



שם תיק: לשכת חברות וכלכלה - ועדה לקביעת עקרונות
למדיניות משרד השיכון

מזהה פיו: **ג-5/6047**

מזהה פריט 3p000

10/12/2017

תאריך הדפסה

כתובת: 2-107-9-6-8

880417

אברהם בן יצחק אבן יצחק
מלך המלך

820417

--



מדינת ישראל
משרד השיכון

ירושלים, יב' בחשתי תשל"ב
20 בספטמבר 1972

אל: מר ז. שורף - שר השיכון
מר י. שרון - מנכ"ל

הנדון: ועדה להכנת הצעה לדיון - עקרונות לפעילות לשנת 73/4

מא"ב רשימת נושאים המוצעים לבחינה כפי שהועלו בשיחות עם כ"א
מחברי הועדה שמותיהם.

הועדה קימה עד עתה דיון מרוכז אחד.

מוצע לקיים דיון מרוכז של הועדה בהשתתפות הסדר והמנהל הכללי
לגבוש הנחיות לגבי:

א. עדיפויות הטיפול

ב. אחריות הבצוע

ג. המשך הבחינה וההכנה של קרי המדיניות.

ב ב ר כ ה,
דוד אלפנדרי
סגן מנהל כללי

התקן: חברי הועדה

רשימת נושאים מוצעים לבחינה (עקרונות 73/4)

1. עקרונות ועדיפויות - פרוגרמה 73/4
א. עוני - קביעת התכנית והאחריות לביצועה בזיקה להתחייבויות המסדר בנושא.
ב. זוגות צעירים - קביעת התכנית בסדר עדיפות גבוה בחוספת תשובה לצעירים שנוצרו בעבר.
ג. החלטות עירונית - (אופיר, חברון, אחרים) קביעת עדיפויות והקצאה אמצעים.
ד. הרחבת ערי פיתוח - (קרית שמונה, קרית מלאכי, ואחרים).

2. קרקעות
קביעת מדיניות המסדר והמסירה של קרקע לחברות, קביעת אחריות הספול; טכניקות גיבול ורישום.

3. הקציב וגזברות
א. מאזן ההתחייבויות ע"ח תכנית 73/4
ב. סדרי נהול הקציב להבטחת:
(1) ידיעה מצב ניצול הקציב באופן שוטף.
(2) אמנסייה לגרענות עבר.
(3) קביעת שיטה לעדכון הקציב בעקבות שנויי מהירים או שנוי כללי איכלוס.
(4) קביעת מקור הקציב לכסוי הגרענות כאמור.

4. איכלוס ומדיניות סיוע
א. רביזיה של מדיניות החמיכה בהתחשב בשנוי הדרסטי בין מחיר הפתרון במונחי גורמי הייצור והשוק לעומת השנוי המזון יחסית ביכולת הכלכלית (הכנסה) של האוכלוסייה.
ב. השואה ואיבוד של קריטריונים ביעדים שונים (עוני, ז"צ, עולים) באשר לאפיונות, תקרת ההלוואות או הרכבן.
ג. מדיניות סיוע לנצורך או למצרך.
ד. רביזיה של תהליכי עבודה ונהלים בקשר עם מתן הלוואות ועדות מקומיות ומחוזיות, בקטות, טפסים וחוזים.
ה. הכנה ובצוע של שיטת הרשמה נוספת לזוגות צעירים.

5. חברות לספול באיכלוס
א. הגדלת מספר החברות לספול בעוני ברשויות כגון חולון, בת ים ואחרות.
ב. השלמת הספול בזו"צ בבתחום ספול החברות על אותן חברות כדוגמת פרדות.
ג. איחוד התנאים הדרושים להסגת שיחוף יתר של החברות והרשויות והעמדתם לראותן ככל האפשר.
ד. תאום המדיניות של המסדר כלפי החברות - הסגת עמדה מתואמת של נציגי המסדר השונים.

6. תכנון והנדסה, ביצוע
א. קביעת רמת הצרכים לדיוור והיקף התחלות הבניה והקצב להבטחת פעולות בניה רצופות וללא מבצעים בהתחשב במסך תקופת הבניה והאיכלוס (16 חודש).
ב. קביעת הנחיות לבצוע התכנון במסדר או על ידי שירותים והזמנות חוץ.
ג. קביעת הנחיות לגבי רכוז התכנון לאור המחסור בכח אדם והפניית עיקר מאמצי המחוזות לתפקידי בצוע ופקוח.
ד. דיון בהצעה להקמת מינהל תכנון (חברה). לאור בעיית הסכר מקצועות אלה וההשלכות על פונקציות התכנון. דיון בפתרונות אפשריים אחרים.

7. והליך קבלת ההחלטות של ההנהלה

א. התניות דיון בהנהלה המצומצמת ב:

- (1) הגשת תזכיר רקע והמלצות.
- (2) קיום דיון מוקדם עם הנוגעים בדבר ובמחוזות בעיקר.
- (3) העלאת הנושא בידיעתו המוקדמת של האחראי לתאם הספול המסויים.

ב. הקמת ועדות משנה קבועות המורכבות מחברי ההנהלה המצומצמת שתחמנה לפי

הצורך הנוגעים בדבר מבין מנהלי המחוזות והמחלקות הסכניות.

נושאים להנהלה יועברו לוועדות לפני הדיון בהנהלה או החלטה לאחר דיון

והנחיה עקרונית.

החלטת עקרוניות של הועדות הקביעות תהיינה טעונות אישור ההנהלה המצומצמת.

ועדות תוקמנה לתחומים:

- (1) פרוגרמה ותקציב.
- (2) איכולוס ומדיניות סיוע.
- (3) בניה ובצוע (לרבות מבצעים כגון ש.ב.ל).
- (4) מינהל וארגון.

8. ארגון ומינהל

א. סנויים במבנה הארגוני של המשרד:

(1) הצעות לטווח ארוך.

(2) סנויים לקידום נושאים ספציפיים וחיוניים.

ב. הקמת יחידה למידע ופתוח, לקידום ומחקר של נושאים לטווח ארוך (הצעת אנג' דוריאל)

ג. הקמת מערך נחונים ודווח בשילוב נושאי האיכלוס, הבניה המיזית, הכספים והתקציב.

9. נושאים חונים נוספים

א. רביזיה של מדיניות ההטברה.

ב. מדיניות מחירי הבניה.

ג. תכנון הפעילות לחקופות סיא או שפל.

ד. יצירת עתודה ניהולית במקצועות המינהלים וההנדסאים.

ה. שכת דירה ריאלי בשמידר.

ו. מה"ל - רביזיה של פסדות וכללים העברת פעולות לבנקים המסחרים.

ז. פתרון מחולב לדיור לזו"צ (טכירות + רכיכ).

