

א/ז

מישרין

טבליות

נ.ד.מ.

מדינת ישראל

משרדיה הממשלת

ט/ז

מספר מסמך:

7-97-7-97-

ס-42508

תיק מס'

מחלקה גז.בכ.ר.ב.ר.ב.ר.



שם תיק: לשכת השר יעקב נאמן - ביטוי ושיםון

מספר פיזי: גל-7/42508

מספר פריט: R0004oa3

תאריך הדפסה: 07/12/2021

כתובת: 2-109-2-5-8

א/ז

שר האוצר

ירושלים, ט"ו בתמוז התשנ"ז
20 ביולי 1997

ת.97-53383

אל:
ח"כ טלב אלסאנע
הכנסת

אֶל כ. טלב אלסאנע ג'רמי,

הנושא: אגרת פיתוח בפרויקט בנה דירטן ביפו
מחיהש לשאלתה ישירה מס' 839 נושא מס' 90032

דמי הפיתוח הנגבים על ידי מינהל מקרקעי ישראל מיועדים להשלום עברו עבודות פיתוח באטרים בהם נעשה הפיתוח על ידי מינהל מקרקעי ישראל.

עבודות פיתוח אלו, כוללות פיתוח תשתיות על ותשתיות בתחום המשוק, ומאפשרות למעשה את הקמת הפרויקט. על פי נוהלי העבודה של המינהל, כאשר הפיתוח נעשה באמצעותו מועמסות עלויות הפיתוח על כל יחידת דיור בהתאם לחלוקת היחסית בתחום.

ככל, מינהל מקרקעי ישראל אינו מסבסד עבודות פיתוח ובפרט במרכז הארץ. סבוסד מעין זה יהווה נטול על תקציב המדינה ויגרום להעדפת יישובים במרכז הארץ.

ככפר שלם נחתם הסדר מיוחד בין מינהל מקרקעי ישראל לבין חברת חלמיש. החברה עוסקת בפנים ובפיתוח המתחם. על פי הסדר זה משלהמת חברת חלמיש פיצויים עברו פיננסיים ומקצת מגרשים למפוניים, כאשר מסכום הפיצוי מנוכה ערכו המלא של המגרש - 91% מהוננים. עלות הפיתוח ממומנת על ידי ערך הקרקע המתפנית. יתרה מכך אין סביר כי כפר שלם הוא המודל לחיקוי לאור הביקורות הרבות על הפרויקט ודרכי ניהולו.

פרויקט יפו הינו פרויקט שונה, בפרויקט זה משוקים מגרשים פנוים וכוכיות בניה על גגות. במידה ויש צורך בפנים ממש מינהל מקרקעי ישראל את מלאה הפיצוי למפנה.

מינהל מקרקעי ישראל התחייב לספק 400 פתרונות דיור לתושבי יפו במסגרת הפרויקט. פתרונות אלו ניתנים בין היתר במסגרת פרויקט "בנה דירטן", בפרויקט זה מסובסד מחיר הקרקע, ובדיות שהיו אוטומות עד כה, עלות השימוש של דינות אלו חריגה ויקרה.

יש לציין, כי כפועל יוצא של פרויקט יפו ישופרו תשתיות באזורי לרווחת כל התושבים.

בברכה,

יעקב נאמן

העתק:
גב' שולי גורן - הלשכה לתפקידים מיוחדים
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר

מזהר

(להתכנת מינימום במשרדי הממשלה)

join for further action with the UN.

Socialie 216

10-08-1997
97-57916
al

מדינת ישראל
משרד האוצר

שָׁאֵלָתָן שִׁירָה

ירושלים, תמוז ח' תשנ"ז
13/07/97

מס' נושא: 90032

אל : מר איתי איינס, סגן הממונה על התקציבים
מאת: שולי גורו.

שאילתת ישירה מס' 839 של ח"כ טל אלסאנע בעניין
אגרת פיתוח בפרויקט בניית דירתך ביפו

מצ"ב תצלום השאלתא שבנדנו

אנא דאג להמציא לנו מכתב תשובה לחתימת השר המופנה אל חבר הכנסת עם העתק
למוציאר בקבשת.

30/07/97 עד תאריך: לשאלתך תשובה נאנה

בתשובהךanca ציינו את מס' הנושא: 90032 **ואת מס' השאלתך.**

ב ב ר כ ה

جاء



סמדע-יאסם-106

ירושלים, ג', בתמוז התשנ"ז
8 ביולי 1997
חבר הכנסת
عضو הכנסת

הכנסת
הKENESSET

אל: שר האוצר
ח"כ יעקב נאמן
מאת: ח"כ טלב אלסאנע

ש א ל ת ה י ש י ר ה

הנדון: אגרת פיתוח בפרויקט בניית דירתך بيפו

במסגרת פרויקט בניית דירתך המופעל ביפו נדרשים התושבים לשלם אגרת פיתוח בסך 35 אלף דולר, בשים לב למצב הסוציאי-כלכלי של אותן משפחות, שהפרויקט מיועד לשירותן, החיוב בתשלום האגרה מחייב את המטרה.

ברצוני לשאול :-

1. מודיע לא יוענק פטור מלא מתשולם האגרה במסגרת הפרויקט הנ"ל, כמפורט בשכונות אחרות כמו בכפר שלם, וקרית אונו וכו'.

רכבוד רב,
ח"כ טלב אלסאנע

הכנסת ה - 14
שאיילתה ישירה
מספר : 839
נרשמה ב : 16.7.97
תשובה עד : 6.8.97

מדינת ישראל
משרד האוצר

תזכורת לשאלתה ישירה

ירושלים, 13 ביולי 1997
כ"ו בתמוז התשנ"ז

מס' נושא: 90032

אל : איגס איתי סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר
מאת: גורן שולי,

שאלתה ישירה מס' 839 של ח"כ טלב אלסאנע בעניין
אגות פיתוח בפרויקט בניה דירטץ ביפו

טרם קיבלנו את הצעת תשובה לשאלתך שבידון, אותה ביקשנו ביום

.13/07/97

נודה לך על הגשת התשובה בהקדם.

בתשובתך אנא ציין את מס' הנושא: 90032

בברכה

טלן מילן



ירושלים, ג', בתמוז התשנ"ז
8 ביולי 1997
חבר הכנסת
عضو הכנסת

הכנסת
הKENESSET
הKENESSET

אל: שר האוצר
ח"כ יעקב נאמן
מאת: ח"כ טלב אלסאנע

שאלה ישירה

הנדון: אגרת פיתוח בפרויקט בנה דירtan ביפו

במסגרת פרויקט בנה דירtan המופעל ביפו נדרשinos התושבים לשלם אגרת פיתוח בסך 35 אלף דולר, בשים לב למצב הסוציא-אקונומי של אותן משפחות, שהפרויקט מיועד לשירותן, החייב בתשלום האגרה מחייב את המטריה.

ברצוני לשאול :-

1. מדוע לא יוענק פטור מלא משלום האגרה במסגרת הפרויקט הנ"ל, כמקובל בשכונות אחרות כמו בכפר שלם, וקרית אונו וכו'.

רבבוך רב,
ח"כ טלב אלסאנע

הכנסת ה - 14
שאיילתה ישירה
מספר : 839
נרשמה ב : 16.7.97
תשובה עד : 16.8.97

שר האוצר

ירושלים, ב' באב התשנ"ז
5 באוגוסט 1997

ת. 97-56853

לכבוד
מר יצחק ולד
ראש עיריית כפר סבא
ת.ד. 26.
כפר סבא - 44100

בג' צ'ז'

הנדון: "בנה דירתך" - כפר סבא
מתיחס למכתבן מיום 23 ביולי 1997

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור תקציב המדינה לשנת 1997 (7.7.97) קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפקת פרויקט "בנה דירתך". ההחלטה זו התקבלה על רקע העיוותים המרכזיים בתוכנית "בנה דירתך" והליקויים שהתגלו בהפעלה כפי שנחשפו בדי"ח מבקרת המדינה מס' 46.

העיוותים המרכזיים כפי שכאו לידי ביטוי בדי"ח המבקרת מתיחסים בראש ובראשונה לסוגיות עמוקה למשתכן, אשר בא לידי ביטוי בהנחה במחיר הקרקע. בסיסו אשר יצר הפליה בין זכאים זהים במאפיינים הסוציאו-אקונומיים. על בסיס של הגרלה שריוןויות, דבר אשר עומד בסתייה לעקרון השיוויון בין אוכלוסיות זהות.

העיוותים הבסיסיים אינם נעלמים מפרויקט "בנה דירתך" גם ללא מרכיב בסיסו להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפחות בעיירה את מצוקת הדיור של אוכלוסייה היעד, לה יועדו 50% מהדירות, בפועל היה חלקה של אוכלוסייה זאת, על-פי ממצאי הביקורת, כ-17% בממוצע בלבד.

- קצב ההפעלה האיטי של הפרויקט גרם לשיעור קרקעות זמינות לשיווק, כתוצאה לכך הואrat קצב שיווק הקרקע באזרחי הביקוש, תוך עליית מחירים הדיור.

- מרבית הפרויקטטים התבכשו באזרחי ביקוש, על קרקעות יקרות. בשל מחיר הקרקע הגבוה לא היו מחירים הדיור בהושג ידה של אוכלוסייה היעד.

- בשל היקף הקרקע המצוומם לשיווק ייצא שההתבה הגלומה בתוכנית (גם לאחר ביטול הסיבוט) נופלת בחלוקת חלק קטן מאוכלוסיית הזכאים.

- רוכשי הדיור בתוכנית "בנה דירתך" אינם זכאים לערכות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), לנוכח גלום בפרויקט סיכון לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.

- בניגוד לסייע תקציבי ישיר, סיוע במסגרת "בנה דירתך", אינו מאפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואני לא יכול רכישה של דירות מיד שנייה.

ה uninוחים המפורטים לעיל הם חלק בלתי נפרד מתקנית "בנה דירתך", כאמור, גם ללא סבוסוד מרכיב הקרקע, ולפיכך איני מוצא מקום לחדרש תכנית זו.

עם זאת, סוכם לאחרונה בין משרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון בדיון שהתקיים בלשכת רווה"מ, על הפעלת פרויקט שהוא שילוב של "בנה דירתך" ו"מחיר למשתכן" כאלטרנטיבה לאותם פרויקטים שבוטלו במסגרת הפסקת פרויקט "בנה דירתך" בפרויקט ה"מושלב" תינתן העדפה לבני מקום. אני מניח כי אלטרנטיבתה זו מהויה מענה הולם לבקשתם.

בכבוד רב, א.ג.ז. ~

יעקב נאמן

מזהב

(למחוקות פיננסית בקשרי המושגים)

הנורוֹן:	הַרְבָּה	-	כָּכָבִים	לְמִזְרָחָם
המאות:	כָּלֵב	לְמִזְרָחָם	כָּלֵב	לְמִזְרָחָם
ההתאריך:	הַיּוֹם	הַיּוֹם	הַיּוֹם	הַיּוֹם

ממלכת

כונסנרט ג'זבָן רְלֵד אַלְמָנָה גַּעֲנִינָה לְשׁוֹבֶה שָׂרֵג הַקְּדוֹשָׁה

לשבות שד הצעיר

07-08-1997

2

1

2000-00000000

2000-0000

2000-00000000
2000-00000000

2000-00000000 2000-00000000 2000-00000000 2000-00000000

2000-00000000 2000-00000000 2000-00000000 2000-00000000

יעקב נאמן

$$\begin{array}{r} 11 \text{ ₪ } 11 \text{ ₪ } 11 \text{ ₪ } \\ \hline 11 \text{ ₪ } 11 \text{ ₪ } 11 \text{ ₪ } \\ 11 \text{ ₪ } 11 \text{ ₪ } 11 \text{ ₪ } \\ \hline 24.7.9 \end{array}$$

100

THE PAPER
OF THE

ARTS

100

עיריית כפר-סבא

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA



ה ה נ ה ל ה
לשכת ראש - העיר
טל: 09-7649101-2

י"ח תמוז תשנ"ז
23 יולי 1997
15-3/1



לכבוד
שר האוצר
עו"ד יעקב נאמן
משרד האוצר
ירושלים

מכובדי,

הנדון: בנה דירטץ - כפר סבא - בהמשך לשיחת טלפון ממהבווק

ראשית אני מבקש לבך אתך למינוך לתפקיד שר האוצר.
אני מקווה כי מינוי אדם בעל כישורים מקצועיים כשלך יקדם את כלכלת המדינה,
הוקוקה לקברניט בעל יכולות.

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום, אני מבקש את תמיכתך בחידוש תוכנית "בנה
ديرטץ", במדינה בכלל ובכפר סבא בפרט.

תוכנית "בנה דירטץ" הינה תוכנית אשר סייעה לזכאים ברכישת דירה, תוך חסכו
משמעותי במחיה.

על רוחנות התוכניות פשוטים:
שיעור הקרקע לשירות לקוחות, ע"י מנהל מקרקעי ישראל, והתקשרות ישירה בין
הדירות לקבלו הביצוע - באחריות הרשות המקומית (ובד"כ ע"י החברות הכלכליות
של הרשות).

בכפר סבא שווקו בדרך זאת כ- 150 יח"ד וההתוצאה הסופית הייתה כי זכאים רכשו
דירה במחיר הנמוך ב- 20,000 ₪ עד 30,000 ₪ ממחיר השוק.

עיקר ההפרש נבע מחסכו בעלותם מימון, עלויות שיווק ורווח של חיים.

רק קבוצה מסוימת של זכאים נהנתה מהנחה במחיר הקרקע - אני מדגיש נקודה
זאת כי עיקר הרווח בתוכנית יכול להיות מושג גם ללא הפתנות משמעותיות במחיר
הקרקע!



2/...

עיריית כפר-סבא

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA



- 2 -

המרכיב החשוב הנוסף בפרויקט, שהוא בעל משמעות קריטית מבחינתנו, הוא עדיפות לתושבי היישוב בפרויקט.

הצורך בעדיפות זאת אינו רק מושם של "עוני ביתך קודמים", אלא הוא מהוות תמרץ לשות המקומית להתמודד עם בעיית הדיור - לאטר קרקע, לקודם תוכניות בניה ולהיות מעורבים בצד האדמיניסטרטיבי על מנת להפחית עלויות.

אנו בכפר סבא היפשרנו שטח המוצע ל-1350 יח"ד, אשר מתוכם ייעדו 550 יח"ד ל"בנה דירטץ". מזלנו רשותנו בתכנית בנין העיר כי יעוד השטח הוא ל"בנה דירטץ", ואנו לא נאפשר בניה במקום אלא לפי התכנית, כפי שהיא קיימת בזמנה.

אילו לא הייתה קיימת תוכנית "בנה דירטץ", ולא הייתה ניתנת עדיפות לתושבי המקום, לא היו מפשירים שטח זה, אשר הוא בעיתי מבחן מתן השירותים, הקרבה לאזור התעשייה וכו', ואיןנו עומד בראש סדר עדיפויות הפיתוח העירוני.

מכל האמור לעיל יוצא כי חידוש תוכנית "בנה דירטץ" יתן סיכוי לזוגות צעירים וועלם תושבי עירנו לרכוש דירה מתחת מחיר השוק, תוך חסכו עלויות ההקמה.

במקרה המוצע של כפר סבא אני מבקש להכיר בנו כ"בן יחיד" מאחר וקבענו תוכנית בנין עיר ייחודה לפרויקט "בנה דירטץ", ומאות זכאים, מהתושבים בעיר יודעים על קיומו הפרויקט וממותגיהם לשיווקו.

הפרשת התכנית בכפר סבא תגרום להתחלה בניה, (פרסום מכרז קבלנים) בתוך 60 ימים (!) של פרויקט בין 550 יח"ד, באזרה הביקוש, ללא נטל כספי על הממשלה.

אני מבקש את אישורך לחידוש הפרויקט.

ברכה,
 יצחק ולד
ראש העיר



יעקב נסמן

ללאן גזין
ללאן גזין
ללאן גזין

24.7.97

עיריית כפר-סבא

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA



ה ה י ה ל ה
לשכת ראש - העיר
 טל : 2-7649101-09

י"ח תמוז תשנ"ז
 1997 23 יולי 15-3/1

לכבוד
 שר האוצר
 עו"ד יעקב נאמן
 משרד האוצר
ירושלים

מכובדי,

24.07.1997
 97-55602

הנדון: בנה דירטץ - כפר סבא - בהמשך לשיחת טלפוןית מהבוקן

ראשית אני מבקש לך אותך למינוי לתפקיד שר האוצר.
 אני מקווה כי מינויו אדם בעל כישורים מוצעים כשלך ידם את כלכלת המדינה,
 היזוקה לGenerationStrategy בעל יכולות.

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום, אני מבקש את תמיכתך בחידוש תוכנית "בנה
 דירטץ", במדינה בכלל ובכפר סבא בפרט.

תוכנית "בנה דירטץ" הינה תוכנית אשר סייעה לזכאים ברכישת דירה, תוך חסכו
 משמעותי במחיה.

על רשות התוכנית פשוטים:
 שיווק הקרקע ישירות למשתכן, ע"י מנהל מקרקעי ישראל, והתקשרות ישירה בין
 הדייר לבעל הביצוע - באחריות הרשות המקומית (ובד"כ ע"י חברות הכלכליות
 של הרשות).

בכפר סבא שווקו בדרך זאת כ- 150 יח"ד והतוצאה הסופית הייתה כי זכאים רכשו
 דירה במחיר הנמוך ב- 20,000 ₪ עד 30,000 ₪ ממחיר השוק.

עיקר ההפרש נבע מחסכו בעלות מימון, עלויות שיווק ורווח של חיים.

רק קבוצה מסוימת של זכאים נהנתה מהנחה במחיר הקרקע - אני מדגש נקודה
 זאת כי עיקר הרוח בתוכנית יכול להיות מושג גם ללא הפתחות משמעותיות במחיר
 הקרקע!



2/...

עיריית כפר-סבא

MUNICIPALITY OF KFAR-SABA



- 2 -

המרכיב החשוב הנוסף בפרויקט, שהוא בעל משמעות קריטית מבחינתיו, הוא עדיפות לתושבי היישוב בפרויקט.

הצורך בעדיפות זאת אינו רק מושם של "עוני ביתך קודמים", אלא הוא מהוות תmericץ לרשויות המקומיות להתמודד עם בעיות הדירות - לאתר קרקע, לקדם תוכניות בניה ולהיות מעורבים מצד האקדמי-סטרטגי על מנת להפחית עלויות.

אנו בכפר סבא הנסרנו שטח המוצע ל-1350 יח"ד, אשר מתוכם ייעדו 550 יח"ד ל"בנה דירטך". למולנו רשmeno בתכנית בנין העיר כי יעוד השטח הוא לבנה דירטך, ואנו לא נאפשר בניה במקום אלא לפי התכנית, כפי שהיא קיימת בזמנה.

אילו לא הייתה קיימת תוכנית "בנה דירטך", ולא הייתה ניתנת עדיפות לתושבי המקום, לא היו מפשירים שטח זה, אשר הוא עוני מבחן מעתן השירותים, הקרובות לאזור התעשייה וכו', ואינו עומד בראש סדר עדיפויות הפיתוח העירוני.

מכל האמור לעיל יוצא כי חידוש תוכנית "בנה דירטך" יתנו סיכוי לזוגות צעירים וULERIM תושבי עירנו לרכוש דירה מוגנת למחיר השוק, תוך חסכו בעלות חקמה.

במקרה המוצע של כפר סבא אנו מבקש להזכיר לנו כי "בנין יחיד" מאחר וקבענו תוכנית בנין עיר ייחודית לפרויקט "בנה דירטך", ומאות זכאים, מהתושבים בעיר יודעים על קיום הפרויקט וממתינים לשיווקו.

הפרשת התכנית בכפר סבא תגרום להתחלה בניה, (פרסום מכרז קבלנים) בתוך 60 ימים (!) של פרויקט בין 550 יח"ד, באזרה הביקוש, ללא נטל כספי על הממשלה.

אני מבקש את אישורך לחידוש הפרויקט.

ברכה,

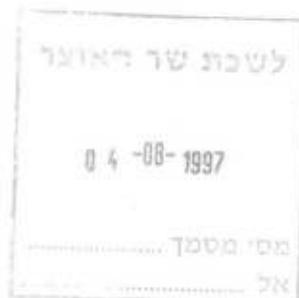
יצחק ולד
ראש העיר





ה ה ג ה ל ח
לשכת ראש - העיר
טל: 09-7649101-2

י"ח תמוז תשנ"ז
23 יולי 1997
15-3/1



לכבוד
שר האוצר
עו"ד יעקב נאuman
משרד האוצר
ירושלים

מכובדי,

הנדון: בנה דירטץ - כפר סבא - בהמשך לשיחה טלפוןית מהבוקר

ראשית אני מבקש לברך אותך למינוי לפקיד לתקidis שר האוצר.
אני מקווה כי מינוייך אדם בעל כישורים מקצועיים כשלך יקדם את כלכלת המדינה,
הזוקקה ל垦ברנית בעל יכולות.

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מיהום, אני מבקש את תמיכתך בחידוש תכנית "בנה
DIRTZA", במדינה בכלל ובכפר סבא בפרט.

תכנית "בנה DIRTZA" הינה תוכנית אשר סייעה לזכאים ברכישת דירה, תוך חסכו
משמעותי במחיר.

עקרונות התכנית פשוטים:
שיווקן הקרקע ישירות למשתכן, ע"י מנהל מקרקעי ישראל, והתקשרות ישירה בין
הדירות ל墈ן הביצוע - באחריות הרשות המקומית (ובד"כ ע"י החברות הכלכליות
של הרשות).

בכפר סבא שווקו בדרך זאת כ- 150 יח"ד והتوزואה הסופית הייתה כי זכאים רכשו
דירה במחיר הנמוך ב- \$ עד 20,000 \$ ממחיר השוק.

עיקר ההפרש נבע מחסכו בעלותי מימון, עלויות שיווק ורווח של הייזם.

רק קבוצה מסוימת של זכאים נהנתה מהנחה במחיר הקרקע - אני מדגיש נקודה
זו שהיא עיקר הרווח בתכנית יכול להיות מושג גם ללא הפחחות משמעותית במחיר
הקרקע!





- 2 -

המרכיב החשוב הנוסף בפרויקט, שהוא בעל משמעות קריטית מבחןינו, הוא עדיפות לתושבי היישוב בפרויקט.

הצורך בעדיפות זאת אינו רק משום ש"ענוי ביתך קודמים", אלא הוא מהוות תמריצים לרשות המקומית להתמודד עם בעית הדירור - לאטרר קרקע, לקדם תכניות בניה ולהיות מעורבים מצד האדמיניסטרטיבי על מנת להפחית עלויות.

אנו בכפר סבא השרנו שטח המועד ל-1350 י"ד, אשר מתוכם ייעדו 550 י"ד ל"בנה דירתך". למולנו רשחנו בתכנית בנין העיר כי יעוד השטח הוא לבנה דירתך, ואנו לא נאפשר בניה במקום אלא לפי התכנית, כפי שהיא קיימת בזמנה.

אילו לא הייתה קיימת תוכנית "בנה דירתך", ולא הייתה ניתנת עדיפות לתושבי המקום, לא היוו מפוזרים שטח זה, אשר הוא ענייתי מבחינת מותן השירותים, הקרבה לאזור התעשייה וכו', ואינו עומד בראש סדר עדיפויות הפיתוח העירוני.

מכל האמור לעיל יוצאה כי חידוש תוכנית "בנה דירתך" יתו סיכוי לזוגות צעירים ועולים תושבי עירנו לרכוש דירה מתחת למחיר השוק, תוך חסכוں בעליות ההקמה.

במקרה המוצע של כפר סבא אני מבקש להכיר בנו כ"בן יחיד" מאחר וקבענו תוכנית בנין עיר ייחודית לפרויקט "בנה דירתך", ומאות זכאים, מתושבי העיר יודעים על קיום הפרויקט וממתינים לשיווקו.

הפשרה התכנית בכפר סבא תגרום להתחלה בניה, (פרסום מכרז קבלנים) בתוך 60 ימים (!) של פרויקט בין 550 י"ד, באזור הביקוש, ללא נטל כספי על הממשלה.

אני מבקש את אישורך לחידוש הפרויקט.

בברכה,

**יצחק ולד
ראש העיר**



**מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים**

כ"ב בתמוז התשנ"ז
27 ביולי 1997
ת.ת. 97-56020

לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר לשכת השר

97-57568

הנדון: תכנית משכנתאות לבניית 1400 יח"ד בקיבוצים

57568

בהמשך לשיחתנו מהשבוע שעבר ומאחר שאיני בטוח כי הצגת הממצב על ידי הייתה
ברורה די הצורך, מצאתי לנכון להבהיר כי במסגרת תכנית המשכנתאות לבנייה
ורחבה של 1400 יח"ד בקיבוצים יש לקבל החלטות בשני מישורים, כמפורט להלן:

1. **בנייה ורחבה של יח"ד במסגרת תכנית 1400 שמכתבי הפעלה בגין ניתנו עד 31/12/96.**

כנגד מכתבי הפעלה אלה יצרו הקיבוצים התchieיבויות מול קבלנים.

כיוון ששיחורו הכספי מתרחש בהתאם לתקומות הבניה יש לממן חלק
מההתחייבויות שניתנו בשנת 1996 בשנות התקציב הנוכחות.

לענין זה מדובר למעשה במחוייבות כספית של המדינה שנוצרה, ואי העברת
הכספי מהווה הפרה לכואורה של הסכם (ראה המכטב המצח"ב של קיבוץ הרדו).

לענין זה יש להעיר 24 מיליון ש"ח עודפים מחוייבים למימון מרכיבי
המענקים (מרכיב החלוות קיים בסיס התקציב).

אנו סבורים כי יש לבצע העברה זו באופן מיידי, אולם מבקשים את אישורך
לאור הריגשות הפוליטית המלאה כל העברת התקציב בנושא זה.

2. **בנייה ורחבה של יח"ד הנכללות במסגרת תכנית 1400 אך טרם ניתנו בגין
מכתבי הפעלה.**

לגביו יח"ד אלה טרם נוצרה מחוייבות חוזית ולפיכך ניתן לקבל כל החלטה
בדרך המשך התכנית או הפסקתה. עלות המשכנתה מוערכת בכ-24 מ' ש"ח מענקים
וב- 57 מ' ש"ח באשראי. (האשראי מתוקצב בסיס התקציב 1997).

על מנת למנוע הוצאות בגין הפרת חוזים אבקש את אישורך להעברת העודפים כאמור
בסעיף א' לעיל.

בכבוד רב,

איתי איינס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד מילגרום - ממונה על התקציבים אגף התקציבים
מר שי טלמוני - החשב הכללי משרד האוצר

הנפקת

תאריך:

מספר דפים כולל דף זה:

סימוכין:

27-07-1997

97-55846

אל: 049868460

מספר מס' :

02-5635768

מספר:

הנדון:

(הנפקת) נאסר (הנפקת) נאסר (הנפקת) נאסר (הנפקת) נאסר (הנפקת) נאסר(הנפקת) נאסר (הנפקת) נאסר

ביבוביד רם

העתה: 1)

הנפקת

(2)

♦
 קיבוץ הרדוף
 ד.נ. נצרת עלייה 17930
 טל: 04-986033
 04-9861106 ס.ק.

**Kibbutz Harduf**

D.N. Nazareth 17930 Israel

Fax. 04-9866835

Tel. 04-9865655 - 9866560 - 9868457

קבוץ הרדוף

ד.נ. נצרת 17930

23.7.97
הרדוף: 97-060

לכבוד
משרד האוצר
מר יعقوב נאמן
צבי בן משה/דובי הלמן ✓
מזכיריו התק"ם

ג.ג.
א.ג.

הנדון: הפקת תשלוםם של משרד השיכון

כפי היידוע לכם קיבל קיבוץ הרדוֹף בנה 20 יחידות דיור משפחתיים לצורך קליטה. לשימחתו הושלמה בניית הבתים הנ"ל, ותפקידו של משרד השיכון אישרה לנו תשלום סופי, מדובר על 432,000 ש"ח. לתחזוננו כאשר ניגשנו לקבל את הכספי מחברת "ענבל" נודע לנו שיש עצירת כספים ממשרד האוצר.

כפי שידוע לכם אנחנו חתומים על חוזה עם משרד השיכון על הבתים הנ"ל, עיכוב התשלום מושך את הרדוֹף לתביעות משפטיות ועיקוליהם מצד הקבלנים שנבנו את הבתים. קיבוץ הרדוֹף מצוי היום בתנופת קליטה ופיחות בכל ענפיו ואין אפשרותינו "לספרוג" את עיכוב התשלומים הנ"ל.

אננו מבקשים שתפעלו בדחיפות הגדולה ביותר כדי שנוכל לקבל את התשלום הנ"ל, אנחנו כבר בודקים אפשרויות לקבלת הלוואות גישור דבר שוב יבניש את הקיבוץ לשחרורת של חובות, תשלום ריבית וכל זאת ללא שום הצדקה.

בפדרה
חן עתיד
ג' בר

התקים: מ"מ שר השיכון - מר מאיר פורוש
ח"כ חגי מרום.
ח"כ אלי גולדשטיין.
איתי אילגישי - אגף התקציבים משרד האוצר.
/ מנהל לבניה בפרית - משרד השיכון.

שר האוצר

ירושלים, כ' באב התשנ"ז
5 באוגוסט 1997

ת. 97-56649

לכבוד
מר יוסי גל
רחוב קלואונר 2
רעננה 43100

ג' ג' ג' ג'

הנדון: פרויקט "בנה דירתך"
מתוקף למכהן מיום 20 ביולי 1997

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור תקציב המדינה לשנת 1997 (7.7.97) קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפקת פרויקט "בנה דירתך". החלטה זו התקבלה על רקע העיתושים המרכזיים בתוכנית "בנה דירתך" וחלקיים שהתגלו בהפעלה כפי שנחשפו בדו"ח מפקחת המדינה מס' 46.

העיתושים המרכזיים כפי שבאו לידי ביטוי בדו"ח המבקרת מתוקדים בראש ובראשונה לסוגיות עמוקה בסיסodon למשתכן, אשר בא לידי ביטוי בהנחה במדד הקרקע. סבוזד אשר יצר הפליה בין זכאים זהווים במאפיינים הסוציאו-כלכליים, על בסיס של הగלה שרירותית, דבר אשר עומד בסתיויה לעקרון השיוויון בין אוכלוסיות זהות.

העיתושים הבסיסיים אינם נעלמים מפרויקט "בנה דירתך" גם ללא מרכיב סבוזד. להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפחות בעיקר את מצוקת הדיור של אוכלוסיית העיר, לה יועדו 50% מהדירות, בפועל היה חלקה של אוכלוסייה זאת, על-פי ממצאי הביקורת, כ-17% במדד בלבד.

- קצב ההפעלה האיטי של הפרויקט גרם לשיעור קרקעות זמינות לשיווק, כתוצאה מכך הוואט קצב שיווק הקרקע באזורי הביקוש, תוך עליית מחירי הדירות.

- מרבית הפרויקטים החבצעו באזורי ביקוש, על קרקעות יקרות. בשל מחיר הקרקע הגבוה לא היו מחירי הדירות בהישג ידה של אוכלוסיית העיר.

- בשל הייקף הקרקעות המצוומצם לשיווק יוצאת שהחטבה הגלומה בתוכנית (גם לאחר ביטול הסיסוד) נופלת בחלוקת של חלק קטן מאוכלוסיית הוכאים.

- רוכשי הדירות במסגרת תוכנית "בנה דירתך" אינם זכאים לערכות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). לכן גלום בפרויקט סיכון לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.

- בניגוד לסייע תקציבי ישיר, סיוע במסגרת "בנה דירתך". אינו אפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואני לא יכול רכישה של דירות מיד שנייה.

