

# מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

משרד

2-5

הז'ינן

אסאני ס צ'ינה לאומיה

7.15 - 0.17

תיק מס'

מחלקה

2-5

גנבה

סם

אזורי עדיפות לאומית

54839 / 5 - גל

מזהה פיזי: 109.3/3 - 17

מזהה לוגי: 03-312-10-05-05

מס פריט: 641743

כתובת: 2/01/2014



אשר: כ"א ק"ו  
ב"ה ל"א  
מ"ו י"ג  
נ"א מ"ו

משרד ראש הממשלה  
ל  
25.05.1997  
מס' 9701625

Prime Minister's Office  
Adviser to the Prime Minister

משרד ראש הממשלה  
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

ירושלים, י"א באייר התשנ"ז  
18 במאי 1997  
נג-897

משרד הבינוי והשיכון  
ראש לשכת המנכ"ל  
25-05-1997  
נתקבל

ל"א י"ג ק"ו

לכבוד  
חברי ועדת המנכ"לים  
לאזורי עדיפות לאומית

שלום רב;

הנדון: ישיבת ועדת המנכ"לים לאזורי עדיפות לאומית

הממשלה קבעה כי כל שינוי באזורי עדיפות לאומית יהיה טעון אישור הממשלה.  
ועדת המנכ"לים לאזורי עדיפות לאומית נקבעה כגוף המקצועי הממליץ לממשלה בעניין שינוי סוג ישובים.  
במהלך הזמן הצטברו מספר פניות של ראשי רשויות מקומיות בבקשה לשקול סוגם.  
ישיבת ועדת המנכ"לים לדיון בבקשות אלה, נקבעה ליום שני, ה-2.6.97, בשעה 16:00, במשרד ראש הממשלה (בחדר ישיבות החדש).  
מצורפות הבקשות.  
אודה לקבלת חוות דעת משרדך בעניין בקשות אלה לפני הדיון.

בברכה,  
גבי גולן  
יועץ רה"מ לתכנון ופיתוח

העתק: מנכ"ל משרד ראש הממשלה

בקשות להכלל במפת אזורי עדיפות לאומית - 1997

שם הישוב	תאריך הפנייה	מהות הבקשה
כפר חנניה	6.1.97	להכלל בעדיפות לאומית א'
מוא"ז משגב	21.11.96	המשך הכללה בעדיפות לאומית
שעלבים	26.11.96	להכלל בעדיפות לאומית
קיבוץ שומריה	21.11.96	שינוי בסוג מעדיפות ב' לעדיפות א'
מוא"ז בני שמעון	16.12.96	להכלל בעדיפות לאומית
אור עקיבא	17.12.96 28.7.96	להכלל בעדיפות לאומית א'
עכו	5.8.96 6.8.96	להכלל בעדיפות לאומית א' בקשה לאישור תמריצים
מוא"ז גלבוע	30.7.96	שינוי בסוג מעדיפות ב' לעדיפות א'
יבנאל	28.7.96 5.11.96 15.5.97	שינוי בסוג מעדיפות ב' לעדיפות א'
ג'ולים	28.7.96	להכלל באזור עדיפות לאומית א'
מושב כלנית	28.7.96	שינוי בסוג מעדיפות ב' לעדיפות א'
דלית אל-כרמל	21.7.96 30.10.96	להכלל באזור עדיפות לאומית
פוריה	19.7.96	להכלל באזור עדיפות לאומית א'
שומריה	21.11.96	שינוי סוג מעדיפות ב' לעדיפות א'
מוא"ז נוף הגליל	29.10.96	להכלל בעדיפות לאומית ב'
אשרת	30.10.96	שינוי סוג מעדיפות א' לעדיפות ב'
כפר קמא	5.11.96	להכלל באזור עדיפות לאומית
מושב שקף	14.11.96	הנחות במס הכנסה
יקנעם עלית	5.11.96	להכלל בעדיפות לאומית ב' ובעדיפות א' בחוק עידוד השקעות הון
כחל	27.11.96	להכלל בעדיפות לאומית א'
קדרים	13.3.94	שינוי סוג מעדיפות ב' לעדיפות א'
קרית מלאכי		עדיפות לאומית א' זמנית
חפץ חיים	6.10.96	שינוי סוג מעדיפות ב' לעדיפות א'
כפר שיבלי	5.2.97	אזור עדיפות לאומית א'
ירכא	27.2.97	אזור עדיפות לאומית א' כל המשרדים
מרום הגליל	5.5.97	להכלל באזור עדיפות א'
קרית גת	5.3.97	הארכת תקופת אזור עדיפות א'

6.1.1997

דפי

מאת:

לפי

לפי 101 רב  
מולד 23 במגן 101  
מיקוד 13810-1  
טל 06-6920097

משרד רושם הנכס  
לשכת סוכני  
07-01-1997  
בירוק

מר איווט ליברמן - מנכ"ל  
מלך ראש הממשלה  
ירושלים

הנדון: סילת - אישג כפר חנניה

אזור הנחל

לאור הנטו החשב שהודעה לאחזקה "הובג העליון"  
פניתי אליך בדקשה לאשר אישג כפר חנניה ומאז של אישג  
פיתח את, זה עם התנאים המלאים אכן, בדומה אישגו  
גוש שגב,

הישג כפר חנניה שוכן בגב העליון (זוג קבר בתנאי חנניה - בן עקשוא)  
כיום ישנם בישוג כ-30 שטחי גדר סילת עבור הבגים שקיבלו,  
והישג עליהם אפילו אכ-150 משפחה.

אצדדניו בדקרה חסר הסילת אישג, והוא מקום מתקין ואם  
עבור השגת התישג אשם, דבר זה אינך מחויבים מלחזרים  
ואמצאם צדדים זרבים בתים במקום זה וכך נאם מאיתנו  
נאשו "הובג העליון".

לכן אני פונה אליך ומקש דעה לאשר סילת ומאז של אישג  
פיתח את גוש אישג דעה, כמו את ילדיו קו-הקומה השניים  
אחוצנה איצויה ארום העליון.

כאן נאמר רואים הישג ארוך ישנון נדר עליון ובמיוחד העליון  
בשרם נאזור ונאם שהמדינה שלנו עברה זיגים אחרים, ואם  
כבר יהיה מאוחר, ולעצתך כאן צריכה להיות נחוצה וצמודה  
דבר שמאיים קך אף.

אשמח ואודה לך באם אולם לפגש אותך במסגרת 10-10-97  
ושאם בסתם אגב בלתי העליון באיזה.

תבנית על הכסף  
יפגש

דו"ח חדש מצביע על גידול במימדי האוכלוסייה הערבית בצפון לעומת מספר היהודים

# תולד עתים ספורות אפיו הזב ערבי ובאיזור חיפה

טוענים עורכי הדו"ח, אנשי משרד השיכון • בגליל צפוי תוד 20 שנה רוב ערבי של 70 אחוז • המשרד נערך בתוכנית חירום לישוב הגליל, שבמסגרתה יופשרו ויוכשרו קרקעות במהירות

**ההיערכות כוללת, בין היתר  
תוכנית לנינוי בסיסי צה"ל  
שבמקומם יבנו מבני מגורים**

לדברי פורש, תוכנית זו אינה באה על חשבון האוכלוסייה הערבית, דא מציי, כי בתורשים האחרונים נהנה המגזר הערבי מגידול תקציבי ומסויע בדייר. לטענת עמלים כעת על בדיקת שטחים לבנייה של המשרד עמלים כעת על הדחה נכרת של עזירות. הדגש מושם על הדחה נכרת של ערים ורשויות מקומיות כגון כרמיאל, מגדל-ועמק ונצרת-עילית.

במחצית סגן השר פורש, הוכנה במשרד השלכו תוכנית חירום, שבמסגרתה יוכשרו עתודות קרקע נרחבות בגליל ובחופה לקליטת מאות אלפי יהודים, כך שבגליל ובאיזור חיפה יגודו עד שנת 2,020 כמיליון ומאה אלף תושבים יהודים, כלומר תוספת של רבע מיליון לעומת היום.

הנתון שמטורי יותר מכל את סגן השר מאיר פורש, השר אייל שרון, נוגע לגליל. כאן צפוי רוב של 70 אחוז לערבים, ואחר שכבר היום יש בגליל רוב ערבי ועומם נראה, כי נתון זה יגיע את מדיניות הממשלה בארבע השנים הקרובות, בכיוון של הגברת הבנייה בגליל ובנצרת.

מאת עומר סטרסבורג, כתב, "ידיעות אחרונות" דרישת של משרד-השיכון מצביע על כך שבאזור חיפה והגליל אמר מתוך שנים מעטות רוב ערבי. ואת, אם לא ייקטעו, כדברי עורכי הדו"ח, פעולות החומות ל "יחוד" תצטוו על-ידי כל משרדי הממשלה. ל "ידיעות אחרונות" נודע, כי במשרד השר כון כבר נערכים לאיכלוס חירום, כדי לענות על הבעייה הדמוגרפית. והיערכות כוללת, בין היתר, תוכנית לסינוי בסיסי צה"ל בצפון, שכ מקומם יבנו מבני מגורים. לפי הדו"ח, ממגוררים היום בחופה והגליל כ-700 אלף יהודים וכ-400 אלף ערבים. לפי מנמת גידול האוכלוסייה, מתוך עשרים שנה ידיו בצפון הארץ מיליון ערבים ולעומתם רק 900 אלף יהודים.

② 1/183 -  
מחיר 1200  
מחיר 1200  
מחיר 1200

אחד מירי המיטות

כשרי תעלה אינו זכור

זאת הטבה חלילה

הבעיה מה עמים? א

(3)



קרית-ג'י'ס



21 בנובמבר, 1996  
סימוכין: 10008

לכבוד  
מר אביגדור ליברמן  
מנכ"ל משרד רה"מ

שלום רב,

הנדון: המשך סיוע הממשלה להתיישבות בתחומי משגב

אכטליון  
אשחר  
גילון  
דמיידה  
הררית/יחד  
חלוץ  
חרשים  
טל אל  
יבליס  
יודפת  
יעד  
כישור  
כמון  
לוטס  
לבון  
סורן  
מורשת  
מכמים  
מנוף  
מעלה צביה  
מצפה אביב  
סלמה  
פלך  
צורית  
קורנית  
רקפת  
שנב (עצמון)  
שורשים  
שכניה  
תובל  
אזורי תעשייה:  
תרדיון  
בר - לב  
מרכז שרותים:  
משנב

המועצה האזורית משגב הוקמה בתחילת שנות ה-80 על בסיס תוכנית המצפים במטרה לבסס התיישבות יהודית בגליל. כיום, לאחר 15 שנים, ניתן להתייחס לאזורנו כאל מפעל התיישבותי משגשג ומצליח בכל קנה מידה.

מדובר ב- 30 ישובים, רובם קהילתיים, הפרושים על שטח של כ- 200,000 דונם, בהם מתגוררים כ- 10,000 יהודים ו- 4,500 תושבים בדואים (חלקם בכפרים לא מוכרים).

עם זאת, אין לקחת הצלחה זו כמובנת מאליה. אנו נמצאים בשלב של ביסוס הביקושים לאזור, תוך שימת דגש על פיתוח מערכות שירותים מוניציפליים ואמצעי ייצור. הביקוש לאזורנו קיים אך העדר התשתיות (כבישים, מים, ביוב ומבני ציבור) הינו בעוכרנו ומהווה חסם לצמיחה.

מיקומנו בגליל, בסמיכות ל- 22 רשויות מקומיות ערביות, הופך את הימצאותנו כאן לחיוני ועם זאת לרגיש מאוד. בעמל רב השכלנו לבנות מערכת מוצלחת של שותפות ודו-קיום.

צמצום הסיוע וההעדפה עלולים לפגוע קשה בהמשך הפיתוח והבאת מתיישבים לאזור חיוני זה שרק עתה מתחיל להתבסס. צמצום הסיוע עלול להוריד את כל ההשקעה הגדולה לטמיון.

עתידנו תלוי בהמשך פיתוח התשתיות ומקורות התעסוקה. חוסר הבהירות לגבי העדיפות הלאומית של אזורנו כבר נותן אותותיו בשטח. יזמים וגורמים פרטיים נרתעים מלהתחייב ובאין עדיפות לאזורנו המרוחק, מרכז הארץ היא בברור אלטרנטיבה מועדפת!

כדי לוודא שזה לא יהיה התסריט, אנו זקוקים להמשך סיוע הממשלה.

**קביעת מעמדו של אזורנו כאזור עדיפות לאומית, עפ"י המפה המוצעת על ידך, חיונית להמשך דרכנו.**

להתייחסותך ולהבהרותיך אודה.

בכבוד רב,  
ארוז קרימזלר  
ראש המועצה

משרד ראש הממשלה  
כשרת הנכבד  
28-11-1997  
נתקבכ

העתק:  
מליאת המועצה האזורית משגב.  
אק/רפ

# הסתדרות פועלי אגודת ישראל בארץ-ישראל

## הועד הפועל

מחלקת ההתיישבות

בס"ד ט"ו כסלו תשנ"ז  
26.11.96

לכבוד  
מר אביגדור ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
ירושלים

הנידון: איזורי עדיפות לאומית - שעלבים

כבודו,

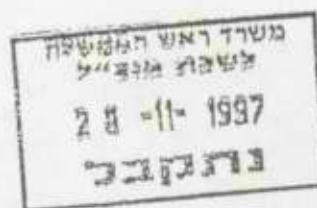
קבוץ שעלבים עונה לכל הקריטריונים של ישוב היושב על קו התפר,  
כולל כל המצוקות שישובים אלה סובלים.

תמה אני מדוע לא הוכנס לרשימת ישובי קו התפר.

אבקש מכבודו לדאוג לכך ששמו של הישוב יכנס לרשימה של ישובי קו  
התפר.

בתודה

שרגא נוי  
המחלקה להתיישבות  
פועלי אגודת ישראל

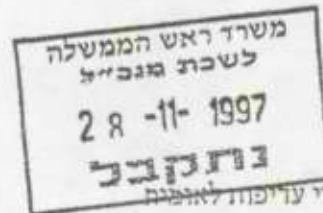




# איגוד התעשייה הקיבוצית בע"מ



21.11.1996  
כלל 20



לכבוד  
מר אביגדור (איוט) ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
י"ר ועדת המנכ"לים לענין אזורי עדיפות לאומית  
ירושלים

שלום רב לך.

הנדון: שינוי מעמד קבוץ "שומריה" לאזור עדיפות לאומית א'

בהמשך לשיחתנו ביום היצוא הלאומי הנני מעביר לך להלן פנינתו לשינוי מעמד "שומריה" מאזור עדיפות לאומית ב' לאזור עדיפות לאומית א'.

"שומריה" סווג במפה המקורית של אזורי העדיפות הלאומית ("מפת שבס") באזור עדיפות לאומית ב', כאשר ישוכים קרובים אליו ומרוחקים ממנו מ"קו הירוק" מסוגים באזור עדיפות לאומית א', ולמעשה הוא יוצא דופן יחיד בשטח המועצה האזורית "בני שמעון".

כדיעבד הוכרה הטעות בסיווג ומשרד התעשייה והמסחר המליץ בשנת 1994 בפני ועדת החריגים בראשותו של מר יחזקאל הר מלך על שינוי מעמד "שומריה". הועדה המקצועית דנה בנושא ביוני/יולי אותה שנה והגב' עו"ד מאיה קוק ממשרד רוה"מ הודיעה לי בע"פ כי המלצה בהתאם הועברה לוועדת המנכ"לים.

לצערי, בשנתיים שעברו, פניות רבות שלי בכתב ובע"פ בנדון לא הגיעו לכלל מעשה, קרי הכאת הצעת החלטה לשיבת הממשלה.

אודה לך על הכללת "שומריה" בהצעת ההחלטה שתוכא בקרוב לאשור הממשלה לשינוי מעמד מספר ישוכים באזורי העדיפות הלאומית.

מכבוד רב,

מיכה הרץ  
י"ר אגוד התעשייה הקיבוצית



# מועצה אזורית "בני שמעון"

צומת בית קמה ד.ג. הנגב, מיקוד 85300, טלפון: 07-9915811, פקס: 07-9915831

ו' בטבת התשנ"ז

16 בדצמבר 1996

לכבוד

מנכ"ל משרד ראש הממשלה - מר א. ליברמן ✓

מנכ"ל משרד התשתיות - מר ג'ורא רוס

מנכ"ל משרד החקלאות - מר ד. קריצ'מן

שלום רב,

הנדון: מפת אזורי עדיפות לאומית

הריני לחזור ולפנות אליכם לפעול להכללת המחצית השנייה (המזרחית) של ישובי בני-שמעון שרובם על קו-התפר, במפת אזורי עדיפות לאומית א'.

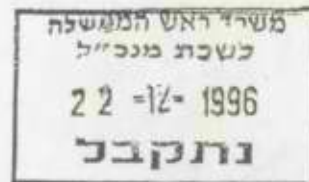
לנוכח החלטת הממשלה מיום ו' - 13.12.96 להכליל את כל ישובי יו"ש במפת אזור עדיפות לאומית א', מקבלת פנייתי זו אליכם ייתר תוקף.

לא יעלה על הדעת שהיישובים שלאורך קו-התפר הנאחזים בצפריניהם בקרקע באזור מוכה בצורת וזו מתקשה לפרנסם בכבוד, יהיו במעמד נחות מישובים שבמרחק קילומטר אחד מהם.

בכבוד רב,

שמוליק קדמון

ראש המועצה



בית קמה  
ברוש  
דביר  
חצרים  
כרמים  
להב  
משמר הנגב  
נבטים  
שובל





# מועצה אזורית "בני שמעון"

צומת בית קמה ד.ג. הנגב, מיקוד 85300, טלפון: 07-9915811, פקס: 07-9915831

כ"ה באדר א התשנ"ז

4 במרץ 1997

לכבוד

יד בני גולן

יועץ רוח"מ לתכנון ופיתוח

שלום רב,

הנדון: צרוף יותר ישובי "בני שמעון" למפת אזור עדיפות לאומית א'

ממשלת ישראל החליטה על צרוף ישובי יו"ש למפת אזור עדיפות לאומית א' ועדיין לא סוכס הדיון בהוספת מספר יישובים שבתוך הקוון-הירוק למפה.

אני חוזר ופונה לכב' לפעול לתיקון עוול היסטורי שנמשך שנים רבות לפיו מחצית ישובי המועצה האזורית "בני-שמעון" ודווקא אלה שלאורך קוון-התפר: שומריה, להב, דביר, כרמיס, נבטיס, מוגדרים באזור עדיפות לאומית ב' לכלל משרדי הממשלה.

עיני אינה צרה ביישוב אשכולות הנמצא בקרבה מיידית לישובים הנ"ל. לא מתקבל על הדעת שהיישובים הנ"ל המתלבטים קשות בבעיות פרנסה, בצורת ובסחון שוסף, יהיו במעמד נחות.

בכבוד רב,

שמוליק קדמון

ראש המועצה

העתק: מד שמוליק ריפמן - יו"ר מרכז המועצות האיזוריות

*כ"ה באדר א  
פנינו לדיון  
האמ"מ*

בית קמה

ברוש

דביר

חצרים

כרמיס

להב

משמר הנגב

נבטיס

שובל

# מועצה מקומית אור עקיבא

## לשכת ראש המועצה



ז' בטבת תשנ"ז  
17 בדצמבר 1996  
ר"מ/מ/3124

לכבוד  
מר אביגדור ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
חקריה - ירושלים

מכובדי,

הנדון: הכללת אור - עקיבא באזור  
עדיפות לאומית

אני שוב פונה אליך בבקשה לכלול את או"ע באזורי עדיפות לאומית.  
כפי שידוע לך ישנה אבטלה גבוהה בישוב וכמחצית מחתושבים  
הינם עולים אשר ברובם ברמות ההכנסות הנמוכות בארץ.  
יש את כל הסיבות לתת מעמד של אזור פיתוח א' לאור - עקיבא.  
נא הענותך.

בכבוד רב

יעקב אדרי  
ראש המועצה

משרד ראש הממשלה  
לשכת מנכ"ל  
19-12-1007  
נתקבל

אור-עקיבא  
2 גולן

משרד ראש הממשלה  
2  
חקני

זכוכית

רשות הדואר  
מוקד שה'ים חיפה  
מ ב ר ק  
=====  
28.07.96

חי 26 7458170  
אור עקיבא/דרר-חיפה  
0955 28 61

(7458170)  
מר איבט ליברמן מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
משרד ראש הממשלה  
ירושלים

נכבדי

הנדון: מעמד איזור פיתוח לאור עקיבא

הריני פונה אליך בבקשה לצרף את אור עקיבא לישובי הפיתוח.  
כפי שידוע לך באור עקיבא מחצית התושבים הינם עולים חדשים.  
הישוב נכלל בפרוייקט הנקודתי של הממשלה ומו הראוי לכלול אותנו  
בישובי הפיתוח  
אני מקווה שתענה לבקשתינו זו.  
אדרי יעקב  
ראש המועצה אור עקיבא



5000 שנות הסטוריה יל מה לראות

ח-59

עכו בט"ד

לשכת ראש העיר

כח"ב באב, תשנ"ז  
6 באוגוסט 1996

משרד ראש הממשלה  
לישכת סג"ל  
13-08-1996  
נתקבל

לכבוד  
מר זבולון המר  
שר החינוך והתרבות  
משרד החינוך, התרבות והספורט  
רח' שבטי ישראל 34  
ירושלים - 91911

כבוד השר,

הנדון: בקשה לאישור תמריצים.

ביטול התמריצים למורים, בעכו, מהווה פגיעה חמורה באפשרות קליטת מורים טובים ומנוסים למערכת החינוך העירונית.

ביטול לכך, אנו שומעים ממנהלי בתיה"ס ומפקחים, שכן תמריצים כמו קידום וותק, קרן השתלמות, שכ"ד, שכ"ל, הוצאות נסיעה וכד' מהווים תמריץ שאינו מצוי במרכז ובעיר הגדולה, להגפתם של מורים חדשים לעכו.

היות ונוודע לנו כי בימים אלה נבחנת מחדש סוגיה זו ע"י וועדת מנכ"לים, מבקשים אנו מכבודו להכיר בחשיבות הנושא לקידומה של מערכת החינוך בעיר עכו - על מורכבותה וייחודה, הזקוקה לעדוד קליטתם של מורים מעולים, ולאשר תמריצים לעיר עכו.

בכבוד רב,

אלי דה קטטרו  
ראש העיר

אהרון לחיאני  
מ"מ ראש"ע ומחזיק תיק החינוך

הצתקים:

- |                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| 1. מר איווט ליברמן | - מנכ"ל משרד ראש הממשלה            |
| 2. מר בן-ציון דל   | - מנכ"ל משה"ח                      |
| 3. ד"ר דורון מור   | - מנהל מחוז הצפון                  |
| 4. מר יצחק וייצמן  | - ממונה על התמריצים- משה"ח ירושלים |
| 5. מר חיים אטולין  | - מנהל אגף החינוך                  |

חא/נר.



5000 שנות הסטוריה י"א מאז ארצות

עכו

לשכת ראש העיר

בנימין 1  
כ" באב תשנ"ו  
5/8/96

אל:  
כבוד ראש הממשלה  
מר בנימין נתניהו  
הלשכה  
ירושלים

לשכת ראש הממשלה
תאריך: 11/8/96
נתקבל

כבוד ראש הממשלה,

הנדון: עכו - הגירה שלילית

ברכותי הלבביות ואיחולי הצלחה בתפקידך הרם-ראש ממשלת ישראל.

מאחל ומיחל אני שאמצא און קשבת לבעיותיה הקשות של עכו בראש ובראשונה בעיה דוחקת וכואבת ההגירה השלילית ממנה.

עכו מונה כ-45,000 תושבים מתוכם כ-1/3 תושבים לא יהודים. מאזן ההגירה השלילי בשנים האחרונות גורם שמספר רב של תושבים יהודיים מהרובד העליון והביניים נטשו את העיר לטובת נהריה וכרמיאל. את מקום תושבים אלה תופסים אזרחים שאינם יהודים שמספרם בשכונות היהודיות גדל והולך - נספח א' נתוני הלשכה המרכזית עפי' מפקד אוכלוסין '95.

עזיבת הרובד העליון בקרב היהודים נובעת בעקר מסל ההטבות הניתנות לאלה המתגוררים בנהריה וכרמיאל וזאת מעבר לסוגיות המרקם החברתי של עכו כעיר מעורבת.

סל ההעדפות של נהריה וכרמיאל מתבטא: 15% - 10% פטור ממס הכנסה. עכו הינה העיר היחידה בגליל המערבי שאינה מסווגת כעיר פתוח א' + דבר הגורם להעדפתן של הערים השכנות המעניקות הטבות מפליגות במשכנתאות ובמענקים לתשומת לבך כי בהפרשים, משולמות המשכנתאות וכך שווה וכדאי לקנות דירות בהן ולא בעכו לדוגמא: אחת המודעות המתפרסמות בעתונות המקומית הקוראות לתושבי עכו לבוא ולקנות דירות בנהריה ולהנות מפטור מס הכנסה שם. נספח ב'.

הלוואות מקום ומענקים: תושבי עכו, מקבלים סיוע במסגרת משרד השכון הלוואת מקום של 50,000 ש"ח. המתחלקות: 20,000 ש"ח מענק ו-30,000 ש"ח הלוואה לתקופה של 20 שנה. תושבי נהריה לעומת זאת, מקבלים 80,000 ש"ח המתחלקת ל-40,000 ש"ח מענק ו-40,000 ש"ח הלוואה לאותה תקופה.

בטול מתן תמריצים לעובדי חינוך ורווחה - ראה מכתבי ליו"ר ועדת החינוך של הכנסת מיום 25/3/96 - נספח ג'.

הגדרת נהריה וכרמיאל בעדיפות לאומית א', מעניקה הטבות ליזמים ולאנשי עסקים בתחומי המסחר והתעשייה.



5000 שנות הסטוריה י"א מאה לראות

עכו

לשכת ראש העיר

### עולים חדשים:

אבקש להביא בפניך כבוד רה"מ מספר נתונים דמוגרפיים מתוך 12.000 עולים חדשים שנקלטו בעכו בשנים האחרונות מ-1990, נותרו כ-8,360 עולים. חלק נכבד מתוכם אוכלוסית מבוגרים ביניהם חולים ונכים. עזיבת העולים נובעת:

1. העדר בניה צבורית - בשנים האחרונות לא נבנתה אף יחידת דיור במסגרת הבניה הצבורית. עכו קלטת בשנים 91 - 1989 כ- 12.000 עולים חדשים מחבר העמים בקראוונים באתר שהיה אמור להפוך לשטח בניה צבורית. העדר בניה צבורית גרם לעזיבה מסיבית של העולים הצעירים.

2. מחסור במקומות עבודה מתאימים למקצועות העולים שהביאו אותם מארצותיהם. ראה נספח ד', התפלגות תושבים ועולים עפי' מאמרו של פרופ' גבי לפשיץ, מגמות תפרוסת האוכלוסיה בשנים 1993-95.

מספר היהודים העוזבים מידי שנה, גדל. הפגיעה של אבדן אוכלוסיה זו הינה כפולה, הן מבחינה מספרית והן מבחינה איכותית והסחף גובר והולך. יש לכך השלכות על הרמה הסוציאקונומית, לדוגמא: על מערכות החינוך. אוכלוסית העיר הפכה לאוכלוסיה מזדקנת הנדרשת לשירותים מיוחדים שעלותם יקרה ונופלת על כתפי הרשות המקומית. עכו מהווה גם עיר מקלט לתושבים שערים אחרות אינן חפצות בהם המגבירות את הנטל על לשכת הרווחה העירונית. העדר בניה צבורית לעולים ולחיילים משוחררים ואי מתן הלוואות מקום ומשכנתאות מונעת קליטת זוגות צעירים והשארות אוכלוסיה צעירה בעיר.