1. 關於本會之組織及職權
2. 關於本會之經費及財產
3. 關於本會之會務及活動
4. 關於本會之紀律及懲戒
5. 關於本會之對外關係
6. 關於本會之內部管理
7. 關於本會之法律地位
8. 關於本會之其他事項

1. 關於本會之組織及職權
2. 關於本會之經費及財產
3. 關於本會之會務及活動
4. 關於本會之紀律及懲戒
5. 關於本會之對外關係
6. 關於本會之內部管理
7. 關於本會之法律地位
8. 關於本會之其他事項

חוקת נוסעים מוצעים לבחינה (עקרונות 73/4)

1. עקרונות ועדיפויות - פרובגרמה 73/4

- א. עוני - קביעת התכנית והאחריות לביצועה בקיפה להתחייבויות המסדר בנוסא.
- ב. זוגות צעירים - קביעת התכנית בסדר עדיפות גבוה בחוספת חשובה לצירים שנוצרו בעבר.
- ג. התישבות עירונית - (אופיר, חברון, אחרים) קביעת עדיפויות והקצאה אמצעים.
- ד. הרחבת ערי פיתוח - (קריית שמונה, קריית מלאכי, ואחרים).

2. קרקעות

קביעת מדיניות המסדר והמסירה של קרקע לחברות, קביעת אחריות הטפול; סכניקות ניהול ורישום.

3. תקציב וגזברות

- א. מאזן התחייבויות ע"ח תכנית 73/4
- ב. סדרי נהול תקציבי להבטחת:
 - (1) ידיעת מצב ניצול התקציב באופן סוטף.
 - (2) אסנסטיה לגרעונות עבר.
 - (3) קביעת שיטה לעדכון התקציב בעקבות שנויי מהירים או שנוי כללי איכלוס.
 - (4) קביעת מקור תקציבי לכסוי הגרעונות כאמור.

4. איכלוס ומדיניות סיוע

- א. רביזיה של מדיניות התמיכה בהתחשב בשנוי הדרסטי בין מחיר הפתרון במונחי גורמי הייצור והשוק לעומת השנוי המנוון יהסית ביכולת הכלכלית (הכנסה) של האוכלוסייה.
- ב. השואה ואיחוד של קריטריונים ביעדים שונים (עוני, זו"צ, עולים) באשר לצפיפות, תקרת ההלוואות או הרכבן.
- ג. מדיניות סיוע לנצורך או למצרך.
- ד. רביזיה של תהליכי עבודה ונוהלים בקשר עם מתן הלוואות ועדות מקומיות ומחוזיות, בקשות, טפסים וחוזים.
- ה. הכנה ובצוע של שיטת הרשמה טוטלת לזוגות צעירים.

5. חברות לטפול באיכלוס

- א. הגדלת מספר החברות לטפול בעוני ברשויות כגון חולון, בת ים ואחרות.
- ב. השלת הטפול בזו"צ סבתחום טפול החברות על אותן חברות בדוגמת פרוזות.
- ג. איחוד התנאים הדרושים להשגת שיתוף יתר של החברות והרשויות והעמדתם לרשות ככל האפשר.
- ד. תאום המדיניות של המסדר כלפי החברות - השגת עמדה מתואמת של נציגי המסדר השונים.

6. תכנון והנדסה, ביצוע

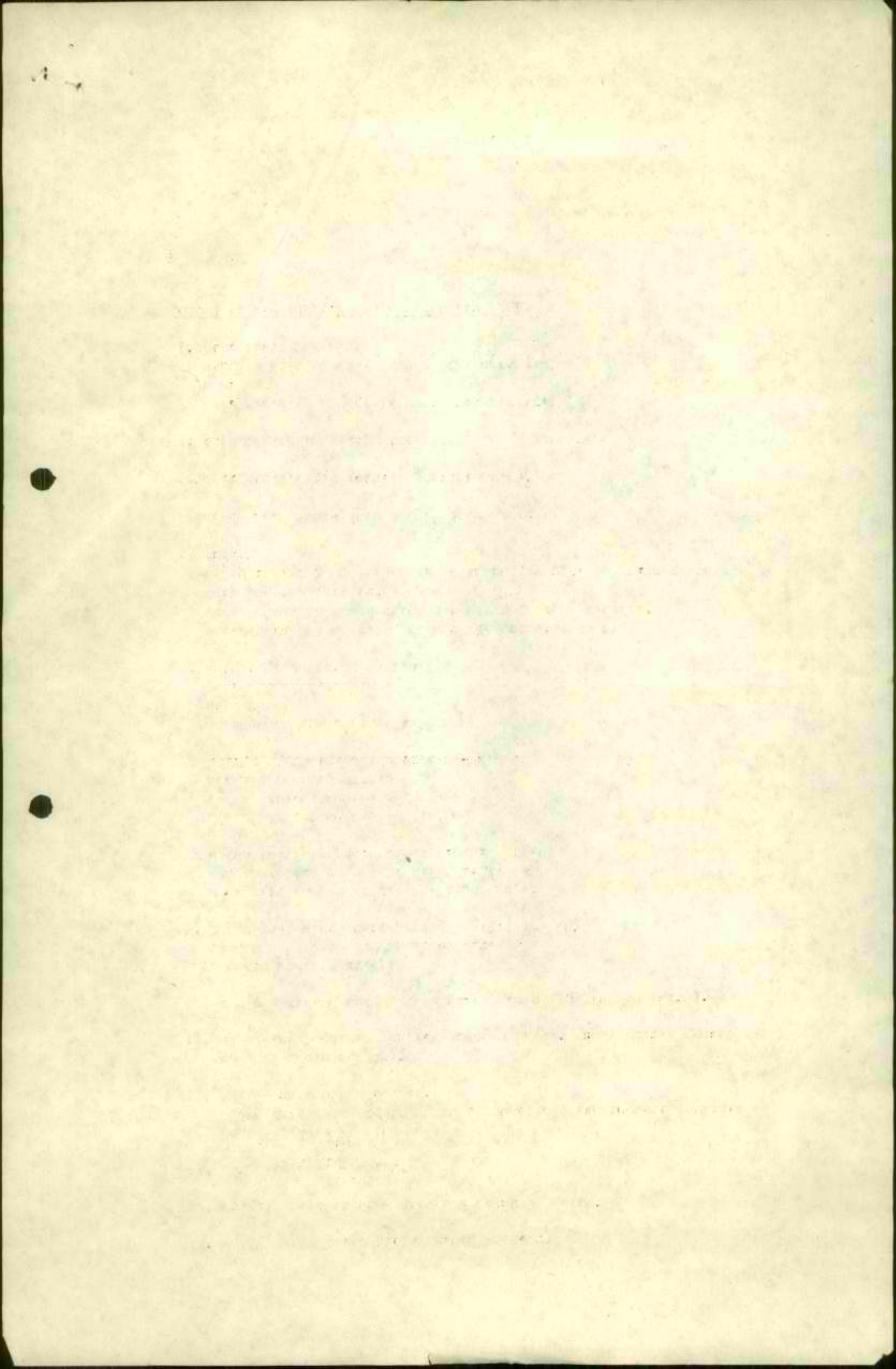
- א. קביעת זמן הצרכים לדירור והיקף התחלות הבניה והקצב להבטחת פעולות בניה רצופות וללא מבצעים בהתחשב במסך תקופת הבניה והאיכלוס (16 חודש).
- ב. קביעת הנחיות לבצוע התכנון במסדר או על ידי סיוחים והזמנות חוץ.
- ג. קביעת הנחיות לגבי רכוז התכנון לאור המחסור בכח אדם והפניית עיקר מאמצי המחוזות לתפקידי בצוע ופקוח.
- ד. דיון בהצעה להקמת מינהל תכנון (חברה). לאור בעיית השכר מקצועות אלה וההשלכות על פונקציות התכנון. דיון בפתרונות אפשריים אחרים.