היעוותים המפורטים לעיל הם חלק בלתי נפרד מתכנית "בנה דירתך". כאמור, גם לא סבוסד מרכיב הקרקע, ולפיכך אין מקום לחידש תכנית זו.

עם זאת, סוכם לאחרונה בין משרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון בדיון שהתקיים בלשכת רווה"מ, על הפעלת פרויקט שהוא שילוב של "בנה דירתך" ו"מחיר למשתכן" כאלטרנטיבה לאותם פרויקטים שבוטלו במסגרת הפסיקת פרויקט "בנה דירתך". בפרויקט ה"מושולב" תינתן העדפה לבני מקום. אני מאמין כי אלטרנטיבתה זו מהויה מענה הולם לבקשתם.

בכבוד רב, א. ג. ג.

יעקב נאמן

העתק:
מר זאב בילסקי - ראש העיר רעננה
מר עוזי כהן - סגן ראש העירייה

לשכת שר האוצר

תאריך:

אל:

מאת:

1. מועבר לעיינך מסמך של : _____
בנדון : _____
מספרו : _____

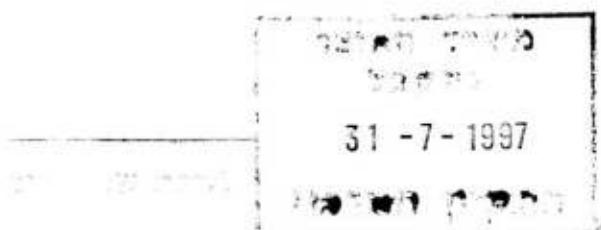
2. אני התייחסותך במתכונות הבאה:
הערותיך בכתב
מכتب תשובה בשם
שיחת הסבר שלך עם כותב המכתב
מכتب תשובה בשם שר לחתיימת השם X
נייר عمזה מעמיק בנושא הכלול: תМОנות מצב, נתוניים עובדיתיים,
הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

3. موعد התשובה: 10.08.97
4. העבר התייחסותך ל: סגן שר כלכלה וeus

בברכה,

20.7.97



לכבוד
שר האוצר מר יעקב נאמן
משרד האוצר קריית הממשלה
ירושלים

אדוני השר:

13-08-1997
97-57173

הנדון: חידוש פרויקט בנה דירתן

ברצוני לברך אותך על מינוייך כשר האוצר.

אני מאמין כי כישורך הכלכליים והמשפטיים אכן יהוו תרומה חשובה
לדינת ישראל ולממשלה הישראלית.

אדוני שר האוצר. הנני פונה אליך בבקשת חדש את פרויקט בנה דירתן
לטובת הזוגות הצערירים, כבר בשנת התקציב לשנת 1998.

פרויקט בנה דירתן הינו פרויקט חשוב ביותר הן מבחינה חברתית והן
 מבחינה ציבורית.

פרויקט בנה דירתן ברעננה אשר יצא לדרך בשנת 1996 ויסטקיים בשנת
1998 אמור לפטור את בעלייתם של 432 משפחות בלבד.

הכמות הנ"ל אינה מספקת ולפיכך הנני פונה אליך בבקשת חדש את
הפרויקט הנ"ל, כדי שנוכל לפטור את בעלייתם של זוגות צערירים נוספים.

אני מאמין לך הצלחה בתפקידך ומוקה כי תענה בחיוב בבקשתך.

יבבז'ר
יוסי גל יועץ הדירקטוריון

העתקים: מר זאב בילסקי - ראש העירייה
מר כהן עוזי - סגן ראש העירייה

=====
משרדי החברה העירונית: רח' קלואונר 2 רעננה 43100 טל. 09-7441101

761021

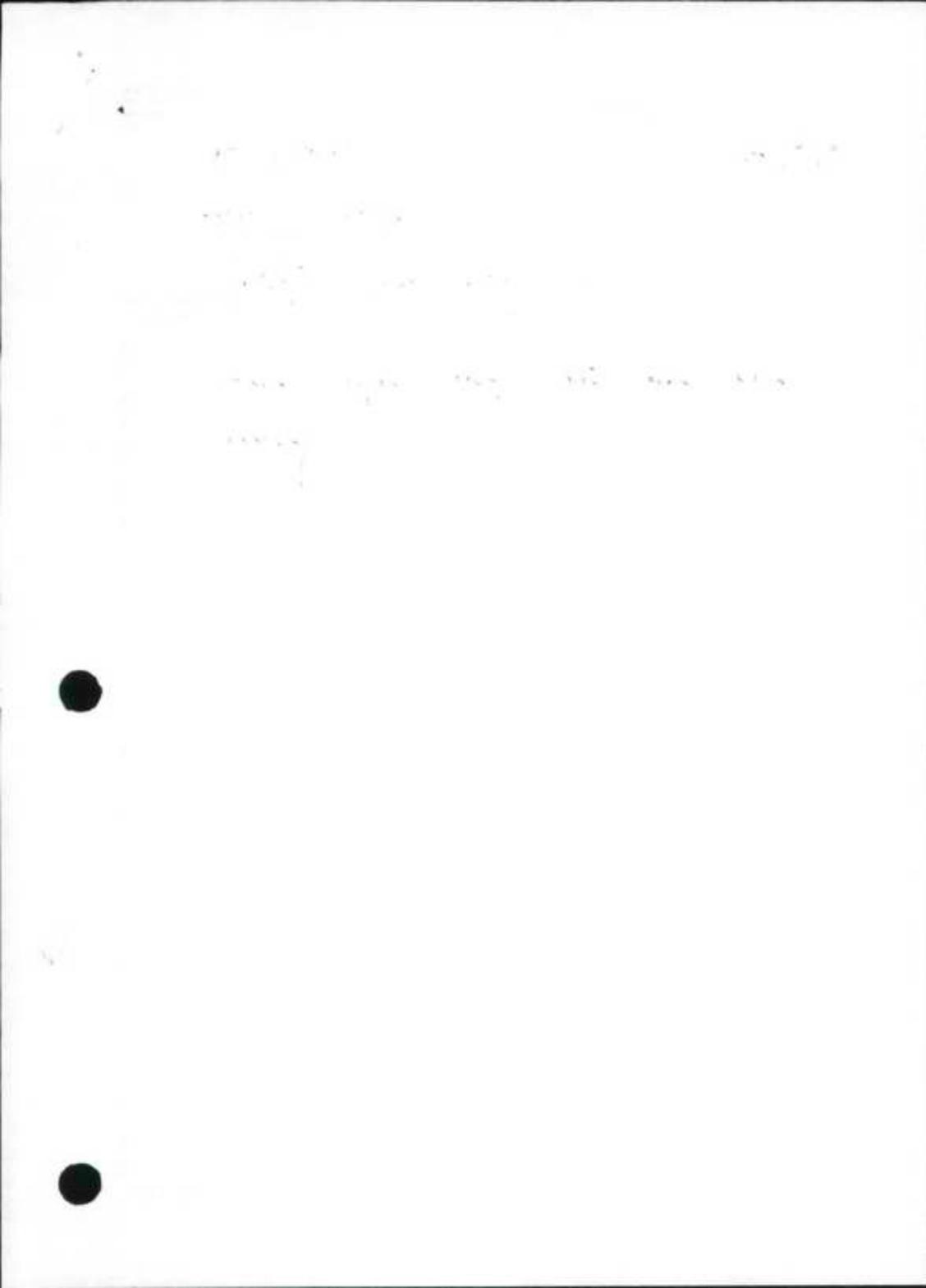
(לחתחבות פינאית במשרדי הממשלה)

מזהר

התאריך	אלן כהן
תיק מס	מאת:
טביהו מ.ה.ת.ה. 1200	כ.ה.ז.
07-08-1997	הטרוי:
	סימוכין:
טביהו מ.ה.ת.ה. 1200 נאות ג'ונתן גדרון ס.ה.ז.	ג'ונתן גדרון נאות ס.ה.ז.

טביהו

ג'ונתן



מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ח בתמוז התשנ"ז
23 ביולי 1997
ת.ה. 97-53718

אל
התאחדות עולי אמריקה הלטינית
ת.ד. 14211
תל-אביב

הנדון: סיווע בשכר דירה לעולים
מתיחס למכתבכם לשר האוצר מיום 14.7.97

מכתבכם לשר האוצר הועבר לטיפולו.

הסיווע בדירה, על מרכיביו השונים, נקבע מעת לעת על ידי משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר בהתאם להתחזיות במשק ומגבלה תקציב המדינה.

בימים אלה נערכים דיונים במסגרת ועדת ציבורית לבחנות את נושא הסיווע בדירות, ובכלל זה את נושא הסיווע בשכר דירה.

בברכה,
איתן אייגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
לשכת שר האוצר

22/7/97

לשכת שר האוצר

~~21/7~~

תאריך:

~~21/7/97~~

ס.מ.מ.

בגנום

אל: ~~תפקידים מוגבלים~~
מאת: ~~פ.ה.ר. כהן~~

1. מועבר לעיון מסמך של: ח.כ.י. ה.א.ט.ז.ו.ק. א.ל. א.ת.ע.ה.
בندון: ה.ז.ק.ן א.ס.י.ל. ש.ר.ת.ה.ה. ג.ז.ז.ז.ז.ז.
מספרו: _____

אנא התיחסותך במתכונת הבאה:
הערותיך-בכתב

2. מכתב תשובה בשםך
שייחת הסבר שלך עם כותב המכתב
מכتب תשובה בשםך להחלטת השיר
נייר עמדה עמוק נושא הכלול: תМОנות מצב, נתונים עובדיים,
הצעות לפתרון וכו'.

אחר: _____

3. מושך התשובה: ת.ז.ז., ת.ז.ז., ת.ז.ז.

4. העבר התיחסותך ל: מ.פ.א.מ.ן ג.ע.ג.

างף תקציבים

בברכה,

גריבוב

21 -07- 1997
נתקלבל

עתיק: תיק מעקב

1088

~~Reddish brownish~~

~~yellowish~~

~~yellowish~~

~~yellowish~~

yellowish greenish brownish
yellowish greenish brownish

yellowish greenish brownish

yellowish



התאחדות עלי אמריקה הלטינית, ספרד ופורטוגל בישראל - ע"ר

ORGANIZACION LATINOAMERICANA, ESPAÑA Y PORTUGAL EN ISRAEL

תל-אביב, רח' מרמורק 9, ת.ד. 14211, טלפון 6851144/5, פקס מיליה 03-6856782
Marmorek 9, Tel-Aviv, P.O.B 14211, Tel. 03-6851144/5, Fax. 03-6856782



תל אביב, 14.7.1997

לכ' פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
רחוב קרפלן
ירושלים - 91950



. א.ב.

הבדון : עידכון בסיווע שכיר דירה לעולים חדשים.

לאור המצב הקשה של העולים החדשים יוצאי אמריקה הלטינית,
והמחירים הגבוהים של שכירות בשוק הפרטי, בעדר דירות דיור ציבורי,
הרבבו מבקשים עידכון דוחוי בסיווע לשכר דירה לזכאים.

בתודה מראש ובברכה

ארבסטו פרבס
י.ו."ר ו. קליטה

ברנרד זיבון גולדזמברג
מבחן

שמעון למבמן
י.ו."ר

לשכת שר האוצר

תאריך:

אל:

מאת:

1.

מועבר לעיון מסמך של :

בנדון :

מספרו :

2.

אנא התייחסותך במתכונת הבאה:

העורותיך- בכתב

מכתב תשובה בשם

שייחת הסבר שלך עם כותב המכתב

מכתב תשובה בשם שר לחתימת השר

נייר עטודה עמוק בנושא הכלול: תמונה מצב, נתוניים עובדיתיים,
הצעות לפתרון וכו'.

אחר:

3.

מועד התשובה:

4.

העבר התייחסותך ל:

בברכה,

ת.ז.

העתק: תיק מעקב

התאחדות עלי אמריקה הלטינית, ספרד ופורטוגל בישראל - ע"ר
ORGANIZACION LATINOAMERICANA, ESPAÑA Y PORTUGAL EN ISRAEL

תל-אביב, רח' מרמורק 9, ת.ד. 14211, טלפון 5/6851144, פקס מיליה 2 03-6856782
Marmorek 9, Tel-Aviv, P.O.B 14211, Tel. 03-6851144/5, Fax. 03-6856782



תל אביב, 14.7.1997

לכ'!
פרופ' יעקב באמן
שר האוצר
רחוב קפלן
ירושלים - 91950

97-55243
לענין:

.א.ב.

הבדון : יעידכו בסירוע שכיר דירה לעולים חדשים.

לאור המצב הקשה של העולים החדשים יוצאי אמריקה הלטינית,
והמחירים הגבוהים של שכירות בשוק הפרטני, בעדר דירות דירות ציבורי,
הרביבו מבקשים יעידכו דוחוף בסירוע שכיר דירה לזכאים.

בתודה מראש ובברכה

ארנסטו פרגס
י.ן.ר ו. קליטה

ברברדיינו ג'ולדי מברגר
מנכ"ל

שמעון ליברמן
י.ן.ר

שר האוצר

ירושלים, ה' בתמוז התשנ"ז
10 ביולי 1997

ת. 97-50665

לכבוד

הרב מאיר פרוש

סגן שר משרד הבינוי והשיכון

ס' גרי לוי נואג

הנדון: הצעת החלטה - חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך"

בעקבות הצעת ההחלטה שהוגשה על ידך לממשלה, בעניין חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך", אני מוצא לנכון להביע את עמדתי בندון, כמפורט להלן:

1. חידוש שיווק קרקע בשיטת בנה דירתך

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור התקציב המדינה לשנת 1997 (7/7/96),
קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפסיקת פרויקט "בנה דירתך". החלטה זו התקבלה על רקע
היעוותים הכרוכים בתוכנית "בנה דירתך" וההיקויים שהתגלו בהפעלה כפי שנחשפה
בדוח מברית המדינה מס' 46.

היעוותים המרכזיים כפי שבאו לידי ביטוי בדו"ח המברית מתייחסים בראש ובראשונה
לסוגיות עומק הסבוזד למשתכן, אשר בא לידי ביטוי בחנחה במחזר הקרקע. סבוזד
אשר יצר הפליה בין זכאים זהים במאפיינים הסוציאו-כלכליים, על בסיס של
הגדרה שירוטית, דבר אשר עומד בסתיויה לעקרון השיוויון בין אוכלוסיות זהות.

היעוותים הבסיסיים אינם נעלמים מפרויקט "בנה דירתך" גם ללא מרכיב סבוזד.
להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפחות בעיקר את מצוקת הדירות של אוכלוסיית העיר, כה יועדו
50% מהדירות. בפועל היה חלקה של אוכלוסייה זאת על פי ממוצע הביקורת
כ-17% בממוצע בלבד.

- קצב ההפעלה האיטי של הפרויקט גרם לשעבוד קרקעות זמינות לשיווק. זאת
עקב חיכוך במגנון בירוקרטי מורכב. כתוצאה לכך הוא קצב שיווק הקרקע
באזור הักษוע, תוך עלית מחירי הדיור.

- מרבית הפרויקטים התבצעו באזורי ביקוש, על קרקעות יקרות. בשל מחיר
הקרקע הגבוה לא היו מחירי הדיור בהישג ידה של אוכלוסיית העיר.

- בשל היקף הקרקע המוצמצם לשיווק יוצא שחתובה הגלומה בתוכנית (גם לאחר
ביטול הסבוזד) נופלת בחלוקת של חלק קטן מאוכלוסיית הזוכים.

- רוכשי הדיור במסגרת תוכנית "בנה דירתך" אינם זכאים לערות על פי חוק
המכר (דיורות) (הבטחת השקעות של רוכשי דיורות). לכן גולם בפרויקט סיכון
לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.

- בינו לבין תקציבי ישיר, סיוע במסגרת בנה דירתך, אינו אפשר כזאת
לבחור את מקום מגוריו ואינו מאפשר רכישה של דיורות מיד שנייה.

לאור כל זאת, אין לדעת מוקם לחידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירטך", גם ללא סיבוסוד הקרקע.

2. חידוש פרויקטים בשיטת "בנה דירטך" אשר הוחל בעבר בתכנון

נוכח הרצון למצוא פתרון למספר מצומצם של פרויקטים שהיו לקרהת סיום תחילן התכנון, כדוגמת מבשרת ציון, ואשר נפגעו בתוצאה מהפסקת פרויקט "בנה דירטך". להלן הצעתנו לפתרון פשוט יותר, יעל ובעלות נמוכה יותר.

מהאחר והבעיה המרכזית במקורה דנו הינה הרצון למתו עדיפות לבני מוקם בפרויקט הדירות, מוצע להשתמש במודל "מחיר למשתכן" תוך התאמות ושינויים קלים, אשר יבטאו את המערבות של הרשות המקומית ביצוע התוכנית. זאת כאמור רק לגבי אוטם פרויקטים אשר הופסקו במסגרת החלטת הממשלה (סה"כ 1293 יח"ד).

להלן עיקרי התוכנית והשינויים המוצעים:

1. הקצתה קרקע לרשות המקומית בדרך של פטור ממברוז על-פי מחיר שמאן.
 2. הרשות מסיים את תכנון המבנים (בהתאם במסגרת "בנה דירטך").
 3. הרשות תפרסם מכרז ליזמים בתוכנית "מחיר למשתכן" ליזמים. נשוא החרות במכרז יהיה מחיר מירבי וסופי למיר למשתכן גברי כל הדירות במכרז עפ"י התכנון שבוצע ע"י הרשות.
 4. הדירות יימכרו בהתאם למחיר המירבי למיר בו זכה היוזם.
 5. 50% מהדירות ייעדו לזכאי משרד הבינוי והשיכון.
 6. יקבע שיעור מהדירות זוכים בפרויקט שייעדו לבני המוקם.
 7. עד מועד שיקבע שר הבינוי והשיכון, ולא יותר מ-12 חודשים ממועד קבלת היתרי הבניה או עד תום המכasa לבני מקום, ימכרו הדירות הנדרות בסעיף 6 לבני המוקם בלבד, יתרת הדירות יעדזו למכירה חופשית (כולל לבני המוקם).
 8. הרשות המקומית תודא קיום תנאי המכרז על-ידי היוזם, ובראשן מתוך ההעדרה כאמור.
 9. הרשות המקומית תפקח על הבניה, עמידה בסטנדרטים וכיום התchieビיותם היום לרבות עמידה בלוחות הזמנים.
- בדרך זאת אנו סבורים כי מתקיים התנאים החברתיים, המלמדים על מידת מעורבותה של הרשות המקומית ביצוע התוכנית ומאפשרים מתו עדיפות לבני מקום.
- ראוי לציין כי השינויים המוצעים לעיל נחנו על-ידי הלשכה המשפטית של משרדנו ונמצאו מספקים בהתיחס לפסק הדין בעניין רוזנברג.

היתרונות בתוכנית זו בחשווה לבנה דירקטן

- הסיכון בפרויקט הינו על היין.

- רוכשי הדירות מובטחים על-פי חוק ערבות המכרכ (דירות).

- החיכון במערכת הבירוקרטית מצטמצם.

- המעורבות הממשלתית קטנה מבלוי להגדיל את שולי הרוח היומי.

3. הגדרת הסיווע לרכישה ולשכרת דירה

אני סבור כי אין מקום לדון בעת בהגדלת הסיווע לרכישה ולשכרת דירה שכן הוועדה הציבורית הדנה בעקרונות הסיווע בדior עתידה להגשים את מסקנותיה והמלצותיה בעתיד הקרוב ביותר.

אני מציע כי לאחר שיונשו המסקנות והמלצות בכל מכלול הנושאים הקשורים בסיווע בדior, ידונו בשמותף בצדדים הנדרשים לשימושו.

ברצוני לחייב כי עדכון תובניות סיווע בעת, בשל יתרה חד-פעמיות 'בתקציב' המשכנתאות. כולל להביא להגדלת החוצאה בשנת 1998, בטרם קבעה הממשלה את סיורי עדיפותיה לשנה זאת. וכן הדבר עלול להקשות על יישום במלצות הוועדה שמונתה לעניין זה.

4. אשמה להפנש עמוק ולדוע מכלול הנושאים שלעיל בהקדם האפשרי, וזאת בכך לחת מענה מהיר לבעה שהציג בפני, כמו כן אני סבור כי עמדתי זאת מיותרת את הדיוון בממשלה.

בכבוד רב, ו.ל. (ג)

יעקב נאמן

העתק:
מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה

ת.א.
ס.ל. 11/11/11

מצבר

(לחתכחות פנים במשרדי הממשלה)

התאריך

אל: 20.1.2016 - ג'נואר 2016

תיק מס'

מאת: מילן כהן

הנושא:

סימון:

1. גולן

3. גולן ~ ס. כהן מילן כהן



ל.ג.ב.ט

יעקב נאמן

Line

ה... ב... ג...

ג... ב... כ... ב...
ב... ל... ד... ב... ?

ב... ב... ב...

ב... ב... ב... ב... ב...
ב... ב... ב... ב... ב...

3) 1. > 2

For N, first k \rightarrow ~~is~~ $\in \mathbb{R}^N$

$\left\{ \begin{matrix} \text{1st } \rightarrow \\ \text{2nd } \rightarrow \\ \text{3rd } \rightarrow \end{matrix} \right\}$ $\forall n \in \mathbb{N},$ first $\in \mathbb{R}^n$

$y_1 = 24$ } 1st $\in \mathbb{R}^n$
... y_{20} } of this sort

For N, 2nd

Revised 8/10

122 216

snowmilk

2 •

120

שר אונצ"ר

ירושלים, י"ב בתמוז התשנ"ז
17 ביולי 1997

ת.97-53291

לכבוד
הרב מאיר פרוש
סגן השר משרד הבינוי והשיכון

ג"ג כ"ט

הנושא: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה דירקט"
מתייחס למכתחך בנושא מיום 16 ביולי 1997

בדיון המשותף שקייםנו בינינו סיכמנו כי נציגי משרדינו ידונו במשותף בסוגיות שהוצעו, תוךண להגיע להסכמה. ואכן לדברין צומצמו הפורים והושגו הבנות במספר נושאים.

נותרו איפוא לדברין שלושה נושאים בחלוקת, לכארה, והנני מבקש להציג עמדתי בנושאים אלו:

1. מחירים

ההוזלה הנובעת משיטת "בנה דירקט" לעומת השיטה המוצעת ע"י משרד האוצר מושגת, אם בכלל, על ידי הגדלת הסיכון של רוכשי הדיירות ושל הקופה הציבורית.

אנו רואים חשיבות רבה בהקנית בטחון לרוכשי דיירות כנגד הסיכון שב Abedן השקעתם גם אם הדבר כרוך בתוספת מחיר קטנה, אם בכלל.

2. לוחות זמנים

לאורך התקופה שבה הופעלה תוכנית "בנה דירקט" נתגלו כה קשיים ועיכובים שם בכל הנראה אינרגנטיביים לשיטה, ולראיה שבמשך למעלה משנהים לא החללה אלא בנייתן של כ- 3000 יחידות דיור, למורות שניתן אישור עקרוני ל- 10,000 יחידות דיור, לפיכך מהירות היישום אינה בהכרח מיתרונותיה הבולטים של שיטה זו.

마וחר שככל מקרה נדרש זמן להשלמת התכנון במברשת ציון, אין ראה מניעה לעדכן את הנהלים במקביל להשלמת התכנון מבלתי לדוחות את לוחות הזמנים ליישום השיטה המוצעת.

יתרה מזאת, לאחר שמדובר בסיכון של דבר בתכנון המבוססת ברובה על שיטות ונהלים קיימים משרד הבינוי והשיכון, התרשםות היא שערכו הנהלים יכול להיות מהיר יותר.

על פי חוות הדעת של הלשכה המשפטית במשרדי אין מניעה משפטית מהפעלת השיטה המוצעת על ידנו, והיא עונה באופן מלא על הדרישות שהוגדרו בפסק דין רוזנברג לעניין העדפת בני המקום.

ככל איני סבור שהחשת חביעות משפטיות צריך להוות גורם מرتיע מנוקיטת יומות חדשות מעת לעת, ובודאי לא במקרה שהוא מאמיניס בצדקת טענותינו.

לאור האמור לעיל, הנני מציע כי שני המשרדים יערכו להפעלה מהירה של התכנית מתוך מטרה לחת מענה לבעה שהעלית בפני.

בכבוד רב,

יעקב נאמן

ט' 1997
ט' 1997-ט' 1997

סגן שר הבינוי והשיכון



י"א בתמוז, תשנ"ז
16 ביולי, 1997
160719970032
1-3212

סימוכין:

בSID, ירושלים,

לכבוד

ד"ר יעקב נאמן

שר האוצר

שלום רב,

הנדון: חידוש שיווק קרשע בשיטת "בנה ביתה"

בהמשך לשיבתנו אתמול ולאחר דיונים בין נציגי משרדינו בנדון, צומצמו חילוקי הדעתות, אולם, לצערי, עדין נותרו מספר סוגיות ללא הסכמה.

לאחר הדיוח שקיבلت, אני עדים סבור כי הצעתנו לחדש תכנית "בנה דירתך", תוך תיקון ליקויי העבר, מועדת על פני הצעת משרד האוצר, וזאת מהニומיוקים כדלהלן:

* **מחיר** - מחירי הדירות במסגרת בנה דירתך עשויים להיות זולים יותר לעומת "מחיר משתכן מוניציפלי".

* **לוחות זמנים** - יש אפשרות לבצע בניה במסגרת "בנה דירתך" מהר יותר לעומת השיטה המוצעת ע"י משרד ; זאת מכיוון שאין צורך לביש נחלים, לעורך חוזים ולהעביר החלטות של גורמים אחרים כגון מועצת מקרקעין ישראל.

* **תושבי מקום** - כיוון לך, העיקרון של הענקת העדפה לתושבי מקום קיבל גיבוי בפסיקת בית משפט. באשר לשיטה המוצעת על ידי משרד האוצר, יש חשש כי תוגש תביעה משפטית נגד המדינה בעניין זה, מהלך שעלול "להfail" את הפרויקטים, ולפחותו לעכבם זמן רב.

לאור האמור לעיל ובהתאם לsicום ישיבת הממשלה בנדון, אני רואה לנכון להגיש את הצעת משרד הבינוי והשיכון להכרעת הממשלה.

בכבוד רב,
מארך פרוש
סגן שר

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"א בתמוז התשנ"ז
16 ביולי 1997
ת. 97-53219

אל
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר לשכת השר

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה דירטך"

האמור במכתו של סגן שר הבינוי והשיכון אין מקובל עליינו וזאת מحسبות המפורחות להלן:

1. מחיר -
יתכן והשיטה תשיג במקרים מסוימים מחיר נמוך יותר מהשיטה המוצעת על ידנו. אולם כפי שנאמר גם במכתו לسان השר, הדבר יושג ע"י תוספת סיכון שתוטל על הרוכשים ועל הקופה הציבורית.

2. לוחות זמנים -
אנו סבורים כי מהירות הביצוע כבר הוכחה בעבר. פרויקט "בנה דירטך" בkowski הצליח להתרום, ולראיה ממשך מעלה משנתים לא הצליחו להתחילה אלא כ- 3,000 יח"ד, למורת שניין אישור עקרוני ל- 10,000.

אולם, גם במצב הנוכחי אנו סבורים כי השלמת התכנון הנדרשת ממילא, יכולה להחכצע במקביל לעדכון הנהלים. ראוי לציין כי מדובר במתכונת דומה מאוד למתקנות המופעלות כיום ולפיכך עדכון הנהלים יכול להיות מהיר יותר.

3. תושבי מקומ -
במהלך הפגישה שהתקיימה אתמול התעוררו חילוקי דעת בין היועצים המשפטיים וזו על בסיס טענת הייעוץ המשפטי של משרד השיכון לפיה הקצתה קרקע ישירה לרוכש הדירה היא הכרחית למתן עדיפות לבני מקום.

לעומת זאת עמדת הייעוץ המשפטי לאוצר הייתה כי לעניין זה אין רלבנטיות מכיוון שאינו מוזכר כלל בפסק דין רוזנברג.

הייעוץ המשפטי של משב"ש טען בעניין זה כי הנושא נכלל בחצאיו שהגיע המשרד לבית המשפט, ומשפק בית המשפט بعد עמדת המשרד יש לכך רלבנטיות להתניות בדבר הענקת עדיפות לבני מקום.

מכיוון שהתחמותנו אינה משפטית, לא נותר לנו אלא לקבל את עמדת הייעוץ המשפטי לאוצר, ובהערת אגב לומר כי על פניו היא נשמעת סבירה יותר.

מעבר להתייחסות לטענות שהעלתה סגן שר הבינוי והשיכון ולחווות דעתנו כפי שהועבירה אלין במתכוננו מיום 9.7.97, ברצוני לחזור ולהתறיע מפני חורה לשיטת "בנייה דירתך" שכן חורה לשיטה זו פותחת את הפתח לחידוש ההנחות בקרע בעיתר, וזאת בשל החקזאה הישרה של קרקע לhocשי הדירות.

לסיכום אני סבור כי הבעיות בפרויקט "בנייה דירתך" כפי שפורסם במתכוננו מיום 9.7.97 מחייבות שינוי בשיטה גם כאשר מדובר כ- 1,300 יח"ד בלבד, וכי במידה וקיים חיפוש אחר פתרון למטען עדיפות לבני המוקם, הדרך הסבירה, הפחות מעוותה ומהירה יותר לביצוע הינה במסגרת ההצעה כפי שהועבירה על ידך לסגן שר הבינוי והשיכון.

בברכה,
איתן אייגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד מילגרום - ממונה על התקציבים אגף התקציבים

17-7-1997

ט'נ-ט'נ-ט'נ



סגן שר הבינוי והשיכון

ג'יא בתמזה, תשנ"ז
16 ביולי, 1997
סימוכין: 160719970032
1-3212

לכבוד
ד"ר יעקב נאמן
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה ביתך"

בהמשך לישיבתנו אתמול ולאחר דיונים בין נציגי משרדינו בנדון, כומצמו חילוקי הדעתות, אולם, לצערי, עדין נותרו מספר סוגיות ללא הסכמה.

לאחר הדיווח שקיבלתני, אני עדיין סבור כי הצעתנו לחדר תכנית "בנה דירתך", תוך תיקון ליקויי העבר, מועדף על פני הצעת משרד האוצר, וזאת מהניסיוקים כדלהלן:

* מחיר - מחירי הדירות במסגרת בנה דירתך עשויים להיות זולים יותר לעומת "מחיר משותך מוניציפלי".

* לוחות זמנים - יש אפשרות לבצע בנייתם במסגרת "בנה דירתך" מהר יותר לעומת השיטה המוצעת ע"י משרד; זאת מכיוון שאין צורך לבנות נHALIM, לערווך חוזים ולהעביר החלטות של גורמים אחרים כגון מועצת מקראקי ישראל.

* תושבי מקום - כדיות לך, העיקרון של הענקת העדפה לתושבי מקומות קיבל גיבוי בפסיקת בית משפט. באשר לשיטה המוצעת על ידי משרד האוצר, יש חשש כי תוגש תביעה משפטית נגד המדינה בעניין זה, מהלך שעלול "להפיל" את הפרויקטדים, ולפחרות לעכברם זמן רב.

לאור האמור לעיל ובהתאם לסיכום ישיבת הממשלה בנדון, אני רואה לנכון להגיש את הצעת משרד הבינוי והשיכון להכרעת הממשלה.

בכבוד רב, א.ג.ז.
אלון (זנ)

מאיר פרוש
סגן שר



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים,
ט' בתמוז, תשנ"ז
14 ביולי, 1997
130719970033

סימוכין:

10.7.97

לכבוד

ד"ר יעקב נאמן

שר האוצר

.א.ג.

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה דירטך"

מכתבך מ - 10.7.97

1. במכתבך מנתה מספר עיותים "בסיסיים" לטענתך, בתכנית "בנה דירטך" המצדיקים אי חידושה.