### מצוקת הדיור הערבי:

עכו העתיקה היא בעצם שכונת עוני עם תנאי סביבה תברואה וחברה מן הקשים. חריפה במיוחד היא בעיית הדיור.

בעיה זו ההולכת ומחמירה עם הזמן, נושאת בחובה סכנה ממשית לחיי הדיירים במקום, זהו הר געש חברתי בפוטנציה העלול להתפרץ בכל רגע, ועל כך מן הראוי לטפל בבעיה בעודה באיבה ויפה שעה אחת קודם. שטחה של עכו עתיקה כ-290 דונם והיא מאכלסת כ-6,000 נפש ב-1072 בתי אב, רוב יחידות הדיור שנבנו במאה ה-19 אלה הולכים ומתפוררים ומסכנים את שלום דייריהם. למעלה מ-300 בתים הוכרזו כמסוכנים והוצאו עליהם צווי הריסה, בידינו רישומים על כמה מבנים שקרסו על דייריהם וקיפחו חי אדם. הצפיפות הנוראה, הלחות בעובי הקירות, הדירות החשוכות האוויר והאור הקלושים מוסיפים קורטוב של עליבות למצבם האומלל ממילא. ראוי לציין כי 90% מן המבנים בחלק זה של העיר בבעלות מינהל מקרקעי ישראל המנהלת את ענייניהם באמצעות "עמידר", 10% הנותרים הם בבעלות הוואקף המוסלמי והנוצרי או בבעלות פרטית. לכן יש צורך דחוף לבנות שכונה בכדי להתמודד עם הבעיה.

באם לא ייעשה מעשה להשוואת התנאים, נחיתותה של עכו תגרום להפיכתה של העיר לבעיה לאומית.





5000 שנות הסטוריה י"א אה אראות

עכו

לשכת ראש העיר

הטיפול הנקודתי:

עכו נכללת בפרוייקט הלאומי - טפול נקודתי 'מפנה 97' ואכן מפנה 97 הביא לשיפור ולתנופה אמיתית בחלק הפיזי. לצערי, התקציב שאושר אינו ריאלי וזאת מהסיבה שהחלק החברתי עדיין לא טופל כלל. יש לקחת בחשבון שעכו מבקשת לבנות עצמה ולהתפתח כעיר תיירות וזאת בשל הפוטנציאל האדיר הגלום בה כעיר עתיקה בעלת אטרקציות תיירותיות ייחודיות שאינן מנוצלות, בעיר מבקרים בין 350,000-400,000 מבקרים בשנה לא כולל מספר המבקרים בתקופת הפסטיבלים השונים הנערכים בעיר. מתן תמריצים ליוזמים לבוא ולהשקיע בעיר בבניית בתי מלון, מרכזי שירותים לתיירות במל מרינה בינלאומי, יחזק את העיר ויביא לסיוע לעיר ביצירת מוקד תעסוקה נוסף לבני העיר, לפתוחה ולהצבתה על מפת התיירות בארץ ובעולם.

על אף האמור לעיל, מתברכים אנו במערכת חינוך עירונית בה לומדים למעלה מ-12,000 תלמידים. והזוכה להשנים טובים מאוד ולפרסים הן ברמה הארצית והן ברמה המחוזית. על מנת לשמור על תנופת פיתוח וקידום המערכת ובמיוחד בדאגה להעלאת הרמה הסוציאקונומית של תושבי העיר, נדרשים אנו לפעול לקליטת זוגות צעירים ומשפחות מבוססות ומכאן פנייתנו להתערבותך האישית להבטחת בנייה מתאימה לזוגות צעירים ובנייה איכותית ובכך תהיה תרומתך לשמירת צביונה של עכו כעיר בעלת רוב יהודי המקיימת חיים משותפים מלאים וטובים עם האוכלוסיה הערבית וכולנו בעיר גאים ושוקדים לשמור על פרס הסובלנות שהוענק לנו בזמנו.

הריני סמוך ובטוח כבוד ראש הממשלה, כי מצאתי אצלך אוזן כרויה וקשובה שתסייע בידינו לקדם את הטעון תיקון וקידום כך שנוכל לבצר את חוסנה של עירנו עכו.

בכבוד רב,

אלי דה קסטרו  
ראש העיר

א.פ.כ.ר  
 דיונין  
 ספח א  
 K-664

מדינת ישראל  
 משרד העבודה והרווחה

מספר תושבים בערי חפיתוח לפי מפקד אוכלוסין 1995

הגידול מ-1994	מס' תושבים 1994	מס' תושבים 1995	הישוב
9.8	19.3	21.1	אופקים
-6.2	35.7	33.5	אילת
8.7	22.9	24.9	בית שמש
2.0	14.9	15.2	בית שאן
5.9	30.5	32.3	דימונה
-4.9	8.2	7.8	חצור חגלילית
-1.4	36.4	35.9	טבריה
10.1	6.9	7.6	ירוחם
3.6	33.3	34.5	כרמיאל
4.7	21.2	22.2	מגדל העמק
4.5	15.2	15.9	מעלות
-2.1	4.7	4.6	מצפה רמון
-0.8	38.3	38.0	נצרת עילית
6.3	14.3	15.2	נתיבות
-0.7	45.3	45.0	עכו
1.5	34.0	34.5	עפולה
14.0	19.3	22.0	ערד
3.7	21.6	22.4	צפת
-2.0	5.0	4.9	קצרין
5.4	42.5	44.8	קרית גת
2.6	19.2	19.7	קרית שמונה
0	17.0	17.0	שדרות
1.6	3.1	3.2	שלומי

\* מספרים באלפים לפי נתוני הל.מ.ס.

גם לך מגיע

15%

הקלה במס

בוא לגור

בנהדרים!

ותהנה מכל היתרונות

למכירה

מבחר עצום של פרוייקטים  
בנהריה - בעיר, בצפון ובדרום.  
קוטגים 6 חד',

להשכרה

מבחר בתים, דירות

ופנטהאוזים

החל מ - 400 \$



5000 שנות הסטוריה יש מה לראות

עכו

לשכת ראש העיר

47-107

ת. דואר, תשס"ו  
מ. דואר, 2000

ד"ר

מפגש

לכבוד

גב' דליה איזיק  
יו"ר וועדה המיזוג של הכנסת  
מטכן הכנסת  
ירושלים.

שלום וברכה,

הנדון: אישור תמריצים לעובדים. ביקור עדיפות ב"י.

החלפת הממשלה, בישיבתה מיום י"ב בכסלו, התשס"ו - 3.12.95, בדבר אישור תמריצים לעובדים העוברים להתגורר בישוב עדיפות לאומית ב' מיום 1.2.95, לא היו זכאים לקבל תמריצים. הינה החלטה סופית, שאינה מבחינה בין ישוב לישוב ובכיוון ההתנהגות.

העיר עכו, הפועלת לעידוד קליטתם של הערים בתחומה, יוזמת כפגעה מהחלפת הממשלה, ובקשתנו שחוק זה לא יוחל על העיר עכו, בשל יחידה המיוחדים בעיר, שעובדיהם יתה חלשה וכעיר מעורבת הזקוקה לעידוד קליטתם של מורים חדשים בתחומה.

לאור זאת, מבקשים אנו מההנהלת המיזוג, להנווט רוע הגזירה, ולא להחילה על עובדי העיר עכו בעירנו.

בכבוד רב,

אלי זב קטורו  
ראש העיר

אהרון לויטל  
מ"מ ראש העיר

העתקים:-

1. מר יצחק יצחקי - המחלקה של התמריצים/השירות הירושלמי
2. מר היום אלוזין - מחלקת מיזוג העיר עכו.

חא/כר.

(ספרי 3)

לוח 1: התפלגות מספר התושבים ומספר העולים לפי נפות: 1993, 1994.

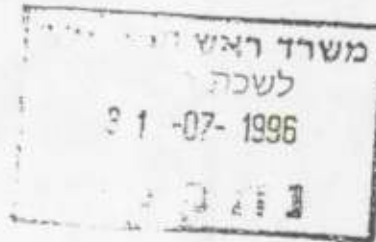
השתקעות	אחוז	אוכלוסייה	אוכלוסייה	יישוב
עולים	הגידול	31.12.94	31.12.93	
		(אלפים)	(אלפים)	
5,530	0.02	578.7	567.1	ירושלים
9,059	(0.01)	355.2	357.4	תל אביב - יפו
6,426	0.00	246.7	246.5	חיפה
2,918	0.01	163.7	162.8	חולון
2,696	0.04	160.2	154.3	ראשון לציון
2,221	0.01	152.0	151.1	פתח תקווה
4,523	0.05	147.9	141.4	באר שבע
4,650	0.02	144.9	142.7	נתניה
3,155	(0.01)	142.3	143.2	בת ים
825	0.02	127.1	125.0	בני ברק
2,234	(0.01)	122.2	122.8	רמת גן
3,416	0.09	120.1	110.3	אשדוד
1,380	0.02	84.9	83.2	רחובות
892	0.01	83.8	82.8	הרצליה
2,349	0.09	80.0	73.3	אשקלון
752	0.03	67.5	65.8	כפר סבא
1,855	0.07	60.2	56.1	חדרה
891	0.01	57.5	56.8	רעננה
706	0.03	57.3	55.5	רמלה
21	0.03	53.5	52.2	נצרת
688	0.03	51.2	49.5	לוד
336	(0.02)	46.5	47.2	גבעתיים
836	0.00	45.3	45.1	עכו
711	0.02	42.5	41.8	קרית אתא
1,324	0.11	42.5	38.3	קרית גת
1,106	0.01	40.7	40.3	קרית ים
1,449	0.09	38.3	35.2	נצרת עילית
874	0.01	37.5	37.1	נחריה
153	(0.01)	36.6	37.0	רמת השרון
806	0.01	36.4	35.9	טבריה
424	0.07	35.7	33.3	אילת
344	0.00	35.3	35.3	קרית ביאליק
650	0.03	34.0	32.9	עפולה
317	0.01	33.6	33.4	קרית מוצקין
1,229	0.08	33.3	30.8	כרמיאל
627	0.01	30.4	30.0	זימונה
-	0.04	29.1	28.1	אום אל-פחם
140	0.01	28.1	27.7	חד השרון
214	0.04	26.7	25.6	יבנה
-	0.06	26.3	24.7	רהט
383	0.02	23.8	23.3	אור יהודה



תאריך:

# מועצה אזורית הגלבוע

דאר נע גלבוע 19134  
טלפון: 06-533233  
פקס: 06-531777



לכבוד  
מר בנימין נתניהו  
ראש הממשלה

אביטל

אדירים

בית אלפא

בית השיטה

ברק

גבע

גדיש

גדעונה

גן-נר

גורה

חפציבה

טייבה

טמרה

יורעאל

כפר יחזקאל

מגן שאול

מולדת

מוקיבלה

ניטל

מלאה

ניר יפה

נעורה

סנדלה

עין חרוד איחד

עין חרוד מאוחד

פרזון

רם און

רמת צבי

תל יוסף

תאריך: 30 ליולי 1996  
יד' באב תשנ"ו

## הנדון: אזור עדיפות לאומית - המועצה האזורית הגלבוע

אדוני ראש הממשלה

1. תחום המוא"ז הגלבוע מוגדר כאזור עדיפות לאומית - ב'. מצב זה פוגע בפיתוח הכלכלי והחברתי של האזור בכלל ובתושבי האזור בפרט.

### רקע

2. תחום המוא"ז כולל:

א. 20,660 תושבים, מהם כ - 1000 עולים.

ב. 31 יישובים, מהם:

18 מושבים ויישובים קהילתיים.

8 קיבוצים.

5 יישובים ערביים.

3. מדרום גובל שטח שיפוט המוא"ז ב- 27 ק"מ של קו - תפר, מול אזור ג'נין עם בעיות רכוש ובטחון.

4. בתחום המוא"ז כלולים 11 יישובי התענך הנמצאים במצוקה כלכלית, חובות ורמת אבטלה גבוהה.

5. תחום המוא"ז מרוחק ממרכז הארץ ובנוסף לכך מוקף באזורי עדיפות לאומית א', בית-שאן ממזרח, עפולה מצפון ויקנעם ממערב. במצב זה אין שום סיבה ליזמים להגיע ולהשקיע באזור.

### סיכום

6. עפ"י הערכתנו ומניסיון באזורים אחרים בארץ, שינוי אזור עדיפות לאומית מ - ב' ל - א' מהווה מאיץ רב עוצמה לפיתוח כלכלי אשר מביא מפעלים, משקיעים ויזמים לאזור וע"י כך יתרום להורדת האבטלה, לשיפור רמת החיים ולמשיכת תושבים חדשים לחיזוק האזור.

7. אבקש את סיועך ותמיכתך בתושבי האזור.

### העתק:

שר התמ"ס

שר העבודה והרווחה

השר לביטחון פנים

מנכ"ל משרד רוה"מ

מכבוד רב

דניאל עטר

ר' המועצה

יבנאל - בית גן - משמר השלושה - סמדר

בתשובה נא להזכיר <hr/> <hr/>
---------------------------------



המועצה המקומית

יבנאל

ת.ד. 158

מיקוד 15225

טלפון: 06-708344

708348

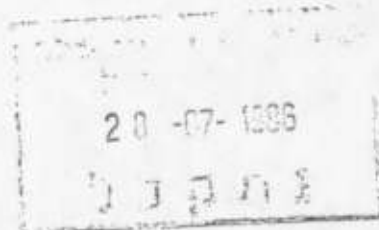
708347

פקס: 708313

יבנאל י"ג

28 ביולי 1996

י"ב באב התשנ"ו



לכבוד:  
 מנכ"ל ראש הממשלה  
 מר אביגדור ליברמן  
 ירושלים

נכבדי,

שלום רב,

הנדון: אזור עדיפות א' למושב יבנאל

יבנאל מושבה בגליל התחתון המוקפת במועצות אזוריות, עמק חירדן וגליל תחתון ומצד צפון טבריה. במשך כל השנים הינו אזור עדיפות א'. במסגרת התוכנית של אזורי עדיפות שנערכה על ידי שבס הוצאנו מאזור זה ועברנו לאזור ב', מי שמכיר את המושבה יבנאל ויודע את עברה המפואר לאורך כל השנים וביחוד בשנים שבהם קלטה וחדלה את מספר תושביה היה מופתע מאד משינוי זה למרות שאנו נחשבים למושבה בעלת סיווג סציואקונומי מתחת לממוצע וכל שקל חשוב לפריסת המשפחה, מושבה שמורכבת רובה ככולה משכירים שעובדים מבוקר עד ערב ומאנשים שמסיגים את פרנסתם בקשי רב. פונה אני אליך בבקשה לתיקון המעוות להחזרת המושבה לאזור עדיפות א' דבר שיקרב יזמים ויפתח בפנינו אפשרויות נוספות בתעסוקה, שלצערי הרב מספר המובטלים בקרב הצעירים והנשים גדול יחסית. כמו כן אודח לך מאוד באם תזמן אותי לפגישה על מנת שאוכל לחסביר את מצוקתה האמיתית של המושבה ועד כמה חשוב להחזיר לנו את אזור עדיפות א'.

בברכה  
 אבי  
 קוסטריץ אביק  
 ראש המועצה

המועצה המקומית  
יבנאל

ת.ד. 158

מיקוד 15225

טלפון: 06-708344

708346

708347

פקס: 708313



בתשובה נא להזכיר

יבנאל, ט"ו 5.11

לכבוד  
מר איווט ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
ירושלים  
נכבדי

שכום רב,

הנדון: אזור פיתוח א

כפי שכבר כתבתי אליך וציינתי את מצוקתה של המושבה שנמצאת בדרגת סוציואקונומי נמוך יחסית משאר הישובים באיזור, שהינה הגדולה מבין הישובים הקטנים ומשוועת לעזרה ולתמיכה על מנת לפרוץ קדימה ולפתח את המושבה שכיום לצערי נראת כאילו קפאה על מקומה.

אדוני המנכ"ל, בפניתי הקודמת אליך הודעת לי כי הנושא בבדיקה ובטיפול ובימים אלו אני שומע כי עומדות להתקבל החלטות, אלו ישובים יזכו להככל כאזורי עדיפות א.

פונה אני אליך בפניה נרגשת לדון בבקשתנו בכובד ראש להכיל אותנו במסגרת אזור עדיפות א, כי במצבנו היום אנו זקוקים נואשות להגדרה זו.

אודה לך על טיפולך והענותך לבקשתי האמיתית והצודקת.

משרד ראש הממשלה  
לשכת מנכ"ל  
11-11-1996  
נתקבל

בברכה

אביק  
ראש המועצה  
תוסטיצקי



7 15:09:04 15/05/97 ימי



ינאל

מיסוד 15225

טלפון מס' 06-750816

750398

750785

פס - 750303

15.5.97

ינאל, יום

לכבוד  
מר איווט ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
ירושלים

מכובדי,

הנדון: איזור פיתוח א

בהמשך למכתבי איך מיום 5.11.96 אשר פרס קבתי מענה, הנני פונה אליך שוב בבקשה לבחון אפשרות להכללת המושבה ינאל בהגדרת איזור פיתוח א.

להזכירך, המושבה ינאל הינה הגדולה מבין הישובים הקטנים ומשוועת לעזרה ולתמיכה, על מנת לפרוץ קדימה ולפתח את המושבה שכיום לצערי ניראת כאילו קפאה על מקומה, למרות מאמציו הרבים לפתח ולקדם.

נכבדי, אודה על טיפוסך והענותך בהקדם האפשרי.

בברכה

אביק ראש  
המועצה  
לסטטיקאי

# مجلس جولس المحلي

تلفون: ٩٦١٧٨-٩٦٢٤٤٣-٤ / فاكس ٤/٩٦٢٢٣٨  
ص.ب. ٦٧ ميكوند ٢٤٩٨



# המועצה המקומית גוליס

טל 04/961780-961443 פקס: 04/962238  
ת.ד. 67. מיקוד 24980

תאריך: 28/7/96  
שם:

לכבוד

מר אביגדור ליברמן

מנכ"ל משרד ראש הממשלה

נכבד:

### הנדון: תיקון מערות

הריני לפנות בזאת לכבודו כדי לתקן את המערות, אשר נגרם ע"י ממשלת המערך ובעטיו הופלה כפרנו ג'וליס לרעה לעומת כפרים וישובים אחרים לרבות ערביים. הפליה זו התבטאה באי הכללת ישובנו ג'וליס באיזור פיתוח א' לפי תוכנית שבס/ מנכ"ל משרד ראש הממשלה לשעבר.

יש לציין שצעד זה נעשה כחלק משורת צעדים נוספים בלחצו של ח"כ סאלח טריף, אשר הפסיד את הבחירות לרשות המועצה לטובת מועמד הליכוד.

על כן, אבקש מכבודו לפעול בהקדם לתיקון הערות ולהכללת ישובנו ג'וליס ברשימת הישובים השייכים לאיזור פיתוח א', ובמסגרת טיפול נקודתי כדי לסגור פער גדול שנוצר במשך שלוש שנים. לטיפולך המסור והחיובי אנו מחכים.

ב כבוד רב

ד"ר יורג בראני  
יו"ר טניס הליכוד ג'וליס

שאול שאמר  
ראש המועצה ג'וליס

העתק: מר אסעד אסעד  
עוזר ראש הממשלה



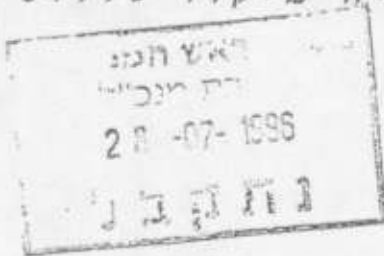
מושב עובדים של הפוה"מ להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

כלנית

דאר טבריה מיקוד 14995 טל. 06-782543

052-616899

תאריך 28.7.96



לכבוד מר אבנר צור לדניה  
מנהל מרכז נאש הגליל  
ירושלם

א.ג.ג. חתום: סיוון ספר עבדיות לאומית

נניח לך מלי התקשרות כי אתה מנסה את הוצאת  
המועצה ילודים לני ספר עבדיות לאומית ככדי לקבל  
איוולתם טובים לנפשו או שלם לנפשו "המחלקה הקבוצתית  
כדינו להודיע כי בלתי מוגר בספר עבדיות לאומית  
למשל למרות שלם א קבוצתיות או להקטין בספר עבדיות  
לאומית הן מולד קטן עם אנשים יוצרי ציפים מוצר חכם  
המולד אודותם דמיונות מציאות ככה לא להעניק את המושך  
המקלף הקטן שלם להם בלבם מנחם המימוש שלם ממוצע  
במשך בקושי אלם המימוש שלם מנחם המימוש הקלה  
אספק המערכת שלם אודותם קבוצתית לרוב המפרט ואין הכנס  
קבוצתית לרוב אתי קבוצתית יוני השלם הקבוצתית שלם  
לרוב המימוש משימת שלם שלם לשימוש אודותם  
למישאל קבוצתית הינום שלם קבוצתית שלם אודותם סיוון  
קבוצתית עבדיות הן וכן יש אודותם בוצעוהם הודו המולד בוצע  
קבוצתית אתי המימוש לקבל המימוש הודו ומנחם את  
הסיוון לאומית הן אודותם מקומות אתי אודותם למימוש שלם  
הן יפק ובה מנחם הודו המימוש.

הספק: מ"ל אודותם המימוש

מברכה נאמן  
בברכה

כ' !

משרד ראש הממשלה  
לשכת מנכ"ל  
22-07-1996  
זחבל

.....  
זבזב מב

רשות הדואר  
מוקד שה"ס חיפה  
מ ב ר ק  
=====  
21.07.96

1421 21 73/72

7458373 46 חי  
חיפה

(7458373)  
מר אווט ליברמן-מנכ"ל  
משרד רוה"מ  
ירושלים

לקראת התכנסותה היום של ועדת המנכ"לים לנושא תיקון עיוותים בקביעה  
איזורי העדיפות הלאומית, נבקש להשב תשומת לבכם לכך שדלית אל-כרמל,  
גדול הישובים הדרוזים במדינה, נפגע קשות ונבלמה התפתחותו על רקע פוליטי  
ע"י ועדת שבס, לאחר שהישוב זכה למעמד בעדיפות לאומית עד 1992.  
נצפה כי הממשלה הנוכחית, וועדת המנכ"לים בראשותך תתקן המעוות.

בכבוד רב,  
פהמי חלבי - ראש המועצה המקומית דלית אל-כרמל  
סגן יו"ר מרכז השלטון המקומית בישראל



30.10.96



לכבוד  
מר בנימין נתניהו  
ראש הממשלה  
ירושלים

אדוני ראש הממשלה,

הנדון: דאלית אל-כרמל - איזור עדיפות לאומית

בביקורך האחרון בכפר חורפיש, ובמיוחד פגישתך עם אלמנתו של אלוף  
משנה נביה מרעי ז"ל, חשתי הצער הכבד והאובדן של האלמנה ובתה, והייתי שותף  
מלא לרגשות, כמשפחה שכולה שאבדה בן במלחמת יום הכיפורים.

זה מצד אחד, ומצד שני חשתי אחריותך הכבדה, כמנהיג שחייב להתקדם  
ולפעול למען עמו, למרות כל הלחצים מבית ומבחוץ, ובטוחני כי תצליח בסוף,  
להביא שלום בטוח לאיזורנו.

בפגישתנו, ראשי הרשויות הדרוזיות, עמך בלשכתך, העליתי הסוגיה של מתן  
מעמד של איזור עדיפות לאומית לדאלית אל-כרמל, גדול הישובים הדרוזיים  
במדינה, וכבודו הבטיח לבדוק זאת ברוח חיובית ואוהדת.

כמי שתומך בך, בדרכך ובדרך הליכוד, באופן פרטי וכראש רשות, וכמי  
שסבל משך ארבע שנות שלטון ממשלת העבודה, שפעלה בכל האמצעים כדי להכשיל  
דרכי ולהדיר רגלי מראשות המועצה המקומית, ע"י קיום כנסים בדאלית אל-כרמל  
בהם השתתפו פעילי העבודה, חכ"יה, וראשיה ובראשם ראש הממשלה המנוח,  
יצחק רבין.

אני מאמין כי לא יעלה על הדעת, שעם נצחוננו בבחירות ועליית הליכוד  
לשלטון, לא יתוקן העוול, ולא תוכרז דאלית אל-כרמל, לתקופה מסויימת, לאחר  
שהממשלה הקודמת הוציאה את דאלית אל-כרמל מסיווג זה.

המועצה המקומית  
דאלית אל כרמל



المجلس المحلي  
دالية الكرمل

DALIAT EL CARMEL LOCAL COUNCIL.

לשכת ראש המועצה

مكتب رئيس المجلس

סיווגה מחדש של דאלית אל-כרמל כאיזור עדיפות לאומית, יצעיד את הישוב  
קדימה ויחזיר האמון של רב האוכלוסייה בדרכך - דרכנו.

מאמין אני כי פנייתי תיענה בחיוב.

שאו ברכו.

בכבוד רב,

פהמן חלבי  
ראש המועצה  
סגן יו"ר מרכז השלטון  
המקומי בישראל

העצק:

1. מר אווט ליברמן - מנכ"ל משרד ראש הממשלה.
2. מר אסעד אסעד - יועץ ראש הממשלה.



# זעד מקומי - נוה עובד פוריה

דאר נע גליל תחנתן 15210 ס.מ. 06-750042 פקס. 06-751669



בס"ד

ג באב התשנ"ו  
19.7.96

לכבוד

מר אביגדור ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
ירושלים.

א.נ.

הנדון: מתן סיווג עדיפות לאומית לשובי רכס הפוריות  
נוה עובד פוריה, כפר עבודה פוריה, פוריה. עלית

ישובינו סבלו מקיפוח מתמיד במתן סיווג אזור עדיפות, לאומית א ,  
למרות שהוא עמד ועומד בכל הקריטריונים.  
יתרה מזו בממשלה הקודמת סבלנו מקיפוח ביתר שאת בכך שכל ישוביה  
הקיבוציים של המועצה אזורית עמק הירדן שלה אנו משתייכים  
זכו להכרה, ואנו היחידים שלא זכינו, למרות פניות חוזרות ונשנות.  
אנו מבקשים ומצפים שעוול משווע זה יתוקן וסוף סוף נזכה להכרה  
כאזור פיתוח עדיפות לאומית א ע"י ממשלת נתניהו.

בכבוד רב ובברכה

שמעון שושן

נ"ר הועד

העתקים: ועדי הישובים

תיק אזור פיתוח - כאן.

# איגוד התעשייה הקיבוצית בע"מ



21.11.1996  
כלל

משרד ראש הממשלה  
לשכר מנכ"ל  
25-11-96  
נתקבל

לכבוד  
מר אביגדור (איוט) ליכרמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
י"ר ועדת המנכ"לים לענין אזורי עדיפות לאומית  
ירושלים

שלום רב לך.

הנדון: שינוי מעמד קבוצ "שומריה" לאזור עדיפות לאומית א'

בהמשך לשיחתנו ביום היצוא הלאומי הנני מעביר לך להלן פניתנו לשינוי מעמד "שומריה" מאזור עדיפות לאומית ב' לאזור עדיפות לאומית א'.