מדינת ישראל
משרד השיכון

ירושלים, ד' תשרי תשל"ב
12 ספטמבר 1972

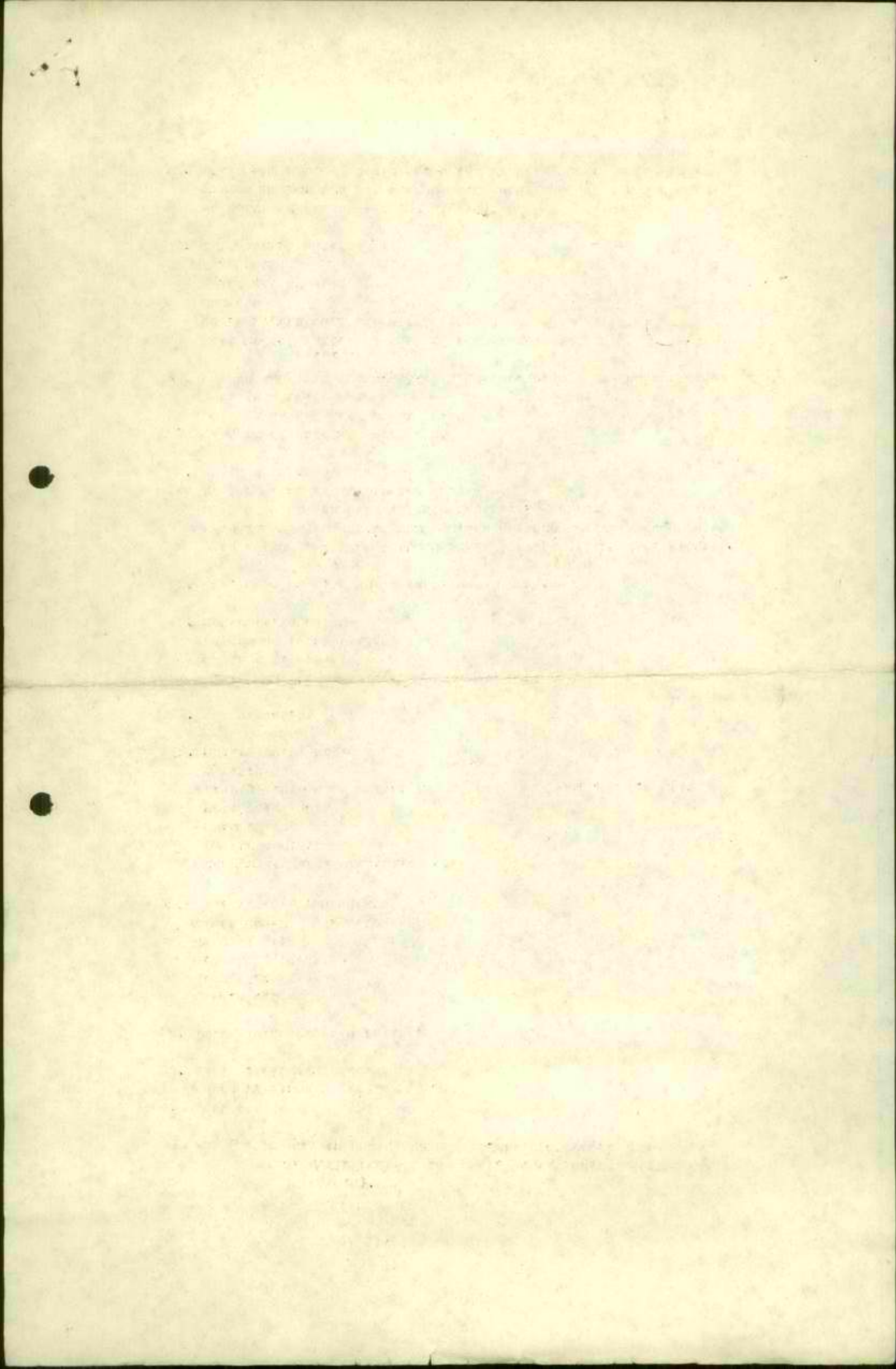
רשימת נושאים מוצעים לבחינה (עקרונות 73/4)

1. עוני וזוגות צעירים:
הגדרת הרגשים והאמצעים לספול בכ"א מהנושאים.
קדמיות.
ראשי פרקים לתכנון לבצוע הספול בנושא העוני.
2. בצוע המלצות ועדה זו"צ והתארגנות לרישום השוקף.
3. התיישבות עירונית (אופיר, חברון ואחרים).
4. הרחבת ערי פתוח - קרית מלאכי, קרית שמונה.
5. קרקעות:
בעלות ושליטה של המשרד על הקרקע עד להשלמת הבניה - קביעת מגמות
לאור יתרונות ומגבלות.
מגמות לחלקו של המשרד ברזרבות ובהקצאה של קרקע אורבנית.
טכניקות ומטרות של ניהול נושא הקרקע במשרד.
6. האום ושליטה בפעולה החברות:
סדרי מסירה בניה
דווח החברות
פקוח המשרד הראשי והמחוזות
7. רביזיה של האליכזי עבודה ונחלים - איכלוס
הלוואות ופעולות הבנקים
ועדות מקומיות ומחוזיות
בקשות, טפסים, חשבוות, הודים.
8. השואה ואיחוד של קריטריונים ביעודים לוננים:
אפיפות (עוני, השבת תנאי דיור, זו"צ)
תקרת הלוואות והרכבן עולים - זו"צ, הט"ד.
9. הגבלת מספר חברות העוני (בת ים, חולון ואחרות)
הטיבות החברות כמכסיר אדמיניסטרטיבי
השתתפות המקומות במימון
10. העברת תפקידי איכלוס לחברות העוני לרבות זו"צ (דוגמת פרזות).
11. הקמה פיתרון לחיאום המדיניות בחברות העוני. (מספר נציגים למשרד
לא תמיד בעמדה מתואמת).
12. מח"ל - ברור מטרות וכללים.
הצעה לבטול המפעל בתחום המאורז לנוכח יוקר הדיור והמחסור בפתרונות
הסלת הפונקציה על גורם אחר.
13. שכר דיור - עמידר.
14. מדיניות טיוע לדיור - סובסידיה לנצרך או למצרך.
15. פתרון מסולב לדיור לזו"צ שכירות + רכישת.