להלן העורוטי בנושא זה:

1.1 נכון הוא שעד 50% מהדירות בכל פרויקט בתכנית "בנה דירטך" במתכונתה המקורית יועדו לאוכלוסייה בעלת אפיוני מצוקה קשים (חסרי דיור ותיקים או זוגות צעירים בעלי ניקוד גבוה), כאשר לאלו ניתנה הנחה במחair הקרקע של !50%-90%

עם זאת, התכנית במהותה לא הייתה מיעdetת מלบทחילתה דזוקא לאוכלוסייה המצוקה הקשה, אלא לכל חסרי הדיור והזוגות הצעירים המתकשים לרכוש דירה במחירים השוררים ביום שוק הדיור.

התכנית מציעה דירות זולות יותר מאשר הדירות הנמכרות בשוק החופשי, מכיוון שהיא מאפשרת עיקור הרוח היומי המקבול בבנייה חברות הבניה.



סגן שר הבינוי והשיכון

בבחעתי לממשלה אני חוזר למתכונת "בנה דירקט" המבוססת על העקרון הבסיסי האמור לעיל של עיקור הרוח היזמי ללא תוספת של הנחות בקרקע ובכוונתי ליעדה, כאמור, לכל חסרי הדירות.

1.2. קצב הפעלה האיטי של הפרויקטים נגרם ממספר סיבות:

- א. חבלי לידי של שיטה חדשה
- ב. בעיות באישור תכניות סטוטוריות
- ג. ייעילות הרשות המקומית.

בקשר זה יש להזכיר כי אכן היו רשותות שההפעלה נמשכה זמן רב. עם זאת, עלי לציין כי מאז החלטה על הפסקת התכנית התנגדו ראשי הרשותות להסביר את הפרויקטים למלולים אלטרנטיביים, ולעומת הפעלה איטית במקומות מסוימים, הרי שנוצרה עצירה מוחלטת בשיווק מזיה שנה.

1.3. על פי נוהל התכנית, מתבצעים כל התשלומים עבור הבניה ויתר מרכיבי הדירה באמצעות בנק מלאה שמתפקדו לשחרר את הכספיים שהופקדו ע"י המשתכנים בהתאם להתקדמות הבניה בלבד.

כמו כן הקובלן ממציא ערבות ביצוע בגובה של לפחות 10% בידי הבנק המלאה לטובת המשתכנים.

אמצעים אלו מחליפים את "ערבות המכՐ" הניתנת כמקובל ע"י חברות-בנייה, ואולי אף מעניקים הגנה טובה יותר לעומת ערבות חוק מכרך.

1.4. הפעלת התכנית מיעדת דוקא לאזורי ביקוש בהם "הרוח היזמי" המועקר כאמור לעיל הוא הגדל ביותר.

הטייען כי בغالל מחירי הקרקע היקרה לא היו מחירי הדירות בהישג אוכלוסיית היעד, מתייחס שוב לאוכלוסיות מצוקה בלבד.



סגן שר הבינוי והשיכון

באשר לפתרונו הפרויקטים שהוחל בתכנונם (כ - 1,700 ייח"ד לדעתנו, ולא כ - 1,300 ייח"ד, כפי שצוין במכתבך), אני מותנד להפעיל במסלול "מחיר למשתכן", המתוכנת המוצעת על ידך מהתיבות הבאות:

2.1 החזולה המושגת במחيري דירות, במסלול "בנה דירתך" (לא הנחות בקרקע) גובאה לפי הערכת נציגי המשרד, בכ-10% מאשר במסלול "מחיר למשתכן".

2.2 תכנית "בנה דירתך" יודעה יכולה לזכאים. מדוע להפחית היקף זה ולהעמידו על 150%

2.3 בתכנית "בנה דירתך" ניתנה עדיפות לתושבי מקום לכל הדירות. מדוע להפחית היקף זה ולהעמידו על 50%

2.4 הפעלת תכנית "מחיר למשתכן" במתוכנת המוצעת מחייבת:

- * הכנות נוהל חדש במשרד.
- * הכנות מערכת חוזים חדשה במשרד.
- * קבלת אישור מועצת ממיי להקצת קרקע לרשות לצורך הפעלת המתוכנת המוצעת.
- להערכתנו, לא ניתן לבצע כל אלו לפחות מ-3-4 חודשים.

2.5 התוכנית המוצעת ע"י משרד האוצר היא תרכובת מלאכותית של דעתנו, אין בה מעורבות מספקה של הרשות המקומית כדי לאפשר מתן עדיפות לתושבי מקום.

2.6 **לסיכום, השיטה המוצעת ע"י משרד האוצר, "מחיר למשתכן מוניציפלי", נחותה מתוכנית "בנה דירתך" הן במחיר הסופי לרוכש, הן במתן העדפה לתושבי מקום בהיקפים הנדרשים, והוא יכולת הביצוע בלוייז קצר.**



סגן שר הבינוי והשיכון

3 באשר להצעתנו להגדיל את הסיווע לרכישה ושכרת דירה, אני סבור כי זה אכן העיתוי המתבקש לאשר עדכון סיווע לקבוצות אוכלוסייה נזקקות.

אני מצטט מתוך הצעת התקציב שהגיש המשרד לאגף התקציבים לפני שלושה שבועות:

ההצעות לשינויים לסיווע מתבססות על עודפי התקציב חזויים:
 - כ- 800 מיליון ש"ח במשכנתאות מהם כ- 320 מיליון ש"ח בסבוז והשאי באשראי;
 - כ- 76 מיליון ש"ח בחשתפות בשכר דירה.

יש מקום להתרבות ממשלתית לייצוב ענף הבניה בכלל והבנייה למגורים בפרט, בכך של הנגלה משכנתאות לזכאים שתביא להגדלת הביקושים, ועם גם להגדלת התחלות הבניה שיישפיע על הגדלת החיצן.

עם זאת מתוך האחריות לכך שיש בפועל זו כדי לפגוע ביכולת היישום של המלצות הוועדה למדיניות הסיווע בדיור ("וועדת גדייש"), הבקשה להגדלת הסיווע בדיור היא רק בתחוםים שאינם "מתנשאים" עם המלצות הוועדה, ואך יכולם לשיער לישומן בטוחן קצר יותר.

לפיכך, **אנו מבקשים הגדלת הסיווע לדיור לאalto, כדי להביא הקללה למצוקות של אוכלוסיות דבות, תוך שימוש ביתירות התקציב שנועד לכך.**

יש לציין שבבסיס התקציב נבנה בהנחה שהסיווע בתוכנותו מאז נובמבר 1995, יוכל לתת מענה למספר מוגדר של זכאים. ללא עדכון, לפחות עבור קבוצות אוכלוסייה נתונות, ברור כי יעד זה לא יושג.

לכן אנו רואים את העדכון המוצע כמהלך שיביא להשתתת היעדים, בלי לחזור מהתקציב השנה. מדרך הטבע, הסיווע המעודכן ישמש כבסיס לתקציב '98' וזאת ללא שהדבר יביא לחריגת התקציב הסיווע במונחים ריאליים.

בכבוד רב,

מair פרוש
סגן שר

העתק: מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה

~~מזהם~~

מצבר

(להתקבות פניםית במשורי המஸלון)

התאריך	10/7	תיק מס.	ס. 79/108	אל:
שם:	המונה על התקציבים			
השם:	נעם פלאן - ניר גולן			
טלפון:				

סמכוכן:

הסמן מופיע בסעיפים
הסמן מופיע בסעיפים
הסמן מופיע בסעיפים
הסמן מופיע בסעיפים

 ס. 22
 ס. 12/12

שר האוצר

ירושלים, ה' בתמוז התשנ"ז
10 ביולי 1997

ת. 97-50665

לכבוד
הרב מאיר פרוש
סגן שר משרד הבינוי והשיכון

הנדון: הצעת החלטה - חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך"

בעקבות הצעת ההחלטה שהוגשה על ידך לממשלה, בנוגע חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירתך", אני מוצא לנכון להביע את עמדתי בندון, כמפורט להלן:

1. חידוש שיווק קרקע בשיטת בנה דירתך

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור תקציב המדינה לשנת 1997 (7/7/96), קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפסקת פרויקט "בנה דירתך". החלטה זו התקבלה על רקע העיונות הכרוכים בתוכנית "בנה דירתך" וחילוקיימם שהתגלו בהפעלה כפי שנחשפה בדו"ח מבקרת המדינה מס' 46.

הعيונות המרכזים כפי שבאו לידי ביטוי בדו"ח המבקרת מתייחסים בראש ובראשונה לסוגיות עמוקה הסבוס למשתכן, אשר בא לידי ביטוי בהנחה במחיר הקרקע. סבוסד אשר יצר הפליה בין זכאים הווים במאפיינים הסוציאו-כלכליים, על בסיס של הגרלה שרירותית, דבר אשר עומד בסתרה לעקרון השיוויון בין אוכלוסיות זהות.

הعيונות הבסיסיים אינם נעלמים מפרויקט "בנה דירתך" גם ללא מרכיב סבוסד. להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפחות בעיקר את מצוקת הדיור של אוכלוסיית העיר, לה ייעדו 50% מהדירות, בפועל היה חלקה של אוכלוסייה זאת על פי ממוצאי הביקורת כ-17% בממוצע בלבד.

- קצב ההפעלה האיטי של הפרויקט גרם לשעבוד קרקעות זמינות לשיווק. זאת עקב חיכוך במגנון בירוקרטי מוכר. כתוצאה לכך חוות קצב שיווק הקרקע באזורי הביקוש, תוך עליה מחירי הדירות.

- מרבית הפרויקטים התבצעו באזורי ביקוש, על קרקעות יקרות. בשל מחיר הקרקע הגבוה לא היו מחירי הדירות בחישג ידה של אוכלוסיית העיר.

- בשל היקף הקרקע המוצמצם לשיווק יוצא שההתבה הגלומה בתוכנית (גם לאחר ביטול הסיסודות) נופלת בחלוקת של חלק קטן מאוכלוסיית הזוכים.

- רוכשי הדירות במסגרת תוכנית "בנה דירתך" אינם זכאים לעבות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). לכן גלום בפרויקט סיכון לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.

- בניגוד לסייע תקציבי ישיר, סיוע במסגרת בנה דירתך, אינו מאפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואינו מאפשר רכישה של דירות מיד שנייה.

לאור כל זאת, אין לדעתי מקום לחידוש שיווק קרקעוט בשיטת "בנה דירתן", גם ללא סיבוסוד הקרקע.

2. חידוש פרויקטים בשיטת "בנה דירתן" אשר הוחל בעבר בתכנונים

נוכח הרצון למצוא פתרון למספר מצומצם של פרויקטים שהיו לקרהת סיום תחקין התכנון, כדוגמת מبشرת ציון, ואשר נפגעו בתוצאות מהפסקת פרויקט "בנה דירתן", להלן הצעתנו לפתרון פשוט יותר, יעל ובעלות נמוכה יותר.

מהחר והבעיה המרכזית במרקחה דן הינה הרצון למתן עדיפות לבני מוקם בפרויקט הדירות, מוצע לשימוש במודל "מחיר למשתכן" תוך התאמות ושינויים קלים, אשר יבטאו את המעורבות של הרשות המקומית ביצוע התוכנית. זאת כאמור רק לגבי אוטם פרויקטים אשר הופסקו במסגרת החלטת הממשלה (סה"כ 1293 יח"ד).

להלן עיקרי התוכנית והשינויים המוצעים:

1. הקצתה קרקע לרשות המקומית בדרך של פטור ממכרז על-פי מחיר שמאלי.
 2. הרשות תסימם את תכנון המבנים (בhem החלה במסגרת "בנה דירתן").
 3. הרשות תפרסם מכרז ליזמים בתוכנות "מחיר למשתכן" ליזמים. נשוא התחרות במכרז יהיה מחיר מירבי וסופי למ"ר למשתכן לגבי כל הדירות במכרז עפ"י התכנון שבוצע ע"י הרשות.
 4. הדירות יימכרו בהתאם למחיר המירבי למ"ר בו זכה היזם.
 5. 50% מהדירות יועדו לזכאי משרד הבינוי והשיכון.
 6. יקבע שיעור מהדירות לזכאים בפרויקט שיועדו לבני המקום.
 7. עד מועד שיקבע שר הבינוי והשיכון, ולא יאוחר מ-12 חודשים מיום קבלת היתר הבניה או עד תום המכסה לבני מקום, ימכרו הדירות הנזכרות בסעיף 5 לבני המקום בלבד. יתרת הדירות יעדמו למכירה חופשית (כולל לבני המקום).
 8. הרשות המקומית תודא קיום תנאי המכרז על-ידי היזם, ובראשן מתן ההערכה כאמור.
 9. הרשות המקומית תפקח על הבניה, עמידה בסטנדרטים וכיום התchieビות היזם לרבות עמידה בלוחות הזמנים.
- בדרך זאת אנו סבורים כי מתקיימים התנאים החכרחים, המלמדים על מידת מעורבותה של הרשות המקומית ביצוע התוכנית ומאפשרים מתן עדיפות לבני מקום.
- ראו לציין כי השינויים המוצעים לעיל נבחנו על-ידי הלשכה המשפטית של משרדנו ונמצאו מספקים בהתייחס לפסק הדין בעניין רוזנברג.

היתרונות בתוכנית זו בהשוואה לבנה דירתית

- הסיכון בפרויקט הינו על היום.
- רוכשי הדירות מובטחים על-פי חוק ערבות המכרכ (דירות).
- החיכוך במערכת הבירוקרטית מצטמצם.
- המעורבות הממשלתית קטנה מבליל להגדיל את שולי הרוח היומי.

3. הגדלת הסיווע לרכישה ולשכרת דירה

אני סבור כי אין מקום לדון בעת בהגדלת הסיווע לרכישה ולשכרת דירה שכן הוועדה הציבורית הדינה בעקרונות הסיווע בדירת עתידה להגשים את מסקנותיה ומלצחותיה בעתיד הקרוב ביותר.

אני מציע כי לאחר שיגשו המסקנות והמלצות בכל מכלול הנושאים הקשורים בסיווע בדירת ידוע במשותף בצדדים הנדרשים לישומן.

ברצוני להעיר כי עדכון תוכניות סיווע כתה, בשל יתרה חד-פעמית בתקציב המשכננות, עלול להביא להגדלת החוצאה בשנת 1998,טרם קבעה הממשלה את סיורי עדיפותיה לשנה זאת, וכן הדבר עלול להקשות על יישום המלצות הוועדה שמנתה לעניין זה.

4. אשמה להפגש עמוק ולדון מכלול הנושאים שלילי בהקדם האפשרי, וזאת בכך לחתה מענה מהיר לבעה שהצגתפני. כמו כן אני סבור כי עמדתי זאת מיתרת את הדיון בממשלה.

בכבוד רב,

יעקב נאמו

העתק:
מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה

**משרד האוצר
אגף התקציבים**

ד' בתמוז התשנ"ז
9 ביולי 1997
ת.ה. 97-50571

לכבוד
שר האוצר
פרופ' יעקב נאמן

הנדון: השתלשלות הארועים מבשרת ציון.

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור התקציב לשנת 1997 (7/7/96) קיבלת הממשלה החלטה בדבר הפסקת פרוייקט "בנה DIRTH". החלטה זו התקבלה על רקע העיוותים הכרוכים בהפעלת הפרויקט כפי שנחוו בעבר על ידו וכפי שנחשפו גם בדו"ח מבחן המדינה (מצ"ב מסמך בנושא).

כמו כן, קבעה הממשלה כי ועדת משותפת למשרד השיכון והאזור תבחן את כל הפרויקטים ותקבע את הפרויקטים שביצועם ימשך בהתאם לרמת המחויבות שנוצרה.

הועדה קבעה כי רק פרויקטים בהם נקבע קובלן מבצע או שנערכה הרשמה זכאים ימשכו. כתוצאה מההחלטה זאת הופסקו כ-20 פרויקטים אשר לא עמדו בתנאים אלה.

קבוצת הפרויקטים שבוטלו התחולקה ל-2 קבוצות עיקריות:

א. פרויקטים בתחום תכנון סופי לקראת מכרז קבלני ושיווק שכלו 1,257 יחידות דירות, בינויים הפרויקט מבשרת ציון.

ב. פרויקטים בשלבי תכנון תחורי שculo 197 יחידות דירות.

2. תושבי מבשרת-ציוון שראו עצם נגעים, פלשו בתחילת חודש יוני לדירות ריקות במרכז הקליטה בישוב ובגביו של הרשות המקומית תבעו פתרונות דירות מבשרת-ציוון בתנאי לפינויים.

בשל אי הענות הממשלה לטענות הפולשים גברו גילוי האלים מצדדים ורק בהתערבות המשטרה פונה מרכז הקליטה שלושה שבועות לאחר הפלישה.

ב- 9/7/97 פלשו התושבים פעמי נספה לדירות במרכז הקליטה, וכפי שידוע לנו המשטרה הונחתה שלא לפנותם בשלב זה.

3. בכלל אלו סכרים כי כנעה ברמה כלשהי לחצים המופעלים באמצעות עבירה על החוק אינה נכונה ועלולה לעודד פעולות מסווג זה ולגרוע מיכולתה של הממשלה להתמודד עם בעיות דומות בעתיד.

4. עם זאת, לנוכח התurbות של שנים שונות בחיפוש אחר פתרון לביעות הדיוור לתושבי מבשרת ציון, להלן התייחסותנו לדריכי הפתרון האפשריות והמומלצות:

א. הביעה המרכזית במקרה דנן הינה דרישת התושבים וראש המועצה להעניק עדיפות לבני המוקם בפרויקט דירות.

ב. עניין העורפות של תושבי מקום נדוּן בבית המשפט העליון בעתרה שהגישה ד"ר רונברג בעניין העדפת בני מקום במסגרת פרויקט "בנה DIRTHEN". פסק הדיון שהתקבל ברוב של שניים נגד אחד קבע כי העדפת בני המקום היא ראייה ואפשרות לאור מעורבותה הפעילה של הרשות המקומית.

ג. אנו סבורים כי פסק הדיון הוא בעיתוי לתפיסת עולמו וסבירים כי התקבל רק לאור מגן נחונים שהbiaי ממשרד הבינוי והשיכון בפני בית המשפט. לעניין זה אנו סבורים כי דווקא דעת המיעוט היא הסבירה יותר על בסיס העובדות וההתפתחויות בפעולות המשרד.

אולם, בהינתן פסק הדיון כפי שהוא (ורצון השרים להעניק עדיפות לבני המקום) לא נותר אלא למצויד דרך להעדרת בני מקום שתתישב עם תוכנו.

ד. נכון הביקורת החירפה כנגד פרויקט "בנה DIRTHEN", כפי שבאה לידי ביטוי בדברי ההסבר המצורפים ובדו"ח מבקרת המדינה. מוצע שלא לחפש את הפרויקט.

ה. המסלול האלטרנטיבי הקיים היום במשרד השיכון הינו פרויקט "מחיר למשתכן" - שבו משוקת קרקע לבניה במרכזו שתנאי המס:
- מחיר קרקע קבוע עפ"י הערך שמאז.
- מחיר פיתוח מלא עפ"י אומדן עלויות.
- סטנדרט בניה מינימלי לפי תקני משכ"ש.
- התחרות במרכז היא על מחיר מ"ר במכירה למשתכן.

ו. לפיקך מוצע לשימוש במודל של פרויקט "מחיר למשתכן" תוך התאמות ושינויים קלים על-מנת לאפשר שיוק קרקע וממן עדיפות לבני מקום, וזאת כאמור רק לגבי אותם פרויקטים אשר הופסקו במסגרת החלטת הממשלה והיו בתחום תכנון סופי כדוגמת מبشرת-צ'ון (סה"כ 1293 יח"ד כמפורט במסמך המצח"ב).

להלן עיקרי התוכנית והשינויים המוצעים:

1. הקצתה קרקע לרשות המקומית בדרך של פטור ממכוון על-פי מחיר שמאז.
2. הרשות תסימם את תכנון המבנים (בהם החלה במסגרת "בנה DIRTHEN").
3. הרשות תפרנס מכוון ליוזמים בתוכנות דומה "מחיר למשתכן" ליום. נשוא התחרות במרכז יהיה מחיר מירבי וסופי למיר למשתכן לגבי כל הדירות במרכז עפ"י התכנון שבסוצ' ע"י הרשות. הדירות יימכו בהתאם למחיר המירבי למ"ר בו זכה היום.
4. 50% מהדירות יועדו לזכאי משרד הבינוי והשיכון.
5. יקבע שיעור מהדירות לזכאים בפרויקט שיועדו לבני המקום.
6. עד מועד שיקבע שר הבינוי והשיכון ולא יאוחר מ-12 חודשים הניתן לבני הפרויקט ימכרו הדירות הנוצרות בסעיף 5 לבני המקום בלבד. יתרת הדירות יעדדו למחייה חופשית (כולל לבני המקום).

8. הרשות המקומית תווורא קיומ תנאי המכرو על-ידי היום, ובראשן מתן העדפה כאמור.
9. הרשות המקומית תפקח על הבניה, עמידה בסטנדרטים וקיים התchieビות היום לרבות עמידה בلوוחות הזמנים.
- בדרכ זהה אנו סבורים כי מתקיימים התנאים ההכרחיים, המלמדים על מידת מעורבותה של הרשות המקומית ביצוע התוכנית ומאפשרים מתן עדיפות לבני מקום.
- ראוי לציין כי השינויים המוצעים לעיל נבחנו על-ידי הלשכה המשפטית של משרדנו ונמצאו מספקים בהתייחס לפסק הדין בעיתרת רוזנברג.

היתרונות בתוכנית זו בהשוואה לבנה דירtan

- הסיכון בפרויקט הינו על היום.
- רוכשי הדירות מובטחים על-פי חוק ערבות המכר (דיירות).
- החיכון במערכת הבירוקרטיה מצטמצם.
- הקטנת המעורבות הממשלתית מכלי להגדיל את שולי הרוח היומי.


בכבוד רב
דור מילגרום
המונה על התקציבים

העתק:
 מר איתי אייגס - סגן המונה על התקציבים
 גבי ימימה מזוז - היועצת המשפטית משרד האוצר
 מר דלצקי אלי - ראש תחום שיכון

**מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים**

י"ח בתמוז התשנ"ז
23 ביולי 1997
ת. 97-53768

אל
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: דירות להשכלה

בהתאם להנחייתך, כפי שהועברה לי ע"י לשכתך, מצ"ב מכתב לחתימתך המופנה לסנו
שר הבינוי והשיכון בנושא שבndon.

לאחר התייעצות ארוכה שקייננו היום בהשתתפות מנכ"ל המשרד, היועצת המשפטית
ומשתתפים נוספים, אני מוצא לנכון לחביע את דעתך כי גם הפתרון המפורט במסמך
המצורף אינו ראוי, אינו שיוויוני ועלול להחריף. בסופו של תהליך, את הבעייה
חברתית כלכלית הקיימת ממילא סבב רמת הסיווע הניתן לקבוצות אוכלוסייה
יהודיות, שלא על בסיס הקריטריונים הנהוגים לגבי כלל האוכלוסייה.

בברכה,

איתן איינס
סנו הממונה על התקציבים

העתק:

מר שמואל סלבין - מנכ"ל משרד האוצר
מר דוד מילגרום - הממונה על התקציבים משרד האוצר
מר שי טלמוני - החשב הכללי משרד האוצר
עו"ד ימימה מזו - היועצת המשפטית משרד האוצר
ד"ר שולח פשח - יוועצת כלכלית לשר האוצר לשכת שר האוצר

ירושלים, י"ח בתמוז התשנ"ז
23 ביולי 1997

ת.97-53767

אל:
הרבי מאיר פרוש
סגן שר משרד הבינוי והשיכון

הנדון: דירות להשכלה

במהמשך לפגישתנו ולאחר שבחנתי את הנושא על היבטים השונים, אני מוצא לנכון להעביר לך בזאת את ההצעה היחידה לפתרון, שיתכנן ונitinו יהיה להגנה עליה בהמשך, ולפיכך אני סבור כי רצוי להעבירה ליו"ץ המשפטים לממשלה לקבלת חוות דעתו.

הצעתי זו באה לאחר שהגעתי למסקנה הבלתי נמנעת כי ההצעה שהוגשה ע"י אנשי משרדך לא תוכל לעמוד ב מבחנים משפטיים ועלולה ליצור השלכות רוחב חמורות בעלות תקציבית ניכרת.

להלן הצעתי:

1. משרד הבינוי והשיכון יהיה אחראי לבניית הדירות בהתאם למכתב שר האוצר הקודם מיום 16.12.96.
2. הדירות יועברו לאחריות משרד הדתות אשר מופקד על הסיווע לתלמידי ישיבות.
3. הדירות יועמדו לשימוש של תלמידי ישיבות כחלק מהסיווע שמעמיד להם משרד הדתות, בכפוף לקריטריונים שיקבעו לעניין זה אשר יביאו בחשבון את כמות הדירות שסכום (600 יח"ד).

בברכה,

יעקב נאמן

העתק:
מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה



פָּנָן שֶׁר הַבִּנְיָוִן וְהַשִּׁיכָן

ט' בתמוז, תשנ"ז
14 ביולי, 1997
בס"ד, ירושלים,
סימוכין :
130719970033



לכבוד
ד"ר יעקב נאמן
שר האוצר

.א.ג.

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה דירטך"

מכתבך מ - 10.7.97

- 1 במכתבך מנית מספר עיותים "בסיסיים" לטענתך, בתכנית "בנה דירטך" המצדיקים
אי חידושה.

להלן העורוטי בנושא זה :

1.1 נכון הוא שעד 50% מהדירות בכל פרויקט בתכנית "בנה דירטך" במתכונתה
המקורית יעדו לאוכלוסייה בעלת אפויי מצוקה קשים (חסרי דירות ותיקים או
זוגות צעירים בעלי ניקוד גבוה), כאשר לאלו ניתנה הנחה במחair הקרקע של
! 50%-90% !

עם זאת, התכנית במהותה לא הייתה מיועדת מלכתחילה דוקא לאוכלוסיית המצוקה
הקשה, אלא לכל חסרי הדירות והזוגות הצעירים המתкосחים לרכוש דירה במחירים
השוררים כיום בשוק הדירות.

התכנית מציעה דירות זולות יותר מאשר הדירות הנמכרות בשוק החופשי, מכיוון
שהיא מאפשרת עיקור הרווח היומי המקובל בבניית חברות הבניה.



סגן שר הבינוי והשיכון

בהתעצתי לממשלה אני חוזר למתכונת "בנה דירטך" המבוססת על העקרון הבסיסי האמור לעיל של עיקור הרוח היזמי לא תוספת של הנחות בקרקע ובכוונתי ליעדה, כאמור, לכל חסר הדירות.

1.2 קצב הפעלה האיטי של הפROYיקטים נגרם ממספר סיבות:

- א. חביי לידיה של שיטה חדשה
- ב. בעיות באישור תכניות סטטוטוריות
- ג. ייעילות הרשות המקומית.

בקשר זה יש להזכיר כי אכן היו רשותות שהפעלה נמשכה זמן רב. עם זאת, עלי לציין כי מאז החלטה על הפסיקת התכנון התנגןדו ראשי הרשות להפסיק את הפROYיקטים למסלולים אלטרנטיביים, ולעומת הפעלה איטית במקומות מסויימים, הרי שנוצרה עכירה מוחלטת בשוק מזוהה.

1.3 על פי נוהל התכנון, מותבצעים כל התשלומים עבור הבניה ויתר מרכיבי הדירה באמצעות בנק מלאה שמתפקידו לשחרר את הכספיים שהופקדו ע"י המשתכנים בהתאם להתקדמות הבניה בלבד.

כמו כן הקובלן ממציא ערבות ביצוע בגובה של לפחות 10% בידי הבנק המלאה לטובת המשתכנים.

אמורים אלו מחליפים את "ערבות המכՐ" הניתנת כמקובל ע"י חברות_הבנייה, ואולי אף מעניקים הגנה טובה יותר לעומת ערבות חוק מכ.

1.4 הפעלת התכנון מיועדת דווקא לאזורי ביקוש בהם "הרוח היזמי" המעורר כאמור לעיל הוא הגדל ביותר.

הטייעון כי בغالל מחירי הקרקע היקרה לא היו מחירי הדירות בהישג אוכלוסייה היעד, מתייחס שוב לאוכלוסיות מצוקה בלבד.



מן שר הבינוי והשיכון

באשר לפתרון הפרויניקטים שהוחל בתכנונים (כ - 1,700 יח"ד לדעתנו, ולא כ - 1,300 יח"ד, כפי שצוין במכתבך), אני מתנגד להפעלים במסלול "מחיר למשתכן", המתכונת המוצעת על ידך מהתיבות הבאות:

2.1 ההזלה המושגת במלחרי דירות, במסלול "בנה דירטץ" (ללא הנחות בקרקע) גבוהה פי הערכת נציגי המשרד, בכ-10% מאשר במסלול "מחיר למשתכן".

2.2 תכנית "בנה דירטץ" יודעה יכולה לזכאים. מדובר להפחית הייקף זה ולהעמידו על ?50%

2.3 בתכנית "בנה דירטץ" ניתנה עדיפות לתושבי מקום לכל הדירות. מדובר להפחית הייקף זה ולהעמידו על ?50%

2.4 הפעלת תוכנית "מחיר למשתכן" במתוכנת המוצעת מחייבת:

- * הכנת נוהל חדש במשרד.
 - * הכנת מערכת חוויזים חדשה במשרד.
 - * קבלת אישור מועצת ממי להקצת קרקע לרשות לצורכי הפעלת המתוכנת המוצעת.
- להערכתנו, לא ניתן לבצע כל אלו בפחות מ - 3-4 חודשים.

2.5 התוכנית המוצעת ע"י משרד האוצר היא תרכובת מלאכותית של דעתנו, אין בה מעורבות מספקה של הרשות המקומית כדי לאפשר מתן עדיפות לתושבי מקום.

2.6 לסיום, השיטה המוצעת ע"י משרד האוצר, "מחיר למשתכן מוניציפלי", נחותה מתוכנית "בנה דירטץ" הן במחיר הסופי לרובש, הן במתן העדפה לתושבי מקום בהקפים הנדרשים, והן ביכולת הביצוע בלוי'ז קצר.



סגן שר הבינוי והשיכון

3. באשר להצעתנו להגדיל את הסיווע לרכישה ושכרת דירה, אני סבור כי זה אכן העיתוי המתבקש לאשר עדכון סיווע לקבוצות אוכלוסייה נזקקות.

אני מצטט מותוך הצעת התקציב שהגיש המשרד לאגף התקציבים לפני כשלושה שבועות:

ההצעה לשינויים לסיווע מתבססת על עודפי תקציב חזויים:

- כ - 800 מיליון ש"ח במשכנתאות מהם כ - 320 מיליון ש"ח בסבוזד והשאור באשראי;
- כ - 76 מיליון ש"ח בהשתתפות בשכר דירה.

יש מקום להתרבות ממשלתית לייעוב ענף הבניה בכלל והבנייה למגורים בפרט, בדרך של הנדמת משכנתאות לזכאים שתביא להגדלת הביקושים, וזאת גם להגדלת התחלות הבניה שיישפיעו על הגדלת ההיצע.

עם זאת מותוך האחריות לכך שיש בפועל זו כדי לפגוע ביכולת היישום של המלצות הוועדה למדיניות הסיווע בדיור ("יועצת גדייש"), הבקשה להגדלת הסיווע בדיור היא רק בתחוםים שאינם "מתנשאים" עם המלצות הוועדה, ואך יכולם לסיעו ליישומן בטוחה קוצר יותר.

לפיכך, **אנו מבקשים הנדמת הסיווע לדיוור לאalto**, כדי להביא הקלה למצוקות של אוכלוסיות רבות, תוך שימוש ביתרונות תקציב שנועד לבן.

יש לציין שבasis התקציב נבנה בהנחה שהסיוע במתכונותו מאז נובמבר 1995, יוכל לתת מענה למספר מוגדר של זכאים. ללא עדכון, לפחות עבור קבוצות אוכלוסייה נתונות, ברור כי יעד זה לא יושג.