"שומריה" סווג כמפה המקורית של אזורי העדיפות הלאומית ("מפת שבס") כאזור עדיפות לאומית ב', כאשר ישובים קרובים אליו ומרוחקים ממנו מ"קו הירוק" מסווגים באזור עדיפות לאומית א', ולמעשה הוא יוצא דופן יחיד בשטח המועצה האזורית "בני שמעון".

בדיעבד הוכרה הטעות בסיווג ומשרד התעשייה והמסחר המליץ בשנת 1994 בפני ועדת החריגים בראשותו של מר יחזקאל הר מלך על שינוי מעמד "שומריה". הוערה המקצועית דנה בנושא ביוני/יולי אותה שנה והגבי עו"ד מאיה קוק ממשרד רוה"מ הודיעה לי בע"פ כי המלצה בהתאם הועברה לוועדת המנכ"לים.

לצער, בשנתים שעברו, פניות רבות שלי בכתב ובע"פ בנדון לא הגיעו לכלל מעשה, קרי הבאת הצעת החלטה לישיבת הממשלה.

אודה לך על הכללת "שומריה" בהצעת ההחלטה שתוכב בקרוכ לאשור הממשלה לשינוי מעמד מספר ישובים באזורי העדיפות הלאומית.

מכבוד רב,

מיכה הרץ  
י"ר אגוד התעשייה הקיבוצית



مجلس اقليمي نوف هجليل

מועצה איזורית נוף הגליל

ص.ب 1108 الناصرة العليا 17000

ת.ד 1108 נצרת-עלית 17000

تلفون 6-5-0-461414-6 فاكس 6-6-0-461417

טל 6-5-0-461414 פקס 06-461417

תאריך - טז' בחשוון תשנ"ז  
29 באוקטובר 1996

6158

לכבוד  
משרד ראש הממשלה  
ראש תחום מעוטים  
ירושלים

א.ג.

הנדון - איזור עדיפות לאומית

"נוף-הגליל" הינה מועצה אזורית אשר בתחום שיפוטה שבעה ישובים ערביים והם: סולם, נין, כפר מצר, ואדי אל-חמאם, עוזיר, רומאנה ואום אל-עינים.

ישובי המועצה מסווגים בסדר עדיפות לאומית ב' פרט לסולם ואום אל-עינים.

אבקש, לפעול להכללת הישובים במסגרת עדיפות הלאומית ב'.

הכפר אום אל-עינים צורף למועצה בחודש פברואר 1996. עד לצירופו היה חלק ממועצה מקומית "שיבלי" ואף הוא מסווג ב- ב' ולכן לא מופיע ברשימת הישובים.

בכבוד רב,  
רפי מימרן  
ראש המועצה

לשכת היועץ  
לענייני ערבים  
11-11-1996  
נתקבל

רמי  
אחראי  
14  
20/11/96  
י.מ.



תאריך: 31.10.96

לכבוד  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
אביגדור ליברמן  
רח' קפלן 3  
ירושלים 91919

משרד ראש הממשלה  
לשכת מנכ"ל  
07-11-1996  
נתקבל

א.ג.

הנדון: שינוי סיווג הישוב אשרת

הישוב אשרת נמצא בגליל המערבי ליד מושב עמקא, והכפרים:  
כפר יסיף, אבו-סנאן, ג'ולים ודנון.

הישוב אשרת עלה לקרקע בשנת 83 והתישבה בו קבוצה של 29  
משפחות בני מושב עמקא השכן.

עם השנים הישוב גדל והתרחב למספר של 104 בתי אב, זאת  
בתקופה שהישוב היה מסווג כישוב לאומי א', ומכך נהנו מהטבות  
זוגות צעירים ועולים חדשים שתישבו בישוב בקליטה ישירה  
16 משפחות.

בסוף שנת 92 סיווגו את הישוב לפי מפת שבס לישוב לאומי ב'  
וכך נשללו ממנו כל ההטבות המשתמעות מכך, התושבים שעניין  
ההטבות הביא עבורם תמריץ להתישב במקום, התאכזבו מאוד.

פנינו מספר פעמים בכתב לכל הנוגעים בדבר, ודבר לא הועיל.

אשרת לקראת הרחבת הישוב בכ-100 יח' נוספות, ועם החזרת  
הסיווג של עדיפות לאומי א', יביא מכל חלקי הארץ זוגות  
צעירים ואחרים לישוב, ויקל עלינו את האיכלוס היח' בעתיד  
ואף יקל בנטל על בעלי הכנסה נמוכה וקשי יום.

אנו פונים אליך בבקשה להחזיר לשיוב את סיווגו הקודם עדיפות  
לאומי א' בשל היותו הישוב במרחק אוויר 12 ק"מ מגבול לבנון  
ועצם היותו ישוב השוכן במרכז כפרים ערביים, ויש ליהד את  
הגליל המערבי, קשה לדאות כל יום את קצב הבנייה וההתפשטות  
של הכפרים השכנים הגולשים במורדות ההרים עם בתיהם  
ומתקרבים לפאתי הישוב אשרת.

ביחד נגשים חזון יהוד הגליל.

העתקים: שר הפנים - אלי - סויסה.  
שר השיכון - מנחם פורוש.  
שר לביטחון פנים-אביגדור קהלני.

בכבוד רב  
עובד אג  
יו"ר ועד הנהלה

"אשרת" - מושב עובדים  
להתיישבות חקלאית ותעשיית  
שיתופית בע"מ, ד.ג. אשרת  
טלפקס: 04-969132

מועצה מקומית כפר קמא  
כפר קמא 15235 - הגליל התחתון



مجلس محلي كفر كما  
كفر كما ١٥٢٣٥ - الجليل الأسفل

☎ 760775 - 06/760772 • فاكس 06/760989 פקס.

כג בחשון תשנ"ז  
5 בנובמבר 1996  
5060



לכבוד  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
מר אויט ליברמן  
קריית בן גוריון  
ירושלים  
נכבדי,

הנדון: אזור פיתוח א'

פונים אל כבודך בבקשה דחופה זו עקב הפרסומים בכלי התקשורת על הכנת מפה חדשה לאזורי פיתוח א' חדשים.

כפר קמא הינו כפר שכל תושביו צירקסים משרתים שירות חובה בצה"ל וכ- 40% מכוח העבודה משרתים בכוחות הביטחון, סדיר, קבע, שירות בתי סוהר ומשטרה.

כפר קמא הופלה לרעה לעומת השכנים בכל התחומים בתקופת שלטון מפלגת העבודה, כאשר מפלגת העבודה, כאשר מפלגת העבודה דאגו לחברים שלהם במוא"ז גליל תחתון ויבנאל.

אדוני המנכ"ל כפר קמא סובל קשות מבעיה חמורה במערכת החינוך, אבטלה של כ- 15% (כולל נשים שאינם נרשמות בלשכות התעסוקה עקב מנטליות) וזאת לאחר שמפעל סאבי שהיה קיים בכפר נסגר ועבר לכפר תבור בגלל שלאחרונה הוענק מעמד אזור פיתוח א', בעיות חברתיות, ואלה חלק ממכלול בעיות שהמועצה מתמודדת איתם.

על כן פונה אליך בפניה אישית זו ע"מ שתתקן את העוול, אשר נגרם משך שנים רבות ע"י מפלגת העבודה ובייחוד המנכ"ל לשעבר שמעון שבס, אשר הפנינו אליו מכתבים רבים בנושא ע"מ שיכלול את כפר הצירקסים היחיד המנוהל ע"י מועצה מקומית למפת אזורי עדיפות לאומית ואו להעניק טיפול נקודתי כדי לחלצה מחלק ממצוקותיה בתחום החינוך, תעסוקה ורווחה אך לצערנו לשווא.

אני תקווה כי מכתבינו זה יזכה לטיפול הולם ונאות ונקבל תשובה חיובית לרווחת התושבים הצירקסים במדינת ישראל.

תודה על שיתוף פעולה פורה מצידך.



תעגס



ל ש כ ת ר א ש ה מ ו ע צ ה  
MAYOR'S OFFICE

מועצה מקומית  
יקנעם עלית  
LOCAL COUNCIL  
YOKNEAM ELIT

כ"ג בחשוון התשנ"ז  
5 בנובמבר 1996



לכבוד  
מר אביגדור ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
משרד ראש הממשלה  
ירושלים

נכבדי,

יקנעם עילית הינה עיירת פיתוח אשר קלטה ב - 4 השנים האחרונות כ - 3,500 עולים חדשים מרביתם מחבר העמים ומאתיופיה. הישוב הכפיל את אוכלוסייתו מכ - 5,700 לכ - 11,000 נפש כיום.

משך שנים רבות נשען הישוב בתחום התעסוקה על מופעל אחד סולתם, אשר בתקופת השיא העסיק כ - 2,700 תושבים מרביתם תושבי יקנעם, בשנת 1991 קרס המפעל, כ - 2,300 מעובדיו פוטרו והדבר הביא ל - 30% אבטלה ביקנעם ולמשבר חברתי חמור.

בעקבות ארועים אלה החליטה הממשלה להעניק ליקנעם עלית מעמד של אזור פיתוח א' לתעשייה עד אוגוסט 1997 וטיפול נקודתי בנושאי חינוך, רווחה, והלוואות מקום.

החלטות הממשלה והסיוע לו זכתה יקנעם כתוצאה מכך שינו את פני הישוב ללא היכר וגרמו במישרין לתנופת פיתוח גדולה בכל התחומים.

בימים אלה נמצאים בשלבי בניה ושווק כ - 2,400 יח"ד והדבר אמור להכפיל את אוכלוסיית הישוב לכדי 20,000 תושבים תוך שנתיים עד שלוש מהיום.

לאור מיקומה הנמוך של יקנעם בסולם הסוציאקונומי, הגידול הצפוי באוכלוסיית הישוב והצרכים הגדולים הנובעים מגידול זה בעיקר בתחומי קליטת העליה, החינוך והרווחה, אנו פונים אליך בבקשה לסווג את יקנעם עילית כישוב באיזור עדיפות לאומית ב' כפי שהיה עד אישור הטיפול הנקודתי ולהשאיר את מעמדה בישוב כאיזור פיתוח א' בנושא תעשייה.



ל ש כ ת ר א ש ה מ ו ע צ ה  
MAYOR'S OFFICE

מ ו ע צ ה מ ק ו מ י ת  
י ק נ ע ם ע ל י ת  
LOCAL COUNCIL  
YOKNEAM ELIT

הענותך לבקשתנו תביא להמשך פיתוחה ושגשוגה של יקנעם ולחיזוק יכולתה לעמוד באתגרים החשובים בפניהם היא עומדת בימים אלה: המשך קליטתם החברתית והתעסוקתית של אלפי עולים ותושבים ותיקים אשר בחרו לבנות ביקנעם את ביתם וכן חיזוק האינטגרציה בין כל השכבות.

בהזדמנות זאת ברצוני להזמין לבוא ולבקר ביקנעם עלית ולהתרשם בעצמך מקרוב מהתפתחותו של הישוב ומצרכיו הגדולים.

אודה לך עבור קביעת מועד לפגישה אישית בה אוכל לפרט בפניך מקצת מהנושאים שהועלו במכתב זה.

בכבוד רב,

סימון אלפסי  
ראש המועצה.

לכבוד

י"ד בחשוון התשנ"ז  
27 באוקטובר 1996

מר גבי גולן  
יועץ רה"מ לתכנון ופיתוח

שלום רב!

הנדון : מכתבך גג- 391 מיום כ"ד באלול התשנ"ו

התייחסותך והתייחסות מנכ"ל רה"מ, מעוררת כבוד ויש בכך משום פתח של תקוה שאף העוול יתוקן. מאחר שציינת שהחומר ששלחנו יועבר לוועדת המנכ"לים, הינו מבקשים להוסיף עבורם פרטים חשובים נוספים לשיקולם, שללא ספק יתמכו בדרישתנו להימנות על ישובי הפיתוח בקטגוריית אזור עדיפות לאומית א'.

הישוב כחל מונה כיום 70 משפחות מתוכן למעלה מ 25 משפחות של מורים ומורות שעובדים רובם ככלם בבתי הספר שבתחומי קו העימות, בגבול הצפון! רוב שעותינו אנו "מבלים" בתוככי קו העימות ולא מחוצה לו. ואף על פי כן אין אנו זכאים לשום הטבה מטעם משרד החינוך. הדבר היחיד שעשוי לשפר את מעמדנו הוא הכרה בישוב שלנו כאזור בעל עדיפות לאומית א'. דוקא מעמד זה שאמור להיות כה ברור, <sup>א</sup>היה ברור ובאופן תמוה, לוועדת "שבס". המדהים הוא שממזרח לישובנו, במרחק של אך 2 ק"מ שוכן הישוב כורזים שהוא במעמד עדיפות לאומית א'. מדרום לנו במרחק של כ- 3 ק"מ בלבד מצוי קיבוץ חוקוק ואף הוא במעמד של עדיפות לאומית א'.

וכך נותרנו רק אנו הישוב כחל, במרכזם של ישובים בעלי מעמד זהה, מופלים לרעה ומסווגים כאזור עדיפות לאומית ב'.

אנו פונים אליך לשמש לנו כפה בוועדת המנכ"לים ולהציג את מצבנו ככתבו וכלשונו.

תודתנו מראש נתונה

ינון שבטיאל חיים פריד

נציגי משפחות המורים בכחל.



הגליל העליון

מועצה אזורית

לשכת ראש המועצה

תאריך: 13/03/94

21415

איילת השחר

ברעם

גדות

גונן

דן

דפנה

הנושאים

חולתה

יפתח

יראון

כפר בלום

כפר גלעדי

כפר הנשיא

כפר סאלד

להבות הכשן

מתניים

מלכיה

מנרה

מעין ברוך

שנבעים

נאות מרדכי

סאסא

עמיעד

עמיר

צבעון

קדרים

שדה נחמיה

שמיר

שזיר

לכבוד

מר שמעון שבס

מנכ"ל משרד רוה"מ

משרד רוה"מ

הקריה בנין ג

ירושלים

שלום רב,

הנדון: הסעוג של איזור פיתוח קיבוץ קדרים.

בחודש ינואר 1993 פניתי אליך בבקשה לתיקון סוגו של הישוב קדרים, אשר היה בעבר באיזור פיתוח א' ובחלוקה החדשה עבר לאיזור פיתוח ב'. עד היום לא התקבל התיקון המתבקש.

להזכירך, סביב לישוב הזה נמצאים בסמוך, עמיעד וטבריה, שנשארו באיזור פיתוח א'. הישוב נמצא בתהליך פיתוח נרחב ומייצר מספר רב של מקומות עבודה לתושבי האיזור כולו. גובה המענקים מהווה מרכיב משמעותי ביכולת ליצור מקומות תעסוקה אלו.

אבקש התערבותך לשינוי-הסיווג לטיפולך-אודה.

בברכה,

ראש המועצה

העתק: אביהו כרמל-מרכז משק קדרים.

לטה: מכתבי מיום 19/01/93.



## משרד ראש הממשלה

המנהלה לפרויקטים לאומיים

ירושלים, כ"ז בתשרי התשנ"ה  
2 באוקטובר 1994

ה - 814

לכבוד  
מר כרמל אביהו  
מרכז משק  
קיבוץ קדרים

שלום רב,

### הנדון: קיבוץ קדרים

בדקנו את האמור במכתבך מיום 25.8.94 ולהלן תשובתנו:-

קביעת אזורי עדיפות לאומית נובעת ממיקומם הגיאוגרפי של היישובים הנכללים  
באזורי העדיפות ולא משיוכם המוניציפלי.

היישוב קדרים נקבע באזור עדיפות לאומית ב' בהתאם למיקומו ואיננו מוצאים  
טעם לשנות קביעה זו.

ב ב ר כ ה ,  
לגיה קוק  
ער"ד מיה קוק

העתקים: מר ש. שבס, מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
מר יחזקאל הרמלך, ראש המינהלה לפרויקטים לאומיים



מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל': 5847327 (02)

פקס': 5847859 (02)

ת"ד 18110

ירושלים 91180

כ"ג בתשרי התשנ"ז

6 באוקטובר 1996

061096-6

לכבוד

מר משה ברוקנטל

מרכז משק קיבוץ חפץ חיים

ד.נ. חפץ חיים 76817

קיבוץ חפץ חיים

א.נ.

הנדון: מעמדו של קיבוץ חפץ חיים כאזור עדיפות לאומית

הריני מאשר קבלת מכתב מיום 6.10.96 בנדון.

אעביר העסק מפנייתך למר גבי גולן, יועץ רה"מ לתכנון ופיתוח, אשר מרכז את הנושא מטעם ועדת המנכ"לים, בבקשה לבחון אותו יחד עם נציגי משרד התיירות.

בכבוד רב,

חיים פאלקוף

יועץ כלכלי לסגן השר

העסק: מר מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון  
מר מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
מר גבי גולן, יועץ רה"מ לתכנון ופיתוח

POALEI AGUDATH ISRAEL תשנ"ז  
KIBBUTS HAFETZ HAYIM

06.10.96  
כ"ג תשרי תשנ"ז

קבוצת הפועלים להתיישבות שתופיח בע"מ

בית חפץ חיים

קבוצת הפועלים להתיישבות שתופיח בע"מ

06-10-1996

לכבוד  
מר חיים פיאלקוף  
יועץ כלכלי לסגן שר השיכון

שלום רב !

הנדון: מעמדו של קבוצת חפץ חיים באזור עדיפות לאומית.

אני מודה לך על התייחסותך לבקשתנו ואני מקווה שמך לבדוק מחדש את בשתינו מהסיבות הבאות:

1. מועצה אזורית נחל שורק היקף הישוריה והתושבים קטן, דרך החיים של יישובי המועצה הוא דרך חיים חרדית ויש צורך דחוף לתגבר ולאכלס כמות תושבים גדולה על מנת לבסס את יישובי המועצה.
  2. קבוצת חפץ חיים משמש כיום כמרכז התיירות החרדית בארץ - בשנת 95 הגיעו כ- 800,000 תיירים חרדיים. על מנת לסייע בפיתוח האזור יש חשיבות להעלות את סיווגו.
- על מנת שאוכל להרחיב בפניך את הירישה אנא להזמין לביקור בקבוצתנו ותיווכח בהיקף הבעיה ובצרכי האזור.

בברכת חג שמח  
ושנה טובה  
משה ברוקנטל  
מרכז משק ק. חפץ חיים

העתיקים:  
הרב מאיר פרוש - סגן שר השיכון  
הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל משרד השיכון

מ-משק-2 מעמדו של הקיבוץ

מועצה מקומית שבלי  
טל' 06-765644 פקס 06-769070  
ת.ד 266 כפר שבלי 16805

مجلس محلي الشبلي  
تلفون ٠٦-٧٦٥٦٤٤ فاكس ٠٦-٧٦٩٠٧٠  
ص.ب ٢٦٦ عرب الشبلي

SHIBLI LOCAL COUNCIL  
TEL 06-765644 FAX 06-769070 \*\* P.O.B KFAR SHIBLI 16805 ISRAEL

28.1.97



לכבוד  
מר אביגדור ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
משרד ראש הממשלה  
ירושלים

א.ג

הנדון: איזור פיתוח א - כפר שבלי

הננו פונים לכבודך בבקשה להכללת הישוב שבלי כישוב פיתוח א בעדיפות לאומית.  
שבלי הינו ישוב בדואי למרגלות התבור הגרים בו כ 3000 תושבים, שרבים מבניו שרתו ומשרתים בזרועות  
הבטחון השונים וששכל 8 מבניו במערכות ישראל.

כחיי התושבים עברו תמורות גדולות במעבר מחיי נוודות לישוב קבע וזה מתבטא בתעסוקה שיש אבטלה וגם  
רבים מועסקים בעבודות מזדמנות ועונתיות ודרושות השקעות בפיתוח התשתיות ובחינוך ומציאת פתרונות  
תעסוקה למובטלים ולחיילים המשוחררים.

יש לציין שהישוב נמצא בנקודת תיירות חשובה ובתוכו עוברים כל המטיילים התיירים העולים להר תבור.

אנו מודים לך ראש על הטיפול האהוד בפניתנו זו.

בכבוד רב

  
שבלי עלי  
ראש המועצה המקומית

תאריך: 27/2/97

לכבוד

מר אניגדור ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
קרית הממשלה  
ירושלים

א.כ.

הנדון: הכללת ירכא באזור עדיפות לאומית א'

הופתעתי לשמוע שהישוב שלי אינו ככלל ברשימו הישרבים בעדיפות לאומיות א', ובר הפוגע בו קשות בתחומי החינוך, החשתיות והתעשייה.

הישרות שאני עומד בראשותה משקיפה רבות ושנים האחרונות לפיתוח הישוב, לדיעתך ירכא ככלל בפרויקט שיקום שכונות, החלטות הממשלה לא רק שאינן מסייעות למאמצי הפיתוח אלא מקשות ומעכבות.

ידוע לך על משבר תעשיית הטכטטייל שעד כה גרמה לסגירת 5 מפעליט כירכא ולפיטורי קרוב ל-400 עובדות, ואכחנו מתבשרים על סגירת מפעלים נוספים בדרך.

אני מבקש לשנות את ההחלטה ולכלול את ירכא באזור עדיפות לאומית א', אחרת ירכא תהפוך מישוב מפותח ומתבסס, לישוב מוכה אבטלה, נשירה ועוני.

ב כ ב ו ד ר ב,





# מועצה אזורית מרום הגליל

מרכז אזורי ד.ג. מרום הגליל ת.ד. 90000 דואר צפת מיקוד 13110 טלפון: 06-6919800 פקס: 06-6919897



בסייד, כח' בניסן תשנ"ז  
5 במאי 1997

משרד ראש המועצה  
לשבת מנהל  
13-05-1997  
צפת נקב"ב

לכבוד  
מר אביגדור ליברמן  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
ירושלים

נכבדי,  
הנדון: ישובי "מרום-הגליל"

במועצה האזורית מרום הגליל כלולים 23 ישובים הפרושים ע"פ שטח גאוגרפי גדול של כ- 250,000 דונם מישובינו הצפוניים על קו העימות ועד לישובים הדרומיים בקרבת הכפר מג'אר.

בין ישובינו, המאכלסים כ- 10,000 נפש כלולים גם כפר צ'רקסי - ריחניה וכפר דרוזי עין אל-אסד.

עיקר פרנסת ישובינו מבוססת על ענפים חקלאיים וזאת מחוסר תעסוקה באזור וריחוקם מכל מרכזי אוכלוסיה.

לצער, בעבר בגלל מדיניות שגויה חלק מישובינו סווגו בעדיפות לאומית ב' עם כל המשתמע מכך.

הסיווג יצר קיפוח בולט בין ישובי הסביבה הסובבים את הישובים כלנית, טפחות, כפר-חנניה וליבנים.

לדוגמא - קיבוץ גינוסר ודגניה בדרום וכפר מג'אר וכרמיאל בעלי סיווג עדיפות א' לעומת ישובים אלו.

מיותר לציין את ההשלכות על עיבוי ישובים אלו וקליטת אוכלוסיה חדשה ללא תיקון העיוות ועיקרון השוויון.

אודה לך ולעזרתך לתיקון המעוות ולכלול את ישובינו הדרומיים בעדיפות א'.

לעזרתך האוהדת נודה.

בכבוד רב  
אהרון מעתוק  
ראש המועצה

שימת  
ישובים  
זבתחום  
זמועצה:  
זביבים  
זור-הגנוז  
זמירים  
זרית  
זכר-זוחאי  
זזביב  
זלתון  
זחון  
זטפחות  
זכלנית  
זכפר-חנניה  
זכפר-שמאי  
זכרם-בן-זמרה  
זליבנים  
זמירון  
זריה-בניק שדה  
זספסופה  
זעין אל-אסד  
זעלמא  
זעמוקה  
זפרד  
זריחניה  
זשאר  
זשכר

תוח כלכלי	691986	בסחון	6919803	תחבורה	6919872	תיירות	6919888	הנדסה	6919806	רווחה	6919858	חת"ר	6919805	הנה"ח	6919835	כספים	6919801	מינהל כללי	6919810	מזכיר	6919816	סגנים וכ"א	6919807	ראש המועצ	6919802
-----------	--------	-------	---------	--------	---------	--------	---------	-------	---------	-------	---------	------	---------	-------	---------	-------	---------	------------	---------	-------	---------	------------	---------	-----------	---------



לשכת ראש העיר

כ"ו אדר א תשנ"ז  
5 מרץ 1997



לכבוד  
מר בנימין נתניהו  
ראש הממשלה  
ירושלים

נכבדי,

הנדון: מעמד איזור פיתוח א' - קרית גת

כידוע לך, מאז תחילת גל העלייה מחבר העמים בשלהי 1989, קרית גת הינה אחת הערים המובילות בנשיאה בנטל הקליטה.

למרבה הצער, בצד הגידול הדמוגרפי העצום (מ-27000 תושבים ל-50000) והפיזי הנרחב (6500 יח' דיור חדשות), חלה הרעה במצב הסוציו-אקונומי של האוכלוסיה, הדרדרות מהעשירון השלישי לתחתית העשירון השני.

בנוסף באופן קבוע ויציב סובלת העיר מאבטלה שנעה בין 13% - 10% בשנים האחרונות.

בעקבות תהליכים אלו החליטה הממשלה לסווג את קרית גת כאיזור פיתוח א' לתקופה של שנתיים (אוגוסט 95 - אוגוסט 97).

ואכן החל מאוגוסט 95 נערכה העיר קרית גת והמועצות האיזוריות יואב ושפיר השותפות באיזור התעשייה החדש למימוש וביצוע ההחלטה בשטח.

למרות מאמצי הרשויות וההשקעות הרבות שהחלו להתבצע על ידי משרד התמ"ס בפיתוח תשתיות, נמצאים עדיין נושאים שונים ורבים ללא פתרון וגורמים לעיכובים המונעים המשך פיתוח תשתיות והקמת מפעלים בפועל באיזור התעשייה.

דווקא משום ההשקעות הגדולות של הממשלה בתשתיות ועל רקע המצב הסציו-אקונומי ואחוזי האבטלה הגבוהים יש הכרח ואין מנוס מכך שהממשלה תכריז על המשך מעמדה של קרית גת כאיזור פיתוח א' על פי החוק לעידוד השקעות הון לתקופה נוספת.

אני מאמין כי רק הכרזה זו יהיה בכוחה להשלים את המעגל וליצור עיר בעלת מקורות תעסוקה מגוונים אשר יגרמו לצמיחה, פיתוח כלכלי ולירידה באבטלה.

בכבוד רב  
  
אלברט ארון  
ראש העיר

Handwritten notes in the top left corner, including the name "אורי עדיפות לאומית" and other illegible scribbles.

Handwritten note at the top: "גיון אצולג קאמנין"

משרד הבינוי והשיכון  
ראש לשכת המנכ"ל  
30-06-1997  
נתקבל

Prime Minister's Office  
Adviser to the Prime Minister

משרד ראש הממשלה  
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

ירושלים, ה' בסיון התשנ"ז  
10 ביוני 1997  
גג-935

ירון ירושלים  
הכללי  
28 06, 1997  
נס 97-02773  
רש

לכבוד  
מר מאיר שלמה גרינברג  
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

שלום רב;

הנדון: יקנעם עילית, אלעד וחריש - אזורי עדיפות לאומית

בהמשך למכתבך מיום 26.5.97 מצורפת החלטת ועדת המנכ"לים בנדון.

הצעתך תידון במסגרת שנקבעה.