16. קביעת דמת הצרכים השנתית לדיוור וקביעת היקף התחלות הבניה והקצב להבשחת התשובה לצרכים. (בהנחה של 16 חודש משך הבניה עם התבססות על תקופה עם איכלוס + מכירת הצרכים).
17. בצוע עבודות תכנון:
ע"י המשרד
מסירת הזמנות חוץ
ההשלכות
תפקיד יחידות התכנון : תכנון אובגורח
רכוז התכנון ותפקיד המחלקות הסכניות במחוזות.
18. דמת כח אדם וגובה השכר במקצועות ההנדסים והסכניות. ובמקצועות המנהליים.
פתרונות אפשריים
ההשלכות על פונקציות תכנון ופקוח
ההשלכות כל פונקציות מינהליות.
19. תהליך קבלת החלטות:
דיון על יסוד בדיקה נחונים והצעות
דיונים אד הוק עם הנוגעים בדבר ולא דיונים כלליים.
הקמת ועדות משנה קבועות מתוך ההנהלה המאומצת לליבון והחלטה חוץ
דוות לפגישת (מינהל, פרוגרמה ותקציב, הפעלת הבניה, כללי איכלוס).
20. רביזיה של מדיניות הסיוע והקמת פתרון שוטף.
21. הסברה וגיוס המיכה:
פעולות תכליתיות (הצעות)
סיתוף בעלי תפקידים
סיתוף הרשויות המקומיות.
22. מערכת נחונים.
23. מדיניות מחירי הבניה:
מי יבנה
הוצאות ניהול מרד הסיכון והקבלן והשלכה על מחירי הבניה שלנו
תכנון לזמן ארוך
צוות הסיבה
תשובות לתקופות שיא ושפל
הכנת הצעות מדיניות בנושאים שונים
24. ראשי פרקים לשיטת הסיכום
איתור המסיבות העיקריות
הטלת האחריות
שיטת הכנה וביצוע
שיטת מעקב
אמצעים דרושים
25. יצירת עמודה ניהולית ומקצועית
26. מערך אינפורמציה ודיווח
מערכת אינפורמציה אופקית שיטתית
מערך ממוכן
27. רביזיה של מדיניות התמיכה בהתחשב בסינוי הדורסטי בין מחיר הפתרון
במונחי גורמי היצור והשוק לעומת הסינוי המתון יחסית ביכולת הכלכלית
(הכנסה של האוכלוסיה).

✓
x
✓
CH
4
3 CH
1 x



מ ז כ ר

: 5N

121 0 1.6 22

מאת :

L.B. 24516

הגדרות :

מלכות ישראל

החברים לזכרון משה

אברהם בן יצחק

7. $\frac{1}{2} \times \frac{3}{4} = \frac{3}{8}$

So we like to see

of B is $\frac{1}{3}$ and

2 on 1/6/2007 10:00

~~at 1255 25 75 6.36~~~~213~~

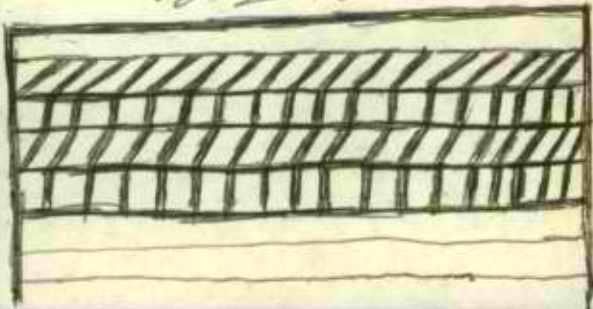
2020

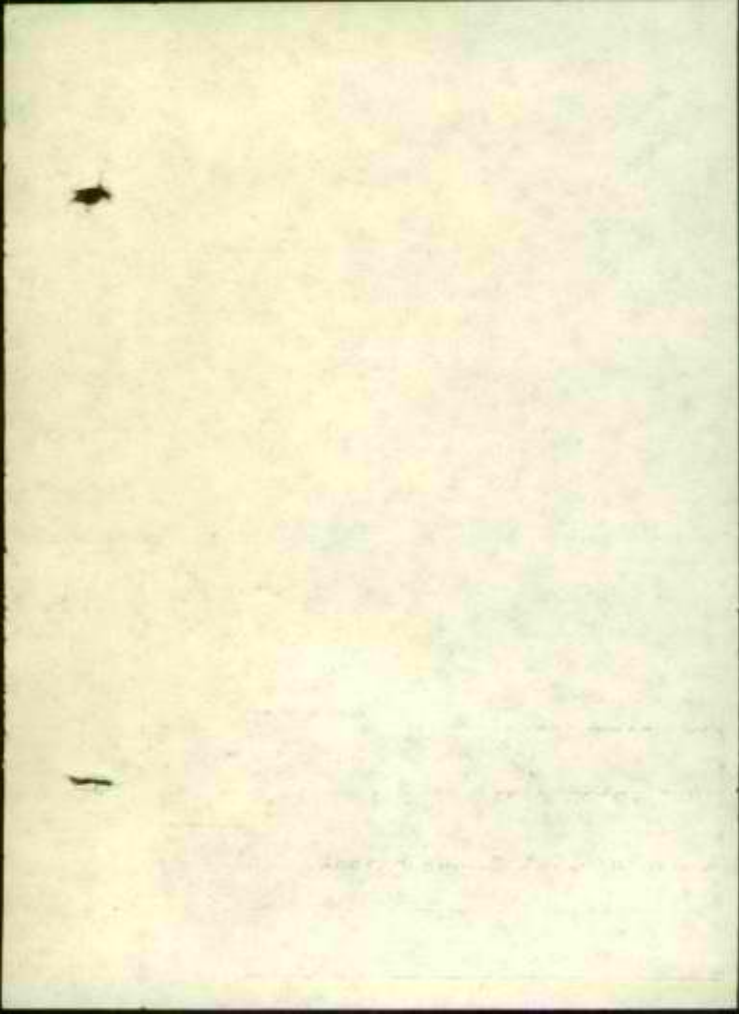
6-12-13

11.10.72 / ה'תשל"ב
 (ה) מהי חסידות
 + חסידות
 + חסידות
 + חסידות
 (2) חסידות חסידות + חסידות

(3)

ח. חסידות חסידות
 חסידות חסידות
 חסידות חסידות





מדינת ישראל

תאריך: 10.72.11

מספר:

