. הוועדה רואה בעין יפה יוזמות לפיתוח שטחים בערי פתוח.

2. הבסיס למו'מ צריך להיות החכרת השטח ליזם בתנאים נוחים.

3. לפני שתובא הצעה להקצאת שטח יועץ המינהל עם השמאי הממשלתי לאפשרות קבלת הערכה.

4. שתי ההצעות למסור שטחים ליזמים יובאו לדיון בפני פורום משותף של ועדת המשנה לקרקע עירונית וועדת המשנה לשחרור ממכרז, בהשתתפות השמאי הממשלתי.

נספח א' לפרוטוקול מספר 36 מיום 14/7/75 של ועדת המשנה לקרקע עירונית

מועצת מקרקעי ישראל
הצעה להחלטה

הנדון: שינוי יעוד וניצול - פיצול מגרשים

מוצע להביא למועצת מקרקעי ישראל הצעה להחלטה כדלקמן:-

בתוקף סמכותה על-פי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960, קובעת מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן המינהל), כללים בדבר תשלום אשר ישלם חוכר, בעת פיצול מגרש, לצורך בנייה נוספת לפי תכנית בנין עיר מאושרת, כדלקמן:-

1. המינהל יגבה 40%, כתשלום חד-פעמי, מערך המגרש הריק, לאחר זיכוי החוכר המעביר בשיעור השתתפותו במגרש הריק, בערכו המקורי למועד העברה.

2. 20% מערך המגרש הריק לאחר זיכוי החוכר המעביר בשיעור השתתפותו במגרש הריק, ישמשו כבסיס לחישוב דמי חכירה שנתיים.

3. יחתם הסכם פיתוח וירשם בו זיכוי כאילו שולמו 80% מערך הקרקע כדמי השתתפות.

4. חוזה החכירה יחתם עם החוכר החדש - לאחר מילוי תנאי הסכם הפיתוח לתקופה של 49 שנה.

5. מס השבחה בגין המגרש החדש יחול בכל מקרה על החוכר.

דברי הסבר

קיימים מגרשים רבים בני דונם או שנים עליהם בנוי בית בודד.

רשויות התכנון מאפשרות פיצול מגרשים אלו ובנית בית נוסף על המגרש הריק שנוצר.

בנית בית נוסף על המגרש המפוצל מבוצע בדרך כלל על ידי העברת זכויות מהחוכר המקורי לאחר.

הגדלת הניצול מלווה בתשלום מס השבחה לרשויות המקומיות של 50% מהפרש ערך הקרקע.

מאחר והגדרה של שיכון רווי אינה חלה על בתים בודדים מחר, ומאידך אין העברת מגרש ריק העברת זכויות רגילה, באה מתכונת זו לפתור את הבעיה.

מתכונת זו תאפשר גם למינהל לעשות שימוש חוזר ויעיל יותר בקרקע.

מצורף דף דוגמא של חישובים בפיצול מגרשים.

2/..

דוגמה

דף חישוב תקבולים בפיצול מגרשים

נתונים

מגרש בן 1 ד' ועליו בית בודד

ערך הקרקע להיום לבית בודד 40,000 ל"י

ערך קרקע להיום ל-2 בתים 60,000 ל"י

השבחה לחצי דונם 10,000 ל"י

מס ההשבחה בשעור של 50% (חצי דונם) 5,000 ל"י

נתוני חישוב	השתתפות 0%	השתתפות 33%	השתתפות 40%	השתתפות 80%
ערך ½ ד' מקורי להיום	20,000	20,000	20,000	20,000
ערך ½ ד' חדש להיום	30,000	30,000	30,000	30,000
זיכוי השתתפות	0	6,600	8,000	16,000
יתרה	30,000	23,400	22,000	14,000
תשלום חד-פעמי 40% למינהל	12,000	9,360	8,800	5,600
בסיס לחישוב דמי חכירה שנתיים	6,000	4,680	4,400	2,800

נספח ב' לפרוטוקול מספר 36 מיום 14/7/75 של ועדת המשנה לקרקע עירונית

מועצת מקרקעי ישראל
הצעת החלטה

הנדון: הקצאת שטחים למטרות פינוי ובינוי
שחרור ממכרז

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת הממשלה, בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17/5/65, מחליטה המועצה, לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת פרסום מכרז פומבי, בגין מסירת קרקע לידים, למטרת פינוי השטחים ובינויים מחדש, לפי הכללים דלהלן:-

1. תתקבל בכל מקרה ומקרה המלצה של הרשות המקומית, אשר בתחומה נמצא השטח המיועד לפינוי ובינוי, להקצאת השטח ליזם:

2. השטח אשר יוקצה לא יעלה בכל מקרה על שלשה דונם.

3. המינהל יודיע ליזם על הסכמתו העקרונית (להלן עיסקא) להקצות את השטח בתנאים הבאים:-

3.1 על היזם לפדות, תוך שלש שנים, את זכויות הדיירים המחזיקים נכסים בשטח כדיירים מוגנים.

3.2 היזם ישלם למינהל לגבי כל נכס שליש מדמי-המפתח, כמקובל.

3.3 אם היזם יפנה את השטח תוך שלש שנים ייחתם איתו הסכם פיתוח לבניה על השטח, תוך תקופת פיתוח, כמקובל.

3.4 בהסכם הפיתוח יינתנה כי אחרי מילוי תנאי ההסכם יימכר השטח ליזם.

3.5 מחיר השטח ייקבע כחפוש, לפי התכנון המאושר למועד העיסקא.

דברי הסבר

במסגרת רכוש המינהל שבניהול חברת עמידר, (הרכש הנטוש לשעבר) יש מושכרים רבים באתרים המיועדים לפינוי ולבינוי מחדש.

היזמה הממלכתית לפינוי ובינוי מקיפה עד כה אתרים מועטים בלבד ואף היזמה הפרטית עשתה עד כה מעט בתחום זה. במרכזי הערים יש פוטנציאל בנייה בלתי מנוצל.

לפי יזמת עיריית לוד מוגשת ההצעה הנ"ל אשר תבוצע בעיר לוד וכן בערים אחרות.

ש. פלג.

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
11. VII. 1975

מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים, 6.7.75

אל: ה"ה י. צור, ר. ארזי, ש. בן-שמש, ד. וינשל, מ. זורע,
מ. מנדלבום, ח. קוברסקי, א. קסוטו, ש. שיכמן

בהמשך להזמנה לישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית של מועצת מקרקעי ישראל, אשר תתקיים ביום שני 14.7.75 בשעות 1500-1700, להלן סדר היום :-

1. שינוי יעוד וניצול - פיצול מגרשים

2. הקצאת שטחים למטרות פינוי ובינוי - שחרור ממכרז

הצעות החלטה בשני הנושאים מצורפות.

ב ב ר כ ה ,

מ. מנדלבום
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל
וועדותיה.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה להחלטה

לדיון מוקדם בוועדת המשנה לקרקע עירונית

הנדון: שינוי יעוד וניצול - פיצול מגרשים

מוצע להביא למועצת מקרקעי ישראל הצעה להחלטה כדלקמן :-

בתוקף סמכותה על-פי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960, קובעת מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן המינהל), כללים בדבר תשלום אשר ישלם חוכר, בעת פיצול מגרש, לצורך בנייה נוספת לפי תכנית בנין עיר מאושרת, כדלקמן :-

1. המינהל יגבה 40% כתשלום חד-פעמי, מערך המגרש הריק, לאחר זיכוי החוכר המעביר בשיעור השתתפותו במגרש הריק, בערכו המקורי למועד העברה.

2. 20% מערך המגרש הריק לאחר זיכוי החוכר המעביר בשיעור השתתפותו במגרש הריק, ישמשו כבסיס לחישוב דמי חכירה שנתיים.

3. יחתם הסכם פיתוח וירשם בו כי שולמו 80% מערך הקרקע כדמי השתתפות.

4. חוזה החכירה יחתם עם החוכר החדש - לאחר מילוי תנאי הסכם הפיתוח- לתקופה של 49 שנה.

5. מס השבחה בגין המגרש החדש יחול בכל מקרה על החוכר.

דברי הסבר

קיימים מגרשים רבים בני דונם או שנים עליהם בנוי בית בודד.

רשויות התכנון מאפשרות פיצול מגרשים אלו ובניית בית נוסף על המגרש הריק שנוצר.

בניית בית נוסף על המגרש המפוצל מבוצע בדרך כלל על ידי העברת זכויות מהחוכר המקורי לאחר.

הגדלת הניצול מלווה בתשלום מס השבחה לרשויות המקומיות בשיעור של 50% מהפרש ערך הקרקע.

מאחר והגדרה של שיכון רווי אינה חלה על בתים בודדים מחד, ומאידך אין העברת מגרש ריק העברת זכויות רגילה, באה מתכונת זו לפתור את הבעיה.

מתכונת זו תאפשר גם למינהל לעשות שימוש חוזר ויעיל יותר בקרקע.

2/..

דוגמה

דף חישוב תקבולים בפיצול מגרשים

נתונים

מגרש בן 1 ד' ועליו בית בודד
ערך הקרקע להיום לבית בודד 40,000 ל"י
ערך קרקע להיום ל-2 בתים 60,000 ל"י
מס השבחה בשיעור 50% מהפרש ערך הקרקע 10,000 ל"י

נתוני חישוב	השתתפות 0%	השתתפות 33%	השתתפות 40%	השתתפות 80%
ערך 1/2 ד' מקורי להיום	20,000	20,000	20,000	20,000
ערך 1/2 ד' חדש להיום	30,000	30,000	30,000	30,000
זיכוי השתתפות	0	6,600	8,000	16,000
יתרה	30,000	23,400	22,000	14,000
חשלום חד-פעמי 40% למינהל	12,000	9,360	8,800	5,600
בסיס לחישוב דמי חכירה שנתיים	6,000	4,680	4,400	2,800

מועצת מקרקעי ישראל

הצעת החלטה

לדיון מוקדם
בוועדת המשנה לקרקע עירונית

הנדון: הקצאת שטחים למטרות פינוי ובינוי
שחרור ממכרז

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת הממשלה, בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצו על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17/5/65, מחליטה המועצה, לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת פרסום מכרז פומבי, בגין מסירת קרקע ליוזמים, למטרת פינוי השטחים ובינויים מחדש, לפי הכללים דלהלן:-

1. תחקבל בכל מקרה ומקרה המלצה של הרשות המקומית, אשר בתחומה נמצא השטח המיועד לפינוי ובינוי, להקצאת השטח ליזם:

2. השטח אשר יוקצה לא יעלה בכל מקרה על שלשה דונם.

3. המינהל יודיע ליזם על הסכמתו העקרונית (להלן עיסקא) להקצות את השטח בתנאים הבאים:-

3.1 על היזם לפדות, תוך שלש שנים, את זכויות הדיירים המחזיקים נכסים בשטח כדיירים מוגנים.

3.2 היזם ישלם למינהל לגבי כל נכס שליש מדמי-המפתח, כמקובל.

3.3 אם היזם יפנה את השטח תוך שלש שנים ייחתם איתו הסכם פיתוח לבנייה על השטח, תוך תקופת פיתוח, כמקובל.

3.4 בהסכם הפיתוח יותנה כי אחרי מילוי תנאי ההסכם יימכר השטח ליזם.

3.5 מחיר השטח ייקבע כתפוש, לפי התכנון המאושר למועד העיסקא.

דברי הסבר

במסגרת רכוש המינהל שבניהול חברת עמידר, (הרכש הנטוש לשעבר) יש מושכרים רבים באחרים המיועדים לפינוי ולבינוי מחדש.

היזמה הממלכתית לפינוי ובינוי מקיפה עד כה אתרים מועטים בלבד ואף היזמה הפרטית עשתה עד כה מעט בתחום זה. במרכזי הערים יש פוטנציאל בנייה גדול מנוצל.

לפי יזמת עיריית לוד מוגשת ההצעה הנ"ל אשר תבוצע בעיר לוד וכן בערים אחרות.

משרד השיכון - ירושלים
20.VI.1975

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לקרקע עירונית

פרוטוקול מספר 36

מישיבה אשר התקיימה בירושלים ביום שני, ל' בסיון תשל"ה

3.6.75

השתתפו ה"ה: י. צור, יו"ר
ר. ארזי
מ. זורע
ד"ר מ. מנדלבום
א. קסוטו
ש. שיכמן
חברי הוועדה

מ. מנדלבום, מזכיר מועצת מקרקעי ישראל וועדותיה

נכחו ה"ה: י. אבידור
י. דרכסלר
מ. טלמון
י. נהרי
א. פוזננסקי
ש. פלג
י. קורץ
ש. שוחט

סדר היום:

1. קרקע לתעשייה ולמלאכה - שינוי שיטת החכירה
2. דמי-הסכמה - עדכון החלטות ונוהלי עבודה

---

1. קרקע לתעשיה ולמלאכה - שינוי שיטת החכירה

מר י. צור:

מודיע כי בהמשך לדיון בנושא בועדה ואח"כ במועצה הוא נדון בהנהלת הקהק"ל. להנהלת הקה"קל יש הערות במיוחד לענין תקופת החכירה. השאלה היא אם להחזיר את הנושא לברור בוועדה כאן או להביאו במישרין למועצה.

מר מ. זורע:

מציע לקצר את הדיון ולהביא במישרין במועצה, מכיון שהרי גם אחרי דיון בוועדה מתחילים את הדיון מחדש במועצה.

מר מ. טלמון:

מוסיף כי משרד המסחר והתעשייה קשור לנושא מכיון שמשרד זה יצטרך להמליץ על תקופת החכירה לסוגים של מפעלים. משרד זה ישתתף בדיון המועצה.

ס ו כ ם: הנושא יובא במישרין למועצה.

2/...

2. <u>דמי-הסכמה - עדכון החלטות ונוהלי עבודה</u>

מר מ. טלמון הגיש תזכיר מיום 17.4.75 בצרוף הצעות שהוכנו על-ידי מר ש. שוחט, על פי בקשת הנהלת המינהל.

ההצעות כוללות שינויים ותיקונים בנוהלים וכן עדכון וריכוז של כל הנוהלים. נדונו הנושאים הבאים: -

(1) <u>פרשנות - הגדרות</u>

<u>מר א. קסוטו</u> מעיר כי בהצעות כלולות הגדרות. הגדרות אלה דורשות תיאום עם היועץ המשפטי. מציע כי נחליט עקרונית לקבל את ההגדרות, אולם הניסוח ייעשה על-ידי היועץ המשפטי של המינהל בתיאום עם הממונה על החקיקה במשרד המשפטים, אם הוא ימצא לנחוץ. כמו כן יתואם הנוסח של הנוהלים עם ההגדרות.

<u>סוכם</u> - לקבל הצעת מר **קסוטו** ולבקש מהיועץ המשפטי לנסח את ההגדרות.

(2) <u>שינוי יעוד וניצול</u>

<u>מר ש. שוחט</u> מסביר כי כאשר חוכר מגרש שיש עליו בית קטן, רוצה להעביר את הזכויות לצורך בניית בנין גדול, או לשנות יעוד (מלון או מסחר) בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת, נוהג המינהל כדלקמן: -

(א) החוכר משלם דמי-הסכמה בשעור של שליש מהפרש ערך הקרקע לפי היעוד בעת שהקרקע הוחכרה (ערך מקורי). החישוב מבוסס על יתרת ערך הקרקע, אחרי ניכוי שעור השתתפות החוכר במחיר הקרקע (דמי-חכירה ראשוניים).

(ב) מה-הפרש בין ערך הקרקע המקורי לבין ערכה לפי היעוד או הניצול החדש משלם החוכר למינהל 40%.

(ג) החוכר משלם לרשות המקומית את מס-ההשבחה (שהוא 50 מתוספת הערך).

כדי לתת לחוכר תמריץ לממש שינוי יעוד וניצול, יש הצעה כי ישלם למינהל 33% מהפרש הערך במקום 40% (כאמור בפיסקא (ב)).

אחרי שמר שוחט הציג חישובים בשתי האפשרויות (33% ו-40%) בדוגמאות, הובעה דעה כי הסכום שנשאר בידי החוכר אינו מספיק כדי להוות תמריץ לרצות לממש שינוי היעוד.

<u>מר מ. זורע</u>: מעיר כי הרבה חוכרים הסכימו לממש את שינוי היעוד בתנאים אלה.

<u>מר ר. ארזי</u>: מציע כי החוכר ישלם 33% ולא 40%.

<u>מר ש. שיכמן</u>: מציע כי גם את ההפרש בערך הקרקע (בין היעוד המקורי לבין היעוד החדש) יחושב על פי יתרת ערך הקרקע, היינו אחרי ניכוי דמי-החכירה הראשוניים ששילם החוכר. אין הבדל גדול בין הסכומים שנדרש לשלם החוכר שלא שולם דמי-חכירה ראשוניים לבין החוכר ששילם 80%, זאת מכיון שהזיכוי ניתן רק על ההפרש לפי היעוד המקורי (בזמנו והיום) ולא על כל ההפרש. מציע **גם** כי ה-33% ישולמו אחרי נכוי מס השבחה.

3/...

מר א. קסוטו:

סובר כי הדוגמאות שניתנו להדגמת החישובים אינן ריאליות ולכן מתקבל הרושם שהסכום שנשאר בידי החוכר אינו מספיק גדול כדי להוות תמריץ למימוש שינוי היעוד.

מר י. צור:

מציע לקבל את ההצעה שישולם 33% וכן מציע שהמינהל יכין דוגמאות ריאליות לקראת הדיון במועצה.

מר א. פוזננסקי:

מעיר כי בהרבה מקרים שלמו חוכרים 40% וכן שלמו מס השבחה ולא נרתעו. לא רצוי כי החישוב ייעשה אחרי תשלום מס השבחה במיוחד שיש עתה הצעה כי מס ההשבחה יהיה בשעור של 80%, הצמדת החישוב למס השבחה יהווה בסיס לויכוחים עם החוכר. מציע כי החישוב של התשלום יהיה פרוגרסיבי, דוגמת חישובי מס שבח מקרקעין, היינו שינתנו זיכויים מסוימים, פרוגרסיבים. מעיר לדעה שאין מספיק תמריץ, כי גם הציבור (המינהל) צריך להנות מעליית ערך הקרקע. מעיר להצעת מר שיכמן כי החישוב יהיה כולו מבוסס על יתרת ערך הקרקע, כי החוכר שילם בזמנו ד"ח ראשונים לפי יעוד לבניית בית קטן בלבד.

ה"ה צור ושיכמן:

מעירים כי החוכר תרם אף הוא לפיתוח המקום.

מר מ. מנדלבום:

מעיר כי חישובי מס-שבח מקרקעין הם מסובכים ולא רצוי להוסיף תסבוכות לחישוב דמי-הסכמה, בנוסף לכל הכללים שגם הם אינם תמיד מובנים לכל.

מר מ. זורע:

מוסיף כי החוכר שילם במשך כל השנים דמי-חכירה נמוכים על פי ערך קרקע של בית קטן. נוסף לכך החוכר אינו שותף בקרקע.

מר ארזי:

אומר כי לפי שיטת הפרוגסיה נצטרך תמיד לשנות את סכומי הזיכוי בהתאם לשינויים בערכים (כסף וקרקע).

מר י. צור:

מציע כי החוכר ישלם 33% מההפרש בערך הקרקע כאשר השינוי הוא שינוי ניצול (היינו בניית בנין מגורים רב קומות במקום בנין מגורים קטן) ואילו כאשר היעוד משתנה (כגון בניית מלון במקום בנין מגורים) ישולם 40%.

סוכם: ממליצים לקבל את ההצעה שהוצעה על ידי המינהל בשינוי כי לגבי שינוי ניצול ישלם החוכר 33% מהפרש ערך הקרקע (נוסף לדמי הסכמה) ואילו במקרה של שינוי יעוד ישלם החוכר 40% מהפרש ערך הקרקע.

מר ש. שיכמן:

מסתייג מההצעה ומציע כי החישוב יהיה מבוסס על יתרת ערך הקרקע, אחרי ניכוי דמי החכירה הראשוניים.

סוכם: ההצעה תובא למועצה, בצרוף דוגמאות של עיסקות שבוצעו. מר שיכמן יוכל להציע הצעתו בעת הדיון במועצה.

4/...

(3) תיקונים בהחלטות

מר מ. טלמון:

מסביר כי ההצעה כוללת תיקונים בהחלטות כדלקמן:

(א) סמכות ועדת ערר

בהחלטות הקודמות נאמר כי ועדת הערר מוסמכת "לדון ולפסוק בעררים שיובאו בפניה בגין דמי-הסכמה". התעורר ספק לסמכות הוועדה במקרים מסויימים. מוצע כי הוועדה תוסמך לפסוק בכל סוגי העררים (פרט לשטחים הקלאיים אשר לגביהם מונתה ועדה אחרת על ידי המועצה.)

סוכם להמליץ על התיקון.

(ב) שיכונים ציבוריים רוויים

מוצע כי הנוסח יהיה כנ"ל, התואם את החלטת המועצה. לגבי שיכונים בלתי רוויים מוצע כי החישוב לא ייעשה על פי מקדמים אלא על פי שומת השמאי הממשלתי.

סוכם לקבל את ההצעה. בפרק הפרשנות תיכלל הגדרה של"שיכון ציבורי רווי" בהתאם להחלטת המועצה.

(ג) שטח מינימלי לנפש בדירה

בהנחות הניתנות כלולים שני סעיפים לפיהם ניתנת לחוכר הנחה בהחלפת דירה בגלל גידול המשפחה, או בגלל צפיפות, המותנית בתנאי ששטח המגורים בדירה המועברת הוא פחות מ-9 מ"ר לנפש. מוצע כי המינימום יהיה 15 מ"ר לנפש, מכיון שהמינימום של דירות הניבנות כעת הוא בדרך כלל 72 מ"ר ולא 57-48 מ"ר כפי שהיה בזמנו.

מר א. פוזננסקי:

מעיר כי בנוהלים של משרדים אחרים, כגון משרד השיכון ומס שבח נהוג מינימום של 9 מ"ר לנפש. בפרסומים של חברת שיכון ופתוח וכן בכללים שפורסמו לאחרונה על ידי משרד השיכון החישוב של הנחות מבוסס על 9 מ"ר לנפש.

מר י. צור:

סובר כי לאור השינוי בסטנדרטים של גדל דירות מוצדק לשנות ל-15 מ"ר.

מר י. קורץ:

מציע כי ההנחות והפטורים יותאמו, למען האחידות, להנחות במשרדי הממשלה האחרים, לדוגמה ההנחות באוצר בקשר לחשלום מס שבח.

מר מ. מנדלבום:

מעיר כי השיקולים במתן הנחות בדמי-הסכמה הם אחרים ואין הכרח שתהיה אחידות שלמה בענין זה.

סוכם: להמליץ על תיקון המינימום ל-15 מ"ר לנפש.

5/...

(ד) <u>פטור לבני משפחת חייל שנספה במערכה</u>

בהחלטת המועצה שנתקבלה בזמנו נאמר כי בני משפחת חייל שנספה במערכה, הורה או אלמנה, או ילד מתחת לגיל 18, מקבלים הנחה של 100%. מכיון שההנחות מוגבלות בתיקרה (בזמנו 3000 ל"י והיום 6000 ל"י) הרי התעורר ספק אם הכוונה היא לפטור מלא או להנחה של הסכום שבתיקרה. מוצע להחליט על פטור מלא.

<u>מר מ. זורע:</u>

מוסיף כי בדיוני ועדת הערר התעורר ספק במקרה מסוים ומנהל המינהל נתבקש לפרש את החלטת המועצה. הובהר כי הכוונה היתה בזמנו לפטור מלא ולכן החליט על פירוש זה והודיע על כך לועדת הערר. מוצע נוסח שלא יהיה ניתן לפירושים.

<u>מר י. צור:</u>

מציע לשקול אם גם לגיבור ישראל, אשר לגביו נאמר "הנחה עד 100%" ינתן פטור מלא.

<u>מר מ. שלמון:</u>

סובר כי לגבי גבור ישראל צריך להבדיל בין דירת מגורים לבין בית עסק.

<u>מר א. קסוטו:</u>

מציע לא להכנס היום לברורים של פרשנות לאף מקרה, פרט להורים שכולים, אלמנות ולילד מתחת לגיל 18, בהתאם לפירוש כפי שהסביר מר זורע.

<u>סוכם:</u> להמליץ על הצעת החיקון לגבי בני משפחת חייל שנספה במערכה, הורים שכולים, אלמנות ולילד שגילו אינו עולה על 18 יהיה "פטור".

<u>סוכם:</u> להביא בפני המועצה את ההצעות שנידונו היום עם ההגדרות שינוסחו על ידי היועץ המשפטי למינהל לדיון במועצה תובאנה דוגמאות של עיסקות שנעשו בירושלים, ת"א, וחיפה.

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לקרקע עירונית

פרוטוקול מספר 36

מישיבה אשר התקיימה בירושלים ביום שני, ל' בסיון תשל"ה

3.6.75

השתתפו ה"ה: י. צור, יו"ר
ר. ארזי
מ. זורע
ד"ר מ. מנדלבום
א. קסוטו
ש. שיכמן
חברי הוועדה

מ. מנדלבום, מזכיר מועצת מקרקעי ישראל וועדותיה

נכחו ה"ה: י. אבידור
י. דרכסלר
מ. טלמון
י. נהרי
א. פוזננסקי
ש. פלג
י. קורץ
ש. שוחט

סדר היום:

1. קרקע לתעשייה ולמלאכה - שינוי שיטת התכירה
2. דמי-הסכמה - עדכון החלטות ונוהלי עבודה

---

1. קרקע לתעשיה ולמלאכה - שינוי שיטת התכירה

מר י. צור:

מודיע כי בהמשך לדיון בנושא בועדה ואח"כ במועצה הוא נדון בהנהלת הקהק"ל. להנהלת הקה"קל יש הערות במיוחד לענין תקופת התכירה. השאלה היא אם להחזיר את הנושא לברור בוועדה כאן או להביאו במישרין למועצה.

מר מ. זורע:

מציע לקצר את הדיון ולהביא במישרין במועצה, מכיון שהרי גם אחרי דיון בוועדה מתחילים את הדיון מחדש במועצה.

מר מ. טלמון:

מוסיף כי משרד המסחר והתעשייה קשור לנושא מכיון שמשרד זה יצטרך להמליץ על תקופת התכירה לסוגים של מפעלים. משרד זה ישתתף בדיון המועצה.

ס ו כ ם: הנושא יובא במישרין למועצה.

2/...

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת המשנה לקרקע עירונית

פרוטוקול מספר 36

מישיבה אשר התקיימה בירושלים ביום שני, ל' בסיון תשל"ה

9.6.75

השתתפו ה"ה: י. צור, יו"ר
ר. ארזי
מ. זורע
ד"ר מ. מנדלבום
א. קסוטו
ש. שיכמן
חברי הוועדה

מ. מנדלבום, מזכיר מועצת מקרקעי ישראל וועדותיה

נכחו ה"ה: י. אבידור
י. דרכסלר
מ. טלמון
י. נהרי
א. פוזננסקי
ש. פלג
י. קורץ
ש. שוחט

סדר היום:

1. קרקע לחעשיה ולמלאכה - שינוי שיטת החכירה
2. דמי-הסכמה - עדכון החלטות ונוהלי עבודה

---

1. קרקע לחעשיה ולמלאכה - שינוי שיטת החכירה

מר י. צור:

מודיע כי בהמשך לדיון בנושא בועדה ואח"כ במועצה הוא נדון בהנהלת הקהק"ל. להנהלת הקה"קל יש הערות במיוחד לענין תקופת החכירה. השאלה היא אם להחזיר את הנושא לברור בוועדה כאן או להביאו במישרין למועצה.

מר מ. זורע:

מציע לקצר את הדיון ולהביא במישרין במועצה, מכיון שהרי גם אחרי דיון בוועדה מתחילים את הדיון מחדש במועצה.

מר מ. טלמון:

מוסיף כי משרד המסחר והתעשייה קשור לנושא מכיון שמשרד זה יצטרך להמליץ על תקופת החכירה לסוגים של מפעלים. משרד זה ישתתף בדיון המועצה.

ס ו כ ם: הנושא יובא במישרין למועצה.

2/...

2. דמי-הסכמה - עדכון החלטות ונוהלי עבודה

מר מ. שלמון הגיש תזכיר מיום 17.4.75 בצרוף הצעות שהוכנו על-ידי מר ש. שוחט, על פי בקשת הנהלת המינהל.

ההצעות כוללות שינויים ותיקונים בנוהלים וכן עדכון וריכוז של כל הנוהלים. נדונו הנושאים הבאים: -

(1) פרשנות - הגדרות

מר א. קסוטו מעיר כי בהצעות כלולות הגדרות. הגדרות אלה דורשות תיאום עם היועץ המשפטי. מציע כי נחליט עקרונית לקבל את ההגדרות, אולם הניסוח ייעשה על-ידי היועץ המשפטי של המינהל בתיאום עם הממונה על החקיקה במשרד המשפטים, אם הוא ימצא לנחוץ. כמו כן יתואם הנוסח של הנוהלים עם ההגדרות.

סוכם - לקבל הצעת מר קסוטו ולבקש מהיועץ המשפטי לנסח את ההגדרות.

(2) שינוי יעוד וניצול

מר ש. שוחט מסביר כי כאשר חוכר מגרש שיש עליו בית קטן, רוצה להעביר את הזכויות לצורך בניית בנין גדול, או לשנות יעוד (מלון או מסחר) בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת, נוהג המינהל כדלקמן: -

(א) החוכר משלם דמי-הסכמה בשעור של שליש מהפרש ערך הקרקע לפי היעוד בעת שהקרקע הוחכרה (ערך מקורי). החישוב מבוסס על יחרת ערך הקרקע, אחרי ניכוי שעור השתתפות החוכר במחיר הקרקע (דמי-חכירה ראשוניים).

(ב) מה-הפרש בין ערך הקרקע המקורי לבין ערכה לפי היעוד או הניצול החדש משלם החוכר למינהל 40%.

(ג) החוכר משלם לרשות המקומית את מס-ההשבחה (שהוא 50 מחוספת הערך).

כדי לתת לחוכר תמריץ לממש שינוי יעוד וניצול, יש הצעה כי ישלם למינהל 33% מהפרש הערך במקום 40% (כאמור בפיסקא (ב)).

אחרי שמר שוחט הציג חישובים בשתי האפשרויות (33% ו-40%) בדוגמאות, הובעה דעה כי הסכום שנשאר בידי החוכר אינו מספיק כדי להוות תמריץ לרצות לממש שינוי היעוד.

מר מ. זורע: מעיר כי הרבה חוכרים הסכימו לממש את שינוי היעוד בתנאים אלה.

מר ר. ארזי: מציע כי החוכר ישלם 33% ולא 40%.

מר ש. שיכמן: מציע כי גם את ההפרש בערך הקרקע (בין היעוד המקורי לבין היעוד החדש) יחושב על פי יחרת ערך הקרקע, היינו אחרי ניכוי דמי-החכירה הראשוניים ששילם החוכר. אין הבדל גדול בין הסכומים שנדרש לשלם החוכר שלא שולם דמי-חכירה ראשוניים לבין החוכר ששילם 80%, זאת מכיון שהזיכוי ניתן רק על ההפרש לפי היעוד המקורי (בזמנו והיום) ולא על כל ההפרש. מציע גם כי ה-33% ישולמו אחרי נכוי מס השבחה.

3/...

מר א. קסוטו:

סובר כי הדוגמאות שניתנו להדגמת החישובים אינן ריאליות ולכן מחקבל הרושם שהסכום שנשאר בידי החוכר אינו מספיק גדול כדי להוות תמריץ למימוש שינוי היעוד.

מר י. צור:

מציע לקבל את ההצעה שישולם 33% וכן מציע שהמינהל יכין דוגמאות ריאליות לקראת הדיון במועצה.

מר א. פוזננסקי:

מעיר כי בהרבה מקרים שלמו תוכרים 40% וכן שלמו מס השבחה ולא נרתעו. לא רצוי כי החישוב ייעשה אחרי תשלום מס השבחה במיוחד שיש עתה הצעה כי מס ההשבחה יהיה בשעור של 80%, הצמדת החישוב למס השבחה יקווה בסיס לויכוחים עם החוכר. מציע כי החישוב של התשלום יהיה פרוגרסיבי, דוגמת חישובי מס שבח מקרקעין, היינו שינתנו זיכויים מסוימים, פרוגרסיבים. מעיר לדעה שאין מספיק תמריץ, כי גם הציבור (המינהל) צריך להנות מעליית ערך הקרקע. מעיר להצעת מר שיכמן כי החישוב יהיה כולו מבוסס על יתרת ערך הקרקע, כי החוכר שילם בזמנו ד"ת ראשונים לפי יעוד לבניית בית קטן כלבד.

ה"ה צור ושיכמן:

מעירים כי החוכר תרם אף הוא לפיתוח המקום.

מר מ. מנדלבום:

מעיר כי חישובי מס-שבח מקרקעין הם מסובכים ולא רצוי להוסיף תסבוכות לחישוב דמי-הסכמה, בנוסף לכל הכללים שגם הם אינם תמיד מובנים לכל.

מר מ. זורע:

מוסיף כי החוכר שילם במשך כל השנים דמי-חכירה נמוכים על פי ערך קרקע של בית קטן. נוסף לכך החוכר אינו שותף בקרקע.

מר ארזי:

אומר כי לפי שיטת הפרוגסיה נצטרך תמיד לשנות את סכומי הניכוי בהתאם לשינויים בערכים (כסף וקרקע).

מר י. צור:

מציע כי החוכר ישלם 33% מההפרש בערך הקרקע כאשר השינוי הוא שינוי ניצול (היינו בניית בנין מגורים רב קומות במקום בנין מגורים קטן) ואילו כאשר היעוד משתנה (כגון בניית מלון במקום בנין מגורים) ישולם 40%.

סוכם: ממליצים לקבל את ההצעה שהוצעה על ידי המינהל בשינוי כי לגבי שינוי ניצול ישלם החוכר 33% מהפרש ערך הקרקע (נוסף לדמי הסכמה) ואילו במקרה של שינוי יעוד ישלם החוכר 40% מהפרש ערך הקרקע.

מר ש. שיכמן:

מסתייג מההצעה ומציע כי החישוב יהיה מבוסס על יתרת ערך הקרקע, אחרי ניכוי דמי החכירה הראשוניים.

סוכם: ההצעה תובא למועצה, בצרוף דוגמאות של עיסקות שבוצעו. מר שיכמן יוכל להציע הצעתו בעת הדיון במועצה.

4/...

(3) תיקונים בהחלטות

מר מ. שלמון:

מסביר כי ההצעה כוללת תיקונים בהחלטות כדלקמן:

(א) סמכות ועדת ערר

בהחלטות הקודמות נאמר כי ועדת הערר מוסמכת "לדון ולפסוק בעררים שיובאו בפניה בגין דמי-הסכמה". התעורר ספק לסמכות הוועדה במקרים מסויימים. מוצע כי הוועדה תוסמך לפסוק בכל סוגי העררים (פרט לשטחים חקלאיים אשר לגביהם מונתה ועדה אחרת על ידי המועצה.)

סוכם להמליץ על התיקון.

(ב) שיכונים ציבוריים רוויים

מוצע כי הנוסח יהיה כנ"ל, התואם את החלטת המועצה. לגבי שיכונים בלתי רוויים מוצע כי החישוב לא ייעשה על פי מקדמים אלא על פי שומת השמאי הממשלתי.

סוכם לקבל את ההצעה. בפרק הפרשנות תיכלל הגדרה של"שיכון ציבורי רווי" בהתאם להחלטת המועצה.

(ג) שטח מינימלי לנפש בדירה

בהנחות הניתנות כלולים שני סעיפים לפיהם ניתנת לתוכר הנחה בהחלפת דירה בגלל גידול המשפחה, או בגלל צפיפות, המותנית בתנאי ששטח המגורים בדירה המועברת הוא פחות מ-9 מ"ר לנפש. מוצע כי המינימום יהיה 15 מ"ר לנפש, מכיון שהמינימום של דירות הניבנות כעת הוא בדרך כלל 72 מ"ר ולא 48-57 מ"ר כפי שהיה בזמנו.

מר א. פוזננסקי:

מעיר כי בנוהלים של משרדים אחרים, כגון משרד השיכון ומס שבח נהוג מינימום של 9 מ"ר לנפש. בפרסומים של חברת שיכון ופתוח וכן בכללים שפורסמו לאחרונה על ידי משרד השיכון החישוב של הנחות מבוסס על 9 מ"ר לנפש.

מר י. צור:

סובר כי לאור השינוי בסטנדרטים של גדל דירות מוצדק לשנות ל-15 מ"ר.

מר י. קורץ:

מציע כי ההנחות והפטורים יותאמו, למען האחידות, להנחות במשרדי הממשלה האחרים, לדוגמה ההנחות באוצר בקשר לתשלום מס שבח.

מר מ. מנדלבום:

מעיר כי השיקולים במתן הנחות בדמי-הסכמה הם אחרים ואין הכרח שתהיה אחידות שלמה בענין זה.

סוכם: להמליץ על תיקון המינימום ל-15 מ"ר לנפש.

5/...

(ד) פטור לבני משפחת חייל שנספה במערכה

בהחלטת המועצה שנתקבלה בזמנו נאמר כי בני משפחת חייל שנספה במערכה, הורה או אלמנה, או ילד מתחת לגיל 18, מקבלים הנחה של 100%. מכיון שההנחות מוגבלות בתיקרה (בזמנו 3000 ל"י והיום 6000 ל"י) הרי התעורר ספק אם הכוונה היא לפטור מלא או להנחה של הסכום שבתיקרה. מוצע להחליט על פטור מלא.

מר מ. זורע:

מוסיף כי בדיוני ועדת הערר התעורר ספק במקרה מסוים ומנהל המינהל נתבקש לפרש את החלטת המועצה. הובהר כי הכוונה היתה בזמנו לפטור מלא ולכן החליט על פירוש זה והודיע על כך לועדת הערר. מוצע נוסח שלא יהיה ניתן לפירושים.

מר י. צור:

מציע לשקול אם גם לגיבור ישראל, אשר לגביו נאמר "הנחה עד 100%" ינתן פטור מלא.

מר מ. שלמון:

סובר כי לגבי גבור ישראל צריך להבדיל בין דירת מגורים לבין בית עסק.

מר א. קסוטו:

מציע לא להכנס היום לברורים של פרטנות לאף מקרה, פרט להורים שכולים, אלמנות ולילד מתחת לגיל 18, בהתאם לפירוש כפי שהסביר מר זורע.

סוכם: להמליץ על הצעת התיקון לגבי בני משפחת חייל שנספה במערכה, הורים שכולים, אלמנות ולילד שגילו אינו עולה על 18 יהיה "פטור".

סוכם: להביא בפני המועצה את ההצעות שנידונו היום עם ההגדרות שינוסחו על ידי היועץ המשפטי למינהל לדיון במועצה תובאנה דוגמאות של עיסקות שנעשו בירושלים, ת"א, וחיפה.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: כ"ח בחשון תשל"ה
13 בנוב' 1974

מספר:

אל: מר י. צור, יו"ר ועדת המשנה לקרקע עירונית
ר. ארז'
מר ש. בן-שמש
מר. א גפני'
מר ד. וינשל
מר מ. זורע
מר ח. קוברסק'
מר ש. שיבמן

הנדון: ועדת המשנה לקרקע עירונית

בהמשך להזמנה לישיבת ועדת המשנה לקרקע עירונית שתתקיים ביום 19.11.74 בשעות 09.00 - 12.00, מצ"ב קטע מדו"ח מבקר המדינה מס' 24, המתייחס למינהל מקרקעי ישראל

נא להביא איתך לישיבה את החומר הזה.

בברכה,

מ. מנדלבום
עוזר ראשי למנהל המינהל

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' 223171 (02)

משרד מבקר המדינה

חומר מדו"ח שנתי 24

לדיון בוועדה לעניני ביקורת המדינה של הכנסת

הקצאת קרקע למפעלים כלכליים

רשימות לשימושם של חברי הוועדה לעניני ביקורת המדינה בלבד; הן כוללות את הנוסח של הדו"ח השנתי; של הערות שר האוצר; ושל השגות מבקר המדינה עליהן.

2

מינהל מקרקעי ישראל

פעולות ביקורת

נבדקו הקצאות של קרקע להקמת בתי מלון ולהקמתם והרחבתם של מפעלי תעשייה ומלאכה. נערכה ביקורת על תכנון מקרקעין ורזרבות קרקעיות.

בחברת הנאמנות למקרקעין באשדוד בע"מ נערכה בדיקה על מכירת קרקעות.

הקצאת קרקע למפעלים כלכליים

מינהל מקרקעי ישראל מקצה קרקעות לצורכי הקמתם והרחבתם של מפעלים כלכליים. בהתאם להחלטות של הממשלה ושל מועצת מקרקעי ישראל בדבר המדיניות הקרקעית בישראל משנת 1965 נעשית ההקצאה בדרך של חכירה; הקצאת קרקע בדרך של מכירה טעונה אישור ועדת השרים לענייני כלכלה בכל מקרה ומקרה.

כחלק ממדיניות העידוד לפיתוח ענפי המשק נמסרת הקרקע ללא מכרז פומבי, אם נתקבלה המלצה על פטור ממכרז — משר המסחר והתעשייה או מטעמו לגבי מפעלי תעשייה ומלאכה, ומשר התיירות או מטעמו, לגבי בתי מלון.

בשנת 1973 ערך משרד מבקר המדינה במינהל מקרקעי ישראל ביקורת על כ־60 עסקאות הקצאה של קרקע למטרות האמורות. על ביקורת במשרד המסחר והתעשייה בקשר לטיפולו בבקשות של יזמים להקצאת קרקע לצרכי תעשייה ומלאכה והמלצותיו בעניין זה ראה עמ' 435 בדו"ח זה. בדבר ביקורת על הסדרים אחרים לעידוד השקעה בבתי מלון ראה להלן בפרק משרד התיירות – סיוע להשקעות בתיירות.

ממצאי ביקורת קודמת על החכרת מקרקעין למפעלי תעשייה ראה בדו"ח שנתי 20 עמ' 364; אשר לפיקוח על ביצוען של הקצאות למפעלי תעשייה ראה בדו"ח שנתי 23 עמ' 398.

הקצאת קרקע להקמת בתי מלון

שוויה של קרקע להקמת בית מלון, שאינה נמסרת במכרז, נקבע לפי הערכת השמאי הממשלתי הן לגבי חכירה והן לגבי מכירה. תקפה של הערכה זו היה עד אמצע 1973 חצי שנה לגבי משקיעים מקומיים ושנה לגבי משקיעים מחוץ לארץ. בעקבות ביקורת, שערך משרד מבקר המדינה ב־1972 בדבר הקצאות של מקרקעין *, החליטה הנהלת המינהל ביולי 1973 לקבוע את תוקף השומה לחצי שנה לגבי כל סוגי המשקיעים.

עם גבור תנועת התיירות מאז 1967 התעורר הצורך לעודד את הקמתם של בתי מלון, ובמיוחד בירושלים. בסוף שנת 1968 מינו משרד האוצר ומשרד התיירות ועדה לקביעת

* דו"ח שנתי 23, עמ' 394.

מחירי קרקע להקמת בתי מלון בירושלים, בהרכב: סגן שר האוצר, סגן שר התיירות, מנכ"ל משרד האוצר ונציגי אגף התקציבים, משרד התיירות ורשות ההשקעות. בדיוני הוועדה השתתפו גם נציגי מינהל מקרקעי ישראל כמשקיפים. הוועדה קבעה, שמחיר הקרקע המיועדת להקמת בית מלון בירושלים, לא ייקבע לפי הערכת השמאי הממשלתי, אלא על פי מספר החדרים, שהמלון עומד להקים, על בסיס מודד של 1,100 דולר לחדר. סוכם, שההפרש בין מחיר העידוד הזה לבין הערכת השמאי הממשלתי, במידה שיתהווה, יוחזר על ידי משרד האוצר למינהל מקרקעי ישראל. במאי 1972 החליטה הוועדה, כי מחירי הקרקע לבתי מלון, שנקבעו על ידיה בעבר, יחולו אך ורק על תכניות להקמת מלונות, שכבר אושרו ועל הבעלים המקוריים של תכניות אלו. 1

הקצאת קרקעות בירושלים

בהתאם להמלצת משרד התיירות, ועל דעת משרד הפנים, הסכימו ביניהם מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ירושלים לייעד שטח קרקע באיזור שדרות הרצל בירושלים להקמת כמה בתי מלון. משרד התיירות המליץ פעמים מספר ולאחרונה באוגוסט 1970, בפני המינהל על סדר עדיפויות מסויים בהקצאת הקרקעות ליזמים.

הקצאת קרקע לחברה א'. בספטמבר 1970 — ושוב ביולי 1972 — אישר המינהל לאחר דיון החכרת שטח של 10,500 מ"ר לחברה א' להקמת מלון בן 350 חדר. מחיר המגרש על פי המודד של 1,100 דולר לחדר, שנקבע בפברואר 1970 על ידי הוועדה האמורה, הוא 1,347,500 ל"י; לפי הערכת השמאי הממשלתי מאוגוסט 1970 ערכו של המגרש 1,890,000 ל"י. ההפרש בין שני הסכומים בסך 542,500 ל"י, מוחזר על ידי משרד האוצר *. לחברה ניתנה אופציה לרכוש את הקרקע בכפיפות לאישור ועדת השרים לענייני כלכלה, ובאוקטובר 1972 אישרה הוועדה את המכירה. ביולי 1973 נחתם הסכם מכר בין הצדדים. 2

— בהחלטתו לפטור את העסקה מחובת מכרז הסתמך המינהל על המלצת משרד התיירות מאוגוסט 1970, אולם הביקורת העלתה, שהמלצה זו התייחסה לחברה אחרת. מבירור, שערך משרד מבקר המדינה בתיקי משרד התיירות, עולה, שהיה קשר עסקי בין שתי החברות, אולם תקינות האסמכתאות במינהל הייתה מחייבת, שהמינהל יקבל ממשרד התיירות המלצה מפורשת לחברה, שאתה הוא עושה את העסקה.

— שטח הקרקע בן 10,500 מ"ר נמכר על פי חוזה מיולי 1973, במחיר של 1,347,500 ל"י לפי החלטת המינהל מיולי 1972, ואילו הערכת השמאי הממשלתי בסך 1,890,000 ל"י מתייחסת לאוגוסט 1970. כיוון, שתוקף ההערכה לפי הוראות המינהל הוא שישה חודשים בלבד היה על המינהל לבקש הערכה חדשה, כדי להגיע לשווי הריאלי של הקרקע. ואם כי דבר זה לא היה משפיע במישרין על המחיר שעל החברה לשלם, משום שזה נקבע על פי מודד החדרים, נודעת חשיבות לכך שפרטיה העיקריים של העסקה ישתקפו נכונה בספרי המינהל ושהשתתפותו של משרד האוצר תהיה מבוססת על נתונים נכונים. 3

הקצאת קרקע לחברה ב'. באוגוסט 1969 הודיע היועץ הכלכלי של שר התיירות למינהל מקרקעי ישראל על המלצתו להקצות לחברה ב' שטח קרקע מתאים ולפטרה ממכרז. המינהל החליט ביולי ובספטמבר 1970 לאשר החכרת מגרש בשטח של 7,000 מ"ר לחברה זו לשם הקמת מלון בן 220 חדרים. ערך הקרקע לפי המודד של 1,100 דולר לחדר הסתכם ב-

* החזרת סכומי ההפרש נעשית מזמן לזמן כאשר אגף התקציבים מודיע לחשב מינהל מקרקעי ישראל על גודל הסכומים ועל מועד העברתם למינהל.

4

847,000 ל"י, ולפי הערכת השמאי הממשלתי מאוגוסט 1970 — ב־1,260,000 ל"י. ההפרש בין הסכומים הנ"ל בסך 413,000 ל"י, מוחזר למינהל על ידי משרד האוצר.

לפי בקשת החברה, המליץ המינהל בדצמבר 1970 להמיר את החכירה במכירה, ובינואר 1971 אישרה ועדת השרים לענייני כלכלה את מכירת השטח. במארס 1971 נחתם בין המינהל לבין החברה הסכם פיתוח שלפיו יהיה המינהל מוכן למכור את השטח לחברה לשם הקמת מלון בן 120 חדרים בלבד, תמורת 847,000 ל"י. לאחר מכן הוקטנה התמורה ל־707,850 ל"י, מתוך חישוב המבוסס על הקטנת השטח ל־5,850 מ"ר.

— הואיל וחישוב מחירו של המגרש לחברה נעשה על פי מספר החדרים המתוכננים לבנייה במלון (1,100 דולר × 220 חדרים) ולא על פי גודל השטח, סביר היה שהתמורה תוקטן גם היא ביחס למספר החדרים ולא ביחס לגודל השטח. לאחר שחלו שינויים מהותיים בתנאי העסקה היה גם צורך לשנות את הסכום, שבו צריך להשתתף משרד האוצר, ודבר זה לא נעשה.

בנובמבר 1973 הודיע מינהל מקרקעי ישראל למשרד מבקר המדינה, כי בעקבות הביקורת ניתנה הוראה לחשב מחדש את התשלום החל על החברה ובהתאם לכך את ההפרש שעל משרד האוצר לכסות.

הקצאת קרקע לחברה ג'. עוד בראשית 1968 ניהלה חברה ג' משא ומתן עם המינהל, כדי לקבל שטח קרקע לשם הקמת מלון. במאי 1970, לאחר שמשרד התיירות, משרד הפנים ועיריית ירושלים המליצו על הקצאת קרקע בשדרות הרצל בירושלים להקמת בתי מלון, הוצע לחברה שטח של 6,500 מ"ר. לפי הערכת השמאי הממשלתי מאוגוסט 1970, נקבע ערך המגרש בסך 1,170,000 ל"י. בספטמבר 1970 החליט המינהל להחכיר את השטח להקמת מלון בן 216 חדרים. ערך הקרקע על בסיס של 1,100 דולר לחדר הסתכם ב־831,600 ל"י; ההפרש בין סכום זה לבין הערכת השמאי הממשלתי, בסך 338,400 ל"י, מוחזר על ידי משרד האוצר. בפברואר 1971 ביקשה החברה לרכוש את השטח ובאפריל 1971 ניתן אישור ועדת השרים לענייני כלכלה למכירה. במארס 1973 הוסכם, לאחר תיקון תכנית בניין ערים, על הקטנת השטח שהוקצה ל־6,000 מ"ר, בלי שיוקטן מספר החדרים. ביוני 1973 שבה החברה והביעה את רצונה לרכוש את המגרש החכור על ידיה, כפי שהדבר נעשה לגבי המגרשים הסמוכים. אולם בתשובתו מיוני 1973 הודיע המינהל, שאין הוא מעוניין למכור את המגרש.

4

— המינהל לא נימק את סירובו למכור את הקרקע על אף פנייתה החוזרת של החברה כדרוש על פי סדרי מינהל תקינים.

בינואר 1974 הודיע המינהל למשרד מבקר המדינה, כי כיום הוא מעוניין לצמצם ככל האפשר את עסקאות המכר ולהמשיך בהחכרת קרקעות בלבד.

משרד מבקר המדינה העיר למינהל, ששיקוליו הכלכליים כיום אין בהם, בנסיבות העניין, כדי להסביר את סירובו למכור לחברה את הקרקע כפי שאושר לה בשנים קודמות. החברה ביקשה בפברואר 1971 לרכוש את השטח, והמינהל הביא את הבקשה בפני ועדת השרים לענייני כלכלה; הוועדה אישרה את המכירה באפריל 1971. יתר על כן: מגרשים הסמוכים לשטח שעליו מדובר נמכרו לחוכרים על סמך אישורי ועדת השרים מינואר 1971 (חברה ב') ומאוקטובר 1972 (חברה א'). מכאן שההחלטה שלא למכור כיום את הקרקע לחברה האמורה מפלה אותה לרעה ללא הצדקה.

הקצאת קרקע לחברה ד'. החברה ביקשה לחכור קרקע ששטחה 21,400 מ"ר להקמת בית מלון בן 400 חדר. חלקו של המגרש הוא בבעלות המדינה וחלקו בבעלות קק"ל; מחלק זה מוחכרים 9,900 מ"ר לקרן היסוד עבור חברת בנייני האומה בע"מ על פי חוזה מ־1965, בדמי חכירה סמליים של 1 ל"י לשנה לכל דונם. השטח כולו הוערך על ידי השמאי הממשלתי, ביולי 1969, בסך של 2,568,000 ל"י; מסכום זה נשא משרד האוצר ב־400,000 ל"י.

— בנובמבר 1969 נחתם חוזה חכירה בין המינהל לבין חברה ד', המתייחס לכל השטח, לרבות 9,900 מ"ר, שעליהם הסכימה חברת בנייני האומה לוותר. במאי 1970 אישרה הנהלת המינהל את החכרת השטח לחברה לתקופה של 49 שנה. יוצא, שחוזה החכירה בין חברה ד' לבין המינהל נחתם חצי שנה לפני שהנהלת המינהל אישרה את ההחכרה.

באפריל 1970 הודיעו נציגי חברת בנייני האומה, שפיתוח השטח, שנעשה על ידיה, העלה את ערך הקרקע במקום. השמאי הממשלתי נתבקש לחוות את דעתו בדבר עליית מחיר המגרש כתוצאה מהקמת בנייני האומה ופעולות הפיתוח, שבוצעו סביבם. במכתבו ממאי 1970 הדגיש השמאי הממשלתי את הקושי שבהערכה כזאת, אולם חיווה את דעתו, שאילו נתבקש להעריך את השטח בהנחה, שבנייני האומה והפיתוח סביבם אינם קיימים, הייתה הערכתו נופלת ב־10% בקירוב מהסכום, שנקב בו בשומת השטח במצבו הנוכחי, והייתה מגיעה ל־2,300,000 ל"י.

במארס 1971 סוכם בין נציגי המינהל, נציגי קק"ל וחברת בנייני האומה, שהמינהל ישלם לבנייני האומה תמורת הוויתור על 9,900 מ"ר והשבחת השטח סך של 425,000 ל"י נוסף על סך של 50,000 ל"י, ששילמה החברה החוכרת לבנייני האומה במישרין. בדצמבר 1972 שילם המינהל את הסך של 425,000 ל"י, לחברת בנייני האומה. סכום זה עולה במידה ניכרת על שיעור עליית ערך השטח, כפי שמסתבר ממכתבו האמור של השמאי הממשלתי. המינהל הסביר למשרד מבקר המדינה, שהתשלום ניתן על דעת נציגי הקק"ל, שהסכימו להקטנה מתאימה של תקבולי הקק"ל כבעלים של הקרקעות — מדמי החכירה הראשונים המגיעים מחברה ד' בסך 2 מיליון ל"י בקירוב — ולהעברת הסכום של 425,000 ל"י לחברת בנייני האומה.

— הביקורת העירה על כך, שלפי חוזה החכירה משנת 1965, רשאי המינהל להעביר את זכויותיו, בלי לקבל על כך את הסכמת החוכר. מכאן שלא היה על מינהל מקרקעי ישראל לשלם לחברת בנייני האומה פיצויים מעל לאותו שיעור של העלייה בערך הקרקע, שעליו מצביע השמאי בחוות דעתו. עוד העיר משרד מבקר המדינה, שתקינות המינהל דורשת, שכל פעולה תשתקף בצורה נאותה במערכת היחסים העסקיים. במקרה זה היה ערבוב תחומים בין העברת תקבולים מדמי חכירה לזכות קק"ל כבעלים ובין תשלום פיצויים לחברת בנייני האומה. העובדה, שישנה זיקה בין קק"ל, ובין חברת בנייני האומה, אינה מצדיקה את הדרך שבה ביצע המינהל את הפעולה.

החכרת שטח של מחנה צבאי בירושלים. (א) מחנה צבאי בירושלים נמצא באיזור, שבו יש ביקוש רב למגורים וכמעט אין עתודה קרקעית בסביבה. המחנה משתרע על שטח של כ־89,000 מ"ר, שנועד לפי תכנית מיתאר בחלקו למגרשים לבנייני ציבור, ובחלקו לשמש שטח פתוח פרטי. 11,000 מ"ר משטח זה מכר המינהל באוגוסט 1970 לחברה מקומית *, ומשקיע מחו"ל רכש מהחברה את הזכויות על החלק שנמכר.

* ראה להלן עסקה עם יזם ד', עמ' 428 בדו"ח זה.

באוקטובר 1970 פנה המשקיע מחו"ל למינהל והודיע, שביזמת שר האוצר ובעידוד שר השיכון הוא מבקש לרכוש קרקע מהמחנה הגובל בשטח שרכש מן החברה, לשם הקמת בית מלון, בית אבות ויחידות דיור. בנובמבר 1970 סוכם עם המשקיע, שהמינהל יטפל עם שלטונות צה"ל ועם העירייה לגבי אפשרויות פינוי השטח וייעודו. בדצמבר 1970 העריך השמאי הממשלתי 65,500 מ"ר משטח בסך 4.4 מיליון ל"י כתפוס ו־7.5 מיליון ל"י כפנוי וחופשי; במסמכים פנימיים של המינהל מופיעים בהקשר זה סכומים העולים פי שלושה ומעלה על הערכה זו; אם כי סכומים אלה אינם בגדר הערכה של שמאי מסתבר, שניתן היה לצפות למחיר הרבה יותר גבוה, לו הוצע השטח במכרז.

ביוני 1971 הגיש המשקיע למינהל תכנית שלפיה ייבנה על שטח של כ־36,000 מ"ר (11,000 מ"ר, שנרכשו מחברה מקומית, ו־25,000 מ"ר, שיפונו על ידי משרד הבטחון) מלון בן 150—200 חדר; בית אבות עבור פנסיונרים מחו"ל, שיכלול כ־100 יחידות דיור, וכ־200 יחידות דיור לבתי מגורים. באוקטובר אותה שנה ניתנה הסכמה עקרונית של משרד הבטחון לפנות 34,200 מ"ר משטח המחנה. לדברי משרד הבטחון היה פינוי זה כרוך בהוצאות בסך 7 מיליון ל"י.

בדצמבר 1971 הודיע השמאי הממשלתי, כי הוא הביא בחשבון, שעל השטח של 45,500 מ"ר (11,000 מ"ר של החברה המקומית ו־34,500 מ"ר של המינהל) יבנו 67.5% ובסך הכל 32,000 מ"ר בנייה, ושהערך הממוצע של הקרקע הוא 160 ל"י למ"ר. עוד הודיע השמאי הממשלתי, כי כל שינוי בחלוקת שטחי הבנייה והגדלת אחוזי הבנייה ישנו את ההערכה.

בפברואר 1972 הודיע מנכ"ל משרד האוצר למינהל, כי בידו התחייבות של משרד הבטחון לפנות את השטח וביקש מהמינהל להתום הזזה עם המשקיע ללא דיחוי. במארס 1972 החליטה הנהלת המינהל לאשר החכרת 34,500 מ"ר למשקיע; לפי החלטה זו ישלם המשקיע דמי חכירה ראשוניים בשיעור של 80% מערך הקרקע שנקבע בסך 5,520,000 ל"י, לפי חישוב של 160 ל"י למ"ר בניכוי של 67.5%. יתרת שווי הקרקע תשמש בסיס לתשלום דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% לשנה.

(ב) במאי 1972 נחתם הסכם פיתוח בין המינהל לבין חברה מיסודו של המשקיע לתקופה של ארבע שנים, שלפיו תקבל החברה את השטח של 34,500 מ"ר בשלושה שלבים: 10,000 מ"ר עד אפריל 1973; 18,500 מ"ר תוך חצי שנה לאחר מכן, ו־6,000 מ"ר האחרונים לאחר תקופה נוספת של חצי שנה. מסירת השטח בשלבים הנ"ל הותנתה בהגשת תכנית פיתוח ובנייה, בהתאם לתכנית בניין ערים, ובעשיית כל הפעולות הדרושות לשם קבלת אישור מוסדות התכנון והתחלת בנייה באפריל 1974. החברה התחייבה להפקיד במזומן לזכות המינהל בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ סך 1,104,000 ל"י, המהווה 20% משווי המגרש, תוך שבועיים מתאריך ההסכם. היתרה בסך 3,312,000 ל"י על חשבון דמי חכירה ראשוניים תינתן לחברה כהלוואה על ידי הבנק לאחר ההפקדה הנ"ל, וְהלוואה ניתנה במאי 1972, והיא תיפרע בשלושה תשלומים שווים עד 1.4.1974, בתוספת ריבית בשיעור 12%. "בתנאים המיוחדים" של הסכם הפיתוח נקבע, שהמינהל ימליץ מיד בפני ועדת השרים לענייני כלכלה למכור את השטח לחברה בתום תקופת ההסכם, וזאת כפוף למילוי תנאי הסכם הפיתוח ובפרט התנאי של מועד התחלת הבנייה. אם לא יושג אישור ועדת השרים למכירת השטח, תקופת החכירה של 45 שנים תיכנס לתוקפה אוטומטית עם תום 4 שנות הפיתוח הראשונות.

(ג) לפי התכנית המוקדמת, שהגיש המשקיע למינהל בדצמבר 1972, זכויות הבנייה על השטח של החברה (46,000 מ"ר) יהיו 56,300 מ"ר בנייה במקום 32,000 מ"ר בנייה, כפי שנקבע בהערכת השמאי הממשלתי בדצמבר 1971.

בישיבת הנהלת המינהל מינואר 1973 סוכם להמליץ בפני ועדת השרים לענייני כלכלה לאשר מכירת השטח של 34,500 מ"ר לחברה בתום תקופת הסכם הפיתוח. בחוות דעת היועץ המשפטי למינהל ממארס 1973 ומסקנותיו לגבי נושא המכר, צוין, שהמינהל קיבל רק תכנית בניין ערים מוקדמת, וכי לא נעשתה בנייה בשטח. לפי ההסכם רשאי המינהל לדרוש הערכה חדשה של השטח אם % הניצול יעלה על 67.5%, ולפי תכנית בניין ערים מוקדמת עולה אחוז הניצול על 67.5%, ולפיכך יש מקום לדרוש הערכת השטח מחדש. המינהל מילא אחר התחייבויותיו, בהמליצו לפני ועדת השרים למכור את השטח לחברה, ואין בהסכם התחייבות להביא למכירת השטח. היועץ המשפטי הביע את דעתו, שאם לא יימכר השטח אלא רק יימסר לחכירה בלבד, יוכל המינהל לקבל בעתיד עבורו תמורה ההולמת יותר את ערכו הריאלי.

(ד) במארס 1973 התקיים דיון בלשכת שר החקלאות ובהשתתפות מנכ"ל משרד האוצר, מנהל המינהל והשמאי הממשלתי הראשי; סוכם, שנוכח קשיים, שהתעוררו בוועדת השרים בעניין אישור מכירת השטח, יזמן המינהל את המשקיע למשא ומתן נוסף. בפגישה, שהתקיימה באפריל 1973 בין הנהלת המינהל לבין המשקיע, הודיע מנהל המינהל, כי ועדת השרים לענייני כלכלה עיכבה דיונה בעניין המכר, כיוון שוועדה של הכנסת עמדה לדון בנושא *; מנהל המינהל הסביר, כי בהסכם שנחתם נקבע אמנם מחיר הקרקע, אולם מאחר שהשטח לא נמסר עוד למעשה, ובינתיים חלה עלייה גדולה בערך הקרקע וכן מאחר שאין ספק שתחול עלייה נוספת עד למועד ביצוע התכנית, הציע מנהל המינהל שהשטח יוערך לתאריך מסירתו בפועל. המשקיע דחה הצעה זו. באפריל 1973, בעקבות שאלה של אחד מחברי מועצת מקרקעי ישראל דנה המועצה בעסקה זו ובאפשרויות לשיפור התנאים לנוכח העובדה, שקיים הסכם חתום.

ההחלטה בדבר המדיניות הקרקעית בישראל ממאי 1965 קובעת, שקרקע עירונית תימסר רק לאחר שהושלם תכנונה ורק לייעוד, שנקבע לה בתכנון.

— בהערכה של השמאי הממשלתי מדצמבר 1970, שנעשתה תוך התייחסות לשטח של 65,500 מ"ר כפנוי וחופשי, נקבע שוויו כ־7.5 מיליון ל"י — דהיינו 114 ל"י למ"ר. בדצמבר 1971 קבע השמאי הממשלתי, כי הערך הממוצע של 45,500 מ"ר הוא 160 ל"י למ"ר; מכאן שבמשך שנה הועלתה ההערכה ביותר מ־45%. לו המתין המינהל עד להשלמה של הפיתוח, התכנון וקביעת היעוד, לפי תכנית בניין ערים מפורטת וסופית כדרוש, היה הדבר מגדיל בהרבה את שווי הקרקע.

בינואר 1974 הודיע המינהל למשרד מבקר המדינה, כי בעסקאות מסויימות סוטה הוא מהשגרה, כשגורמים כגון משרד האוצר מחייבים, משיקולים שלהם, לסיים את העסקה לפני שניתן לבצע תכנון מפורט ומדויק של השטח, אשר צריך לקבל את אישורו ממוסדות תכנון שונים — פעולות הדורשות זמן רב מאוד.

ההסבר של המינהל על סטייתו מהשגרה עומד בסתירה מפורשת להחלטת הממשלה בדבר המדיניות הקרקעית ממאי 1965.

---

* בעניין זה הגיש ב־8.4.1973 חבר הכנסת א. אבנרי, שאילתה לשר החקלאות; וב־10.4.1973 העלו חברי הכנסת ז. שובל ו־א. אבנרי הצעות לסדר היום. ב־15.5.1973 החליטה ועדת הכנסת להעביר את ההצעות לסדר היום לוועדת הכספים. ב־9.7.1973 הניחה ועדת הכספים את מסקנותיה על שולחן הכנסת.

8

הקצאת קרקע במקומות אחרים

הקצאת קרקע למלון באיזור תל אביב. בנובמבר 1969 פנתה חברה בגוש דן אל המינהל בבקשה להקצות לה שטח של 10,000 מ"ר לשם הקמת מלון בן 250 חדרים. בדצמבר אותה שנה המליץ משרד התיירות על הקצאת השטח ללא מכרז. השמאי הממשלתי העריך כמה פעמים את השטח, ולאחרונה ביוני 1970, וקבע את מחירו בסך 70 ל"י למ"ר, בתנאי שלא תותר בנייתם של יותר מ־250 חדרים בשמונה קומות. במארס 1970 החליט המינהל לאשר החכרת השטח לחברה ל־49 שנה, ובאוקטובר אותה שנה חתם עמה הסכם פיתוח על שטח של 9,920 מ"ר.

באמצע שנת 1972 התברר למינהל, כי השטח המוחזק על ידי החברה הוא 10,533 מ"ר וכי אחוזי הבנייה הם גדולים מאלה, ששימשו בסיס להערכת השמאי הממשלתי. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אישרה באוגוסט 1971, לפי בקשת החברה, בנייה של קומה תשיעית ובספטמבר 1971 הוחל בהקמתה של אותה הקומה. השמאי הממשלתי הערים את זכויות הבנייה הנוספות (מעל 250 חדר בשמונה קומות) בסך 100,000 ל"י לתאריך 16.2.1970, וסך 215,000 ל"י לתאריך 22.6.1972. 8

— המינהל גבה באפריל 1973 מאת החברה דמי חכירה עבור זכויות הבנייה הנוספות לפי חישוב של 100,000 ל"י לפי ההערכה לשנת 1970 ולא התחשב בהתפתחות, שהשתקפה בהערכה ליוני 1972, כפי שהיה דרוש לעשות נוכח העובדה, שהבנייה הנוספת בוצעה בסוף 1971. המינהל גם לא תבע ולא קיבל דמי חכירה בעד 613 מ"ר הנוספים, שערכם על בסיס השומה המקורית של 70 ל"י ל־מ"ר הוא 43,000 ל"י בקירוב.

הקצאת קרקע למחנה נופש. במארס 1971 המליץ משרד התיירות בפני המינהל על הקצאת שטח של 3,000 מ"ר לחברת מלונות לצורך הקמת מחנה נופש לנוער בקרבת הים. באותו חודש הודיע המשרד על הגדלת השטח ל־18,000 מ"ר. בסוף מארס 1971 אישר המינהל החכרת שטח של 19,910 מ"ר ל־49 שנים, והתנה את העסקה בקבלת המלצה ממשרד התיירות לפטור ממכרז. השמאי הממשלתי הערים במארס 1971 את שווי השטח של 20,000 מ"ר בסך 88,000 ל"י. במכתבו מאפריל 1971 למינהל התייחס משרד התיירות למכתבו הראשון, דהיינו להמלצתו להקצאת שטח של 3,000 מ"ר והמליץ ששטח זה יוקצה ללא מכרז.

— באוגוסט 1971 נחתם הסכם פיתוח בין המינהל לבין החברה על הקצאת 19,910 מ"ר בלא שנתקבלה המלצת משרד התיירות על הפטור ממכרז לגבי השטח המוגדל.

בינואר 1974 הודיע המינהל למשרד מבקר המדינה, שהמלצת משרד התיירות ממארס 1973 נתקבלה לידיו בנובמבר 1973. 9

מכירת בניין האופרה ובניין סן רמו בתל אביב. בניין האופרה בתל אביב נמצא על מגרש של 1,378 מ"ר, שבבעלות המדינה. הבניין שימש במשך תקופה מסוימת סמוך להכרזת המדינה כמקום מושב הכנסת הראשונה. לאחר שהוכנסו בבניין שינויים נתקיימו בו הופעותיה של האופרה הישראלית; בנובמבר 1959 נחתם הסכם בין ממשלת ישראל לבין עיריית תל אביב על מכירת הנכס לחברה משותפת לממשלה ולעירייה, שמתפקידה לחזיק ולנהל את הנכס. החברה המשותפת נתאגדה ונרשמה בשם "בניין האופרה בע"מ". בניין סן רמו, הגובל עם בניין האופרה, אף הוא נמצא על שטח שבבעלות המדינה (1,861 מ"ר). עד אוקטובר 1967 היה הבניין בשימושם של משרדי ממשלה; במועד זה הועבר לרשות המינהל.

באמצע 1969 פתח המינהל בפעולות לקראת מכירתם של שני הבניינים, לאחר שעיריית תל אביב הודיע, שהיא מכינה הצעת תכנון לשני המגרשים. משקיעים מחו"ל פנו למינהל בבקשה לרכוש את הנכסים. השמאי הממשלתי ציין במכתבו למינהל מינואר 1970, כי שני

הבניינים שעל המגרשים מיועדים להריסה ולפי הצעת תכנון הטיילת חלק של המגרש שעליו קיים בניין האופרה יופקע וישמש להרחבת כיכר הכנסת והחלק הנותר נועד להקמת מלון בניצול של 250% בנייה מהשטח המקורי. השמאי קבע, כי הערכת הקרקע הנדונה, אילו ניתן היה לממש את התכנון והבנייה ללא דיחוי, מסתכמת ב־2,250,000 ל״י, אולם לפי מידע, שקיבל ממקורות מוסמכים, השטח עדיין אינו בשל לכך, ותעמוד גם שאלת העיתוי להריסת בניין האופרה; אי לכך לא יהיה בלתי סביר אם יוסכם על מחיר הנופל מההערכה. לפיכך אם יוחלט למכור או להחכיר את השטח הנדון לא באמצעות מכרז אלא במשא ומתן עם המשקיעים, לפני שיוסרו המכשולים המעכבים תכנון ובנייה מיד, אפשר לסטות מן השומה האמורה בגבולות 10%.

ביוני 1970 דן המינהל בפרטי מכתבו של השמאי הממשלתי, ולאחר הקטנה בשיעור 10% — בשל אי מימוש מידי של התכנון והבנייה, אישר את מכירת הנכסים למשקיעים בסך 2,025,000 ל״י. בהחלטת המינהל נאמר, כי ביצוע העסקה מותנה בקבלת אישור, שדבר העסקה הובא לידיעתו של שר האוצר והוא מבקש ממנהל המינהל לבצעה כפי שהוצעה.

בפברואר 1971 הודיע המנהל הכללי של משרד האוצר למנהל המינהל, כי בהמשך למשא ומתן עם עיריית תל אביב, הובאה לידיעתו של שר האוצר עסקת המכירה של בניין האופרה למשקיעי חו״ל למטרת הקמת מלון, והשר אישר מכירה זו.

במאי 1971 הפקידו המשקיעים על חשבון העסקה אצל החשב הכללי סכום במטבע חוץ השווה ל־986,610 ל״י; היתרה שולמה באוקטובר—דצמבר 1971. בדצמבר 1971 נחתם הסכם, שלפיו מינהל מקרקעי ישראל מכר את שני הנכסים למשקיעים. בהסכם נקבע, שמטרת העסקה הקמת בית מלון בלבד.

בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, תש״ך—1960, פורטו סוגי העסקאות, שלגביהן מותרת העברת בעלות על מקרקעי ישראל במכר. בקשר לסעיף זה נקבע בהחלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שקרקע עירונית תימסר בדרך של חכירה בלבד, להוציא קרקעות עירוניות שעליהן קיימים מבנים נטושים תפושים, שמינהל מקרקעי ישראל יהיה רשאי למכרם וכן קרקעות, שהממשלה תחליט בכל מקרה על מכירתן, בכפיפות להוראות סעיף 2(7) לחוק מקרקעי ישראל. בהתאם להחלטת הממשלה מ־23.5.1965 מובאות עסקאות מכירה של קרקעות עירוניות להחלטת הממשלה: ב־5.9.1965 החליטה הממשלה להסמיך את ועדת השרים לענייני כלכלה להחליט, בשם הממשלה, על מכירת קרקע עירונית.

10 — החלטת המינהל מיוני 1970 בדבר מכירת הנכסים אינה מתיישבת עם החלטות הממשלה בדבר מכירת קרקע עירונית ובדבר הסמכות להחליט על מכירה זו. ואמנם, בדיון, שקיים משרד מבקר המדינה עם המנהל הכללי של משרד האוצר בספטמבר 1973, הסביר המנהל הכללי, שמכתבו מפברואר 1971 התייחס לשאלת פינוי בניין האופרה בלבד, כיוון שמשרד האוצר הוא הבעלים ב־50% מהבניין. אמנם דבר זה לא נאמר במפורש באותו מכתב, אולם לא הייתה כוונה, שהאישור שניתן יבוא במקום החלטת ועדת השרים לענייני כלכלה. הוא הסכים לדעת הביקורת, שמוטב היה להבהיר את הדבר במכתבו.

11 — עסקת המכר אושרה על ידי המינהל ביוני 1970, על בסיס ההערכה של השמאי הממשלתי מינואר 1970. אולם הסכם המכר עם המשקיעים נערך ונחתם בדצמבר 1971, דהיינו — כשנתיים אחרי תאריך הערכת השמאי הממשלתי. גם אם יובא בחשבון שהמשקיעים הפקידו על חשבון העסקה סך של 987,000 ל״י בקירוב במאי 1971, הרי תשלום זה נעשה כעבור שנה וחצי בקירוב ממועד הערכת השמאי, כלומר כחצי שנה יותר מהמקובל באותה עת במינהל לגבי תוקף הערכת השמאי הממשלתי למקרקעין המיועדים למשקיעים

10

מחו"ל. בנסיבות אלה היתה דרושה, לדעת הביקורת, הערכה חדשה של השמאי, במיוחד בשים לב לתנאים ולפרטים של השומה הקודמת מינואר 1970 ולעלייה הניכרת במחירי המקרקעין. אם היה בכוונת המינהל להפוך את המחיר לסופי בעת ההפקדה הזאת היה צריך לדרוש הערכה מחודשת באותה עת. ואמנם בדיון, שקיים משרד מבקר המדינה ביולי 1973 עם השמאי הממשלתי הוברר, שאילו פנה המינהל שנית ביוני 1971 לשמאי וביקש ממנו הערכה מחודשת הרי שנוכח העלייה המתמדת במחירי המקרקעין הייתה הערכה זו גבוהה בעשרות אחוזים מזו שניתנה בינואר 1970.

בנובמבר 1973 הסביר המינהל, בתשובה לפניית משרד מבקר המדינה, כי המדובר הוא במכירת מבנה ולא קרקע פנויה, וכי החלטת הממשלה בדבר המדיניות הקרקעית קובעת, שקרקע עירונית, שעליה קיימים מבנים נטושים רשאי המינהל למכרה על פי החלטתו בלבד.

הביקורת הדגישה, שמדובר בעסקה של מכירת קרקע לצורך הקמת מלון בגיצול של 250% בנייה, ובכתב השומה של השמאי הממשלתי מינואר 1970 נאמר, שהחלקות, שבהן מדובר מהוות מגרש בנייה, ששטחו הכולל 3,239 מ"ר, וששני הבניינים מיועדים להריסה. בהחלטת המינהל מיוני 1970 נאמר במפורש, שהיוזמים פנו בבקשה לרכוש את שני הנכסים לשם הקמת מלון. גם בהסכם המכר שנחתם בין המינהל לבין היוזמים בדצמבר 1971 נאמר, שמטרת העסקה היא רכישת הנכס להקמת בית מלון, ולמטרה זו בלבד. בניין סן רמו הוא נכס מנכסי המדינה ואינו רכוש נפקדים ואף לא מבנה נטוש. ועדת הדיור המרכזית מסרה אותו פנוי לחזקת המינהל באוקטובר 1967. בניין האופרה היה בבעלותן של המדינה ושל עיריית תל אביב ב־50% לכל צד, ועל פי החלטת המינהל מיוני 1970 אושרה רכישת מחצית הנכס מעיריית תל אביב. מכאן שהחלטה מפורשת של ועדת השרים לענייני כלכלה חלה על מקרה זה כהחלטה עקרונית לגבי קרקע עירונית הנמכרת ללא מכרז פומבי.

בעת סיכום הביקורת הנוכחית עסק משרד מבקר המדינה בביקורת על פעולות חברת בניין האופרה בע"מ, ובה התייחס גם לצד הציבורי של מכירת בניין האופרה, שהיה מקום מושבה של הכנסת הראשונה בראשית תקופת כהונתה.

הקצאת קרקע למפעלי תעשייה ומלאכה

להלן ממצאים המתייחסים לתשע עסקאות. המדובר בהקצאות קרקע באזורים עירוניים, לרבות אזורי תעשייה, שאינן חלות עליהן ההקלות המיוחדות לאזורי פיתוח. במקרים אלה צריך שווי הקרקע לצורכי ההקצאות שלא בדרך של מכרז להיקבע בכל מקרה ומקרה על ידי השמאי הממשלתי.

יזם א'

1. חברה תעשייתית בירושלים (להלן יזם א') ביקשה עוד בשנת 1961 מהמינהל להקצות לה שטח קרקע להקמת מבנה חדש למפעלה. בפברואר 1966 הודיע המינהל, כי אותר שטח קרקע של 16,000 מ"ר עבור יזם א' בהר־תמיר בירושלים. בנובמבר 1966 המליץ משרד המסחר והתעשייה על פטור ממכרז. באוקטובר 1967 החליט המינהל לאשר ההכרת השטח, לאחר שייחתם הסכם פיתוח. שווי הקרקע נקבע על ידי השמאי הממשלתי ביוני 1967 בסך 262,185 ל"י. שר המסחר והתעשייה המליץ בפני המינהל לשחרר את החברה מתשלום דמי

חכירה ראשוניים ומועצת מקרקעי ישראל נתנה בפברואר 1968 את-הסכמתה לכך. באוגוסט 1968 נחתם הסכם חכירה בין המינהל לבין יזם א' על שטח של 17,470 מ"ר בהר-תמיר. המינהל אישר שרשם המקרקעין ירשום על שם החברה את זכות החכירה בקרקע. בסוף למשכנתא לטובת בנק לפיתוח התעשייה בגין הלוואה.

— בניגוד להחלטת הנהלת המינהל לא נחתם הסכם פיתוח לפני התימת הסכם החכירה ומשום כך לא חויבה החברה לבנות על השטח ולסיים את הבנייה במשך זמן קצוב כמקובל. עד מועד סיכום הביקורת — סוף 1973 — לא התחילה החברה בבנייה על השטח.

2. הוועדה לאיתור והקצאה של שטחי תעשייה בירושלים שמשתתפים בה המינהל, משרד המסחר והתעשייה והחברה הכלכלית לירושלים בע"מ החליטה בישיבתה מינואר 1972 להקצות שטח של כ-30,000 מ"ר באיזור התעשייה בהר החוצבים בירושלים עבור מבנה למפעל של אותה חברה. המינהל הודיע ליזם א' בפברואר 1972, כי הבקשה להקצאת השטח הנ"ל תועבר לדיונו והחלטתו של המינהל רק לאחר שהשטח של כ-17,470 מ"ר בהר תמיר יוחזר לחזקת המינהל.

במארס 1972 החליטה הנהלת המינהל לאשר החכרת שטח של כ-30,000 מ"ר ליזם א' בהר החוצבים; ובמאי אותה שנה הודיע המינהל לחברה הכלכלית, שטיפלה בהקצאת הקרקע עבור יזם א', שההחלטה על החכרת השטח וביצוע העסקה מותנים בהחזרת השטח המוחזק על ידי יזם א' בהר תמיר, שלגביו כבר נחתם הסכם חכירה. ביוני 1972 חזר המינהל והדגיש, כי את השטח בהר תמיר יש להחזיר לידיו וכל עוד לא יובטח עניין זה לא תאושר כל פעולה ליזם א' בהר החוצבים. בתשובתו הודיע יזם א', כי הוא מוכן להעביר את זכות החכירה בהר תמיר לטובת המינהל בתנאי שתשולם לו תמורה הוגנת מצידו.

— בהתאם לדרישת המינהל ממאי 1972 שולמו לו באותו חודש על חשבון ההקצאה בהר החוצבים דמי חכירה ראשוניים בסך 168,000 ל"י ודמי חכירה שנתיים לתקופה ביארס 1972 — מארס 1974, בסך 25,000 ל"י, על בסיס טבלת המחירים לאזורי התעשייה. שלפיה שווי הקרקע בהר החוצבים הוא 14 ל"י למ"ר. יזם א', התחיל לבנות על השטח והקים בכר חלק ניכר מהבניין, מבלי שהוחזר למינהל השטח בהר תמיר. לדעת הביקורת, לא עשה המינהל דיו כדי להבטיח את החזרת השטח בהר תמיר.

בדצמבר 1973 הודיע המינהל למשרד מבקר המדינה, כי בעקבות הביקורת התחיל בהליכים לקבלת השטח בהר תמיר לרשותו ולביטול החכירה, והודעה על כך מסר ליזם א'.

יזם ב'

בפברואר 1959 נחתם חוזה מכר בין היזם, שהוא בעל מפעל לחומרי בנייה בירושלים, לבין רשות הפיתוח, שלפיו מכרה לו רשות הפיתוח שטח של 2,935 מ"ר. לפי נתוני המינהל הסיג היזם בשנות הששים את הגבול והחזיק ביתרת השטח של חלקה, שלא נכללה בחוזה המכר. ביולי 1970 פנה היזם למינהל וביקש למכור לו את יתרת השטח בחלקה לשם הרחבת המפעל שברשותו. באפריל 1971 קבע השמאי הממשלתי את שווי הקרקע הנמסרת לפי 60 ל"י למ"ר, לגבי שטח של 2,900 מ"ר, ובסה"כ 174,000 ל"י. במאי 1971 המליץ משרד המסחר והתעשייה על הקצאת הקרקע ללא מכרז פומבי. בינואר 1972 החליטה הנהלת המינהל לאשר החכרת השטח, לאחר שתתקבל שומה חדשה, הואיל ועברו יותר משישה חודשים, ופג תוקפה של השומה הקודמת. העובד האחראי במינהל הודיע ליזם בינואר 1972, כי הוא אישר החכרת השטח ודמי החכירה הראשוניים יהיו בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי

12

לתאריך ינואר 1972. השמאי הממשלתי קבע באותו חודש את שווי הקרקע בשטח של 2,900 מ"ר לפי 80 ל"י למ"ר, והדגיש כי "במחצית השנה האחרונה האמירו מחירי מגרשי הבנייה באופן ניכר"; העובד האחראי במינהל הודיע על כך ליזם בפברואר 1972. אולם במארס 1972 שלח האחראי הודעה חדשה שלפיה שווי הקרקע יחושב לפי מחיר של 60 ל"י למ"ר. באוגוסט 1972 נחתם הסכם בין המינהל לבין החברה לפיו הוחכר השטח במחיר של 60 ל"י ל־מ"ר.

— הנהלת המינהל החליטה לקבוע את מחיר הקרקע, לפי הערכה חדשה של השמאי, והודעה על כך נשלחה ליזם. למעשה הוחכרה הקרקע בשטח של 2,980 מ"ר במחיר, שנקבע על בסיס של שומה מיושנת תמורת 178,800 ל"י, ואילו ההערכה המעודכנת הגיעה לסך 238,400 ל"י; ההפרש לרעת המינהל הוא איפוא כ־60,000 ל"י.

בדצמבר 1973 הסביר המינהל, כי האחראי, שטיפל בעסקה, שלח באוקטובר 1971 מכתב ליזם ובו נאמר, כי המחיר של 60 ל"י למ"ר יהיה בתוקף עד ינואר 1972 והמינהל ראה במכתב זה התחייבות לביצוע העסקה לפי השומה הישנה. עוד הסביר המינהל, שביצוע העסקה בניגוד להחלטתה של הנהלת המינהל ואי הבאתה מחדש לדיון בהנהלה יש לראותם כחריגה מן הכללים, שנעשתה בטעות, אף כי דיון חוזר היה דרוש רק מבחינה פורמאלית, שכן אין ספק כי הייתה מתקבלת החלטה לחזור אל השומה הישנה.

בעת שליחת המכתב ידע האחראי אל נכון, שתוקפה של שומת השמאי הממשלתי הוא שישה חודשים בלבד וכבר אז — באוקטובר 1971 — לא היה לשומה מאפריל 1971 תוקף, מאחר שעברו שישה חודשים מיום שנערכה. האחראי לא היה מוסמך להחליט על הארכת תוקפה של השומה, בלא אישור מראש מהממונה עליו; במכתב נאמר במפורש, שאם היזם יסכים למחיר שהוצע, תועבר העסקה לדיון והחלטה, וזאת בתנאי שמחיר זה יהיה בתוקף עד ינואר 1972; בינואר 1972 לא בוצעה העסקה, שכן התשלום הראשון של היזם לפי תנאי ההסכם בסך 40,000 ל"י, נעשה רק במארס 1972. הייתה כאן איפוא חריגה חמורה מסמכות, שבעקבותיה נגרם נזק כספי למינהל בסך 60,000 ל"י. לדעת משרד מבקר המדינה על הנהלת המינהל להחליט בהתאם לכך על צעדים שיש לנקוט כלפי העובד.

12

יזם ג'

בשנת 1970 בנה היזם מבנה באיזור התעשייה בשכונת תלפיות בירושלים על שטח המהווה חלק מהקרקעות, שהמינהל העמיד לרשות החברה הכלכלית לירושלים. לגבי קרקעות אלה נחתם הסכם בין המינהל לבין החברה במאי 1968. בפברואר 1970 פנתה החברה בבקשה למינהל לחתום על הסכם משולש בינה לבין המינהל ולבין היזם בדבר הקצאת מגרש ששטחו 4,340 מ"ר, כדי להקים מוסך, מחסן ובית מלאכה מיכני. במאי 1971 חתם היזם באמצעות החברה הכלכלית על הסכם פיתוח, שתחילתו למפרע ביולי 1969.

רק בפברואר 1972 התברר למינהל, מתוך הודעת משרד המסחר והתעשייה, שבשטח שהוקצה ליזם הוקם מבנה המשמש, לא רק לתעשייה ולמלאכה אלא גם למטרות מסחריות. באותה הודעה נדרש המינהל להימנע מהעברת זכויות בשטח הנדון על ידי חוזה חכירה. במאי 1972 פנה המינהל ליזם והודיע לו, כי מאחר ששינה את המטרה, הנקובה בהסכם, יבוטל הסכם זה בתום 60 יום מתאריך ההודעה, "אם תוך תקופה זו לא יחזור בו היזם מהפרת ההסכם". היזם לא שעה להודעת המינהל. אף על פי כן במארס 1973 החליט המינהל, שיש לחתום על חוזה חכירה עמו ולא לנקוט בהליכים משפטיים נגדו ובאפריל אותה שנה נחתם חוזה חכירה, לאחר שהיזם הודיע למינהל, שעוד בשנת 1971 מכר 200 מ"ר מהמבנה ואין לו

התנגדות להעברת החכירה על חלק זה של המבנה למינהל. אך למעשה התברר למינהל, שהנ"ל העביר זכויות בחלקים אחרים של המבנה לשלושה גורמים נוספים למטרה שונה מזו שנקבעה בהסכם הפיתוח.

— עוד לפני שנחתם הסכם הפיתוח נתן המינהל, כבעל הנכס, לוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר את הסכמתו לבנייה ועל ידי כך ניתנה למעשה הרשות ליזם להתחיל בבנייה.

— המינהל חתם באפריל 1973 על חוזה חכירה עם היזם, על אף העובדה שהיה ידוע לו באותה עת שהיזם הפר את תנאי הסכם הפיתוח והחכיר חלק ניכר מן השטח בחכירת משנה, וזאת לאחר שהמינהל הודיע עוד במאי 1972 על ביטול הסכם הפיתוח כתום 60 יום. המינהל אף לא בדק לפני ההקצאה וגם לא לפני חתימת חוזה החכירה את הצרכים הממשיים של המפעל מבחינת גודל השטח והקצאת קרקע ללא מכרז פומבי.

בדצמבר 1973 הסביר המינהל למשרד מבקר המדינה, כי החברה הכלכלית אישרה בינואר 1971, שהיזם עמד בכל התחייבויותיו הנובעות מהסכם הפיתוח, ואין מניעה להחתימו על חוזה חכירה. מכאן, שהאחריות לבדיקה בדבר הנעשה על המגרש היתה לדעת המינהל על החברה. במקרה זה היה ידוע, שלפני חתימת חוזה החכירה, עוד בתקופת הסכם הפיתוח, העביר היזם חלקים מהרכוש לאחרים. אולם חוזה החכירה נחתם לאחר שהיזם הסכים להעביר את החלקים, שלא היו בשליטתו, בדרך המקובלת במינהל, על ידי ביצוע העברת זכויות, תשלום דמי הסכמה וחתימת חוזים ישירים בין המינהל ומקבלי הזכויות. עוד הסביר המינהל, כי בשנת 1969 הוקצו מגרשים באיזור התעשייה תלפיות ללא המלצה לפטור ממכרז. באותה עת אמנם לא נבדקו צרכיו של היזם מבחינת כישוריו המקצועיים, גודל השטח, והפטור ממכרז, והחברה הכלכלית בהתאם להסכם בינה לבין המינהל ראתה עצמה חפשית לעניין יזמים להחכרת השטח. בספטמבר 1973 סוכם עם היזם על העברת הזכויות, אלא שהטיפול בעניין זה הופסק עקב המלחמה, וזאת לאחר שהוגשה נגד היזם תביעה משפטית על אי ביצוע העברת הזכויות. עד מועד סיכום הביקורת לא נסתיימו ההליכים.

משרד מבקר המדינה העיר למינהל, כי הסכמתו לחתום על חוזה החכירה שלפיו ניתן לבצע העברת זכויות, נועדה לצורך תשריר, שאיננו במקומו לגבי הפעולות שנעשו מצד היזם. אשר לסיכום עם היזם בספטמבר 1973, הרי לדעת הביקורת אין לייחס לו תוקף רב יותר מאשר להסכם הפיתוח, שהופר על ידי היזם עצמו. גם בהתחשב בהסברי המינהל לא היה זה מוצדק להקצות את השטח ללא המלצת משרד המסחר והתעשייה, הן מבחינת מטרת ההקצאה והן מבחינת גודלו של השטח, ואמנם מתברר, שהיזם לא ניצל אלא חלק מהקרקע למטרה המוצהרת, והחכיר חלק ניכר ממנו לגורמים אחרים. פעולה זו לא נתגלתה בעוד מועד על ידי יחידת הפיקוח של המינהל.

יום ד'

על שטח של כ־11,000 מ"ר ממחנה צבאי בירושלים הוקם בזמנו בית חרושת. בשנים הראשונות לקיומה של מדינת ישראל, השתמש בו היזם שהוא חברה, בתנאי שכירות מאגף נכסי המדינה. לאחר הפסקת הייצור בסוף שנות החמישים, העמיד היזם את מתקניו לרשות המחלקה הקירמית של בית הספר בצלאל בשכירות משנה והוא עצמו עזב את השטח. היזם חדל לשלם דמי שכירות והוגשה נגדו תביעת פינוי. במשך הזמן נעשו מצדו נסיונות לרכישת הקרקע מהמינהל, אולם הוא נענה בשלילה; בהתייחסו לבקשה האחרונה של היזם משנת 1968, ציין האדריכל המחוזי של המינהל, שלפי מיטב ידיעותיו התערער מצבו הכלכלי של היזם והוא מבקש לכסות הפסדים כספיים ברווחים ממכירת הקרקע.

14

בראשית 1970 שוב פנה היזם בבקשה לרכוש את הקרקע והמינהל ביקש מהשמאי הממשלתי להעריך את הקרקע הן כפנויה והן כתפוסה. בכתב השומה ממארס 1970 נאמר: "מאחר שהקרקע הנדונה מהווה חלק קטן מכלל השטח הפתוח הפרטי במקום, תהיה ועדת המשנה לתכנון ובנייה מוכנה לדון בהמרת יעודה רק לאחר הכנת תכניות לתכנון כל חטיבת הקרקע הכוללת גם את המחנה הצבאי". השמאי הוסיף, שיש מקום לשקול הכנת תכניות בניין עירים לפני מכירת הקרקע הנדונה, שכן אישורן של תכניות אלו עשוי להעלות באופן ניכר את שוויה. שווי הקרקע ביעודה העכשווי, אילו הייתה פנויה וחפשיה, הוא בגבולות 800,000 ל"י. אם המינהל ימצא שיש לראות בחברת היזם, אף שהפסיקה את פעולתה בשטח לפני שנים רבות, מחזיקת הנכס כשוכרת מוגנת לפי חוק הגנת הדייר, הרי לא יהיה בלתי סביר להסכים למחיר של 600,000 ל"י.

באפריל 1970 הודיע המינהל לחברת עמידר, שהיא סוכנו לגבי נכסים עירוניים, על הסכמתו למכור את הקרקע לחברה, בהתאם להערכת השמאי הממשלתי במחיר של 600,000 ל"י, שכן היזם לדעתו שוכר מוגן לפי חוק הגנת הדייר, ולפני ביצוע העסקה עליו לשלם את כל חובות העבר בגין דמי שכירות. ביוני 1970 החליטה הנהלת המינהל לאשר את עסקת המכר בתנאים אלה ובאוגוסט אותה שנה נחתם עם היזם הסכם מכר.

— המינהל מכר את הקרקע ליזם בלא אישור ועדת השרים לענייני כלכלה הדרוש לגבי מכירת קרקע עירונית. המכירה נעשתה חרף העובדה שהיזם הפסיק לשלם דמי שכירות משנת 1966 ועל אף תביעת הפינוי נגדו.

— מכירת הקרקע נעשתה לפני הכנת תכניות בניין עיר, דבר שלא זו בלבד שהוא נוגד את החלטת הממשלה על המדיניות הקרקעית ממאי 1965 — הקובעת, שקרקע עירונית תימסר רק לאחר שהושלם תיכנונה ורק ליעוד, שנקבע לה בתכנון — אלא גם מונע אפשרות לקבל תמורה נאותה עבור הקרקע. בדצמבר 1973 הסביר המינהל למשרד מבקר המדינה, כי מאחר שהשטח לא היה ריק אלא בנוי ומנוהל כמבנה על ידי עמידר, לא חרגה מכירתו ממסגרת המדיניות של מכירת נכסים בנויים, המנוהלים על ידי עמידר. התקבולים, שקיבל המינהל הנם משטח ברוטו, ולו היה המינהל מתכנן שטח זה, יש להניח שבעקבות פחת קרקעי ודרישת העירייה למס השבחה לא היו התקבולים גבוהים יותר.

לפי החלטת הממשלה על המדיניות הקרקעית, רשאי אמנם המינהל למכור קרקעות עירוניות, שנמצאים עליהן מבנים תפוסים, אולם כוונת ההחלטה ודאי שלא הייתה למכירה למטרות ספקולאטיביות, כגון זו של הקרקע הנדונה. במקרה זה היה ידוע למינהל עוד בשנת 1968, לפי הודעתו של האדריכל המחוזי, שהחברה מבקשת לכסות הפסדים כספיים ברווחים ממכירת הקרקע; במאי 1970 ציין אדריכל מחלקת התכנון והפיתוח של המינהל, כי החברה מכרה כבר את זכויותיה למשקיע במחיר גבוה*. ההנחה, שהתמורה שנתקבלה גבוהה מזו, שניתן היה לקבל לאחר תכנון השטח, אינה תואמת את קביעתו של השמאי הממשלתי, שתכנון השטח עשוי להעלות באופן ניכר את שוויו, מה גם שההנחה אינה מבוססת על חוות דעת מקצועית. לביקורת אף לא ניתן הסבר מדוע מכר המינהל את השטח לאחר שבמשך שנים סירב לעשות כן.

יזם ה'

במארס 1972 החליטה הנהלת המינהל לאשר החכרת שטח קרקע של 1537 מ"ר בראשון לציון לחברת מבני תעשייה בע"מ, שהיא חברה ממשלתית **. בפברואר 1971 המליץ משרד

* בדבר מכירת שטח נוסף מהמחנה הצבאי לאותו משקיע ראה לעיל.

** דו"ח על הביקורת בחברה ניתן ביולי 1972.

המכחר והתעשייה לפטור את העסקה ממכרז. בהחלטת המינהל הותנתה ההקצאה בעריכת בדיקה לשם קביעת סכום ההחזר של החלק היחסי של הוצאות, ששולמו על ידי המינהל בגין עבודות הפיתוח, שבוצעו בשטח שהיה נשוא העסקה. חוזה חכירה בין המינהל לבין החברה נחתם ביולי 1972.

— חוזה חכירה בין המינהל לבין החברה נחתם בלי שנקבע אם יש לתבוע מהחברה כספים עבור חלקה היחסי בהוצאות הפיתוח של המינהל. אמנם, מדובר בחברה ממשלתית אולם התנאים, שלפיהם קיבלה החברה את הקרקע משפיעים על התנאים, שלפיהם היא מעבירה את זכויותיה לאחרים.

בעקבות הביקורת הודיע המינהל בנובמבר 1973, כי פנה אל החברה ודרש ממנה החזר סך של 18,600 ל"י בגין חלקה בהוצאות הפיתוח, ואמנם שילמה החברה את הסכום.

יזם ו'

ביוני 1970 הודיע היזם, שהוא אגודה שתופית, למינהל, כי בשנת 1960 הוא בנה שתי חנויות בתל אביב, בלא שחתם הסכם עם המינהל, וביקש לחתום על חוזה חכירה לגבי שתי החנויות.

1. במאי 1971 העריך השמאי הממשלתי את שווי הקרקע של חנות א, ששטחה 849 מ"ר, בסך 33,960 ל"י ל־1.4.1960 ובסך 106,125 ל"י ל־1.4.1967. באפריל 1972 החליטה הנהלת המינהל על החכרת השטח ליזם לתקופה של 49 שנה החל מ־1.4.1960, לפי ההערכה לשנת 1960, בתוספת של 12% לשנה. זמן־מה לפני החלטת המינהל, ביקש היזם להעביר את זכות החכירה לצד שלישי. לצורך קביעת גובה דמי ההסכמה, המשתלמים למינהל במקרה של העברת זכות חכירה, קבע השמאי הממשלתי את שווי הקרקע למאי 1972 בסך 350 ל"י למ"ר. במארס 1972 הודיע המינהל לאגודה, כי הוברר שהשטח מוחזק על ידי צד שלישי, מבלי שנתקבלה הסכמת המינהל על כך.

2. לגבי חנות ב', ששטחה 356 מ"ר, קבע השמאי הממשלתי את שווי הקרקע בדצמבר 1970 בסך 40 ל"י למ"ר לשנת 1960, ולפי 280 ל"י למ"ר לשנת 1970. במארס 1971 החליט המינהל לאשר החכרת השטח ליזם מתאריך התחלת הבנייה בפועל, לפי דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מהסך 14,240 ל"י (40 ל"י למ"ר). עוד ביולי 1970 העביר היזם את זכות החכירה בנכס לצד שלישי לפי תיקי המינהל, תמורת סכום של 195,000 ל"י, ורק במארס 1972 ביקש מהמינהל לאשר העברה זאת; ואמנם קבע המינהל את גובה דמי ההסכמה ביוני 1972 בסך 54,586 ל"י, והודעה על כך נשלחה ליזם באותו חודש.

— המינהל אישר את החכרת הקרקע לשתי החנויות, בלא לתבוע ובלא לקבל דמי חכירה ראשוניים, אף כי במקרים דומים, כשהחוכר החזיק קרקע תקופה ממושכת ללא הסדר חוזי, חוייב לשלם דמי חכירה ראשוניים במלואם וגם דמי חכירה שנתיים. עוד הועלה, שהמינהל לא נקט פעולה לפינוי השטח. היזם לא שילם דמי הסכמה ואף לא חתם חוזי חכירה עם המינהל.

בהתייחסו להערות הביקורת הסביר המינהל בדצמבר 1973, שהנוהג, שהיה קיים בשנת הכספים 1960, לא חייב תשלום דמי חכירה ראשוניים. עוד הודיע המינהל, כי בעקבות הביקורת פנה ליזם בדרישה לערוך חוזה חכירה ולשלם דמי חכירה שנתיים בצירוף ריבית והודיע לו כי אחרת הוא ינקוט צעדים משפטיים נגדו ונגד המחזיקים הנוכחיים בנכסים. גם אם הנוהג, שהיה קיים בשנת הכספים 1960 לא חייב תשלום דמי חכירה ראשוניים,

16

15 הייתה גביית דמי חכירה מוצדקת עתה משום שהעסקה בוצעה למעשה בשנת 1972 כאשר כבר לא היה מקום לכך, שהקרקעות יוחכרו ליזם, שהחזיק בהן במשך שנים ללא הסדר חוזי וללא תשלום דמי חכירה ראשוניים.

יזם ז' ויזם ח'

בפברואר 1972 החליטה הנהלת המינהל לאשר החכרת שטח של 3,478 מ"ר באיזור תעשייה בסביבות חיפה. השמאי הממשלתי העריך את שווי הקרקע, בינואר 1972, בסך של 65,560 ל"י. במארס 1972 הודיע המינהל ליזם ז' על החלטתו וביקש אותו להמציא תוך 20 יום את דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים בסכום כולל של 56,344 ל"י. היזם לא המציא את הסכום.

16 ביוני 1972 הגיש יזם ח' בקשה למינהל להחכיר אותו שטח לשם הקמת בית מלאכה. באותו חודש המליץ משרד המסחר והתעשייה על הקצאת השטח ללא מכרז. ביולי 1972 החליטה הנהלת המינהל לדחות את הדיון עד לגמר הבירור עם יזם ז': אם יתברר שהעסקה הקודמת מבוטלת, תובא העסקה עם יזם ח' לאישור, ואם בינתיים יעברו ששה חודשים מתאריך ההערכה — ינואר 1972 — תתווסף על סכום ההערכה ריבית מאותו תאריך.

ביולי 1972 נערך הסכם פיתוח בין המינהל לבין יזם ח', לפי הערכת השמאי הממשלתי מינואר 1972 בתוספת ריבית, החל מינואר 1972.

— המינהל לא עשה לבירור השאלה מדוע יזם ז' לא ענה לפנייתו; אף לא הובהר מדוע לא הוערך הנכס מחדש, כנהוג במינהל; הסכם הפיתוח עם יזם ח' נחתם לפני שהעניין הובא לאישור הנהלת המינהל, בניגוד להחלטה מיולי 1972.

יזם ט'

שטח של 2,000 מ"ר בנתניה הוחזק על ידי היזם בתנאי שכירות, לפי חוזה עם רשות הפיתוח; השטח שימש לאחסנת חומרי בנין. ב־1958 פג תוקפו של החוזה והיזם המשיך להחזיק בשטח ללא זכות חוזית. בדצמבר 1971 הפקיע משרד העבודה את השטח לשם הקמת גשר עילי וביקש מהמינהל להעמיד לרשות המחזיק קרקע חלופה. לבקשת המינהל, העריך השמאי הממשלתי בפברואר 1972 את שווי הקרקע החלופה בסך 50,000 ל"י. בפברואר 1972 החליטה הנהלת המינהל להחכיר את השטח, בתנאי שיתקבל אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. במאי 1972 נחתם הסכם פיתוח בין המינהל לבין היזם שלפיו יגיש למינהל תוך שלושה חודשים תכניות פיתוח ובנייה, יתחיל בבנייה תוך ששה חודשים ויסיימה עד ליום 19.2.1974.

— עד מועד הביקורת — דצמבר 1973 — לא נמצא אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. היזם לא הגיש למינהל את תכניות הפיתוח והבנייה, וממילא לא התחיל בבנייה, והמינהל מצידו לא קיים מעקב בעניין זה.

יזם י'

באוגוסט 1969 וביולי 1971 דן המינהל בהחכרת שתי חלקות באיזור תל אביב, ואישר את ההחכרה ליזם י', בשטח כולל של 3,600 מ"ר, לצרכי הקמת מרכז מסחרי ומגורים. דמי החכירה הראשוניים נקבעו בסך 795,000 ל"י בקירוב. בהחלטות המינהל הותנה ביצוע

העסקה באישור שר החקלאות להפשרת ההקפאה שהחלט עליה לפני שנים מספר, לגבי הקצאת קרקעות באיזור החוף ומרכז הארץ, שבהם נמצאות שתי החלקות הנ"ל. בנובמבר 1969 ובספטמבר 1971 נחתמו הסכמי חכירה לגבי שתי החלקות.

— השטח הוחכר ללא עריכת מכרז ובלא שהתקבל אישור שר החקלאות להפשרת ההקפאה.

❋

בחוק־יסוד: מקרקעי ישראל ובחוק מקרקעי ישראל, תש"ך—1960, נקבעו הוראות בדבר העברת מקרקעי ישראל — שהם מקרקעי המדינה, מקרקעי רשות הפיתוח ומקרקעי הקרן הקימת לישראל — מידי המינהל; המדיניות הקרקעית שעליה החליטו הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל בשנת 1965 השלימה את המערכת של כללי יסוד בדבר סדרי ההקצאה של מקרקעי ישראל. במסגרת זו ניתנה למינהל אפשרות להקצות ליזמים קרקע, אם במכר ואם בחכירה, ובתנאים מסוימים — אף בלי לקיים מכרז פומבי.

חלק הארי של העתודה הקרקעית הלא גדולה של מדינת ישראל נמצא בניהולו של מינהל מקרקעי ישראל. לפיכך הפעולה של המינהל בהקצאת קרקעות למפעלי התיישבות ולמפעלי פיתוח כלכליים, כגון בתי עלון, ומפעלי תעשייה ומלאכה, יש לה השפעה מרובה על קידום משק המדינה וביצוע מדיניות הממשלה בתחומי פעילות רבים. בנסיבות אלה מובנת הרגישות הציבורית של הנושא, וכנגדה גם ברור הצורך בקיום קפדני של נהלי מינהל ציבורי תקינים.

בביקורת, שנערכה במבחר של עסקאות הקשורות בהקצאת קרקע הועלו חריגות הן מכללי היסוד וההסדרים, שנקבעו לגבי דרכי ביצוע הקצאות, והן מהחלטות ספציפיות של הנהלת המינהל לגבי הפעולה הבודדת. לדעת הביקורת דרוש שהמינהל יתן הוראות מפורטות שיבטיחו את סדירות הפעולות, כדי שההסדרים הכלליים וההחלטות הספציפיות שנתקבלו בדרג מוסמך, יקויימו כלשונם וכרוחם, כאשר כל מקרה שבו נראה צורך לסטות מהסדר או לשנות החלטה קודמת יובא לדיון מוקדם בדרג המתאים. כדי להבטיח הקפדה מלאה על נהלי המינהל מצד עובדיו, על המינהל לשקול נקיטת צעדים נאותים במקרים של חריגה מנהלים, כפי שנתגלו בממצאי הביקורת בכמה עסקאות.

חברת הנאמנות למקרקעין באשדוד — מכירת קרקע

חברת הנאמנות למקרקעין באשדוד הוקמה באוגוסט 1964 כדי לשמש מכשיר, שבאמצעותו תשפיע הממשלה על ניהול המדיניות הקרקעית בעיר אשדוד. הקמת החברה באה על רקע עסקת קרקעות רבת היקף, שנעשתה באוגוסט 1957 בין הממשלה ובין קבוצת משקיעים, ושלפיה התחייבה הממשלה לאפשר לאותה קבוצה לחכור קרקעות באשדוד בקנה מידה גדול לשם פיתוח העיר. עסקה זו שימשה נגשא לביקורת מבקר המדינה בשנת 1961 (ראה דו"ח שנתי 12, עמ' 139).

תפקידיה העיקריים של החברה הם — לשמש נאמן של המדינה לגבי מקרקעין וזכויות במקרקעין באשדוד; לרכוש ולהחזיק מניות בחברת קב"ע — קבוצת בוני עירם" — חברה, שהוקמה

הקצאת קרקע למטרות כלכליות

דו"ח שנתי 24, עמ' 417;
הערות מר האוצר, עמ' 183

הקצאת קרקע להקמת בתי מלון

הערות מר האוצר

1 ההפרש בין מחיר העידוד לבין הערכת השמאי הממשלתי של הקרקע שהוקצתה לבתי מלון בירושלים בהתאם לסדר המוזכר על ידי הביקורת - צריך להיות מוחזר מאוצר המדינה. סכום זה איננו מוחזר על ידי משרד האוצר ישירות (כפי שמציינת הביקורת) אלא כלול בתקציב הפיתוח של משרד התיירות, החל משנת 1973.

הסדר תקציבי לשנים 1974/1973 המתייחס למשה בתי מלון (חברות א'-ד' המוזכרות על ידי הביקורת וכן 2 חברות נוספות) כבר סוכם. במידה וייחתמו חוזים לגבי בתי מלון נוספים, הכלולים ברשימה שאושרה על ידי הוועדה המיוחדת, יחול הסדר זה גם עליהם.

תגובת מבקר המדינה

1 המדובר בהסדר העקרוני בדבר החזרת ההפרש בין מחיר הקרקע לפי הערכה ובין המחיר למקימי המלון למינהל מקרקעי ישראל מאוצר המדינה.

הקצאת קרקעות בירושלים

הקצאת קרקע לחברה א'.

הערות מר האוצר

2 חלה טעות בעת הכנת החומר לישיבת העיסקות ליום 22.9.1970, בזאת שלא נתבקשה המלצה מתוקנת של משרד התיירות למינוי במקום החברה. עם זאת, יש לציין שמשרד התיירות במכתבו מיום 23.6.1970 ציין, שאחד היזמים צורף לחברה א' כמפעיל המלון. גם לפי הזכיר החברה נכלל שמו של היזם בין שמות הבעלים של חברה א'.

תגובת מבקר המדינה

2 אין שוני בעובדות בין הנאמר בהערות לבין הנאמר בדו"ח השנתי. אמנם היה קשר עסקי בין שתי החברות, אולם המינהל לא קיבל ממשרד התיירות המלצה מפורשת לגבי החברה, שעמה עמד לעשות את העסקה, כפי שדרוש מבחינת תקינות האסמכתאות.

הערות שר האוצר

3 האוצר יפנה את תשומת לב מינהל מקרקעי ישראל לצורך לקבוע סומה מעודכנת לתאריך התימת החוזה של קרקע שהוקצתה לחברה א'. בהתאם לכך תחוקן ההעברה להקציב המינהל, במנת 1974.

הקצאת קרקע לחברה ג'.

הערות שר האוצר

4 ב-12.2.1974 הודיע המינהל למבקר המדינה שהוא מטפל במכירת השטח, שהוחכר לחברה האמורה עוד במנת 1970.

הקצאת קרקע לחברה ד'.

הערות שר האוצר

5 החוזה נחתם ב-5.11.1969, לאחר קבלת ההסכמה העקרונית של הביטוח הלאומי, בדבר הישום גבולות השחים עמו והסכמתו של סגן שר האוצר בדבר פינוי מתקני הדלק. החוזה נחתם במגמה לקדם את התכנון והבניה של המלון. החומר הקשור לעסקה זו הובא לידיעת ההנהלה רק לאחר סיום הטיפול עם הביטוח הלאומי ומינהל הדלק.

השגות מבקר המדינה

5 אין הביקורת חולקת על הצורך בפעולות, שעשה המינהל כדי להגיע הסכמת הגורמים הנוגעים לעניין כדי להגיע לתישום עסס ואשר מרשיהן הובאו לידיעה של הנהלת המינהל. אולם אין בכך כדי לשנות את קביעת הביקורת, שהחוזה בין המינהל לבין חברה ד' על העסקה נחתם בנובמבר 1969, בעוד האישור הנהלת המינהל לעסקה ניתן לאחר מעשה, במאי 1970.

הערות שר האוצר

6 השטח שהוחכר לחברה למלון, מורכב מחלק שבבעלות הקרן הקיימת המקבלת מהמינהל את חלקה בהקבולים של המינהל. בפגישה שקוימה ביום 8.3.1971 הסכימו נציגי קק"ל להביעת בנייני האומה להקטנת הקבוליהם, והעברת הסכום של 425,000 ל"י לבנייני האומה. על המינהל כמנהל את קרקעות הקק"ל היה לכבד את החלטתה בנדון.

<u>הסגת מבקר המדינה</u>

6 בדו"ח צוין, שתשלום הפיצויים לחברת בניני האומה בוצע על דעת קק"ל, שהייתה בעלי הקרקע. הביקורת העירה, שלא היה מקום לכך, שהמינהל יבצע את התשלום בצורה כפי שבוצעה - על ידי קיזוז מהתקבולים מדמי חכירה, שקיבל לזכות קק"ל.

<u>החכרת שטח של מחנה צבאי בירושלים</u>

<u>הערות שר האוצר</u>

7 הנושא הועלה על בסיס הכנסת ביום 10.4.1974 והועבר לדיון בוועדת הכספים של הכנסת. ועדת הכספים הניחה את מסקנותיה בנושא זה על שולחן הכנסת ביום 9.7.1974. להלן מסקנות הוועדה:

א. ועדת הכספים קובעת שכל התהליכים שהובילו להצעה למכירת אדמות "שנלר" היו במסגרת החוק:

1. מדובר במכירת קרקע לפי ייעוד השטח ובתיאום עם עיריית ירושלים והכניות המיתאר שלה.

2. מחיר השטח הוערך על ידי השמאי הממשלתי בנובמבר 1971 ולפי המקובל התחייב הקונה לשלם 80% ממחיר הקרקע. הוועדה שמעה שהשמיע עומד בתשלומים במועדם. הסכם הפיתוח נחתם בראשית 1972 והשמאי הודיע כי לא חל שינוי בערך הקרקע מאז ההערכה הראשונה. יתר על כן, קיים נוהל במינהל שלפיו ניתנת למשקיע חוץ אופציה לרכוש אדמה במשך שנה מיום הערכת המחיר.

3. לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל משחררים ממברז מכירת קרקע למשקיע חוץ לפי המלצת שר. במקרה הזה המליץ שר האוצר לפטור ממכרז, כמקובל במקרה של משקיע חוץ. מנכ"ל האוצר הודיע לוועדה שהיזם מבצע במקומות אחרים בארץ, לבד ועם שותפות, השקעות בסכום של 120 מליון לירות ובעת ברצונו להקים על חלק מאדמות "שנלר", באישור עיריית ירושלים, בית אבות, בית מלון, בית יתומים ודירות לעולים.

4. כמקובל, התחייב המינהל, בחוזה הפיתוח, שאם יכולאו תנאי החוזה ימליץ המינהל בפני ועדת השרים לענייני כלכלה למכור את המטח. אם ההמלצה אינה מתקבלת על דעת הממשלה קיימת אפשרות להחכיר את המטח ל-49 שנה עם אופציה לחידוש החכירה ל-49 שנה נוספות. במקרה זה עיכבה ועדת השרים את דיוניה בעניין, כיוון שוועדת הכספים נתבקשה בעקבות הצעות לסדר-היום, לדון בנושא.