בברכה,  
גבי גולן  
יועץ רה"מ לתכנון ופיתוח

העתק: מנכ"ל משרד רה"מ

Prime Minister's Office  
Adviser to the Prime Minister

משרד ראש הממשלה  
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

ירושלים, כ"ז באייר התשנ"ז  
3 ביוני 1997  
גג-924

### ועדת מנכ"לים לאזורי עדיפות לאומית

משרד ראש הממשלה, 2.6.97

#### תקציר הדיון

מנכ"ל משרד רה"מ מציג את הבקשות לשינוי סוגי ישובים ואזורים לעניין הטבות כל המשרדים.

בשלב זה לא ניתן לאשר בקשות, אלא לאחר בחינת השינויים שחלו בראיה מרחבית כוללת.

נציג משרד התמ"ס מציג רשימת אזורי תעשייה שקיבלו מעמד זמני במסגרת עדיפות לאומית לעידוד השקעות הון, וממליץ להאריך לאזורים אלה, בכפוף לחקמת מינהלות אזוריות משותפות (מצורפת הצעה).

נציג משרד האוצר ממליץ לא לשנות החלטות קודמות ולהישאר במסגרת שהוחלטה בתחילת השנה בממשלה.

מנכ"ל משרד רה"מ מסכם:

יוקמו צוותים לבדיקת הנושאים (ראה החלטה מצורפת).

רשם: גבי גולן.



ירושלים, כ"ו באייר התשנ"ז  
2 ביוני 1997  
גג-922

**סיכום ועדת מנכ"לים לאזורי עדיפות לאומית**

שהתקיימה ביום ב', ה-2.6.97, במשרד רה"מ בי-ם.

1. להטיל על צוות בינמשרדי בהשתתפות:

משרד ראש הממשלה (יו"ר)  
משרד האוצר, אגף תקציבים  
משרד הבינוי והשיכון  
משרד התעשייה והמסחר  
משרד החינוך והתרבות  
משרד העבודה והרווחה  
משרד החקלאות  
משרד הבטחון  
משרד הפנים

יו"ר הצוות ישיב לפונים בעניין בקשתם לשינוי סוג עדיפות לאומית להטבות כל המשרדים. כמו כן, ייבחן הצוות את הנושאים הבאים:

א. התאמת מפות העדיפות הלאומית לקוי היסוד של הממשלה, לשינויים שחלו בעקבות הסכמי השלום ולשינויים ברמה החברתית/כלכלית של ישובים.

ב. תיקון רשימת ישובי עימות בכל הארץ (נציג רה"מ, נציג משרד האוצר ונציג משהב"ט בלבד).

ג. מתן עדיפות לישובי הדרוזים.

2. יוקם צוות בהשתתפות:

משרד המסחר והתעשייה (יו"ר)  
מינהלת החשקעות  
משרד ראש הממשלה  
משרד האוצר, אגף תקציבים

הצוות יזמן את נציגי הישובים והאזורים שהיו במעמד זמני במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, ישמע הנימוקים להארכת תוקף המעמד הזמני, ויגבש המלצותיו.

עדיפות לאומית לפי החוק לעידוד השקעות הון -

המלצות התמ"ס לשינויים

הערות	שינוי עד 31.8.99	סטטוס קבוע	ישוב
להרחיב אזור עדיפות ב' קבוע לא.ת. מבוא כרמל. מותנה במינהלת משותפת (יוקנעם - מגידו - דליה - עוספיה)	---	ב	יוקנעם
	א	ב	כרמיאל
לעתירות טכנולוגיה בלבד	א	ב	תרדיון
להרחיב אזור עדיפות ב קבוע על כל א.ת. בר-לב	א	ב/ג	בר-לב
לעתירות טכנולוגיה בלבד	א	ב	מגדל העמק + מפעלי העמק
לעתירות טכנולוגיה בלבד	א	ב	נצרת עלית
	א	ב	ציפורית
מותנה במינהלת משותפת (עפולה עמק יזרעאל)	א	ב	עפולה
מותנה במינהלת משותפת (עפולה עמק יזרעאל)	א	ב	אלון תבור
מותנה במינהלת משותפת (גליל תחתון טבריה)	א	ב	גולני
	---	ג	אור עקיבא
	א	ב	עטרות
לעתירות טכנולוגיה בלבד - קבוע	א	ב	ירושלים
	---	ב	קרית גת - שלי
	ב	ג	אשקלון
תיקון טעות	א קבוע	ב	שומריה
	ב	ג	דלית אל כרמל
	ב	ג	ערערה

טעלע פנימלי

הנדון



משרד הבינוי והשיכון  
 אגף פרוגרמות  
 2 & 05. 1997  
 97-01708

משרד הבינוי והשיכון  
 ראש לשכת המנכ"ל  
 27-05-1997  
 פתקבנ

י"ח באייר התשנ"ז  
 25 במאי 1997  
 צ-403

אל: מר שמעון איינשטיין - עוזר סגן השר

הנדון: הנחה בגביית עלויות פיתוח בתכנית בנה-ביתך באזורי עדיפות לאומית  
 סמך: פנייתך מיום 22.5.97 בצרוף הצעת שר התשתיות

1. בקשה זו אינה חדשה. ראה פניית מר מ. חומש אל משרד האוצר המצ"ב.
2. הנושא הינו במערכת יחסים בין משרד האוצר לבין מינהל מקרקעי ישראל וכבר נבדק בעבר.  
 ככל הידוע לי המינהל, כגוף עסקי, אינו יכול להעניק סיבסוד, למעט הנחה במחירי הקרקע (תקטנת הכנסה).
3. כל אתרי בנה ביתך באזורי עדיפות לאומית א' צריכים להיות משווקים על-ידי משרד הבינוי והשיכון. פיתוח אזורי עדיפות לאומית הינה אחת ממטרות המשרד.
4. תקציב משרד הבינוי והשיכון אינו בנוי לסבסוד גורמים ממלכתיים אחרים או פרטיים והמשרד מורשה "לגבות" 50% אך ורק באתרים אותם הוא מפתח במישרין.

ב ב ר כ ה ,  
 צביה אפרתי  
 מנהלת אגף פרוגרמות

העתק: הרב מ. שלמה גרינברג - מנהל כללי  
 גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור



מינהל | מקצועי | ישראל |  
לשכת מנהל המינהל

יב' טבת, תשנ"ז  
22 בדצמבר 1996  
W9013



מדינת ישראל

*Handwritten initials*

*Handwritten notes:*  
לצמח עירי: לנ"ל  
סג' אלוס  
חייס ביטל  
אורטל  
איתן סג'ן

לכבוד  
מר שי וינר  
רפרנט שיכון  
אגף התקציבים  
משרד האוצר

א.נ.

*Handwritten:*  
26.12.96

הנדון: סבסוד פיתוח באזורי עדיפות לאומית  
מכתבך אל הגב' צ. אפרתי, במשרד הבינוי והשיכון  
(17/10/96 מ- 96-81766)

מכתבך שבסימוכין הובא לידיעתי והריני להודיעך כי קביעתכם המגבילה סבסוד פיתוח באזורי עדיפות לאומית רק לאתרים בהם משב"ש הינו הגורם המפתח, אינה מקובלת עלי.

כידוע לכם עקב הצורך הדחוף ביצירת חייץ בין האוכלוסיה הבדואית בנגב לבין אוכלוסיה ערבית באזור הר חברון, יש חשיבות רבה בהקמתם של ישובים קהילתיים באזור זה בשיטת "בנה ביתך" (נוסח "ישובי הכוכבים"). קרקעות אלו ישוקו באמצעות ממ"י ואין מפק כי יהיה צורך בסבסוד הפיתוח בהם, כדי לעודד אוכלוסיה מתאימה להתיישב בהם.

לאור זאת אבקש להביא לשינוי בחלטה זו לאלתר.

בברכה,  
*[Signature]*  
מירון חומש  
מ"מ מנהל המינהל

*Handwritten:* 6183  
24-12-1996  
אגף פרוגרמות

העתק: השר א. שרון, שר התשתיות הלאומיות.  
מר איתי אייגס, אגף התקציבים.  
מר ירון ביבי, אגף התקציבים.  
גב' צ. אפרתי, משב"ש.



בס"ד

משרד הבינוי והשיכון  
מנהל כללי  
מאיר שלמה גרינברג

מאיר שלמה גרינברג  
מנהל כללי

לכבוד

מאיר

לעיונכם

נא טפלו מול הגורם המקצועי

נא טפלו מול הגורם המקצועי ועדכנו אותי  
בסיום הטיפול

נא העבירו התשובה לחתימת

למאיר

מאיר שלמה גרינברג  
בברכה,

מדינת ישראל  
משרד האוצר - אגף התקציבים

ט"ז באדר ב התשנ"ז  
25 במרץ 1997  
ת.97-27588

*ע. י. ג. ג. ג. ג.*

אל  
גב' צביה אפרתי  
משרד הבינוי והשיכון

שם	ט
תאריך	7
- 7. 04. 1997	
07/08/97 9700537	

הנדון: סבסוד באזורי עדיפות לאומית  
מתייחס למכתבך מיום 17.3.97 - התקבל בפקס' ב-24.3.97

להלן הערות אגף תקציבים להצעת משרד השיכון לתוכנית הסבסוד באזורי עדיפות לאומית.

הערות לסעיף 1:

- בהמשך לסיכום הדיון בנושא מיום 10.3.97 אבקשך לצרף ההתייחסות לגבי המשמעות הנגזרת מהכללת אזורי עדיפות לאומית א', במונחי יח"ד ובמונחי תקציב.
- מאחר והנושא אינו ברור דיו, אבקשך לפרט את השיטה והנחות היסוד אשר שמשו בסיס לחישוב החסכון המוצג, כמו כן אבקש לצרף את אומדני עלויות הפינוי ועלויות הקרקע באתרים הנידונים.
- לשם כימות הקפי הבניה ביוזמה הציבורית, אבקשך להתייחס במסגרת התוכנית לפרוגרמות השיווק הידועות של משב"ש וממ"י, בהפרדה בין הבניה העירונית, הבניה הכפרית, ו"בנה ביתך" תוך התייחסות נפרדת לשלבים 2 ו-3 המוצעים.
- אומדן הקפי הבנייה הפרטית בלבד (ולא ממ"י) לשנים הבאות יגזר מממוצע השנים הקודמות.
- מאחר ובמסמך נעדרת כל התייחסות להשלכות הנובעות מהחלת התוכנית בישובי הבניה הכפרית, אבקשך לכלול ההתייחסות בהתאם, במונחי יח"ד, ובמונחי תקציב.
- אבקש להוסיף את טבלת הסובסידיה לסוגי הבניה השונים בכל שלבי התוכנית.
- אבקש לכלול התייחסות למימד הזמן ולעלות הרב-שנתית הנגזרת משינוי המוצע.

הערות לסעיף 2:

- אבקש לקיים דיון פרטני בנושא עלויות הפיתוח ובנושא צפי שיווקים באתרים הבאים:


- גבעת מכוש
- אתר מול חרמון
- ממשית
- נווה חורש
- הר יונה
- ביתר

- מאחר והנושא אינו ברור דיון, אבקש לכלול את הנחות העבודה שעומדות בבסיס סיווג הישובים על פי סבסוד עלויות הפיתוח באתרי בני ביתך.

- אבקש להוסיף להצעתך, כי החשבון הסופי יעשה לאחר שיווק מוצלח של אתרים שברשימה ב' ויכלול את כל העלויות והחסכונות.

- עמדת אגף התקציבים גורסת כי אין מקום להצמדת מרכיב הסיוע, העדכון יתבצע מעת לעת בהתאם לשינויים במשתנים הכלכליים הרלוונטים.

ב ב ר כ ה,

  
אלי דליצקי  
רבו שיכון

העתק:

- מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר
- הרב מ. שלמה גרינברג - מנכ"ל משרד השיכון
- מר שי וינר - רפרנט שיכון
- מר ישראל שוורץ - מנהל אגף איכלוס משרד הבינוי והשיכון
- מר יוסי שטראוס - חשב משרד השיכון
- מר חיים פיאלקוב - יועץ שר הבינוי והשיכון
- גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
- מר אריאל לוי - מנהל אגף התקציבים משרד הבינוי והשיכון



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

ח' באדר ב' התשנ"ז  
17 במרס 1997  
צ-314

אל: מר אלי דליצקי - אגף התקציבים, משרד האוצר

סבסוד באזורי עדיפות לאומית ב' - בנייה עירונית

בנייה רוויה

1. בהמשך למסמך שהוגש בנדון מיום 18.2.97 ובהמשך לסיכום מיום 10.3.97 מפורטים להלן שלבי השינוי המוצע להפעלה באזורי עדיפות לאומית ב'.

באזורי עדיפות לאומית ב' בתכנית הממשלה משנת 1993 נכללו 5 ישובים:

- באר-שבע
- בית-שמש
- מגדל העמק
- עכו
- עפולה

שלב א' - כאמור יכלול השינוי רק את שלוש היישובים הראשונים באר-שבע, בית-שמש ומגדל העמק.  
ביתר שני היישובים היקף השיווק של משהב"ש מצומצם ביותר.

היקף הבנייה הפרטית בכל היישובים, על פי נתוני ל.מ.ס. ב-4 השנים האחרונות הסתכם ב-3,200 יח"ד ובממוצע לשנה בכל היישובים 824 יח"ד. ראה טבלה מס' 1.  
בשלושת היישובים המוצעים בשלב א' היקף התחלות הבניה ב-4 שנים הינו 2,137 ובממוצע שנתי 534 יח"ד.

שלב ב' - ככוונת המשרד להרחיב הפעלת השיטה ליישובים: עכו ועפולה, זאת לאחר הצלחת השיווק של לפחות 75% מהיקף השיווק בפועל ליישובים המוצעים בשלב א'.

2/..





משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

24/03/97

אל: צביה  
מאת: עדי

בנייה פרטית

ממוצע רב-שנתי	סה"כ	1996	1995	1994	1993	היישוב
351	1,405	160	710	320	215	באר שבע
151	605	30	210	237	128	בית שמש
32	127	5	29	74	19	מגדל העמק
126	505	179	101	111	114	עכו
164	655	208	249	160	38	עפולה
824	3,297	582	1,299	902	514	סה"כ

מקורות הנתונים:-

- 1995 - 1993 = לשכה מרכזית לסטטיסטיקה - "הבינוי בישראל".
- 1996 = מידע ישירות מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- לבאר שבע - 3 דבעונים ב-1996 - "24 ערים גדולות",  
וכן אמדן הלמ"ס לדביע האחרון ב-1996.

גיליון ACCO.XLS24/03/972111



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 2 -

לפיכך, מוצע לבחון הנושא, ביחד עם משרד האוצר, במהלך חודש נובמבר 1997 מועד בו ניתן יהיה לבחון הצלחת שיווק בשלוש הישובים ולהפיק לקחים מהניסוי האמור.

שלב ג' - יתייחס לישובי עדיפות לאומית ב' ביש"ע. מרבית ישובים אלה היו מוקפאים במהלך 4 השנים האחרונות ועל מנת להחזירם למעגל הבנייה יש להערכת המשרד תחילה. התנאים המוצעים כיום נופלים בהרבה מאלה שהיו נהוגים ביו"ש בשנת 1992 וקודם לכן.

במהלך שנת 1997 יעשה ניסיון לשווק את האתרים עם הנחה בפיתוח ליזמים שנכללו בחכנית העבודה "צפי שיווק בפועל" כמפורט ברשימת יו"ש במסמך מיום 18.2.97.

ההחלטה לגבי הכללת אזורי עדיפות לאומית ב' ביו"ש בהסדר זה תתקבל ברביע הראשון של שנת 1998 לאחר הפקת לקחים מתהליך העבודה בשנת 1997.

הישובים שנכללו בעדיפות לאומית ב' ביש"ע הם:

אריאל  
אפרת  
קרני-שומרון  
רבבה  
גבע-בנימין  
עופרים

2. בנה ביתך

הצעת המשרד הינה להמיר את ההנחה של 50% מאמון עלות הפיתוח להנחה המבוססת על עלות הפיתוח לפי טבלאות שהיו נהוגות במשרד עד 1992 בהתאם לרשימה המצ"ב.

3/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

ג' באדר ב' התשנ"ז  
12 במרס 1997  
ד-4

סכסוד עלויות פיתוח לבנה ביתך לפי סיווג טופוגרפי

גובה הסכסוד חושב עפ"י טבלת 1992 למגרש בשטח של 400 מ"ר

סה"כ סכסוד למגרש

35,000 ש"ח

סיווג א'+ב'

בית-שאן  
אופקים  
נתיבות  
שדרות  
חצור הגלילית  
דימונה

סיווג ג'

50,000 ש"ח

נצרת עילית  
שלומי  
מצפה רמון  
ערד  
ירוחם  
ביתר  
עמנואל  
מעלה אפרים  
כרמיאל

סיווג ד'

60,000 ש"ח

טבריה  
מעלות  
צפת  
קריית שמונה  
קריית-ארבע

הבהרה: הסכסוד ינתן למגרש חד משפחתי, או לכל מחצית במגרש דו-משפחתי.



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 3 -

בהמשך לסיכום מיום 10.3.97 נבדקו אמדני עלויות פיתוח באתרי בנה-ביתך באזורים הרריים. מצ"ב 2 טבלאות: האחת כוללת את מרבית אזורי בנה ביתך בישובים בעדיפות לאומית א'. למעט כרמיאל - גבעת מכוש וקריית שמונה מול חרמון.

בטבלה השנייה נכללו אזורים אלה כאשר בתחשיב הוצאות הפיתוח לצורך חישוב החסכון נלקח בחשבון אמדן של כ-176,000 ש"ח ליח"ד. באזורי ההר עלויות פיתוח כללי בהיקף זה הן סבירות ביותר.

ההצעה בטבלה שלהלן היא להכיר בהוצאות סבירות אלה כבסיס לחישוב החסכון וזאת מן הטעמים הבאים:

1. אתר גבעת-מכוש הוחל בפיתוחו בשנות ה-80 והשלב האחרון של שיווקו נמצא בדיונים בין משרד הבינוי והשיכון, העירייה, חב' ערים ומינהל מקרקעי ישראל. באתר זה חב' ערים התחילה בביצוע הפיתוח הכללי על-פי תכנית מאושרת. רשויות התכנון לא יאשרו ולא ימליצו על ציפוף מכל סוג שהוא שכן האתר יחודי וסמוך ומשולב באזור של שמורת טבע.

2. אתר מול חרמון נמצא אף הוא בהליכי פיתוח כחלק משיווק ישן (89-92) של בנייה רוויה שאושרר בשנה האחרונה עלויות הפיתוח באתר בהתחשב בטופוגרפיה ובמיקום סבירות. (צ.ח.ר 57 יח"ד)  
החלק הארי של האתר יפותח בין אם קטע בנה ביתך ישוק ובין אם לאו.

על כן, מוצע בשלב זה, עד לסיכום אמדני הפיתוח לחשב את "החסכון" הצפוי על פי מפתח עלות של 176,000 ש"ח ליח"ד לעומת הטבלה.  
החסכון ליח"ד באתרים אלה יעמוד רק על 28,000 ש"ח.  
יתר החסכון יחושב רק לאחר השיווק בפועל.

4/..

סכסוד עלויות עזרה מול צפי השיווק ע"פ הפרוגרמה לשנת 1997 - כנה ביתך

לפי סבלה עד 400 מ"ר למגורש		לפי אמון עלות		לפי סכום שווי כולל		לפי סכום שווי כולל		לפי סכום שווי כולל		לפי סכום שווי כולל		לפי סכום שווי כולל		לפי סכום שווי כולל		לפי סכום שווי כולל	
שווי כולל	ממוצע סכום ל"ח"ד	שווי כולל	ממוצע סכום ל"ח"ד	שווי כולל	ממוצע סכום ל"ח"ד	שווי כולל	ממוצע סכום ל"ח"ד	שווי כולל	ממוצע סכום ל"ח"ד	שווי כולל	ממוצע סכום ל"ח"ד	שווי כולל	ממוצע סכום ל"ח"ד	שווי כולל	ממוצע סכום ל"ח"ד	שווי כולל	ממוצע סכום ל"ח"ד
2,500,000	50,000	4,287,950	85,759	4,287,950	85,759	4,287,950	85,759	4,287,950	85,759	4,287,950	85,759	4,287,950	85,759	4,287,950	85,759	4,287,950	85,759
3,780,000	60,000	5,544,000	88,000	5,544,000	88,000	5,544,000	88,000	5,544,000	88,000	5,544,000	88,000	5,544,000	88,000	5,544,000	88,000	5,544,000	88,000
14,250,000	50,000	25,080,000	88,000	25,080,000	88,000	25,080,000	88,000	25,080,000	88,000	25,080,000	88,000	25,080,000	88,000	25,080,000	88,000	25,080,000	88,000
1,140,000	60,000	1,425,000	75,000	1,425,000	75,000	1,425,000	75,000	1,425,000	75,000	1,425,000	75,000	1,425,000	75,000	1,425,000	75,000	1,425,000	75,000
21,670,000		36,336,950	87,138	36,336,950	87,138	36,336,950	87,138	36,336,950	87,138	36,336,950	87,138	36,336,950	87,138	36,336,950	87,138	36,336,950	87,138
3,500,000	35,000	5,497,936	54,979	5,497,936	54,979	5,497,936	54,979	5,497,936	54,979	5,497,936	54,979	5,497,936	54,979	5,497,936	54,979	5,497,936	54,979
4,235,000	35,000	4,665,034	38,554	4,665,034	38,554	4,665,034	38,554	4,665,034	38,554	4,665,034	38,554	4,665,034	38,554	4,665,034	38,554	4,665,034	38,554
5,145,000	35,000	12,936,000	88,000	12,936,000	88,000	12,936,000	88,000	12,936,000	88,000	12,936,000	88,000	12,936,000	88,000	12,936,000	88,000	12,936,000	88,000
3,255,000	35,000	5,443,662	58,534	5,443,662	58,534	5,443,662	58,534	5,443,662	58,534	5,443,662	58,534	5,443,662	58,534	5,443,662	58,534	5,443,662	58,534
16,135,000		28,542,650	61,914	28,542,650	61,914	28,542,650	61,914	28,542,650	61,914	28,542,650	61,914	28,542,650	61,914	28,542,650	61,914	28,542,650	61,914
3,050,000	50,000	5,368,000	88,000	5,368,000	88,000	5,368,000	88,000	5,368,000	88,000	5,368,000	88,000	5,368,000	88,000	5,368,000	88,000	5,368,000	88,000
850,000	50,000	1,025,950	60,350	1,025,950	60,350	1,025,950	60,350	1,025,950	60,350	1,025,950	60,350	1,025,950	60,350	1,025,950	60,350	1,025,950	60,350
3,900,000		6,393,950	81,973	6,393,950	81,973	6,393,950	81,973	6,393,950	81,973	6,393,950	81,973	6,393,950	81,973	6,393,950	81,973	6,393,950	81,973
41,705,000		71,273,550	74,553	71,273,550	74,553	71,273,550	74,553	71,273,550	74,553	71,273,550	74,553	71,273,550	74,553	71,273,550	74,553	71,273,550	74,553
20,852,500		35,636,775	478	35,636,775	478	35,636,775	478	35,636,775	478	35,636,775	478	35,636,775	478	35,636,775	478	35,636,775	478

מחוז גליל  
נצרת עליה  
קרית שמונה  
כרמיאל  
טבריה  
סה"כ  
מחוז דרום  
נתיבות  
אופקים  
דימונה  
סה"כ  
מחוז ירושלים  
ביחור  
מעלה אפרים  
סה"כ  
סה"כ כללי  
הנחה עבודה -  
שוק של 50% מהגרשים

ירושלים, 13/3/97  
5-7

סכומי עלויות פחות מול צפי השיוק ע"פ הפרוגנוזה לשנת 1997 - בנה ביתך

שוי כולל	לפי טבלה עד 400 מ"ר למגורש		לפי ארון עלות		ממוצע סכום ליה"ד	סוג טופוגרפי	מס' יח"ד לשוק	אחר	ישוב
	ממוצע סכום ליה"ד	שוי כולל	ממוצע סכום ליה"ד	שוי כולל					
2,500,000	50,000	4,287,950	85,759	ג'	50	הר יונה		מחוז גליל נצרת עלית	
1,140,000	60,000	1,425,000	75,000	ד'	19	תפארת טבריה		טבריה	
3,640,000		5,712,950	82,796		69			סה"כ	
3,500,000	35,000	5,497,936	54,979	א'	100	קריית-מנחם		מחוז דרום נחיתות	
4,235,000	35,000	4,665,034	38,554	א'	121	שפירא		אופקים	
5,145,000	35,000	12,936,000	88,000	ב'	147	ממשית		דימונה	
3,255,000	35,000	5,443,662	58,534	ב'	93	נוה חורש			
16,135,000		28,542,650	61,914		461			סה"כ	
3,050,000	50,000	5,368,000	88,000	ג'	61			מחוז ירושלים ביתר	
850,000	50,000	1,025,950	60,350	ג'	17			מעלה אפרים	
3,900,000		6,393,950	81,973		78			סה"כ	
23,675,000		40,649,550	66,857		608			סה"כ כללי	
11,000,000		20,324,775			304			הנחת עבודה - שוק של 50% מהמגורשים	



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

סיכום

- א. החסכון במעבר בבנייה רוויה  
ב. החסכון במעבר בבנה ביתך לטבלה

43 מש"ח  
15 מש"ח

סה"כ 58 מש"ח

=====

- ג. עלות הכללת בנייה פרטית בכל ישובי  
עדיפות לאומית ב' בהנחה שהיקף הבנייה  
יגיע ל-1,500 יח"ד מתוכם 50% חסרי דירה  
עלות זו הינה גבוהה מאוד.

15 מש"ח

סה"כ חסכון נטו 43 מש"ח

ד. בסוף שנת 1997 יערך חישוב מחודש לגבי גובה החסכון הן בסעיף בנה ביתך והן  
בסעיף מימוש סיוע זה לבנייה פרטית.  
ראה מסמך מר א. לרין, מנהל אגף תקציבים.

ה. סכומי ההנחה והמענק יעודכנו פעמיים בשנה; ב-1 בינואר וב-1 ביולי.

  
צביה אפרתי  
מנהלת אגף פרוגרמות

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן שר השיכון

הרב מ. שלמה גרינברג - מנכ"ל

מר איתי אייגס - אגף התקציבים - משרד האוצר

מר ישראל שוורץ - סמנכ"ל בכיר לאיכלוס

מר יוסי שטראוס - חשב המשרד

מר חיים פיאלקוף - יועץ כלכלי לסגן השר

גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור

מר אריאל לרין - מנהל אגף התקציבים

מר שי וינר - אגף תקציבים, משרד האוצר

מדינת ישראל  
משרד האוצר - אגף התקציבים

4.3.97  
אילן  
אילן

ט"ז באדר ב' התשנ"ז  
25 במרץ 1997  
ת.97-27588

כוכב שטיין

משרד הבינוי והשיכון  
ראש לשכת המנכ"ל  
1997-04-09  
נתקבל

אל  
גב' צביה אפרת  
משרד הבינוי והשיכון

2  
7  
- 7. 04. 1997  
0700537  
20/8/97

הנדון: סבסוד באזורי עדיפות לאומית

מתייחס למכתבך מיום 17.3.97 - התקבל בפקס' ב-24.3.97

להלן הערות אגף תקציבים להצעת משרד השיכון לתוכנית הסבסוד באזורי עדיפות לאומית.