א ל: חברי הוועדה לקביעת מחירי דירות

הנדון: אופן קביעת חוכנית וחקציב - אכלוס

- א. חוכנית האכלוס לשנה מסוימת חלוייה במידה רבה במצב מלאי יחידות הדירור הנמצאות בשטח בשלבי בניה שונים.
- ב. לצורך הכנת חוכנית האכלוס וחקציבה יש להכין סימולטניה גם חוכנית הלוואות להשתכנות עצמית. שלזו אין השפעה ישירה על אופן האכלוס.
- ג. שלב קודם לחוכנית האכלוס הוא הכנת מלאי הדירות שבבניה לפי :
 - א. דוח יחידת המחשב על יחידות הדירור שבבניה
 - ב. אמות דו"ח המחשב ע"י המחוזות.
- ד. מיחידת המחשב מתקבלים נתונים לגבי שני סוגי אוכלוסיות
 - א. כלל יחידות הדירור שבבניה
 - ב. לגבי אלו שלפי החוזות תאוכלסנה בשנה התקציבית הקרובה.
- ה. לגבי שתי אוכלוסיות דירות אלו מקבלים מרשמים לפי, יעדים, שלבים מחירים (אם כבר יש), סוגי חוזות, שטחים, שנת תקציב, חדרים וכתבי העברת רכוש (אם כבר יש).
- ו. דיון בין אגפי האכלוס, המחוזות ויחידת ממון וחקציבים על תנאי האכלוס בכל דירה.
- ז. אחריות ההחטה וחובת תיאום בכל שלב

הסבר הפעולות	אחריות להגשה	חובת תיאום
1. הכנת חוכנית אכלוס מקיפה לשנת התקציב, בהתפלגות <u>ישובית ויעודית</u> , במונחים פיזיים וכספיים		
א. מלאי דירות כללי בבניה (כל השלבים), לפי פרטי זהוי	חקציבים - אכלוס	מחוזות
ב. מלאי דירות שתעמודנה לאכלוס עד 31.3.74, לפי פרטי זהוי (פרטי זהוי כוללים: גדלים, סטנדרטים, שלבים, מחירים וכיו"ב).	(מחשב)	
ג. תנאי אכלוס לדירות שבסעיף ב' לעיל - שכירות/רכישה, השתתפויות המשותפות, השתתפויות מוסדיות, הלוואות לסוגיהן	אכלוס	חקציבים מחוזות
ד. הלוואות משלימות	אכלוס	חקציבים ומחוזות
2. הכנת חוכנית הלוואות להשתכנות עצמית <u>יעודית ומחוזית</u> , חוך ציון מוקדי ניצול עיקריים (ערים, חברות וכיו"ב)	חקציבים - אכלוס	מחוזות
3. הכנת חוכנית מפורטת לאכלוס דירות מתכנות בהתפלגות <u>ישובית ויעודית</u> (עמידר - עמיגור)	פרוגרמות - אכלוס	מחוזות עמידר, עמיגור חב - עוני מחוזות
4. הכנת חוכנית מפורטת לרכישת דירות יד שניה לאכלוס בהתפלגות <u>יעודית וישובית</u>	פרוגרמות - אכלוס	
5. מלאי וגמר צפוי של הרחבת דירור שבביצוע וחוכנית <u>ישובית ומחוזית</u> להפעלת הרחבת דירור ושיפוצי דירות.	פרוגרמות	אכלוס מחוזות עמידר עמיגור

ב ב ר כ ה ,

אבי אטיאס
יח' ממון וחקציבים

ב' : ישרון חשל"ג
10 אוקטובר 1972

אל: הוועדה לקביעת מחירי דירות

מ.א. 4.4

הנדון: שיטות לקביעת מחירים למשכנן

בהתאם להחלטת הוועדה מישיבתה הראשונה, להלן תמצית 2 השיטות לקביעת מחירים הנהוגות במשרד.

א. מחירים למשכנן לפי עלות כל חוזה בניה בנפרד

לפי שיטה זו, מגישים המחזות תחשיב עלות עבור מספר היחידות הנבנות במסגרת חוזה בניה אחד, ועבור כל חוזה בנפרד. חשוב העלות מורכב מארבעה סעיפים עיקריים:

1. עלות הבניה - אופן החשוב והבעיות הכרוכות בו הובאו בדו"ח מפורט של מר מרחב.
 2. עלות הפתוח - כולל עבודות עפר, כבישים, מדרכות גנון, פתוח בעבר וכו'.
 3. ערך חקרקע - לפי טבלת מינהל מקרקעי ישראל ובמקרה של חקרקע פרטית, לפי הערכה.
 4. העמסות - כולל העמסות לחקציב רגיל, לקדנות פנויים ובדיקות מימון וכו'.
- חשבון העלות הנבדק ע"י הגורמים המוסמכים במשרד, מובא לוועדת המחירים לסכום וקביעת המחירים למשכנן ותנאי האכלוס. בקביעת המחיר למשכנן שוקלת הוועדה גורמים שונים כמחירי השוואה, מיקום הידירות, מסגרת, יעוד וכו', אך לחשבון אומדן העלות המשקל הנכבד ביותר בהחלטה.

ב. מחירים למשכנן לפי עלות ממוצעת
(נקבעו במסגרת מבצע אכלוס ה-7,000)

גם לפי שיטה זו נערך תחשיב עלות המורכב מסעיפי בניה, פתוח העמסות וחקרקע, אלא שכאן החשבון פשוט יותר.

נקבעו מספר איזורי בניה רישיים לכל היישוב, כאשר לכל אזור נקבעה עלות ממוצעת למ"ר בניה.

סעיפי העלות ואופן החישוב:

1. בניה - לפי הטבלה.
 2. פתוח - סכום קבוע לכל אזור.
 3. העמסות - 1,200 ל"י ליחידה + 5% מבניה ופתוח.
 4. חקרקע - לפי טבלת מינהל מקרקעי ישראל או בהערכה במקרה של חקרקע פרטית.
- להבהרת העניין מצורפת כנספת טבלת החשוב לעלות הבניה והפתוח ודוגמאת חשבון לפי שיטה זו.

ג. תכונות שיטה א'

1. למי העקרון של קביעת מחיר לפי עלות כל חוזה וחוזר בנפרד, נוצרים עלויות רציניות ביחסי המחירים וקשיים חמורים בקבלת החלטות - כאשר נמצא, באופן טבעי, עלויות שונות לאותו סוגי דירות, במקומות ובתאריכי אכלוס זהים.
2. חוסר האפשרות לקביעת מחירים מוקדמת, לזרז התקשרות משתכנים וקדום הכנסות.
3. קשיים טכניים בקביעת אומדן עלות הבניה בשלב מוקדם של הבניה. נושא זה פורט בדו"ח שהגיש מר מרחב.

1. The first part of the paper is devoted to a general discussion of the problem.

2. In the second part, we shall consider the case of a single particle. The results obtained in this case are of great importance for the understanding of the general case.

3. The third part of the paper is devoted to a detailed analysis of the results obtained in the previous sections. It is shown that the results are in good agreement with the experimental data.

4. Finally, in the fourth part, we shall discuss the implications of the results for the theory of the phenomenon. It is shown that the results are in good agreement with the theoretical predictions.

ב' חשון תשל"ב
10 אוקטובר 1972

ב. יתרונות שיטת ה-7,000

השיטה שהונהגה במבצע ה-7,000, תהיה חלק מחסרונות השיטה הקודמת.

שיטה זו מפתחת את תהליכי העבודה ומשפרת קביעת מחירים בשלבים מוקדמים של הבניה. ע"י כך ניתן לזרז התקשרויות והכנסות צפויות ולעתים להקל את הלחץ על שוק הבניה.