ב. על יסוד בירור ממצה ממליצה ועדת הכספים:

1. לא למכור את המטח האמור אלא להציע לחכרו/לקונה.

2. מאחר והמטח טרם נמסר, ובינתיים חלה עליה גדולה בערכו, ותחול כנראה עליה נוספת עד לביצוע העיסקה, למצוא את האפשרות של הערכה מחדש של הקרקע לתאריך המסירה בפועל תוך זקיפה לזכותו של החוכר את כל הסכומים ששולמו בתוספת ריבית והצמדה עד לתאריך ההערכה מחדש.

3. לרשום הודעת מנהל מינהל מקרקעי ישראל כי המינהל, על דעת כל החקלאות ומנכ"ל משרד האוצר, קיצר את תקופת תוקף הטומה של הקרקע המוקצית ליזמים ממנה למטה חודשים. לאחר תקופה זו מטה חודשים תיערך הקרקע מחדש.

יחד עם זאת יבדוק המינהל את האפשרות לשנות את תנאי העיסקה.

<u>התנגדות סבקר המדינה</u>

7 אמנם הציע המינהל, ברוח מסקנות ועדת הכספים של הכנסת, למקיע, שהמטח יוערך מחדש בתאריך מסירתו בפועל, אולם, כפי שצוין בדו"ח, דחה המקיע את הצעת המינהל לשינוי תנאי החוזה. עם זאת יש להבין מהערות של האוצר, שהמינהל עוד עומד לשם בדיקת האפשרות לשינוי תנאי העסקה, והביקורת תעקוב אחרי פעולות המינהל בעסקה זו.

<u>הקצאת קרקע במקומות אחרים</u>

<u>הקצאת קרקע למלון באיזור תל אביב</u>

<u>הערות של האוצר</u>

8 המינהל מעיר:

בהחלטה מיום 17.3.1970 על איזור העיסקה צוין, בין היתר, שיותנה בהסכם כי עבור כל תוספת ניצול יחולמו לפי הערכה שתיקבע על ידי השמאי הממשלתי, בהחלטה לא נקבע לאיזה תאריך צריכה ההערכה הזו להתייחס. הנימוקים לאיזור תוספת דכי חכירה לפי התומה ליום 16.2.1970 היו: תוספת בנייה נבנית בעת ובעונה אחת עם כלל הבנייה והינה חלק אינטגרלי של המבנה; תוספת הבנייה היא בסה"כ כ-6½% מהיקף כל הבנייה. רק עם המצאת מפה לצרכי רישום, יכול המינהל לדעת אם השטח המוחזק גדול יותר ובאיזו מידה.

על המינהל לגבות את התוספת המגיעה לו, בהתאם לממצאי הביקורת.

<u>הקצאת קרקע למחנה נופש</u>

<u>הערות של האוצר</u>

9 התקיימו דיונים על הקצאת השטח בהשתתפות נציג משרד התיירות ובהתאם לסיכום נחתם הסכם הפיתוח. ההמלצה בכתב של משרד התיירות נתקבלה בנובמבר 1973.

<u>תגובת מבקר המדינה</u>

9 ההסבר הכלול בהערות של האוצר מאשר את קביעת הביקורת, שהסכם בדבר הקצאת הקרקע נחתם, בלא שהיתה בידי מינהל מקרקעי ישראל המלצת משרד התיירות.

<u>מכירת בניין האופרה ובניין סן רמו בתל אביב</u>

<u>הערות של האוצר</u>

10 המינהל סבר שמאחר ועל הקרקע היה קיים מבנה בעת ביצוע העיסקה, אין היא סעונה איזור ועדת השרים לענייני כלכלה. יתכן והיה פגם בכך, שהמינהל לא ביקש איזור מוועדת השרים לענייני כלכלה, אולם נראה שהוועדה הייתה מאשרת את העיסקה מאחר והיה עניין למשוך הון זר להשקעה זו, ומשרד התיירות המליץ לפטור עיסקה זו מחובת מכרז.

השגות מבקר המדינה

10 למינהל מקרקעי ישראל היה ברור, שמדובר בסכירת קרקע עירונית לצורך הקמת בית מלון ולא בסכירת מבנה; כפי שהתחקף בפנייתם של היזמים, מחוות דעתו של השמאי הממשלתי, ומהחלטת המינהל, היה ברור שהקצאת הקרקע נועדה להקמת בית מלון לאחר הריסת המבנים הקיימים עליה. בנסיבות אלה מחובתו של המינהל היתה על פי החוק ועל פי המדיניות הקרקעית של הממשלה להביא את העסקה לפני ביצועה לאישור ועדת השרים לענייני כלכלה. מאחר שהדבר לא נעשה, אין לדעת, מה היו יכולים להיות שיקולי הוועדה בקביעת החלטתה. יתר על כן היו בעסקה זו נסיבות מיוחדות הקשורות להיבט הציבורי שבסכירת בניין, שהיה מקום מוסבה של הכנסת הראשונה בראשית תקופת כהונתה, והן היו עשויות להגיע לדיון, לו הובאה העסקה לאישור הוועדה.

הערות שר האוצר

11 התחלום אמנם בוצע באיחור, וזאת בגלל המחא ומתן הממושך עם עיריית תל אביב בקשר להנאי פינוי האופרה והצורך בקבלת החלטות של מועצת העיר. המקיקים הציעו לחלם התחלום לפני המועד בו חולם הסכום בפועל, אך המינהל נמנע מלקבל את התחלום עד להחלטת המו"מ עם העירייה. המינהל מציין כי בעיסקה זו היה יתרון של קבלת מזומנים בלא מתן אשראי, כנהוג במקרים דומים. במקרה זה מדובר בהקעת כספים בעיסקה מאפשרות התחלת ביצועה נקבע לתקופה של 4 חנים לאחר התימת ההסכם.

השגות מבקר המדינה

11 התחלום נעשה כדבה וחצי מתאריך ההערכה של השמאי הממשלתי, ובהתאם לכללים, שלפיהם מעל המינהל, היה עליו במקרה זה לבקש חומה מעודכנת של השמאי הממשלתי, ודבר זה לא נעשה. אם אמנם מנע המחא ומתן עם העירייה מהמינהל לקבל את התחלום עד להחלטת המחא ומתן, הרי במצב זה גם לא היה מקום מצד המינהל לקבוע סופית את תנאי העסקה מצד המינהל. קבלת מזומנים במקום אשראי אינה יכולה לבוא במקום חומה מעודכנת, והדברי השמאי הממשלתי היתה עשויה להיות גבוהה בעשרות אחוזים מזו שניתנה

בינואר 1970. האפשרות, שהפרויקט יבוצע בתוך 4 שנים מתחימת החוזה, מתייחסת רק לבניין האופרה; בניין סן רמו היה פנוי מזה זמן. בחוזה המכר נקבע, שהמינהל מקרקעי ישראל "מעמיד את הנכס לרשותו וחזקתו המלאה של הרוכש מיום 30.6.1970, והרוכש מצהיר, כי קיבל ומחזיק בנכס מאותו יום".

הקצאת קרקע למפעלי תעשייה ומלאכה

יזם ב'

הערות שר האוצר

12 המינהל תמיד דעים עם הביקורת שהפקיד שמיפל בעיסקה היה צריך להביא אותה לדיון חוזר בהנהלה. בחודש ינואר 1974 מינה מנהל המינהל חוקר כדי לחקור את מסירת הקרקע במקרה הנ"ל.

יזם ד'

הערות שר האוצר

13 השטח נמכר ולא הוחכר מאחר והוא לא היה ריק אלא בנוי ומנוהל כמבנה על ידי חברת עמידר. מכירתו הייתה בכפוף להוראות מכירת נכסים בנויים המנוהלים על ידי עמידר.

השגות מבקר המדינה

13 בהערות שר האוצר אין למצוא הסבר לכך, שהמינהל מכר את השטח, לאחר שנים רבות סירב לעשות כן. במקרה זה אין המדובר במכירה למחזיק בנכס תפוס לצורך שימוש עצמי בו, אלא, שכפי שהיה ידוע למינהל מזה זמן רב, היה בדעת המחזיק למכור את הנכס לצד שלישי ולהשיג תמורה רווח.

הערות שר האוצר

14 השטח היה תפוס בפועל על ידי מוסד ציבורי (בית ספר בצלאל). הנהלת המינהל ראתה במכירת השטח שהיה תפוס, בסך של 600,000 ל"י במזומן, בצירוף חוב שכר דירה של כ-60,000 ל"י, כעיסקה סבירה. במקרה של הביעת

פינוי וחלוט דמי פינוי, סביר היה להניח שהמינהל לא היה מגיע הקבולים כאלה. שהקבולים שקיבל המינהל הנם כמעט ברוטו, ולו היה המינהל מהכנן את המשך, דבר הדורש זמן רב והוצאות רבות, יש להניח שבעקבות פחת קרקעי ודרישת העירייה למס השבחה, לא היו תקבולי המינהל בפועל גבוהים יותר.

הערות מבקר המדינה

14 ההנחה של המינהל, שבעקבות פחת קרקעי ודרישת העירייה למס השבחה לא היו תקבולי המינהל בפועל גבוהים יותר, לא הייתה מבוססת על הוות דעת מקצועית ולא תאמה את קביעתו המפורשת של הממונה הממשלתי, שהכנון המשך עמוי להעלות באופן ניכר את רווחיו.

יזם ו'

הערות שר האוצר

15 המינהל מצא שלא היה מוצדק לאחר בשנת 1971 החברה, שהחילתה בשנת 1960 בלא איחור, כשדמי החכירה ייקבעו לפי שומה משנת 1960.

המינהל לא רצה להעניק לחברה על ידי קבלת תשלום דמי חכירה ראשוניים, טובת הנאה בעמיד (הנחה בתשלום דמי הסכמה), שאין היא זכאית לה, הואיל והיא החזיקה את המגרש שלא כדין יותר משלוש שנים.

הערות מבקר המדינה

15 ההסברים הנוספים של המינהל המובאים בהערות שר האוצר בסעיף זה נכללו בכתב למשרד מבקר המדינה מיום 18.2.1974 - לאחר סיכום הדו"ח השנתי. בתגובה על הסברים אלה ציין משרד מבקר המדינה במארס 1974: ההסבר, שהנהלת המינהל איחרה את העסקה בשנת 1971 אך פעלה לפי הכלל המקובל בעת האיחור, עומד בסתירה גמורה לכך, שהנהלת המינהל החליטה בשנים 1971 ו-1972, כאשר המדובר במקרים הדומים למקרה הנדון ובאשר החוכר החזיק את המבנה תקופה ממושכת ללא הסדר חוזי, שעל החוכר לשלם דמי חכירה ראשוניים. מכאן, שאם מדובר בפעולה על פי כלל, שנקבע על ידי המינהל, הרי מן הנכון הוא, שההחלטות תהיינה דומות בנסיבות ובמקרים דומים.

במקרה הנדון עוד לא גבה מינהל מקרקעי ישראל את הכספים המגיעים לו מעסקה זו. הסיפעת דמי חכירה ראשוניים על גובה דמי ההסכמה איננה ברורה עדיין. מה שברור כבר עכשיו הוא שחרור האגודה מתשלום דמי חכירה ראשוניים המעניק לה טובת הנאה.

הערות סר העורר

יזם ז' ויזם ח'

16 המינהל בודק את הממצאים שהועלו על ידי הביקורת.

מר ב. וולפ

מועצת מקרקעי ישראל

ועדת משנה לקרקע עירונית

פרוטוקול מישיבה אשר התקיימה
ביום שלישי כ' בחשון תשל"ה

5.11.74

השתתפו ה"ה:- ר. ארזי - ממלא מקום יו"ר
ש. בן-שמש
מ. זורע
ח. שיכמן

נעדרו ה"ה: י. צור, א. גפני, ו. וינשל, ח. קוברסקי

נוכחו ה"ה:- מ. אלמן, מ. טלמון, מ. מנדלבום, א. פוזננסקי, א. קרני

הערה: מר י. צור, יו"ר הוועדה הודיע שלא יוכל להשתתף בישיבה וביקש כי מר ר. ארזי ישב בראש הישיבה.

סדר היום יובל החכירה

הנושא נידון במספר ישיבות של מועצת מקרקעי ישראל. בישיבה מיום 11.2.74 הוחלט להטיל על ועדה בהרכב ה"ה בן-שמש, אלמן, פוזננסקי, להכין סיווג של השיכונים לצורך הדיון בדבר דמי-החכירה השנתיים. הוועדה הגישה דו"ח שהועבר לחברי ועדת המשנה לקרקע עירונית. מוכאת עתה לדיון הצעה מפורטת של מינהל מקרקעי ישראל בצירוף דו"ח הוועדה הנ"ל (המצורפים כנספחים לפרוטוקול זה)

מר ש. בן-שמש מעיר כי בזמנו הודיע כי מחוסר זמן לא יוכל להשתתף בוועדה שמונתה על-ידי המועצה בישיבתה מיום 11.2.74. הוועדה היתה לכן ועדה של שנים (ה"ה מ. אלמן א. פוזננסקי).

לפי הצעת יו"ר, מר ר. ארזי, הוחל בדיון בהצעת המינהל לפי סדר סעיפיה, כדלקמן:-

1. הגדרות בהקדמה

מר ש. בן-שמש מציע להתייחס לאמור בהקדמה "קרקע למגורים עירוניים" ומציע כי ההצעה תתיחס רק לשיכונים רוויים לפי הגדרת המועצה מיום 10.9.73.

מר ר. ארזי מסביר כי בעיית הארכת חוזים במסגרת סיום יובל החכירה עלתה לדיון זמן רב לפני שנידון במועצה הנושא של היוון דמי-חכירה והרבה לפני שנתקבלה ההגדרה של שיכונים רוויים. צריך להחליט על התנאים להארכת חוזים לכל בניני המגורים עם תום תקופת החכירה הראשונה של 49 שנה. הדיון צריך לכן להתייחס לכל קרקעות המשמשות למגורים עירוניים, כולל בתים בודדים. השאלה שתתעורר היא מה יהיו התנאים לחידוש חוזים במגורים שאינם כלולים בהגדרה של שיכונים רוויים, על זה נדון בהמשך הדיון.

2/...

2. תנאים מוקדמים

לאור הערות חברי הוועדה סוכם כי התנאים המוקדמים להארכת חוזה החכירה, עם חוס תקופת 49 השנים הראשונות יהיו כדלקמן:-

(1) החוזה יבדק מבחינה משפטית כדי לוודא אם אמנם חייב המינהל להאריך את החוזה לתקופת חכירה נוספת.

(2) תיערך בדיקה אם על הקרקע קיים כנין ראוי למגורים.

(3) תיערך בדיקה אם הבנין הקיים משמש למטרה לה יועד בחוזה החכירה.

3. דמי-חכירה ראשוניים

סוכם לקבל את ההצעה כי החוכר לא ישלם דמי-חכירה ראשוניים.

4. דמי-חכירה שנתיים -הבסיס

ההצעה כוללת שתי אלטרנטיבות:- טבלת השכונים, ושומא.

מר ר. ארזי חושש כי אם דמי-החכירה יקבעו על בסיס הערכה השמת לא יוכל החוכר לעמוד בהם. מציע לכן כי דמי-החכירה יהיו מבוססים על טבלאות השיכונים לבין השומא.

מר ש. בן-שמש שואל על היחס בין המחירים בטבלאות בשיכונים לבין השומא.

מר ז. שיכמן מצטרף לדעה כי דמי-החכירה יהיו מבוססים על הטבלאות מכיון שעל ירושיבתו של החוכר במקום הוא תרם להתפתחות הסביבה ולהתיקרות הקרקע. מציע לו לכן פיצוי.

מר מ. שלמון מעיר כי התבססות על טבלה תעורר בעיות, מכיון שיש מספר טבלאות. הטבלאות האחרונות הן על בסיס תשלום 80%. על הטבלאות הישנות הוטיפו הפרשי מדד המחירים לצרכן. נוסף לכך סוכם עתה כי הטבלאות תהיינה בהדרגה מבוססות על שומא וכי בשנת 1976 תהיינה זהות עם השומא. אין לכן ליצור עתה טבלה חדשה. מציע כי דמי-החכירה יהיו מבוססים על שומת הקרקע עם הקלות מסוימות וכן הסדרים לתשלום באמצעות בנק. מעיר כי יש לתת את הדעת גם לעניין תשלום דמי-הסכמה. האם ניתן זיכוי לחוכר.

מר ש. בן-שמש מציע לדון בטבלת דמי-החכירה שהוצעה על-ידי ועדת אלמן פוזננסקי.

מר מ. אלמן מעיר כי הוועדה לא מצאה שאי-אפשר לדרוש מחוכר שישב 49 שנה על הקרקע לשלם דמי-חכירה מבוססים על שווי הקרקע בשוק. הוועדה הכינה טבלה (ראה נספח) בה חולקה הארץ לפי אזורים ולפי גודל הדירה. נקבע ניקוד לכל סוג (מבוסס על ערך קרקע באותו אזור) והוועדה מציעה כי שווי נקודה יהיה -.4%. לענין הפיצוי לחוכר בגלל ישיבתו במקום (לדברי מר שיכמן) יש להעיר כי גם המומחים בנושא באנגליה חיוו דעתם (בפגישה בלונדון) כי החוכר צריך להנות רק מהפיתוח שנעשה על-ידיו הוא ולא מהפיתוח הכללי שנעשה על-ידי הציבור.

מר מ. זורע סובר שאין לבסס את דמי-החכירה על מחיר הקרקע בשוק מכיון שהקרקע תפושה. נכון יהיה לנכות ממחיר הקרקע את הסכום שצריך היה לשלם אילו פונה החוכר.

מר ז. בן-שמש מחווה דעתו בעד קביעת דמי-החכירה לפי הטבלה אולם יש מספר שאלות הדורשות תשובה והן:-

(1) מדוע ההפרש בנקודות בין האזורים אינו אחיד.

(2) אם דמי-החכירה יוצמדו למדד, מה יהיה המדד.

(3) מה שיקול הוועדה בהצעתה לקבוע שווי של -.4% לכל נקודה.

(4) מדוע קבעה הוועדה בטבלה, שבהצעתה, יחס אריתמטי ולא עקומה בין גודל הדירה לבין ערך הקרקע.

3/...

(5) מה ההפרש בין מחיר הקרקע שצויין ע"י הוועדה בטבלה לבין מחיר השוק.

(6) האם אמנם דמי-החכירה השנתיים לא יעלו על 1% מערך הקרקע.

(7) איך נקבעו האזורים ומי יקבע את השינויים באזורים, אם יחולו.

(8) מה היחס בין התקרה של דמי-החכירה משנתיים שישלמו בעד קרקע של בית דו-משפחתי לבין התקרה בעד קרקע בשיכון רווי, באותו אזור.

מר ר. ארזי שואל אם הוועדה הביאה בחשבון את הצפיפות בדירה, היינו המצב הסוציאלי של המשפחה.

מר ש. שיכמן: שואל אם הטבלה תעודכן כל שנה, לגבי חוזים חדשים (היינו חוזים אשר יפוג תוקפם במשך השנים).

מר מ. אלמן משיב לשאלות:-

הוועדה לא נכנסה לבעיה הסוציאלית. ההנחה היא כי בדירה קטנה באזור פחות טוב ערך הקרקע נמוך יותר. מדובר על שטח מבונה בקרקע יחסית לגודל הדירה. האזורים נקבעו על-ידי הוועדה לאחר בדיקה ושיקול.

בקביעת ההפרשים בנקודות בין אזור לאזור היתה כוונה להגדיל מספר הנקודות כמידה שעולה טיב האזור. היתה כוונה לקבוע בסיס של 18 נקודות לאזור 8, היינו הפרש (בבסיס) של 4 נקודות בין אזור 7 לבין אזור 8, אולם בשיקול שני סוכם לקבוע כבסיס 16 נקודות בלבד. אפשר לקבוע את הבסיס ל-18 נקודות. שווי הנקודה נקבע ל-4% במטרה שדמי החכירה לא יעברו על 1% מערך הקרקע.

יחס דמי-החכירה לקרקע הוא כדלקמן:-

בין האזור הזול ביותר לבין האזור היקר ביותר,	1:8
בין הדירה הקטנה ביותר לבין הדירה הגדולה ביותר באותו אזור	1:2.2
בין הדירה הקטנה ביותר לבין בית חד-משפחתי מרווח באותו אזור	1:3.4
בין הדירה הזולה ביותר לבין הדירה היקרה ביותר באותו אזור,	1:17.6
בין הדירה הזולה ביותר לבין בית חד-משפחתי מרווח	1:26.4

אין לדרוש תשלום לפי אפשרות הניצול של הקרקע במקרה שהחוכר יושב בדירה קטנה ואינו מתכוון לבנות בית גדול.

מר מ. זורע מציע לא להשתמש במונח "טבלה", מכיוון שקושרים אותו למונח אחר. ההצעה לתנאים להארכת חוזים, עם תום יובל החכירה, צריכה להתייחס לכל סוגי המגורים העירוניים, כל עוד החוכר משתמש בקרקע למטרה לה יועד בחוזה יש להתייחס לבית כשיכון רווי. כאשר ירצה החוכר להוסיף ולשנות בהתאחלת ב.ע ישלם את התוספת לפי הטבלה שהחליטה המועצה. למעשה גם הטבלה המוצעת נקבעה על דעת השמאי הממשלתי, אפשר לכן לציין כי דמי-החכירה הם לפי קביעת השמאי הממשלתי. היחס בין דמי-החכירה לבין הקרקע לדירות ולאזורים השונים, כפי שצויין היום מר אלמן, מתקבלים על הדעת.

מר ש. שיכמן מעיר כי בזמנו נאמר כי יש להשוות את דמי-החכירה בעת הארכת החוזה, לאלה שמשלם משתכן בסביבה. אם נקבל את הצעת הוועדה בטבלה יתכנו מקרים שדייר חדש באותו אזור ישלם דמי-חכירה נמוכים מאלה שישלם הדייר הותיק שמאריכים לו את החוזה אחרי 49 שנה.

4/...

מר א. פרזננסקי משיב כי דמי-החכירה לדיירים החדשים הם מסובסדים(לפי מבלאות השיכונים). היום הכוונה היא לעשות מהפכה ולהשתית את דמי-החכירה על ערך ריאלי של הקרקע. צריך להתחיל במהפכה באיזה מקום שהוא. אמנם הדיירים החדשים טרם ישלמו עתה לפי ערך מלא של הקרקע, התשלום לפי ערך מלא ישולם רק החל מ-1976, אולם עד 1976. הוועדה הציעה כי לבית דו-משפחתי תהייה תוספת של 20% לדמי-החכירה ואילו לבית חד-משפחתי תהייה תוספת של 50%. דעתה של הוועדה היתה כי כל עוד החוכר גר בבית אין להשתית את דמי-החכירה על ערך של קרקע לפי אטרות ניצולה באזתו אזור. יתכן שיהיה כאלה שיגידו כי תוספת של 50% לבית חד-משפחתי אינה מספיקה, אולם זה ענין של שיקול.

* הרי אי-אפשר לתת עתה סובסידיות

סוכם:

(1) דמי-החכירה **ממוצעים**, יחולו על כל קרקע למגורים עירוניים ולא רק לשיכונים רוויים.

(2) דמי-החכירה יהיו מבוססים על "לוח לחישוב דמי-חכירה שנתיים עד סיום יובל החכירה שנקבע על-ידי ועדה בהשתתפות השמאי הממשלתי הראשי".

(3) מקבלים את העקרון של חלוקת הלוח לפי אזורים כפוף לבדיקה נוספת של הוועדה, כדי לוודא אם יש דגם אחר לחלוקה.

(4) מוצע כי ההפרש בנקודות בין האזורים יהיה אחיד ומבקשים כי הוועדה תבדוק את הנושא ותגיש הצעה.

(5) תוכאנה להכרעת המועצה שלוש הצעות אלטרנטיביות לגבי תקרת דמי-החכירה השנתיים והן:-

(א) דמי-החכירה לא יעלו על תקרת דמי-החכירה המשולמים באותו אזור.

(ב) תקרת דמי-החכירה יהיה **הסך הכול** של דמי-החכירה החל על כל הדירות במגרש באותו גידל באותו אזור.

(ג) לא לקבוע תקרה לדמי-החכירה שישולמו על-יסוד הלוח המוצע(או שיוצע על-ידי הוועדה).

הוועדה מבקשת לבדוק את הנושאים כנ"ל ולהביא הצעה לישיבה הבאה.

5. **דמי-חכירה שנתיים - אופן התשלום**

הוועדה הציעה כי דמי-החכירה השנתיים בשיכונים רוויה ישולמו לפי שיטת ההיוון(החלטת המועצה מיום 10.9.73) וכי לבתי מגורים שאינם שיכונים רוויים ישולמו דמי-החכירה כל שנה מראש והם יועלו כל 7 שנים על-ידי תוספת של 35% והפרש מדד המחירים לצרכן.

מר ר. ארזי שואל מה יהיה דינו של חוכר אשר לא ירצה לשלם את דמי-החכירה לפי שיטת ההיוון, האם תינתן לו אפשרות לשלם את דמי-החכירה כל שנה.

מר מ. זורע משיב כי תנאי להארכת החוזה הוא כי ישלם לפי שיטת ההיוון(לגבי שיכונים רוויים). המועצה החליטה על שיטה זו לגבי חוזים חדשים, בניגוד להחלטה לגבי חוזים קיימים, אשר **בהם** ניתנת לחוכר בחירה להמשיך לשלם לפי תנאי החוזה הקיים או להשתלב בשיטת ההיוון.

מר ר. ארזי בדעה שיש להשאיר את הברירה בידי החוכר גם בהארכת חוזים עם סיום יובל החכירה. מציע כי הנושא של התוספות כל 7 שנים (35% + הפרש הצמדה) יובא להחלטת המועצה.

5/...

מר מ. מנדלבום מעיר כי הנושא של התוספות הוא בסדר היום של המועצה ושרם נידון. האם נעכב בינתיים תחימת חוזים.

מר ש. שיכמן מצטרף לדעה שיש לתת לחוכר את הברירה לשיטת התשלום, מכיון שיש חשש שהרבה דיירים לא יוכלו לעמוד בתשלום המהוון

מר מ. שלמון מציע כי ההיוון יהיה תנאי להארכת החוזה אולם אפשר להציע הסדרים לתשלום באמצעות הבנק. החוזים צריכים להיות זהים לחוזים החדשים של השיכונים הרווחיים. המטרה צריכה להיות כי החוזה לכל השיכונים הרווחיים יהיה אחיד.

מר א. קרני מעיר כי גם בחוזים החדשים של השיכונים הרווחיים נאמר כי התנאים להארכה אחרי 49 שנה יהיו כפי שיקבע המועצה.

מר ש. בן-שמש מציע להרחיק לכת ולהחליט כי ההיוון יחול על כל המגורים שלגביהם יוארכו החוזים עם תום 49 שנה, גם **לבתים** בודדים, אולם דרושה הצעה מפורשת הן לשיכונים רווחיים, הן לשיכונים לא רווחים וכן הצעה כוללת. כמו כן דרושה הצעה מפורטת להסדר התשלומים. מציע כי הוועדה או המינהל יכינו הצעות.

מר מ. זורע מציע לקרוא לכל המגורים(אשר לגביהם בטרם להאריך את החוזה עם תום 49 שנה) בתים רווחיים, מכיון שהבית הוא רווחי לפי השימוש. צריך רק להבהיר כי החוכר משלם בעד דירה אחת ולא בעד מלוא הזכויות שלא מומשו זכי כאשר ירצה לממש את הזכויות יהיה עליו לשלם תוספת. אפשר לכן להחיל את שיטת ההיוון על כל המגורים העירוניים. למעשה יש שלושה סוגי בתים:-

(א) שיכון רווחי, לפי הגדרת המועצה, במקרה זה **אין** ויכוח לגבי החלת שיטת ההיוון.

(ב) שיכון רווחי לפי ת.ב.ע ברת תוקף. דין בית כזה צריך להיות כדין שיכון רווחי.

(ג) שיכון שיש בו אפשרות לניצול נוסף לפי ת.ב.ע. במקרה זה אפשר גם כן להחיל את שיטת ההיוון עם התנאה לשלום נוסף בעת מימוש הניצול הנוסף.

מר ר. ארזי מסכם

(1) הוועדה מבקשת להכין הצעות מפורטות בנושא של תשלום בשיכונים רווחיים ובשיכוניים בלתי רווחיים לפי שיטת ההיוון וכן הצעה להסדר תשלומים.

(2) **לקבל** חוות דעת היועץ המשפטי של הממשלה לגבי ההצעה כי התנאי להארכת החוזה יהיה תשלום לפי שיטת ההיוון, מכיון שהבעיה היא משפטית ולא רק סוציאלית.

(3) אחרי קבלת חוות הדעת של היועץ המשפטי יובא להכרעת המועצה הנושא של התנאת הארכת החוזה בתשלום לפי שיטת ההיוון.

(4) תובא להחלטת המועצה ההצעה **להחיל** את שיטת ההיוון על כל המגורים, כולל בתים בודדים, בהדגשה כי בעת מימוש ניצול נוסף ישלם החוכר את תוספת דמי-החכירה.

(5) יובא למועצה לדיון הנושא של תוספת 35% והפרש הצמדה כל 7 שנים.

הערה: הוועדה תתכנס ביום ג' 19.11.74

נספח לפרוטוקול של ועדת המשנה לקרקע עירונית

מיום 5.11.74

הנידון: יובל החכירה - הארכת תוזה החכירה - קרקע למגורים עירוניים

בסימוכין לאמור בפרק ב' של החלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצו על ידי מועצת מקרקעי ישראל, ביום 17.5.65, מחליטה המועצה בדבר יובל החכירה - הארכת תוזה החכירה בגין קרקע למגורים עירוניים, כדלקמן:-

חוזים אשר לגביהם תמה תקופת החכירה של 49 שנה יוארכו על-ידי מינהל מקרקעי ישראל לתקופה שנייה של 49 שנה בלבד בתנאים דלקמן:-

1. דמי חכירה ראשוניים

החוכר לא ישלם דמי-חכירה ראשוניים.

2. דמי חכירה שנתיים

החוכר ישלם דמי-חכירה שנתיים כדלקמן:-

(1) הבסיס

הבסיס לחישוב דמי-החכירה השנתיים יהיה כדלקמן (להחלטת המועצה על אחת משתי האפשרויות):-

א. טבלת השיכונים

הטבלה הנהוגה לגבי שיכונים באותו איזור. במקרה שבאותו אזור לא נקבעה טבלה ייקבעו דמי-החכירה השנתיים על-ידי ועדה שתמונה ע"י מנהל המינהל.

ב. שומת השמאי הממשלתי

שומת השמאי הממשלתי בשעור של 1% מערך הקרקע היינו 5%-מ-20% הנותרים אחרי זיכוי ב-80% כדמי חכירה ראשוניים).

(2) אופן התשלום

דמי החכירה השנתיים ישולמו כדלקמן:-

א. היוון לגבי שיכונים ציבוריים רוויים

לגבי שיכונים ציבוריים רוויים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 10.9.73 ישולמו דמי-החכירה השנתיים כדלקמן:-

1. דמי-החכירה השנתיים יהוונו לכל משך תקופת החכירה של 49 שנה.
2. חיושב היוונם של דמי-החכירה יהיה לפי שער ריבית של 5% לשנה.
3. בעת הארכת תקופת החכירה ישלם החוכר את דמי-החכירה השנתיים מראש, מהוונים כאמור לעיל.

ב. תשלום שנתי - לגבי בתי מגורים שאינם שיכונים ציבוריים רוויים

דמי-החכירה השנתיים ישולמו כל שנה מראש ויועלו כל 7 שנים על-ידי תוספת של 35% והפרש מדד המחירים לצרכן.

3. התאמת תוזה-חכירה

חוזה החכירה החדש ייחתם בהסכמה בין המינהל לבין החוכר. אם בחוזה המקורי היה תנאי גם צד שלישי, כגון חברת העובדים, הסוכנות היהודית, וכד' לא ייכלל הצד השלישי בחוזה החדש, כפוף לאפשרות לפי החוזה המקורי..

../.

4. אי-הארכת תקופת החכירה

מינהל מקרקעי ישראל רשאי לא להאריך את תקופת החכירה, כפוף לתנאי החוזה המקורי, במקרים דלקמן:-

(1) כאשר הקרקע בלתי בנויה, או שהמבנה אינו בשימוש, או עזוב.

(2) כאשר הנכס דרוש למטרה ציבורית, לפי המוגדר בתקנות הקרקעות רכישה לצרכי ציבור, 1943, או לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

(3) כאשר החוכר הפר אחד או יותר מהתנאים העיקריים בחוזה.

5. ועדת ערר

מועצת מקרקעי ישראל תמנה ועדת ערר אשר תוסמך לדון בערעוריו של החוכר במקרה של אי-הארכת חוזה החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות על-ידי המינהל. כמו-כן תוסמך הוועדה להחליט אם יש לבצוע את החוכר במקרה זה. הוועדה תוסמך גם לקבוע את שיעור המיצויים כאשר היא תחליט שיש לחצות את החוכר.

6. שינוי ביעוד או בניצול הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל רשאי לקבוע תנאים מיוחדים להאכנת תקופת החכירה במקרה שחל שינוי ביעוד או בניצול הקרקע, במקרה זה ישלם החוכר או המגיע לבעל הקרקע בהתאם לנוהל אשר תחליט עליו מועצת מקרקעי ישראל.

7. ועדת תריבי

מנהל המינהל מוסמך למנות ועדה אשר תחליט במקרים תריגים אשר בגלל נוסח החוזה המקורי לא ניתן להאריכו במדויק לפי הכללים דלעיל.

דברי הסבר

1. בישיבת המועצה מיום 1.6.70, הוחלט אחרי דיונים מוקדמים על-ידי ועדת המשנה לקרקע עירונית על התנאים לחכירת קרקע עירונית ושיכונים שהתיחסו לחכירה לתקופה שניה של 49 שנה, עם תום תקופת החכירה הראשונה.

2. המועצה החליטה בין היתר כי בחוזה החכירה החדש יכללו התנאים הבאים:-

(1) זכותו של החוכר היא להאריך את התקופה.

(2) המינהל אינו זכאי לתבוע תשלום דמי-חכירה ראשוניים.

(3) החוכר ישלם דמי-חכירה בשעור של התקופה הקודמת, אך המינהל רשאי לדרוש הערכה מחודשת של הקרקע.

(4) האמור לעיל מדחנה שלא חל שינוי בפיעוד הקרקעות והחוכר מוסיף להחזיק בקרקע כפי שנקבע בתנאי חוזה-החכירה המקורי.

3. מאחר ונסתיימו תקופות חכירה בשיכונים ותיקים ויש צורך לחתום חוזים חדשים, מציע המינהל כלליים לפיהם תבוצע החלטת המועצה מיום 1.6.70.

הערה:- בסעיף 2(1) א. בוועדה שתמונה על-ידי מנהל המינהל, לצורך קביעת דמי-החכירה השנתיים, במקרה שבאותו אזור לא נקבעה טבלה, הוועדה תמונה בהתיעצות עם השמאי הממשלתי הראשי.

נספח לפרוטוקול של ועדת המשנה לקרקע עירונית

מיום 5.11.74

הצעה של ועדה - ה"ה מ. אלמן, א. פרזנסקי

הנדון: יובל תכירה - הארכת תזזה תכירה - קרקע למגורים עירוניים

חישוב דמי-תכירה שנתיים עם סיום יובל התכירה

אזור הקרקע שוני ה[illegible] לחדר מס' נק' הערכה	גודל הדירה (שטח) בממ"ר	אזור 1 עד 20,000 קרקע לחדר	אזור 2 עד 4,000.- קרקע לחדר	אזור 3 עד 6,000.- קרקע לחדר	אזור 4 עד 9,000 קרקע לחדר	אזור 5 עד 12,000 קרקע לחדר	אזור 6 עד 16,000 קרקע לחדר	אזור 7 עד 20,000 קרקע לחדר	אזור 8 מעל 20,000 קרקע לחדר	הקוא פיצי 5x
		2 נקודות	3	4	6	8	10	14	16	
עד 48 מ"ר		10	15	20	30	40	50	70	80	
" 58		12	18	24	36	48	60	84	96	
עד 68		14	21	28	42	56	70	98	112	
" 78		16	24	32	48	64	80	112	128	
" 90		18	27	36	54	72	90	126	144	
" 100		20	30	40	60	80	100	140	160	
[illegible] ל-100		22	33	44	66	88	110	154	176	
דו-משפחתי		20%+								
חד משפחתי		50%+								

הערות:- (1) מוצע כי שווי הנקודה יהיה -.4 ל"י.

(2) מוצע כי המקדמים נקודה וסוויה יקבעו לתקופה מוגדרת

הדגמות

								ערך הקרקע	91%
1)	חוכר	יח"ד	עד	48	ממ"ר	ישלם	באזור 1- 40 ל"י. לשנה	800.-	728
2)	"	"	"	90	"	"	" 2- 108"	2,246.- ל"י	2,038
3)	"	"	"	78	"	"	" 3- 128"	2,560.-	2,320
4)	"	"	"	90	"	"	" 4- 216"	4,320.-	3,931
5)	"	"	"	100	"	"	" 1- 80 "	1,600.- "	1,456
6)	"	"	"	100	"	"	" 7- 560"	11,200.- "	10,192
7)	"	"	מעל	100	"	"	" 3- 176"	4,400.- "	4,004
8)	"	"	"	100	"	"	" 8- 704	14,080.-	12,813

רבקה אסתר פרידמן בן ישראל ז"ל.

מדינת ישראל
משרד השיכון

משרד השיכון - מזכירות
לשכת מנכ"ל
6. 11. 1975

אל: מנהלי מחוזות
מנהלי מח' טכניות
עוזרים ראשיים לקרקעות ופיניויים במחוזות

הנדון: דו"ח ועדת משנה ל"בדיקה כוללת של טבלת מחירי הקרקע להקמת שכונים צבוריים"

הנני מעביר לידיעתך, חמציח דו"ח "ועדת משנה לבדיקה כוללת של טבלת מחירי הקרקע להקמת שכונים צבוריים" אשר הוכנה ע"י ה"ה י. קורץ מאגף התקציבים וי. צור ממשרדנו.

הדו"ח המלא הוכן ע"י ועדת משנה בין משרדית עבור ועדת מנכלים אשר המליצה בפני הממשלה כי מחירי הקרקע של המינהל לביצוע בניה צבורית ע"י משרד השיכון או מטעמו, יקבעו מדי שנה ע"י הסמאי הממשלתי.

ב ב ר כ ה,

ב. דביר
עוזר כלכלי למנכ"ל

מדינת ישראל

25.12.74

מחירי קרקע להקמת מכונים צבוריים -1974

(תמצית דו"ח ועדת המשנה ל"בדיקה כוללת
על טבלת מחירי הקרקע להקמת מכונים צבוריים).

1. טבלת מחירי הקרקע למכונים צבוריים לפני שנת 1974.

[illegible], בעבודת ברובה מכונים, על קרקעות הלאום הנמצאות בניהול מינהל מקרקעי ישראל. אופן קביעת מחירי הקרקע למכונים צבוריים היה מבוסס על הסדר שבין המינהל לבין משרד המיכון אשר קיבל אישור מועצת מקרקעי ישראל ב- 25.8.69.

החל משנת 1970/71 הונהגה טבלה של מחירי קרקע שהוחלה על הקרקעות שהוקצו ע"י ממ"י למטרד המיכון לבניה "עבורו, ממעמו או בהמלצתו".

מחירי הטבלה של מחירי הקרקע נקבעו בדרך של הסדר מנהלי. העידכון האחרון של הטבלה נעשה בשנת 1972.

מחירי הטבלה היו נמוכים ממחירי השוק של קרקעות זהות ולא נמצא בהכרח מיתאם בין מחירי הטבלה לבין המחירים הריאליים של הקרקעות.

בטבלה לשנת 1972/73 נעים מחירי הקרקע בין -.1,000-500 ל"י ליח"ד בערי פיתוח (כגון בית שאן, קרית שמונה, ירוחם וכו') ועד ל-8,000-2,000 ל"י ליח"ד במחוזות חיפה המרכז וירושלים.

בממוצע היוו מחירי הטבלה כ-1/5 - 1/6 ממחירי השוק, כאשר במרכז הארץ ובעיקר בשפלת החוף, הפער היה גבוה ביותר (למשל בשנת 1972 הגיע ההפרש ברמת אביב לכ-60,000 ל"י ליח"ד, בני ברק לכ-36,000 ל"י, הרצליה לכ-38,000 ל"י, נתניה לכ-28,000 ל"י, ראשון לציון ורחובות לכ-32,000 ל"י וכו').

2. חסרונות של השיטה הקיימת לקביעת מחירי קרקע

מסירת קרקע לבניה צבורית למגורים במחירים הנמוכים ממחירי השוק, כוונתה המיכה בקבוצות אוכלוסיה, להן מיועדת קרקע זו.
התמיכה נקבעת לאור שני קריטריונים עיקריים:

א. הקריטריון הסוציאלי: - מידת הזכאות של המשכן בהתאם למצבו הכלכלי, החברתי וכו'.

ב. הקריטריון הגיאוגרפי: - קידום המדיניות של פיזור אוכלוסיה וחיזוק של ערי הפיתוח.

את מידת הצדקתה של שיטת התמיכה, שהתבטאה בטבלת מחירי הקרקע המסובסדת - עד לשנת 1974 - יש איפוא לבחון בהתאם לשני הקריטריונים הללו.

שיטת הסיבסוד העקיף (כלומר דרך מרכיב הקרקע המהווה חלק מהשומות הבניה) הינה שיטה בלתי רצויה, בהתיחס למדיניות המיכון והיא מביאה לעיוותים הבאים:

א. תמיכה לא יעילה במשכנים: במציאות, לא תמיד מועברת מלוא הסובסידיה (דרך הקרקע) אל המשכן ועלול להיווצר ריווח בלתי מוצדק לגורמים אחרים, שלא היה בכוונת הממשלה לתמוך בהן, כמו כן זוהי סובסידיה המוענקת באופן "אוטומטי": היא גדלה מדי שנה ללא הכוונה מודעת ועל כן קשה להגדיר את תחולתה ואת סיעורה, בנוסף לכך הסובסידיה איננה סלקטיבית, בהתאם למצב הסוציאלי של המשכנים.

ב. גורם מעכב מבחינת מגמות פיזור האוכלוסיה: במצב הקודם, כפי שתואר לעיל, לא היוותה טבלת מחירי הקרקע תמריץ חיובי לפיזור האוכלוסיה. הסובסידיה - הנמדדת על פי ההפרש שבין "מחירי השבלה" לבין מחירי השוק - היתה גבוהה בהרבה במרכז הארץ מאשר באזורי הפיתוח בהם ערכי הקרקע הריאליים הינה נמוכה ביותר. יש לציין כי לחץ האוכלוסיה לשכון באזורי מרכז הארץ ובעיקר בגוש דן, מצריך השקעות ענק מתקציבי הממשלה, בהרחבת התשתית ויוצר בעיות של איכות הסביבה, כמו כן נגרמת עליה הלולה במחירי הדירות והקרקעות.

זאת ועוד - עלות הבניה והוצאות הפיתוח הנילוות, יקרים יותר דווקא באזורי הפיתוח (בשל נדירות גורמי היצור במקום, הוצאות הובלה, הצורך בהשקעות ניכרות בתשתית ראשונית וגם בשל בניה במחונית). לדוגמא - אם מדד עלות הבניה הכוללת (מחיר בניה הוצאות פיתוח כלליות וערך קרקע לפי טבלת 1972/73), בתל-אביב יוגדר כ-100, הרי המדד בבית-שאן וקרית שמונה הינו 114, מעלות ו לומי 114, ערד 119 ואילת 143. במרכז הארץ בהרבה יסובים המדד הוא פחות מ-100 (ראשון לציון 95, רמת השרון 95, פתח תקוה 95, חולון ובת ים 97).

ברור שאי- הכללת מחירי קרקע ריאליים בתחשיב הבניה מחריפה בעיה זו.

ג. ע י ו ו ת י ם _ א ח ר י ם: בזבוז מקורות וסימוס בלתי יעיל בקרקעות, העדר מוטיבציה להשקעות יזומות בפיתוי מתחים וברכישות קרקע לצרכי מסחר השיכון, סירבול תהליכי הקצאה וצורך במנגנוני פיקוח.

3. החלטת שרי האוצר, השיכון והחקלאות מיום 17.9.74, בדבר קביעת מחירים ריאליים לקרקעות מינהל מקרקעי ישראל לבניה למגורים

א. באפריל 1974 הוחלט על הקמת ועדה בראשותו של מנהל מינהל מקרקעי ישראל ובהשתתפות מנכ"ל משרד השיכון והממונה על התקציבים במשרד האוצר, לבדיקה כוללת של נוסא טבלת מחירי הקרקע להקמת שכונות ציבוריים.

ועדה זו נעזרה בחומר שהוכן ע"י ועדת המשנה (בהרכב ה"ה: י. קורץ, ש. שטנר - האוצר, מ. ברקאי - ממ"י, י. צור וא. לוין - משרד השיכון).(*)

בהתבסס בין היתר על ממצאי דו"ח ועדת המשנה, המליצה ועדת המנכ"לים כי השמאי הממשלתי יקבע טבלת מחירי קומא לקרקעות באחרי הבניה הציבורית המבוצעת ע"י משרד השיכון או מטעמו.

מחירי הקרקע יהיו איפוא, מחירי הקומות של השמאי הממשלתי אשר יערוך הטבלה הנ"ל, לפני התחלת שנת הכספים, עבור אותה שנה מדי שנה בשנה. הקצאות הקרקעות ע"י המינהל למשרד השיכון יהיו במחירי טבלאות השמאי הממשלתי.

הואיל וביצוע ההמלצה של קביעת מחירי הקרקע ע"י השמאי הממשלתי בהינף אחד עשוי לגרום להתיקרות הדירות בסוגים אחדים של הבניה הציבורית באזור מרכז הארץ, המליצה ועדת המנכ"לים להטעיל ההסדר החדש בשלבים, כלומר - לקבוע אחוז מסויים ממחיר הקרקע כפי שנקבע ע"י השמאי הממשלתי "כמחיר טבלה בדלקמן:

השנה	אחוז ממחיר הקומה של הקרקע	תשלום למעשה ע"י המשתכנים (לפי שיטת ההיוון)
1974/75	50%	45,50%
1975/76	75%	68,25%
1976/77	100%	91,00%

ההמלצות דלעיל אושרו ע"י שרי האוצר, השיכון והחקלאות ב-17.9.74.

(*) תזכיר זה הינו תמצית דו"ח ועדת המשנה הנ"ל מיום 25.6.74, המצביע על הבעיות והמסקנות המתחייבות מבדיקת הנושא.

ב. במקביל להחלטה זו עובדו נוהלי עבודה למשרדי השיכון ומינהל מקרקעי ישראל על מנת להבטיח את העברת המידע הנדרש וזירוז ופישוט ההליכי העבודה. ועדת משנה משותפת לשני המשרדים קבעה את מתכונת הטבלה החדשה, החל משנת 1974, ובתאום עם השמאי הממשלתי נקבעו מחירי הקרקע לאתרי הבניה של משרד השיכון בישובים השונים הטבלה הנ"ל תושלם סופית עד אפריל 1975. כמו כן טוכם על הסדר מקצועי והתחשבנות בין משרדי השיכון מינהל מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

4. מטרות ההסדר החדש

א. מטרת ההסדר החדש, כפי שהושלם ע"י שרי השיכון, האוצר והחקלאות, הינה לבטל את העיוותים שנבעו מהשיטה הקודמת, מתוך מגמה לעבור בתמיכה עקיפה בקרקע לתמיכה ישירה במשתכן, זאת בהתאם לקריטריון הסוציאלי ולקריטריון הגיאוגרפי כפי שצויין לעיל.

ההסדר החדש מאפשר לבסס את הסיוע לקבוצות המשתכנים השונות (עולים, זוגות צעירים, תת-דיור, וחיקים באזורי פיתוח) על משכנתאות לדיור ועל הלוואות עומדות (אשר הוגדלו לאחרונה בשיעור ניכר בערי הפיתוח, מתוך התחשבות בזכאות הסוציאלית וכן בצורך בהכוונת החיטבות ממרכז הארץ אל הפריפריה ולאזורי פיתוח מועדפים.

ב. ההחלטה האמורה מדגישה את העובדה, שיש להתחשב בערכה הריאלי של הקרקע, כגורם יצור בסיסי לבניה - ואף לשימושים אחרים במשק.

ג. מחיר הקרקע ומחירי הדירות: - אין טפק שאין להתעלם מהאפשרות של התיקרות מסוימת בעלויות הבניה הצבורית כתוצאה מהנהגת מחירי קרקע ריאליים בעיקר באזורי המרכז חיפה וי-ם. בכל מקרה ההתיקרות תהיה נמוכה מהמתחייב על פי התוספת היקרה במרכיב הקרקע. אולם יש לזכור כי במצב של כושר יצור מוגבל של ענף הבניה במשק ועודף ביקוש בשוק הדירות לא ניתן מבחינה כלכלית לפעול להוזלת מחירי הדירות באמצעות הנמכה מלאכותית של מחיר הקרקע. הדבר דומה למטירת גורמי יצור אחרים כגון: ברזל או מלט, במחירים הנופלים ממחירי השוק.

ד. ההסדר האמור עולה בקנה אחד עם מגמות אחרות במדיניות השיכון הנוכחית ולמדיניות הקרקעות של מועצת מקרקעי ישראל שיוע ישיר ככל האפשר למשתכנים, עידוד המתכנות עצמית תוך ניצול בין היתר, של מלאי דירות קיימות בשוק הימנעות מהכוונה ישירה של המשתכנים לתכנית בניה מסוימת ויצירת תנאים שווים ככל האפשר, למשתכנים המקבלים סיוע לפי קריטריונים מוגדרים, יש לציין כי עיקר הבניה הישירה של משרד השיכון, מיועד לדירות בהשכרה אשר דייריהן אינם מושפעים באופן ישיר, מהעלאת מחיר הקרקע.

לסיכום: ההסדר לקביעת מחירי קרקע ריאליים לבניה צבורית, יביא לביטול חלק משמעותי מן העיוותים הקודמים ויעודד המגמות החיוביות של פיזור האוכלוסיה, מדיניות השיכון והמדיניות הקרקעית.

מדינת ישראל

משרד האוצר

ירושלים

9.4.75

משרד השיכון - ירושלים
לשנת משנה למנכ"ל
14. III. 1975

תאריך: **כ"ד באדר תשל"ה**
7 במרץ 1975

מספר: **96/1/16**

אל
מר מ. שלמון, מנהל האגף לשימושי קרקע עירונית, מינהל מקרקעי ישראל.

הנדון: **שיכונים צבוריים - הסדרי התחשבנות והקצאות.**

1. בפסגרת ועדת המשנה לבדיקת הסדר מחירי הקרקע לשיכונים ציבוריים סרם פוכמו מספר נושאים, ביניהם אופן הקצאות והתחשבנות לגני בניית חברות.

   דומני כי מן הראוי להגיע לסיכום של רוב הנושאים העקרוניים לפני תחילת שנת הכספים הקרובה.

2. שבלת 1975 - נא חודיעני באם הוכנה הצעה מפורטת המוסכמת על המינהל ומשרד השיכון (ומתואמת עם השמאי הממשלתי).

3. הסדרי התחשבנות וגבייה - כידוע לך בהצעת התקציב לשנת 1975 נכלל אומדן להכנסות מדמי הכירה מגרונים משיכונים ציבוריים, אשר מביא בחשבון את **ה**סדר החדש (בתיאום עם משרד השיכון). **ה**חיקף הכספי שבו מדובר מחייב לדעתי, שימת יתר דגש על התארגנות מערכת הגבייה של המינהל בהתאם. דומני שאם לא יוקם צוות מיוחד, במסגרת המינהל, שיגבש נוהלי התחשבנות מתאימים ויעקוב באופן שוטף של ביצוע **ה**סדרים הכספיים (בשיתוף פעולה עם משרד השיכון והחברות הציבוריות) צפויים קשיים רבים בפשך הזמן..... יצויין שבעיות אלו ניכרות כבר בשנת הנוכחית, לאור **ה**פיגורים בדווח ואי מימוש **ה**אומדן, עד כה.

ב ב ר כ ה,

ישראל קורן
אגף התקציבים.

העתק:
מר מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל.
מר ש. פלג, משנה למנכ"ל משרד השיכון.
מר שמאע, חשב מינהל מקרקעי ישראל.
שלמה שטנר, כאן.

רח' קפלן 1 ת"ד 683 ירושלים 91 000 טל' 63111

מדינת ישראל

משרד המשפטים

השמאי הממשלתי הראשי
מנהל אגף שומת מקרקעין

תאריך: א' חשון תשל"ה
17 באוקטובר 1974
מספר: שע/35/כ"א

אל: דר' מ. ברקאי, מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים.

הנדון: קבלת מחירים למכונים בבוריים
מכתבך מיום 11.9.74

בעצה אחת עם שמאי לשכותינו המחוזיות, ערכנו את הסמדן המבוקש בהתבסס הנ"ל לגבי שטחי מקרקעין באזורים המותחמים בירוק על מפות הישובים שהועברו בפנייתו ע"י מר שטרום ממשרדכם, בנוכחותך.

באומדנינו הלוטים בזה לקחנו בחשבון את כל אותם הנתונים בלוחות שעורכו למכתבך הנ"ל.

ב ב ר כ ה,

מ. אלמן
השמאי הממשלתי המחוזי

מא/יל

ירושלים • רחוב בן יהודה 5 • טלפון 226151-2 • מיקוד: 94623

אומדן ראשוני של שווי סטחי הקרקע כיום המיועדים
לכוונים ציבוריים באתרים המתוחמים בירוק על מפות הישובים
שהוצגו לשמאי אגף שומת מקרקעין ע"י "ר" ברקאי ומר שטרום
ממינהל מקרקעי ישראל

הנחות היסוד לאומדן הן כדלקמן:

א. צפיפות של 5-6 יחידות לדונם ברוטו
ב. היחידות שתבנינה תהיינה בשטח 70 מ"ר בערך ברוטו, לא כולל מרפסות.
ג. גובה הבנינים: 3-4 קומות
ד. הפיתוח ייעשה ע"י משרד השכון על חשבונו ועל חשבון הכוונים ו/או המשכנים.

הישוב	אומדן שווי קרקע ליחידת דיור	הערות	הישוב	אומדן שווי קרקע ליחידת דיור	הערות
		מחוז הגליל			
בית שאן	2,000	אתר מס. 3	נצרת	3,000	אתר מס. 1
חצור	1,000	אתר מס. 1	עפולה	8,000	אתר מס. 1
טבריה	5,000-20,000	אתר מס. 1	בוסת		עדיין לא הוסקרו/שטחים
כרמיאל	4,000	אתר מס. 1	קרית שמונה	2,000-3,000	אתרים 1 2 5 6
מגדל העמק	3,000	אתר מס. 1	ראש פנה		אין נתונים
מנחמיה		אין נתונים	רמת יוחנן		אין נתונים
		מחוז חיפה			
אור עקיבא	7,000	אתרים 1 2 4	נהריה	10,000-15,000	
בנימינה	6,000	אתר מס. 1	נשר	6,000-15,000	אתרים 1 2 4 7
גבעת עדה		אין נתונים	עכו	6,000-10,000	אי' 1 2 3 5 6
זכרון יעקב	8,000	אתר מס. 1	עתלית	5,000- 6,000	אי' 2 3
חדרה		אין נתונים	פרדס-חנה	5,000- 7,000	אי' 1 2
חיפה	15,000-40,000	את' 1 2 3 4 6 7 8 10-14,19	קרית אתא	5,000-10,000	אי' 1 2 5
טבעון	6,000- 7,000	את' 1 2	קרית ביאליק	13,000	את' 1 4
מירת הכרמל	6,000- 8,000	את' 1 6 7 10 15	קרית ים	10,000-22,000	את' 1-7
יקנעם	5,000	את' 1 בגוש 11083	קרית מוצקין	—	אין נתונים
נעלות	1,000- 2,000	את' 1 - 6	רכסים	—	אין נתונים
תרשיחא	8,000	את' מס. 1 ליד הבתים	שלומי	1,000-2,000	את' 1 2 3 5

2/

מחוז המרכז

הישוב	אומדן שווי קרקע ליחידות הדיור	הערות	הישוב	אומדן שווי קרקע ליחידות דיור	הערות
אבן יהודה	10,000–14,000		יהוד	18,000–20,000	בין גושים 6694 ל 6684
אור יהודה	15,000–18,000		כפר יונה	10,000–12,000	במזרח
אשדוד	20,000–25,000	בגושים 2023, 2021	כפר סבא	18,000–24,000	
אשדוד	40,000	ליד רובע א'	כפר סבא	30,000	שטחים קטנים
באר–יעקב	10,000		לוד	15,000–21,000	בגוש 3979
בני ברק	27,000–34,000		עקרון מזכרת בתיה	10,000–12,000	
גבת דגון	15,000		פס ציונה	12,000–15,000	
בת ים	25,000–40,000	שטח מעברה	נתניה	22,000	
גבעת שמואל	–	–	פתח תקוה	12,000–15,000	עציבב
גדרה	15,000		קדימה	8,000–10,000	
גן–יבנה	12,000		קרית אונו	25,000	בגוש 6492
הוד השרון	12,000	בגוש 6410	ראשון לציון	12,000	בגוש 3946
הרצליה	20,000–30,000	גן רש"ל	ראשון לציון	18,000–21,000	בגוש 3696
חולון	30,000–40,000	בגוש 6996	רחובות	10,000–16,000	בדרום–מערב
יבנה	12,000–15,000	ליד הכביש הראשי	רמלה	15,000–18,000	מכון מעוטים

מחוז המרכז

רמת השרון	18,000–21,000	בגוש 6550	אילת	3,000	את' 1 2 4
רמת השרון	24,000–27,000	בגוש 6551	אילת	4,000–6,000	את' 3 5
רעננה	25,000	בגוש 6554	אופקים	1,500 – 2,000	
רמת גן	—	—	דימונה	3,000– 5,000	
תל–אביב	—	—	באר–טבע	8,000–12,000	את' 1 5 6 11
			באר–טבע	40,000	את' 10
			באר–טבע	22,000	את' 3 4
			באר–טבע	15,000	את' 7,8,9
ירוחם	1,500		ערד	6,000	
מצפה רמון	1,000		עדרות	3,000	את' 3
נתיבות	1,500		שדרות	5,000	את' 1,2

מחוז הנגב

מחוז ירושלים

אשקלון	12,000–25,000		ירושלים	–	
בית שמש	6,000		קרית גת	6,000–15,000	
מבשרת ציון	–	אין נתונים	קרית מלאכי	9,000	

11.9.74

אל: מר י. אלמן, הסמנכ"ל הממשלתי, בן יהודה 5, ירושלים.

מר אלמן הנכבד,

הנני מחייתם לסיכום הדעות שהיו לנו בענין שכלת המחירים לסיכונים צבוריים. כידוע לך, חלה בזמן האחרון התקדמות בענין הנ"ל והנני הקוה כי הסרים ומועצת הקרקעי ישראל יאשרו את ההסדר ההדש.

על עקרונות ההסדר - מחיר שוקא - טמעת כבר ממנהל המינהל. אחת ההצעות שעוד נצטרך לטפל היא כי יהיו שני סלבים בקביעת מחיר הקרקע: שוקא בסיסית, לפני התחלת עבת הכספים ושוקא סופית, בזמן קביעת מחיר הדירה, כלומר התליך השוקא יהיה מקביל להתליך קביעת מחיר הדירה. בצורה זו אנו רוצים שגוכל לנצל יתרוני הזן של השלבים, ולזרז את התליך ניצול הקרקע. לדוגמא: בדירות הנמכרות תיום סיכום הקרקע הוא לפי מחירים של 1971 הואיל והאחר נמסר בשנת 1971.

הואיל ומטרת ההסלבות בדבר מחירי קרקע המבוססים על השוקא עמוי לגרום להתיקרות הדירות בסוגים מסויימים של הבנייה הצבורית באזור המרכז, הוסלק להפעיל את העקרון של מחיר שוקא בשלבים, כלומר לקבוע אחוז מסויים כמחיר הקרקע לפי שוקא כ"מחיר שלה". בשנת 1974/75 האחוז יהיה 50% ובשנת 1975/76 75%.

הנני מצרף בזה מספר לוחות אשר מכסו לנו לקבלה תמונה על הספעת מחירי שוקא על מחירי דירות באחרי הבנייה של כסדר השכון. מדובר כאן בסור "מחיר ריאלי" על מחיר שוקא בסיסי ולא על שוקא סופית אשר תופעל עם התקדמות הבנייה.

אודה לך מאד אם תואיל בסובך להוות את דעתך האם מחירים אלה הם סבירים. במידה ויש לך הערות לגבי ישובים מסויימים נתקן את האופדנים.

הנני מודה לך מראש.

ב ב ר כ ה,

ד"ר ס. ברקאי

15

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: הנהלה ראשית
תל-אביב

אל: מנהל כללי, משרד השכון.
הממונה על התקציבים.

תאריך: 4.9.74

מספר:

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
16. IX. 1974

הנדון: סבלת מחירי קרקע להקמת שיכונים צבוריים.

בישיבתנו מיום 2.9.74 סוכם כדלקמן:

1. לקבל באופן עקרוני את דו"ח ועדת המשנה על כיכומיה והמלצותיה.

2. לרגל בעיות העלולות להתעורר בקשר להפעלת העקרון של מחיר ריאלי לקרקע סוכם להפעיל את העיקרון הנ"ל בשלבים, כלומר לקבוע אחוז מסויים ממחיר הקרקע הריאלי "כמחיר הטבלה".

3. צוין כי מחירי הטבלה המקוריים (1969/70) היו מבוססים על 75% מערך ריאלי כלומר בהתאם להצעה זו נגיע בשנת 1975/76 לרמת סיבסוד של שנת 1969/70.

4. בישיבתנו ביום ראשון 8.9.74 נצטרך להחליט, בין השאר:
   * על השלבים.
   * על האלטרנטיבות של שומא (דף 10 של דו"ח הועדה).
   * על צוותי - עבודה.

בברכה

מאיר זורע
מנהל המינהל

העתק: חברי ועדת משנה.

רח' הנסיך 44 (פינת יצחק שדה) תל-אביב טל. 03)30810 (03) 33264.5

סיכום והמלצות

פרק א'

1. במצב של כושר יצור מוגבל בענף הבניה במשק, ועודף הביקוש בשוק הדירות לא ניתן מבחינה כלכלית, לפעול להורדת מחירי הדירות בכלל הבניה הציבורית - באמצעות הנמכה מלאכותית של מחירי הקרקע. הדבר דומה למסירת גורמי יצור אחרים כגון: מלט או ברזל בנין במחיר הנמוך מערכם הריאלי.

עמ' 1

2. מסירת קרקע ליעדים מסריימים במחירים הנופלים ממחירי השוק כוונתה המיכה בקבוצות אוכלוסיה להן מיועדה קרקע זו. התמיכה יכולה להתבטא בכמה צורות:

עמוד 2-3

א. תמיכה כספית במשפחה - סובסידיה ישירה.

ב. סיבסוד המוצר הסופי - סובסידיה עקיפה.

ג. סיבסוד השומות המשמשות ליצור המוצר - סובסידיה עקיפה.

שיטה הסיבסוד העקיף הינה שיטת פסולה בתחום הדיור מהסיבות הבאות:

- בזבוז מקורות.
- לא תמיד מועברת מלוא הסובסידיה אל המשתכן.
- מענק הניתן באופן אוטומטי ולא טלקטיבי ע"פ סוציאלי.
- גורם מעכב מבחינת כמות פיזור אוכלוסיה.
- אנשרות מימוש רוצים למשתכן הראשון - בעיקר במרכז הארץ והערים הגדולות.
- אפליה בלתי מכוונת בין קבוצות משתכנים שונות ובין מהרונות דיור אלטרנטיביים.
- היעדר מוטיבציה כלכלית להשקעות יזומות במגזר שטחים ורכישות קרקע.
- טירבול התליכי הקצאה וצורך במנגנוני פיקוח

לאור זאת אין ספק שקביעת מחירי קרקע ריאליים תביא לביטול חלק משמעותי של העיוותים שצויינו לעיל, העודד את המגמות החיוביות של מדיניות פיזור האוכלוסיה, המדיניות הקרקעית והמדיניות המשכון.

פרק ב'

3. המדינה חייבת להפעיל אמצעי מדיניות כדי להתגבר על ההתפזרות הספונטנית ולהמשיך את המהרונות ולהגדיל את היתרונות של האזורים העדיפויות לעומת אזורי המרכז.

עמ' 4 - 5

שוק המקרקעין הינו ווסת טבעי, היכול לדחות ההישבות ממרכזי הערים אל הפריפריה ולאזורי הפר. מחוץ הבניה הציבורית ומדיניות השכון משפיעה הממשלה במיוחד - בעיקר ע"י הפרוגרמות הקובעות את מיקום הבניה והן בעקיפין באמצעות ההפרטיות בתנאי השכירות או הרכישה. על מנת שהפרטיס לא ישפיעו על מחירת מקום ההתכנון, הם צריכים להיות גדוליה רמידה משמעותית, וכן להיות מובאים במידה מספקת לתודעת המשתכנים.

4. למטרות צבוריות נמסרה הקרקע לפי טבלת מחירים מיוחדת -
- טבלה מחירי הקרקע להקמת שיכונים ציבוריים.
מחירי הטבלה מאופיינים בכך שהם נמוכים במידה ניכרת, ממחירי השוק של קרקעות דומות. תעריפי הטבלה נקבעו אד-הוק ב-1970/71 והועלו ב-27% בשנת 1972/73.

5. ההצעה לגבי אופן קביעת מחירי הקרקע לטצ"י, מתבססת על העקרון הנזכר בכתב המינוי של הוועדה מ-3.6.71 שלפיו "יש לשאוף להגיע בכל האפשר, למחיר ריאלי של הקרקע. הנמסרת לדיירים אשר משרד השיכון עוזר בהחרון בעיות דיורם."

אלטרנטיבה א'

- השמאי הממשלתי יקבע טבלת מחירי קרקע ריאליים לאחרי הבנייה של משרד השיכון (בניה ישירה ולבניה ע"י גורמים מומלצים) - וזאת ע"פ הנתונים התכנוניים והעיזיים, ועל בסיס הפיזור הגיאוגרפי של תכנית הבניה.

- מחירי השומות עודכנו מדי חצי שנה, באופן שוטף כמו כן ייקבעו שומות לאזורים חדשים.

- מחיר הקרקע ייקבע עפ"י טבלה המעודכנת שבתוקף, בעת ההתקשרות עם המשוכן. רצוי שהעידכון ייערך במסגרת לעידכון עלויות הבניה

- האפה/
- הצעה זו מחייבה הסדר ההתחשבנות בין המינהל למשרד השיכון וחברות בניה מומלצות - בעת הקצאת הקרקע.

אלטרנטיבה ב'

- השמאי הממשלתי, בתיאום עם מינהל מקרקעי ישראל, יערוך טבלת מחירים בסיסית לכל ישוב על בסיס הפיזור הגיאוגרפי של תכנית הבניה. מחיר זה ישמש לצורך ההתחשבנות הראשונית בין משרד השיכון והחברות המומלצות לבין המינהל.

- במועד התחלת הבניה בפועל, תקבל חוות דעת השמאי הממשלתי לגבי מחיר הקרקע המעודכן שיש לכלול בעלות הדירות לצורך זה יפעיל משרד השיכון את הנתונים הרלבנטיים.

6. מוצע להקים 3 צוותי - עבודה, אשר יגישו המלצות בנושאים הבאים: נוהלי העבודה בין אגף השיכון למינהל, שיטת ההתחשבנות והעברהכספים והשלכות הריבגוניות על פעולת אגף השמאי הממשלתי במשרד האוצר. מוצע שהמלצות יוגשו עד ל-15.9.74 על מנת שניתן יהיה לשלבן בדו"ח המסכם.

- כמו כן יש להתייחס להכשרת הקיימים לגבי קרקעות שהוקצו לחברות בניה לפני קום המדינה ובשנות ה-50 ואשר תנאיהן נקבעו בהסכמים עם המינהל ב-1972 וכן לקרקעות במסגרת "הכרזת משה"ש" (בניהול שו"ם) מ-1962.

פרק ג'
עמ' 6

עמ' 10

עמ' 11

פרק ד' 7. בממוצע, מהווים מחירי-הטבלה הנוכחיים - כ5-1/6 מהמחירים הריאליים כיום.

לוח מס.1

לוח מס.2 מחיר הבניה והרצאות הכימות יקרים יותר בדוקא באזורי הפיתוח לעומת מרכז הארץ וקריסה מחיר קרקע-ריאליים מקדמת, חלקית, את תירוץ הייחסי של הבניה והמשמית באזורי פיתוח, ומביאה להתחשבות ביתרונות המיקום, המתבטא בהפלגות הגיאוגרפית.

לוח מס.4 ההשפעה הייחירה של המייקרות מתייב ערך הקרקע על עלויות הבניה
עמ' 12-14 מינוח מיניפלית באזורי פיתוח (מ-300 ל"י עד 1000 ל"י בערך שהם 4-1/4 בלבד) ומיולו במרכז הארץ 10000-30 ל"י שהם 25-8%.

יחד עם זאת אין להניח ההערות הכוללת תרייקר במלוא ערך הקרקע.

פרק ח' 8. התאמת מהניות הסיוע לגבי משוכנים המרכז הארץ -
האפשרויות:

עמ' 15-16 א. מערכת סיוע נפרדת שמיועה להתייקרות מרכיב-הקרקע.

ב. הסתמכות על מכנית הסיוע הקיימות.

מסקנות

א. במרבן עקרוני אין זה רצוי ליצור מכשיר סיוע נפרד, שיקיימ בלעדיים למרכיב הקרקע. קיקרו של הסיוע צריך להיענן באמצעות המכשולה, המהייתה לחירוד של הארון הדיור, על כל מרכיביו.

ב. הכל מקום, יש להקדיש סיוע ישיר למרכיב שער יועיל להקציב מעוד המיכון. משאיר הקרקעי המוצע (ראה להלן) עשוי למשפר באופן ניכול יכול יוצר של הסכים המיועדים להמיכה במשכנים.

ג. מוצע שלא להשתיך במסדר מקיום המינהל לגבי תשלום דמי-חכירה ע"י זוגות צעירים. כאמור הסיוע צריך להיענן באופן כולל.

ד. הסיוע הנ"ל בהכנסה הנוכחיות של משפ"ש יכול להתגים גם להתאמה החדשים, שם כי יתכן שהשלה מאוחר יותר יהיה צורך לעדכן את שיעוריו.

9. בהמה מהכנסות הנוכחיות של משפ"ש ישנר מרכיב סיוע "גיאוגרפי" די משמעותי (בעיקר מהכנסה המדמה לשד"ש והמכנית לוויקים באזורי פיתוח) לעומת זאת יש נמוכ הנוכחי מסר כוחות הפועלים במרון התנגד לפיזור תארצלוגיה, יוקר יחסי של עלויות הבניה והמשמית האזורי פיתוח גם לאחר קיזוז ערכי קרקע ריאליים); אשרות מיעוט דוגמים, בעיקר למשכנים באזורי המרכז, העובדה שגם המשכנים המרכז הארץ מקבלים סובסידיה ניכרת בשנרי המשכנתא.

כמו כן קיים במספר ערי פיתוח, מצב-שבו עלות בניה חדשה גבוהה בדר"כ, מערכן של דירות קיימות בשוק - בעוד שבמרכז הארץ ערכן של דירות הנלן נעולה, בשל התייקרות ערכי הקרקע.

האפשרויות

עמ' 19

א. להשאיר את רמת הסיוע הגיאוגרפי ללא שינוי, מתוך הנחה שהיא מספקת, וכן שהי אפשר למדוד את התועלת השולית מתוספת הוצאה בתחום זה.

ב. להגדיל את רמת הסיוע הגיאוגרפי ללא שינוי, אך לשנות את ארכיטקי הסיוע למשל ע"י הקטנת ההלוואות המקציבות והבנקאיות - והגדלה בתקציל של ההלוואות העומדות, ודאת ע"מ להבליט את אלמנט הסיוע הגיאוגרפי.

ג. להגדיל את רמת ההלוואות הקומדות, במטרה להוסיף, בתנאי כתנאי, את עלויות הבניה בערי פיתוח. תכניות הסיוע הקיימות יותאמו לאחר מכן, וייקבע את העדפה היחסית של קבוצות משתכניט שונות, לגבי משיכות לערי פיתוח.

עמ' 10 כיום ישנה מערכת של הלוואות עומדות לערי פיתוח ברמה של 15-7,000 ל"י, במידה ומקבל השיקול של הגדלת ההלוואות העומדות ישנן כמה אלטרנטיבות עיקריות:

לוח מס. 3 אלטרנטיבה א'

עמ' 20 - הגדלת ההלוואות העומדות לערי פיתוח, לרמה של 25-20,000 ל"י עפ"י סיווג לשני קבוצות כדלקמן:

ערי פיתוח		מקומות אחרים	
קבוצה א'	קבוצה ב'		
25-20,000	20-15,000		
קרית שמונה	טבריה-שדרות	אילת - 40,000	תוספת ההוצאה
חדרה	כרמיאל	30,000	על הלוואות
מעלות	צפת נהריה		עומדות -
שלומי	מגדל העמק אופקים	ירושלים 25,000	כ-80.0 מליון
נית שאן	ראש פינה ערד	20,000	ל"י.
ירוחם	נצרת דיהונה		
מצפה רמון	עפולה		
(ירושלים)	עכו		
	מגאדיה		
(אילת)	קרית מלאכי		
	קרית גת		

לוח מס. 9א' אלטרנטיבה א'1

עמ' 21 להגדיל את ההלוואות העומדות במידה קטנה יותר (כך שסך הסיוע לעומה מחיר הדירה יהיה נמוך יותר), ברמה של 15000-20,
ובאילת - 30,000 (ראה בטבלה שלעיל).

תוספת ההוצאה: כ-55.0 מליון ל"י

לוח מ. 5 אלטרנטיבה ב'

עמ' 21 - הגדלת ההלוואות העומדות בערי פיתוח (וכן במטפר ישובים נוספים במרכז הארץ) בהתאם למדד של עליות בניה. עפ"י נתוני משה"ש, המבוסס על עליות מחירים רגיליים בערי פיתוח בתוספ שוטף והכללת ההפרש (לעומת מרכז הארץ) כהלוואה עומדת. שיעור ההלוואות העומדות נע. בין 9,000-20 ל"י, 20,000 ל"י בירושלים, 40,000 ל"י באילת. תוסף ה התוצאה כ-0.50 מליון ל"י.

הערה: במקרה של הגדלת ההלוואות העומדות, יש לשפר את מנגנון המעקב.

פרק ו' עמ' 11. הנחות מכסימיות ומדד תקציבי כולל

לוח מס. 1 ונספח מס. 1א' א. סה"כ הוספה עלות קרקע / תוספת להכנסות המיגזל 259.0 מליון ל"י

מזה: במקצים משרד השיכון	155.0
עמ' 23-24 ל"ת מבדות (בניה במימון חלקי)	(104.0)
ב. תוספת הוצאה בגין ההלוואות העומדות	
לפי אלטרנטיבה א'	88.0
לפי אלטרנטיבה א' 1	55.0
לפי אלטרנטיבה ב'	50.0
ג. סה"כ תוספת הוצאה (א + ב)	205.0 - 243 מליון ל"י
ד. השתתפות בהוצאה על הלוואות עומדות	50.0 - 86

ה. הפקדה באוצר המדינה - "קרן שמורה"
תוספת הכנסות 259.0

בניכוי הלוואות עומדות-עד 75.0 (ו-50% כהסדר קבע)

בניכוי תוספת מכנסות שוטפת 29.0 (-) 135.0 מליון ל"י

ה. סה"כ מקורות 205.0 - 243 מליון ל"י

חברי הועדה:

ישראל קורץ
אגף התקציבים
משרד האוצר
(-)

מ. הרקאי
מינהל מקרקעי ישראל
(-)

א. לוין
אגף הפרוגרמות
משרד השיכון
(-)

ש. צור
משרד השיכון
(-)

ש. שטנר
אגף התקציבים, האוצר
(-)

1974-75 . ಎಪ್ರಿ
1975-76

מדינת ישראל
משרד השכון

ט"ו בסיון תשל"ה
24 ביוני 1975

אל: מנהלי המחוזות

הנדון: השלמה ועדכון לטבלת מחירי קרקע
לבניית משרד השכון - 1975/6

ב- 4.5.75 הפצנו, ממ"י ומשרד השכון, טבלת מחירי קרקע לבניית משרד השכון - רשימה מס' 1 לשנת 1975/6.

הטבלה לא כללה את כל הישובים בהם בונה משרד השכון בשנת 1975.

השמאי הממשלתי נתבקש להעריך מחירי הקרקע לישובים אשר אינם כלולים ברשימה מס' 1 הנ"ל; כן יערוך השמאי עדכון מחירים ברשימה הקיימת.

לשם ביצוע פעולות אלו, זקוק המעריך הממשלתי למפות בהן תיחום מדויק של מיקום הבנינים שיבנו באחרי הבניה של המשרד בהתאם לפרוגרמה המאושרת לשנת 1975.

אבקשכם להמציא, בהקדם, לשמאי הממשלתי המחוזי את המפות הנ"ל של כל אחרי הבניה לפי פרוגרמה 1975 עם העתקי המפות למר י. צור הממונה על הקרקעות במשרדנו.

ב ב ר כ ה,

ש. פלג
המשנה למנכ"ל

העתק: מר מ. טלמון - מנהל האגף לשמוש בקרקע, ממ"י
מר י. בריסקמן - השמאי הממשלתי
שמאים מחוזיים - משרד המשפטים
מר י. צור - הממונה על הקרקעות
מר י. נהרי - ממ"י ירושלים

מדינת ישראל
משרד השכון

ס"ו בסיון תשל"ה
24 ביוני 1975

אל: מנהלי המחוזות

הנדון: השלמה ועדכון לטבלת מחירי קרקע
לבניית משרד השכון - 1975/6

ב- 4.5.75 הפצנו, ממ"י ומשרד השכון, טבלת מחירי קרקע לבניית משרד השכון - רשימה מס' 1 לשנת 1975/6.

הטבלה לא כללה את כל הישובים בהם בונה משרד השכון בשנת 1975.

השמאי הממשלתי נתבקש להעריך מחירי הקרקע לישובים אשר אינם כלולים ברשימה מס' 1 הנ"ל; כן יערוך השמאי עדכון מחירים ברשימה הקיימת.

לשם ביצוע פעולות אלו, זקוק המעריך הממשלתי למפות בהן תיחום מדויק של מיקום הבנינים שיבנו באחרי הבניה של המשרד בהתאם לפרוגרמה המאושרת לשנת 1975.

אבקשכם להמציא, בהקדם, לשמאי הממשלתי המחוזי את המפות הנ"ל של כל אחרי הבניה לפי פרוגרמה 1975 עם העתקי המפות למר י. צור הממונה על הקרקעות במשרדנו.

ב ב ר כ ה,

ש. פלג
המשנה למנכ"ל

העתק: מר מ. טלמון - מנהל האגף לשמוש בקרקע, ממ"י
מר י. בריסקמן - השמאי הממשלתי
שמאים מחוזיים - משרד המשפטים
מר י. צור - הממונה על הקרקעות
מר י. נהרי - ממ"י ירושלים

2/6/75

י' בסיון תשל"ה
20 במאי 1975

אל: מר ח. בריסקמן, השמאי הממשלתי הראשי

הנדון: טבלת מחירי קרקע לבניה משרד השיכון
לשנת 1975/6
מכתבך מיום 19.5.75 מס' שע/35/בא

... בהמשך לשיחותינו וכמשובה למכתבך הנ"ל הננו מצרפים בזאת את פרוגרמת הבניה של משרד השיכון לשנת 1975.

... בפרוגרמה זו מצויינים האתרים לפי מספרי האתרים המופיעים בטבלת המגורמות בזאת. (נספחי סעיף 2, 1 לחכנית פיתוח משיכון אוקטובר 1974).

בין האתרים שייבנו בשנת זו, בארוך הטבלה הנ"ל יאפשרו לכם לקבוע שומה לכל אחר ואחר, ואז נוכל להשלים את טבלת 75/6 (רשימה מס' 1) ולבדוק את האתרים הכלולים ברשימה 1 ביחס להיקופים שיידרשו.

בקשר לפיסקה במכתבכם המזכירה קביעת שומה סופית בעת שריבה מחירי הדירות - דרכי בצוקו של נושא זה טרם סוכם סופית, ונראה לנו שלא יופעל בשנת 1975/6, אף גם שכרגע גם לפי הוכן שיחותינו, אין תנודות בשוק המקרקעין.

ב ב ר כ ה

מיכה טלמון
מנהל אגף שמוש בקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

שניאור פלג
המשנה למנכ"ל
משרד השיכון

העתק: מר מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר ד. וינשל, מנכ"ל משרד השיכון

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, ה' ניסן תשל"ה
17 מרץ 1975

אל: מר מ. טלמון, אגף שמוש בקרקע.

הנדון: טבלת מחירי קרקע לשנת 1975/6.

בתשובה למכתבך אלי מה- 3 במרץ 1975 בנדון ברצוני להביא לידיעתך כי הנושא אכן נשקל בהנהלת משרדנו אך אנו מציעים כי בינתיים נמשיך לפי הסיכום שיש בינינו.

ב ב ר כ ה

ד. וינשל

העתק: מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל.
מר י. צור, הממונה על יחידת הקרקעות.

משרד השיכון - ...
לשכת השרה ...
14. ... 1975

אגף שמוש בקרקע

אל: מר מ. אלמן, השמאי הממשלתי הראשי, ירושלים

י"ת בשבט תשל"ה
30 בינואר 1975

1(203)

הנדון: טבלת מחירי קרקע לבניה משרד השיכון

להלן נושאי הדיון המשותף שהתקיים במשרדנו ביום 14.1.75.

1. טבלת מחירים לשנת 1974/75 - בניה חדשה רשימה מס' 1

1.1 הטבלה הוסמכה על ידנו על בסיס שומתך, מפורטת לפי האזורים בכל איזור ואיזור. (מצ"ב)

...

1.2 אזורי בניה חדשים שנשמטו מהרשימה:

מחוז הדרום - אין
מחוז ירושלים - אין
מחוז ת"א והמרכז - טרם נתקבל
מחוז חיפה - יש (מצורפת רשימה)
מחוז הצפון - אין

משרדינו המחוזיים העבירו הרשימות המפורטות (בצרוף מפות), אל משרדיכם המחוזיים.

2. טבלת מחירים לשנת 1974/75 - בניה ישנה תמורת תנאי שכירות בתמר
השלמה לטבלה מס' 1

2.1 הטבלה המפורטת לפי האזורים בכל איזור למעט ירושלים הוכנה על ידנו על בסיס השומות בטבלה מס' 1 ובהשוואה למיקומם.

... 2.2 הטבלה הוסמכה בצירוף למכתבנו מיום 27.12.74 ותהיה בתוקף עד 31.3.75. (מצ"ב)

2.3 טבלת מחירי קרקע לבניה ישנה באיזור ירושלים, לא הוסמכה עד כה בשלמותה ונודה לך אם תמציא חוות דעתך בהקדם לגבי האזורים שנוינו במפה שהעברה אליך למטרה זו ואנו מצרפים בנספח:

2.3.1 רשימת האזורים בציון איכות הבניה (אבן, מעלית, בניה ישנה וכד').

2.3.2 טבלת מחירי הדירות המנהוגה בחב' "עמידר וחב' "עמי-גור" המנחלות היום דירות אלו המושכרות בחנאי שכירות בלתי מוגנת והמיועדות למכירה למחזיקיהן.

טבלת המחירים מתבססת על חלוקה ארצית של 5 קבוצות יישובים, בהתאם למחירן ואיכותן, ולא חלוקה ארצית גיאוגרפית.

כזכור, נתבקשת לוות דעתך לגבי אפשרות החלת שיטת חלוקה זו של מחירי דירות על מקדמי ערך הקרקע לכל יחידה בשינוי לשיעורים הנוכחים המושתתים על ערך קרקע בכל אזור ואזור.

3. טבלת מחירים לשנת 1975/76

2 הטבלאות הנ"ל תחייבנה בתוקף עד ליום 31.3.75 ואנו נא לחוות דעתך בעוד מועד, אם יחולו שנויים או שניתן לאשר המשך השימוש בהן גם לשנת 1975/76, בהחלת השיעור של 7% אשר הוחלט עליו בעת פרסום טבלת 1974/75.

נמתין לחשובותיך.

ב ב ר כ ה

י. בהרי

העתק: מר מ. סלמון
מר ש. מלג
מר י. צור - משה"ש

<u>מחנך חלמה</u>

חדרה - שכונות

חיפה - כתנה דוד, שער העליה, קריית אליעזר, נוה שאנן (כורדות), רמות רמז, סביבת רח' גדליהו, כרמל צרפתי, שפרינצק ורמת שאול

צור שלום

קריית מוצקין

קריית חיים מערבית

קריית שמואל

טבלת מחירי קרקע 1974/75

המרת תנאי שכירות בתנאי מכר

מחוז ירושלים

רשימת השכונות שאינן מופיעות בטבלת מחירי הקרקע של מינהל מקרקעי ישראל.

	השכונה	שיב (סטנדרט) משופר	אבן	מעלית	רב קומות	רירם ישנה
	קריית סנחם	רגיל	כן/לא	אין	כן **	כן/לא
	עיר גנים	"	לא	אין	כן **	כן/לא
	קריית יובל	לא	כן/לא	אין	לא	כן
	קריית היובל חסכון	כן/לא	לא	אין	## לא	כן
*	אלחנני	כן	כן/לא	אין	כן **	-
*	ברזיל	רגיל	לא	אין	כן **	-
*	שמואל הנביא	רגיל	כן	אין	לא	כן
	מעלות דפנה	כן	כן	אין	לא	-
	רמת אשכול	כן	כן	אין-יש	כן	-
*	גבעה צרפתית	כן	כן	יש	כן	-
*	סנהדריה	כן	כן	אין	לא	-
	רמות	כן	כן	אין	לא	-
	נוה יעקב	כן	כן	יש-אין	כן-לא	-
*	רוממה	כן	כן	אין	כן-לא	-
*	מוסררה	רגיל	כן	אין	לא	-
	גילה	כן	כן	אין		-
	תלפיות מזרח	כן	כן	אין		-
	תלפיות	כן-לא	כן	אין		-
*	בקעה	כן-לא	כן	אין		כן-לא
	קטמון א-ו	רגיל	כן-לא	אין	לא	כן
	קטמון ח-ט	כן-לא	כן	אין	לא-כן	כן-לא
	גבעת מרדכי	כן	כן	יש	כן	-
	קריית ארבע, חברון	כן	כן	אין	כן-לא	-
	אבו-טור	כן	כן	אין	כן	-
	קטמון קוטג'					

* - שכונות שאינן מצוינות ב-5 הקבוצות ברשימת "עמידר".

** - בנין רב קומות עם גשר גישה לכניסה ראשית מחכביש לאמצע גובה הבנין.

מדינת ישראל

משרד השיכון

המשרד הראשי

ירושלים

אל: מר ש. פלג – המשנה למנכ"ל

תאריך: 20.1.75

מספר:

הנדון: קביעת טבלת 1974/75 למחירי קרקע לדירות
להמרה מתנאי שכירות לתנאי מכר דירות

הגיע לידי עותק ממכתב שנשלח ע"י מר י. נהרי מאגף שמוש בקרקע – בממ"י אל מנהלי המחוזות במינהל מקרקעי ישראל ובו רשימת אחרים ומחירי הקרקע לדירות שהמשטם שלהן מיועד להמרה מתנאי שכירות לתנאי מכר.

מוצא אני חובה להעיר 3 הערות ביחס למכתב הנ"ל – לידתו וחוכנו:

א) לתוכן המסמך – לא נכון, לדעתי, לאמוד ערך קרקע תפוסה ע"י בנינים מזה שנים, כערך קרקע פנויה.
רשימתו של מר נהרי מתבססת על מחירי השמאי הממשלתי לקרקע פנויה באתרים ממוכים או זהים לאחרים המבוניים בהם יש לבצע המרת בעלות הדירות.
ידוע כי קרקע מבונה (ולא דווקא בשכונות מפותחות ומוצלחות מבחינת האכלוס) ערכה פחות בהרבה מקרקע פנויה. כמו כן יש לקבוע ערכים שונים לקרקע בהתאם למיקום הדירות. כך למשל, לדירה בקומת מרתף ערך הקרקע נמוך מערך הקרקע בדירה בקומה ב'.
סבורני כי הדרך הנכונה במקרה של קביעת ערך קרקע מבונה היא ע"י קביעתה כאחוז מסוים ממחיר הדירה, בהתאם לאזורי הארץ השונים, גודל המבנים, גודל הדירות, הקומה וכ'.
טבלאת מסגרת כזו ניתן היה להרכיב בסיוע המעריך הממשלתי.

ב) לאחר בירור עם מר נהרי, מסתבר כי הרשימה של האחרים ומחירי הקרקעות הוכנה ע"י המינהל ולפי יזמת אגף האכלוס במשרדנו ובחב' עמידר ועמיגור ובשיתוף מלא איתם.
הניהול התקין מחייב, לפי דעתי, כי סיכומים בנושאים מקצועיים כמו קביעת מחירי קרקע יעשה בשיתוף עם האחראים לנושא המקצועי במשרד דהיינו המשנה למנכ"ל, מנהל אגף הפרוגרמות והממונה על הקרקעות, הבקיאים בנושא והמטפלים בו יום יום.

ג) הכותרת שבמכתבו של מר י. נהרי – "טבלת 1974/75 – מחירי קרקע לבניית משרד השכון – השלמה לרשימה מס' 1". אינה מדוייקת.
רשימה מס' 1 הוכנה על ידי הממונים על נושאי הקרקע בשני המשרדים בהתאם להמלצת ועדת מנכלים ואישור שרי האוצר, השכון והחקלאות מיום 19.9.74 כי מחירי הקרקע יקבעו החל משנת 1974/75 ע"י הערכת שמאי ממשלתי.

בהתאם לכך הוכנה רשימה מס' 1 בחתמה ע"י שני המשרדים (שיכון וממ"י) הופצה למחוזות שני המשרדים על סמך הערכות המעריך הממשלתי.

2/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד השיכון

המשרד הראשי

ירושלים

תאריך: 20.1.75

מספר:

הרשימה היתה חלקית (לכן היא נושאת מס' 1) מאחר והמעריך הממשלתי לא הצליח לשום כל הקרקעות לבניית משרד השכון ל- 1974/75 עד למועד עריכת הטבלה מחוסר אינפורמציה מספקת על אתרי הבניה ל- 1974/75, אותה אמורים המחוזות לספק לו בהמשך.

"רשימת השלמה" זו לא תואמה עם המעריך הממשלתי ואינה יכולה להיות השלמה מאחר ולא מדובר בה על אתרים נוספים לבניה ב- 1974/75 כי אם בשכונות עבוניות בהם יש לבצע עיסקות של המרה משכירות למכר.

ב ב ר כ ה,

י. צור

הממונה על הקרקעות ופיתוח

העתק: מר ד. אלפנדרי

- 2 -

[illegible] [illegible] [illegible] [

מדינת ישראל
משרד השיכון

משרד השיכון

המשרד הראשי

ירושלים

תאריך: י"ב בכסלו תשל"ה
26 בנובמבר 1974

מספר:

אל: המשנה למנכ"ל

הנדון: מחירי קרקע לבניית המשרד 1974

הריני לאשר קבלת הסבלאות לשנת 1974 ולברך על גמר הטוב וההגיוני בדרך כלל.

יש לי מספר הערות - מהן משמעותיות יותר ומהן שוליות לגבי מחירי הקרקע בישובים השונים+ ואם תמצא ההזדמנות ברצוני להעלותן בפניכם.

הואיל ואנו מכינים כבר את דצמבר 1975, הייתי מודה לך על מתן אינדיקציות כלליות לגבי אומדני המחיר ליחידת קרקע, לו גם באופן הבלתי מחייב. למשל:

אומדן שמאי 10% +, 68,25% מן האומדן.

נוסף לכך, אני מעונין כי חלק מהערותי לגופי המחירים ילקחו בחשבון בקביעת המחירים.

ב ב ר כ ה,

ישראל שחם, סמנכ"ל
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מנכ"ל,
מנהל אגף שמושי קרקע, מינהל מקרקעי ישראל
סגן מנהל אגף פרוגרמות
ממונה על קרקעות ופתוח
יח' תקציב - וממון

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל' 225441

בנק אוצר

ת"א: [illegible]

הנדון: <u>בנק אוצר לישראל בע"מ</u>

הרינו לאשר קבלת הצהרתכם בנוגע לחוק [illegible] ולצו [illegible] בדבר [illegible] ולהוראות [illegible] הנלוות.

יש לי כבוד להודיעכם – מתוך הסכמתכם המלאה ובהתאם לצו [illegible] בנק אוצר לישראל בע"מ [illegible] ולפקודת [illegible] כדלקמן.

[illegible] לבין בנק אוצר לישראל בע"מ, [illegible] לא יעלה על [illegible] בכל עת שיידרש בנק אוצר לישראל בע"מ [illegible] לפי שיקול דעתו הבלעדי, לא יהא רשאי בנק אוצר לישראל בע"מ [illegible] בכל עת [illegible]

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מ ש ר ד ה מ י כ ו ן

ירושלים ה כסלו תשל"ה

19 נובמבר 1974

אל: מנהלי המחוזות

_____

_____

הנדון: סבלת מחירי קרקע לבנית משרד המיכון לשנת 1974/75

רצ"ב הסדר עם מינהל מקרקעי ישראל, הדן בנוסא מחירי הקרקע ליחידות דיור בבנית משרד המיכון ומומלציו לשנת 1974.

להסדר מצורפת רשימה א', המפרטת מקומות יסוב ומחירי הקרקע ליח' דיור ליסובים שלגביהם נעשתה סומת המעריך הממשלתי.

המעריך הממשלתי הסתמך בהערכתו על מפות המפרטות אתרי הבניה לחומש הקרוב, שהוכנו על ידי המחוזות בחודש יוני 1974.

לגבי יסובים ואתרים נוספים, שלא פורטו ברשימה א' ובהם תתבצע בניה בשנת 1974, עליכם להעביר למעריך הממשלתי שבמחוזכם, פרוט האתרים על גבי מפות כדי שיקבע את מחירי הקרקע ליח"ד לשנה זו.

ב ב ר כ ה

ש. פלג

משנה למנהל הכללי.

העתק: מר א. עופר – סד המיכון.

מר ד. ויינשל – מנכ"ל משרד המיכון.

סמנכ"לים / מנהלי אגפים.

חשב המשרד.

הממונים על הקרקעות והפיננסיים.

היועץ המשפטי.

היח' לביקורת פנימית.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל — משרד השיכון

31.10.74

אל: מנהלי מחוזות, משרד השיכון
מנהלי מחוזות, מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: טבלת 1974/5 - מחירי קרקע לבניית משרד השיכון

רשימה מס' 1

1. כ ל ל י

בהתאם להמלצת ועדת המנכלים ה"ה; מ. זורע, א. גפני, ד. וינשל אישרו שרי האוצר, השיכון והחקלאות ביום 19.9.74 את העקרונות לפיהם ייקבעו מחירי קרקע לסיכונים הצבוריים הנבנים ע"י משרד השיכון ומומלציו כדלקמן:-

בשנת 1974/5 - 45.5% מאומדן השמאי, כדמי חכירה מהוונים מראש ל-49 שנה.
בשנת 1975/6 - 68.25% " " " " " " " " " "
בשנת 1976/7 - 91% " " " " " " " " " "

השמאי הממשלתי במכתביו מיום 17.10.74 ומיום 22.10.74 הגיש את אומדניו לגבי האתרים הכלולים ברשימה הרצ"ב.

האומדן מתבסס על דירה בשטח של 75 מ"ר ברוטו לפי מידות של משרד השיכון המהווה לוח הטבלה הבסיסית.

טבלה זו חלה רק על סיכון רווי (בנין בן 4 דירות ב- 2 קומות לפחות).

2. הוצאות פיתוח

כל המחירים הכלולים באומדן השמאי אינם כוללים הוצאות פיתוח.

3. שטחי דירות

לדירות עד 60 מ"ר - 80% מהטבלה הבסיסית.
" " 61-82 " - 100% הטבלה הבסיסית.
" " 83-94 " - 115% מהטבלה הבסיסית.
" מעל 95 " - 125% מהטבלה הבסיסית.

4. בניה לגובה

במגמה לעודד שמוש יעיל בקרקע ע"י בניה לגובה, סוכם, שהטבלה לבנינים גבוהים תקבע כדלקמן:

בבתים בני 5 - 6 קומות, הקטנה של 10% מהנ"ל.
" " 7 - 8 " , " " 20% " .
" " 9 " ומעלה " " 30% " .

5. בניה חד משפחתית ו/או חד קומתית

בניה כנ"ל אינה כלולה בטבלאות וטעונה שומה נפרדת לכל אחר ואחר.

2/..

6. <u>חנויות ובתי עסק</u>

טעונים טומה נפרדת ויחולו עליהם כללי ההכירה הרגילה של המינהל (80% דמי הכירה ראשוניים וכו').

7. <u>ת ח ו ל ה</u>

המעורים שנקבעו לפי הטבלה המצורפת, מיועדים:

7.1 בניה ישירה של משרד השיכון לשנת 1974/75 בלבד (על ההכנות לטבלה 1975/6 יובא חוזר נפרד).

7.2 לעסקות שאושרו מיום 1.4.74 ומחיר הקרקע לא שולם במלואו בהתאם להסכם שנחתם.

7.3 לחברות משכנות שהכניות הבניה שלהן נחתמו לאחר 1.4.74 והתבססו על טבלת 1972/3.

8. <u>אתרים נוספים</u>

הטבלא הרצ"ב הינה טבלה א', ועל המחוזות להעביר מיד לסמאי הממשלתי ועותק אלינו, רשימת ומפות של האתרים הנמצאים בבניה ובפרוגרמות 1974/5, ושאינם כלולים בטבלה, למען נוכל להכין בהקדם רשימה ב', משלימה.

ב ב ר כ ה

מיכה טלמון
מנהל אגף שמוט בקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

שניאור פלג
המשנה למנכ"ל
משרד השיכון

מדינת ישראל

משרד השיכון

מינהל מקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע ל"בונים עבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב ל"י)	טבלה בסיסית ד"ח מהבונים 45,5% מהשומה 61-82 מ"ר (ב ל"י)	טבלה לשטחי זירות שונות: 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב ל"י)	115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב ל"י)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב ל"י)
ח י פ ה						
אור עקיבא		7000	3,180	2,540	3,660	3,970
בנימינה		6000	2,730	2,180	3,140	3,410
זכרון יעקב		8000	3,640	2,910	4,190	4,550
מבעון		6000	2,730	2,180	3,140	3,410
טירת הכרמל		7000	3,180	2,540	3,660	3,970
יקנעם		5000	2,270	1,820	2,610	2,840
מעלות		1000	450	360	520	560
נהריה	מרכז	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
	שכו' ועין שרה	10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
נשר	ליד הכביש הראשי	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
	שאר האתרים	7000	3,180	2,540	3,660	3,970
עכו	אתר קנדי	10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
	השטח הצפוני שכ' דבורה	8,000	3,640	2,910	4,190	4,550
	והשט' המזרחיים	6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
עתלית		5,500	2,500	2,000	2,870	3,120
פרדס-חנה		6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
ק. אתא		7,500	3,410	2,730	3,920	4,260
ק. ביאליק		13,000	5,910	4,730	6,800	7,390
ק. ים		16,000	7,280	5,820	8,370	9,100
שלומי		1,000	450	360	520	560
תרשיחה		8,000	3,640	2,910	4,190	4,550

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות - הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " - " " 20% " " .
" " 9 ומעלה " - " " 30% " " .

2) הסכומים מעוגלים ל -10 ל"י.

מרכז השלטון

מינהל מקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע לבונים עבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המרכז / המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב"ל)	טבלה בסיסית ד"מ מהבונים 45,5% מהשומה 61-82 מ"ר (ב"ל)	טבלה 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב"ל)	לשטחי דירות בונות 115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב"ל)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב"ל)
אבן יהודה		10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
אור יהודה		15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
באר-יעקב		10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
בני ברק		30,000	13,650	10,920	15,700	17,060
הוד השרון	גוש 6410	12,000	5,460	4,370	6,280	6,820
הרצליה	גן רשל	25,000	11,370	9,100	13,080	14,210
חולון	גוש 6996	38,000	17,290	13,830	19,880	21,610
יהוד		19,000	8,640	6,910	9,940	10,800
כפר יונה		10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
כפר סבא	מרכז שכ' קפלן	30,000	13,650	10,920	15,700	17,060
	ויוטפטל	18,000	8,190	6,550	9,420	10,240
	אתרים אחרים	24,000	10,920	8,740	12,560	13,650
לוד	גוש 3979	21,000	9,550	7,640	10,980	11,940
	שכונות	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
מזכרת בתיה		11,000	5,000	4,000	5,750	6,250
נס ציונה		13,500	6,140	4,910	7,060	7,670
נתניה		22,000	10,010	8,010	11,510	12,510
פתח תקוה	שכ' עמישב	13,500	6,140	4,910	7,060	7,670
קדימה		9,000	4,090	3,270	4,700	5,110
קרית אונו	גוש 6492	25,000	11,370	9,100	13,080	14,210
קרית עקרון		11,000	5,000	4,000	5,750	6,250

2/..

טבלת מחירי קרקע למכונים צבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המרכז			טבלה בסיסית	טבלה לשטחי דירות קומות	
המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב"ל)	ד"ח מהמונים 45,5% מהשומה 61–82 מ"ר (ב"ל)	80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב"ל)	115% מהבסיס 83–94 מ"ר (ב"ל)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב"ל)
ראשון לציון	רמת אליהו (סיקום)	12,000	5,460	4,370	6,280	6,820
רחובות	כפר גבירול					
	קריית משה	14,000	6,370	5,100	7,330	7,960
רמלה	שכון מעוטים	16,500	7,510	6,010	8,640	9,390
רמת השרון	גוש 6550	20,000	9,100	7,280	10,460	11,370
	גוש 6551	26,000	11,830	9,460	13,600	14,790
רעננה		25,000	11,370	9,100	13,080	14,210
תל מונד		9,000	4,090	3,270	4,700	5,110

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות – הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " – " " 20% " ".
" " 9 ומעלה " – " " 30% " ".

2) הסכומים מעוגלים ל -10 ל"י.

משרד הבינוי

מינהל מקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע לבונים עבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האחר	אומדן השמאי 1974/5 (ל"י)	טבלה בסיסית ד"ח מהבונים 45,5% מהשטח 61-82 מ"ר (ל"י)	טבלה לשטחי דירות בונות	
				80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ל"י)	115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ל"י)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ל"י)
נגב						
אילת	אחרים 4,2,1	3,000	1,360	1,090	1,560	1,700
	" 5,3	5,000	2,270	1,820	2,610	2,840
אופקים		2,000	910	730	1,050	1,140
באר-שבע	שכונות ו', י"א	10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
	" ה'	22,000	10,010	8,010	11,510	12,510
	" ט'	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
דימונה		4,000	1,820	1,460	2,090	2,270
ירוחם		1,500	680	540	780	850
מצפה רמון		1,000	450	360	520	560
נתיבות		1,500	680	540	780	850
ערד		6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
שדרות		3,000	1,360	1,090	1,560	1,700

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות - הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.

" " 7,8 " - " " " 20% " " .

" " 9 " - " " " 30% " " .

ומעלה

2) הסכומים מעוגלים ל-10 לירות.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

מדרג הסכון

טבלת מחירי קרקע לבונים צבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב ל"י)	טבלה בסיסית ד"מ מהבונים 45,5% מהסומה 61-82 מ"ר (ב ל"י)	טבלה לשטחי דיורה סונות 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב ל"י)	115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב ל"י)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב ל"י)
ירושלים						
עיר	מזרח הלפיות	24,000	10,920	8,740	12,560	13,650
	גילה	20,000	9,100	7,280	10,460	11,370
	רמות	12,000	5,460	4,370	6,280	6,820
אשקלון		18,000	8,190	6,550	9,420	10,240
בית שמש		6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
קרית גת	מרכז	15,000	6,820	5,460	7,340	8,520
	שכונות	6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
קרית מלאכי	מרכז	9,000	4,090	3,270	4,700	5,110
	שכונות	6,000	2,730	2,180	3,140	3,410

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות – הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " – " " 20% " " .
" " 9 " ומעלה – " " 30% " " .

2) הסכומים מעוגלים ל -.10 ל"י.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

מערך השיכון

טבלת מחירי קרקע לבניה צבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב"ל)	טבלה בסיסית ד"ח מהבונים 45,5% מהסומה 61-82 מ"ר (ב"ל)	טבלה 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב"ל)	לשטחי זירות 115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב"ל)	שונות 125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב"ל)
הגליל						
בית שאן		2000	910	730	1,050	1,140
חצור		1000	450	360	520	560
טבריה	טבריה עליה	5000	2,270	1,820	2,610	2,840
כרמיאל		4000	1,820	1,460	2,090	2,270
מגדל העמק		4000	1,820	1,460	2,090	2,270
נצרת		8000	3,640	2,910	4,190	4,550
עפולה		6500	2,960	2,370	3,400	3,700
ק. שמונה		2000	910	730	1,050	1,140

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות - הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " - " " 20% " " .
" " 9 ומעלה " - " " 30% " " .

2) הסכומים מעוגלים ל -10 ל"י.

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מ ש ר ד ה מ י כ ו ן

ירושלים ה כסלו תשל"ה
19 נובמבר 1974

אל: מנהלי המחוזות

_____

_____

הנדון: סבלת מחירי קרקע לבניה משרד השיכון לשנה 1974/75

רצ"ב הסדר עם מינהל מקרקעי ישראל, הדן בנושא מחירי הקרקע ליחידות דיור בבנית משרד השיכון ומומלציו לשנת 1974.

להסדר מצורפת רשימה א', המפרטת מקומות יעוד ומחירי הקרקע ליח' דיור ליעודים שלגביהם נעשתה עומת המעריך הממשלתי.

המעריך הממשלתי הסתמך בהערכתו על מפות המפרטות אתרי הבניה לחומש הקרוב, שהוכנו על ידי המחוזות בחודש יוני 1974.

לגבי יעודים ואתרים נוספים, שלא פורטו ברשימה א' ובהם תתבצע בניה בשנת 1974, עליכם להעביר למעריך הממשלתי שבמחוזכם, פרוט האתרים על גבי מפות כדי שיקבע את מחירי הקרקע ליח"ד לשנה זו.

ב ב ר כ ה

ש. פלג

מסנה למנהל הכללי.

העתק: מר א. עופר – סד השיכון.
מר ד. ויינטל – מנכ"ל משרד השיכון.
סמנכ"לים / מנהלי אגפים.
חשב המשרד.
הממונים על הקרקעות והפיגויים.
היועץ המשפטי.
היח' לביקורת פנימית.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל — משרד השיכון

31.10.74

אל: מנהלי מחוזות, משרד השיכון
מנהלי מחוזות, מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: טבלת 1974/5 - מחירי קרקע לבניית משרד השיכון

רשימה מס' 1

1. כ ל ל י

בהתאם להמלצת ועדת המנכלים ה"ה; מ. זורע, א. גפני, ד. וינשל אישרו שרי האוצר, השיכון והחקלאות ביום 19.9.74 את העקרונות לפיהם ייקבעו מחירי קרקע לשיכונים הצבוריים הנבנים ע"י משרד השיכון ומומלציו כדלקמן:-

בשנת 1974/5 - 45.5% מאומדן השמאי, כדמי תכירה מהונים מראש ל-49 שנה.
בשנת 1975/6 - 68.25% " " " " " " " " " "
בשנת 1976/7 - 91% " " " " " " " " " "

השמאי הממשלתי במכתביו מיום 17.10.74 ומיום 22.10.74 הגיש את אומדניו לגבי האתרים הכלולים ברשימה הרצ"ב.

האומדן מתבסס על דירה בשטח של 75 מ"ר ברוטו לפי מידות של משרד השיכון המהווה לוח הטבלה הבסיסית.

טבלה זו חלה רק על שיכון רווי (בנין בן 4 דירות ב- 2 קומות לפחות).

2. הוצאות פיתוח

כל המחירים הכלולים באומדן השמאי אינם כוללים הוצאות פיתוח.

3. שטחי דירות

לדירות עד 60 מ"ר - 80% מהטבלה הבסיסית.
" " 61-82 " - 100% הטבלה הבסיסית.
" " 83-94 " - 115% מהטבלה הבסיסית.
" מעל 95 " - 125% מהטבלה הבסיסית.

4. בניה לגובה

במגמה לעודד שמוש יעיל בקרקע ע"י בניה לגובה, סוכם, שהטבלה לבנינים גבוהים תקבע כדלקמן:

בבתים בני 5 - 6 קומות, הקטנה של 10% מהנ"ל.
" " 7 - 8 " " " 20% " .
" " 9 " ומעלה " " 30% " .

5. בניה חד משפחתית ו/או חד קומתית

בניה כנ"ל אינה כלולה בטבלאות וטעונה סומה נפרדת לכל אחר ואחר.

2/..

6. חנויות ובתי עסק

טעונים טומה נפרדת ויחולו עליהם כללי ההכירה הרגילה של המינהל (80% דמי הכירה ראטוניים וכו').

7. ת ח ו ל ה

המעורים שנקבעו לפי הטבלה המצורפת, מיועדים:

7.1 בניה ישירה של משרד השיכון לשנת 1974/75 בלבד (על ההכנות לטבלה 1975/6 יובא חוזר נפרד).

7.2 לעסקות שאושרו מיום 1.4.74 ומחיר הקרקע לא שולם במלואו בהתאם להסכם שנחתם.

7.3 לחברות משכנות שחכניות הבניה שלהן נחתמו לאחר 1.4.74 והתבססו על טבלת 1972/3.

8. אחרים נוספים

הטבלא הרצ"ב הינה טבלה א', ועל המחוזות להעביר מיד לשמאי הממשלתי ועותק אלינו, רשימת ומפות של האחרים הנמצאים בבניה ובפרוגרמות 1974/5, ושאינם כלולים בטבלה, למען נוכל להכין בהקדם רשימה ב', משלימה.

ב ב ר כ ה

מיכה טלמון
מנהל אגף שמוש בקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

גניאור פלג
המשנה למנכ"ל
משרד השיכון

מדינת ישראל

משרד האוצר — מינהל מקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע ל יחידות דיור
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האזור	אומדן השמאי 1974/5 (ל"י)	טבלה בסיסית ל"ח מהיחידות 45,5% מהשטח 61-82 מ"ר (ל"י)	טבלה לשטחי דיור יחידות 80% מהשטח עד 60 מ"ר (ל"י)	115% מהשטח 83-94 מ"ר (ל"י)	125% מהשטח מעל 95 מ"ר (ל"י)
נגב						
אילת	אזורים 4,2,1	3,000	1,360	1,090	1,560	1,700
	" 5,3	5,000	2,270	1,820	2,610	2,840
אופקים		2,000	910	730	1,050	1,140
באר-שבע	שכונות ו',י"א	10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
	" ה'	22,000	10,010	8,010	11,510	12,510
	" ט'	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
דימונה		4,000	1,820	1,460	2,090	2,270
ירוחם		1,500	680	540	780	850
מצפה רמון		1,000	450	360	520	560
נתיבות		1,500	680	540	780	850
ערד		6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
שדרות		3,000	1,360	1,090	1,560	1,700

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות - הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " - " " 20% " " .
" " 9 " - " " 30% " " .
ומעלה

2) הסכומים מעוגלים ל-10 לירות.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

מטרד הסיכון

טבלת מחירי קרקע לבנייה צבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האתר	אומדן הסמאי 1974/5 (בל"י)	טבלה בסיסית ד"ח מהבונים 45,5% מהסומה 61-82 מ"ר (בל"י)	טבלה 80% מהבסים עד 60 מ"ר (בל"י)	לשטחי דיורות 115% מהבסים 83-94 מ"ר (בל"י)	גדנות 125% מהבסים מעל 95 מ"ר (בל"י)
הגליל						
בית שאן		2000	910	730	1,050	1,140
חצור		1000	450	360	520	560
טבריה	טבריה עליה	5000	2,270	1,820	2,610	2,840
כרמיאל		4000	1,820	1,460	2,090	2,270
מגדל העמק		4000	1,820	1,460	2,090	2,270
נצרת		8000	3,640	2,910	4,190	4,550
עפולה		6500	2,960	2,370	3,400	3,700
ק. שמונה		2000	910	730	1,050	1,140

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות - הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " - " " 20% " " .
" " 9 ומעלה " - " " 30% " " .

2) הסכומים מעוגלים ל -10 לי.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז המרכז

טבלת מחירי קרקע לבונים צבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב ל"י)	טבלה בסיסית ד"ח מהבונים 45,5% מהסומה 61-82 מ"ר (ב ל"י)	טבלה לשטחי דירות בונות 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב ל"י)	115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב ל"י)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב ל"י)
ירושלים						
עיר	מזרח תלפיות	24,000	10,920	8,740	12,560	13,650
	גילה	20,000	9,100	7,280	10,460	11,370
	רמות	12,000	5,460	4,370	6,280	6,820
אשקלון		18,000	8,190	6,550	9,420	10,240
בית שמש		6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
קרית גת	מרכז	15,000	6,820	5,460	7,340	8,520
	שכונות	6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
קרית מלאכי	מרכז	9,000	4,090	3,270	4,700	5,110
	שכונות	6,000	2,730	2,180	3,140	3,410

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות - הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " - " " 20% " " .
" " 9 " ומעלה - " " 30% " " .

2) הסכומים מעוגלים ל -10 ל"י.

מדינת ישראל

משרד הפנים

מינהל מקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע לצרכים מגוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב ל"י)	טבלה בסיסית ד"מ מהבונים 45,5% מהשומה 61-82 מ"ר (ב ל"י)	טבלה לשטחי דירות שונות: 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב ל"י)	115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב ל"י)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב ל"י)
חיפה						
אור עקיבא		7000	3,180	2,540	3,660	3,970
בנימינה		6000	2,730	2,180	3,140	3,410
זכרון יעקב		8000	3,640	2,910	4,190	4,550
טבעון		6000	2,730	2,180	3,140	3,410
טירת הכרמל		7000	3,180	2,540	3,660	3,970
יקנעם		5000	2,270	1,820	2,610	2,840
מעלות		1000	450	360	520	560
נהריה	מרכז	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
	שכו' ועין שרה	10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
נשר	ליד הכבים הראשי	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
	שאר האתרים	7000	3,180	2,540	3,660	3,970
עכו	אתר קנדי	10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
	הטטח הצפוני	8,000	3,640	2,910	4,190	4,550
	שכ' דבורה והשט' המזרחיים	6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
עתלית		5,500	2,500	2,000	2,870	3,120
פרדס-חנה		6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
ק. אתא		7,500	3,410	2,730	3,920	4,260
ק. ביאליק		13,000	5,910	4,730	6,800	7,390
ק. ים		16,000	7,280	5,820	8,370	9,100
שלומי		1,000	450	360	520	560
תרשיחה		8,000	3,640	2,910	4,190	4,550

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות – הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " – " " 20% " " .
" " 9 ומעלה " – " " 30% " " .

2) הסכומים מעוגלים ל -10 ל"י.

מרכז השלטון

מינהל המקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע לבונים צבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המרכז			טבלה בסיסית	טבלה לשטחי דירות סונות	
המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב"ל)	ד"ח מהבונים 45,5% מהשומה 61-82 מ"ר (ב"ל)	80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב"ל)	115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב"ל)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב"ל)
אבן יהודה		10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
אור יהודה		15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
באר-יעקב		10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
בני ברק		30,000	13,650	10,920	15,700	17,060
הוד השרון	גוש 6410	12,000	5,460	4,370	6,280	6,820
הרצליה	גן רסל	25,000	11,370	9,100	13,080	14,210
חולון	גוש 6996	38,000	17,290	13,830	19,880	21,610
יהוד		19,000	8,640	6,910	9,940	10,800
כפר יונה		10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
כפר סבא	מרכז סכ' קפלן	30,000	13,650	10,920	15,700	17,060
	ויוטפטל	18,000	8,190	6,550	9,420	10,240
	אתרים אחרים	24,000	10,920	8,740	12,560	13,650
לוד	גוש 3979	21,000	9,550	7,640	10,980	11,940
	סכונות	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
מזכרת בתיה		11,000	5,000	4,000	5,750	6,250
נס ציונה		13,500	6,140	4,910	7,060	7,670
נתניה		22,000	10,010	8,010	11,510	12,510
פתח תקוה	סכ' עמיסב	13,500	6,140	4,910	7,060	7,670
קדימה		9,000	4,090	3,270	4,700	5,110
קרית אונו	גוש 6492	25,000	11,370	9,100	13,080	14,210
קרית עקרון		11,000	5,000	4,000	5,750	6,250

2/..