לכן אנו רואים את העדכון המוצע כמהלך שיביא להשתתת היעדים, בלי לחזור מהתקציב השנה. מדרך הטבע, הסיווע המעודכן ישמש כבסיס לתקציב 98' וזוrat לא שהדבר יביא לחריגת מתקציב הסיווע במונחים ריאליים.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
 סגן שר

העתק : מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה

שר האוצר

ירושלים, ה' בתמוז התשנ"ז
10 ביולי 1997

ת. 97-50665

לכבוד
הרב מאיר פרוש
סגן שר משרד הבינוי והשיכון
ג' גרג' איי איזאך

הנדון: הצעת החלטה - חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירטך"

בעקבות הצעת ההחלטה שהוגנסה על ידך לממשלה, בעניין חידוש שיווק קרקעות בשיטת "בנה דירטך", אני מוצא לנכון להביע את עמדתי בנדון, כמפורט להלן:

1. חידוש שיווק קרקע בשיטת בנה דירטך

במסגרת החלטות הממשלה שהתקבלו בעת אישור תקציב המדינה לשנת 1997 (7/7/96), קיבלה הממשלה החלטה בדבר הפסקת פרויקט "בנה דירטך". החלטה זו התקבלה על רקע העיוותים הכרוכים בתוכנית "בנה דירטך" וחלקוים שהתגלו בהפעלה כפי שנחשפה בדו"ח מברית המדינה מס' 46.

העיוותים המרכזיים כפי שבאו לידי ביטוי בדו"ח המבקרת מתייחסים בראש ובראשונה לסוגיות עמוקה המשתקנן, אשר בא לידי ביטוי בחנחה במחיר הקרקע. סבוזן אשר יצר הפליה בין זכאים הזוחים במאפיינים הסוציאו-אקלומטיים, על בסיס של הגרלה שרירותית, דבר אשר עומד בסתרה לעקרון השיוויון בין אוכלוסיות זהות.

העיוותים הבסיסיים אינם נעלמים מפרויקט "בנה דירטך" גם ללא מרכיב סבוזן. להלן מספר דוגמאות:

- התוכנית נועדה לפחות בעיקר את מצוקת הדיור של אוכלוסיית העיר, לה יועדו 50% מהדירות, בפועל היה חלקה של אוכלוסייה זאת על פי ממצאי הביקורת כ-17% במוצע בלבד.

- קצב הפעלה האיטי של הפרויקט גרם לשעבוד קרקעות זמינות לשיווק. זאת עקב חיכוך במגנוו בירוקרטי מורכב. כתוצאה לכך הואט קצב שיווק הקרקעות באזורי הביקוש, תוך עליית מחירי הדיור.

- מרבית הפרויקטים התבכשו באזורי ביקוש, על קרקעות יקרות. בשל מחיר הקרקע הגבוה לא היו מחירי הדיור בהישג ידה של אוכלוסיית העיר.

- בשל היקף הקרקעות המוצמצם לשיווק יוצא שההתבה הנולמה בתוכנית (גם לאחר ביטול הסיבוזן) נופלת בחלוקת של חלק קטן מאוכלוסיות הזוכים.

- רוכשי הדיור במסגרת תוכנית "בנה דירטך" אינם זכאים לערבות על פי חוק המכר (דיורות) (הבטחת השקעות של רוכשי דיורות). לכן גולם בפרויקט סיכון לאובדן כספי של הרוכשים ללא תמורה.

- בנגדו לסייע תקציבי ישיר, סייע במסגרת בנה דירטך, אינו מאפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואני מאפשר רכישה של דיור מיד שנייה.

לאור כל זאת, אין לדעתו מקום לחידוש שיווק-קרקעوت בשיטת "בנה דירטך", גם ללא סיבוסוד ה الكرקע.

2. חידוש פרויקטים בשיטת "בנה דירטך" אשר הוחל בעבר בתכנונים

נוכח הרצון למצוא פתרון למספר מצומצם של פרויקטים שהיו לקרהת סיום תחיליך התכנון, כדוגמת מברשת ציון, ואשר נפגעו כתוצאה מהפסקת פרויקט "בנה דירטך". להלן הצעתנו לפתרון פשוט יותר,יעיל ובעלות נמוכה יותר.

מהחר והבעיה המרכזית במרקחה דן הינה הרצון למתן עדיפות לבני מוקם בפרויקט הדיור, מוצע להשתמש במודל "מחיר למשתכן" תוך התאמות ושינויים קלים, אשר יבטאו את המערבות של הרשות המקומית ביצוע התוכנית. זאת כאמור רק לגבי אוטם פרויקטים אשר הופסקו במסגרת החלטת הממשלה (סה"כ 1293 יח"ד).

להלן עיקרי התוכנית והשינויים המוצעים:

1. הקצתה קרקע לרשות המקומית בדרך של פטור ממכרז על-פי מחיר שמאן.
 2. הרשות תסימס את תכנון המבנים (בهم חילה במסגרת "בנה דירטך").
 3. הרשות תפרנס מכרז ליוזמים בתוכנות "מחיר למשתכן" ליוזמים. נשוא התחרות במכרז יהיה מחיר מירבי וסופי למ"ר למשתכן לבני כל הדיור במכרז עפ"י התכנון שבוצע ע"י הרשות.
 4. הדיירות יימכרו בהתאם למחיר המירבי למ"ר בו זכה היוזם.
 5. 50% מהדירות יועדו לזכאי משרד הבינוי והשיכון.
 6. יקבע שיעור מהדירות לזכאים בפרויקט שייעדו לבני המוקם.
 7. עד מועד שיקבע שר הבינוי והשיכון, ולא יאוחר מ-12 חודשים מיום קבלת היתרי הבניה או עד תום המכסה לבני מוקם, ימכרו הדירות הנזכרות בסעיף 5 לבני המוקם בלבד. יתרת הדיירות יעדמו למכירה חופשית (כולל לבני המוקם).
 8. הרשות המקומית תודא קיום תנאי המכרז על-ידי היוזם, ובראשו מתן ההעדרה כאמור.
 9. הרשות המקומית תפקח על הבניה, עמידה בסטנדרטים וקיים התcheinויות היוזם לרבות עמידה בלוחות הזמן.
- בדרך זאת אנו סבורים כי מתקיימים התנאים ההכרחיים, המלמדים על מידת מעורבותה של הרשות המקומית ביצוע התוכנית ומאפשרים מתן עדיפות לבני מוקם.
- ראוי לציין כי השינויים המוצעים לעיל נבחנו על-ידי הלשכה המשפטית של משרדנו ונמצאו מספקים בהתייחס לפסק הדין בעניין רוזנברג.

היתרונות בתוכנית זו בחשואה לבנה דירקטן

- הסיכון בפרויקט היה על היזם.
- רוכשי הדירות מובטחים על-פי חוק ערבות המכרכ (דירות).
- החיכון במערכת הבירוקרטית מצטמצם.
- המעורבות הממשלתית קטנה מבליל להגדיל את שולי הרווח היומי.

הגדלת הסיווע לרכישה ולשכרת דירה

אני סבור כי אין מקום לדון בעת בהגדלת הסיווע לרכישה ולשכרת דירה שכן היעד הציבורי הדינה בעקרונות הסיווע בדירה עתידה להגשים את מסקנותיה ו编辑ו בעדת הקروب ביותר.

אני מציע כי לאחר שיווגשו המסקנות והמלצות בכל מכלול הנושאים הקשורים בסיווע בדירה, ידוע במשותף בצדדים הנדרשים לישומו.

ברצוני להעיר כי עדכון תוכניות סיווע כעת, בשל יתרה חד-פעמית בתיק ציב המשכננתאות, עלול להביא להגדלת החוצאה בשנת 1998, בטרם קבעה הממשלה את סידורי עדיפיותה לשנה זאת, וכן הדבר עלול להקשות על יישום המלצות הועדה שמנתה לעניין זה.

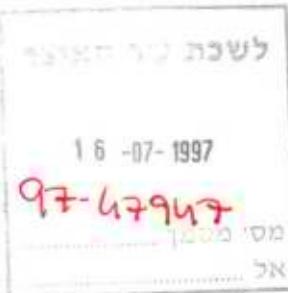
4. אשמה להפגש עמוק ולדון במכלול הנושאים שלעיל בהקדם האפשרי, וזאת בכך שתת מענה מהיר לבעה שהצגת בפני. כמו כן אני סבור כי עמדתי זאת מיותרת את הדיוון הממשלה.

בכבוד רב, וודאי,

יעקב נאמן

העתק:
מר בניין נתניהו - ראש הממשלה

לכבודך
בכבודך
בכבודך



סגן שר הבינוי והשיכון

י"א בתמוז, תשנ"ז
16 ביולי, 1997
160719970032
סימוכין :
1-3212

לכבוד
ד"ר יעקב נאמן
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה ביתך"

בהמשך לישיבתנו אتمול ולאחר דיונים בין נציגי משרדינו בנדון, צומצמו חילוקי הדעות, אולם, לצערי, עדין נותרו מספר סוגיות ללא הסכמה.

לאחר הדיווח שקיבلت, אני עדיין סבור כי הצעתנו לחדש תכנית "בנה בירתך", תוך תיקון ליקויי העבר, מועדף על פני הצעת משרד האוצר, וזאת מהnimוקים כדלהלן:

• **מחיר** - מחירי הדיור במסגרת בנה בירתך עשויים להיות זולים יותר לעומת "מחיר משותך מוניציפלי".

• **לוחות זמנים** - יש אפשרות לבצע בנייתם במסגרת "בנה בירתך" מהר יותר לעומת השיטה המוצעת ע"י משרד; זאת מכיוון שאין צורך לבש נהלים, לעורך חוזים ולהעביר החלטות של גורמים אחרים כגון מועצת מקראקי ישראל.

• **תושבי מקום** - כדיועך לך, העיקרון של הענקת העדפה לתושבי מקום קיבל גיבוי בפסקה בבית משפט. באשר לשיטה המוצעת על ידי משרד האוצר, יש חשש כי תוגש תביעה משפטית נגד המדינה בעניין זה, מהלך שעלול "לההפל" את הפרויקטם, ולפחות לעכברם זמן רב.

לאור האמור לעיל ובהתאם לsicום ישיבת הממשלה בנדון, אני רואה לנכון להגיש את הצעת משרד הבינוי והשיכון להכרעת הממשלה.

בכבודך,
מair פרוש
סגן השר



סגן שר הבינוי והשיכון

ירושלים, יי' בחמוץ, תשל"ז
15 ביולי, 1997
 1-3208

לכבוד
 מר יעקב נאמן
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: דירות להשכלה

1. בדינונים אשר התקיימו בין נציגי אגודות ישראל ונציגי הליקוד ובראשם מר בגין בתפקידו ומר אריאל שרון, לפני מערכת הבחירות הובטה על הקמת פרויקט דיור להשכלה לציבור החרדי, סוכם פתרון בעיתת הדיור לציבור החרדי יהיה בדיור שכירות בשיכון הציבורי חן בדרך של פרויקטים של בניה להשכלה והן בהקאה של דירות.
2. בדינונים הקואליציוניים דרשנו נציגי אגודות ישראל את קיומם הסעיף הנ"ל ולאחר אישורה העברנו למועצה גדולי התורה של אגודות ישראל את סעיפי ההצעה המת恭ש. מועצת גדולי התורה קיבלה החלטה על הצטרפות לקואליציה רק בתנאי מפורש לקיום פרויקט דיור להשכלה לציבור החרדי.
3. כगון זה דרשו לנו לקבל לאחרותנו את משרד הבינוי והשיכון כדי להבטיח מתן דגש לפתרון בעית הדיור של השכבות ה"חלשות" בציורו בכלל ובמגזר החרדי בפרט.
4. ידוע כי שיעור המשפחות החרדיות מטעם המשפחות שמתחתuko העובי גדול בהרבה מאשרון בכלל האוכלוסייה. עפ"י כנ"ב - 110,000 יה"ד בשיכון הציבורי אין כמעט ייצוג למגזר החרדי. ציבור זה נמנע מלקלנס דירות אלה בשל העדר מוסדות ציבור חיוניים לו כגון: בתי-כנסת, מקוואות, תלמודי תורה ותשתיות חינוכיות. יש להdagish כי מידי שנה מאוכלסות כ- 7,000 יה"ד חדשות ומתרבשות בשיכון הציבורי באיכלוס חזוז - וכך שצינו אין בדירות אלה מענה למצוקת הדיור העיקרי על הציבור החרדי.



סגן שר הבינוי והשיכון

5. בהתאם להוראותיו הקיימים ממכ"ל המשרד, הרבה מאידך שלמה גרינברג, ועדת מעובדי המשרד הבכירים לקידום ויזום הנושא אשר קיימו דיונים רבים וחתיעצויות עם אנשי מקצוע מומחין, ובهم עם שר האוצר לשעבר, מר דן מרידור ואנשי משרד ובראשם סגן הממונה על התקציבים, מר איתן אייגס.

6. בתאריך ו' בטבת תשנ"ז, 16.12.96, אישן שר האוצר, מר דן מרידור במלתב אליו את קיומם ההසכם האומר כי משרד הבינוי והשיכון יבנה וירכוש 600 יח"ד שיעורו להשכלה איזורית אשר בהם קיימת תשתיית של מוסדות חינוך וציבור הולמים עבור הציבור החזרתי. סוכם על תיקցוב הפרוייקט בהראה להתחייב, ובן על גודלי הדירות והיקף התיקցוב לבנייתן. לבקשת שר האוצר הוחלת להושא לפינוי לפרויקט הג"ל 80 יח"ד קיימות בצתת. כמו כן סוכם להביא לאישור ועדת הקසים של הכנסתה את בקשת האוצר לתיקցוב התוכנית לבניה להשכלה מיד עם תחילת שנת התקציב 1997.

7. הוועדה הנ"ל קבעה שהקריטריוניים לזכאות לדירות להשכלה במגזר החזרתי יהיו פקטייטריוניים המקובלים בחברות המאכלסות של המשרד. אפרטים ש"תורתם אמנותם" ייחשו כמי ש"מצאים כושר השתכרות", חיות ועל פי החוק נאסר עליהם להשתכר למשתיכם. אין לפך קשר למי שאינם משתכנים בגין בחירה חופשית ולא בשל מגבלות שנכפות עליהם בשל "תורתם אומנותם".

יש לציין שבחברה מוסדות ממשלתיים מפирוםiami ש"תורתו אומנותו" למי ש"מצאי כושר השתכרות" כמו לענין הבנתה הבנטה, הנחה בשכר לימוד בגין הילדים ובוגרונותם יום ותשולם מינימלי של דמי ביטוח בריאות ממילכתי.

8. ואכן קבעה הוועדה להקצות דירות להשכלה לציבור החזרי כפי שפועלו שנים רבות החברות המשכנות עמידר, עמידור ועוד בישובים שונים ברחבי הארץ לפתרון בעיות הדיור הקשות לזוגות צעירים ומשפחות ברוכות ילדים אשר שילמו שכיר דירה בהנחה של 95% בmanaged מה"ש (מרכז הנחות בשביות).

באשר לקביעת תשלוט שכיר הדירה ישם כל דייר לפי דירוג דיפרנציאלי בהתאם למצבו האישי של השוכר, גודל משפחתו והכנסתו וכן הפעלה שיטת המדרוג אשר הוטעה כ"פיילוט" בכו העימות בהתאם בין האוצר ומשב"ש.



סגן שר הבינוי והשיכון

9. לאחר בדיקת מלאי הדירות נמצאו שאין מקבץ דירות הולם עבור החזיבור חחרדי. יצאנו בפירושם הרשות לתוכנית דירות להשכלה לציבור הכללי.

בushman כ- 1,400 בקשות מהחזיבור הפללי וביתנו הוראות למחוזות המשרד למימושן.

לאחר הפירושים לציבור חחרדי נישמו כ- 700 בקשות באתריהם המוסכמים בין משרד הבינוי והשיכון וה敖צהר. אף האיכלום במשרדנו בדק את דרישות האישית של הפלניים. לאחר אישור נשלח מסמך המאשר את הצטרפות הפלנה לפROYיקט ביישוב אשר בקש, בוחנאי שיויה זכאי בטורען האיכלום.

בקשתים אלה מחייבים עתה בכלוון עיניים למימוש ההבטחה.

10. אדוני שר האוצר, חלה עברה שנה בה הקדשו מאמצים רבים לקיום הפרויקט הנ"ל, הרבה הרבה מישולים ועיבודים שונים עברנו וכעת כאשר אנו נמצאים בשלבים אחרים של סיום חיבורן הפרויקטנים השונים וחוץ מהפרוייקטים לבעלי ניון אשר ייבנו את ייח"ד אונגו מתחכמים שופ בغال בעית "הקריטריון" - אבקש לאשר את בקשתנו לאור העובדות המפורשות לעיל ובהחתמת מסמך המפורט על ידי אף האיכלום במשרדנו.

בכבוד רב,

מארך פרוש

סגן שר הבינוי והשיכון

התקין: מר בניימין נתניהו - ראש הממשלה
מר שמואל סלביין - מנכ"ל משרד האוצר
הר' מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

גאופר. 69

הנאה

(לחותכבותה פינית במסחרי המושלים)

מצבר

אל:

16/7

התאריך

טכ. 10/13

תיק מס.

שם: הממונה על התקציבים

סאת:

המזהן: פ. 1/13

סימוכין:

site 17/13

ונל גראף קומפני נס נס
נוסף בלה:

ההנאה מ- 10/13 - ה- 10/13 (1)

הנאה מ- 10/13 - ה- 10/13 (2)

הנאה מ- 10/13 - ה- 10/13 (3)

הנאה מ- 10/13 - ה- 10/13 (4)

* סיום ב- 10/13

הנאה מ- 10/13 - ה- 10/13 (5)

הנאה מ- 10/13 - ה- 10/13 (6)

- סיום ב- 10/13 (7)



(לחותכבות פנימית במשרדי הממשלה)

מזכיר

一
七

17

הממונה על התקציבים

הצווות

בימורכיז

oé "ficha anal" financeiro

LESS MEAN LEP ANNE PV

~ 2017 11:37 Sat 2 2011

no parking seen the inf

Figure 1 shows after treatment visual field loss was present in 10 patients.

about them from a mile or

Final λ_1 λ_2 λ_3 λ_4 λ_5 λ_6

→ 2 NO → 2 e⁻ + O → 2 e⁻ + O₂ → 2 e⁻ + 2 O₂

→ left, the example for our

DATE @ page 26 = 2232

R. D. M.

er12hw 12/13

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"א בתמוז התשנ"ז
16 ביולי 1997
ת. 97-53219

אל
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר לשכת השר

17-55-023

לשכה 17-07-1997

אס. מסמך

הנושא: חידוש שיווק קרקע בשיטת "בנה דירטן"

האמור במכתחבו של סגן שר הבינוי והשיכון אינו מקובל עליינו וזאת מהתוצאות המפורטות להלן:

1. מחיר -
יתכן והשיטה תשיג במקרים מסוימים מחיר נמוך יותר מהשיטה המוצעת על ידנו, אולם כפי שנאמר גם במכתחב לسان השר, הדבר יושג ע"י תוספת סיכון שתוטל על הרוכשים ועל הקופה הציבורית.

2. לוחות זמנים -
אנו סבורים כי מהירות הביצוע כבר הוכחה בעבר. פרויקט "בנה דירטן" בkowski הצליח להתרום, ולראיה ממשך מעלה משנתים לא הצליחו להתחילה אלא כ- 3,000 יח"ד, למורת שניתן אישור עקרוני ל- 10,000.

אולם, גם במצב הנוכחי אנו סבורים כי השלמת התכנון הנדרשת ממילא, יכולה להתבצע במקביל לעדכון הנהלים. ראוי לצין כי מדובר במתכונת דומה מאוד למתקנות המופעלות כיום ולפיכך עדכון הנהלים יכול להיות מהיר ביותר.

3. תושבי מקום -
במהלך הפגישה שהתקיימה אתמול החעوروו חילוקי דעות בין היועצים המשפטיים וזאת על בסיס טענה הייעוץ המשפטי של משרד השיכון לפיה הקצתה קרקע ישירה לרובש הדירה היא הכרחית למתן עדיפות לבני מקום.

לעומת זאת עמדת הייעוץ המשפטי לאוצר הייתה כי לעניין זה אין רלבנטיות מכיוון שאינו מוזכר כלל בפסק דין רוזנברג.

הייעוץ המשפטי של משב"ש טען בעניין זה כי הנושא בכלל בחצאיו שהגיש המשרד לבית המשפט, ומשפק בית המשפט بعد עמדת המשרד יש לכך רלבנטיות להתניות בדבר הענקת עדיפות לבני מקום.

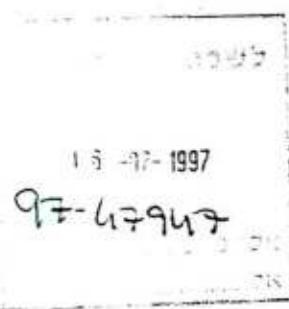
מכיוון שהתחמזה לנו אינה משפטית, לא נותר לנו אלא לקבל את עמדת הייעוץ המשפטי לאוצר, ובהערת אגב לומר כי על פניו היא נשמעת סבירה יותר.

מעבר להתייחסות לטענות שהעלתה סגן שר הבינוי והשיכון ולחווות דעתנו כי שהועברת אליך במתכוננו מיום 9.7.97, ברצוינו לחזור ולהתறיע מפני חזרה לשיטת "בנה דירתך" שכן זו פותחת את הפתוח לחידוש ההנחות בקרקע בעתיד, וזאת בשל הרצאה הישרה של קרקע לרכשי הדיירות.

לסיכום אני סבור כי הבעיות בפרויקט "בנה דירתך" כפי שפורסם במתכוננו מיום 9.7.97 מחייבות שינוי בשיטה גם כאשר מדובר כ- 1,300 יח"ד בלבד, וכי במידה וקיים חישוב אחר פתרון למטען עדיפות לבני המוקם, הדורך הסבירה, הפחות מעוותת ומהירה יותר לביצוע הינה במסגרת ההצעה כפי שהועברת על ידך לסגן שר הבינוי והשיכון.

בב רכח,
אותי איגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד מילגרום - ממונה על התקציבים אגף התקציבים



סגן שר הבינוי והשיכון

י"א בתמוז, תשנ"ז
16 ביולי, 1997
160719970032
1-3212

בס"ד, ירושלים,
סימוכין :

לכבוד

ד"ר יעקב נאמן

שר האוצר

שלום רב,

הנדון: חידוש שיווק מקרקעין בשיטת "בנה ביתך"

בהמשך לישיבתנו אתמול ולאחר דיונים בין נציגי משרדינו בנדון, צומצמו חילוקי הדעות, אולם, לצערי, עדין נותרו מספר סוגיות ללא הסכמה.

לאחר הדיון שקיבلت, אני עדיין סבור כי הצעתנו לחידש תכנית "בנה ביתך", תוך תיקון ליקויי הערך, מועדףת על פני הצעת משרד האוצר, וזאת מהnimוקים כדלהלן:

• **מחיר** - מחירי הדיור במסגרת בנה ביתך עשויים להיות זולים יותר לעומת "מחיר משתכן מוניציפלי".

• **לוחות זמנים** - יש אפשרות לבצע בנייתם במסגרת "בנה ביתך" מהר יותר לעומת השיטה המוצעת ע"י משרד; זאת מכיוון שאין צורך לגבע נחלים, לעורך חוזים ולהעביר החלטות של גורמים אחרים כגון מועצת מקרקעין ישראל.

• **תושבי מקום** - כדי כך, העיקרון של הענקת העדפה לתושבי מקום קיבל גיבוי בפסיקת בית משפט. באשר לשיטה המוצעת על ידי משרד האוצר, יש חשש כי תוגש תביעה משפטית נגד המדינה בעניין זה, מהלך שעלול "להפיל" את הפרויקטים, ולפחות לעכבר זמן רב.

לאור האמור לעיל ובהתקדים לסיום ישיבת הממשלה בנדון, אני רואה לנכון להגיש את הצעת משרד הבינוי והשיכון להכרעת הממשלה.

בכבוד רב, א.ג.ז.א.
אלן זילבר
מאריך פרוש
סגן השר

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י.א בתמזה התשנ"ז
16 ביולי 1997
ת.ה. 97-53221

אל
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר

הנושא: דירות להשכלה
מתיחס למכתבו של סגן שר הבינוי והשיכון מיום 15.7.97

לאחר שקרأتي בעיון את מכתבו של סגן שר הבינוי והשיכון בנוגע שבנדון אני רואה חובה להפנות את תשומת ליבך לאי הבנות שעלוות להגרם מקריתת מכתבו כפי שהוא.

בסעיפים 7 ו- 8 למכתבו מוזכרות קביעות של ועדה. لكורה החמים שאינו בקייה בהשתלשות העניינים עלול להיווצר הוגש שמדובר בועדת הכספי, הנזכרת בסעיף 6. אולם עיון בסיקום דין ועדת הכספי והפרוטוקול מאותו דין לא מותר ספקות בעניין.

הוועדה עליה מדובר בסעיפים אלה היא הוועדה הפנימית של משב"ש הנזכרת בסעיף 5 לאותו מכתב, ועדה שכלי סמכותה היא בקביעת עמדת משרד השיכון.

בברכה,
אתני איגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד מילגורום - ממונה על התקציבים אגף התקציבים



סגן שר הבינוי והשיכון

ירושלים, י' חמוץ, תשנ"ז
15 ביולי, 1997
 1-3208

לכבוד
מר יעקב נאמן
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: דירות להשכלה

1. בדיעונים אשר התקיימו בין נציגי אגדת ישראל ונציגי הלייבור ובראשם מר בנימין נתניהו ומר אריאל שרון, לפני מערכת הבחירות הרכבת על הקמת פרויקט דיור להשכלה לציבור החרדי, סוכם כי פתרון בעיות הדיור לציבור החרדי יהיה בדיור בשירות שכיכון הציבורית תוך פתרן של פרויקטים של בנייה להשכלה והן בקצתה של דירות.
2. בדיעונים הקואליציוניים דרשנו נציגי אגדת ישראל את קיומם הסעיף הנ"ל ולאחר אישורה העברנו לפועצת גdotsי התורה של אגדת ישראל את טיעפי החסכם המתגבש. מועצת גdotsי התורה קיבלה החלטה על הצטרפות לקואליציה רק בתנאי מפורש לקיום פרויקט דיור להשכלה לציבור החרדי.
3. בגין זה דרשו לקבל לאחריותנו את משרד הבינוי והשיכון כדי להבטיח מתן דגש לפתרון בעית הדיור של השכבות ה"חלשות" בציורו בכלל ובמגזר החרדי בפרט.
4. ידוע כי שיעור המשפחות החרדיות מתרוך המשפחות שמחatta לקו העוני גדול בהרבה משיעורן בכלל האוכלוסייה, עפ"י כנ"ב - 110,000 יה"ד בשיכון הציבורי אין כמעט ייצוג למגזר החרדי. ציבור זה גונע מלאלט דירות אלה בשל העדר מיסדיות ציבור חיוניים לו כגון: בתי-כנסת, מקוואות, תלמודי תורה ותשתיות חינוכיות. יש להרגיש כי מידי שנה מאוכלסות כ- 7,000 יה"ד חדשות ומחפנות בשיכון הציבורי באיכלום חזיר - וכי שצינו אין בידות אלה מענה למצוקת הדיור המnika על הציבור החרדי.



סגן שר הבינוי והשיכון

5. בהתאם להוראותיו הקיימים ממכ"ל המשרד, הרוב מאייר שלמה גדרינגרג, ועדת מעובדי המשרד הבכירים לקידום ווישום הנושא אשר קיימו דיונים רבים וחתיכיות עם אנשי מקצוע מומחים, ובهم עם שר האוצר לשעבר, מר דן ארידור ואנשי משרד ובראשם סגן הממונה על התקציבים, מר איתן אייגס.

6. בתאריך ד' בטבת תשנ"ז, 16.12.96, אישר שר האוצר, מר דן ארידור במלצת אליו את קיומם החסכני האומר כי משרד הבינוי והשיכון יבנה וירכוש 600 יח"ד שייעודו להשכלה אזרחית עבורי הציבור חרדי. סוכם על מוסדות חינוך וציבור חולמים עבורי הציבור חרדי. סוכם על תיקցוב פרויקט בהרשותה להתחייב, וכן על גודלי הדיורות והיקף התקציבים לבנייתן. לבקשת שר האוצר הוחלט להוציא לפועל פרויקט הב"ל 80 יח"ד קיימות בצתת. כמו כן סוכם לחבריא לאישור ועדת הכספי של הבנטה את בקשת האוצר לתקցוב התוכנית לבניה להשכלה מיד עם תחילת שנת התקציב 1997.

7. הוועדה הג"ל קבעה שהקריטריוניים לזכאות לדירות להשכלה מגזר חרדי יהיה בקריטריוניים המקובלים בחברות המאכלסות של המשרד. אפרכט ש"תורת אמנותם" יחויבו כמו ש"מציאות כושר השכבות", להיות ועל פי החוק נאסר עליהם להצטרף למחייהם. אין לפך קשר למי שאינכם משבחרם בגין בחירה חופשית ולא בשל מגבלות שנכפות עליהם בשל "תורתם אומנתם".

יש לציין שבחדרה מוסדות ממשלה מסוים במאי של "תורתו אומנתו" כמו ש"מציאה כושר השכבות" כמו לעניין הבטחת הבנטה, הנחה בשכר לימוד בגין הילדיים ובמעוגנות יום ותשלום מינימלי של דמי ביטוח בריאות ממילכתי.

8. ואכן קבעה הוועדה להקצות דירות להשכלה לציבור חרדי כפי שפועלו שנים רבות החברות המשכגות כעמידר, עמידור ועוד בישובים שונים ברחבי הארץ לפתרון בעיה הדיור קשה לזוגות עירירים ומשפחות ברוכות ילדים אשר שילמו שכיר דירה בהנחה של 95% במסגרת מה"ש (מרכז הנחות בשפירות).

באשר לקביעת תשלום שכיר הדירה ישלם כל דירור לפי דירוג דיפרנציאלי בהתאם למצבו האישי של השוכר, גודל משפחתו והכנסתו וכן הפעלה שיטת המדרוג אשר הופעלה ב"פיננס" בכו"ם העומות בהתאם בין האוצר ומשב"ש.



סגן שר הבינוי והשיכון

9. לאחר בדיקת מלאי הדיירות נמצא שאין מקבץ דיירות הולם עבור הציבור החדרדי. יצאנו בפירושם הרשמה לתוכנית דיירות להשכלה לציבור הכללי.

נרשמו כ- 1,400 בקשות מהציבור הכללי וביניהן הוראות למחויבות המשרד למימוש.

לאחר הפירושים לציבור החדרדי נירשמו כ- 700 בקשות בארכוים המוסכמים בין משרד הבינוי והשיכון וחברות. אף האיכלום במשרדנו בדק את דרישות האישיות של הלקוחות. לאחר אישור בשליח מסמך המאשר את האתגרות הפונה לפרויקט ביישוב אשר בוקש, מתןאי שיווה זכאי בmorud האיכלום.

בקשתים אלה מתחים עתה מכליען עיניים למימוש ההבטחה.

10. אדוני שר הארץ, תולפה עברה שנה בה הקדשו מאמצים רבים לקיום הפרויקט הנ"ל, הרבה הדרה מישולים ועיבודים שונים ערכנו ובעה אפשר לנו נמצאים בשלבים אחרונים של סיום תכנון הפרויקטיטים השוניים והוצאות המפרזים לקבלתים אשר ייבנו את ייח"ד אצתנו מחייבים שוב בಗל בעית "הקריטריון" - אבקש לאשר את בקשתנו לארח העבודות המפורטות לעיל ובהתאם לאסמן המפורט על ידי אף האיכלום במשרדנו.