השיטה פותרת בחלקה גם את בעיית העלות ביחסי המחירים ומקלה בקבלת החלטות לגבי מחירים למיטכך. לפי השיטה מתקבלים מחירים אחידים לאותם סוגי דירות באותו אזור.

מאידך, שיטה זו עדיין לא פותרת את בעיית יחסי המחירים בין האזורים השונים וכן את בעיית יחסי המחירים לפי זמני אכלוס שונים.



אילה זילדמן
מרכזת וועדת מחירים

נספח

הדריך לקביעת מחירי טופייס למ תנאים (מבצע מכירת 7000 דונם, מאי 1972)

טבלת מחירים

ע י ת ו ח	חוספנות והפחתות				בית טורי (1)			בית מרובע (1)			איוור
	חוספנות סטנדרט משופר	טטח דירה גדול מ 81 מר	טטח דירה קטן מ 64 מ"ר	בית מודרג	דירות 65 - 80 מ"ר			דירות 65 - 80 מ"ר			
					2 ק'	3 ק'	4 ק'	2 ק'	3 ק'	4 ק'	
	ל' לדירה	%	%	%	ל' / מ"ר	ל' / מ"ר	ל' / מ"ר	ל' / מ"ר	ל' / מ"ר	ל' / מ"ר	
6500	+ 1300	- 4%	+ 10%		560	510	495	540	495	480	ספלה (נהריה עד אשקלון
9000	"	"	"	+ 10%	580	535	520	570	520	505	הררי
9000	"	"	"	"	645	595	575	635	575	560	ספר (ישוב "קדמי")
7500	"	"	"	"	570	525	510	560	510	495	נגב באר שבע
7000	"	"	"	"	605	555	540	595	540	525	אופקים, נתיבות סדרות
8000	"	"	"	"	645	595	580	630	580	560	ערד, דימונה, ירוחם
8500	1700	"	"	"	920	850	825	900	825	800	אילת
12,500					660						ירושלים (2)

(1) סטנדרט רגיל

(2) לפי סטנדרט המקובל בירושלים, ללא מעליה.

תחשיב לקביעת מחירים והצעת תנאי אכלוס לחזה מס'

שנה _____ חוזה _____ חורב"צ _____ טירומת _____

1.	שם המסות	שם המסוס	כמות יח' בחוזה	תאריך תחווה	שם הקבלן	מס' מחוז	מס' ישוב	מס' אובייקט
----	----------	----------	----------------	-------------	----------	----------	----------	-------------

א. פרטי זהוי

2.	מספר המבנה							
3.	היעוד המתקצב							
4.	הטיפוס							
5.	מספר יומות							
6.	סוג ה"ח: טו"ח/רובע/חורג							
7.	שטח במ"ר וסטנדרט							
8.	מספר חדרים							
9.	כמות יח'ד מאותו סוג							

ב. פירוט התחשיב

10.	עלות הבניה	52,800	ז"ח (600x50) ז"ח					
11.	עלות הפחוח	12,500	ז"ח					
12.	סה"כ בניה + פחוח	65,300						

13.	הער סוג 5.5% בניה + פחוח	3,590						
14.	העמסות קבועות (1200 ל"י)	1,200						
15.	ערך הפרסע	4,800						
16.	סה"כ עלות ליחידה (מחיר להעברה)	74,890						

ג. אכלוס ומויננון

17.	יעוד מוצע ע"י המסוח	77,000	(68% + 3%)					
18.	נוחיר למשתכן							
19.	מימון : מזומן							
20.	בנק							
21.	תקציב							
22.	הלוואה עומדת							
23.	המוזמן בעת תמימת חוזה							

הערות לתחשיב :

26.	הערות המחלקה הטכנית וסנהל המסוח (בעניינים חרוגים)
-----	---

25. פרטים על הפרקע			
גוש	חלקה	בעלות	הערות

24. סה"כ יח'ד בחוזה ופרטיהו			
נוש' חבית	כמות יח'ד	שלב נוכחי	תאריך גמר

סה"כ יח'ד

מדינת ישראל
משרד הטיכון

האגף לתכנון והנדסה
הקרוי "ה", חל אביב

28 בספטמבר, 1972.

אל: חברי הועדה לקביעת מחירי דירות.

הנדון: קביעת עלות דירה (בניה) המקובלת כיום.

לפי הטיטה הקיימת מגיש המחוז את אומדן עלות הבניה. לפי הנוהל יש להגיש את התחשיב עם גמר השלד, אך למעשה מועד זה לא תמיד נשמר. האומדן מורכב מהסעיפים הבאים:

1. עלות לפי חוזה (כולל מקלט פנימי או חיצוני).
2. תוספות ליסודות (במידה וידועות מולב הגטת התחשיב).
3. סנויים ותוספות (בצרוף פרוט)
4. בלתי נראה מראש.
5. התייקרות.

באגף ההנדסה נערכת בדיקה של כל הטעיפים הנ"ל. במקרה של תקונים קלים הם מבוצעים באגף. במקרה של חוסר התאמה בין התחשיבים נערך ברור עם המחוז. כמו כן מוסיפים סנויים מחירים עבור פריטים המסולמים יסירות ליצרן, שלא באמצעות קבלן הבניה - בעיקר/אוצרי אלומיניום, תריסים, וכו'. (לדעתי סיטה זו היא מטורבלת ובלתי יעילה).

לגבי חוזים עם כתבי כמויות נכונים יש התאמה טובה של אומדן העלות וחשובי סופי (נערכה בדיקה של מספר חשבונות סופיים של מבנים מטנת חוזה 9-1968, וההתאמה היתה 5% ~~4~~). פער גדול עלול להוצר במידה והחוזה מבוסס על אומדנים כמו "מחיר בהערכה", ו"כמויות בהערכה" וכו'.

במידה ויוחלט להמשיך בסיטה של קביעת מחיר מבוסס על עלות, יש לבצע מספר ספורים:

1. להכניס סעיף בחוזה הדורש מהקבלן להגיש חסוב כמויות עבור הסעיפים למדידה ביסודות ובמקלטים תוך חודש מטיום העבודה בסעיפים אלה (סעיף 10 בדווח י.ב.מ.), סעיף זה נמצא כעת "בהרצה" במספר מקומות. כאלטרנטיבה יש לנסות ולהפעיל כתבי כמויות שלא למדידה גם בסעיפי יסודות ומקלטים. זאת בתנאי שהמשרד יוכל לבצע בדיקות קרקע מתאימות לפני הכנת המכרז.
2. כל חביעות של הקבלן עבור תקלות וקסיים בבצוע העבודה עד סלב זה (10) יש גם כן להגיש תוך חודש מגמר היסודות.

THE HISTORY OF THE
CITY OF BOSTON

FROM THE
FUNDATION OF THE CITY

TO THE PRESENT TIME

BY JOHN B. BOWEN

THE HISTORY OF THE CITY OF BOSTON

THE HISTORY OF THE CITY OF BOSTON, FROM THE
FUNDATION OF THE CITY TO THE PRESENT TIME,
BY JOHN B. BOWEN.