טבלת מחירי קרקע לסכונים צבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המרכז			טבלה בסיסית	טבלה לשטחי דירות סוגות	
המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב"ל)	ד"ח מהסונים 45,5% מהשטח 61-82 מ"ר (ב"ל)	80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב"ל)	115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב"ל)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב"ל)
ראשון לציון	רמת אליהו (סיקום)	12,000	5,460	4,370	6,280	6,820
רחובות	כפר גבירול					
	קרית משה	14,000	6,370	5,100	7,330	7,960
רמלה	שכון מעוטים	16,500	7,510	6,010	8,640	9,390
רמת השרון	גוש 6550	20,000	9,100	7,280	10,460	11,370
	גוש 6551	26,000	11,830	9,460	13,600	14,790
רעננה		25,000	11,370	9,100	13,080	14,210
תל מונד		9,000	4,090	3,270	4,700	5,110

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות – הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " – " " 20% " " .
" " 9 ומעלה " – " " 30% " " .

2) הסכומים מעוגלים ל -.10 ל"י.

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מ ש ר ד ה מ י כ ו ן

ירושלים ה כסלו תשל"ה
19 נובמבר 1974

אל: מנהלי המחוזות

_____

_____

הנדון: סבלת מחירי קרקע לבניית משרד המיכון לשנת 1974/75

רצ"ב הסדר עם מינהל מקרקעי ישראל, הדן בנוסא מחירי הקרקע ליחידות דיור בבניית משרד המיכון ומומלציו לשנת 1974.

להסדר מצורפת רשימה א', המפרטת מקומות יסוב ומחירי הקרקע ליח' דיור ליסובים שלגביהם נעשתה סומת המעריך הממשלתי.

המעריך הממשלתי הסתמך בהערכתו על מפות המפרטות אתרי הבניה לחומש הקרוב, שהוכנו על ידי המחוזות בחודש יוני 1974.

לגבי יסובים ואתרים נוספים, שלא פורטו ברשימה א' ובהם תתבצע בניה בשנת 1974, עליכם להעביר למעריך הממשלתי שבמחוזכם, פרוט האתרים על גבי מפות כדי שיקבע את מחירי הקרקע ליח"ד לשנה זו.

ב ב ר כ ה

ס. פלב

משנה למנהל הכללי.

העתק: מר א. עופר – סד המיכון.
מר ד. ויינשל – מנכ"ל משרד המיכון.
סמנכ"לים / מנהלי אגפים.
חשב המשרד.
הממונים על הקרקעות והפיננסיים.
היועץ המשפטי.
היח' לביקורת פנימית.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל — משרד השיכון

31.10.74

אל: מנהלי מחוזות, משרד השיכון
מנהלי מחוזות, מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: טבלת 1974/5 - מחירי קרקע לבניית משרד השיכון

רשימה מס' 1

1. כ ל ל י

בהתאם להמלצת ועדת המנכלים ה"ה; מ. זורע, א. גפני, ד. וינשל אישרו שרי האוצר, השיכון והחקלאות ביום 19.9.74 את העקרונות לפיהם ייקבעו מחירי קרקע לשיכונים הצבוריים הנבנים ע"י משרד השיכון ומומלציו כדלקמן:-

בשנת 1974/5 - 45.5% מאומדן השמאי, כדמי חכירה שהונים מראש ל-49 שנה.
בשנת 1975/6 - 68.25% " " , " " " " " " "
בשנת 1976/7 - 91% " " , " " " " " " "

השמאי הממשלתי במכתביו מיום 17.10.74 ומיום 22.10.74 הגיש את אומדניו לגבי האתרים הכלולים ברשימה הרצ"ב.

האומדן מתבסס על דירה בשטח של 75 מ"ר ברוטו לפי מידות של משרד השיכון המהווה לוח הטבלה הבסיסית.

טבלה זו חלה רק על שיכון רווי (בנין בן 4 דירות ב- 2 קומות לפחות).

2. הוצאות פיתוח

כל המחירים הכלולים באומדן השמאים אינם כוללים הוצאות פיתוח.

3. שטחי דירות

לדירות עד 60 מ"ר - 80% מהטבלה הבסיסית.
" " 61-82 " - 100% הטבלה הבסיסית.
" " 83-94 " - 115% מהטבלה הבסיסית.
" מעל 95 " - 125% מהטבלה הבסיסית.

4. בניה לגובה

במגמה לעודד שמוש יעיל בקרקע ע"י בניה לגובה, סוכם, שהטבלה לבנינים גבוהים תקבע כדלקמן:

בבתים בני 5 - 6 קומות, הקטנה של 10% מהנ"ל.
" " 7 - 8 " , " " 20% " .
" " 9 " ומעלה " " 30% " .

5. בניה חד משפחתית ו/או חד קומתית

בניה כנ"ל אינה כלולה בטבלאות וטעונה שומה נפרדת לכל אחר ואחר.

2/..

6. חנויות ובתי עסק

טעונים טומה נפרדת ויחולו עליהם כללי החכירה הרגילה של המינהל (80% דמי חכירה ראשוניים וכו').

7. ת ח ו ל ה

המעורים שנקבעו לפי הטבלה המצורפת, מיועדים:

7.1 בניה ישירה של משרד השיכון לשנת 1974/75 בלבד (על ההכנות לטבלה 1975/6 יובא חוזר נפרד).

7.2 לעסקות שאושרו מיום 1.4.74 ומחיר הקרקע לא שולם במלואו בהתאם להסכם שנחתם.

7.3 לחברות משכנות שתכניות הבניה שלהן נחתמו לפני 1.4.74 והתבססו על טבלת 1972/3.

8. אתרים נוספים

הטבלא הרצ"ב הינה טבלה א', ועל המחוזות להעביר מיד לסמאי הממשלתי ועוזק אלינו, רשימת ומפות של האתרים הנמצאים בבניה ובפרוגרמות 1974/5, ושאינם כלולים בטבלה, למען נוכל להכין בהקדם רשימה ב', משלימה.

ב ב ר כ ה

מיכה שלמון
מנהל אגף שמוש בקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

עזריאור פלג
המשנה למנכ"ל
משרד השיכון

משרד הבינוי

מינהל מקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע לבונים צבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב ל"י)	טבלה בסיסית ד"מ מהבונים 45,5% מהטומה 61-82 מ"ר (ב ל"י)	טבלה לשטחי דיורה שונות: 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב ל"י)	115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב ל"י)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב ל"י)
ירושלים						
עיר	מזרח תלפיות	24,000	10,920	8,740	12,560	13,650
	גילה	20,000	9,100	7,280	10,460	11,370
	רמות	12,000	5,460	4,370	6,280	6,820
אשקלון		18,000	8,190	6,550	9,420	10,240
בית שמש		6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
קרית גת	מרכז	15,000	6,820	5,460	7,340	8,520
	שכונות	6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
קרית מלאכי	מרכז	9,000	4,090	3,270	4,700	5,110
	שכונות	6,000	2,730	2,180	3,140	3,410

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות – הקטנה של 10% מהשטחים הנ"ל.
" " 7,8 " – " " 20% " " .
" " 9 " ומעלה – " " 30% " " .

2) השטחים מעוגלים ל -10 מ"ר.

מרכז השכון

מינהל מקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע לבונים זבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המרכז / המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב"ל)	טבלה בסיסית ד"ח מהבונים 45,5% מהשומה 61-82 מ"ר (ב"ל)	טבלה 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב"ל)	לשטחי דירות בונות 115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ב"ל)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב"ל)
אבן יהודה		10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
אור יהודה		15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
באר-יעקב		10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
בני ברק		30,000	13,650	10,920	15,700	17,060
הוד השרון	גוש 6410	12,000	5,460	4,370	6,280	6,820
הרצליה	גן רסל	25,000	11,370	9,100	13,080	14,210
חולון	גוש 6996	38,000	17,290	13,830	19,880	21,610
יהוד		19,000	8,640	6,910	9,940	10,800
כפר יונה		10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
כפר סבא	מרכז שכ' קפלן	30,000	13,650	10,920	15,700	17,060
	ויוטפטל	18,000	8,190	6,550	9,420	10,240
	אחרים אחרים	24,000	10,920	8,740	12,560	13,650
לוד	גוש 3979	21,000	9,550	7,640	10,980	11,940
	שכונות	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
מזכרת בתיה		11,000	5,000	4,000	5,750	6,250
נס ציונה		13,500	6,140	4,910	7,060	7,670
נתניה		22,000	10,010	8,010	11,510	12,510
פתח תקוה	שכ' עמישב	13,500	6,140	4,910	7,060	7,670
קדימה		9,000	4,090	3,270	4,700	5,110
קרית אונו	גוש 6492	25,000	11,370	9,100	13,080	14,210
קרית עקרון		11,000	5,000	4,000	5,750	6,250

2/..

טבלת מחירי קרקע לסכונים צבוריים
1974/75

רשימה מס' 1

המרכז			טבלה בסיסית	טבלה לשטחי דיורות טונות	
המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (ב"ל)	ד"ח מהסונים 45,5% מהסומה 61–82 מ"ר (ב"ל)	80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ב"ל)	115% מהבסיס 83–94 מ"ר (ב"ל)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ב"ל)
אשכון לציון	רמת אליהו (סיקום)	12,000	5,460	4,370	6,280	6,820
רחובות	כפר גבירול					
	קרית משה	14,000	6,370	5,100	7,330	7,960
רמלה	שכון מעוטים	16,500	7,510	6,010	8,640	9,390
רמת השרון	גוש 6550	20,000	9,100	7,280	10,460	11,370
	גוש 6551	26,000	11,830	9,460	13,600	14,790
רעננה		25,000	11,370	9,100	13,080	14,210
תל מונד		9,000	4,090	3,270	4,700	5,110

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות – הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " – " " 20% " " .
" " 9 ומעלה " – " " 30% " " .

2) הסכומים מעוגלים ל -10 ל"י.

מדינת ישראל

משרד הבינוי

מינהל מקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע לבונים פרטיים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האחר	אומדן השמאי 1974/5 (ל"י)	טבלה בסיסית ד"ח מהבונים 45,5% מהסומה 61-82 מ"ר (ל"י)	טבלה לשטחי דירות שונות 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (ל"י)	115% מהבסיס 83-94 מ"ר (ל"י)	125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (ל"י)
נגב						
אילת	אחרים 4,2,1	3,000	1,360	1,090	1,560	1,700
	" 5,3	5,000	2,270	1,820	2,610	2,840
אופקים		2,000	910	730	1,050	1,140
באר-שבע	שכונות ו',י"א	10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
	" ה'	22,000	10,010	8,010	11,510	12,510
	" ט'	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
דימונה		4,000	1,820	1,460	2,090	2,270
ירוחם		1,500	680	540	780	850
מצפה רמון		1,000	450	360	520	560
נתיבות		1,500	680	540	780	850
ערד		6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
שדרות		3,000	1,360	1,090	1,560	1,700

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות - הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " - " " 20% " " .
" " 9 " - " " 30% " " .
ומעלה

2) הסכומים מעוגלים ל-10 לירות.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

מערך הסיכון

טבלת מחירי קרקע לבנייה צבורים
1974/75

רשימה מס' 1

המקום	פירוט האתר	אומדן השמאי 1974/5 (בל"י)	טבלה בסיסית ד"ח מהוונים 45,5% מהשומה 61-82 מ"ר (בל"י)	טבלה 80% מהבסיס עד 60 מ"ר (בל"י)	לשטחי דיורות 115% מהבסיס 83-94 מ"ר (בל"י)	גנות 125% מהבסיס מעל 95 מ"ר (בל"י)
הגליל						
בית שאן		2000	910	730	1,050	1,140
חצור		1000	450	360	520	560
טבריה	טבריה עלית	5000	2,270	1,820	2,610	2,840
כרמיאל		4000	1,820	1,460	2,090	2,270
מגדל העמק		4000	1,820	1,460	2,090	2,270
נצרת		8000	3,640	2,910	4,190	4,550
עפולה		6500	2,960	2,370	3,400	3,700
ק. שמונה		2000	910	730	1,050	1,140

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות - הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " - " " 20% " " .
" " 9 " - " " 30% " " .
ומעלה

2) הסכומים מעוגלים ל -10 ל"י.

מדינת ישראל

משרד החקלאות — מינהל הקרקעי ישראל

טבלת מחירי קרקע ל נרגים מגורים
1974/75

נספח מס' 1

המקום	פירוט האזור	אומדן השמאי 1974/5 (ב ל"י)	טבלה בסיסית ד"מ מהמגרש 45,5% מהתרומה 61-82 מ"ר (בל"י)	טבלה לשטחי דירות שונות 30% משטחים עד 60 מ"ר (בל"י)	115% משטחים 83-94 מ"ר (בל"י)	125% משטחים מעל 95 מ"ר (בל"י)
ח י פ ה						
אור עקיבא		7000	3,180	2,540	3,660	3,970
בנימינה		6000	2,730	2,180	3,140	3,410
זכרון יעקב		8000	3,640	2,910	4,190	4,550
טבעון		6000	2,730	2,180	3,140	3,410
טירת הכרמל		7000	3,180	2,540	3,660	3,970
יקנעם		5000	2,270	1,820	2,610	2,840
מעלות		1000	450	360	520	560
נהריה	מרכז	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
	מכו' ועין קרה	10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
נשר	ליד הכבים הראשי	15,000	6,820	5,460	7,840	8,520
	שאר האתרים	7000	3,180	2,540	3,660	3,970
עכו	אחר קנדי	10,000	4,550	3,640	5,230	5,690
	המשך הצפוני	8,000	3,640	2,910	4,190	4,550
	מכ' דבורה והמש' המזרחיים	6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
עתלית		5,500	2,500	2,000	2,870	3,120
פרדס-חנה		6,000	2,730	2,180	3,140	3,410
ק. אתא		7,500	3,410	2,730	3,920	4,260
ק. ביאליק		13,000	5,910	4,730	6,800	7,390
ק. ים		16,000	7,280	5,820	8,370	9,100
כלומי		1,000	450	360	520	560
תרשיחה		8,000	3,640	2,910	4,190	4,550

הערה: 1) בבתים בני 5,6 קומות — הקטנה של 10% מהסכומים הנ"ל.
" " 7,8 " — " " 20% " " "
" " 9 ומעלה " — " " 30% " " "

מינהל מקרקעי ישראל

לשכת המנהל

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
11. XI. 1974

הנדון: סיכום דיון בנושא
טבלת מחירי קרקע לבנייה ציבורית

מיום 22.10.74

השתתפו:

מינהל מקרקעי ישראל: ה"ה מ. זורע, מ. ברקאי, מ. טלמון, י. שמאע
משרד השיכון: ה"ה: ד. וינשל, ש. פלג, ש. צור.

אגף התקציבים: ה"ה: א. גפני, י. קורץ, ש. שטנר.

סוכם:

א. למנות ועדת משנה בהשתתפות ה"ה מ. טלמון, ש. פלג, י. קורץ, י. שמאע שתכין הצעה מפורטת של: נוהלים ודפוסי ביצוע - להפעלתה של טבלת המחירים, כפי שסוכמה ע"י שרי האוצר השיכון והחקלאות וכפי שהוכנה ע"י השמאי הממשלתי הראשי.

ב. ועדת המשנה תגיש את הצעתה לדיון ואישור ועדת המנכ"לים.

העתק: למשתתפים

רשם: י' גלעד

ה.ש. 17.11.74

המשרד הראשי רח' א. ארניא 26 פנת רח' הארבעה. הקריה תל-אביב
מיקוד 64739 ת. ד 7037, מברקים: שולב ת'א, טלפון 260161

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

המשרד הראשי
רח' א. ארניא 26
פנת רח' הארבעה. הקריה
תל-אביב מיקוד 64739
ת. ד. 7037
מברקים: שולב ת'א
טלפון 260161

הסניפים:

ירושלים
רח' מרכי-בן הלל 15
ירושלים מיקוד 94627
טלפונים 3-231321

באר שבע והנגב
שדרות הושיאים
פנת רח' סצרה
באר שבע מיקוד 84456
טלפון 057 2406

חיפה והצפון
רח' י. ל. פרץ 32
חיפה מיקוד 33306
ת. ד. 4767
טלפון: 645161

תל-אביב והמרכז
רח' הארבעה 18/א
תל אביב מיקוד 64739
ת. ד. 7037
טלפון 260191

תאריך 7.7.74

מספרנו 08-03
~~08-12~~

ירושלים - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
10.VII

לכב'
מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל
משרד השיכון
רח' הילל 23
ירושלים

א.נ.,

הנדון: סבלת מחירי קרקע לשנת 1974/75

בקשר למכתבו של מר מ. סלמון אל מנהלי המחוזות של המינהל מיום 24.6.74 מס' 1 -(203) עם העתק אליך, הנני סבור שיש צורך בהבהרה לתוכנו.

המועד שנקבע ע"י המינהל ל- 1.4.74 תוך ציון מועד ההתקשרות נראה לי שדורש הבהרה היות ויתכן שהבניה נמצאת בשלבים מתקדמים ורק ההתקשרות הפורמלית במינהל נמשכת זמן רב ולא מושלמת לפני התאריך הנ"ל.

לדעתי רצוי לקבוע כי התוספת לדמ"ח ראשוניים תחול לגבי אוביקטים שבינם פרסום הסבלה החדשה טרם נקבעו מחירי יחידות למשתכנים, אחרת יווצר מצב שכל המחירים שנקבעו לגבי יחידות החל מ- 1.4.74 ועד למועד הפרסום של הסבלה לשנת 1974/75 יידרשו תיקון והתוספת שתדרש ע"י המינהל לדמי חכירה תגרום להפסד לחברות או גרעון למשה"ש, וזה לאור העובדה שהמחירים קבלו פרסום למשתכנים.

ברצוני להפנות תשומת ליבך כי בזמנו כשנקבעה הסבלה לשנת 1970/71 ונקבעה תחולתה מיום 1.4.70 צויין בסעיף 2 של ההסכם כי לגבי דירות שמחירם נקבע עד ל- 1.10.70 לא יישונה מחיר הקרקע שהיו קיימים לפני תאריך זה.

הנני סבור שגם במקרה זה רצוי לשמור על אותה שיטה.

בכבוד רב,

ח. איציקוביץ
מנהל מחלקת הקרקעות

העתק:
מר א. כהנוב
מר מ. רוזן
עו"ד י. באום

Dear
Mr W. Orr, Room [illegible]
Carr Harar
Rn' Orrr Cl
Errurra

W.L.,

Herrr: Orrn Carra Grar Orrn CT\1791

Cyar Rarnar ur ur c. ur ry w Carra Rearrrn ur Harrur arra
MT.O.[illegible] co' : -(COC) ro Rrarq Wrrr, Rrrr Carr Wra Yrrr Rnarra Rrrcr.

Carr r Wrrrr v"• Rarrur r- MT.b.I ryr Yrrr Rrrr Rearrgarrn Crrn
Ur Yarra Rearrn Rrrn Rrrur Wrrrrn Crrrn Carara Carrara rry Rnrqwarn
Harra rn Carrur Cagar ryr ra rrx Wrrrrn Rrrr Rnarrr ur'r.

Crrur rarr rgarr or'garrgrn Crn'n Rnyrrra Rnr' Crrr' rarrgara
Carr. Arara Rrrrn Rrrgn Ara Cyar Rrrrr Rnrra Rawrrra, Rnrn rr ur
Crr ryr Rnrrra.ur cyr Crar Rnrrn wyr ur MT.b.I ryr Rarer Rrrara
ur Rrrrn Crrn CT\1791 rarrar Rrrrr Rnarrgn Rnrra r'r Rrrurr Crar
Rgrrn Rarra Cnarr Rnarra ur Yrrrr Rrar". rrn Rrrr Rgrrn'Rnrarra
Yrrr Wrrra Rawrrra.

Wrrrr Rnarra Rgrrn Crrr ur Wrrr Cyrgrrn Rrrrn Rrar CT\1791
rrgrrn Rnrrgn Wrra MT.b.I Wrrr Carra 2 ur Rrrrn ur Crrr Wrrra Rgrrra
Cyar ur r- MT.OI.I rx Wrrrrn Rrrr Rnrra Yrrr Wrrra Yrrr rn.

Rrrr Rarr Cyr Carrr rn Yrrr Rarr ur Wrrn Wrrn.

Carr rs,

r. Xrrrrrrrr
Rrrr Rrrgn Rgrrgrn

Rnrn:
Ur W. Crrrr
Ur G. Yrrr
Yr'r r. Crra

מדינת ישראל

משרד השכון
האגף לתכנון והנדסה
ה ק ר י ה, תל-אביב

תאריך: 4 ביולי, 1974

32-1

מספר:

א ל: מר ש. פלג, משנה למנהל כללי.

הנדון: טבלת מחירי קרקע 1974/5 -
מכתב מינהל מקרקעי ישראל מתאריך 24.6.74.

במכתב הנ"ל מציין המינהל כי על כל עיסקות קרקע שנקשרו מ-1.4.74 יחולו מחירי הטבלה החדשה שטרם סוכמה.

נא הוראתך כיצד ניתן בתנאים אלה לאשר מחירים סופיים לחברות הבניה שימכרו את הדירות.

ב ב ר כ ה,

מ. מרחב
מרכז הפעלת חברות

העתק
מר ד. ויינשל, מנהל כללי.
מר צ. ארן, מנהל אגף תכנון והנדסה.
מר י. שחם, מנהל אגף הפרוגרמות.

מם/הג

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד השכון
האגף לתכנון והנדסה
ת ק ר י ה, תל-אביב

4 ביולי, 1974

משרד השיכון
לשכת השר
8. VII. 1974

27/11/74

32-1

א ל: מר ש. פלג, משנה למנהל כללי.

הנדון: טבלת מחירי קרקע 1974/5 -
מכתב מינהל מקרקעי ישראל מתאריך 24.6.74.

במכתב הנ"ל מציין המינהל כי על כל עיסקות קרקע שנקשרו מ-1.4.74 יחולו מחירי הטבלה החדשה שתרם סוכמה.

נא הודיעתך כיצד ניתן במקרים אלה לאשר מחירים סופיים לחברות הבניה שיסכרו את הדירות.

ב ב ר כ ה,

מ. מרחב
מרכז המעלת חברות

העתק
מר ד. וייגשל, מנהל כללי.
מר צ. ארן, מנהל אגף תכנון והנדסה.
מר י. שחם, מנהל אגף הפרוגרמות.

מם/חב

מדינת ישראל

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
9 X. 1974

משרד השיכון
המשרד הראשי
ירושלים

תאריך: כ"א בתשרי תשל"ה
7 באוקטובר 1974

מספר:

אל: מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל
מאת: חשב המשרד

הנדון: התחשבנות עם מינהל מקרקעי ישראל בנוגע לפנויים

אנו מעבירים באופן שוטף זכויים למינהל מקרקעי ישראל על חשבון דמי חכירה ראשוניים.

במקביל עלינו לגבות מהמינהל את חלק הסכומים שהשקענו בפנויים, המגיעים לנו בהתאם להסדרים הקיימים.

היות וטרם הגישה יחידת הפנויים במשרדנו חשבון למינהל על המגיע לנו עוד משנת 1971, לא נוכל לגבות סכומים כלשהם על חשבון זה.

נוכח הקשיים של הממון כיום במשרדנו יש לעשות את כל המאמצים על-מנת להגיש את החשבונות, כך שנוכל להעביר את הסכומים המגיעים למינהל נסו.

אודה לך על הוראותיך בנדון.

ב ב ר כ ה

ד. בן-יהודה

העתקים: מר י. צור, הממונה על הקרקעות
מר א. גבאי, ממונה על הפינויים
מר ב. שלומון, סגן חשב המשרד

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל' 225441

[illegible]

[illegible]

[illegible]

זכרון – דברים

פרוטוקול מישיבה שהתקיימה ביום 1.7.74

משתתפים: ה"ה מ. סלמון, י. שמאע, מראלי, י. נהרי
ש. פלג י. בן יהודה, י. פלד, ב.י. סלמון

הנושאים: 1. היוון דח"ש – המלצות משרד השכון לחברות משכנות.
2. סילוק חשבון הוצ' פנויים בין משה"ש למ.מ.י. –

1. היוון דח"ש

משרד השכון נתקל בקשיים מקציביים למימון התוספת של 11% בגין החלת שיטת החכירה החדשה, לגבי כל יחידות הדיור שתוכננו לבניה וטרם אוכלסו, אף ע"י חברות הבניה (עמידר, עמגור, שו"ם, חלמיש, פרזות, שקמונה, פ"ת), לפיכך סוכם כדלהלן:

(1) לגבי כל הוראות הביצוע הישנות, אשר טרם הוצאו בגינן הוראות איכלוס לחברות – הוטל על השבי משרד השכון והמינהל, לפעול למען השגת התקציב ולהסדר כספי מתאים במגמה שהוראת האיכלוס בגינן פורסמו במסגרת שיטת ההיוון החדשה ולאפשר התימת חוזים כחולים עם המשתכנים.

(2) כל "הוראות הביצוע" שפורסמו ע"י משרד השכון החל מ- 1.4.74, כללו חישובים כספיים של 91% וכל חוכר חדש בעתיד יחתום על חוזה חכירה "כחול".

(3) כל "הוראות האיכלוס" "והעברת רכוש" שהופנו לחברות המשכנות ואשר לא כללו חישוב כספי של דח"ש מהוונים, אף אם טרם אוכלסו – לא יתוקנו ע"י משרד השכון ויישאר ההסדר הקיים אשר לפיו יוצע לחוכר החדש, ישירות, להכלל בשטח זו ע"י השלמת הסכום הכספי המתאים, בקופת החברה או בקופת המינהל.

(4) דירות ישנות המוחזקות בתנאי שכירות – וחקבולי המינהל בגינן הוא בשיעור 4¼% מדמי השכירות שהחברות גובות מדיריהן – ואשר נרכשות ע"י מחזיקיהן, הוטל על מר סלמון לבדוק הנושא מחדש ולקבוע אם וכיצד לפעול.

2. חשבון הוצ' פנויים

משה"ש המציא לנו עם מכתבו מיום 21.3.74 רכוז חשבונות לשנים 1970/71 – 1972/73 בסך של 8,830.097.23 ל"י לגבי פנויים בשטחי המינהל, על יסוד פרוטוקולי הועדה לפנויים אשר בה משתתף גם נציב המינהל.

ס ו כ ם:

(1) החשבון יכובד ע"י המינהל לאחר שיוכן דו"ח תקבולים בשנים הנ"ל, אשר יובא לאישור מנהל אגף שמוש בקרקע ומנהל המנהל, במסגרת הפנויים המותרים בגבולות 80% מערך הקרקע.

הביצוע: י. מראלי, י. נהרי.

(2) ועדת הפנויים במשה"ש תדאג בעתיד כי פרטי בעלות הקרקע וזהויה יירשמו בכל פרוטוקול הנדון בועדה זו, כדי להחיש החזרת הוצאות אלו.

רשם י. נהרי

ירושלים - יד רשין
לשנת משנה למנכ"ל
20

מינהל מקרקעי ישראל
לשנת רשות/אגף הסדרת המקרקעין
ירושלים

ד' בתמוז תשל"ד
24 ביוני 1974

1(203)

אל: מנהלי המחוזות במינהל
מנהלי יחידות עיסקות

הנדון: טבלת 5/1974

מחר והדיונים על הטבלה הנ"ל כרם הושלמו, ומזאת והטבלה החדשה יהיו ללא ספק, שנויים ביחס לטבלה התקפה כיום, יש להודיע לחברות הבניה, שבכל עיסקה שנקשרה החל מ- 1 לאפריל 1974, יחולו מחירי הטבלה החדשה, והסכומים שישולמו עד כה, מהוים מקדמה ע"ח המגיע.

הגבו מקוים להשלים בזמן הקרוב ביותר את עדכון הטבלה כל אחד לאפשר השלמת ההטדורים עם תחילת השיכון.

ב ב ר כ ה,

מיכה פלהון

העתק: מנהל המינהל
מר ד. וינשל, מנכ"ל משרד השיכון
מר ש. פלג, משנה למנכ"ל משרד השיכון
מנהלי המחוזות משרד השיכון
חברי הנהלה מורחבת
מנהלי חברות השכון

מינהל מקרקעי ישראל
לשכה האזורית/אגף המנהל בקרקע
ירושלים

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
20 V. 74

ד' בתמוז התשל"ד
24 ביוני 1974

1(203)

אל: מנהלי המחוזות במינהל _____
מנהלי יחידות עיסקות _____

הנדון: טבלת 1974/5

מאחר והדיונים על הטבלה הנ"ל טרם הושלמו, ומאחר והטבלה החדשה יהיו ללא ספק, שנויים ביחס לטבלה התקפה כיום, יש להודיע לחברות הבניה, שבכל עיסקה שנקשרה החל מ- 1 לאפריל 1974, יחולו מחירי הטבלה החדשה, והסכומים שישולמו עד כה, מהוים מקדמה ע"ח המגיע.

הנני מקוים להשלים בזמן הקרוב ביותר את עדכון הטבלה על מנת לאפשר השלמת ההסדרים עם חברות השיכון.

ב ב ר כ ה,

מיכה פלמון

העתק: מנהל המינהל
מר ד. וינשל, מנכ"ל משרד השיכון
מר ש. פלג, משנה למנכ"ל משרד השיכון
מנהלי המחוזות משרד השיכון
חברי הנהלה מורחבת
מנהלי חברות השכון _____

מדינת ישראל

משרד השיכון

משרד השיכון
המשרד הראשי
ירושלים

תאריך: ג' באדר תשל"ד
25 בפברואר 1974

מספר:

אל מר ש' פלג, משנה למנכ"ל

הנדון: <u>הצעת סבלת מחירי קרקע - 1974</u>

בהמשך לשיחת שביהלבן בנדון, הנני להעלות על הכתב את הצעותי והערותי לסבלא הנ"ל:

א. <u>כ ל ל י</u>

לגבי מדיניות השיכון משמעות ברורה למחירי קרקע. אני סבור כי בעקרון מחיר קרקע צריך להיות מבוסס על עקרונות כלכליים כלליים ואינו יכול להיות "מיוחד" ליעדי השיכון. מאידך החלטה כזו שצריכה להיות קשורה <u>מפורשות ומראש</u> בסיוע נוסף לאוכלוסיה ואף זאת באופן שתשאיר בידי משרד השיכון שליטה על אופן העברת הסיוע הזה מיד ליד. כאן באות בחשבון "הלוואות עוסדות", או הלוואות בריבית מיוחדת, שניתן לבטלן או לשנות תנאיהן לגבי המשתכן "השגי", כלאמר הרוכש דירה מידי המשתכן "המקורי", שקיבל את הסיוע המוגדל בגין מחיר קרקע.

אני מציע לקיים דיון בנושא זה, בהשתתפות אנשי האוצר.

ב. <u>סיווג הישובים</u>

כיום מופעלים במערכת הממשלתית מספר סיווגים, שכולם מכוונים, למעשה, לאותה המטרה, להגדיל את הישובים לפי כוחם הכלכלי והחברתי, הן כישוב והן בהתייחס לתושביו. נראה כי הסבלא המוצעת איבה תואמת חלק מסיווגים אלה, למשל לא ברור כיצד "קפצו" קרית מלאכי, אליכין, פרדסיה, קרית עקרון, רכסים, בני עייש, כלפי מעלה. מאידך בהגו ברחמים בבאר-שבע.

אני מציע לבחון את הסיווג הזה.

שנית נראה לי כי אין לדון בישוב כמקשה אחת בכל מקרה. כשם שמוצע סיווג שכונות ירושלמיות שונות, כן יש לנהוג במספר שכונות בישובים כמו עפולה, בני-ברק, רמת השרון ועוד.

2/-

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ג. <u>הצעה לקרן השוואה פנימית</u>

אני מציע ליצור קרן השוואה פנימית, כאשר אנו בונים בישוב אחד (ולפעמים בשכונה אחת), ביעד סוציאלי על קרקע מינהל ועל קרקע פרטית באמצעות חברות. לפעמים נוצרים הבדלים מהותיים שחקים בין ערכי קרקע בחישוב מחיר יחידת דיור, בשל מקריות ההתכנות של בני אותה שכבה סוציאלית. השתתת כל מחירי הקרקע על ערכים כלכליים תיפתור את הבעייה, אולם ההצעה הנוכחית, היגה בבחינת מחצית הדרך בלבד ואמצעי ביניים יידרשו למניעת עיוותים לא נבונים.

ד. <u>תקצוב ערכי קרקע גבוהים מן המקובל כיום</u>

בהצעת תקציב 1974 כללנו תוספת 30% למחירי רקקע מינהל. הנני להדגיש כי כל תוספת תשלום למינהל מעבר ל-30% תוספת למבלא הקיימת, מחייבת תיאום עם אגף התקציבים.

ב ב ר כ ה

ישראל שחם, סמנכ"ל
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: למר א' לחובסקי
למר י' צור

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

תאריך: 19.2.74

הצעת סבלת מחירי קרקע לשנים 1974/75

מצ"ב הצעת סבלת מחירי קרקע לשנים 1974/75 שהוכנה ע"י מט"י.

1. הסבלה לשנים 1972/73 התבססה על העלאה של כ-27% ממחירי הקרקע לעומת הסבלה לשנת 1970/71 ללא שינויים אחרים כגון סיבוג הישובים בתוך הקבוצות וכו'.

2. ההצעה לסבלת המחירים לשנים 1974/75 שהוגשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל מבוססת:

   א. על הקטנת מספר הקבוצות הישובים מ-10 ל-9 (הזזת ישובים מקבוצה לקבוצה).

   ב. המחירים המוצעים בסבלה החדשה גבוהים בהרבה מהמחירים לשנים 1972/73. העליה במחירים המוצעים מגיעה בקבוצות העליונות עד ל-500% ויותר.

3. נראה לנו כי יש להתייחס להצעה זו בכמה אלטרנטיבות.

   א. לקבוע הסבלה כמו בשנים 1972/73, דהיינו השארת הקבוצות והישובים כפי שהיו, ולקבוע תוספת מחיר ב-אחוז מסויים.

   ב. לקבל ההצעה הנ"ל של מינהל מקרקעי ישראל, תוך הזזת ישובים מסויימים מקבוצה לקבוצה.

   ג. קביעת מחיר ראלי לקרקע כאשר במחיר הדירה (כולל קרקע) ילקח בחשבון חלק מהמחיר הראלי כאשר יתרת המחיר ינתן כהלואה עומדת לעשר שנים למגיעת ספקולציות או תשלום יתרת המחיר שידחה למספר שנים סביר.

י. צור

תאריך: 19.2.74

הצעת סבלת מחירי קרקע לשנים 1974/75

סצ"ב הצעת סבלת מחירי קרקע לשנים 1974/75 שהוכנה ע"י מס"י.

1. הסבלה לשנים 1972/73 התבססה על העלאה של כ-27% ממחירי הקרקע לערכת הסבלה לשנת 1970/71 ללא שיעוריים אחרים כגון סיבוג הישובים בתוך הקבוצות וכו'.

2. ההצעה לסבלת המחירים לשנים 1974/75 שהוגשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל מבוססת:

   א. על הקטנת מספר הקבוצות הישובים מ-10 ל-9 (הזזת ישובים מקבוצה לקבוצה).

   ב. המחירים המוצעים בסבלה החדשה גבוהים בהרבה מהמחירים לשנים 1972/73. העליה במחירים המוצעים מגיעה בקבוצות העליונות עד ל-500% ויותר.

3. נראה לנו כי יש להתייחס להצעה זו בכמה אלטרנטיבות.

   א. לקבוע הסבלה כמו בשנים 1972/73, דהיינו השארת הקבוצות והישובים כפי שהיו, ולקבוע תוספת מחיר ב-אחוז מסויים.

   ב. לקבל ההצעה הנ"ל של מינהל מקרקעי ישראל, תוך הזזת ישובים מסויימים מקבוצה לקבוצה.

   ג. קביעת מחיר ראלי לקרקע כאשר במחיר הדירה (כולל קרקע) ילקח בחשבון חלק מהמחיר הראלי כאשר יתרת המחיר יתן כהלואה עומדת לעשר שנים למגיעת ספקולציות או תשלום יתרת המחיר שידחה למספר שנים סביר.

י. צור

ד. אלי

ד. אלי

הממונה על הקרקעות
אגף הפרוגרמות.

31.3.73

מחירי קרקע צבורית - 1975/1974
הצעה לדיון

1. טבלת מחירי קרקע צבורית לשנים 1972/73 התבססה על זו של השנים 1970/71, כאשר השינוי היחיד היה העלאה של 27% במחירי הקרקע. סיווג היישובים בתוך 10 קבוצות יישובים, לא שונה.

2. ההצעה לטבלה למחירי קרקע צבורית לשנים 1975/1974 שהוכנה על ידי מינהל מקרקעי ישראל מבוססת על 2 שינויים עיקריים לעומת קודמותיה:

א) היישובים בתוך הקבוצות סווגו אחרת מאשר בטבלאות הקודמות ואף הוקטנו מספר קבוצות היישובים מ-10 ל-9.

ב) במחירי הקרקע של הטבלה ישנה עליה לעומת המחירים בטבלה הקודמת של 1973/1972, מ-0 אחוזים בקבוצה א' של היישובים עד ל-500-600 אחוזים בקבוצות ז'-ח'.

לא ידועים לנו הקריטריונים לסיווג יישובים בטבלה החדשה ולא הקריטריונים לקביעת מחירי הקרקע בתוך הקבוצות.

3. נראה לנו כי יש לבחון הצעת מ"י לטבלת המחירים החדשה מכמה היבטים:

א) באם יוחלט כי מחיר קרקע הלאום ימשיך להיקבע כמחיר מסובסד, אזי יש לקבוע קריטריונים ברורים לקביעת הסיבסוד, הן לפי חלוקה של ישובים ושכונות מועדפות יותר (מבחינת פיזור אוכלוסיה וכו'), ומועדפות פחות והן בהתאם לקבוצות הזכאים לסיוע ותמיכה ממלכתית בדיור בהתאם לדרגת זכאותם.

ב) קביעת מחיר ריאלי לקרקע הלאום אשר יעודכן מעת לעת. דבר זה ידרוש התלטה על סיוע נוסף לזכאים להשתכנות בשכון הצבורי (עולים, ז.צ. וכו'). סיוע נוסף זה למשתכנים, הנובע מקביעת מחיר ריאלי לקרקע בתוך תחשיב הבניה, אפשר להעניקו בצורת "הלואה עומדת" למספר סביר של שנים על מנת למנוע ספקולציות, או בצורת הלואה ברבית מיוחדת, או שני הדברים גם יחד, או דחית תשלום מחיר הקרקע בצורת הלואה שפרעונה נדחה ל-X שנים.

ג) באם יוחלט כי מחירי קרקע הלאום יקבעו לא בערכם הריאלי כי אם בערך מסובסד, יש לזכור שתי עובדות:

ג'1) כי בהצעת התקציב שכון לשנת 1974 נכללה תוספת של 30% בלבד למחירי הטבלה של 1972/73. כל התלטה על קביעת מחיר גבוה מתוספת זו, מחייבת תיאום עם אגף התקציבים של האוצר.

ג'2) משרד השכון רוכש במישרין או באמצעות חב' שכון ופיתוח מספר ניכר של דירות מדי שנה בשנה. כן מטעיל המשרד בניה באמצעות חברות בניה על קרקעות שלהן. לעתים ישנם הבדלים גדולים בין ערכי הקרקע בחישוב מחירי הדירות באותה שכונה ולאותו יעוד איכלוס, כתוצאה מבניה על קרקע הלאום או קרקע פרטית, דבר הגורם לאי-שיוויון בקביעת מחירי הדירות לקבוצות אוכלוסיה זהה מבחינת הזכאות.

ג'3) לצורך השוואת ערכי קרקע, הציע מנהל אגף הפרוגרמות ליצור קרן השוואה פנימית אקבאית למחירי קרקע. אם מחירי הקרקע יושתתו על ערכם הריאלי כמוצע בסעיף 3ב' שלעיל, בעית קרן ההשוואה לא תעמוד על הפרק.

י. צור
הממונה על הקרקעות

שר החקלאות

משרד השיכון
לשכת השר
17. 11. 1974

י"ח בשבט תשל"ד
10 לפברואר 1974

אל: מנכ"ל משרד השיכון.
מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

הנידון: טבלת מחירים לבניית משרד השיכון

הנני מאשר כי ההחלטה בדבר העקרונות לטבלת המחירים מתאריך 23.4.72 תחול גם על שנת 1973/4.

ב ב ר כ ה,

חיים צבתני
שר החקלאות

העתק:
שר האוצר
שר השיכון

שר : שרון

ירושלים, כח' באב תשל"ג
26 באוג' 1973

אל: שר האוצר
שר החקלאות
שר השיכון

הנדון: טבלת מחירים לבנייה משרד השיכון

ביום 23.4.72 נתקיימה בהשתתפותכם ישיבה אשר בה סוכמו העקרונות לטבלת המחירים לבנייה משרד השיכון.

בישיבה זו נקבעה תוספת מדד המחירים בשעור של 27% על מחירי הטבלא שהיתה בתוקף בשנים 1971/72 - 1970/71 (מלבד ישובי אזורי המתוח בהם יחיה המחיר -500 ל"י ליחידה, ובהם לא חלה העלאה זו).

בהסכם העבודה בין מינהל מקרקעי ישראל למשרד השיכון שנחתם ב-1969, נקבע שהטבלא תחול לתקופה של שנתיים.

בהתאם לכך-אנו מציעים להחיל את ההחלטה מיום 23.4.72 גם לשנת 1973/74, ולהכין הצעה לטבלא חדשה שתוקפה יחל ב-1.4.74.

בכבוד רב,

יוסף שרון
מנכ"ל משרד השכון

מאיר זורע
מנהל המינהל

1873 – הלוואה לשיקום 9 מיליון
מתוכם 12 מיליון

1874 – חסר – 32 מיליון הלוואה על כתב
יקלע 22.5 מיליון
הלוואה שלמה 18 מיליון

כלה עלה אידיש – 40%

הצעה לסבלא 1974/1975

26.1.74

המחיר המוצע ליחידה עד 86 מ"ר בשכון צבורי רווי

קבוצה א'	קבוצה ב'	קבוצה ג'	קבוצה ד'	קבוצה ה'	קבוצה ו'	קבוצה ז'	קבוצה ח'	קבוצה ט'
מחיר מוצע 500 ל"י	1800 ל"י	3,000 ל"י	5,000 ל"י	7,500 ל"י	10,000 ל"י	15,000 ל"י	20,000 ל"י	25,000 ל"י
אופקים	אילת (1400)	אבן יהודה (1400)	אור יהודה (2000)	גבעת שמואל (2700)	נחלת יהודה (2000)	חיפה	בת-ים(4000)	רמת גן (3000)
בית שאן	בית שמש (1400)	אור עקיבא (1400)	אשדוד (2000-2700)	בני ברק (2700)	כפר סבא (1400-2000)	שער העליה (4000) קרית מוצקין(2700)	חולון(4000-5100)	גבעתיים
חצור-ראש פנה	בני עייש (500)	אליכין (500)	באר שבע (2000-2700)	חדרה (2000-2700)	נחניה (2000)	רמלה(2000-2700)	רמת השרון (2000-2700)	ת"א רמת אביב(6500)
ירוחם	דימונה (1400)	באר יעקב (1400)	גדרה (1400-2000)	נס ציונה (1400-2000)	קרית אונו (2700)	רחובות (2700)	רעננה(2000-2700)	י - ם רמות כרה(3000)
מטולה	כרמיאל (500)	בית דגון (1400)	הוד השרון (1400-2000)	פרדס חנה (1400-2000)	קרית ביאליק (2700)	י-ם נוה יעקב (2700)	יפו (8000)	י - ם מעלות דפנה(7000)
מנחמיה	מגדל מבריה (500)	בנימינה (1400)	זכרון יעקב (1400-2000)	פתח תקוה-עמישב (1400)	קרית חיים (2000)	" גילה	ת"א-כפר שלם(6500)	בת ים(רמת הנשיא)
מעלות	נצרת עילית (1400-2300)	גן יבנה (500)	יבנה (1400)	קרית אתא (2000)	נהריה מרכז (2700)	רמות	י - ם קסטונים (4000)	
מצפה רמון	פוריה (500)	שבריה-שכונות(1400)	יהוד (2000)	עכו מרכז (2700)		הרצליה (2700 - 2000)	י - ם ם. חלפיות	
נתיבות	רמת ישי (1400)	יקנעם (1400)	לוד (2000-2700)	קרית שבעון (1400)			י - ם ג. צרפתית (6500-4000)	
קרית שמונה	קרית מלאכי (1400)	כפר יונה (1400)	מבשרת ציון (1400)	קרית ים (2000)			בת ים-יפו ד' (4000)	
שדרות	מגדל העמק (1400)	מזכרת בתיה (1400)	נהריה-שכונות (1400)	רחובות -זרנוגה (2000)			ת"א ונה טרח (5100)	
שלומי	צפת (1400)	פרדסיה (500)	נשר (2000)	נוימה - נשר				
המחיר ללא שנוי		קרית גת (1400)	עפולה (1400-2000)					
		ק. עקרון (1400)	פתליה (2000)					
		ראש העין (1400)	רמלה (1400-2700)					
		ערד (1400)	טירת הכרמל (2000)					
		רכסים	עכו-שכונות (2000)					
		גבעת עדה	טבריה - עיר עתיקה ומרכז(2000-2700)					
		בת שלמה	קדימה (1400)					
			חל מונד (1400-2000)					

הערות:

1. דירות בגודל 96 - 87 מ"ר - תוספת של 15% לנ"ל.
2. דירות בגודל של 97 מ"ר ומעלה - תוספת של 25% לנ"ל.
3. דירות חד קומתיות - לפי שומת השמאי.
4. חנויות במרכזים שכונתיים ובבתי דירות - לפי שומת השמאי.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: הנהלה ראשית
תל-אביב

תאריך: 18.4.74

מספר:

ערכי קרקע לבניית משרד - השיכון
(אינו כולל דירות חד-קומתיות)
(מצע לדיון ב - 18.4.74)

קבוצה	ערך קרקע ריאלי (לפי שמאי ממשלתי)	סבלה 72/3	הצעת סבלה חדשה (%מערך ריאלי)
א'	1000ל"י ל/יח"ד	500	450 (45%)
ב'	2,000-3,000 "	500-1,400	1,000-1,500 (50%)
ג'	6,000 "	1,400	3,300 (55%)
ד'	9-10,000 "	1,400-2,700	5,400-6,000 (60%)
ה'	12-15,000 "	1,400-2,700	7,800-9,800 (65%)
ו'	18-20,000 "	1,400-2,700	12,600-14,000 (70%)
ז'	20-24,000 "	2,700-4,000	15,000-18,000 (75%)
ח'	30,000 "	2,000-8,000	24,000 (80%)
ט'	36-50,000 "	6,500-8000	30,600-42,500 (85%)

הערות: -

1. הנ"ל ל-יח"ד בעלות ששח עד 86 ממ"ר. הצפיפות: כ-5 יח"ד לדונם ברוטו.
2. עד 65 ממ"ר - הקטנה ב-20% מסחירי הסבלה.
3. 87-97 ממ"ר - הגדלה ב-15%.
4. מעל ל-97 ממ"ר - הגדלה ב-25%.

רח' הסנר 44 (פינת יצחק שדה) תל-אביב טל. 03)33264.5 (03)30810

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך: 3/2/74
מאת:	תיק מס':

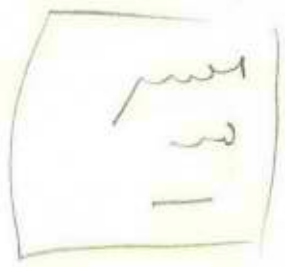
הנדון:

30.134

סיכום דיווח תקופתי מרכזי - תשע"ח רבעון ראשון וכלכלה

(הנתונים נכונים לסוף חודש מרץ)

מחוז	מספר תחנות	מספר עובדים	שעות עבודה	הכנסות	הוצאות	רווח נקי	הערות
צפון	12	87	21,600	1,245,000	1,102,000	143,000	
מרכז	18	134	32,400	2,180,000	1,890,000	290,000	
דרום	9	61	14,400	890,000	812,000	78,000	
ירושלים	6	42	10,800	720,000	655,000	65,000	
יהודה ושומרון	4	28	7,200	410,000	388,000	22,000	
סה"כ	**49**	**352**	**86,400**	**5,445,000**	**4,847,000**	**598,000**	



2-3

סיכום, ליטול מחצה מהכוכב - 1944/45 קיץ ומחצה נוסף

(המלחמה עלתה מיליון ומחצה)

| מחצה | | |

ل

Copyright © 1960 by Grove Press, Inc.

מדינת ישראל

אל ... משרד המשפטים ...

מאת ... לשכת - אמי ...

העברת מסמך/חומר

תיק

הענין

משפט - אמי

מצורף בזה

תמצית פרוטוקול ישיבה ...

שהתקיימה בבית המשפט ...

☐ למיפול ☐ לפי בקשתך

הערות

התאריך ... 2.11.בב ...

חתימה ...

מדף 982

ב/517

פרוטוקול מישיבה שהתקיימה
ביום 20.10.75

השתתפו הי"ה:	מינהל מקרקעי ישראל	משרד השיכון	אגף התקציבים
	מ. זורע	ד. וינשל	י. קורץ
	מ. טלמון	ש. פלג	ש. שטנר
	א. ספיר	י. צור	
	י. דרכסלר	שמריהו כהן	
	י. שמאע		
	י. נהרי		

סוכם:

1. בניה באישור המינהל

המינהל לא יתיר לקבלן או לחברה כלשהי לבצע עבודות בניה ללא הסדר חוזי וכספי מראש עם המינהל, בטרם עלה על הקרקע.
משרד השיכון יקפיד בעתיד על הוצאת ההמלצות להקצאה לחברות השיכון הציבוריות הבונות במסגרת הפרוגרמה השנתית והרב-שנתית, לפני התחלת הבניה.

2. רכוז נתוני הבניה

מחוזות המינהל והשיכון יערכו סריקה בשטח לאימות המצב העובדתי באתרי הבניה של משרד השכון, נכון ל-30 בספטמבר 75. הסריקה תסתיים עד יום 15.11.75.

3. בניה ישירה על ידי משרד השיכון

טופס זכרון הדברים יותאם לעיקרי תנאי הסכם הפתוח המקובל במינהל.
משרד השיכון יבחון הצעה זו ויתן תשובתו, לאחר שתוגש הצעה מפורטת על-ידי המינהל.
משרד השיכון יזכה את המינהל בערך הקרקע לפי הטבלה המעודכנת בעת חתימת זכרון הדברים.

4. הסדרי עבר - כספיים

הפרשי ערך קרקע בדירות שהוצאו למכירה בנובמבר 1974 (כפל ערך "הקרקע").
משרד השיכון יסיים את בדיקתו במסגרת הנ"ל ויעביר למינהל בהקדם רשימת החיובים ויקוים דיון משותף על דרכי הגביה.

5. הסדרי עבר - הקצאות

משרד השיכון יפנה המלצותיו להקצאת השטחים לשם חתימת הסכמי פתוח ותשלום ערכי הקרקע, לא יאוחר מאשר 25.11.75.
ההסכמים יתבססו על טבלת 1975/6.
מקרים שמשרד השכון אשר את מחירי הדירות על בסיס טבלאות קודמות יובאו במפורט לישיבת המנכ"לים.

./..

6. חב' "רובינשטיין" - גילה

הנושא יובא בפני ועדת המשנה לפטור ממכרז במועצת מקרקעי ישראל ע"י מר מ. זורע ובהשתתפות מר ד. וינשל.

המגמה - הקצאה לחב' "רובינשטיין" ללא מכרז בתנאי טבלה לייעדי משרד השיכון, מבלי שהדבר ישמש תקדים או הסכמה שצורה זו של בניה (קוטג'ים) תהיה כלולה בעתיד במסגרת הגדרת המושג "שכון צבורי רווי". במדה ובתום תקופת ההרשמה למועמדי מח"ל יוותרו דירות בלתי מכורות אשר יוצעו למכירה חפשית, תושתת עיסקת הקרקע בגין דירות אלו על בסיס שומה.

בעתיד הקרוב יתקיים דיון מחודש על נושא הגדרת "שכון ציבורי" במגמה לסכם מדיניות לעתיד.

7. הסדרים כספיים לשנת 1976

ועדה משותפת [illegible] תכין הצעה להסדר כספי בגין התשלומי משרד השכון למינהל. הועדה מורכבת מה"ה:

י. קורץ, ש. שטנר - אגף התקציבים

י. שמאע - חשב המינהל

ד. בן יהודה - חשב משה"ש

י. שחם - נצ"ג משה"ש

י. נהרי - נצ"ג ממ"י.

הועדה מתבקשת לסיים עבודתה תוך 4 שבועות מהיום, ותגיש דו"ח דו שבועי למנכ"לים.

מר י. שמאע ירכז הועדה.

נרשם ע"י: י. נהרי

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר ש. שלג	התאריך 2.11.71
מאת: י. לנדאו	תיק מס'

הנדון: פרוטוקול ישיבה שהתקיימה ביום 20.10.71

1. זה הפרוטוקול הרא
2. לא בוצעו לפרוטוקול זה שום שינויים
3. - הסברי אדוני לנו לעיל, הביאו
לידיעתו של מנכ"ל משרדכם, גם
שרוצים בלשכתכם.

4. הוחלט סופית כי הלשכה יכולה
לעלות ביום, בתנאי, שלאחר שהדרך
ניתנה ראשונה ויסללו ישירה הנה.

י. לנדאו

משרד השיכון-ירושלים
לשכת השר

מדף 1010

פרוטוקול מישיבה שהתקיימה ביום 20.10.75

אגף התקציבים	משרד השיכון	המשתתפים מ"מ: מינהל מקרקעי ישראל
י.קורן	ד. וינשל	מ.זורע
ש.שנר	ש.פלג	ס. סלמון ש
	י.צור	א.מעיר
	ש.כהן	י.דרכמלר
		י.שמאע
		י. נהרי

הנושאים שנדונו:

1. סריקה באתרי הבניה הרווים ובדיקת התקצאות והתאדר תכנוני עם המינהל.
2. ביטול הוראת המינהל להפסקת הבניה המבוצעת ללא הסדר כספי עם המינהל.
3. השלמת כאתרי שבלה להתקצאות קודמות.
4. הסדר עבודה בין משה"ש לס.מ.י לגבי התקצאות בעתיד.
5. שיטות "בניה בעורבה" ביעדים שונים (בניה ישירה או אחרת).
6. תב' "רובינשטיין" - בניה ללא הסדר כשפי עם המינהל באתר גלילה.
7. "גילה ודומיה" שבבניה - הארת בתם כיכון ציבורי רווי לצרכי מתרי שבלה עליהם למרות שבנו בדירות קומב' (עומדים במגבלות תכנוניות ואף קיימת רווחת ציבור).

סוכם:

(1) העיר נושא התרקע עם ס.מ.י

משרד השיכון יקפיד בעתיד על הוצאת התלצות להקצאה לחברות השיכון הציבוריות הבונות במסגרת התרוגרמה השנתית והרב-שנתית, לפני התחלת הבניה.

(2) רכוש נתוני בניה

בחודש המינהל והשיכון יערכו סריקה בשפת לאימות הסכם העובדתי באתרי הבניה של משרד השיכון.

3. בניה ישירה על-ידי משרד השיכון

סושם זכרון הדברים יתוקן ויותאם לעיקרי תנאי הזכם המיוחד המקובלים במינהל. משרד השיכון יזכה את המינהל בערך הקרקע לפי השלה המעודכנת בעת התימת זכרון הדברים. משרד השיכון יבחון הצעת זו ויתן תשובתו, לאחר שתוגש הצעה מסורשת על-ידי המינהל.

4. תחרורי עבר - כמתים

תחרשי ערך קרקע כדירות שהוצאו למכירה בנובמבר 1974 (כפל ערך הקרקע). משרד השיכון יסיים את בדיקתו במהרה הג"ל ויעביר הפרטים השוריים בנושא בהיות כפל שהיר לקרקע.

5. <u>תמדרי עבר - תקצואות</u>

משרד השיכון יפנה המלצותיו לתקצאת השטחים לשם תמיכת הסכמי הפיתוח ותשלום ערכי הקרקע.

התסקירים יתבססו על טבלת 1975/6.

מקרים שמשרד השיכון אישר את מחירי הדירות על בסיס טבלאות קודמות, יובאו בפעורת לישיבת המנכ"לים.

6. מנכ"ל משרד השיכון הודיע כי משרד השיכון נתקל בבעיות מהותיות במלוי הנוהלים הקיימים, מהטעמים הבאים:

א. מסירת נוהג גמישות בקביעת יעדי האכלוס עד מועד סמוך לאכלוס.

ב. קיימים כיום בתים שאכלוסם מעורב (אריסיות ותקציב).

ג. במקרים רבים נדרש מחיר הקרקע לפי המוסכם ביום קביעת מחיר הדירה למשתכן, ויש לחייב את החברה במחיר זה.

הוצע כי משרד השיכון ישלם ישירות למינהל עבור קרקעות הכלולות בפרוגרמה השנתית שלו, לחברות קרקעות תיזעדות לבניה למכירה. מחיר הקרקע למשתכן יקבע לפי המחיר תריאלי המוכם ביום פרסום הדירות למכירה. מחיר הקרקע יגבה מהמשתכן בעת ההתקשרות והחברה תועבר להכנסות בתקציב. החברות לא תשלטנה עביר קרקע ולא תקבלנה זכויות בקרקע פרט לרשות לבנות לפי תרוגמה ולמכור במחירים מבוקרים, לפי המוסכם עם משרד השיכון. המינהל ידון בהצעה זו ויביא דעתו בשאת מהישיבות הקרובות.

6. <u>מר' רובינשטיין - גילת</u>

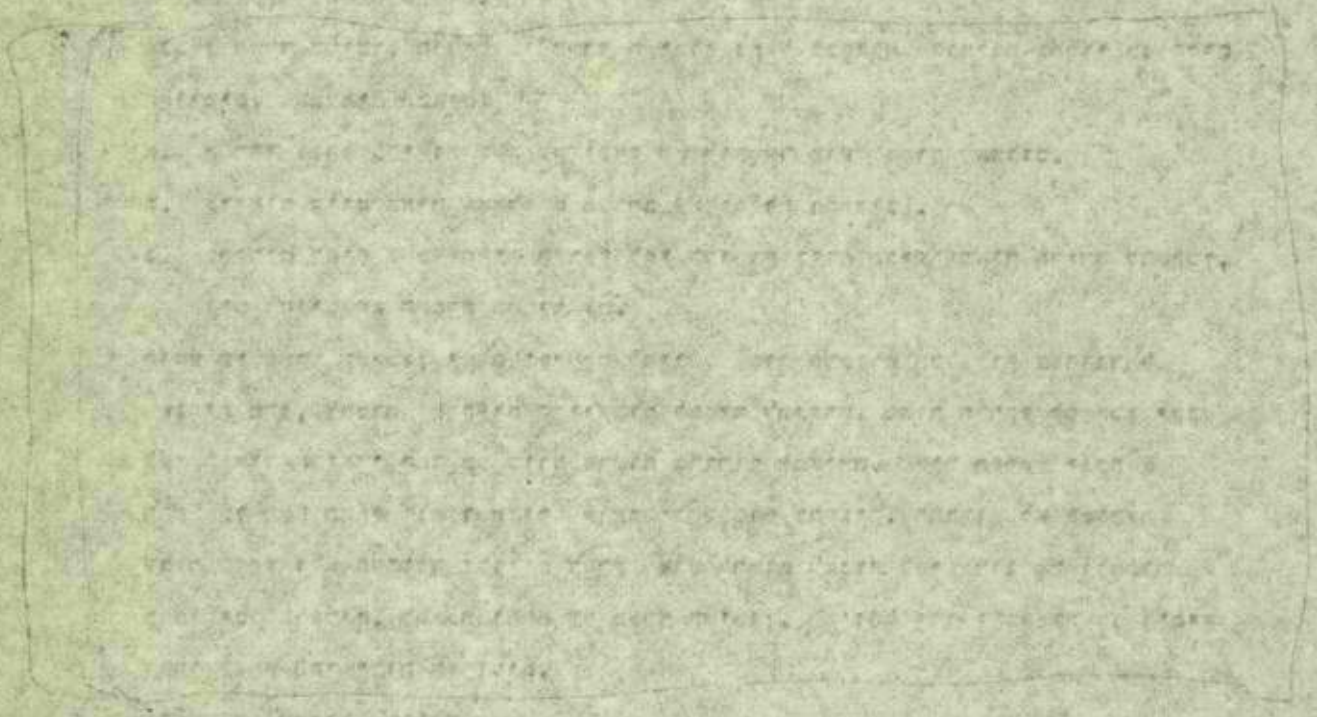
הנושא יובא בפני ועדת המשנה לפעור ממכרז במועצת מקרקעי ישראל ע"י ה"ת מ. זורע וד. וינגל.

מנהל המינהל הסכים כי במקרה זה יש לאשר פעור מכרז ולקבוע מחי קרקע ריאלי כפי שסוכם בטבלת 1975/6 - מחירי קרקע לבניה משרד השיכון.

סוכם כי מקרה זה לא ישמש תקדים. בעתיד התקרוב יתקיים דיון מחודש על נושא הצדרת "שיכון ציבורי" במגמה לסכם מדיניות לעתיד.

7. <u>תמדרים כספיים לשנת 1976</u>

ועדת משותפת המורכבת מה"ה: י. קורץ וש. שמגר מאגף התקציבים, מר י. שמאע חשב המינהל ומר ד. בן-יהודה חשב משרד השיכון, תבין הצעה להסדר כספי בגין תשלומי משרד השיכון למינהל.



פרוטוקול מישיבה שהתקיימה ביום 20.10.75

השתתפו ה"ה: מינהל מקרקעי ישראל	משרד השיכון	אגף התקציבים
מ.זורע	ד. וינשל	י.קורן
מ. סלמון ש	ש.מלג	ש.שטנר
א.ספיר	י.צור	
י.דרכסלר	ש.כהן	
י.שמאע		
י. נהרי		

הנושאים שנדונו:

1. סריקה באתרי הבניה השונים ובדיקת ההקצאות והחסדר הכספי עם המינהל.
2. ביטול הוראת המינהל להפסקת הבניה שבוצעה ללא חסדר כספי עם המינהל.
3. השלמת מחירי טבלה להקצאות קודמות.
4. חסדר עבודה בין משה"ש לט.מ.י. לגבי ההקצאות בעתיד.
5. שיטות "בניה מעורבת" בייעדים שונים (בניה ישירה או אמיסית).
6. חב' "רובינשטיין" - בניה ללא חסדר כספי עם המינהל באחר גלה.
7. "גילה ודומיה" שבבניה - חברה בתם כיכון ציבורי רווי לצרכי מחירי טבלה עליהם למרות שנבנו כדירות קומ' (קומדים במבלות הכספיות והכנוניות ואף קיימת רווחת ציבור).

סוכם:

1. חסדר נושא הקרקע עם מ.מ.י.

משרד השיכון יקפיד בעתיד על הוצאה החמלצות להקצאה לחברות השיכון הציבוריות הבונות במסגרת הפרוגרמה השנתית והרב-שנתית, לפני החחלת הבניה.

2. רכוז נתוני בניה

מחוזות המינהל והשיכון יערכו סריקה בשטח לאיסוף חמצב העובדתי באתרי הבניה של משרד השיכון. נציג [illegible] 30/9- [illegible]

3. בניה ישירה על-ידי משרד השיכון

סופס זכרון הדברים יתוקן ויחאם לעיקרי תנאי חסכם הפיתוח המקובלים במינהל. משרד השיכון יזכה את המינהל בערך הקרקע לפי השבלה המעודכנת בעת חתימת זכרון הדברים. משרד השיכון יבחון הצעה זו ויתן חשובתו, לאחר שתוגש הצעה מפורשת על-ידי המינהל.

4. חסדרי עבר - כספיים

הפרשי ערך קרקע בדירות הוצאו למכירת בנובמבר 1974 (כפל ערך הקרקע). משרד השיכון יסיים את בדיקתו במסגרת הנ"ל ויעביר הפרשים חשורים בנושא גביית כפל מחיר לקרקע.

5. <u>הסדרי עבר - הקצאות</u>

משרד השיכון יפנה המלצותיו להקצאת המשחים לשם חתימת הסכמי הפיתוח ותשלום ערכי הקרקע.

ההסכמים יתבססו על טבלת 1975/6.

מקרים שמשרד השיכון אישר את מחירי הדירות על בסיס טבלאות קודמות, יובאו בפורום לישיבת המנכ"לים.

מנכ"ל משרד השיכון הודיע כי משרד השיכון נתקל בבעיות מהותיות במלוי הנוהלים הקיימים, מהטעמים הבאים:

א. משרדו נוהג גמישות בקביעת יעדי האכלוס עד מועד סמוך לאכלוס.

ב. קיימים כיום בתים שאכלוסם מעורב (אמיסיות והקציב).

ג. במקרים רבים נקבע מחיר הקרקע לפי המוסכם ביום קביעת מחיר הדירה למשתכן, ויש לחייב את החברה במחיר זה.

הוצע כי משרד השיכון ישלם ישירות למינהל עבור קרקעות הכלולות בפרוגרמה השנתית שלו, לחברות קרקעות המיועדות לבניה למכירה. מחיר הקרקע למשתכן יקבע לפי המחיר הריאלי המוסכם ביום פרסום הדירות למכירה. מחיר הקרקע יגבה מהמשתכן בעת ההתקשרות והחמורה תועבר להכנסות בתקציב. החברות לא תשלמנה עבור קרקע ולא תקבלנה זכויות בקרקע פרט לרשות לבנות לפי פרוגרמה ולמכור במחירים מבוקרים, לפי המוסכם עם משרד השיכון. המינהל ידון בהצעה זו ויביא דעתו באחת מהישיבות הקרובות.

6. <u>חב' רובינשטיין - גילה</u>

הנושא יובא בפני ועדת המשנה לפעור ממכרז בהוצאת מקרקעי ישראל ע"י ה"ה מ. זורע וד. וינשל.

מנהל המינהל הסכים כי <u>במקרה זה</u> יש לאשר פטור ממכרז ולקבוע מחיר קרקע ריאלי כפי שסוכם בטבלת 1975/6 - מחירי קרקע לבניה משרד השיכון.

סוכם כי מקרה זה לא ישמש תקדים. בעתיד הקרוב יתקיים דיון מחודש על נושא הגדרת "שיכון ציבורי" במגמה לסכם מדיניות לעתיד.

7. <u>הסדרים כספיים לשנת 1976</u>

ועדה משותפת המורכבת מה"ה: י. קורץ וש. שמנר מאגף התקציבים, מר י. שמאע חשב המינהל ומר ד. בן-יהודה חשב משרד השיכון, תכין הצעה להסדר כספי בגין חשלומי משרד השיכון למינהל.

פרוטוקול מישיבה שהתקיימה
ביום 20.10.75

השתתפו הי"ה: מינהל מקרקעי ישראל	משרד השיכון	אגף התקציבים
מ. זורע	ד. וינשל	י. קורץ
מ. טלמון	ש. פלג	ש. שטנר
א. ספיר	י. צור	
י. דרכסלר	שמריהו כהן	
י. שמאע		
י. נהרי		

הנושאים שבדונו:

1. סריקה באתרי הבניה השונים ובדיקת ההקצאות וההסדר הכספי עם המינהל.
2. הוראת המינהל להפסקת הבניה המבוצעת ללא הסדר כספי עם המינהל.
3. השלמת מחירי שבלם להקצאות קודמות.
4. הסדר עבודה בין משה"ש לממ"י לגבי הקצאות בעתיד.
5. שיטות "בניה מעורבת" ביעדים שונים (בניה ישירה או אמיקית).
6. חבי "רובינשטיין" - בניה ללא הסדר כספי עם המינהל באתר גילה.
7. "גילה ודומיתי" שבבניה.

סוכם:

1. בניה ללא אישור המינהל
לא יותר לקבלן או לחברה כלשהי לבצע עבודות בניה ללא הסדר הוזי וכספי מראש עם המינהל, בטרם עלה על הקרקע.

2. רכוז נתוני הבניה
מחוזות המינהל והשיכון יערכו סריקה בשטח לאימות המצב העובדתי באתרי הבניה של משרד השכון, נכון ל-30 בספטמבר 75.

3. בניה ישירה על ידי משרד השיכון
טופס זכרון הדברים יותאם לעיקרי תנאי הסכם הפתוח המקובל במינהל.
משרד השכון יזכה את המינהל בערך הקרקע לפי הטבלה המעודכנת בעת החתימת זכרון הדברים.

4. הסדרי עבר - כספיים:
הפרשי ערך קרקע בדירות שהוצאו למכירה בנובמבר 1974 (כפל ערך "הקרקע").
משרד השיכון יקיים את בדיקתו במסגרת הנ"ל ויעביר למינהל בהקדם כספים אלו.

./..

5. <u>הסדרי עבר - הקצאות</u>

משרד השיכון יפנה המלצותיו להקצאת השטחים לשם חתימת הסכמי פתרון ושלום ערבי הקרקע, לא יאוחר מאשר.....

ההסכמים יתבססו על טבלת 1975/6.

מקרים שמשרד השכון אשר את מחירי הדירות על בסיס טבלאות קודמות יובאו במפורט לישיבת המנכל"ים.

6. <u>חב' "רובינשטיין " - גילה</u>

הנושא יובא בפני ועדת המשנה לפטור ממכרז במועצת מקרקעי ישראל ע"י ה"ה מ. זורע וד. פינשל.

המגמה - הקצאה לחב' "רובינשטיין " ללא מכרז בתנאי טבלה לייעדי משרד השיכון, מבלי שהדבר ישמש תקדים או הסכמה שצורה זו של בניה (קוטג'ים) תהיה כלולה בעתיד במסגרת הגדרת המושג "שכון צבורי רווי" במדה ותוך תקופת ההרשמה למועמדי מח"ל יותרו דירות בלתי מכורות תושתת עיסקת הקרקע בגין דירות אלו על בסיס שומת.

7. <u>הסדרים כספיים לשנת 1976</u>

ועדה משותפת המורכבת מה"ה: י. קורץ, וש. שטנר מאגף התקציבים, מר י. שמאע חשב המינהל ומר ד. בן-יהודה חשב משרד השיכון, תכין הצעה להסדר כספי בגין תשלומי משרד השיכון למינהל.

הועדה מתבקשת לסיים עבודתה תוך 8 שבועות מהיום, ותגיש דו"ח דו שבועי למנכלים.

פרוטוקול מישיבה שהתקיימה
ביום 20.10.75

השתתפו ה"ה:	מינהל מקרקעי ישראל	משרד השיכון	אגף התקציבים
	מ. זורע	ד. וינשל	י. קורץ
	מ. סלמון	ש. פלג	ש. שטנר
	א. ספיר	י. צור	
	י. דרכסלר	שמריהו כהן	
	י. שמאע		
	י. נהרי		

הנושאים שנדונו:

1. סריקה באתרי הבניה השונים ובדיקת ההקצאות וההסדר הכספי עם המינהל.
2. בטול הוראת המינהל להפסקת הבניה המבוצעת ללא הסדר כספי עם המינהל.
3. השלמת מחירי סבלה להקצאות קודמות.
4. הסדר עבודה בין משה"ש לממ"י לגבי הקצאות בעתיד.
5. שיטות "בניה מעורבת" ביעדים שונים (בניה ישירה או אמיסיה).
6. חב' "רובינשטיין" - בניה ללא הסדר כספי עם המינהל באתר גילה.
7. "גילה ודומיה" שבבניה - הכרה בהם כשכון צבורי רווי לצרכי החלת מחירי סבלה עליהם למרות שנבנו כדירות קוסג' (עומדים במגבלות הכספיות וחכנוניות ואף קיימת רווחת ציבור).

סוכם: בניה ללא אישור המינהל.

1. משרד השיכון לא יתיר לקבלן או לחברה כלשהי לבצע עבודות בניה ללא הסדר חדזי וכספי מראש עם המינהל.
2. בניה ללא אישור בניה.
3. מחוזות המינהל והשיכון יערכו סריקה בשטח לאימות המצב העובדתי באתרי הבניה של משרד השכון.
4. בניה ישירה על ידי משרד השיכון -

טופס זכרון הדברים יתוקן ויותאם לעיקרי תנאי הסכם הפתוח המקובלים במינהל. משרד השכון יזכה את המינהל בערך הקרקע לפי הטבלא המעודכנת בעת חתימת זכרון הדברים. מאגרי ביטחון ותמרון בלתי ניתן לאותרו, לאחר שהוגש תביעה ע"י המינהל.

4. הסדרי עבר - כספיים:

הפרשי ערך קרקע בגין הקצאות שהוצאו למכירה בנובמבר 1974 (כפל ערך "הקרקע"). משרד השיכון יסיים את בדיקתו במסגרת הנ"ל ויעביר למינהל בהקדם כספים אלאו.

5. הסדרי עבר - הקצאות:

משרד השיכון יפנה המלצותיו להקצאת השטחים ~~בתחומי~~ לשם חתימת הסכמי פתוח ותשלום ערכי הקרקע.
ההסכמים יתבססו על טבלת 1975/6.
מקרים שמשרד השכון אשר את מחירי הקצאות על בסיס טבלאות קודמות יובאו בפורום לישיבת המנכל"ים.

6. חב' "רובינשטיין" - גילה

הנושא יובא בפני ועדת המשנה לפטור ממכרז במועצת מקרקעי ישראל ע"י ה"ה
מ. זורע וד. וינשל.

מנהל המינהל מסכים כי במקרה זה, יש לאפשר פטור ממכרז ולקבוע מחירי קרקע ~~כפי~~ כפי שנקבעה בטבלת 1975/6 - תוספת 2% לכיסוי הוצאות שיווק.
סוכם כי אקרה כזה, שוא יחשב כתקדים. בשטח הקרוב יתקיים דיון מחודש על נושא הקצאת "מגרש" במקרה שטחה מינימלי למגרש.

המגמה - הקצאה לחב' "רובינשטיין" ללא מכרז בתנאי טבלה לייעדי משרד השיכון, מבלי שהדבר ישמש תקדים או הסכמה שצורה זו של בניה (קופצ'ים) תהיה כלולה בעתיד במסגרת הגדרת המושג -"שכון צבורי רווי"

7. הסדרים כספיים לשנת 1976 -

ועדה משותפת המורכבת מה"ה; י. קורץ, וש. שטנר מאגף התקציבים, מר י. שמאע חשב המינהל ומר ד. בן-יהודה חשב משרד השיכון, תכין הצעה להסדר כספי בגין תשלומי משרד השיכון למינהל.

~~8. תיקונים בסעיפים 1 ו- 2, עדון אישור נוסף מטעם מר ד. וינשטל.~~

5. [illegible]

מקבל מאגף תשכון הודיעך כי מאגף התשכון נעקם מהעלות מהנדסים המלווים

מכולות ~~מהקבלנים~~ במתכונת הקיימת (1) מאגפו נדרש לאמות בקרת ~~מהקבלנים~~ ביצוע הבדיקות עד מועד ~~מקבלת~~ סמוך למועדים

(2) קיימים כיום מגוון ~~מהקבלנים~~ ומהמתכנים מעוניינים (מומחיות ותקציב)

(3) במקרים רבים עקרון מתיר הקילוף עפי המוסכם בין קבלת מתיר הפיקוח למתכנן ומי נותן את ההסכמה במתיר עב.

הודעך כי מאגף התשכון יעלה נושאת עליו לדיון בועדת קילוף הכלולות בסמכויות הועדות ~~שלו~~ מטרות קילוף למתכנן

המלווים לפניה למכרזים, ~~במתכונת שלה~~ מתיר קילוף, עקרון עפי מתיר קילוף יקבה מהמתכנן בעת ההגשה ולמהנדס הרשות בתקופת בדיקת הבקשה ~~שלו~~ המוסכמת קיומם בדיקת הקיומת למכרזים בתקופת שבין פרסום מתיקונים מהנדסים

ועד השלמת הבדיקה ועל עקרונות קילוף ועל עקרונות קילוף פנה לרשות המקומית ועפי המוסכם בין מאגף התשכון, המינהל, יבוץ פרוטוקול, על ויבוץ בעתו בקשת מהיועצים הקבועים.

מדינת ישראל

משרד האוצר

אגף התקציבים

משרד השיכון - ירושלים
לשכת שרת לשכה
2 IX. 1975

תאריך: י"ט באלול תשל"ה
26 באוגוסט 1975

מספר: 36/2/14

אל: מר י. שחם, סמנכ"ל, משרד השיכון.

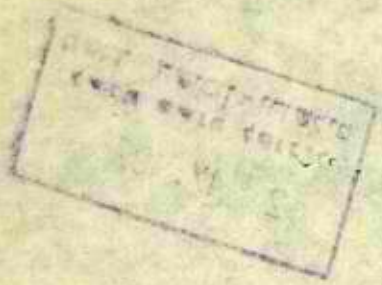
הנדון: הסדרי תשלומים - משה"ש וממ"י

במינהל מקרקעי ישראל מתגבשת עמדה לפיה ישולם פלוא ערך הקרקע עוד בשלבי התחלת הבניה וביצוע ההתקשרות. למותר לציין את האימפליקציות השליליות הנובעות לצעד כזה על הסדרי קביעת המחיר למשתכן, המבוססים על תאריך ההשתכנות ולא על תאריך התחלת הבניה.

אבקשך להודיעני עמדת משרדך בנושא, וזאת קודם דיוני תקציב 1976.

בברכת שנה טובה,

שלמה שטנר

העתק:
מר ש. פלג, משנה למנכ"ל, משרד השיכון.
י. קורץ, כאן.

השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
29. V. 1975

לשכת המנהל

ש"ז סיון תשל"ח
26 במאי 1975

אל: מר ד. ויינשל, מנכ"ל משה"ש

הנדון: הסדרי עבודה
מכתבך מ- 15.5.75
שיחתנו באינטרקום מ-25.5.75

כמסוכם בינינו, אני אפור לפגוש את שני מנהלי מחוזותינו בצפון ולהסדיר ביניהם את יחסי העבודה.

הללו יושתתו על הסכם העבודה בין משרדינו מ-1969, התקף עד לשינויו בהחלטת מועצת מ"י, לאחר הדיון של השרים.

ב ב ר כ ה,

מאיר זורע
מנהל המינהל

העתק: מר ש. פלג, המשנה למנהל הכללי, משרד השיכון
מר מ. שלמון, מנהל אגף שמוש בקרקע, באן
מר א. בן-דור, מנהל מחוז הגליל, משרד השיכון
מר מ. גת, מנהל מחוז הצפון, ממ"י.

23 V 1975

משרד השיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, ה' סיון תשל"ה
15 במאי 1975

28/5/75

אל: מר מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

הנדון: <u>חסדרי עבודה.</u>

רצ"ב מכתבו של מנהל מחוז הצפון, מינהל מקרקעי ישראל אל מנהל המחוז שלנו.

במכתם זה מוכתב, כביכול, נוהל עבודה שאינו מוסכם אתנו ואני מניח שאיננו אף על דעתך.

עד שיסוכם נוהל עבודה בתהליך שנקבע על ידי השרים שהתכנסו לצורך זה נשאר בסטטוס קוו.

אבקש טפולך בנדון.

ב ב ר כ ה

ד. גילבסל

<u>העתק:</u> מר מ. סלמון, מינהל מקרקעי ישראל
מר מ. גת, מינהל מקרקעי ישראל
מר ש. פלג, המשנה למנהל הכללי, משרד השיכון
מר א. בן - דור, מנהל מחוז הגליל, משרד השיכון.

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידת: מחוז הצפון
נצרת עלית

תאריך: כ"א אייר תשל"ה
2.5.75

מספר: 4068

לכבוד
מר בן - דור
מנהל המחוז
משרד השכון
נצרת עלית

א.נ.,

לצערי, עדיין לא נתגבשו נוהלי עבודה הנראים לנו כרשומי עבודת תקינים בין שני המשרדים. בסדרים הקיימים הננו מוצאים פגמים רבים המביאים לסרבול בעבודה, ואי בהירות. מערכת הסדרים הקיימת יוצרת אצלנו אי סדר, מוחלט בכל הנוגע להקצאות המועברות אליכם.

להלן עיקר הנקודות הנוגעות לסדרי הקצאה המקובלים על הנהלת משרדכם ומשרדנו-

א. הקצאה ראשונית לתכנון - תעשה על סמך אחור בקנה מידת גרוע. לאחר אשור המינהל באשר לגבולות השטח, משרד השכון יתחיל בתכנונו, ומע"י- בהשתתפו ופנויו מבחינת בעלויות והתחייבויות לשם מסירתו למשרד השכון. אין עדיין כל רשות לעלות על השטח ולהתחיל אף בעבודות עפר.

ב. [illegible] - לאחר גמר התכנון, על התכניות בנתן ערים לתסיר והתיעה לשמ"י ותחיימתו עליהן תהוות אשור שאכן כל השטח בתכניה בנין הערים פנויות לצורך הקצאה לבניה. לכי ההוראות הקיימות במשרדנו-אין להקצות קרקע בשום השלם תכנונו.

ג. הקצאה הקרקע - לאחר כלב התיעת התכניות בנין ערים והפקדתן לפחות בועדה המחוזית - ניתן להקצות אותן למשרד השכון לשם בניית המשח.

1. בעיה בבניה היא ישירות ע"י משרד השכון, או באמצעות חברה עבורו תקשה ההקצאה ע"י החיכה על זכרון דברים אשר בו יוגשו כל מפרטי הבניה של המבנים העומדים להבנות.
לאחר אישור המינהל ניתן לבנות בהתאם לתוכניות שנתתמו.

2. כאשר הבניה היא על ידי חברה או קבלן בהסלצת משרד השכון (כשהבניה היא לא נעבור משרד השכון).
יש להעביר הסלצת משרדכם להקצאת הקרקע עבור אותה חברה או קבלן.
כמ"י יקצה את הקרקע לפי הנוהלים המקובלים.

אבקשך לא לתת אשורים לבניה לחברות או לקבלנים לפני חתימת חסכם הפיתוח אתנו.

בכבוד רב,

מ. גת
מנהל המחוז

העתק: מר תרשלר - משרד השכון - נצרת
מר יניר - משרד השכון - נצרת

/שש

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, י' שבט תשל"ה
22 ינואר 1975

אל: שר האוצר מר י. רבינוביץ
שר החקלאות מר א. אורן

מצ"ב הצעה להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון כפי שהוצעה ע"י ועדת המשנה לקרקע עירונית של מועצת מקרקעי ישראל.

הצעת ההסדר הוגשה לאישור מועצת מקרקעי ישראל שלא בהסכמת משרד השיכון ואנו מתנגדים למספר סעיפים כמפורט:

הצעת מינהל מקרקעי ישראל	הצעת משרד השיכון
סעיף 3.2	סעיף 3.2
הסדר זה נועד לתכניות השיכון הצבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר של התקציב בלבד.	הסדר זה נועד לתכניות שיכון רב שנתיות כפי שתאושרנה מדי פעם, כולל תכניות השיכון הציבורי שבתקציב המדינה ובדברי ההסבר לתקציב ולתכניות מיוחדות שיאושרו ע"י שרי האוצר, החקלאות והשיכון.
סעיף 3.3	סעיף 3.3
הקרקע תימסר רק לאחר שהושלם תכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.	קרקעות מינהל מקרקעי ישראל המיועדות לשיכון ציבורי ופרטי, יתוכננו ויפותחו ע"י משרד השיכון. הקרקע למומלצים של משרד השיכון, תימסר רק לאחר שתושלם תכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.
סעיף 4.2	סעיף 4.2
על יסוד תכניות מתאר מאושרות יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון, לגבי כל ישוב וישוב. בדיונים אלו יסוכמו מגמות התכנון והפיתוח העירוני לשלביהם השונים.	על יסוד תכניות מתאר מאושרות או מוצעות, או כל תכנית סטטוטורית לתכנית מתאר שתוגש ע"י משרד השיכון, יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל לבין משרד השיכון, לגבי כל ישוב וישוב. בדיונים אלו יסוכמו מגמות התכנון והפיתוח העירוני, לשלביהם השונים.

הצעת מינהל מקרקעי ישראל	הצעת משרד השיכון
סעיף 5.2	סעיף 5.2
קרקעות שנשארו בתחום יחידת מתוכננת לאחר אימור השטחים לבניית ע"י משרד השיכון ומומלצים כאמור בסעיף 5.1 יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.	קרקעות שנשארו בתחום יחידת מתוכננת ומשרד השיכון אינו מתכוון לייזום בהן בניה על ידו או מטעמו, יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, בהסכמת משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

כמו כן אנו מציעים להוסיף להסדר העבודה את הסעיפים הבאים:

א. <u>בניית שליש מהדירות למכירה חופשית</u> -

כדי לאפשר הקמת שכונים הטרוגניים מבחינת האיכלוס, סוכם לאמץ החלטת מועצת מקרקעי ישראל לגבי אזורי פיתוח א' ו - ב' וישובים נוספים שאושרו ע"י מועצת מקרקעי ישראל, גם לשכונות בירושלים ובמקומות אחרים בהם נבנות שכונות במסגרת תכנית הבניה של משרד השיכון.

ב. <u>חברות שיכון - "חברה מוגבלת"</u>

במסגרת תכניות משרד השיכון לקידום והשלמת תכנון ופיתוח של שכונות מגורים, יהיה רשאי משרד השיכון - רק לאחר תכנון השכונה על ידו - למסור את הפיתוח והתכנון המפורט של השכונות, לחברות שיכון ציבוריות או פרטיות, שלהן היכולת לבצע, לממן ולאכלס. ההתקשרות עם החברה המוגבלת תהיה על בסיס חוזי ועל פי הערכת השמאי הממשלתי, ולא יקנה לה כל זכויות בקרקע, מרס לבניה כפי שיוחלט על ידי משרד השיכון. החברות תבחרנה בהתאם לקריטריונים שיקבעו ע"י השרים.

MINISTRY OF HOUSING

שר השיכון
MINISTER OF HOUSING

2878

ג. <u>פינויים בשטחים המיועדים לבנית</u>

בהסכמת השרים, אפשר יהיה למצוא אתר שלם שיש בו פינויים רבים וקרקע פנויה, לחברת שיכון צבורית או פרטית, שתתחייב לבצע את כל הפינויים על חשבונה ולשקם השכונה בהתאם להנחיות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
תערך שומת ע"י השמאי הממשלתי לקרקע המפונה ושתתפנה, בנכוי הוצאות הפינויים ויחתם הסכם פיתוח בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה על בסיס הערכה זו.
הקרקע תימסר לחברה בחכירה כמקובל במינהל מקרקעי ישראל.

אני מבקש להביא את חלוקי הדעות לדיון בינגו ובמידה ולא נוכל לקבל סכום משותף אבקש להביא את הנושא להכרעת ועדת השרים לענייני כלכלה.

בברכה,

א. עופר

3.11.78

MINISTRY OF HOUSING

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, י' שבט תשל"ט
22 ינואר 1979 2878

אל: שר התחבורה מר י. רבינוביץ
שר החקלאות מר א. אזולאי

בציי הצעת להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון כפי שהוצעה ע"י ועדת המשנה לקרקע עירונים של מועצת מקרקעי ישראל.

הצעת ההסדר מוגשת לאישור מועצת מקרקעי ישראל שלא בהסכמת משרד השיכון ואנו מתנגדים למספר סעיפים כמפורט:

הצעת מינהל מקרקעי ישראל

סעיף 3.2

מקרקע זה נועד לתכניות השיכון הצבורי הכלולות במקציב המדינה ובדברי ההסבר של המקציב בלבד.

סעיף 3.9

הקרקע תימסר רק לאחר שהושלם תכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

סעיף 4.2

על יסוד תכניות מתאר מאושרות יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון, לגבי כל ישוב וישוב. בדיונים אלו יסוכמו מגמות התכנון והמיבנה העירוני לשלביהם השונים.

משרד השיכון

סעיף 3.2

מסדר זה נועד לתכניות שיכון רב שנתיות כפי שתאושרנה מדי פעם, כולל תכניות השיכון הציבורי שבמקציב המדינה ובדברי ההסבר למקציב ולתכניות מיוחדות שיאושרו ע"י שרי האוצר, החקלאות והשיכון.

סעיף 3.9

קרקעות מינהל מקרקעי ישראל המיועדות לשיכון ציבורי ופרטי, יתוכננו ויפותחו ע"י משרד השיכון.
הקרקע למומלצים של משרד השיכון, תימסר רק לאחר שתושלם התכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

סעיף 4.2

על יסוד תכניות מתאר מאושרות או מוצעות, או כל תכנית ערומית לתכנים מתאר שתוגש ע"י משרד השיכון, יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל לבין משרד השיכון, לגבי כל ישוב וישוב.
בדיונים אלו יסוכמו מגמות התכנון והמיבנה העירוני, לשלביהם השונים.

הצעת מינהל מקרקעי ישראל

סעיף 5.2

קרקעות שנשארו בתחום יחידה מתוכננת לאחר איתור השטחים לבנייה ע"י משרד השיכון ומומלצים כאמור בסעיף 5.1 יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

הצעת משרד השיכון

סעיף 5.2

קרקעות שנשארו בתחום יחידה מתוכננת ומשרד השיכון אינו מתכוון לייזום בהן בנית על ידו או מטעמו, יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, בהסכמת משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

כמו כן אנו מציעים להוסיף להסדר העבודה את הסעיפים הבאים:

א. בנייה שלישי מהדירות למכירת הדפסים -

כדי לאפשר הקמת שכונים הפרוגרסיים מבחינת האיכלוס, סוכם לאמץ חלוקת מועצת מקרקעי ישראל לגבי אזורי פיתוח א' ו - ב' ויסובים נוספים שאושרו ע"י מועצת מקרקעי ישראל, גם לשכונות בירושלים ובמקומות אחרים בהם נבנות שכונות במסגרת תכנית הבנית של משרד השיכון.

ב. חברות שיכון - "חברה מובילה"

במסגרת הבניות משרד השיכון לקידום והשלמת מכנון ופיתוח של שכונות מגורים, יהיה רשאי משרד השיכון - רק לאחר תכנון השכונה על ידו - למסור את הפיתוח והתכנון המפורט של השכונות, לחברות שיכון ציבוריות או פרטיות, שלהן היכולת לבצע, למתן ולאכלס. ההתקשרות עם החברה המובילה תהיה על בסיס חוזי ועל פי הערכת השמאי המשפטי, ולא יקנה לה כל זכויות בקרקע, פרט לבניה כפי שיוחלט על ידי משרד השיכון. החברות תבחרנה בהתאם לקריטריונים שיקבעו ע"י משרים.

א. <u>מיגוניים בשטחים המיועדים לבנית</u>

בהסכמת משרים, אפשר יהיה למסור אתר שלם שיש בו מיגוניים רבים וקרקע מגויה, לחברת שיכון צבורית או פרטית, שתתחייב לבצע את כל המיגוניים על חשבונה ולשקם השכונה בהתאם להנחיות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
תערך שומה ע"י השמאי הממשלתי לקרקע המגויה ושתתפנה, בנכוי הוצאות המיגוניים ויחתם הסכם פיתוח בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה על בסיס הערכה זו.
הקרקע תימסר לחברה בחכירה כמקובל במינהל מקרקעי ישראל.

אני מבקש להביא את הלוקי הדעות לדיון בינינו ובמידה ולא נוכל לקבל סכום משותף אבקש להביא את הנושא להכרעת ועדת השרים לעניני כלכלה.

בברכה,

א. עופר

הסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון

(אושר בוועדת המשנה לקרקע עירונית ביום 9.12.74)

30/12/74 - נ' בין ממ"ל ה"ק

1. הקדמה

כדי להבטיח תיאום ושיתוף פעולה מלא בנושאים משותפים למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד השיכון בסגרת הסמכויות של כל אחד מהגופים לגבי שכונים ציבוריים, במסגרת מדיניות הממשלה, אושר ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.69 הסכם להסדר עבודה.

לאור הנסיון בעבר, מוסכם לנסח הסדר חדש כדלהלן:

2. הגדרות

כשיכון ציבורי רווי - ייחשב כל מבנה המכיל לפחות 4 יחידות מגורים בשתי קומות.

3. עקרונות

3.1 הסדר זה מבוסס על החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ועל המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, בדבר שחרור ממ"י מחובת מסירת קרקע ע"פ מכרז פומבי בכל מקרה שהקרקע נמסרת למשרד השיכון במסגרת ההסכם הנזכר בסיפקה 1 לעיל וכן בכל מקרה שהקרקע נמכרת למומלצים של משרד השיכון במסגרת ההסכם האמור, בשידה שתחקבלנה לגביהם המלצות, בכל מקרה ומקרה, משר השיכון, או מי שיוסמך על-ידו לענין זה מטעמו או בהמלצתו. למשרד השיכון תינתן עדיפות בקבלת שטחי קרקע של המינהל שיועדו לבניית למגורים.

3.2 הסדר זה נועד לחכניות השיכון הצבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר של התקציב בלבד.

הערה:- משרד השיכון מסחייג מנוסח סעיף זה.

3.3 הקרקע תימסר רק לאחר שהושלם תכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

3.4 הקרקע תימסר בערכה הריאלי, ע"פ הערכת השמאי הממשלתי. לגבי השנים 1976-1974, ייקבע המחיר למרות האמור לעיל, לפי סיכום שרי האוצר החקלאות והשיכון מיום 19.9.74.

4. אחור שטחים לתכנון ופתוח

4.1 משרד השיכון יערוך פרגרמה רב שנתית ושנתית שתובא לידיעת מינהל מקרקעי ישראל.

4.2 על יסוד תכניות מתאר מאושרות יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל ומשה"ש, לגבי כל ישוב וישוב. בדיונים אלו יסוכמו מגמות התכנון והפתוחות העירוני לשלביהם השונים.

/...

4.3 בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל ומשה"ש בקשר לשטחים כמצוין בסעיף 4.1 כנ"ל, כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחר וכן העדיפות ושלבי הפיתוח.

לקראת הדיון יגיש משרד השיכון למינהל את מפת הישוב בה יותחמו השטחים המוצעים באופן שיאפשר זהויים לגבולותיהם במדויק בשטח.

4.4 ממ"י יברוק את הבעלות, ההחייבויות והחזקה של השטחים כשטח המותחם, כאמור בסעיף 4.3., ויכין תכניות להכשרת הקרקע מבחינות אלה ולהקצאתה למשרד השיכון.

4.5 ביכום הדיון שיבוסס על הטפה לפי סעיף 4.3 ו-4.4 יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על-ידי משרד השיכון במסגרת תכנית רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע וייחתם תרטיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי הצדדים ייקבעו ע"י הנהלת המשרדים. במקרה של אי-הסכמה יובא הענין בפני שני המנכ"לים להלן ועדת מנכ"לים, להכרעה.

4.6 לאחר אשורו ישמש הפרטיכל המוזכר בסעיף 4.5 אסמכתא לתכנון ופיתוח השטחים.

4.7 נציג מינהל מקרקעי ישראל יסונה כחבר קבוע בוועדות לטיפוס ואישור תוכניות במשרד השיכון; לנציג המינהל הזכות לערער בפני ועדת המנכ"לים בנושאי צפיפות והפרשות, חלוקה ורישום.

4.8 יקויים תיאום בין מחוזות השיכון לבין מחוזות המינהל, במהלך התיכנון של כל אתר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת, בנושאי צפיפות והפרשות וכן בבעיות חלוקה ורישום.

4.9 תכניות בנין ערים מפורטות תיוכנו על-ידי משרד השיכון על יסוד הסעיפים דלעיל, יוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן כחתימת בעל קרקע, קודם העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

5. <u>הקצאת שטחים</u>

5.1 לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לרשויות התכנון המוסמכות יקויים דיון בין מנהלי המחוזות של שני המשרדים לאחור שטחים לבניה ישירה של משרד השיכון ומומלצי משרד השיכון, שיבנו לפי התנאים הכלליים של משרד השיכון, במסגרת הסכם זה.

5.2 קרקעות שנשארו בתחום יחידה מתוכננת לאחר איתור השטחים לבניה ע"י משרד השכון ומומלצין כאמור בסעיף 5.1 יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

הערה:- משה ט מסתייג מנוסח סעיף זה.

5.3 היקצה מינהל מקרקעי ישראל שטחים כאמור בסעיף 5.2, יחולו על המינהל ההוצאות היחסיות של התכנון והפיתוח, פרט למקרים בהם התחייבה הממשלה אחרת.

5.4 הקצאת השטחים לבניה ישירה של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:-

5.4.1 מחוז השיכון יעביר למחוז המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תכנית בנין ערים מאושרת או מוצעת, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה כאמור בסעיף 3.5.

5.4.2 ייחתם זכרון דברים בו יצויין התכנית כולל מספר התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5.4.1 מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז והוא כפוף לתנאים הכלולים בסעיף 8 להלן.

תכניות בניה שתוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה - תיחתמנה ע"י המינהל.

5.5 הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף 5.1 תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז. המלצה זו תפרט את יעדי הבניה, האכלוס וכו', וייחתם עמהם הסכם פיתוח כמקובל במינהל.

5.6 כל קרקע שנרכשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בדרך של הפקעה, תשמש אך ורק למטרה שלמענה הופקעה או למטרה ציבורית אחרת. משרד השיכון ימליץ על פטור ממכרז להקצאת קרקע זו לכון צבורי, כאמור לעיל בסעיפים 3.1 ו-3.2. הבניה תהיה מכוונת ומבוקרת ע"י משה"ש והאכלוס בדירות הנבנות ייעשה בפקוחו.

5.7 כדי להבטיח בצוע נאות של האמור בפרק זה, ייחתם משרד השיכון את מקבלי הפטור ממכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק למטרות המוגדרות.
מינהל מקרקעי ישראל יכלול בחוזים שייחתמו עם המומלצים, הפניה מפורשת בדבר התחייבות זו.

הפיקוח על בצוע התחייבות המומלצים תיעשה על-ידי משרד השיכון ובאחריותו.

5.8 שטחים שאותרו לבניה בהתאם לסעיף 5.1 ולא ניבנו תוך 5 שנים מיום האיתור, יוחזרו בתום התקופה למינהל.

המינהל יחזיר למשרד השיכון את הוצאות התכנון והפיתוח בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם על ידו לגורמים אחרים.

6. פינויים

6.1 הטיפול בפינויים בשטחים שאוחרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף 4 דלעיל ייעשה ע"י משרד השיכון. ועדת פינויים מרכזית אשר בה משתתף דרך קבע, נציג מינהל מקרקעי ישראל, תנחה את פעולות הפינויים ותאשר את ההוצאה. התינוליי מקך עות המינהל יהיו מתקציב פינויים של המינהל.

6.2 בהסכמת שני הצדדים ניתן למסור את ביצוע הפינויים לחברות, או לסוכן, או לכל גוף אחר שיוסכם על-ידי הצדדים, לגבי כל אחר.

6.3 הועדה מוסמכת לאשר את הוצאות הפנוי לכל מקרה שאינו עולה על אומדן תקבולי המינהל, הפינויים במתחם בניה יחושבו לפי התקבולי המתחם כולו.

6.4 במקרים שאומדן תקבולי המינהל אינו יכול לכסות את כלוא הוצאות הפינוי כנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר חלוקת ההפרש להכרעת המנכ"לים.

7. רכישת קרקע

זקוק משה"מ, למילוי התכניות המוסכמות על-ידי שני הצדדים, למטחי קרקע המעונים רכישה, יימסר הטפול לידי מ.מ.י.

8. תנאי ההקצאה, התחשבנות והשלומים ע"ח דמי-חכירה

8.1 התנאים יתבססו על עקרון של מחירי קרקע לפי אומדן השמאי הממשלתי ועל הנחה של היוון דמי-חכירה שנתיים ליכוגים אכוריים רוויים.

8.2 השומה של הקרקעות שהסתרגה תהיה בעלת תוקף לשנה אחת ותיעשה לפי קבוצות שטחים בכל ישוב.

8.3 השומה של הקרקעות תיעשה במועד הקצאתן למשרד השיכון במצב כפי שהן, ללא הוצאות פיתוח ממשרד השיכון יצטרך לשאת בהן.

8.4 התשלומים ייערכו ע"פ הסדר נפרד, בהשתתפות הצדדים ומשרד האוצר.

9. תשלומים תמורת פינויים

9.1 בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לבצוע הפינויים לפיה תפעל ועדת הפינויים המרכזית. הנזכרת בסעיף 6.1

9.2 אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל, חשבון של בצוע הפינויים בהתאם לנוהל שייקבע בנפרד. החשבון משרד השיכון יזוכה בהתאם לכך.

10. נוהלי עבודה

על בסיס מסמך זה יוכנו נוהלי עבודה של משרד השיכון והמינהל יעובדו וייסוכמו במשותף.

11. קרקעות שחוקצו בעבר

הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון שתמורתם לא שולמה עדיין, אוהוסכמו על-ידי שני הצדדים או שכניינן לא התחיל.

12. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כל שהוא מסעיפי הסדר זה, יוגש הענין ל כרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון והחדר הסכמה בין המנכ"לים, להכרעת השרים הממונים

הסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון

(אושר בוועדת המשנה לקרקע עירונית ביום 2.12.74)

נוסח מעודכן ליום 30/12/74

1. **הקדמה**

כדי להבטיח תיאום ושיתוף פעולה מלא בנושאים משותפים למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד השיכון, במסגרת הסמכויות של כל אחד מהגופים לגבי שכונים ציבוריים, במסגרת מדיניות הממשלה, אושר ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.69 הסכם להסדר עבודה.

לאור הנסיון בעבר, מוסכם לנסח הסדר חדש כדלהלן:

2. **הגדרות**

כשיכון ציבורי רווי - ייחשב כל מבנה המכיל לפחות 4 יחידות מגורים בשתי קומות.

3. **עקרונות**

3.1 הסדר זה מבוסס על החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ועל המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, בדבר שחרור מס' מחובת מסירת קרקע ע"פ כרטיס פומבי בכל מקרה שהקרקע נמסרת למשרד השיכון כמסגרת ההסכם הנזכר בסיסקה 1 לעיל וכן בכל מקרה שהקרקע נמסרת למומלצים של משרד השיכון כמסגרת ההסכם האמור, בשידה שתחקבלנה לגביהם המלצות, בכל מקרה ומקרה, משר השיכון, או מי שיוסמך על-ידו לענין זה מטעמו או בהמלצתו. למשרד השיכון תינתן עדיפות בקבלת שטחי קרקע של המינהל שיועדו לבנייה למגורים.

3.2 הסדר זה נועד לחכניות השיכון הצבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר של התקציב בלבד.

הערה:- משרד השיכון מסחייג מנוסח סעיף זה.

3.3 הקרקע תימסר רק לאחר שהושלם הכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

3.4 הקרקע תימסר בערכה הריאלי, ע"פ הערכת השמאי הממשלתי. לגבי השנים 1974-1976, ייקבע המחיר למרות האמור לעיל, לפי סיכום שרי האוצר החקלאות והשיכון מיום 19.9.74.

4. **אחור שטחים לתכנון ופתוח**

4.1 משרד השיכון יערוך פרגרמה רב שנתית ושנתית שתובא לידיעת מינהל מקרקעי ישראל.

4.2 על יסוד הכניות מתאר מאושרות יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל ומשה"ש, לגבי כל ישוב וישוב. בדיונים אלו יסוכמו מגמות התכנון והפיתוח העירוני לשלביהם השונים.

2/...

4.3 בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל ומשה"ש בקשר לשטחים כמצוין בסעיף 4.1 כנ"ל, כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אתר וכן העדיפות ושלבי הפיתוח.

לקראת הדיון יגיש משרד השיכון למינהל את מפת היישוב בה יותחמו השטחים המוצעים באופן שיאפשר זהויים לגבולותיהם בפרוט בשטח.

4.4 מש"י יברוק את הבעלות, ההתחייבויות והחזקה של השטחים בשטח המותחם, כאמור בסעיף 4.3., ויכין תכניות להכשרת הקרקע מבחינות אלה ולהקצאתה למשרד השיכון.

4.5 בסיכום הדיון שיבוסס על המפה לפי סעיף 4.3 ו-4.4 יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על-ידי משרד השיכון בפסגרת תכנית רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע וייתחם פרסיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי הצדדים יקבעו ע"י הנהלת המשרדים. במקרה של אי-הסכמה יובא הענין בפני שני המנכ"לים להלן ועדת מנכ"לים, להכרעה.

4.6 לאחר אשורו ישמש הפרסיכל המוזכר בסעיף 4.5 אסמכתא לתכנון ופיתוח השטחים.

4.7 נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לשיפוט ואישור תוכניות במשרד השיכון; לנציג המינהל הזכות לערער בפני ועדת המנכ"לים בנושאי צפיפות והפרשות, חלוקה ורישום.

4.8 יקויים תיאום בין מחוזות השיכון לבין מחוזות המינהל, במהלך התיכנון של כל אתר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת, בנושאי צפיפות והפרשות וכן בבעיות חלוקה ורישום.

4.9 תכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו על-ידי משרד השיכון על יסוד הסעיפים דלעיל, יוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן כחתימת בעל קרקע, קודם העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

5. <u>הקצאת שטחים</u>

5.1 לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לרשויות התכנון המוסמכות יקויים דיון בין מנהלי המחוזות של שני המשרדים לאחור שטחים לבנייה ישירה של משרד השיכון ומומלצי משרד השיכון, שיבנו לפי התנאים הכלליים של משרד השיכון, במסגרת הסכם זה.

5.2 קרקעות שנשארו בתחום יחידת מתוכננת לאחר איתור השטחים לבניה ע"י משרד השכון ומומלציו כאמור בסעיף 5.1 יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

הערה:- משה ש מסחיג מנוסח סעיף זה.

3/...

5.3 היקצה מינהל מקרקעי ישראל שטחים כאמור בסעיף 5.2, יחולו על המינהל ההוצאות היחסיות של התכנון והפיתוח, פרט למקרים בהם התחייבה המשלה אחרת.

5.4 הקצאת השטחים לבניה ישירה של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:-

5.4.1 מחוז השיכון יעביר למחוז המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תכנית בנין ערים מאושרת או מוצעת, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה כאמור בסעיף 3.5.

5.4.2 ייחתם זכרון דברים בו יצויין התכנית כולל מטרת התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5.4.1 מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז והוא כפוף לתנאים הכלולים בסעיף 8 להלן.

תכניות בניה שהוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה - תיחתמנה ע"י המינהל.

5.5 הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף 5.1 תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז. המלצה זו תפרט את יעדי הבניה, האכלוס וכו', וייחתם עמהם הסכם פיתוח כמקובל במינהל.

5.6 כל קרקע שנרכשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בדרך של הפקעה, תשמש אך ורק למטרה שלמענה הופקעה או למטרה ציבורית אחרת. משרד השיכון ימליץ על פטור ממכרז להקצאת קרקע זו לכון צבורי, כאמור לעיל בסעיפים 3.1 ו-3.2. הבניה תהיה מכוונת ומבוקרת ע"י משה"ש והאכלוס בדירות הנבנות ייעשה בפקוחו.

5.7 כדי להבטיח בצוע נאות של האמור בפרק זה, יחתים משרד השיכון את מקבלי הפטור ממכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק למטרות המוגדרות.

מינהל מקרקעי ישראל יכלול בחוזים שייחתמו עם המומלצים, הפניה מפורשת בדבר התחייבות זו.

הפיקוח על בצוע התחייבות המומלצים תיעשה על-ידי משרד השיכון ובאחריותו.

5.8 שטחים שאוחזרו לבניה בהתאם לסעיף 5.1 ולא ניבנו תוך 5 שנים מיום האיחור, יוחזרו בתום התקופה למינהל.

המינהל יחזיר למשרד השיכון את הוצאות התכנון והפיתוח בגין שטחים אלה, בעת הקצאתם על ידו לגורמים אחרים.

6. פינויים

6.1 הטיפול בפינויים בשטחים שאותרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף 4 דלעיל ייעשה ע"י משרד השיכון. ועדת פינויים מרכזית אשר בה משתתף דרך קבע, נציג מינהל מקרקעי ישראל, תנחה את פעולות הפינויים ותאשר את ההוצאה. הפינוי לפי סדר עדות המינהל יהיו מתקציב פינויים של המינהל.

6.2 בהסכמת שני הצדדים ניתן למסור את ביצוע הפינויים לחברות, או לסוכן, או לכל גוף אחר שיוסכם על-ידי הצדדים, לגבי כל אתר.

6.3 הועדה מוסמכת לאשר את הוצאות הפנוי לכל מקרה שאינו עולה על אומדן תקבולי המינהל, הפינויים במתחמי בניה יחושבו לפי תקבולי המתחם כולו.

6.4 במקרים שאומדן תקבולי המינהל אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות הפינוי כנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר תוספת ההפרש להכרעת המנכ"לים.

7. רכישות קרקע

זקוק מהמ"ש, למילוי התכניות המוסכמות על-ידי שני הצדדים, למטחי קרקע המעונינים רכישה, יימסר המגרש לידי מ.מ.י.

8. תנאי ההקצאה, התחשבנות ותשלומים ע"ח דמי-חכירה

8.1 התנאים יתבססו על עקרון של מחירי קרקע לפי אומדן השמאי הממשלתי ועל הנחיה של הירון דמי-החכירה שנחיים ליכונים אכוריים רוויים.

8.2 השומה של הקרקעות שהכשרנה תהיה בעלת תוקף לשנה אחת ותיעשה לפי קבוצות שטחים בכל ישוב.

8.3 השומה של הקרקעות תיעשה במועד הקצאתן למשרד השיכון במצב כפי שהן, ללא הוצאות פיתוח ממשרד השיכון יצטרך לשאת בהן.

8.4 התשלומים ייערכו ע"פ הסדר נפרד, בהשתתפות הצדדים ומשרד האוצר.

9. תשלומים תמורת פינויים

9.1 בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לביצוע הפינויים לפיה תפעל ועדת הפינויים המרכזית. הנזכרת בסעיף 6.1

9.2 אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל, חשבון של ביצוע הפינויים בהתאם לנוהל שייקבע בנפרד. השבון משרד השיכון יזוכה בהתאם לכך.

10. נוהלי עבודה

על בסיס מסמך זה יוכנו נוהלי עבודה של משרד השיכון והמינהל יעובדו ויסוכמו במשותף.

11. קרקעות שהוקצו בעבר

הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון שתמורתם לא שולמה עדיין, או הוסכמו על-ידי שני הצדדים או שכניינן לא התחיל.

12. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כל שהוא מסעיפי הסדר זה, יובא הענין לכרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון ובהעדר הסכמה בין המנכ"לים, להכרעת השרים המוסמכים.

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, י' טבת תשל"ג
22 ינואר 1973 2878

אל: שר התחבורה מר י. רבינוביץ
שר התקשורת מר א. ארזי

מצ"ב הצעה להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון כפי שהוצעה ע"י ועדת המשנה לקרקע עירונית של מועצת מקרקעי ישראל.

הצעת ההסדר הוגשה לאישור מועצת מקרקעי ישראל שלא בהסכמת משרד השיכון ואנו מתנגדים למספר סעיפים כמפורט:

הצעת מינהל מקרקעי ישראל

סעיף 3.2

הסדר זה נועד למבנים משיכון הציבורי הכלולות במקציב המדינה ולבדרי התסבר של המקציב בלבד.

סעיף 3.3

הקרקע תימסר רק לאחר כהושלם הבנוגה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

סעיף 4.2

על יסוד מבנים מתאר מאושרת יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון. לגבי כל יישוב ויישוב. בדיונים אלו יקובעו מגמות התכנון והפיתוח העירוני לשלביהם השונים.

הצעת משרד השיכון

סעיף 3.2

הסדר זה נועד למבנים שיכון רב שנתיות כפי שיאושרנה מדי פעם, כולל מבנים השיכון הציבורי שבמקציב המדינה ובדברי התסבר למקציב ולמבנים מיוחדים שיאושרו ע"י שרי התחבורה, התקשורת והשיכון.

סעיף 3.3

קרקעות מינהל מקרקעי ישראל המיועדות לשיכון ציבורי וכרסי, יתוכננו ויפותחו ע"י משרד השיכון.
הקרקע למומלצים של משרד השיכון, תימסר רק לאחר שהושלם הבנוגה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

סעיף 4.2

על יסוד מבנים מתאר מאושרות או מדצעות, או כל מבנים ערומית למבנים מתאר שיאושר ע"י משרד השיכון. יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל לבין משרד השיכון. לגבי כל יישוב ויישוב.
בדיונים אלו יקובעו מגמות התכנון והפיתוח העירוני לשלביהם השונים.

הצעת מינהל מקרקעי ישראל	הצעת משרד השיכון
סעיף 5.2	סעיף 5.2
קרקעות שנשארו בתחום יחידה מתוכננת לאחר איתור השטחים לבניית ע"י משרד השיכון ומומלצים כאמור בסעיף 5.1 יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.	קרקעות שנשארו בתחום יחידה מתוכננת ומשרד השיכון אינו מתכוון לידום בהן בניה על ידו או מטעמו, יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, בהסכמת משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

כמו כן אנו מציעים להוסיף להסדר העבודה את הסעיפים הבאים:

א. <u>בניית שליש מהדירות לצרכי חברתית</u> -

כדי לאפשר הקמת שכונות הטרוגניים מבחינת האיכלוס, סוכם לאמץ החלטת מועצת מקרקעי ישראל לגבי אזורי פיתוח ז' ו - ב' וישובים נוספים שאושרו ע"י מועצת מקרקעי ישראל, גם לשכונות בירושלים ובמקומות אחרים בהם נבנות שכונות במסגרת תכנית הבניה של משרד השיכון.

ב. <u>חברות שיכון - "חברה מובילה"</u>

במסגרת תכניות משרד השיכון לקידום והשלמת תכנון ופיתוח של שכונות מגורים, יהיה רשאי משרד השיכון - רק לאחר תכנון השכונה על ידו - למסור את הפיתוח והתכנון המפורט של השכונות, לחברות שיכון ציבוריות או פרטיות, שלהן היכולת לבצע, למתן ולאכלס. ההתקשרות עם החברה המובילה תהיה על בסיס מוזל ועל פי מערכת הפתאי המתלמדי, ולא יקנה לה כל זכויות בקרקע, פרט לבניה כפי שיוחלט על ידי משרד השיכון. החברות תבחרנה בהתאם לקריטריונים שיקבעו ע"י משרדם.

שר השיכון
MINISTER OF HOUSING

2879

ג. מיבנויים בשטחים המיועדים לבנית

במעבדת משרים, אשר יהיה למטור אחר שלם שיש בופיבנויים רבים ועקרע מבוית, לחברת שיכוך עבודית או מרשית, שתחתייב לבצע את כל המיבנויים על מעבודת ולעקם משבונת בהתאם להנחיות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
הערך שוטת ע"י משאי מתשלמי לקרקע ממנוית ומתחברת, בגמוי מוצאות המיבנויים ויחתם הסכם מיתום בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מחברת על בסיס הערכה זו.
הקרקע מיפסר לחברת בחכירת כמקובל במינהל מקרקעי ישראל.

אני מבקש להביא את מלוקי מדעות לדיון בינגו ובמידת ולא נזכל לקבל סכום משותף מבקש להביא את מבושא להכרעת ועדת משרים לעניני כלכלה.