בכבוד רב,

מאיר פרוש

סגן שר הבינוי והשיכון

העתיקין: מר בנימן נתניהו - ראש הממשלה

מר שמואל סלבין - מנכ"ל משרד הארץ

הר' מאיר שלמה גריינברג - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

פרויקט שיקום השכונות

הכרזה - 1977

אוכלוסיה - 900,000 נפש

מספר יחידות דיור - 220,000

מספר שכונות שיקום שנכללו בפרויקט עד כה - 153

מספר שכונות שיקוםSSIIMO - 52

מספר שכונות במצוקה הממתקנות לשיקום - 39

מספר שכונות בטיפול ב- 1997 - 113

תקציב 1997 במשרד הבינוי והשיכון (ללא מינהלה):

התחום הפיזי: 125.2 מיליון ש"ח

התחום החברתי: 26.7 מיליון ש"ח

65.0 מיליון ש"ח

במשרדי הממשלה האחרים:

פרויקט שיקום השכונות

המורה גבריה

להשכעה נמוכה

. הרחבות דירות וSHIPOTI מבנים

- שיפור רווחת הדיר או הפרט בהוצאה נמוכה למשפחה
- מניעת הגירה של אוכלוסיות חזקות מה שכונה
- השבחה של מלאי הדיר הקיימים

. תשתיות - ניצול ושיפור תשתיות עירוניות קיימות

- בלימת תהליכי הדרדרות של אזורים עירוניים

. חיזוק הקהילה ושיילוב חברתי בין אוכלוסיות

- שיפור הhaven האנושי
- מתן כלים לפרט לМОבילים חברתיות
- צמצום פערים חברתיים

- הגברת המודעות למגזרים שזכה להתייחסות
חלקית בעבר (קבוצות עולימ' חלשות, מגזר חרדי,
מגזר כפרי, מגזר ערבי/דרוזי)

• •

**משרד הבינוי והשיכון - פרויקט שיקום השכונות
תקציב ומספר שכונות בשנים 1995-1997 (במהירות 1997)**

ממוץ לשכונה (באלפי ש"ח)			אג' שיקום חברתי	אג' שיקום פיזי		שנה
שיקום חברתי	חיזוק	שיקום פיזי		שיקום חיזוק	שכונות חיזוק	
527	469	1,303	42,172 (80)	17,369 (37)	117,283 (90)	1995
430	360	1,192	34,411 (85)	12,970 (36)	110,827 (93)	1996
306	360	1,113	26,400 (86)	12,250 (30)	107,957 (97)	1997

שחיקה התקציבית

משרד הבינוי והשיכון

יעדי תוספת התקציב הנדרש לאגפי שיקום השכונות

- השלמת הפעולות בשכונות הכלולות בפרויקט
תקופה ארוכה (למעלה מ-15 שנה)**
- הכללה הדרגתית בפרויקט של שכונות
מצוקה "מתיניות"**
- הגדלת התקציב ל כ-20 שכונות בהן התקציב
קיים אינו מאפשר לחולל שינוי משמעותי**
- מתן התקציב נוסף לשכונות שיקום שבסמכותם להן
בנייה שכונות חדשות (הקטנת מתח וניכור)**

פלוגרמות

1. **השלמות פיתוח 89-92**

2. **מוסדות ציבור**

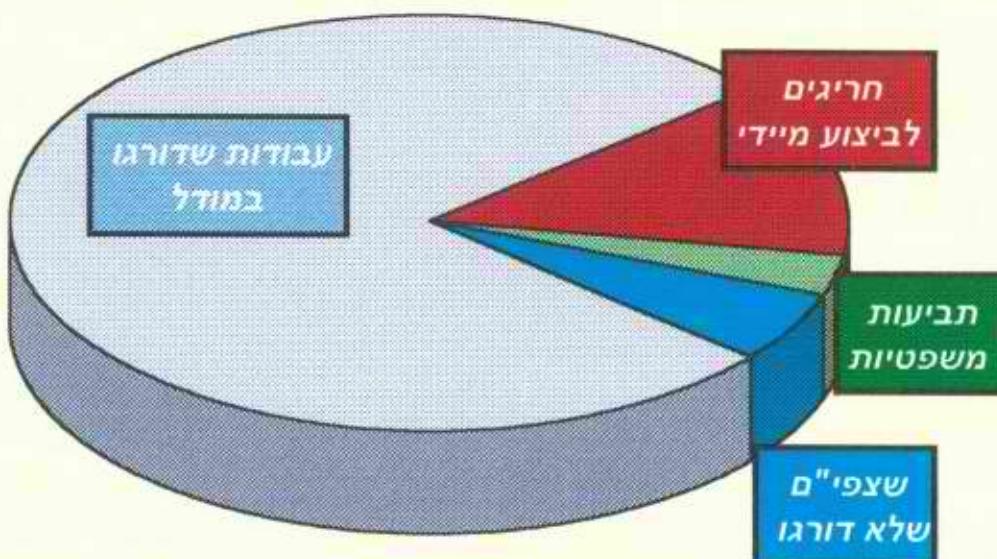
א. **תקציב לפי שנים מ - 92 עד 97**

ב. **89 עד 92 - החלטת ברודט**

ג. **הסבר, בעיות - ברודט**

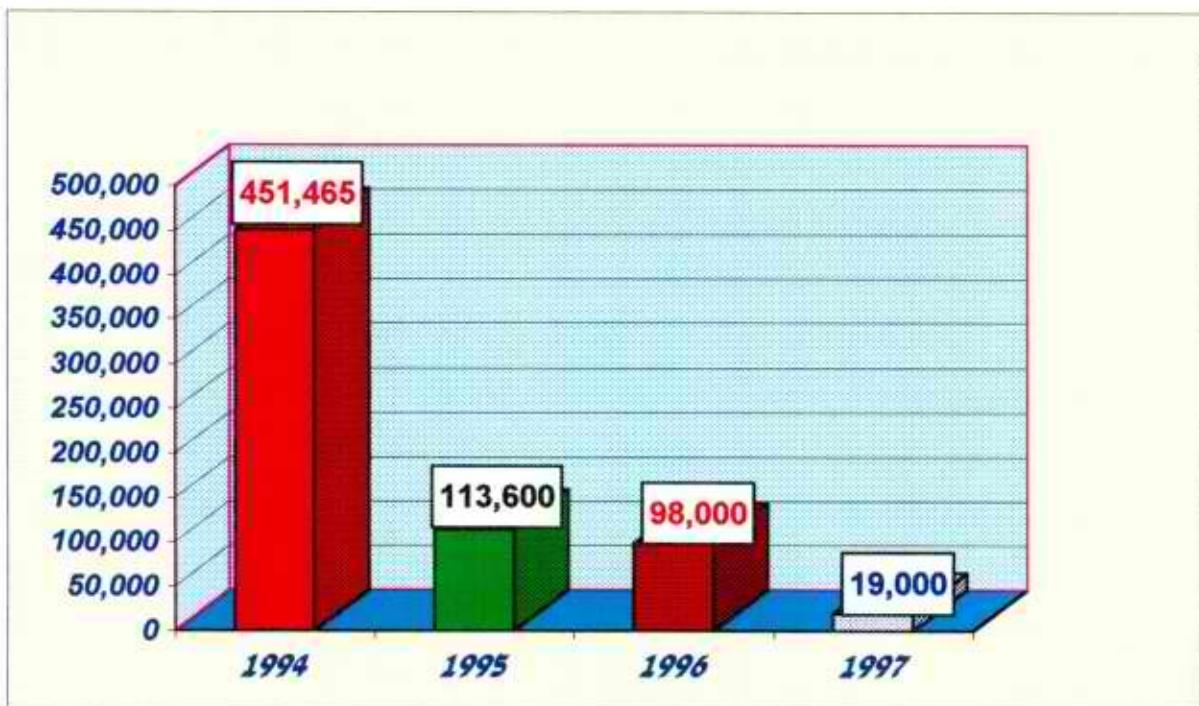
ד. **מוסדות ציבור - לפי מגזרים**

프로그램 פיתוח יתרת העבודות להשלמה באש"ח



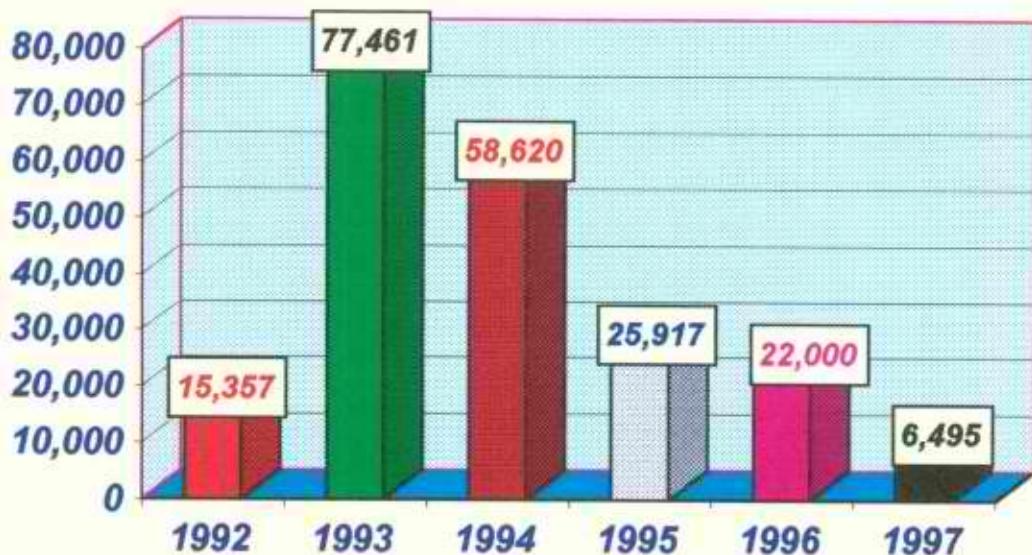
221,000	עבודות שדרוגו במודל
38,400	חריגים לביצוע מיידי
8,800	תביעות משפטיות
15,700	שכפי"ם שלא דרגו במודל
283,900	סה"כ

프로그램 פיתוח
1992 - 1989
באש"ח



451,465	1994
113,600	1995
98,000	1996
19,000	1997
682,065	סה"כ

תקציב השתתפות בהקמת
מוסדות צידור 1992 - 1997
במילוד ליאני 97 (באש"ח)

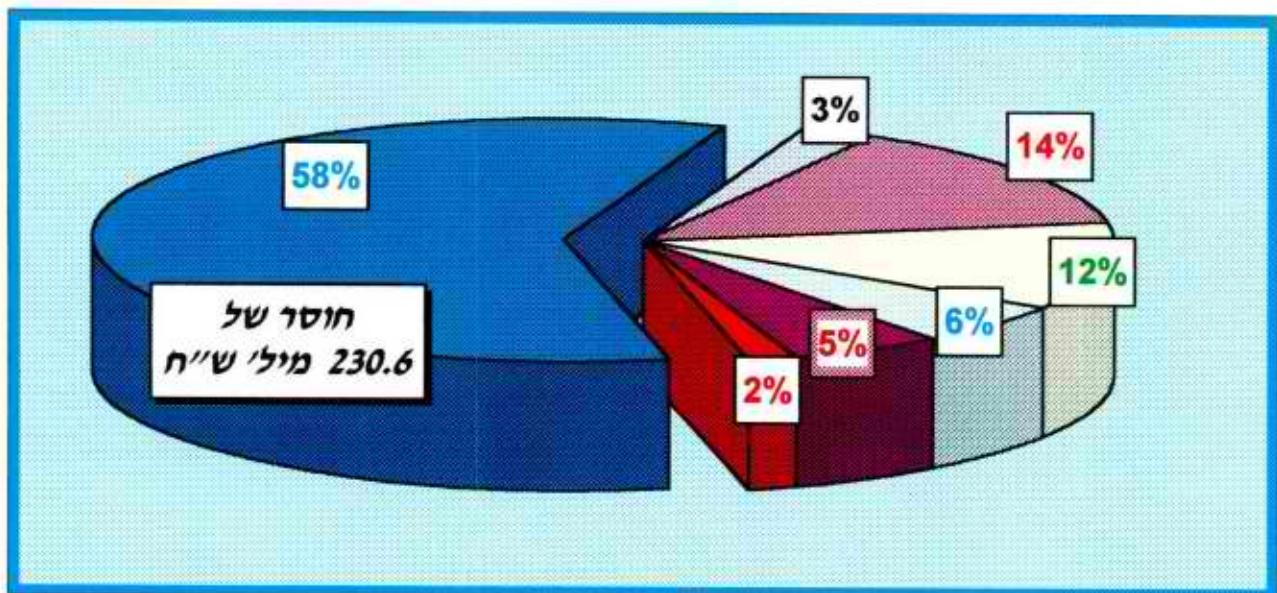


15,357	1992
77,461	1993
58,620	1994
25,917	1995
22,000	1996
6,495	1997

מוסדות ציבול

המגזר היהודי

תקציב שניית וחוסר על-פי
קורייטריוונים של ועדת בורזט
עboro' בניה 1989 - 1992



בשנים 1989 - 1992 נבנו ביוזמת המדינה 118,000 יחידות דיור מהן 105,000 בבנייה העירונית.

על פי הקורייטריוונים של דוח ועדת בורזט -

למוסדות ציבור חיוניים נדרש התקציב של 390 מיליון ש"ח, במחצית בסיס דוח בורזט 1995, לא כולל כיתות קדום חובה, כל זאת בנוסף למחסור במוסדות שהיה קיים ערב תנופת בנייה זו. טניס בריכות שחיה ומתקני ספורט - אלמנטים היכולים להכפיל את האمدن.

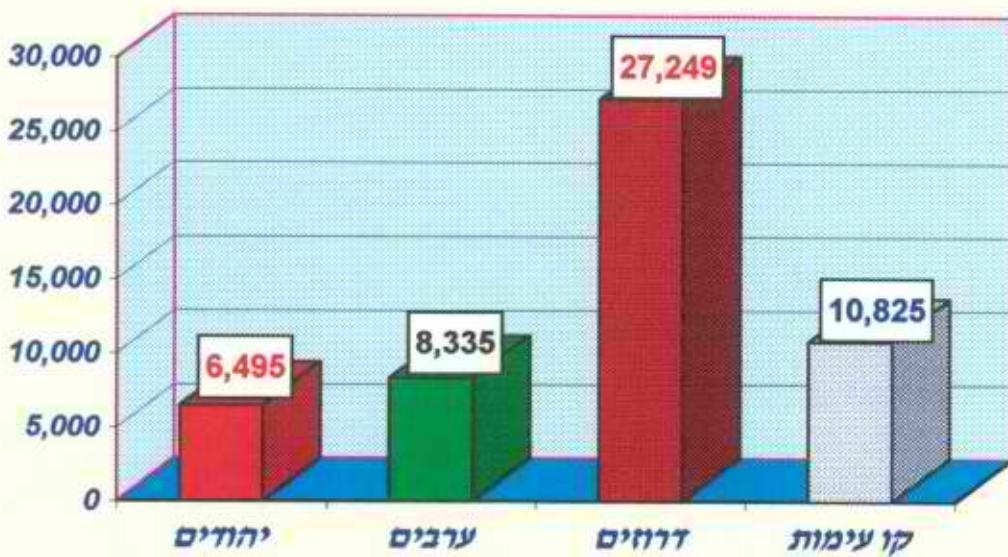
תקציב נומינלי
במיליוני ש"ח

10	1992
55	1993
45	1994
22.4	1995
20.5	1996
6.5	1997
230.6	瑚סֵר

סה"כ
390 מיליון ש"ח

- הגורם המפעיל רשויות מקומיות אשר נמצאות עדין בעקבות הלמידה של התהילה.
- הגדרות תוכניות קשוחות גורמות לעצירה בפיתוח הפרויקטים.
- הגדרת סדרי העדיפויות - הרשות מעדיפה לקדם בניית מוסדות ציבור באזורי המאוכלסים.
- מחירי בסיס אינם ריאליים.
- הסכום מפוצל למספר תקנות כמספר המוסדות במקרה של מבנה משולב נוצרת בעיה מאיזה מבין הסעיפים לממן.
- יישובים קטנים - בניית כפרית וишובי פריפריה לא נהנים מהתקציב.

השתתפות בהקמת
מוסדות ציבור - 1997
באש"ח

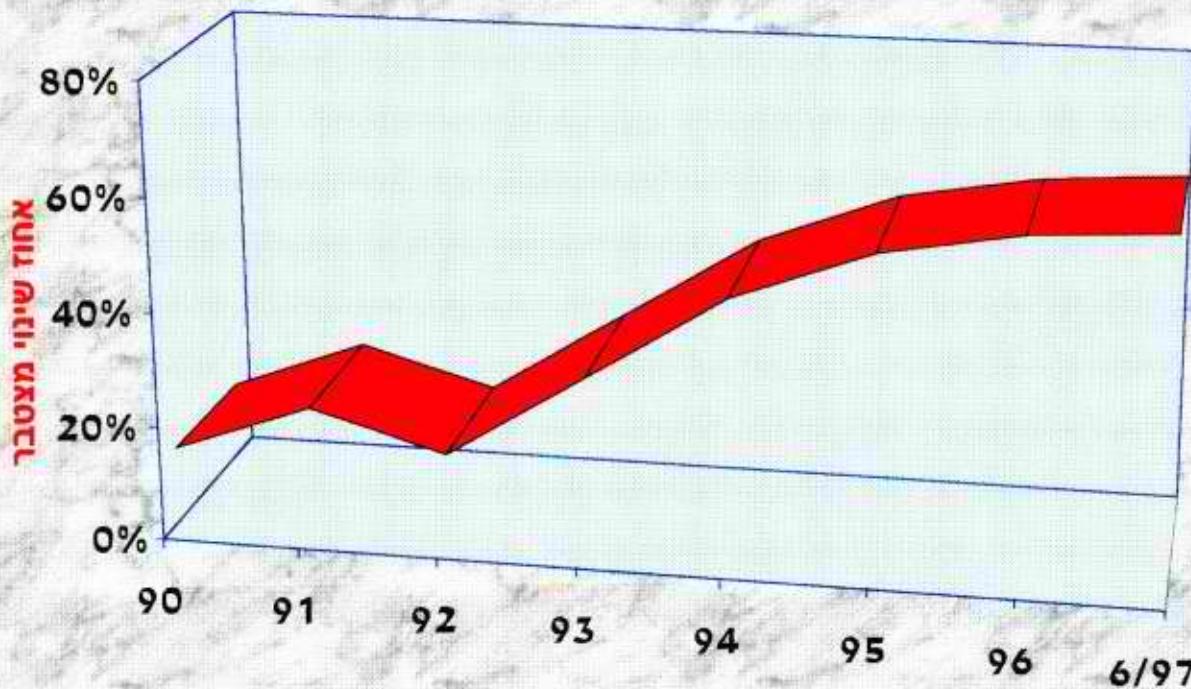


יהודים	6,495
ערבים	8,335
דרוזים	27,249
קוויניות	10,825
סה"כ	52,904

1. סיווע

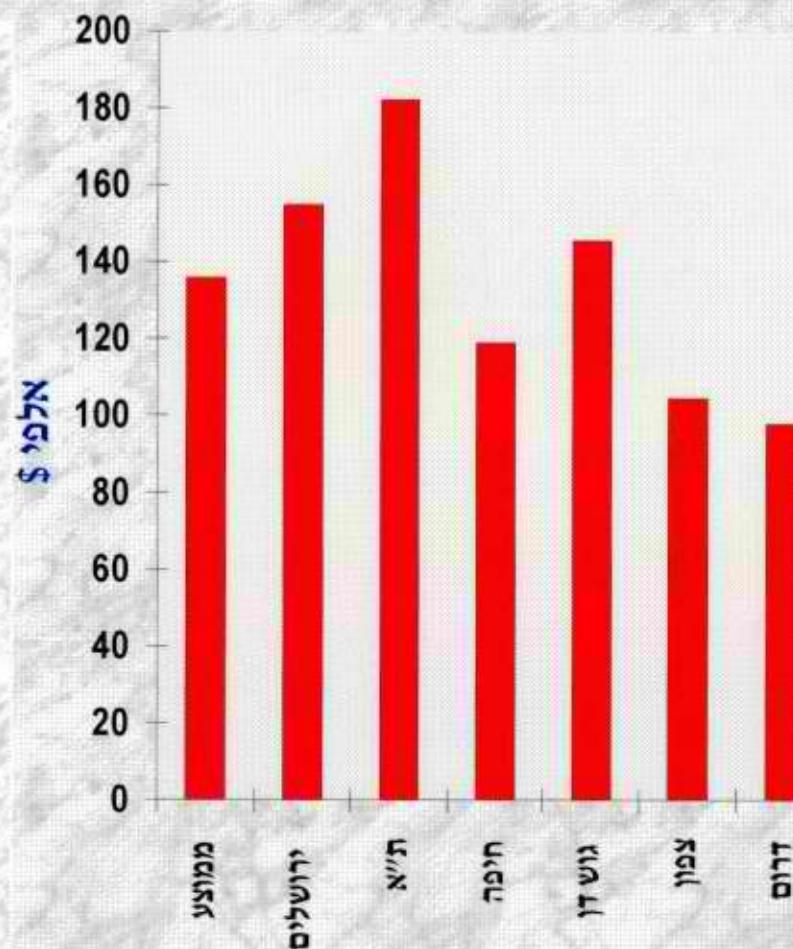
- 1.1. ממד מחירים דירות (רייאלי)
- 1.2. מחירים דירות 2.5-3.0 חדרים (دولרי)
- 1.3. עידכוני סיווע - מול מחירים דירות
- 1.4. שחיקת סיווע - לפי קבוצות סיווע
- 1.5. חסרי דירה - מימוש שנתי
- 1.6. - 2,200 נקודות מה זה?
- 1.7. סיווע 2,200 כמה זה?
- 1.8. למי נועד עידכון הסיווע
- 1.9. השתתפות בשכ"ד - גובה סיווע, גובה שכ"ד
- 1.10. התפלגות כספית של עדכון

מדד מחירי הדיירות

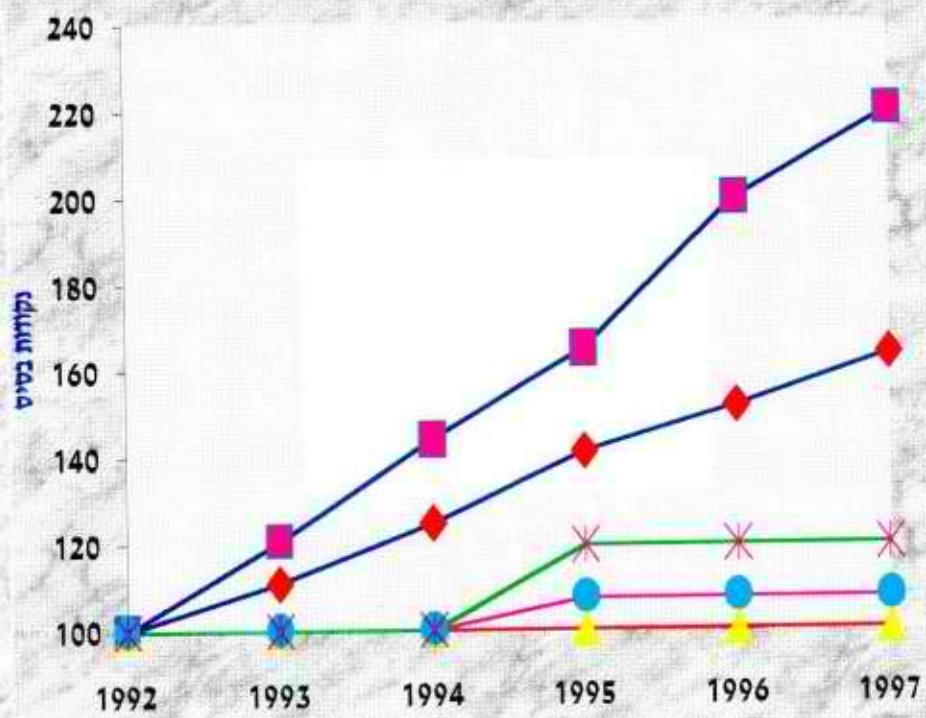


מחירי הדיירות ממיראים

מחירים דירות 2.5 - 3 חדרים באזורים נבחרים



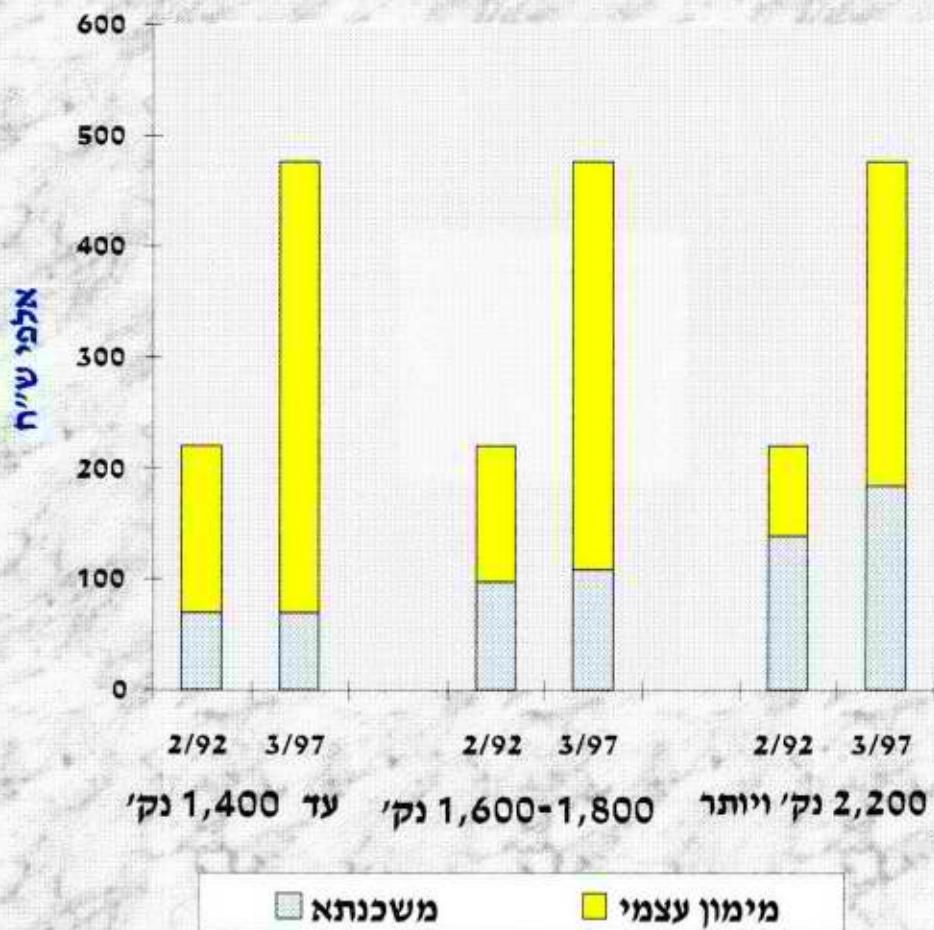
שינויים במחירים דירות מול עדכון משכנתאות



גודל הפער בין
מחירים הדירות
והמשכנתאות

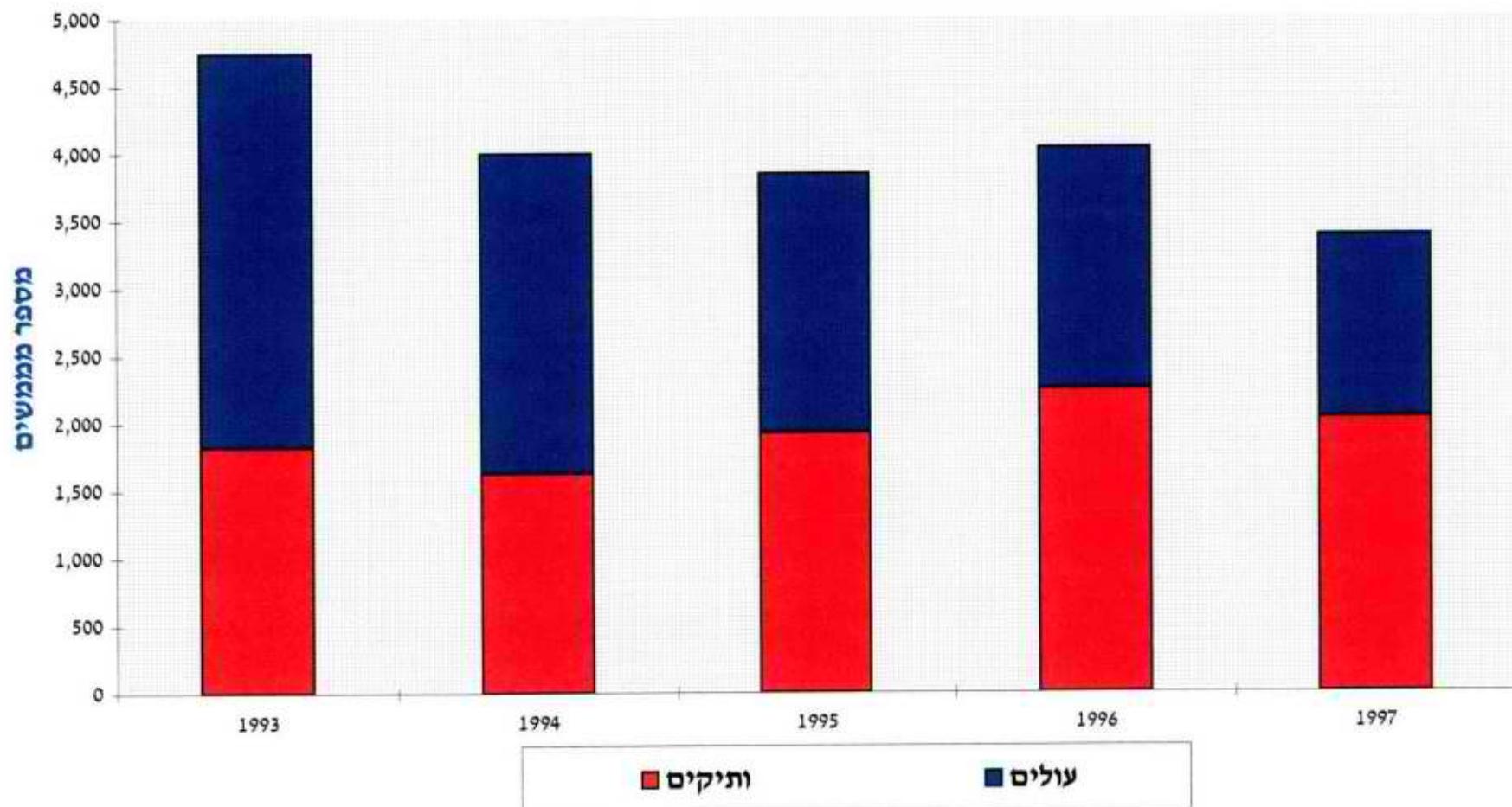
מדד המחיירים לצרכן	מדד מחירי דירות בין 1400-1800 נק'
עד 1400 נק'	בין 1400-1800 נק'
יותר מ-1800 נק'	