הערות לסעיף 1:

- בהמשך לסיכום הדיון בנושא מיום - 10.3.97 אבקשך לצרף ההתייחסות לגבי המשמעות הנגזרת מהכללת אזורי עדיפות לאומית א', במונחי יח"ד ובמונחי תקציב.

- מאחר והנושא אינו ברור דיו, אבקשך לפרט את השיטה והנחות היסוד אשר שמשו בסיס לחישוב החסכון המוצג, כמו כן אבקש לצרף את אומדני עלויות הפיתוח ועלויות הקרקע באזורים הנדונים.

- לשם כימות הקפי הבניה ביוזמה הציבורית, אבקשך להתייחס במסגרת התוכנית לפרוגרמות השיווק הידועות של משב"ש ומומ"י, בהפרדה בין הבניה העירונית, הבניה הכפרית, ו"בנה ביתך" תוך התייחסות נפרדת לשלבים 2 ו-3 המוצעים.

- אומדן הקפי הבנייה הפרטית בלבד (ולא מומ"י) לשנים הבאות יגזר מממוצע השנים הקודמות.

- מאחר ובמסמך נעדרת כל התייחסות להשלכות הנובעות מהחלת התוכנית בישובי הבניה הכפרית, אבקשך לכלול ההתייחסות בהתאם, במונחי יח"ד, ובמונחי תקציב.

- אבקש להוסיף את טבלת הסובסידיה לסוגי הבניה השונים בכל שלבי התוכנית.

- אבקש לכלול התייחסות למוימד הזמן ולעלות הרב-שנתית הנגזרת משינוי המוצע.



הערות לסעיף 2:

- אבקש לקיים דיון פרטני בנושא עלויות הפיתוח ובנושא צפי שיווקים באתרים הבאים:

- גבעת מכוש
- אתר מול חרמון
- ממשית
- נווה חורש
- הר יונה
- ביתר

- מאחר והנושא אינו ברור דיון, אבקש לכלול את הנחות העבודה שעומדות בבסיס סיווג הישובים על פי סבסוד עלויות הפיתוח באתרי בני ביתך.

- אבקש להוסיף להצעתך, כי החשבון הסופי יעשה לאחר שיווק מוצלח של אתרים שברשימה ב' ויכלול את כל העלויות והחסכוניות.

- עמדת אגף התקציבים גורסת כי אין מקום להצמדת מרכיב הסיוע, העדכון יתבצע מעת לעת בהתאם לשינויים במשתנים הכלכליים הרלוונטים.

ב ב ר כ ה,

אלי דליצקי  
רכז שיכון

העתק:

- מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר
- הרב מ. שלמה גרינברג - מנכ"ל משרד השיכון
- מר שי וינר - רפרנט שיכון
- מר ישראל שוורץ - מנהל אגף איכלוס משרד הבינוי והשיכון
- מר יוסי שטראוס - חשב משרד השיכון
- מר חיים פיאלקוב - יועץ שר הבינוי והשיכון
- גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
- מר אריאל לוי - מנהל אגף התקציבים משרד הבינוי והשיכון



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

ח' באדר ב' התשנ"ז  
17 במרס 1997  
צ-314

אל: מר אלי דליצקי - אגף התקציבים, משרד האוצר

סכסוד באזורי עדיפות לאומית ב' - בנייה עירונית

בנייה רוויה

1. בהמשך למסמך שהוגש בנדון מיום 18.2.97 ובהמשך לסיכום מיום 10.3.97 מפורטים להלן שלבי השינוי המוצע להפעלה באזורי עדיפות לאומית ב'.

באזורי עדיפות לאומית ב' בתכנית הממשלה משנת 1993 נכללו 5 ישובים:

באר-שבע  
בית-שמש  
מגדל העמק  
עכו  
עפולה

שלב א' - כאמור יכלול השינוי רק את שלוש היישובים הראשונים באר-שבע, בית-שמש ומגדל העמק.  
ביתר שני היישובים היקף השיווק של משהב"ש מצומצם ביותר.

היקף הבנייה הפרטית בכל היישובים, על פי נתוני ל.מ.ס. ב-4 השנים האחרונות הסתכם ב-3,200 יח"ד ובממוצע לשנה בכל היישובים 824 יח"ד. ראה טבלה מס' 1.  
בשלושת היישובים המוצעים בשלב א' היקף התחלות הבניה ב-4 שנים הינו 2,137 ובממוצע שנתי 534 יח"ד.

שלב ב' - בכוונת המשרד להרחיב הפעלת השיטה ליישובים: עכו ועפולה, זאת לאחר הצלחת השיווק של לפחות 75% מהיקף השיווק בפועל ביישובים המוצעים בשלב א'.

2/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגדמות

24/03/97

אל: צביה  
חאת: עדי

בנייה פרטית

ממוצע רב-שנתי	סה"כ	1996	1995	1994	1993	היישוב
351	1,405	160	710	320	215	באר שבע
151	605	30	210	237	128	בית שמש
32	127	5	29	74	19	מגדל העמק
126	505	179	101	111	114	עכו
164	655	208	249	160	38	עפולה
824	3,297	582	1,299	902	514	סה"כ

מקורות הנתונים:-

1995 - 1993 = לשכה מרכזית לסטטיסטיקה - "הבינוי בישראל".

1996 = מידע ישירות מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

לבאר שבע - 3 רבעונים ב-1996 - "24 ערים גדולות",  
וכן אמדן הלמ"ס לרביע האחרון ב-1996.

גיליון ACCO.XLS24/03/97211



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 2 -

לפיכך, מוצע לבחון הנושא, ביחד עם משרד האוצר, במהלך חודש נובמבר 1997 מועד בו ניתן יהיה לבחון הצלחת שיווק בשלוש הישובים ולהפיק לקחים מהניסוי האמור.

שלב ג' - יתייחס לישובי עדיפות לאומית ב' ביש"ע. מרבית ישובים אלה היו מוקפאים במהלך 4 השנים האחרונות ועל מנת להחזירם למעגל הבנייה יש להערכת המשרד תחילה. התנאים המוצעים כיום נופלים בהרבה מאלה שהיו נהוגים ביו"ש בשנת 1992 וקודם לכן.

במהלך שנת 1997 יעשה ניסיון לשווק את האתרים עם הנחה בפיתוח ליזמים שנכללו בתכנית העבודה "צפי שיווק בפועל" כמפורט ברשימת יו"ש במסמך מיום 18.2.97.

ההחלטה לגבי הכללת אזורי עדיפות לאומית ב' ביו"ש בהסדר זה תתקבל ברביע הראשון של שנת 1998 לאחר הפקת לקחים מתהליך העבודה בשנת 1997.

הישובים שנכללו בעדיפות לאומית ב' ביש"ע הם:

אריאל  
אפרת  
קרני-שומרון  
רבבה  
גבע-בנימין  
עופרים

2. בנה ביתך

הצעת המשרד הינה להמיר את ההנחה של 50% מאמון עלות הפיתוח להנחה המבוטסת על עלות הפיתוח לפי טבלאות שהיו נהוגות במשרד עד 1992 בהתאם לרשימה המצ"ב.

3/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

ג' באדר ב' התשנ"ז  
12 במרס 1997  
ד-4

סבסוד עלויות פיתוח לבנה ביתך לפי סיווג טופוגרפי

גובה הסבסוד חושב עפ"י טבלת 1992 למגרש בשטח של 400 מ"ר

סה"כ סבסוד למגרש

35,000 ש"ח

סיווג א'+ב'

בית-שאן  
אופקים  
נתיבות  
שדרות  
חצור הגלילית  
דימונה

סיווג ג'

50,000 ש"ח

נצרת עילית  
שלומי  
מצפה רמון  
ערד  
ירוחם  
ביתר  
עמנואל  
מעלה אפרים  
כרמיאל

סיווג ד'

60,000 ש"ח

טבריה  
מעלות  
צפת  
קריית שמונה  
קריית-ארבע

הבהרה: הסבסוד ינתן למגרש חד משפחתי, או לכל מחצית במגרש דו-משפחתי.



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 3 -

בהמשך לסיכום מיום 10.3.97 נבדקו אמדני עלויות פיתוח באתרי בנה-ביתך באזורים הרריים. מצ"ב 2 טבלאות: האחת כוללת את מרבית אזורי בנה ביתך בישובים בעדיפות לאומית א'. למעט כרמיאל - גבעת מכוש וקריית שמונה מול חרמון.

בטבלה השנייה נכללו אזורים אלה כאשר בתחשיב הוצאות הפיתוח לצורך חישוב החסכון נלקח בחשבון אמדן של כ-176,000 ש"ח ליח"ד. באזורי ההר עלויות פיתוח כללי בהיקף זה הן סבירות ביותר.

ההצעה בטבלה שלהלן היא להכיר בהוצאות סבירות אלה כבסיס לחישוב החסכון וזאת מן הטעמים הבאים:

1. אתר גבעת-מכוש הוחל בפיתוחו בשנות ה-80 והשלב האחרון של שיווק נמצא בדיונים בין משרד הבינוי והשיכון, העירייה, חב' ערים ומינהל מקרקעי ישראל. באתר זה חב' ערים התחילה בביצוע הפיתוח הכללי על-פי תכנית מאושרת. רשויות התכנון לא יאשרו ולא ימליצו על ציפוף מכל סוג שהוא שכן האתר יחודי וסמוך ומשולב באזור של שמורת טבע.

2. אתר מול חרמון נמצא אף הוא בהליכי פיתוח כחלק משיווק ישן (89-92) של בנייה רוויה שאושרר בשנה האחרונה עלויות הפיתוח באתר בהתחשב בטופוגרפיה ובמיקום סבירות. (צ.ח.ר 57 יח"ד) החלק הארי של האתר יפותח בין אם קטע בנה ביתך ישווק ובין אם לאו.

על כן, מוצע בשלב זה, עד לסיכום אמדני הפיתוח לחשב את "החסכון" הצפוי על פי מפתח עלות של 176,000 ש"ח ליח"ד לעומת הטבלה. החסכון ליח"ד באתרים אלה יעמוד רק על 28,000 ש"ח. יתר החסכון יחושב רק לאחר השיווק בפועל.

4/..



ירושלים, 13/3/97  
5-7

מסוד עלויות פחות מול צפי השיוק ע"פ הפרוגרמה לשנת 1997 - בנה ביתך

שורי כולל	לפי טבלה עד 400 מ"ר למגרש		לפי אמון עלות		ממוצע סכום ליה"ד	ממוצע סכום ליה"ד	מס' יח"ד לשוק	מס' יח"ד לשוק	אחר	ישוב
	ממוצע סכום ליה"ד	שווי כולל	שווי כולל	ממוצע סכום ליה"ד						
2,500,000	50,000	4,287,950	85,759	ג'	הר יונה	מחוז גליל נצרת עלית				
1,140,000	60,000	1,425,000	75,000	ד'	הפארט טבריה	טבריה				
3,640,000		5,712,950	82,796			סה"כ				
3,500,000	35,000	5,497,936	54,979	א'	קריית-מנחם	מחוז דרום נחיתות				
4,235,000	35,000	4,665,034	38,554	א'	שפירא	אופקים				
5,145,000	35,000	12,936,000	88,000	ב'	ממשית	דימונה				
3,255,000	35,000	5,443,662	58,534	ב'	נוה חורש					
16,135,000		28,542,650	61,914			סה"כ				
3,050,000	50,000	5,368,000	88,000	ג'		מחוז ירושלים ביתר				
850,000	50,000	1,025,950	60,350	ג'		מעלה אפרים				
3,900,000		6,393,950	81,973			סה"כ				
23,675,000		40,649,550	66,857			סה"כ כללי				
11,000,000		20,324,775				הנחת עבודה - 50% מהמגרשים שרוק של				





משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

סיכום

א. החסכון במעבר בבנייה רוויה  
ב. החסכון במעבר בבנה ביתך לטבלה

43 מש"ח

15 מש"ח

סה"כ 58 מש"ח

=====

ג. עלות הכללת בנייה פרטית בכל ישובי  
עדיפות לאומית ב' בהנחה שהיקף הבנייה  
יגיע ל-1,500 יח"ד מתוכם 50% חסרי דירה  
עלות זו הינה גבוהה מאוד.

15 מש"ח

סה"כ חסכון נטו 43 מש"ח

ד. בסוף שנת 1997 יערך חישוב מחודש לגבי גובה החסכון הן בסעיף בנה ביתך והן  
בסעיף מימוש סיוע זה לבנייה פרטית.  
דאח מסמך מר א. לוין, מנהל אגף תקציבים.

ה. סכומי ההנחה והמענק יעודכנו פעמיים בשנה; ב-1 בינואר וב-1 ביולי.

  
צביה אפרתי  
מנהלת אגף פרוגרמות

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן שר השיכון  
הרב מ. שלמה גרינברג - מנכ"ל  
מר איתי אייגס - אגף התקציבים - משרד האוצר  
מר ישראל שוורץ - סמנכ"ל בכיר לאיכלוס  
מר יוסי שטראוס - חשב המשרד  
מר חיים פיאלקוף - יועץ כלכלי לסגן השר  
גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור  
מר אריאל לוין - מנהל אגף התקציבים  
מר שי וינר - אגף תקציבים, משרד האוצר

איוולא  
אזורים



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

ט' באדר א' התשנ"ז  
16 בפברואר 1997  
ז-270

טיוטא לדיון

אזורי עדיפות לאומית - סבסוד פיתוח וסיוע

א. בנייה רוויה

1. אנו רואים בהמרת סבסוד הפיתוח ליזם למענק פיתוח לרוכש שינוי מבני שמטרתו היא לנתב את מירב הסיוע למשתכן ולא להעשרת היזם.  
יחד עם זאת אנו סבורים שיש לנהוג בזהירות במעבר לשיטה החדשה ולפיכך מציעים לבחון את משמעות ההמרה ולהרחיבה לאחר הפקת לקחים מכל שלב ושלב.
2. בשלב א' תומר ההנחה ליזם לסיוע לפרט ביישובים בית-שמש מגדל העמק ובאר-שבע.  
יישובים אלה מוגדרים כאזורי עדיפות לאומית ב'.  
א. גובה המענק למשתכן חסר דירה לרכישת דירה חדשה ביישובים בית-שמש באר-שבע ומגדל העמק יעמוד על 20,000 ש"ח.  
הסיוע ינתן רק לרוכשי דירות חדשות חסרי דירה מן הבנייה הפרטית והציבורית.  
ב. בעלי דירה שירכשו דירות חדשות לא יקבלו מענק זה. (בשינוי לתכנית המפועלת כיום החלה על כלל הדירות).  
ג. בתוכנית העבודה של המשרד נכללו 6,000 יח"ד לשיווק באתרים אלה.  
הנחת העבודה במסמכים שיפורטו להלן היא כי היקף השיווק בפועל יעמוד על כ-3,000 יח"ד בשנת 97.
3. בכוונת המשרד להרחיב הפעלת השיטה ליישובים אחרים בשלבים, זאת לאחר הפקת לקחים מהנסיון שיצטבר במהלך 1997 בשלושת היישובים אשר בהם תופעל השיטה.
4. עפ"י הנסיון שנצבר במשרד ניתנת למשרד אפשרות להפעיל מסלולי סיוע שונים ביישובים שונים ובשכונות שונות באותו ישוב. אתרים שישווקו בשנת 1997 יוגדרו במשותף עם משרד האוצר והבנקים יונחו לאיזה מביניהם ינתן הסיוע עבור פיתוח, זאת כדי למנוע סיוע זה מפרוייקים ששווקו בשנת '96 וקודם לכן אשר בהם ההנחה נתנה ליזם. (הדבר נעשה במשותף באתר בריכת המים בבית שמש והופעל בהצלחה).

2/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 2 -

5. בכל האתרים האחרים לא יחול כל שינוי בהפעלת ההנחה ו"כללי המשחק" הקיימים ישארו בתוקפם, דהיינו, ההנחה בפיתוח תנתן רק באתרים בהם מבצע המשרד פיתוח.

6. א. היקף הבניה הפרטית בשלושת הישועים בשנים '93 '94 '95 עמד על 1937 יח"ד כסה"כ, ובממוצע לשנה 650 יח"ד.

ב. סה"כ בניה פרטית משוערת בכ-2,000 יח"ד, כולל כ-500 יח"ד בקרית ספר. סה"כ לארבעת הישועים כ-20 מיליוני ש"ח.

מאחר וההנחה בפיתוח מוצעת בתוכנית רק לחסרי דירה ואינה חלה על תוכנית בנה ביתך (באזורי עדיפות לאומית ב') הרי שלכל היותר יהיו זכאים להנחה זו כ-1,000 יח"ד.

8. סה"כ היקף החיסכון במעבר לשיטה החדשה עבור כ-3,000 יח"ד יעמוד על כ-43.5 מיליון ש"ח. ראה נספח א'.  
כיום ההוצאה תהיה בעיקרה בשנת 1998 שכן אתרים שישווקו בשנת 1997 יבשילו למכירה רק בסוף השנה בטבלה להלן (נספח א') נכלל אומדן מלא למרות שההוצאה בפועל תתפרס על פני 3 שנים לפחות.

### ב. הקטנת גובה הסבסוד של "בנה ביתך" באזור עדיפות לאומית א'

החלטת ועדת שרים לכלכלה כל/48 מיום 20.5.96 קבעה כי תנתן הנחה של 50% בתשתיות ל"בנה ביתך" באזורי עדיפות לאומית א'. הנחה זו אמורה להנתן ללא מגבלה ולפי אופן של עלויות בפועל.

עד לקבלת החלטה זו, פעלו נציגי שני משרדים על פי הבנה כי תנתן הנחה מירבית השווה ל-50% מעלויות פיתוח לפי טבלה, כפי שהיה נהוג בשנת 92.

כמגמה לחסוך בעלויות פיתוח תשתיות אלה, אנו מציעים כי ייקבע גג לעומק הסבסוד שיעניק משב"ש לפיתוח תשתיות ל"בנה ביתך" הורה אומר לפיתוח מגרש של עד 400 מ"ר עפ"י הטבלה משנת 92.

החסכון התקציבי המתקבל משינוי זה מסתכם ב-20 מיליוני ש"ח לערך.  
נספח ב' מפרט את התחשיבים לאומדן זה.

בהקשר לשינוי המוצע, אבקש להבהיר כי הוא מיועד להיות תיקון פרוגרסיבי. אנו סבורים כי נכון יהיה לקבוע גג על עומק הסבסוד שניתן למיזם "בנה-ביתך" בהשוואה למה שניתן בבנייה רוויה.

אנו בהחלט מכירים את התרומה של "בנה-ביתך" לחיזוק יישובי הפריפריה אך סבורים כי, בכל זאת, יש להגביל את גובה הסבסוד שניתן לשם כך.

3/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 3 -

אין כאמור לעיל כדי לגרוע מאחרויות המשרד לבחון כל אתר לגופו ולהחליט על שיווקו בכוא העת. הנתונים המפורטים בטבלה טרם אושרו לשיווק אך הם מאפיינים עלויות הפיתוח באתרים הנמצאים בהליכי הכנה מתקדמים.

יש להניח כי למועד השיווק ולאחר בדיקה ושינוי תכנון נדרשים - יקטן האמדן.

לצורך הדיון אפשר לקחת בחשבון הורדה של כ-20%. כך שרמת החסכון הצפויה תעמוד על כ-14-15 מיליון ש"ח.

אם שינוי זה לא יגרום להקטנת היקף שיווק בנה ביתך ביישובי עדיפות לאומית א' ניתן לבחון בעתיד שינוי נוסף שיביא להשוואת נפח הסיכסוד בין הבנייה הרוויה לבנה ביתך.

### ג. יהודה ושומרון

כידוע לך, החלטות ממשלה 878 מיום 13.12.96 ומספר 1393 (על/1) מיום 22.1.97 והחלטת ועדת השרים לענין אזורי עדיפות מס' על/2 מיום 23.1.97 קבעו כי יש לכלול את ישובי יהודה ושומרון במסגרת אזורי עדיפות לאומית.

משרדנו נערך לממש החלטות אלו כאשר סביר להניח כי החלק הארי של המעמסה התקציבית ותנקז בסעיפים שבאחריות משרדנו.

ניתן לחלק את המשמעות התקציבית של החלטות בשלושה תחומים כדלהלן:

- א. סיוע לרכישת דירה חדשה בכל ישובי יו"ש שהוגדרו כאזורי עדיפות.
  - ב. פיתוח תשתיות במגזר העירוני.
  - ג. פיתוח תשתיות במגזר הכפרי.
- נספח ד' מפרט פרוגרמה שיווקים ותחזית רכישות.

א. סיוע לרכישת דירה חדשה - אומדן הסיוע לרכישת דירה חדשה הינה ביו"ש נגזר מהצפי של שיווקים מוצלחים מפרוגרמת משב"ש, מבנייה פרטית ומקצב המכירות של בנייה זו.

לפי הערכתנו, התוספת שתדרש בגין סיוע לרכישת דירה חדשה הינה 22 מיליוני ש"ח בסבסוד ו-31.5 מיליוני ש"ח באשראי.

נספח ה' מפרט את התחשיבים לאומדן זה.

4/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 4 -

כ. פיתוח תשתיות במגזר העירוני

במסגרת הבנייה העירונית תקודם בנייה בישובי יש"ע עפ"י תכנית העבודה, כאותם אתרים אשר יזמים יהיו מוכנים לבנות ולמכור בהם דירות עפ"י כללי העבודה המקובלים כיום דהיינו הנחה בפיתוח והנחה בקרקע כאשר כל יתר האחריות נופלת על כתפי היזם.

תוכנית השיווק כוללת כ-3,000 יח"ד מתוכה ישווקו כ-1,865 יח"ד מתוכן כ-850 יח"ד בישוב ביתר עלית.

פעולות משהב"ש לקידום הבנייה יכללו בעדיפות ראשונה אתרים בהם קיים מלאי פיתוח ראשוני לבחינת סיכויי השיווק.

סה"כ הסבסוד שידרש עבור השיווק החזוי בפועל עומד על כ-62 מיליון ש"ח, מתוך סכום זה קיים מלאי פיתוח של כ-27.5 מיליון ש"ח (מתוך השקעות מדינה בשנים 89-92).

דהיינו סה"כ הסבסוד הנדרש בפועל לא יעלה על כ-35 מיליון ש"ח כאשר ההשקעות בפיתוח האתרים יבוצעו רק לאחר הצלחת השיווק מרבית הסכום שיושקע ב-97 יתקזז ע"י הגביה ומלאי הפיתוח.

ראה נספח ה' מפרט תחשיבים לאמדם זה.

ג. פיתוח תשתיות במגזר הכפרי - בנושא פיתוח תשתיות במגזר הכפרי, יש לזכור כי מרבית הבנייה נושאת אופי של בניה נמוכה, הן בבניה עצמית ("בנה ביתך") והן בבניה מרוכזת שמאורגנת ע"י הרשות המקומית ("קנה ביתך"). בישובים אלה כמעט ולא קיימת בנייה רוויה.

בהתאם לכך אנו מציעים כי ינתן מענק פיתוח לבנייה נמוכה שמאורגנת ע"י הרשות המקומית גם כאזור עדיפות לאומית ב'. סיוע זה נחוץ, לדעתנו, לשמש כזרז לפיתוח בישובים אשר כניה בהם הוקפאה משך למעלה מארבע שנים.

אומדן עלות סבסוד תשתיות פיתוח במגזר הכפרי מוערך כ-30 מיליון ש"ח. (ראה נספחים ג' ו-ד').

5/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 5 -

סיכום

1. אזורי עדיפות - שינוי מבני

במיליוני ש"ח

43.5 בישובים באר-שבע, בית-שמש ומגדל העמק  
שווי החסכון במעבר לשיטה החדשה

15 חסכון בנה-ביתך כ-

58.5-כ סה"כ חסכון

10 מענקי פיתוח בנייה פרטית ב-3 יישובים

48.5 חסכון נטו

2. פיתוח ביש"ע

א. סה"כ ההוצאה בשנת 1997 תהיה כדלקמן:

35 פיתוח כללי בניה עירונית

10 מענק פיתוח קריית ספר

30 בנייה כפרית

75 סה"כ

ב. סיוע ביש"ע

31.5 הנפח התקציבי הנדרש הוא בהיקף של

22.0 מרכיב הסבסוד התקציבי הוא בסך

ירושלים, 19/1/97  
10-7

נספח א'

מענק מול חסכון ע"פ צפי שוקי 1997 בבניה רוויה

סה"כ מענק באש"ח	סה"כ חסכון באש"ח	סה"כ ליה"ד בש"ח	חסרי דירה	מט' ית"ד לשוק כפועל ב-97	ישוב
7,100	10,056	20,000	355	533	בית שמש
4,040	4,503	20,000	202	302	מגדל העמק
13,560	10,771	20,000	678	1,017	כאר שבע
13,320	18,096	20,000	666	1,000	כאר שבע - רמת
38,020	43,426		1,901	2,852	סה"כ

נספח 1

ירושלים, 21/1/97  
9-7

טכסוד עלויות פחות מול צפי השינוק ע"פ הפרוגרמה לשנת 1997 - בנה ביתך

שורי כולל	ממוצע סכסוד ליח"ד	לפי טבלה עד 400 מ"ר למגדש	שורי כולל	שורי כולל	ממוצע סכסוד ליח"ד	לפי טבלה - עד 500 מ"ר למגדש	ממוצע סכסוד ליח"ד	שורי כולל	לפי אמון עלות	ממוצע סכסוד ליח"ד	סוג טופוגרפי	מס' יח"ד לשויק	אחר	ישוב
2,444,050	48,881	3,050,850	4,287,950	61,017	85,759	ג'	50	הר יונה	מחוז גליל					
3,731,364	59,228	4,658,850	6,305,733	73,950	100,091	ד'	63	מול חרמון	נצרת עלית					
13,931,085	48,881	17,389,845	39,665,160	61,017	139,176	ג'	285	גבעת מכוש	קרית שמונה					
631,936	39,496	788,560	511,232	49,285	31,952	ב'	16		כרמיאל					
1,125,332	59,228	1,405,050	1,425,000	73,950	75,000	ד'	19	תפארת טבריה	חצור					
21,863,767	50,493	27,293,155	52,195,075	63,032	120,542		433		טבריה					
4,330,832	35,792	5,405,554	4,665,034	44,674	38,554	א'	121	שפירא	סה"כ					
5,805,912	39,496	7,244,895	13,731,858	49,285	93,414	ב'	147	מנשיח	מחוז דרום					
3,673,128	39,496	4,583,505	5,443,662	49,285	58,534	ב'	93	נוה חירש	אופקים					
13,809,872	38,254	17,233,954	23,840,554	47,739	66,040		361		דימונה					
35,673,639		44,527,109	76,035,629		95,762		794		סה"כ כללי					
17,836,819		22,263,554	38,107,814				397		הנחת עבודה - שויק של 50% מהגרשים					



משרד הבינוי והשיכון  
אגף מימון ותקציבים

תאריך: ב' באדר א' תשנ"ז  
09 בפברואר 1997  
מספר: אל060

פרוגרמה י"ש - 1997

שיעור זכאים	משכנתאות זכאים	יח"ד פיתוח	רכישות	שיווקים מוצלחים	פרוגרמה	
	1,115	2,077	2,000	4,103	6,224	סה"כ
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
---	ב 96 א'	(1) ---	100	150	200	אפרת
'ב - 90%	(3) 540	---	600	700	700	קרית ספר
'ב - 90%	45	בוצע	50	279	779	אריאל
'ב - 90%	45	בוצע	50	297	381	קרני שומרון
'ב - 90%	---	230	0	230	462	עופרים
'ב - 90%	45	174	50	174	174	אדם
---	ב 96 א'	873	250	873	873	ביתר
---	ב 96 א'	---	---	---	55	מעלה אפרים
---	---	---	---	---	300	עמנואל
'ג - 50%	25	(2) ---	50	200	500	אלפי מנשה
'ג - 50%	ב 96 ג'	(2) ---	50	200	800	גבעת זאב
	415	800	800	1,000	1,000	בניה כפרית
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
'ב - 50%	215	530	530	660	660	ב'
'א - 75%	200	270	270	340	340	א'

הערות:

- (1) אין השתתפות.
- (2) אזור ג'.
- (3) אזור ב' - 20,000 ש"ח מענק נוסף לחסרי דירה - תחליף להשתתפות בפיתוח

**מדינת ישראל**  
**משרד הבינוי והשיכון**  
 אגף אכלוס

ירושלים, י"א באדר א' תשנ"ז  
 18 בפברואר 1997

הגות

אומדן התקציב הנדרש לסיוע מקום ביהודה ובשומרון מעבר לתקציבים הקיימים

הנחות החישוב

<u>הישוב</u>	<u>עדיפות לאומית</u>	<u>מספר הרוכשים</u>	<u>מהם זכאים</u>	<u>מהם יחידים</u>	<u>הערות</u>
ביתר	א'	250	90%	0%	ללא שינוי בסיווג
מעלה אפרים	א'	17	50%	0%	ללא שינוי בסיווג
עמנואל	א'	0			נכלל מעתה בסיווג
אדם	ב'	50	90%	5%	נכלל מעתה בסיווג
אפרת	ב'	100	50%	0%	ירידה בסיווג מא'
אריאל	ב'	50	90%	5%	נכלל מעתה בסיווג
עופרים	ב'	0			נכלל מעתה בסיווג
קרית ספר	ב'	500	90%	5%	עלייה בסיווג מג'
קרני שומרון	ב'	50	90%	5%	נכלל מעתה בסיווג
אלפי מנשה	ג'	50	50%	5%	נכלל מעתה בסיווג
גבעת זאב	ג'	50	50%	5%	ללא שינוי בסיווג
בנייה כפרית	א'	270	75%	5%	נכללים מעתה בסיווג
	ב'	530	50%	5%	נכללים מעתה בסיווג

\* לא נכללו בחישוב הישובים בהם לא היה שינוי בסיווג  
 \* לגבי הישובים שסיווגם שונה חושב ההפרש

העלות התקציבית

הנפח התקציבי הנדרש הוא בהיקף של 31.5 מליון ש"ח.  
 מרכיב הסכסוד התקציבי הוא בסך 22.0 מליון ש"ח.