בברכה,

א. עזרא

ג. ויינשל
ב. פלג

הסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון

(אושר בועדת המשנה לקרקע עירונית ביום 2.12.74)

1. הקדמה

בדי להבטיח תיאום ושיתוף פעולה מלא בנושאים המשותפים למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד השיכון בפעולתם הכמכוריות של כל אחד מהגופים לגבי שכונות צבוריות, במסגרת מדיניות המשלה, אושר ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.69 הסכם להסדר עבודה.

לאור הנסיון בעבר, מוסכם לנסח הסדר חדש כדלהלן:

2. הגדרות

בשיכון צבורי רווי - ייחשב כל מבנה המכיל לפחות 4 יחידות מגורים בשתי קומות.

3. עקרונות

3.1 הסדר זה מבוסס על החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל מאומנה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.8.65 ועל הפלטת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, בדבר שחרור מסוי מחובת מסירת קרקע ע"פ מכרז פומבי בכל מקרה שהקרקע נמסרת למשרד השיכון במסגרת ההסכם הנזכר בסיפקה 1 לעיל וכן בכל מקרה שהקרקע נמכרת למיסלגים של משרד השיכון במסגרת ההסכם האמור, בעידה שתתקבלנה לגביהם הכלצות, בכל מקרה ומקרה, מטר השיכון, או כי שיוסמך על-ידו לעניין-זה מטעמו או מקמלאתו. למשרד השיכון תינתן עדיפות בקבלת שטחי קרקע של המינהל שיועדו לבניה למגורים.

3.2 הסדר זה נועד לתכניות השיכון הצבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר של התקציב בלבד.

הערה:- משרד השיכון מסתייע מנוסח סעיף זה.

3.3 הקרקע תימסר רק לאחר שהושלם תכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

3.4 הקרקע תימסר בערכה הריאלי, עפ"י הערכת השטאי המשלתי. לגבי השנים 1976-1974, יקבע המחיר למרות האמור לעיל, לפי סיכום שרד האוצר החקלאות והשיכון מיום 19.9.74.

4. אחוד משתים לתכנון ופתוח

4.1 משרד השיכון יקרוך פרוגרמה המשנתית שתוכא לידיעת מינהל מקרקעי ישראל.

4.2 על יסוד תכניות מתאר מאושרות יתקיימו דיונים משותפים בין הס ומשה"פ, לגבי כל ישוב וישוב, בדיונים אלו יסוכמו מגמות התכנון והמגבלות העיקריות לשלביהם השונים.

4.3 בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל ומשה"ש בקשר לשטחים כמצוין בסעיף 4.1 כנ"ל, כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אתר וכן העדיפות ושלבי הפיתוח.

לקראת הדיון יגיש משרד השיכון למינהל את מפת היקוב בה נתחמה השטחים המוצעים בצורה מדוייקת וקוורדינטרית בהדרוך בשטח.

4.4 ממ"י תבדוק את הבעלות, ההתחייבויות והחזקה של השטחים בשטח המותחם, כאמור בסעיף 4.3, ויכין הבניות להכשרת הקרקע בהתאם לתכנונה ולהצפתה למטרה השיכון.

4.5 בסיכום הדיון ייכונסו על הטפה לפי סעיף 4.3 ו-4.4 יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על-ידי משרד השיכון בטבלת הבניה הרב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע וייחתם מרשיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי תחבורה ייקבעו ע"י הנהלת המשרדים. במידה של אי-הסכמה יובא הענין בפני שני המנכ"לים לחתן ועדת מנכ"לים, להכרעה.

4.6 לאחר אישור הרשם המרשיכל המוזכר בסעיף 4.5 אפשרות לתכנון ופיתוח השטחים.

4.7 נציג מינהל מקרקעי ישראל יקונה כחבר קבוע בוועדות לאיפוס ואישור תוכניות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות להעיר בפני ועדת המנכ"לים בנושאי צפיפות והפרשות, חלוקה ורישום.

4.8 יקוימו תיאום בין מחוזות השיכון לבין מחוזות המינהל, בהלך התכנון ולכל אחר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת, בנושאי צפיפות והפרשות וכן בבעיות חלוקה ורישום.

4.9 תכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו על-ידי משרד השיכון על יסוד הסקיצים דלעיל, יוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך התמתן כחתיכת בעל הקרקע, קודם העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

5. הקצאת שטחים

5.1 לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לרשויות התכנון המוסמכות יקוימו דיון בין מנהלי המחוזות של שני המשרדים לאתור שטחים לבניית ישירה של משרד השיכון ומומלצי משרד השיכון, שיבנו לפי התנאים הכלליים של משרד השיכון, בכפוף הסכם זה.

5.2 קרקעות שנשארו בתחום יחידה מתוכננת לאחר איתור השטחים לבניה ע"י משרד השכון ומומלציו כאמור בסעיף 5.1 יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם לכדאיותו הסקובלת, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

הערה:- משה"ש מסכים מנוסח סעיף זה.

3/...

5.3 הקצאת מינהל מקרקעי ישראל שטחים כאמור בסעיף 5.2, יחולו על המינהל ההיצאות הכרוכות על התכנון והפיתוח, פרט למקרים בהם ההתקשרות הסטטוטית אחרת.

5.4 הקצאת הקרקע לבניה ישירה על ידי הזכיין תיעשה כדלקמן:-

5.4.1 תוך חמישה עשר חודשים ממועד חתימת הסכם זה יגיש הזכיין למינהל את תכניות הבניה בצירוף הצהרת הזכיין בנוסח ערוך מאושרת או מוצעת, תוך התחייבות על פרטי התקדמות באמור בסעיף 5.6.

5.5 ייחתם זכרון דברים בין הזכיין ויתכלל בסיור התכנית והגדרת היחס הכלול בהכנית לפי גושים וחלקות. בסקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5.4.2 בתוספת הקצאה תשמה לבניה ללא שינוי והוא כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 8 להלן.

תכניות בניה יתוכננו למינהל לגבי שטחים אלה - תיהתכנה עפ"י המינהל.

5.5 הקצאת שטחים למומלצים על ידי המיכון, כאמור בסעיף 5.1 תיעשה לפי הטבלה שתיקבע המיכון. ללא מכרז. הטבלה זו תכלול את ידרי הבניה, האכלוס וכו'. וייחתם עמהם הסכם פיתוח בתקופת המינהל.

5.6 כל קרקע שנרכשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בדרך של הפקעה, חמסר אך ורק למטרה שלשמה הופקעה או למטרה ציבורית אחרת. פרט המיכון יהליץ על פטור ממכרז להקצאת קרקע זו לכון נכרי, כאמור לעיל בסעיפים 5.1 ו-5.2. הבניה תהיה תכוונו ומבוקרת ע"י מה"ש והאכלוס בהירות הנבנות ירשה הפקרחו.

5.7 כדי להבטיח בצוע נאות של האמור בפרק זה, יחתים מטעם המיכון את מקבלי הפיור ממכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק למטרות המוגדרות.
מינהל מקרקעי ישראל יכלול במוסכם שייחתם עם המומלצים, הסניה מפורשת בדבר התחייבות זו.

הפיקות על בצוע התחייבות המומלצים תיעשה על-ידי מטרד המיכון ובאחריותו.

5.8 שטחים שאוחרו לבנות בהתאם לסעיף 5.1 ולא ניבנו תוך 5 שנים מיום האיתור, יוחזרו בכוח החקופה למינהל.

המינהל יחזיר למטרד המיכון את הצעות התכנון והתיחות בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם על ידו לגורמים אחרים.

6. פינויים

6.1 הטיפול בפינויים בשטחים שאחרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף 4 לעיל יהווה ע"י משרד הסיכון. ועדת פינויים מרכזית אשר בה משתתף נציג הנהל מקרקעי ישראל, תנחה את פעולות הפינויים ותאשר את התובעה. הפינויים ייעשו ע"ח הסיכון לידי בתקציב פינויים של הנהל.

6.2 בהסכמת שני הצדדים ניתן למזער זה ביצוע הפינויים לחברות, או לסוכן, או לכל גוף אחר המוסכם על-ידי הצדדים, לצבל כל אחר.

6.3 הועדה המוסכמת למזער את הוצאות הפינוי לכל נקודת יציאה עולה על אובדן הקבוע הנהל. הפינויים בתחום בניה יתואמו לכי הקבוע המתחם כולו.

6.4 בהתדים שאובדן הקבוע הנהל אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות הפינוי הנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר העלות הקשר להלטרת הנגב"לים.

7. רבידות קרקע

דקוק משהו, למי יהי התכניות והוכנות של-ידי שני הצדדים, לשטחי קרקע המיועדים לפיתוח, ירמסר המגרש לידי ש.ת.י.

8. תנאי ההקצאה, התחשבנות והעלויות עד הקצאה

8.1 ההגדרה והבסיס על פיהן יקבע מחיר קרקע לפי אומדן השטחי הכמשלתי ועל היתרה של הקרקעות המוקצות ישלמו ע"י הקונים הסופיים הזוכים.

8.2 הקצאת של הקרקעות תתבצענה תמיד בעלות תוקף לחנה אחת והיעדה לפי קבוצות שטחים בכל יישוב.

8.3 השומה של הקרקעות תיעשה במועד הקציתן למשרד הסיכון הנצב כפי הן, ללא הוצאות פיתוח ממשרד הסיכון יצורף לאות בהן.

8.4 התשלומים ייעשו ע"י הקבר נפרד, בהתאם לפיתוח הצדדים ומשרד האוצר.

9. תשלומים תמורת פינויים

9.1 בתחילת כל שנת תקציב תקבע כמגדת תקציבית לבצוע הפינויים לפיה תפעל ועדת הפינויים המרכזית. תנזכרת בסעיף 6.1

9.2 אחת לחודש יגלם מישרד הסיכון למינהל, היזון של בצוע הפינויים בהתאם לנוהל שייקבע בנפרד. הסכון משרד הסיכון יזוכה בהתאם לכך.

10. נוהלי עבודה

על בסיס מסמך זה יוכנו נוהלי עבודה של משרד הסיכון והמינהל יעובדו ויסוכמו במשותף.

11. קרקעות שהוקצו בעבר

הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד הסיכון שתמורתם לא שולמה עדיין, או הוסכמו על-ידי שני הצדדים או שכניגון לא התחיל.

12. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי הבנה ביצוע של סעיף כל שהוא מסעיפי הסדר זה, יובא הענין ל כרעת של מנהל המינהל הנגב"לי משרד הסיכון ובהעדר הסכמה בין השניים, להכרעה

הסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון

(אושר בועדת המשנה לקרקע עירונית ביום 2.12.74)

1. הקדמה

כדי להבטיח חיאום ושיתוף פעולה מלא בנושאים המשותפים למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד השיכון במסגרת הסמכויות של כל אחד מהגופים, לגבי שכונים ציבוריים, במסגרת מדיניות הממשלה, אושר ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.69 הסכם להסדר עבודה.

לאור הנסיון בעבר, מוסכם לנסח הסדר חדש כדלהלן:

2. הגדרות

משיכון ציבורי רווי - ייחשב כל מבנה המכיל לפחות 4 יחידות מגורים בשתי קומות.

3. עקרונות

3.1 הסדר זה מבוסס על ההלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ועל המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, בדבר שחרור חמ"י מחובת מסירה קרקע ע"פ מכרז פומבי בכל מקרה שהקרקע נמסרת למשרד השיכון במסגרת ההסכם הנזכר בסיסקה 1 לעיל וכן בכל מקרה שהקרקע נמסרת לסומלצים של משרד השיכון במסגרת ההסכם האמור, כשידה שתחקבלנה לגביהם תמלצות, בכל מקרה ומקרה, משר השיכון, או מי שיוסמך על-ידו לענין זה מטעמו או בהמלצתו. למשרד השיכון תינתן עדיפות בקבלת משחי קרקע של המינהל שיועדו לבנייה למגורים.

3.2 הסדר זה נועד להכניות השיכון הצבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר של התקציב בלבד.

הערה:- משרד השיכון מסחייג מנוסח סעיף זה.

3.3 הקרקע תימסר רק לאחר שחושלם תכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

3.4 הקרקע תימסר בערכה הריאלי, ע"פ הערכת השמאי הממשלתי. לגבי השנים 1974-1976, ייקבע המחיר למרות האמור לעיל, לפי סיכום שרי האוצר והשיכון מיום 19.9.74.

4. אחור משחים לתכנון ופתוח

4.1 משרד השיכון יערוך פרגרמה רב שנתית ושנתית שתובא לידיעת מינהל מקרקעי ישראל.

4.2 על יסוד תכניות מתאר מאושרות יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל ומשה"ש, לגבי כל ישוב וישוב. בדיונים אלו יסוכמו מגמות התכנון והפיתוח העירוני לשלביהם השונים.

2/...

4.3 בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל ומשה"ש בקשר לשטחים כמצוין בסעיף 4.1 כנ"ל, כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחר וכן העדיפות ושלבי הפיתוח.

לקראת הדיון יגיש משרד השיכון למינהל את מפת היעוד בה יותחמו השטחים המוצעים באופן שיאפשר זהויים לגבולותיהם בהדרים בשטח.

4.4 ממ"י יבדוק את הבעלות, התחזיקויות והחזקה של השטחים בשטח המותחם, כאמור בסעיף 4.3., ויכין הכנויות להכרזת הקרקע מבחינות אלה ולהקצאתה למטרה העיקרון.

4.5 בסיכום הדיון שיבוסס על הטפה לפי סעיף 4.3 ו-4.4 יאותרו השטחים אשר יחוכננו ויפותחו על-ידי משרד השיכון בטסגרת תכנית רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע ויחתם פרטיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי העדדים יקבעו ע"י הנהלת המשרדים. במקרה של אי-הסכמה יובא הענין בפני שני המנכ"לים לחתן ועדת מנכ"לים, להכרעה.

4.6 לאחר אישור יישום הפרטיכל האמור בסעיף 4.5 אסמכתא לתכנון ופיתוח השטחים.

4.7 נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לניפוס ואישור תוכניות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות לערער בפני ועדת המנכ"לים בנושאי צפיפות והתרשות, חלוקה ורישום.

4.8 יקויים תיאום בין מחוזות השיכון לבין מחוזות המינהל, במהלך התיכנון של כל אחר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת, בנושאי צפיפות והפרשות וכן בבעיות חלוקה ורישום.

4.9 תכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו על-ידי משרד השיכון על יסוד הסעיפים דלעיל, יוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן כחתימת בעל קרקע, קודם העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

5. <u>הקצאת שטחים</u>

5.1 לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לרשויות התכנון המוסמכות יקויים דיון בין מנהלי המחוזות של שני המשרדים לאחור שטחים לבנייה ישירה של משרד השיכון ומומלצי משרד השיכון, שיבנו לפי התנאים הכלליים של משרד השיכון, במסגרת הסכם זה.

5.2 קרקעות שנשארו בתחום יחידה מתוכננת לאחר איחור השטחים לבנייה ע"י משרד השכון ומומלציו כאמור בסעיף 5.1 יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

הערה:- משה ש מסתייג מנוסח סעיף זה.

3/...

5.3 היקצה מינהל מקרקעי ישראל שטחים כאמור בסעיף 5.2, יחולו על המינהל ההוצאות היחסיות של התכנון והפיתוח, פרט למקרים בהם התחייבה הממשלה אחרת.

5.4 הקצאת השטחים לבניה ושירות על משרד השיכון תיעשה כדלקמן:-

5.4.1 כחוד השיכון יעביר למחוז המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף דעתה הבנויה בגין ערים מאושרה או מוצעת, תוך התחשבות על פרוגרמה הועדה כאמור בסעיף 3.5.

5.4.2 ייחתם זכרון דברים בו יצויין התכנון כולל מספר התכנית והגדרת השטח המכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5.4.1 מהווה הקצאה השטח לבניה ללא מכרז והוא כפוף לתנאים הכלולים בסעיף 8 להלן.

חכניות בניה תהוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה - תיחתמנה ע"י המינהל.

5.5 הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף 5.1 תיעשה לפי העלצה משרד השיכון, ללא מכרז. המלצה זו תהרס את יעדי הבניה, האכלוס וכו'. ויחתם עמהם הסכם פיתוח במקובל במינהל.

5.6 כל קרקע שנרכשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בדרך של הפקעה, חשפ אך ורק למטרה שלמענה הופקעה או למטרה ציבורית אחרת. משרד השיכון ימליץ על פעור ממכרז להקצאת קרקע זו ל כון צבורי, כאמור לעיל בסעיפים 3.1.1 ו-3.2. הבניה תהיה מכוונו ומבוקרת ע"י מינה"ש והאכלוס בדירות הנבנות ייעשה בפקוחו.

5.7 כדי להבטיח בצוע נאות של האמור בפרק זה, יחתים משרד השיכון את מקבלי הפעור ממכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק למטרות המוגדרות.
מינהל מקרקעי ישראל יטלול בחוזים שייחתמו עם המומלצים, הפניה מפורשת בדבר התחייבות זו.

הפיקוח על בצוע התחייבות המומלצים תיעשה על-ידי משרד השיכון ובאחריותו.

5.8 שטחים שאותרו לבניה בהתאם לסעיף 5.1 ולא ניבנו תוך 5 שנים מיום האיתור, יוחזרו בתום התקופה למינהל.

המינהל יחזיר למשרד השיכון את הוצאות התכנון והפיתוח בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם על ידו לגורמים אחרים.

6. פינויים

6.1 הטיפול בפינויים בשטחים שאיתרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף 4 דלעיל ייעשה ע"י משרד השיכון. ועדת פינויים מרכזית אשר בה משתתף דרך קבע, נציג הינהל במקרקעי ישראל, תנחה את פעולות הפינויים ותאשר את ההוצאה. הפינויים ייקח עות המינהל יחיד מתקציב פינויים של המינהל.

6.2 בהסכמת שני הצדדים ניתן להטיל זה ביצוע הפינויים לחברות, או למוכז, או לכל גוף אחר שיוסכם על-ידי הצדדים, לגבי כל אתר.

6.3 הוועדה מוסמכת לאשר את הוצאות הפנוי לכל מקרה שאינו עולה על אומדן תקבולי המינהל, הפינויים במחתם בניה יחושבו לפי תקבולי המתחם כולו.

6.4 במידים שאומדן תקבולי המינהל אינו יכול לכסות את כלוא הוצאות הפינוי כנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר תעלות יחסרם לוועדה המנכ"לים.

7. רכישות קרקע

זקוק מתא"ן, למי רי התכניות שיוסכמות על-ידי שני הצדדים, לשטחי קרקע הנדרשים לביצוע, ייכסר המכול לידי מ.מ.י.

8. חלוקת התוצאה, התחשבנות ותשלומים עלות ותי-סבירות

8.1 ההגדרים יתבססו על עקרון של מחירי קרקע לפי אומדן השווי הממשלתי ועל העיסה של היזון דמי-הבירה ינהריים לכוונים עבוריים דוריים.

8.2 השומה של הקרקעות להסדרנה תהיה בעלת תוקף לשנת אחת והיעשה לפי קבוצות שטחים מכל השוב.

8.3 השומה של הקרקעות תיעשה במועד הקצותן למשרד השיכון בסמוך ככל שהן, ללא הוצאות פיתוח שמשרד השיכון יצטרך לשאת בהן.

8.4 התשלומים ייערכו ע"ם הסדר נפרד, בהשתתפות הצדדים ומשרד האוצר.

9. תשלומים תמורת פינויים

9.1 בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לביצוע הפינויים לפיה תפעל ועדת הפינויים המרכזית. הנזכרת בסעיף 6.1

9.2 אחת לחודש יגיש מנהל השיכון למינהל, חיבון של ביצוע הפינויים בהתאם לנוהל שייקבע בנפרד. השבון משרד השיכון יזוכה בהתאם לכך.

10. נוהלי עבודה

על בסיס מסמך זה יוכנו נוהלי עבודה של משרד השיכון והמינהל יעובדו ויסוכמו במשותף.

11. קרקעות שהוקצו בעבר

הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון שתמדתם לא שולמה עדיין, או הוסכמו על-ידי שני הצדדים או שכוייגן לא התחיל.

12. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כל שהוא מסעיפי הסדר זה, יובא הענין ל כרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון ובהעדר הסכמה בין המנכ"לים, להכרעת השרים הממונים.

מ ד י נ ת י ש ר א ל
מ ש ר ד ה ש כ ו ן

19 בינואר 1975

הסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל
לבין משרד השכון

להלן התיקונים, אותם אנו מבקשים להכניס בהסכם הנ"ל:

1. ס ע י ף 3.2

תשרד זה נועד לתכניות שיכון רב שנתיות כפי שתאושרנה מדי פעם, כולל תכניות השיכון הציבורי שבתקציב המדינה ובדברי התסבר לתקציב ולתכניות מיוחדות שיאושרו ע"י שרי האוצר, התקלאות והשכון.

2. ס ע י ף 3.3

קרקעות מינהל מקרקעי ישראל המיועדות לשכון ציבורי ופרטי, יתוכננו ויפותחו ע"י משרד השיכון.
הקרקע למוסלציה של משרד השכון, תימסר רק לאחר שתושלם תכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

3. ס ע י ף 4.2

על יסוד תכניות מתאר מאושרות או מוצעות, או כל תכנית פרוסית לתכנית מתאר שתוגש ע"י משרד השכון, יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל לבין משרד השכון, לגבי כל ישוב וישוב. בדיונים אלו יוכנסו מגמות התכנון והמיתות התירוני, לשלביהם השונים.

4. ס ע י ף 5.2

קרקעות שנשארו בתחום יחידה מתוכננת ומשרד השכון אינו מתכוון ליזום בהן בנית על ידו או משעמו, יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, מהסכמת משרד השכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

5. אנו מבקשים להוסיף:

א. בנית שליש מהדירות למכירה חופשית -

כדי לאפשר הקמת שכונים המרוגניים מבחינת האכלוס, סוכם לאמץ התלטת מועצת מקרקעי ישראל לגבי אזורי מיתות א' ו-ב' וישובים נוספים שאושרו ע"י מועצת מקרקעי ישראל, גם לשכונות בירושלים ובמקומות אחרים בהם נבנות שכונות במסגרת תכנית הבנית של משרד השכון.

ב. חברות שכון - "חברה מובילה"

במסגרת תכניות משרד השיכון לקידום והשלמת תכנון ומיתוח של שכונות מגורים, יהיה רשאי משרד השכון - רק לאחר תכנון השכונה על ידו - למסור את המיתוח והתכנון המפורט של השכונות, לחברות שיכון ציבוריות או פרטיות, שלהן תיכולת לבצע, למכן ולאכלס.
ההתקשרות עם החברה המובילה תהיה על בסיס חוזי ועל פי הערכת השמאי הממשלתי, ולא יקנה לה כל זכויות בקרקע, פרט לבנית כפי שיוחלט על ידי משרד השכון.
החברות תבחרנה בהתאם לקריטריונים שיקבעו ע"י השרים.

2/..

5. ג. <u>מינויים בשטחים המיועדים לבניה</u>

בהסכמת השרים, אפשר יהיה למסור אחר שלם שיש בו מינויים רבים וקרקע פנויה, לחברת שכון צבורית או פרטית, שתתחייב לבצע את כל המינויים על חשבונה ולשקם חשכונה בהתאם להנחיות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השכון.
תערך שומה ע"י השמאי הממשלתי לקרקע הפנויה ושתפנה בנכוי הוצאות המינויים ויחתם הסכם ביחות בין מס"י לבין החברה על בסיס הערכת זו.
הקרקע תימסר לחברת בחכירה כמקובל במינהל מקרקעי ישראל.

רשימת יישובים - בניה שליש שהירות למכירה חפשית

א. היישובים שאושרו ע"י מועצת מקרקעי ישראל למכירה
שליש הדירות במכירה חפשית

אזור עימות א' +	אזור עימות א'	אזור עימות ב'	תוספת מאושרת
שלומי	צ פ ת	נצרת-עלית	אור יהודה
מעלות	טבריה	מגדל-העמק	כאר יעקב
קרית-שמונה	כרמיאל	עפולה	גן יבנה
חצור	נהריה	יקנעם	קרית עקרון
בית שאן	שדרות	ע כ ו	ראש העין
ירוחם	אופקים	בית-שמש	
מצפה רמון	ע ר ד	קרית-מלאכי	
	דימונה	באר-שבע	
	אילת	קרית-גת	

ב. ישובים נוספים המוצעים ע"י משרד השכון
להכללתן בתסדר הג"ל

ירושלים , נהריה , אשדוד , יבנה , אשקלון
וישובים נוספים שיוחלט עליהם .

הסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון

(אושר בוועדת המשנה לקרקע עירונית ביום 9.12.74)

30/12/74 נ' בין ממ"ז ה ת"א

1. הקדמה

כדי להבטיח תיאום ושיתוף פעולה מלא בנושאים משותפים למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד השיכון במסגרת המסמכויות של כל אחד מהגופים לגבי שכונים ציבוריים, במסגרת מדיניות הממשלה, אושר ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.69 הסכם להסדר עבודה.

לאור הנסיון בעבר, מוסכם לנסח הסדר חדש כדלהלן:

2. הגדרות

בשיכון ציבורי רווי - ייחשב כל מבנה המכיל לפחות 4 יחידות מגורים בשתי קומות.

3. עקרונות

3.1 הסדר זה מבוסס על החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ועל המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, בדבר שחרור מס' מחובת מסירת קרקע ע"פ סכרז פומבי בכל מקרה שהקרקע נמסרת למשרד השיכון כמסגרת ההסכם הנזכר בסיסקה 1 לעיל ובן בכל מקרה שהקרקע נמסרת למומלצים של משרד השיכון במסגרת ההסכם האמור, בשירה שתתקבלנה לגביהם המלצות, בכל מקרה ומקרה, משר השיכון, או מי שיוסמך על-ידו לענין זה מטעמו או בהמלצתו. למשרד השיכון תינתן עדיפות בקבלת שטחי קרקע של המינהל שיועדו לבניה למגורים.

3.2 הסדר זה נועד לתכניות השיכון הצבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר של התקציב בלבד.

הערה:- משרד השיכון מסתייג מנוסח סעיף זה.

3.3 הקרקע תימסר רק לאחר שהושלם תכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

3.4 הקרקע תימסר בערכה הריאלי, ע"פ הערכת השמאי הממשלתי. לגבי השנים 1974-1976, ייקבע המחיר למרות האמור לעיל, לפי סיכום שרי האוצר החקלאות והשיכון מיום 19.9.74.

4. אחרי משחים לתכנון ופתוח

4.1 משרד השיכון יערוך פרגמה רב שנתית ושנתית שתוגש לידיעת מנהל מקרקעי ישראל.

4.2 על יסוד תכניות מתאר מאושרות יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל ומשה"ש, לגבי כל ישוב וישוב. בדיונים אלו יסוכמו מגמות התכנון והפיתוח העירוני לשלביהם השונים.

2/...

4.3 ככל מנה יקוימו דיונים בין המינהל ומשה"ש בקשר לשטחים כמצוין בסעיף 4.1 כנ"ל, כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחר וכן העדיפות ושלבי הפיתוח.

לקראת הדיון יגיש משרד השיכון למינהל את מפת היעוד בה יותחמו השטחים המוצעים באופן שיאפשר זהויים לגבולותיהם בהדוק בשטח.

4.4 מש"י יבדוק את הבעיות, ההתחייבויות והחזקה של השטחים בשטח המותחם, כאמור בסעיף 4.3., ויכין תכניות להכשרת הקרקע בבחינות אלה ולהקצאתה למשרד השיכון.

4.5 בהתאם לדיון שיבוצע על הטפה למי סעיף 4.3 ו-4.4 יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על-ידי משרד השיכון בבסגרת תכנית רב שנתית עם לות זמנים לשלבי הביצוע וייחתם פרוטוכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי הצדדים ייקבעו ע"י הנהלת המשרדים, במקרה של אי-הסכמה יובא הענין בפני שני המנכ"לים להלן ועדת מנכ"לים/,להכרעה.

4.6 לאחר אשורו יישמש הפרוטוכל המוזכר בסעיף 4.5 אסמכתא לתכנון ופיתוח השטחים.

4.7 נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לאיפוט ואישור תוכניות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות לעיין בפני ועדת המנכ"לים בנושאי צפיפות והפרשות, חלוקה ורישום.

4.8 יקויים תיאום בין מחוזות השיכון לבין מחוזות המינהל, במהלך התיכנון של כל אחר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת, בנושאי צפיפות והפרשות וכן בבעיות חלוקה ורישום.

4.9 תכניות בנין ערים מפורטות מיוכנו על-ידי משרד השיכון על יסוד הסעיפים דלעיל, יוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן כחתימת בעל קרקע, קודם העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

5. <u>הקצאת שטחים</u>

5.1 לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לרשויות התכנון המוסמכות יקויים דיון בין מנהלי המחוזות של שני המשרדים לאחור שטחים לבניית ישירה של משרד השיכון ומומלצי משרד השיכון, שיבנו לפי התנאים הכלליים של משרד השיכון, בסגרת הסכם זה.

5.2 קרקעות שנשארו בתחום יחידה מתוכננת לאחר איתור השטחים לבניה ע"י משרד השכון ומומלציו כאמור בסעיף 5.1 יוחצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי אופיו וכהותו של התכנון.

הערה:- משה"ש מסתייג מנוסח סעיף זה.

5.3 היקצה מינהל מקרקעי ישראל שטחים כאמור בסעיף 5.2, יחולו על המינהל ההוצאות היחסיות של התכנון והפיתוח, פרט למקרים בהם התחייבה הממשלה אחרת.

5.4 הקצאת השטחים לבניה יעודה על פשרר התיכון תיעשה כדלקון:-

5.4.1 מחוז התיכון יעביר למחוז המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תבנית בנין ערים מאושרת או מוצעת, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה כאמור בסעיף 3.5.

5.4.2 ייחתם זכרון דברים בו יצויין התכנית כולל מטרר התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5.4.1 כחוה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז והוא כפוף לתנאים הכלולים בסעיף 8 להלן.

תכניות בניה יתוגשנה למינהל לגבי השטחים אלה - ייחתמנה ע"י המינהל.

5.5 הקצאת שטחים למומלצים של משרד התיכון, כאמור בסעיף 5.1 תיעשה לפי המלצת משרד התיכון, ללא מכרז. המלצה זו תפרט את יעדי הבניה, האכלוס וכו', וייחתם עמהם הסכם פיתוח כמקובל במינהל.

5.6 כל קרקע שנרכשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בדרך של הפקעה, תחמש אך ורק למטרה שלמענה הופקעה או למטרה ציבורית אחרת. משרד התיכון ימליץ על פטור ממכרז להקצאת קרקע זו ל כון צבורי, כאמור לעיל בסעיפים 3.1 ו-3.2. הבניה תהיה מכוונת ומבוקרת ע"י מש"ש והאכלוס בדירות הנבנות ייעשה כפקוחו.

5.7 כדי להבטיח בצוע נאות של האמור בפרק זה, יחתים משרד התיכון את מקבלי הפטור ממכרז על התחדה והתחייבות לבנות אך ורק למטרות המוגדרות.
מינהל מקרקעי ישראל יכלול בחוזים שייחתמו עם המומלצים, הפניה מפורשת בדבר התחייבות זו.

הפיקוח על בצוע התחייבות המומלצים תיעשה על-ידי משרד התיכון ובאחריותו.

5.8 שטחים שאותרו לבניה בהתאם לסעיף 5.1 ולא ניבנו תוך 5 שנים מיום האיתור, יוחזרו בהתו התקופה למינהל.

המינהל יחזיר למשרד התיכון את תוצאות התכנון והפיתוח בגין השטחים אלו, בעת הקצאתם על ידו לגורמים אחרים.

/...

6. פיגורים

6.1 הטיפול בפיגורים בשטחים שאוחרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף 4 דלעיל ייעשה ע"י מחוז המיכון. ועדת פיגורים מרכזית אשר בה משתתף דרך קבע, נציג מינהל מקרקעי ישראל, תנחה את פעולות הפיגורים ותאשר את ההוצאה. הפיגורים מקר עות המינהל יהיו מהקציב פיגורים של המינהל.

6.2 בהסכמת שני הצדדים ניתן למסור את ביצוע הפיגורים לחברה, או למובן, או לכל גוף אחר שיוסכם על-ידי הצדדים, לגבי כל אחד.

6.3 הועדה מוסמכת לאשר את הוצאות הפגרי לכל מקרה שאינו עולה על אומדן תקבולי המינהל, הפיגורים במתחם בניה יחושבו לפי התקבולי המתחם כולו.

6.4 במקרים שאומדן תקבולי המינהל אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות הפיגורי כנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר תוספת ההפרש לוועדת המנכ"לים.

7. רכישות קרקע

זקוק משה"מ, למיזמי התכניות המוסכמות על-ידי שני הצדדים, למשטחי קרקע המיועדים רכישה, יימסר הטפול לידי מ.מ.י.

8. תנאי ההקצאה, החחשבנות והשלומים ע"ח דמי-הכירה

8.1 התנאים יתבססו על עקרון של מחירי קרקע לפי אומדן השוואי הממשלתי ועל הטיסה של היוון דמי-הכירה שנחיים ליכורניה אבוריים רוויים.

8.2 השומה של הקרקעות שתסורנה תהיה בעלת תוקף לשנה אחת ותיעשה לפי קבוצות שטחים בכל ישוב.

8.3 השומה של הקרקעות תיעשה במועד הקציתן למשרד המיכון במצב כפי שהן, ללא הוצאות פיתוח שמשרד המיכון יצטרך לשאת בהן.

8.4 התשלומים ייערכו ע"פ הסדר נפרד, בהשתתפות הצדדים ומשרד האוצר.

9. תשלומים תמורת פיגורים

9.1 בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לבצוע הפיגורים לפיה תפעל ועדת הפיגורים המרכזית. הנזכרת בסעיף 6.1

9.2 אחת לחודש יגיש משרד המיכון למינהל, חשבון של בצוע הפיגורים בהתאם לנוהל שייקבע בנפרד. חשבון משרד המיכון יזוכה בהתאם לכך.

10. נוהלי עבודה

על בסיס מסמך זה יוכנו נוהלי עבודה של משרד המיכון והמינהל יעובדו וייסוכמו במשותף.

11. קרקעות שהוקצו בעבר

הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד המיכון שתמורתם לא שולמה עדיין, אלא אם הוסכמו על-ידי שני הצדדים או שבניינן לא התחיל.

12. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כל שהוא מסעיפי הסדר זה, יובא הענין ל כרעת של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד המיכון ובהעדר הסכמה בין המנכ"לים, לכרעת שרים המוסמכים.

הסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון

(אושר בוועדת המשנה לקרקע עירונית ביום 2.12.74)

30/12/74 בין ממ"ש ל

1. הקדמה

כדי להבטיח תיאום ושיתוף פעולה מלא בנושאים משותפים למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד השיכון במסגרת הסמכויות של כל אחד מהגופים, לגבי שכונים ציבוריים, במסגרת מדיניות הממשלה, אושר ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.69 הסכם להסדר עבודה.

לאור הנסיון בעבר, מוסכם לנסח הסדר חדש כדלהלן:

2. הגדרות

בשיכון ציבורי רווי - ייחשב כל מבנה המכיל לפחות 4 יחידות מגורים בשתי קומות.

3. עקרונות

3.1 הסדר זה מבוסס על החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל מאוכצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ועל הכלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל, בדבר שחרור ממ"י מחובת מסירת קרקע ע"פ סכרז פומבי בכל מקרה שהקרקע נמסרת למשרד השיכון כמסגרת ההסכם הנזכר בסיפקה 1 לעיל וכן בכל מקרה שהקרקע נמסרת למוסלצים של משרד השיכון בסגרת ההסכם האסור, בשידה שתתקבלנה לגביהם המלצות, בכל מקרה ומקרה, משר השיכון, או מי שיוסמך על-ידו לענין זה מטעמו או בהמלצתו. למשרד השיכון תינתן עדיפות בקבלת שטחי קרקע של המינהל שיועדו לבניית למגורים.

3.2 הסדר זה נועד לתכניות השיכון הצבורי הכלולות בתקציב המדינה ובברבי ההסבר של התקציב בלבד.

הערה:- משרד השיכון מסתייג מנוסח סעיף זה.

3.3 הקרקע תימסר רק לאחר שהושלם תכנונה ורק לשימוש ליעוד שנקבע לה בתכנון.

3.4 הקרקע תימסר בערכה הריאלי, ע"פ הערכת השמאי הממשלתי, לגבי השנים 1974-1976, ייקבע המחיר למרות האסור לעיל, לפי סיכום שרי האוצר התקלאות והשיכון מיום 19.9.74.

4. אתור שטחים לתכנון ופתוח

4.1 משרד השיכון יקדוך פרגרמה רב שנתית ושנתית שתובא לידיעת מינהל מקרקעי ישראל.

4.2 על יסוד התכניות מתאר מאושרות יתקיימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון, לגבי כל ישוב וישוב. בדיונים אלו יסוכמו סגמות התכנון והפיתוח העירוני לשלביהם השונים.

2/...

4.3 בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל ומשה"ש בקשר למשטחים כמצוין בסעיף 4.1 כנ"ל, כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחר וכן העדיפות ושלבי הפיתוח.

לקראת הדיון יגיש משרד השיכון למינהל את מפת היעוד בה יותחמו המשטחים המוצעים באופן שיאפשר זהויים לגבולותיהם כמדוית במשט.

4.4 ממ"י יבדוק את הבע"ות, ההתנייבויות והחזקה של המשטחים כשהם מותחם, כאמור בסעיף 4.3., ויכין תכניות להכשרת הקרקע כבחינות אלה ולהקצאתם למטרד השיכון.

4.5 בירור הדיון שיבוסס על המפה לפי סעיף 4.3 ו-4.4 יאותרו המשטחים אשר יחוכננו ויפותחו על-ידי משרד השיכון במסגרת תכניה רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע וייהתם פרטיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי הצדדים ייקבעו ע"י הנהלת המשרדים. במקרה של אי-הסכמה יובא הענין בפני ועדת המנכ"לים (להלן ועדת מנכ"לים), להכרעה.

4.6 לאחר אשרור ייחסי הפרטיכל המוזכר בסעיף 4.5 אסמכתא לתכנון ופיתוח המשטחים.

4.7 נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לייפוס ואישור תוכניות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות לערור בפני ועדת המנכ"לים כנושאי צפיפות והפרשות, חלוקה ורישום.

4.8 יקויים תיאום בין מחוזות השיכון לבין מחוזות המינהל, בטהלר התיכנון של כל אתר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת, בנושאי צפיפות והפרשות וכן בבעיות חלוקה ורישום.

4.9 תכניות בנין ערים מפורטות יחוכנו על-ידי משרד השיכון על יסוד הסעיפים דלעיל, יוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן כחתימת בעל קרקע, קודם העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

5. <u>הקצאת משטחים</u>

5.1 לפני תחילת הבניה ולמני הגשת תכניות בניה לרשויות התכנון המוסמכות יקוים דיון בין מנהלי המחוזות של שני המשרדים לאתור משטחים לבניית ישירה של משרד השיכון ומומלצי משרד השיכון, שיבנו לפי התנאים הכלליים של משרד השיכון, במסגרת הסכם זה.

5.2 קרקעות שנשארו בתחום יחידה מחוכננת לאחר איתור השטחים לבניה ע"י משרד השכון ומומלציו כאמור בסעיף 5.1 יוצעו ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם לסדיניותו המקובלת, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

הערה:- משה"ש מתייג פנוסח סעיף זה.

5.3 היקצה מינהל מקרקעי ישראל שטחים כאמור בסעיף 5.2, יחולו על המינהל ההוצאות היחסיות של התכנון והפיתוח, פרט לסקרים כהם התחייבה הממשלה אחרת.

5.4 הקצאת השטחים לבניה ישירה של משרד השיכון תיעשה בדלקמן:-

5.4.1 מחוז השיכון יעביר למחוז המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תכנית בנין ערים מאושרת או מוצעת, חוך הסתמכות על פרוגרמה הועדה כאמור בסעיף 3.5.

5.4.2 ייחתם זכרון דברים בין יצוגיהם התכנית כולל מטיר ההכנית והגדרת היטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5.4.1 מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז והוא כפוף לתנאים הכלולים בסעיף 8 להלן.

תכניות בניה יאושרנה למינהל לגבי שטחים אלה - ייחתמנה ע"י המינהל.

5.5 הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף 5.1 תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז. המלצה זו תסרט את יעדי הבניה, האכלוס וכו', וייחתם עמהם הסכם פיתוח כמקובל במינהל.

5.6 כל קרקע שנרכשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בדרך של הפקעה, תשמש אך ורק למטרת שלמענה הופקעה או למטרה ציבורית אחרת. משרד השיכון ימליץ על פטור ממכרז להקצאת קרקע זו ל כון צבורי, כאמור לעיל בסעיפים 3.1 ו-3.2. הבניה תהיה מכוונת ומבוקרת ע"י משה"ש והאכלוס בדירות הנבנות ייעשה כפקוחו.

5.7 כדי להבטיח בצוע נאות של האמור בפרק זה, יחתים משרד השיכון את מקבלי הפטור ממכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק למטרות המוגדרות.
מינהל מקרקעי ישראל יכלול בחוזים שייחתמו עם המומלצים, הפניה מפורשת בדבר התחייבות זו.

הפיקוח על בצוע התחייבות המומלצים תיעשה על-ידי משרד השיכון ובאחריותו.

5.8 שטחים שאותרו לבניה בהתאם לסעיף 5.1 ולא נבנו תוך 5 שנים מיום האיתור, יוחזרו בהום התקופה למינהל.

המינהל יחזיר למשרד השיכון את הוצאות התכנון והפיתוח בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם על ידו לגורמים אחרים.

4/...

6. פינויים

6.1 הטיפול בפינויים בשטחים שאותרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף 4 דלעיל ייעשה ע"י משרד השיכון. ועדת פינויים מרכזית אשר בה משתתף דרך קבע, נציג מינהל מקרקעי ישראל, תנחה את פעולות הפינויים ותאשר את ההוצאה. הפינויים מקר עות המינהל ירוז מתקציב פינויים של המינהל.

6.2 בהסכמת שני הצדדים ניתן למסור זה ביצוע הפינויים לחברות, או לסוכן, או לכל גוף אחר שיוסכם על-ידי הצדדים, לגבי כל אתר.

6.3 הועדה מוסמכת לאשר את הוצאות הפנוי לכל מקרה שאינו עולה על אומדן תקבולי המינהל, הפינויים במתחם בניה יחושבו לפי התקבולי המתחם כולו.

6.4 במקרים שאומדן תקבולי המינהל אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות הפינוי כנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר חלוקת ההפרש לחברעת המנב"לים.

7. רכישות קרקע

דקוק מסה"כ, למחירי התכניות שהוכספות על-ידי שני הצדדים, למטחי קרקע למעבירם רכישה, יימסר הטפול לידי מ.מ.י.

8. תנאי ההקצאה, התחשבנות והשלומים ע"ח דמי-חכירה

8.1 התנאים יתבססו על עקרון של מחירי קרקע לפי אומדן השטאי הממשלתי ועל הנימה של היוון דמי-חכירה שנחיים ליכונים אבוריים דוריים.

8.2 השומה של הקרקעות עהמסרנה תהיה בעלת תוקף לשנה אחת ותיעשה לפי קבוצות שטחים בכל ישוב.

8.3 השומה של הקרקעות תיעשה במועד הקציתן למשרד השיכון כמצב כפי שהן, ללא הוצאות פיתוח ממשרד השיכון יצטרך לשאת בהן.

8.4 התשלומים ייערכו ע"פ הסדר נפרד, בהשתתפות הצדדים ומשרד האוצר.

9. תשלומים תמורת פינויים

9.1 בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לביצוע הפינויים לפיה תפעל ועדת הפינויים המרכזית. הנזכרת בסעיף 6.1

9.2 אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל, חשבון של ביצוע הפינויים בהתאם לנוהל שייקבע בנפרד. חשבון משלד השיכון יזוכה בהתאם לכך.

10. נוהלי עבודה

על בסיס מסמך זה יוכנו נוהלי עבודה של משרד השיכון והמינהל יעובדו ויסוכמו בטוחף.

11. קרקעות שהוקצו בטבר

הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בטבר למשרד השיכון שהמירתם לא שולמה עדיין, אולהוסכמו על-ידי שני הצדדים או שבגידנך לא התחיל.

12. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כל שהוא מסעיפי הסדר זה, יידון הענין ל כרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון ובמידה ולא יושגה הסכמה בין המנכ"לים, להכרעת הממשלה.

הצעת משרד השיכון - טיוטה לדיון

19.11.74

הסכם להסדר עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל ובין משרד השיכון

1. הקדמה

כדי להבטיח תיאום ושיתוף פעולה מלא, בנושאים משותפים למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד השיכון במסגרת הסמכויות של כל אחד מהגורמים לגבי שיכונים ציבוריים במסגרת מדיניות הממשלה, אושר ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.69 הסכם להסדר עבודה.

לאור הנסיון בעבר, מוסכם לנסח הסדר חדש כדלהלן:

2. הגדרות:

2.1 הסדר זה מבוסס על החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65 ועל המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל בדבר שחרור מ.מ.י מחובת מסירת קרקע ע"פ מכרז פומבי בכל מקרה שהקרקע נמסרת למשרד השיכון כמשמעות ההסכם הנזכר בפיסקה 1 לעיל וכן בכל מקרה שהקרקע נמסרת למומלצים של משרד השיכון במסגרת ההסכם האמור, במידה שתתקבלנה לגביהם המלצות, בכל מקרה ומקרה, משר השיכון, או ממי שיוסמך על ידו לענין זה משעמו או בהמלצתו. למשרד השיכון תנתן עדיפות מוחלטת בקבלת קרקעות המינהל שיועדו לבניה למגורים.

2.2 הסדר זה נועד לתכנון שיכון ~~שמשווק מדי פעם לחמש שנים או יותר~~, וכן לתכניות השיכון האזורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר לתקציב ולתכניות מיוחדות שיאושרו ע"י שר השיכון ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך 5.3.73 (30 % למכירה חופשית באזורי פיתוח). וכן בהתאם להחלטות מעין אלו שתתקבלנה בעתיד.

2.3 הקרקע תימסר בהתאם לסעיף 2.1 לפי תומת המצאי הממשלתי אשר יערוך סבלת מחירי קרקע לפני התחלת שנת הכספים עבור אותה שנה, מדי שנה בשנה, וכל זאת עפ' סכום מדד האוצר החקלאות והשיכון מיום 19.9.74.

3. אתור שטחים לתכנון ופיתוח

3.1 משרד השיכון יערוך פרוגרמה רב שנתית ושנתית שתוגש לידיעת מינהל מקרקעי ישראל.

3.2 על יסוד תכניות מיתאר מאושרות או מוצעות או כל תכנית שתוגש ע"י משרד השיכון, לגבי כל יישוב וישוב, יקוימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון, בהם יסוכם מדיניות הקרקעות כפי שהיא מתבקשת מהתכנון והפיתוח העירוני לשלביהם השונים.

3.3 בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל ומינה"ס בקשר לשטחים המוצעים, כאמור בסעיף 3.1 כנ"ל, כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אתר ואתר וכן העדיפות ושלבי הפיתוח של הקרקעות.

לקראת הדיון יגיש מינהל המיכון למינהל את מפת היישוב בה יותחמו השטחים המוצעים באופן שיאפשר זיהויים וגבולותיהם במדויק בשטח.

3.4 מ.מ.י. יבדוק את הבעלות, ההתחייבות והחזקה של השטחים בשטח המותחם, כאמור בסעיף 3.3, ויכין תכנית להכשרת הקרקע מבחינות אלה ולהשאתה למטרד המיכון.

3.5 בסיכום הדיון יסוכמו על המפה לפי סעיף 3.3 ו - 3.4 יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו ע"י מטרד המיכון במסגרת תכנית רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע וייחתם פרוטוקול בין נציגי המינהל ומטרד המיכון.

נציגי הצדדים ייקבעו ע"י הנהלת המטרדים. במקרה של אי הסכמה יובא העניין בפני שני המנכ"לים (להלן ועדת מנכ"לים), להכרעה.

3.6 לאחר איתורו יחתם הפרוטוקול המוזכר בסעיף 3.5 וסמכותו לתכנון ופיתוח השטחים.

3.7 נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לחיפוש ואיתור תכניות במטרד המיכון. לנציג המינהל הזכות לערער בפני ועדת המנכ"לים בנושאי צפיפות והפרשות, חלוקה ורישום.

3.8 יקויים תיאום בין מחוזות המיכון לבין מחוזות המינהל, במהלך התכנון של כל אחד ואחד לגביו תכינים תכנית מפורטת, בנושאי צפיפות והפרשות וכן בבעיות חלוקה ורישום.

3.9 תכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו ע"י מטרד המיכון על יסוד הסעיפים דלעיל, יוגשו למטרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן כחתימת בעל הקרקע, קודם העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

4. <u>הקצאת השטחים</u>

4.1 לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לרשויות התכנון המוסמכות יקויים דיון בין מנהלי המחוזות של שני המטרדים לאיתור שטחים לבניה יקירה של מטרד המיכון ומומלצי מטרד המיכון, שיתכנו לפי התנאים הכלליים של מטרד המיכון, במסגרת הסכם זה.

4.2 קרקעות שנאתרו בתחום יחידה מתוכננת לאחר איתור השטחים לבניה ע"י מטרד המיכון ומומלציו כאמור בסעיף 4.1 יוקצה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניותו המקובלת, בהסכמת מטרד המיכון לגבי אופיו ומהותו של התכנון.

3/...

4.3 היקצה מינהל מקרקעי ישראל שטחים כאמור בסעיף 4.2, יחולו על המינהל ההוצאות היחסיות של התכנון והפיתוח, פרט למקרים בהם ההתחייבה הממשלה אחרת.

4.4 הקצאת השטחים לבניה יהיה של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:

4.4.1 מחוז השיכון יקביר למחוז המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תכנית בנין ערים מאושרת או מוצעת, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה כאמור בסעיף 3.5.

4.4.2 ייחתם זכרון דברים בו יצויינו פרטי התכנית כולל מספר התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים, מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 4.4.1 מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז והוא כפוף לתנאים הכלולים בסעיף 7 להלן.

תכניות בניה שתוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה - תיחתמנה ע"י המינהל.

4.5 הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף 4.1 תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז. המלצה זו תפרט את יעדי הבניה, האכלוס וכו', וייחתם עמהם הסכם פיתוח כמקובל במינהל.

4.6 כל קרקע שנרכשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל כדרך של הפקעה, תשמש אך ורק למטרה שלמענה הופקעה או למטרה ציבורית אחרת המוכרת ככזאת. משרד השיכון ימליץ על פטור ממכרז להקצאת קרקע זו לשיכון ציבורי, כאמור לעיל בסעיפים 2.1 ו - 2.2. הבניה תהיה מכוונת ומבוקרת ע"י משה"ס והאכלוס בדירות הנבנות ייעשה בפיקוחו.

4.7 כדי להבטיח בצוע נאות של האמור בפרק זה, יחתים משה"ס את מקבלי הפטור ממכרז על האחרה והתחייבות לבנות אך ורק למטרות מוגדרות. מינהל מקרקעי ישראל יכלול בחוזים שייחתמו עם המומלצים, התניה מפורשת בדבר התחייבות זו.

הפקוח על בצוע התחייבות המומלצים תיעשה על ידי משרד השיכון ובאחריותו.

4/...

4.8 משחים שאותרו לבניה בהתאם לסעיף 4.1 ולא ניבנו תוך 5 שנים מסיום האיתור, יוחזרו בתום התקופה למינהל, אלא אם כן סוכם אחרת.

המינהל יחזיר למחזיק הזיכון את הוצאות התכנון והפיתוח בגין משחים אלו, בעת הקצאתם על ידו לגורמים אחרים.

5. <u>פינויים</u>

5.1 הטיפול בפינויים במשחים שאותרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף 3 דלעיל יעשה ע"י מחזיק הזיכון. ועדת פינויים מרכזית אשר בה מתתף דרך קבע, נציג מינהל מקרקעי ישראל, תנחה את פעולות הפינויים ותאשר את ההוצאה. הפינויים מקרקעות המינהל יהי מתקציב פינויים של המינהל.

5.2 בהסכמת שני הצדדים, ניתן למסור את ביצוע הפינויים לחברות, או לסוכן, או לכל גוף אחר שיוסכם ע"י הצדדים, לגבי כל אתר.

5.3 הועדה מוסמכת לאשר את הוצאות הפינוי לכל מקרה שאינו עולה על אומדן תקבולי המינהל. הפינויים במתחם בניה יחושבו לפי תקבולי המתחם כולו.

5.4 במקרים שאומדן תקבולי המינהל אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות הפינוי כנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר תחלום ההפרש להכרעת המנכ"לים.

6. <u>רכישות קרקע, הפקעות וחילופין</u>

זקוק מחזיק הזיכון למילוי תכניותיו למשחי קרקע המעונים רכישה הפקעה ו / או חילופין, יסור הטיפול לידי מ.מ.י.

7. <u>תנאי ההקצאה, התחשבנות ותשלומים ע"ח דמי חכירה</u>

7.1 התנאים יתבססו על מחירי קרקע של מחירי קרקע לפי אומדן השמאי הממשלתי ועל היסה של היוון דמי חכירה שנתיים לתכונים **בוריים רוויים**.

7.2 השומה של הקרקעות **שתסרנה** תהיה בעלת תוקף לשנה אחת ותיקחה לפי קבוצות משחים בכל יישוב.

7.3 השומה של הקרקעות תיעשה במועד הקצאתן למחזיק הזיכון במצב כפי שהן, ללא הוצאות פיתוח **שמחזיק** הזיכון יצטרך לשאת בהן.

7.4 התשלומים ייערכו ע"פ הסדר נפרד, בהתחשבות הצדדים ומחזיק האוצר.

5/...

8. תשלומים תמורת פיננסיים

8.1 בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לביצוע הפיננסיים לפיה תפעל ועדת הפיננסיים המרכזית. הנזכרת בסעיף 5.1.

8.2 אחת לחודש יגיש מזכיר הסיכון למינהל, חשבון על ביצוע הפיננסיים בהתאם לנוהל שיקבע בנפרד. חשבון מזכיר הסיכון יזוכה בהתאם לכך.

9. נוהלי עבודה

על בסיס מסמך זה יוכנו נוהלי עבודה של מזכיר הסיכון והמינהל, יעובדו ויסוכמו במיוחד.

10. קרקעות שהוקצו בעבר

הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למזכיר הסיכון שחמורתם לא שולמה עדיין ואשר נוצלו לבניה.

11. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כלשהוא מסעיפי הסדר זה, יובא הענין להכרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל מזכיר הסיכון ובהעדר הסכמה בין המנכ"לים, להכרעת שרי האוצר, החקלאות והסיכון.

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

לדיון במועצת מקרקעי ישראל
ביום 8.7.74

הצעה
לשינוי הסדר עבודה בין ממ"י לבין משה"ש

ה ק ד מ ה

הנהלת משרד השיכון חעביר למחוזות המשרד הנחיות בדבר תצרוכת הקרקע הדרושה לביצוע תכניות המשרד בכל יישוב.

א. אחרי שיחתם לחכנון ופתוח

1. על יסוד תכניות מיתאר מאושרות או מוצעות או כל תכניה שתוגש ע"י משרד השיכון, לגבי כל יישוב ויישוב יקוימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון בהם תסוכם מדיניות התכנון והפיתוח העירוני לשלבים השונים.

2. בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל והשיכון בקשר לשטחים המוצעים לתכנון ולפתוח כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחד וכן העדיפויות והשלבים של הפיתוח, לקראת הדיון יכין משרד השיכון ויגיש למינהל את מפת היישוב בה יותחמו השטחים המוצעים.

3. מינהל מקרקעי ישראל יבדוק את הבעלות התחיבויות והחזקה של השטחים בשטח המותחם לפי סעיף א' 2.

4. בסיכום הדיון שיבוסס על האמור לפי סעיף א(2) וא-(3) יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על ידי משרד השיכון במסגרת תכניה רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע וייחתם פרטיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי הצדדים יקבעו ע"י הנהלת המשרדים, בסקרה של אי הסכמה יובא הענין בפני המנכלים להכרעה.

5. פרטיכל הדיון הנזכר בסעיף 4 מעון אשור סבן תכנון והנדסה ומנהל אגף הפרוגרמות של משרד השיכון ושל מנהלי אגף בעלות ורשום ואגף שמוש בקרקע.

6. לאחר אשורו ישמש פרוטוקול זה אסמכתא להקצאה.

7. נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לשיפוט ואישור תוכניות הפועלות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות לערער בפני ועדת המנהלים בנושאי צפיפות והפרשות חלוקה ורישום.

7א. יקוימו תיאום בין מחוזות השיכון והמינהל במהלך התיכנון של כל אתר ואתר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת. מהות התאום תרוכז בנושאי צפיפות והפרשות וכבעיות חלוקה ורישום.

8. תכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו על ידי משרד השיכון על יסוד א(2) יתואמו תוך הכנתן עם מחוז המינהל, ויוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן כחתימה בעל הקרקע לקראת העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

ב. הקצאת שטחים

1. לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכנית בניה לוועדת התכנון דקויים דיון בין מנהלי המחוזות לאחור שטחים לבניה ישירה של משרד השיכון וכטומלצי משרד השיכון, שיבנו בהסגרת ולפי התנאים הכלליים של משרד השיכון.

2. **אחרי אימור השטחים לבניה ע"י משרד השיכון ומומלציו כאמור בסעיף 2 (1), יוקצו השטחים הנותרים למגורים וליקדים אחרים, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות המקובלת במינהל לאחר הסכמת משרד השיכון לגבי עקרונות התכנון, אופיו וכהותו.**

3. כאשר מינהל מקרקעי ישראל יקבה שטחים בהסגרת פעולות כאמור בסעיף ב(2) יחולו על המינהל ההוצאות הישירות של התכנון והפתוח המוסלות על אותם שטחים, פרט לטקריב בהם התחייבה הממשלה אחרת.

4. פרטיכל הדיון לפי ב(1) לאחר שיאושר ע"י מנהל אגף התכנונות וע"י מנהל אגף שמוש בקרקע ישמש אסמכתא.

5. הקצאת השטחים לבניה עצמית של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:

(א) מחוז השיכון יעביר למחוזא המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תכנית בנין ערים מאושרת, או מוצע, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה כאמור בסעיף א(4) ויוחתם זכרון דברים.

(ב) זכרון דברים כו יצויינו פרטי התכנית כולל מספר התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים, מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5(א) מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז וכפוף לתנאים הכלולים בסעיף ה' להלן. תכניות בניה שתוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה - המינהל יחתום עליהן ללא השהייה.

(*) משרד השיכון מבקש להוסיף המילה "רק". המינהל מתנגד.

(**) ב"כ המינהל לא ההסכימו לדרישת משרד השיכון להוסיף לסעיף ב'(3) כדלהלן.

6. הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף ב(1) תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז, המלצה זו תפרט את יעדי הבניה מגבלות האכ'וס ומחיר הקרקע כמפורט בטופס הר"ל.

7. **(א) יש להוסיף ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך: 5.3.73**

(ב) יש להוסיף ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 131 מתאריך: 5.3.73

(ג) כל המלצה של משרד השיכון לפטור ממכרז לגבי קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה תהא אך ורק לגבי קרקעות הנכנות בהסגרת התקציב המאושר של משרד השיכון ודברי ההסבר, בכניה ישירה ו/או המכוונת ע"י משרד השיכון.

(ג) כדי להבטיח בצוע נאות של העקרונות הנ"ל, יתחים משרד השיכון את מסגלי הפטור מכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק לפטרות המוגדרות. עם קבלת הסלצת משרד השיכון לפטור מכרז, יכלול מינהל מקרקעי ישראל בחוזים שייחתמו עם הזוכלצים התניה מפורשת בדבר התחייבותם כאמור לעיל.

הפקוח על בצוע התחייבות המזמלצים תיעשה על ידי ובאחריות משרד השיכון.

(ד) קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה ואלה שלא חוסלצו בתסגרת סעיף ב' לעיל, יוקצו לאחר הסכמת משרד השיכון, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות הקרקעית שנקבעה ע"י הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקעות.

ה. שטחים שאורגו [illegible] שנים מיום אישור ההקצאה, יוחזרו בתום התקופה למינהל, אלא אם יוסכם אחרת.

המינהל יחזיר למשרד השיכון את הוצאות התכנון והפתוח בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם לגורמים אחרים.

9. תכניות מיוחדות שיאושרו ע"י משרד השיכון יאושרו ע"י המינהל ויחולו עליהם תנאי הסכם זה.

ג. מינוריים

1. הטיפול במינוריים בשטחים שוחרו לתכנון ובנוי עפ"י סעיף א' דלעיל יעשה ע"י משרד השיכון. ועדה מינוריים מרכזית אשר תוקם משותף דרך קבע, נציג מינהל מקרקעי ישראל, תקבע את המדיניות, תנחה את פעולות המינוריים ותאשר את התוצאה. המינוריים בקרקעות המינהל יהיו מתקציב מינוריים של המינהל.

2. הועדה מוסמכת לאשר הוצאות מינוי לכל מקרה שערך המינוי אינו עולה על 91% מאומדן חיקבולי המינהל. המינויים בשטחם בניה יחושבו לפי חקבולי המחחם כולו.

3. הועדה תטפל גם במינוי משרות התגוררות בשטחי [illegible] הוקצו למשרד השיכון ואשר משרד השיכון יטפל במינויים.

4. במקום שערך הקרקע התנאי שבלא אינו יכול לשאת את נטל המינוי ולאחר שמוצו הדדיה כל הבחינות האפשריות, תבדק האפשרות של פינוי כלכלי של אחרים אלו.

5. במקרים שערך הקרקע אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות המינוי הנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר חשלום ההפרש להכרעת הסנכלים.

ד. בהסכמת שני הצדדים, ניתן למסור המינויים לחברה כפי שיסוכם לגבי כל אחר.

1. אגף בעלות ודיירות במינהל מקרקעי ישראל [illegible] פנית משרד השיכון.
ביצוע הרכישות אלו יעשה מתקציב מינהל מקרקעי ישראל (סעיף רכישות).

א. בכל מקרה שקביעת השמאי תאפשר את ביצוע הרכישה, תבוצע הרכישה בהתאם.

ב. במקרה של פער בין הנאי הסובר לקביעת השמאי הובא התצעה בפני המנכלים להחלטה בדבר אחת האפשרויות הבאות:

1. הגדלת הסכום מעל לקביעת השמאי.
2. הפקעת השטח (וזאת ליערי משרד השיכון בלבד).
3. דחיית ההצעה.

2. יצירת רזרבה קרקעית

כומלץ בזאת שהינהל מקרקעי ישראל תוך תאום עם משרד האוצר, יצור קרן כספית מעודפי תקבולי הינהל בשנים שבהם יש עודפים ע"מ לאפשר רכישת קרקעות וקידום פינויים בעיתות שפל בשוק הקרקעות.

ה. תנאי ההקצאה

עבור הקרקעות שיועמדו לרשות משרד השיכון לבניה כאמור בסעיף ב' ישלם משרד השיכון למינהל דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים אשר ייקבעו כדלקמן:

1. על מנת להקל ולפשט התליך העבודה תוכן טבלא אשר לפי אזורים וגודל דירות בה ייקבע ערך הקרקע בכל אתר ואתר, לתאריך קבלתה על ידי משרד השיכון ללא הוצאות פיתוח. הטבלא תתבסס על ערך הקרקע הריאלי ועל הטבלא הנוכחית.

2. הטבלאות יעודכנו בחודשים יולי-אוגוסט על השנה הבאה, השינויים בטבלאות יחולו גם על הקרקעות אשר הוקצו לבניה ולא ניבנו תוך השנה.

3. להכנת הטבלאות ולעדכונן תתמנה וועדה בהרכב:

א. השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו.

ב. נציג משרד השיכון - מי שימונה על ידי מנכ"ל משרד השיכון.

ג. נציג המינהל - מי שימונה על ידי מנהל המינהל.

ו. התחשבנות ותשלומים

1. תשלום דמי חכירה ראשוניים ושנתיים.

א. אחת לחודש יעביר משרד השיכון למינהל רכוש של הוראות הבצוע שהופעלו באותו חודש בצרוף זכוי על סכומי דמי החכירה הראשוניים והשנתיים בהתאם להוראות הבצוע. (חישוב דמי החכירה הראשוניים בהתאם לטבלאות המוסכמות).

ב. חשב משרד השיכון וחשב המינהל יקבעו בראשית כל שנה תקציבית לוח תשלומים חדש. בסוף כל שנה תיערך התחשבנות סופית בגין בניה אותה שנה, לפי הוראות הבצוע.

2. בגמר הבניה ואכלוס הדירות יבדוק מינהל מקרקעי ישראל את השינוי בין הוראות הבצוע והאכלוס המעשי, ובהתאם לכך תיערך התחשבנות סופית.

3. תשלומים שנתיים

א. בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לבצוע הפינויים לפיה תפעל וועדה הפינויים המרכזית.

ב. אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל להשלום, חשבון על בצוע הפינויים בהתאם לנוהל שיקבע בנפרד, ובהתאם לכך יזוכה חשבון משרד השיכון.

ז. על בסיס העקרונות המלולים בסעיף זה יתקנו נוהלי עבודה של המשרד והמינהל שיעובדו ויסוכמו במשותף.

ח. במקרה של חילוקי דעות בין הגופים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כלשהוא, מסעיפי הסדר זה, יובא הענין להכרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון ובהעדר הסכמה בין המנכלים, להכרעת שרי החקלאות והשיכון.

ט. הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון אשר טרם שולם התורתם וטרם נוצלו לבנייה.

י. הסדר זה נוקד להכניות השיכון הציבורי הכלולות בתקציב המדינה (המדינה) ובדברי החסבר לתכניות מיוחדות שיאושרו כאמור בסעיף ב (9). וכן להקצאות בתאום להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך 5.3.73.

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

לדיון במועצת מקרקעי ישראל
ביום 8.7.74

הצעה
לשינוי הסדר עבודה בין מ"י לבין משה"ש

ה ק ד מ ה

הנהלת משרד השיכון תעביר למחוזות המשרד הנחיות בדבר חצרוכת הקרקע הדרושה לביצוע תכניות המשרד בכל יישוב.

א. אחור שיחים לחכנון ופיתוח

1. על יסוד תכניות מיתאר מאושרות או מוצעות או כל תכנית שתוגש ע"י משרד השיכון, לגבי כל יישוב ויישוב יקוימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון בהם תסוכם מדיניות התכנון והפיתוח העירוני לשלביה השונים.

2. בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל והשיכון בקשר לשטחים המוצעים לתכנון ולפתוח כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחד וכן העדיפויות והשלביות של הפיתוח, לקראת הדיון יכין משרד השיכון ויגיש למינהל את מפת היישוב בה יותחמו השטחים המוצעים.

3. מינהל מקרקעי ישראל יבדוק את הבעלות התחיבויות והחזקה של השטחים בשטח המותחם לפי סעיף א' 2.

4. בסיכום הדיון שיכוסס על המפה לפי סעיף א(2) וא-(3) יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על ידי משרד השיכון במסגרת תכנית רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע/ייתחם פרטיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי הצדדים יקבעו ע"י הנהלת המשרדים. במקרה של אי הסכמה יובא הענין בפני 2 המנכלים להכרעה.

5. פרטיכל הדיון הנזכר בסעיף 4 מעון אשור סגן תכנון והנדסה ומנהל אגף הפרוגרמות של משרד השיכון ושל מנהלי אגף בעלות ורשום ואגף שמוש בקרקע.

6. לאחר אשורו ישמש פרוטוקול זה אסמכתא להקצאה.

7. נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לשיפוט ואישור תוכניות הפועלות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות לערער בפני ועדת המנהלים בנושאי צפיפות והפרשות חלוקה ורישום.

7א. יקויים תיאום בין מחוזות השיכון והמינהל במהלך התיכנון של כל אחר ואחר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת. מהות התאום תרוכז בנושאי צפיפות והפרשות ובבעיות חלוקה ורישום.

8. תכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו על ידי משרד השיכון על יסוד א(2) יתואמו תוך הכנתן עם מחוז המינהל, ויוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן בחתימת בעל הקרקע לקראת העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

ב. הקצאת שטחים

1. לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לועדות התכנון יקויים דיון בין מנהלי המחוזות לאחור שטחים לבניה ישירה של משרד השיכון ולמומלצי משרד השיכון, שייבנו במסגרת ולפי התנאים הכלליים של משרד השיכון.

2. אחרי איתור השטחים לבניה ע"י משרד השיכון ומומלציו כאמור בסעיף 2 (1), יוקצו השטחים הנותרים למגורים וליעדים אחרים, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות הקובלת במינהל לאחר הסכמת משרד השיכון לגבי עקרונות התכנון, אופיו ומהותו.

בסעיף ב(2) יחולו על המינהל ההוראות הנוגעות להתקשרות של הקבלנים והפתוח המוסלות על אותם שטחים, פרט למקרים בהם התחייבה הממשלה אחרת.

4. פרטיכל הדיון לפי ב(1) לאחר שיאושר ע"י מנהל אגף הפרוגרמות וע"י מנהל אגף שמוש בקרקע ישמש אסמכתא.

5. הקצאת השטחים לבניה עצמית של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:

(א) מחוז השיכון יעביר למחוזי המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תכנית בנין ערים מאושרת, או מוצע, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה כאמור בסעיף א(4) ויותתם זכרון דברים.

(ב) זכרון דברים בו יצויינו פרמי התכנית כולל מספר התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים, מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5(א) מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז וכפוף לתנאים הכלולים בסעיף ה' להלן.
תכניות בניה שתוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה - המינהל יחתום עליהן ללא השהייה.

(*) משרד השיכון מבקש להוסיף התילה "רק". המינהל מתנגד.

(**) ב"כ המינהל לא ההסכימו לדרישת משרד השיכון לתוספת לסעיף ב'(3) כדלהלן.

6. הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף ב(1) חיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז, המלצה זו תפרט את יעדי הבניה מגבלות האכ'וס ומחיר הקרקע כמפורט בטופס הר"ל.

7. (א) יש להוסיף; ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך: 5.3.73

(ב) יש להוסיף; ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 131 מתאריך: 5.3.73

(ב) כל המלצה של משרד השיכון לפטור ממכרז לגבי קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה תהא אך ורק לגבי קרקעות הנבנות במסגרת התקציב המאושר של משרד השיכון ודברי ההסבר, בכניה ישירה ו/או המכוונת ע"י משרד השיכון.

(ג) כדי להבטיח בצורע נאות של העקרונות הנ"ל, יחתים משרד השיכון את מקבלי הסטור מכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק לאחרות המוגדרות, עם קבלת המלצת משרד השיכון לפסור מכרז, יכלול מינהל מקרקעי ישראל בחוזים שיחתמו עם המומלצים התניה מפורשת בדבר התחייבותם כאמור לעיל.

הפקוח על בצוע התחייבות המומלצים תיעשה על ידי ובאחריות משרד השיכון.

(ד) קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה ואלה שלא הומלצו במסגרת סעיף ב' לעיל, יוקצו לאחר הסכמת משרד השיכון, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות הקרקעית שנקבעה ע"י הממשלה וסועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקעות.

8. שטחים שאותרו לבנייה בהתאם לסעיף ג(1) ולא ניבנו תוך 5 שנים מיום אישור ההקצאה, יוחזרו בתום התקופה למינהל, אלא אם יוסכם אחרת.

המינהל יחזיר למשרד השיכון את הוצאות התכנון והפתוח בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם לגורמים אחרים.

9. תכניות יחידות שיאושרו ע"י משרד השיכון יאושרו ע"י המינהל ויחולו עליהם תנאי הסכם זה.

ג. מינויים

1. הטיפול במינויים בשטחים שאותרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף א' דלעיל יעשי ע"י משרד השיכון. ועדה מינויים מרכזית אשר תוקם משותף דרך קבע, בניג מינהל מקרקעי ישראל, תקבע את המדיניות, תנחה את פעולות המינויים ותאשר את ההוצאה. המינויים מקרקעות המינהל יהיו מתקציב מינויים של המינהל.

2. הועדה מוסמכת לאשר הוצאות המינוי לכל מקרה שערך המינוי אינו עולה על 91% מאומדן תיקבולי המינהל. המינויים במתחם בניה יחושבו לפי תקבולי המתחם כולו.

3. הועדה תטפל גם במינוי משרדות התגוררות בשטחי [illegible] הוקצו למשרד השיכון ואשר שיווד השיכון מטפל במינויים.

4. במקום שערך הקרקע התנאי מבלא אינו יכול לשאת את נטל המינוי ולאחר שמוצו הדרכים כל הבחינות האפשריות, תבדק האפשרות של מינוי כלכלי על אתרים אלו.

5. במקרים שערך הקרקע אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות המינוי כנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר תשלום ההפרש להכרעת המנכלים.

6. בהסכמת שני הצדדים, ניתן למסור המינויים לחברות כפי שיסוכם לגבי כל אתר.

פניית משרד השיכון.
ביצוע רכישות אלו יעשה מתקציב מינהל מקרקעי ישראל (סעיף רכישות).

א. בכל מקרה שקביעת השמאי תאפשר את ביצוע הרכישה, תבוצע הרכישה בהתאם.

ב. במקרה של מער בין הנתאי הנוכר לקביעת השמאי תובא ההצעה בפני המנכלים להחלטה בדבר אחת האפשרויות הבאות:

1. הגדלת הסכום מעל לקביעת השמאי.
2. הפקעת השטח (וזאת ליעדי משרד השיכון בלבד).
3. דחיית ההצעה.

2. יצירת רזרבה קרקעית

מומלץ בזאת שמינהל מקרקעי ישראל תוך תאום עם משרד האוצר, יצור קרן בספיח מעודפי תקבולי המינהל בשנים שבהם יש עודפים ע"מ לאפשר רכישת קרקעות וקידום פיתוחים בעיתות שפל בשוק הקרקעות.

ה. תנאי ההקצאה

עבור הקרקעות שיועמדו לרשות משרד השיכון לבנייה כאמור בסעיף ב' ישלם משרד השיכון למינהל דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים אשר ייקבעו כדלקמן:

1. על מנת להקל ולפשט תהליך העבודה תוכן טבלא אשר לפי אזורים וגודל דירות בה ייקבע ערך הקרקע בכל אתר ואתר, לתאריך קבלתה על ידי משרד השיכון ללא הוצאות פיתוח. הטבלא תתבסס על ערך הקרקע הריאלי ועל הטבלא הנוכחית.

2. הטבלאות יעודכנו בחודשים יוני-יולי ויחולו על השנה הבאה, השינויים בטבלאות יחולו גם על הקרקעות אשר הוקצו לבנייה ולא ניבנו תוך השנה.

3. להכנת הטבלאות ולעדכונן תתמנה ועדה בהרכב:

א. השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו.

ב. נציג משרד השיכון - מי שימונה על ידי מנכ"ל משרד השיכון.

ג. נציג המינהל - מי שימונה על ידי מנהל המינהל.

ו. התחשבנות ותשלומים

1. תשלום דמי חכירה ראשונים ושנתיים.

א. אחת לחודש יעביר משרד השיכון למינהל רכוש של הוראות הבצוע שהופעלו באותו חודש בצרוף זכוי על חכומי דמי החכירה הראשוניים והשנתיים שפורט בהוראות הבצוע. (חישוב דמי החכירה הראשוניים בהתאם לטבלאות המוסכמות).

ב. חשב משרד השיכון וחשב המינהל יקבעו בראשית כל שנה תקציבית לוח תשלומים חדשי. בסוף כל שנה תיערך התחשבנות סופית בגין בניית אותה שנה, לפי הוראות הבצוע.

2. כגמר הבניה ואכלוס הדירות יכדוק מינהל מקרקעי ישראל את השינוי בין הוראות הבצוע והאכלוס המעשי, ובהתאם לכך תיערך התחשבנות סופית.

3. תשלומים שוטף שינוייים

א. בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לבצוע הפינויים לפיה תפעל ועדה הפינויים המרכזית.

ב. אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל לחשלום, חשבון על בצוע הפינויים בהתאם לנוהל שיקבע בנפרד, ובהתאם לכך יזוכה חשבון משרד השיכון.

ז. על בסיס העקרונות המלולים בסעיף זה יוחנו נוהלי עבודה של המשרד והמינהל שיעובדו ויסוכמו במשותף.

ח. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי בצוע של סעיף כלשהוא, מסעיפי הסדר זה, יובא העניין להכרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון ובהעדר הסכמה בין המנהלים, להכרעת שרי החקלאות והשיכון.

ט. הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון אשר טרם שילם תמורתם וטרם נוצלו לבנייה.

י. הסדר זה נועד לתכניות השיכון הציבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר לתכניות מיוחדות שיאושרו כאמור בסעיף ב (9). וכן להקצאות בתאום להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך 5.3.73.

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

לדיון במועצת מקרקעי ישראל
ביום 8.7.74

הצעה
לשינוי הסדר עבודה בין ממ"י לבין משה"ש

ה ק ד מ ה

הנהלת משרד השיכון תעביר למחוזות המשרד הנחיות בדבר תצורכת הקרקע הדרושה לביצוע תכניות המשרד בכל יישוב.

א. אחור שיחים לחכנון ופיתוח

1. על יסוד תכניות מיתאר מאושרות או מוצעות או כל תכנית שתוגש ע"י משרד השיכון, לגבי כל יישוב ויישוב יקוימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון בהם תסוכם מדיניות התכנון והפיתוח העירוני לשלביה השונים.

2. בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל והשיכון בקשר לשטחים המוצעים לתכנון ולפתוח כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחד וכן העדיפויות והשלביות של הפיתוח, לקראת הדיון יכין משרד השיכון ויגיש למינהל את מפת היישוב בה יותחמו השטחים המוצעים.

3. מינהל מקרקעי ישראל יבדוק את הבעלות התחיבויות והחזקה של השטחים בשטח המותחם לפי סעיף א' 2.

4. בסיכום הדיון שיבוסס על האמור לפי סעיף א(2) וא-(3) יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על ידי משרד השיכון במסגרת תכנית רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע, ייחתם פרטיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי הצדדים יקבעו ע"י הנהלת המשרדים. במקרה של אי הסכמה יובא הענין בפני 2 המנכלים להכרעה.

5. פרטיכל הדיון הנזכר בסעיף 4 יהוון אשור סגן תכנון והנדסה ומנהל אגף הפרוגרמות של משרד השיכון ושל מנהלי אגף בעלות ורשום ואגף שמוש בקרקע.

6. לאחר אשורו ישמש פרוטוקול זה אסמכתא להקצאה.

7. נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לשיפוט ואישור תוכניות הפועלות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות לערער בפני ועדת המנהלים בנושאי צפיפות והפרשות חלוקה ורישום.

7א. יקוימו תיאום בין מחוזות השיכון והמינהל במהלך התיכנון של כל אתר ואתר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת. מהות התאום תרוכז בנושאי צפיפות והפרשות ובבעיות חלוקה ורישום.

8. תכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו על ידי משרד השיכון על יסוד א(2) יתואמו תוך הכנתן עם מחוז המינהל, ויוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן כחתימת בעל הקרקע לקראת העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

ב. הקצאת שטחים

1. לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לועדות התכנון יקויים דיון בין מנהלי המחוזות לאחור שטחים לבניה ישירה של משרד השיכון ולמומלצי משרד השיכון, שיבנו במסגרת ולפי התנאים הכלליים של משרד השיכון.

2. **אחרי איתור השטחים לבניה ע"י משרד השיכון ומומלציו כאמור בסעיף 2 (1), יוקצו השטחים הנותרים למגורים וליעדים אחרים, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות המקובלת במינהל לאחר הסכמת משרד השיכון לגבי עקרונות התכנון, אופיו ומהותו.**

3. בסעיף ב(2) יחולו על המינהל ההוצאות היחסיות של התכנון והפתוח המוחלות על אותם שטחים, פרט למקרים בהם התחייבה הממשלה אחרת.

4. פרסיכל הדיון לפי ב(1) לאחר שיאושר ע"י מנהל אגף הפרוגרמות וע"י מנהל אגף שמוש בקרקע ישמש אסמכתא.

5. הקצאת השטחים לבניה עצמית של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:

(א) מחוז השיכון יעביר למחוזי המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תכנית בנין ערים מאושרת, או מוצע, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה כאמור בסעיף א(4) ויוחתם זכרון דברים.

(ב) זכרון דברים בו יצויינו פרטי התכנית כולל ממפר התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים, מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5(א) מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז וכפוף לתנאים הכלולים בסעיף ה' להלן.
תכניות בניה שתוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה - המינהל יחתום עליהן ללא השהייה.

(*) משרד השיכון מבקש להוסיף המילה "רק". המינהל מתנגד.

(**) ב"כ המינהל לא ההסכימו לדרישת משרד השיכון לתוספת לסעיף ב'(3) כדלהלן.

6. הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף ב(1) תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז, המלצה זו תפרט את יעדי הבניה מגבלות האכלוס ומחיר הקרקע כמפורט בטופס הר"ל.

7. **(א) יש להוסיף ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך: 5.3.73**

(ב) יש להוסיף ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 131 מתאריך: 5.3.73

(ב) כל המלצה של משרד השיכון [illegible] שלא נרכשו בדרך של הפקעה תהא אך ורק לגבי קרקעות הנבנות במסגרת התקציב המאושר של משרד השיכון ודברי ההסבר, בבניה ישירה ו/או המכוונת ע"י משרד השיכון.

ב. הקצאת שטחים

1. לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לועדות התכנון יקויים דיון בין מנהלי המחוזות לאחור שטחים לבניה ישירה של משרד השיכון ולמומלצי משרד השיכון, שיבנו במסגרת ולפי התנאים הכלליים של משרד השיכון.

2. **אחרי איתור השטחים לבניה ע"י משרד השיכון ומומלציו כאמור בסעיף 2 (1), יוקצו השטחים הנזכרים למגורים וליעדים אחרים, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות המקובלת במינהל לאחר הסכמת משרד השיכון לגבי עקרונות התכנון, אופיו ומהותו.**

3. מינהל מקרקעי ישראל יקצה שטחים במסגרת פעולות כאמור בסעיף ב(2) יחולו על המינהל התוצאות היחסיות של התכנון והפחות המוטלות על אותם שטחים, פרט למקרים בהם התחייבה הממשלה אחרת.

4. פרסיכל הדיון לפי ב(1) לאחר שיאושר ע"י מנהל אגף התכנון וע"י מנהל אגף שמוש בקרקע ישמש אסמכתא.

5. הקצאת השטחים לבניה עצמית של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:

(א) מחוז השיכון יעביר למחוזי המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבנייה בצירוף העתק תכנית בנין ערים מאושרת, או מוצע, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה האמור בסעיף א(4) ויוחתם זכרון דברים.

(ב) זכרון דברים בו יצויינו פרטי התכנית כולל מספר התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים, מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5(א) מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז וכפוף לתנאים הכלולים בסעיף ה' להלן. הכניות בניה שתוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה - המינהל יחתום עליהן ללא השהייה.

(*) משרד השיכון מבקש להוסיף המילה "רק". המינהל מתנגד.

(**) ב"כ המינהל לא ההסכימו לדרישת משרד השיכון לתוספת לסעיף ב'(3) כדלהלן.

6. הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף ב(1) תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז, המלצה זו תפרט את יעדי הבניה מגבלות האכלוס ומחיר הקרקע כמפורט בטופס הר"ל.

7. (א) **יש להוסיף ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך: 5.3.73**

(ב) **יש להוסיף ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 131 מתאריך: 5.3.73**

(ב) כל המלצה של משרד השיכון לפטור ממכרז לגבי קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה תהא אך ורק לגבי קרקעות הנכנות במסגרת התקציב המאושר של משרד השיכון ודברי ההסבר, בכניה ישירה ו/או המכוונת ע"י משרד השיכון.

(ג) כדי להבטיח בצוע נאות של העקרונות הנ"ל, יתחים משרד השיכון את מקבלי הפטור ממכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק למטרות המוגדרות. עם קבלת המלצת משרד השיכון לפטור ממכרז, יכלול מינהל מקרקעי ישראל בתוזים שייחתמו עם הסומלצים התניה מפורשת בדבר התחיבותם כאמור לעיל.

הפקוח על בצוע ההתיכות המומלצים תיעשה על ידי ובאחריות משרד השיכון.

(ד) קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה ואלה שלא הומלצו במסגרת סעיף ב' לעיל, יוקצו לאחר הסכמת משרד השיכון, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות הקרקעית שנקבעה ע"י הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקעות.

ה. [illegible] בהתאם לסעיף ג(1) ולא ניבנו תוך 5 שנים מיום אישור ההקצאה, יוחזרו בתום התקופה למינהל, אלא אם יוסכם אחרת.

המינהל יחזיר למשרד השיכון את הוצאות התכנון והפתוח בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם לגורמים אחרים.

9. תכניות מיוחדות שיאושרו ע"י שר השיכון יאושרו ע"י המינהל ויחולו עליהם תנאי הסכם זה.

ג. מינהל:

1. הטיפול בפינויים בשטחים שאוחרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף א' דלעיל יעשה ע"י משרד השיכון. ועדה פינויים מרכזית אשר תה משתתף דרך קבע, נציג מינהל מקרקעי ישראל, תקבע את המדיניות, תנחה את פעולות הפינויים ותאשר את ההוצאה. הפינויים בקרקעות המינהל יהיו מתקציב פינויים של המינהל.

2. הועדה מוסמכת לאשר הוצאות הפינוי לכל מקרה שערך הפינוי אינו עולה על 91% מאומדן חיקבולי המינהל. הפינויים במתחם בניה יחושבו לפי תקבולי המתחם כולו.

3. הועדה תטפל גם בפינוי משתחות המתגוררות בשטחי המינהל שלא הוקצו למשרד השיכון ואשר משרד השיכון מטפל בפינויים.

4. במקום שערך הקרקע התנאי טבלא אינו יכול לשאת את נטל הפינוי ולאחר שמוצו הדדית כל הבחינות האפשריות, תבדק האפשרות של פינוי בלכלי של אתרים אלו.

5. במקרים שערך הקרקע אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות הפינוי הנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר חשלום ההפרש להכרעת המנכלים.

6. בהסכמת שני הצדדים, ניתן למטור חפינויים לחברות כפי שיסוכם לגבי כל אתר.

ד. 1. אגף בעלות ורישום במינהל [illegible]
פנית משרד השיכון.
ביצוע רכישות אלו יעשה מתקציב מינהל מקרקעי ישראל (סעיף רכישות).

א. בכל מקרה שקביעה השמאי תאפשר את ביצוע הרכישה, תבוצע הרכישה בהתאם.

ב. במקרה של פער בין הנאי המוכר לקביעת השמאי תובא ההצעה בפני המנכלים להחלטה בדבר אחת האפשרויות הבאות:

1. הגדלת הסכום מעל לקביעת השמאי.
2. הפקעת השטח (וזאת ליעדי משרד השיכון בלבד).
3. דחיית ההצעה.

2. יצירת רזרבה קרקעית

כומלץ בזאת שמינהל מקרקעי ישראל תוך תאום עם משרד האוצר, יצור קרן כספית מעודפי תקבולי המינהל בשנים שבהם יש עודפים ע"מ לאפשר רכישת קרקעות וקידום פינויים בעיתות שפל בשוק הקרקעות.

ה. תנאי ההקצאה

עבור הקרקעות שיועמדו לרשות משרד השיכון לבניה כאמור בסעיף ב' ישלם משרד השיכון למינהל דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים אשר ייקבעו כדלקמן:

1. על מנת להקל ולפשט תהליך העבודה תוכן טבלא אשר לפי אזורים וגודל דירות בה ייקבע ערך הקרקע בכל אתר ואתר, לתאריך קבלתה על ידי משרד השיכון ללא הוצאות פיתוח. הטבלא תתבסס על ערך הקרקע הריאלי ועל הטבלא הנוכחית.

2. הטבלאות יעודכנו בחודשים יוני-יולי ויחולו על השנה הבאה, השינויים בטבלאות יחולו גם על הקרקעות אשר הוקצו לבניה ולא ניבנו חוך השנה.

3. להכנת הטבלאות ולעדכונן תתמנה וועדה בהרכב:

א. השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו.

ב. נציג משרד השיכון - מי שימונה על ידי מנכ"ל משרד השיכון.

ג. נציג המינהל - מי שימונה על ידי מנהל המינהל.

ו. התחשבנות ותשלומים

1. תשלום דמי חכירה ראשוניים ושנתיים.

א. אחת לחודש יעביר משרד השיכון למינהל רכוש של הוראות הבצוע שהופעלו באותו חודש בצרוף זכוי על סכומי דמי החכירה הראשוניים והשנתיים כשפורט בהוראות הבצוע. (חישוב דמי החכירה הראשוניים בהתאם לטבלאות המוסכמות).

ב. תשב משרד השיכון וחשב המינהל יקבעו בראשית כל שנה תקציבית לוח תשלומים חדשי. בסוף כל שנה תיערך התחשבנות סופית בגין בניה אותה שנה, לפי הוראות הבצוע.

2. בגמר הבניה והאכלוס הדירות יבדוק מינהל מקרקעי ישראל את השינוי בין הוראות הבצוע והאכלוס המעשי, ובהתאם לכך תיערך התחשבנות סופית.

3. תשלומים שונים וינויים

א. בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לבצוע הפינויים לפיה תפעל וועדת הפינויים המרכזית.

ב. אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל להשלום, חשבון על בצוע הפינויים בהתאם לנוהל שיקבע בנפרד, ובהתאם לכך יזוכה חשבון משרד השיכון.

ז. על בסיס העקרונות הכלולים במסמך זה יוחנו נוהלי עבודה של המשרד והמינהל שיעובדו ויסוכמו במשותף.

ח. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי בצוע של סעיף כלשהוא, מסעיפי הסדר זה, יובא הענין להכרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון ובהעדר הסכמה בין המנכלים, להכרעת שרי החקלאות והשיכון.

ט. הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון אשר טרם שולם תמורתם וטרם נוצלו לבנייה.

י. הסדר זה נועד להכניות השיכון הציבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר להכניות מיוחדות שיאושרו כאמור בסעיף ב (9). וכן להקצאות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך 5.3.73.

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

לדיון במועצת מקרקעי ישראל
ביום 8.7.74

הצעה
לשינוי הסדר עבודה בין מס"י לבין משה"ש

ה ק ד מ ה

הנהלת משרד השיכון העבירה למחוזות המשרד הנחיות בדבר תצרוכת הקרקע הדרושה לביצוע תכניות המשרד בכל יישוב.

א. אחור שיחתית לתכנון ופתוח

1. על יסוד תכניות מיתאר מאושרות או מוצעות או כל תכנית שחוגש ע"י משרד השיכון, לגבי כל יישוב ויישוב יקוימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון בהם יסוכם מדיניות התכנון והפיתוח העירוני לשלביה השונים.

2. בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל והשיכון בקשר לשטחים המוצעים לתכנון ולפתוח כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחד וכן העדיפויות והשלביות של הפיתוח, לקראת הדיון יבין משרד השיכון ויגיש למינהל את מפת היישוב בה יותחמו השטחים המוצעים.

3. מינהל מקרקעי ישראל יבדוק את הבעלות התחיבויות והחזקה של השטחים בשטח המותחם לפי סעיף א' 2.

4. בסיכום הדיון שיבוסס על האמור לפי סעיף א(2) וא-(3) יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על ידי משרד השיכון במסגרת תכנית רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע/ייחתם פרטיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי הצדדים יקבעו ע"י הנהלת המשרדים, במקרה של אי הסכמה יובא הענין בפני 2 המנכלים להכרעה.

5. פרטיכל הדיון הנזכר בסעיף 4 מעון אשור כגון תכנון והנדסה ומנהל אגף הפרוגרמות של משרד השיכון ושל מנהלי אגף בעלות ורשום ואגף שמוש בקרקע.

6. לאחר אשורו ישמש פרוטוקול זה אסמכתא להקצאה.

7. נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לשיפוט ואישור תוכניות הפועלות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות לערער בפני ועדת המנהלים בנושאי צפיפות והפרשות חלוקה ורישום.

7א. יקויים תיאום בין מחוזות השיכון והמינהל במהלך התיכנון של כל אחר ואחר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת. מהות התאום תרוכז בנושאי צפיפות והפרשות ובבעיות חלוקה ורישום.

8. תכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו על ידי משרד השיכון על יסוד א(2) יתואמו תוך הכנתן עם מחוז המינהל, ויוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן בחתימת בעל הקרקע לקראת העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

ב. הקצאת השטחים

1. לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לועדות התכנון יקיימו דיון בין מנהלי המחוזות לאחור שטחים לבניה ישירה של משרד השיכון ולמועלצי משרד השיכון, שיבנו במסגרת ולפי התנאים הכלליים של משרד השיכון.

2. **אחרי איתור השטחים לבניה ע"י משרד השיכון ומועלציו כאמור בסעיף 2 (1), יוקצו השטחים הנותרים לסגורים וליעדים אחרים, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות המקובלת במינהל לאחר הסכמת משרד השיכון לגבי עקרונות התכנון, אופיו ומהותו.**

בסעיף ב(2) יחולו על המינהל ההוצאות הישירות של התכנון והפתוח המיוחלות על אותם שטחים, פרט למקרים בהם התחייבה הממשלה אחרת.

4. פרסיכל הדיון לפי ב(1) לאחר שיאושר ע"י מנהל אגף המרוגרמות וע"י מנהל אגף שמוש בקרקע ישמש אסמכתא.

5. הקצאת השטחים לבניה עצמית של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:

(א) מחוז השיכון יעביר למחוזות המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תכניה בקנ"מ ערים מאושרת, או מוצע, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה האמור בסעיף א(4) ויותתם זכרון דברים.

(ב) זכרון דברים בו יצוינו פרטי התכנית כולל טפר התכנית והגדרת השטה הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים תרשים, מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5(א) מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז וכפוף להנאים הכלולים בסעיף ה' להלן. הכניות בניה שתוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה - המינהל יחתום עליהן ללא השהייה.

(*) משרד השיכון מבקש להוסיף המילה "רק". המינהל מתנגד.

(**) ב"כ המינהל לא ההסכימו לדרישת משרד השיכון לתוספת לסעיף ב'(3) כדלהלן.

6. הקצאת שטחים למועלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף ב(1) תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז, המלצה זו תפרט את יעדי הבניה מגבלות האכ'וס ומחיר הקרקע כמפורט בטופס הר"ל.

7. (א) **יש להוסיף ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך: 5.3.73**

(ב) **יש להוסיף ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 131 מתאריך: 5.3.73**

(ב) כל המלצה של משרד השיכון לתטור ממכרז לגבי קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה תהא אך ורק לגבי קרקעות הנבנות במסגרת התקציב המאושר של משרד השיכון ודברי ההסבר, בכניה ישירה ו/או המכוונת ע"י משרד השיכון.

(ג) כדי להבטיח בצוע נאות של העקרונות הנ"ל, יחתים משרד השיכון את מסגרי המטור מכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק לסטנדרות המוגדרות. עם קבלת המלצת משרד השיכון לפטור מכרז, יכלול מינהל מקרקעי ישראל בחוזים שיירתמו עם הכומלצים התניה מפורשת בדבר התחייבותם כאמור לעיל.

הפקוח על בצוע ההתחייבות המומלצים תיעשה על ידי ובאחריות משרד השיכון.

(ד) קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה ואלה שלא הומלצו במסגרת סעיף ב' לעיל, יוקצו לאחר הסכמת משרד השיכון, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות הקרקעית שנקבעה ע"י הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקעות.

5. שטחים שאושרו לבצוע [illegible]
שנים מיום אישור ההקצאה, יוחזרו בתום התקופה למינהל, אלא אם יוסכם אחרת.

המינהל יחזיר למשרד השיכון את הוצאות התכנון והפתוח בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם לגורמים אחרים.

9. תכניות מיוחדות שיאושרו ע"י שר השיכון יאושרו ע"י המינהל ויחולו עליהם תנאי הסכם זה.

ג. מינוריים

1. הטיפול במינוריים בשטחים שאוחרו לתכנון ורגיל עפ"י סעיף א' דלעיל יעשה ע"י משרד השיכון, ועדת מינוריים מרכזית אשר תת משתתף דרך קבע, נציג מינהל מקרקעי ישראל, תקבע את המדיניות, תנחה את פעולות המינוריים ותאשר את ההוצאה. המינוריים בקרקעות המינהל יהיו בתקציב מינוריים של המינהל.

2. הועדה מוסמכת לאשר הוצאות המינוי לכל מקרה שערך המינוי אינו עולה על 9% מאומדן תיקבולי המינהל. המינויים במתחם בניה יחושבו לפי תקבולי המתחם כולו.

3. [illegible] טיפול גם במינוי משמורת המתגוררות בשטחי המינהל שלא הוקצו למשרד השיכון ואשר משרד השיכון מטפל במינויים.

4. במקום שערך הקרקע והנאי טבלא אינו יכול לשאת את נטל המינוי ולאחר שמוצו הדדיה כל האפשרויות האפשריות, תבדק האפשרות של מינוי כלכלי של אחרים אלו.

5. במקרים שערך הקרקע אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות המינוי כנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר חשלום ההפרש להכרעת המנכלים.

6. בהסכמת שני הצדדים, ניתן למטור המינויים לחברות כפי שיסוכם לגבי כל אחד.

ד.

1. אגף בעלות ורישום במינהל מקרקעי ישראל יטפל ברכישות לטי פנית משרד השיכון.
ביצוע רכישות אלו יעשה מתקציב מינהל מקרקעי ישראל (מעין רכישות).

א. בכל מקרה שקביעת השמאי תאפשר את ביצוע הרכישה, תבוצע הרכישה בהתאם.

ב. במקרה של פער בין הנאי המוכר לקביעת השמאי תובא ההצעה בפני המנכלים להחלטה בדבר אחת האפשרויות הבאות:

1. הגדלת הסכום מעל לקביעת השמאי.
2. הפקעת השטח (וזאת ליעדי משרד השיכון בלבד).
3. דחיית ההצעה.

2. יצירת רזרבה כספית

מומלץ בזאת שהמינהל מקרקעי ישראל תוך תאום עם משרד האוצר, יצור קרן כספית מעודפי תקבולי המינהל בשנים שבהם יש עודפים ע"מ לאפשר רכישת קרקעות וקידום פיתוחים בעיתות שפל בשוק הקרקעות.

ה. תנאי ההקצאה

עבור הקרקעות שיועברו לרשות משרד השיכון לבניה כאמור בסעיף כ' ישלם משרד השיכון למינהל דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים אשר ייקבעו כדלקמן:

1. על מנת להקל ולפשט התהליך העבודה תוכן טבלא אשר לפי אזורים וגודל דירות בה ייקבע ערך הקרקע בכל אתר ואתר, לתאריך קבלתה על ידי משרד השיכון ללא הוצאות פיתוח. הטבלא תתבסס על ערך הקרקע הריאלי ועל הטבלא הנוכחית.

2. הטבלאות יעודכנו בחודשים יולי-ינואר על הטנה הבאה, השינויים בטבלאות יחולו גם על הקרקעות אשר הוקצו לבניה ולא נבנו תוך השנה.

3. להכנת הטבלאות ולעדכונן תתקנה ועדה בהרכב:

א. השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו.

ב. נציג משרד השיכון - כפי שימונה על ידי מנכ"ל משרד השיכון.

ג. נציג המינהל - כפי שימונה על ידי מנהל המינהל.

ו. התחשבנות ותשלומים

1. תשלום דמי חכירה ראשוניים ושנתיים.

א. אחת לחודש יעביר משרד השיכון למינהל רכוש של הוראות הבצוע שהופעלו באותו חודש בצרוף זכרי על סכומי דמי החכירה הראשוניים והשנתיים כמפורט בהוראות הבצוע. (חישוב דמי החכירה הראשוניים בהתאם למבלאות המוסכמות).

ב. חשב משרד השיכון וחשב המינהל יקבעו בראשית כל שנה תקציבית לוח תשלומים חדשי. בסוף כל שנה תיערך התחשבנות סופית בגין בניית אותה שנה, לפי הוראות הבצוע.

2. בגמר הבניה ואכלוס הדירות יבדוק מינהל מקרקעי ישראל את חשבוני בין הוראות הבצוע והאכלוס המעשי, ובהתאם לכך ייערך התחשבנות סופית.

3. תשלומים שנתיים שוטפים

א. בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לבצוע הפיתוחים לפיה תפעל ועדת הפיתוחים המרכזית.

ב. אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל להשלום, חשבון על בצוע הפיתוחים בהתאם לנוהל שיקבע בנפרד, ובהתאם לכך יזוכה החשבון משרד השיכון.

ז. על בסיס העקרונות הכלולים בהסכם זה ייתנו נוהלי עבודה של המשרד והמינהל שיעובדו ויסוכמו בנפרד.

ח. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כלשהוא, מסעיפי הסדר זה, יובא הענין להכרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון והבעדר המכמה בין המנכלים, להכרעת שרי התקלאות והשיכון.

ט. הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון אשר טרם שולם תמורתם וטרם נוצלו לבנייה.

י. הסדר זה נועד להכניות השיכון הציבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר להכניות מיוחדות שיאושרו כאמור בסעיף ב (9). וכן לתקצובות בתחום להחלפת מועצת מקרקעי ישראל מס' 131 מתאריך 5.3.73.

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

לדיון במועצת מקרקעי ישראל
ביום 8.7.74

הצעה
לשינוי הסדר עבודה בין ממ"י לבין משה"ש

ה ק ד מ ה

הנהלת משרד השיכון תעביר למחוזות המשרד הנחיות בדבר תצרוכת הקרקע הדרושה לביצוע תכניות המשרד בכל יישוב.

א. אחור שטחים לתכנון ופיתוח

1. על יסוד תכניות מיתאר מאושרות או מוצעות או כל תכנית שתוגש ע"י משרד השיכון, לגבי כל יישוב ויישוב יקוימו דיונים משותפים בין המינהל ומשרד השיכון בהם תסוכם מדיניות התכנון והפיתוח העירוני לשלביה השונים.

2. בכל שנה יקוימו דיונים בין המינהל והשיכון בקשר לשטחים המוצעים לתכנון ולפתוח כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחד וכן העדיפויות והשלביות של הפיתוח, לקראת הדיון יכין משרד השיכון ויגיש למינהל את מפת היישוב בה יותחמו השטחים המוצעים.

3. מינהל מקרקעי ישראל יבדוק את הבעלות התחיבויות והחזקה של השטחים בשטח המותחם לפי סעיף א' 2.

4. בסיכום הדיון שיבוסס על המפה לפי סעיף א(2) וא-(3) יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על ידי משרד השיכון במסגרת תכנית רב שנתית עם לוח זמנים לשלבי הביצוע/ייחתם פרטיכל בין נציגי המינהל ומשרד השיכון. נציגי הצדדים יקבעו ע"י הנהלת המשרדים, במקרה של אי הסכמה יובא הענין בפני 2 המנכלים להכרעה.

5. פרטיכל הדיון הנזכר בסעיף 4 מעון אשור סגן תכנון והנדסה ומנהל אגף הפרוגרמות של משרד השיכון ושל מנהלי אגף בעלות ורשום ואגף שמוש בקרקע.

6. לאחר אשורו ישמש פרוטוקול זה אסמכתא להקצאה.

7. נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לשיפוט ואישור תוכניות הפועלות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות לעקר בפני ועדת המנהלים בנושאי צפיפות והפרשות חלוקה ורישום.

7א. יקויים תיאום בין מחוזות השיכון והמינהל במהלך התיכנון של כל אחר ואחר אשר לגביו מכינים תכנית מפורטת, מהות התאום תרוכז בנושאי צפיפות והפרשות ובעיות חלוקה ורישום.

8. תכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו על ידי משרד השיכון על יסוד א(2) יתואמו תוך הכנתן עם מחוז המינהל, ויוגשו למשרד המחוזי של המינהל לצורך החתמתן בהתימת בעל הקרקע לקראת העברתן לרשויות התכנון המוסמכות.

ב. הקצאת השטחים

1. לפני תחילת הבניה ולפני הגשת תכניות בניה לועדות התכנון יקויים דיון בין מנהלי המחוזות לאחור שטחים לבניה ישירה של משרד השיכון ולמומלצי משרד השיכון, שייבנו במסגרת ולפי התנאים הכלליים של משרד השיכון.

2. אחרי איתור השטחים לבניה ע"י משרד השיכון ומומלציו כאמור בסעיף 2 (1), יוקצו השטחים הנותרים המיועדים למגורים וליעדים אחרים, על ידי מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות המקובלת במינהל לאחר הסכמת משרד השיכון לגבי עקרונות התכנון, אופיו ומהותו.

וע"י מנהל אגף שמוש בקרקע ישמש אסמכתא.

5. הקצאת השטחים לבניה עצמית של משרד השיכון תיעשה כדלקמן:

(א) מחוז השיכון יעביר למחוזי המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבניה בצירוף העתק תכנית בנין ערים מאושרת, או מוצע, תוך הסתמכות על פרוטוקול הועדה כאמור בסעיף א(4) ויוחתם זכרון דברים.

(ב) זכרון דברים בר יצויינו פרטי התכנית כולל מספר התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים חרשים, מפורט ככל האפשר.

זכרון דברים כאמור בסעיף 5(א) מהווה הקצאת השטח לבניה ללא מכרז וכפוף לתנאים הכלולים בסעיף ה' להלן.
תכניות בניה שתוגשנה למינהל לגבי שטחים אלה ע"י המינהל יחתום עליהן ללא השהייה.

(*) משרד השיכון מבקש להוסיף המילה "רק". המינהל מתנגד.

(**) ב"כ המינהל לא ההסכימו לדרישת משרד השיכון לתוספת לסעיף ב'(3) כדלהלן.

6. הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף ב(1) תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז, המלצה זו תפרט את יעדי הבניה מגבלות האכלוס ומחיר הקרקע כמפורט בטופס הר"ל.

7. (א) כל קרקע שנרכשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בדרך של הפקעה, תשמש אך ורק למטרה שלמענה הופקעה או למטרה צבורית אחרת המוכרת ככזאת. משרד השיכון ימליץ על פטור ממכרז להקצאת קרקע לשכון צבורי במסגרת התקציב ודברי ההסבר המאושרים של משרד השיכון לבניה מכוונת ומבוקרת על ידו, ואשר האכלוס בדירות הנבנות נעשה בפיקוח משרד השיכון.

(ב) כל המלצה של משרד השיכון לפטור ממכרז לגבי קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה תהא אך ורק לגבי קרקעות הנבנות במסגרת התקציב המאושר של משרד השיכון ודברי ההסבר, בבניה ישירה ו/או המכוונת ע"י משרד השיכון.

(ג) כדי להבטיח בצוע נאות של העקרונות הנ"ל, יחתים משרד השיכון את מקבלי המטר ממכרז על הצהרה והתחייבות לבנות אך ורק למטרות המוגדרות. עם קבלת המלצת משרד השיכון לפטר ממכרז, יכלול מינהל מקרקעי ישראל בחוזים שייחתמו עם המומלצים התניה מפורשת בדבר התחייבותם כאמור לעיל.

הפקוח על בצוע התחייבות המומלצים תיעשה על ידי ובאחריות משרד השיכון.

(ד) קרקעות שלא נרכשו בדרך של הפקעה ואלה שלא הומלצו במסגרת סעיף ב' לעיל, יוקצו לאחר הסכמת משרד השיכון, ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות הקרקעית שנקבעה ע"י הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקעות.

המינהל יחזיר למשרד השיכון את הוצאות התכנון והפתוח בגין שטחים אלו, בעת הקצאתם לגורמים אחרים.

9. תכניות מיוחדות שיאושרו ע"י שר השיכון יאושרו ע"י המינהל ויחולו עליהם תנאי הסכם זה.

ג. <u>מינויים</u>

1. הטיפול בפינויים בשטחים שאותרו לתכנון ובניה עפ"י סעיף א' דלעיל יעשה ע"י משרד השיכון. ועדת פינויים מרכזית אשר בה משתתף דרך קבע, נציג מינהל מקרקעי ישראל, תקבע את המדיניות, תנחה את פעולות הפינויים ותאשר את ההוצאה. הפינויים מקרקעות המינהל יהיו מתקציב פינויים של המינהל.

2. הועדה מוסמכת לאשר את הוצאות הפנוי לכל מקרה שערך הפינוי אינו עולה על 80% מאומדן מקבולי המינהל. הפינויים בסתחם בניה יחושבו לפי תקבולי המתחם כולו.

3. הועדה תטפל גם בפינוי משתחות המתגוררות בשטחי המינהל שלא הוקצו למשרד השיכון ואשר משרד השיכון מטפל בפינויים.

4. במקום שערך הקרקע בתנאי סבלא אינו יכול לשאת את נטל הפינוי ולאחר שמוצו הדדית כל הבחינות האפשריות, חבדק האפשרות של פינוי כלכלי של אחרים אלו.

5. במקרים שערך הקרקע אינו יכול לכסות את מלוא הוצאות הפינוי כנ"ל, תועבר ההחלטה בדבר תשלום ההפרש להכרעת המנכלים.

ד. <u>הרישות הפקעות וזקלויין</u>

1. אגף בעלות ורישום במינהל מקרקעי ישראל יטפל ברכישות לפי פניית משרד השיכון.
ביצוע רכישות אלו יעשה מתקציב מינהל מקרקעי ישראל (סעיף רכישות).

א. בכל מקרה שקבעת השמאי תאפשר את ביצוע הרכישה, תבוצע הרכישה בהתאם.

ב. במקרה של פער בין תנאי המוכר לקביעת השמאי תובא ההצעה בפני המנכלים להחלטה בדבר אחת האפשרויות הבאות:

1. הגדלת הסכום מעל לקביעת השמאי.
2. הפקעת השטח (וזאת ליעדי משרד השיכון בלבד).
3. דחיית ההצעה.

2. יצירת רזרה קרקעית

מומלץ בזאת שמינהל מקרקעי ישראל תוך תאום עם משרד השיכון, יצור קרן כספית מעודפי תקבולי המינהל בשנים שבהם יש עודפים ע"מ לאפשר רכישת קרקעות וקידום פיתוחים בעיתות שפל בשוק הקרקעות.

ה. תנאי ההקצאה

עבור הקרקעות שיועמדו לרשות משרד השיכון לבנייה כאמור בסעיף ב' ישלם משרד השיכון למינהל דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים אשר ייקבעו כדלקמן:

1. על מנת להקל ולפשט תהליך העבודה תוכן טבלא אשר לפי אזורים וגודל דירות בה ייקבע ערך הקרקע בכל אתר ואתר, לתאריך קבלתה על ידי משרד השיכון ללא הוצאות פיתוח. הטבלא תתבסס על ערך הקרקע הריאלי ועל הטבלא הנוכחית.

2. הטבלאות יעודכנו בחודשים יוני-יולי ויחולו על השנה הבאה, השינויים בטבלאות יחולו גם על הקרקעות אשר הוקצו לבנייה ולא ניבנו תוך השנה.

3. להכנת הטבלאות ולעדכונן תתמנה וועדה בהרכב:

א. השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו.

ב. נציג משרד השיכון - מי שימונה על ידי מנכ"ל משרד השיכון.

ג. נציג המינהל - מי שימונה על ידי מנהל המינהל.

ו. התחשבנות ותשלומים

1. תשלום דמי חכירה ראשונים ושנתיים.

א. אחת לחודש יעביר משרד השיכון למינהל רכוש של הוראות הבצוע שהופעלו באותו חודש בצרוף זכוי על סכומי דמי החכירה הראשוניים והשנתיים כמפורט בהוראות הבצוע. (חישוב דמי החכירה הראשוניים בהתאם לטבלאות המוסכמות).

ב. חשב משרד השיכון וחשב המינהל יקבעו בראשית כל שנה תקציבית לוח תשלומים חדשי. בסוף כל שנה תיערך התחשבנות סופית בגין בניות אותה שנה, לפי הוראות הבצוע.

2. בגמר הבניה ואכלוס הדירות יבדוק מינהל מקרקעי ישראל את השינוי בין הוראות הבצוע והאכלוס המעשי, ובהתאם לכך תיערך התחשבנות סופית.

3. תשלומים שכוך מינוריים

א. בתחילת כל שנת תקציב תקבע מסגרת תקציבית לבצוע הפינויים לפיה תפעל ועדת הפינויים המרכזית.

ב. אחת לחודש יגיש משרד השיכון למינהל לתשלום, חשבון על בצוע הפינויים בהתאם לנוהל שיקבע בנפרד, ובהתאם לכך יזוכה חשבון משרד השיכון.

ז. על בסיס העקרונות הכלולים במסמך זה יוכנו נוהלי עבודה של המשרד והמינהל שיעובדו ויסוכמו במשותף.

ח. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כלשהוא, מסעיפי הסדר זה, יובא הענין להכרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון ובהעדר הסכמה בין המנכלים, להכרעת שרי החקלאות והשיכון.

ט. הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון אשר טרם שילם תמורתם וטרם נוצלו לבנייה.

י. הסדר זה נועד לתכניות השיכון הציבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר לתכניות מיוחדות שיאושרו כאמור בסעיף ב(9).

מועצת מקרקעי ישראל

הצעה לדיון ולהחלטה

הנדון: תחנות דלק - נכי פעולות איבה

בהתאם להחלטת המועצה מיום 7.9.65 משוחרר המינהל מחובת מסירת קרקע על-פי מכרז פומבי בגין קרקעות לתחנות דלק הנמסרות בהתאם להמלצות המחלקה לשיקום נכים שבמשרד הבטחון.

המוסד לבטוח לאומי מציע להקצות קרקע ללא מכרז, לפי המלצות המוסד, לנפגעי פעולות איבה בהסתמך על סעיף 8 של חוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970.

להלן סעיפים 1 ו-8 לחוק הנ"ל

"1. בחוק זה -

"פגיעת איבה" -

(1) פגיעה מפעולות איבה של כוחות צבאיים או צבאיים למחצה או בלחי סדירים של מדינה עוינת לישראל, מפעולות איבה של ארגון עוין לישראל או מפעולות איבה שבוצעו חוך סיוע לאחד מאלה, בשליחותם או מטעמם או על מנת לקדם מטרותיהם (לכולם יקרא להלן -כוחות אויב);

(2) פגיעה בשגגה מידי אדם עקב פעולת איבה של כוחות אויב, או פגיעה בשגגה בנסיבות שהיה בהן מקום לחשש סביר כי תבוצע פעולת איבה כאמור;

(3) פגיעה מנשק שהיה מיועד לפעולת איבה של כוחות אויב, או פגיעה מנשק שהיה מיועד נגד פעולה כאמור אף אם לא הופעל, למעט פגיעה שנפגע בה אדם בגיל 18 ומעלה כשהוא מבצע פשע או עבירה אחרת שיש בה זדון או רשלנות פושעת.