1. THE CITY OF BOSTON (FUNDATION OF THE CITY)
2. THE CITY OF BOSTON (GROWTH OF THE CITY)
3. THE CITY OF BOSTON (DECLINE OF THE CITY)
4. THE CITY OF BOSTON (REBIRTH OF THE CITY)
5. THE CITY OF BOSTON (PRESENT TIME)

THE HISTORY OF THE CITY OF BOSTON, FROM THE
FUNDATION OF THE CITY TO THE PRESENT TIME,
BY JOHN B. BOWEN.

THE HISTORY OF THE CITY OF BOSTON, FROM THE
FUNDATION OF THE CITY TO THE PRESENT TIME,
BY JOHN B. BOWEN.

THE HISTORY OF THE CITY OF BOSTON, FROM THE
FUNDATION OF THE CITY TO THE PRESENT TIME,
BY JOHN B. BOWEN.

1. THE CITY OF BOSTON (FUNDATION OF THE CITY)
2. THE CITY OF BOSTON (GROWTH OF THE CITY)
3. THE CITY OF BOSTON (DECLINE OF THE CITY)
4. THE CITY OF BOSTON (REBIRTH OF THE CITY)
5. THE CITY OF BOSTON (PRESENT TIME)

1. THE CITY OF BOSTON (FUNDATION OF THE CITY)
2. THE CITY OF BOSTON (GROWTH OF THE CITY)

3. המחוז לא יהיה רשאי להגיש מחירים עבור בנינים כשהחווה עם מחירים משוערים.
- בתקופה שבין חתימת החוזה וגמר היסודות, יש להכין כתב כמויות או להסכים עם הקבלן על מחיר סופי (למעט החיזיונות). יתכן וניתן יהיה לבצע המלצות אלה רק כשלחץ העבודה יפחת לעומת הקיים כיום, ויהיה יותר כוח אדם למשימות של חסוב כמויות ואסור הסכונות.
4. יט' לשנות את שיטת ההתקשרות עם מספר חברות בניה טרומיות שסם המחירים הם תמיד בהערכה, וקביעת המחיר האמיתי נעשית לאחר גמר סבת החקציב.
5. יש להוציא הוראה כי במבנים הנקבע לגביהם מחיר ניתן לבצע סנויים כלשהם המספיעים על המחיר רק באסור מנהל המחלקה הטכנית ומנהל המחוז.

ב ב ר כ ה,

פ ד ו א . א

מ. מרחב

ממונה על מעקב המחירי
ובדיקות כלכליות.

1. The first of the two main branches of the
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

2. The second of the two main branches of the
... ..
... ..
... ..

3. The third of the two main branches of the
... ..
... ..
... ..

THE
... ..
... ..
... ..
... ..

פרוטוקול מלידת מס' 1 של הוועדה לקביעת מחירי דירות

השתתפו ה"ה: ש.פלג, ד.אלטנר, י.יחזק, י.פלד, ד.בן-יהודה, מ.מרחב, ב.ארנייבסקי
א.ווילדמן וא.יחזק

נעדר: מר א.גליץ

י.יחזק:

א. הבעיה של קביעת מחירי דירות מתחילה בלב מוקדם של הבניה כאשר
אגף האכלוס אינו נותן לקביעת סוגי הדירות, התפלגותן ליחידים
והסנדרס שלהם.

ב. במסגרת 3 סיסות לקביעת מחיר א. מחיר מזרזן - כפי שנוהג הקבלן
ב. מחיר קבוצ + החיקריות
ג. הסיטה ההצמדה
לדעתו של מר יחזק הסיטה הראשונה יכולה מסיקת למסדר השיכון ויש
לבחור בין שתי הסיטות הנותרות.

ג. יש להסדיר את ענין הסמכויות לפרסום המחירים במסדר, וזאת על סמך
ידיעה מוחלטת של מחיר התחייבי, ומידת הסיכוי שברצוננו להעניק
למשתכן (חנאי אכלוס)

מ.מרחב

א. קורה וביטובים מסויימים המחירים חריגים וזאת בגלל מגוון רחב
של סיבות שהעיקריות שבהן הן: סינויים בבטוס וכא...

ב. טפוסים יקרים המחייבים לפי דעתו
תאום בין אגפי הפרוגרמות והאכלוס.

ג. הכלולות של מבצע 7000 היו הגלל הנזי, הקצב באכלוס - ולכן הדבר
התבטא במחירים סונים - לדירות דומות.

ד.אלטנר

א. מניע שהזיטה לקביעת שלוח הבניה תפדק וחשופה.

ב. חייב להיות אישור מוסדי שיקבע את המחיר באכלוס.

ד.בן-יהודה

א. יש לתכנן את המחיר התקייבי של היחידות לפי מקומות ישוב.

ב. נקודת המוצא צריכה להיות מחיר העלות כולל העמסות.

ג. יש להחליט לגבי עתוי קביעת המחיר.

ד. יש למכור הדירה מוקדם ככל האפשר - על מנת לדרז את ההכנסות.

י.פלד

א. לדעתו כלל אין להצמיד את המחיר.

ב. אין להעמיס על מחיר הדירה את העמסות התקייב הרגיל.

ג. דרכי קביעת המחיר במבצע 7,000 היו נכונים ויש להמשיך בזה דרך -
אולי לעדן אותה במידה מסויימת.

א.א.יחזק

א. יש להחליט על תפקידי הוועדה ועל חובות פולחה, מניע:

ב. דרכי קביעת המחיר התמחירי של הדירה - מחיר העלות.

ג. דרכי קביעת המחיר האכלוסי של הדירה וחנאי אכלוסה.

ד. מחיר הבניה של הדירה חייב לבטא את העלות לפי (סנדרס, מקום,
סוג הבניה, סיוך הבניה, העמסות, עתוח וכו'...).

ה. יש להתייחס בנפרד לבקשת קביעת המחיר בהנחיות חברות.

א. ווילדמן: מאיעה לקבוע את המחיר למסחרן לפי יכולתו של המזכרן ולפי זה להחזיק את הסמכיות ומחירי הכניה ביחובים הזונים.

ש. פלג:

א. וועדת האזורים חייבת לבדוק את התוכניות לבניה לא רק מהבחינה הארכיטקטית אלא גם לירך המחיר לפרוייקט.

ב. יש להסדיר את בעיה הסמכיות ביחד להגדלות כחודים.

ג. הוועדה חייבת להחליט על:

א. שיטת הקביעה של מחיר הדירה (עלות).

ב. שיטת הקביעה של המחיר למסחרן ותנאי האכלוס (מידת הסיוע לפרט).

ד. זאנז:

א. דורש לחייב את וועדת האזורים בארץ המחיר לפרוייקט.

ב. מעורר בעיה האם אגף האכלוס מסוגל לעמוד בתנאי אכלוס זונים באותו בית.

מחליטים

א. לפגישת הביטח מחבקק מר מ. מרחב להגיש נייר על אופן חיוב תחסיב העלות

ב. לפגישת הביטח מחבקק חב' א. ווילדמן להגיש נייר מסכת על היטת בה נקבעו המחירים במבצע 7,000.