שחיקה בסיווע

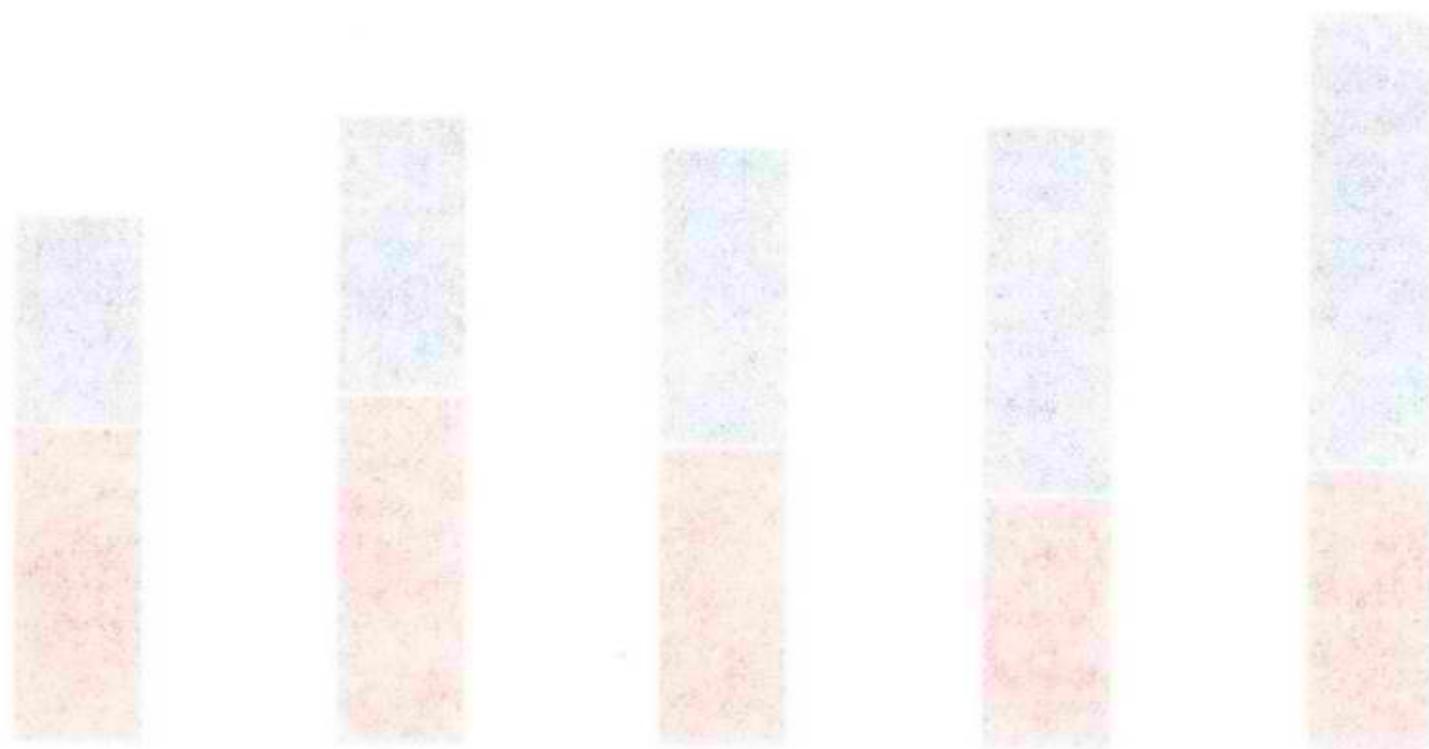


אי-עדכון הסיווע
פוגע במיוחד
בשכבות החלשות

משכנתאות מכוונות לחסרי דירה (ממוצע חודשי)

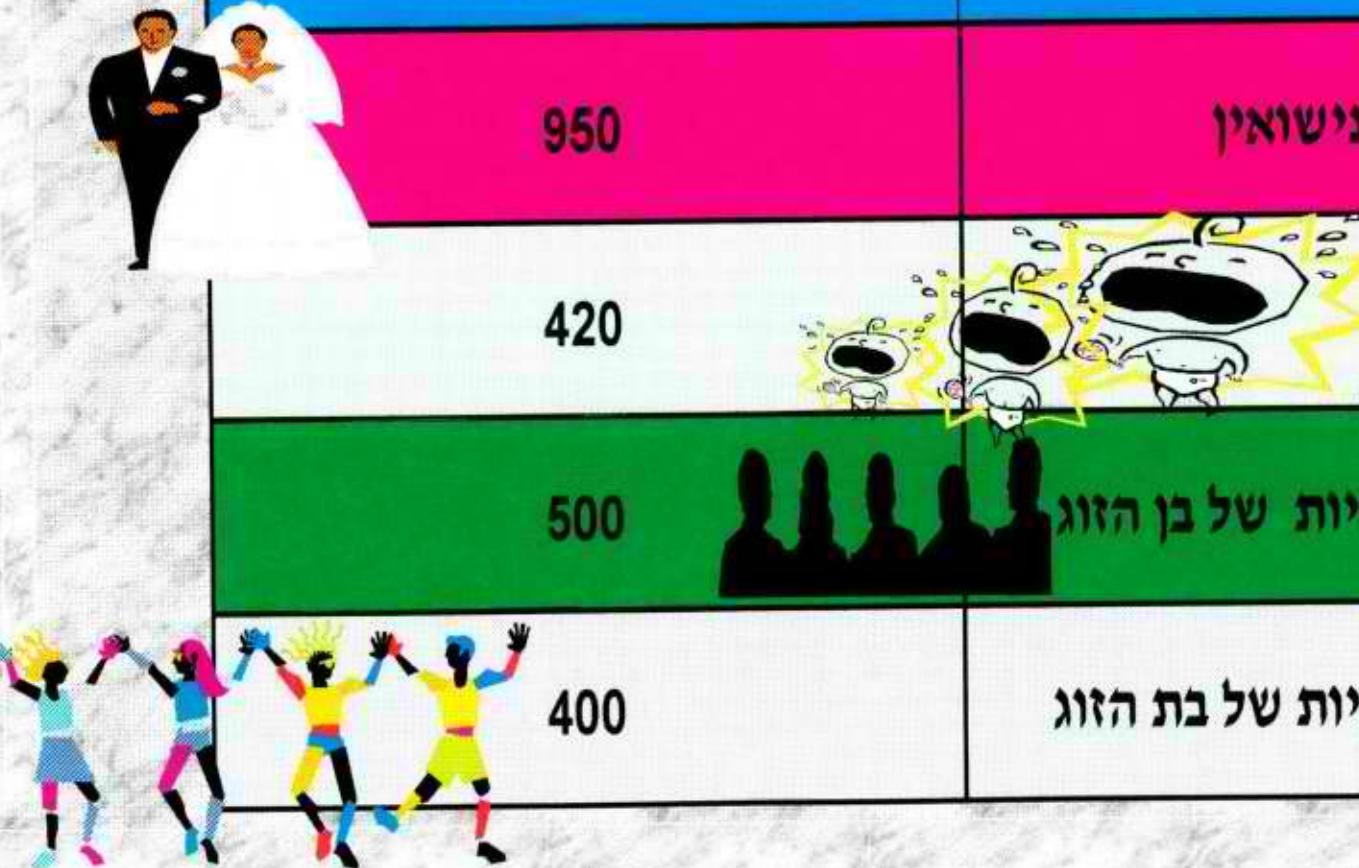


australis *orientalis* *varia* *pro*
(varicosa)



מי הם הזוג עם 2200 נקודות?

מספר נקודות	מאפיינים
950	8-11 שנים נישואין
420	3 ילדים
500	5 אחים ו אחיות של בן הזוג
400	4 אחים ו אחיות של בת הזוג



מהם תנאי הסיווע לזוג עם 2200 בקודות?

גובה הסיווע (ש"ח)

183,000

סה"כ

58,000

מזה: מענק

629

החזר חודשי התחלתי



עדכון סיווע: ניצול עופדים

קבוצות היעד

- **זוגות עם ילדים הנשואים 10 שנים ויותר**,
מבחן הכנסה
- **עלים שעלו עד שנת 93'**
- **זכאי דיר סוציאלי (נ"ר) מסיבות בריאותיות**
- **משפחות הגרות בCAFOT (3 נפשות + בחדר)**
- **הרחבת דירות בשיקום שכונות**
- **הגדלת שכ"ד לנתרניים מ Każבת קיום**

urch werk over uitten
staatse

• historische enkele uitten
geen regel

• uitten word uitten

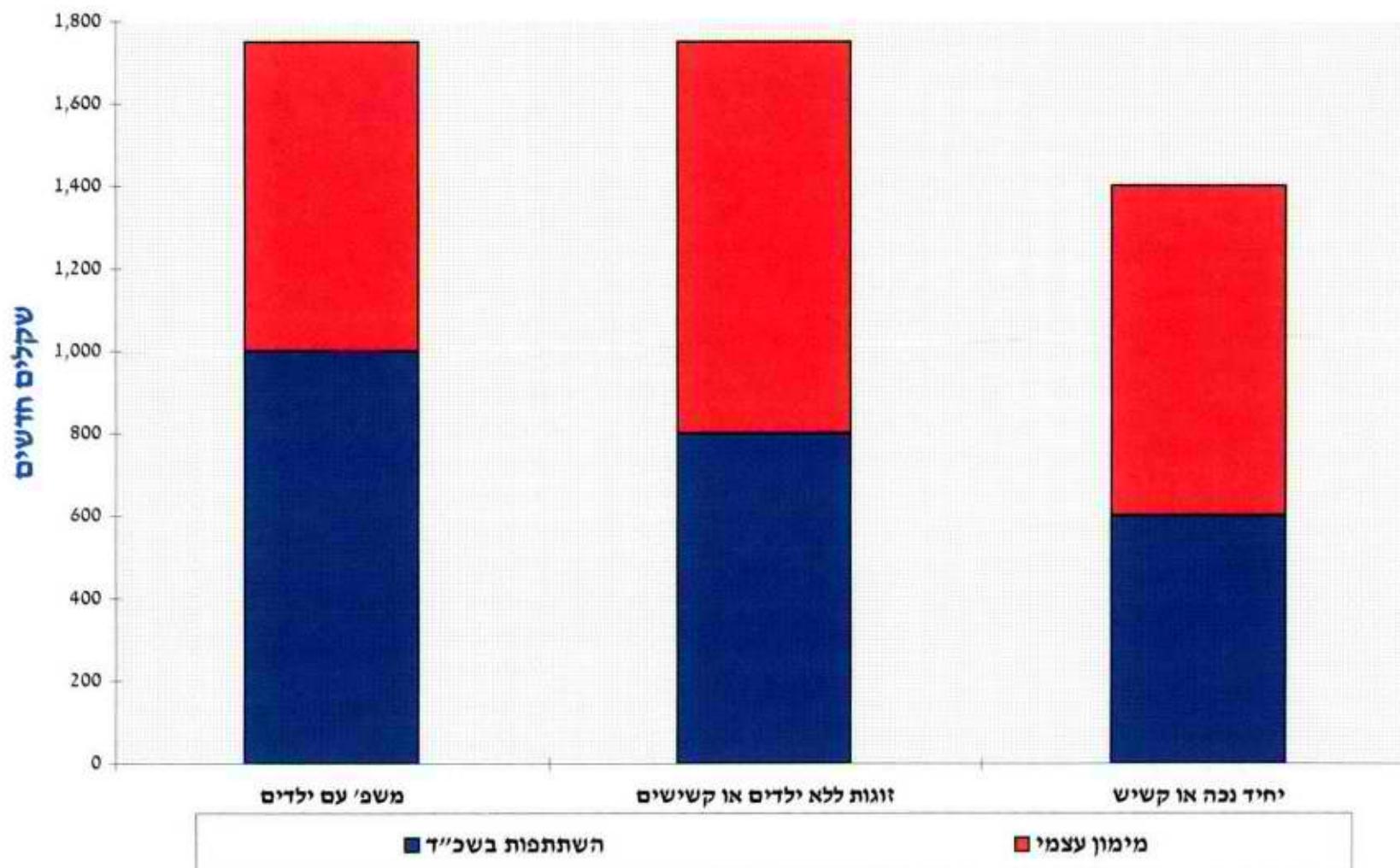
• niet voor een enkele uitten alleen

• historische enkele uitten (niet meer in gebruik)

• historische enkele uitten

• historische enkele uitten

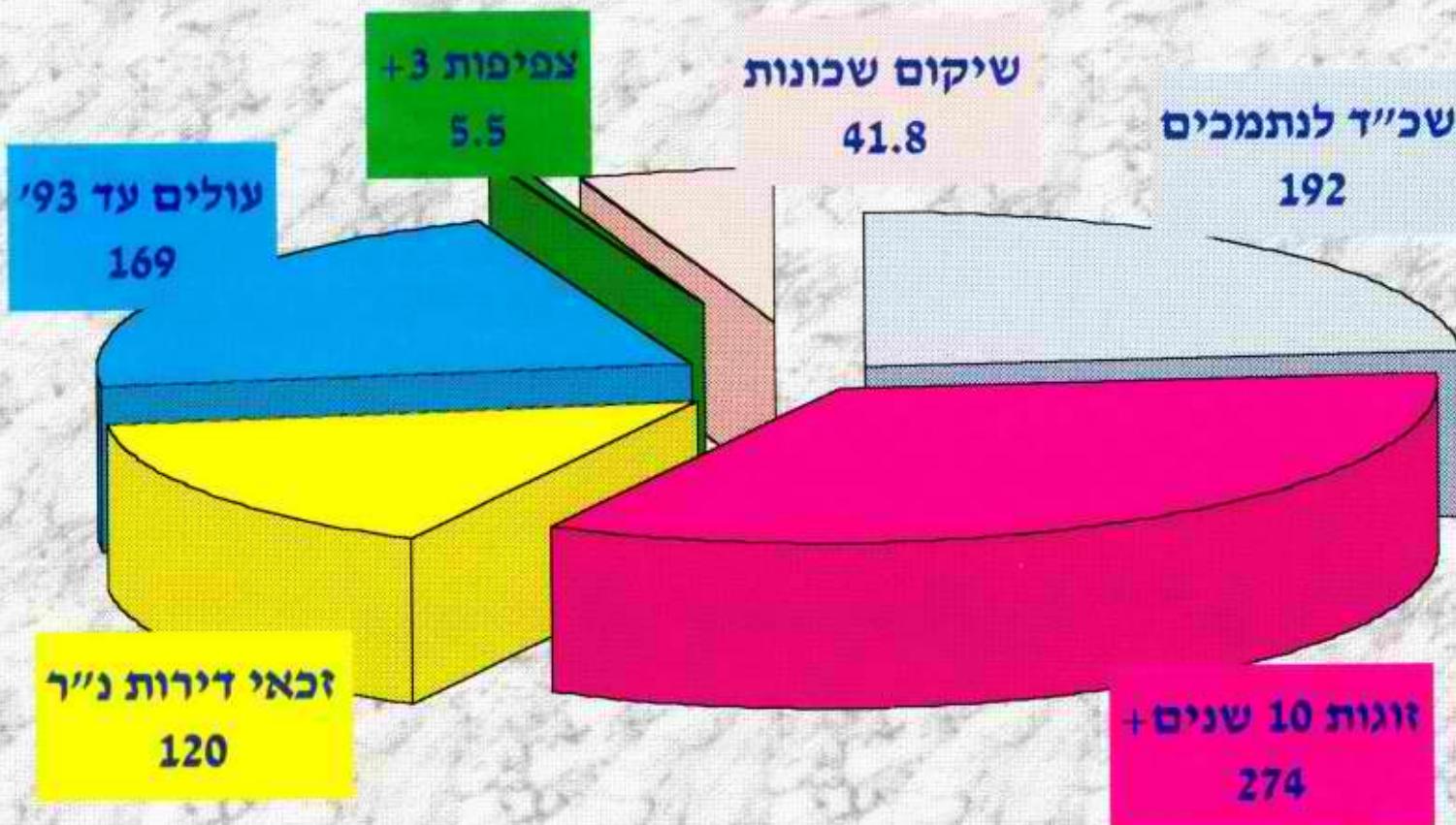
שכ"ד לנתחים בשיעור מיוחד



WCT-10000000000000000000000000000000



עדכון סיווע בקודתי (ሚליירבי ש"ח)





סנן שר הבינוי והשיכון

ט'יו באב, תשנ"ז
18 באוגוסט, 1997
סימוכין : 180819970104
1-3490

משרד הבינוי והשיכון

תקציב 98

דיון עם שר - האוצר

י"ד באב 17 באוגוסט

נושאים:

- .1. סיעוע לזכאים.
- .2. מוסדות ציבור.
- .3. השלמות פיתוח לבניית 89-92.
- .4. שיקום שכונות.

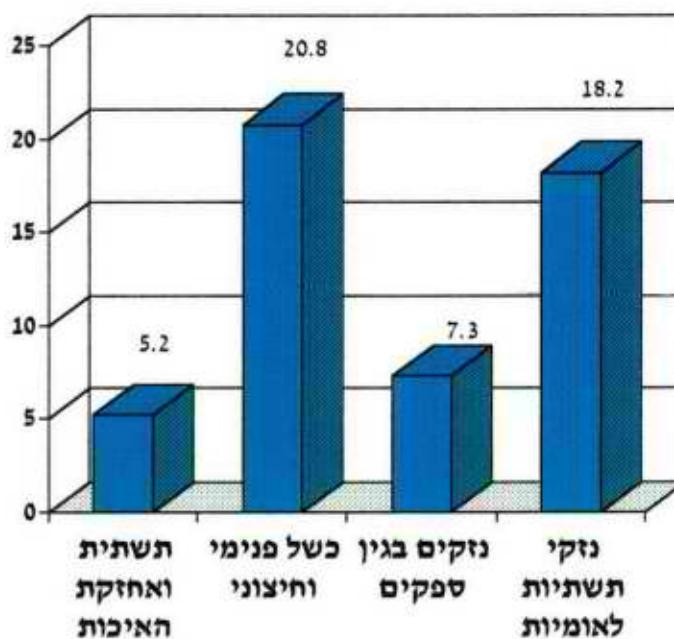
תוספת:

עלויות אי-הaicות בענף הבניה.

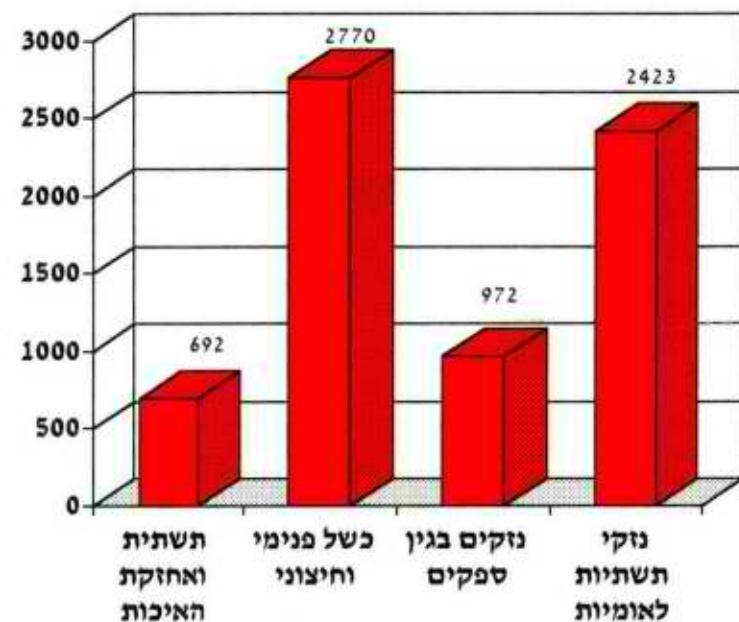
עלויות Ai-aicoot בענף הבניה

תפוקת ענף הבניה היא 13,312.6 מיליון שקלים, ע"פ לוחות תשומה-תפוקה פרסומן 1996, המתייחס לנוטוני 1990. סך עלות Ai-aicoot שהוערכה בענף היה 6,857 מיליון שקלים, הערכה המלמדת על עלות Ai-aicoot בענף המגיע לכ- 50% (הנתונים אינם כוללים את עלות הקרקע).

גרמי עלויות Ai-aicoot באחוז מהתשומה בבניה



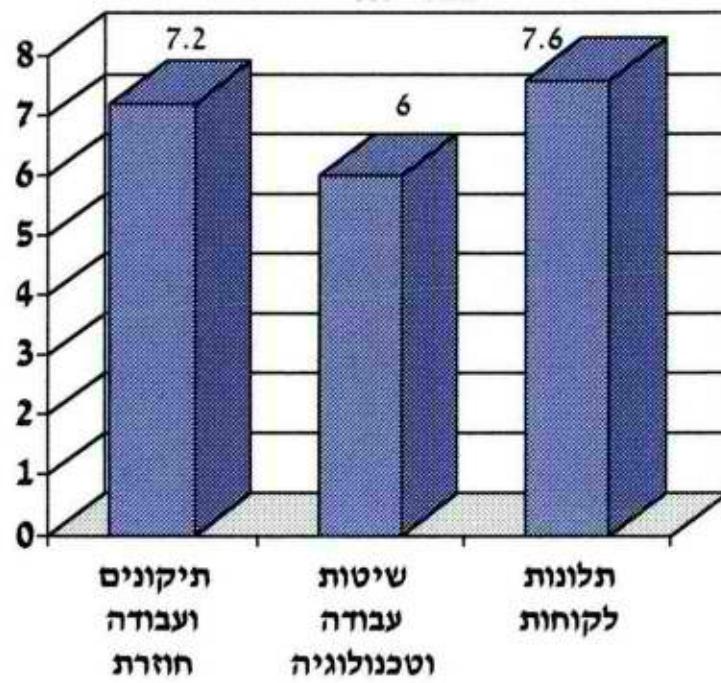
גורמי עלות Ai-aicoot ב מיליון שקלים:



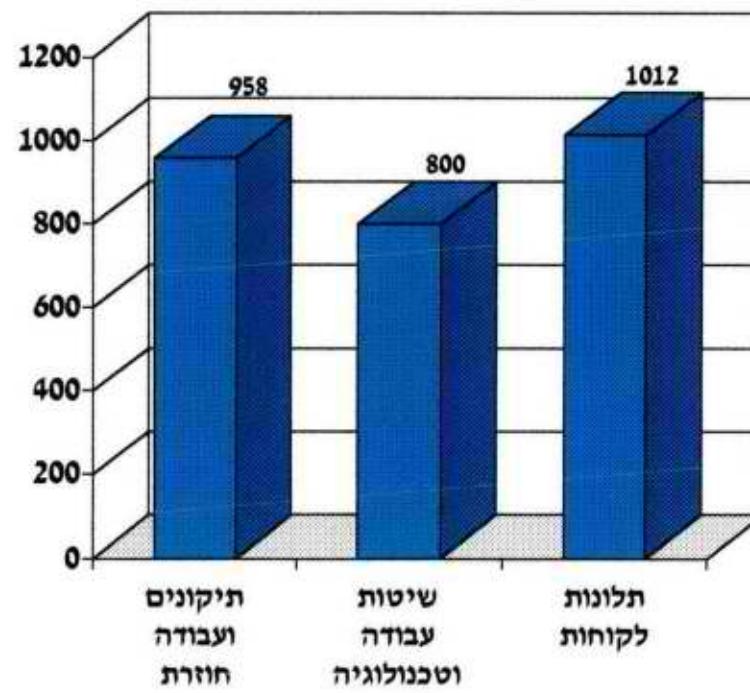
(מבוסס על "עלות Ai-aicoot בישראל - דו"ח מחקר", משרד ראש הממשלה, המרכז לAi-aicoot ומצוינות, אוג' 1997)

עלויות האי-aicות בענף הבניה

כשל פנימי וחיצוני באחוז מהתשואה
בבנייה:



כשל פנימי וחיצוני ב מיליון שקלים



שיעור שכונות

1. תМОנות מצ"ב

2. תמורה - מול השקעה

2.1. הסבר

2.2. הסבר

3. עד 1995 - 1997 הסבר כספי

יחס שכונות, תושבים - כף

4. יודי תוספת תקציב



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, ט"ז באב, תשנ"ז
19 באוגוסט, 1997
סימוכין: 190819970058
1-3500

לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר

שלום רב,

אני מתכבד להעביר לעיוןך חוברת הסוקרת את עיקרי פעילות משרד הבינוי והשיכון לשנת 1997, אשר תוצג בישיבת הממשלה הקרובה.

אני תקווה שאקבל תמיינך בתחום עליו אני מופקד.

בכבוד רב,

מאיר פרוש

סגן השר

משרד הבינוי והשיכון

מצגת לממשלה

אף תשט"ז

אוגוסט 1997

**דירה נאותה לכל משפחה
במהירות סביר**

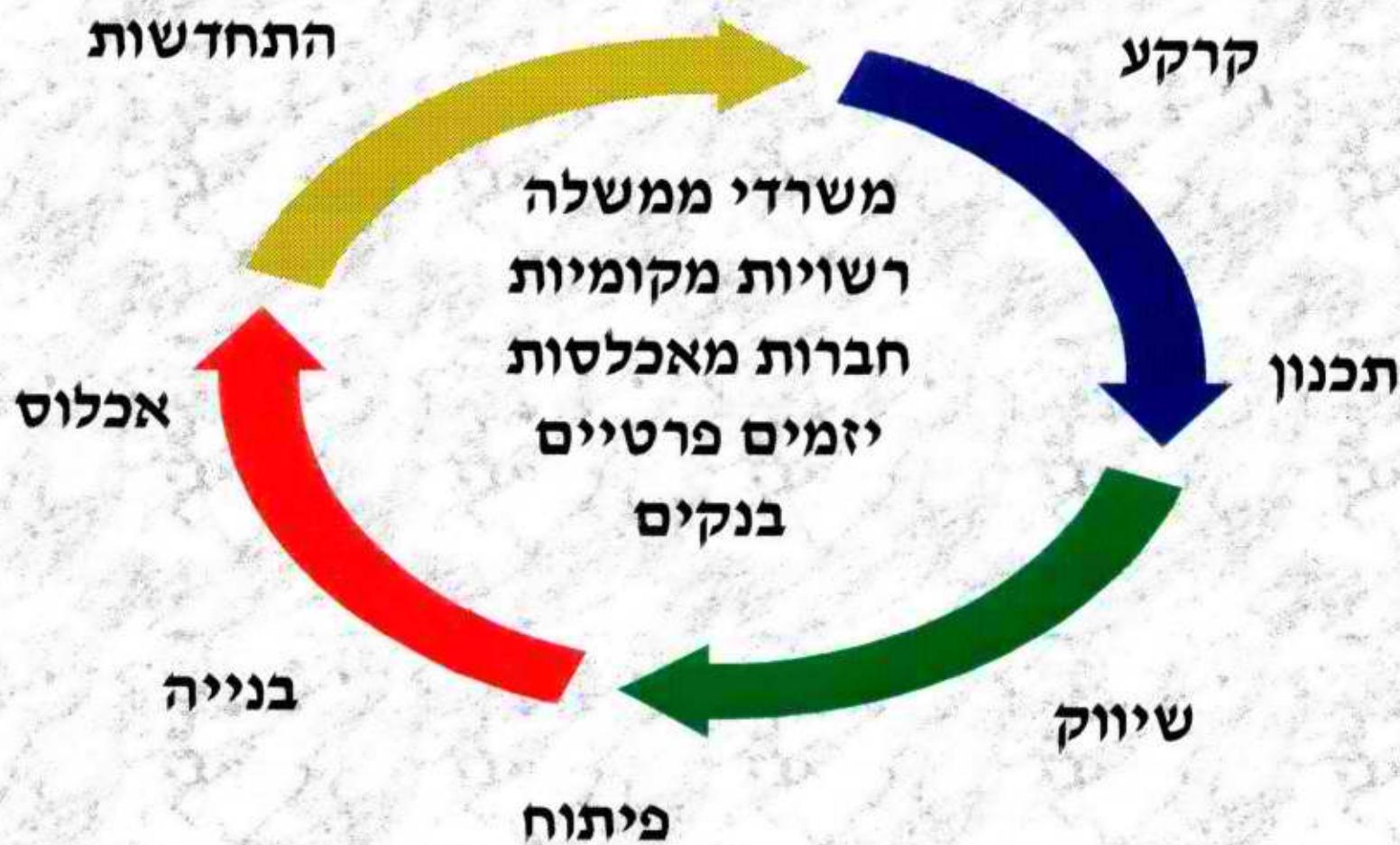


רמת פעילות בענף

- 21 מיליון מ"ר בבניה (3/97)
- 95 אלף יחידות דיור בתהליכי בנייה שונים (3/97)
- 55 אלף עסקים במס רכישה (6/97)
- 22 אלף משלכות מוכנות (6/97)



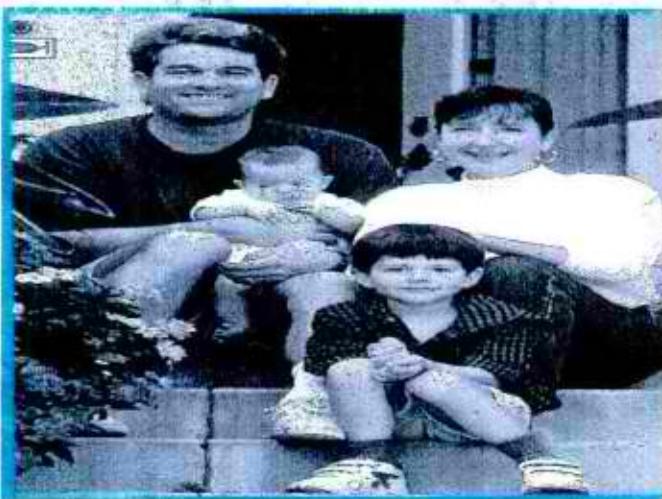
”שורשת הייצור“ של דירה



משרד הבינוי והשיכון

ביקוש

היעד



**משכנאות
הشتפות בשכר דירה
שייכון ציבורי
דיור מוגן לקישיש**

**תכנון סטטוטורי
פיתוח תשתיות
מרכזי בניה
מוסדות ציבור**

פְּעִילוֹת בָּצֶד הַיִצְעָד

- **תכנון ערים ושכונות חדשות**
- **שיוק קרקע לבניה למגורים**
- **פיתוח תשתיות**
- **פיתוח מוקדי התעשייה**
- **מימון והקמת מוסדות ציבור**
- **בנייה והסבת הוסטלים**
- **שיוך שכונות פיזי וחברתי**



שיטות שיווק קרקע לבניית מגורים

- דירה נטו ■ מכרזי קרקע
- בנה דירתך ■ מחיר למשתכן
- הרשמה והגרלה ■ עמותות
- בנה ביתך ■ פינוי ובנייה

פיתוח תשתיות למגורים

**משרד הבינוי והשיכון
משקיע כ - 600 מיליון
ש"ח בפיתוח תשתיות:**

- * **עבודות עפר**
- * **כבישים**
- * **מים וביוב**
- * **חשמל**
- * **גיננות ציב/orיות**
- * **מוסדות ציבור**





פעולות הצד הביקושים

- **משכנאות:** כ - 50 אלף מידי שנה
- **השתתפות בשכר דירה:** כ - 140 אלף מענקים לחודש
- **דירות בשיכון הציבורי:** כ - 7,000 פתרונות לשנה
בעיקר בפריפריה
- **דירות מוגן לקשייש:** כ - 1,500 פתרונות לשנה