"נפגע" - מי שנפגע פגיעת איבה והוא אחד מאלה:

(1) אזרח ישראלי או תושב ישראל, בין שנפגע בישראל ובין מחוצה לה;

(2) מי שנכנס לישראל על פי אשרה או רשיון שניתנו לפי חוק הכניסה לישראל, תשי"ב-1952, לרבות מי שנכנס לישראל והוא פטור מהצורך באשרה או ברשיון לפי סעיף 17(א) לחוק האמור, או מי שנכנס לישראל לפי אחד הצווים של שר הפנים מכוח סעיף 17 לחוק האמור שפורטו בתקנות לפי חוק זה - והכל אם הפגיעה היתה בישראל או בשטח אחר שקבע שר הבטחון בצו לענין זה לגבי כל סוגי הנכנסים לישראל או לגבי חלק מהם;

"נשק" - כמשמעותו בחוק הפיקוח הצבאי, תשי"ו-1955;

"חוק הביטוח" - חוקה הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשכ"ח-1968;

"המוסד" - כמשמעותו בחוק הביטוח;

"בן-משפחה", של נפגע

(1) בחוק הנפגע - כמשמעותו בסעיף 1 לחוק הנכים (תגמולים ושיקום), תשי"ט-1959 (נוסח משולב) (להלן -חוק הנכים), בשינויים המחוייבים, ובפסקה (4) להגדרה זו במקום "ומחסורו היה על הנכה ערב התגייסותו של הנכה לשירות" קרי "ומחסורו היה על הנפגע ערב הפגיעה"; ולענין זה, "אדם שאינו מסוגל להשתכר מחייתו", "אם", "הכנסה מספקת למחייתו של אדם", "השכר הקובע", "נצרך", ו"עומד ברשות עצמו" - כמשמעותם בסעיף 1 לחוק הנכים והתקנות לפיו, בשינויים המחוייבים;

(2) בשאר הנפגע עקב הפגיעה - כמשמעותו בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), תשי"ו-1950 (להלן -חוק משפחות חיילים), בשינויים המחוייבים; ולענין זה, "אדם שאינו מסוגל להשתכר למחייתו", "היום הקובע", "הכנסה כדי מחייה", "שכר הקובע", "מענק", "עומד ברשות עצמו" - כמשמעותם בסעיף 1 לחוק משפחות החיילים והתקנות לפיו, בשינויים המחוייבים;

"תגמולים" - לרבות כל טובת הנאה שנדה זכאי לה על פי חוק הנכים או חוק משפחות החיילים, לפי הענין.

8. דין נפגע או בן-משפחה כדין נכה כמשמעותו בחוק הנכים או בן-משפחה כמשמעותו בחוק משפחות החיילים לענין כל חיקוק אחר המעניק טובת הנאה, פטור או הנחה.

משרד הבטחון מתנגד להצעת המוסד לרשות לאומי.
הנושא מובא למועצה לדיון ולהחלטה.

מועצת מקרקעי ישראל

מצע לדיון

הנדון: שיערוך הקרקע - דמי-חכירה

קיים, מזה שנים, נוהל במינהל מקרקעי ישראל בדבר שיערוך הקרקע כל שבע שנים לצורך קביעת דמי-החכירה השנתיים. נוהל זה אף אושר ע"י המועצה ביום 6.12.71 לגבי קרקע עירונית.

לפי הנוהל האמור מעלים את הבסיס לחישוב דמי-החכירה השנתיים ב-35% לאחר תוספת הפרש מדד המחירים לצרכן לבסיס. החוכר רשאי בכל מקרה של העלאת דמי-החכירה, כאמור, לבקש כי תיעשה הערכה מחודשת של הקרקע לשם קביעת ערכה לצורך תשלום דמי-החכירה השנתיים, והחוכר רשאי לבחור בתשלום דמי-החכירה שהועלו באמור או התשלומים לפי השער שנקבע לפי ההערכה החדשה.

הנוהל הזה נקבע בזמנו במקום ההערכה החדשה כל שבע שנים כפי שהיתה נהוגה לפני-כן. המטרה של הוספת 35% היא להשיג, באופן חלקי, את ההפרש בערך הקרקע ואילו הוספת הפרש ההצמדה מטרתה להתאים את התשלום לשינויים בערך הלירה.

חברי המועצה בקשו פעמים אחדות לקיים דיון בנושא.

בקשה מיוחדת!

7. (א) יש להוסיף: בהתאם לתקנה 131 מ.ת. 3.73.5 מקרקעי ישראל

(ב) יש להוסיף: בהתאם לתקנה 131 מ.ת. 3.73.5 מקרקעי ישראל

2. הוועדה מוסרת לנושא הלימודים הפיננסיים
לפי תקנה שכזו הפיננסים אינו עולה על
90% מהוועדה תקנון הפיננסים. הפיננסים
בדרישה הינה ותוכנו לפי תקנון
הדירקטוריון כולל.

3. בהסכמה של הבעלים, ניתן לאסור
הפיננסים לחברות כפי שיוסכם לגבי
כל אחד.

1. [illegible]

NOVEMBER 1982 - N.N.N.

ראשי פרקים להסכם מסגרת מש"ש - ממ"י

א. תקדמה

בהיות מינהל מקרקעי ישראל מופקד על קרקעות המדינה, עניינו בניצול יעיל של קרקעות אלה בהתאם לשימושי קרקע הנובעים מצרכי המדינה בתחומים שונים (שכון, תעשיה, חקלאות, בטחון, תשתית, תיירות, נופש וכו').

בהתאם לכך, יהיו פעולותיו של המינהל מכוונות אל אותם תחומי פעילות שיבטיחו השגת מטרת זו.

ב. הסכם מסגרת עם משרד השיכון.

1. הסכם זה נועד לתוכניות שכון רב שנתיות כפי שתאושרנה מדי פעם, כולל תוכניות השכון הצבורי שבתקציב המדינה ובדברי התסבר לתקציב ולתוכניות מיוחדות שאושרו ע"י הממשלה.

2. המינהל ייעד קרקעות לשכון צבורי בהתאם לתוכניות שכון רב שנתיות ועל יסוד תוכניות מתאר או פתוח מאושרות.

3. במגמה של שכוש יעיל ומאוזן של קרקעות חמדינה המינהל יתכנן את הקרקעות שבבעלותו עד שלב תכנית בנין מפורטת המבטיחה חוקתית את צורת שימוש הקרקע בועדות הסטטוטוריות.

4. משרד השכון יתכנן בתכנון מפורט לבצוע, יממן ויבצע את תפרויקטים בשטחים חנזכרים שייעדו ע"י המינהל, למגורים במסגרת תכניות השכון כנזכר בסעיף 1 דלעיל.

5. קרקעות שנותרו בתחום חיתידת המתוכננת לאחר איתור השטחים לבניה ע"י משרד השכון יועמדו למכרז ע"י המינהל לאחר התיעצות עם משרד השכון.

6. תסדר זה נועד לתוכניות השכון הצבורי בדבר שתסדר ממ"י מתוכם מסירת קרקע במכרז פומבי בכל מקרה שהקרקע מוקצית לבניה ישירה של משרד השכון ומופלציו לבניה ליעדיו.

7. הקרקע תימסר בערכה תריאלי בסבלה שתוכן, ע"פ הקרכה השמאי המשלחי. וזאת בהתאם לסכום שרי תאוצר התקלאות והשכון מיום 19.9.1974.

ג. אחוד שטחים לתכנון ופתוח.

1. משרד השכון יערוך פרוגרמה רב שנתית ושנתית שתוגש לידיעת מינהל מקרקעי ישראל.

2. בזמן הכנת תוכניות המורשות ע"י המינהל יקויים מיאום בין המחלקות השכון והמחלקות המינהל במהלך התכנון של כל אחד ואחד, אשר לגביו מכינים תוכנית המורשה.

3. תוכניות בנין ערים המורשות שיוכנו ע"י מינהל מקרקעי ישראל יאושרו בועדות שפוט המוחפות ממ"י ומשת"ש בטרם שיוגשו ע"י ממ"י לועדות הסטטוטוריות.

4. על סמך האמור לעיל, יתכנו גדולי התמורה המתבקשים.

2/..

ד. <u>הקצאת שטחים.</u>

1. הקצאת שטחים לבניה ליעודי משרד השכון תיעשה לאחר השלמת התכנון המפורט והמקדמה בועדת בנין ערים, במסגרת זכרון דברים בין מחוזות המינהל והשיכון.

2. <u>שטחים לבניה חפשית</u> - במגמה לאפשר שכונות חטרוגניות באורלוסיתן יאותרו שטחים לבניה חפשית במסגרת האתרים המתוכננים ע"י משה"ש.

שטחים לבניה חפשית כנ"ל במסגרת המתחמים המתוכננים ע"י משה"ש יוקצו ע"י המינהל במברז פומבי, תוך התיעצות עם משה"ש, לגבי אופיו ומחותו של התכנון.

בגין שטחים שתוכננו ופותחו ע"י משרד השכון ויוקצו ע"י המינהל לבניה חפשית, יוחזרו הוצאות התכנון שהשיתות למשרד השכון.

ה. <u>הקצאת שטחים למוסדות.</u>

ההקצאה תיעשה ע"י המינהל על פי המלצת משרד השכון, תוך ציון אזכור היעד בהקצאה המשרד, הליכי האיכלוס, ופרמי התנאים המיוחסים לכל הקצאה.

ו. <u>מגרשים, רפיסות, תשלומים</u> : יפורסו בנוהלי העבודה.

מ.ט./ד.ב.

ספרית בית אריאלה

משרד השיכון

לשכת משנה למנכ"ל

משרד השיכון
המשרד הראשי
ירושלים
ג בסיון תשל"ה
תאריך: 13 במאי 1975
מספר:

אל: מר מ. שלמון, מנהל האגף לשיכון בקרקע, מ.מ.י , ירושלים.

הנידון: בניה לעולים, במסגרת עסקה קנדית - 645 יחידות דיור

המפתחים המפורטים מטה עליהם נבנו 645 יח"ד לעולים, הוקצו בזמנו למשרד השיכון.

לאור הסכום, לכלול הדירות הנ"ל במסגרת עסקה קנדית - אינק, אנו ממליצים להקצות הקרקע לסוכנות היהודית ההגבית המאוחדת לישראל קנדה - אינק.

הסוכנות היהודית מבקשת להוציא אישור על מסדר חבירת הקרקע, בגוש הע"מ, עם ההגבית המאוחדת לישראל קנדה - אינק.

לוטה: רשימת המקומות ומס' יחידות הדיור.

ב ב ר כ ה
ס. פלב
משנה למנהל הכללי

העתק: עו"ד זהבי - הסוכנות היהודית
מר ד. אלכנדרי - ממנכ"ל, משה"פ
מר י. צור - כאן

משרד השיכון

לשכת משנה למנכ"ל

משרד השיכון

המשרד הראשי

ירושלים

תאריך:

מספר:

רשימת המקומות וכמ' יחידות הדיור

הישוב	הגוש	מס' החלקה	מס' יח"ד
נהיבות			97
אשדוד	2074	353	84
קריית - ים	10424	3	108
קריית - מוצקין	10426		96
קריית ביאליק	10419	5	20
" "	10419	3	76
" "	10419	2	60
נתניה	18166	2526	72
"	18209	30	32
		סה"כ	645 יח"ד

אתרים שנבחרו לשמירת ה מפ"ם.
רשימה זו אינה מוצה ומקיפה - אבל.

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות מטרד הסיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למטרד הסיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל סיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין מטרד הסיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח הסיכון של מטרד הסיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז מטרד הסיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח הסיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאיתור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת איתור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב איתור למחוז מטרד הסיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת מטרד הסיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאתר הנ"ל.

5. מחוז מטרד הסיכון מתבקש, בכל הנוסאים הקשורים באתר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המתאים זהוי במינהל ביחס לאתר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י מטרד הסיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
מטרד הסיכון

מ. סלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל מטרד הסיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – מחה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – מחה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוגעים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המתמסים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. סלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנושאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המשמשים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – מחה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – מחה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרחימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מחבקש, בכל הנושאים הקשורים באתר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המתמסים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"פ
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"פ
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד הסיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד הסיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל סיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד הסיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח הסיכון של משרד הסיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד הסיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח הסיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרחימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד הסיכון בצרוף עותק התרחים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד הסיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרחים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד הסיכון מתבקש, בכל הנושאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המשמשים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד הסיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ש. פלג
משרד הסיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינשל – מנכ"ל משרד הסיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – מחה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – מחה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנושאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המשמשים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינשל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרחימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנושאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המשמשים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינשל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – מחה"ש
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – מחה"ש
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנושאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המשמשים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינשל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאתר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוגעים הקשורים באתר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המתמשים זהוי במינהל ביחס לאתר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק:
מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינשל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – מחה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – מחה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין החיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר החיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוסחאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר החיק ומספר החשבון המשמשים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – מחה"ש
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – מחה"ש
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד המיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד המיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל מיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד המיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח המיכון של משרד המיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד המיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח המיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד המיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד המיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד המיכון מחבקש, בכל הנוסאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המתמשים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד המיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ש. פלג
משרד המיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד המיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאיתור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרחימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת איתור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב איתור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאתר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוגעים הקשורים באתר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המסומים זהוי במינהל ביחס לאתר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

מנהלי מחוזות משרד השיכון

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל מקרקעי

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת איתור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב איתור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאתר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוגעים הקשורים באתר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המתמטים זהוי במינהל ביחס לאתר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין החיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת איתור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב איתור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר החיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאתר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוסאים הקשורים באתר המסוים לציין את מספר החיק ומספר החשבון המתמסים זהוי במינהל ביחס לאתר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוסחאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המתאים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. סלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק:
מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"פ
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"פ
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל מיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוסחאים הקיימים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המתאימים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. טלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאיתור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת איתור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב איתור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוסאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המסמסים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינשל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחייבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין החיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרחימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר החיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנושאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר החיק ומספר החשבון המשמשים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינשל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – מחה"ש
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – מחה"ש
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל: מנהלי מחוזות מ.מ.י

ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מנהלי מחוזות משרד השיכון

הנדון: הליכי איתור שטחים לתכנון ופיתוח למשרד השיכון –
תיאום בין מחוזות מינהל שיכון

בהתאם להסדרים הקיימים בין מ.מ.י לבין משרד השיכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השיכון של משרד השיכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הננו להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1. מחוז משרד השיכון יגיש למחוז המינהל את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל – 1975 והתכנית לפיתוח השיכון לשנים הבאות.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרטיכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מ.מ.י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופיתוח.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4. לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר מחוז המינהל מכתב אישור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה ישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף התרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנוסאים הקשורים באחר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המסמכים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון בפנינו.

ב ב ר כ ה

ס. פלג
משרד השיכון

מ. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר מ. זורע – מנהל מ.מ.י
מר ד. וינטל – מנכ"ל משרד השיכון
מר י. דרקסלר – מ.מ.י
מר ז. ברקאי – משה"ס
יחידת המיכון – מ.מ.י
מר י. צור – משה"ס
מר י. נהרי – מ.מ.י

מדינת ישראל

אל : מנהלי מחוזות מם"י
מנהלי מחוזות משרד השכון

תאריך : ל' בסיון תשל"ה
9 ביוני 1975

מספר :

הנדון: הליכי אתור שטחים לתכנון ופתוח למשרד השכון –
תיאום עם מחוז משרד השכון יזרעאל מינהל שיכון.

בהתאם להסדרים הקיימים בין מם"י לבין משרד השכון ובהתבסס על תכנית פיתוח השכון של משרד השכון לשנים 1979/80 – 1975 ועל הפרוגרמה המפורטת לבניה לשנת 1975 מחד, ועם הפעלת מערכת מיכון העיסקות ומאגר מידע על קרקעות במינהל מאידך, הנני להבהיר את ההליכים הנובעים מהנ"ל:

1) מחוז משרד השכון יגיש את בקשותיו לאיתור שטחים לתכנון ופיתוח במסגרת הפרוגרמה לבניה ל– 1975 והתכנית לפתוח השכון לשנים הבאות.

2) מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות, החזקה של השטחים וכ', ובמידה ואין מניעה מהבחינות הנ"ל או מבחינות אחרות יוכנו פרשכלים לגבי השטחים המוסכמים; מחוז מם"י יכין התיק לאישור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המותאמים למערכת המיכון, להקצאה לתכנון ופתוח.

3) מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותם יש לצרף לעיסקה.

4) לאחר קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר המחוז מכתב אשור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה יישלח להנהלת משרד השיכון – יחידת הקרקעות בצרוף תרשים.
במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאתר הנ"ל.

5) מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנושאים הקשורים באתר המסוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המשמשים זהוי במינהל ביחס לאתר הנ"ל.

6) הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7) שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל לא ניתן להקצותם מסיבות שונות, יובאו לדיון במנינו.

ב ב ר כ ה,

ס. שלמון
מינהל מקרקעי ישראל

ש. פלג
משרד השיכון

העתק: מר י. דרקסלר , מם"י
מר ז. ברקאי , משה"ש
יחידת המיכון , מם"י
מר י. צור , משה"ש
מר י. נהרי , מם"י

אל : מנהל מחוזי בת"א
מנהל מחוזי מחוז חיפה

מ"מ בסיני תש"ח
ב' בחשון תשל"ו

הנדון: הפיכה אחוז בחוזה לבניין דירות בשכונת נווה יעקב –
נווה יעקב א' בת"א

בתשובה לפנייתכם מיום כ"ה בחשון תשל"ו בעניין הפיכה אחוז בחוזה לבניין דירות בשכונת נווה יעקב א' בת"א, רצ"ב נוסחים מעודכנים לשטר מכירה לדירה בבניין הנ"ל, בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 08\9\1971 – בקשה לאישור הפיכה אחוז בחוזה בבניין בשכונת נווה יעקב א' בת"א, ובכפוף לתנאים הבאים:

1) מחיר הדירה יקבע לפי מחיר הדירה בבניין הסמוך לה ביותר, שנבנה בשכונת נווה יעקב א' בת"א ושנמכר לפני ה- 1.9.1971 (תאריך קבלת הבקשה).

2) מחיר הדירה יקבע בהתאם לשטחה הנטו, כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר בת"א, ולא לפי שטחה הברוטו (כולל) כפי שהוא מופיע בחוזה המקורי, ובתוספת הפרשי הצמדה.

3) לא ישונה תאריך המסירה המוקדם שנקבע בחוזה המקורי.

4) כתנאי מוקדם לאישור הפיכה אחוז בחוזה, יחתום הקונה החדש על כתב התחייבות לפיו יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהפיכה אחוז בחוזה – כפי שיקבעו ע"י עורך הדין של החברה.
כמו כן יחתום הקונה החדש על כתב התחייבות לפיו ישלם את כל ההוצאות הכרוכות בהפיכה אחוז בחוזה.

5) מחיר הדירה המקורי, כפי שנקבע בחוזה המקורי, יישאר ללא שינוי ולא יוצמד למדד כלשהו.

6) כל הוצאות הפיכה אחוז בחוזה, לרבות מחיר הדירה החדש, יחולו על הקונה החדש בלבד.

7) הקונה החדש יחתום על כתב התחייבות, לפיו מחיר הדירה יוצמד למדד תשומות הבניה לדירות, כפי שיקבע ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב ב ר כ ה,

ב. בצרי
מנהל מחוזי בת"א

ש. שיר
מחוז חיפה

העתק: אל ה. רוטנר , מ"מ
אל ר. ברוכי , מחו"ב
רפרנט חיפה , מ"מ
אל ר. זיו , מחו"ב
אל ר. חגי , מ"מ

מדינת ישראל

תאריך: 21.5.75

אל: מנהלי מחוזות מם"י
מנהלי מחוזות משרד השיכון.

הנדון: הליכי אתור שטחים לתכנון ופתוח למשרד השיכון.

עם הפעלת מערכת מיכון העיסקות, ומאגר מידע על קרקעות במינהל מקרקעי ישראל הננו להבהיר בזאת את ההליכים הנובעים מהפעלה זו, והמחליפים לסעיפים א, 6,5,4,3,2 בהסכם להסדר העבודה ביננו מ-25.8.69.

1. מחוז משרד השיכון יגיש את בקשותיו לאתור שטחים לתכנון ופתוח לתקופה של 3-5 שנים בהתאם לפרוגרמה רב שנתית.

2. מחוז המינהל יבדוק בעלויות, התחיבויות וכו', ובמידה ואין מניעה מהבחינת הנ"ל, או מבחינות אחרות, יכין התיק לאשור הנהלת המינהל (עיסקות) ע"ג טפסי סיכום עיסקה המתואמים למערכת המיכון, להקפאה לתכנון ופתוח לתקופה של 5 שנים.

3. מר ס. ביכלר, ידריך את מחוזות המינהל בקשר לתרשימים אותן יש לצרף לעיסקה.

4. עם קבלת אישור הנהלת המינהל, יעביר המחוז מכתב אשור למחוז משרד השיכון בצרוף עותק התרשים. עותק מכתב זה יישלח להנהלת משרד השיכון - יחידת הקרקעות בצרוף תרשים. במכתב זה יצוינו מספר התיק ומספר החשבון כנתוני זהוי לאחר הנ"ל.

5. מחוז משרד השיכון מתבקש, בכל הנושאים הקשורים באחר המטוים לציין את מספר התיק ומספר החשבון המשמשים זהוי במינהל ביחס לאחר הנ"ל.

6. הליכי הקצאת שטחים לבניה, במסגרת הצוות הממוכן יועברו אליכם בנפרד, עם השלמת המערכת הנדרשת.

7. שטחים המבוקשים ע"י משרד השיכון, ולדעת מחוז המינהל אין להקצותם, יובאו לידיעתנו, [illegible]

מ. טלמון
מינהל מקרקעי ישראל

ש. פלג
משרד השיכון

עותק: מנהל המינהל
מנהל משרד השיכון
מ"י [illegible], מם"י
יחידת המיכון, בנין ח. מרצמן, מם"י.
י. צור, מהנדס
י. נהרי, כאן.

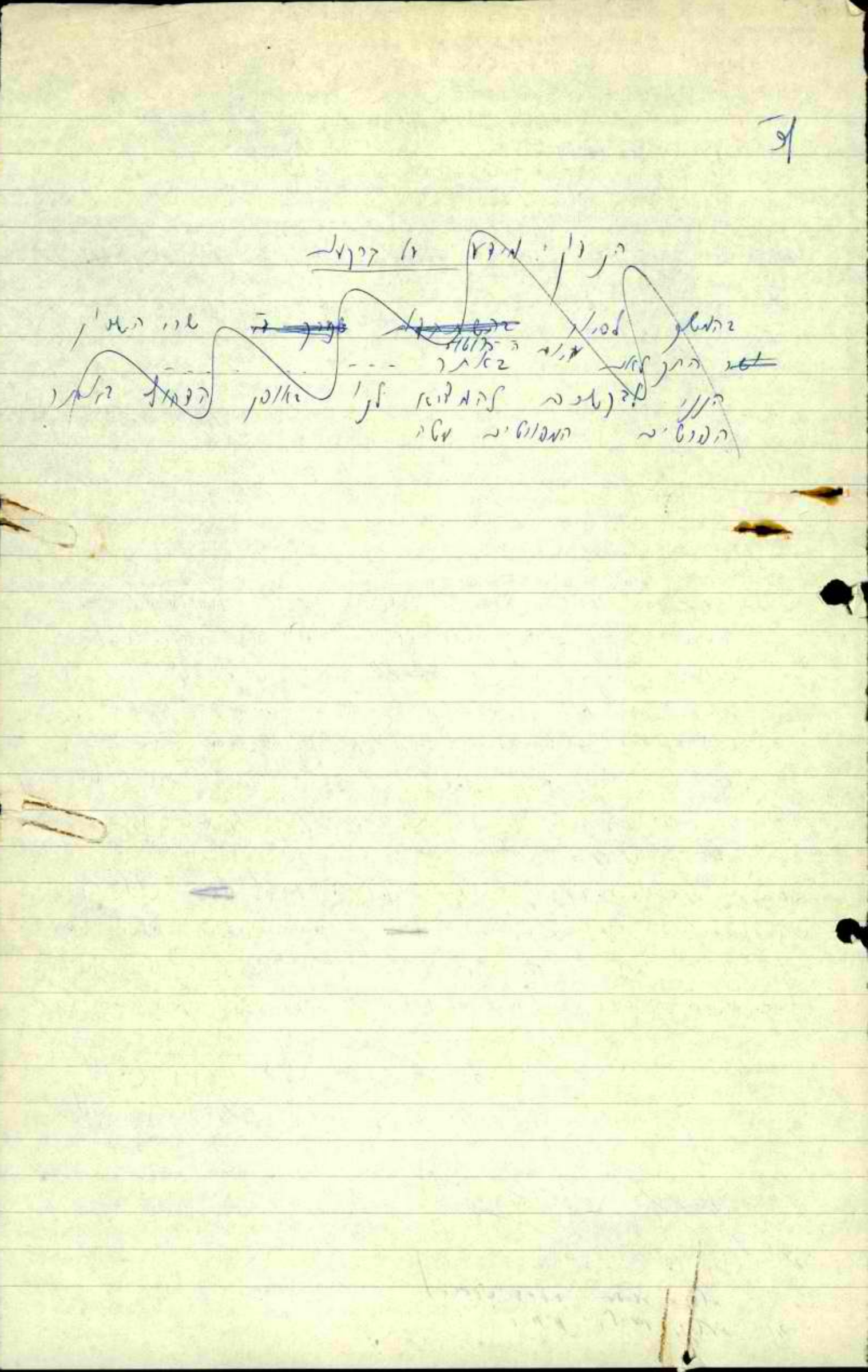
אל: משרד האוצר – א.מ.י.
העתק: אגף התקציבים – משרד הפנים
אל: אגף הכלי, האוצר, ...
העתק: אגף ... האוצר
... כבר! משרד הבינוי והשיכון

הנדון: הליכי אגרה שנגבים לתכנון ופיתוח ותשלום –
בישוב חדש ליד מעלה החמישה

בהתאם להסדרים הקיימים בין האוצר לבין משרד השיכון בהתבסס על חוברת הנחיות משרד השיכון לשנת 1988-1989 ועל ההודעות המעדכנות לשנת 1989 אודות הפעלת מדיניות מיכון בפיתוח לשנת 1989 אנו מבקשים לדעת את הדרכים והשיטות שבהן יגבה משרד השיכון את אגרת הפיתוח בישוב החדש מעלה החמישה.

1) אגרת משרד השיכון תגבה את בקשתו לגבות שטחים לתכנון ופיתוח בהתאם להסכמות שהושגו ב-1988 והתבקשו לפיתוח בשלוש הצורות שבהן יבקש משרד האוצר לגבות את האגרה: בשיטה הרגילה ובשיטת ההתחייבות הנדרשת או באמצעות ערבות בנקאית פרטית לאחר הקצאת המיכסות (אישור) אף טרם סיכום אישור המשאבים למדיניות המיכון לפיתוח ופיתוח.

2)



מינהל מקרקעי ישראל
לשכה ראשית/אגף תמורה בקרקע
ירושלים

ל ב תאריך
20. V. 1975
משרד השיכון
קרקע

ח' בסיון תשל"ה
18 במאי 1975

1(203)

אל: מנהלי המחוזות, מחוז _____

סגני מנהלי המחוזות _____

רכזי יחידות עיסקות במחוזות _____

הנדון: אתורים לתכנון ופתוח ע"י משרד השיכון

בהמשך להחלטת ההנהלה המורחבת ביום 4.5.75 נבקשכם בזאת להעביר להנהלה מורחבת (עיסקות) לאשור כעיסקה להקפאה לתכנון ופתוח את האתורים לתכנון ופתוח המבוקשים ע"י משרד השיכון לתכנון ופתוח לשנים הקרובות והמוסכמים עליכם.

מקרים של ספק, אבקשכם להביא בפני בפגישות הקבועות במחוזות.

את התיקים לעיסקות יש להכין בהתאם לנוהלים הקבועים לגבי כל העיסקות, ובמפורט בהתאם לנוהל הר.ב.

בכל האתרים בהם יש דרכים לבטול (מתרוקות) יש לציין זאת במיוחד, על מנת שהטפול בקבלת אשור ועדת השרים לקסירת עיסקות במקרקעי ייעוד יוסג במקביל לטפול משרד השיכון בתכנון, וניתן יהיה לטפל בהקצאה עם השלמת התכנון.

הנני מודה לכם על תתוף הפעולה בנדון.

ב ב ר כ ה

מיכה טלמון
מנהל האגף

העתק: מנהל המינהל
חברי ההנהלה המורחבת
מר ש. פלג, מסנה למנכ"ל, משה"ס
מר י. צור, משרד השיכון, ירושלים
מר י. נהרי, כאן
גב' חנה הרצמן

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
לשכה ראשית/אגף נכסים בקהילה
ירושלים

א' בתמוז תשל"ה
10 ביוני 1975

אל: מנהל המינהל, כאן

הנדון: תכנית ה"ספיגה" – תכנית דו-שנתית

בהמשך לדיונים שקוימו בנדון בהשתתפות ה"ה: ס. פלג, י. צור, י. קורץ, ס. שטנר, ז. קליין, י. דרכסלר וכ. טלמון, הנני לסכם בזאת את ההצעה:-

1. העתוי – יש ספק האם תקופה כזו, בה קיים רפיון בשוק המקרקעין הינה התקופה המתאימה להקצאת קרקעות בקנה מידה רחב, מאחר והתקבולים הצפויים עשויים להיות קטנים מהצפוי.

2. משך התכנית – משך התקופה בה ניתן לבצע התכנית היא כשנתיים.

3. תכנון – מוסכם על כל חברי הצוות שהשטחים אשר יכללו בתכנית יועמדו להקצאה עם גמר תכנונם.

4. תוספת תקבולים – חלק מהאובייקטים הכלולים ברשימה כלולים בתקציב המינהל בשנת 1975, ובתכניות ההעלה של משרד השיכון כך שאין לראות בכל אומדן התקבולים – תוספת תקבולים.

5. תקופת הבניה – מוצע שההקצאות תיעשנה במסגרת הטכס פיתוח לתקופת פתוח של 5 שנים, ולא כמקובל – 3 שנים.

6. דרך ההקצאה – הצעת המינהל שכל ההקצאות תיעשנה בדרך של מכרז פומבי ואילו הצעת משרד השיכון שבמסגרת שליש לבניה חפשית באחרי משרד השיכון מחצית תוצא במכרז פומבי ומחצית בהקצאה לחברה הבונה באחר הנ"ל, ללא מכרז.

7. תקבולי הקרן הקימת – באתרים כגון גבעתיים, קרית נורדאו, בהם הקרקע היא של הקרן הקימת עלינו להעביר התקבולים לקרן הקימת ולא לאוצר, וזאת בהתאם לאמנה בין המדינה והקרן הקימת.

8. ארגון – בצוע נאות של הפעולה מחייב את המינהל להתארגן למטרה זו ויש לעבד הצעת ארגון מתאימה.

9. תקציב – קידום חלק מהאתרים לרמת תכנון המאפשרת הקצאה במכרז מחייב גמישות בתקציבי התכנון של המינהל.

10. קרן שמורה – מאחר והקצאת השטחים הכלולים בתכנית הינה, בעצם, קידום תקבולי המינהל ע"ח הקצאות בשנים הקרובות, יש לייעד את עודפי תקבולים שיועברו לאוצר בגין התכנית, ל"קרן שמורה" לפעילות המינהל בשנים הקרובות.

ב ב ר כ ה

מיכה טלמון

... לוטה: רשימה

תכנית "ספיגה"

רשימת אתרים מוצעים

	מס' יח"ד	אומדן ליחידה ללא הוצאות פיתוח	ש"ה במליון ל"י
1. תכניות בנה ביתך			
1.1 ירושלים	2000	50,000	100
1.2 מבשרת ציון ועין כרם	300	50,000	15
1.3 באר-שבע, אשקלון, חבצלת השרון ושונות	350	30,000	10
2. מכרזים באתרי בניה חפשית			
ירושלים (רמות שרת, מעלות דפנה, מחנה אלנבי ושונות). אשדוד רמת אביב ג' קרית נורדאו	4000	60,000 ממוצע	240
חולות ראשל"צ	1250	25,000	31
3. בניה חפשית באתרי משרד השיכון			
ירושלים	3000	25,000	75
נצרת, קרית ים, יקנעם, לוד, באר-שבע	1000	15,000 ממוצע	15
צפת, כרמיאל, מגדל העמק, טבריה, נשר קרית גת, ערד אילת ובאר-שבע	7000	15,000	100
הצעת המינהל - מכרז פומבי			
הצעת משרד השיכון - מחצית במכרז מחצית לחברות הבונות בשטחים אלו.			
4. שונות			
אשדוד - סיטי, מכירת ע"ח שלב ב', קרקעות החברה לנאמנות			50
אתרים שונים ותכנית מרכזי מלאכה			64
סה"כ			700 מליון

Copyright © 2015 Pearson Education, Inc.

22.6.75

רשימת נושאי קרקע במטפל מינהל מקרקעי ישראל

רשימה ארעית להשלמה.

1. צרכי הייצור החקלאי.
   1.1. התישבות קבע. והשלמת מסחריה.
   2.1. שטחים זמניים.

2. מגורים
   2.1. ערי פתוח.
   2.2. רובעים בערים הקיימים.
   2.3. חידוש מרכזי הערים הקיימים וציפופן.
   2.4. פרברים עירוניים.
   2.5. ריווח כפרי.

3. תעשיה
   3.1. תעשיה אזורית.
   3.2. תעשיה מבאית ובטחונית.
   3.3. תעשיה חקלאית.
   3.4. שרותים אזוריים - משקיים לחקלאות.

4. שרותי מכוך ומשרדים
   4.1. שכונתיים.
   4.2. עירוניים.
   4.3. אזוריים.
   4.4.

5. התחבורה והשתית
   5.1. כבישים.
   5.2. מסילות ברזל.
   5.3. שדות תעופה.
   5.4. התגדות עם ריקוי תומלת משפל.
   5.5. מערכת אספקת מים.

5.6. גמלים.

5.7. תקצורת.

5.8. מתקני ביוב.

5.9. טילוק אשפה.

5.10. טילוק וטפול בגרוטאות.

6. תיירות ונופש :

6.1. אובייקטים תיירותיים בתחומי הערים.

6.2. אתרי תיירות נופש ומרפא.

6.3. מתקני חופים.

7. שרותי רווחה.

7.1. חנוך וטפורט

מוסדות שכונתיים - מעונות, גני ילדים, חנוך יסודי.

מוסדות עירוניים - חינוך תיכון, מקצועי, אינטרנציונלים.

מוסדות אזוריים - באזורים הכפריים.

מוסדות ארציים - השכלה גבוהה, פנימיות, סמינרים, מקצועות, טיבוח וכו'.

7.2. בריאות וטיעודי :

מוסדות בריאות, שכונתיים+ מרפאות, טיפת חלב.

מוסדות בריאות ממשלתיים וקופות חולים.

מוסדות טיעוד עירוניים, ארציים.
בתי אבות.

7.3. מארקים ושמורות טבע

מארקים לאומיים.
שמורות טבע.
טיעוד.

8. בטחון

8.1. מתקני קבע.

8.2. שטחים ארעיים.

8.3. מקלטים.

9. מחצבים

9.1. מחצבים לצרכי בניה (מחצבות אבן, כורכר, מלט, סיד)

9.2 מחצבים לתעשיה כימית (פוספט, אשלג, נחושת).

10. משרדי הממשלה ושונות

10.1 מבני משרדים.

10.2 מתקני משטרה ובתי סוהר.

10.3 בתי קברות.

הועבר לארכיון מרכז הגליל.

מדינת ישראל

משרד השיכון

המשרד הראשי

ירושלים

תאריך: 12.6.74

מספר:

אל: חברי הועדה לאיתור קרקעות לבניית משרד השיכון
בשנים 1975-1978 (ה"ה ש. פלג, מ. טלמון, י. שחם,
מ. ברקאי, י. קורן)

הנדון: הצעת טיוטא לדו"ח ביניים של הועדה

מצ"ב הצעתי לדו"ח ביניים של הועדה, לקראת הישיבה הקרובה של הועדה.
כזכור, כתב המינוי "לועדה לאיתור קרקעות לבניית משרד השיכון בשנים 1978 - 1975 " שהוצא ב- 5/5/74 ע"י שר השיכון מציין הצורך בהגשת דוחות ביניים במידת האפשר.

ב ב ר כ ה,

י. צור
הממונה על הקרקעות

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל' 225441

בדף 1045

6/6/74

סקר עתודות קרקע למגורים - 1975 - 1978
(בעיות מיוחדות - דו"ח ביניים)

תוך כדי מפגשים עם נציגי המחוזות במסגרת איסוף הנתונים עבור הסקר הנ"ל, והמידע הנמצא ברשותנו, מתבררות בעיות מיוחדות המעונות טיפולים והחלטות דחופות לצורך יצירת עתודות קרקע זמינות לבניה לתקופה 1975 - 1978.

1. <u>הבעיות הכלליות:</u>

א) חלק ניכר מהעתודות קרקע הפוטות ע"י מבנים (דיור ארעי ומבנים ישנים) יש לקבוע המכניזם לביצוע פינויים יזומים אינטנסיביים (קריטריונים, גובה דמי פינויים, דרכי ביצוע הפינויים, קביעת עדיפות של אתרים לפינוי, הקצאת משאבים כספיים וכח אדם וכ').

ב) זירוז פינוי מחנות צה"ל ומתקנים בטחוניים אשר ישמשו כעתודה קרקעית לצרכי בניה ופיתוח

ג) זירוז היכנון ופתוח כולל, של אתרים אלטרנטיביים להקמת ישובים עירוניים (חולות ראטל"ב, מודיעין, שלעבים קיסריה)

ד) זירוז הכנת תכניות מתאר בעיקר לערי הפיתוח בנגב ובגליל.

ה) קביעת הצעדים הדרושים לשם שינוי יעודם של קרקעות חקלאות בתחומי הישובים העירוניים בהליכים מזורזים.

ו) הקפאת מכירת דירות לדיירים בשכוני עמידר המיועדים לרהכנון, פינוי ובינוי מחדש (קביעת האתרים להקפאה וכ').

2. <u>בעיות ספציפיות לישובים שונים</u>

<u>מחוז ירושלים</u>

א. <u>תלפיות מזרח</u>

גבולות השכונה המתוכננת כוללות גם שטחים חקלאיים השייכים למו"א משה יהודה המטרבת לדון ולאשר התכנון המחיתם לשטח זה.

ב. <u>ג י ל ה</u>

דרוש טיפול מיוחד להשלמת הקטע השלישי של כביש גילה-פת מגבול שטח ההפקעה עד הרכבת. הדבר קשור בהפקעת שטחים ע"י עיריית ירושלים

ג. <u>ירושלים העיר - בעיות נוספות</u>

בשכונות החדשות (גילה, רמות, תלפיות מזרח ונוה יעקב) ישנה עתודה ל-10,000 - 8000 יח"ד לתקופה 1975 - 1978 כאשר הפרוגרמה המשוערה לבניה בעיר בתקופה זו היא כ- 15,000 יח"ד. לכן יש לטפל ולסכם עם מפ"י על הקצאת שטחים לפיתוח ובניה באתרים הבאים: גבעת משואה, גבעת בית הכרם, יתרת השטח שלא הוקצא בגבעת שאול ב', יתרות קרקע ברמות שרח, מנחת וכ').

ד. <u>קרית מלאכי</u>

עתודות קרקע זמינות לבניה ישנן רק להפעלת פרוגרמה 1974 ואולי לחלק של 1975.

על מנת ליצור רזרבה קרקעית להמשך פיתוח היישוב יש לבצע בדחיפות הפעולות הבאות:

1. טיפול מרוכז בפינויים של כתי אסבסט בעיקר ע"י הקצאת יח"ד מבנית המשרד במקום לאכלוס המפונים בישובים עירוניים גדולים, אפשר לפנות משפחות מדיור ארעי

2/..

ע"י מתן הלוואה למציאת פתרונות דיור אלטרנטיביים בכוחות עצמם. בישוב כמו ק. מלאכי, ביצוע יחידות אינטנסיביים אפשרי רק ע"י הכעלת בניה לצורך איכלוסם מחדש של המפונים. בשטחים המפונים אפשר להקים כ- 2000 יח"ד.

2. קבלת שטח מחנה צ.ה.ל בקצה הישוב ע"י הכביש לבאר טוביה.
המחנה כמעט ריק וללא שימוש זה מספר שנים. פינויו יאפשר בניה כ- 500 יח"ד.

3. מרכז הישוב בנוי בדלילות ובמבנים בני קומה אחת עם חצרות גדולות. יש לרכז הטיפול (ע"י ממ"י או ממ"י ביחד עם משרדנו) בהקצנת המגרשים ע"י מתן פיצוי כספי למשתכנים ובניה נוספת בשטחים שיווצרו ע"י החלוקה החדשה של המגרשים.

4. בקצה השטח המוניציפלי של הישוב כ- 150 דונם קרקע חקלאית המעובדת ע"י מושב "אורות". זה שטח היחידי בו אפשר לתכנן השלך פיתוח קרית מלאכי. קיימת הצעה לרכוש קרקע חקלאית מעבר לכביש לבאר טוביה מאחים גיבשטיין ולהחליף הקרקע עם זו של מושב אורות.
לפני כ- $1\frac{1}{2}$ שנה יזמתי דיון משותף בין מנהל מחוז ירושלים של משרדנו ואנשיו לבין אנשי ממ"י בדבר רכישת השטח של אחים גיבשטיין, דבר לא התקדם בביצוע העיסקה בגלל אי הסכמת ממ"י למחיר המבוקש ע"י גיבשטיין. יש לחדש המו"מ ולטפל במהירות בביצוע העיסקה.

ה. <u>קרית גת</u>

אתר גדול המתוכנן לבניה בשנים הקרובות נמצא בגוש 1830, ולו ת.ב.ע קיימת ל- 1750 יח"ד. ישנם שטחים נוספים לבניה מצומצמת וכן יש לבצע פינויים.
האתר בעל עדיפות ראשונה לתכנון ופיתוח לאתר האתר בגוש 1830, הוא השטח אשר הוצא לאחרונה מתחום שיפוט של ק. גת עם אישור הבנית המתאר וצורף למושב עוזה. השטח הינו חקלאי אבל הוא השטח הטבעי המתאים להמשך פיתוח הישוב. קיבולת השטח כ- 1500 יח"ד. יש לטפל בהכללתו של השטח בתחום המוניציפלי של ק. גת והפיכתו מחקלאי לעירוני.

ו. <u>אשקלון</u>

1. כמו בקרית גת, גם תכנית המתאר של אשקלון הוצא שטח חקלאי (פרדס) המקשר בין שכ' שמשון לגבעות הדרומיות. זה שטח מתאים להקמת 2000 יח"ד דליצור קשר בין שתי השכונות. יש לפעול ביחד עם עיריית אשקלון להכללת השטח בגבולות תכנית המתאר ולהפיכת השטח מחקלאי לעירוני.

2. תכנית המתאר החדשה מגדילה את שטחה של "מגדל" בכ- 1500 יח"ד. לצורך הפעלת הבניה זו יש לבצע הריסות ופינויים ובניה בשטחים המפונים, הרשות לבינוי ופינוי ביצע סקר במקום.

<u>מחוז חיפה</u>

א. <u>עכו</u>

1. יש לשמש הבטחת שר החקלאות להפיכת שטח חקלאי למגורים בגוש 18022 חלק מח' 71,30,46,45 (ע"י מזרע) המדובר על כ- 140 דונם.

2. בשכונת דבורה קיבלת לכ- 2500 יח"ד יש לטפל בפינויים אינטנסיביים של כ- 500 משפחות

3. יש לסכם הטיפול בהקמת שכונה לתושבים ערבים במכ' אשר תמשוך את אותם התושבים אשר לוחצים כיום על הדירות המתפנות בעכו העתיקה.

ב. <u>חיפה והקריות</u>

יש לזרז הפינוי של 2 מחנות צ.ה.ל. קורדני ומוצקין בהן קיבולת לכ- 12,000 יח"ד.

ג. <u>עתלית</u>

1. אתר של 350 דונם לבניה 1300 יח"ד תוכנן בעתלית צפון. התכנית אושרה ע"י הועדה המחוזית אבל נציגי צ.ה.ל מתנגדים לאישור התכנית בגלל קירבת השטח למחסן חמרי נפץ
מאתר והמחסן מסכן גם את השכונות הקיימות יש לטפל עם שלטונות צ.ה.ל בהעברת המחסן לשטח מרוחק מהישוב.

2. אתר נוסף נמצא בשלבי תכנון, גודל השטח - 160 ד', כאן מתנגדים נציגי צ.ה.ל לבניה

לבניה של 4-3 קומות ומסביבים רק לבניה נמוכה כדי למנוע תצפיה למתקן צבאי בצד המערבי של הישוב. תצפית קיימת למעשה גם בשכונות אחרות. אפשר למנוע התצפית ע"י בנית קירות גבוהים ובאמצעי הסואה אחרים.

מחוז הגליל

א. נצרת עלית

אין יתרות קרקע אפילו לבניה 1975.
שטח של כ- 1000 ד' המיועד לבניית כ- 4000 יח"ד תוכנן.
מאחר וכ- 600 ד' מהשטח נמצאים בבעלות פרטית (ערבים) יש להחליט על הפקעת השטח או רכישתו במבצע מזורז ומיוחד (לטיפול ע"ש מ"י).

ב. כרמיאל

באחר המיועד לתכנון כ- 4000 יח"ד ישנו שטח של כ- 100 ד' בבעלות פרטית (מחצבות טיש) והוא דרוש באופן דחוף להשלמת מערכת הכבישים.

גם כאן יש לקבל החלטה על הפקעה או רכישה (לטיפול עם מ"י)

ג. קרית שמונה

על מ"י לטפל בחילופי קרקע עם כפר גלעדי כדי לקבל 370 דונמים בקיבולת של כ- 1300 יח"ד.

מחוז המרכז

בחלק מישובי המחוז, תחסר קרקע להפעלת הבניה הצבורית כבר בשנת 1975

1. נושא הפינויים, בעיקר של אתרי דיור ארעי מקבל במחוז המרכז משנה חוקף בשל היקף הבעיה ודחיפות פתרונה.

2. תל-אביב העיר

עתודות הקרקע בידי מנהל המכון וחב' חלמיש מצומצמות, וברובן תפוסות ע"י מבנים, מתקנים צבאים וכ'. הועדה מציעה לטפל בהפקעת שטחים חקלאיים במזרח העיר (כולל חוות "הזרע") למטרת בניה למגורים.

3. יצירת קרקע באתרים גדולים במחוז

א) א ש ד ו ד

יש לזרז הטיפול בהשגת ההסדר בין הממשלה לחב' אשדוד בענין פיתוח שלב ב' של קרקעות אשדוד. תחום שלב ב' של פיתוח אשדוד משתרע על כ- 6750 דונם (מהן כ- 4000 דונם בידי מ"י).

ב) בדיקת האלטרנטיבות להקמת ישוב עירוני בפתח תקוה מזרח או שעלבים, קבלת החלטה בנדון.

ג) לוד - רמלה

יש לזרז הכנת תכנית הפעולה הכוללת לפינוי, להשלמת ריכוזי קרקע ולתכנון ופיתוח וקביעת הדרך והגורמים להפעלת התוכנית.

ד) חולות ראשון לציון

שטח תכנון חולות ראשון לציון כמשתרע על כ- 22,000 דונם מזה בבעלות מ"י כ- 6500 דונם.

קיבולת יח"ד על שטח מ"י - כ-26,000 יח"ד

על המינהל לסכם חלוקת זכויות הבניה בשטח זה ושלבי הבניה לפי שנים.

U

156

12.6.74

אל: חברי הועדת לאיתור קרקעות לבנית משרד השיכון
בשנים 1975-1978 (ה"ה ש. פלג, פ. פלמון, י. שחם,
מ. ברקאי, י. קורן)

הנדון: הגשת פיוסא לדו"ח ביניים של הועדת

מצ"ב הצעתי לדו"ח ביניים של הועדה, לקראת הדיון הקרוב
כזכור, כתב המינוי "לועדת לאיתור קרקעות לבנית משרד השיכון
בשנים 1978 - 1975 " מתוקף ב- 5/5/74 ע"י שר השיכון
מציין הצורך בהגשת דוחות ביניים במידת האפשר.

ב ב ר כ ה,

י. צור
הסמונה על הקרקעות

נספח 1

סקר עתודות קרקע למגורים - 1975 - 1978
(בעיות מיוחדות - דו"ח ביניים)

תוך כדי מפגשים עם נציגי המחוזות במסגרת איסוף הנתונים עבור הסקר הנ"ל, והמידע הנמצא ברשותנו, מתבררות בעיות מיוחדות המעונות טיפולים והחלטות דחופות לצורך יצירת עתודות קרקע זמינות לבניה לתקופה 1975 - 1978.

1. **הבעיות הכלליות:**

א) חלק ניכר מהעתודות קרקע תפוסות ע"י מבנים (דיור ארעי ומבנים ישנים) יש לקבוע המכניזם לביצוע פינויים יזומים אינטנסיביים (קריטריונים, גובה דמי פינויים, דרכי ביצוע הפינויים, קביעת עדיפות של אתרים לפינוי, הקצאת משאבים כספיים וכח אדם וכ').

ב) זירוז פינוי מחנות צה"ל ומתקנים בטחוניים אשר ישמשו בעתודה קרקעית לצרכי בניה ופיתוח

ג) זירוז תיכנון ופתוח כולל, של אתרים אלטרנטיביים להקמת ישובים עירוניים (חולות דאשל"צ, מחנה שלעבים קיסריה)

ד) זירוז תכנת תכניות מתאר בעיקר לערי הפיתוח בנגב ובגליל.

ה) קביעת הצעדים הדרושים לשם שינוי יעודם של קרקעות חקלאות בתחומי הישובים העירוניים בהליכים מזורזים.

ו) הקצאת מכירת דירות לדיירים בשכונני עמידר המיועדים לרחכנון, פינוי ובינוי מחדש (קביעת האתרים להקצאה וכ').

2. **בעיות ספציפיות לישובים שונים**

מחוז ירושלים

א. **תלפיות מזרח**

גבולות השכונה המתוכננת כוללות גם שטחים חקלאיים השייכים למו"א משה יהודה המסרבת לדון ולאשר התכנון המתיחס לשטח זה.

ב. **ג י ל ה**

דרוש טיפול מיוחד להשלמת הקטע השלישי של כביש גילה-פת מגבול שטח התפקעה עד הרכבה. הדבר קשור בהפקעת שטחים ע"י עיריית ירושלים

ג. **ירושלים העיר - בעיות נוספות**

משכונות החדשות (גילה, רמות, תלפיות מזרח ונוה יעקב) ישנה עתודה ל-10,000 - 8000 יח"ד לתקופה 1975 - 1978 כאשר הפרוגרמה המשוערת לבניה בעיר בתקופה זו היא כ- 15,000 יח"ד. לכן יש לטפל ולשכנע עם מע"צ על הקצאת שטחים לפיתוח ובניה באתרים הבאים: גבעת משואה, גבעת בית הכרם, יתרת השטח שלא הוקצה בגבעת שאול ב', יתרות קרקע ברמות שרת, מנחת וכ'.

ד. **קרית מלאכי**

עתודת קרקע זמינות לבניה ישנן רק להפעלת פרוגרמה 1974 ואולי לחלק של 1975.

על מנת ליצור רזרבה קרקעית להמשך פיתוח הישוב יש לבצע בדחיפות הפעולות הבאות:

1. טיפול מרוכז בפינויים של בתי אסבסט בעיקר ע"י הקצאת יח"ד מבניה המשרד במקום לאכלוס המפונים בישובים עירוניים גדולים, אשר לפנות משפחות מדיור ארעי

2/..

ע"י מתן הלוואות למציאת פתרונות דיור אלטרנטיביים בכוחות עצמם. בישוב כמו ק. מלאכי, ביצוע פינויים אינטנסיביים אפשרי רק ע"י הפעלת בניה לצורך איכלוסם מחדש של המפונים. בשטחים המפונים אפשר להקים כ- 2000 יח"ד.

2. קבלת שטח מחנה צ.ה.ל בקצה הישוב ע"י הכביש לבאר טוביה.
המחנה כמעט ריק וללא שימוש זה מספר שנים. פינויו יאפשר בניה כ- 500 יח"ד.

3. מרכז הישוב בנוי בדלילות ובמבנים בני קומה אחת עם חצרות גדולות. יש לרכז השיפול (ע"י מס"י או מס"י ביחד עם משרדנו) בהקצנת המגרשים ע"י מתן פיצוי כספי למשתכנים ובניה נוספת בשטחים שיוצרו ע"י החלוקה החדשה של המגרשים.

4. בקצה השטח המוניציפלי של הישוב כ- 150 דונם קרקע חקלאית המעובדת ע"י מושב "אורות". זה שטח היחידי בו אפשר להכנן המשך פיתוח קרית מלאכי. קיימת הצעה לרכוש קרקע חקלאית מעבר לכביש לבאר טוביה מאחים גיבשטיין ולחלוף הקרקע עם זו של מושב אורות.
לפני כ- 1½ שנה יזמתי דיון משותף בין מנהל מחוז ירושלים של משרדנו ואנשיו לבין אנשי מס"י בדבר רכישת השטח של אחים גיבשטיין, דבר לא התקדם בביצוע העיסקה בגלל אי הסכמתמס"י למחיר המבוקש ע"י גיבשטיין. יש לחדש המו"מ ולטפל במהירות בביצוע העיסקה.

ה. <u>קרית גת</u>

אחר גדול המתוכנן לבניה בשנים הקרובות נמצא בגוש 1830, ולו ת.ב.ע קיימת ל- 1750 יח"ד. ישנם שטחים נוספים לבניה מצומצמת וכן יש לבצע פינויים.
תאחר בעל עדיפות ראשונה לתכנון ופיתוח לאחר האחר בגוש 1830, הוא השטח אשר הוצא לאחרונה מתחום שיפוט של ק. גת עם אישור תכנית המתאר וצורף למושב עוזה. השטח הינו חקלאי אבל הוא השטח הטבעי המתאים להמשך פיתוח הישוב. קיבולת השטח כ- 1500 יח"ד. יש לטפל בהכללתו של השטח בתחום המוניציפלי של ק. גת והפיכתו מחקלאי לעירוני.

ו. <u>אשקלון</u>

1. כמו בקרית גת, גם תכנית המתאר של אשקלון הוצא שטח חקלאי (פרדס) המקשר בין שכ' שמשון לגבעות הדרומיות. זה שטח מתאים להקמת 2000 יח"ד וליצור קשר בין שתי השכונות. יש לטפל ביחד עם עיריית אשקלון להכללת השטח בגבולות תכנית המתאר ולהפיכת השטח מחקלאי לעירוני.

2. תכנית ממתאר החדשה מגדילה את שטחה של מגדל בכ- 1500 יח"ד. לצורך הפעלת הבניה זו יש לבצע תריסות ופינויים ובניה בשטחים המפונים, תרשות לבינוי ופינוי ביצע סקר במקום.

<u>מחוז חיפה</u>

א. <u>עכו</u>

1. יש לממש הבטחה שר החקלאות להפיכת שטח חקלאי למגורים בגוש 18022 חלק מח' 71,30,46,45 (ע"י מזרע) המדובר על כ- 140 דונם.

2. בשכונת דבורה קיבולת לכ- 2500 יח"ד יש לטפל בפינויים אינטנסיביים של כ- 500 משפחות

3. יש לסכם חטיפול בהקמת שכונה לתושבים ערבים במכר אשר תמשוך את אותם התושבים אשר לותצים כיום על הדירות המתפנות בעכו העתיקה.

ב. <u>חיפה והקריות</u>

יש לזרז הפינוי של 2 מחנות צ.ה.ל. קורדני ומוצקין בהן קיבולת לכ- ~~12,000~~ יח"ד.

ג. <u>עתלית</u>

1. לאחר של 350 דונם לבניה 1300 יח"ד תוכנן בעתלית צפון התכנית אושרה ע"י הועדה המחוזית אבל נציגי צ.ה.ל מתנגדים לאישור התכנית בגלל קירבת השטח למחסן חמרי נפץ

מאחר והמחסן מסכן גם את השכונות הקיימות יש לטפל עם שלטונות צ.ה.ל בהעברת המחסן לשטח מרוחק מהישוב.

2. אחר נוסף נמצא בשלבי תכנון גודל השטח - 160 ד', כאן מתנגדים נציגי צ.ה.ל לבניה

3/..

[illegible]

E. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[

לבנית של 3-4 קומות ומסביבים רק לבנית נמוכה כדי למנוע חצפית למחקן צבאי בצד המערבי של הישוב. חצפית קיימת למעשה גם בשכונות אחרות. אפשר למנוע החצפית ע"י בנית קירות גבוהים ובאמצעי הסוואה אחרים.

מחוז הגליל

א. נצרת עלית

אין יתרות קרקע אפילו לבנית 1975.
ששח של כ- 1000 ד' מתפנה לבניית כ- 4000 יח"ד תוכנן.
מאחר וכ- 600 ד' מהששח נמצאים בבעלות פרטית (ערבים) יש להחליט על הפקעת השטח או רכישתו במצעי מזורז ומיוחד (לטיפול עם מם"י).

ב. נצרת_

באחר המיועד לתכנון כ- 4000 יח"ד ישנו ששח של כ- 100 ד' בבעלות פרטית (מחצבות שיש) והוא דרוש באופן דחוף להשלמת מערכת מכבישים.

גם כאן יש לקבל החלטה על הפקעה או רכישה (לטיפול עם מם"י)

ג. קרית שמונה

על מם"י לטפל בחילופי קרקע עם כפר גלעדי כדי לקבל 370 דונמים שליבולת של כ- 1300 יח"ד.

מחוז המרכז

בחלק מישובי המחוז תחסר קרקע להעלת הבניה הצבורית כבר בשנת 1975

1. נושא השיכונים, בעיקר של אחרי דיור ארעי מקבל ממחוז המרכז משנה תוקף בשל היקף הבעיה ודחיפות פתרונה.

2. תל-אביב העיר

עמודות הקרקע בידי משרד השכון וחב' חלמיש מצומצמות, וברובן חפוסות ע"י מבנים, מתקנים צבאים וכ'. הדעה מציעה לטפל בהקדם ששחים חקלאיים במזרח העיר (כולל חדות "חזרע") למטרת בניה למגורים.

3) יצירת קרקע באתרים גדולים במחוז

א) א ש ד ו ד

יש לזרז הטיפול בהשגת ההסדר בין הממשלה לחב' אשדוד בענין פיתוח שלב ב' של קרקעות אשדוד. תחום שלב ב' של פיתוח אשדוד משתרע על כ- 6750 דונם (מהן כ- 4000 דונם בידי מם"י).

ב) בדיקת האלטרנטיבות להקמת ישוב עירוני בפתח תקוה מזרח או שעלביים, קבלת החלטה בנדון.

ג) לוד - רמלה

יש לזרז הכנת תכנית המעולה הכוללת לפינוי, להשלמת ריכוזי קרקע ולתכנון ופיתוח וקביעת חדרך והגורמים להפעלת התוכנית.

ד) חולות ראשון לציון

ששח תכנון חולות ראשון לציון משתרע על כ- 22,000 דונם מזה בבעלות מם"י כ- 6500 דונם.

קיבולת יח"ד על ששח מם"י - כ-26,000 יח"ד

על המינהל לשכם תלוקת זכויות הבניה בששח זה ושלבי הבניה לפי שנים.

[illegible] [illegible] [illegible] [

ש ר ה ש י כ ו ן

ירושלים, יג' באייר תשל"ד
5 במאי 1974 2570

משרד השיכון - ירושלים
לשכת תשנה למנכ"ל
7. V. 1974

לכבוד
ה"ה ש. פלג (משרד השיכון) יושב ראש
מ. טלמון (מינהל מקרקעי ישראל) - חבר
מ. ברקאי (מינהל מקרקעי ישראל) - חבר
י. שחם (משרד השיכון) - חבר
י. צור (משרד השיכון) - חבר
י. קורץ (אגף התקציבים) - חבר

כתב מנוי - ועדה לאיתור קרקעות לבנית משרד השיכון בשנים 1975-1978

הנכם מתמנים בזאת כחברים בועדה שתפקידה לרכז מידע מפורט על עתודות הקרקע של מינהל מקרקעי ישראל ובבעלות אחרת, לבנית כ-150,000 יח"ד ליעדי משרד השיכון ב-4 השנים הקרובות (1975-1978).

המידע שירוכז יכלול איתור השטחים וסימונים וכן מידע על הבעלות, הפתוח (כבישים מים חשמל וכו') והתכנון.

הועדה תעסוק בנוסף לכך בנושאים אחרים, כראות עיניה, ובהתאם להנחיות יו"ר הועדה.
יו"ר הועדה יהיה מר ש. פלג.

הועדה תגיש לי ממצאים עד ליום 1.7.74. במידת האפשר יוגשו דוחות ביניים.

י. רבינוביץ

(د) ۲۵۲۱ مارچ ۳۱ تک۔

מדינת ישראל
משרד השכון

ירושלים, 29.7.74

אל: שר השכון

מנהל מינהל מקרקעי ישראל

המנהל הכללי

הנדון: סקר עתודות קרקע לבניה צבורית למגורים
לשנים 1975 - 1978

מוגש בזה הסקר שבנדון אשר הוכן במסגרת "הועדה לאיתור קרקעות לבנית משרד השכון לשנים 1975 - 1978" שמונתה ע"י שר השכון ב- 5 במאי 1974.

נתוני הסקר ברובם הגדול, סופקו לנו ע"י מחוזות משרד השכון לאחר שתואמו עם המחוזות המקבילים של מינהל מקרקעי ישראל.

ריכוז החומר, עיבודו ועריכתו נעשה ע"י יחידת הקרקעות שבמשרדנו אשר לוותה בעבודתה ע"י חברי "הועדה לאיתור קרקעות לבנית משרד השכון לשנים 1975 - 1978".

הסקר מורכב מחמישה חלקים:

1. סיכום ממצאים
2. חיק נתונים כלליים (ריכוזים מחוזיים וריכוז ארצי)
3. חיק נתונים ומפות של מחוז המרכז
4. חיק נתונים ומפות של מחוז חיפה
5. חיק נתונים ומפות של מחוזות הגליל, ירושלים ונגב.

דו"ח מס' 1 שאינו דו"ח ביניים של הועדה הנ"ל הוגש לכם ביום 3.7.74 .

ב ב ר כ ה,

ש. פלג
המשנה למנכ"ל

העתק: חברי הועדה לאיתור קרקעות ה"ה:
מ. טלמון, י. שחם, מ. ברקאי, י. צור, י. קורן (רק חיק נתונים כלליים בשלב זה)

מדינת ישראל
משרד השכון

29.7.74

סקר עתודות קרקע לבניה צבורית למגורים
לשנים 1975 - 1978

סיכום הממצאים

הסקר המצ"ב, מרכז נתונים על עתודות הקרקע של מינהל מקרקעי ישראל, לבניית דירות ליעדי משרד השכון ב- 4 השנים הבאות - 1975 - 1978.

בהתחשב בעובדה כי נתוני הסקר מתיחסים גם לשטחים בעיתיים כגון אלה הטעונים פינויים קשים, הפקעות, שטחי אחרים של דיור ארעי, שטחים מוגדרים כחקלאים או מעובדים ע"י חקלאיים וכן בעיות של תכנון, יש להתיחס לחלק מנתוני העתודה הקרקעית שבסקר כאל קרקעות זמינות לבניה לתקופה מעבר ל- 4 השנים הבאות וזאת בהנחה כי ינקטו הצעדים הדחופים ויוקצאו המשאבים הדרושים לפתרון בעיות כגון ביצוע פינויים אינטנסיביים, קידום תכנון ופיתוח שטחים וכ'.

בנוסף לסקר הנ"ל אנו מנסים לרכז נתונים על עתודות קרקע שבידי חברות בניה צבוריות ופרטיות ועל קרקעות המוכרזות כחקלאיות (מעובדות ובלתי מעובדות) והנמצאות בתחומי הישובים העירוניים.

סקר עתודות קרקע המצ"ב מורכב מחמישה חלקים:

א) סיכום ממצאים

ב) תיק נתונים כלליים (ריכוז מחוזי וארצי)

ג) תיק הכולל דפי נתונים ומפות לכל יישוב וישוב במחוז המרכז

ד) " " " " " " " " במחוז חיפה

ה) " " " " " " " " במחוזות הגליל, ירושלים והנגב

לפי נתוני הסקר (הנתונים נתקבלו מהמחוזות של משרד השכון לאחר תיאום עם המחוזות של ממ"י) השטחים בדונמים והקיבולות ביח"ד בכל 5 המחוזות הן:

כ- 43,000 ד' וכ- 153,000 יח"ד — בשטחים פנויים (אבל לאו דווקא בלי בעיות של הפקעות, אישורי תכנון, שינוי יעוד קרקע וכ')

כ- 9,000 ד' וכ- 40,000 יח"ד — בשטחים הטעונים פינויים, מזה קיבולת של כ- 30,000 יח"ד בשטחים לפינוי ממבנים (כ-2700 מבנים) וכ- 10,000 יח"ד בשטחים לפינוי מעיבודים חקלאיים וכ'.

כ- 4,200 ד' וכ- 20,000 יח"ד — בשטחים עליהם קיימות שכונות של דיור ארעי ושיש לפנותן

סה"כ - כ- 56,000 ד' וכ- 213,000 יח"ד

הנתונים לעיל מתחלקים בין המחוזות כלהלן:

המחוז	שטח פנוי				שטח טעון פינויים				אחרי דיור ארעי			
	גודל השטח		קיבולת		גודל השטח		קיבולת		גודל השטח		קיבולת	
	בדונם	ב-%	ביח"ד	ב-%	בדונם	ב-%	ביח"ד	ב-%	בדונם	ב-%	ביח"ד	ב-%
סה"כ ארצי	42653	100.0	153503	100.0	9128	100.0	39256	100.0	4245	100.0	20023	100.0
מחוז הגליל	15193	35.6	37950	24.7	1278	14.0	2700	6.8	500	11.7	1480	6.6
מחוז חיפה	9618	22.5	33350	21.7	3722	40.8	13049	33.2	562	13.2	2930	13.1
מחוז המרכז	5070	11.9	27427	17.9	3293	36.1	18839	48.0	3146	74.1	15313	68.7
מחוז הנגב	4504	10.5	28244	18.4	—	—	—	—	—	—	—	—
מחוז ירושלים	8268	19.5	26532	17.3	835	9.1	4668	12.0	37	1.0	300	1.6

2/..

הבסיס לפיו רוכזו הנתונים על עתודות קרקע שונה ממחוז למחוז:

1) מחוז הגליל

כלל בעמודה "עתודות קרקע בשטחים פנויים" (המסתכמת בכ- 38,000 יח"ד), את אותן הקרקעות הצפויות לבינוי ב 4- השנים 1975 - 1978 וכן קרקעות הפנויות שלפי מגמות התכנון ההוונה עתודות קרקע לבניה לאחר שנת 1978.
חלק ניכר מתוך הקרקעות האחרונות הן מחוץ לתחום השיפוט של היישובים ויעדם הנוכחי הינו על פי רוב חקלאי, וחלק אחר של הקרקעות יש להפקיען או לרכוש אותן.

2) מחוז חיפה

כלל בנתונים על עתודות קרקע לבניה גם שטחים בבעלות צבורית ומוגדרות כחקלאיות בתכניות מיתאר (עכו, נהריה), בתקוה כי לשטחים אלה ישונו יעדם מחקלאי לעירוני בשל מחסור בקרקע אחרת לבניה ביישובים אלה וכן שטחם של 2 מחנות צ.ה.ל. שטחים אלו נכללו בעמודה "שטחים הטעונים פינויים" והם מהוים קיבולת של כ- 6,000 יח"ד מתוך סה"כ הקיבולת של כ- 13,000 יח"ד המופיעים בעמודה "שטחים הטעונים פינויים".

כן כלל המחוז גם שטחים מחוץ לתחום המוניציפלי של יישובים מסוימים וזאת במסגרת מגמות התכנון לעתיד (עתליה, מעלות, יקנעם, שלומי).

3) מחוז המרכז

כלל בסקר בעמודה "שטחים פנויים" (בסה"כ כ- 27,500 יח"ד), שטחים מתוכננים ובשלבי תכנון והכוללים בין היתר קיבולת של 7000 יח"ד בחולות ראשון לציון, 2000 יח"ד באשדוד רובע י', 2400 יח"ד בגן יבנה, 2600 יח"ד בראש העין, יוצא איפוא, כי ביתר ישובי המחוז ישנה עתודה של כ- 13,500 יח"ד "בשטחים פנויים" (כולל שטחים חקלאיים). בשטחים הטעונים פינויים ובאתרים של דיור ארעי הקיבולות הצפויות הן כ- 34,000 יח"ד נוספות.

4) מחוז ירושלים

בירושלים העיר נכללו השטחים של רמות, גילה, תלפיות מזרח וגבעת המטוחה.

ביתר ישובי המחוז רוכזו נתונים על קרקעות בתחומי השיפוט ובמסגרת תכניות המתאר.

5) מחוז הנגב

כלל בסקר רק שטחים פנויים לבניה ורק את אותן הקרקעות אשר להן זקוק המחוז להפעלת חלקה המשוער (כ-25,000 יח"ד) בפרוגרמה הכוללת של 150,000 יח"ד לבניה צבורית ל- 4 השנים 1975 - 1978.
במחוז הנגב ישנן עתודות קרקע נוספות לכ- 100,000 יח"ד.

מנתוני הסקר מחקבלת התמונה הבאה על מצב השטחים "הפנויים" המיועדים למגורים:

מתוך כ- 43,000 דונם עם קיבולת חזויה של כ- 153,500 יח"ד, כ- 25,000 ד' עם קיבולת של כ- 102,000 יח"ד הם שטחים פנויים שיעודם "מגורים"; כ- 12,500 ד' עם קיבולת של כ- 38,000 יח"ד הם שטחים חקלאיים המיועדים למגורים לפי מגמות התכנון; כ- 5,000 דונם עם קיבולת של כ- 14000 יח"ד מיועדים להפקעה.
(ראה פרוט לפי מחוזות וישובים בנספח מס' 1 המצ"ב)

מצב התכנוני - החוקי ומצב פיתוח
התשתית של הקרקעות שבסקר:

כאמור לעיל לא כל השטחים "הפנויים" הם ללא בעיות מסוגים שונים כגון הפקעות, שינוי יעוד וכ' כאשר הבעיה הבולטת מנתוני הסקר היא בעית התכנון והפיתוח של השטחים.

הלוח שלהלן ימחיש מצב התכנון והפיתוח בשטחים "הפנויים"

	סה"כ ארצי		מחוז הגליל		מחוז חיפה		מחוז המרכז		מחוז י-ם		מחוז הנגב	
	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד
1. סה"כ הסטח הפנוי והקיבולת ביח"ד	43000	153000	15200	38000	9600	33350	5070	27430	8270	26530	4500	28250
2. תוכניות מתאר												
מאושרות	17000	70000	2400	5200	6640	23470	3420	18700	2640	10980	1630	10830
בהכנה	25000	79000	12800	33000	2940	9680	1640	8700	4730	11050	2880	17410
אין	1000	4000	—	--	40	200	3	20	900	4500	—	—
3. תכניות מפורטות												
מאושרות	4500	23000	--	--	1940	7370	330	1350	310	1830	1860	12650
בהכנה	19500	76000	6900	20000	6530	22380	3750	21815	1215	5030	1010	6650
אין	19000	54000	8300	18000	1150	3600	990	4260	6740	19670	1640	8950
4. תכניות בינוי												
מאושרות	3500	15000	1400	1800	540	3250	360	1990	310	1830	930	6170
בהכנה	12000	52000	3500	12500	3520	11710	2990	17050	1215	5030	840	5700
אין	27500	86000	10300	23700	5550	18390	1720	8390	6740	19670	2730	16370
5. מצב הפיתוח מראש												
יש פיתוח מלא	1860	4200	1430	1800	175	780	110	710	20	300	125	600
יש פיתוח חלקי	9500	47000	2110	6700	1485	6800	3480	19380	700	3700	1490	10450
בתכנון	4960	24370	810	3500	1730	6400	340	1730	120	800	1955	12340
אין פיתוח	26680	77430	10840	25950	6230	19400	1140	5600	7400	21700	930	4850

בעתודות הקרקע <u>הטעונים פיתוח</u> (המדובר כאמור בכ- 9000 דונם עם קיבולת חזויה של כ- 40,000 יח"ד לאחר פיתוח של כ- 2700 מבנים ומעיבודים חקלאיים) מצב התכנון והפיתוח הוא כלהלן:

<u>תכניות מתאר</u>

מאושרות לכ- 5400 ד' עם קיבולת של כ- 22600 יח"ד
בהכנה לכ- 3200 ד' עם " " כ- 15000 יח"ד
אין לכ- 280 ד' עם " " כ- 1800 יח"ד

<u>תכניות מפורטות</u>

מאושרות לכ- 1100 ד' עם " " כ- 4370 יח"ד
בהכנה לכ- 5650 ד' עם " " כ- 25200 יח"ד
אין לכ- 2130 ד' עם " " כ- 9700 יח"ד

<u>תכניות בינוי</u>

מאושרות לכ- 485 ד' עם " " כ- 2900 יח"ד
בהכנה לכ- 4280 ד' עם " " כ- 16,000 יח"ד
אין לכ- 4125 ד' עם " " כ- 20,700 יח"ד

<u>מצב הפיתוח מראש</u>

יש פיתוח מלא לכ- 150 ד' עם קיבולת של כ- 1250 יח"ד
יש פיתוח חלקי לכ- 3540 ד' עם קיבולת של כ- 14800 יח"ד
בתכנון לכ- 80 ד' עם קיבולת של כ- 400 יח"ד
אין פיתוח לכ- 5100 ד' עם קיבולת של כ- 22800 יח"ד

15/7/74

משרד השכון

מצב אכלוס שנויות המיועדים למגורים (1975 - 1978)
(בדונמים ברוטו
וביח"ד

ישוב ומחוז	ס ה " כ שטח (דונם)	ס ה " כ קיבולת (יח"ד)	מספר האתר במפה	עירוני (דונם)	קיבולת (יח"ד)	חקלאי (דונם)	1) קיבולת (יח"ד)	הפקעה (דונם)	קיבולת (יח"ד)
סה"כ ארצי	42647	153469	—	25050	101683	12442	37727	5155	14050
סה"כ מ. גליל	15193	37950	--	4150	10079	5888	13821	5155	14050
בית שאן	350	1200	3	350	1200	—	--	--	—
חצור	870	3000	1	—	—	870	3000	—	—
טבריה	1930	6000	1	—	--	1930	6000	—	—
כרמיאל	2385	5200	1-3	500	1896	1510	2104	375	1200
מגדל העמק	1813	2000	1	1000	1103	813	397	—	—
נצרת עילית	1630	7050	1-3	—	—	—	—	1630	7050
עפולה	700	2300	1	700	2300	—	—	—	—
צפת	3750	7000	1-3	600	1200	—	—	3150	5800
קרית שמונה	1765	4200	1,2,5,6	1000	2380	765	1820	—	--
סה"כ מ. חיפה	9617	33350	—	5197	18095	4421	15255	—	—
אור עקיבא	1811	5400	1,2,4	781	1400	1030	4000	—	—
גבעת עדה	182	600	1	182	600	—	—	—	—
זכרון יעקב	373	750	1	373	750	--	--	—	—
חיפה	481	2416	1,6,10-13	481	2416	—	—	—	—
טירת הכרמל	490	2100	7,10,13,15	100	500	390	1600	—	—
מעלות	1251	4180	1-6	900	2425	351	1755	—	—
נהריה	47	448	1,5	47	448	—	—	—	—
נשר	1302	4480	1,2,4	85	480	1217	4000	—	—
עכו	167	1032	1,4,7	167	1032	--	—	—	—
עתלית	281	1000	7,3	161	500	120	500	—	--
פרדס חנה	169	934	1,2	169	934	--	—	—	—
קרית אתא	267	1300	1,2	267	1300	—	—	—	--

1) אדמה חקלאית המיועדת למגורים לפי מגמות תכנון

2/..

ס ה " כ

ישוב ומחוז	שטח (דונם)	קיבולת (יח"ד)	מספר האחר	עירוני (דונם)	קיבולת (יח"ד)	תקלאי (דונם)	קיבולת (יח"ד)	הפקעה (דונם)	קיבולת (יח"ד)
קרית ביאליק	187	950	1,4	187	950	--	—	—	—
קרית טבעון	745	1400	1,2	705	1200	40	220	—	—
קרית ים	433	2400	1	433	2400	—	—	—	—
רכסים	333	1200	1	--	--	333	1200	--	—
שלומי	1099	2760	1-3,5	159	760	940	2000	—	—
סה"כ מ. מרכז	5065	27393	—	3934	22133	1131	5251	—	—
אזור	215	590	1	215	590	--	—	—	—
אשדוד	400	4020		400	4020	--	—	--	—
בני עייש	105	390	1-4	105	390	--	—	—	—
בת ים	70	400	1	70	400	—	—	—	—
גבעתיים	78	526	1-3	78	526	--	—	—	—
הוד השרון	6	42	2	6	42	—	—	—	—
יבנה	601	3170	1,3,6,7	261	1436	340	1734	--	—
יהוד	25	150	1	25	150	—	—	—	—
כפר יונה	185	580	3	185	580	—	—	—	—
כפר סבא	170	1020	2,10-21	170	1020	--	—	—	—
לוד	165	870	1,3,9	165	870	—	—	—	—
נהלת יהודה	30	150	1	30	150	—	—	—	—
נתניה	50?	410	1,5	50?	410	—	—	—	—
פרדסיה	50	150	1	—	—	50	150	—	—
פתח תקווה	10	66	3	10	66	—	—	—	—
קדימה	6	72	2	6	72	—	—	—	—
קרית אונו	226	1534	1	113	767	113	767	—	—
קרית עקרון	37	222	3-6	37	222	--	—	--	—
ראש העין	628	2600	3,4	—	—	628	2600	—	—
רמת גן	87	698	1,2,6	87	698	--	—	--	—
ראשון לציון	1475	7000	1	1475	7000	—	—	—	—
רמלה	446	2733	1	466	2733	—	—	—	—

3/..

ס ה " כ

ישוב ומחוז	שטח (דונם)	קיבולת (יח"ד)	מספר האחר	טירוני (דונם)	קיבולת (יח"ד)	תקלאי (דונם)	קיבולת (יח"ד)	הפקעה (דונם)	קיבולת (יח"ד)
סה"כ כ. ירושלים	8268	26532	—	7266	23132	1002	3400	--	—
רמות	2380	4000	1	2380	4000	—	--	--	—
גילה	1700	5550	1	1700	5550	--	--	--	--
?גבעה משואה	900	4506	1	900	4500	--	--	—	—
מזרח תלפיות	650	1500	1	650	1500	--	—	--	--
אשקלון	999	3986	1-א17,19	349	1986	650	2000	—	—
בית שמש	654	2980	1,2,3	654	2980	—	--	--	—
?קרית גת	968	3830	1-5	616?	2430	352	1400	—	—
קרית מלאכי	17	186	1,2,13	17	186	--	—	—	—
סה"כ מ. נגב	4504	28244	—	4504	28244	—	—	—	—
אופקים	276	1500	1-3	276	1500	—	—	—	—
אילת	415	3100	1-5	415	3100	—	—	—	—
באר שבע	1628	10830	1-11	1628	10830	—	—	—	—
דימונה	673	3430	1-5	678	3430	—	—	—	—
ירוחם	148	1000	1-3	148	1000	—	—	—	—
מצפה רמון	95	500	1-2	95	500	—	—	—	—
נתיבות	320	1800	1-2	320	1800	—	—	—	—
ערד	550	3584	1-8	550	3584	—	—	—	—
שדרות	394	2500	1-3	394	2500	—	—	—	—

משרד השכון.

3.7.74

אל: שר השכון.
מנהל מינהל מקרקעי ישראל.
המנהל הכללי - משרד השכון.

הנדון: ועדה לאיתור קרקעות לבניה
משרד השכון בשנים 1975-1978 .

מצ"ב דו"ח מס' 1 של הועדה לאיתור קרקעות לבניה משרד השכון בשנים 1975 - 1978 .

דו"ח מס' 1 מצביע על בעיות מיוחדות המעוגנות סיפולים והחלטות דחופות לצורך יצירת עתודות קרקע זמינות לבניה לתקופה 1975 - 1978 .

הדו"ח הבא (מס' 2) אשר יוגבר אליכם בקרוב, יכלול נתונים מפורטים על עתודות קרקע, מצבם תפיזי ומצב התכנון והתיתות.

ב ב ר כ ה ,

ש. פלג
המשנה למנכ"ל.

העתק: חברי הועדה:
מר מ. פלמון
מר מ. ברקאי
✓ מר י. שחם
מר י. צדר
מר י. קורץ.

יצ/אא

משרד המכון.

סקר עתודות קרקע למגורים 1975 - 1978

3.7.74

ד ו " ח מ ס ' 1

חוק כרי מפגשים עם נציגי המחוזות במסגרת איסוף הנתונים עבור הסקר הנ"ל, והמידע הנמצא ברשותנו, מתבררות בעיות מיוחדות הטעונות טיפולים והחלטות דחופות לצורך יצירת עתודות קרקע זמינות לבניה לתקופה 1975 - 1978 .

1. הבעיות הכלליות

א) חלק ניכר מעתודות הקרקע תפוסות ע"י מבנים (דיור ארעי ומבנים ישנים). יש לקבוע המכניזם לביצוע פינויים יזומים אינטנסיביים (קריטריונים לפינוי, גובה דמי פינויים, דרכי ביצוע הפינויים, קביעת ערימות של אחרים לפינוי, הקצאת משאבים כספיים וכח אדם וכו').

ב) זירוז פינוי מחנות צה"ל ומתקנים בשטחניים אשר ישמשו כעתודה קרקעית לצרכי בניה ומיחות (מימוש מחלטת ועדת השרים לענייני כלכלה מס' כל/281 מ- 19.8.73).

ג) מסיבוסים ראשונים שנתקבלו מסקר עתודות קרקע, המצביעים על מחסור בקרקע במחוזות המרכז וחיפה, נראה כי יש לשקל בתכנון ומחוץ של אזורים אלטרנטיביים לתקופת ישובים עירונים כגון: חולות ראשון-לציון, פתח-תקוה מזרח, אשדוד שלב ב', קיסריה ושלעבים.

ד) זירוז תכנית תכניות מיתאר ושיפול בקידום התכנון על שלביו השונים כולל תכניות פיתוח רב-שנתיות.

ה) קבעת קריטריונים לקביעת הצעדים, במידת והדבר יהיה דרוש, לשינוי יעודם של קרקעות חקלאיות בתחומי הישובים העירוניים.

ו) הקצאת מכירת דירות לדיירים בשכונני עמידר המיועדים לרתכנון, פינוי וביניוי מחדש וציפוף (קביעת האחרים להקצאה וכו').

ז) לצורך תכנון רב שנתי של ענף הבניה, בעיקר של הבניה הציבורית, מעלצה חועדת על עריכת סקר עתודות קרקע מקיף לעשור הקרוב.

2. יצירת עתודות קרקע באחרים גדולים

כאמור בסעיף 1 ג', יחיה צורך בזירוז התכנון והפיתוח של האחרים הגדולים הבאים:

א) אשדוד

יש לזרז השיפול בהשגת ההסדר בין המשלה לחב' אשדוד בעניין פיתוח שלב ב' של קרקעות אשדוד, תחום שלב ב' של פיתוח אשדוד משתרע על כ- 6750 דונם מתם כ- 4000 דונם בידי מינהל מקרקעי ישראל.

/2..

ב) גדיקת האלטרנטיבות להקמת ישוב עירוני בשטח-תקוה מזרח או שלביים וקבלת החלטה בעניין.

ג) לוד - רמלה

יש לזרז תכנית תכנית המעולה הכוללת לשינוי, להשלמת ריבוזי קרקע ולתכנון ופיתוח וקביעת תדרך והגורמים להפעלת התכנית.

ד) חולות ראשון-לציון

שטח תכנון חולות ראשון לציון משתרע על כ- 20,000 דונם מזה בבעלות ממ"י כ-6,500 דונם. קיבולת יח"ד על שטח ממ"י כ-26,000 יח"ד. יש לקדם תכנון ופיתוח השטח.

ה) קיסריה

הדושנציאל הקרקעי בשטח המתיחס לתחזה בין התריגה לבין קרן קיסריה ופיקא הוא של כ-20,000 יח"ד. יש לקבל החלטה בדבר דרכי הטיפול בנושא עם קרן קיסריה.

3. בעיות ספציפיות לישובים שונים

אזור ירושלים

א) ירושלים

בשכונות החדשות (גילה, רמות, מלביות מזרח ונוה יעקב) ישנה עתודה ל- 8,000 - 10,000 יח"ד לתקופה 1975 - 1978 כאשר התרוגמה המעודכת לבניה בעיר בתקופה זו היא כ-15,000 יח"ד לכן יש לטפל בתכנון, פיתוח ובניה באזורים חבאים: בקעת משואה, גבעת שאול ב', ירמות קרקע ברמות שרת, שנתא וכו').

ב) קרית מלאכי

עתודות קרקע זמינות לבניה ישנן רק לבניה של 1974 ואולי לחלק של 1975.

על מנת ליצור רזרבה קרקעית להמשך פיתוח הישוב יש לבצע בדחיפות הפעולות הבאות:

1. טיפול מרוכז בפיגוריים של כתי אספסט בעיקר ע"י הקצאת יח"ד מבניה המשרד במקום לשכלוס המפונים. ב

בישובים עירונים גדולים, אשר לעונת משפחות מרידר ארצי ע"י מתן תלוואות למציאת מתרונות רידר אלטרנטיביים בכוחות עצמם. בישוב כמו קרית מלאכי, ביצוע פינויים אינטנסיביים אפשרי רק ע"י הפעלת בניה לצורך איכלוסם מחדש של המפונים. בשטחים המפונים אפשר להקים כ-2,000 יח"ד.

/3..

2. קבלת שטח מחנה צה"ל בקצה הישוב ע"י הכניש לבאר-טוביה. המחנה כמעט ריק וללא שימוש זה מספר שנים. מיגודו יאפשר בניה כ- 500 יח"ד .

3. מרכז הישוב בנדי בדלילות ובמבנים בני קומה אחת עם חצרות גדולים. לש לרכז השיפול במקטעת המגרשים ע"י מתן מיצוי בספי למשכנים ובנית נוספת בשטחים שיוצרו ע"י החלוקה החדשה של המגרשים.

ב) <u>קרית גת</u>

אחר גדול המתוכנן לבניה בשנים הקרובות נמצא בגוש 1830, ולו ח.ב.ע. קיימת ל-1750 יח"ד. ישנם שטחים נוספים לבניה מצומצמת וכן יש לבצע מיגוריים.

האחר כעל עדיפות ראשונה להכנון ופיתוח [illegible], האחר בגוש 1830, הוא חשטח אשר הוצא לאחרונה מתחום שיפוט של ק. גת עם איפור הבניה המאחר וצורך למושב עזרה. חשטח הינו חקלאי אבל הוא חשטח השבעי המתאים להמשך פיתוח הישוב. קיבולת חשטח כ-1500 יח"ד. יש לשפל בהכללתו של חשטח בתחום חמוניציפלי של ק. גת והפיכתו מחקלאי לעירוני.

ג) <u>אשקלון</u>

1. כמו בקרית גת, גם הבניית המאחר של אשקלון הוצא שטח חקלאי (פרדס) המקשר בין שכ' חמשון לגבעות הדרומיות. זה שטח מאחים להקמת 2000 יח"ד וליצור קשר בין שתי השכונות. יש לברוק בימר עם עיריית אשקלון להכללת חשטח בגבולות הבניה המאחר ולהפיכת חשטח מחקלאי לעירוני.

2. הבניית המאחר מחרשה מגרילה את שטחה של מגדל בכ-1500 יח"ד. לצורך המעלת הבניה זו יש לבצע הרישות מפיגוריים ובניה בשטחים המוגים, תר הרשות לבינוי ופיתוי ביצע סקר במקום.

<u>מחוז חיפה</u>

א) <u>עכו</u>

1. יש לשמש הבשחת שר התקלאות להפיכת שטח חקלאי לעבוריים בגוש 18022 חלק מח' 45, 46, 30, 71 (ע"י מזרע) המרובר על כ- 140 דונם.

2. בשכונת רבורת קיבולת לכ-2500 יח"ד יש לשפל בפיגוריים אינטנסיביים של כ- 500 משפחות .

3. יש לשמש השיפול בהקמת שכונת לחושבים ערבים בסקר אשר חמשוך את אותם התושבים אשר לוחצים כיום על תרירות המתמנות בעכו העתיקה.

ב) <u>חיפה והסרירות</u>

יש לזרז תפיגוי של 2 מחנות צה"ל קורמי דוצקין בתן קיבולת מרובה של יח"ד.

/4..

ג) עתלית

2 אתרים תוכננו: אחד על שטח של 350 דונם לבניה 1300 יח"ד והשניה בגודל 160 דונם. התכנית הראשונה אף אושרה ע"י הוועדה המחוזית אבל נציגי צה"ל מתנגדים לאישור התכנית מסיבות בטחוניות(קרבה למחסן תחמושת וכו').

פרצה לפנות לשלטונות צה"ל לבדיקת הענין מחדש לשם מציאת מרווחת אשר יאפשרו אישור התכניות לבניה.

מחוז הגליל

א) נצרת עלית

אין עתודות קרקע אפילו לבניה 1975 . שטח של כ-1000 דונם מיועד לבניה כ- 4000 יח"ד נמצא בשלבי תכנון; מאחר וכ- 600 דונם מהשטח נמצאים בבעלות פרטית יש להחליש על הפקעת חשטח.

ב) כרמיאל

באחר המיועד לתכנון כ-4000 יח"ד ישנו שטח של כ-100 דונם בבעלות פרטית (מחצבות שיש) דהוא דרוש באופן דחוף להשלמת מערכת בביישים. גם כאן יש לקבל החלטה על הפקעה או רכישה.

ג) קרית שמונה

על מפ"י לטפל בחילופי קרקע עם כפר גלעדי כדי לקבל 370 דונם בקיבולת של כ- 1300 יח"ד.

ד) צפת

חישוב לא גדול ב- 10 השנים האחרונות. במסגרת הטיפול לעיתות הגליל יש לאתר שטחים לעיתות מואץ של צפת ובאם יהיה צורך אף להקציע שטחים.

מחוז המרכז

מחלק ניכר מישובי המחוז תחסר קרקע להפעלת תכנית האבוריה כבר בשנת 1975.

נושא המיגוניים , בעיקר של אתרי דיור ארעי מקבל במחוז המרכז משנה תוקף בשל חיקף הבעיה ודחיפות מהרונה.

תל-אביב - העיר

עתודות הקרקע בידי משרד השכון וחב' חלפיש מצומצמות וברובן תפוסות ע"י מבנים, מתקנים צבאיים וכו'. מוצע לטפל בשיקום שכונות וכן לטפל באיתור שטחים לבניה בשולי העיר ומחוץ לתחום השיפוט המוניציפלי של תל-אביב.

מחוז הנגב

אין בעיות מיוחדות של עתודות קרקע.

מדינת ישראל

משרד השכון.

סקר עתודות קרקע למגורים 1975 - 1978

תאריך: 3.7.74

מספר: ד ו " ח מ ס ' 1

חוק כרי מפגשים עם נציגי המחוזות במסגרת איסוף הנתונים עבור הסקר הנ"ל, והמידע הנמצא ברשותנו, מתבררות בעיות מיוחדות הסעונות טיפולים והחלטות רחוקות לצורך יצירת עתודות קרקע זמינות לבניה לתקופה 1975 - 1978 .

1. הבעיות הכלליות

א) חלק ניכר מעתודות הקרקע המוסרות ע"י מכנים (דיור ארעי ומבנים ישנים). יש לקבוע המכניזם לביצוע פינויים יזומים אינטנסיביים (קריטריונים לפינוי, גובה דמי פינויים, דרכי ביצוע הפינויים, קביעת עדיפות של אתרים לפינוי, הקצאת משאבים כספיים וכח אדם וכו').

ב) זירוז פינוי מחנות צה"ל ומתקנים בתחומים אשר ישמשו כעתודת קרקעית לצרכי בניה ופיתוח (מיטוש החלטת ועדת השרים לענייני כלכלה מס' כל/281 מ- 19.8.73).

ג) מסיכומים ראשוניים שנתקבלו מסקר עתודות קרקע, המצביעים על מחסור בקרקע במחוזות המרכז וחיפה, נראה כי יש לטפל בתכנון ופתוח של אתרים אלטרנטיביים להקמת יישובים עירוניים כגון: חולות ראשון-לציון, פתח-תקוה מזרח, אזורי שלב ב', קיסריה ושלביים.

ד) זירוז תכנית תכניות מיתאר וטיפול בקידום התכנון על שלביו השונים כולל תכניות פיתוח רב-שנתיות.

ה) קביעת קריטריונים לקביעת הצפיפים, במידה ותדבר יהיה דרוש, לשינוי יעודם של קרקעות חקלאיות בתחומי היישובים העירוניים.

ו) הקפאת מכירת דירות לדיירים בשכונות עמידר המיועדים לרתכנון, פינוי ובינוי מחדש וציפוף (קביעת האתרים להקפאה וכו').

ז) לצורך תכנון רב שנתי של ענף הבניה, בעיקר של הבניה הצבורית, מטליצה הועדה על עריכת סקר עתודות קרקע מקיף לעשור הקרוב.

2. יצירת עתודות קרקע באתרים גדולים

כאמור בסעיף 1 ג', יהיה צורך בזרוז התכנון והפיתוח של האתרים הגדולים הבאים:

א) אשדוד

יש לזרז הטיפול בהשגת ההסדר בין הממשלה לחב' אשדור בענין פיתוח שלב ב' של קרקעות אשדוד. תחום שלב ב' של פיתוח אשדוד משתרע על כ- 6750 דונם מהם כ- 4000 דונם בידי מינהל מקרקעי ישראל.

/2..

מדף 1040

ב) בדיקת האלטרנטיבות להקמת ישוב קירוני בפתח-תקוה מזרח או שלעבים וקבלת החלטה בעניין.

ג) לוד - רמלה

יש לזרז הכנת תכנית הפעולה הכוללת לפינוי, להשלמת ריכוזי קרקע להכנון ופיתוח וקביעת הדרך והגורמים להפעלת התוכנית.

ד) חולות השרון-לציון

שטח תכנון חולות ראשון לציון משתרע על כ- 20,000 דונם מזה בבעלות מס"י כ-6,500 דונם. קיבולת יח"ד על שטח מס"י כ-26,000 יח"ד. יש לקדם תכנון ופיתוח השטח.

ה) קיסריה

הפוטנציאל הקרקעי בשטח מתיחס להתזה בין הסדינה לבין קרן קיסריה ופיקאדיליה של כ-20,000 יח"ד. יש לקבל החלטה בדבר דרכי הטיפול בנושא עם קרן קיסריה.

3. בעיות ספציפיות לישובים שונים

מחוז ירושלים

א) ירושלים

בשכונות החדשות (גילה, רמות, תלפיות מזרח ונוה יעקב) ישנה עתודה ל- 8,000 - 10,000 יח"ד לתקופה 1975 - 1978 כאשר התרוגרמה המשוערת לבניה בעיר בתקופה זו היא כ-15,000 יח"ד לכן יש לטפל בתכנון, פיתוח ובניה באתרים הבאים: גבעת משואה, גבעת שאול ב', יתרות קרקע ברמות שרת, מנחת וכו').

ב) קרית מלאכי

עתודות קרקע זמינות לבניה ישנן רק לבניה של 1974 ואולי לחלק של 1975.

על מנת ליצור רזרבה קרקעית להמשך פיתוח הישוב יש לבצע בדחיפות הפעולות הבאות:

1. טיפול מרוכז במינויים של בתי אסבסט בעיקר ע"י הקצאת יח"ד מבניית המשרד במקום לאכלוס המפונים.

בישובים עירוניים גדולים, אפשר לפנות משפחות מדיור ארעי ע"י מתן הלוואות למציאת פתרונות דיור אלטרנטיביים בכוחות עצמם. בישוב כמו קרית מלאכי, ביצוע פינויים אינטנסיביים אפשרי רק ע"י המעלת בניה לצורך איכלוסם מחדש של המפונים. בשטחים המפונים אפשר להקים כ-2,000 יח"ד.

/3..

מדינת ישראל

משרד השכון.

תאריך:

מספר:

2. קבלת שטח מחנה צה"ל בקצה מישור ע"י הכניש לבאר-טוביה. המחנה כמעט ריק וללא שימוש זה מספר שנים. פינויו יאפשר בניה כ- 500 יח"ד.

3. מרכז הישוב בנוי בדלילות ובמבנים בני קומה אחת עם חצרות גדולים. לש לרכז השיפול בחקסנת המגרשים ע"י מתן פיצוי כספי לשטחנים ובניה נוספת בשטחים שיוצרו ע"י תחלוקה החדשה של המגרשים.

ב) קרית גת

אתר גדול המתוכנן לבניה בסנים הקרובות נמצא בגוש 1880, ולר ח.ב.ע. קיימת ל-1750 יח"ד. ישנם שטחים נוספים לבניה מצומצמה וכן יש לבצע פינויים.

האתר בעל עדיפות ראשונה לתכנון ופיתוח לאחר, האתר בגוש 1880, הוא השטח אשר הוצא לאחרונה מתחום שיפוט של ק. גת עם אישור תכנית המתאר וצורך לסושב עוזה. השטח הינו חקלאי אבל הוא השטח הטבעי המתאים להמשך פיתוח הישוב. קיבולת השטח כ-1500 יח"ד. יש לטפל בהכללתו של השטח בתחום המוניציפלי של ק. גת והפיכתו מחקלאי לעירוני.

ג) אשקלון

1. כמו בקרית גת, גם תכנית המתאר של אשקלון תובא שטח חקלאי (פרס) המקשר בין שכ' שמשון לגבעות הדרומיות. זה שטח מתאים להקמה 2000 יח"ד וליצור קשר בין שתי השכונות. יש לבדוק ביחד עם עירית אשקלון להכללת השטח בגבולות הבניה המתאר ולהפיכת השטח מחקלאי לעירוני.

2. תכנית המתאר החדשה מגדילה את שטחה של מגדל בכ-1500 יח"ד. לצורך הפעלת הבניה זו יש לבצע הריסות ופינויים ובניה בשטחים המפונים, הרשות לבינוי ופיתוי ביצע סקר במקום.

מחוז חיפה

א) עכו

1. יש למסס הכשחת שר החקלאות להפיכת שטח חקלאי למגורים בגוש 18022 חלק מח' 45, 46, 30, 71 (ע"י מזרע) המדובר על כ- 140 דונם.

2. בשכונת דבורה קיבולת לכ-2500 יח"ד יש לטפל בפינויים אינטנסיביים של כ- 500 משפחות.

3. יש לסכם הטיפול בחקסה שכונה לתושבים ערבים במכר אשר תסייע את אותם התושבים אשר לוחצים כיום על הדירות המתפנות בעכו העתיקה.

ב) חיפה והקריות

יש לזרז הפינוי של 2 מחנות צה"ל קדרדני ומוצקין בהן קיבולת מרובה של יח"ד.

/4..

ג) עתלית

2 אתרים תוכננו: אחד על שטח של 350 דונם לבניית 1300 יח"ד והשניה בגודל 160 דונם. התכנית הראשונה אף אושרה ע"י הועדה המחוזית אבל נציגי צה"ל מתנגדים לאישור התכנית מסיבות בטחוניות(קרבה למחסן תחמושת וכו').

מוצא לפנות לשלטונות צה"ל לבדיקת העניין מחדש לשם מציאת פתרונות אשר יאפשרו אישור התכניות לבניה.

מחוז הגליל

א) נצרת עלית

אין עתודות קרקע אפילו לבניית 1975 . שטח של כ-1000 דונם מיועד לבניית כ- 4000 יח"ד נמצא בשלבי תכנון; מאחר וכ- 600 דונם מהשטח נמצאים בבעלות פרטית יש להחליט על הפקעת השטח.

ב) כרמיאל

באתר המיועד לתכנון כ-4000 יח"ד ישנו שטח של כ-100 דונם בבעלות פרטית (מחצבות שיש) והוא דרוש באופן דחוף להשלמת מערכת כבישים. גם כאן יש לקבל החלטה על הפקעה או רכישה.

ג) קרית שמונה

על ממ"י לטפל בחילופי קרקע עם כפר גלעדי כדי לקבל 370 דונם בקירבת של כ- 1300 יח"ד.

ד) צפת

היקוב לא גדל ב- 10 השנים האחרונות. במסגרת הטיפול לפיתוח הגליל יש לאתר שטחים לפיתוח מואץ של צפת ובאם יהיה צורך אף להפקיע שטחים.

מחוז המרכז

בחלק ניכר מיסובי המחוז תחסר קרקע להפעלת הבניה הצבורית כבר בשנת 1975.

נושא הפיכונרים , כעיקר של אתרי דיור ארעי מקבל במחוז המרכז משנה תוקף בשל הקף הבניה והחיפוש פתרונה.

תל-אביב - העיר

עתודות הקרקע בידי משרד השכון וחב' חלמיש מצומצמות וברובן תפוסות ע"י מבנים, מתקנים צבאים וכו'. מוצע לטפל בשיקום שכונות וכן לטפל באיתור שטחים לבניה בשולי העיר ומחוץ לתחום השיפוט המוניציפלי של תל-אביב.

מחוז הנגב

אין בעיות מיוחדות של עתודות קרקע.

מדינת ישראל
משרד השיכון-מחוז המרכז
המחלקה המכנית

תאריך 24/5/74

סכום דברים מישיבה בנושא עתידות קרקע, שהתקיימה בתאריך 14/5/74, במשרד השיכון - במחוז המרכז.

משתתפים: ד. אלעזרי
ש. ורהפטיק
י. צור
א. גבאי
א. וגטורה
מ. כץ
א. בלום
י. ברקאי, מינהל מקרקעי ישראל י-ם,
י. קורץ, משרד האוצר י-ם.

הנושא: עתידות קרקע לשנים 75-78 1975

משרד השיכון מתכנן לבנות בארבע השנים הבאות 150 אלף יחידות דיור, ואחוז גדול מדירות אלה יבנו במחוז המרכז.

לצורך בצוע תכנית זו החליט משרד השיכון לערוך סקר של מלאי הקרקעות אשר הוקצו למשרד השיכון ע"י מינהל מקרקעי ישראל, גרכשו ע"י משרד השיכון, אשר בוקשו וקרקעות אשר טרם בוקשו מהמינהל.

כמו כן קרקעות ברשות חברות.

מוכם לדעתם בסופסים שהוכנו למטרה זו את הטרשם כדלקמן:

א) הקרקעות אשר הוקצו למשרד השיכון ואשר אינם מיועדים לבניה לשנת התוכנית 1974.
ב) קרקעות אשר בוקשו ע"י משרד השיכון ושרם אושרו ע"י המינהל.
ג) קרקעות אשר גרכשו ע"י משרד השיכון רכישת א', ב' ורכישות אחרות, ושרם נבנו.
ד) קרקעות אשר ברשות מס'א, ואשר טרם בוקשו ע"י משרד השיכון.
ה) השטחים השעונים פיבויים, וכמו-כן אתרי הדיור הזרעי.
ו) קרקעות אשר בבעלות חברות, כולל קרקעות אשר יעודן עדיין חקלאי.
ז) כל השטחים האמורים יש להעלות על מפות של כל ישוב, בקנה מידה 1:5000
ח) לציין את המצב התכנוני של הקרקעות.
ט) העבודות הנ"ל ירוכזו ויבוצעו ע"י ה"ה א. וגטורה, א. גבאי, מ. כץ.

ר ש מ,

העתקים:
מר ש. פלג המשנה למנהל הכללי י-ם
מר מ. מלטון, מ"מ ירושלים
מר י. שחם, מנהל אגף התוכניות י-ם
מר ג. גורדון, מנהל מחוז המרכז
מר א. חרסיבה, מנהל מ"מ מחוז ת"א והמרכז
מר מ. קופילוביץ, מ/מנהל מ"מ מחוז ת"א והמרכז
מר א. גולן מ"מ מחוז ת"א והמרכז.

מכ/מכ.

ירושלים 1

רמות

שטח כללי: 2500 דונם

סה"כ יחידות: 8000 יח"ד

נבנה

בשנים 1971-73	1420 יח"ד
בשנת 1974	760 יח"ד
קריות דתיות	1870 יח"ד
	4050 יח"ד

יתרה לבניה 1975 ואילך 3950 יח"ד

תוכנית מיתאר: אושרה כועדה מקומית

בדיון כועדה המחוזית.

תוכניות בנין ערים: 3120 יח"ד הוגשו

600 יח"ד בהכנה (אדר' הקר)

פנויים מצומצמים - על חלק מהשטח נשרע יער ע"י ק.ק.ל.

פתוח רק לבניה 1973 - 1971

פתוח לבניה 1974 בהכנון לקראת הפעלה.

פתוח לבניה 1975 ואילך - אין

ירושלים, 17.5.74

ירושלים 2

גילה

שטח כללי : 2700 דונם

סה"כ יחידות דיור 9000

נבנו ובבניה 1971-1973 וחלק מ-74 (שלבים א' וב')	2200
יתרת התעלה ב-1974	450
בניה פרטית (ישראלום)	300
קריות דחיות	500
	3450
יתרה לבניה ב-1975 ואילך	5550

תוכנית מיתאר - אושרה בוועדה מקומית נמצאת בדיון הועדה המחוזית.

תוכנית בנין ערים - שלב א' אושרה במקומית ומחוזית ש
שלב ב' אושרב בועדה מקומית
שלב ג' (בניה 1974) הוגש לועדה המקומית - טרם הועלה לדיון

פנויים - בשלב ב' לא בוצעו התפיסות ישנן התנגדויות להעלת הבניה כמו כן יש צורך בביצוע פנויים.
בשלבים הבאים לפי הודעת מ.מ.י. אין צורך בפינויים ובתפיסות.

פתוח - ישנו ובביצוע לשלבים א' ו-ב'

התכנון לקראת ביצוע: שלב ג' התחיל גם לבניה 1975

ירושלים, 17.5.74

ירושלים 3

תלפיות מזרח

שטח כללי: 2700 דונם

סה"כ יחידות דיור: 5000 יח"ד

נבנו ובבניה (בשנות בניה 1971-73)	1850	
בשנת 1974	450	
קריות דחיות	500	
	2800	
יתרת לבניה מ-1975 ואילך	2200	
	5000	

תוכנית מיתאר: שטחה של שבונת זו מסתרע על תחומים מוניציפליים של ירושלים שממת יהודה החלק של ירושלים אושר בועדת המקומית ונמצא בדיון הועדת המחוזית. מטה יהודה מסרב בכלל לדון באותו חלק הנמצא בתחומו. הנושא בטפול שר השיכון.

תוכנית בנין ערים: בניה 1971 - 1973 אושרה בועדות המקומית והמחוזית. שלב 1974 בדיון הועדה המקומית.

פתוח - 1971-73 יש ובביצוע

1974 בתכנון לקראת ביצוע

1975 ואילך - אין

מגרים - לפי מ.מ.י. אין בעיות.

ירושלים, 17.5.74

תצעות לשטחים נוספים

גבעת המשואה

\+ גבעת בית הכרם

* - פנוי בחי אזכסט - קרית היובל

גבעת שאול ב.

רמות שרת

(מלחה) מנחת

מחנה אלנבי

תרחבת ההפקעות - אל פול
נבי סמואל

גבעת התורמה

* הקסנת שטח מרכז הספורט

* - הגדלת צפיפות הבניה בשכונות גילה, תלפיות מזרח ורמות.

ירושלים, 17.5.74

3.5.74

אל: מר ש. ורהפטיק – מנהל המח' השכנית
מחוז המרכז

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
7. V. 1974

הנדון: עתודות קרקע

בהמשך לשיחתנו מיום 28.4.74 הנני להעלות בפניך שני נושאים הקשורים בתכנון עתודות קרקע בקרית אונו ובלוד.

1. בקרית אונו – העתודה היחידה לבנית הזמן הנראה לעין נמצאת בשטח של מעבר לרח' החל.
בסיור בו השתתפתה גם אתה אצל ראש המועצה הועלה ע"י מר פלג הצורך בזרוז גמר הליכי התכנון ע"י אדריכל ירון ויחד הפעולות הקשורות בשטח.
יש לעשות את כל המאמצים לקידום הענין.

2. ל ו ד – שטח בנט . גם בלוד נוצלו כל יתרות הקרקע שהיו לרשות משרדנו כולל שלב א' של השטח שתוכנן ע"י אדריכל בנט. שלב ב' של השטח הנ"ל המיועד כ- 3,500 – 3,000 יח"ד תפוס ע"י מספר רב של מבנים של רשות הפתוחה כן ע"י עיבודים חקלאיים.
גם כאן יש להחליט על תכנון שלב ב' של השטח כדי ליצור רזרבה קרקעית לישוב וכן להקל על תכנון וקביעת עדיפות בפינויים.

ב ב ר כ ה,

י. צור
הממונה על הקרקעות

העתק: מר ש. פלג – המשנה למנכ"ל
מר י. שחם – סמנכ"ל ומנהל אגף הפרוגרמות
מר אלכסנדרי – סמנכ"ל לאמרכלות ומ"מ מנהל מחוז המרכז

מדינת ישראל
משרד השכון

אל: מנהלי המחוזות

ירושלים, 30.4.74

הנדון: סקר עתודות קרקע למגורים שבבעלות מם"י, להפעלה בשנים 1975 - 1978

בהאם למדיניות שהותוותה ע"י שר השכון, יהיה על משרדנו להפעיל בניה במסגרת פרוגרמה 4 שנתית (שנים 1975 - 1978) של כ- 150,000 יח"ד בכל הארץ.
לשם הכנת הפרוגרמה ה 4 שנתית ולצורך תכנון הפעלת הבניה הנ"ל, יש צורך דחוף בקבלת מידע מפורט על עתודות קרקע בכל ישוב, מצב תפיסת הקרקעות (פנוי, תפוס וכו'), מצב תכנוני-חוקי ותחזית הפעלת הבניה על הקרקעות הנ"ל.

חסקר יכלול הקרקעות שהלהלן:

1. קרקעות מינהל מקרקעי ישראל
2. קרקעות מינהל שטרם הוקצו והמיועדות או עשויות להיות מיועדות לאזורי בניה למגורים בטווח של 4 שנות הסקר (1975 - 1978).
3. גם קרקעות מינהל אשר בתחומן ישנן קרקעות אחרות לא של המינהל. ביחס קטן (תוך ציון בהערות קרקע פרטית - דונם).
4. שטחי רכישות א וב' של המשרד המנוהלות ע"י שו"פ.
5. שטחים בבעלות או בהחזקת חברות צבוריות (שכון עובדים, שו"פ רסקו וכ') עליהם ניתן יהיה לבנות לפי הערכתכם יח"ד לצרכי משרד השכון (שטחים אלה יופיעו בטופס נפרד).

בבקשכם לרכז הנתונים הדרושים על גבי הספסים המצ"ב וכן על גבי מפות כלליות של הישובים שבמחוזכם (מפות על רקע גושים ולקות בקנ"מ 1:5000 או 1:10,000) כאשר על המפות יותחמו האתרים בצבעים שונים בהתאם למצב תפיסת השטחים ויצויין עליהם גודל השטחים בדונמים ומס' יח"ד לבניה כלהלן:

בצבע ירוק - יותחמו השטחים הפנויים

בצבע אדום - יותחמו השטחים הטעונים פינויים מצומצמים.

בצבע צהוב - יותחמו השטחים באתרי דיור ארעי.

בצבע שחור - יסומנו גבולות שטח המיועד למגורים ע"י המתאר.

לאור סקר זה תישקל כמות יח"ד שתופעל בכל ישוב ותיבדקנה האפשרויות לייזום הפעלת בניה על ידי גורמים אחרים (חברות בניה, קבלנים פרטיים), על קרקעות שלהם.

את החומר אנ"ל יש להכין לקראת דיון משותף עם המחוז במשתתפות נציגי המינהל.

הדיונים יערכו במחוז תוך חודש מאי לפי לוח זמנים שיתואם עמכם.

ב ב ר כ ה,

ש. פלג
המשנה למנכ"ל

העתק: המנהל הכללי - משרד השכון
מר י. שחם - סמנכ"ל ומנהל אגף הפרוגרמות
מר צ. אורן - מנהל אגף לתכנון והנדסה, משה"ש
מר י. צור - הממונה על הקרקעות, משה"ש
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר מ. טלמון - מנהל האגף לשימוש בקרקע, מם"י

יצ/

מדינת ישראל
משרד השכון

6.5.74

לכבוד
ראש העיר/המועצה המקומית
_____

_____

א.נ.,

הנדון: סקר עתודות קרקע למגורים
לשנים 1975 - 1978

בפגישה בין שר השיכון לבין נציגי המרכז לשלטון המקומי היתווה השר את מדיניות משרד השיכון להפעלה בניית כ- 250,000 יח"ד במשק (כ-150,000 יח"ד ע"י הסקטור הציבורי וכ-100,000 ע"י הסקטור הפרטי) ב 4 השנים הבאות (1975 - 1978).

לצורך זה אנו עורכים בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל סקר של עתודות קרקע לאומית הזמינה לבניה הנ"ל. בהתאם לסיכום עם נציגי השלטון המקומי, הננו פונים אליכם בבקשה שתמציאו לנו מידע על עתודות קרקע בישובכם על גבי הטופס המצ"ב, וכן על גבי מפות כלליות של ישובכם (מפות על רקע גושים וחלקות בקנה מידה 1:5000 או 1:10000) כאשר על המפות יותחמו האחריים בצבעים שונים בהתאם למצב תפיסת השטחים ויצויין עליהם גודל השטחים בדונמים ומטמר יח"ד לבניה כלהלן:
בצבע ירוק - יותחמו השטחים הפנויים
בצבע אדום - יותחמו השטחים המעונים פינויים מצומצמים.

מידע עתודות קרקע יכלול הקרקעות שלהלן:

1. קרקעות מינהל מקרקעי ישראל.
2. קרקעות בבעלות או בהחזקת חברות צבוריות.
3. קרקעות בבעלות או בהחזקת גורם אחר (העיריה/המועצה המקומית, פרטי).

נודה לכם באם תמציאו לנו החומר הנ"ל עד ליום 30.5.74 .

לאחר קבלת הנתונים מכם נשוחח עם הנתונים שיאספו על ידינו ונבוא אתכם בדברים לגבי הסיכום.

ב ב ר כ ה,

ש. פלג
המשנה למנכ"ל

העתק: שר השיכון
המנהל הכללי
יו"ר המרכז לשלטון מקומי
מזכ"ל המרכז לשלטון מקומי
מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל
מנהל אגף שימוש בקרקע, ממ"י
יועץ כלכלי - ממ"י ירושלים
הממונה על הקרקעות
מנהלי מחוזות משה"ש

/יצ

הסברים והגדרות לטופסי סקר עתודה קרקעית למגורים
להפעלה בשנים 78 - 1975, מצבת ליום 1.4.74

1. הדוח יכלול קרקעות כדלקמן:

א. קרקעות מם"י שהוקצו למשרד השכון

ב. קרקעות מם"י שלא הוקצו

ג. שטח רבישת א ו-ב של משרד השכון המנוהלות על ידי שו"פ.

ד. במידה ובאתר מסויים השייך למינהל קיימת מספר חלקות פרטיות יכלל האתר בעתודה בציון בהערות קיום אדמה פרטית.

הערה: שטחים בבעלות או בהחזקת חברות שכון ציבוריות יופיעו בטופס נפרד עם פרוט שונה. (טופס מס' 3)

2. ימלאו טופסים בכל ישוב וישוב בנפרד, ובכל ישוב תהיה שורה נפרדת לכל אתר ואתר.
תצורף לטפסים מפה על רקע גושים וחלקות (במצויין במכתב המצ"ב) בה יסומנו האתרים. לכל אתר ינתן מספר סידורי אשר יופיע בעמודה הראשונה של הטופס. במידה ומדובר על חלקי גושים ו/או חלקי חלקות יצוין הדבר במפורש.

3. גודל השטח יצוין בדונמים, נטו או ברוטו המיועד לכך בטבלה.

4. קיבולת האתר תהיה ביח"ד. בעמודה נפרדת על יד הקיבולת יצוין הבסיס לחישובה: לפי תכנון מאושר, מוקדם, או אומדן.

5. שטח השעון פינויים מצומצמים הינו שטח אשר ברובו הוא פנוי אך קיימים עליו כמה מבנים תפוסים. בדרך כלל מדובר במבנה אחד לדונם קרקע בשטחים מתוכננים לבניה כמו כן יכלל גם שטח תפוס על ידי "שימוש חורג" לדוגמא: שטח אשר יעודו בניה למגורים אך מעובד כיום עיבודים חקלאיים, מחנות צבא וכיוצא בזה.

6. באתרי דיור ארעי מוגדרים שטחים המכילים מבנים כגון אסבסטונים, קליפרניים, טוריים, צריפי עץ, בלוקונים, מבנים בריטיים וכיוצא בזה.