מיסאלה

עלויות פיתוח מול סיבטוד בידי ש"פ שיווקי 1997

אזור ש"פ שיווק	סיבטוד מ"ל	השקעה 1997-3	מחוצע סיבטוד ל"ח"ר	מחוצע פיתוח ל"ח"ר	אומדן עלות	צפי שוק בנועל	י"ח"ר	ייתוך
9,765,000	27,265,000	4,000,000	35,000	70,000	41,000,000	279	779	א"מ"ל *
0	9,000,000	3,000,000	30,000	60,000	18,000,000	0	300	עמנואל
8,167,500	10,477,500	200,000	27,500	55,000	9,000,000	297	381	קורי שומרון**
1,027,000	3,642,000	3,000,000	50,600	101,200	7,284,000	17	72	טמלה אפרים
32,000,000	32,000,000	20,100,000	36,900	73,800	64,000,000	868	868	בית-ר"מ***
6,900,000	13,860,000	3,000,000	30,000	60,000	25,220,000	230	462	עופר פ"מ***
4,800,000	4,800,000	1,700,000	27,500	55,000	9,600,000	174	174	גבע בנימין
62,659,500	101,044,500	35,000,000			174,104,000	1865	3038	סה"כ

הערות:  
 \* בניכוי השקעות  
 \*\* בניכוי השקעות  
 \*\*\* בניכוי השקעות  
 פיתוח אזור א-2 = 6.8 מיליון ש"ח  
 פיתוח אזור ב = 13.3 מיליון ש"ח

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל' : 5847327 (02)

פקס' : 5847859 (02)

ת"ד 18110

ירושלים 91180

ד' באדר התשנ"ז  
11 בפברואר 1997

110297-1

אל: גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות  
מר שמעון אינשטיין, ראש תמינהל לבניה כפרית  
מר ישראל שורק, סמנכ"ל בכיר לאיכלוס  
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור  
מר אריאל לוין, מנהל אגף מימון ותקציבים

הנדון: אזורי עדיפות לאומית

שלום רב,

מצ"ב לעיונכם ולהערותיכם החופים טיוטה של מכתב שמיועד לשר האוצר בנדון.

אבקש לתת תשומת לב מיוחדת לאומדנים התקציביים שבנספחים השייכים לחחום  
טיפולם ולעקביות המידע בין הסעיפים השונים.

אנא החזירו לי הערותיכם עד יום רביעי בבוקר.

בברכה,

חיים פיאלקוף

העק: מר מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון

מר מאיר שלמה גרינברג, תמנהל הכללי

מר משה רובינשטיין, ראש חחום תכנון ובקרה



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים ד' אדר א' תשנ"ז  
11 בפברואר 1997  
1-1912

לכבוד  
מר דן מרידור  
שר האוצר  
הקריה  
ירושלים  
שלום רב,

הנדון: אזורי עדיפות לאומית

אני מבקש לזמן פגישה באופן דחוף בנושא תקציב לאזורי עדיפות לאומית.

מטרת הדיון היא לסכם שתי סוגיות כדלהלן:

(1) קיצוץ של 40 מיליוני ש"ח בתשתיות לבניה חדשה.

(2) מימון פעולות פיתוח תשתיות לבניה ומשכנתאות ביהודה ושומרון.

נציגי שני המשרדים דנו לאחרונה בנושאים אלה אך לצערי, הצעות משב"ש לא התקבלו בחיוב.

להלן התייחסות משרד הבינוי והשיכון לשתי הסוגיות:

1. קיצוץ בתשתיות לבניה חדשה

הקיצוץ של 40 מיליוני ש"ח אשר היקפו סוכם בישיבה מיום 16.12.96 אמור להתקבל משני תיקונים מבניים כדלהלן:

- א. המרת הנחה בפיתוח תשתיות למענק פיתוח לרוכש דירה.
- ב. הקטנת גובה הסבסוד בתכנית "בנה ביתך".

א. המרת ההנחה בפיתוח

מוצע להמיר את ההנחה שניתנת ליזם לצורך פיתוח תשתיות באזורי עדיפות לאומית (50%) למענק פיתוח לפרט בשלושה ישובים - בית שמש, מגדל העמק ובאר-שבע.



## סגן שר הבינוי והשיכון

מענק הפיתוח ינתן באופן דיפרנציאלי לבעלי דירה ולחסרי דירה לכל הבניה הרוויה בישובים אלה, כולל הבניה ביזמה הפרטית.

החסכון התקציבי המתקבל משינוי מבני זה מסתכם ב-33 מליוני ש"ח לערך כדלהלן:

- \* הפחתה של כ - 43 מליוני ש"ח בגין ביטול ההנחה בפיתוח ליזם.
- \* תוספת של כ - 10 מליוני ש"ח בגין מענק פיתוח לפרט לכל הבניה בישוב.

נספח א' מפרט את התחשיבים לאומדן זה.

בהקשר לסעיף זה אבקש להבהיר כי אנו רואים בהמרת סבסוד הפיתוח ליזם למענק פיתוח לרוכש תיקון מבני ממדרגה ראשונה. מגמתנו כאמור היא לנתב את מירב הסיוע למשתכן ולא להעשיר את היזם.

יחד עם זאת, אנו סבורים כי יש לנהוג בזהירות במעבר לשיטה החדשה. על כן אנו מציעים לבחון את משמעות ההמרה מהנחה בפיתוח ליזם למענק פיתוח לפרט באותם שלושת הישובים. לאחר הפקת לקחים נהיה מוכנים לשקול תיקונים והפעלת השיטה בישובים נוספים.

### ב. הקטנת גובה הסבסוד של "בנה ביתך" באזור עדיפות לאומית א'

החלטת ועדת שרים לכלכלה כל/48 מיום 20.5.96 קבעה כי תנתן הנחה של 50% בתשתיות ל"בנה ביתך" באזורי עדיפות לאומית א'. הנחה זו אמורה להנתן ללא מגבלה של עלויות בפועל.

עד לקבלת החלטה זו, פעלו נציגי שני המשרדים על פי הבנה כי תנתן הנחה מירבית השווה ל - 50% מעלויות פיתוח לפי טבלה, כפי שהיה נהוג בשנת '92.

במגמה לחסוך בעלויות פיתוח תשתיות אלה, אנו מציעים כי ייקבע גג לעומק הסבסוד שיעניק משב"ש לפיתוח תשתיות ל"בנה ביתך" השווה לפיתוח מגרש של עד 400 מ"ר ע"פ הטבלה משנת '92.

החסכון התקציבי המתקבל משינוי זה מסתכם ב-20 מליוני ש"ח לערך.



## סגן שר הבינוי והשיכון

נספח ב' מפרט את התחשיבים לאומדן זה.

בהקשר לשינוי המוצע, אבקש להבהיר כי הוא מיועד להוות תיקון פרוגרסיבי. אנו סבורים כי נכון יהיה לקבוע גג על עומק הסבסוד שניתן למיזם "בנה ביתך" בהשוואה למה שניתן בכנייה רוויה.

אנו בהחלט מכירים את התרומה של "בנה ביתך" לחיזוק ישובי הפריפריה אך סבורים כי, בכל זאת, יש להגביל את גובה הסבסוד שינתן לשם כך.

### 2. יהודה ושומרון

כידוע לך, החלטות ממשלה 878 מיום 13.12.96 ומספר 1393 (על/1) מיום 22.1.97 והחלטת ועדת השרים לענין אזורי עדיפות מס' על/2 מיום 23.1.97 קבעו כי יש לכלול את ישובי יהודה ושומרון במסגרת אזורי עדיפות לאומית.

משרדנו נערך לממש החלטות אלו כאשר סביר להניח כי החלק הארי של המעמסה התקציבית ותנקז בסעיפים שבאחריות משרדנו.

ניתן לחלק את המשמעות התקציבית של ההחלטות בשלושה תחומים כדלהלן:

- א. סיוע לרכישת דירה חדשה בכל ישובי יו"ש שהוגדרו כאזורי עדיפות.
  - ב. פיתוח תשתיות במגזר העירוני.
  - ג. פיתוח תשתיות במגזר הכפרי.
- א. סיוע לרכישת דירה חדשה - אומדן הסיוע לרכישת דירה חדשה ביו"ש נגזר מהצפי של שירותים מוצלחים מפרוגרמת משב"ש, מכנייה פרטית ומקצב המכירות של בניה זו.

לפי הערכתנו, התוספת שתדרש בגין סיוע לרכישת דירה חדשה הינה \_\_\_\_\_ מליוני ש"ח במענקים ו \_\_\_\_\_ מיליוני ש"ח באשראי.

נספח ג' מפרט את התחשיבים לאומדן זה.



## סגן שר הבינוי והשיכון

ב. פיתוח תשתיות במגזר העירוני - אומדן עלות סבסוד הפיתוח לתשתיות במגזר העירוני נגזר מפרוגרמת משב"ש וממצב הפיתוח באתרים אלה. יש להדגיש כי באתרים רבים קיים פיתוח עוד משנת '92 ברמה שתאפשר שיווק במכרזים לבניה. בעקבות המכרזים נוכל לאפשר התחלת הבניה ללא השקעה נוספת בשנת '97.

בהתאם לכך אומדן סבסוד התשתיות שנדרש בפועל לשנת '97 מסתכם ב- \_\_\_\_\_ מליוני ש"ח.

נספח ד' מפרט את התחשיבים לאומדן זה.

ג. פיתוח תשתיות במגזר הכפרי - בנושא פיתוח תשתיות במגזר הכפרי, יש לזכור כי מרבית הבניה נושאת אופי של בניה נמוכה, הן בבניה עצמית ("בנה ביתך") והן בבניה מרוכזת שמאורגנת ע"י הרשות המקומית ("קנה ביתך"). בישובים אלה כמעט ולא קיים בניה רוויה.

בהתאם לכך אנו מציעים כי ינתן מענק פיתוח לבניה נמוכה שמאורגנת ע"י הרשות המקומית גם באזור עדיפות לאומית ב'. סיוע זה נחוץ, לדעתנו, לשמש כזרז לפיתוח בישובים אשר בניה בהם הוקפאה משך למעלה מארבע שנים.

אומדן עלות סבסוד תשתיות פיתוח במגזר הכפרי מוערך ב- \_\_\_\_\_ מליוני ש"ח.

נספח ה' מפרט את התחשיבים ואומדן זה.

## מקורות למימון ההחלטות

כאמור, משרדנו נערך להאיץ את הפיתוח והבניה ביהודה ושומרון בהתאם להחלטות הממשלה וועדת השרים לעניין אזורי עדיפות לאומית. יחד עם זאת, למהלך זה משמעות תקציבית כבדת משקל על תקציב משרדנו.





## סגן שר הבינוי והשיכון

לפי בדיקות ראשוניות שנערכו במשרד, יש סבירות גבוהה כי נוכל לממן את הפעילות ביו"ש מעודפים צפויים מתקציב הסיוע לפרט. הערכה זו באה לאחר בדיקת קצב מימושי משכנתאות בסעיפים השונים, כפי שמפורט בנספח ו'.

כאמור, אנו מציעים כי סעיף הסיוע ישמש כבסיס למימון פעילות הבניה, הפיתוח והאכלוס ביו"ש. יחד עם זאת, אם יסתבר בעוד כארבעה חודשים, כי יוצר גרעון ממקור זה ולא נוכל לממן את הפעילות ביו"ש מעודפי תקציבי הסיוע, נהיה מוכנים לדון על מקורות חליפיים יחד עם נציגי משרד האוצר.

דן, בישיבת ממשלה האחרונה מסרת לי כי אנשי אגף התקציבים הכינו תשובה תקציבית כוללת לנושא יו"ש, אולם לאחר בדיקה עם אנשי המשרד הובהר לי כי הם טרם ראו הצעה קונקרטית מטעמכם.

אני מצ"ב את כל הנספחים השונים בתקווה כי בדיון ביננו נוכל לקבל החלטות אופרטיביות וסופיות מבלי שנזדקק לבדיקות ולהבהרות נוספות.

בכבוד רב,

מאיר פרוש  
סגן שר הבינוי והשיכון

# נספח א'



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

ירושלים, י"ט בשבט התשנ"ז  
27 בינואר 1997

## סכסוד באזורי עדיפות לאומית

### בניה רוויה

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3205 מיום 29.5.94 גובה משהב"ש 50% מעלויות הפיתוח עפ"י אומדני עלות הנעשים לכל אתר בו מבצע המשרד עבודות פיתוח כללי.

הנחה זו ניתנת לקבלנים וחברות הבניה במועד השיווק. ההנחה אינה אחידה ברמתה לא באזור עדיפות לאומית א' וב' ולא בתוך כל אחת מן הקבוצות לחוד והיא נגזרת מהתכנון, מקום השכונה והמורפולוגיה של השטח.

השיטה הקיימת אינה מבטיחה העברת מלוא סכום הסובסידיה לצרכן.

על מנת לבחון שינוי השיטה נבחנו מספר חלופות ונערכו דיונים בהשתתפות מנהלי אגפים ומנהלי מחוזות במשרד ה, ה, ש, צימרמן, י. שוורץ, ח. פאלקוף, י. שטראוס, א. לוין, ע. שמיר, מ. קלרמן וכן עובדי אגף פרוגרמות שהכינו את חומר הרקע לדיון ח. רון, פ. פליט ורן דביר.

כיום ניתנת ההנחה במועד השיווק ונמסרת לשמאי כבסיס לשומת הקרקע. יוצא איפוא שחלקה הגדול של ההנחה בין בשיווק בדרך של מכרז קרקע ובין בשיטות אחרות עובר למחיר הקרקע ומעלה אותו בהתאמה.

יזם המשתתף במכרז כמוהו כשמאי המכין שומה לקרקע רואה לנגד עיניו מחיר אחד והוא מחירה של "קרקע מפותחת". ירידת חלקו של הפיתוח מעלה באותה משוואה בהתאמה את מחירה של הקרקע הלא מפותחת וכך באזורים אלה חלקה הגדול של הסובסדיה במכרזי קרקע "נבלע" במחיר הקרקע בעוד שבמכרזים אחרים מחיר למשתכן וכו' נהנה היזם מחלק ממנה בזכות ההנחה הניתנת לו על הקרקע.

בנסיבות אלה חלקה הגדול של הסובסדיה חוזר "לכיס הממשלה" דרך ערך הקרקע וחלקה האחר בתנאי מחסור בשוק יכול "להבלע" ברובו ברווח היזם ולא להגיע כלל לכיסו של הצרכן.

לנגד עיני הצוות עמדה סוגיה נוספת והיא רמת הסיכון אשר לה נחשף היזם וההון שידרש ממנו בעת השיווק הראשוני במקרה שההנחה תנתן ישירות לצרכן.

אם השיווק יעשה במכרזי קרקע נראה כי בעיה זו תפתר ברובה שכן סה"כ התשלום של היזם יהיה דומה בעקרו ויגזר ממחירי השוק של "קרקע מפותחת" כחלק ממחירה של דירה באזור.

אולם יכולה להיות השפעה פסיכולוגית לעניין זה שכן עלויות הפיתוח, בשל רמת הפיתוח ומרכיביה כיום גבוהים לאין ערוך מאלה שהיו כארץ לפני חמש ועשר שנים ולכן יש לכחון אפשרות פריסת תשלומים ארוכה יותר כחלק מהשינוי המוצע.

2/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 2 -

במהלך הדיון נבחנה גם אפשרות הגבלת הסיוע לחסרי דירה כלבד או לחילופין לצמצמה רק למשפחות (מניעת סיוע מרווקים).

הצעה זו לא נתקבלה שכן מטרת הסבסוד הינה הן לאפשר שיפור תנאי דיור והן קליטת אוכלוסיה מאזורי הארץ האחרים הכאה לחיות בתנאי רווחת דיור גבוהים יותר מאלה שהיא יכולה להרשות לעצמה באזורי המרכז.

השינוי המוצע

1. בשנת 1997 יוחלף הסבסוד בגין פיתוח כללי לבניה למגורים בשלושה ישובים באזורי עדיפות לאומית ב' למענקים לרוכשי דירה חדשה. שינוי זה יעשה כנסיון בשלושה ישובים הכלולים בתכנית העבודה לשנת 1997 בבאר שבע לכל שכונותיה, בית שמש ומגדל העמק.

2. א. גובה המענק למשתכן חסר דירה לרכישת דירה חדשה בישובים בית שמש ומגדל העמק יעמוד על 20,000 ש"ח במחירי 6.96.

גובה המענק לבעל דירה יהיה 50% מהמענק האמור (10,000 ש"ח).

ב. גובה המענק למשתכן חסר דירה, לרכישת דירה חדשה בבאר שבע יעמוד על 17,000 ש"ח במחירי 9.96.

גובה המענק לבעל דירה לרכישת דירה חדשה בבאר שבע על 50% מהמענק האמור (8.500).

ג. מענקי פיתוח אלה יתווספו למענקים הקיימים בתכנית הסיוע ויתעדכנו אחת לשלושה חודשים לפי מדד תשומות הבניה.

3. על מנת למנוע כפילות במתן הסיוע יוגדרו האתרים הנכללים בתכנית השיווק באורח פרטני.

4. בהנחה שישווקו רק 3,100 יח"ד כמחצית מתכנית השיווק בישובים אלה יעמוד החסכון על כ - 43 מליון ש"ח ע"י המעבר מהשיטה הקיימת ל"מענקי פיתוח" כמוצע לעיל, ראה טבלה מפורטת.

5. לשינוי השיטה תהיה השלכה על בניה פרטית חדשה ויקשה על משרדי השיכון והאוצר למנוע "מענקי פיתוח" הנתנים לרוכשי דירה חדשה בבניה פרטית. לפיכך נערך אומדן של הקפי הבניה הפרטית בשלוש השנים האחרונות. לפי דוחו"ת ל.מ.ס. נבנו בשלוש השנים בממוצע 611 יח"ד חדשות בבניה פרטית בשלוש הערים. בהנחה שכולם ימכרו בשנה, בהתפלגות של שליש חסרי דירה 2/3 בעלי דירה, הרי שידרש תקציב של כ - 10 מליון ש"ח למימון הבניה הפרטית במהלך שנת 1997.

3/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 3 -

6. ההנחה בפיתוח ניתנת בראשיתו של התהליך, אם כי ביצוע הפיתוח נפרט על פני 3 שנים. "מענק פיתוח במקרה הטוב ינתן החל מהשנה השניה שכן רק לאחר גמר התכנון ושיווק הדירות על ידי היזמים ניתן לצפות לממושים. לאור זאת מוערך היקף הסיבסוד הנדרש ב"מענק פיתוח" בשנת 97 עבור שיווק משהב"ש בכ-9 מליון ש"ח מתוך סה"כ היקף בסיבסוד שיעמוד על כ-43 מליון ש"ח לעת השלמת מכירת כל הדירות בפרוייקט.
7. תינתן אפשרות פריסת החזרי הוצאות הפיתוח על פני 3 שנים, לחברות שיחפצו בכך.
8. ביתר אזורי עדיפות לאומית ב' היקף השיווק החזוי ב-97 קטן ודגיה ולכן לא יכללו בהצעה זו.
9. באזור עדיפות לאומית א' תמשך שיטת הסיבסוד הקיימת שכן ערכי הקרקע אינם מתירים מרווחים לתמרון כל שהוא. מה גם שהיקף השיווק באזורים אלה מצומצם.

ירושלים, 19/1/97  
 ר-10

מענק מול חסכון ע"פ צפי שוקי 1997 בבניה רוויה

סה"כ מענק באש"ח	סה"כ חסכון באש"ח	סה"כ ליח"ד סכסוד	בעלי דירה	סכסוד ליח"ד בש"ח	חסרי דירה	מס' יח"ד לשוק בפועל ב-97	ישוב
8,880	8,273	10,000	178	20,000	355	533	בית שמש
5,040	3,504	10,000	100	20,000	202	302	מגדל העמק
18,037	11,540	8,500	424	17,000	849	1,273	באר שבע
11,339	20,077	8,500	666	17,000	334	1,000	באר שבע - רמות
43,296	43,394		1,368		1,740	3,108	סה"כ

# נספח ב'



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

## בנה ביתך - אזורי עדיפות לאומית א'

ההנחה לאתרי בנה ביתך באזורי עדיפות א' הופעלה בסוף 1995 כהתאם להחלטת שרי השיכון והאוצר מיום 15.7.94 וע"פ סיכום בין אגף התקציבים לאגף פרוגרמות.

מאחר וע"פ הערת מבקרת המדינה נמצא פגם בהפעלת ההנחה הנ"ל ללא החלטת הממשלה הובא הנושא לדיון בממשלה 20/5/96 ובהחלטה כ"ל/48 נקבע כדלקמן:

"מחליטים לאשרר את החלטת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר מיום 15.7.94 לפיה באזורי עדיפות לאומית א' יגבה משכ"ש החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל בפרוייקטים של בנה ביתך".

שווי ההנחה אם ישוקו כ- 400 מגרשים, ע"פ אומדן עלויות בפועל יעמוד על כ- 40 מליון ש"ח ראה טבלה והערות מצ"ב.

### השינוי המוצע

בשנת 1997 יעמוד גובה הסכסוד בגין פיתוח כללי על 50% מעלויות הפיתוח ע"פ הטבלה מ- 1992 למגרש ששטחו לא יעלה על 400 מ"ר.

### גובה ההנחה בפיתוח

### סיווג טופוגרפי

- |                  |    |
|------------------|----|
| ההנחה 35 אלף ש"ח | א. |
| ההנחה 40 אלף ש"ח | ב. |
| ההנחה 50 אלף ש"ח | ג. |
| ההנחה 60 אלף ש"ח | ד. |

השינוי המוצע יביא לחסכון של כ- 20.5 מליון ש"ח.

סה"כ החסכון הצפוי במעבר לשיטה המוצעת:

בנייה רוויה באזורי עדיפות לאומית ב' (ע"פ רשימה) 43 מליון ש"ח

בנה ביתך (ע"פ רשימה) 20.5 מליון ש"ח

סה"כ 63.5 מליון ש"ח

=====

====



# נספה ג'

משרד הבינוי והשיכון  
אגף מימון ותקציבים

תאריך: ב' באדר א' תשנ"ז  
09 בפברואר 1997  
מספר: אל060

## פרוגרמת יו"ש - 1997

שיעור זכאים	משכנתאות זכאים	יח"ד פיתוח	רכישות	שיווקים מוצלחים	פרוגרמה	
	1,410	2,490	2,650	3,900	5,233	סה"כ
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
----	ב 96 א'	(1) ---	100	200	250	אפרת
' ב - 90%	540	540	600	700	700	קרית ספר
' ב - 90%	90	בוצע	100	200	400	אריאל
' ב - 90%	135	בוצע	150	250	400	קרני שומרון
' ב - 90%	90	200	100	200	400	עופרים
' ב - 90%	90	200	100	200	200	אדם
----	ב 96 א'	750	500	750	873	ביתר
----	ב 96 א'	---	---	---	60	מעלה אפרים
----	----	---	---	---	300	עמנואל
' ג - 50%	50	(2) ---	100	200	350	אלפי מנשה
' ג - 50%	ב 96 ג'	(2) ---	100	200	300	גבעת זאב
	415	800	800	1,000	1,000	בניה כפרית
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
' ב - 50%	215	530	530	660	660	ב'
' א - 75%	200	270	270	340	340	א'

הערות:

(1) אין השתתפות.

(2) אזור ג'.



1. עלויות פיתוח כ-78.0 מליון ש"ח

השתתפות בפיתוח ליח"ד	יח"ד	סה"כ עלות באלפי ש"ח	סה"כ ====
31,315 =====	2,490 =====	77,975 =====	
* 30,000	200	6,000	עופרים
27,500	200	5,500	אדם
36,900	750	27,675	ביתר
** 20,000	540	10,800	קרית ספר
אין השתתפות	(200)	---	אפרת
פיתוח בוצע	(200)	---	אריאל
פיתוח בוצע	(250)	---	קרני שומרון
----	0	---	מעלה אפרים
----	0	---	עמנואל
אין השתתפות	(200)	---	אלפי מנשה
אין השתתפות	(200)	---	גבעת זאב
** 35,000	800	28,000	בניה כפרית

\* הערכה

\*\* קביעה אדמניסטרטיבית.