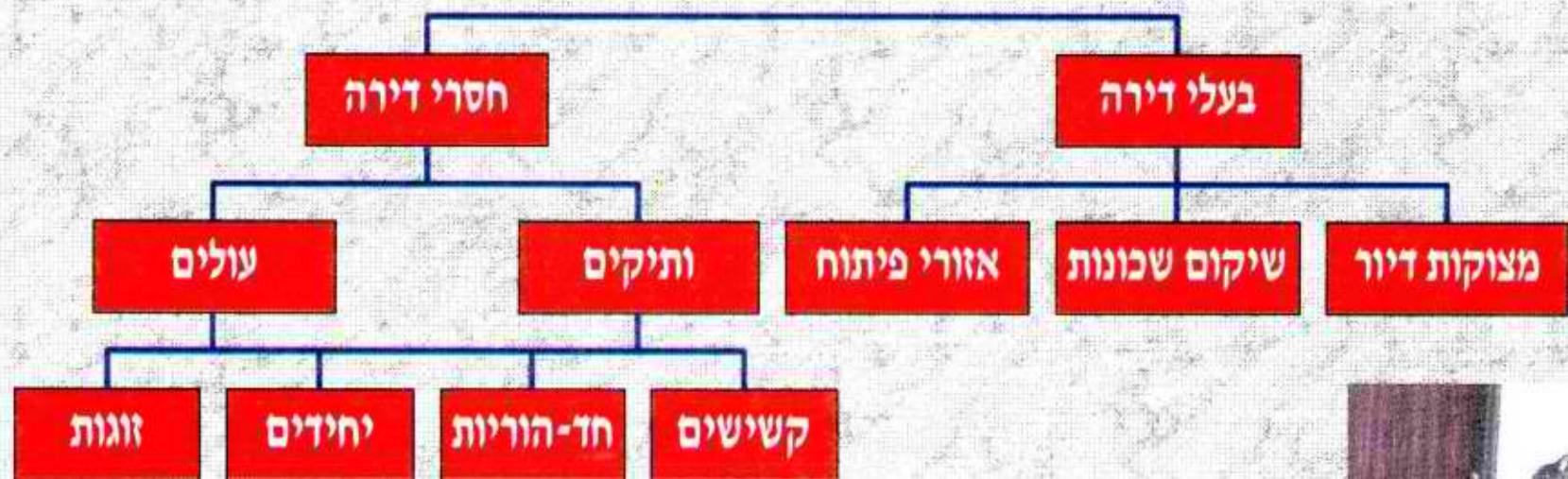
תכניות סיוע עיקריות



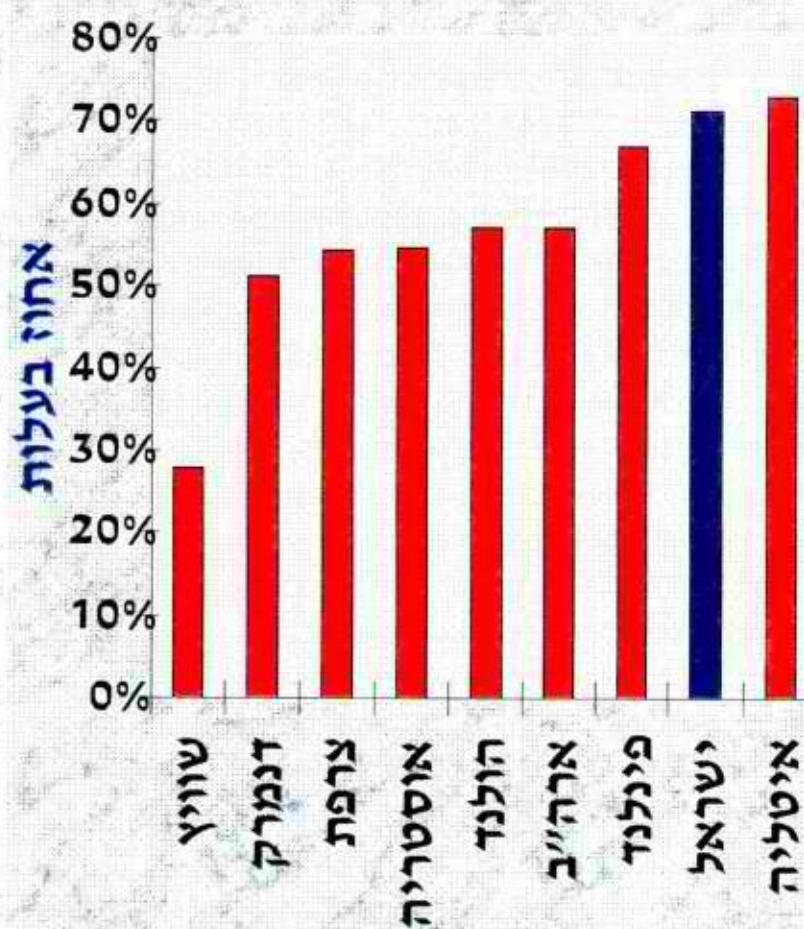
- **זוגות**
- **עלולים**
- **חדר-הוריונות**
- **יחידים**
- **קשיישים**
- **אזורים פיתוח**
- **סיוע מקום**
- **הטבת תנאי דיור**
- **שיקום שכונות**



אוכלוסיות יעד

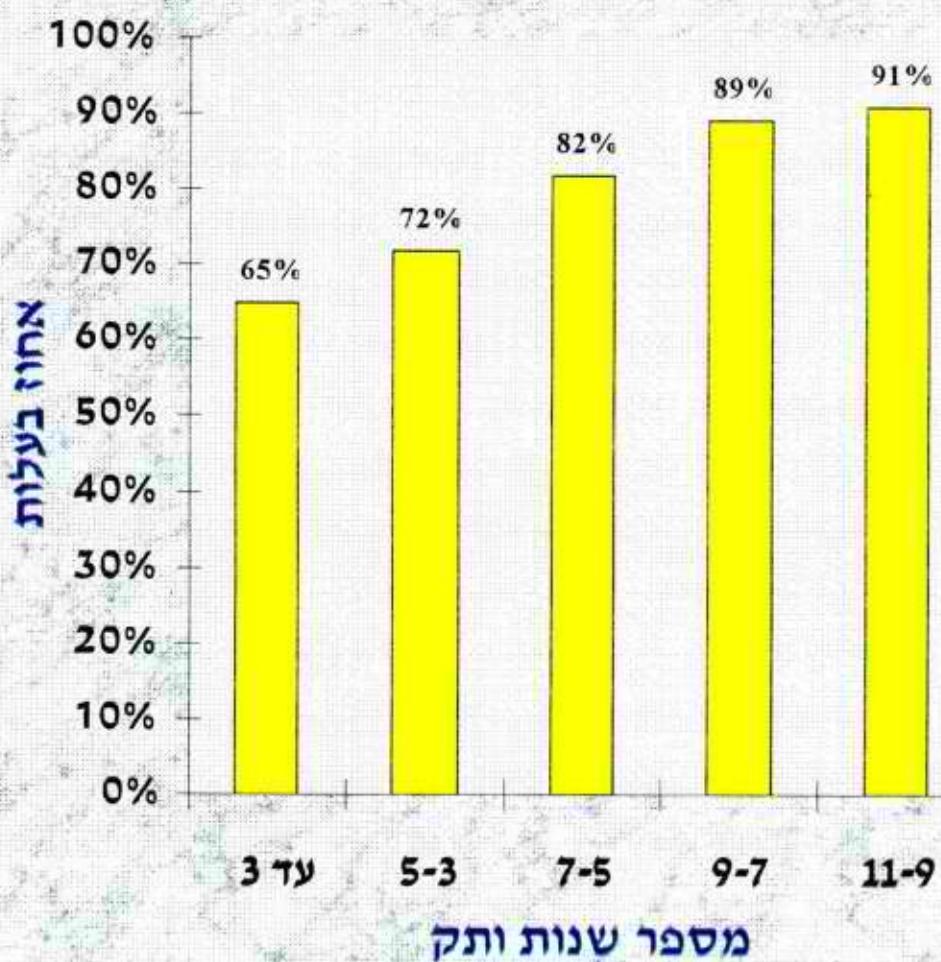


הוצאות על דירה - נתונים בינלאומיים



ישראל: בין המדינות
המובילות

אחוז זוגות צעירים בעלי דירה, לפי ותק נישואין



ותק נישואין:

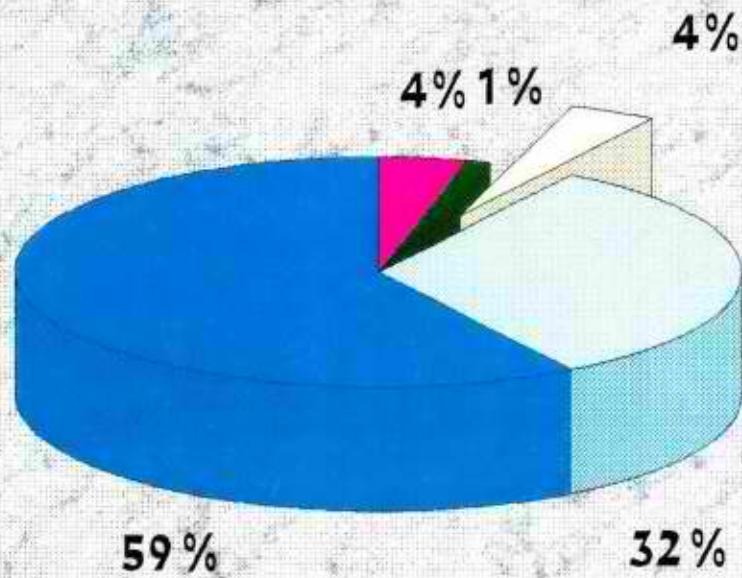
עד 3 שנים, 65%

מהזוגות רוכשים

דירה... ועוד 11 שנה,

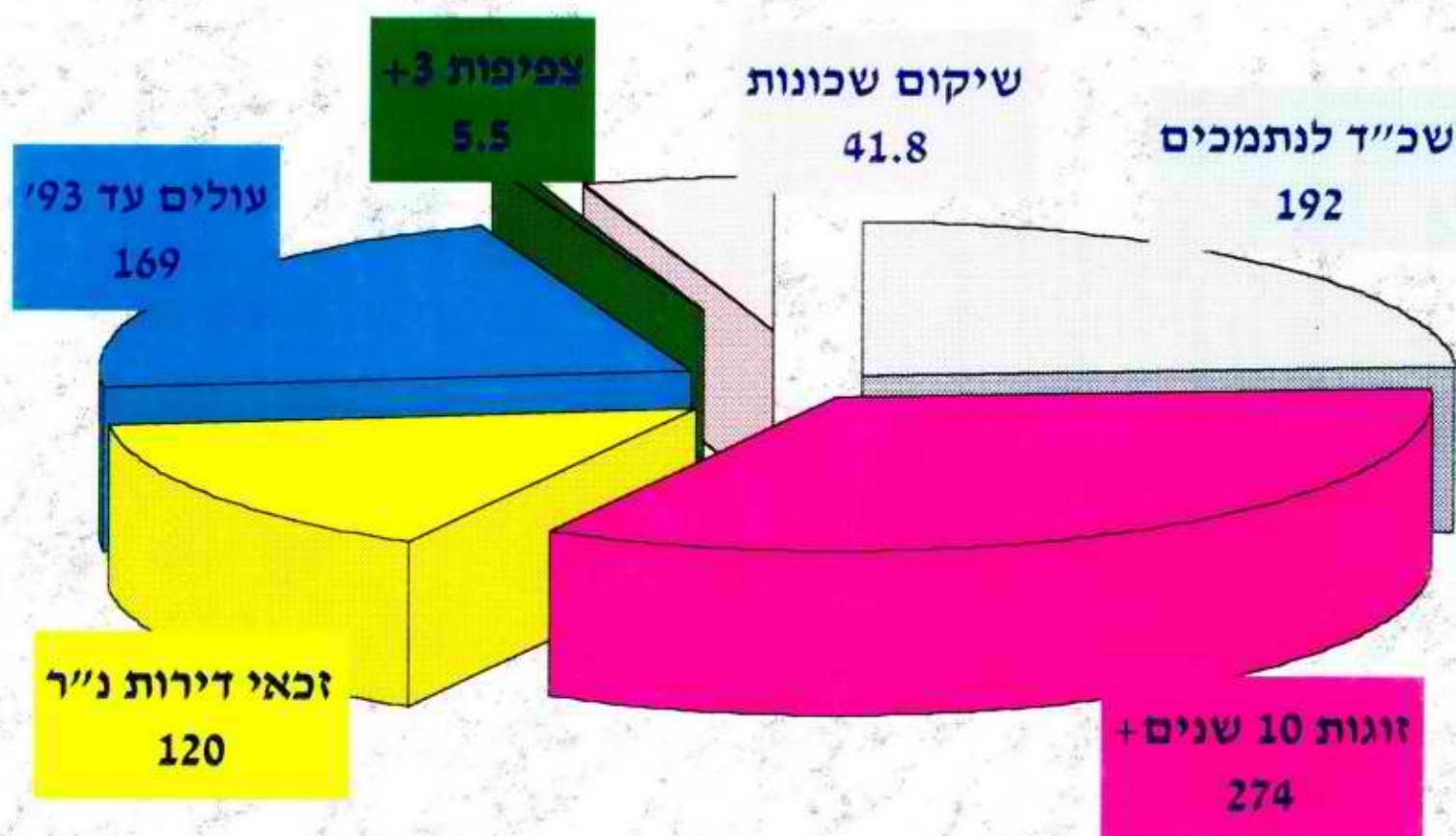
91% רוכשים

סקר זוגות צעירים - הנשואים 9-10 שנים



רק 4% ללא פתרון

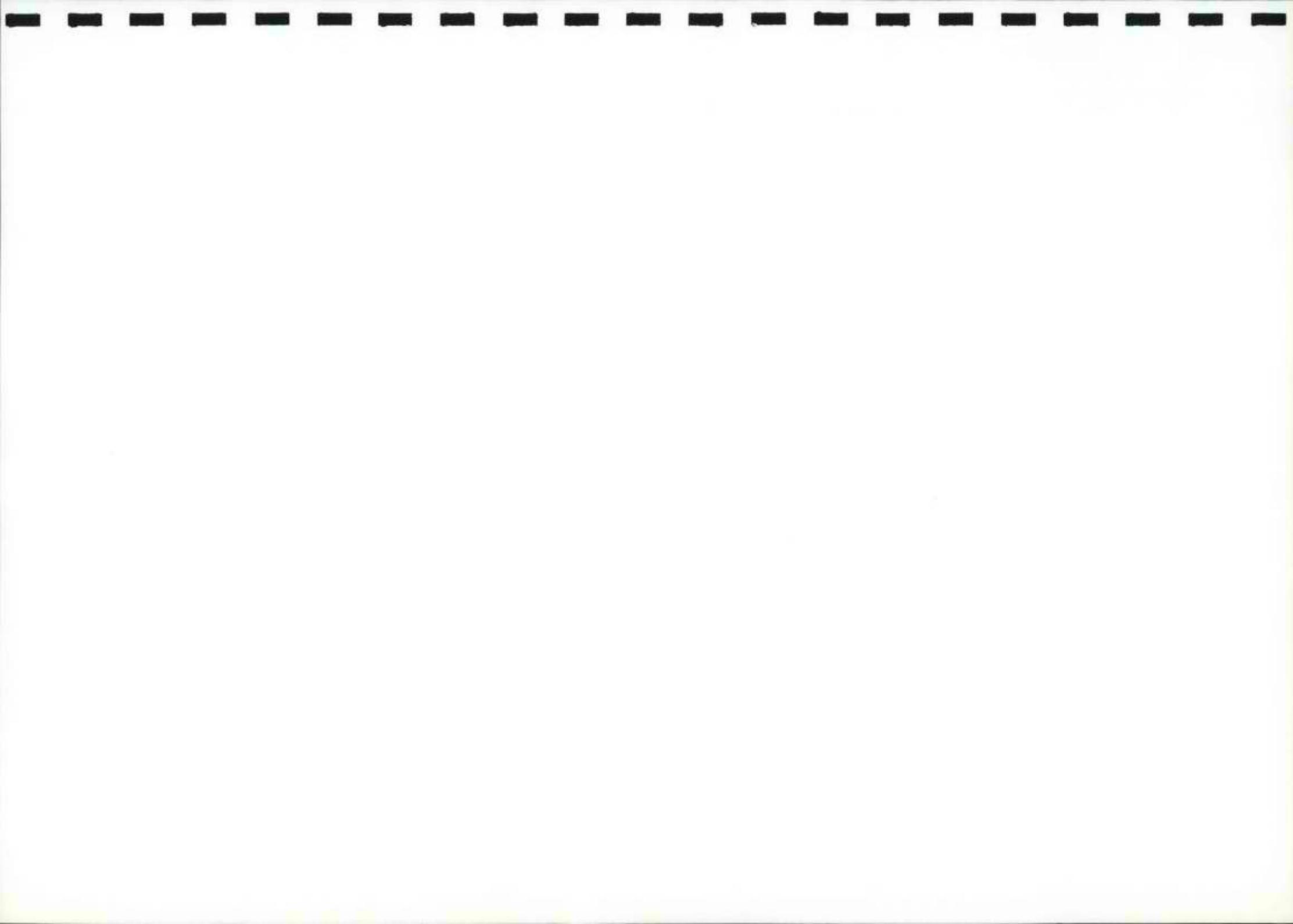
עדכון סיווע בקדתי (מלירני ש"ח)



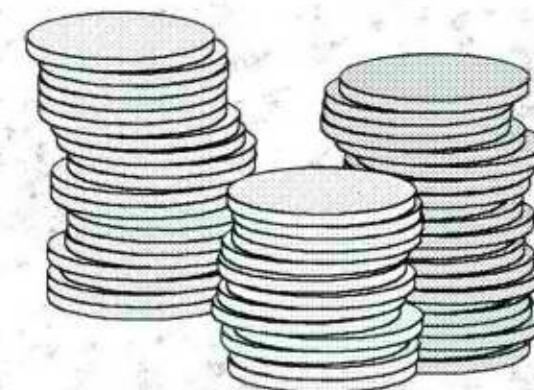
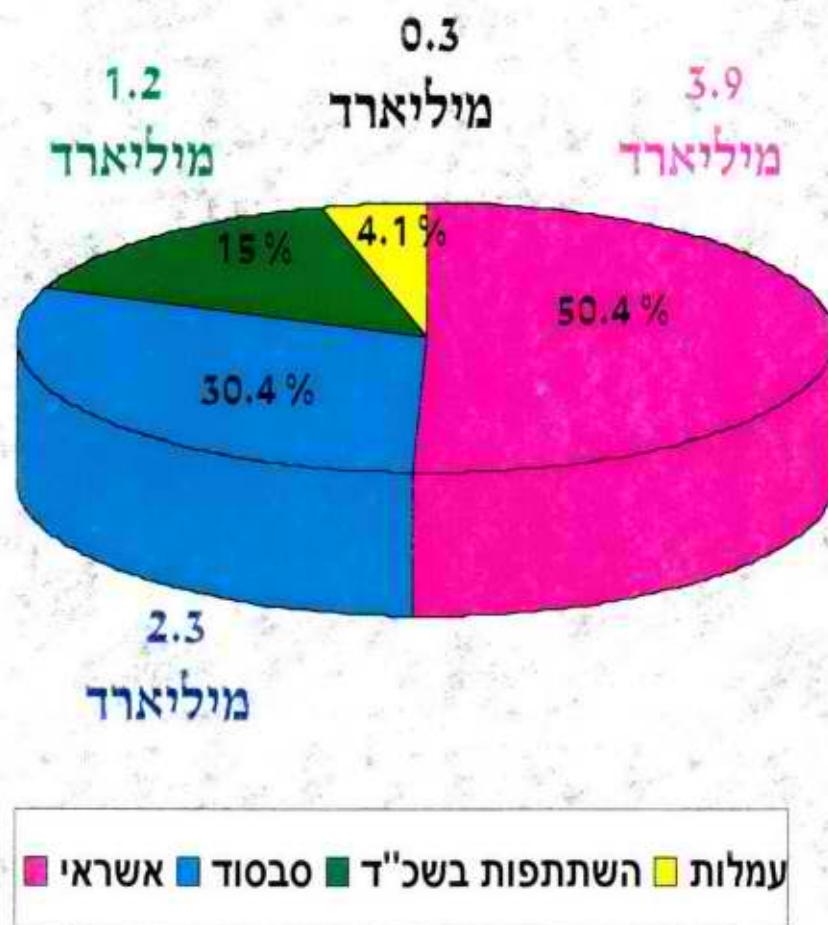
עדכון סיווע: ניצול עופדים

קבוצות היעד

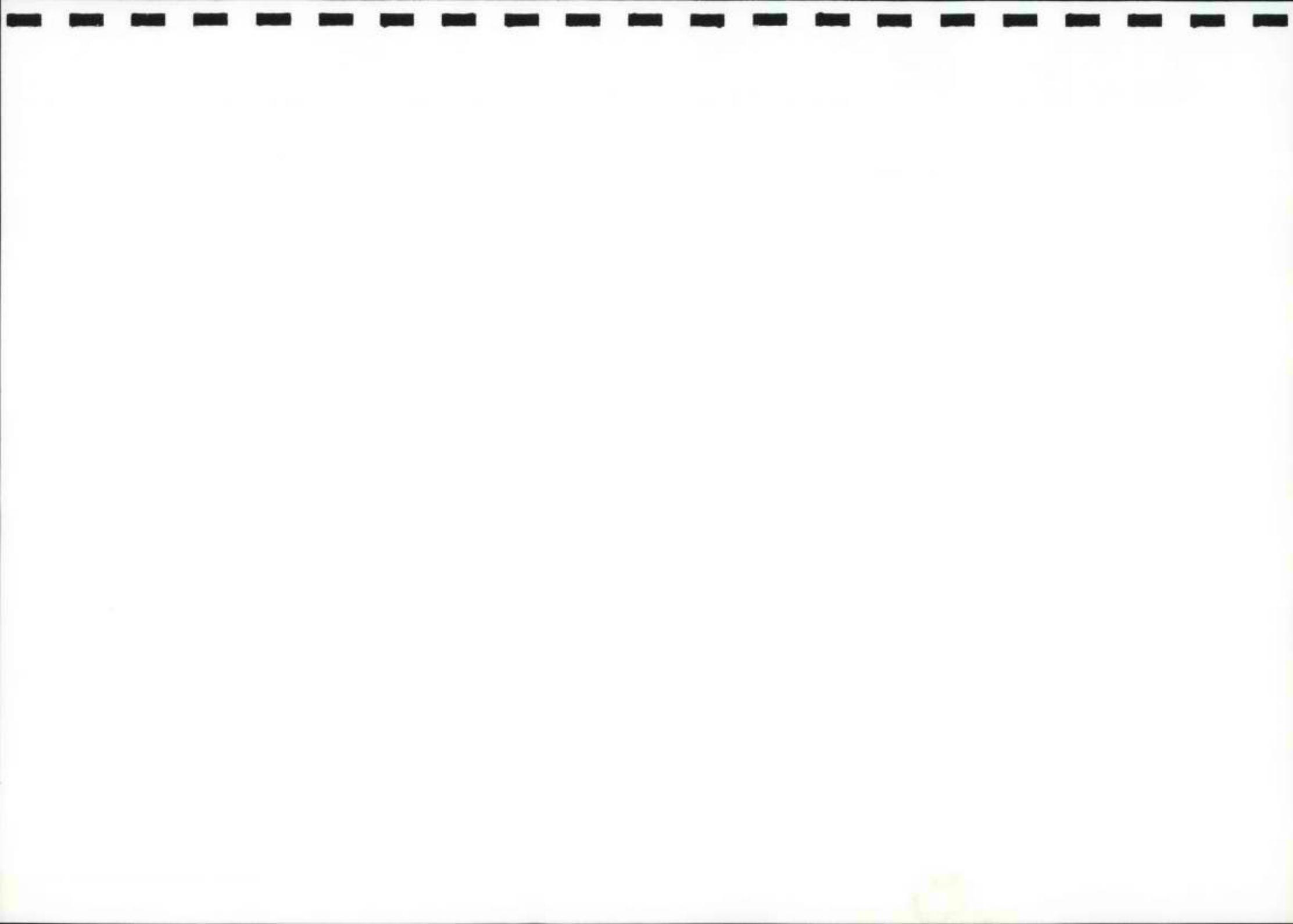
- **זוגות עם ילדים הנשואים 10 שנים ויתר עפ"י
 מבחני הכנסה**
- **עלים שעלו עד שנת 93'**
- **זכאי דיר סוציאלי (נ"ר) מסיבות בריאותיות**
- **משפחות הגרות בצפיפות (3 נפשות + בחדר)**
- **הרחבת דירות בשיקום שכונות**
- **הגדלת שכ"ד לנתרמכים מ Każבת קיום**



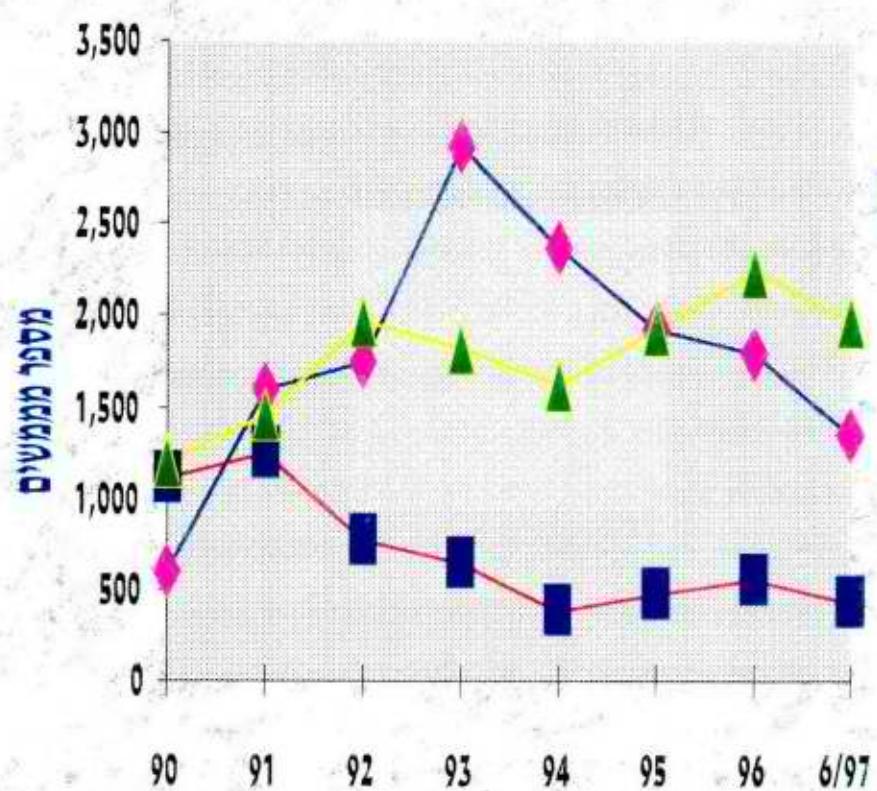
תקציב הסיווע (במייליארדי ש"ח)



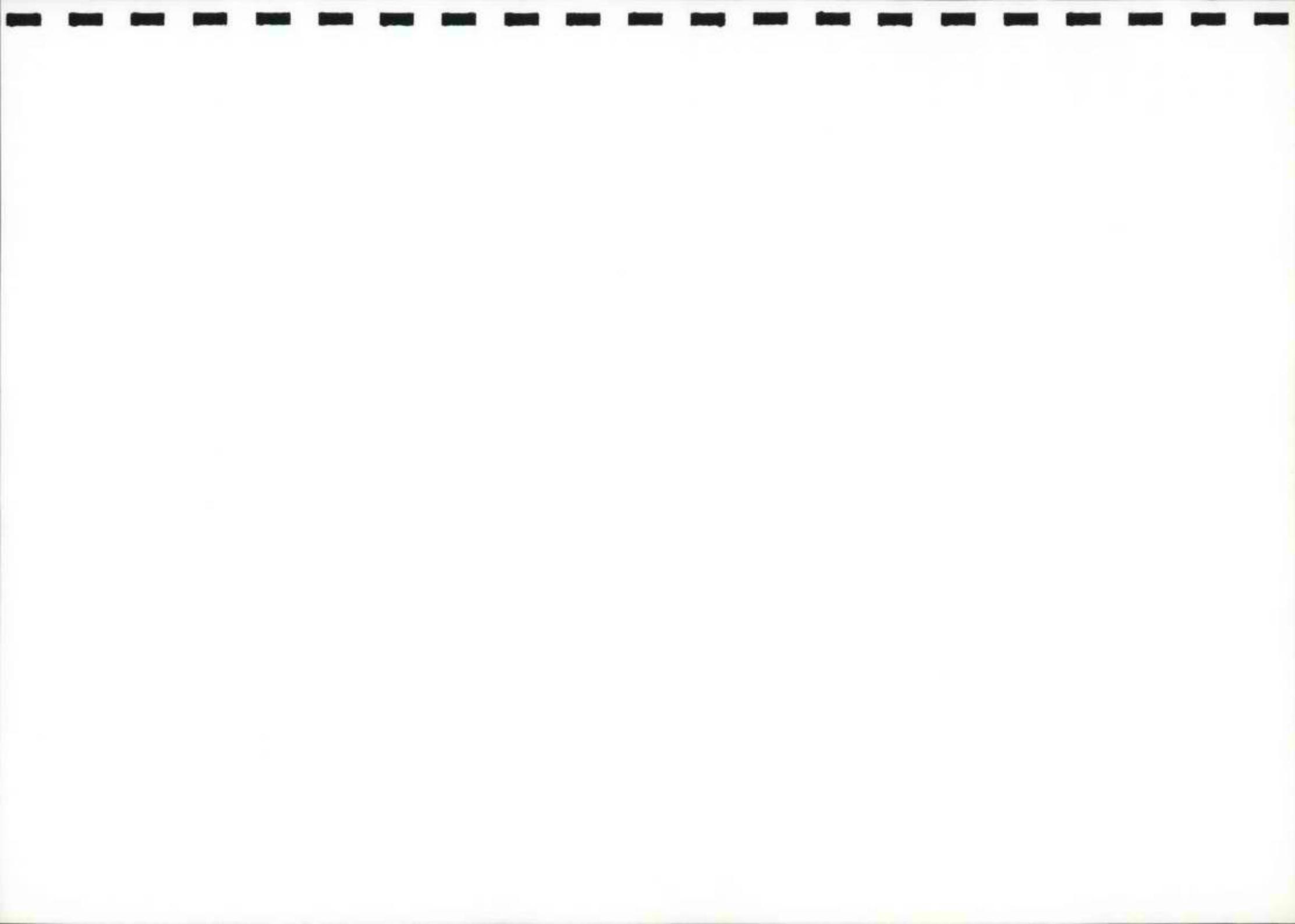
השנה צפוי עודף
של כ- 900 מיליון ש"ח,
בגלל האטה בביקושים