7. מצב תיכנוני - חוקי מתכוון למצב האתר בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965. יצויין בשלוש העמודות המפרטות את רמת התוכנית - מתאר, מפורטת ובינוי את רמת האישור כל תוכנית כגון: בעמודה מתאר יופיע מאושר, ואם קיימת תוכנית מפורטת, תופיע המלה "מאושרת" ובמידה שעדיין לא קיימת, אך משרד השכון מכין אותה, תופיע המלה "בהכנה", במידה ומשרד השכון טרם התחיל לטפל בהכנת תוכנית מפורטת, תופיע המלה "אין". כנ"ל בנוגע לתוכנית בינוי.

8. טופס מס' 3 יכלול מידע על עתודות קרקע שבידי חברות שכון.

1.4.74

רשימת השטחים בקרקע חקלאית המוצעים לבניה
ע"י חברות

החברה	המקום	סה"כ דונמים	סה"כ יח"ד
שיכון עובדים	קרית אתא		3,000
	הוד השרון		1,316
	פתח תקוה , נוה עוז		270
	ק' אונו-פרדס ריספלד		1,200
	אפעל		2,500
	נס ציונה,מע' לרמת צבי		450
	רחובות, רח' עזריה		1,128
	רחובות, רח' צרנחובסקי		750
ס ה " כ			10,619
אזורים	עכו		656 (1
	נתניה		1,500 (2
	קרית אונו		1,200 (3
	רחובות		560 (3
	פתח תקוה		250
ס ה " כ			4,166
רסקו	נהריה- עין שרה	300	
	קרית חרושת	140	
	אזור	1,200	
	רמת שרון	11	
	אור יהודה	800	
ס ה " כ		2,451	
רובינשטיין	פתח תקוה	17.5	
	גבעת שאול	174	
	רעננה	31	
	מגדיאל	9	
	ראשל"צ	37	
ס ה " כ		261.5	
חב' דיור בע"מ. בע"מ	הוד השרון		568
	רחובות		350
	הרצליה		120
	נתניה		128
	ראשל"צ		150
ס ה " כ			1316
משה"ב	נתניה		2750
	חדרה	200	
ס ה " כ		200	2750
ס ה " כ		2612. 5 × 6 = 17,475 (3	36,326 = 17,475+18,851

1) בנוסף לתנויות
2) בנוסף למרכז מסחרי
3) בהנחה כי על כל דונם ניתן לבנות 6 יח"ד

36,326 יח'
1,500 אולפן
230 מלון
38,026 יח'

רשימת המשתתפים בקרקע חקלאית המועיל לבנייה

ע"י חברות

החברה	המקום	סה"כ דונמים	סה"כ יח"ד
שיכון עובדים	קרית אתא		3,000
	הוד השרון		1,316
	פתח תקוה , נוה עוז		270
	ק' אונו-פרדס ריספלד		1,200
	אפעל		2,500
	נס ציונה,מע' לרמת צבי		450
	רחובות, רח' עזריה		1,128
	רחובות, רח' צרנחובסקי		750
ס ה " כ			10,619
אזורים	עכו		656
	נתניה		1,500
	קרית אונו		1,200
	רחובות		560
	פתח תקוה		250
ס ה " כ			4,166
רסקו	נהריה- עין שרה	300	
	קרית חרושת	140	
	אזור	1,200	
	רמת שרון	11	
	אור יהודה	800	
ס ה " כ		2,451	
רובינשטיין	פתח תקוה	17.5	
	גבעת שאול	174	
	רעננה	31	
	מגדיאל	9	
	ראשל"צ	37	
ס ה " כ		261.5	
חב' דיור בע"מ	הוד השרון		568
	רחובות		350
	הרצליה		120
	נתניה		128
	ראשל"צ		150
ס ה " כ			1316
משה"ב	נתניה		2750
	חדרה	200	
ס ה " כ		200	2750
ס ת " כ		2992. 5 x 6 = 17,475	36,326 = 17,475+28,851

1) בנוסף לתנויות

2) בנוסף למסחרי

3) בהנחה כי על כל דונם ניתן לבנות 6 יח"ד

36,326 יח"ד

1,500 אולפן

230 מלון

38,026 יח"ד

1.9.71

רשימת השטחים בקרקע תקלאית המועדים לבניה
ק"י חברות

החברה	המקום	סה"כ דונמים	סה"כ יח"ד
ציכון עובדים	קרית אתא		3,000
	הוד השרון		1,316
	פתח תקוה , נוה עוז		270
	ק' אונו-פרדס ריספלד		1,200
	אפעל		2,500
	נס ציונה,מע' לרמת צבי		450
	רחובות, רח' עזריה		1,128
	רחובות, רח' צרנחובסקי		750
ס ה " כ			10,619
אזורים	עכו		656 1)
	נתניה		1,500
	קרית אונו		1,200 2)
	רחובות		560 3)
	פתח תקוה		250
ס ה " כ			4,166
רסקו	נהריה- עין הדה	300	
	קרית חרושת	140	
	אזור	1,200	
	רמת שרון	11	
	אור יהודה	800	
ס ה " כ		2,451	
רובינשטיין	פתח תקוה	17.5	
	גבעת שאול	174	
	רעננה	31	
	מגדיאל	9	
	ראשל"צ	37	
ס ה " כ		261.5	
חב' דיור בע"מ	הוד השרון		568
	רחובות		350
	הרצליה		120
	נתניה		128
	ראשל"צ		150
ס ה " כ			1316
משה"ב	נתניה		2750
	חדרה	200	
ס ה " כ		200	2750
ס ה " כ		2992. 5 x 6 = 17,475 3)	36,326 = 17,475+28,851

1) בנוסף לחנויות
2) בנוסף למרכז מסחרי
3) בהנחה כי על כל דונם ניתן לבנות 6 יח"ד

36,326 יח"ד
1,500 אולרם
230 מלון
38,026 סה"כ

א.ל.ת

רשימת השטחים בקרקע חקלאית המועדים לבניה
ע"י חברות

החברה	המקום	סה"כ דונמים	סה"כ יח"ד
שיכון עובדים	קרית אתא		3,000
	הוד השרון		1,316
	פתח תקוה , נוה עוז		270
	ק' אונו-פרדס דיספלד		1,200
	אפעל		2,500
	נס ציונה,מע' לרמת צבי		450
	רחובות, רח' עזריה		1,128
	רחובות, רח' צרנחובסקי		750
ס ה " כ			10,619
אזורים	עכו		656 1)
	נהניה		1,500 2)
	קרית אונו		1,200 2)
	רחובות		560 3)
	פתח תקוה		250
ס ה " כ			4,166
רסקו	נהריה- עין שדה	300	
	קרית חרושת	140	
	אזור	1,200	
	רמת שרון	11	
	אור יהודה	800	
ס ה " כ		2,451	
רובינשטיין	פתח תקוה	17.5	
	גבעת שאול	174	
	רעננה	31	
	מגדיאל	9	
	ראשל"צ	37	
ס ה " כ		261.5	
חב' דיור בע"מ	הוד השרון		568
	רחובות		350
	הרצליה		120
	נהניה		128
	ראשל"צ		150
ס ה " כ			1316
משה"ב	נהניה		2750
	חדרה	200	
ס ה " כ		200	2750
ס ה " כ		2992. 5 x 6 = 17,475	36,326 = 17,475+18,851

1) בנוסף לחנויות
2) בנוסף למרכז מסחרי
3) בהנחה כי על כל דונם ניתן לבנות 6 יח"ד

36,326 יח'
1,500 אולרם
230 מלון
38,026 יח'

A. 4 72

רשימת השטחים בקרקע חקלאית המועדים לבניה
ע"י חברות

החברה	המקום	סה"כ דונמים	סה"כ יח"ד
ציכון עובדים	קרית אתא		3,000
	הוד השרון		1,316
	פתח תקוה , נוה עוז		270
	ק' אונו-פרדס ריספלד		1,200
	אפעל		2,500
	נס ציונה,מע' לרמת צבי		450
	רחובות, רח' עזריה		1,128
	רחובות, רח' צרנחובסקי		750
ס ה " כ			10,619
אזורים	עכו		656
	נתניה		1,500
	קרית אונו		1,200
	רחובות		560
	פתח תקוה		250
ס ה " כ			4,166
רסקו	נהריה- עין הדה	300	
	קרית חרושת	140	
	אזור	1,200	
	רמת שרון	11	
	אור יהודה	800	
ס ה " כ		2,451	
רובינשטיין	פתח תקוה	17.5	
	גבעת שאול	174	
	רעננה	31	
	מגדיאל	9	
	ראשל"צ	37	
ס ה " כ		261.5	
חב' דיור בע"מ	הוד השרון		568
	רחובות		350
	הרצליה		120
	נתניה		128
	ראשל"צ		150
ס ה " כ			1316
משה"ב	נתניה		2750
	חדרה	200	
ס ה " כ		200	2750
ס ה " כ		2992. 5 x 6 = 17,475	36,326 = 17,475+18,851

1) בנוסף לתנויות
2) בנוסף למרכז שסחרי
3) בהנחה כי על כל דונם ניתן לבנות 6 יח"ד

36,326 יח
1,500 אולרם
230 מלון
38,026 יח

רשימת המשקלים בקרקע חקלאית המוצעים לבניה
ע"י חברות

התברה	המקום	סה"כ רונמים	סה"כ יח"ד
שיכון עובדים	קרית אתא		3,000
	הוד השרון		1,316
	פתח תקוה , נוה עוז		270
	ק' אונו-פרדס ריסכלד		1,200
	אפעל		2,500
	נס ציונה,מע' לרמת גבי		450
	רחובות, רח' עזריה		1,128
	רחובות, רח' צרנהובסקי		750
ס ה " כ			10,619
אזורים	עכו		656
	נתניה		1,500
	קרית אונו		1,200
	רחובות		560
	פתח תקוה		250
ס ה " כ			4,166
רסקו	נהריה- עין שרה	300	
	קרית חרושת	140	
	אזור	1,200	
	רמת שרון	11	
	אור יהודה	800	
ס ה " כ		2,451	
רובינשטיין	פתח תקוה	17.5	
	גבעת שאול	174	
	רעננה	31	
	מבדיאל	9	
	ראשל"צ	37	
ס ה " כ		261.5	
חב' דיור בע"מ	הוד השרון		568
	רחובות		350
	הרצליה		120
	נתניה		128
	ראשל"צ		150
ס ה " כ			1316
משה"ב	נתניה		2750
	חדרה	200	
ס ה " כ		200	2750
ס ה " כ		2992. 5 × 6 = 17,475	36,326 = 17,475+18,851

1) בנוסף לתנדיות
2) בנוסף למרכז מסחרי
3) בהנחה כי על כל דונם ניתן לבנות 6 יח"ד

36,326 יח"ד
1,500 אולרים
230 מלון
38,026 סה"כ יח"ד

מדינת ישראל

משרד השיכון

ירושלים.

תאריך: 28.3.74

מספר:

אל: מר ש. פלג - המשנה למנכ"ל
מר י. שחם - סמנכ"ל ומנהל אגף פרוגרמות.

מאת: י. צור - הממונה על הקרקעות.

הנדון: קיבולות בניה למגורים
ועתודות קרקע ציבוריות.

בהמשך לסקירתי על עתודות קרקע ציבוריות לבניה למגורים שהגשתי לכם ב- 30.12.73 ולאחר קבלת הנתונים מהסקרים על קיבולות בניה למגורים בישובי מחוזות המרכז וחיפה, הנני מצרף בזה סקירה נוספת בנדון.

ב ב ר כ ה ,

28.3.74

קיבולות בניה למגורים
ועתודות קרקע ציבורית

1) סקר קיבולות בניה למגורים

בשנת 1972 מונחה ועדה בין משרדית לאיתור שטחי מגורים לעשר השנים הקרובות, הכנתם לבניה ע"י תכנונם ופיתוחם וכן קביעת עדיפויות לפיתוי אתרי דיור ארעי במגמה ליצור עתודות קרקע נוספות.

הועדה הזמינה 2 סקרים על קיבולות בניה למגורים, אחד למחוז המרכז והאחר למחוז חיפה.

בלוחות מס' 1 ומס' 2 המצורפים בזה, נתונים מתוך הסקרים הנ"ל המצביעים על שטחים פנויים למגורים לפי ישובים בשני המחוזות וכן הקיבולות ביחידות דיור בשטחים אלו.

במחוז המרכז, גודל השטחים הפנויים למגורים הוא של כ-60,000 דונם לפי החלוקה שלהלן:

קרקע צבורית	**כ- 38,000 דונם**
קיבוצי קרקע (מעל 10 ד')	כ-34,000 דונם
חלקות פזורות	כ- 4,000 דונם
קרקע פרטית	**כ- 20,600 דונם**
קיבוצי קרקע	כ- 14,250 דונם
חלקות פזורות	כ- 6,350 דונם

על שטחים אלה ניתן לבנות כ- 340,000 יח"ד מתן על קרקעות צבוריות כ- 210,000 יח"ד .

במחוז חיפה, השטחים הפנויים למגורים מסתכמים בכ- 31,000 דונם עליהן ניתן לבנות כ- 200,000 יח"ד מתן על קרקעות צבוריות כ- 119,000 יח"ד.

קרקע צבורית	**כ- 16,400 דונם**
קיבוצי קרקע	כ- 15,000 " "
חלקות פזורות	כ - 1,400 " "
קרקע פרטית	**כ - 14,500 דונם**
קיבוצי קרקע	כ- 13,100 " "
חלקות פזורות	כ - 1,300 " "

עתודות אלו הן נומינליות ותושבו על פי נתוני רשויות התכנון המקומיות והמחוזיות (עתודה נומינלית היינה סיכום של כל האפשרויות הבנייה, תוך כיסוי כל השטח ברמת ניצולת מירבית כמוגדר בחוק הן בתוך שטחים פנויים והן תוך ציפוף השטחים הבנויים לרמתם התחוקתית).

/2..

השטחים הפנויים סווגו לשתי קבוצות:

<u>קיבוצי קרקע</u> - שטחים פנויים המהווים רצף טריטוריאלי של 10 דונם ומעלה.

<u>חלקות פזורות</u> - חלקות פנויות למגורים ששטחן קטן מ-10 דונם.

מלבד השטחים הפנויים למגורים, מצביעים הסקרים גם על אפשרויות נומינליות של ניצול שטחים בנויים ע"י ציפוף השטחים הבנויים בהתאם לתוגדר בחוק.

כאמור, לוחות מס' 1 ומס' 2 הנצ"ב מצביעים רק על <u>העתודות הנומינליות</u> של שטחים פנויים בלבד.

בעתודה קרקעית <u>ריאלית</u> לעשור הקרוב יש לראות חלק ממיקבצי קרקע, בעיקר צבורית, וחלק קטן מהחלקות הפזורות; הדבר כרוך בזירוז הליכי תכנון ובהקצאת משאבים כספיים לפיתוח ופינוי שטחים.

2) <u>אמדן עתודה קרקעית ריאלית לבניה צבורית למגורים שבידי מע"י ומשרד השכון.</u>

על סמך הסקרים שהוזכרו בסעיף 1 לעיל ונתונים שבועדות מקומיות ומחוזיות וחן מנתוני מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השכון, רוכזו נתונים על <u>עתודת קרקעית לבניה צבורית למגורים לעשור הקרוב</u>: (ראה סקירתי בנדון במכתבי מה-30.12.73).

ת מ ח ו ז	ס ה " כ		קרקע פנויה למגורים		שטחי אתרי דיור אחרי		שטחי אזורי שקום	
	דונמים נטו-נטו	יח"ד	דונמים נטו-נטו	יח"ד	דונמים נטו-נטו	יח"ד	דונמים נטו-נטו	יח"ד
סה"כ ארצי	53,667	375,650	41,814	292,698	5,594	39,138	6,259	43,813
הגליל	5,155	36,085	3,770	26,390	1,207	8,449	178	1,246
חיפה	5,008	35,060	3,398	23,786	689	4,983	921	6,447
המרכז	19,624	137,370	12,363	86,541	2,750	19,250	4,511	31,570
ירושלים	5,155	36,085	4,063	28,441	443	3,100	649	4,550
הנגב	18,725	131,050	18,220	127,540	505	3,536	-	-

הנתונים חושבו <u>בדונמים "נטו - נטו"</u>, כלומר ששת נטו לבניה למגורים לאחר הפחתת הפרשות של 40% לצרכי צבור. (ניתן לחשב הקיבולות ביחידות דיור ע"י הכפלת הששת ב- 7 יח"ד לדונם "נטו - נטו").

ממוש עתודות אלו או בחלקן הגדול, לבניה בעשור הקרוב, מותנת במאמצים ואמצעים רבים בפיגורים אינטנסיביים וכן בטיפול מתמיד ברשויות התכנון וכו'.

/3..

3) מלאי קרקע שבידי משרד השכון לבניה לשנים 1974 ו-1975
ועתודות נוספות לאחר שנת 1975 בידי מפ"י ומשרד השכון.

א) מחוז הגליל

ל-5 השנים הראשונות של העשור יש מלאי קרקעות מוכן ובשלבי הכנה ברוב ישובי המחוז. בנצרת יש לבצע פעולה של רכישת קרקעות מפרטיים או בהפקעות קרקעות. בצפת יש צורך דחוף של איתור אתר בניה לטווח של מעבר לשנתיים הקרובות. למחצית השניה של העשור יש לאתר, לתכנן ולפתח שטחים נוספים.

ב) מחוז ירושלים

1. בעיר ירושלים מתוכננת הבניה בעיקר בארבעה אתרי בניה: תלפיות- צפון, גילה, נוה יעקב ורמות.

בתלפיות תוכנן שטח לבניית 5000 יח"ד לאחר שהופעלו כ-2000 יח"ד נשארה יתרה לבניה של כ-3000 יח"ד.

בגילה מתוכננים 8500 יח"ד הופעלו כ-1300 יח"ד
יתרה להפעלה כ-7200 יח"ד .

בנוה יעקב תכנון ל-7000 יח"ד , הופעלו כ-3000 יח"ד
יתרה להפעלה 4000 יח"ד.

רמות - תכנון ל-8000 יח"ד, הופעלו ה-1500 יח"ד
יתרה להפעלה כ-6500 יח"ד.

בארבעת האתרים קיימת איפא רזרבה לבניה כ-21,000 יח"ד .

ביתר ישובי המחוז יש מספיק רזרבות קרקע ציבורית.

ג) מחוז הנגב - אין בעיות מיוחדות ויש מלאי מספיק של שטחים לבניה.

ד) מחוז חיפה -

במחוז ישובי המחוז יש מלאי קרקעות. הבעיה היא כי ריכוזי קרקע גדולים נמצאים בישובים בהן כמות הבניה היא קטנה יחסית (מעלות, נשר, אור-עקיבא וכו'). בישובים כמו עכו ונהריה ניתן ליצור מלאי קרקעות ע"י פינוי אתרי דיור ארעי וע"י שינוי יעוד קרקע תקנאית.

בחיפה העיר ובחדרה יש מחסור בקרקע לבניה צבורית כבר בשנים הקרובות.

ה) מחוז המרכז

מלאי הקרקעות במחוז, התדלדל מאוד בשנים האחרונות, לא במעט ישובים בהם יש צורך להפעיל בניה צבורית לפי פרוגרמה, חסרה קרקע כבר לשנה השוטפת. במחוז המרכז יש להשקיע את מירב המאמץ ליצירת רזרבה קרקעית כאשר חלק ממנה תיווצר ע"י פינויים אינטנסיביים של אתרי דיור ארעי וחלק אחר ע"י קידום וזירוז תליכי תכנון.

להלן נתונים על העתודות קרקע לבניה צבורית במחוז המרכז:
(הנתונים תואמו עם מינהל מקרקעי ישראל).

/4..

ה י ש ו ב	עתודה ריאלית (ביחידות דיור) להפעלה בשנים 1974 ו- 1975	עתודה נוספת לאחר שנת 1975 (ביח"ד)	
		השלמת תכנון, פיתוח ופינויים	פינויי אתרי דיור ארעי
סה"כ המחוז	14,520	51,570	21,680
אזור	500	600	130
אור-יהודה	600	1200	-
אשדוד	1500	20,000	940
באר-יעקב	200		500
בת - ים	100		1,500
גבעת שמואל	100	170	200
גדרה	-	-	200
גן יבנה	500	1,000	-
בני תקוה	-	-	325
חוף השרון	50	-	230
הרצליה	120	-	1,950
חולון	1,000	-	2,400
יבנה	1,000	250	2,000
יהוד	200	300	425
כפר-סבא	-	400	450
כפר-יונה	200	500	300
לוד	1,000	4,000	300
מזכרת-בתיה - ק. עקרון	300	200	1,000
נוה מונסון	300	400	-
נס-ציונה	200	750	1,500
נתניה	400	1,000	2,250
פתח-תקוה	500	700	1,050
קדימה	-	-	1,000
קרית אונו	500	1,500	-
ראש העין	150	700	200
אראשון לציון	(1975) 1,500	11,000	1,700
רחובות	500	600	300
רמלה	1,000	4,000	300
רמת-השרון	100	-	130
רעננה	-	300	400
תל-אביב	1,000	1;000	-
ת"א - חלמיש	1,000	1,000	-

4) <u>שטחים חלקאים</u>

א. בתחום שטחי השיפוט של הרשויות המוניציפליות העירוניות במחוז המרכז, ישנם שטחים חלקאיים בסך של כ-190,000 דונם.

הסקר "קיבולת בניה למגורים" המוזכר לעיל, ממליץ על הפשרת כ-2000 דונם של שטחים חלקאים כאלה עליהם אפשר יהיה לבנות כ-16,000 יח"ד .

ב. בתחום שטחי השיפוט של הרשויות המוניציפליות העירוניות במחוז חיפה ישנם שטחים חקלאיים בסך של כ-10,000 דונם (לא כולל זכרון יעקב שבתחומה כ-24,000 דונם קרקע חלקאית ולא את גבעת עדה שבתחומה כ-8,400 דונם).

הסקר ממליץ על הפשרת כ- דונם של שטחים חקלאם עליהם ניתן יהיה לבנות יח"ד.

לוח 1 - שטחים פנויים לבניה למגורים (בדונמים)
מחוז המרכז וחיפה

ת י ש ו ב	שטחים פנויים למגורים (בדונמים)				
	סה"כ שטח פנוי	קיבוצי קרקע		חלקות פזורות	
		צבורי	פרטי	צבורי	פרטי
מחוז המרכז	58,629,750	33,924,940	14,267,520	4,082,230	6 355,060
תל-אביב	8,098,770	3,281,210	994,730	1,045,820	2,777,010
רמת-גן	634,720	164,010	249,860	51,200	169,650
גבעתיים	355,270	274,250	-	54,590	26,430
בני-ברק	621,120	154,930	52,690	65,130	348,370
חולון	4,045,720	-	3,785,860	-	259,860
בת - ים	914,520	411,700	195,620	86,250	220,950
אזור	142,560	108,000	-	34,560	-
אור-יהודה	341,180	298,150	-	43,030	-
קרית-אונו	333,140	109,600	104,100	48,090	71,350
רמת-השרון	795,710	229,180	333,600	42,370	190,560
הרצליה	2,425,990	1,758,800	-	667,190	-
נתניה	3,861,050	1,917,500	1,673,100	92,950	177,500
כפר-יונה	255,400	181,500	-	36,100	37,800
פרדסיה	62,550	-	32,550	-	30,000
קרימה	474,190	-	381,790	-	92,400
אבן-יהודה	253,750	23,250	121,200	13,500	95,800
תל-מונד	84,330	14,800	26,130	41,200	2,200
רעננה	1,626,610	189,700	1,025,210	54,900	356,800
כפר-סבא	948,160	59,530	592,430	109,500	186,300
הוד-השרון	602,430	-	425,930	22,700	153,800
רמות-השבים	221,140	52,950	91,790	6,800	59,600
פתח-תקוה	967,200	226,100	318,100	103,200	319,800
ראש-העין	154,920	83,820	-	71,100	-
גני-תקוה	303,680	225,680	-	78,000	-
גבעת-שמואל	142,740	64,550	23,900	48,490	5,800
נוה מונסון	80,670	67,720	-	12,950	-
יהוד	138,530	47,060	-	91,470	-
נחלת יהודה	590,500	376,300	135,750	78,450	-

/7..

251,000	64,000	2,756,850	7,319,550	10,391,400	ראשון-לציון
21,500	352,100	45,060	141,570	560,230	נס-ציונה
88,550	315,900	198,610	1,108,520	1,711,580	רחובות
13,750	38,300	-	596,750	648,800	לוד
19,670	64,020	-	520,600	604,290	רמלה
-	48,370	-	24,480	72,850	קריית עקרון
73,070	18,530	40,950	53,740	186,290	מזכרת בתיה
-	100,510	-	122,790	223,300	יבנה
8,580	68,110	42,120	-	118,810	גדרה
296,960	13,860	619,590	241,250	1,171,650	גן-יבנה
-	-	-	13,465,000	13,465,000	אשדוד

שטחים פנויים למגורים (בדונמים)					
חלקות פזורות		קבוצי קרקע		סה"כ	י ש ו ב
פרטי	צבורי	פרטי	צבורי	שטח פנוי	
1,280,245	1,435,485	13,119,605	14,852,819	30,688,154	מחוז חיפה
384,000	350,420	3,733,550	2,278,625	6,746,495	חיפה
283,895	87,475	3,233,925	1,769,650	5,274,945	קריית אתא
16,250	13,000	209,325	289,800	528,375	קריית מוצקין
52,050	16,750	273,350	259,964	602,114	קריית ביאליק
2,000	16,250	166,375	1,274,900	1,459,525	קריית ים
16,000	62,500	121,500	598,825	798,325	עכו
84,300	83,000	525,500	190,625	883,425	נהריה
-	32,500	-	1,072,000	1,104,500	מעלות
-	10,450	-	375,985	386,435	שלומי
2,750	34,500	16,250	654,975	708,475	שירת הכרמל
15,000	3,750	83,500	1,531,500	1,633,750	נשר
-	17,690	-	339,070	356,760	רכסים
-	115,000	-	239,300	354,300	קריית טבעון
19,000	29,500	15,430	553,300	617,230	יקנעם
16,000	101,200	835,000	637,000	1,598,200	עתלית
25,750	24,750	1,305,900	474,000	1,830,400	זכרון יעקב
96,500	41,500	428,500	55,800	622,300	בנימינה
-	10,000	-	973,000	983,000	אור-עקיבא
111,000	88,250	658,000	424,500	1,281,750	פרדס חנה
8,750	22,000	13,500	289,000	333,250	בנעת עדה
147,000	275,000	1,500,000	571,000	2,493,000	חדרה

לוח 2 - קיבולות ביחידות דיור על השטחים המגוריים לבניה למגורים מחוזות המרכז וחיפה

ה י ש ו ב	קיבולות ביחידות דיור			
	סה"כ (ביח"ד)	בקיבוצי קרקע		בחלקות פזורות
		צבורי	פרטי	צבורי	פרטי
מחוז המרכז	338,855	177,945	64,849	31,540	64,521
תל-אביב	87,256	27,121	11,738	11,267	37,130
רמת-גן	8,632	1,146	4,276	1,362	1,848
גבעתיים	3,215	2,367	-	573	275
בני-ברק	4,403	990	335	418	2,660
חולון	21,279	-	17,647	-	3,632
בת - ים	14,932	6,502	2,922	1,704	3,804
אזור	915	800	-	115	-
אור-יהודה	5,210	4,827	-	383	-
קרית אונו	4,068	918	801	700	1,649
רמת-השרון	4,593	1,816	1,600	118	1,059
הבצלית	12,593	10,412	-	2,181	-
נתניה	5,123	1,161	1,172	1,036	1,754
כפר-יונה	774	577	-	135	62
פרדסיה	107	-	65	-	42
קרימה	1,414	-	1,374	-	40
אבן-יהודה	252	22	119	14	97
תל-מונד	267	28	52	183	4
רעננה	8,586	616	5,476	241	2,253
כפר-סבא	6,813	420	4,272	648	1,473
הוד-השרון	2,043	-	1,158	135	750
רמות השבים	107	30	44	5	28
פתח-תקוה	6,284	1,616	1,977	488	2,203
ראש-העין	467	272	-	195	-
גני-תקוה	2,565	2,527	-	38	-
גבעת-שמואל	1,768	833	473	416	46
נוה מונסון	321	292	-	29	-
יהוד	812	358	-	454	-
נחלת יהודה	2,866	1,233	727	906	-

/9

1,410	348	1,675	4,988	8,421	ראשון-לציון
312	1,681	721	842	3,556	נס-ציונה
1,226	2,480	1,900	10,090	15,696	רחובות
82	311	-	5,334	5,727	לוד
286	747	-	7,202	8,235	רמלה
-	114	-	53	167	ק. עקרון
138	48	105	437	728	מזכרת בתיה
-	1,386	-	1,758	3,144	יבנה
133	375	252	-	760	גדרה
125	306	3,968	2,477	6,876	גן יבנה
-	-	-	77,880	77,880	אשדוד

קיבולות ביחידות דיור					
בחלקות פזורות		בקיבוצי קרקע		סה"כ (ביח"ד)	
פרטי	צבורי	פרטי	צבורי		ת י ש ו ב
7,010	14,335	76,475	104,980	202,800	מחוז חיפה
3,240	6,700	25,070	19,870	54,880	חיפה
600	680	29,030	15,550	45,860	קרית אתא
160	130	2,090	3,570	5,950	ק. מוצקין
340	225	2,650	3,430	5,645	ק. ביאליק
20	165	1,600	12,500	14,285	קרית ים
65	430	1,750	6,400	8,645	עכו
370	720	3,840	1,580	6,510	נהריה
-	90	-	5,730	5,820	מעלות
-	40	-	1,250	1,290	שלומי
25	330	160	4,590	5,105	ט. הכרמל
80	20	450	9,810	10,360	נשר
-	75	-	1,900	1,975	רכסים
-	540	-	1,475	2,015	ק. טבעון
85	110	80	2,630	2,905	יקנעם
60	550	710	2,250	3,570	עתלית
420	125	4,540	2,100	7,185	זכרון יעקב
300	235	960	170	1,665	בנימינה
-	40	-	6,140	6,180	אור-עקיבא
160	200	2,000	2,140	4,500	פרדס חנה
35	50	50	870	1,005	גבעת עדה
1,050	2,880	1,495	1,025	6,450	חדרה

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: אגף שמוש בקרקע
ירושלים

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
18. 11. 1974

תאריך: י"ט בשבט תשל"ד
11 בפברואר 1974

אל: מר ח. גבתי, שר החקלאות

מספר: 1(203)3

הנדון: עמודות קרקע לבניה בשנות 1974-1975 במחוז המרכז

בהתאם לבקשתך הנני מגיש בזאת את החומר המבוקש בקשר להכנית הבניה של משרד השיכון בשנות 1974-1975.

1. אומדן התצרוכת:

בשנתיים האחרונות בנו במחוז המרכז במסגרת תכניות משרד השיכון והאפיטיות כ- 10.000-12 י"ד לשנה. (כולל כ- 3.000 י"ד במסגרת האפיטיה) במגמה של הגדלת היקף הבניה יש להניח שהתצרוכת תגיע לכדי 12.000 י"ד לשנה 24.000 יחידות דיור לשנתיים.

2. עתודת קרקע ריאלית:

הרשימה הר.ב. אשר הואמה ע"י משרד השיכון המסתכמת ב- 19.000 י"ד כוללת מספר אתרים שהבניה בהם מותנית כדלקמן:-

2.1 גן יבנה - בניה בריכת מים ומתקני תשתית.

2.2 קיסריה - הסכם עם חברת קיסריה.

2.3 ראשל"צ - בצוע תשתית לרובע א'.

2.4 מגויי מחזיקים - בעיקר מחזיקים חקלאיים.

אי לזאת הנני מציעים לקחת בחשבון ריאלי רק 16.000 י"ד.

ברשימה זו נכללת גם קרקע שהוקצתה ושרם הוחל בבניתה.

3. עמודות נוספות:

העתודות הנוספות המסתכמות ב- 61.640 י"ד מחייבות:-

3.1 השלמת הליכי הכנון ופתוח	בטפול משרד השיכון
3.2 השלמת מגויים	בטפול משרד השיכון.
3.3 השלמת הסכם עם חברת אשדוד בגין שלב ב'	בטפול שר האוצר.
3.4 השלמת ההסכם עם חברת קיסריה	בטפול שר האוצר.
3.5 שגוי יעוד קרקע חקלאית - (שטחים לא משמעותיים)	בטפול משרד השיכון.
3.6 השלמת תשתית הפתוח בתחולת ראשון-לציון.	בטפול המינהל, באמצעות חברת ערים.

... הנני להדגיש שהתרענו במני משה"ש על הצורך לזרז הטפול במגויים, ר.ב. עותק מכתבי מיום 29.11.71.

2/..

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' 223171 (02)

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

[illegible]

2. [illegible]

[illegible]

3. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה:
ירושלים

תאריך:

מספר:

4. <u>פנוי הדיור הארעי:</u>

באתרי הדיור הארעי קיימות כרגע כ-7,500 י"ד מאוכלסות.

חלק מדרי דיור זה זכאים לדיור צבורי במסגרת תכניות משה"ש (3+ וכו').

באתרים אלו ניתן לבנות 22,000 י"ד, כלומר, תוספת נטו של 14,500 י"ד.

דרושה פעולת פנוי רב-שנתית במגמה לפתור את בעית המשפחות הנ"ל. ויצירת עתודת הקרקע הנוספת הנ"ל.

חלק מאתרים אלו ניתן לפנות על בסיס כלכלי, כלומר, שערך הקרקע המתפנית יכסה את הוצאות הפנוייים.

5. <u>ציפוף שכונות קיימות:</u>

במסגרת רת"ת ניתן להוסיף יחידות דיור בשכונות קיימות, שנבנו בתכנון דליל בשנות החמישים. מספר היחידות אינו משמעותי, אך באתרים אלו, אין צורך בהשקעות תשתית והקמת מוסדות ציבור.

ב ב ר כ ה,

מיכה שלמון

עותק: למר מ. זורע, מנהל המינהל, כאן.
למר י. שרון, מנכ"ל משה"ש, ירושלים.
למר ש. פלג, משנה למנכ"ל, משה"ש, ירושלים.

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' 223171 (02)

עתודות קרקע לבניה צבורית

במחוז המרכז

	עתודה ריאלית ביחידות דיור להפעלה 1974, 1975	עתודה נוספת לאחר 1975			הערות
		השלמת תכנון, פתוח ומבני	דיור ארצי		
			י"ד ברוטו	תוספת נטו יח'	
1. אבן יהודה	-	-	50	(-) 32	
2. א ז ו ר	500	580	130	105	
3. אור יהודה	1.200	1.200	-	-	קרקע חקלאית
4. אשדוד	1.500	20.000	940	599	כולל מחצית שלב ב'
5. באר-יעקב	200	-	488	391	
6. בת-ים	-	-	1.500	1.060	
7. גבעת שמואל	150	170	200	171	
8. גדרה	-	-	210	169	
9. גן יבנה	1.000	1.000	-	-	השתית בריכת מים ומבני מחזיקים
10. גני תקוה	-	-	325	286	
11. הוד השרון	-	-	234	182	
12. הרצליה	120	-	1.950	985	
13. חולון	500	60	2.410	1.691	
14. יבנה	1.000	230	2.060	1.365	
15. יהוד	200	270	425	332	
16. כפר סבא	-	400	450	185	
17. כפר יונה	200	500	310	299	
18. ל ו ד	1.000	4.000	300	91	מבני מחזיקים
19. מזכרת בתיה - קרית עקרון	300	200	1.170	706	
20. נוה מונסון	300	380	-	-	
21. נס ציונה	200	750	1.520	1.229	
22. נתניה	400	1.000	2.250	1.423	
23. פתח תקוה	500	680	1.050	808	
24. קדימה	-	-	1.030	976	
25. קיסריה, אור עקיבה	1.000	5.000	-	-	הסכם עם חברת קיסריה
26. קרית אונו	500	520	-	-	
27. ראש העין	150	690	210	170	
28. ראשון לציון	1.500 (1975)	11.000	1.770	963	מחצית שטחי המינהל
29. רחובות - זרעוגה, שכ' אפרים, כפר גבירול	500	500	314	134	עתודה נוספת בקרקע חקלאית מיועד
30. רמלה	1.000	4.210	290	108	לשנוי ל' 8,000-3,000
31. רמת השרון	100	-	130	45	
32. רעננה	-	300	410	228	
33. תל-אביב + גבעתיים	1.400	-	-	-	זוגות צעירים תכניות תעירית
34. תל-אביב - חלמיש	1.000	2.000	-	-	
35. חברות משכנות	2.500	6.000	-	-	במסגרת הסדרים בין החברות ומשה"ס.
ס ה " כ	18.900	61.640	22.126	14.669	

נספח למכתב פ. טלמון
לשר התקלאות מיום 11.2.74

עתודה קרקעית למגורים בבעלות ממ"י להפעלה
בשנים 1975-78

טופס מס.

ישוב (1) מצבת (2) ליום 4.74. (3)

זיהוי השטח					מצב פיסי של העתודה														מספר יח"ד מאוכלסות עי"י משפ"ש	מצב תיכנוני-חוקי				מצב פיתוח מראש			הערות
מספר סידורי של האתר במפה	שם השכונה	גוש	חלקה	חלקי חלקה	שטח פנוי					שטח הטעון פינוי מנפצמים				אתרי דיור ארעי												
					גודל השטח בדונם		ריבוי יח"ד	בסיס לחישוב קיבולת תיכנ. מאושר מוקדם אומדני		גודל השטח בדונם		קיבולת יח"ד	בסיס לחישוב קיבולת תיכנ. מאושר מוקדם אומדני	יחידות לפינוי	גודל השטח בדונם		קיבולת יח"ד	בסיס לחישוב קיבולת תיכנ. מאושר מוקדם אומדני	יח"ד לפינוי	העבוד קרקע לפי מגורים חקלאי אחר	תוכנית מתאר מאושר בהכנה	תוכנית מפורטת מאושר בהכנה	תוכנית בינוי מאושר בהכנה				
					נטו	ברוטו				נטו	ברוטו				נטו	ברוטו					אין	אין	אין				
																									מא	חלקי	בהכנה	

טופס מס

תחזית הפעלת הבניה של שטחים שבדו"ח עתודות קרקע למגורים
בשנים 1975-78

ישוב

מספר סידורי של האתר במפה	עתודות הקרקע (ביח"ד)																סה"כ הפעלה בכול סוגי העתודה (ביח"ד) (לפי שנים)						הערות
	בשנתחים פנוים						בשטחים הפעוחים פנוים מצומצמים						בשטחי אתרים של דיור ארעית										
	סה"כ להפעלה	1975	1976	1977	1978	לאחר 1978	סה"כ להפעלה	1975	1976	1977	1978	לאחר 1978	סה"כ להפעלה	1975	1976	1977	1978	לאחר 1978	סה"כ להפעלה	1975	1976	1977	1978	לאחר 1978	

30.12.73

אל: מר י. שחם – מנהל אגף הפרוגרמות

מאת: י. צור – הממונה על הקרקעות

הנדון: <u>עתודות קרקע לבניה למגורים</u>

לבקשתך ריכזתי נתונים על:

א) עתודה קרקעית לבניה צבורית למגורים שבידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השכון.

ב) מלאי קרקע שבידי משרד השכון בשלבי תכנון ומתוח שונים עבור בניה לשנים 1974 ו 1975.

הנתונים שבהמשך מהווים <u>ריכוז בלבד</u> כאשר נדרשים מפורטים יותר אנוש לך בנפרד.

א) <u>אומדן עתודה קרקעית לבניה צבורית למגורים שבידי מס"י ומשרד השכון.</u>

על סמך סקרים שבוצעו לאחרונה וכאלה הנמצאים בשלבי ביצוע, ניתן לרכז נתונים המהווים אמדן ראשוני על עתודה קרקעית באזורים העירוניים העומדת לרשות מס"י ומ. השכון עבור הבניה הצבורית למגורים.

כעתודה קרקעית למגורים מוגדרים סוגי הקרקע הבאים:

1. קרקע פנויה המיועדת למגורים לפי היעוד בתכניות המתאר או לפי מבנות התכנון בישובים בהן אין תכניות מתאר. (בסוג זה של קרקע כלולים גם אזורים בהם יש לבצע פינויים והריסות בקנה מידה לא גדול).
2. שכונות דיור ארעי (אסבסטים, צריפים וכו') המיועדות לפי התכנון או מבנות התכנון, למגורים ושיש למנותן.
3. אזורי שיקום כמי שאושרו ע"י הרשות לבנוי ומנוי של אזורי שיקום.
4. מרכיב נוסף של עתודת קרקעית עלול אין מידע מסודר בשלב זה, הוא נושא "התיכנון וציפוף בניה בשכונות קיימות". (שכונה א' בבאר-שבע, שכונת דו-משפחתיים בקרית מלאכי וכו')

הלות שלהלן מביל נתונים על אמדן עתודה קרקעית לאומית (מס"י ומשרד השכון) ארצית <u>ליום 1.1.73</u> כפי שרוכזו מתוך הסקרים שתוכנו באמור לעיל ומסקורות מינהל מקרקעי ישראל ע"י ד"ר מ. ברקאי – יועץ כלכלי למנהל מינהל מקרקעי ישראל.

<u>הנתונים חולקו בדונמים "נטו-נטו"</u>, כלומר שטח נטו לבניה למגורים לאחר הפחתת הדרושות של 40% לצרכי צבור:

2/..

אמדן עתודת קרקעית לאוכלוסיה (סמ"י/משרד השכון) למגורים
ליום 1.1.73 (בדונמים "נטו-נטו") לפי מחוזות משרד השכון.

מחוז	סה"כ דונמים נטו-נטו	קרקע מגוית למגורים בדונמים נטו-נטו	שטח דיור ארעי (דונמים נטו-נטו)	אזורי שקום (דונמים נטו-נטו)
סה"כ	53.667	41.814	5.594	6.259
הגליל	5.155	3.770	1.207	178
חיפה	5.008	3.398	689	921
המרכז	19.624	12.363	2.750	4.511
ירושלים	5.155	4.063	443	649
הנגב	18.725	18.220	505	—

(הערה: ניתן להפוך את השטח נטו-נ ו ליחידות דיור ע"י הכפלה בשטח 8 יח"ד לדונם נטו-נטו)

הלות לעיל :

1) אינו כולל שטח נטו-נטו בסך של כ- 9000 דונם בקריה שבבעלות החברה למיתוח קיסריה וקרן קיסריה ומוצעים למיתוח עירוני.

2) כולל שטח נטו-נטו בגודל של כ- 3000 דונם בחולות ראשון לציון, אבל אינו כולל שטח אחר בחולות ראשל"צ בגודל כ- 3000 דונם (ברוטו) שיעודו טרם נקבע (מוקצא ע"י ב.ח.ל).

3) העתודה הקרקעית באשדוד כוללת שטח מגוי שבידי סמ"י ומשרד השכון באזור המיתוח א' (רובעים א-ח') בסך 655 דונם (נטו-נטו) ו- 4048 דונם שבידי סמ"י באתרי שלב ב' של מיתוח אשדוד ועדיין מוקדם לדבר על חלוקתן של קרקעות אלה של שלב ב'.

4) בעמודה "קרקע מגוית למגורים" שבלוח, כלולים גם שטחים בהם יש לבצע פינויים של מבנים ושל מעבדים חקלאיים, דבר המצריך טיפולים מזורזים ומבושבים.

5) משטחי דיור ארעי, יש כאלה הניתנים למינוי אינמנסיבי ושחרור הקרקע לבניה. קיימת מגמה הן במשרדנו והן בסמ"י, למסור אתרים שלמים לתכנון, פינוי ובינוי לידי חברות בניה עבוריות כאשר הוצאות הפינוי יפוסגו בחלקן ע"י ערך הקרקע המסוגה לבניה.

6) רזרבה קרקעית ע"י פעילות פינויים באזורי שקום נראת לי כרזרבה לטווח יותר ארוך מזו של פינוי חלק מאתרי דיור ארעי.

ב) מלאי קרקע שבידי משרד השכון עבור בניה לפי פרוגרמה לשנים 1974 ו 1975

מתוך נתונים שבידי, ממגישות עם נציגי המחוזות ומנתונים שנמסרו ע"י המחוזות בדיונים אצל שר השכון בחודש מאי 1973, ברור כי הבעיה הקשה הינה במחוז המרכז.
מלאי הקרקעות במחוז המרכז התדלדל מאוד בשנים האחרונות. לא במעט ישובים כאן יש צורך בבניה עבורית לפי הפרוגרמה חסרת הקרקע המגוית לבניה ויש צורך להשקיע מאמצים ואמצעים רבים בפינויים של מבנים ומשרדים אחרים (כגון מעבדים חקלאיים שהמבו שטחים עירוניים וכ') וכן בטיפול מהיר בוועדות שונות לשם פינוי ועדי הקרקע לבניה למגורים.
למרבה הצער דווקא במחוז המרכז אשר "החברך" בבעיות חמורות של מחסור בקרקע לבניה עבורית, בבעיות פינויים וכ' הינו המחוז היחידי בו אין מזה שנים מנגנון למטול בנושא הקרקעות והפינויים כפי שהוא קיים ביתר המחוזות.
הטצב בנושא קרקעות ופינויים במחוז זה יחמיר יותר ויותר ועל הנהלת המשרד בעיקר הנהלת האגף הפרוגרמות לקחת לחשושה ליבם נושא חמור זה.

3/..

להלן המידע על מלאי הקרקעות במחוזות לבניה המשרד לשנים 1974 1975

תחזית הבניה הצבורית לשנים 1974 1975 חושבה על פי נתוני התרוגרמה המאושרת להפעלה בשנת 1973.

מחוז הגליל

בלבד נצרת ומגדל העמק, בכל יתר ישובי המחוז תהיה קרקע מתוכננת ומפותחת לבניה בשנים 1974 ו 1975.

בנצרת ומגדל העמק, ע"י זירוז התכנון וביצוע מידי של המיתוח מרשם לאחר השלמת התכנון, ניתן יהיה לבצע התרוגרמה לשנים 1974 ו 1975.

בצפת יש צורך דחוף של איתור אתר בניה לטווח של מעבר לשנתיים הקרובות.

מחוז חיפה

לא תהיינה בעיות מיוחדות בשנתיים הבאות.
בנתניה ובחדרה אין קרקע למשרד השכון. לעומת זאת ישנה קרקע מוקצת בידי חברות בניה צבורית (ש.ע., שו"פ) וניתן להזמין אצלו בניה עבור משרדנו על קרקעות שלהן.

מחוז ירושלים

אין בעיות מיוחדות

מחוז הנגב

בנ"ל

מחוז המרכז

בהמשך לאמור בתחילת הפרק יש לציין כי במרוצת השנים יווצרו שטחים לבניה באתרים גדולים כמו חולות ראשון לציון, אשדוד שלב ב' לוד - רמלה ואולי גם באתרים אחרים (אזור שעלבים, פתח-תקוה מזרח).

כמו כן יש לציין ולהדגיש כי בידי חברות הבניה הצבורית קרקעות לא מעטות, ובחלקן קרקע מרשית ובחלקן קרקעות שקבלו ממ"י על פי המלצות משרד השכון לצרוך בניה ליעדי משרד השכון או כזו המכוונת על ידו (ז.ע. אפיסית) ולא נוצלו כולן.
יש לנצל חלק מקרקעות אלו לבניה עבור משרד השכון באותן המקומות שהן מתאימות לצרכים של משרד השכון (מבחינת מיקום וחשיר) תוך כדי עדוד חידוש המלאי המקרקעין של החברות ע"י מתן קרקע של מ"י לחברות באותן הישובים בהם העתודות של מ"י גדולות.

בגלל מצבו המיוחד של מחוז המרכז בנושא רזרבות קרקע, אתן להלן פרוט מטוים של מצב מלאי הקרקעות לבניה משרד השכון לפי ישובי המחוז.

ישוב	מלאי קרקע לבניה ל 1974 ו 1795	הערות לגבי יצירת מלאי קרקעות לבניה בשנים 1974 ו 1795
אבן יהודה	-	1) בידי ש.ע. מצויה קרקע וניתן להפעיל התרוגרמה של המשרד על קרקעות שלהם
אור יהודה	כ- 150 יח'	ע"י ביצוע פינויים מזורזים ניתן ליצור מלאי קרקע ל- 250 יח' נוספות ע"י זירוז הבנת ת.ב.ע של שטח מאחורי המועצה- 400 יח' נוספות ע"י תכנון כפר ענה - 1000 יח'
אזור	200 יח'	ע"י פינוי חקלאים המעבדים קרקע בתוחלת ניתן ליצור מלאי ל 500 יח' נוספות
אשדוד	אין מחסור לשנים 1974 ו1975	חלק מהקרקעות של המשרדן חלק אחר של חברות הבונות עבורנו

4/..

הישוב	מלאי קרקע לבניה ל 1974 ו 1975	הערות לגבי יצירת מלאי קרקעות לבניה בשנים 1974 ו 1795
באר יעקב	200 יח' (ע"י מינויים בודדים	ע"י מינויים מזורזים יווצר מלאי ל- 500-500 יח"ד
בני ברק	אין	ע"י מינויים בעיתים במרוס כץ ניתן להבין קרקע ל 200 יח' לשנת 1975
בת-ים	עודפים קטנים של מגרשים ברמת הנשיא (50 יח"ד	רזרבה הנראת לעין לאחר 1975 מבני מעברת בת ים לבניה 1000 יח"ד (יש קרקעות לבניה לשו"פ ולש. עובדים , קרקע יקרה)
גבעתיים	אין מלאי	
גבעתשמואל (מרס רובין)	50-100 יח'	ע"י מינוי צריפים אפשר יהיה לבנות 200 יחידות נוספות
הוד השרון	50 יח'	לאחר 1975 ניתן ליצור רזרבה ל 200 יח' ע"י מינוי מעברת מגדיאל
הרצליה	120	לטווח שלאחר 1975 ניתן ליצור רזרבה קרקעית ע"י : 1) רחבנון ונסוף נוה ישראל 2) מינוי דיור ערבי
חולון	כ- 1000 יח'	מקורות ליצירת מלאי קרקעות 1) מבני תרבות ובבני השפחים המפוזרים בג'סי כהן 2) מבני תל-גבורים (1500 יח' סה"כ לט. שכון 500 יח' לסמ"י 500 יח' לדיור ב.ס 500 יח')
יבנה	כ- 1000 יח' (בערס)	מצריך עבודות טיהור מרשם
יהוד	100 יח'	ע"י מינוי צריפים ניתן לבנות כ- 300 יח' נוספות. (לדסקו יש שטח למאות יחידות בק. כיאליקטפוק).
כפר סבא	אין	1) עם הסדרת שינוי ת"רשת" ניתן לבנות 400 יח' ב) ע"י ציפוף בשכ' קטלן ניתן לבנות 100 יח')
לוד (ע"י שת בנק)	כ- 100 יח'	1) שטח בנק שלב ב' רזרבה ל-2000 יח' מצריך מינויים רבים והכנת תכנית בנין עיר מפורטת וכו כן רכישות קרקעות שרטיות בתוך השטח 2) בשטח בר (בדק) יש רזרבה של כ- 1000 יח"ד מהן 500 בידי שכון עובדים (התחילו לבנות 130 יח') ו- 500 יח"ד בידי שו"פ.
נס ציונה (יד אליעזר	כ- 50 יח'	ע"י מינויים ניתן ליצור שטח ל- 500-600 יח' מהן לבניה ב 1974 - 1975 כ- 200 יח'
נתניה	400-450	רזרבה לעתיד - גבעת ברכה מינויים שטח לסמ"י שלא הוקצה למשרדנו בקרית נורדאו
פתח תקוה (עמישב)	50 יח'	1) בעמישב ע"י ביצוע 40 מינויים ניתן ליצור שטח לבניה 1000 יח"ד 2) בידי חברות בניה מצויה קרקע לבניה לשנים הקרובות

הישוב	מלאי קרקע לבניה ל- 1974 ו1975	הערות לגבי יצירת מלאי קרקעות לבניה בשנים 1974 ו1975 ולאחר שנת 1975
קרית אונו (שטח רב-און)	כ- 100 יח"ד	1) בשלבי תכנון שטח של כ- 200 דונם ל-1500-1200 יח"ד ע"י כח צח"ל, לא נראה כי אפשר לעלות על השטח לשנת 1975. 2) בידי שר"פ שטח ל-300 יח"ד ב"רישון".
ראשל"צ	יתרות מעטות	בתולות ראשל"צ רזרבות של סה"י ל- 26,000 יח"ד - לאחר 1975
רחובות	250 יח' בכפר גבירול	בכפר גבירול קיימת תכנית מפורטת ל1500 יח' ועוד תכנית ראשונים ל2500 יח' נוספות. מתוך השטח ל-1500 יח' נבנו 500 יח"ד במתוך השכונה, (אותו שטח לארגון הקבלנים לז"ב אביטיה - 250 יח"ד; הועמדו קרונות על שטח המיועד ל- 400-500 יח"ד. בזרנוגה ושכ' אפרים ע"י ביצוע מינויים ניתן לבנות 300-250 יח"ד.
רמת-גן	אין	רשת שיקמה 50 יח'
רעננה	אין יתרה	ע"י סיגוי דיור שרעי תיווסר רזרבה ל-400 יח"ד
רמלה	כ-200 יח'	יש תכנית לשכונה חדשה 2500 יח' מהן ל1000 יח' יש תכנית מפורטת בחלקה אפשר לבנות כבר ב 1974 יש לבצע סיגוי של חקלאים.
תל-אביב (חלמיש)	כ-1000 יח'	מותנה בטיפולים אדמיניסטרטיביים קשים וסיגויים

6/..

מינהל מקרקעי ישראל
הלשכה הראשית/אגף שמוש בקרקע
ירושלים

כ' באב תשל"א
11 באוגוסט 1971

אל : מנהל המינהל - כאן.

הנדון: מלאי הקרקעות העירוניות - 1971-1980.

בהמשך לדיונים בבעיות הקצאת קרקע עירונית למגורים הנני להגיש בזאת חומר רקע לדיון בנדון -

א. אומדן תצרוכת

היקף בניית המגורים (גמר) בשנות 1960-1970 נע בין 22.000 י"ד לשנה לבין 40.000 י"ד לשנה כשהבניה הפרטית מהווה כ-50% מהיקף בניה זו (בבניה פרטית נכללה גם בנית החברות הצבוריות שלא עבור משרד השיכון).

תכניות משרד השיכון לשנתיים הקרובות כוללות כ-20.000 י"ד לשנה ואם יישמר יחס הבניה הפרטית והצבורית כבעבר, יהיה היקף הבניה בשנתיים אלו כ-40.000 י"ד. לחץ הצרכים ותנאי השוק מחייבים עתה הגברת הבניה, אך דומני שלרגל מגבלות של כח אדם וכושר בצוע וכן לרגל תנאי השוק אין להניח שהבניה בפועל תעבור את ה-40.000-45 י"ד בממוצע, מה גם שהשטח הממוצע של יחידת דיור גדל משנה לשנה.

חלוקת הבניה לפי מחוזות הארץ הנה תוצאה של מדיניות מחד, וספוק צרכים ולחץ השוק מאידך.

ב. שמושים

בשנים שעברו מרבית שטחי המגורים של המינהל עמדו לרשות משרד השיכון, אך, אין לדעתנו, אפשרות כיום לצמצם את הקצאת שטחי מינהל לשכון הצבורי בלבד, ויש למצוא דרך לשחרר שטחים לבניה הפרטית, אם באמצעות מכרזים או בדרך של החזרת שטחים לקבלנים שמכרו למשרד השיכון דירות שנבנו על קרקעותיהם הפרטיות, או בכל דרך אחרת שתיראה מעשית.

כמו כן חלק מהשטחים הנם בעלי ערכים גבוהים אשר ניצולם היעיל הוא הקצאה לקבלנים או למשקיעי חו"ל לבניה הפרטית, כך שהמלאי המפורט בטבלאות הבאות צריך לשמש את השמושים הבאים -

1. בניה צבורית - בנית משרד השיכון ומומלציו.
2. השקעות חו"ל - בנית משקיעי חו"ל, פקדון שכון חו"ל, מכירת דירות חו"ל וכו'.
3. בניה פרטית - בנית קבלנים מקומיים לצרכי השוק החופשי.

בתוך כל שקולי הדיונים בקשר להפעלת הבניה מתוך המלאי המפורט להלן, יש לזכור שהפעלת בניה הנה סופו של תהליך ממושך בתכנון נבפתוח, וככל שמועד תחילת התהליך נדחה, מועד ההפעלה נדחה, ויש לא מעט מצבים בהם יש קרקע ולא ניתן להפעיל ההקצאה והבניה עקב עכובים בהליכי התכנון והפתוח.

ג. נתוני המלאי: 1971-80

נתוני מלאי השטחים המצורפים בטבלאות הנם נתונים גלמיים אשר יש להשלימם תוך עבוד מפורט אך הנם מקנים מושג כוללני על מלאי הקרקע הניתנת לבניה בעשור הקרוב לפי הישובים ומחוזות משרד השיכון.

בחישובי המלאי הננו מנכים 15% כרזרבה לקב קשיים צפויים בפנויים, תכנון, או אי סבירות האחר.

2/..

1. ירושלים

לאחר ההפקעות האחרונות מגיע מלאי הקרקע בירושלים העיר, לכ לכ-40.000 י"ד, והעכוב בהפעלת בניה נרחבת נעוץ בהליכי תכנון ופתוח.

2. במחוזות הצפון והנגב:

אין למעשה מגבלה בקרקע. בדרום מלאי הקרקע הוא בלתי מוגבל וגם בצפון ניתן להבטיח, תוך פעולה מוקדמת, מלאי מספיק של קרקע.

3. ח י פ ה :

מלאי הקרקע במחוז חיפה מגיע ל-30.000 י"ד,
מלאי זה אינו מאפשר
את מלוי הצרכים ויש לפעול להגדלתו.

4. מחוז המרכז:

המחוז הפרובלמטי ביותר מבחינת קרקעות הוא מחוז המרכז.

... הטבלה הר"ב מתבססת על נתוני משרד השיכון והמינהל והמסתמכת במלאי של 140.000 י"ד הכוללות 74.000 י"ד בטפול משרד השיכון, 44.000 י"ד ברשות החברות ו-22.000 י"ד ברשות המינהל.

בחישוב מלאי זה נלקחו בחשבון הנושאים הבאים:

1. אשדוד - 23.000 י"ד, קצב בניה ואכלוס זה מותנה בהשלמת הכביש המהיר, ואז ניתן יהיה לשכן באשדוד זוגות צעירים מגוש דן.

2. פרויקט חולות ראשון-לציון - 10.000 י"ד המהוות שלב ראשון בתכנית.

3. פנויים מוגברים משטחים שהועמדו לרשות משרד השיכון והמפורטים בחומר של משרד השיכון.

יש לקבל ההחלטות הדרושות לבצוע הפעולות הנ"ל.

הננו מניחים שמחוך חישוב מלאי כללי של 140.000 י"ד יש להקטין ב-15% עקב קשיי פנויים, בשינוי תכנון או אי סבירות האתר ויש לקחת בחשבון אופרטיבי 120.000 המהוות מלאי למשך 10-7 שנות בניה במחוז זה.

ד. צרכים לתקופה נוספת:

על מנת ליצור מלאי לתקופה נוספת מעבר לתקופה המוזכרת לעיל, יש לעשות ההכנות כבר כיום:-

1. לקדם את פרויקט ראשל"צ, כפוטנציאל של 20.000 י"ד נוספות.
2. לפעול לפתוחה של אשדוד, כפוטנציאל של 75.000 י"ד נוספות.
3. לקדם פעולות פנויים.
4. לסמן רשימה ראשונה של שטחים חקלאיים לשנוי ייעוד.

ה. הצעות להחלטה:

הצעות להחלטה משותפת עם משרד השיכון:

(1) לפנות לשר העבודה בבקשה לזרז את בצוע הכביש המהיר לאשדוד.

(2) לזרז את פרויקט חולות ראשון-לציון.

(3) לרכז מאמצים כספיים וארגוניים לזרוז פעולות פנויים.

(4) לקבוע הליכי הקצאת קרקעות לקבלנים פרטיים ולמשקיעי חוץ.

(5) להכין רשימה ראשונה של שטחים חקלאיים לשנויי ייעוד.

(6) להמנע בתקופה זו מרכישות קרקע בשוק הפרטי, על מנת למנוע עליית מחירים ולרכז המשאבים הכספיים לצרכי פנויים.

ר"ב נספחי נתוני המלאי:

1. טבלה מרכזת. (2) רשימות מחוז הצפון. (3) רשימות מחוז חיפה.
4. רשימות מחוז המרכז. (5) רשימות מחוז ירושלים. (6) רשימות מחוז הנגב.

הערה: הטבלאות הנשמרות תישלחנה בנפרד בעוד יומיים.

ישובים עירוניים במחוז הדרום -
הערכת האפשרויות לבנין מגורים על בתים רזרבות הקרקע הקיימות

מס' סד'	שם הישוב	מס' יחידות מגורים מצב קיים	מס' יחידות מגורים הנוספות במסגרת תכנית המתאר	מס' יחידות מגורים פוטנציאל נוסף	סה"כ
1	אופקים	2,500	5,000	7,000	14,500
2	אילת	5,000	15,000	20,000	40,000
3	אשדוד	12,000	50,000	20,000	82,000
4	אשקלון	12,000	18,000	10,000	40,000
5	באר-שבע	25,000	50,000	70,000	145,000
6	דימונה	7,000	15,000	23,000	45,000
7	ירוחם	1,700	6,000	7,300	15,000
8	מצפה רמון	500	4,500	3,000	8,000
9	נתיבות	1,800	5,000	7,200	14,000
10	ערד	2,500	15,000	27,500	45,000
11	קרית גת	6,000	14,000	15,000	35,000
12	קרית מלאכי	2,500	2,500	2,500	7,500
13	שדרות	2,000	5,000	2,000	9,000
		80,500	205,000	214,500	500,000

Origin of Life.

מרשם

פרוטוקול

מרשם מהישיבה של השיכון ומינהל מקרקעי ישראל שנתקיימה בנוסח ביום 29.9.75

משתתפים: י. דרוקמן, מ. שלמון, י. גריה - מינהל מקרקעי ישראל
ד. רוזנטל, ש. הלא, ש. שטייבר - משרד השיכון

נוכחים:

1. חברת הקבלן תקבל את מגדל כעדויקט לשקום ופתוח. תתבצע חכין תוכנית עבודה רב שנתית תוך תיאום עם מנהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון. התוכנית תובא לאישור סופי של המוסדות.
תבדק האפשרות שנוסח החוזה בין החברה למינהל ביחס למגדל ייחתך לנוסח סטנדרטי לגבי מתחים שהחתים עם חברות השיכון.

2. הועדה לקביעת מחירי קרקע תדון להשלמת הנתונים הנחוצים לגבי עיתות קרקע במספר ישובים לשנת 1975 ומחל בתכנת מחירי קרקע לשנת 1976. ד. דהאוג יודיע למשלחת הממשלתית מקיים עבודתה עד 1.1.76.
ד. ברקאי יסקור למינהל מקרקעי ישראל איזורים המיועדים ל מחירי תכנית העבודית בפרוגרמה 1976.

3. ש. הלך וד. אלכנדרי מתבקשו להעביר למינהל מקרקעי ישראל שם קביעת מחירי הקרקע. רשימת האתרים בפרוגרמת תוכנית ייבנה ביחד" הנמצאים בעבוד ... המתוכננים להעלות בשנה הבאה.

מדינת ישראל

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
31. VII. 1975

משרד השיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: כ באב תשל"ה
28.7.75

אל: מר ש. פלג - משנה למנכ"ל משהש"ס.

מספר:

הנדון: **סכום פגישה בין מ.מ.י צפון ומשה"ש חיפה**

1. ביום 14.7.75 במשרד מחוז משה"ש חיפה התקיימה פגישה עם מנהל מחוז מינהל מקרקעי ישראל צפון, בה דנו בצרכי קרקע של משה"ש לשנים 77-75 .

2. בפגישה השתתפו: מר מ.גת - מ.מ.י. - מנהל המחוז
מר ברקת "
מר א.קסנר "
מר ב.צלנר - משה"ש מ"מ מנהל המחוז
מר ח. ארד - סגן מנהל המחוז
מר י.רוזנברג - ממונה על פינויים וקרקעות

3. להלן הנושאים:

א. מ ע ל ו ת -
1) הוצגה תכנית ה-5 שנתית והוצגו הדרישות לקרקע בעיקר הצורך בהגדלת תחום השיפוט ושנוי יעוד קרקע חקלאית למגורים .
2) משה"ש יגיש תכנית הבנייה של 1976 מבלי לקשר לדרישה להגדלת תחום השיפוט שתוגש בנפרד.
3) בנוגע למשבצת מעונה המיועדת לביוב, מ.מ.י. הודיע שבימים הקרובים תתקיים ועדה עליונה ע"מ לסכם את התמורה למעונה. ברגע שתהיה החלטה אפשר יהיה להתחיל את עבודות הביוב. כל דחיה בקבלת השטח תגרור להיווצרות מתרד אקולוגי במקום.
4) "בנה ביתך" להלן התכניות הקיימות:
א) 10 מגרשים שחולקו כבר לבנייה .
ב) 30 יח"ד שתבנגה ע"י שו"פ בשנת 76-1975 .
ג) "רפא"ל" 155 יח"ד - עד סוף ספט' 75 הפקדת התכנית כולל גמר תכנון המים והביוב. שלב ב' מותנה בשנויים בגבול השפוט המוניציפלי ושנוי יעוד הקרקע מחקלאי למגורים.

ב. ש ל ו מ י -
1. העברת מגרש הכדורגל לשטח המזרחי ע"י הכביש הראשי- המינהל מטפל בהסדר השטח המבוקש.
2. ביוב - המינהל יפנה לנציב המים לזרז קבלת השטח למתקני הביוב המרכזיים.
3. כפר בסה: המינהל יבצע המשך פנוי המשפחות מהכפר.

ג. י ק נ ע ם -
1) אין בעיות קרקעיות מיוחדות למשך 5 השנים הקרובות .

ד. מ כ ר -
1. המינהל מגיש דרישה להפקעת השטחים שבבעלות פרטית.

ח. ארד
ס/מנהל המחוז

עותקים:
כל המשתתפים בפגישה .
מר ש.פלג - משנה למנכ"ל משה"ש י-ס.
מר י. צור - הממונה על קרקעות משה"ש י-ס.
מר גוש חלב - כאן .

חא/שצ

דרך העצמאות 21 ת"ד 272 חיפה 31000 טל' 61 09 66

אל : א

מאת: ב' בשבט תשמ"ט
29.1.89

עבור:

הנדון: סדרת מרצים בנושא ציונות ומדינה

1. סדרת 27.1-14.2 נפתחה בשיעור מבוא שנמסר ע"י מר ב. ברנד. בשיעור זה נחלקו המשתתפים לקבוצות עבודה, אשר נפגשו פעמיים בשבוע בימים ג'-ה' .

2. המרצים הנותרים : ד"ר א.בן – ש.ש.י. – נושא שני;
ד"ר ברון "
פרופ' א.שפר "
ד"ר ב.יזרעי – נפגש פ"פ נושא שני
ד"ר ח. אור – על נושא שני
ד"ר י.רוזנברג – שמרון על אחריות ציונית

3. הערות מרצים :

א) ד ב ר ו ן –
1) מרצה מצוין ומעורר השראה בשיעורו הראשון בשבוע הבא יש להכין מראש את המקורות הנדונים בשיעור .
2) פנ"פ ניתן מצוין ומעורר מחשבה. אך יש לשים לב שלא יהפוך לשיעור פרטי.
3) ההרצאה הפתיעה את המשתתפים בעומקה ובהיקפה. אך יש לשים לב שלא יהפוך לשיעור פרטי. כל רגע מצוין לשאול שאלות ולהתווכח אתו. אך שמירה על הקשר עם הקהל חשובה.

ב) "בין ברוך" יפתח מחדש בשיעורו הבא :
א) על מנת ב שלא יהפוך לשיעור פרטי .
ב) על פ"פ שיתקיים ב"ה ע"י ב בשבוע הבא ב'ד-ה'ד .
ג) "רוא"ל" ישלח ע"י – כי ארץ ישראל ב' יפתח שיעור בשבוע הבא ויתמקד בשאלות ובתשובות.
יש ל' ברצון להרצות בנושא ישראל ומשבר הזהות היהודי בעולם המערבי בשבוע הבא.

ג) ש ר ו ן –
1. מרצה ברמה גבוהה מאוד ומעורר השראה– מרצה מומלץ בחום מאוד.
2. ברוך – מרצה רצוי ביותר. נושא ייחודי אך קהל מאוד מצומצם. מרצה מומלץ.
3. בר כוכבא : מרצה יכול לעשות עבודה מעניינת מאוד.

ד) ר ו ב י ן –
1) אין לשיעור קהל מספיק ברמתו ובכמות. רצוי 2 מרצים נפרדים .

ה) ש ל ו –
1. מרצה מצוין ורצוי מאוד שיעביר שיעור.

ה. אור
ס\מנהל הסדרה

הערות:
כל ההחלטות בפרטים .
אך ש.שפר – מעוין לקבל פנ"פ בנושא ר-ש.
אך ר. זיו – מומלץ כל הקשר עם נושא ר-ש.

אך ברוך נפל – כאן .

מא\מצ

מדינת ישראל
משרד האוצר
אגף התקציבים

ירושלים, 10.1.75

סיכום דיונים מיום 3.1.75 ו-8.1.75 - הסדר מחירי קרקע
לשכונות צבוריים - תקציב והתחשבנות לשנים 1975/74

בישיבת ועדת המשנה מיום 23.12.75, סוכם שנושאי התקציב וההתחשבנות לשנים 1975/74 יבדקו ע"י צוות עבודה בהשתתפות מר י. שחם, מר בן-יהודה (משרד השיכון), מר י. שמאע (מינהל מקרקעי ישראל), ש. שטנר וי. קורץ - מרכז הצוות (אגף תקציבים).

סיכום מיום 3.1.75

השתתפו: י. שחם, בן-יהודה, סלומון, א. לוין - משרד השיכון
י. שמאע, צ. ליפשיץ - מינהל מקרקעי ישראל
י. קורץ, ז. קליין - אגף התקציבים.

תקציב 1974

1. משרד השיכון יתאם החלת שיטת החכירה החדשה, החל מ-1.4.74 (גביית דמי-חכירה מהוונים בסך כ-91%).
לגבי דירות לשכירות - מומלץ, עפ"י בקשת משרד השיכון, להחיל שיטת החכירה החדשה, החל מ-1.4.75.

2. התחולה של טבלת מחירי הקרקע לשנת 1974/75:
בהתאם לחוזר ממ"י ומשרד השיכון מ-31.10.74 -
(1) בניה יסירה של משרד השיכון, לשנת 1974/75 בלבד.
(2) לעיסקות שאושרו מיום 1.4.74 ומחיר הקרקע לא שולם במלואו, בהתאם להסכם שנחתם.
(3) לחברות מסחריות שחכניות הבניה שלהן נחתמו לאחר 1.4.74 והתבססו על טבלת 1972/73.

3. בניה במימון חלקי:
(1) 6000 י"ד במסגרת אמיסיה לזו"צ - כפי שנמסר, חושב מרכיב הקרקע לדירות אלו, בדרך של הכפלת שיעורי הטבלה ל-1972/1973.
נציגי משרד השיכון וממ"י (מר ס. צור ומר י. נהרי) יתאמו נתונים אלו. התסלומים בגין הקרקע ליחידות אלו, יועברו בהתאם למינהל.

2/..

(2) יתרת בניה(במסגרת אמיסיה + מח"ל) התשלומים בעד הקרקע יועברו ישירות למינהל בהתאם לטיעורי הסבלה ל-1974/75.

(3) בכל מקרה, שמטרד השיכון, יאשר שהייתה התקשרות בין חברה לבין משתכנים על בסיס מחירי הסבלה ל-1972/73 - יכיר המינהל בטיעורים הקודמים.

סיכום מיום 8.1.75

השתתפו: מר י. שחט, מטרד השיכון
מר י. שמאע, חשב מינהל מקרקעי ישראל
מר י. קורץ, ז. קליין - אגף התקציבים
מר סלומון - מטרד השיכון.

תקציב 1974 (בהמשך לדיון מיום 3.1.75)

1. דירות רכישה בבניה ישירה (במימון מלא) של משה"ס

התחשבנות סופית, תיעשה לפי כתבי איכלוס - החברה המסכנת תעביר ישירות למינהל את הפרשי הקרקע (ההפרש בין מרכיב הקרקע בהתאם להוראת הביצוע הקודמת ובין מרכיב הקרקע לפי הסבלה החדשה שבתוקף).

2. דירות בשכירות (אשר נבנו עד 1974, ועד בכלל)

דירות אלו יועברו לפי מחיר קרקע עפ"י סבלת 1972/73. החברה תחויב שבזמן העברת הדירה לבעלות המשתכן, תעביר למינהל את הפרשי ערך הקרקע לפי הסבלה שתהיה בתוקף באותה עת.

3. דירות מבנית שנים קודמות, במסגרת אמיסיה ומח"ל (במימון חלקי) אשר לא קיימת לגביהם התקשרות מפורטת או מיכללא עם המשתכן: החברה תחויב בתשלום לפי הסבלה החדשה (תוך חיוב המשתכן בהתאם). משה"ס יסייע למינהל בבדיקת הנתונים על י"ד אלו.

4. 6000 י"ד במסגרת האמיסיה - הכסלת מחיר סבלה קודם, ערך הקרקע יועבר בהתאם למנהל.

3/..

התחשבנות לגבי מחיר הקרקע

1. החל משנת 1975, תחוייב תכנית הבניה, במחיר הטבלה המלא שבתוקף.
2. עם הוצאת תכנית בינוי, יועבר זיכוי למינהל (ישר צירוף מרכיב הקרקע, לפי טבלה שבתוקף).
3. 25% מהזיכוי בהתאם ל"מחיר - הטבלה" יועבר למינהל מתקציב השיכון.
4. בעת האיכלוס, תוקבר יתרת מחיר הקרקע (לפי הטבלה שבתוקף, במקביל לקביעת מחיר הדירה). התשלום יועבר למינהל מתקציב האיכלוס של משרד השיכון
5. לגבי דירות לשכירות - משה"ש יתקצב ההפרש של מחיר הקרקע (בהתאם לטבלות בשנת הבניה ובשנת האיכלוס).
   בעת העברת הדירה לבעלות המשתכן - תחתם תדאג להעברת ההפרש למינהל.
6. בניה במסגרת אמיסירות ומח"ל - התשלום בעד הקרקע יועבר ישירות ע"י החברות למינהל, בהתאם לטבלה שבתוקף, עם העליה של הקרקע - ע"ח המחיר הסופי.
   יצויין שוקדת המשנה תסכם נוהל התחשבנות מפורט בין המינהל לחברות, לגבי בניה במסגרת זו.

מימון הלוואות עימודות בערי פיתוח (לשנים 1974 ו-1975)

1. (א) הצעת משרד השיכון (מר י. שמ): משרד השיכון יוכה מהתשלומים המגיעים למינהל בגין הקרקע, את סכום ההשתתפות המינהל בהלוואות העומדות (50% מהעלות התקציבית), בתור הכנסה מיועדת.

   (ב) הצעת המינהל (מר י. שמעוני): המינהל יתקצב מדי שנה, סכום השתתפות בהלוואות העומדות (50% מהעלות) בתור קרן - והחלבית תתועבר לתכנסות המדינה (במסגרת המדר "הקרן המסורה" שבין מע"י למשרד האוצר).

   (ג) נציג אגף התקציבים, הציע שנושא זה, תך הצגת כל המשמעויות, יועבר בהקדם להכרעת הממונה על התקציבים.

התדרים ע"ח שנים ק רמות

1. משרד השיכון ישריין בתקציב לשנת 1975, סך של 10 מ' ל"י ע"ח חוב דמי חכירה למינהל (ס"ה כ-30 מ' ב-3 שנ' תקציב).
2. מע"י ישריין בתקציב לשנת 1975 סך של כ-4 מ' ל"י, (ע"ח חוב פיגוריים למשה"ש בסך של כ-11 מ' עד 1973/4).

אמדנים להצעה התקציב לשנת 1975

1. אמדן עלות דמי-חכירה בעד קרקע להקמת שכונים ציבוריים: אמדן זה מורכב מזיכוי המינהל ע"ח הכנסת ב1974, בהתאם להוראות הביצוע, מחשלום הפרטים עפ"י כתבי איכלוס ("ד מבנית מגים קודמות), ומחשלום ישיר של חברות למפ"י (תכנית המנסות לשנתיים - 50% במזומן) במסגרת בנית אמיסיות ומח"ל.

מר י. שחם וש. שטנר ימציאו אמדן תקציבי מפורט, לא יאוחר מיום 17.1.75 אמדן זה יסוכם סופית ע"י נציגי מה"ס, המינהל ואגף התקציבים. משרד השיכון מתחייב שתכנית הבניה תחוייב במחיר הקרקע בהתאם לטיעורי השבלה ל1975/76 וכן להכללת הסכום הנדרש בתקציב 1975, בהתאם לאמדן טיסוכם.

2. תקציב הלוואות עומדות בערי פיתוח: מר י. שחם, וש. שטנר ימציאו אמדן מפורט לעלות התקציבית, לא יאוחר מיום 17.1.75.

כ ל ל י

1. הסיכומים האמורים לעיל יובאו לאישור המנכל"ים של המשרדים הנוגעים בדבר, והממונה על התקציבים.

2. הסדרי ההתחשבנות המוצעים יבדקו שנית, לאחר שועדת המשנה, תסכם עקרונית קביעת מחירי הקרקע לשיכונים הציבוריים לקראת הכנת שבלה 75/76.

רשם: ישראל קורץ

תפוצה : למשתתפים
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מנכ"ל משרד השיכון
הממונה על התקציבים
מר מ. טלמון, מנהל אגף שמושי קרקע, מינהל מקרקעי ישראל
מר ש. פלג, משנה למנכ"ל משרד השיכון
שלמה שטנר, אגף התקציבים
ד"ר מ. הרקוי, מינהל מקרקעי ישראל
מר י. נהרי, מינהל מקרקעי ישראל
מר ש. צור, משרד השיכון
לתיק 98/1/16

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים, י"ג באב תשל"ד
1 באוגוסט 1974

ס י כ ו ם ד ב ר י ם מפגישת העורכים המשותף למשרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל שהתקיימה ביום 29.7.1974 בלשכת שר השיכון בירושלים

השתתפו: שר השיכון, ד. וינשל, י. ליס, ש. פלג, י. צור, ש. שטיינר - משרד השכון
מ. זורע, א. ברקאי, מ. פלמון - מינהל מקרקעי ישראל

1. צו תקפאת הבנייה
ת ו ח ל ט: משרד השיכון יודיע למינהל מקרקעי ישראל רשימת הפרוייקטים שיופסקו ע"י ועדת המומחים. לגבי מבנים הכלולים בתחולת הצו, ושטרם הוחל בבנייתם, יעשו כל ההליכים עד לשלב התחלת הבניה.

2. בנייה פרטית בשכונות בירושלים בקריות חדשות.
ת ו ח ל ט: מינהל מקרקעי ישראל יודיע עמדתו בעניין.

3. הסכם עבודה
ת ו ח ל ט: ש. פלג יפציא לשר, לאחר תאום עם המינהל, טיוטת הסכם העבודה והנקודות השנויות במחלוקת.

4. גבעת שאול ב'
לאחר דיון בנושא מבקש שר השיכון לקבל את מחצית הששת ליעדי משרד השיכון.
ת ו ח ל ט: מינהל מקרקעי ישראל יודיע החלטתו בעניין.

5. הוצאת תחרות לרובע באשדוד (במקום מנחת)
ת ו ח ל ט: לאחר חתימת ההסכם בין הממשלה וחברת אשדוד לגבי פתוח שלב ב' באשדוד תוכרז תחרות בין ארכיטקטים להכנון אחד הרובעים בשלב ב'.

6. שטחי מינהל (נחלאות)
ת ו ח ל ט: מינהל מקרקעי ישראל מסכים כי בהצעת התיקון לחוק העזרי והבנוי (1965) יוצע כי שטחי ממשלתי או שטחי הרשות לפנוי ובנוי יוכל להעריך ערך הנכסים, עליהם חל החוק.

7. בנה ביתך בערי פיתוח
משרד השיכון יפתח את השטחים במסגרת התוכניות.

2/..

8. יחידת ג' ברמת אביב

ה ו ח ל ט: 370 יחידות יוצאו למכרז.

9. קופריה - משה"ב

ה ו ח ל ט: ש. פלג יבדוק הצד החוזי של מתקשרות שו"ם עם המינהל.

10. מבשרת ציון

ה ו ח ל ט: 1) שר השיכון חודיע כי עם סיום החכנון יבקש קרקע ליעדי משרד חשכון.

2) שטח צ'צ'יק יוצא למכרז.

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

ירושלים
לשכ... הימנה למנכ"ל
7711

סיכום דברים מפגישת המשרדים המשותף עם המינהל

בלשכת השר בירושלים מ-24.6.74

נכחו: השר ד. וינשל, ש. מלמ, מ. בלי"ק, י. פלג, ש. צורי, א. בר-מזון - משרד השיכון
ס. זורע, מ. טלמון, מ. ברקאי - מינהל מקרקעי ישראל.

ירושלים

א. גבעת משואה - הוחלט למסור את גבעת משואה למכונן. י. נריה, א. בר-מזון וס. בנבנישתי שנתו את המכונן.
השר - סקוה כי הבנייה לא תפיח בניית אבן.

ב. מנהל המינהל יביא לשר השיכון רשימה בדבר מרחבת פיתוח מרחב ירושלים במחומים השכונתי והמטרופולי וישרש החלטות הממשלה בעניין זה.

ג. צוות שיכלול את א. בר-מזון, י. נריה, נציג מחיריה ואת ש. פלג כיו"ר יבדוק עניין המקוה שמים נוספים תוך תחום המוניציפליים בירושלים.
השר - מציע לבדוק במסגרת זו את המדיניות הלא - חקלאית של רשות רחל.

ד. מגחת - עניין הכנון המקום ייבדק במשותף ע"י משרד השיכון והמינהל. רק לאחר מכן ידובר המוקדמה. חלק מהשכונה ינתן להקצאות ע"י המינהל.

ה. השכונות החדשות
השר - מציע כי בשכונות החדשות של ירושלים ייבנו כ-2/3 שכונים ציבוריים וכ-1/3 בנייה בתנאי שוק לפי הערכת שמאי (כולל תגבייה תקיימת כבר כיום בשכונות).
ס. זורע - מבקש רשות להעלות זאת בהנהלת המינהל. לאחר מכן יובא בעניין במשותף או ע"י משרד השיכון בפני מועצת המינהל.

קרקעות דתיות

א. השכונות הדתיות תמוזות חלק משכונות של משרד השיכון ממכרזת חלק מהדירות לפי הערכת שמאי לאנשים מרוצים לגור בשכונה מעורבת ואינם זכאי משרד השיכון.

/2.

ב. הוחלט לכבד את ההבטחה הקיימת בדבר נתינת 300 יח"ד לקרית גור.

בניית בתים דתי קומתיים בקרי פיתוח

המעוד דאימה של ישובים בהם תהיה אפשרות להתרות לבנות בתים חד-קומתיים.
בניה זו תהיה במסגרת המגבלה לבניית 1/3 לשוק החופשי.

מינויים

הוחלט לבחור בחלק מהאתרים המיועדים למינוי של מנת למוסרם להברות באמצעות מכרז.
האתרים יתאומו ע"י משה"ש והמינהל ומטירתם תעשה רק בתמורה שתתברה תקבל על עצמה מינוי ובינוי לאחר מכן.
המינוי והשיקום יימסרו להברות גדולות בלבד.

צבא קבע

באזורי פיתוח ובאזורים הזקוקים להיזוק הברתי תנתנה קרקעות ע"מ המלצות משרד השיכון עבור בניה לאנשי צבא קבע. המכירה תעשה ע"מ העדכות שמאי והמטור הינו מכרז בלבד.

רשמה: ש. צימרמן

מ.ש.כ/ם

סכום דברים
מישיבה בנושא פרוגרמות
של מחוז המרכז לשנת 1975
שהתקימה ב-16.6.74

השתתפו ה"ה:	מחוז המרכז
ג. גורדון, ז. ורהפטיק, א. בר-לוי, י. מוסקוביץ א. ונטורה	
א. לחובסקי, ש. צור, לשם, ב. כוכבא, מ. מרחב	משרד ראשי
א. גבאי, ח. שמואל	

סקירת הפרוג'קטים לפי ישובים והערות

1. אבן יהודה – אין הצעות קונקרטיות. קימת אפשרות טבירה לפנוי חלק מהאסבסטים והפעלת בניה. לחליפין שנוי יעוד קרקע (פרדס כחסכון), או אשור בניה לגובה בשטח של שיכון עובדים.

2. אור יהודה – תכנית הבניה מעשית.

3. אזור – תכנית הבניה מפשית. התקציב לפיתוח מראש נכלל ב-1974.

4. אשדוד – קימת התנגדות מצד ראש העיריה להתחלת בניה ברובעים חדשים בטרם הושלמו הרובעים הקיימים. מתנהל דיון בנושא. אין בעיה של פיתוח מראש.

5. באר יעקב – יש לבצע המשך הפינויים.

6. בני ברק – אין שטח ואין הצעות בשאריות יש לבצע פינויים קשים.

7. בת ים – למחוז אין קרקע וכל ההצעות יקרות. חב' שיכון עובדים עומדת להגיש הצעת מחיר על הקרקע שברשותה. יש לבדוק אם קימת למשרד השיכון רזרבה קרקעית ברובע ה'.

8. גבעת שמואל – יש צורך בביצוע פינויים (מבני האסבסטים).

9. גדרה – יש פנויים בודדים לעומת זאת יש לדאוג לפנוי שטח נוסף להמשך הבניה בעתיד.

10. גן יבנה – שטח מתוכנן של "שיכון עובדים" אולם החברה דורשת בניה של 150 יח"ד לפחות – דבר המחייב בניה מוגברת לעולים.

11. בני תקוה – יש לבצע פינויים בשטח של משה"ס. בשטח של חברת אפריקה, המתאים לבניה כלכלית בלבד, הדבר אינו דרוש. חברת אפריקה עומדת להגיש הצעת מחיר בקשר לקרקע.

12. גבעתיים – נושא הבניה מרוכז ע"י עירית גבעתיים.

13. הוד השרון – המועצה המקומית מתנגדת לבניה גבוה בשטח של שיכון עובדים. למשה"ס שטח לבניה של כ-200 יח"ד אך דרוש לבצע פינויים. יש לבוא בדברים עם המועצה המקומית בנושא הבניה בשטח שיכון עובדים.

14. הרצליה – הבניה כרוכה בביצוע פינויים (משה"ס).

15. חולון – השטח בקרית שרת מתאים לבניה גבוהה. בג'סי כהן השטח מיועד לבניה נמוכה תנאי דיור וכרוך בפינויים.

2/.

16. יבנה – עושים פיתוח מראש. הבניה בשטח הפרדס. בקשר למסירת העבודה הבנין יבדק ע"י ה"ה מרחב וורהפטיק.

17. יהוד – יש צורך בפינוי המשך השטח האסבסטונים. יתכן ובשטחים הפנויים כבר אפשר לבצע הבניה עם קצת פיתוח. תכנון קיים.

18. כפר יונה – הקרקע של שיכון עובדים הבניה-שלוש קומות.

19. כפר סבא – יש הצעות קרקע יקרות. הקרקע ע"י הרפת תפתור בעית הבניה המוצעת ל-1975 נושא הפינוי של הרפת הועבר למר ש. פלג לשיחה עם המנכ"ל.

20. לוד – שטח שו"פ והחברה לפתוח לוד – בסדר. שטח הבדק בחלקו תפוס ויש לבצע פינויים. כללית הבניה ריאלית.

21. נס ציונה – חברת "אל רם" – שטח של משה"ש אין התחיבות למסור השטח לחברה זו. בשטח חברת שכון עובדים יש לבצע מספר פינויים. פרט לזאת, יש לדאג לפנוי האסבסטים לבניה לטוח יותר ארוך.

22. נתניה – רוב הבניה של החברות כשהבניה שלה מתוכננת לבנית קומות. מסיבה זאת הן לא מעונינות בבנית שני חדרים. בדורה יש לבצע פינויים עבור הבניה לפגום. יש לבצע גם פינויים בשטח ק"ש בסי הרכבת.

23. פתח תקוה – הבניה לזו"צ מבוססת על קרקע שבטיפול העיריה. מח"ל -ל"רסקו" הבניה להטבת תנאי הדיור-בעמישב.

24. קדימה – יש לבצע פינויים. אין עדיין תוכניות אך אפשר להכנן.

25. ק. עקרון – לשנת 1975 התוכנית ריאלית. חברת שו"פ קיבלה קרקע לזו"צ.

26. ק. אונו – התוכנית של מהנדס ירון יש לראותה כתוכנית ריאלית.

27. ראש העין (שטח חדש) – יש לדאג לפתוח מראש. חסר גם תכנון. הפתוח והתכנון יאפשרו -כמקוה – בניה ב-1975.

28. ראשון לציון – ההפעלה בחולות מתוכננת לאוקטובר 1975. קימת הצעה מ"רובינשטיין" לחלופי קרקע.

29. רחובות – יש לבצע פינויים לא רבים בכפר גבירול. בקרית משה, תבננה חברת שכון עובדים ואין צורך בפינויים. בנושא כפר גבירול מוצע לקיים ישיבה גם בשתוף העיריה ביחס לכל המערכת.

30. רעננה – קימת בעיה של פינוי שטח תקלאי של חברת שיכון עובדים. קימת תכנית מאושרת.

31. רמלה – השטח פנוי. קימים כ-400 דונם פנויים לבניה. לאחר הפנויים של אבו-לבן ואבו סייף.

באופן עקרוני אפשר להרחיב את הבניה בישוב בעיקר לעולים (אופציה לעוד 200 יח"ד).

32. רמת השרון – אין קרקע. יש לטפל בנושא מורשה אך הדבר לא ריאלי ל-1975.

33. רמת גן – בניה ברמת השקמה או בנוה יהושע.

3/.

34. <u>תל מונד</u> – ריאלי לבניה.

35. <u>תל אביב</u> – יש לקיים דיון עם מר פרבר. כן יש לקיים סיור בשטח כפר שלם לסיכום נושא הקרקע.

<u>מוסדות ציבור</u>

המחוז מגיש תוכנית כוללת המסתכמת ב-92,000,000 ל"י (ברוטו – לא כולל השתתפויות).

התוכנית לא כוללת פיגורים בהפקלות קודמות. ההוצאות לפיתוחים לא נכללו בתקציב וזאן נכנסות למסגרת הארצית.

רשם: אמנון בר לוי
הממונה על הפרוגרמות במחוז

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: הנהלה ראשית
תל-אביב

תאריך: 5.5.74

מספר: 1/2031

אישי

לכבוד
שר - השיכון

אדוני השר,

סיכום דברים מישיבה בראשותך
בתאריך 29.4.74

1. הרשני-נא מספר הערות והארות לסעיף מחירי הטבלה (תוספת 27%) : -

א. אכן כך סוכם על ידך. ברם, היה זה ללא הסכמתי (כיון שאין לי סמכות להסכים לכך, הירת ודה עומד בניגוד להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בנידון).

ב. 27% אינו מבטא אפילו את העליה שחלה במדד המחירים לצרכן; לא כל שכן את התיקרות הקרקעות.

ג. העובדה ש-27% מופיעה דוקא כך, בתקציב 1974, היא בעיה בוכהלטריה משנית, שאפשר לישבה לאו דוקא בפתרון ארביטררי, כמוכם על ידך.

ד. לא תוקנו שום עיוותים אחרים שנתגלו בטבלה הישנה, תוך עבודה.

2. אסיר תודה אני לך על המגע המהודק יותר שיצרת עמנו. ברם, חייב אני לבקש ממך שתחפש (ותמצא) דרכים וצורות לדיון משותף (המסוכם, כמובן, על ידך, כיו"ר) שבסופו לא אמצא עצמי עובר על חוק המדינה או על החלטות מועצת-מקרקעי-ישראל (בה יושבים אף אתם); שאם לא כן אאלץ לדרוש, בסעיפים כנ"ל, לרשום התנגדותי בסיכום הדיון - דבר הנראה לי לא מכובד ואפילו מזיק.

3. לגופו של הנושא - הנני לערוך בו דיון נוסף, בכל פורום שתמצא לנכון.

בהערכה,

מאיר זורע
מנהל המינהל

אישי

רח' הספר 44 (פינת יצחק שדה) תל-אביב טל. 03-30810 (03) 33264/5

סמינר

צו מבקר שולחני ומביא בפני

5. ניצוץ מקרקע ראויה
   1. בניה עתיק באופק
   2. ערים בבלי - ורים - קטן
   3. ראלפ - עיר
   4. קולנוע
   5. מחי' קילוח
   6. הטלת אבוקה
4. אסתר מלוין 4-6/12
3. הטלאי שקיבל ברכות ראובן
2. ר' שלום שכונים לציבור"ם
1. ~~שלח~~ !

כיתה ב' - 5/9

צירף מיסר נוקאים לעיתה

סוף חומת ציון

כלים - ג פרקים

1. יציאת מלרים
2. מגילת אסתר
3. יחזקאל - חטא
4. חמשיר בתנ"ך
5. ציון בשיר
6. פ"ו בוקר
7. חג - פלגרי
8. פסוח - לחם פיגר
9. שמחת תורה פיגר
10. חג הקציר חג"ן

משרד השיכון-לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

סכום דברים מישיבה המשותפת עם מינהל מקרקעי ישראל שנערכה ביום 29.4.74, בלשכת השר בירושלים

השתתפו: חשר, ה"ה ד. וינשל, צ. אורן, י. דרקסלר, י. ליש, ב. צ'רניאבסקי, ש. פלג, י. שחם, י. שרון, ש. שפיינר - משרד השיכון
מ. זורע, מ. ברקאי - מינהל מקרקעי ישראל

1. **מחירי קרקע בהתאם לטבלה**

הוחלט:

1) להוסיף לטבלה הקימת של מחירי הקרקע תוספת ממוצעת של 27% המשוריינת בתקציב 1974. תוקף התוספת לשנת 1974.

2) להקים ועדה משותפת למשרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל ואגף התקציבים לבדיקה כוללת של נושא טבלת מחירי הקרקע. הועדה תגיש מימצאיה תוך 4 חודשים. חברי הועדה מזורע-מינהל מקרקעי ישראל, ד. וינשל - משרד השיכון ונציג אגף התקציבים.

2. **מנחת**

הוחלט:

1) י. דרקסלר, יאצ לזרוז קבלת אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה לשינוי היעוד משטח ירוק לשטח בניה למגורים.

2) י. דרקסלר יגיש לשר השיכון ולמנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל מפת השטח ללא הכפר, שיוצא לתחרות תכנון בין האדריכלים. הנושא ידון בישיבה הקרובה של הפורום המשותף והחכרעה הסופית תתקבל בפגישת השר עם מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל וראש עיריית ירושלים.

3. **רישום שיכונים ציבוריים**

הוחלט:

לקיים דיון משותף למשרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל ועמידר ביום 30.4.74.

משרד השיכון
MINISTRY OF HOUSING
MINISTRY'S OFFICE

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד השיכון - לשכת השר
MINISTRY OF HOUSING
MINISTER'S OFFICE

סכום מגעיו השר עם ראשי ערים בלשכת השר ביום ב-19.4.74

המשתתפים: השר, ש. גלב, י. שחם, ירושלים-ראש המועצה קדיש אונו, ברזילי-ראש העיר הדרום, גלר-ראש העיר כפר סבא, מליון-מזכ"ל מרכז השלטון המקומי, אילון-ראש העיר הולון, שלמון-יועץ מרכז השלטון המקומי, מינצברג-ראש העיר פתח-תקוה, גבו-ראש העיר הרצליה, בן-אבתם-ראש העיר נתניה.

השר - הציג את מטרתו - לגייר תוכנית ארוכה שוות בניה 250 אלף לירות ב-4 השנים הקרובות מתוך 160 אלף ליחידים סוציאליים. לשם כך יש צורך בתכנון כולל של הבניה ושיתוף הקרקעות.
הנמלה ועדה של מינהל מקרקעי ישראל ומשה"פ שמטרתה לאתר את כל הקרקעות הנאות בתכנון לבניית 250 אלף דירות. הועדה לאתר שטחים את הבעיות הקיימים במשה"פ ובמינהל ומתן סמכות לראשי עירות ומועצות מקומיות על מנת לשרטן את התיעדופיה בכל המטרו.

אילון (חולון) - א. מציע להביא בחשבון רכזי קרקע ע"י המקומות.
ב. מציע להקים ועדה מורכבת מראשי עירות ומועצות שתביא בפני השר את כל הבעיות הקשורות במטרו.

אשם (ק. אונו) - א. חקושי יהיה בקרקעות שיועדו לבניה. הועדות המוקלות בגוש (בגון הועדה החלקאית) מיצן יקילות

ברזילי (הדרום) - א. בכל מקום שניתן להקים יש צורך בבניה עבודים כתובאה מקיבוצים פועדות.
ב. מציע שבאשר מיובר בבניית שכונה אחר אין מש להתרעות לתחיר בניית ללא אישורי הועדות.

גבו (הרצליה) - א. מציע בניה חדשה (רח-בינוי) של משכונים מומחים. מהכונות אלו תוקלה האשימות/קי"מ יותגו 2 שנות עי. ניצול קרקע ב. טיקום שכונות.
ב. מציע לבדוק מחדש נושא המסכויות בועדות המחוזיות עקב ריבוי המסכויות.

מינצברג (פ"ח) - א. הבעיה ותיה מעיקר משמים ותקלאיים.
ב. יש צורך להעלות גובה התלוואות לזו"ב.
ג. צריך לחול שינוי גם בגובה התלוואות משום תשינוה תמשתנות.
ד. וקדות מוזיות זיבות לחיות במישות.

בן-אבתם (נתניה) יש צורך לצרף לועדה שתוקמה של משה"פ ומינהל מקרקעי ישראל גם איש משרד המסו"ם על מנת להתם קרקע למשיה על מנת ליצור מקורות העסוקה.

השר - א. לאחר שתוקמה תמיים את עבודתה יובאו מסקנותיה לפני וממשלה על מנת לקדם את העניין. תוקמת תבדיק גם את צורת התכנון וצורת המישורים.
ב. מציע הקמת ועדה של ראשי עירות ומועצות מקומיות ליד משה"פ. ועדה שתפקד אחת לשבועיים עם השר על מנת לדון בכל הבעיות.
ג. עניין הרח-כיווי נסק אם העניין יכלל בתוכנית ת-ק שבחיה אך אין התנגדות שתועדת המשלת הדון גם בכך.
ד. כל עזרה משלחית לגבי קרקעות מרשיות תנתן.
ה. מבעיות התלוואות מציע לדון בהדשנות אחרת.
ו. מציע לראשי ערים ומועצות ליזום פגישה עם מר שפגר, של המשפטים, משרד המנים ומשה"פ על מנת לדון בעניני אישורי הבניה.

רשמה: ש. ציפרמן

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
25. III. 1974

סכום שגיאה בנושא "קרקעות לבניה בתל-אביב"
שהתקיימה ביום ח' 21/3/74

השתתפו : ח"מ אוניקובסקי, אלקבץ - עיריית ת"א
פרבר - חב' חלמיש
רוזן, איציקוביץ - שו"ם
פלג, ורחמשיק, צור - משרד השכון

1. בסגמה לחבטיח קרקעות לבניה ל.א. ולהשבת תנאי דיור בתל-אביב, סוכם על ערוכת סקר קרקעות אשר יכלול ריכוז מידע על:

א) קרקעות שם"י שהוקצאו וכאלו שלא הוקצאו למשרד השכון ולחב' חלמיש.

ב) שטחים לא בנויים בשכונות שנבנו בשנות המדינה ובשטחי ריכוש הנטוש, בסגמה לבנות עליהם.

ג) בדיקת שטחים לפינוי לצורך יצירת עתודה לבניה.

ד) בדיקת שטחים בבעלות פרטית הבאים בחשבון לרכישה או לחליפין.

הסקר יוזמן אצל אדר' ש. יבין ע"י משרד השכון.

2. קרקע לחלמיש לבניה בנוה שרת.

בפגרת הפרוגרמה מוסכמת בין משרד השכון מחוז המרכז, לבין חב' חלמיש, סוכם על הסירת קרקע לחלמיש לבניה 96 יח' לצורך העברת משפחות גרולות ואיכלוסן החוזר של דירותיהן בדוגמת צעירים מבין כועמדי משרד השכון.

באם הקרקע היא בבעלות שם"י, מוצא המלצה ע"י השתוון באם הקרקע היא בבעלות משרד השכון, יוחלט בועדת ההתקצרויות של המשרד על תנאי הסירת הקרקע.

3. בנית חלמיש בבניה הציבורים.

בכפר שלם יש כ- 400 ד' קרקע המיועדת לבניה, לצורך פינוי המושבים שנותרו בשטח מבקשת חב' חלמיש קרקע לבניה 160 יח' באחרי הבנית של טלפה ב'-ג'. חלמיש מוכנה להעמיד לרשות ישכון ושתוה קרקע בטלפה ה' לבניה זוגות צעירים בבניני רבי קומות, וזאת בתמורה לקרקע שתקבל בטלפה ב' וג'.

סוכם לבחון הצעת החליפין כאשר מוחלטת קרקעות בבעלות חלמיש בקרקעות בבעלות משרד השכון או שו"ם.

ר ש מ : י. צור

Amt. Rundf.-Prüfst.
Funk-Abn.-Stelle
25. III. 1934

משרד השיכון

ירושלים, יב' באייר תשל"ג
14 במאי 1973

סכום הדיון בהנהלה המצומצמת אשר התקיים ביום ד' ה-9.5.73 בחדר הישיבות

השתתפו: השר, המנכ"ל, ש. פלג, א. אולניק, ש. אבני, י. פלד, ד. בן-יהודה, ד. אלפנדרי, י. ליש, א. גלזן, י. מרכוס, ב. צ'רניאבסקי, ב. דביר.

1. הסדר עבודה בין מ.מ.י. ובין משרד השכון. מר ש. פלג הגיש תזכיר להחלטת ההנהלה.

הסתייגויות

י. שרון בנושא הקרקעות טמון עתיד נושא השיכון הציבורי. אם לא יושג הסכם הנושא יובא לדרג גבוה יותר.

ש. אבני יש להכניס את המילה "רק" בסעיף ב2 בתזכיר עקב השיבוחה הרבה.

2. עד היום היה הסכם על חשלום 50% - 50% ע"י מ.מ.י. ומשרד השכון על ההפרש בין מחיר ההקפאה וההוצאות. בתזכיר הנוכחי מוצע שהענין יובא להכרעת המנכ"לים. הדבר לא נראה.

3. אין לקבל הצעת המינהל למתן פירוט של הוצאות פיתוח למרכיביו לבדיקתם לפני אשור הזיכוי.

4. קביעת הגדרת "שיכון ציבורי" נתון אך ורק בידי שר השיכון.

סוכם: 1. ~~הזכיר~~ תזכיר זו יבוטאו הסעיפים המוצעים מול הקיים תוך שבוע.

2. לנהל מו"מ עם המינהל על שלושת העקרונות המוזכרים לעיל.

2. מ.ה.ל.

סוכם: העותים שנגרמו עקב אי בהירות ההוזה יובאו לדיון בהנהלת מ.ה.ל. הקרובה.

רשם: ב. דביר

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

14. III. 1974

לשכת המנהל

ירושלים, ט"ז באדר תשל"ד
10 במרס 1974

מס' תיק: מיש 1/20

אל: שר החקלאות

הנדון: מסירת קרקע ע"י מינהל מקרקעי ישראל

1. בהחלטת הממשלה מס' 489 מיום 23.5.65 בענין מדיניות מסירת קרקע עירונית, נאמר כי מינהל מקרקעי ישראל "רשאי למסור קרקע רק לאחר שהושלם תכנונה". את שני המונחים שבהחלטה מבין אני כך:-

א. "למסור" - פירושו להקנות בחוזה פיתוח ולאחריו בחכירה, זאת אני למד מן העובדה שלא ידוע לי שום מקרה בו "נמסרה" קרקע לתכנון או לפיתוח בלבד (פרט לחברת "ערים", לפיתוח חולות ראשל"צ; החברה היא ממשלתית ב-100%).

ב. "השלמת תכנונה" - פירושו הוב"ע מפורטת, שאם לא כן אז אפשר יהיה לקבוע את מחיר הקרקע הנמסרת; ואז יהיה הדבר בניגוד לסעיף אחר באותה החלטה, הקובע כי ערכה של קרקע הוא מחיר השוק לפי הערכת השמאי הממשלתי. הערכת השמאי חייבת להיעשות בהתאם לייעוד וצפיפויות מוגדרים לחלוטין.

2. למן כניסתי לתפקידי במנהל המינהל ועד עתה, מוצא אני כי גורמים ממשלתיים דוקא "דוחפים" אותנו לפעול בנגוד להחלטת הממשלה הנ"ל. רוצה אני מצב זה כבלתי נסבל.

3. לאור מצב זה החליטה הנהלת המינהל להקפיד, מכאן ולהבא, על ביצוע החלטת הממשלה מס' 489, מתאריך 23.5.65, בכתבה וברוחה.

4. בנספח למכתבי זה תמצא קטעים ממכתביהם של מר שמגר, היועץ המשפטי לממשלה ומר ח. קוברסקי, מנכ"ל משרד הפנים. הגם שהמכתבים נכתבו בהתייחסות למקרים קונקריטיים מצאר הכותבים לנחוץ להצביע על התופעה הכוללת.

בברכה,

מאיר זורע
מינהל המינהל

העתקים: שר האוצר
שר השיכון
שר המסחר והתעשיה
שר התיירות
היועץ המשפטי לממשלה
מנכ"ל משרד הפנים
" " השיכון
" " המסחר והתעשיה
" " התיירות

נספח למכתב מנהל מינהל מקרקעי ישראל
אל שר החקלאות מס' מיש 1/20
מתאריך 10 למרס 1974

1. קטעים ממכתבו של היועה"מ לממשלה, מר מ. שמגר, 1855/12 מתאריך 21 מבראר 1974 (בענין מחתם "עומריה"):-

"שורש הרע בכך שלא קיימו את ההליכי התכנון והבניה, תשכ"ה-1965".

"מתוספח לכך העובדה שכל הרשויות המופקדות על הענין ידעו כי מתבצעה בניה ללא תכנון מאושר... ולא ראו חובה לעצמן להפעיל סמכויותיהן ע"פ חוק כדי להפסיק הופעה זו".

"...המקרה כולו הוא כמובן דוגמא מצערת של אי-קיום הנוהל ע"י רשויות המדינה. העובדה... ידועה לציבור כולו ומשמשת דוגמא שלילית לכל הבונים האחרים בירושלים . המדינה אינה יכולה להתנער מאחריותה למה שאירע במקרה דנן..."

"יש לדעתי לקבוע כקו החלטי לעתיד שאין המדינה בונה-אלא אם קיימה דרישות החוק ותו לאו".

(הדגשה שלי-מ.ז.).

2. קטעים ממכתבו של מנכ"ל משרד הפנים, מר ז. קוברסקי, אלי מתאריך 16 במאי 1973 (בענין מתחם שנלר):-

"...(השטח)...יועד...כ"שטח פתוח ערטי"... אפשרות לשינוי ניתן להשיג רק בדרך של הליכים השמייט... עם הגורמים המוסמכים".

"קביעת עובדות מראש, ע"י הבטחות ליוזמים מצד גורמים ממלכתיים, (הדגשה של-מ.ז.) ללא התייחסות לתכנית המיתאר ולהליכים סדירים של תכנון ובניה גורם בשלב מאוחר יותר להקלות כאשר התכנית מובאת בפני ועדות התכנון המוסמכות ללא אפשרות לבדוק ולשקול מראש זה הפרויקט רצוי".

"הנני מבקש... לא להתחייב לכל עסקה שהיא בלי שתאושר קודם כל תכנית בנין ערים לשטח הנובע".

לשנות כלא

מינהל מקרקעי ישראל
הלשכה הראשית/אגף שמוש בקרקע
ירושלים

תאריך: 21 באפריל 1974

מס': 1(203)

אל: מנהל המינהל, כאן

בהמשך לפגישה שנתקיימה ביום 18.4.74 בהשתתפות השרים פ. ספיר, ח. גבתי, וי. רבינוביץ ומנכלי האוצר, השיכון והמינהל בנושאי קרקע לבניה משרד השיכון, ברצוני להעיר את ההערות הבאות:

1. <u>הסכם 1969:</u>

הסכם זה קבע שהטפול בפנויים, תכנון ופתוח חל על משרד השיכון, וזאת בשטחים שיוצעו ע"י משרד השיכון ויאושרו ע"י ועדה משותפת של שני המשרדים.

משך כל התקופה אושרו ע"י נציגי המינהל מרבית השטחים שהוצעו ע"י משרד השיכון.

כך נוצר המצב בו הכלים להכנת קרקע לבניה הם בידי משרד השיכון, ואילו על המחסור בקרקע אחראי המינהל...

2. <u>מלאי קרקע:</u>

בחודש אוגוסט 1971 הגשנו את התזכיר הר"ל, אשר בו הודגשו, בין היתר, התחומים בהם יש לפעול במגמה ליצור מלאי קרקע -

2.1 הגברת התכנון והפתוח באזורי ירושלים הדרום והצפון.

2.2 לקדם נושאי הפנויים.

2.3 לקדם את תכנון ופתוח חולות ראשל"צ.

2.4 לקדם את רמלה - לוד.

2.5 להתחיל בהכנות לבניית מודיעין.

2.6 להרבות בניה באשדוד.

ובאמור בסעיף 1, האחריות לטפול בנושאים אלו, חלה על משרד השיכון, שאמור היה להיות מצויד בכלים ובתקציב לבצוע משימות אלו.

3. <u>ועדת פלג:</u>

בישיבת הממשלה בחודש אפריל 1972, נתמנתה ועדה בראשותו של מר ס. פלג, המשנה למנכ"ל משרד השיכון, במטרה לאתר עתודות קרקע. הסקר נמסר לבצוע למר צ. השמשוני, ומסקנותיו זהות, בקויהן הכלליים לתזכיר שלנו מחודש אוגוסט 1971.

4. <u>שמוש חוזר בקרקע:</u>

ממסקנות התזכיר הנ"ל וסקר השמשוני נמצא שיצירת מלאי קרקע במחוז המרכז, מחייבת, בין היתר, מפול נמרץ בפנויים:

4.1 <u>פנויי שטחים תפוסים:</u>

התרענו עוד בזמנו בעני משה"ס על הצורך בקידום פנויים (ר"ל עותק מכתבי מיום 21.11.71).

עקב קשיים ארגוניים במש"ס בבצוע פנויים נרחבים, סוכם על הקמת יחידה מיוחדת לפנויים במסגרת "שכון ופתוח". למטרה זו העברנו לרשות "שכון ופתוח" מקדמה של כמה מליוני ל"י, נקבע מר מ. ביבר ממשרד השיכון לריכוז הפעולה, אך מטיבות שאינן תלויות במינהל, פרש מר מ. ביבר משרותו במשרד השיכון, היחידה לא קמה, והכסף מונח ב"שכון ופתוח" כאבן שאין לה הופכין.

2/..

לועדת הפנויים של משה"ס, בה משתתף נציגנו, מוגש תומר ללא נתוני זהוי בעלות ואין באפשרותנו לזכות את משה"ס בהוצאות שעלינו לכסות, בגין פנוי שמחי המינהל.

לפני כעשר שנים, הועברו ע"י המינהל למשרד השיכון 5 מיליון ל"י למטרות זכלוס מפוני מנשיה, מרבית סכום זה מונחת עד היום בקופת משה"ס ללא שמוש, על אף הודעתנו מלפני כשלש שנים שניתן להשתמש בכסף זה גם לפנויים אחרים באזור המרכז.

4.2 <u>אתרי דיור ארעי:</u>

מתוך כל הסקרים הובר שבאתרי הדיור הארעי גלום מלאי קרקע של כ-1:3.5, כלומר, פנוי יחידה אחת, מאפשר בניית תוספת נפו של 2.5 י"ד לפחות, כמו כן אין להתעלם גם מהצד החברתי-צבורי של שיקום המשפחות המתגוררות באתרי הדיור הארעי.

המינהל גיבש עמדה, לפיה ערכי הקרקע באתרים אלו עומדים לרשות שיכון המשפחות המתגוררות באתרים אלו.

ערכי הסבלא הנוכחיים אינם מאפשרים בצוע התכנית אלא בתם -

4.2.1 - יוקצו סכומים מתוקצבים לכסוי הוצאות הבניה למתפנים,

או 4.2.2 - שהקרקע המתפנית והעודפת לצרכי דיירי הדיור הארעי, תוקצה לבניה בשוק החפשי, ותקבוליה יממנו את בנית השיכוניים למתפנים.

אנו המלצנו על 4.2.2 כדרך לפנוי אתרי הדיור הארעי.

הסדר ראשון כזה יזמנו עם הסוכנות - "דיור לעולה" בקרית מוצקין, בהמלצת משה"ס. פניותינו להסדר דומה עם דיור לעולה בנהריה, אשקלון, אשדוד - נענו בשלילה.

לאחר דיונים מפושכים הוגשה לפני כמה שבועות הצעה בלתי מגובשת ובלתי ברורה המעונה השלמה, ובינתיים אין תזוזה בכל המלאי הקרקעי הנמצא באתרי הדיור הארעי.

4.3 <u>ציפוף שכונות:</u>

הח"מ, בהיותו במשרד השיכון, הכין ב-1967 פרויקט לדוגמא בציפוף חלק משכ' ז' בבאר שבע, פרויקט זה בוצע רק עתה.

בפרויקט זה הוכח שבשכוניט שנבנו ע"י משה"ס, בשנות החמישים גלום מלאי קרקע רב, אשר ניתן לבנותו, ללא צורך בהשקעות מרובות בהסמית ובמוסדות ציבור וחנוך, יתר על כן, תוך כדי בצוע ציפוף כזה, ניתן לשקם תדמית של שכונות מוזנחות ומעוטות תדמית, אשר תושביהן ממהרים לעזבן ולוחצים על שוק הדירות בשכונות בעלות תדמית.

העלינו הנושא ממפר עקמים בפגישות משותפות, עד כה לא נעשה כמעט דבר בנדון, והחליך ריסום השיכונים הציבוריים המתבצע על ידי "עמידר" בשיכונים אלו, עלול למנוע כליל אפשרות ניצול מלאי קרקע זה.

4.4. <u>פנוי ובנוי משכנות עוני:</u>

מלאי קרקע ניכר מצוי באזורי משכנות עוני.

הרשות לפנוי ובנוי משכנות עוני, הכפופה למשרד השיכון, ערכה מסך השנים סקרים מרובים ולבד מפעולות "חלמיש" בחן הוקצתה קרקע המינהל למטרה זו, עוד בטרם הוקמה הרשות, טרם נתווספה כתוצאה מפעולות הרשות, קרקע אף ליחידת דיור אחת, ואף לא קויים מגע מעשי עם המינהל במגמה ליצירת קרקע כזו.

5. <u>רמלה - לוד:</u>

בכל הסקרים והמימצאים הובהר לנו מזה מספר שנים, שבערים רמלה - לוד, מצויה עתודת קרקע, ואף מצבן החברתי והכלכלי טעון עידוד וחיזוק.

לחצנו על משרד השיכון להכנת תכנית פעולה כוללת לפנוי, תכנון, פתוח ואכלוס ערים אלו במגמה - הן לנצל עתודת קרקע בלתי מנוצלת, והן לשפר את תדמית ערים אלו, הנמצאות במקום כה מרכזי.

לצערנו, כל פעולות משה"ס בערים אלו הנן פעולות חלקיות, בלתי שיטתיות, אשר מכויי הצלחתן הכוללת, דלים.

בתקופה זו חילצנו, ע"י הסדר שיזמנו, את "החברה לפתוח לוד", הנמצאת בבעלות מירבית של משה"ס, מטבן כספי.