2. עלויות סיוע 46.15 מליון ש"ח

מענקים	כספי בנק	שנת 97	שנת 96	זכאים	סה"כ
=====	=====	=====	=====	=====	=====
29,550	16,600				
---	---	ב'	א'	(100)	אפרת
10,800	- 10,800	ב'	ג'	540	קרית ספר
2,000	3,000	ב'	--	100	אריאל
2,700	4,050	ב'	--	135	קרני שומרון
1,800	2,700	ב'	--	90	עופרים
1,800	2,700	ב'	--	90	אדם
---	---	א'	א'	(300)	כיתר
---	---	א'	א'	---	מעלה אפרים
---	---	א'	--	---	עמנואל
---	2,500	ג'	--	50	אלפי מנשה
---	---	ג'	ג'	(100)	גבעת זאב
6,450	6,450	ב'	--	215	כניה כפרית א'
4,000	6,000	א'	--	200	כניה כפרית ב'

# נספח ד'



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

## יו"ש - בנייה עירונית

במסגרת הבנייה העירונית תקודם בנייה בישובי יש"ע עפ"י תכנית העבודה, באותם אתרים אשר יזמים יהיו מוכנים לבנות ולמכור בהם דירות עפ"י כללי העבודה המקובלים כיום, דהיינו הנחה בפיתוח והנחה בקרקע כאשר כל יתר האחריות גופלת על כתפי היזם.

תוכנית השיווק כוללת כ- 2,500 יח"ד מתוכה ישווקו כ- 1,600 יח"ד מתוכן כ- 850 יח"ד בישוב בית"ר עלית.

מאחר ומרכיבי הסבסוד והסיוע הממלכתיים קבועים לא נראה כי תהיה תנופת בנייה גדולה ביש"ע. הבנייה תתמקד באזורים העירוניים המבוקשים ותהיה חלק מסה"כ היקף הבנייה הציבורית שתקודם ברחבי הארץ ולפיכך השפעתה על היקף הסבסוד תהיה שולית.

פעולות משהב"ש לקידום הבנייה יכללו בעדיפות ראשונה אתרים בהם קיים מלאי פיתוח ראשוני לבחינת סיכויי השיווק.

סה"כ הסבסוד שידרש עבור השיווק החזוי בפועל עומד על כ- 56 מליון ש"ח, מתוך סכום זה קיים מלאי פיתוח של כ- 25 מליון ש"ח (מתוך השקעות מדינה בשנים 89-92).

דהיינו סה"כ הסבסוד הנדרש בפועל לא יעלה על כ- 30 מליון ש"ח כאשר ההשקעות בפיתוח האתרים יבוצעו רק לאחר הצלחת השיווק (ראה טבלה) מרבית הסכום יתקזז ע"י החסכון המוצע לנ"ל.

עלויות פיתוח מול סיבטוד ביר"ש ע"פ שיווקי 1997

לאתר	סיבטוד מלא	השקעה 1997-3	ממוצע סיבטוד ליח"ד	ממוצע פירווח ליח"ד	אומדן עלות	צפי שווק בפועל	יח"ד	יישוב
9,765,000	27,265,000	4,000,000	35,000	70,000	41,000,000	279	779	אד"אל *
0	9,000,000	3,000,000	30,000	60,000	18,000,000	0	300	עמנואל
8,167,500	10,477,500	200,000	27,500	55,000	9,000,000	297	381	גרי שומוון **
1,027,000	3,642,000	3,000,000	50,600	101,200	7,284,000	17	72	מעלה אפרים
32,000,000	32,000,000	13,300,000	36,900	73,800	64,000,000	868	868	יח"ד א-א ***
4,800,000	4,800,000	1,700,000	27,500	55,000	9,600,000	174	174	גבע בנימין
55,759,500	87,184,500	25,200,000			148,884,000	1635	2574	סה"כ

הערות:  
 \* בניכוי השקעות עבר, ע"פ אומדן כ-15.0 משר"ח  
 \*\* בניכוי השקעות עבר, ע"פ אומדן כ-10.0 משר"ח  
 \*\*\* פיתוח אחר B (אחר א2 מוכן לשווק)

# נספח ה'

מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון  
 המנהל לבנייה כפרית  
 לשכת ראש המינהל

עלויות פיתוח לבניית יח"ד באזורי עדיפות לאומית א' וב' בישי"ע  
 (באלפי ש"ח)

=====

השקעה 98-ב	השקעה 97-ב	ממוצע סיבסוד ל"ח"ד	ממוצע פיתוח ל"ח"ד	אומדן עלויות תשתית	צפי לשיווק 97-ב	מספר יח"ד	ישובים באזור עדיפות לאומית ב'	ישובים באזור עדיפות לאומית א'	מועצה
1,300	1,300	42.5	85	5,100	50	60	ברקן		שומרון
1,300	1,300	42.5	85	5,100	50	60	יקץ	✓	
1,000	1,000	37.5	75	4,050	40	54	עלי זהב		
900	1,500	45	90	5,400	40	60	פדמאל	✓	
2,500	2,000	30	60	9,000	150	200	קדמיים		
750	1,500	55	110	5,500	50	50	קרית נטפים		
800	1,200	40	80	4,000	50	50		שקד	
3,500	2,000	36.5	73	11,000	120	150		עלי	
1,600	2,000	45	90	7,200	50	80		חגנית	
13,650	13,800			56,350	600	764			סה"כ
600	900	30	60	3,000	50	50		אשכולות	הר חברון

השקעה 98-ב	השקעה 97-ב	ממוצע סיבסוד ל"ה"1	ממוצע פיתוח ל"ה"1	אומדן עלויות תשתית	צפי לשיווק 97-ב	מספר יח"ד	ישובים באזור עדיפות לאומית ב'	ישובים באזור עדיפות לאומית א'	מועצה
2,000	1,500	53	70	7,000	60	100	מכמש		
1,000	600	45	90	3,200	36	36	פסגות		
2,000	1,200	50	100	6,400	50	64	כפר אזומים (אלון)		
500	1,500	56	112	4,000	35	35	כפר אזומים (נופי פרח)		
600	1,800	45	90	4,800	40	54	עופרה		
700	2,500	52.5	105	5,000	49	49	בית אל ב'		
1,800	700	25	50	5,000	50	100	בית אל א'		
1,100	1,500	43	86	5,200	60	60	נוה צוף		
750	1,000	35	70	3,500	50	50	סלמון-צפון		
3,300	2,000	40	80	10,700	134	134	סלמון-א'		
1,800	1,200	62.5	125	6,000	60	60	נליל		
1,750	2,500	42.5	85	8,500	70	100	שילה (3 מתחמים)		
1,300	1,000	46	92	4,600	50	50	נהליאל		
3,000	2,000	50	100	10,000	100	100	נעלה		
36,100	24,600			121,400	1,074	1,412			סה"כ

סה"כ כללי

226,420 2,250 2,994

62,010 51,200

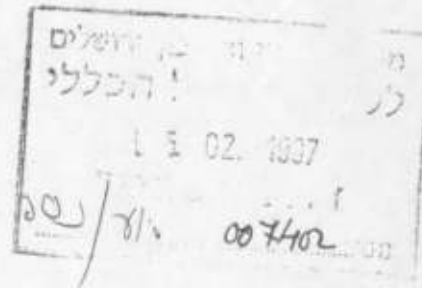
השקעה 98-1	השקעה 97-3	ממוצע סיבסוד ליח"1	ממוצע פיתוח ליח"1	אומדן עלויות תשתית	צפי לשיווק 97-3	מספר יח"1	עדיפות לאומית ב' ישובים באיזור	עדיפות לאומית א' ישובים באיזור	מועצה
750	2,000	27.5	55	5,500	65	100	טנא	טנא	
800	2,000	35	70	5,600	50	80	שמעה	שמעה	
560	1,000	52	104	3,120	30	30	עתנאל	עתנאל	
800	1,000	30	60	3,600	50	60	שני	שני	
3,510	6,900			20,820	245	320			סה"כ
3,750	3,000	37.5	75	13,500	176	176	אלא שבנות		גוש עציון
600	2,000	40	80	4,600	50	50	נווה דניאל		
1,800	700	52.2	105	5,000	30	48		נקורים	
2,000	750	32.5	65	5,500	20	84		כרמי צור	
2,500	500	37.5	95	6,000	10	65		מיצד	
600	450	50	100	2,100	15	21		מעלה עמוס	
1,250	1,500	51.5	103	5,500	30	54		הקוע	
8,750	5,900			28,700	331	498			סה"כ
3,000	1,250	42.5	85	8,500	50	100		כוכב השחר	מטה בנימין
2,000	1,500	37.5	75	9,000	80	120		כוכב יעקב	
8,500	1,500	50	100	20,000	100	200		כוכב יעקב (חל ציון)	

**משרד האוצר  
אגף התקציבים**

כ"ב בשבט התשנ"ז  
30 בינואר 1997  
ת.97-11993

אגף תקציבים  
מחלקת  
אגף תקציבים  
אגף תקציבים  
אגף תקציבים

1151  
1036



תירשומת מישיבת עבודה בנושא אזורי עדיפות לאומית מיום 30.1.97

**משתתפים:**

אגף תקציבים: אלי דליצקי, שאול צמח, שי וינר.  
משרד השיכון: שמעון איינשטיין, צביה אפרתי, ישראל שוורץ, שרה צימרמן.

משרד השיכון רוצה להמיר סבסוד עלויות פיתוח לסיוע לפרט באופן דיפרנציאלי ובמספר מקומות מוגבל, משמעות הצעה זו הינה חשיפה תקציבית עקב השלכות הרחוב לגבי בניה פרטית בישובים אחרים בעלי אותו מעמד והצעה זו אינה לוקחת בחשבון את מלוא המשמעויות התקציביות הנובעות, כמו כן בעת חישוב חמרת הסיוע משרד השיכון לא לקח בחשבון את הבניה הפרטית בבית גמל וזנוח כ- 5,200 יח"ד.

משרד השיכון מבקש לסבסד בנייה צמודת קרקע - בנה ביתך באזור עדיפות לאומית ב למרות ובניגוד להחלטת הממשלה.

במחלק המשיבה משרד השיכון לא הציג שום נתון על העלויות בתקציב הסיוע הנובעות משינוי אזורי עדיפות לאומית על פי החלטת הממשלה. על אגף איכלוס להציג את הנתונים, את הנחות העבודה ואת התקציבים הנובעים מכך.

משרד השיכון לא הציג סכום סופי של סך העלויות הנובעות מהחלטת הממשלה.

אגף תקציבים מתנגד לכל קישור בין תקציב הסיוע לבין תקציב פעולות המשרד.

אגף תקציבים יתמחר את הפרוגרמה של משרד השיכון ולא יתמחר את העלויות על פי הנחות שונות לגבי הביקושים.

החיסכון שמשב"ש הציג על פי עלויות פיתוח של 280,000 ש"ח ליח"ד בכרמיאל אינו מקובלות ואינן מתקצבות בבסיס התקציב, ועל כן אינן יכולות להוות חיסכון תקציבי.

רשם: שי וינר





משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

ירושלים, י"ט בשבט התשנ"ז  
27 בינואר 1997

סבסוד באזורי עדיפות לאומית  
בניה רוויה

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3205 מיום 29.5.94 גובה משהב"ש 50% מעלויות הפיתוח עפ"י אומדני עלות הנעשים לכל אתר בו מבצע המשרד עבודות פיתוח כללי.

הנחה זו ניתנת לקבלנים וחברות הבניה במועד השיווק. ההנחה אינה אחידה ברמתה לא באזור עדיפות לאומית א' וב' ולא בתוך כל אחת מן הקבוצות לחוד והיא נגזרת מהתכנון, מקום השכונה והמורפולוגיה של השטח.

השיטה הקיימת אינה מבטיחה העברת מלוא סכום הסובסידיה לצרכן.

על מנת לבחון שינוי השיטה נבחנו מספר חלופות ונערכו דיונים בהשתתפות מנהלי אגפים ומנהלי מחוזות במשרד ה,ה ש. צימרמן, י. שוורץ, ח. פאלקוף, י. שטראוס, א. לוי, ע. שמיר, מ. קלרמן וכן עובדי אגף פרוגרמות שהכינו את חומר הרקע לדיון ח. רון, פ. פליט ורן דביר.

כיום ניתנת ההנחה במועד השיווק ונמסרת לשמאי כבסיס לשומת הרקע. יוצא איפוא שחלקה הגדול של ההנחה בין בשיווק בדרך של מכרז קרקע ובין בשיטות אחרות עובר למחיר הקרקע ומעלה אותו בהתאמה.

יזם המשתתף במכרז כמוהו כשמאי המכין שומה לקרקע רואה לנגד עיניו מחיר אחד והוא מחירה של "קרקע מפותחת". ירידת חלקו של הפיתוח מעלה באותה משוואה בהתאמה את מחירה של הקרקע הלא מפותחת וכך באזורים אלה חלקה הגדול של הסובסדיה במכרזי קרקע "נבלע" במחיר הקרקע בעוד שבמכרזים אחרים מחיר למשתכן וכו' נהנה היזם מחלק ממנה בזכות ההנחה הניתנת לו על הקרקע.

בנסיבות אלה חלקה הגדול של הסובסדיה חוזר "לכיס הממשלה" דרך ערך הקרקע וחלקה האחר בתנאי מחסור בשוק יכול "להבלע" ברובו ברווח היזם ולא להגיע כלל לכיסו של הצרכן.

לנגד עיני הצוות עמדה סוגיה נוספת והיא רמת הסיכון אשר לה נחשף היזם וההון שידרש ממנו בעת השיווק הראשוני במקרה שההנחה תנתן ישירות לצרכן.

אם השיווק יעשה במכרזי קרקע נראה כי בעיה זו תפתר ברובה שכן סה"כ התשלום של היזם יהיה דומה בעקרו ויגזר ממחירי השוק של "קרקע מפותחת" כחלק ממחירה של דירה באזור.

אולם יכולה להיות השפעה פסיכולוגית לענין זה שכן עלויות הפיתוח, בשל רמת הפיתוח ומרכיביה כיום גבוהים לאין ערוך מאלה שהיו בארץ לפני חמש ועשר שנים ולכן יש לבחון אפשרות פריסת תשלומים ארוכה יותר כחלק מהשינוי המוצע.

2/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 2 -

במהלך הדיון נבחנה גם אפשרות הגבלת הסיוע לחסרי דירה בלבד או לחילופין לצמצמה רק למשפחות (מניעת סיוע מרווקים).

הצעה זו לא נתקבלה שכן מטרת הסבסוד הינה הן לאפשר שיפור תנאי דיור והן קליטת אוכלוסיה מאזורי הארץ האחרים הבאה לחיות בתנאי רווחת דיור גבוהים יותר מאלה שהיא יכולה להרשות לעצמה באזורי המרכז.

השינוי המוצע

1. בשנת 1997 יוחלף הסבסוד בגין פיתוח כללי לבניה למגורים בשלושה ישובים באזורי עדיפות לאומית ב' למענקים לרוכשי דירה חדשה. שינוי זה יעשה כנסיון בשלושה ישובים הכלולים בתכנית העבודה לשנת 1997 בבאר שבע לכל שכונותיה, בית שמש ומגדל העמק.
2. א. גובה המענק למשתכן חסר דירה לרכישת דירה חדשה בישובים בית שמש ומגדל העמק יעמוד על 20,000 ש"ח במחירי 6.96.  
גובה המענק לבעל דירה יהיה 50% מהמענק האמור (10,000 ש"ח).  
ב. גובה המענק למשתכן חסר דירה, לרכישת דירה חדשה בבאר שבע יעמוד על 17,000 ש"ח במחירי 9.96.
3. גובה המענק לבעל דירה לרכישת דירה חדשה בבאר שבע על 50% מהמענק האמור (8.500).
4. ג. מענקי פיתוח אלה יתווספו למענקים הקיימים בתכנית הסיוע ויתעדכנו אחת לשלושה חדשים לפי מדד תשומות הבניה.
5. על מנת למנוע כפילות במתן הסיוע יוגדרו האתרים הנכללים בתכנית השיווק באורח פרטני.
6. בהנחה שישווקו רק 3,100 יח"ד כמחצית מתכנית השיווק בישובים אלה יעמוד החסכון על כ - 43 מליון ש"ח ע"י המעבר מהשיטה הקיימת ל"מענקי פיתוח" כמוצע לעיל, ראה טבלה מפורטת.
7. לשינוי השיטה תהיה השלכה על בניה פרטית חדשה ויקשה על משרדי השיכון והאוצר למנוע "מענקי פיתוח" הנתנים לרוכשי דירה חדשה בבניה פרטית. לפיכך נערך אומדן של הקפי הבניה הפרטית בשלוש השנים האחרונות. לפי דוחו"ת ל.מ.ס. נבנו בשלוש השנים במוצע 611 יח"ד חדשות בבניה פרטית בשלוש הערים. בהנחה שכולם ימכרו בשנה, בהתפלגות של שליש חסרי דירה 2/3 בעלי דירה, הרי שידרש תקציב של כ - 10 מליון ש"ח למימון הבניה הפרטית במהלך שנת 1997.

3/..



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 3 -

6. ההנחה בפיתוח ניתנת בראשיתו של התהליך, אם כי ביצוע הפיתוח נפרס על פני 3 שנים. "מענק פיתוח במקרה הטוב ינתן החל מהשנה השניה שכן רק לאחר גמר התכנון ושיווק הדירות על ידי היזמים ניתן לצפות לממושים.
- לאור זאת מוערך היקף הסיבסוד הנדרש ב"מענק פיתוח" בשנת 97 עבור שיווק משהב"ש בכ-9 מליון ש"ח מתוך סה"כ היקף בסיבסוד שיעמוד על כ-43 מליון ש"ח לעת השלמת מכירת כל הדירות בפרוייקט.
7. תינתן אפשרות פריסת החזרי הוצאות הפיתוח על פני 3 שנים, לחברות שיחפצו בכך.
8. ביתר אזורי עדיפות לאומית ב' היקף השיווק החזוי ב-97 קטן וזניח ולכן לא יכללו בהצעה זו.
9. באזור עדיפות לאומית א' תמשך שיטת הסיבסוד הקיימת שכן ערכי הקרקע אינם מותירים מרווחים לתמרון כל שהוא. מה גם שהיקף השיווק באזורים אלה מצומצם.

ירושלים, 19/1/97  
10-7

מענק מול הסכון ע"ס צמי שוקי 1997 בבניה רוויה

סה"כ מענק כאש"ח	סה"כ הסכון כאש"ח	סה"כ ליח"ר טכסוד	כעלי דירה	סכסוד ליח"ר כש"ח	חסרי דירה	מס' יח"ר לשוק כפועל ב-97	ישוב
8,880	8,273	10,000	178	20,000	355	533	בית שמש
5,040	3,504	10,000	100	20,000	202	302	מגדל העמק
18,037	11,540	8,500	424	17,000	849	1,273	כאר שבע
11,339	20,077	8,500	666	17,000	334	1,000	כאר שבע - רמות
43,296	43,394		1,368		1,740	3,108	סה"כ



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

בנה ביתך - אזורי עדיפות לאומית א'

ההנחה לאתרי בנה ביתך באזורי עדיפות א' הופעלה בסוף 1995 בהתאם להחלטת שרי השיכון והאוצר מיום 15.7.94 וע"פ סיכום בין אגף התקציבים לאגף פרוגרמות.

מאחר וע"פ הערת מבקרת המדינה נמצא פגם בהפעלת ההנחה הנ"ל ללא החלטת הממשלה הובא הנושא לדיון בממשלה 20/5/96 ובהחלטה כ"ל/48 נקבע כדלקמן:  
"מחליטים לאשרר את החלטת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר מיום 15.7.94 לפיה באזורי עדיפות לאומית א' יגבה משב"ש החוזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל בפרוייקטים של בנה ביתך".

שווי ההנחה אם ישווקו כ- 400 מגרשים, ע"פ אומדן עלויות בפועל יעמוד על כ- 40 מליון ש"ח ראה טבלה והערות מצ"ב.

השינוי המוצע

בשנת 1997 יעמוד גובה הסבסוד בגין פיתוח כללי על 50% מעלויות הפיתוח ע"פ הטבלה מ- 1992 למגרש ששטחו לא יעלה על 400 מ"ר.

סיווג טופוגרפי                      גובה ההנחה בפיתוח

- א. ההנחה 35 אלף ש"ח
- ב. ההנחה 40 אלף ש"ח
- ג. ההנחה 50 אלף ש"ח
- ד. ההנחה 60 אלף ש"ח

השינוי המוצע יביא לחסכון של כ- 20.5 מליון ש"ח.

סה"כ החסכון הצפוי במעבר לשיטה המוצעת:

בנייה רוויה באזורי עדיפות לאומית ב' (ע"פ רשימה)	43 מליון ש"ח
בנה ביתך (ע"פ רשימה)	20.5 מליון ש"ח
סה"כ	63.5 מליון ש"ח
====	=====

סכסוד עלויות פתוח מול צפי השיווק ע"פ הפרוגרמה לשנת 1997 - בנה ביתך

לפי טבלה עד 400 מ"ר למגרש		לפי טבלה עד 500 מ"ר למגרש		לפי טבלה - עד 500 מ"ר למגרש		לפי ארון עלות		לפי ממוצע סכסוד ל"ח"ד		ממוצע סכסוד ל"ח"ד		ממוצע סכסוד ל"ח"ד		ממוצע סכסוד ל"ח"ד		ממוצע סכסוד ל"ח"ד		ממוצע סכסוד ל"ח"ד		ממוצע סכסוד ל"ח"ד			
שוי כולל	ממוצע סכסוד ל"ח"ד	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל	שוי כולל		
2,444,050	48,881	3,050,850	4,287,950	61,017	85,759	3,050,850	4,287,950	61,017	85,759	ג'	הר יונה	50	מחוז גליל	נצרת עלית	הר יונה	50	מחוז גליל	נצרת עלית	הר יונה	50	מחוז גליל		
3,731,364	59,228	4,658,850	6,305,733	73,950	100,091	4,658,850	6,305,733	73,950	100,091	ד'	מול חרמון	63	קרית שמונה	מול חרמון	63	קרית שמונה	מול חרמון	63	קרית שמונה	מול חרמון	63	קרית שמונה	
13,931,085	48,881	17,389,845	39,665,160	61,017	139,176	17,389,845	39,665,160	61,017	139,176	ג'	גבעת מכוש	285	כרמיאל	גבעת מכוש	285	כרמיאל	גבעת מכוש	285	כרמיאל	גבעת מכוש	285	כרמיאל	
631,936	39,496	788,560	511,232	49,285	31,952	788,560	511,232	49,285	31,952	ב'	חצור	16	חצור	חצור	16	חצור	חצור	16	חצור	חצור	16	חצור	
1,224,376	39,496	1,527,835	2,248,709	49,285	72,539	1,527,835	2,248,709	49,285	72,539	ב'	נוף העמק	31	מגדל העמק	נוף העמק	31	מגדל העמק	נוף העמק	31	מגדל העמק	נוף העמק	31	מגדל העמק	
1,125,332	59,228	1,405,050	1,425,000	73,950	75,000	1,405,050	1,425,000	73,950	75,000	ד'	תפארת טבריה	19	טבריה	תפארת טבריה	19	טבריה	תפארת טבריה	19	טבריה	תפארת טבריה	19	טבריה	
23,088,143	49,759	28,820,990	54,443,784	62,114	117,335	28,820,990	54,443,784	62,114	117,335			464	סה"כ			464	סה"כ						
4,330,832	35,792	5,405,554	4,665,034	44,674	38,554	5,405,554	4,665,034	44,674	38,554	א'	שפירא	121	אופקים	שפירא	121	אופקים	שפירא	121	אופקים	שפירא	121	אופקים	
5,805,912	39,496	7,244,895	13,731,858	49,285	93,414	7,244,895	13,731,858	49,285	93,414	ב'	מנשיה	147	דימונה	מנשיה	147	דימונה	מנשיה	147	דימונה	מנשיה	147	דימונה	
3,673,128	39,496	4,583,505	5,443,662	49,285	58,534	4,583,505	5,443,662	49,285	58,534	ב'	נוה חורש	93		נוה חורש	93								
13,809,872	38,254	17,233,954	23,840,554	47,739	66,040	17,233,954	23,840,554	47,739	66,040			361	סה"כ			361	סה"כ						
36,898,015		46,054,944	78,284,338		94,890	46,054,944	78,284,338		94,890			825	סה"כ כללי			825	סה"כ כללי						
18,449,007		23,027,472	39,142,169		412	23,027,472	39,142,169		412			412	הנחת עבודה - שיוק של 50% מהמגרשים			412	הנחת עבודה - שיוק של 50% מהמגרשים						



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

י"ש - בנייה עירונית

במסגרת הבנייה העירונית תקודם בנייה בישובי יש"ע עפ"י תכנית העבודה, באותם אתרים אשר יזמים יהיו מוכנים לבנות ולמכור בהם דירות עפ"י כללי העבודה המקובלים כיום, דהיינו הנחה בפיתוח והנחה בקרקע כאשר כל יתר האחזיות נופלת על כתפי היזם.

תוכנית השיווק כוללת כ- 2,500 יח"ד מתוכה ישווקו כ- 1,600 יח"ד מתוכן כ- 850 יח"ד בישוב בית"ר עלית.

מאחר ומרכיבי הסבסוד והסיוע הממלכתיים קבועים לא נראה כי תהיה תנופת בנייה גדולה ביש"ע. הבנייה תתמקד באזורים העירוניים המבוקשים ותהיה חלק מסה"כ היקף הבנייה הציבורית שתקודם ברחבי הארץ ולפיכך השפעתה על היקף הסבסוד תהיה שולית.

פעולות משחב"ש לקידום הבנייה יכללו בעדיפות ראשונה אתרים בהם קיים מלאי פיתוח ראשוני לבחינת סיכויי השיווק.

סה"כ הסבסוד שידרש עבור השיווק החזוי בפועל עומד על כ- 56 מליון ש"ח, מתוך סכום זה קיים מלאי פיתוח של כ- 25 מליון ש"ח (מתוך השקעות מדינה בשנים 89-92).

דהיינו סה"כ הסבסוד הנדרש בפועל לא יעלה על כ- 30 מליון ש"ח כאשר ההשקעות בפיתוח האתרים יבוצעו רק לאחר הצלחת השיווק (ראה טבלה) מרבית הסכום יתקזז ע"י החסכון המוצע לנ"ל.

עלויות פיתוח מול סיבסוד ביו"ש ע"פ שיווקי 1997

לאחר לפי צפי שווק	סיבסוד מלא	השקעה 1997-3	ממוצע סיבסוד ליו"י	ממוצע פיתוח ליו"י	אומדן עלות	צפי שווק בנועל	יח"ד	יישוב
9,765,000	27,265,000	4,000,000	35,000	70,000	41,000,000	279	779	* אר"ל
0	9,000,000	3,000,000	30,000	60,000	18,000,000	0	300	עמנואל
8,167,500	10,477,500	200,000	27,500	55,000	9,000,000	297	381	** קרני שומרון
1,027,000	3,642,000	3,000,000	50,600	101,200	7,284,000	17	72	מעלה אפרים
32,000,000	32,000,000	13,300,000	36,900	73,800	64,000,000	868	868	*** יח"ד א-2
4,800,000	4,800,000	1,700,000	27,500	55,000	9,600,000	174	174	נבע בנימין
55,759,500	87,184,500	25,200,000			148,884,000	1635	2574	טה"כ

הערות:  
 \* בניכוי השקעות עבר, ע"פי אומדן כ-15.0 משי"ח  
 \*\* בניכוי השקעות עבר, ע"פי אומדן כ-10.0 משי"ח  
 \*\*\* פיתוח אחר B (אחר א-2 מוכן לשווק)

2  
 א  
 2  
 א  
 א  
 פ





## מזכירות הממשלה

ירושלים, י"ט בשבט התשנ"ז  
27 בינואר 1997

ש מ ר

-----

אל : ראש הממשלה  
שר האוצר  
שר החינוך, התרבות והספורט  
סגן שר הבינוי והשיכון

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. על/2 של ועדת שרים לענין אזורי עדיפות לאומית מיום ה', ט"ו בשבט התשנ"ז (23.1.97):

אזורי עדיפות לאומית . (1468 על/2).