ג. א. זאנז יגיש דומי על א. דיוור העמדות

ד. אופן קביעת חוכנית ותקציב אכלוס

ה. הוועדה חייבת להחליט על: א. אופן קביעת תחסיב העלות

ב. אופן קביעת המחיר למסחרן והתנאים.

הפגישת הביטח נקבע ליום רביעי 4.10.1972 בחדרו של מר ש. פלג.

ר. זאנז: א. זאנז

י-ס, כ"ז תמוז תשל"ב
9 ביולי 1972

השרד הסיכון
יחידת תקציבים ומימון

אל: סמנכ"לים
מנהלי אגפים
מנהלי מחוזות
ממונים
עוזרים ראשיים במחוזות

הנידון: העמסות בתכנית התחייבויות לשנת הכספים 1972

סיכום דבריו בענין העמסות בתכנית התחייבויות לשנת הכספים
1972 - בניה עירונית.

נא לפעול בהתאם לשיעורים המסוכמים.

סכום זה מבטל את ההוראות הקודמות בנידון.

ב ב ר ר ה

ד. בן-יהודה
חשב המשרד

י. שחם
סגן המנהל הכללי

העתק: מר י. שרון, המנהל הכללי
מר ש. פלג, המשנה למנהל הכללי
מר ב. סלומון, סגן חשב המשרד
מר ש. שהרבני, מרכז פיקוח תקציבי וחמחיר
גב' א. וילדמן, מרכז וועדה מחירים
גב' חנה בוחבוט, יחידת תקציבים ומימון
גזברות

י-ם, כ"ח חמוז תשל"ב
10 ביולי 1972

סיכום דבריו בענין שיעורי העמסות הוטכנית התחייבויות 1972 - בניה עירונית
מה- 12.6.1972

משותפים: י.שחם, מר מ. ביבר, ד. בן-יהודה

א. תקציב רגיל

1. הפעלה ישירה - חכנית בניה יח"ד - 5.5% מערך הפעלה בהורב"צ
- חכנית רכילות מיד
- שניה
- חכנית בניה מוסדות
- ציבור
- יתרת פעולות שיכון - 7.0% מערך הפעלה בהורב"צ
2. בניה באמצעות מח"ל - 1.5% מערך הפעלה בהורב"צ
- 6.0% מערך הפעלה בהורב"צ

ב. דמי טיפול

1. הוצאות מימון על חכנית בניה חדשה (יח"ד ומוסדות ציבור) - 1.2% מערך הפעלה בהורב"צ
2. הוצאות טיפול - 150 ל"י ליח"ד (יח"ד הניהנות בכירות לעמידר בלבד).

ג. קישוט אמנות

1. חכנית בניה מוסדות ציבור - 0.025% מערך הפעלה בהורב"צ
2. חכנית בניה יח"ד 100 ל"י ליח"ד.

ד. בדיקות וניסויים

1. חכנית מוסדות ציבור - 0.05% מערך הפעלה בהורב"צ
2. חכנית יח"ד - 250 ל"י ליח"ד.

ה. מט בניה

כמפורט בקובץ התקנות (הן על יח"ד והן על מוסדות ציבור).

ו. קרקע

1. קרקע בבעלות המנהל - כמפורט בטבלת מחירי הקרקע של המנהל
 2. קרקע פרטית - לפי ערכה
- (העמסה זו מוטלת על יח"ד ועל מוסדות ציבור).

שיכורים

1. חובות מוטלות ציבור - 05% מערך הפעלה בהורב"צ.
2. חובות יח"ד 250.- ל"ז לית"ד
3. גיוון ציבור 200.- ל"ז לית"ד
4. הוצ' ריאות שיכורים ציבוריים 90.- ל"ז לית"ד
5. מוני בית 55.- ל"ז לית"ד

הקטנות:

1. ערך הפעלה בהורב"צ פירושו ערך שלות בניה + שלות מיתות.
2. העסקות אלו 90 עמסנה על יח"ד ומטלות ציבור, הורב"צ - הופסלו וחוסעלנה במטרת חכמי ההתחייבויות לשנת הכספים 1972.
3. כל הגדלה או (הקטנה) של חובות ההתחייבויות ביח"ד או בחוסם הכלול בהורב"צ מחייבת הגדלה (או הקטנה) פרופורציונאלית של העסקות הנ"ל לפי הענין.

ד"ר חנה בוזבוס חנה
יחידת הקצינים ומימון



משרד השיכון

ירושלים, כ' באלול תשל"ב
30 באוג' 1972

משרד	המשרד הראשי
ת"א	81/ה
נו	אלול תשל"ב
1.9.72	
מס' חתיק	
לשכת	ולשכולה

אל ה"ה : ד. אלפנדרי
 ש. אבני
 א. אולניק
 י. מלך
 א. בליץ ✓
 ב. צ'רניאבסקי
 מ. מרחב
 א. אטיאם

הנדון: ועדה לקביעת עקרונות למדיניות משרד השיכון

בהתאם להחלטת ההנלה המצומצמת מיום 23.8.72 הריני ממנה אחכם לשמש כחברי ועדה אשר חרן בקביעת עקרונות למדיניות משרד השיכון.

על הועדה לסיים עבודתה ולמסור את מסקנותיה להנהלה המצומצמת חוך שלושה שבועות מקבלת המינוי.

מר ד. אלפנדרי מתבקש לשמש כמרכז הועדה.

אני מאחל לכם עבודה פוריה.

ב ב ר כ ה,

יגסן שרון
המנהל הכללי

העמק: לשכת השר



МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ

1971 г. 12.10.1971

№ 12/10/71

ф

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. ...
- 6. ...
- 7. ...
- 8. ...
- 9. ...
- 10. ...

Секрет

Вопрос о ...

... ..

... ..

... ..

12.10.71



משרד השיכון



ירושלים, יח' באלול תשל"ב
28 באוג' 1972

אל ה"ה : א. אולניק
ש. אבני
י. פלד
ד. אלפנדרי
י. שחם
א. גליץ
ב' צ'רניאבסקי

הנדון: הכנת הצעה לעקרונות פעולת המשרד לשנת 1973/74

בהתאם להחלטת ההנהלה המצומצמת מיום 23.8.72 הנני ממנה אחכם
כועדה להכנת הצעה לעקרונות פעולת המשרד לשנת 1973/74.

הועדה תקבל במסגרת עבודתה חוות דעת ממנהלי המחוזות.

מר ד. אלפנדרי ירכז פעולת הועדה שתסיים עבודה עד ליום 20.9.72.

בברכה,

יוסף שרון
המנהל הכללי

העתק: מר ז. שרף - שר השיכון, כ אן
מנהל היחידה לבקורת פנימית ולתפקידים מיוחדים



UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
WASHINGTON, D. C. 20530

RECEIVED

APR 22 1964

TO : THE ATTORNEY GENERAL
FROM : THE DEPARTMENT OF JUSTICE
SUBJECT: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]