נמסר לנו ע"י נציגי משה"ס שעל חבות זו יוטל הפרויקט הנזכר של קידום שתי ערים אלו, אך בינתיים לא נעשה דבר בנדון (היו לנו גם הצעות ארגוניות מסוימות, אך, כאמור, נושא זה נמצא בטפול משה"ס).

3/..

6. <u>חולות ראשל"צ</u>

האוביקט הנ"ל, בו חלה התקדמות ניכרת, דוקא הוא, זכה בבקורת מצד שר הסיכון בישיבה הנ"ל.

כבר בתזכיר מטנת 1971 הצענו הקמת חברה מיוחדת לפתוח השטח הנ"ל, אך משה"ש לא נקט עמדה בנדון.

הצענו בזמנו, כמנהל מיועד לחברה זו, את מר יוסף לוי, ראש עיריית אילת לשעבר, אך נציגי משה"ש הביעו הסתייגות.

כל מימון הפעולות בשנת פעולת חברת "ערים" נעשה על ידי המינהל, המינהל גם הפקיד אצל הוושב הכללי את מלוא חלקו בהון מניות והלוואה בסך 3 מיליון ל"י, על מנת לאפשר לחברה פעילות רצופה ללא קשיים כספיים.

עתה, לאור פעילותנו זו, יש מכוי להפעלת הבניה, בעוד שנה - שנה וחצי, ולולא פעילותנו זו, ש'זכתה' בבקורת, היו נמשכים ה"דיונים" וה"בירורים" וכו'.

7. <u>מודיעין - שלעבים</u>

כל הסקרים והבדיקות הוכיחו שיש לגשת לתכנון ישוב עירוני נוסף באזור המרכז אשר מקומו המבעי הוא באזור הגבעות בשפולי ההרים.

הובר שתכנית "מודיעין" שהוגשה ע"י משה"ש לפני כעשר שנים, אינה ברת ביצוע עתה עקב המסלול האורבי שאותר בינתיים על פני השטח העיקרי של העיר, ללא ידיעת נציגי משה"ש במועצה הארצית לתכנון.

זה שנתיים שטוכם על בחירת אתר אחר לעיר זו, וסומן אתר מזרח לראש העין.

הטפול בתכנון זה נמצא בידי צוות פנימי של משה"ש.

לפני כשנה חדשים הוצגה בפנינו אלטרנטיבה נוספת, של בניית עיר זו על הציר החדש ת"א-ירושלים ליד שלעבים, האתר הנ"ל נראה עדיף על מזרח פתח-תקוה.

סוכם שאלטרנטיבה זו תגובש ושתי האלטרנטיבות יובאו לטיכום סופי, על מנת שניתן יהיה לגשת לתכנון העיר.

בפגישתנו עם מר י. וכינוביץ הצגתי את הענין, ודומני שיש לנו לגרום לזרוז ההחלטה העקרונית, והתחלת פעולת התכנון.

8. <u>בניה לשוק החפשי:</u>

משך כל השנים האחרונות התעלם משה"ש להלוטין מבעית הבניה לשוק החפשי, ולא לקח בחשבון שיותר ממחצית הציבור נזקקת לשוק החפשי לפתרון בעיות מגוריה, ולא לקח בחשבון שלנעשה בשוק החפשי השלכות ניכרות על המצב הכלכלי והכלכלי במדינה כולה.

הלחץ הצבורי, הן של החברות והקבלנים והן של גורמי ציבור שונים הופנה אלינו, אך אנו היינו כבולים בחפוש פתרונות עקב ההסדר עם משרד האיכון.

מיכומי קבר בדבר הפרשה אחוז מסוים מאחרי הבניה שתוכננו ואושרו ע"י משה"ש, לבניה, לשוק החפשי לא קוימו.

כדוגמא: היה הסכם כללי, לפני הסכם 1969, על הפרשה 15% מכל אחר ואחר לבניה חפשית.

היה טיכום ב-1970 על 50% באחר מסוים בקרית מוצקין, ועוד.

דומני שאנו כמינהל מקרקעי ישראל, לא נוכל להוסיף ולהתעלם מנושא זה.

9. <u>שמוש בלתי יעיל של קרקע</u>

כבר ציינת בישיבה הנ"ל את השמוש הבלתי יעיל בקרקע. בעיה זו חוזרת ונשנית דרך קבע בחיי היום יום.

התכנון הנעשה ע"י משרד השיכון, ומטעמו, הנו במוביהו בלתי יעיל מבחינת השמוש בקרקע, למצב זה סיבות רבות, אין בדעתי לפרט אותן כאן, אך צריך להיות ברור ששמוש בלתי יעיל של קרקע הינם מהוה מחטור בקרקע חזור, בעיקר בארץ דלת משאבים כארצנו.

10. <u>תכניות בונה ביתו</u>

10.1 <u>אזורי פיתוח:</u> תכניות אלו הוכנו בישמת ושתוף משרד השיכון.

4/..

לפני כשנתיים הודיע משרד השיכון שמטבות מימון אין בדעתו להשתתף במימונן, בקשנו להמשיך ולקבל את שרותי התכנון והביצוע כדי למנוע אי תאום בישובים בהם משה"ס הוא הגוף המתכנן והמבצע. והוסכם על כך עקרונית.

למעשה יש כבר היום מספר ישובים שמשה"ס אינו מוכן למסור בתכנון ובביצוע (מבריה, מגדל העמק, עפולה, באר-טבע, אשקלון וכו') ואנו מריכים לחפש פתרונות אד-הוק לכל מקום ומקום.

10.2 ישובי מחוז המרכז: בישובי מחוז זה (כגון: יבנה, ראש העין, ק. עקרון, וכו') נהג משה"ס לתכנן מגרשים לבניה ולקבוע מועמדים ע"י ועדת אכלוס מיוחדת.

בשנת 1971, לאור בקורת על דרך חלוקת המגרשים שבקנו מרסום מכרזים, או קביעת קריטריונים ברורים ומפורטמים בציבור, לאור מביעתנו זו הודיע משה"ס שאינו מטפל יותר לא בתכנון שמחים אלו ולא בפיתוחם, והילונו בטפול בנושאים אלו במסגרתנו.

11. נציגות בחברות

במגמה להגביר את שתוף הפעולה עם משה"ס, ואת השפעתו בנושאי קרקע יזמנו את צרוף נציגי משה"ס לחברת ק.ב.ע. (אשדוד) והחברה לפתוח קיטריה, בה לא היו מיוצגים קודם לכן.

12. מרכזים מסחריים

במגמה לאפשר פתוח ואכלוס מאוזן ונאות של אתרים הנבנים על ידי משה"ס, יזמנו וקבלנו את איטורה של מועצת מקרקעי ישראל לכך שחברה שכון ופתוח תהיה הגורם הבלעדי והפטור ממכרז עומבי לבניית חנויות ומרכזים מסחריים באתרים הנבנים ע"י משרד השיכון.

13. תעשיה

בעבר היה הטפול בתכנון ופתוח שטחי תעשיה בערי הפתוח בידי משרד השיכון.

בשנים האחרונות הפטיק משה"ס את טפולו בנושא. על מנת לאפשר המשך טיעוש אזורי הפתוח, מטרנו בהמלצה מסו"ת את הטפול בנושא לחברת "מבני תעשיה" הנמצאת בבעלות ממשלתית מלאה.

חברת "מבני תעשיה" מתאמת עמנו את פעולות התכנון והפתוח בשטחים אלו.

- - - - -

אין ברצוני לנגוע בתזכירי זה בנושאים נוספים בעבודה המשותפת בינינו לבין משרד השיכון כגון:-

א. בניה ללא תכנון מאושר.

ב. בניה על קרקעות טבעלותן לא הובררה.

ג. בניה ללא תמיכה על זכרון דברים.

ד. מכירת דירות ע"י חברות הבניה שלא ליעדים שהומלצו במקור. ועוד ועוד.

בתזכירי זה רציתי להתיחס לנושאים הקשורים בעבודה זו או אחרת בינינו שהתקיים בלשכת שר האוצר ביום 18.4.74.

אבקש רשותך להפיץ עותקי התזכיר בין משתתפי הישיבה הנ"ל.

ב ב ר כ ה,

מיכה מלמון

י"ד בסבת תשל"ד
8.1.74

מ ש ר ד ה ס י כ ו ן

מחוז חיפה

סיכום מפגישה שהתקיימה ב-20.12.73

במשרדי חברת קסריה – קסריה, בהשתתפות:

מר אייל, מנהל חברת קסריה.
מר תמיר, מנהל חברת אזורים.
מר גולן מנהל חברת אזורים.
מר שגיב, מנהל חברת אלרם.
מר י. פנס, מנהל מחוז חיפה, משה"ש.
מר י. גוש-חלב, אדר' משה"ש חיפה.

א. משה"ש מחזיק באמצעות מ.מ.י. כ-900 דונם קרקע באור עקיבא-דרום. לפי תכנית המתאר שבתוקף שטח זה כולל, נוסף למגורים, מוסדות ציבור וספורט כלל עירוניים של הישוב.

ב. לחברת קסריה-דרומית משטח הנ"ל- כ-1,000 דונם קרקע, מחוץ לגבולות המוניציפליים. שטח זה יפותח ויבונה בשיתוף החברות "אזורים" ו"אלרם".

ג. על מנת לתת לשני השטחים הצמודים זה לזה אופי אחיד ובמגמה של בניה ופתוח משופרים, סוכם:

1. לתכנן את שני השטחים ע"י מתכנן אחד.
2. התכנון יעשה ברמה של תכנית מתאר בלבד. כל אחד מן הצדדים יתכנן בשטחים שלו, תכנון מפורט בהתאם לצרכיו.
3. משה"ש מחוז חיפה ימליץ לאשר השתתפותו היחסית בתכנון תכנית המתאר.
4. ועדת הגוי להנחיות מתכנן המתאר, תורכב מבאי כח: חברת "קסריה", "אזורים", "אלרם" ומשה"ש.

ד. אגף עקיבא צפון: – מר אייל אישר את הסכום, לפיו השטח בצפון אור עקיבא עד לגבול המוניציפלי של הישוב יימסר באמצעות המנהל לרשות משה"ש.

העתקים: לכל המשתתפים.

מר חלמון מ.מ. מנהל מ.מ.י.- ירושלים.
מר י. האס, מנהל מחוז מ.מ.י. חיפה.
מר ש. פלג, משנה למכ"ל, משה"ש ירושלים.
מר י. צור, מדור הקרקע, משה"ש ירושלים.
מר צ. אורן, מ.מ. סמנכ"ל משה"ש ירושלים.
מר ג. זיו אדריכל, משה"ש ת"א.
מר י. שחם אגף הפרוגרמות משה"ש ירושלים.

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: שי פלג

מאת: [illegible]

התאריך: [illegible]

תיק מס':

הנדון: רוסריה.

לאחר שלי, אתן בהמשך בבירור בין אחיצדק ותבורת וילנרע. ועל רוב בוכלן, בסיכומינו הראשון בוצע על הסכם שיקרה שתף בקשר לתעודה. הוא הושם ההסכם? היש סיכוי ושיגתרף במהרה רוסריה? כ

אני רוצה עדיין להתרכז בתיקון לפני הסכם שני בסופם בלבד,

מט

מדף 1010

محکام مکلف.

מינהל מקרקעי ישראל
לשכה ראשית/אגף סמוס בקרקע
ירושלים

משרד השיכון - ירושלים
לשנא משנה למנכ"ל
30. X. 1974

ט' בחשון תשל"ה
25 באוקט' 1974

1(173)

אל: מנהלי המחוזות, ממ"י _____

הנדון: חב' שיכון ופיתוח בע"מ, מרכזים מסחריים
סמוכין: החלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 24.12.73

1. במכתבנו מיום 3.10.74, הנ"ל שבוטל והדפס בטעות כי יש צורך בסומת הקרקע גם לקראת הכנת העיסקה לקבלת האישור העקרוני.

2. למעשה הסומא תיערך רק לקראת החתימה על הסכם הפיתוח ולתוכן הוראותינו הנכון הוא:

"החלטה הנ"ל בדבר שחרור מחובת פרסום מכרז בגין הקצאת קרקע לחב' שיכון ופיתוח המיועדת לחנויות ומרכזים מסחריים בעיירות פיתוח ובשכונות ובערבים הנבנים ע"י משרד השיכון, וכן על מנת לקדם את הטפול בתכנון האמורים, **הנגו** לקבוע את סדרי הפעולות כדלהלן:

א. אישור עקרוני: על סמך המלצת משרד השיכון הכוללת את איתור השטח ואת הפטור ממכרז, יש להביא העיסקה לאישור עקרוני למטרות תיכנון.

על בסיס אישור עקרוני זה ניתן לחתום על הסכמה בגין עיר הנדרשת לועדת התכנון.

ב. אישור סופי: עם השלמת התכנון בועדות ולקראת תחילת הבניה והגשת תכניות לרישוי, יש להביא לעיסקה את האישור הסופי בצירוף סומה עדכנית של השטחי הממשלתי.

על סמך אישור סופי זה ייחתם כמקובל הסכם פיתוח".

3. לפיכך, יש לבטל מכתבנו בנושא זה מיום 3.10.74 ולפעול בהתאם למכתב מפורט זה.

ב ב ר כ ה,

י. נמרי

העתק: מר מ. טלמון, כאן
מר ש. פלג, משה"ס, ירושלים
מר י. קינמון, חב' סו"פ, ת"א
מר ח. איצקוביץ, חב' סו"פ, ת"א

המשרד הראשי רח' א. ארניא 26 פנת רח' הארבעה. הקריה תל-אביב
מיקוד 64739 ת. ד. 7037 מברקים: שוניב ת"א. טלפון 260161

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

תאריך 11.11.74

מספרנו .....

הגיע ירושלים
היח' הכלכלי
14. XI. 1974

לכבוד
מר ש. פלב
משנה למנכ"ל
משרד השכון
רח' הלל 23
ירושלים

הנדון: מרכזים
מכתבי אליך מיום 14.10.74

מסתבר שבמכתב מינהל מקרקעי ישראל מיום 3.10.74 שצורף למכתבי הנ"ל חל שבוש.

הנני מצ"ב עותק ממכתבם המתוקן מ - 25.10.74 ואודה לך באם תורה למנהלי המחוזות של משרדך לנהוג בהתאם.

בכבוד רב,
א. קנטור

העתק: ה"ה כהנוב
ירוסט
אילני
איציקוביץ
וולך - חיפה
שפריר - ת"א
בר אפרת - ירושלים
גבר - ב"ש

הסניפים:

ירושלים
רח' מרדכי-בן-הלל 15
ירושלים מיקוד 94627
טלפונים 3-231321

באר-שבע והנגב
שדרות הושיאים
פנת רח' סצרה
באר שבע מיקוד 84456
טלפונים: 057 77406
057 77877

חיפה והצפון
רח' י. ל. פרץ 32
חיפה מיקוד 33306
ת. ד. 4767
טלפון: 645161

תל-אביב והמרכז
רח' הארבעה 18/א
תל אביב מיקוד 64739
ת. ד. 7037
טלפון 260191

ccccc
cc c. ccc
cccc ccccccc
ccccc ccccc --
cc' ccc cc
ccccccc

ccccc: ccccccc
ccccc cccc ccca cc.cc.cc

ccccc ccccccc ccccc ccccccc ccccc ccca cc.cc.c ccccc ccccccc
cccc cc cccca.

cccc cccc cccc ccccccc ccccc c - cc.cc.cc cccccc cc ccc cccc
ccccc: ccccccc cc ccccc ccccc ccccc.

ccccc cc.

x. ccccc

ccccc: c'cc ccccc
ccccc
ccccc
ccccccccc
cccc - c'cc
ccccc - c'
cc ccca - ccccccc
ccc - c'c

מינהל מקרקעי ישראל
לשכה המחוזית/אגף סמוס בקרקע
ירושלים

ס' בחשון תשל"ה
25 באוקט' 1974

1(173)

אל: מנהלי המחוזות, ממ"י _____

הנדון: חב' שיכון ופיתוח בע"מ, מרכזים מסחריים
סמוכין: החלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 24.12.73

1. במכתבנו מיום 3.10.74, הנ"ל שבוטל והדפס בטעות כי יש צורך בסומת הקרקע גם לקראת הכנת העיסקה לקבלת האישור העקרוני.

2. למעשה הסומא תיערך רק לקראת החתימה על הסכם הפיתוח והחוכן הוראותינו הנכון הוא:

"החלטה הנ"ל בדבר שחרור מגורמת פרסום מכרז בגין הקצאת קרקע לחב' שיכון ופיתוח המיועדת לתעשיות ומרכזים מסחריים בעיירות פיתוח ובמקומות ובמרובעים הגבולים ע"י מסרד השיכון, וכן על מנת לקדם את הטפול בתכנון הנ"ל, **תנאו** לקבוע את סדרי הפעולות כדלהלן:

א. אישור עקרוני: על סמך המלצת מסרד השיכון הכוללת את אישור השטח ואת הפתור ממכרז, יש להביא העיסקה לאי שור עקרוני למטרת תיכנון.

על בסיס אישור עקרוני זה ניתן לחתום על הסכמת הגיון עיר הנדרשת לועדת התכנון.

ב. אישור סופי: עם השלמת התכנון בועדות ולקראת תחילת הבניה והגשת תכניות לרישוי, יש להביא לעיסקה את האישור הסופי בעירוף סומא עדכנית של השמאי הממשלתי.

על סמך אישור סופי זה ייחתם כמקובל הסכם הפיתוח".

3. לפיכך, יש לבטל מכתבנו בנושא זה מיום 3.10.74 ולפעול בהתאם למכתב מפורט זה.

ב ב ר כ ה,

י. נמרי

העתק: מר מ. סלמון, כאן
מר ס. פלג, משה"פ, ירושלים
מר י. קינמון, חב' שו"פ, ת"א
מר ח. איצקוביץ, חב' שו"פ, נ"א

המשרד הראשי רח' א. ארניא 26 פנת רח' הארבעה. הקריה תל-אביב
מיקוד 64739. ת. ד. 7037. מברקים: שוכ"ד ת"א. טלפון 260161

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
17. X. 1974

תאריך 14.10.74

מספרנו .....

לכבוד
מר ש. פלג
משנה למנכ"ל
משרד השיכון
רח' הלל 23
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: מרכזים

למען הסדר הטוב הנני מצ"ב עותק ממכתב ממ"י מיום 3.10.74 בנדון.

אודה לך באם תורה למנהלי המחוזות של משרדך לנהוג בהתאם.

בכבוד רב,

א. קנמוך

הסניפים:

ירושלים
רח' מרדכי-בן-הלל 15
ירושלים מיקוד 94627
טלפונים 3-231321

באר-שבע והנגב
שדרות הנשיאים
פנת רח' סצרה
באר שבע מיקוד 84456
טלפונים: 057 77406
057 77877

חיפה והצפון
רח' י. ל. פרץ 32
חיפה מיקוד 33306
ת.ד. 4767
טלפון: 645161

תל-אביב והמרכז
רח' הארבעה 18/א
תל אביב מיקוד 64739
ת.ד. 7037
טלפון 260191

.S.,

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת ראשית / אגף תמורה בקרקע
ירושלים

3.10.74

מיק מס':1(173)

אל: מנהלי המחוזות, ממ"י

הנדון: <u>חב' תיכון ופיתוח בע"מ, מרכזים מסחריים</u>

בהמשך להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 24.12.73, בדבר שחרור מחובת פרסום מכרז בגין הקצאת קרקע לחב' תיכון ופיתוח המיועדת לחנויות ומרכזים מסחריים בעיירות פיתוח ובשכונות וברובעים הנבנים ע"י מחרד התיכון, וכן על מנת לקדם את הטפול בתכנון האחרים, הננו לקבוע את סדרי הפעולות כדלהלן:

1. איטור עקרוני: על סמך המלצת מחרד התיכון הכוללת את איתור השטח ואת הפטור ממכרז, יש להביא העיסקה לאיטור עקרוני למטרות תיכנון, כשקרקע הקרקע הוא בהתאם לקביעת התמזי הממשלתי.

על בסיס איטור עקרוני זה ניתן לחתום על תכנית בנין עיר הנדרשת לועדת התכנון.

2. איטור סופי: עם השלמת התכנון בועדות ולקראת תחילת הבניה והגשת תכניות לרישוי, יש להביא לעיטקה את האיטור הסופי בצירוף חוות מעודכנת של התמאי הממשלתי.

על סמך איטור סופי זה ייחתם כמקובל הסכם פיתוח.

נא הוראותיכם בהתאם.

ב ב ר כ ה,

י. נחרי

העתק: מר מ. טלמון, כאן
מר ס. פלג, משה"מ, ירושלים
מר י. קינמון, חב' תו"מ, ת"א
מר ח. איצקוביץ, חב' תו"מ, ת"א

(c) Copyright Reserved.

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז הגליל
נצרת-עלית

משרד השיכון - ירושלים
לשנת משנה לשנכ"ל
נכנס 7. XI. 1975

תאריך: ל' בחשון תשל"ו
4 בנובמבר 1975

מספר: 3539

אל: מר ב. סלומון, סגן חשב המשרד, משה"ש ירושלים
מאת: מחוז הגליל.

הנדון: תשלום דמי חכירה למינהל מקרקעי ישראל.

הריני להודיעך בזה כי הליכי הקצאת קרקעות למשרדנו למטרות בניה ותשלום דמי החכירה למינהל מקרקעי ישראל עבור קרקע זו קודמים בהרבה לשלב של הוצאת הוראות הביצוע לבניה.
מאחר ומשרד השיכון חייב לקבל רשיונות בניה מהרשויות המקומיות לפני התחלת הבניה בפועל ומאחר ובעל הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל, צריך לאשר לנו את הבעלות על הקרקע לפני הגשת התכניות לאישור, יש לשלם למינהל את דמי החכירה תקופה ארוכה לפני אישורה של הוראת הביצוע הספציפית לבניה.

מהאמור לעיל תווכח שהצעתך לשלם למינהל את דמי החכירה רק לאחר אישורה של הוראת הביצוע תיצור מעגל קסמים שלא יאפשר ביצוע בניה ואף נגיע למצב בו לא נוכל להוציא את הוראת הביצוע הספציפית אשר לפיה אתה רוצה להתבסס כאסמכתה לתשלום למינהל.

לאחר התייעצות אנו רוצים להציע לכם דרך לפתרון בעית תשלום דמי החכירה למינהל: על המשרד הראשי ליצור קרן (דוגמת "פיתוח מראש") אשר ממנה ישאב המחוז מראש את הסכומים הדרושים לתשלום דמי חכירה.
לאחר אישורה של הוראת הביצוע הספציפית יוחזר ממנה לקרן הסכום ששולם למינהל.

נבקשכם לשקול הצעתנו.

ב ב ר כ ה

י. הרשלר
סגן מנהל המחוז

העתקים:
מר ש. פלג, המשנה למנהל הכללי, משה"ש י-ם.
מר ד. בן יהודה, חשב המשרד משה"ש י-ם.
מר ז. ברקאי, מנהל אגף הפרוגרמות.
מר ש. צור, הממונה על הקרקעות משה"ש י-ם.
מר א. בן דור, מנהל המחוז, כאן.
מר ד. יניר, מנהל המחלקה הטכנית, כאן
מר א. דוד, עוזר ראשי לקרקעות ופנויים, כאן.

רח' התרמון 1 ת"ד 515 נצרת-עלית 17105 טל' 55820

מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים, 7.10.75

17.10.

אל: מר א. אוזן, שר התקלאות ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל
חברי מועצת מקרקעי ישראל

הנדון: קרקע לתעשייה ולמלאכה -
שינוי שיטת ההכירה לחוכרים חדשים

... מצ"ב פרוטוקול מס. 160 של ישיבת מועצת מקרקעי ישראל אשר התקיימה ביום ז' בתמוז תשל"ה (16.6.75).

הפצת הפרוטוקול התעכבה בגלל הצורך לתאם את נוסח ההחלטה עם משרד המסחר והתעשייה.

בפגישה אשר התקיימה לפני מספר ימים עם נציגי משרד המסחר והתעשיה (ובראשם מנכ"ל המשרד), סוכם על הנוסח כפי שהוצע בעת הדיון במועצה בשינויים דלקמן: -

בסעיף 3.1.3 - תקופת חכירה של 49 שנה - זכות לחידוש ל-49 שנה נוספות

סוכם כי במקרים מיוחדים, אשר לגביהם ימליץ משרד המסחר והתעשייה, תינתן זכות לחדוש החכירה ל-49 שנה נוספות.

בסעיף 6.2 - שינוי מטרה - שינוי סוג המוצר

סוכם כי שינוי סוג המוצר אשר החוכר מייצר במפעל יהיה טעון קבלת המלצה של משרד המסחר והתעשייה.

בסעיף 7.2 - שינוי - יעוד

סוכם כי שינוי יעודה של הקרקע מתעשייה או ממלאכה ליעוד אחר יהיה טעון המלצה של משרד המסחר והתעשייה.

בסעיף 10.1 - העברת זכויות

סוכם כי העברת זכויות תוך תקופת החכירה תהייה טעונה המלצה של משרד המסחר והתעשיה.

בסעיף 13.2.4 - אופציה לשטח נוסף

סוכם כי תקופת החכירה לשטח האופציה תהיה לפחות ליתרת תקופת החכירה של השטח המקורי.

ב ב ר כ ה,

מ. מנדלבליט
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

העתק: ה"ה א. בידץ, כאן
מ. גורדון, קהק"ל
תפוצה - רשימה

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: אגף שמוש בקרקע
ירושלים

תאריך: 27/1/74

מספר: 1(303)

אל: מר ש. פלג

הנדון: שנוי בשטח החכירה

בהמשך למכתבינו אליך, הועלתה על ידי נציגי חברות השכון בפנינו הבעיה הבאה:

אנו מעוניינים שכל הדירות הנמצאות עתה בבניה, תכללנה בהסדר החדש.

הכללת יחידות אלו בהסדר החדש מחייבת את החברות בתוספת של 11% למחיר הסבלא, ולסכום הכלול בהסכם בינינו לבין החברות.

החברות תצטרכנה לדבריהן, לזקוף סכום זה למחיר הדירה.

תוספת זו טעונה אשורכם.

בברכה,

מיכה סלמון

משרד השיכון
אגף
20. V. 1974
דואר נכנס

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 020 91 טל' 223171 (02)

שינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

10.1.74

אל: _____

ע.א.י.

הנדון: <u>הרפורמה בנוגעי החכירה</u>

רצ"ב מכתב מר מ' טלמון אל מנהלי וועדות השיכון הציבוריות.

לידיעתכם.

ב ב ר כ ה,

אורלה

ג. בנימין
מזכירה

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל
ירושלים

ט"ז בטבת תשל"ד
10 בינואר 1974

1(157)2

לכבוד
מר .....
המנהל הכללי
חב' .....

הנדון: <u>הרפורמה בתנאי החכירה</u>

בהמשך למכתבי אליכם מיום 1.1.74 הנני להודיעכם בזאת על ההסדרים שנקבעו בקשר להחלת הרפורמה בתנאי החכירה ביחס למשתכנים בדירות הנמצאות בבניה ובאתרים שבגינם נקשרו ביננו עיסקאות ושולמו על ידכם התשלומים בשיעור של 80% (דמי חכירה ראשוניים).

מוצע בזאת לחברות להוסיף לתשלום הנ"ל סכום של 11% מערך הקרקע לתאריך קשירת העיסקה (בין בטבלא ובין בשומה) ובזאת להוון את דמי החכירה השנתיים ל-49 שנים מראש.

זכות זו שמורה לחברה המשכנת או למשתכנים עד 31.3.75.

לאותם המשתכנים אשר יכללו בהסדר האמור לעיל יאופשר לחתום על נוסח חוזה החכירה החדש אשר בו פטור המשתכן מתשלום דמי חכירה שנתיים, פטור מהעלאות כל 7 שנים ופטור מתשלום דמי הסכמה כל עוד הדירה משמשת לייעודה המחוכנן כדירה לכל תקופת החכירה.

במקרה של שוני ייעוד תהיה למינהל זכות לדרוש תשלום כפי שייקבע.

הננו רואים חשיבות מרובה בכך שמירב הדירות הנמצאות עתה בבניה תאוכלסנה ותוחכרנה על בסיס ההסדר החדש ונבקשכם לנקוט בכל הדרכים האפשריים על מנת לסייע לביצוע משימה זו.

הננו עומדים לרשותכם באינפורמציה ככל אשר יידרש.

בכבוד רב,

מיכה טלמון
מ"מ מנהל המינהל

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

10.1.74

אל: _____

הנדון: הרפורמה בתנאי החכירה

רצ"ב מכתב מר מ' טלמון אל מנהלי ועדות השיכון הציבוריות.

לידיעתכם.

ב ב ר כ ה,

ג. בנימין
מזכירה

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל
ירושלים

ט"ז בטבת תשל"ד
10 בינואר 1974

1(157)2

לכבוד
מר .....
המנהל הכללי
חב' .....

הנדון: <u>הרפורמה בתנאי החכירה</u>

בהמשך למכתבי אליכם מיום 1.1.74 הנני להודיעכם בזאת על ההסדרים שנקבעו בקשר להחלת הרפורמה בתנאי החכירה ביחס למשתכנים בדירות הנמצאות בבניה ובאתרים שבגינם נקשרו ביננו עיסקאות ושולמו על ידכם התשלומים בשיעור של 80% (דמי חכירה ראשוניים).

מוצע בזאת לחברות להוסיף לתשלום הנ"ל סכום של 11% מערך הקרקע לתאריך קשירת העיסקה (בין בטבלא ובין בשומה) ובזאת להוון את דמי החכירה השנתיים ל-49 שנים מראש.

זכות זו שמורה לחברה המשכנת או למשתכנים עד 31.3.75.

לאותם המשתכנים אשר יכללו בהסדר האמור לעיל יאופשר לחתום על נוסח חוזה החכירה החדש אשר בו פטור המשתכן מתשלום דמי חכירה שנתיים, פטור מהעלאות כל 7 שנים ופטור מתשלום דמי הסכמה כל עוד הדירה משמשת לייעודה המתוכנן כדירה לכל תקופת החכירה.

במקרה של שוני ייעוד תהיה למינהל זכות לדרוש תשלום כפי שייקבע.

הננו רואים חשיבות מרובה בכך שמירב הדירות הנמצאות עתה בבניה תאוכלסנה וחוכרנה על בסיס ההסדר החדש ונבקשכם לנקוט בכל הדרכים האפשריים על מנת לסייע לביצוע משימה זו.

הננו עומדים לרשותכם באינפורמציה ככל אשר יידרש.

בכבוד רב,

מיכה שלמון
מ"מ מנהל המינהל

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

10.1.74

אל: מר ש. פלג, משרד, ירושלים

הנדון: הרפורמה בנושאי החכירה

רצ"ב מכתב מר מ' טלמון אל מגהלי וועדות השיכון הציבוריות.

לידיעתכם.

ב ב ר כ ה,

ג. בנימין
מזכירה

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל
ירושלים

ט"ז בטבת תשל"ד
10 בינואר 1974

1(157)2

לכבוד
מר .....
המנהל הכללי
חב' .....

הנדון: <u>הרפורמה בתנאי החכירה</u>

בהמשך למכתבי אליכם מיום 1.1.74 הנני להודיעכם בזאת על ההסדרים שנקבעו בקשר להחלת הרפורמה בתנאי החכירה ביחס למשתכנים בדירות הנמצאות בבניה ובאחרים שבגינם נקשרו בינינו עיסקאות ושולמו על ידכם התשלומים בשיעור של 80% (דמי חכירה ראשוניים).

מוצע בזאת לחברות להוסיף לתשלום הנ"ל סכום של 11% מערך הקרקע לתאריך קשירת העיסקה (בין בטבלא ובין בשומה) ובזאת להוון את דמי החכירה השנתיים ל-49 שנים מראש.

זכות זו שמורה לחברה המשכנת או למשתכנים עד 31.3.75.

לאותם המשתכנים אשר יכללו בהסדר האמור לעיל יאופשר לחתום על נוסח חוזה החכירה החדש אשר בו פטור המשתכן מתשלום דמי חכירה שנתיים, פטור מהעלאות כל 7 שנים ופטור מתשלום דמי הסכמה כל עוד הדירה משמשת לייעודה המתוכנן כדירה לכל תקופת החכירה.

במקרה של שוני ייעוד תהיה למינהל זכות לדרוש תשלום כפי שייקבע.

הננו רואים חשיבות מרובה בכך שמירב הדירות הנמצאות עתה בבניה תאוכלסנה ותוחכרנה על בסיס ההסדר החדש ונבקשכם לנקוט בכל הדרכים האפשריים על מנת לסייע לביצוע משימה זו.

הננו עומדים לרשותכם באינפורמציה ככל אשר יידרש.

בכבוד רב,

מיכה טלמון
מ"מ מנהל המינהל

מדינת ישראל

משרד השיכון

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה:
ירושלים

תאריך: י"א סיון תשל"ג
11.6.73

מספר:

אל: המנכ"לים של משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל

הנדון: יתרת חוב משרד השיכון בגין תשלום דמי-חכירה ראשוניים ושנתיים על קרקעות המינהל.

בישיבה משותפת שהתקיימה ביום 1.4.73 (העתק זכרון דברים מצ"ב) הובהרה בעיית ההתחשבנות בין שני המשרדים כדלקמן:

1. החשבונות לשנים 1971/72, 1972/73 הוסדרו ושולמו.

2. בהתחשבנות לשנת 1970/71 נשארה יתרה לזכות המינהל בסכום של כ-8.7 מיליון ל"י אשר נדונה עם אגף התקציבים בשנת 1972/73 ומשתמן הסדר תשלומים בשנת 1973 עם תקצוב הסכום ע"י האוצר.

3. בהתחשבנות עד 31.3.70 שהסתיימה זה עתה, השתכמה היתרה לזכות המינהל בסכום של כ- 25 מיליון ל"י אשר לגביה קיימת בעיה תקציבית. לכן, הוחלט להביא את הנושא הנדון להכרעה משותפת בין המנכ"לים ביחד עם הממונה על התקציבים למציאת פתרון לשלוק היתרה הנ"ל.

4. קיימת תביעה של מ.מ.י. על סיתוח שנעשה באשדוד ברובעים (א'-ד') המסתכמת בסך של כ- 4.5 מיליון ל"י.

5. מוצע לשלק את כל החוב בשלוש שנות תקציב החל משנת הבסיס 1973.

משרד השיכון מקבל על עצמו לשנות לאגף התקציבים להסדיר הענין.

ב ב ר כ ה

ד. בן-יהודה
חשב משרד השיכון

י. שמאע
חשב מינהל מקרקעי ישראל

העתק: מר א. גפני, הממונה על התקציבים
מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל משרד השיכון
מר מ. שלמון, מנהל אגף שמוש בקרקע, מ.מ.י.
מר י. שחם, סמנכ"ל משרד השיכון

י.ש/דז

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' 223171 (02)

מדף 1041

٥١٦١٩

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: שי אנור פקיד	התאריך: 12.10.15
מאת: מיה הוכן	תיק מס': 2/11 - מ

הנדון: הרצה

הרצה ג. בנוסף של מרתה תשובה שלו
ענף סמי מה מינהל הערכת
הדימאה לתכנון שמתקיים הוסקנו
להקצאות מרכז תעופה

מדף 1010

מדינת ישראל

משרד השיכון - ירושלים
לשכת היועץ המשפטי
- 9. 10. 75 - התקבל
דואר נכנס

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך: ל' בחשרי תשל"ו
5 באוקטובר 1975

מספר: 2/12/1

אל גב' מיה קוק, עו"ד, עוזר ליועצת המשפטית, משרד השכון, י-ם

הנדון: מכתבו של עו"ד בירן בענין זכות קדימה לקבלן שמקרקעין הופקעו, להקצאת קרקע חלופה
מכתבך: מס' יפ-2/11 מ-29.9.75

השרה לא היתה לעצם הנושא המעניין אתכם אלא פשרה כספית על גובה הפיצויים המגיעים לנ"ל עקב ההפקעה.

ב ב ר כ ה,

אברשי ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' 223171 (02)

מדינת ישראל

אל ...

מאת ...

העברת מסמך/חומר

תיק

הענין

ישיבה של

הוועדה הציבורית לשחרור

מצורף בזה

...

...

☐ לטיפול ☐ לפי בקשתך

הערות

...

...

...

התאריך

...

חתימה

מדף 982

מ/517

מרכז השלטון המקומי בישראל
UNION OF LOCAL AUTHORITIES IN ISRAEL
תל-אביב 61200, רח' הפטמן 3 • ת.ד. 20040 • P.O.B. 20040 .3, Hellman St., Tel-Aviv 61200, Israel
טל. 26 72 12 Tel. 26 72 12

כ' באב תשל"ה
28 ביולי 1975

משרד ה... לשכת ה... 1975

לכבוד
מר מיכה שלמון
הנהלת מינהל מקרקעי ישראל
י ר ו ש ל י ם

למר שלמון שלום,

בהמשך לשיחתנו רצ"ב רשימת הישובים הקטנים הנמצאים במסגרת מרכז השלטון המקומי.

במסגרת הדיונים בוועדה הבין משרדית ישנה מחשבה לצמצם רשימה זו.

להלן שמות הישובים:

- ✓ אבן יהודה
- ✓ אור עקיבא
- ✓ אזור
- ✓ באר יעקב
- ✓ בינימינה
- ✓ גבעת עדה
- ✓ גבעת שמואל
- ✓ גדרה
- ✓ גן יבנה
- ✓ גני התקוה
- ✓ זכרון יעקב
- יבנאל
- ימוד המעלה
- כנרת
- ✓ כפר יונה
- כפר תבור
- ✓ מבשרת ציון
- מגדל
- מזכרת בתיה
- מטולה
- מנחמיה
- ✓ נחלת יהודה
- ✓ עתלית
- ✓ פרדסיה
- ✓ קדימה
- ✓ קרית עקרון
- ראש פינה
- ✓ רכסים
- ✓ רמת ישי
- חל מונד
- ✓ בית דגן

בברכה,

יצחק שלמן
מרכז השלטון המקומי

מדינת ישראל

משרד השיכון - יחידת
לשכת משנה למנכ"ל
28.VII.1975

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: אגף שמורת בקרקע
ירושלים

תאריך: 22.7.75

מספר:

אל: מר ז. ברקאי, מנהל אגף הפרוגרמות, משה"ס ירושלים.

הנדון: <u>העברת קומפלכס בית הסוהר הרמלה.</u>
מכתבך: מ- 25 ביוני 1975

בהמשך למכתבך הנ"ל, ולאור העובדה שחוצאות הפנוי שהוזכרו בזמנו ע"י משרד המשטרה הורגות מכל סכוי של ביטון ע"י הקרקע המתפנית, הננו מציעים להפריד את הטפול כדלקמן:

1. <u>הקצאת שטח לבי"ס אלטרנטיבי -</u>

צריכה להיעשות ע"י פניה משרד המשטרה, במרוך המלצת ועדת הדיור הממשלתית, בהתאם לנוהלי החוצ הכללי בגין הקצאת קרקע למוסדי ממשלה.

2. <u>השכרת בשטחי בית הסוהר הנוכחי:</u>

זה וכאשר יטרכם על פנוי השטח, נוכל לדון בהליכי הכנון השטח, ייקודו ותנאי הקצאתו.

כמו כן, הננו להביא לידיעתך שחוצאי פנוי מוסדי ממשלה נקבעים ע"י ועדה ליד האוצר (לשעבר היתה ידועה כ"ועדת וינשל").

בברכה,

מ. מלכון

עותק: למר ד. וינשל, מנכ"ל משה"ס, ירושלים.
למנכ"ל משרד המשטרה, ירושלים.
למר ש. גלג, משנה למנכ"ל, משה"ס, ירושלים.

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' 223171 (02)

ט"ז מסרז תשל"ח
25 ביוני 1975

אל: מ. סלמון, מנהל אגף לשימושי קרקע

הנדון: <u>העברת קונספלכס בית הסופר ברמלה</u>

בהמשך לשיפולבו בנושא נפגשתי עם מר פלייסיג, מנכ"ל משרד המשפטים בדיון זה סוכם כי למשרד חשוב לדעת אם מתכוונים להעביר את בית הסופר. במידה ויוחלט שכן, תפסקת השקעת גדולות המתוכננות במקום; במידה ויוחלט שבשלב זה אין משבים את המיקום, תמשכנה השקעות אלה.

מקרד המשפטים מעוניין לפנות את המקום מסיבות שלו. אך כמובן מעוניין באיתור אלטרנטיבי שיתאים לצרכי בית סופר בסגנות ה-80 המקום המומלץ על ידם כיום הוא בסביבות למרון, אך אין זה תנאי הכרחי. אבקשך על כך לבדוק את הנושא, ולחציע לנו ולמשרד המשפטים, איתור אלטרנטיבי באזור.

כמו כן התברר, כי על אף שקשה למשרד המשפטים לבוד את מרכיבי ההשקעה הנדרשת, ברור כי מעבר להחלפת מבנה במבנה, יבונה בית הסופר החדש ברמת שירות גבוהה יותר, בהתאם לנורמות הצפויות בשנות ה - 80 יש לנכות למעשה מערך המיבוי את השיבוי באיכות בית הסופר.

אודה לך על המשך טיפולך בנדון.

ב ב ר כ ה,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: ד. ויצמן, מנכ"ל משה"פ
מ. פלייסיג, מנכ"ל משרד המשפטים
אדר' ח. פרנקס, אגף תכנון משה"פ

כב בתמוז תשל"ה

1 ביולי 1975

אל: מר מ. טלמון, מנהל האגף לשימוש בקרקע, מ.מ.י

מאת: ש. פלג, משנה למנכ"ל משרד השיכון

הנדון: מקרקעין בהם רכשו חברות זכויות על-ידי
תשלום דמי חכירה ראשוניים

רצ"ב העתק מכתבה של היועצת המשפטית של משרד השיכון, בנדון.

אודה לך על חוות דעתך.

ב ב ר כ ה

ש. פלג
משנה למנהל הכללי.

העתק: מר י. צור - כאן

מדינת ישראל

משרד השיכון
היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך כ"ד באייר תשל"ה
5 במאי 1975
מספר יפ-2/11/1/1

אל: המנהל הכללי

הנדון: מקרקעין בהם רכשו חברות זכויות
<u>על ידי תשלום דמי חכירה ראשוניים</u>

בהמשך למכתבי מיום 30.4.75 אליך בנדון ולאחר ישיבה שקיימתי עם היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל, הריני להביא לידיעתך דברים נוספים אלה:

1. אף חברה לא חתמה על הסכם בנוסח ההסכם מיום 27.6.72 שנחתם עם "שיכון עובדים";

יש לשקול איפוא אם מן הראוי לכוון את החברות במידת האפשר, להחתים הסכם דומה.

2. הואיל ו"שיכון עובדים" התחייבה בהסכם מיום 27.6.72 להשלים הקמת זכויות על מגרשים מסוימים לא יאוחר מיום <u>31.3.76</u> ועל מגרשים אחרים לא יאוחר מיום <u>31.3.78</u> וניתן להניח כי החברה תבקש מהמינהל להאריך מועדים אלה -

<u>אפשר יהיה להתנות את ההסכמה להארכת מועדים בתנאי שהחברה תבנה על המגרשים האמורים ליעדי משרד השיכון.</u>

ב ב ר כ ה

בחיה אבלסר
היועצת המשפטית

בא/עי

מועצת מקרקעי ישראל

פרוטוקול מספר 160

מישיבה אשר התקיימה בירושלים ביום שני, ז' בתמוז, תשל"ה

16.6.75

השתתפו ה"ה :- א. אוזן, שר החקלאות, יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
(השתתף בחלק מהישיבה)

י. צור - ממלא מקום היושב ראש בחלק מהישיבה

מ. אונא	ב.צ. חלפון
ר. ארזי	ז. צור
ד. וינשל	ש. רייכמן
מ. זורע	ש. שיכמן

א. בידץ - ממלא מקום נציגי הממשלה
מ. גורדון - ממלא מקום נציגי הקהק"ל

נעדרו ה"ה :- ש. בן שמש — מ. נצר
י. זיו-אב — ת. קוברסקי
מ. מנדלבום — א. קסוטו

מ. מנדלבום - מזכיר המועצה.

נוכחו ה"ה :- מ. אלמן — א. פוזננסקי
א. בבאי — י. קורץ
מ. טלמון — מ. ריין
ג. סבא — י. שמאע

הערות:- יו"ר המועצה השר א. אוזן הודיע שיאחר לבוא ובקש כי מר י. צור ימלא את מקומו.

מר שלום רייכמן מונה כחבר המועצה במקומו של מר דן חירם ומשתתף בפעם הראשונה בישיבה.

סדר היום:

1. אישור פרוטוקולים 155 - 159

2. שאילתות

(1) מר ר. ארזי - חברות שהמינהל מיוצג בהן.

(2) מר מ. אונא - הסדר עם חברת "נשר" בעניין מחצבה חדשה. תשלום פיצויים לתושבי כפר שלם בת"א.

(3) מר ש. שיכמן - שטח מסגד חסן בק ביפו

2/..

3. הקצאת קרקע באילת - שחרור ממכרז - צרוף נציג משרד המסחר והתעשיה לוועדה

4. תכנית עבודת מינהל מקרקעי ישראל לשנת 1975/76

5. קרקע לתעשייה ולמלאכה - שינוי שיטת החכירה לחוכרים חדשים

---

1. אישור פרוטוקולים 155 - 159

פרוטוקולים 155 - 159 אושרו ויש לתקן בהם את התיקונים כדלקמן:-

(1) בפרוטוקול 155 צריך להוסיף ברשימת הנוכחים את מ. טלמון.

בעמוד 11, ברישא, נפלו טעויות בהדפסת המספרים בדברי מ. זורע. העמוד הודפס מחדש והוחלף.

(2) בפרוטוקול 156 - בנספח הכחול בהחלטה בדבר דמי-הסכמה, בעמוד 2, פרק ד', סעיף 3(א) צריך להיות כתוב 1265 ל"י, במקום המספר 1625 שהודפס בטעות.

2. שאילתות

(1) מר ר. ארזי, חברות שהמינהל מיוצג בהן

מר ר. ארזי מתייחס לנושא שהועלה על ידו בישיבה מיום 3.3.75 ובקש לכלול אותו בסדר היום של המועצה. בפרוטוקול כתוב כי נתבקש להגיש תזכיר. מבקש לתקן כי לא אמר שיגיש תזכיר וכי כאשר הנושא יובא לדיון יביע דעתו בפתיחת הדיון.

מר מ. זורע משיב כי נושאים מובאים לדיון במועצה לפי הצעת חברי המועצה או ביוזמת המינהל. המינהל מביא בראש וראשונה לדיון נושאים אשר דרושה לגביהם החלטה לצורך עבודת המינהל. סדר היום של המועצה עמוס. יש עוד נושאים, כגון שיטת ההוון, דמי-הסכמה, אשר נידונו בוועדה המשנה לקרקע עירונית אולם טרם נידונו במועצה. אם חבר מועצה מבקש לדון בנושא אשר לדעת המינהל אינו דרוש לצרכי העבודה צריך חבר המועצה להגיש תזכיר ולהציע את הצעתו בכתב. אח"כ יכין המינהל מצע לדיון, כפי שנעשה במקרים קודמים, כגון הצעת ה"ה אונא וזאב צור בענין המכרזים (מר זאב צור מעיר כי ההצעה עודנה בסדר היום) (מר י. צור מעיר כי מר ארזי בקש אינפורמציה). ניתנה האינפורמציה למר ארזי אולם הוא מבקש לדון בנושא, עליו להגיש תזכיר.

ר. ארזי: אני מוכן להסדר הבא: אני אשב יחד עם היועץ המשפטי ויחד נברר את הנקודה, בהקשר להוראות של מנהל רשות החברות הממשלתיות, מהו יחס הגומלין בין מועצת מקרקעי ישראל לבין חברה שהמינהל מיוצג בה.

מ. זורע: על כך היתה שאילתה וניתנה תשובה חד משמעית. לשאלה זו שהצגת זה עתה ניתנה התשובה שלמועצה אין אחריות. לחברי המועצה אישית אין אחריות. חוות-הדעת המשפטית אומרת -

3/..

והתייעצנו על כך גם עם מנהל רשות החברות הממשלתיות - שפקידי ממשלה, ובכלל זה פקידי המינהל, המתמנים כחברי דירקטוריון של חברה ממשלתית, אחריותם שם היא אישית, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת. יש הגדרה של תפקידי הדירקטורים. בחברות בהן אנו משתתפים לא נאמר במפורש אחרת, וכן חבר דירקטוריון אחראי אחריות אישית לחברה ואיננו מייצג אינטרס זר לחברה.(היו"ר י. צור: על ידי מה הם מתמנים?) על ידי אחד משרי הממשלה, תלוי באיזו חברה מדובר. חברי המועצה אינם אחראים לעמדות שנוקטים פקידי המינהל שהם חברי דירקטוריונים בחברות השונות.

היו"ר י. צור: אני רוצה לוודא אם הבנתי נכון. לפי ההסבר שלך, מועצת מקרקעי ישראל כמועצה איננה שותפה בשום חברה, אלא יש פקידי מינהל המתמנים על ידי הממשלה לתפקיד זה, והם במקרה או שלא במקרה עובדים במינהל. זה חל גם על חברה כמו חברת ערים.

מ. זורע: עניתי תשובה עקרונית. נשאלה שאלה ועניתי עליה תשובה מפורטת. אפשר לעיין בפרוטוקול ולקרוא את התשובה. אם חבר מועצה מבקש לשאול שאלות נוספות לאחר התשובה הזו ובעקבותיה, ינסה את שאלותיו.

ר. ארזי: השאלה היא פשוטה, אין בה חלילה כוונות או מגמות נגד מישהו. אני רוצה לדעת האם המועצה נושאת באחריות כלשהי.

מ. זורע: עניתי לך שהמועצה איננה נושאת באחריות.

היו"ר י. צור: גם לא לחברה שמנהל המינהל הוא יו"ר הדירקטוריון שלה?

מ. זורע: התשובה היא חיובית. יש לי אחריות בחברת ערים, אני משמש כיו"ר מועצת המנהלים של חברת-ערים. אני כפוף בענין זה לשלושה שרים. אני פועל וחייב לפעול לפי מיטב האינטרסים של החברה. היות והתחומי הפעולה של החברה נוגעים בחלקם למינהל, בוחרים את הדירקטוריון מקרב אנשי המינהל.

היו"ר י. צור: אני מוכן להסתפק בתשובה זו. אם אחרי התשובה יש למר ארזי שאלות נוספות, יגיש אותן בכתב.

(2) מ. אונא - הסדר עם חברת "נשר" בענין מחצבה חדשה.תשלום פיצויים לתושבי כפר שלם בת"א.

מ. אונא: קראתי בעתונות שהגיעו להסדר עם חברת "נשר" בענין מחצבה חדשה, לאחר המחלוקת הגדולה שהיתה. האם אפשר לקבל אינפורמציה על פרטי ההסדר החדש?

בעתון "מעריב" התפרסמה שורה של כתבות על תשלום פיצויים לתושבי כפר-שלם. הדברים מעוררים תמיהה רבה. האם אפשר לדעת אם הדברים שהתפרסמו הם נכונים? מי מטפל בכך, כיצד מטפלים בכך בצורה העולה למדינה מיליונים רבים. לא מובן לי מדוע זה צריך להיות כך.

מ. זורע: לשאילתות שנשאלו היום אשיב באחת הישיבות הבאות.

(3) ש. שיכמן - שטח מסגד חסן בק ביפו

מ. זורע: רצוני להשיב לשאלה שנשאלה בישיבה קודמת בענין מסגד חסן-בק הנמצא באחר מנשיה, מדוע חברה מסוימת, חברת אדגר, קיבלה את הנכס. וזוהי השתלשלות הדברים: שטח החלקה של מסגד חסן-בק הוא 2.346 דונם. בשנת 1970 הוקנתה חלקה זו, חלקה 31 בגוש 7004, לאפוטרופוס לנכסי נפקדים ונרשמה על שמו בספרי האחוזה. החלקה נכללת בשטח ההפקעה של מנשיה. ועד הנאמנים של העדה המוסלמית פנה ליועץ לענייני ערבים בבקשה לשחרר את הנכס, כפי שנעשה לגבי נכסי וואקף אחרים בכל הארץ. הוועדה לענייני נכסי הוואקף, בראשותו של היועץ לענייני ערבים במשרד ראש הממשלה החליטה בישיבתה מיום 9.2.1971:

4/..

"א. מאחר שהחלקה מופקעת, ממליצה הוועדה לשחרר את החלקה בעין בתנאי וכפוף לכך שראש עיריית תל-אביב ימליץ בכתב בפני המינהל על שחרור החלקה בעין לטובת ועד הנאמנים. ב. לאחר שהתברר כי אין למינהל התחייבויות בגין חלקה זו וכן אין ת.ב.ע. מפורטת, ממליצה הוועדה לשחרר את החלקה בעין לטובת ועד הנאמנים של העדה המוסלמית."
סגן היועץ לענייני ערבים במכתבו מיום 1.6.71 ביקש לשחרר את הנכס לאחר שבירר כי אין לעיריית תל-אביב ענין בחלקה הנ"ל. הוא כתב לנו: "כפי שמסרתי לך אין עיריית תל-אביב מעונינת בשתיים מן החלקות: חלקה 31 בגוש 7004 (מסגד חסן-בק) - הסכם חכירה; חלקה 64 בגוש 6107. במקומה תבוא חברת אדגר בע"מ שתפתח את השטח סביב למסגד כאחר לצרכי תיירות." (ש. שיכמן: מי החליט על כך?) סגן היועץ לענייני ערבים בירר את הענין עם עיריית תל-אביב והביא זאת בפני אותה ועדה. הוועדה בישיבתה מיום 12 ביולי 1971 החליטה: "אם עיריית תל-אביב תגיע להסכם עם ועד הנאמנים שהנכס יועבר לחזקתה ולבעלותה למטרה ציבורית - ממליצה הוועדה לשחרר את הנכס לוועד הנאמנים כפוף לתנאי ההסכם הנ"ל." הנכס ישוחרר לוואקף. משישוחרר הנכס יכול הוואקף לעשות בו כראות עיניו. כפי הנראה קישרו את הוואקף עם החברה במטרה לפתח שם אתר תיירות. היות ומנשיה מתפתחת כאתר של שיכונים, מסחר ומלונאות ולא כאתר של מוזיאונים זהו פתרון הנראה גם למינהל, מה גם שהנכס הוא כרשות הוואקף, והוא העביר אותו לחברה. (ש. שיכמן: זו לא היתה החלטת המינהל?) הוועדה הבינמשרדית לענייני נכסי הוואקף החליטה על שחרור הנכס לוועד הנאמנים בתנאי זה של עיריית תל-אביב.

היו"ר י. צור: על השאילתות שהוצגו היום נקבל תשובה בישיבה הקרובה.

3. הקצאת קרקע באילת - שחרור ממכרז - צרוף נציג משרד המסחר והתעשיה לוועדה

מר מ. זורע מסביר כי המועצה מינתה בזמנו ועדת משנה לשחרור ממכרז בגין הקצאת קרקע באילת. על דעת יו"ר ועדת המשנה זאב צור, על דעת ראש העיריה ועל דעת המינהל, מוצע לצרף לוועדה את נציג משרד המסחר והתעשיה. היות והאובייקטים שם הם לא רק שיכונים אלא גם שטחי תעשיה ומסחר, הוספת נציג משרד המסחר עשויה לתרום לדיוני הוועדה והחלטותיה.

היו"ר י. צור: עקרונית ועניניית אין לכך התנגדות. הדבר היחידי שאני מבקש להדגיש הוא, שהייתי מבכר לו צירפנו חבר לוועדה באופן רשמי. חשוב שנדע מי הוא הנציג כדי להבטיח שהוא ישתתף באופן קבוע בעבודת הוועדה.

מ. זורע: על דעת מנכ"ל משרד המסחר והתעשיה, שהוא חבר המועצה, ועל דעת הנציג עצמו, הוא נבחר לוועדה. שם הנציג הוא ראובן דוד, עוזר שר המסחר והתעשיה לאזורי פיתוח. הוא מתאים ביותר לתפקיד ואני מציע לאשר את צירופו לוועדה באופן שמי.

היו"ר י. צור: אם השר ירצה למנות מישהו אחר בעתיד, יובא הדבר למועצה.

מ. טלמון: האם לא מוטב למנות לוועדה את בעל התפקיד, משום שאנשים מתחלפים? ממנים את האחראי לאזורי הפיתוח.

היו"ר י. צור: בשלב זה אני מבכר שנדע מי הוא הנציג. אם יהיו חילופין, תימסר הודעה למועצה.

5/..

מ. זורע: אנו מצרפים לוועדת המשנה את עוזר שר המסחר וההתעשיה לענייני ערי פיתוח ואזורי פיתוח, מר ראובן דוד. נציין גם את השם וגם את התפקיד.

הוחלט למנות את מר ראובן דוד, עוזר שר המסחר וההתעשייה, לענייני ערי פיתוח ואזורי פיתוח, כחבר בוועדת המשנה לשחרור ממכרז, בגין הקצאת קרקע באילת.

(הערה:- נוסח החלטה מפורט - דף כחול - מצורף).

4. תכנית עבודה של המינהל לשנת 1975/6

מ. זורע: המינהל, לאחר עבודה מאומצת בתיאום עם ועדת הייעול הבינמשרדית הוציא תכנית עבודה לשנת 1975/76. זוהי תכנית ראשונה. חברי המועצה המעוניינים בכך יוכלו לקבל אותה. התוכן של החוברת מתואם עם צוות המיכון העוסק גם באיגוונטר הקרקעות וגם בארגון שיטות. התכנית לשנת 1975/76 כוללת משימות לא שגרתיות. אני מקווה להכניס בתכנית זו בשנה הבאה שני שינויים: השינוי הראשון הוא קביעת נורמות גם לעבודות אחרות הנמשכות כל השנה, מה צריך להספיק בהן, כי השנה התכנית מיועדת למשימות מיוחדות. והשני - איחוד התכנית עם דברי ההסבר בחוברת התקציב. זו תהיה תכנית עבודה לפי לוח זמנים, לפי משימות, תפקידים ותקציבים.

היו"ר י. צור: אני רשאי בשם כל חברי המועצה לברך את המינהל על היוזמה שנקט להכנת התכנית. זוהי הפעם הראשונה שמוגשת לנו תכנית עבודה לשנה מראש, שמאפשרת לנו לעיין בה ולהעיר את הערותינו לא לאחר מעשה אלא בטרם מעשה. אינני יכול לחוות דעה כל עוד לא ראיתי את התכנית, אבל היוזמה הזו נראית לי מאד, ולמינהל מגיעה ברכה על כך.

ד. ויינשל: מהי המשמעות של הגשת החוברת? האם המועצה צריכה לאשר את תכנית העבודה, או שרק מביאים אותה לידיעה?

היו"ר י. צור: לידיעה ולעיון.

מ. זורע: אמרתי לחברי המועצה שהחוברת הוכנה והיא עומדת לרשותם. זה לא אקט סטטוטורי.

היו"ר י. צור: יכולה להיות הערה או השגה על סעיף מסוים.

מ. זורע: אנו חייבים למלא אחר המדיניות של המועצה, להגיש דו"ח אחת לשנה ולהביא את התקציב לאישורה של המועצה. זה מה שמחייב אותנו החוק.

היו"ר י. צור: אין לעכב את הגשמת התכנית כל עוד חברי המועצה לא עיינו בה. אתה מכניס את חברי המועצה בסוד תכנית הפעולה, אבל אינך זקוק לאישור המועצה כדי להתחיל בביצוע התכנית.

מ. זורע: התחלנו לפעול לפי התכנית ב-1 באפריל שנה זו.

מ. ארנא: התקציב אושר באופן כולל. זהו פועל יוצא של התקציב.

6/..

5. קרקע לתעשיה ולמלאכה - שינוי שיטת החכירה לחוכרים חדשים

היו"ר י. צור: כיו"ר הוועדה לקרקע עירונית מסרתי באחת הישיבות הקודמות את תמצית ההצעות בענין החלת שיטת ההיוון על קרקע לתעשיה ומלאכה. מר ארזי, שהיה לו ערעור על ההצעה, נימק את ערעורו. איננו חוזרים היום להרצאת הענין כולו, וגם מר ארזי איננו חוזר על טיעוניו נגד ההצעה. אני קובע שאחרי התייעצות שהיתהבענין זה בדירקטוריון של הקרן-הקיימת וקיימנו דיון מעמיק בנושא - נתגבשה דעה שבאופן כללי אנו מקבלים את ההצעה. מר ארזי הודיע שהוא עומד להסתייג מההצעה. זהו הצד הפורמלי. יש הערות על פרטי ההצעה, גם אם מקבלים את הרעיון שבשלב זה ניישם את שיטת ההיוון על קרקע לתעשיה ומלאכה. לדוגמא נשאלת השאלה מה תהיה תקופת החכירה. ההצעה היא שתקופות החכירה תהינה 14 - 28 - 49 שנה. לא יותר מ-49 ולא פחות מ-14 שנה. אם אנו מקבלים את העקרונות היסודיים המונחים ביסוד ההצעה הזו, יש הרבה בעיות התובעות פתרון לגבי הפרטים. עד כמה שזכור לי כלל המסמך שהובא לפנינו דף החלטות. אני מציע לדון בבעיות לפי סדר הנושאים בדף ההחלטות, בלילהיכנס מחדש לוויכוח הכללי, וזאת לאחר שרשמנו לפנינו את ההסתייגות העקרונות של מר ארזי.

מ. זורע: מר זיו-אב ביקש אותי למסור הודעה, כי הוא לא יכול להשתתף בישיבה זו. וזו לשון ההודעה: אני מקבל את הצעת המינהל לגבי קרקע לתעשיה ולמלאכה - שינוי שיטת החכירה. לידיעתך,היתה ישיבת הדירקטוריון של הקרן-הקיימת בנדון, לפי תביעתו של מר ארזי, שהוא נשאר בעמדתו. מר לוינסקי הסביר כי גם תקופת החכירה צריכה להתחשב בתקופת מתן הלוואות פיתוח שהן לפחות 15 שנה. העמדה היא כי התקופה צריכה להיות עד 24 שנה, ובמקרים מסוימים, לפי החלטה מיוחדת של ועדה מוסמכת של המינהל, עד 49 שנה. בכך יצאתי ידי חובה כלפי מר זיו-אב. אני רוצה להוסיף כמה מילים להקדמה. בחנו את הענין מאספקטים שונים. יחד עם זה לא ראינו את עצמנו פטורים מלעשות עוד בדיקה עם משרד המסחר והתעשיה ולקיים עוד דיון פנימי. אני מבקש להניח את תוצאות הבדיקה והדיונים על שולחנה של המדעצה לפני שאנו עוברים להחלטות. אשר למספר שנות החכירה בתעשיה המספר של 24 שנה הוא מתאים. זהו משך הזמן שמפעל רציני ממצה את השימוש בקרקע, ממצה את ההשקעות ומתפתח. מכאן ואילך הוא צריך לגלות את ההתפתחותלאפיקים של התרחבות. 24 שנים זהו מספר המתאים לנו גם משתי בחינות נוספות. פעמיים המספר הזה נותן לנו את התקופה של 48-49 שנה. 25 שנה במונחי קרקע מקנים חזקה שמשמעותה כמעט זכות בעלות. 24 שנים זהו אחד מפרקי הזמן הטובים. לעומת זאת יש מפעלים כבדים, עם השקעות גדולות, שלהם יש להחכיר את הקרקע לתקופה של 49 שנה מצד אחד, ומצד שני יש מפעלים קטנים שלא כדאי להסתכן ולהחכיר להם את הקרקע לתקופה העולה על 7 שנים. בוועדה לקרקע עירונית דיברנו על תקופה של 7 שנים אני מציע שלוש קטגוריות: 1. 7 שנים היכולות להתחדש 6 פעמים ולהגיע ל-49 שנה. 2. 24 שנים עם זכות חידוש אחת, תקופה היכולה להגיע ל-48-49 שנה. 3. חכירה ל-49 שנה ללא חידוש. בענין אחוז ההיוון עשינו תרגילים שונים והגענו לשיעור אחיד של 5%, אשר מקובל גם בשיכונים ציבוריים. שיעור זה נותן 910 לירות על 1000 לירות בחכירה ל-49 שנה; בחכירה ל-24 שנה הוא נותן 694 לירות ל-1000; ובחכירה ל-7 שנים הוא נותן 289 לירות ל-1000. שיעור זה צריך להימדד לפי תקופת חכירה של 49 שנים. כאשר מגיעים לחכירה של 49 שנים עם חידושים, הסכום הוא יותר גדול. בחכירה של 7 שנים עם 6 פעמים חידוש מגיעים ל-2100 לירות ל-1000. אין כאן הפסד של כסף. כאשר אתה מוסר קרקע בשיטה מהוונת ל-7 שנים הסכום אמנם הוא 289 לכל אלף; אבל אם מחדשים את החוזה כעבור 7 שנים ועושים חוזה חדש, הסכום הוא אחר.

(ש. שיכמן: גם הערכה חדשה..) בכל אופן אנו מציעים לכל שלוש התקופות אותו שיעור של היוון - 5%. סיווג המפעלים ייעשה לפי המלצה של המשרד המסחר והתעשיה על בסיס מקדם של השקעות ליחידת קרקע. זהו הבסיס ההגיוני ביותר שנראה לנו.

היו"ר י. צור: לדוגמה, מפעל לייצור בלוקים. כאן ההשקעה לדונם קרקע היא קטנה יותר. למפעל מתוחכם הדורש ציוד חדיש יש להקצות קרקע לתקופה יותר ארוכה.

ר. ארזי: במקרה זה משקל הקרקע בהיקף ההשקעות הוא יותר קטן.

מ. זורע: משקל ההשקעות ליחידת קרקע הוא יותר גדול במפעל מתוחכם כזה. מה נדרש לכל תקופת חידוש? המלצה של משרד המסחר והתעשיה; בדיקת הביצוע בפועל; שומה - ערכי קרקע מעודכנים. אשר להעברת מיד ליד - עד תום תקופת החוזה תהינה העברות סעונות אישור המינהל, אבל ללא תשלום. התנאים שיציג המינהל להעברה לא יכללו חובת תשלום. בתום החוזה - החזרת הקרקע תוך פיצוי עבור שווי המבנה בלבד, או לחילופי חוזה לפי שומה חדשה. כך נוהגת רשות הנמלים, וטוב שכך תנהג הנהלת המינהל.

ד. ויינשל: בתום תקופת החוזה, הקרקע תוחזר למינהל, והמינהל יפצה את היזם לפי ערך הבנין.

מ. זורע: אם הוא מבקש לחדש את החוזה - תיעשה שומה חדשה במועד החידוש.

מ. גורדון: בידי מי תהיה הברירה?

מ. זורע: אני מוכן שהיוזמה תהיה בידי המשקיע. בתנאים אלה נסכים לחידוש על-פי שומה חדשה ותשלום מהוון של דמי החכירה. עם חידוש החוזה הוא מקבל אותה ללא מכרז, הוא עושה חוזה חדש.

ר. ארזי: על איזה בסיס יהיה החוזה החדש?

מ. זורע: לפי המצב באותה תקופה.

היו"ר י. צור: מר זיו-אב הזכיר את הבעיה של הלוואות לתעשיה בהודעה שלו. היו שתי הערות, דומני ששתיהן של לוינסקי, הערה אחת קצת מנוגדת לחוות הדעת של משרד המסחר והתעשיה. מר לוינסקי הוא איש המצוי אצל בנקים. הלוואות להקמת תעשיה חדשה ניתנות ל-14 שנה. הטענה היתה שיש הכרח להתאים את משך זמן החכירה לתקופת ההלואה הניתנת לתעשיה על-ידי מוסדות ממלכתיים.

מר י. צור

מ. זורע: למה לא להיפך? נראה שיש כאן נוהל מקובל. שאלה שניה מתעוררת מתוך חישובים של מס הכנסה או מס רווחי הון, חישובים פיננסיים של המפעל, היו חברים שסברו שאמנם שיטת ההיוון הוא טובה, אבל צריך להשאיר בידי התעשיין את הברירה לשלם דמי חכירה לפי השיטה הישנה. את ההערה הזו העירו דווקא אותם חברים שהיו בעד שיטת ההיוון. מן הראוי לבדוק את הנקודה הזו. מנקודת-מבט של צדק אנושי פשוט - ואינני יודע אם הוא מתאים תמיד לצדק המשפטי - נראה לי שאם אדם מקים מפעל תעשיה, משקיע בו מרץ, יוזמה, ידע והון, וגובים ממנו דמי חכירה מהוונים לתקופה של 7 שנים, לא יתכן שתוך התקופה של שבע השנים הוא יחיה בתוסר ודאות גמור כיצד יעריכו את הקרקע שעליה הקים את המפעל כאשר יגיע מועד החידוש, מה תהיה השומה וכמה עליו יהיה לשלם. יכולים לקרות שם דברים רבים. הוא הקים מפעל באזור שומם, הוא היה הראשון שם. ערך הקרקע היה נמוך ובהתאם לכך הוא שילם את דמי החכירה המהוונים. במרוצת הזמן, גם הודות ליוזמה שלו,

הסביבה התפתחה. כאשר יבואו להעריך את הקרקע בעבור שבע שנים יגידו לו שהיא שווה 100 אלף לירות ולא 10 אלפים לירות. יתר על כן, הוא היום איננו יכול אפילו לעשות חשבון מה יהיה ערך הקרקע שחכר לא רק בגלל שינויים בערך המטבע או בעליית המדד; הוא תלוי בשומה חדשה שמעמידה אותו במצב שונה לגמרי ממה שהיה כאשר חכר את הקרקע, מה גם שכאן מדובר בתקופה של שבע שנים.

מ. זורע: מתי תהיה חכירה ל-7 שנים? כאשר התרומה שלו לפיתוח המקום היא אפסית.

היו"ר י. צור: אני מציע במחשבה ראשונה, שבכל מקרה שהחכירה היא לתקופה של פחות מ-24 שנים, חידוש החכירה יהיה בנוי על חישוב דמי חכירה לפי השומה הראשונה בצירוף הפרשי המדד, או מדד יוקר המחיה או מדד מחירי התעשיה.

ש. שיכמן: אתה מציע זאת במקום הערכה חדשה.

מר אלמן: בנקודה זו במיוחד אני רוצה לדבר לא רק על תקופה של 7 שנים, אלא גם על 24 שנים, ואולי גם על 49 שנים. לגבי הערכת הקרקע - צריכים להיות קריטריונים להערכת השמאי עם חידוש החוזה. יכול להיות מצב שבו התעשיה הקיימת לא תוכל לשאת בדמי חכירה גבוהים. ענין המדד איננו מפיק ערך הקרקע איננו הולך תמיד בד בבד עם מדד יוקר המחיה. כאשר יבואו להעריך את הקרקע בתום התקופה הראשונה של החכירה, יש להעריך את שווי הקרקע למפעל הקיים. אם התחילו לבנות שם שלוש קומות וקודם היתה שם קומה אחת יעריכו את הקרקע למפעל הקיים כאילו הקרקע תואמת את ההשקעות במפעל, אבל לא כמפעל חדש שאולי היה בא במקום המפעל הקיים. יעריכו את הקרקע בתום תקופת החכירה הראשונה לא לפי שווי השוק אלא לפי השווי למפעל דומה מאותו סוג ובאותו היקף, שאם לא כן במקרים רבים התוצאה תהיה שיצטרכו לנשל את האיש מהקרקע. כל עוד המפעל קיים וכל עוד הוא משתמש בקרקע לפי צרכיו - ואולי בתקנות צריך לומר שעליו לנצל את הקרקע לפי צרכי המפעל ולא ניצול-יתר - צריך להעריך את הקרקע לפי שוויה למפעל הקיים.

היו"ר י. צור: האם זה אפשרי?

מר אלמן

כאשר עושים שערוך של קרקע עליה יש בית קטן, אמרתי שצריך להביא בחשבון את שווי הקרקע לאותו בית קיים כל עוד הוא לא בונה שם בית חדש. הוא הדין לגבי תעשיה. איננו יכול להסכים שהמחכיר יחזיר את ההשקעות של החוכר בתום התקופה. צריך להיות ברור שהוא יחזיר רק את שווי ההשקעות. החוכר השקיע סכום מסוים. אם המינהל יצטרך למסור את הקרקע למישהו אחר הוא עלול להפסיד. אילו החוכר היה חושב למכור, הוא לא היה מקבל יותר מכפי שהפיתוח העלה את ערך הקרקע. זאת צריך להחזיר, לא יותר.

זאב צור: ההצעה על תקופת החכירה מתקבלת על הדעת. התקופה היסודית לתעשיה צריכה להיות כ-24 שנה. תקופה זו תחול על רוב מפעלי התעשיה. למפעלים יותר קטנים תימסר הקרקע ל-7 שנים. הערתי מכוונת לתקופה של 49 שנה. אני מציע לראות זאת כמקרה יוצא מן הכלל. תקופה של 49 שנה בתעשיה יש בה הבדל מהותי בהשוואה ל-24 שנה. היא מכניסה דור נוסף. על-כך צריך לדון בנפרד. אל נכנס זאת כקטגוריה שוות-ערך לתקופה של 24 שנה. אשר לתנאי החידוש, נראה לי שבמקרה של חידוש לאחר שבע שנים אין לדרוש יותר מאשר את תוספת המדד. לאחר שבע שנים לא צריכים לתול שינויים מהותיים, ולכן אפשר להסתפק בהפרשי מדד.

מר אלמן: בתנאי שהשורי לא יהיה פחות מהשורי ביום חתימת החוזה פלוס הפרשי המדד.

זאב צור: אשר לחידוש לאחר 24 שנים, נראה לי שאין ללכת לפי העבר אלא לפי ערך הקרקע במועד החידוש, אבל נראה לי שיש לקבוע מראש הנחה מסוימת. אנו יכולים לקבוע מראש שכאן תחול הנחה של שליש או רבע. איננני יודע אם הנוסחה לפי ערך הקרקע למפעל היא נוסחה מתמטית. איננני יודע מי יוכל להשתמש בה ואם היא לא תשמש מקור לתיכוכים וויכוחים. אנו אומרים: לפי ערך הקרקע בתום התקופה של 24 שנה, לא על יסוד מכרז, ומראש קובעים הנחה מסוימת.

מר אלמן: הכוונה היתה לא למפעל ספציפי אלא למפעל מאותו סוג. נניח שמפעל לודזיה ברח' נחמני בתל-אביב היה ממשיך להתקיים. לכל מטרה אחרת שווי הקרקע הוא פי שניים או שלושה; אבל למפעל זה או למפעל דומה הקרקע שווה לא יותר מאשר סכום מסוים. אני חושב שמצד התוכריח תהיה התנגדות גדולה. אתם אומרים: 24 שנים, כאשר המשקיע חושב על תקופה יותר ארוכה.

זאב צור: אם תחול התפתחות, אולי ערך הקרקע לא יצדיק את הישארותו של המפעל באותו מקום. על-ידי כך שאתה מעריך את הקרקע בסכום לא נכון, אתה משאיר דבר לא טביר.

מר אלמן: אני רואה את שני הצדדים.

זאב צור: נקח לדוגמה את מפעל "עסיס". זה לא סביר שהוא ישאר באותו מקום.

מר אלמן: מפעל "עסיס" זז מרצונו. לו היו מקימים את המפעל על אדמת קרן-הקיימת, הוא לא היה עובר. מראש בעל המפעל לא יסכים לחוזה. יש התנגדות להקמת מפעלים על קרקע בחכירה. היזמים מבכרים לרכוש את הקרקע. אולי ממנעה הקמת מפעלי תעשיה כאשר ההצעה היתה חכירה. אני חושב שיש לראות את שני הצדדים. איננני חושב שאחרי 24 שנים אפשר להגיד למפעל: עליך לזוז מכאן. בוודאי שלא צריך לשלם לו את מה שהוא השקיע, אלא מה שזה שווה. איננני חושב שאנשים ישקיעו סכומים גדולים במפעלים בצורה כזו.

היו"ר י. צור: כל הבעיות האלה נכללות בדף ההחלטות. אני מציע שנעבור על ההחלטות לפי הסדר.

ש. שיכמן: אולי נסכם את הנושאים הספציפיים שהועלו עד כה.

ד. ויינשל: יש כאן שאלה עקרונית שתחזור בכל הסעיפים א' - ח' והיא: מהי הגישה העקרונית? האם הגישה שלנו צריכה להיות שהקרקע היא בורח ייצור כלכלי, שאותו המינהל מוסר לתקופה מוגבלת, והוא נשאר שותף להחלטות העסקיות של מי שמקבל את הקרקע; או שאנו רואים את הקרקע כמשאב לאומי, שאיננו רוצים לאבד את השליטה עליו לטווח ארוך ורוצים שבסופו של דבר הוא יחזור לרשות המדינה. אם אנו נוקטים את הגישה הראשונה, שפירושה דומני שאנו רוצים להיות שותפים להחלטות כלכליות של בעל המפעל אשר מקים מפעל על קרקע של המינהל. אנו יכולים להביא להסובכויות בלתי-רגילים ולעיוותים באופן ההתנהגות של השוק, ואולי במקרים מסוימים לאי-פיתוח טכנולוגי. ברגע שבעל הקרקע - המינהל - נכנס לשיקולים עסקיים, הוא אומר לחוכר: כל עוד אתה מייצר מוצר מסוים...

(מ. זורע: מכך הסתלקנו.) קיימת בעיה של החלפת מוצר. הכל הולך באותו כיוון של התערבות כלכלית בשיקולי המפעל. אם אתה מחליף את המוצר שאתה מייצר, עליך לשלם סכום מסויים. אני בודק את ההתנהגות ומכוון אותה. יכול להיות שבעל המפעל יגיד כי משיקולים של התערבות של בעל הקרקע הוא נמנע מלהכניס חידושים טכנולוגיים, כי הם גוררים אחריהם תשלום קנס כספי לבעל הקרקע. יש לכך השפעה נוספת שהיא חשובה. אם המפעל הוקם על קרקע של המינהל ואתה פועל לפי הכללים המוצעים, הרי בתום תקופת החוזה, כעבור 25 שנה, הוא רשאי להאריך את החוזה. אם ההארכה תיעשה לפי ערך הקרקע ביום החידוש הוא ייאלץ לשלם סכום נכבד מאד, או לקבל חזרה את ערך המבנה. דומני שבכך היינו עושים לו עוול כבר. לעומת זאת אם נחדש את החוזה לפי גישה אחרת של הערכת ערך הקרקע, כפי שהציע מר אלמן, הוא לעולם לא יעזוב את סביבות תל-אביב. תמיד יהיה כדאי לו להישאר ולא לעבור אל מחוץ לעיר יש לו אופציה לחדש את החוזה לפי הערכה של השמאי. לפי שיטה א' יהיו מפעלים שייפגעו לפי שיטה ב' יהיו מפעלים שנכריח אותם להישאר בלב ישוב צפוף והם לא יעברו. אני חושב שהמינהל צריך לצאת משיקולים כלכליים. (מ. זורע: עד לתקופה של 49 שנה יעשה בעל המפעל מה שהוא רוצה. אלא אם כן תיה ניצול-יתר של הקרקע). אם בגלל נסיבות שונות יאשרו שם בניה לגובה והוא ינצל זאת, הוא ישלם. כל עוד הוא שומר על היעוד של הקרקע וניצולה, יאפשר לו המינהל לעשות כטוב בעיניו: אם הוא יכול לצאת ולעבור למקום אחר - יצא. המינהל ישמור על המשאב הלאומי שיחזור לידי הציבור, כעבור 49 שנה.

<u>מ. זורע</u>: או 7 שנים כאשר מדובר במפעל קטן לבלוקים.

<u>ד. ויינשל</u>: למינהל תהיה אופציה להחזיר את הקרקע לציבור. זהו תפקידו של המינהל. בסיכום אני מציע שלא נתערב בשיקולים כלכליים, שלא נראה את עצמנו כגוף כלכלי שצריך להתערב בשיקולים כאלה. נראה את עצמנו כגוף לאומי שצריך לדאוג לכך שהקרקע לא תצא מידי הלאום.

<u>היו"ר י. צור</u>: אני מסכים לגישה הזו. אני רוצה להוסיף שיקול שהוא לדעתי חשוב, כאשר מדובר על תעשיה. אנו מעוניינים בפיתוח התעשיה, איננו רוצים שהתעשיה תהיה קופאת על שמריה. אדם הקים תעשיה על שטח קטן. הוא מפתח את המפעל, הוא מנצל יותר את הקרקע העומדת לרשותו. לדעתי יהיו משקיעים, בעיקר הגדולים שבהם, שיציגו תנאי כי תישמר להם קרקע כרזרבה כדי שיוכלו להרחיב בעתיד את המפעל. כאן מתעוררות שתי שאלות שאינן כלולות בשאלות המנוסחות: מה דינה של קרקע המשמשת כרזרבה לפיתוח המפעל בעתיד? מבחינת לאומית ומשקית אנו מעוניינים שמפעל יתפשט ויתרחב. האם עלינו לקנוס את אותו בעל מפעל ולגבות ממנו סכומים גדולים פי כמה רק מפני שהוא התפשט והתרחב והגדיל את הייצור? אם נלך לפי הגישה הזו של תשלום לפי הניצול זה לגיטימי. הוא חכר 2 דונמים, הוא התרחב על-פני 10 דונמים, יש לגבות ממנו דמי חכירה לפי מלוא הערך של 8 הדונמים הנוספים; או הוא צריך לשלם עבור הזכות לבנות קומות נוספות בבניין של המפעל. השאלה אם איננו צריכים לעודד התרחבות של מפעלים ופיתוח התעשיה.

<u>ש. שיכמן</u>: אני בעד ה... הקונצפציה של מר ויינשל, שהמינהל לא צריך להתערב בשיקולים כלכליים. אני מציע שלא נעמוד על תקופת חכירה של שבע שנים. יש לי רושם שתקופה כה קצרה תרתיע אנשים מהשקעות ובניה. תקופת החכירה הקצרה ביותר צריכה להיות 14 שנה. היא תחסוך למינהל לעשות שערוך כל שבע שנים ולהתדיין מחדש על התנאים.

מר ש. שיכמן
החשש העיקרי שלי הוא שאפילו בעלי מפעלים קטנים לא יהיו מוכנים ללכת לתקופה כה קצרה של שבע שנים. על כן אני מציע שתקופת התכירה המינימלית תהיה של 14 שנים. אחר-כך יכול להיות חידוש כל שבע שנים.

מ. גורדון: אתה שוכח שבמקרה הראשון הוא צריך לשלם 28%, ובמקרה השני של 14 שנה 67%.

מ. אונא: אפשר לקבל את הקונצפציה שלא צריך להיכנס לשיקולים כלכליים של המפעל. לי נדמה שחסר כאן שיקול אחד - לא לעודד ספקולציה. השיקול שלנו צריך להיות לא רק שהקרקע תחזור ללאום אלא גם שהעובדה שהקרקע נמסרת בתכירה לא תעודד ספקולציה. אנו מוסרים קרקע בפחות מ-30% מערכה. על-כן התוכר יכול לעשות מזה עסקים. אנו מעוניינים שהוא יפתח תעשיה ויגביר את הייצור, אבל שלא ינצל את הקרקע שקיבל בזול למטרות ספקולטיביות. המחשבה מאחורי דמי הסכמה היתה לבלום את הרצון לעשות ספקולציות בקרקע. החשיבות של הפעילות הכלכלית יורדת לעומת הגדלת האפשריות של ספקולציות בקרקע. אנו יודעים שהיעוד והניצול של הקרקע משתנים חדשות לבקרים. הבעיה הזו חייבת לעמוד לנגד עינינו. לא מספיק שנאמר שמשקיע יעשה מה שהוא רוצה, צריך להיות מעצור שיבטיח מניעת ספקולציות. אם אנו קובעים תקופת תכירה של שבע שנים, ספק אם זה יתקבל. אם נלך בכיוון ההצעה של זאב צור ונאמר שבפעם הראשונה ייעשה חידוש התכירה באותם תנאים, ורק אחרי 14 שנה ייעשה שערוך מחדש, הרי שזהו בעצם פתרון ביניים בין תקופה של 14 שנים לבין תקופה של 7 שנים. איננו רואה את ההבדל הגדול בין פתרון ביניים כזה לבין קביעה מראש שהתקופה תהיה 14 שנים. כאשר ערכי קרקע משתנים בקצב מהיר, ברור לי שאנו צריכים למצוא דרך אשר תבטיח שהשינויים האלה לא ידרבנו אנשים לעשות ספקולציות בקרקע. לי לא ברור עדיין איך לעשות זאת. אני מודה בכך. אבל אנו צריכים לראות את הנקודההזו, שאם לא כן חושש שנטעה. בין אם נלך לפי שיטה זו או לי השיטה שמציע מר ויינשל, עלינו למצוא פתרון לנקודה הזו. איננו יודע אם אפשר לעשות הערכה כפי שמציע מר אלמן לפי ערך הקרקע עבור המפעל. לו היה אצלנו עשרות מפעלים מאותו סוג, אפשר היה מתוך מבט כולל למצוא את המכנה המשותף הנותן את מחיר הקרקע למפעל. מדובר במפעלים שונים אחד מהשני.

זאב צור: לפי משקל הקרקע במפעל.

מ. זורע: ברוב המקרים משקל הקרקע מגיע ל-8%.

מ. אונא: אין בסיס השוואתי מספיק.

מ. זורע: אני רוצה לסכם בקצרה את הדברים לפני שנעבור על החומר סעיף סעיף. אני רואה את הבעיה כפי שרואה אותה מר ויינשל. איננו צריכים להתערב בשיקולים כלכליים, איננו צריכים להיות שותפים למפעל על-ידי קבלת חמלוגים. אנו רוצים לשמור על הקרקע לטובת הלאום. זוהי הגישה שלי. לכן התנגדתי בוועדה לקרקע עירונית שייאמר מה קורה אם המפעל עובר מייצור מוצר אחד לייצור מוצר שני. כל עוד הוא משתמש בקרקע למטרות ייצור, אין זה מעניני מה הוא מייצר. במה אנו עוסקים? דמי תכירה כמוהם כדמי שכירות שנתיים. כך מוגדר בחוק. דמי התכירה זהו תשלום שמשלם התוכר עבור השימוש בקרקע. השימוש, הנצבל והצפיפות הם לפי תכנית בנין עיר. התוכר חייב לשלם כל שנה 5% מערך לתעשיה. אלה הם דמי השכירות, כפי שנקבעו על-ידי המועצה. איננו רוצים יותר מאשר דמי שכירות של 5% לשנה, אלא שאנו רוצים לקבל אותם מראש עבור כל תקופת התכירה. זה חוסך לנו אדמיניסטרציה. התוכר רשאי להעביר את זכויותיו במפעל, ובלבד שייעוד הקרקע לא השתנה. התוכר רשאי לשנות את המוצרים שהוא מייצר. מדוע הצענו תקופות תכירה של 7-24-49 שנה? השאלות שנשאלו כאן אינן מעשיות. החששות אינם במקומם. מתכירים

לו את הקרקע לשבע שנים כאשר הוא מקבל בחכירה שטח של 4 דונם ומקים שם סככה. הוא איננו משקיע השקעות כאשר הוא מקבל קרקע ל-7 שנים.

היו"ר י. צור: תקופת החכירה הרגילה והמקובלת היא 24 שנה. במקרים יוצאים מן הכלל, כאשר מדובר במפעל רציני המחייב השקעות גדולות החכירה תהיה ל-49 שנה. כאשר מדובר בתעשיה זעירה, שאיננה כרוכה בהשקעות הון, החכירה תהיה ל-7 שנים. אולי ננסח זאת כך.

מ. זורע: התקופות של 7 - 24 - 49 שנים נותנות את כל האפשריות. כאשר החכירה היא ל-7 שנים יש לו אפשרות לחדש את החכירה שש פעמים. גם לפי השיטה הקיימת יש שערוך אחת לשבע שנים. הוא הדין בשיטה המוצעת.

מ. ויינשל: האם אפשר לקבוע מראש קריטריונים ברורים מתי מחכירים קרקע ל-7 שנים, או ל-24 שנים או ל-49 שנים, או שזה יהיה נתון לוויכוח בכל מקרה ומקרה?

מ.זורע: משרד המסחר והתעשיה יחד עם המינהל יגבשו קריטריונים וינסחו אותם.

ד. ויינשל: חשוב שהמשקיע ידע זאת מראש.

מ. זורע: פוזננסקי העלה את השאלה: מדוע מגיע לחוכר זה חכירת ל-49 שנה, ולא 7 שנים? הכנסנו את משרד המסחר והתעשיה לענין. ככל שהטימוש הוא פחות אינטנסיבי כן התקופה היא יותר קצרה. 7 שנים יכולות ליהפך ל-14 שנה ול-21 שנה, באותה שגרת עשיה כפי שהיא מקובלת בשיטה הקיימת.

ש. שיכמן: האם החישוב ייעשה לפי המדד או תהיה הערכה חדשה בעת החידוש?

מ. זורע: שומה חדשה. איננו מתכוון לומר שלגבי כל מפעל נבקש שומה של השמאי; ייאמר שבאופן תעשיה ת"א - זוהי ההערכה החדשה לשנה פלונית. אני מציע שנעבור לדף ההחלטות א. שיטת החכירה. סעיף א (1) אומר שנשאיר בחוקפה את שיטת החכירה של קרקע לתעשיה ומלאכה. סעיף א (2) אומר שיבוטל הנוהג של תשלום דמי חכירה ראשוניים ודמי הסכמה. יונהג תשלום מראש ומהוון של דמי החכירה השנתיים. אני מבין שההצעה בסעיף א(2) מקובלת על כולנו.

ר. ארזי: אני מסתייג.

יעקב צור: האם אפשר להשאיר לבחירת החוכר אחת משתי השיטות?

מ. זורע: אם אנו קובעים שיטה, היא צריכה לחול מכאן להבא על כל החוכרים כשיטה אחת ויחידה.

ר. ארזי: האם אפשר להציע אלטרנטיבה שלישית האומרת, שיבוטל הנוהג של תשלום דמי חכירה ראשוניים, ההיוון יחול על דמי החכירה השנתיים, ודמי ההסכמה ישארו בתוקף. אם אלטרנטיבה זו תתקבל, אצביע בעד שיטת ההיוון, כי לדעתי יש להשאיר את דמי ההסכמה. עובדה היא שהמדינה גובה לפי החוק מס שבח מקרקעין על-מנת שהיא תשתתף מהרווחים הנובעים מההפרשים בערכי הקרקע. העיריה גובה מס השבחה. מדוע לא יגבה בעל הקרקע דמי הסכמה? בית המשפט הכיר בדמי הסכמה באמרו כי רצון הבעלים ליהנות מההפרשים בערך הקרקע הוא נכון ואיננו יוצא דופן.

ד. ויינשל: שני חברי מועצה העלו את הבעיה של ספקולציה בקרקע מר אונא אמר שעלינו למנוע ספקולציות בקרקע, ומר ארזי הביע דעה שהמינהל צריך ליהנות מהרווח. אינני יודע ספקולציה מה היא. נניח שזו תופעה שלילית. התפקיד למנוע ספקולציה איננו התפקיד של המינהל, אלא של המדינה באמצעות מס רווחי הון, מס שבח מקרקעין. תפקידו של המינהל הוא לשמור על הקרקע של הלאום, וזו לא. אינני חושב שהמינהל צריך להשתתף ברווח של המפעל.

מ זורע: כל הוויכוחים האלה הם מאחורינו. ניהלנו אותם במשך מספר ישיבות. נותרה חצי שעה לסיום הישיבה. אני סבור שהנושא בשל להחלטה. אני מציע שנעבור על הסעיפים בדף ההחלטות שהוגש לכם ונצביע עליהם.

סעיף א. שיטת התכירה

בדף יש שתי אלטרנטיבות: (1) היא להשאיר את השיטה כפי שהיתה עד כה, (2) לבטל נוהג תשלום דמי-חכירה ראשונים ודמי-הסכמה ולהנהיג תשלום מראש ומהורן של דמי-החכירה השנתיים כתשלום היחיד שהחוכר צריך לשאת בו (להוציא דמי-היתר בעד שינוי יעוד ו/או אחוזי בנייה כמוסבר בסעיפים ה' ו' להלן).

היו"ר השר א. ארזן: אני מבין שלמר ארזי יש הצעה שלישית.

ר. ארזי: הצעתי היא לקבל הצעה שלישית לפי הנוסח של אלטרנטיבה (2) בלי לבטל את דמי ההסכמה.

ה צ ב ע ה

ההצעה של מר ארזי לסעיף א' - לא נתקבלה.

הוחלט לאשר את ההצעה בסעיף א(2).

סעיף ב. - שיעור הריבית להיוון

האלטרנטיבות להוון המפורטות בדף הן- (1) 4% לשנה (בתשלום 1065 ל"י על כל 1000 ל"י, ערך קרקע נומינלי); (2) 5% לשנה (תשלום 910 ל"י על כל 1000 ל"י); (3) 6% לשנה (תשלום -.785 ל"י על כל 1000 ל"י), לפי שיעור ריבית אחר.

ד. ויינשל: בסעיף ב(1) צריך להיות 965 לירות ולא 1,065 לירות.

מ. זורע: זהו החישוב.

זאב צור: בחישוב ערך הקרקע לפי שיטת ההיוון לגבי שיכונים הבאנו בחשבון את דמי ההסכמה.

מ. זורע: בתעשיה אין כמעט אפשרות לגבות דמי הסכמה. אין אפשרות לעקוב אחרי העברת מניות. עד היום לא גבינו דמי הסכמה ונמשיך לא לגבות.

ז. צור: אני מדבר על חישוב ערך הקרקע.

ר. ארזי: אני רוצה למנוע את ההפסד הזה. בשיטה זו אנו מפסידים את דמי ההסכמה.

מ. זורע: כנגד ההפסד ישלם החוכר באמצעות החידוש פי כמה עבור ערך הקרקע.

ד. ויינשל: לכמה זמן נעשו החישובים האלה?

מ. זורע: בראשית הישיבה קראתי את הנתונים לפי שעור של 5% ל-7 שנים 289 ל"י; ל-14 שנים - 495 ל"י ל-21 שנים - 640 ל"י; ל-24 שנים - 964 ל"י; ל-49 שנים - 910 ל"י.

א. פוזננסקי: זוהי דוגמא כמה מתקבל ל-49 שנה.

מ. זורע: ההרגמות הן ל-49 שנה.

היו"ר השר א. אוזן: אני מעמיד להצבעה את סעיף ב.

ה צ ב ע ה

הוחלט לאשר את ההצבעה בסעיף ב (2) - 5% לשנה.

סעיף ג. - תקופת התכירה

האלטרנטיבות המפורטות בדף הן: (1) 49 לשנה; (2) יותר מ-49 שנה; (3) פחות מ-49 (והן 25, או 14, או 7); (4)תקופה התואמת את תקופת ההפחתה של המבנה.

מ. זורע: בראשית הישיבה הצעתי את הנוסחה הבאה: 7 שנים - 24 שנים ובמקרים מיוחדים של מפעלים גדולים -49 שנה.

ש. שיכמן: אני מציע תקופת מינימום של 14 שנה. אני מסכים לחידוש כל שבע שנים.

מ. זורע: זה כמעט אותו דבר. אני מנסח את ההצעה: 7 שנים עם אפשרות חידוש 6 פעמים; 24 שנים עם אפשרות חידוש פעם אחת ובמקרים מיוחדים 49 שנים ללא אפשרות של חידוש.

י. קורץ: כדאי לקבל הבהרה אם משרד המסחר והתעשיה מקבל את ההצעה לשלוש תקופות חכירה. יש משקל רציני לדעתו של משרד המסחר והתעשיה.

מ. זורע: איננני יכול להגיד שההצעה מתואמת עד הסעיף האחרון עם משרד המסחר והתעשיה. בסוף אבקש לאשר כפוף לתיאום מלא עם משרד המסחר והתעשיה.

ש. שיכמן: ואם משרד המסחר והתעשיה יעמוד על תקופה אחרת?

מ. שלמון: בנקודה של שבע שנים יש תיאום עם משרד המסחר והתעשיה. בעקבות דו"ח מבקר המדינה הם התחילו להיות מורעים לענין. חלק מההמלצות הן לשבע שנים.

ש. שיכמן: אם ייאמר שהאישור כפוף לתיאום עם משרד המסחר והתעשיה - אני מסכים.

מ. זורע: אם יהיו שינויים אביא אותם לפני המועצה.

ש. שיכמן: מר ויינשל הציע שייקבעו קריטריונים ברורים יחד עם משרד המסחר והתעשיה לפיהם תיקבענה תקופות החכירה.

ד. ויינשל: אשר לתקופות החכירה - אני מקבל את ההצעה של מר זורע, אבל דומני שאם מחלקים את התקופות ל:- 7-14-24 שנים, יש לקבוע ריבית גבוהה יותר להיוון לתקופה של 7 שנים על-מנת שישלם פחות. הוא מקבל זכות לתקופה קצרה יותר.

א. פודנוסקי: 5% ל-7 שנים הוא צריך לשלם 289 לירות; לפי 4% הוא צריך לשלם 292 לירות. אם שיעור הריבית הוא יותר גבוה הוא צריך לשלם פחות כסף. אם דחינו את ההצעה של מר ארזי אנו צריכים לקבל תמורה עבור שחרור טכל מיני דברים.

ד. ויינשל: הוא מקבל זכות יותר קטנה מזו שמקבל חוכר ל-14 שנים.

מ. זורע: יש לו אפשרות לחדש את החכירה שש פעמים.

מ. גוררון: בחכירה ל-7 שנים ההבדלים הם קטנים.

מ. זורע: בחכירה ל-7 שנים אלה הם הסכומים: 5% - 289 לירות, 4% - 292 לירות, 3.5% - 305 לירות.

ד. ויינשל: אני מסיר את ההסתיגות.

הוחלט לאשר את ההצעה על שלוש תקופות חכירה בכפוף לתיאום עם משרד המסחר והתעשיה.

סעיף ד - שינוי מטרה: האלטרנטיבות המפורטות בדף ההחלטות הן:
(1) לא לדרוש תשלום נוסף אם תוך תקופת החכירה שינה החוכר את מטרת השימוש בקרקע על-ידי שינוי סוג המוצר שהוא מייצר במפעל בהתאם לחוזה החכירה
(2) אם שינה החוכר את מטרת השימוש עליו להודיע למינהל.
(3) לדרוש תשלום במקרה של שינוי המטרה (4) לחייב את החוכר לקבל מראש בכתב הסכמת המינהל אם ירצה לשנות את המטרה. מתן ההודעה על שינוי המטרה דרוש לצורך אדמינטרטיבי גם אם לא יודרש תשלום בעד השינוי.

הוחלט: לאשר את ההצעה כי לא יידרש תשלום בעד שינוי מטרה.

סעיף ה - שינוי יעוד: האלטרנטיבות בדף ההחלטות הן: (1) לדרוש תשלום נוסף אם תוך תקופת החכירה יממש החוכר שינוי יעודה של הקרקע לפי תוכנית בנין עיר מאושרת מתעשיה או ממלאכה למסחר או למגורים, או למלונאות וכד' (2) לחייב את החוכר להודיע למינהל אם ירצה לממש את שינוי היעוד (3) לחייב את החוכר לקבל הסכמת המינהל מראש בכתב אם ירצה לממש את שינוי היעוד (4) לא לדרוש תשלום בעד שינוי יעוד. מתן ההודעה על שינוי יעוד דרוש גם לצורך אדמינסטרטיבי גם אם לא יידרש תשלום.

16/..

ד. ויינשל: כמה הוא ישלם?

ש. שיכמן: על כך יש ויכוח בוועדה העירונית.

יעקב צור: אנו בוחנים עכשיו את השאלה כמה משלמים עבור שינוי יעוד

מ. זורע: נקבל החלטה עקרונית ונביא הצעה על האחוז.

החלט: כי החוכר יהיה חייב לשלוח תשלום נוסף אם ירצה לממש את שינוי היעוד. שעור התשלום ייקבע בעתיד. החוכר יחוייב לקבל הסכמתו של המינהל מראש בכתב אם ירצה לממש את שינוי היעוד. המינהל יתן הסכמתו אחרי בדיקת התוכניות והתשלום.

סעיף ו- שינוי ניצול

האלטרנטיבות המפורטות בדף ההחלטות הן: (1) יידרש תשלום נוסף אם תוך תקופת החכירה ירצה החוכר לשנות או לממש שינוי ניצול הקרקע על-ידי בנייה נוספת מעל לבניה שאושרה בתכנית בנין עיר בעת שהקרקע הוחכרה לו (2) לחייב את החוכר להודיע למינהל אם ירצה לשנות או לממש שינוי ניצול (3) לחייב את החוכר לקבל הסכמת המינהל מראש בכתב אם ירצה לשנות או לממש שינוי ניצול (4) לא לדרוש תשלום בעד שינוי ניצול. מתן ההודעה על שינוי הניצול דרוש לצורך אדמינסטרטיבי גם אם יוחלט לא לדרוש תשלום בעד השינוי. כל שינוי צריך שיהיה במסגרת תכנית בנין עיר מאושרת לתאריך הגשת בקשת החוכר.

מ. זורע: בכל מקרה הוא צריך לקבל אישור בכתב למימוש השינוי.

ד. ויינשל: למה המינהל לא יסכים? אני מבין שהמינהל רוצה לקבל הודעה בכתב ותשלום. למה דרושה הסכמה? מהם הקריטריונים של המינהל להסכמה או לאי-הסכמה?

מ. זורע: החוכר מודיע בכתב שהוא מבקש להוסיף בניה. המינהל בודק את התוכניות.

ד. ויינשל: האם הוא רשאי לעשות כן לפי התכנית?

מ. זורע: זוהי בניה נוספת מעבר לבניה שאושרה בתכנית בנין עיר בעת התכירה. אני רוצה שהמינהל יקבל תמורה מלאה עבור שינוי הניצול. המינהל צריך לבדוק אם ההודעה שלו תואמת את התכנית שהוא הגיש לעיריה.

ד. ויינשל: האם לפי החוק דרושה הסכמה כזו של המינהל?

מ. זורע: המינהל חייב לבדוק אם אלה הם אותם מסמכים. כך מקובל בעבודת המינהל.

ד. ויינשל: בעוד חמש שנים ישבו שם אנשים אחרים.

מ. זורע: אפשר לנקוט נוסח שונה.

ד. ויינשל: לאחר אישור המינהל בכתב על קבלת התשלום והתאמת התכנית להודעה.

מ. זורע: נכתוב זאת.

ר. ארזי: קבענו ועדה מיוחדת לערעורים. במקרה שהמינהל מטרב לתת את הסכמתו, הוא יכול לפנות לוועדת ערעורים מיוחדת.

ד. ויינשל: אני מציע להוסיף זאת להחלטה.

מ. זורע: אני מסכים למה שהציע מר ויינשל. נמתוב זאת כך. לא היתה כוונה אחרת.

ה צ ב ע ה

הוחלט: לאשר את ההצעה כי החוכר יהיה חייב לשלם תשלום נוסף בעד שינוי יעוד. שיעור התשלום ייקבע בעתיד. החוכר יחויב לקבל הסכמת המינהל מראש בכתב אם ירצה לממש את השינוי. המינהל יתן הסכמתו אחרי בדיקת התוכניות ואחרי התשלום.

סעיף ז' - הפסקת פעולת המיפעל - ביטול חוזה

הוחלט: לאשר את ההצבעה כי אם תוך תקופת החכירה נסגר המפעל והפסיק לפעול יבוטל חוזה החכירה והמינהל יחזיר לחוכר את דמי- החכירה המהוונים בגין יתרת תקופת החכירה.

סעיף ח' - ועדת ערר

הוחלט: החוכר יהיה זכאי לערור בפני ועדת ערר אשר תמונה על-ידי המועצה אם המינהל יסרב לאשר שינוי יעוד או שינוי ניצול (כאמור בסעיפים ה' ו-ו' לעיל).

סעיף ט' חידוש החוזה

מר זורע מעיר כי לחידוש חוזה יהיו דרושים שלשה דברים והם: - (1) המלצה של משרד המסחר והתעשיה (2) בדיקה של הביצוע בפועל: (3) שומא מעודכנת של ערך הקרקע. הוחלט לאשר את ההצעה.

סעיף י' - העברת זכויות

מר מ. זורע מעיר כי החוכר יהיה חייב להודיע על העברת זכויות במשך תקופת החכירה והמינהל לא יתנה הסכמתו להעברה בתשלום.

הוחלט לאשר את ההצעה.

סעיף יא' סיום בקופת החכירה

מר מ. זורע מעיר כי עם תום תקופת החכירה כאשר אין בעיה של חידוש, או שהחוכר מבקש לחדש את החוזה ואין נתקבלה המלצה של משרד המסחר והתעשיה ולכן אין מחדשים את החוזה, תחזור הקרקע למינהל מוצע כי המינהל ישלם פיצוי עבור המבנה בלבד

18/..

ש. שיכמן: ומה דין המכונות?

מ. זורע: הוא יוציא את המכונות.

ר. ארזי: הוא ישאיר חורבה, והמינהל ישלם לו עבור החורבה.

מ. זורע: אם זוהי סככה אפשר להסירה בקלות. אם זהו מבנה, מוציאים אותו למכרז.

ר. ארזי: מי יעריך?

מ. זורע: השמאי הממשלתי יעריך את שווי המבנה.

מ. טלמון: המגמה היא לממש את הקרקע לשימוש חוזר. כל דבר שלא יתן פיצוי יביא לקומבינציות לא רצויות למינהל.

מ. גורדון: סעיף זה קיים כחוזים של קרן-הקיימת. לא יכולנו לעמוד בו.

מ. טלמון: דין פיצוי זה כדין פיצוי עבור רכישות קרקע.

מ. זורע: זוהי הפרקטיקה. אפילו אם צריך להרוס את המבנה, זה כדאי למינהל.

יעקב צור: אם לא נכלול כאן פסקה על תשלום פיצוי עבור מבנים, זו תהיה גזירה שהציבור לא יוכל לעמוד בה.

מ. אלמן: השמאי איננו יכול להעריך אלא כמה המבנה מוסיף לערך הקרקע. להערכה של ערך המבנה לא דרוש שמאי אלא מהנדס.

מ. זורע: פיצוי עבור שווי המבנה. זה יכול להיות שווי שלילי.

מ. אלמן: הפירוש היחיד הוא שאני יכול להעריך את המבנה לפי השווי שהוא מוסיף לקרקע.

מ. זורע: השווי ישוש על-ידי המינהל בעת החכרת השטח מחדש.

מ. טלמון: זו יכולה להיות לפעמים גיבנת על גב הגמל.

מ. זורע: עד היום לא קרה שהקרן-הקיימת בכל שנותיה, המינהל או כל מוסד אחר, הוריד מישהו מהשטח בלי לשלם את שווי המבנה. אני אומר "שווי" אני מציע להשאיר את הנוסח הזה. העיקר הוא שהקרקע חוזרת למינהל. זהו הסעיף. הוחלט לאשר את ההצעה.

סעיף יב' - הארכת חכירה תוך תקופת החכירה.

מ. זורע מעיר: כי לעתים בעל תעשיה רוצה לעשות מהפכה במפעל תוך תקופת החוזה והוא מבקש חידוש באמצע תקופת החכירה. חידוש כזה יאושר לפי המלצה של משרד המסחר והתעשיה ויחייב תשלום מחודש.

ש. שיכמן: לממה שחלק מהתקופה כלול בתקופת החכירה הקודמת?

יעקב צור: יש לו חוזה ל-24 שנה. בשנה ה-18 הוא רוצה לחדש את המפעל ולעשות עם המינהל חוזה חדש. ההגיון אומר שיש לעשות אתו חוזה לפי תנאים חדשים לתקופה של 24 שנה, אבל לנכות מהחשלום את הסכומים שהוא שילם עבור השנים שנותרו עד לסיום החוזה.

מ. טלמון: צריך לעשות קיזוז.

ר. ארזי: הנוסח צריך להבהיר שזו רשות ולא חובה. המינהל רשאי להגיד לו: תחכה עד תום תקופת החכירה.

מ. זורע: לכן אני כותב לפי המלצה של משרד המסחר והתעשיה.

הוחלט: לאשר את ההצעה.

סעיף י'ג - אופציה לשטח להרחבה

זאב צור: תעשיין עומד להקים מפעל. בשלב הראשון הוא זקוק לדונם אחד, יש לו תכנית פיתוח, בעוד שנתיים הוא יהיה זקוק לשני דונמים. מהם התנאים?

מ. זורע: המינהל עוסק בבעיות כאלה יום-יום. משרד המסחר והתעשיה יודע שהמפעל יצטרך להתרחב כעבור שלוש שנים. הוא יודע שהמפעל מתפתח ומתרחב בשלבים. הוא מקבל בתנאי חכירה 3 דונמים. נעשה אתו חוזה פיתוח עם אופציה לקבלת שני דונמים. לאחר שהוא מפתח את שלושת הדונמים הראשונים, הוא מקבל בחכירה את יתרת שני הדונמים בתנאים של אותם ימים. זה קיים בכל השיטות.

זאב צור: זכות זו נקבעת בחוזה?

מ. זורע: זוהי אופציה שבעת מימושה נעשית השומא.

הוחלט: במקרה של מתן אופציה לשטח להרחבת המיפעל, יוחכר שטח האופציה לפי השומא והתנאים בעת מימוש האופציה בכפוף להמלצה של משרד המסחר והתעשיה.

סעיף י'ד - הוראות נוהל

הוחלט: המינהל יוציא, בתיאום עם משרד המסחר והתעשיה, הוראות נוהל לבצוע ההחלטות הנ"ל.

תעשיה בקיבוצים

יעקב צור: שאלה שתעמוד לפנינו היא שאלת מפעלי תעשיה בקיבוצים שהם על אדמה חקלאית.

מ. זורע: יש על כך הסכם. אם המפעל הוא במסגרת המשבצת הם מקבלים הנחה. בשיטה הקיימת 40% במקום 80%.

יעקב צורף איך מטחבץ בשיטה החדשה?

מ. ריין: איננו מציע להחיל שם את שיטת התיוון.

מ. זורע: כל עוד לא נתקוף את הבעיה של דמי החכירה בחקלאות לא נוכל לשנות זאת. אם המפעל הוא במסגרת המשבצת, דין הקרקע כדין קרקע חקלאית.

יעקב צור: לדעתי עלינו להבהיר שההחלטה הזו איננה חלה על מפעלי תעשיה בהתיישבות שהם חלק מהמשבצת.

מ. זורע: ההחלטה לא חלה בחלות.

הוחלט: לאשר את ההצעות הנ"ל.

הערה: נוסח ההחלטה מפורט בצורף - דפים כחולים.

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 160

מיום 16/6/75

הנידון: הקצאת קרקע באילת - שחרור ממכרז
מינוי חבר נוסף בוועדת המשנה -
נציג משרד המסחר והתעשייה

מועצת מקרקעי ישראל מחליטה למנות את עוזר שר המסחר והתעשייה לענייני ערי פיתוח ואזורי פיתוח, מר ראובן דוד, כחבר בוועדת המשנה לשחרור ממכרז בגין הקצאות קרקע באילת, אשר על מינויה החליטה המועצה בישיבה מספר 136 מיום 23/7/73.

אם שר המסחר והתעשייה ימליץ בעתיד על החלפת הנציג תימסר על כך הודעה למועצה.

מועצת מקרקעי ישראל
החלטה שנתקבלה בישיבה מס. 160
מיום 16.6.75

הנידון: קרקע לתעשיה ולמלאכה - שינוי בתנאי החכירה

בתוקף סמכותה על-פי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"י - 1960 קובעת מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן המינהל), את הכללים להחכרת קרקע לשימוש לתעשיה ולמלאכה, כדלקמן: -

1. שיטת החכירה

1.1. עם תחילת החכירה ישלם החוכר דמי-חכירה שנתיים מראש, מהוונים לכל משך תקופת החכירה.

1.2 החוכר יהיה פטור מלשלם: -

1.2.1 דמי חכירה ראשוניים;

1.2.2 דמי חכירה שנתיים מדי שנה בשנה;

1.2.3 תוספת שבע-שנתית של 35% והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן;

1.2.4 דמי הסכמה, בעת העברת זכויותיו לאחר, כאשר אין שינוי או תוספת ביעוד הקרקע או בניצולה.

2. שיעור הריבית להוון

חישוב היוונם של דמי-החכירה יהיה לפי שעור ריבית של 5% לשנה, אחיד לכל אזורי הארץ.

3. תקופת החכירה

3.1. הקרקע תוחכר לתקופות כדלקמן: -

3.1.1 לתקופה של 7 שנים, עם זכות חידוש עד 6 פעמים, לתקופה של 7 שנים בכל פעם, עד ל-49 שנה.

3.1.2 לתקופה של 24 שנה, עם זכות חידוש לתקופה נוספת של 25 שנה.

3.1.3 לתקופה של 49 שנה, ללא זכות חידוש, פרט למקרים מיוחדים, אשר לגביהם ימליץ משרד המסחר והתעשיה לתת זכות לחדוש החכירה ל-49 שנה נוספות.

2/...

3.2 תקופת החכירה, כאמור לעיל, תיקבע מראש על-פי המלצת משרד המסחר והתעשייה.

4. <u>חידוש החוזה</u>

חידוש החוזה, כאמור לעיל, יהיה כפוף לתנאים כדלקמן: -

4.1 המלצת משרד המסחר והתעשיה;

4.2 מילוי תנאי החוזה במשך כל תקופת החכירה הקודמת;

4.3 תשלום דמי-חכירה שנתיים מראש, מהוונים לכל משך תקופת החכירה החדשה, על-פי ערך הקרקע לתאריך חידוש החוזה.

5. <u>הארכת חכירה תוך תקופת החכירה</u>

5.1 החוכר יהיה רשאי לבקש, תוך תקופת החכירה, להאריך את תקופת החכירה.

5.2 המינהל יהיה רשאי לאשר את הארכת תקופת החכירה, בכפוף לתנאים שפורטו בסעיף 4 לעיל ובזיכוי החוכר בדמי-החכירה המהוונים, בגין יתרת תקופת החכירה הקודמת.

6. <u>שינוי מטרה</u>

6.1 החוכר לא יידרש לשלם תשלום נוסף למינהל, אם תוך תקופת החכירה שינה את מטרת השימוש בקרקע, על-ידי שינוי סוג המוצר שהוא מייצר במפעל, בהתאם לחוזה החכירה.

6.2 אם החוכר ישנה תוך תקופת החכירה את מטרת השימוש בקרקע, על-ידי שינוי סוג המוצר, בהתאם לחוזה החכירה, יהיה עליו להודיע על כך למינהל ולקבל המלצה של משרד המסחר והתעשייה לשינוי סוג המוצר.

7. <u>שינוי יעוד</u>

7.1 החוכר שירצה, תוך תקופת החכירה, לשנות או לממש שינוי יעודה של הקרקע, לפי תכנית בנין עיר מאושרת, מתעשיה או ממלאכה, למסחר, או למגורים, או למלונאות וכד', יבקש אישור המינהל לעשות כן.

7.2 המינהל יתן הסכמתו לכך בכתב אחרי בדיקת התוכנית וקבלת המלצה של משרד המסחר והתעשייה, כפוף לתשלום אחוז מן ההפרש בין ערך הקרקע בתאריך חתימת החוזה לבין ערכה לפי יעודה החדש בזמן אישור הבקשה.

3/...

8. <u>שינוי ניצול</u>

8.1 חוכר שירצה, תוך תקופת החכירה, לשנות, או לממש שינוי ניצולה של הקרקע, על-ידי בנייה נוספת, מעל לבנייה שאושרה בתכנית בנין עיר בעת שהקרקע הוחכרה לחוכר, יבקש אישור המינהל לעשות כן.

8.2 המינהל יתן הסכמתו לכך בכתב, אחרי בדיקת התוכניות, כפוף להשלום אחוז מן ההפרש, בין ערך הקרקע בתאריך חתימת החוזה לבין ערכה לפי יעודה החדש בזמן אישור הבקשה.

9. <u>ועדת ערר</u>

החוכר יהיה זכאי לערור בפני ועדת ערר, אשר/תמונה על-ידי המועצה, אם המינהל יסרב לאשר שינוי יעוד או שינוי ניצול הקרקע, כאמור בסעיפים 7 ו-8 לעיל.