האטה ב咪ימושי משכנתאות מוכוונות



האטה ב咪ימושים
הוא לגבי ותיקים,
והוא לגבי עולים

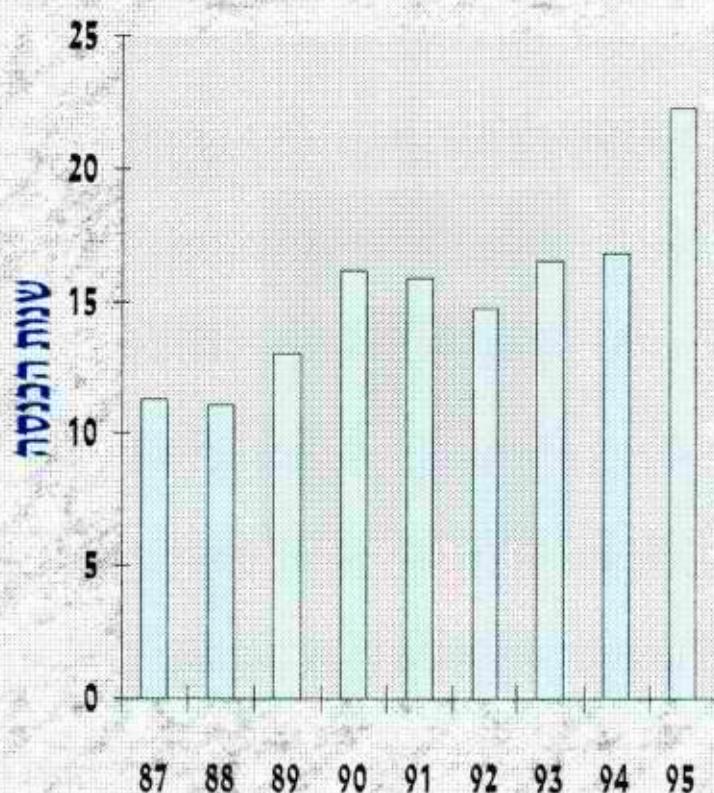


האטה בענף הבניה



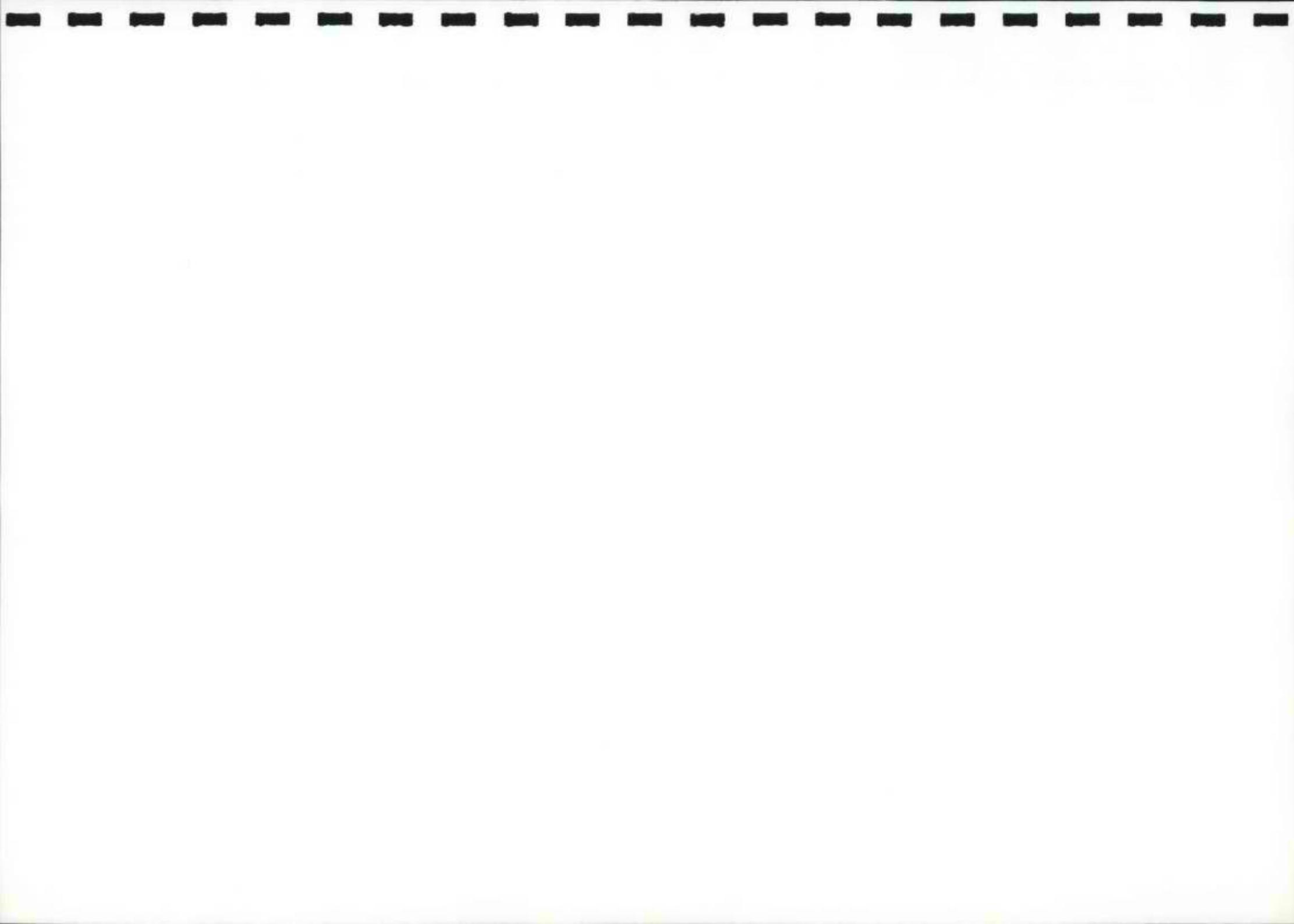
- האטה במספר העסקות
- האטה במימוש משכנותאות
- גידול במספר דירות לא מכורות

שנות הכנסה ברוטו לרכישת דירה

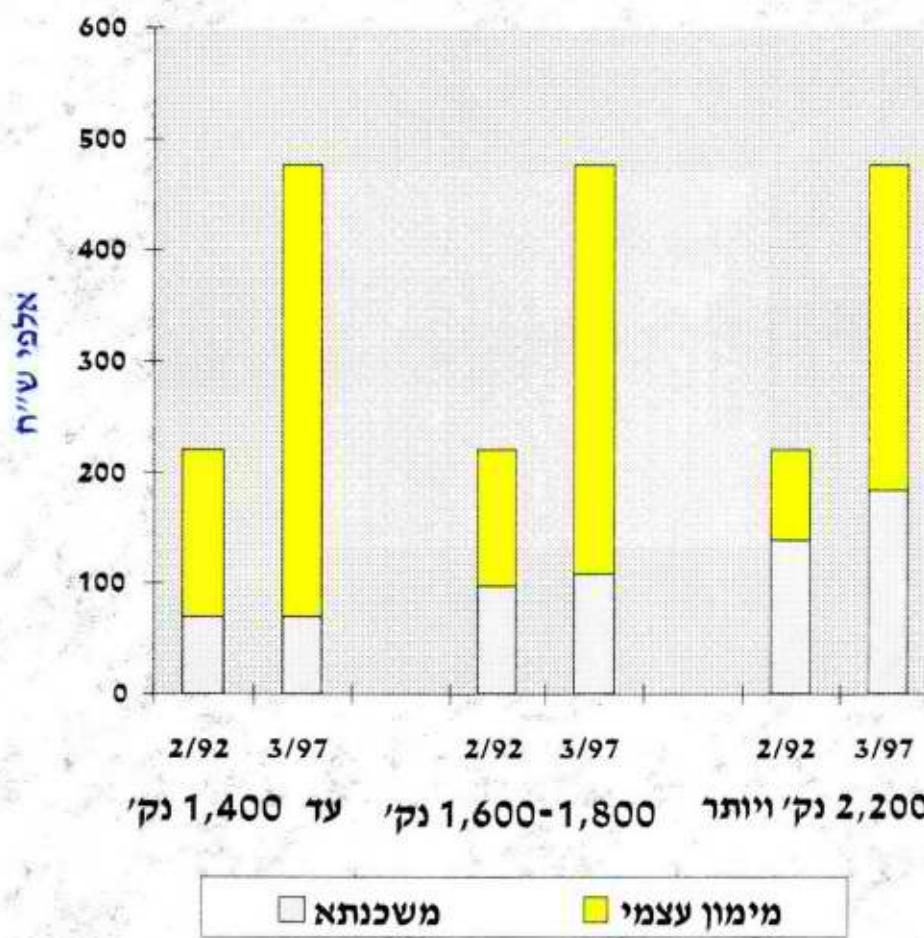


ככל שמחירים הדיירות עולים,
נדרש יותר זמן
”להגיע לדירה“





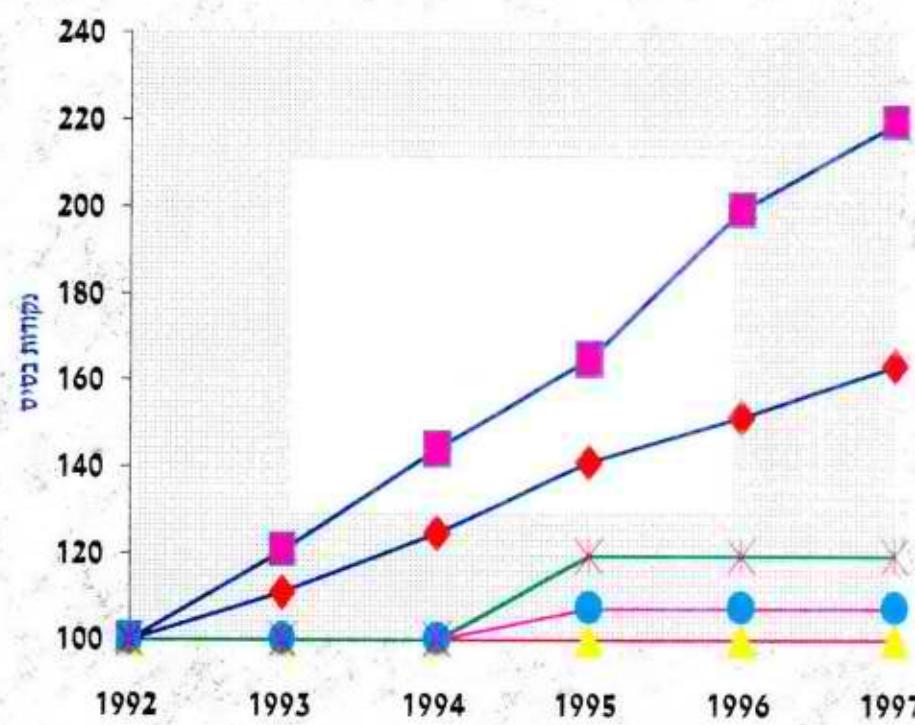
שחיקה בסיווע



אי-עדכון הסיווע
פוגע במיוחד
בשכבות החלשות

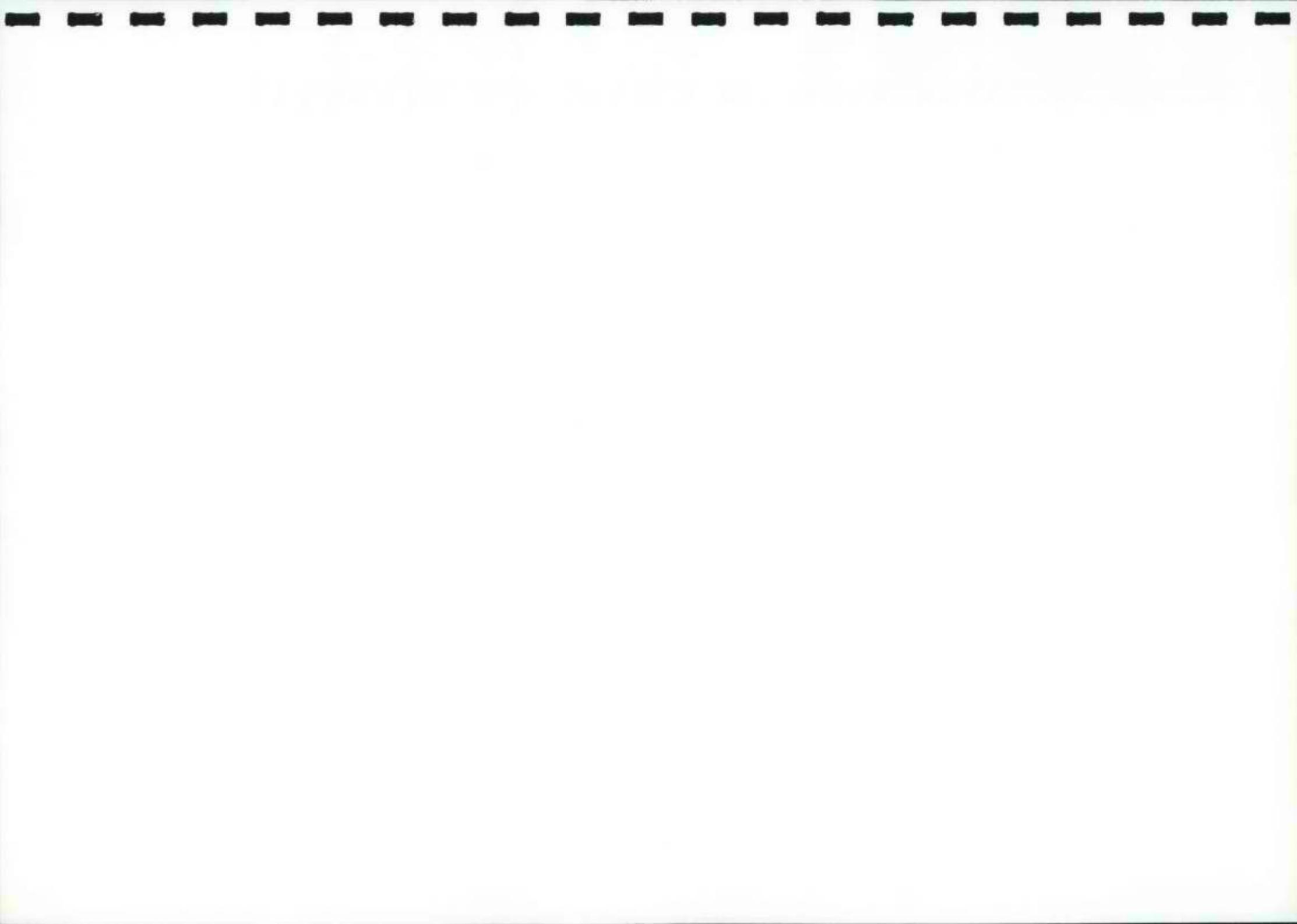


שינויים במחירים דירות מול עדכון משכנתאות



גודל הפער בין
מחירים הדירות
והמשכנתאות

מדד המחיירים לצרכן	מדד מחירי דירות
עד 1400 נק'	בין 1400-1800 נק'
יותר מ-1800 נק'	





מימון הדירה (ש"ח)	
476,000	מחיר דירה ממוצע
143,000	מימון עצמי (30%)
150,000	הלוואות משלימות
1,640	סה"כ החזר חודשי

איך זוג עם 2200 נקודות "מגיע לדירה"

מהם תגאי הסיווע לזוג עם 2200 נקודות?

גובה הסיווע (ש"ח)

183,000

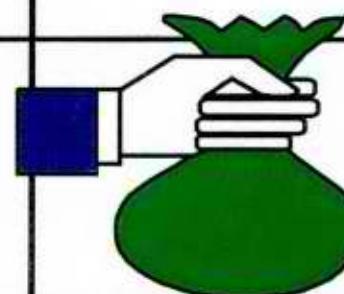
סה"כ

58,000

מזה : מענק

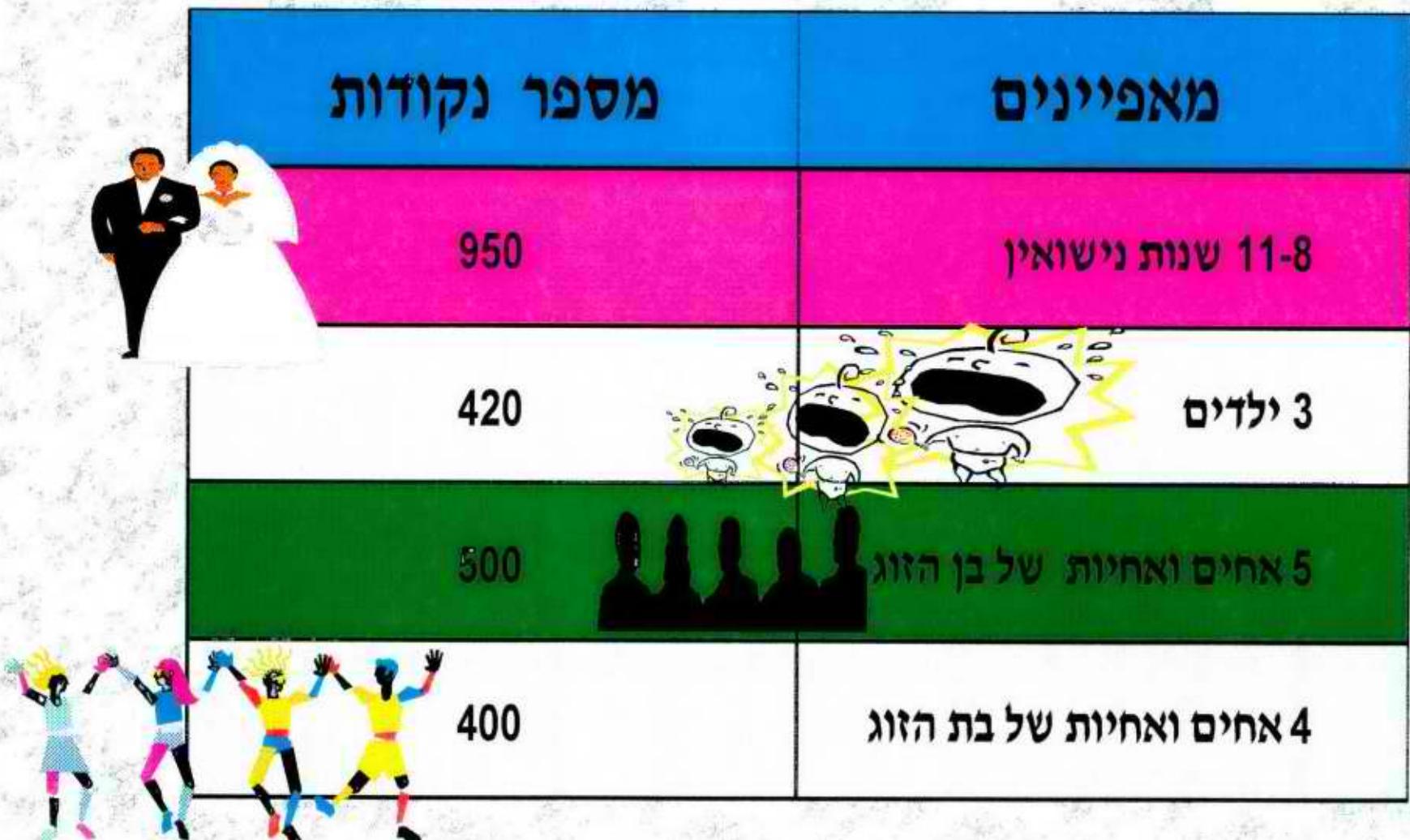
629

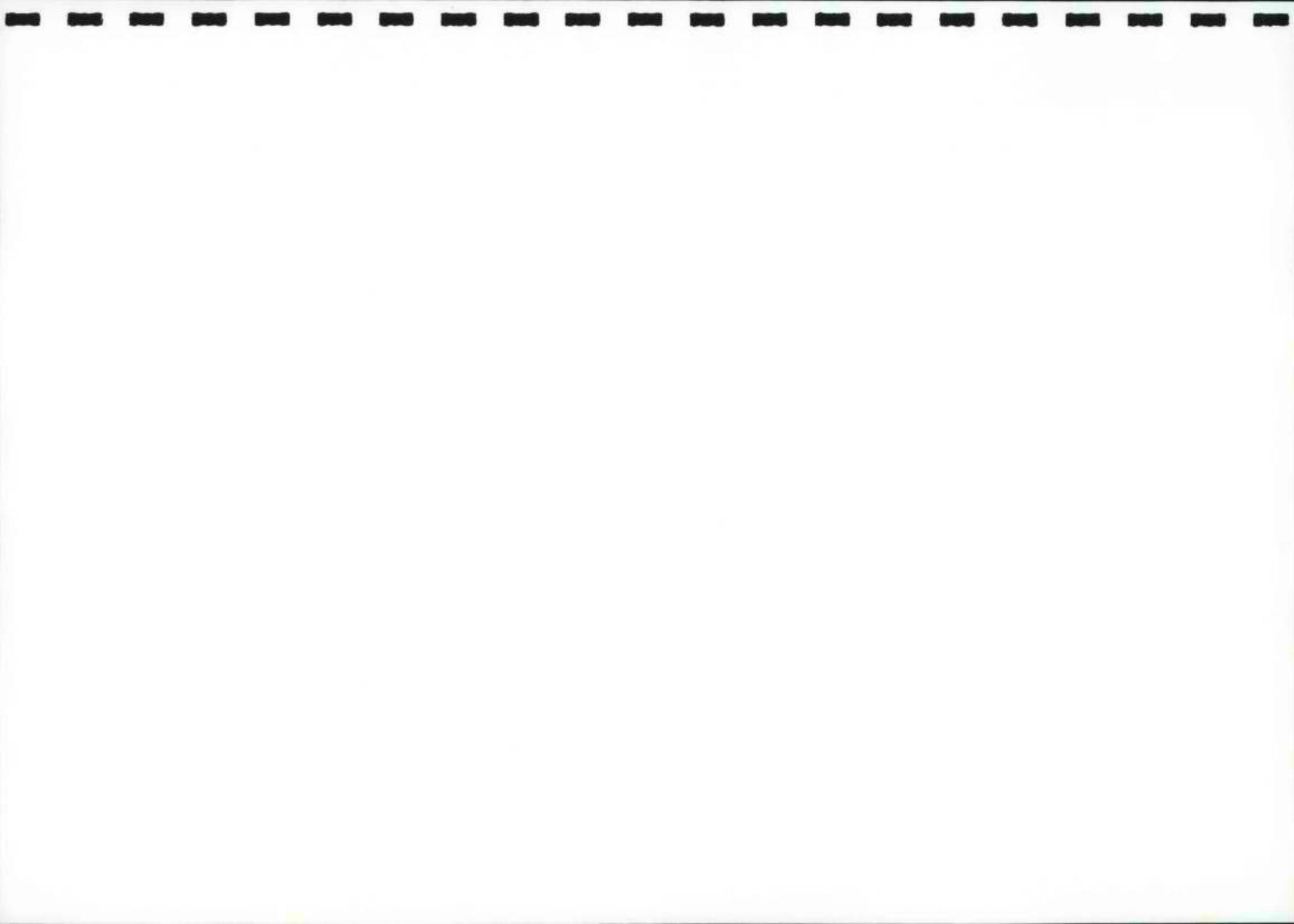
החזר חודשי התחלתי



מי הם הזוג עם 2200 נקודות?

מספר נקודות	מאפיינים
950	8-11 שנים נישואין
420	3 ילדים
500	5 אחים ו אחיות של בן הזוג
400	4 אחים ו אחיות של בת הזוג

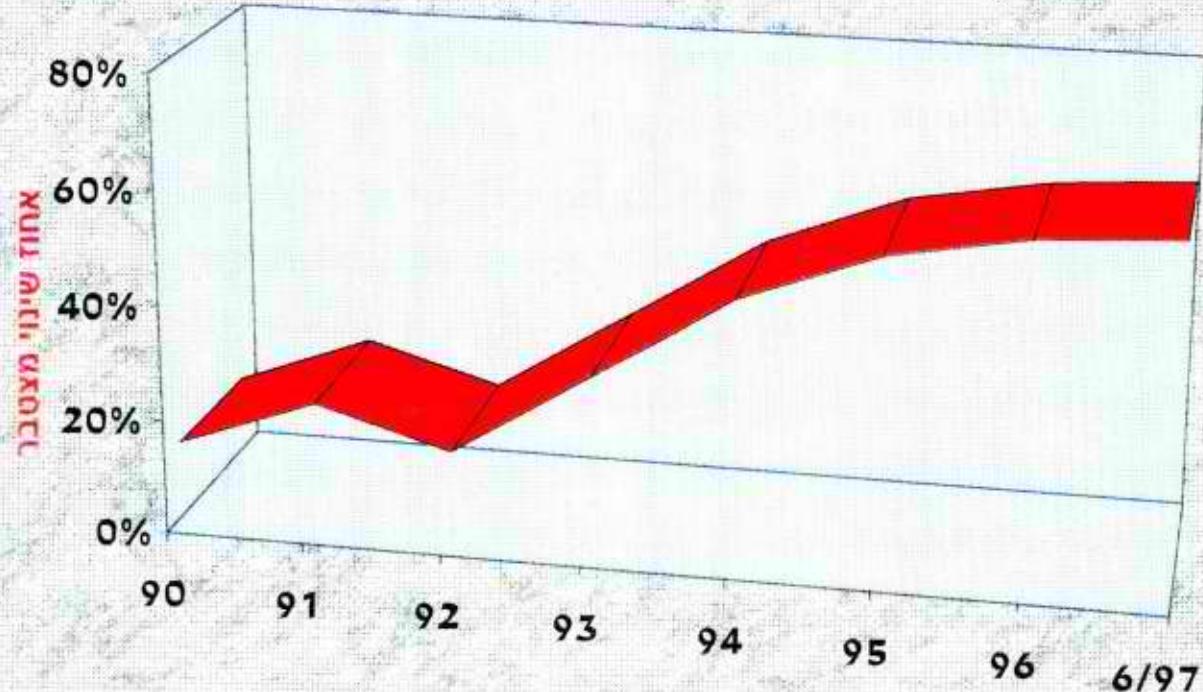




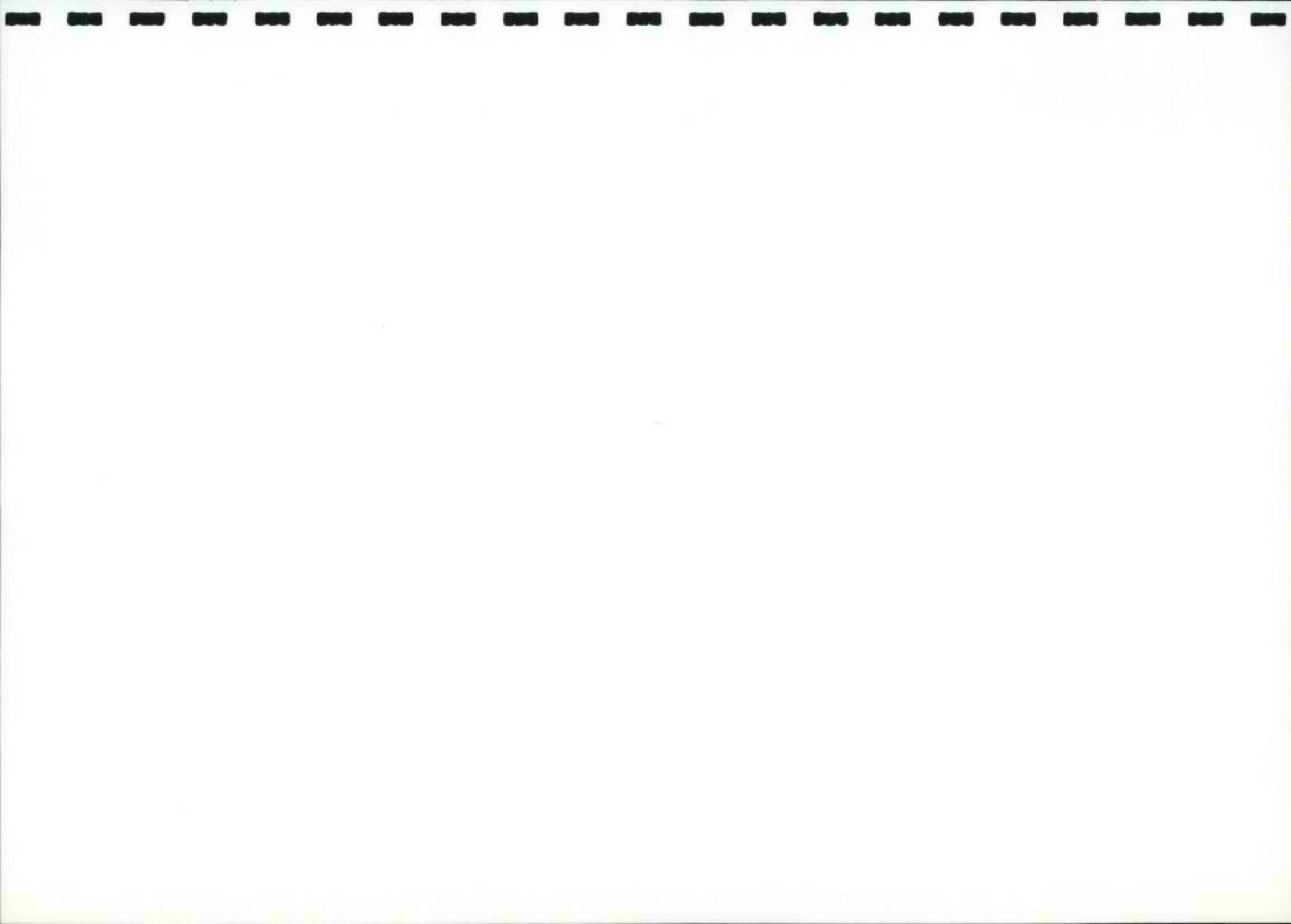
מחירים דירות 2.5 - 3 חדרים באזורים נבחרים



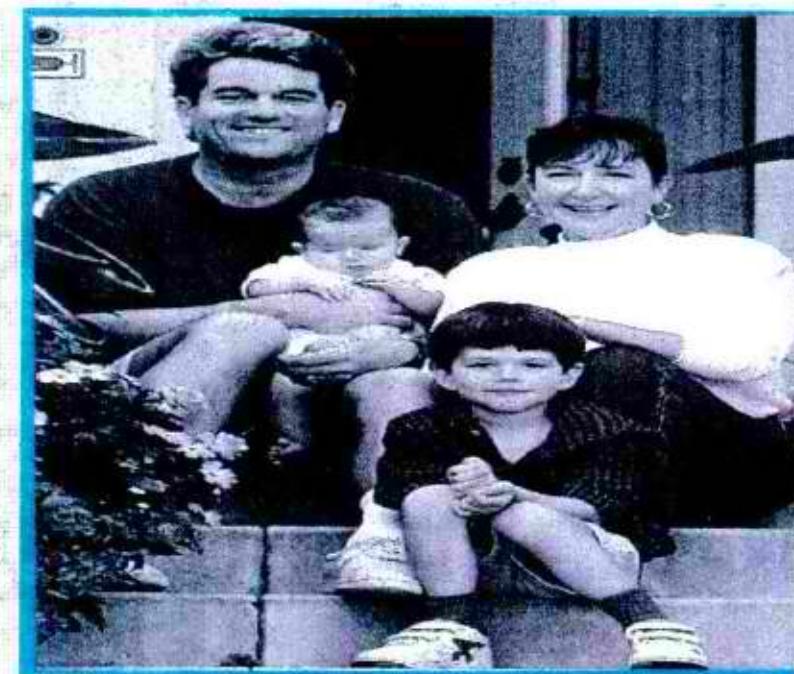
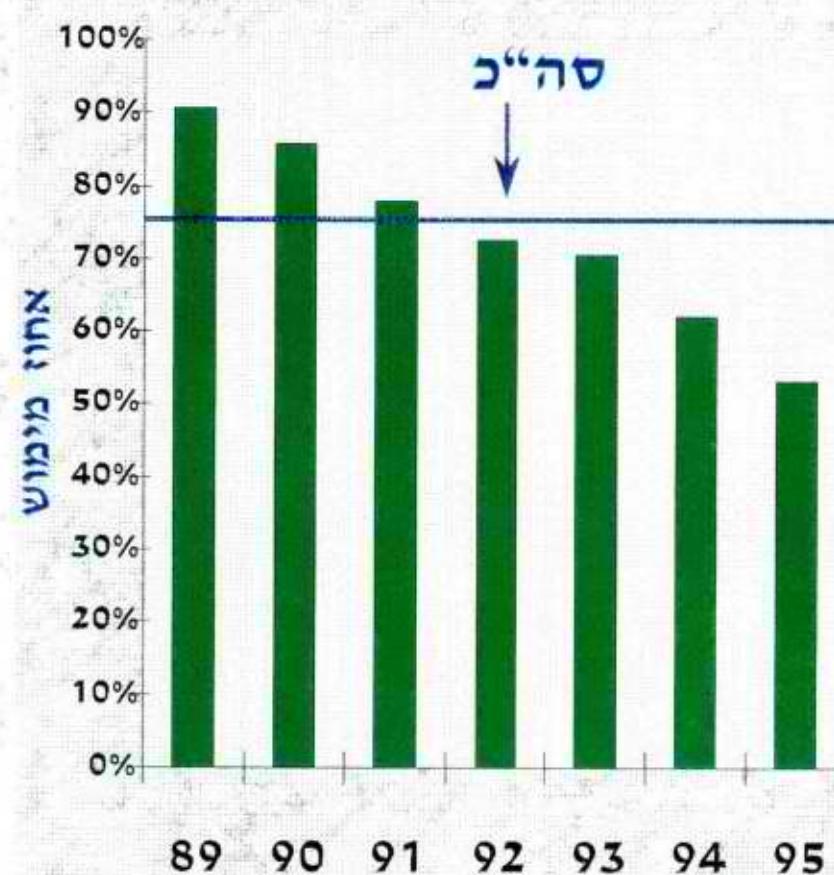
מדד מחירי הדירות



מחירי הדירות ממראים



מימושי משבנותאות מוכוונות ע"י משפחות עולים מהבר העמיים



כ- 75% מכלל משפחות הזרים,
שעלו בין 89-'95, כבר רכשו דירה