10. <u>העברת זכויות</u>

10.1 החוכר יהיה רשאי, תוך תקופת החכירה, להעביר את זכויות החכירה שלו לחוכר אחר, ליתרת תקופת החכירה, בהמלצה של משרד המסחר והתעשיה, לאחר קבלת הסכמת המינהל בכתב וכפוף לתחיקה שתהיה בתוקף.

10.2 הסכמת המינהל להעברת הזכויות כנ"ל לא תותנה בתשלום כספי למינהל, ובלבד שבהעברה אין שינוי יעודה או ניצולה של הקרקע, כפי שנקבע בחוזה החכירה.

11. <u>הפסקת פעולות המיפעל - בטול חוזה</u>

אם תוך תקופת החכירה נסגר המיפעל והפסיק לפעול, יבוטל חוזה החכירה והמינהל יחזיר לחוכר את דמי-החכירה המהוונים בגין יתרת תקופת החכירה.

12. <u>סיום תקופת החכירה</u>

12.1 עם תום תקופת החכירה, במקרה שהחוכר לא יבקש חידוש החוזה, או במקרה שמשרד המסחר והתעשיה לא ימליץ לחדש את החוזה, תוחזר הקרקע למינהל.

12.2 עם החזרת הקרקע למינהל, כאמור, ישלם המינהל לחוכר בעד ערך המבנה כפי שיתקבל בעת החכרת הקרקע לחוכר חדש.

4/...

13. אופציה לשטח נוסף

13.1 אם תינתן לחוכר, לפי המלצת משרד המסחר והתעשיה, אופציה לתכור שטח נוסף, להרחבת המיפעל, תיכלל האופציה בחוזה החכירה.

13.2 ההכרת שטח האופציה, או חלק ממנו, תהיה כפופה לתנאים הבאים: -

13.2.1 השטח יוחכר מתאם לתנאים שיהיו קיימים במינהל בזמן מימוש האופציה;

13.2.2 מילוי תנאי החוזה בגין השטח המקורי, על ידי החוכר.

13.2.3 המלצת משרד המסחר והתעשיה להחכרת שטח האופציה, או חלק ממנו, בעת בקשת החוכר לממש את האופציה;

13.2.4 תקופת החכירה לשטח האופציה תהיה לפחות ליתרה תקופת החכירה של השטח המקורי;

13.2.5 תשלום על ידי החוכר דמי-החכירה שנתיים מראש, מהוונים לתקופת חכירה שטח האופציה על-פי ערכו לתאריך החכרתו.

14. הוראות נוהל

המינהל יוציא בתיאום עם משרד המסחר והתעשייה, הוראות נוהל לבצוע ההחלטות הנ"ל.

15. תעשייה בקיבוצים

ההחלטות הנ"ל אינן חלות על מפעלי תעשייה בהתיישבות.

הערה: נוסח ההחלטה תואם עם משרד המסחר והתעשייה.

מ ש ר ד ה ש י כ ו ן
המנהל הכללי

ירושלים, ד' סיון תשל"ה
14 במאי 1975

אל: חברי הנהלה מצומצמת.

הנדון: קשר עם מינהל מקרקעי ישראל

לאחרונה הובא לידיעתי על ידי מינהל מקרקעי ישראל כי בעלי תפקידים שונים במשרד השיכון מנהלים משא ומתן עם מינהל מקרקעי ישראל באופן נפרד וללא תאום.

כידוע מר שנאור פלג, המשנה למנהל הכללי הנו האחראי במשרדנו לטפול במדיניות קרקעית וכמובן על הקשר עם המינהל.

כל מגע עם המינהל צריך להעשות בידיעתו ובתאום מלא אתו.

ב ב ר כ ה

ד. וינשל

מ ש ר ד ה ש י כ ו ן
המנהל הכללי

ירושלים, ד' סיון תשל"ה
14 במאי 1975

אל: חברי הנהלה מצומצמת.

הנדון: קשר עם מינהל מקרקעי ישראל

לאחרונה הובא לידיעתי על ידי מינהל מקרקעי ישראל כי בעלי תפקידים שונים במשרד השיכון מנהלים משא ומתן עם מינהל מקרקעי ישראל באופן נפרד וללא תאום.

כידוע מר שנאור פלג, המשנה למנהל הכללי הנו האחראי במשרדנו לטפול במדיניות קרקעית וכמובן על הקשר עם המינהל.

כל מגע עם המינהל צריך להעשות בידיעתו ובתאום מלא אתו.

ב ב ר כ ה

ד. וינשל

משרד השיכון
המנהל הכללי

ירושלים, ד' סיון תשל"ה
14 במאי 1975

אל: חברי הנהלה מצומצמת.

הנדון: קשר עם מינהל מקרקעי ישראל

לאחרונה הובא לידיעתי על ידי מינהל מקרקעי ישראל כי בעלי תפקידים שונים במשרד השיכון מנהלים משא ומתן עם מינהל מקרקעי ישראל באופן נפרד וללא תאום.

כידוע מר שנאור פלג, המשנה למנהל הכללי הנו האחראי במשרדנו לטפול במדיניות קרקעית וכמובן על הקשר עם המינהל.

כל מגע עם המינהל צריך להעשות בידיעתו ובתאום מלא אתו.

ב ב ר כ ה

ד. וינשל

ה צ ע ה ל ה ח ל ט ה

העמדת קרקע פרטית של חברות לרשות הממשלה

מ ח ל י ט י ם :

משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל (להלן הממשלה) חציע לקבלנים הרשומים אצל רשם הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים, ולחברות בניה (להלן הבונים), להתקשר עמה בהסדרים כדלקמן:

1. הבונים יתחייבו בחוזה, להעמיד לרשות הממשלה, לצורך בניה ליעדי משרד השיכון, מקרקעין שבבעלותם הרשומה בפנקסי המקרקעין או מקרקעין שבבעלותה הרשומה של חברה בה יש להם שליטה, או מקרקעין בהם יש לבונים זכות חכירה רשומה בפנקסי המקרקעין על שמם לתקופה שאינה פחותה מ-49 שנה או מקרקעין בהם יש זכות חכירה רשומה לתקופה האמורה לחברה שבשליטתם,- הכל בתנאי שמשרד השיכון אישר אותם מקרקעין כמתאימים ליעדיו.

2. משרד השיכון יתחייב למסור לבונים, תוך תקופה של 5 שנים מיום התחייבותם את בניתם של שני שליש מיחידות הדיור שניתן להקים על המקרקעין, עבורו ו/או ליעדיו.

   הבונים יתחייבו לבצע את הבניה כאמור בהתאם לתנאים המקובלים אותה עת לגבי בניה דומה המבוצעת על ידי משרד השיכון או, מטעמו או ביוזמתו במיקום דומה.

   הבונים יהיו רשאים לבנות את יתרת יחידות הדיור על המקרקעין, ליעדיהם.

3. בנוסף לאמור בסעיף 2 לעיל, תתחייב הממשלה לתת לבונים תמורת המקרקעין שהועמדו לרשותה ותוך תקופה של 5 שנים מיום ההתחייבות, זכויות בניה במקרקעין של מינהל מקרקעי ישראל בשטחים שייקבעו על ידי הממשלה.

   זכויות הבניה, כאמור בסעיף זה ינתנו לבונים ביחס לערך הכספי של מקרקעין ליחידות דיור אשר הועמדו על ידי הבונים לרשות הממשלה, כאמור בסעיף 1 לעיל.

   הערך הכספי של המקרקעין ייקבע על ידי שמאי בעת חתימת ההסכם ויהיה סופי ובלתי ניתן לשינוי.

4. הבונים יתחייבו לבצע את הבניה במקרקעין של מינהל מקרקעי ישראל בהם ניתנו להם זכויות בניה כאמור בסעיף 3 דלעיל, בהתאם לתנאים המקובלים אותה עת לגבי בניה המבוצעת על ידי משרד השיכון או מטעמו או ביוזמתו, במיקום דומה.

5. מחיר הדירות למשתכנים ייקבע על ידי משרד השיכון.

מוגש על ידי שר השיכון ושר החקלאות

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
27. V. 1975

ש"ו בסיוון תשל"ה
25 במאי 1975

אל מר י' אייבס - מנהל מחוז ירושלים

הנידון: בניה ליעדי מפעל החסכון לבנין וזו"צ -
עיסקה עם מ.מ.י.

מר א' בר-און, מנהל המחוז הקודם, הוציא חוזר אל חברות הבניה בנדון אשר תעתק ממנו מצ"ב.

חוזר זה אינו עומד במבחן המציאות, מאחר וביצוע העסקה מותנה בהמלצה לקצאת קרקע. המלצה כזו ניתן להוציא רק לאחר אישור תכניון בנין ערים בועדות התכנון (הדבר אמור גם לגבי המלצה זמנית). כל ההליכים האלה הם באחריות משרדנו ולחברות אין כל השפעה עליהם. לאור זאת אין זה סביר לבקש מהחברות להמציא את הדרוש להוצאת ההמלצה.

יש למצוא הסדר עם מינהל מקרקעי ישראל לעכוב נקיטת אמצעים על ידו עד לאישור תכניון בנין ערים.

ב ב ר כ ה ,

ח' רון
מנהל המחלקה הטכנית

העתק: מר ש' פלג - משנה למנכל
מר י' צור - הממונה על הקרקעות ופיתוח
מר ד' בן-ישי - ס/מנהל המחלקה הטכנית

מדינת ישראל
משרד השכון / מחוז ירושלים

תאריך ט"ו באייר

לכבוד

_____

_____

_____

אדונים נכבדים,

הנדון: בניה ליעדי מפעל החסכון לבנין וזוגות צעירים
עיסקה עם מ.מ.י.

מנהל מחוז ירושלים של מינהל מקרקעי ישראל הסב את תשומת לבי כי בפרסומים בעיתונים של החברות בדבר מכירת דירות ליעדי מפעל החסכון לבנין וזוגות צעירים נכללים אתרים שלגביהם לא נעשתה עיסקה עם המינהל.

המינהל מתכונן לנקוט באמצעים נגד החברות הנ"ל.

למען הסדר הטוב הינכם מתבקשים לוודא טכל בניה של חברתכם ליעדי מפעל החסכון לבנין וזוגות צעירים נעשית בהתאם לעיסקה עם המינהל.

במידה ולא קיימת עיסקה כזו ומשרדנו לא הוציא המלצה למינהל, הינכם מתבקשים להמציא לנו את כל הדרוש להוצאת ההמלצה.

בכבוד רב,

א. בר-און
מנהל מחוז ירושלים

העתק:

מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל
מר י. שור, הממונה על קרקעות ומיהרה
מר ד. בן-ישי, ס/מנהל המח' הטכנית, כאן

אב/מ

מדינת ישראל
משרד השכון / מחוז ירושלים

תאריך 19.4.75

משרד השיכון - ירושלים
לשכת המנהל הכללי
21. IV. 1975

לכבוד

משלח אל: רמת שלמה
שוה
שכון מזרחי
אל-רם
משה"ב
סלם
אפרתה

אדונים נכבדים,

הנדון: בניה ליעדי מפעל החסכון לבנין וזרוגות צעירים
עיסקה עם מ.מ.י.

מנהל מחוז ירושלים של מינהל מקרקעי ישראל הסב את תשומת לבי כי בפרסומים בעיתונים של החברות בדבר מכירת דירות ליעדי מפעל החסכון לבנין וזרוגות צעירים נכללים אתרים שלגביהם לא נעשתה עיסקה עם המינהל.

המינהל מחכונן לנקוט באמצעים נגד החברות הנ"ל.

למען הסדר הטוב הינכם מהבקשים לוודא שכל בניה של חברתכם ליעדי מפעל החסכון לבנין וזרוגות צעירים נעשית בהתאם לעיסקה עם המינהל.

במידה ולא קיימת עיסקה כזו ומשרדנו לא הוציא המלצה למינהל, הינכם מתבקשים להמציא לנו את כל הדרוש להוצאת ההמלצה.

בכבוד רב,

א. בר-און
מנהל מחוז ירושלים

העתק:

מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל
מר י. צור, הממונה על קרקעות ופיתוח
מר ד. בן-ישי, ס/מנהל המח' הטכנית, כאן

אב/מ

כ"ו בשבט תשל"ה
7 בפברואר 1975

אל: מר מ. שלמון, מנהל האגף לשמוש בקרקע,
מינהל מקרקעי ישראל
מאת: הממונה על המקוח התקציבי

הנדון: השתתפותכם בסקרי בעלות קיבולות
ושימושי קרקע

מר י. צור, הממונה על הקרקעות במשרדנו, הודיענו
כי מוכם בשעתו על השתתפותכם בשעור של 50% בסקרי
בעלות קיבולות ושימושי קרקע.

מאחר וסה"כ הוצאותינו בעבודות מסתכמות בסך
-.299,000 ל"י, נודה לך על טיפולך בהעברת הסך
-.144,500 ל"י למשרדנו.

ב ב ר כ ה

(-) ש. שהרבני

ש. שהרבני

העתקים: מר ש. פלג, משנה למנכ"ל
מר ד. בן-יהוצה, חשב המשרד
מר י. צור, הממונה על הקרקעות
מר א. בץ, משה"ש, הקריה, ת"א
מר א. שחר, כאן

מנהל מקרקעי ישראל
לשכת משנה למנב"ל
23. 11. 1975

מינהל מקרקעי ישראל

לשכת המנהל

ירושלים, כ"ג בשבט תשל"ה
4 במבר' 1975

20.2.75

אל: חברי מועצת מקרקעי ישראל

הנדון: ביטול הקצאות קרקע

בדיוני המועצה נשאלנו אם המינהל עוקב אחרי מלוי תנאי החוזה של חוכרי קרקע, ניתנה תשובה כי יש מעקב וכי כאשר החוכר אינו ממלא אחרי התנאים מבטלים את ההקצאה.

מצ"ב לידיעתכם דף בו מפורט הנוהל להקצאת קרקע, בצירוף פרטים בדבר בטולי הקצאות, בתקופת ינואר-דצמבר 1974, במקרים שהחוכר -היזם לא מילא אחרי התנאים.

בברכה,

מ. מנדלבום
מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

ביטול הקצאת קרקע בתקופה יונץ - דצמבר 1974

לאחר אישור עיסקה ע"י ממ"י, נמסרת הקרקע בשלב ראשון בדרך של חתימה בלבד (הסכם פיתוח) ואילו החברת השטח נעשית רק אחרי השלמת הפיתוח והבנייה עליה, בהתאם לתיעודה. בהסכם הפיתוח מתחייב היזם לעמוד בלוח זמנים להגשת תכניות בניה, התחלת בנייה וסיומה.

במסגרת המעקב השוטף אחר ביצוע העסקות, מביא ממ"י לכלל ביטול אותן עסקות אשר בגינן היזם לא עמד בהתחייבותיו:-

א. עסקות אשר יזמיהן לא חתמו כלל הסכם פיתוח בגין העסקה שאושרה ולא שולמו עבור הקרקע (כ-60 מכלל העסקות שבוטלו במחצית השנה האחרונה).

ב. עסקות אשר יזמיהן לא עמדו בתנאי הסכם הפיתוח.

פעולה זו של ביטולי עסקות, מגדילה את מלאי קרקעות המינהל הזמין להקצאה.
להלן, טבלה מרכזת של עסקות שבוטלו בחצי השנה האחרונה.

	לא נחתם הסכם פיתוח-ולא שולם				לא הוגשו תכניות בנייה		לא התחילו בבנייה		שונה הייעוד		סה"כ	
	תכירה		מ כ ר		תכירה		תכירה		תכירה		תכירה + מכר	
	שטח	ערך נוכחי	שטח	ערך נוכחי	שטח	ערך נוכחי	שטח	ערך נוכחי	שטח	ערך נוכחי	שטח	ערך נוכחי
דיור	(41) 45,240	1,793,100	(2) 4,620	65,300	(3) 2,080	22,100	(10) 33,290	889,000	-	-	(56) 85,230	2,769,500
תעשיה	(12) 44,130	1,334,500	-	-	(4) 74,000	439,700	(9) 34,290	381,900	(1) 960	10,080	(20) 153,370	2,166,180
מלונאות	(1) 15,000	73,200	(1) 9,900	2,754,700	-	-	-	-	(1) 14,500	3,000,000	(3) 39,400	5,827,900
מבני ציבור	(3) 10,830	86,400	-	-	-	-	(3) 16,390	1248,700	-	-	(6) 27,220	1,335,100
סה"כ	(57) 115,190	3,287,200	(3) 14,520	2,820,000	(7) 76,080	461,800	(22) 83,970	2,519,600	(2) 15,460	3,010,080	(81) 305,220	12,098,680

הערות לטבלה

1) המספרים בסוגריים מציינים מס' עסקות שבוטלו.
2) שטח במ"ר, ערך נוכחי ב$ לדצמבר 74.

ירושלים
לשכה
21.1.19

ירושלים, ז' בשבט תשל"ה
19 בינואר 1975

אל: מר מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

הנדון: הוצאת פינויים - סכום התחשבנות
לשנים 1970 עד 1973.

הריני לאשר את הסיכום שהוגש על ידי הה' מ. שלמון מנהל אגף שמוש בקרקע ממשרדך וש. פלג, המשנה למנהל הכללי במשרדנו.

מציע כי נקיים בהקדם דיון בנושא התחשבנות לשנים 1974 ואילך בממלק בסעיף 2 בסיכום המוזכר לעיל.

ב ב ר כ ה

[illegible]
המנהל הכללי

העתק: מר מ. שלמון, מינהל מקרקעי ישראל
מר ש. פלג, משרד השיכון.

משרד האיכון.

אל: מר ד. וינשל - מנכ"ל משה"ס.
מר ס. זורע - מנכ"ל מס"י.

18.11.74

הנדון: הוצאות מיגויים - שכרם והחשבונות
לשנים 1970 עד 1973 וימום 14.11.74 .

א. בהמשך להסכם העבודה בין שני המשרדים, הוטל על משרד האיכון לשכל בפיגרי השטחים שהוקצו לו ע"י מס"י, באמצעות ועדת המיגויים המרכזית בת משתתף ורך קבע נציג מס"י.

ב. על המיגמל חלה חובת ביצוע רשי המיגויים בשעור של עד 80% מהגמולי הקרקע לפי האמר.

ג. מאחר וקיימים קשיים רבים בהכנת מחשיב מיגויים לכל אחר עקב משך הזמן המשך תהליך המיגוי ומספר שניים כאן מהבעיות המניה, תוך כדי שיגויים מרחיקי לכת בערכי הקרקע, הוחלט בישיבה שהתקיימה בתאריך האמור בהשתתפות מ"מ: שלמון, שמאי, נחרי - מס"י, ש. פלג, פלוסון, צור גבאי - משה"ס כדלקמן:

1) לגבי הוצאות המיגויים בשנות התקציב 73 - 70 :

תואיל ומשה"ס שייך לחלק מהמבוניים בפתרונות דיור (בתנאי שכירות) מאצילה המתוקצבים ולא ניתן למשב הוצאות אלו במרוייח לכל אחר ואחר, אי לזאת יש לאשר השלום המשברות שהוגשו ע"י משה"ס בגין הוצאות המיגויים בפועל (לפעם הוצאות תריסת, שטירה, אחזקת הקרקע וכו') בסך שלו:

שנת 1970 ע"ס	2,389,707.28 ל"י
שנת 1971 ע"ס	2,956,318.40 ל"י
שנת 1972 ע"ס	2,822,909.- ל"י
שנת 1973 ע"ס	2,833,872.- ל"י
סה"כ	10,962,806.68 ל"י

2) באשר להתחשבנות לשנים 74 ואילך, יש לקיים דיון נפרד לשם קביעת סדרי חמור הוצאות המיגויים לרבות התוצאות עבור מתן בירות בשכירות בפתרונות מיגוי.

נא אשורכם לתסדר האמור.

ב ב ר כ ה ,

ש. פלג
המשנה למנכ"ל

ס. שלמון
סגנל אגף שמוש בקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.

העתק:
מר שמאי - מינהל מקרקעי ישראל.
מר נחרי - מינהל מקרקעי ישראל, י-ם.
מר פלוסון - ס/משב המסדר.
מר צור - המפונה על מקרקעות.
מר גבאי - תפוגה על מיגויים ומסקעות.

...ן - יזרעאל
...נת למנב"ל
16. 1. 75

14.1.75

אל: מר מ. מרחב
מרכז הפעלת חברות
הקריה , ת"א

הנדון: תשלומים עבור קרקע מינהל
בבניית חברות

הנני מתייחס למכתבך בנדון מה- 8.1.75 .

הנחתך כי רשימות התשלומים למינהל מקרקעי ישראל בגין קרקעות שחוקצו למשרדנו נמצאת ביחידת הקרקע, אינת נכונה.

התשלומים למינהל עבור דמי חכירה משולמים על ידי משרדנו לא בעת הקצאת הקרקע אלא בזמן הפעלת הבניה ועל סמך הוראות ביצוע לבניה.

לכן סבורני כי המקור מהימן ביותר לסיפוק האינפורמציה על תשלומי דמי חכירה על בניה בהתאם להוראות ביצוע הינו גזברות משרדנו אשר מתחשבנת עם גזברות המינהל ע"פ הפתקי הוראות הביצוע.

ב ב ר כ ה,

י. צור
הממונה על הקרקעות ופיתוח

העתק: מר ש. פלג - המשנה למנכ"ל
גב. ס. לפידות - יחידת ביקורת
מר א. להובסקי - ס/מנהל אגף התפרוגרמות
מר ב. סלומון - ס/חשב המשרד

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
31 יוא 1974

מינהל מקרקעי ישראל
לשכה ראשית/אגף סמוש בקרקע
ירושלים

י"א בטבת תשל"ה
25 בדצמבר 1974

16/9

אל: מנהלי המחוזות
מר ב"צ פוליבוי, מנ"י, ח"מ

הנדון: קביעת ערכי קרקע בתים בודדים (חד משפחתי)
ודו-משפחתי בשיכונים ציבוריים

בעקבות פניות רבות של המחוזות בדבר דרך קביעת ערכי קרקע בבתים חד-קומתיים (חד משפחתי) ודו-משפחתי.

סוכם

עד לאישור קובץ הוראות קבע דמי השכמה שהוכן ע"י מר ס. שוחט ממשרדנו יש לנהוג כדלקמן:-

בתים חד קומתיים (חד-משפחתי או דו-משפחתי) הכלולים בטבלאות המקדמים לשיכונים והנכללים בגושים המצויינים בטבלאות הנ"ל יהיה דינם כדין שיכונים ציבוריים, וערכי הקרקע לגביהם יקבעו על-פי טבלאות המקדמים, בתוספת:

25% לבית חד משפחתי

15% לבית דו משפחתי

15% לבית טורי - דירה קיצונית

10% לבית טורי - דירה פנימית

ב ב ר כ ה,

מיכה פלמון
מנהל האגף

העתק: מר ס. פלג, משנה למנכ"ל, משרד השיכון
מר י. פלד, חב' קיבוץ
מר א. לוטם, חב' עמי-גור

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר ש. פלג

מאת: א. טרוסמן

התאריך: 13/11/[illegible]

תיק מס':

הנדון: 3/1 בונה אכשניה.

בבי לנוכח אי הבנות ניספות הוני להבהיר לך שלא ניתן להעניק ב-3/1 הלו, רק בארי בתוך זכן אזור יחפה בגור יעוב, מן ובנה, בחית מקרקין, ונאש הסין.

כל צאת לפי ההלטות הנ"ל בדיוק.

משרד השיכון - ירושלים
לשכת מנהל מינהל-ל

א. טרוסמן

העתק:

מדף 1010

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מ ש ר ד ה מ י כ ו ן

מ ש ר ד ה מ י כ ו ן
המשרד הראשי
ירושלים

אל: מנהלי המחוזות
מנהלי המחלקות המרכזיות
_____
_____

ו' בכסלו תשל"ה
29 בנובמבר 1974

מאת: י. פלג – ממונה למנהל הכללי.

הנדון: <u>הזמנות בניה מחברות – חיוב יהור קרקע והוצאות פתוח.</u>

1. <u>הזמנה מחברות במימון מלא על קרקע מ.מ.י (חוזים קדומת 49)</u>

במסגרת הפעלת הפרוגרמה מתקצבת חברות הבניה הציבוריות בניה ביעדים הבאים, המתוקצבים בממון מלא: עולים, עוני + פנוי, זו"א (חלק קטן), ותיקים (חלק קטן), התנחלויות עירוניות.

במקרים הנ"ל מישרדנו מחלם במיסדין למינהל מקרקעי ישראל את דמי החכירה הראשונים כמוסכם. יש לכך, כדי התמחיר המקובל בבניית חברות, יש לרשום את מחיר הקרקע בטופסי "עבודות שבוצעו ע"י משרד השיכון", וזאת בדומה לעבודות פתוח מראש שנעשו בשבר או שיעשו ע"י משרדנו.

באותם המקרים בהם יועמת החברה בי דמי החכירה הראשונים שולמו על ידה למ.מ.י יתוקן התחשיב ההתאם לאחר בדיקתו של המחוזה על הקרקעות במשרד הראשי.

2. לגבי בניית החברות ביעדים זו"א (אמיסיות), ותיקים (אמיסיות) ומח"ל, יש להוציא המלצות למסירת קרקע כפי שהיה נהוג עד כה. מחיר חיוב הוצאות החברה בפתוח תעשיה או תיעשה ע"י משרדנו, חייב יהיה להיות זהה לחיוב מיוחד הדירה בעת הגשת התמחיר המוגש ע"י החברה לאשורו של מרכז המילת החברות בשלב ההנדסה (מר מרחב).

ב ב ר כ ה
י. פלג
ממונה למנהל הכללי.

העתק: מר י. יחם.
מר א. אורן.
מר ד. בן – יהודה.
מר א. לחובסקי.
מר מ. מרחב
מר י. צור
מר ב. סלומון
גב' סימה לפידות
מר י. גליק

27 באוקטובר 1974

יא בחשון תשל"ה

אל: מר מ. שלמון – מנהל אגף לשימוש בקרקע מנהל מקרקעי ישראל, ירושלים.

הנדון: <u>מכרזים לחכירת קרקע.</u>

בהמשך לשיחתנו הטלפונית, אבקש כי תעבירו אלינו דו"ח על המכרזים שהוצאתם לציבור על חכירת קרקע במקומות שונים בארץ.

נבקש כי הדו"ח יפרט מקומות, שטחים, מחירים וכו', לפי השנים.
כמו כן שטחים בהם היה צורך בבצוע מינויים.

ב ב ר כ ה

ש. שלג
משנה למנהל הכללי.

העתק: מר ד. ויינשל – מנכ"ל משה"ש.

משרד השיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
10. XII. 1974

מינהל מקרקעי ישראל

לשכת המנהל

הנדון: סיכום דיון-

תמזר הלבות משרד השיכון למינהל מקרקעי ישראל
מיום 22.10.74

השתתפו ח"ת:-

מינהל מקרקעי ישראל: מ. זורע, מ. שלמון, י. שמאע.

אגף התקציבים: א. בפני, י. קורץ, ש. מסנר.

משרד השיכון: ד. וינשל, ש. פלג, י. גור

סיכום:

חלוקת משרד השיכון בסך כ-30 מליון ל"י יוחזרו למינהל מקרקעי ישראל ב-3 תשלומים שנתיים שווים החל משנת התקציב 1975.

העתק: למשתתפים

רשם: י. גלעד

10.XII.01

משרד השיכון

ירושלים, א' בחשרי תשל"ה
17 באוקטובר 1974

לכבוד

_____

_____

_____

א.נ.,

הנדון: גביית 11% מהמשכנים להשלמת ההפרש בין 80% ל-91% המהוים
<u>דמי חכירה מהוונים ל-49 שנים מראש</u>

לפי הסדור החדש, גובה מינהל מקרקעי ישראל מראש דמי-חכירה מהוונים ל-49 שנים.

על-מנת להפעיל סדור זה גם לגבי הבנייה שהופעלה לפני 1.4.1974, אך לגביה טרם יצאו הוראות אכלוס, אתם מתבקשים לנהוג כדלקמן:

לכל הרכוש לגביו יוצאו כתבי העברות רכוש החל מ-1.11.74 (לא בדיעבד) יכלול המחיר למשתכן 91% מערך הקרקע, לפי הטבלה במקום 80% שהיו עד 31.10.74.

משרדנו שלם למ.מ.י. 80% ממחיר הקרקע, לפיכך עליכם להעביר ישירות למ.מ.י. את ההפרש של 11% שיצויין בנפרד בכל שורה ושורה בכתב העברת הרכוש. בכל מקרה כזה עליכם לפנות לחשב מינהל מקרקעי ישראל להסדרת התשלום.

בכבוד רב

ס. פלג
המשנה למנכ"ל

ד. בן-יהודה
חשב המשרד

העתקים: מר ד. ויינשל, מנכ"ל משרד השיכון
מר מ. טלמון, מנהל אגף תמוש בקרקע - מינהל מקרקעי ישראל
מר י. שחם, סגן המנהל הכללי - משרד השיכון
מר י. שמאע, חשב מינהל מקרקעי ישראל
מנהל אגף האכלוס, כאן
הגזברות, כאן

כ' בתשרי תשל"ה
6 באוקטובר 1974

אל: מר י. שמאע, חשב מינהל מקרקעי ישראל
מאת: חשב משרד השיכון

הנדון: כספים המגיעים לכם מאתנו ע"ח דמי-חכירה ראשוניים בשנת 1974

לאור התאמת החשבונות בינינו שהתקיימה היום בקשר לנ"ל מתברר שמגיע לכם סך של 2.6 מליון ל"י נמו (לא כולל זיכויים עבור הוראות בצוע מחודש אוגוסט וספטמבר 1974).

רצוף לזה ס.ס. על סך 1.0 מליון ל"י. את היתרה בסך 1.6 מליון ל"י בתוספת המגיע עבור זכויים לחדשים אוגוסט - ספטמבר 1974, נעביר לכם בתחילת חדש נובמבר 1974.

אשר לסכומים המגיעים לנו עבור פנויים, בקשתי ממר ש. פלג, המשנה למנכ"ל שיורה על הגשת החשבונות אליכם בכל ההקדם.

ב ב ר כ ה

ד. בן-יעודה

העתק: מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל

מינהל מקרקעי ישראל
לשכה ראשית/אגף שמות בקרקע
ירושלים

משרד השיכון-ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
3 X. 1974

1(203)

24.9.74

אל: מנהלי המחוזות

הנדון: <u>המלצות משרד השיכון - קידום טפול</u>

בפגישה עם שר השיכון ביום 16.7.74 סוכם על מנת לקדם את הליכי הטפול בהקצאות לפי המלצות משרד השיכון, שמחוז השיכון יעביר, למחוז המינהל הצעת האתור, בד בבד עם העברתה למר ס. פלג, להוצאת ההמלצה.

המחוז שלנו יפתח תיק ויבדוק את הטעון הדיקה (בעלות, תכנון וכו') על מנת שניתן יהיה להביא לעיסקות מיד עם קבלת המלצת מר ס. פלג.

אבקשכם לשתף פעולה בהתאם.

ב ב ר כ ה,

מיכה טלמון

העתק: רכזי יחידות עיסקות
סגני מנהלי מחוזות
מר ס. פלג, משנה למנכ"ל משרד השיכון, ירושלים.
מנהלי מחוזות משרד השיכון

1.9.74

א י ש י

למיכה שלמון שלום,

בהמשך לשיחתנו ולמברקו של נחרי באותו ענין,
רצ"ב מכתב של מחוז הצפון שלכם.

אנחנו תבינונו שבאם אתם מוכנים לקבל המלצתנו,
פירושו שתכבד המלצתנו.

אנא, אל תעמידו אותנו במצב לא נעים. ובמקרה זה
צריך לכבד ההמלצה.

ב ב ר כ ה

ש. מלג.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: מחוז הצפון
נצרת עלית

תאריך: כט' בתמוז תשל"ד
19 ביולי 1974

מספר:

לכבוד
מר אליהו גוזלן
ט ב ר י ה

א.נ.,

הנדון: מגרש לבניה פרטית בטבריה
סמוכין: מכתבך מיום 24.6.74

בתשובה למכתבך שבסמוכין הנני להודיעך כי מאחר והמצאת לנו המלצת ראש עיריית טבריה בנדון ובן המלצתו של ניצב אשד מפקדת מחוז הצפוני של המשטרה, אהיה מוכן להמליץ בפני הנהלת המינהל להקצות לך המגרש המבוקש באם תמציא לנו המלצה לפטור ממברז ממשרד הסיכון.

בכבוד רב,

מ. כהן
ממונה מחוזי
למכירות והחכרות

לט/ספ

איזור התעשיה ת"ד 580 נצרת עלית 17 150 טל' 54971 (065)

מדף 1046

עירית צפת

בתשובה נא להזכיר:
ח/ז'

יום טז' באב תשל"ד
4 אוג' 74'

משרד השיכון - ירושלים
לשנת משנה למנכ"ל
19.VIII.[illegible]

לכבוד
מר מאיר זורע
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
תל – אביב

א.נ.

הריני לאשר, בתודה, קבלת מכתבך מירם
26.7.74.

לדעתי, כך צריך לנהוג, ואני מודה לך
מראש על העבודה שמשקיעים עובדי מחוז הגליל
בעניין הפקעת הקרקעות למטרת פיתוחה של צפת.

בכבוד רב

אהרן נחמיאס
ראש העיריה

העתקים:

צפת, רח' ירושלים 7 * ת"ד 1006 * טלפון 30961/4(067)

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
גוח' קרקעות תיק מס'.....

2 x 13

30 ב 1974

ר כ י ש ה ב'

יתרה ליוני 1974

ר כ י ש ה 1964 מ א י

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	ג ו ש	חלקות וחלקי חלקות	ש ט ח		יח' לבניה	יח' לבניה בעתיד	ה ע ר ו ת		
			נשו	ברוטו					
1 אשקלון עתיקות	1944	25,24,19,12	33.000		396				
2		33,32,27,26							
3 א ש ד ו ד ד'				40,000		410	השטח נבנה ע"י משה"ס, נמצא בתהליכי		
4							חליפין עם חב' אזורים		
5 אור יהודה	6501	13,12,6-4	8.000			136			
6		44-42,28,20							
7 טירת הכרמל	10714	17,16,8-4							
8		74-70,25-20							
		56,107							
9	10715	19,16,15,10	14.780			248			
10		51,20							
11	10716	46,45,43-39							
12		49							
13 טירת הכרמל	10715-17	ש ר נ ו ת	45.000			224	בבנינים 167-173, 187, 188, 190-192		
14 רובע ט'	10721,10723						משה"ס בונה בשטח.		
15	10725,10726								
16 חיפה, מושבה גרמנית	10827	מ ג ר ש י ם	4.250			48			
17 מח.ב.ע. תמ/981		56, 58, 231-234							
18									
19			105.030	40.000	396	1.066			
20									
21									
22									
23									
24									

שיפוץ ופתוח לישראל בעמ
מחי קרקעות תיק מס'

30.6.1974

מ ח י ר ק ע י ם

	מקום	גוש	חלקות וחלקי חלקות	שטח בדונם	שטח נסוי	יח' לבניה	יח' לבניה בעתיד	תאריך חרכישה	הערות
1	אשקלון	1247		250.000					50% שו"מ עם שו"מ אופציה בלבד
2		1933							
3	אשקלון	1930	21 ,6		2.775	1 קולנוע		16.8.64	נרכש ממש"י - מרכז מסחרי
4	שכ' ששון	1943	20 ,6			24 חנויות			
5	אשקלון אפרידר	1932	3		4.380	32		23.9.63	נרכש מחב' אפרידר
6	אשדוד ג'	2070	מגרשים 28, 12	38.000		252		25.3.69	50% שו"ע
7			31 ,29						
8	אשדוד ד'	2067	מגרשים 11		25.501	282		28.1.72	נרכש ממרכז הקבלנים
9		2068	16 ,12						
10	אשדוד ד'	2068	מגרש 9	24.141		148		7.69	50% שכון עובדים
11	אשדוד ד'	2068	מגרש 8	5.500		72			50% שכון עובדים
12	אשדוד ד'	2067	מגרש 15	10.000		28			50% שכון עובדים
13	אשדוד ד'	2067	מגרש 14	10.000		100			50% שכון עובדים
14									
15	ראש העין	4273	26		3.000	מ. מסחרי		18.11.63	נרכש ממש"י
16						28 חנויות			
17						1 קולנוע			
18						1 שוק			
19	רמלה	4347	42,41,11-9,3		1.650	מרכז מסחרי		12.8.73	נרכש ממש"י
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
			ש ט	ה					
מקום	גוש	חלקות וחלקי חלקות	נטו	ברוטו	יח' לבניה	יח' לבניה בעתיד	תאריך הרכישה	הערות	
1 סלמה	6129	22-18,16,14,8							
2		57-37,32,31							
		106		78.000	345	440			
3	6141	8,45,59,60,16							
4		17					16.1.62		
5	6146	17,48,65-69,							
6		86,88,89,16,							
		141-143,82-84							
7		94,95							
8 רמת יצחק	6180	439	5.461			120	16.1.62	דרוש פינוי	
9 רמת עמידר ג'	6181	302,292,291,							
10		307,306		2.471			11.61	דרוש תכנון	
11 רמת עמידר א'	6183	260 146-141	4.752				11.61	דרוש תכנון	
12 בני ברק	6196	9,8,4	16.100		פ. מסחרי		1.3.67	נרכש ממ"י, דרוש תכנון סופי.	
13					ויח' דיור				
14 ראשון לציון	4247	26		19.976		100	15.5.74	נרכש ממשפ' בר ילין ואורלין	
15 ראשון לציון	6288	48		161.000	1.200		8.5.72	נרכש ממשפ' גיקשטיין	
16 פתח - תקוה	6400	32		11.175		60	14.2.67	נרכש ממשב' חלקה 38 גוש 6400 בעם	
17 כפר סבא	6428	226		7.142	75		4.12.68	נרכש מחצרות הדר בע"מ	
18		347		0,332			13.10.72		
19 כפר סבא	6428	18		21.895	120			50% שכון עובדים	
20 כפר סבא יוספטל	7600	51,11-8,5							
21		60-57,55							
22									
23									
24									
25									
26									
27									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	מקום	גוש	חלקות וחלקי חלקות	שטח נטו	שטח ברוטו	יח' לבניה	יח' לבניה בעתיד	תאריך הרכישה	הערות
1	איתורים ב, ג, ד	7682	כל הגוש בשלמות		46.880	453		21.2.72	חכירה ממ"י בחלקו דרוש פיצול
2	כפר-סבא	7603	1–18, 19–23						
			31,32–37,42,43						
3		7604	1,2,5,6,9–16						
4			18,19–28						
5									
6	קיראון איתור 1	6490	6,14,17,18,84						
7			56–67,85,90,		80.000	424	3.12.68	נרכש, זכות חכירה	
8			93, 134, 96					מח' קיראון	
			117–100						
9									
10	איתור 2 - 7107	6490	215, 216	9.360		144	3.12.68	" "	
11									
12	איתור 3 — " —	6490 (6497)	263 (30–32)	1.690		36	3.12.68	" "	
13	בית 162								
14	שטח התעשיה — " —			26.000		260	3.12.68	משה"ס מטפל בבניה ע"י גדרם חוץ	
15									
16	איתור 6 — " —	6496	64, 65, 68, 69, 71	2.000		קולנוע	3.12.68	נרכש מחב' קיראון משה"ס מטפל במכירת המגרש	
17									
18	איתור 7 — " —	6496	64, 65	200		בנית שוק	3.12.68	נרכש מחב' קיראון	
19									
20	קרית - אונו רוזנפלד	6491 6492	1,4,6,7 6		100.000	600	22.2.72	25% שו"ם + שו"ע + אחרים	
21									
22	קרית אונו ריימון	6497	שונות	22.748 1.300		436 + שטח מסחרי	19.2.73	נרכש ממ"י	
23									
24									
25									
26									
27									

	מקום	גוש	חלקות וחלקי חלקות	נסוי	ש ט ח ברוטו	יח' לבניה	יח' לבניה בעמיד	תאריך הרכישה	הערות
1	תל - ברוך	6625	159,143 ,141 251,241 ,211 385 ,271 ,269		9.405	65		23.10.68	50% שו"ת עם שו"ע
2									
3									
4									
5	הדר יוסף	6636	518 ,246-244		2.131			11.61	דרוש תכנון
6									
7	רמת אביב ג'								
8	א) ומערבה לכביש נחניה	6630	6		6.935		42	16.1.62	
9						34		16.1.62	41,11,5,4 חלקות ישנות 116 יח' עקרון לשכון + 34 לסגל האוניברסיטה
10	ב) ח.ב.ע. 1549 -	6629	88,85,81,4 ,2	3.000					
11									
12									
13	חלק מחכנית -	6630	52,51,48,44 72,71,59,58		6.564		36	16.1.62	התכנון מרס אושר סופית ודרושה רפרצלציה
14	ח.ב.ע. 660		64						
15									
16	אפקה,	6628	2,4 ,22 ,23		158.000	950		11.61	198 דונם סמ"י + 10 דונם שו"ם
17	רמת אביב (גלילינד) ג'	6631	1		55.000	330		3.8.69	50% שו"ת עם שו"ע
18									
19									
20	רמת אביב ג'	6632	273		1.500		10	9.12.70	25% שו"ת עם שו"ע
21	(השלמה)								
22									
23	יפו א'	7074 (7047)	20(68,74)	2.000		קולנוע		26.1.66	שטח בני מור
24									
25									
26									
27									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	מקום	גוש	חלקות וחלקי חלקות	שטח ברוטו	נפח	יח' לבניה בעתיד	תאריך הרכישה	הערות	
1	נתניה	8230	153–158,167–	10.527		100	14.3.68	נרכש ממשפ' פיטל פריש	
2			169–173 180–	9.475			6.9.70	" " " "	
3		8230	149–152,159–						
4			166,170,172, 181–185					דרוש תכנון	
5									
6	נתניה וויצמן	8267	608–613	5.635	90		11.61	נרכש מעמידר	
7			730,731						
8	נתניה צפון	8322	240,265,266	2.619	8		11.61	" "	
9			268 (40)						
10									
11	נתניה	8249	3	16.000	120				
12	פולק	8256	51						
13									
14	פרדס חנה	10122	47	45.000		225	18.7.73	נרכש ממשפ' רובינשטיין	
15									
16	בנימינה	10214	80	16.855		84	27.4.73	נרכש פ- כמוני יהושע	
17									
18	קריית אתא	10254	7,8	47.646		200	8.7.64	נרכש ממשפ' באום דרוש תכנון מפורט	
19									
20									
21	קריית –ים	10444	391, 218	21.174	100		11.61	נרכש מעמידר	
22	ת.ב.ע. 181 משבצות 2–1	"							
23									
24									

	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	ת	ה ע ר ו ת	תאריך הרכישה	יח' לבניה בעמיד	יח' לבניה	ש ט ח ברוטו	ש ט ח נטו	חלקות וחלקי חלקות	גוש	מקום
1										ת.ב.ע. 230/ק
2								397-394,391	10444	משבצות 3-2
3								,408,403,400	"	
4		השטחים הנ"ל הינם בשו"ת	11.61		1.008	190.651		,418,417,413 ,430,426-422	"	
5		חב' רסקו 30% = 432 יח'						441,438-434	"	
6		חב' שו"ם 70% 1008 יח' סה"כ 1440 יח'						454-444,442 1044-1029	"	
7		סרם חולק השטח המסחרי						,1053-1046	"	
8								1056 ,1055	"	
9								126,124,123	"	כביש גלית
10					84	7.300		1303,1302 1305,1304		
11								1329,1331		
12										
13		נרכש מעמידר (נמצא בחכנון)	11.961	600		104.593		216	"	שטח האקדח
14										
15		הסוכנות היהודית	28.5.72		208	27.139		44	10446	צור שלום
16										
17		נרכש מבני גזית בע"מ	18.5.73		335	62.700		265,263,260	10049	חדרה
18										
19		נרכש ממ"י	8.4.73	300		50.000		2	10571	חדרה אגרובנק
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	מקום	גוש	חלקות וחלקי חלקות	שטח נסוח	שטח ברוטו	יח' לבניה	יח' לבניה בעתיד	תאריך הרכישה	הערות
1	מדרה	10571	18		4.291			9.2.73	נרכש ממשפ' משבץ לוי לדנר
2			22		35.913			31.12.73	1/32- " רוסמן בורסקי לבינבוק
3									1/35 מנובין וזלדקבין
4			31		13.745			21.8.73	מגה רוקח
5			75		15.118			22.11.72	האפוטרופוס הכללי
6		10580	6		8.076			25.12.72	ממשפ' קונשטוק ובנסל
7			7		25.382		750	26.12.72	" קופילוביץ
8			9		8.803			4.3.73	" רוסמן משבץ
9			10		5.628			25.12.72	" קונשטוק
10			24		20.440			12.3.73	שונים
11			29						
12			34		21.888			16.12.73	נרכש ממשפ' רוק ג'קסון
13									
14	חיפה	10754	24,23	3.850		40		11.61	רכישה מעמידר
15		10761	15,11,5	3.204					
16	חיפה כרמלית	10763	26,25,22,21						
17			59,58,42,41	12.551					
18		10764	71,70,69,60 63	720		160		11.61	נרכש מעמידר
19		10768	48,19,18,16						
20			63,62,61,52	13.123					
21	חיפה, נוה שאנן	10772	22,20,14-11 30,23	7.766		40			
22								11.61	
23	חיפה	10878	401,399	1.280		30			
24									
25									
26									
27									

	מקום	גוש	חלקות וחלקי חלקות	שטח נסוי	מ"ר ברוטו	יח' לבניה	יח' לבניה בעתיד	תאריך הרכישה	הערות
1									
2	חיפה, רוממה	11191	129,88–86,9,8		7.993	120		10.1.70	נרכש מהכשרת הישוב
3					1.989				
4	חיפה	11574	117		13.858				
5	מפרץ חיפה	11578	20,17–15,10–6		18.609				
6		11629	59,53,51,12						
7			73–71,69–66,60		27.606	מעשית	18.9.65	←	50% שו"מ עם שו"ע
8		11647	39–36,8,5,3						
9			50–44,42		10.935				
10		11648	26,24,21,20						
11			49–48,46						
12		11655	29,23,7,5		2.178				
13		11660	20		0.696				
14		11661	26–24,19–17		10.676				
15			77,46,43,39						
16		11662	17,16,9,2		27.165				
17			33–20						
18		11663	88,87,44		10.400				
19			93–90,110–108						
20		11664	53,47–44,3		5.962				
21	מחנה דוד	10743	70,57,19,17,16	7.750		מ. מסחרי	9.9.63		נרכש מכמ"י ונוצל ע"י משה"ש
22						1 קולנוע			
23						25 חנויות			ישנו מו"מ עם מכמ"י לחליפין
24		10750	29,8						
25	רמת הדר	10870	32,25	70.000		655	16.1.62		
26	מכ' טופוגרפית								
27	לת.ב.ע. 1006ד'								
28	קריית שמריהו	11550	103,93,82		2.559	32	11.61		
29		11529	34		0.898				

	מקום	גוש	חלקות וחלקי חלקות	שטח נסוי	שטח ברוטו	יח' לבניה	יח' לבניה בעמיד	תאריך הרכישה	הערות
1	יזרעאלית								
2	שו"מ	10879 10881	שונות	30.000		296		3.4.63	
3									עירית חיפה הפקעה
4	לד/ רמאלי	10881	שונות	1.200		24		3.4.63	
5									
6	צפת	13071	31		9.734	84		10.1.70	נרכש מהכשרת הישוב.
7		13068	34 (50)						
8	סבריה	15014-15015	שונות	2.555		73 יח' מסחריות		2.4.72	חכירה ממ"י
9	עתיקות	15019							
10									
11	עפולה	17234	32-30,15-11	3.735		מרכז מסחרי		15.8.63	מסחר ומלאכה לא מוגדר
12	עלית ב'								נרכש ממ"י נמצא בתכנון סופי
13									
14	עכו	18023	2	4.000		16		16.1.62	
15	בפון								
16	נהריה	18209	284,188,187		4.152	28		11.61	נרכש מעמידר
17			292,289,288						
18			293						
19	ירושלים	30021		8.750			196		שו"ת עם משה"ב, חכירה ממ"י
20	טלביה-עומריה								
21	ירושלים	30190			27.071	360		12.1.69	50% שו"ע
22	דניה	30413			103.000				
23									
24	ירושלים	30036	35		1.475	בית מלון		10.1.65	25% שו"מ + שו"ע ואחרים
25	המלך ג'ורג'								
26									
27									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	מקום	גוש	חלקות וחלקי חלקות	שטח נסו	יח' לבניה ברוטו	יח' לבניה בעתיד	תאריך הרכישה	הערות	
1	באר - שבע	38060	2,1	188.000	1.200		16.1.62		
2	שדה התעופה								
3									
4	באר - שבע	38075(38062)	1	8.505	89 יח'		28.7.64	נרכש ממ"י, מטפלים בהשלמת	
5	מרכז הנגב				63 חנויות			רכישת מ"י ותכנון מחדש	
6					87 משרדים			כולל ההשלמה	
7					1 קולנוע				
8									
9	אילת	40003	2	70.000	758		10.1.73	נרכש ממ"י	
10									
11					40 חנויות		10.6.64	רכישה ממ"י נמצא בתכנון	
12	נתיבות	בחסדר	בחסדר	12.385	20 בתי מלאכה			מחדש	
13						3.863 יח'			
14			334.465	2.406.427					
15					11.671				
16					253 חנויות				
17					20 בתי מלאכה				
18					6 בתי קולנוע				
19					87 משרדים				
20					1 בית מלון				
21					4 שטחי מרכזים מסחריים kb				
22					מוגדרים				
23					1 שטח תעשיה				
24					2 שווקים				
25									
26									
27									

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: אגף שמוש בקרקע
ירושלים

תאריך: ז' בסיון תשל"ד
28 במאי 1974

מספר:

לכבוד
ד"ר רענן וייץ
המחלקה להתישבות חקלאית
הסוכנות היהודית
ת.ד. 92
ירושלים

א.נ.,

הנדון: רובעי קליטה עירוניים

בהמשך לדיונים המתקיימים בנדון, ברצוני להבהיר שמינהל יוכל להקצות קרקע ללא מכרז פומבי למטרה זו. רק על בסיס המלצת משרד השיכון, המורשה לכך ע"י מועצת מקרקעי ישראל, ואף זאת רק ברובעים עירוניים בבניה קומות.

לא נראית לנו אפשרות להקצות אחר לבניה נמוכה ללא מכרז פומבי לקבוצה זו או אחרת.

ב ב ר כ ה,

מיכה טלמון

העתק: מר ש. פלג, משנה למנכ"ל, משה"פ
מר י. שחם, סמנכ"ל, משרד השיכון

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' 223171 (02)

לשכת המנהל

כ"ט בניסן תשל"ד
21 באפריל 1974

אל: מר מ. קצה, מנכ"ל, מרזוח, רח' בן-יהודה 6, י-ם

הנידון: מכירת דירות שנבנו על קרקעות המדינה
מכתבך מיום 16.4.74

מבין אני עיירון כמוצע על ידך ייעדך, אם
יוחלט עליו, בראשותו של שר השיכון.

משרדנו יחשיב השתתפותו בדיון כזה.

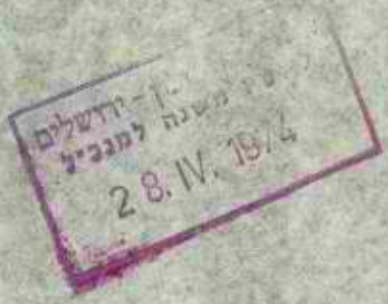
בברכה,

מאיר זורע
מנהל המינהל

העתק: מר י. רכיגוביץ, שר השיכון, רח' תלל 23, ירושלים
מר ש. קולק, ראש עיריית ירושלים
מר א. עופר, מנכ"ל שיכון עובדים
מר ש. פלג, משנה למנכ"ל, משרד השיכון, ירושלים
מר מ. שלמון, מנהל אגף שיווק בקרקע, כאן

לשכת המנהל

כ"ט בניסן תשל"ד
21 באפריל 1974



אל: מר ס. קנק, מנכ"ל, מרחוב, רח' בן-יהודה 6, ירושלים

הנידון: מכירת דירות אנכנו על קרקעות חטריגת

מכתבך מיום 16.4.74

מבין אני עדיין כמוצע על ידך ייערך, אם ירחלם עליו, בראשותו של שר השיכון.

מעדכנו יחשיב משתתפותו בדיון בזה.

בברכה,

מאיר זורע
מנהל המינהל

העתק: מר י. רבינוביץ, שר השיכון, רח' תלפיות 23, ירושלים
מר ש. קולק, ראש עיריית ירושלים
מר א. עופר, מנכ"ל שיכון עובדים
מר ס. אלב, מטעה למנכ"ל, משרד השיכון, ירושלים
מר ס. שלמון, מנהל אגף שימוש בקרקע, כאן

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
14. IV. 1974

י"ח בניסן תשל"ד
10 באפריל 1974
יש-2/11/3

ל: הגב' שביד-גלעדי - היוע"מש למינהל הכנסות

הנדון: תקנה 11(ב) לתקנות המקרקעין (אגרות),
חש"ל - 1970 גוף משכן
סמוכין: מכתבו של מר ד. שטאוב מס' 6102100
מיום 20.3.74, העתק אליך

כפי שסוכם בפגישתנו בלשכתך אני מצרף בזה הצעת כתב התחבות לאנשי משרד האוצר והשיכון לאשור גוף משכן לפי התקנה הנ"ל.

אבקשך להחתים את שר האוצר על כתב ההתחבות והתעתקים ולהחזירם אלי על מנת להחתים את שר השיכון.

לאחר חתימת שר השיכון יוחזר לכם עותק חתום.

אני מצרף לך בזה למען הסדר גם צילום מכתב ההתחבות המבוטל מיום 24.12.68.

נא לטפולך הרמוף.

ב ב ר כ ה,

ר. סוויב, עו"ד
סגן היועץ המשפטי

העתק4 המשנה על הכנסות המדינה
מר ד. שטאוב - ס/נציב מס הכנסה
מר ש. פלב - המשנה למנ"כל
מר פ. פלד - מנהל אגף האיכלוס

רס/כש

CHIEF ENGINEER-ARCHITECT
NAVAL OCEAN FACILITY
DEPT. VI-2-1

י"ח באדר תשל"ד
12 במרץ 1974

א ל : מר מ.פלמון, מנהל אגף לשמוש בקרקע מ.מ.י ירושלים.

הנדון: הקצאות קרקע למגבית המאוחדת לישראל לצורך הקמת מעונות לעולים ומרכזי קליטת

בהמשך לסכום בדיבר המלצה להקצאת קרקע בנדון, רצ"ב מכתבי למנהלי המחוזות של משרדנו, בו מכמנו על הקצאת הקרקע בהתאם.

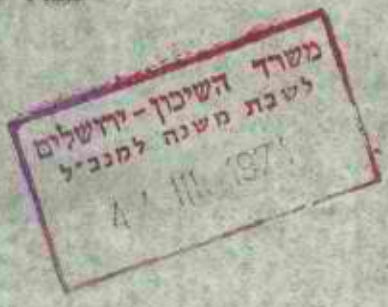
ההמלצות כמקובל נעביר בהמשך, לאחר שיתואמו בין המחוזות שלנו ושלכם.

ב ב ר כ ה ,

ש. פלג
משנה למנהל הכללי

העתק:
מר י.בסין,
מר י.שחם, כאן
מר י.צור, כאן

משרד השיכון



ס' באדר תשל"ד
3 במארס 1974

אל מר ד' בן-יהודה, משב המשרד

הנדון: חוב משרד השיכון לסיגחל מקרקעי ישראל
מכתב מר י' קורץ מאגף המקציבים למר ש' שפבר מהאגף הנ"ל
בנדון, מיום 18.2.74
מכתב חשב הסיגחל אליך, מיום 25.2.74

שני המכתבים הנ"ל מעוררים תמיהה.

א. מר י' קורץ מאגף המקציבים צריך היה לדעת כי אין משרד השיכון מוסד בעל השבונות וקופה מסחרית, הפועלים על סמך החלטת מנהלים בלבד. אין המשרד מורשה לשלם כספים כלשהם אלא במסגרת התבנית והתקציב מאושרים עפ"י החוק.

אין כל משמעות לסיכומים כלשהם בלעדי אישור התקציבי באות. אישור זה לא ניתן בעבר ובהווה ובהעדרו לא נרכל לשלם סכומים כלשהם שלא תוקצבו כאמור.

ב. הנני מודיעך גם, בבוד מרעד, כי לא תוקצבו כל סכומים שהם בעבר לחשבון יחידות דיור על קרקע הסיגחל לשנת 1974 ואף זאת על פי טבלא קיימת ובתוקף, בתוספת 30% לפי האומדן.

לפי הידוע לי כלל הסיגחל בהצעת תקציבו לשנת 1974 סכומים גבוהים יותר.

ג. בשיחתי עם ה"ה ויבשל ושפבר מיום 2.2.74 סוכם כי תנושא החוב, בין אם קיים בין אם לאו ודרכי הסדרתו יידונו עם אגף המקציבים וסיגחל מקרקעי ישראל אחר גמר עבודות חבנת תקציב 1974 והגשתו לכנסת, כלומר בעוד שבועות מספר.

ב ב ר כה

ישראל שחם, סמנכ"ל
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: סמנכ"ל משרד השיכון
משנה למנכ"ל משרד השיכון
סגן הממונה על המקציבים
הממונה על הקרקעות, משה"ש

חשב סיגחל מקרקעי ישראל
מר י' קורץ, אגף המקציבים
מר ש' שפבר, אגף המקציבים

COURT EXHIBIT - STANDARD
FORM 9-1955
U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE

UNITED STATES
DISTRICT COURT

SOUTHERN DISTRICT OF NEW YORK

UNITED STATES OF AMERICA

-v-

JULIUS ROSENBERG, et al.,

Defendants.

Indictment
S 53 Cr. 139

COUNT ONE

The Grand Jury charges:

1. From on or about the 6th day of March, 1944, to the date of the filing of this indictment, in the Southern District of New York and elsewhere, JULIUS ROSENBERG, the defendant, unlawfully, wilfully and knowingly did combine, conspire, confederate and agree together and with Anatoli A. Yakovlev, Ethel Rosenberg, David Greenglass, Ruth Greenglass, Morton Sobell, Max Elitcher, Abraham Brothman, Miriam Moskowitz, Harry Gold, and others to the Grand Jury unknown, to commit acts of espionage against the United States.

2. It was a part of the conspiracy that the defendants and their co-conspirators would and did communicate, deliver and transmit to the Union of Soviet Socialist Republics and to representatives, agents and employees thereof, documents, writings, photographs, sketches, plans, models, blueprints, notes and information relating to the national defense of the United States.

3. It was a part of the conspiracy that the defendants and their co-conspirators would and did receive, obtain, collect and attempt to obtain documents, writings, photographs, sketches, plans, models, blueprints, notes and information relating to the national defense of the United States.

4. It was a part of the conspiracy that the defendants and their co-conspirators would and did receive, obtain, collect and attempt to obtain documents, writings, photographs, sketches, plans, models, blueprints, notes and information relating to the national defense of the United States, which documents, writings, photographs, sketches, plans, models, blueprints, notes and information were to be delivered, transmitted and communicated to the Union of Soviet Socialist Republics and to representatives, agents and employees thereof.

(Title 18, United States Code, Section 794(c).)

FOREMAN

IRVING H. SALTZMAN,
United States Attorney

Form No. USA-
273-April 1951

UNITED STATES DISTRICT COURT
SOUTHERN DISTRICT OF NEW YORK

THE UNITED STATES OF AMERICA

-v-

JULIUS ROSENBERG, et al.,

Defendants.

INDICTMENT
S 53 Cr. 139

(Title 18, United States Code, Section 794(c).)

IRVING H. SALTZMAN,
United States Attorney.

26.2.74

3(279)

הצעה לסיכום פגישה בנדון

פתח-תקוה - נושאים שונים

19.5.74

סכום פגישה בהשתתפות: י. פינברג, ארש העיר
א. ויסר, מהנדס העיר
ס. שלמון, מפ"י

1. **פתח-תקוה מזרח (עודיעין)**

ס. שלמון מסר לראש העיר על מגמות ההכנון לבנית העיר לא באתר המדובר בזמנו אלא באזור שלעבים - לפרון.

סוכם: (על דעת מר ש. פלג)

1.1 צוות ההכנון של משרד השיכון ישלים בהקדם את עבודתו תוך הצגת 2 האלטרנטיבות.

1.2 האלטרנטיבות יוצגו בפני שר החקלאות והשיכון ומנכ"ל משרד הפנים להחלטה עקרונית לפגישה זו יוזמן ראש עיריית פתח-תקוה.

1.3 ליועצים המקצועיים של עיריית פתח-תקוה יאופשר ללוות את צוות ס. השיכון בעבודתו.

2. **אזור התעשיה:**

1.2 העיריה תגיש בהקדם את אומדן ההוצאות הנדרשות לשם פתוח השטח.

לאור אומדן זה יגבש המינהל את דרכי המימון, בסגסה שעבור עבודות המים והביוב תוסדר לעיריה הלוואה אשר תגבה מאגרות המים והביוב, ואילו עבודות הטפר והכבישים ימומנו ע"י המינהל וייגבו על ידו בעת הקצאת השטח.

2.2 שטח למרכז מלאכה שייבנה על ידי העיריה:

המינהל יכבד המלצה לפטור ממכרז של מסו"ת בגין אוביקט זה.

המינהל יגבה מהעיריה את ערך הקרקע לפי שומת השמאי.

העיריה תוכל לשלם הסכום הנ"ל ע"י קזוז מתשלום מס ההשבחה המגיעים לעיריה מהמינהל.

במידה ובחי מלאכה שיאוכלסו במרכז מלאכה זה יפנו שטחים של המינהל המפוסים על ידם כיום, ולשטחים אלו יש ייעוד שטיש, ישתתף המינהל בהוצאות הפנוי בהתאם לקריטריונים הנהוגים במינהל.

2.3 בהתאם לסיכום בין שר המסחר והתעשיה ומנהל המינהל, ניתן לפטור ממכרז ולהקצות שטחים למלאכה ותעשיה, במקרה והמפעל הקיים נמצא באזור עירוני ופהווה מטרד אורבני.

הקצאות אלו תיעשנה על פי המלצת הלשכה המחוזית למכונן ומשרד המסחר והתעשיה מסו"ת ימליץ לפטור ממכרז.

3. **מס השבחה:**

ראש העיריה מתלונן שלא קיבל כל סכום על חשבון, ולא הובטחו לו ערכי התשלום.

מ' שלמון, קיבל על עצמו להבהיר הנושא ולהודיע הפרטים לראש העיריה.

העתקה: ראש העיריה, מהנדס העיר
מנהל המינהל, א' חרטינה, י' שמאי
ש. פלג (בקשר לסעיף 1)

מדינת ישראל

משרד השיכון

מחוז חיפה והעמקים

תאריך: 24.2.74.

יפ/63

סיכום פגישה בין מינהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון ומשרד השיכון:

מחוז חיפה מיום 18.2.74.

השתתפו: ה"ה רוזנפלד, שריד - מינהל מקרקעי ישראל נצרת.

ה"ה פנס, לוקוב, רוזנברג, ארגוון - מחוז חיפה.

בנת ביתר בפעלותו:

שלב א' 1972:

רשימת 10 המועמדים שזכו בהגרלה וערכו חוזי התקשרות עם מינהל מקרקעי ישראל, המינהל יפציא את הרשימה הנ"ל.

שלב ב' 1974:

בשלב ב' ייבנו 20 בתים על 20 מגרשים. ההרשמה תתבצע ע"י המועצה המקומית בפעלות, לאחר פרסום ברבים בעיתונות.

חוך חודש ימים מיום סיום ההרשמה, תערך הגרלה פומבית לקביעת בעלי זכות למגרש. ההגרלה תתבצע ע"י מינהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית בחתום לחלוקה כמפורט מטה: 50% לתושבי המקום, 25% ליחידת הכוונה לעירות פיתוח, 25% לכל יתר המונים.

המגרשים מיועדים לתקמת בנינים חד משפחתיים, לכן לא יכולים לרשום בונקים. החוזים יישרכו על שם שני בני הזוג. משפחות הגרות בדירות עמידר, עמיגור בשכירות, חייבות להחזיר את דירותיהם לחברות הנ"ל. משפחות הגרות בדירות פרטיות חייבות למכרן.

תצעת מתן הלוואות:

15,000.- ל"י בנק

25,000.- ל"י תקציב ותיקים

10,000.- ל"י הלוואה עומדת.

בכבוד רב,

י. פנס

מנהל מחוז חיפה.

העתק: מר שלמון, מ.מ.ש. י-ם.

ה"ה רוזנפלד, שריד - מ.מ.י. נצרת

ה"ה פלג, צור - משה"ש י-ם.

ה"ה צלנר, גוש חלב, לוקוב, רוזנברג, ארגוון - כאן.

יר/חא

משרד השיכון - ירושלים
לשכת משנה למנכ"ל
17. 11. 1974

הפורום הכלכלי ליעוד ולשמוש מצאי מקרקעין לבניה

תל-אביב 15.2.74

לכבוד	לכבוד	לכבוד
מר זאב שרף	מר פנחס ספיר	מר חיים גבתי
שר השכון	שר האוצר	שר החקלאות
משרד השכון	משרד האוצר	משרד החקלאות
רח' הלל 23	הקריה	רח' הלני המלכה 13
ירושלים	ירושלים	ירושלים

כב' השר,

אנו הח"מ, המייצגים את רוב רובו של משק הבניה בישראל, דהיינו, מרכז הקבלנים והבונים בישראל וחברות השכון הצבוריות ותפרטיות הגדולות במדינה, מקיימים במסגרת הפורום דיונים לפתרון בעיות הקשורות בהבטחת עתודות מקרקעין לבניה בישראל, ושילוב התכנון והבניה של עתודות המקרקעין הנ"ל.

אנו מתכבדים במכתבנו זה לפנות אל כב' בבקשה להמנע מאיגודה של חברה העומדת להיווסד על-ידי גורמים ממשלתיים ובהם משרד השכון ומינהל מקרקעי ישראל, ואשר נועדה לטפל בתכנון כולל של מקרקעי ישראל הנועדים לבניה.

אנו מבקשים להמנע מקביעת עובדות מוגמרות, בטרם ישמעו השגותינו ובטרם יילובנו הבעיות הקשורות לכך ויילקחו בחשבון כל הגורמים שיש לקחתם בחשבון בקשר עם תכנון המקרקעין הנ"ל.

לדעתנו הכרח הוא לשלב את התכנון של המקרקעין של מינהל מקרקעי ישראל שנועדו לבניה עם ביצוע פעולות הבניה של המקרקעין הנ"ל, שאם לא כן עלולים להיווצר ניגודים חריפים, בשלב זה או אחר, בין הרשויות שיתכננו את המקרקעין לבין החברות שיבצעו את הבניה.

יש לנו העוז להדגיש כי בהיות הגופים המיוצגים על-ידינו מהווים את רוב רובם של העוסקים בישראל בבניה, אנו מסוגלים לתרום תרומה של ממש לשקולים ולהחלטות הקשורות לתכנון המקרקעין ולבינוייך.

2/..

17/2/74

אין לנו ספק בכך כי בתכנון המקרקעין יש לשלב בניה לצרכי מכירה לשוק החופשי ובניה מכוונת לזוגות צעירים, לעולים חדשים וכדומה, באופן שלא יווצרו מובלעות חד-גווניות של סוגי בניה, אלא באופן שתהיה אינטגרציה של סוגי בניה שונים.

נראה לנו כי אם הגופים המיוצגים על-ידינו ישולבו בתכנון המוקדם, כמו גם בביצוע, יתקצר ממילא משך הבניה באופן ניכר לעומת משך בניה ממושך יותר כאשר קיימת הפרדה בין המתכננים והמבצעים.

עוד נראה לנו גם כי אם אנו לא נשותף בשלבים המוקדמים ביותר של תכנון המקרקעין הנ"ל, עלול להגרם נזק שקשה יהיה לתקן אותו מפאת ניתוק הקשר בין המתכננים ובין המבצעים בשלב הראשוני של התכנון.

אין ספק שהתכנון חייב להיעשות במשותף עם מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השכון והגורמים המיוצגים על-ידינו, וזאת לטובת הבניה, לטובת ציבור רוכשי הדירות מסוגים שונים ולטובת תכנון נאות וביצוע מתאים של הבינוי.

אנו מבקשים שלא לקבוע עובדות מוגמרות לפני שישמעו השגותינו, וכן אנו מבקשים להזמיננו בהקדם האפשרי לפגישה, על-מנת ללבן את הבעיות הנזכרות במכתבנו זה.

בכבוד רב

א. עופר, ח"כ
מנכ"ל שכון עובדים

אינג' דוד שטרן
נשיא מרכז הקבלנים והבונים בישראל

העתק:

י. זורע, מנהל
מינהל מקרקעי ישראל
דרך ת"א 88
תל - אביב

מדינת ישראל

משרד השיכון

לשכת המנהל הכללי

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

1974 ינואר 24

29.1.1974

אל: חברי מועצת מקרקעי ישראל
חברי הנהלת המינהל
מחוז ת"א והמרכז

הנדון: מנשיה - דו"ח התקדמות
(במליוני ל"י)

בהתאם להחלטות המועצה בישיבתה מס' 118 מיום 6.12.71 וועדת הנקציב, על המינהל למסור למועצה מדי זמן מידע על התפתחות בפרוייקט הנ"ל.
ביום 3.1.73 העברנו דו"ח ליום 31.12.72 ובזאת מוגש דו"ח ליום 31.12.73

		1.5.71	31.12.72	31.12.73
א.	עלויות			
	נויים שבוצעו	20.0	28.5	34.5
	נויים להשלמה	11.0	12.0	13.0 100 דירות, 50 בתי עסק, 1 מועדון
	פצויים קרקע ברחיה 38 ד' x 80 ל"י/מ"ר	3.0	4.0	4.0
	קרקע המינהל - 243 ד' x 80 ל"י/מ"ר	11.0	11.0	11.0
	הוצאות אחזקת חוף	1.0	1.2	1.3
	סה"כ אומדן עלויות	46.0	56.7	63.8
ב.	תקבולים			

שלב א'	אומדן	שטחים שהוקצו	שטחים שטרם הוקצו	שטחים שהוקצו	שטחים שטרם הוקצו
שוק 26 דונם	10.4	10.4	-	10.4	-
בלוגות 20 דונם	5.0	2.5	5.0	7.8	-
משרדים 20 דונם	8.0	5.9	5.0	7.8	5.3
מרכזית בלבון	0.2	0.2	-	0.2	-
שטח מחוץ לתוכנית	4.8	-	5.0	-	6.0
	28.4	19.0	15.0	26.2	11.3
		34.0		37.5	

שלב ב'						
70 דונם נטו	לפי 400 ל"י/מ"ר	24.0	42.042.0	לפי 600 ל"י/מ"ר	לפי 1,000 ל"י/מ"ר	70.0
	סה"כ אומדן התקבולים	52.4	76.0			107.5

ג.	ר ו ו ח		
	אומדן עלויות	46.0	56.7	63.8
	אומדן התקבולים	52.4	76.0	107.5
	עודף משוער	6.4	19.3	43.7

הערות
1. מתקבולי השוק נוכו 5 מליון ל"י לפי החלטות הממשלה, לכסוי הוצאות פנוי שוק הכרמל.
2. העלויות אינן כוללות ריבית.
3. הוצאות הפנוי אינן כוללות פנוי משטח הפרק, אשר יכלל בהוזה עם חברת "אחרים", "אחרים" ההחיבה לכסות הוצאות הפנויים מתקבולי השטחים המיועדים להקצאה בתחום הפארק.
4. השטחים למשרדים שטרם הוקצו נשומו ע"י השמאי ב- 1.200 ל"י/מ"ר. באומדן כללנו 1,000 ל"י/מ"ר בלבד.
5. רשימת ההקצאות ר.ב.

בברכה,

מה נשמע

1. רשימת ההקצאות שבוצעו

1.1	מלונות	השטח	הסכום ל"י	
	לרוס	9.802	2,765,000	
	קנדיאן מסיפיק	10.400	5,040,000	
			7,805,000	
1.2	משרדים			
	גיבור	3.640	1,456,000	
	התאחדות בעלי תעשיה	3.310	1,489,500	
	מרכז המקסטיל	3.617	2,351,000	
	דרום אפריקה	3,560	2,563,200	
			7,859,700	
2.	שטחים קטרם הוקצו			
	כלל	1.692	1,930,400	השומא 1,200 ל"י/מ"ר
	בעלי מלאכה	1.872	2,246,400	
	מגרש נוסף	1.000	1,200,000	
			5,376,800	
3.	שוק עירוני			
	לעיריה	26.000	10,400,000	(מטר זה נוכה לפי החלטת הממשלה סך של 5 מליון ל"י לכסוי הוצאות פנוי שוק הכרמל).

מט/גב

Nov. 1969

(ב) עד 25% מערך הקרקע, לפי שומת השמאי הממשלתי, מבוססת על תכנית בנין ערים מאושרת לפי היעוד החדש.

(ג) סך הכל הזיכוי לא יעלה על 40% בערך הקרקע לפי שומת השמאי הממשלתי בהתאם ליעוד החדש.

2. **בטיל חוזה חקלאי יפנוי השטח בהסכמת החוכר**

כאשר מינהל מקרקעי ישראל יזום ניצול השטח לפי יעודו החדש והחוכר החקלאי מסכים להחזיר את השטח למינהל יהיה המינהל רשאי להגיע להסכם עם החוכר היוצא בדבר בטול החוזה ולזכות את החוכר בסכומים כאמור בפיסקה 1(3) לעיל.

3. **בטול החוזה החקלאי שלא בהסכמת החוכר**

כאשר החוכר אינו מקבל הצעת המינהל לבטל את החוזה בתנאים כאמור לעיל יפעל המינהל לבטול החוזה באמצעות בית המשפט בהתאם לתנאי החוזה, תוך הצעת תשלום פיצויים כפי שנקבע בחוזה.

ח. מסירת קרקע לחברות שיכון באזורי פיתוח א' ו־ב' — שחרור ממכרז — החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 131 מיום 5.3.73

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטות הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצו ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת מסירת קרקע על־פי מכרז פומבי, בגין קרקע שתימסר באזורי פיתוח א' ו־ב' לחברות שיכון, לפי המלצת שר השיכון, או מי שיוסמך על־ידו לעניין זה, בתנאים הבאים: —

א. יוקצו למטרה זו ככל האפשר רובעים שלמים באזורי פיתוח א' ו־ב'.

ב. שני שלישים מהדירות שיבנו בכל אתר יהיו ליעדי משרד השיכון (עולים, זוגות צעירים, מפוני משכונות עוני, מפעלי חסכון לבנייה וכד').

ג. החברות תהיינה רשאיות למסור באופן חפשי את יתרת שלישי הדירות בכל אתר.

ד. מחיר הקרקע בגין הדירות שתימסרנה באופן חופשי ייקבע על־ידי השמאי הממשלתי.

ה. החברות תחוייבנה, בהסכם בינן לבין המינהל, לציין בהסכמים ביניהן לבין המשתכנים, את מחיר הקרקע הכלול במחיר הדירה ואת השעור ממחיר הקרקע אשר שולם כדמי־חכירה ראשוניים, לפי הוראת המינהל.

ט. הרשאות לכריית חול — החלטה שנתקבלה בישיבה מספר 131 מיום 5.3.73

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מקרקעי ישראל תש"ך—1960, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל, בהמשך להחלטותיה מיום 30.11.70 ומיום 26.7.71, בדבר מתן הרשאות וזכיונות לכריית חול, כדלקמן: —

1. הרשאות לכריית חול (סוכרי) יינתנו החל מתאריך 1.4.73, בדרך של מכרזים פומביים, למעט מקרים בהם יש למינהל התחייבויות קודמות וכן להוציא צרכי הממשלה אשר לגביהם תנתן עדיפות כרייה.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעת החלטה שנתקבלה ביישיבה מס' 141

מיום 28.1.74

הנידון: מסירת קרקע לחברות שיכון - שחרור כמברז, כפור יהודה, באר-יעקב, גן-יבנה, קרית עקרון וראש העין

בסימוכין לאמור במעיף 6 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שהומצא על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה כי החלטתה מיום 5.3.73, לשחרור ממברז בגין קרקע שתימסר באזורי פיתוח א' וב' לחברות שיכון, לעני המלצת שר השיכון, או מי שיוסמן על ידו לענין זה, תחול גם על קרקע שתימסר המקומות הבאים:-

כפור יהודה, באר-יעקב, גן-יבנה, קרית עקרון וראש העין.

מר פלץ,

בזה הנני לבקשך ליידע
יצחק בעיה ומרדכי שמעיה
כי יום ה' 25.2.54 בשעה
9 אין לי הנני.

25.2.54.

בברכה
[illegible]

לישכת מנהל הכללי

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

הדירקטוריון

ועדת בנייה ומכירות

11.3.74

הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל
בקשר לזכויי בקרקע שהועברו לחברה ע"י עמידר

1. עם הקמת החברה העבירה חב' עמידר לחב' שו"פ זכויות בקרקע לגבי קרקעות שהיו ברשותה וזאת כנגד מניות בחברה.

הזכויות הנ"ל התייחסו לכ- 1.587 דונם בבעלות ובחכירה במקומות שונים.

חלק מתוך השטחים הנ"ל נוצלו ולהלן פירוט כללי של היתרה.

א. בבעלות

הועברו (רשום בנאמנות מדינת ישראל ו/או הימנותא 414.240 מ"ר נוצלו ע"י בניה של החברה + או ע"י משה"ש או נמסרו בפקודת משה"ש 276.727 מ"ר
יתרה 137,513 מ"ר

החוזה לא יחול על זכויות בעלות הקרקע אם כי נדרוש מהמינהל הסדר בכתב לגבי קרקעות אלו.

ב. בחכירה הועברו
נבנו ע"י שו"פ או משה"ש 1,233.299 מ"ר
" 421.750
היתרה בחכירה שבבניה או פנויה שתכלל בחוזה עם מ"י 811,547 "

מחלקת כדלקמן

ראשון לציון	42.669	
רמת גן	2,471	
רמת גן	4.752	
פ"ת שטרייט	13.363	
הרצליה	48.174	
אפקה	198.353	
הדר יוסף	2.131	
נתניה העיר	5.635	
" צפון	2.619	
עמק זבולון	1.573	
קרית ים	412.000	בערך
חיפה	3.879	
קרית ביאליק	2.559	
	11550	
עפולה	7.212	
נהריה	4.152	
קרית מוצקין	60.000	(250 יח' לפי חישוב של כ - 4 יח' לדונם ברוטו)
	811.547	מ"ר

2. רוב הקרקעות הנ"ל נרכשו בזמנו על ידי עמידר תוך כדי השתתפות במימון הרכישה בדרך כלל בשעור של 50% ע"י הקרן הקיימת. הבעלות בקרקע נרשמה על שם קרן קיימת עם הנוהג שהיה קיים באותו זמן וסוכם על מתן זכות חכירה למשתכנים. הזכויות הנ"ל הוסבו לשיכון ופיתוח.

3. עקב השינויים הרבים שחלו במדיניות הקרקע של מינהל מקרקעי ישראל, ולאור רצון עמידר מסגרת מפורטת לגבי הזכויות ההדדיות של כל הצדדים בקשר לקרקעות הנ"ל, חובע המינהל כי יחתם חוזה בינו לבין שו"פ בגין הקרקעות הנ"ל. הדבר נעשה במסגרת פעולה כוללית של המינהל להסדר נושאים זהים עם כל חברות השיכון. עד היום הושתתה מערכת היחס בין הצדדים ע"ס זכויות העבר, הוראות מועצת מ"י וסכומים לגבי קרקעות ספציפיות.

משרד השיכון - ירושלים
לשנת תשנה למנ-ל

2/..

4. יצויין כי כיום קיימים חיכוכים רבים ואי בהירויות בקשר לזכויות הצדדים בקרקעות אלו והשמוש בהם, וזאת מחמת העדר הסכמים מפורטים עם קרן קיימת בזמן רכישת הקרקעות ע"י עמידר.

5. עיקרי החוזה המוצע הם:

א. נצול המגרשים יהיה עד שנת 1976 או 1978. אם לא ינוצלו הקרקעות עד מועדים אלה תוחזר הקרקע למינהל. המצב כיום הוא שאין הגבלה בזמן על זכות השמוש.

ב. ישולמו למינהל דמי שמוש שנתיים עד לאשור תכניות בגין לגבי הקרקעות.

ג. בעת קבלת אשור המינהל לבניה, ישולמו דמי חכירה ראשוניים בשעור של 80% מערך הקרקע, ודמי חכירה שנתיים בשעור של 5% מהיתרה. לפרות העובדה שכיום אנו זכאים (אך לא תמיד מצליחים) לתבוע שיעור נמוך יותר בהסתמך על זכויות שנקבעו בעבר. נושא זה גורם לחיכוכים רבים עם המינהל.

ד. ערך הקרקע יקבע לפי מחירי שבלה פוסכמת בין המינהל לבין משרד השיכון לגבי בניה לפי המלצת משה"ש. לגבי מכירה חופשית יקבע ערך הקרקע ע"י ממשלתי ליום אשור התכנית ע"י המינהל. פורמלית הסכבה לטענת זו מהווה ויתור על זכויות קודמות. אולם גם היום לאור החלטות מועצת מינהל מקרקעי ישראל עומד המינהל על בצוע הוראה זו ובהסדרים השניים אין פתרון מוחלט לקושיה.

ה. מדמי החכירה הראשוניים יופחת % באותו שעור של השתתפות עמידר ברכישה כן ינתן זיכוי נוסף בשעור 15% מערך הקרקע בגין הוצאות שהוצאו לאחזקת הקרקע. הזכוי הנוסף בשיעור 15% הינו קבוע לכל הקרקעות ולא יוגדל אף אם ההוצאות בפועל עלו על סכום הזכוי.

ו. המינהל יהיה אחראי לתשלום כל מיסי ההשבחה בגין הקרקעות. הוראה זו משנה לטובתנו את המצב הקיים לפיו לא היתה בהירות בנושא זה.

ז. קרקעות למינהל עקב אי ניצול תובאנה בפני שר החקלאות כמחליט יחידי, כמו כן יהיה למינהל שיקול דעת בלעדי באם להאריך התקופות בהם חיובי לנצל הקרקע.

ד' מנדיר
ד' בינשטוק חא

אל: מר קופילוביץ תל אביב
מאת: מיכה טלמון ירושלים.

הנדון: בת ים - משרד השיכון.
מצורפים: טכסט שלך מהיום אלינו

בבקשך להודיע ל משרד השיכון כי נוציא נגדם צו מניעה בבית המשפט ובא תופסק העבודה מיד

מיכה טלמון

העתק למר ש. פלג משרד השיכון ירושלים.

10.2.74
ד' מנדיר

הואיל ומשרד השכון מעונין לזרז בצוע פעולות בנויי מבנים שהוקמו על קרקעות המנהל במקומות שונים בארץ, ומאחר וחב' שיכון ופיתוח מוכנה לקבל על עצמה את הארגון ובצוע בנויים אלה, מוגשת בזה הצעת החברה המכילה את פרטי טפול החברה.

1) הנהלת משרד השכון תחליט על המקומות המיועדים לבנוי ותגרום לקבלת אשור מתאים ממנהל מקרקעי ישראל.

2) הנהלת המשרד תמנה ועדה שמטרתה קביעת נוהלי בנויים לרבות גובה סכום השבויים, פרטי התלואות ואו המענקים שישולמו לדיירי המבנים שהוחלט לפנות.

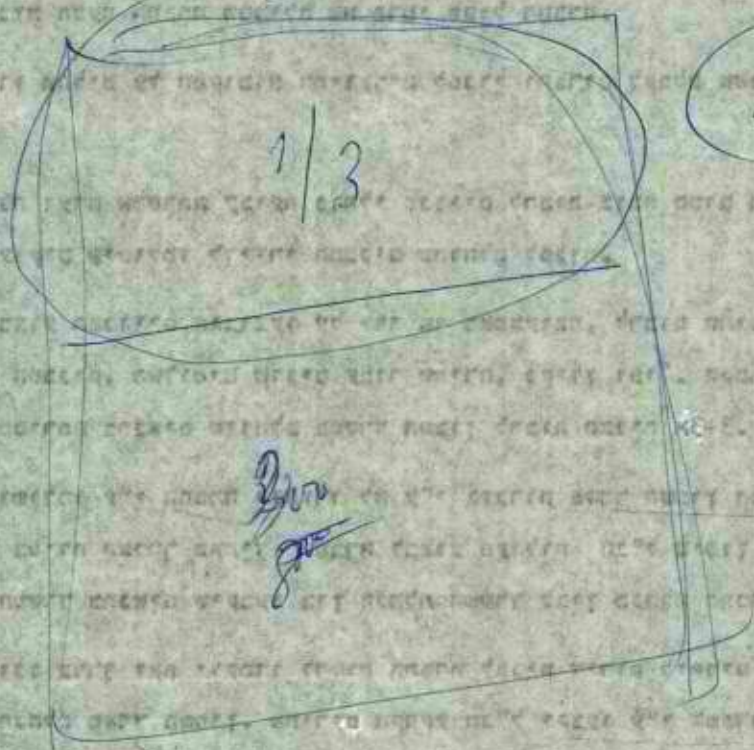
3) החברה תתארגן לבצוע הבנויים שיבוצעו על ידה או באמצעותה, לרבות חתימת חוזים עם הדיירים, הריסת המבנים, תשלומים שונים עבור שמירה, נקיון וכו'. הקמת דירות חליפות עבור המפונים ומסירתם בתנאים שיוחלט במשרד השכון לרבות תכנית #3.

4) כל הוצאות אלה ישולמו ע"י החברה יוחזרו לה ע"י גזברות משרד השכון בצרוף דמי טפול שעליהם יוחלט. במידת הצורך תעמיד החברה לבצוע פעולות הנ"ל מימון ביניים שיוחזר לה ע"י המשרד בתנאים שיקבעו בין הנהלת המשרד לבין הנהלת החברה.

5) ששחי הקרקע שיפונו בדרך זאת יועמדו לרשות החברה לבנית דירות ליעדים ולפי הפרוגרמה שיוחלט עליהם בהנהלת משרד השכון. מחירי הקרקע הנ"ל יקבעו ע"י המשרד ויהוו בסיס לחישוב מחיר לדירות שתוקמנה בהמשך. משרד השכון יעביר לחברה הוראה מתאימה עם ציון כל הפרטים כגון מחירי קרקע לפי טבלת המנהל או לפי שומה של מעריך, וכמו כן יעוד הדירות (עולים, מפונים, זו"ז, תוספי מפעל החסכון לבנין וכו').

6) בטועדים קבועים - שעליהם יוחלט, תגיש החברה לאגף פרוגרמות ולגזברות המשרד חשבונות מפורטים של הוצאות שהיו לה בקשר למנויים אלה ותשבונה בגזברות יזוכה לפי הנוהלים המקובלים במשרד.

בגמר בצוע של כל פרויקט תגיש החברה חשבון מסכם עם פרוט של ההוצאות ששולמו על ידה והתקבולים שיש לגבות משמוש בקרקע הנ"ל.



בנין - מגיע הרעלים. סיכום

אלון ש - 50% מעל שנייה עוזי

רכישה יד שניה תלק לצורך

סיכום צה ירון לק

כלב בירה תשוב

כל בירה יב שניה

---

300 פעמים ביטלים עלון

ע צה תעזי טצה מעון

לשכת המנהל

לכבוד
מר א. ציגל
יו"ר מועצת המנהלים
עמי-גור
נתונ נכסים בע"מ
רח' כן-יהורדת 21
תל-אביב

ל' באב תשל"ג
28 באוג' 1973

1(294)

א.נ.,

הנידון: חטכת דיור בשכונות עמי-גור
מכתבך מיום 19.8.73

קבלתי את מכתבך הנ"ל למר ש. פלג, המשנה למנכ"ל של משרד השיכון.

אני מתכון לדון עמו בהצעותיך בישיבה המתוכננת הקבועה הבאה של הנהלות שני משרדינו.

בברכה,

מאיר זרוע
מנהל המינהל

העתקים: מר ש. פלג, משנה למנכ"ל, משרד השיכון
מר מ. פלמון, מנהל אגף שמוש בקרקע

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: אגף שמוש בקרקע
ירושלים

תאריך: יג' באלול תשל"ג
30.9.73

מספר: 1(203)

אל: מר א. ציגל, הסוכנות היהודית לא"י, ת"א

הנדון: בניה לבודדים
מכתבך: למנהל המינהל מיום 19.8.73

בפגישה שנתקיימה בהשתתפות מר ש. פלג, קבל על עצמו מר ש. פלג לחפש עבורם לברור התכנית בתגמה לשלבה במסגרת הקצאות משרד השיכון.

ב ב ר כ ה,

מ. פלמון

העתק: מר מ. זורע, מנהל המינהל, כאן
מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל מ. השיכון, ירושלים
מר ב. פסין, הסוכנות היהודית, ת"א

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' 223171 (02)

ORIGINAL

From: [illegible]

To: [illegible]

Date: 13.8.91

Sir,

Sub: [illegible]

Ref: [illegible]

Thanking you,

Yours faithfully,

[illegible]

הסוכנות היהודית לארץ־ישראל

משרד הממונה על מפעלי פיתוח

טלפון 258211 – תי"ד 7053

בתשובה נא להזכיר:

משרד הממונה.....

מספר .....

תל-אביב, 19 אוגוסט 1973

לכבוד
האלוף (מיל) מ. זורע
מנהל כללי
מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

לכבוד
מר שניאור פלג
משרד השכון
ירושלים

א.נ.,

בהמשך לשיחתינו, איפה שהסברת בהרחבה את בעיות אלפי הבודדים בגילים שונים, המוחזקים בבתי מלון ועולים לסוכנות היהודית מיליוני לירות, ללא כל אפשרות למצוא עבורם דיור.

במסגרת שיכוני עולים החליטה הנהלת הסוכנות היהודית להקים עבורם 1,000 יחידות דיור ב – 10 – 8 מקומות לפי 120 – 100 יחידות דיור בכל אחד מהם, לשם כך נחוצים לנו שטחי בניה במקומות שונים.

אנו מציעים לכם בזה רשימת מקומות יותר גדולה על מנת להקל עליכם מציאת השטחים – המבוקשים.

להלן רשימת המקומות המוצעים על ידינו : –

1. באר – שבע
2. קרית – גת
3. אשדוד
4. אשקלון
5. נס ציונה, או ראשון – לציון.
6. פתח – תקוה
7. חדרה
8. עתלית.
9. נצרת.
10. קרית – אתא.
11. נתניה.
12. כפר – יונה.
13. רמלה.
14. לוד.
15. יבנה.
16. צפת.
17. נהריה.
18. ירושלים.

בהתחשב בחומרת המצב שהוסבר לכם ביתר הרחבה בע"פ, אנא תקוה שתעשה המאמץ הדרוש לפתרון בעיה כאובה זו, במהירות האפשרית.

בהוקרה מראש,

א. ציגל.

העתקים : מר י.מ. גלעדי
מר ע. נחקים.
מר י. אשד.

180
500

צמי-גור
נהול נכסים בע"מ
תל-אביב, רח' בן-יהודה 21

תאריך 19 אוגוסט 1973

מספרנו .....

לכבוד
האלוף (מיל.) מ. זורע
מנהל כללי
מינהל מקרקעי ישראל
י ר ו ש ל י ם

לכבוד
מר שניאור פלג
משרד השכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: בניה להשבת דיור על שטחי הדיור הארעי שבטפול חב' עמי - גור.

בהמשך לשיחתנו להלן כמה נתונים בנדון.

א. חברת עמיגור מטפלת בנכסים ארעיים בהנאי הממשלה, אין החברה מקבלת השלום מיוחד עבור נהול נכסים אלה וכל הוצאות האחזקה עליה כולל אחזקת נכסים ארעיים המאוכלסים בנתמכי סעד, המהוים שליש מהדיירים ואינם משלמים שכר דירה כלשהו.

ב. להלן פירוט המקומות, מספר היחידות וסוגי המבנה. (נכון ל - 31.12.72)

מס' סד'	המקום	סוג המבנה	מספר יחידות	ה ע ר ו ת
1	נהריה	אזבסט	111	כולל 53 יח' בשטח קריית - חוף המיועד להעשיה
2	ק. אתא	אזבסט	229	
3	ק. ביאליק	אזבסט	187	
4.	קרית - ים	קליפורני	130	
5.	אשקלון	אזבסט	289	
6	אשדוד	אזבסט	73	
7	אשדוד	קליפורני	149	
7	שדרות	אזבסט	11	
8	אופקים	אזבסט	50	
	סה"כ		1,229	
9	ק. מוצקין	אזבסט	355	מיועד לחיסול כלכלי.
10	קרית חיים	אזבסט	615	השטח בידי חב' שכון עובדים במנוי ע"י חב' שקמונה חיפה.
	סה"כ כללי		2,199	

2./..

אמי-גור
נהול נכסים בע"מ
תל-אביב, רח' בן-יהודה 21

תאריך .....

מספרנו .....

ג. בנוסף לדיור הארעי המפורט לעיל קיימות בשכונני עמיגור למעלה מ - 5,000 משפחות הגרות בתנאי צפיפות של פחות מ - 9 מ"ר לנפש.

תקציב 1973/74 יתרום להורדת המספר ב - 1,000 משפחות אולם יש להעריך שתתוספנה כ - 400 משפחות ע"י ריבוי טבעי, כך שבסוף 1973/74 יעמוד מספר המשפחות המתגוררות בדיור צפוף של פחות מ - 9 מ"ר לנפש בשכונני עמיגור על 4,400 .

ד. חברת עמי - גור בונה כיום כ - 900 חדרים נוספים תבנה בנוסף לכך כ - 300 - 250 דירות באגפי הבתים הקיימים אולם בזה היא תמצה מצוי מוחלט את אפשרות הפתרון של הרחבת דיור.

נשאר למעשה האפשרות לפתרון יתר הבעיות של הרחבת הדיור ליתר המשתכנים של בניית דירות גדולות, והעברת משפחה גדולה אליה, ושמוש חוזר בדירה המתפנה לאחר שפוצה אם ע"י משפחה גדולה סמוכה או ע"י זוג צעיר מיעוטי יכולת.

ה. לצורך זה אנו מבקשים הקצבת שטח לבניית דירות גדולות לפי תנאי מינהל מקרקעי ישראל לשכון סוציאלי, או בשטחים מתפנים מפעם לפעם מהשכון הארעי לפי הרשימה המצ"ב או שטחים אחרים, כמרכזיים גם כן בתנאי המינהל לשכון סוציאלי שהאוכלוסיה תסכים לעבור, (כי ילדיהם קשורים לבתי הספר וקשה יהיה להעבירם למקומות מרוחקים)

ו. בירושלים בשטח עמיגור אין שכון ארעי ואנו חייבים לפחות כ - 80 משפחות הגרים בתנאי דיור למטה המקובל, אנו מבקשים להקציב לנו בקרית - מנחם מ - 3 בתי עמיגור כ - 5 דונם שטח על מנת שנוכל לפחות את הבעיה הזו.

מפת איתור השטח נמסר למר שניאור פלג.

אני מקוה כי נמצא אוזן קשבת לבקשתנו ועזרה מירבית בהרמת המשימה העומדת במרכז החברה הישראלית.

א. ציגל
יו"ר מועצת המנהלים.

העתק : - מר מ. לנדאו.

הצעה לארגון פעולות פנויים

הואיל ומשרד השכון מעונין לזרז בצוע פעולות פנוי מבנים שהוקמו על קרקעות המנהל במקומות שונים בארץ, ומאחר וחב' שיכון ופיתוח מוכנה לקבל על עצמה את הארגון ובצוע פנויים אלה, מוגשת בזה הצעת החברה המכילה את פרטי טפול החברה.

1) הנהלת משרד השכון תחליט על המקומות המיועדים לפנוי ותגרום לקבלת אשור מתאים ממנהל מקרקעי ישראל.

2) הנהלת המשרד תמנה ועדה שמטרתה קביעת נוהלי פנויים לרבות גובה סכום הפצויים, פרטי ההלואות ואו המענקים שישולמו לדיירי המבנים שהוחלט לפנות.

3) החברה תתארגן לבצוע הפנויים שאבוצעו על ידה או באמצעותה, לרבות חתימת חוזים עם הדיירים, הריסת המבנים, תשלומים שונים עבור שמירה, נקיון וכו'. הקמת דירות חליפות עבור המפונים ומסירתם בתנאים שיוחלט במשרד השכון לרבות תכנית +3.

4) כל הוצאות אלה ישולמו ע"י החברה יוחזרו לה ע"י גזברות משרד השכון בצרוף דמי טפול שעליהם יוחלט. במידת הצורך תעמיד החברה לבצוע פעולות הנ"ל מימון ביניים שיוחזר לה ע"י המשרד בתנאים שיקבעו בין הנהלת המשרד לבין הנהלת החברה.

5) ששחי הקרקע שיפונו בדרך זאת יועמדו לרשות החברה לבנית דירות ליעדים ולפי הפרוגרמה שיוחלט עליהם בהנהלת משרד השכון. מחירי הקרקע הנ"ל יקבעו ע"י המשרד ויהוו בסיס לחישוב מחיר לדירות שתוקמנה בהמשך. משרד השכון יעביר לחברה הוראה מתאימה עם ציון כל הפרטים כגון מחירי קרקע לפי טבלת המנהל או לפי שומה של מעריך, וכמו כן יעוד הדירות (עולים, מפונים, זו"צ, חוסכי מפעל החסכון לבנין וכו').

6) במועדים קבועים - שעליהם יוחלט, תגיש החברה לאגף פרוגרמות ולגזברות המשרד חשבונות מפורטים של הוצאות שהיו לה בקשר לפנויים אלה וחשבונה בגזברות יזוכה לפי הנוהלים המקובלים במשרד.

בגמר בצוע של כל פרויקט תגיש החברה חשבון מסכם עם פרוט של ההוצאות ששולמו על ידה והתקבולים שיש לגבות משמוש בקרקע הנ"ל.

[illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [

מדינת ישראל

משרד השיכון
המשרד הראשי
ירושלים

תאריך: ח' בשבט תשל"ג
8 בינו' 1973
מספר:

א ל: מר מ.זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל

א.נ.,

בהמשך לשיחות בקשר לתפקידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון בנושא תכנון ופיתוח שטחים לבניה, להלן הגדרת תפקידי משרד השיכון, ומזה היחסים עם מינהל מקרקעי ישראל:

1. משימת משרד השיכון, ייזום ובצוע מדיניותה הכלכלית והחברתית של הממשלה, בתחום השיכון והבניה למגורים וכל אשר מסולב בנושא זה.

   המשרד, מתכנן ומארגן את הבניה הציבורית למגורים, כולל מוסדות ציבוריים בישובי פתוח ובהתיישבות, מבצע בניה ישירה באמצעות קבלנים ובניה באמצעות חברות שיכון ומסקח על כלל בניה זו. מתכנן שכונות וערים חדשות שתנן חלק מתוכנית מתאר מאושרת. (התפקידים הנ"ל אף הוגדרו בחוק התקציב בשנים האחרונות).

2. במסגרת תפקידיו אלה, מאחר משרד השיכון שמחים לפתוח אורבני כולל, בהתמך על פרוגרמות רב שנתית, תוך תאום עם הגורמים(ממלכתיים(אחרים ומינהל מקרקעי ישראל בכלל זה.

3. הפרוגרמות לפתוח כולל של אחרים חדשים (ערים ושכונות), במסגרת תוכניות אזוריות וארציות, נקבעות על ידי משרד השיכון והן מהוות בסיס לפעולות גורמים ממלכתיים וציבוריים אחרים, בתחומי פעולם הספציפיים (כגון: שטחי תעשיה, תיירות, בריאות וכיו"ב).

4. מינהל מקרקעי ישראל, יעמוד לרשות, לצורת מאגר נתונים אודות קרקע (קרקע ציבורית וקרקע בבעלויות אחרות). מאגר נתונים זה יהווה בסיס לתוכניות פתוח מחד ותוכניות רכוז קרקע מאידך.

5. למטרת עקרונות אלה והבטחת הגשמת מדיניות הממשלה בתחום אספקת דיור לחלקי אוכלוסיה שונים, במובן הרחב (כולל דיור ושירותים הציבוריים המיוחדים הנלווים), יעמיד המינהל לרשות משרד השיכון את הקרקע, באופן המפורט בהסכמי העבודה בין משרד השיכון והמינהל.

2/...

ירושלים, רח' הלל 23 • ת.ד. 2555 • טלפון 24571

6. אשר להקצאת מקרקעין ליזמים פרטיים וציבוריים הרי זו תעשה במסגרת תוכניות הפתוח המאורות לעיל (סעיפים 3.2).

משרד השיכון הממונה על המתוח הכולל ימלין, בשקובל עד כה על הקצאות המוקצות לגורמים אחרים, לכלל ידעי שמושי קרקע, לאמר מגורים ומטרות אחרות במסגרת התוכניות, בתאום עם מינהל מקרקעי ישראל, אף זאת בשקובל והאמור בהסכם העבודה בין המשרד והמינהל.

7. הגוהלים הקיימים לגבי עריכה תוכניות כתאר, עומדים בתוקפם.

8. מבלי להכנס לשאלות התארגנותו הפנימית של המינהל, מודגש כי משרד השיכון, במסגרת פעולותיו יעמק למינהל את כל הידע, הנתונים והתחזיות, על מנת לאפשר למינהל קביעה מדיניות לטווחי הפעולה השונים.

9. כדי לבחט הסדר העבודה הקיים בין המינהל ומשרד השיכון, הוחלט בדיון משותף עם שר השיכון להקים ועדת ששה (ה"ה שלמון, אוריאלי וספיר מהמינהל וה"ה פלג, אבני ואולניק ממשה"ע) אשר תבחון שעיפי ההסכם ותעדכן אותו לאור המצב כיום. אני מציע לכן להפעיל את הוועדה בהקדם.

ב ב ר כ ה ,

ש. פלג
ממונה למנהל הכללי

העתק:
מר זאב שרף, שר השיכון
מר יוסף שרון, מנכ"ל
מר מיכה שלמון, מנהל אגף לשמוש בקרקע, מ.מ.י
ה"ה ש.אבני, אאולניק וי.שחם - כאן

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל

לשכת המנהל

ירושלים, 25.12.1972

תכנון ופיתוח במינהל מקרקעי ישראל

1. מינהל מקרקעי ישראל, כגורם ממלכתי המחזיק בידיו את מרבית קרקעות הלאום – חייב להיות שותף בתכנון ובפיתוח הקרקעות אלה.

2. כוונת המינהל היא להעמיד, בנושא התכנון COUNTER PART ל:-

א. משרד הפנים : האחראי לתכנון כולל.

ב. משרד השיכון : האחראי לתכנון הבניה לדיור.

ג. משרד התיירות : האחראי לתכנון אובייקטים של תיירות (מלונאות, מפעלי קייט וכו').

ד. משרד המסחר והתעשיה : האחראי לתכנון אזורי מלאכה ותעשיה.

ה. כלל ציבור הייזמים, שאינם קשורים במשרדי הממשלה הנ"ל – למטרות דיור, תעשיה, מלאכה וכו'.

3. המגמה היא ליצור רזרבות קרקעיות ולתכנן – לפי הצורך והעניין, בשיתוף עם משרדי הממשלה הנוגעים בדבר וכן עם ייזמים פרטיים – כדי לענות על הצרכים והביקוש לקרקעות, בטווח קצר, בינוני וארוך.

פעולות תכנון אלה ייעשו על בסיס התכנון הארצי והאזורי, ע"מ להבטיח תיאום עם עקרונות תכנון כלכלי רב-מוסדי, ובמידת הצורך, עדכון הצד הכלכלי-חברתי של הפרוגרמות.

4. המינהל בתכנון הנ"ל יתבסס על אינונטר ומאזן קרקעות אשר יוכנו על-ידו, עם כ"א המצוי במינהל וכן בעזרת גופים במשק המסוגלים לכך.

5. בנושא הפיתוח יעסוק המינהל באותם המתחמים והאחרים שאינם בתחום טפולם הבלעדי של משרדי הממשלה או מועצות מקומיות ואיזוריות וכן בפיקוח על פיתוח שטחים המבוצעים על ידי גופים (חברות וייזמים) פרטיים, כגון: פיתוח רמות טרח ע"י אגוד הקבלנים וכן שטחי תעשייה.

6. למטרות הנ"ל יקצא המינהל סך הכל 4 עובדים נוספים ליחידת תכנון ופיתוח הקיימת, וליחידת הפרוגרמות שתוקם על בסיס חמחלקה לתכנון כלכלי ותקציבי, הקיימת במינהל.

ת' בשבט תשל"ג
18 בינו' 1973

א ל : מר מ.זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל

א.נ.,

בהמשך לשיחות בקשר למעקידי מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון בנושא תכנון ומיתוח שטחים לבניה, להלן הגדרת תפקידי משרד השיכון, ומזה תיחסים עם מינהל מקרקעי ישראל:

1. שליחת משרד השיכון, ייזום ובצוע מדיניותה הכלכלית והחברתית של הממשלה, בתחום השיכון והבניה למגורים וכל אשר משולב בנושא זה.

משרד השיכון ומארגן את הבניה הציבורית למגורים, כולל מוסדות ציבוריים בישובי עתות ובהתיישבות, מבצע בניה ישירה בשטחים קבלנים ובניה באמצעות חברות שיכון ומפקח על כלל בניה זו. מתכנן שכונות וערים חדשות שהנן חלק מתוכנית מתאר מאושרת. (התפקידים הנ"ל אף הוגדרו במוסך התקציב בשנים האחרונות).

2. במסגרת תפקידיו אלה, משתר משרד השיכון שטחים לסחר ציבורי כולל, בהתאמה על תרוגרמות רב שנתית, תוך תאום עם הגורמים המלבחיים אחרים ומינהל מקרקעי ישראל בכלל זה.

3. התרוגרמות לסחר כולל של אחרים אדמים (ערים ושכונות), במסגרת תכניות אזוריות ומרביות, נקבעות על ידי משרד השיכון ותן עתות בסיס לשעולת גורמים המלבחיים ואיבודיים אחרים, בתחומי שעולת תשפציפיים (כגון: שטחי תעשיה, חיירות, בריאות וכיו"ב).

4. מינהל מקרקעי ישראל, אשר לרשות, ליזירת מאגר נתונים אודות קרקע (קרקע ציבורית וקרקע בבעלויות אחרות). מאגר נתונים זה יהוה בסיס לתוכניות עתות מחר ותוכניות ריבוי קרקע מאירך.

5. למען עקרונות אלה והבטחת הגשמת מדיניות הממשלה בתחום אספקת דיור לחלקי אוכלוסיה שונים, במובן תרחב (כלומר דיור ושירותים הציבוריים התיובים תגלוים), יעמיד המינהל לרשות משרד השיכון את תקרקע, באופן המפורט בהסכמי העבודה בין משרד השיכון והמינהל.

2/...

6. אשר לתקצוב מקרקעין ליזמים פרטיים וציבוריים הרי זו תעשה במסגרת תוכניות המתוקצבות תאמורות לעיל (סעיפים 3.2).

משרד השיכון המסונה על המתות הכולל ימלין, בשקובל עד כה על הקצאות השומות לגורמים אחרים, לכלל ידרי שטחי קרקע, לאחר מגורים ומשרות אחרות במסגרת התוכניות, בתאום עם מינהל מקרקעי ישראל, אך זאת בשקובל ובאמור בהסכם העבודה בין המשרד והמינהל.

7. הגופלים הקיימים לגבי ערימת תוכניות מתאר, עומדים בתוקפם.

8. מבלי להמנע לשלות הארגונית הפנימית של המינהל, מודגש כי משרד השיכון, במסגרת פעולותיו יסתע למינהל את כל הידע, הכתונים והתשתיות, על מנת לאפשר למינהל קביעת מדיניות לשוחי המעולה השונים.

9. כדי לשפר המרר העבודה הקיים בין המינהל ומשרד השיכון, תוחלם בדיון משותף עם שר השיכון להקים ועדת שפר (ח"כ שלמון, אוריאלי ומנכ"ל המינהל וח"כ פלג, אבני ושולניק ממשה"ש) אשר תבחון סעיפי ההסכם ותעדכן אותו לשוך המצב כיום. אני מציע לכן להמעיל את הועדה בהקדם.

ב ב כ ת ,

ש. פלג

משנה למנהל הכללי

העתק:
מר זאב שרף, שר השיכון
מר יוסף שרון, מנכ"ל
מר מיכה שלמון, מנהל אגף לשמוש בקרקע, מ.מ.י
ח"כ ש.אבני, אקשולניק וי.שחם - כאן

רשימת קניות

אגוזים	25 (קילו)		130
אבוקדו	180 קילו ומעלה		800
	61 אבוקדו		140
בצל אדום	100		500 × גרם
ברוקולי	440		1500 בשקי פלסטיק
אבקת שום	30		200 × גרם
מלפפון	40		320
עגבניה	40		210
חזה עוף	50		230
הכבדה קילו אחד	290		620
אורגנו	250		610
קילו אדמה	100		270
תפוז / סחוט טבעי	180		640 שקית
רב-תכליתי	70		1000
אורגנו	370		650
זוגה	אורגנו 27₪		שקיק
	נטוליק 151		700

מתוך הגיד

(1) קלות לשמר הפיקדון.

(2) שר ג/ס הוא ל. ע שלך

כאן לצורך הדוגמא

(1) – הקשר חוזי – הפיקדון הוא ראוי אצלך.
מאזן – לצורך זה – הוא כל מקום
בעל חוב – לכל אחד הזכות מאזן הפעל.
שלך חוזי ומשפטי. מסוכנ.

~~[illegible]~~ (הקשרים הפיננסיים)

⊛ מאזן עיקר לחשבון.
⊛ צורות – כמעט כלפי הציבור

(2) – פיננסיות ל-צדדי כלו – שלך צורה
שלך לפיקדון הבנקאי

ולהיפך שלשה.

(3) הפיקדון – מקבלים 3-5-4. ולהיפך לשלך.

מקבלים –
שכירות –
לוגיסטיקה –
– ציוד אחר – כלים
– אנשים –
– צורות – פיננסיות
ניהול –
שלישי –
– מוסדות פיננסיים

17.9.71

תכניות מתאר

	מחבנן	נפשות במ"ר	שטח שטוח	שטח התכנון	שלבי האשור
שדרות	[illegible]ר	25.000	4.000	4.200	אושר בתאום
נתיבות	[illegible]השמשוני	30.000	58.000	6.160	אושרה
אופקים	מחוז/משרד ראשי	25.000	6.110	4.400	בהתנה
באר-שבע	בין משרדי	250.000	50.500	32.500	אושרה
ערד	צוות ערד	50.000	76.000	12.000	אושרה
	פוטל זוון	75.000			
דימונה	~~נדב דימר~~	~~50.0000~~	~~24.000~~	~~7.350~~	~~אושרה~~
	טפטלר קסלו	75.000			
ירוחם	מחוז/משרד ראשי	25.000	9.000	5.565	בהתנה
מצפה	~~השמשוני~~ 1K313	30.000	23.000	3.650	אושרה בועדת תאום
אילת	משרד הפנים	60.000	68.300	41.000	אושרה

פרטים על הישוב

	מס' תושבים	יח"ד קימות	יח"ד בבניה	71/72
שדרות	7.440	2.119	264	100
נתיבות	5.290	1.228	88	68
אופקים	8.970	2.117	140	76
באר-שבע	77.110	21.011	1.977	992
ערד	4.460	1.615	594	282
דימונה	22.070	5.996	893	372
ירוחם	5.200	1.466	200	164
מצפה	1.600	872	-	-
אילת	14.260	4.849	556	240

מרץ 71 ל.ס.

יח"ד בבניה להיום

צא/עד

Table 22. Western European countries: share of land in housing costs
(Percentage)

Country	Location	Period	Share of land in housing costs
Denmark	Average	1971	15.0[a/]
France	Paris region, social housing	1955	14.7
	Paris region, social housing	1962	19.3
		1966	26.6
	Paris, most fashionable areas		66.0
	Residential quarters in large cities		50.0
Germany (Federal Republic of)	Social housing	1955	7.2[b/]
		1968	11.8[c/]
Italy	Country average	1961/62	23.0-29.0
	Centre: Rome, Milan	1961/62	60.0-66.0
	Centre: Turin, Bologna	1961/62	50.0-55.0
	Milan region: social housing	1969	26.3[d/]
Netherlands	Public housing association	1951	20.0
	Public housing association	1957	19.0
	Public housing association	1963	23.0
	Outskirts of Amsterdam	1969	20.0
	Outskirts of Haarlem	1969	17-25.0[e/]
Norway	Bungalows	1961	7.6
	Bungalows	1966	12.6
	Block Housing	1961	5.0
	Block Housing	1966	9.5
Spain	Social housing (10-12 km from Madrid)		28.0 [f/]
	Central area of Madrid	1964	38.0
	Central area of Madrid	1966	40.0
	Central area of Madrid	1969	50.0
	Most fashionable areas of Madrid and Barcelona	1969	60.0
Sweden	Housing project multifamily houses	1960-1962	6.3
	Small houses	1960-1962	10.0-15.0
Switzerland	Zurich region	1968	18.0-25.0
	Zurich central area		40.0
United Kingdom	Co-operative Building Society	1958	10.0
	Co-operative Building Society	1965	30.0
	Social housing (density of 10 dwellings per hectare)	1968	14.0-20.0
	More expensive dwellings		16.0-33.0

Sources: Based in general on data received from official sources. For Spain, data taken from "Suelo urbano", Ciencia Urbana (Madrid), No. 3 (May-June 1969), p. 66; data for United Kingdom taken from Peter Hall, Land Values (London, Sweet and Maxwell Ltd., 1965), p. 17.

a/ Raw land, 5 per cent; development costs, 10 per cent.
b/ Raw land, 4.8 per cent; development costs, 2.4 per cent.
c/ Raw land, 8.1 per cent; development costs, 3.7 per cent.
d/ Raw land, 12.7 per cent; primary development costs, 3.6 per cent; secondary development costs, 10.0 per cent.
e/ Raw land, 3 per cent; development costs, 17 per cent.
f/ Raw land, 21 per cent; development costs, 7 per cent.

מועצת מקרקעי ישראל

הצעת החלטה

משרד ירושלים
הממשלתי
26 X. 1973

לישיבה ביום _____

הנידון: שחרור מחובת פרסום מכרז פומבי

המלצות שר העבודה זר מי שיומחה על-ידו לעניין זה

בהתאם לאמור בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שהומצא על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה המועצה לשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת פירסום מכרז פומבי בגין הקצאת קרקע על-פי המלצות, בכל מקרה ומקרה, של שר העבודה, או מי שיומחה על-ידו לעניין זה.

דברי הסבר

1. בסעיף 6 של פרק ב' של החלטת המועצה מיום 17.5.65 נאמר:-

"מסירה של קרקע אירובית, למעט קרקע האיזעדת למטרות ציבוריות, תיעשה על-פי מכרז פומבי. על-פי המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל תהיה רשאית המועצה לשחרר את המינהל מחובת מסירה קרקע על-פי מכרז פומבי".

2. בהתאם לאמור לעיל החליטה המועצה לשחרר את המינהל מחובת פרסום מכרז פומבי בגין הקצאת קרקעות למטרות שונות, לפי המלצות השרים והמשרדים הנוגעים בדבר, כגון: לתעשיה, לבתי מלון, לתחנות דלק לנכים, לשימוש משרדי ממשלה, לרשויות מקומיות.

3. משרד העבודה יבנה בשנת התקציב 1974 150 מעונות ילדים לבני משפחות עובדות, בהגמה לעקרון עבודת נשים ממחת לילדים. כמוצגת מהמעונות ייבנו על-ידי קרן השיקום של הסתדרות הציונית. כמו כן יש בתכנית משרד העבודה לבנות כ-400 מעונות נוספים לילדים. עדיין לא ידוע כמו כן משרד העבודה להקצות קרקע ללא מכרז לבתי חולים מקצועיים.

4. מוצע כי המועצה תשחרר את מינהל מקרקעי ישראל מחובת פרסום מכרז פומבי בגין הקצאת קרקע, במידה ותתקבלנה לגביהן, בכל מקרה ומקרה המלצות שר העבודה או מי שיומחה על-ידו לצורך זה.

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
black	brown	red	orange	yellow	green	blue	violet	grey	white