מ ח ל י ט י ס, בהמשך להחלטות הממשלה מס. 878 מיום 13.12.96, ומס. 1393 (על/1) מיום 22.1.97:

א. לאמץ את המלצות ועדת המנכ"לים לעדכון סל ההטבות הניתנות באזורי עדיפות הלאומית המצורפת בזה.

ב. 1. להפעיל את ההטבות של כל משרדי הממשלה כפי שניתנים באזורי עדיפות א' וב' בישובי יש"ע.

סיווג הישובים יהיה (כנהוג עד שנת 1992) בהתאם לרשימה המצורפת.

במשרד החינוך, התרבות והספורט יסווגו הישובים ביש"ע כאזור עדיפות א' (כנהוג עד שנת 1992) בהתאם לרשימה המצורפת. השתתפות המשרד בהסעות חינוך ביש"ע תעמוד על 100%.

2. החלטה זו מחליפה את סעיף ב' סעיף קטן 2 בהחלטה 878 מיום 13.12.96.

3. כל ההטבות הנ"ל ינתנו מתוך התקציב של המשרד הנוגע בדבר. כל משרד יתאם עם האוצר את המקורות התקציביים בעקבות החלטה זו. התאום ייעשה עד 29.1.97. השינוי יכנס לבסיס התקציב של המשרד.

באם לא יגיעו המשרדים לתאום יקבע שר האוצר אלו סעיפים יקוצצו במשרדים. בכל מקרה הפעלת החלטה זו תבוצע החל מ-1.2.97.



## מזכירות הממשלה

- 2 -

4. במשרד הבינוי והשיכון פרוגרמת 1997 תשליך גם לגבי שנת 1998. לכן יש לתאם את המקורות התקציביים לשנתיים 1997-8 הנובעים מפרוגרמה זו. התאום יעשה בהתאם לסעיף הקודם.

ג. לענין ההטבות על-פי חוק עידוד השקעות הון בתיירות ובחקלאות יחול סעיף א' בהחלטה 878 מיום 13.12.96 ביש"ע. מימוש סעיף זה כפוף לעידכון תוכנית העבודה של משרדים אלו. בכל מקרה סך ההוצאה הכוללת לא ישונה בעקבות החלטה זו.

ד. משרד האוצר יממן את התוספת הנדרשת לרשויות המקומיות בגין הסכמי אוסלו על-פי הדו"ח של החברה למשק וכלכלה בשלטון המקומי. התוספת תועבר במסגרת מענקי האיזון ללא מגבלות התקרה של הדו"ח לרפורמה בשלטון המקומי (דו"ח סוארי). (כולל יתרת 96)

(ההחלטות הנ"ל התקבלו על-ידי ראש הממשלה על-פי הסמכות שניתנה לו בהחלטה 1393 (על/1) מיום 22.1.97).

ב ב ר כ ה ,  
דן  
מזכיר  
נוה  
הממשלה

## סל תמריצים לאזורי עדיפות לאומית

הממשלה החליטה להפעיל מגוון תמריצים שמגמתם לקדם ולפתח את אזורי העדיפות הלאומית, לצמצם את הפערים ברמת הפיתוח וברמת החיים בין אזורי הפריפריה לאזורי המרכז, לעודד את הדור הממשיך להישאר באזורים אלה ולא להגר למרכז, לעודד השתקעות ראשונה של עולים חדשים, וכן לעודד הגירה של ותיקים לאזורי העדיפות הלאומית.

התמריצים בתחום החינוך והתרבות נועדו לשפר את רמת ההשגים של התלמידים, במגמה לצמצם פערים קיימים בין אזורי הפריפריה למרכז.

התמריצים בתחום הדיור והתשתית הפיזית נועדו לשפר את איכות החיים באזורי העדיפות בתחום הדיור והתשתיות.

תמריצים בתחום התעסוקה והכלכלה נועדו לעודד פיתוח ההון האנושי והיזמות כמכשיר ליצירת מקומות תעסוקה יציבים וצומחים באזורי העדיפות הלאומית.

תמריצים בתחום הרווחה והתמריצים לרשויות המקומיות בתחום אזורי העדיפות הלאומית נועדו לסייע בפיתוח ובשיפור איכות החיים הקהילתית ובשיפור השרותים הציבוריים לתושבי אזורי העדיפות הלאומית.

## תמריצים בתחום הדיר

במגמה להביא לחיזוק הבסיס החברתי/כלכלי של אוכלוסית אזורי עדיפות הלאומית, מומלץ לפעול להכנת היצע רחב של בניה צמודת קרקע ובניית טיפוסי דירות באיכות גבוהה, וכן בנייתם ושיפוצם של מוסדות ציבור בעלי זיקה לפיתוח ההון האנושי. זאת כדי לעודד הגירה של אוכלוסיה ברמה חברתית/כלכלית בינונית וגבוהה אל אזורי העדיפות הלאומית ולהקטין הגירה של קבוצות אלה מאזורי העדיפות הלאומית. התמרוץ המוצע מתייחס להשתתפות הממשלה בהוצאות הפיתוח ובסיוע לרוכשי דיר באזורי עדיפות לאומית וסיוע בבניית מוסדות ציבור.

### א. השתתפות בהוצאות פיתוח

1. השתתפות בהוצאות פיתוח כללי לבניה למגורים בבניה עירונית באזור עדיפות לאומית א' תהיה בשיעור של 50%. באזור עדיפות לאומית ב' תהיה השתתפות בשיעור של 50% לכל סוגי הבניה, למעט "בנה ביתך".
2. משרד הבינוי והשיכון יוכל להמיר את הסיוע שניתן להשתתפות בהוצאות פיתוח, לסיוע לפרט, בהתאם לרמת סיכוני השיווק בישוב ועל פי כללים וסדרי עדיפויות שיקבעו על ידו, בתאום משרד האוצר.

### ב. מוסדות ציבור

1. באזור עדיפות לאומית יינתן סיוע להקמת מעונות יום, מתנ"ס, ספרייה ומגרש ספורט, בהתאם לקריטריונים והתקציבים הקבועים בדו"ח ועדת המנכ"לים להקמת מוסדות ציבור עבור הבניה החדשה.
2. באזורי עדיפות לאומית תינתן השתתפות של 100% בהקמת מעונות יום.

### ג. סיוע לרכישת דירה חדשה

1. לרוכש דירה חדשה או בונה ביתו באזור עדיפות לאומית א', המוגדר כזכאי, יינתן סיוע בגובה 60,000 אלף ש"ח, מתוכם 30,000 ש"ח כמענק מותנה.
- לרוכש דירה חדשה באזור עדיפות לאומית ב', המוגדר כזכאי, יינתן סיוע בגובה של 50,000 ש"ח, מתוכם 20,000 ש"ח כמענק מותנה.
- "זכאי" לעניין סעיף זה, מוגדר כ"חסר דירה" (ותיקים ועולים) או על פי נוהל "בעלי דירה" בגין מצוקת דיר (בריאות או צפיפות) או בגין "בעלי דירה חלקיים" או בגין "מוכרי דירתם".
- "מענק מותנה" לעניין סעיף זה, הוא הלוואה שלא חייבת בפרעון, כל עוד הדירה שבעבורה הוא ניתן היא בבעלות הזכאי. בסוף כל שנה יופחת 1/15 מסכום הלוואה. בתנאים מסויימים ניתן יהיה לגרור את המשכנתא לדירה באותם ישובים.

בישובים בעלי רמת ביקושים גבוהה לא יחול סעיף זה.

2. הסיוע יינתן בנוסף לסיוע עפ"י זכאות אישית.

ד. באזורי עדיפות לאומית יופעלו תמריצי הדיור, בהתאם לכללים וסדרי עדיפויות שיקבעו ע"י משרד הבינוי והשיכון, בתאום עם משרד האוצר.

ה. מחירי קרקע:

באזורי עדיפות לאומית ישולמו דמי חכירה מופחתים בהקצאת מקרקעין למגורים, למוסדות ציבור, לתעשייה, מלאכה ולתיירות.

באזור עדיפות לאומית א' ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור של 31% מערך הקרקע עפ"י הערכת שמאי.

באזור עדיפות לאומית ב' ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור של 51% מערך הקרקע עפ"י הערכת שמאי.

## תמריצים בתחום החינוך והתרבות

איכותה של מערכת החינוך מהווה מרכיב חשוב בשיקולי הפרט להגר אל ומאזורי העדיפות הלאומית. ביסודו של כל שינוי במבנה הכלכלי, התעסוקתי והחברתי של אזורי העדיפות הלאומית טמון השינוי באיכות ההון האנושי המתגורר באזורים אלה. מערכת החינוך היא המקור והבסיס לכך. לפיכך, מומלץ להפעיל באזורי העדיפות הלאומית סל תמריצים מהותיים בתחום החינוך.

מצע לפעול לשיפור ההישגים במערכת החינוך היסודי, חטיבות הביניים והחינוך העל יסודי, לעידוד לימוד המדע והטכנולוגיה ולעידוד אקדמיזציה של סגל ההוראה באזורי עדיפות לאומית ומשיכת כח הוראה אקדמאי לאזורים אלה.

### א. תמריצים למורים

יינתנו תמריצים למורים באזור עדיפות א' כדלהלן:

קידום ותק עד 4 שנים, פטור מתשלום חלקו של העובד בקרן השתלמות, השתתפות בשכ"ד ובהוצאות נסיעה.

משרד החינוך והתרבות רשאי ליישם סעיף זה רק בחלק מאזורי העדיפות הלאומית, בהתאם לכללים וסדרי עדיפות שיקבעו על ידו, בתאום עם משרד האוצר.

בהתאם לכללים ולסדרי עדיפויות של משרד החינוך והתרבות ולפי ההסדר עם אירגוני המורים, ניתן יהיה לתת למורים במקצועות נדרשים ולמנהלי בתי ספר המלמדים באזור עדיפות לאומית א' אך אינם גרים בישובים אלה, תוספת בגובה של עד 80% משכרם.

### ב. חינוך יסודי וחט"ב

1. משרד החינוך יקצה תוספת שעות לימוד לישובים באזור עדיפות לאומית א' בהתאם לצרכים פדגוגיים.

2. באזורי עדיפות לאומית א' יינתן מימון מלא להתקנת מערכות מיחשוב בבתי הספר, עפ"י תכנית העבודה של משרד החינוך, בכפוף להעברת תקציבים ע"י מפעל הפיס.

### ג. חטיבה עליונה

בתי ספר מקיפים שש שנתיים באזור עדיפות לאומית א' יקבלו תוספת תקציב תוך התחשבות בצרכים המיוחדים שלהם (בעיקר תקן חסר בגין כיתות קטנות מדי).

### ד. דמי בחינות בגרות

לתלמידים הלומדים באזורי עדיפות לאומית תינתן השתתפות בגובה של 85% מדמי בחינות הבגרות.

ה. מילגות לסטודנטים

במסגרת מפעלי הסיוע לסטודנטים תינתן עדיפות לסטודנטים מאזורי עדיפות לאומית א'.

ו. מכללות

במסגרת המילגות המוענקות לסטודנטים ע"י ות"ת, תינתן עדיפות לסטודנטים הלומדים במכללות האזוריות באזור עדיפות לאומית א' שקיבלו או עומדות לקבל היתר מהמועצה להשכלה גבוהה.

ז. מתנ"סים

לכל מתנ"ס באזור עדיפות לאומית א' יינתן סכום של עד 100,000 ש"ח לשנה לעידוד אוכלוסיות חלשות. התקציב יועבר באמצעות חברת המתנ"סים אשר תשתתף ב-50% ממנו, בתנאי שהרשות המקומית לא תקטין את הסיוע הניתן על ידה.

ח. תרבות

משרד החינוך יתמוך באמצעות "אמנות לעם" בפעילות תרבותית באזורי עדיפות לאומית א', עפ"י הקריטריונים הקיימים.

ט. שכ"ל גני טרום חובה

באזורי עדיפות לאומית א' יינתן פטור מתשלום שכ"ל בגני טרום חובה.

משרד החינוך והתרבות יוכל ליישם סעיף זה רק בחלק מאזורי העדיפות הלאומית, בהתאם לכללים וסדרי עדיפות שיקבעו על ידו, בתאום עם משרד האוצר.

### הטבות בתחום התעסוקה

הטבות ותמריצים בתחום התעסוקה נועדו לעודד את פיתוח הכלכלה באזורי העדיפות הלאומית, להגדלת רמת ההון האנושי של תושבי האזור, להגדלת הכנסתם הריאלית ולהגדלת בסיס המס של הרשויות המקומיות.

#### א. עידוד השקעות הון בתעשייה ובחקלאות

הטבות למפעלים מאושרים ומבנים לתעשייה ולמפעלים מאושרים בחקלאות יינתנו במסגרת החוק לעידוד השקעות הון בתעשייה ובחקלאות.

#### ב. פיתוח אזורי תעשייה

פיתוח אזורי תעשייה קיימים וחדשים באזורי עדיפות לאומית יבוצע באחריות משרד התמ"ס, תוך מתן סיוע ליזמים בהוצאות הקרקע והפיתוח בשיעור שיקבע ע"י משרד התמ"ס בהתאם למדיניותו.

#### ג. מינהלות משותפות באזורי תעשייה בינעירוניים

באזורי תעשייה בין עירוניים ינתן סיוע להקמה ולהפעלה של מינהלות משותפות לאזורי תעשייה ומלאכה, בהתאם למדיניות שיגבש משרד התמ"ס.

#### ד. ביסוס אזורי תעשייה

יינתן סיוע באזורי עדיפות לאומית לביסוס אזורי תעשייה, מסחר ומלאכה חדשים וקיימים לפי מדיניות משרד התמ"ס.

#### ה. מחקר ופיתוח

1. באזור עדיפות לאומית א' יינתן מענק מוגדל שיגיע עד לגובה של 60% במימון הוצאות מחקר ופיתוח בתעשייה.

2. יינתן סיוע למימון הקמה והפעלה של שני מרכזי מחקר ופיתוח (בצפון ובדרום) במגמה לתמוך במחקר ופיתוח של מפעלים קטנים ובינוניים.

#### ו. עסקים קטנים

1. הרשות לעסקים קטנים תגבש תכנית מיוחדת המיועדת לאוכלוסית אזורי עדיפות לאומית.

2. לאזורי עדיפות לאומית א' תינתן עדיפות בתחום פיתוח עסקים קטנים וחונכות.

#### ז. חממות טכנולוגיות

בחממות הטכנולוגיות שבאזור עדיפות לאומית א' יושלם המימון ל-85% לכל פרויקט המבוצע בחממה.

#### ח. העדפה ברכש ממשלתי

תינתן העדפה ברכש ממשלתי של כל המשרדים במסגרת תקנות חוק חובת מכרזים, כמקובל ברכישות מערכת הבטחון (בהתאם למפת אזורי עדיפות לאומית לפי החוק לעידוד השקעות הון).



### הטבות במיסוי על יחידים

ההכנסה לנפש מהווה פרמטר נכבד למדידת רווחתו של הפרט, במיוחד לגבי בעלי הכנסות בינוניות. יתרה מזו פגיעה ישירה בהכנסתו של הפרט עלולה לסכל את המגמה של משיכת אוכלוסיה חזקה לאזורי עדיפות לאומית.

א. הנחות במיסוי על פי חוק.

### הטבות בתחום הרווחה

- א. באזורי עדיפות לאומית יימשכו התמריצים הניתנים לעובדי רווחה.
- ב. באזורי עדיפות לאומית תינתן הנחה של דרגה אחת במעונות יום.
- ג. ינתנו פיצויי פיטורין בגין התפטרות בשל מעבר לאזור עדיפות לאומית, בכפוף לחקיקה קיימת.
- ד. יינתן תמריץ בסך של 1,400 ש"ח כדמי מעבר למשפחה המעתיקה את מקום מגוריה לאזור עדיפות לאומית א'.
- ה. יינתן תמריץ בסך של 700 ש"ח כדמי מעבר לבודדים העוסקים בתחומי ההוראה, הרווחה ולאחיות המעתיקים מקום מגוריהם לאזור עדיפות לאומית א'.
- ו. התמיכה לחודש בהכשרה פנים מפעלית, תהיה גבוהה ב-20% למשתלם באזור עדיפות לאומית א', וב-10% למשתלם באזור עדיפות לאומית ב'.

### סיזע לרשות המקומית

1. במסגרת הקצאת מענק האיזון לרשות המקומית, תינתן תוספת לפעולות (המחוות 40% מההוצאה) בשיעור של 5% לאזורי עדיפות לאומית א' ובשיעור של 2.5% לאזורי עדיפות לאומית ב'.
2. משרד הפנים ישתתף בהקמה ובהפעלה של יחידות לתכנון אסטרטגי ברשויות המקומיות באזורי עדיפות לאומית בהתאם לכללים ולסדרי עדיפויות שיקבעו על ידו.
3. משרד הפנים יסייע במימון שיקום כבישים פנימיים ומדרכות באזורי עדיפות לאומית א' בהתאם לכללים ולסדרי עדיפויות שיקבעו על ידו.

ישובי יש"ע המסווגים כאזור עדיפות לאומית א'

תושבים	הרשות
1,575	1. מעלה אפרים
5,435	2. מועצה אזורית חוף עזה
252	אלי סיני
218	בדולח
425	בני עצמון (עצמונה)
251	גדיד
275	גן אור
375	גני טל
70	דוגית
220	כפר דרום
113	מורג
1,767	נווה דקלים
451	ניסנית
396	נצר חזני
184	נצרים
96	פאת שדה
201	קטיף
141	רפיח ים
743	3. מועצה אזורית מגילות
98	אלמוג
19	בית הערבה
187	ורד יריחו
182	מצפה שלם
257	קליה
3,033	4. מועצה אזורית בקעת הירדן
157	ארגמן
164	בקעות
123	גיתית
175	גלגל
174	חמרה
85	ייטב
139	יפית
290	מחולה
132	מכורה
167	משואה

תושבים	הרשות
80	נערך
140	נעמה
188	נתיב הגדוד
292	פצאל
152	רועי
296	שדמות מחולה
279	תומר
<u>10,786</u>	<u>סה"כ</u>

הוספת ישובים מיש"ע לאזור עדיפות לאומית א'

מועצה אזורית הר חברון

אדורה  
אשכולות  
חגי  
טנא  
כרמל  
מעון  
מעלה חבר  
מצדות יהודה  
סוסיא  
עתניאל  
שמעה  
תלם

עמנואל

קרית ארבע- (והישוב היהודי בחברון).

מועצה אזורית שומרון

אבני חפץ  
אלון מורה  
איתמר  
ברכה  
גנים  
חומש  
חיננית  
חרמש  
יצהר  
כדים  
מבוא דותן  
מגדלים  
עינב  
ריחן  
שא-נור  
שבי שומרון  
שקד  
תפוח

מועצה אזורית מטה בנימין

דולב  
טלמון  
כוכב השחר  
כוכב יעקב  
מעלה לבונה  
מעלה מכמש  
נחליאל  
עטרת  
עלי  
פסגות  
רימונים  
שילה

מועצה אזורית גוש עציון

בת עין  
כרמי צור  
מיצד (אספר)  
מעלה עמוס  
נוקדים  
תקוע

הוספת ישובים מיש"ע לאזור עדיפות לאומית ב' (א בחינוך)

ני"לי	אפרת
נעלה	אריאל
עופרים	ביתר (א'-דיור)
עופרה	קדומים
עלמון	קרני שומרון

מועצה אזורית גוש עציון

אלון שבות  
אלעזר  
הר גילה  
כפר עציון  
מגדל עוז  
נווה דניאל  
קידר  
ראש צורים

מועצה אזורית שומרון

ברקן  
יקיר  
מעלה שומרון  
נופים  
עלי זהב  
עץ אפרים  
פדואל  
צופין  
קרית נטפים  
רבבה

מועצה אזורית מטה בנימין

אלון (כ.אדומים)  
בית אל  
גבע בנימין  
חלמיש  
מצפה יריחו  
נופי פרת (כ.אדומים)

ישובים ביש"ע ללא עדיפות לאומית

כפר אדומים	אורנית
מבוא חורון	אלפי מנשה
מתתיהו	אלקנה
	בית אריה
	גבעת זאב (א'-חינוך)
	הר אדר
	מעלה אדומים - (א' חינוך)
	מודיעין עילית (ב'-דיור)

מועצה אזורית שומרון

סלעית  
שערי תקוה  
מועצה אזורית בנימין  
בית חורון  
גבעון החדשה



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

ירושלים, 12/1/97  
צ-232

סכסוד באזורי עדיפות לאומית

מכרז

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3205 מיום 29/5/94 גובה משהב"ש 50% מעלויות הפיתוח עפ"י אומדני עלות הנעשים לכל אתר בו מבצע המשרד עבודות פיתוח כללי.  
הנחה זו ניתנת לקבלנים וחברות הכניה במועד השיווק. ההנחה אינה אחידה ברמתה לא באזור עדיפות לאומית א' וב' ולא בתוך כל אחת מן הקבוצות לחוד והיא נגזרת מהתכנון, מקום השכונה והמורפולוגיה של השטח.  
השיטה הקיימת אינה מבטיחה העברת מלוא סכום הסובסידיה לצרכן.  
על מנת לבחון שינוי השיטה נבחנו מספר חלופות ונערכו דיונים בהשתתפות מנהלי אגפים ומנהלי מחוזות במשרד ה"ה ש. צימרמן, י. שורץ, ח. פיאלקוף, י. שטראוס, א. לוין, ע. שמיר, מ. קלרמן, וכן עובדי אגף פרוגרמות שהכינו את חומר הרקע לדיון ח. רון, פ. פליט, ורון דביר.

להלן תמצית החומר שהוצג בדיונים:

1. חיובי פיתוח לפי טבלה משנת 1992

עד ינואר 1994 נהג המשרד לבצע חשוב עלויות פתוח בהתאם לטבלת החיובים אשר הביאה לידי ביטוי שלושה פרמטרים עיקריים:

- 1 - מס' החדרים בדירה.
- 2 - הסוג הטופוגרפי אליו השתייך הישוב.
- 3 - צפיפות יח"ד ממוצעת נטו לדונם.

הסוג הטופוגרפי התחלק ל-4 קבוצות ונקבע ע"פ אחוזי השפוע של הקרקע המפותחת כדלקמן:

אחוז שפוע	סוג טופוגרפי	חיוב ממוצע במחירי 6/96
0-7	א'	דירת 4 ח' צפיפות 4 יח"ד נטו לד' 42,500
7-12	ב'	דירת 4 ח' צפיפות 6 יח"ד נטו לד' 47,600
12-20	ג'	דירת 4 ח' צפיפות 4 יח"ד נטו לד' 60,000
מעל 20	ד'	דירת 4 ח' צפיפות 6 יח"ד נטו לד' 73,800

כפי שרואים לעיל הטבלה קבעה באופן אבסולוטי מהו גובה החזרי הפתוח לכל יח"ד בהתאם למספר החדרים בדירה, סיווג הטופוגרפי והצפיפות, ולא כללה חיוב עלויות פתוח לחלק ממרכיבי ראש שטח (למעט ביוב ומים), עבודות חריגות ומיוחדות, מתקני טיהור, תעול וחניות מחוץ למגרש.



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 2 -

2. חיוב עפ"י אומדני עלות.

מינואר 1994 שינה המשרד את שיטת החשוב ועבר לשיטת חשוב, שבה נקבע אומדן עלות פתוח לכלל האתר. שיטה זו ביטלה את הפרמטר של מס' החדרים בדירה, מטרתה של שיטה זו הינה לבצע אומדן מדויק ככל הניתן לגובה החזרי הפתוח שיתבצעו בפועל בכל אתר. ההנחות בפתוח ניתנו החל מאוגוסט לאחר החלטת הממשלה. על מנת לאפשר בחינת השיטה רוכזו הנתונים הקיימים באגף לגבי אומדני עלויות הפתוח ונתוני השיווק והסבסוד מיום הפעלת המערכת עד היום.

א. כבסיס לבדיקה שמש דו"ח מס' 6 ממערכת עלויות פתוח, דו"ח זה מרכז בתוכו אומדני עלויות פתוח בישובים השונים לפי אתר. בנוסף, נאספו נתונים מדו"ח מס' 8 (דו"ח סטיסטי) לצורך נתוח מרכיבי הצפיפות והמרכיבים השונים הנוגעים לעלויות פתוח בכל אתר.

ב. הבדיקה הקיפה 32,634 יח"ד אשר לגביהן קיים אומדן עלות פתוח במערכת האגף ב-40 אתרים באזורי עדיפות לאומית א' וב' בהם ניתן הסבסוד ע"י המשרד, היקף עלויות הפתוח ע"פ אומדנים מסתכם ב- 1,670,101,264 ש"ח.

ג. התקופה אליה מתייחסת הבדיקה היא מאוגוסט 1994 (כולל) ועד יוני 1996 (כולל), בתקופה זו שווקו 15,694 יח"ד באזורי עדיפות לאומית, ובכל הארץ 31,818 יח"ד (כולל מודיעין בה שווקו בתקופה הנ"ל כ-4,000 יח"ד).

ד. ממוצע עלות הפתוח ליח"ד ע"פ ממוצע של 100% מהאומדן הינו 51,177 ש"ח, עלות הסבסוד הממוצעת ליח"ד הינה 25,588 ש"ח.

הנתונים קובצו ל-2 דו"חות. האחד לפי סיווג טופוגרפי של הישוב. השני לפי סוג עדיפות א' וב'.

רצ"ב ריכוז נתוני הדו"ח.

3. מסקנות מתוך הנתונים.

א. קיים מתאם גבוה בין עלויות פיתוח לקשיי טופוגרפיה. השוואת אתרים בעלי צפיפות וגודל דומה בהם השינוי היחיד הינו הטופוגרפיה מראים הבדל מובהק בעלויות.

ממוצע עלות פתוח ליח"ד בש"ח	אחוזי שיפוע הקרקע	סוג טופוגרפי
41,597	0-7	א'
48,513	7-12	ב'
50,235	12-20	ג'
92,724	מעל 20	ד'



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 3 -

ב. ככל שהצפיפות יח"ד נטו לדונם נמוכה יותר עלויות הפתוח גבוהות יותר, בעיקר הדבר בא לידי ביטוי בפרויקטים בהם בניה צמודת קרקע קוטג'ים טוריים ובנה ביתך לבין פרויקטים בבניה רוויה שבהם הצפיפות גבוהות יותר.

לדוגמא:

שם האתר באר שבע	סווג טופוגרפי	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם	מס' יח"ד	עלות פתוח ממוצעת ליח"ד בש"ח
נוה מנחם א' -1	ב'	5.16	960	53,947
נוה זאב 01	ב'	10.5	926	40,047

כדוגמא הנ"ל הסווג הטופוגרפי זהה, וגם מס' יח"ד בכל אתר דומה ההבדל בצפיפות עושה את ההבדל בעלות.

ג. לעבודות ראש שטח השפעה מכרעת על עלויות הפיתוח. בעבר כוצעו עבודות אלה מתקציב מיוחד שלא נכלל בחיובי הפיתוח. כיום מועמסות עבודות אלה על כל האתרים המשורתיים על ידם. לעיתים היקף העבודות הנדרש גדול וגורם לחיוב גבוה מעבר למקובל באזור הטופוגרפי האופייני. השוואות נתוני עלויות "שכיחות באתרים" ללא מרכיבי ראש שטח מהצד, מחזק את המסקנות א' וב' לעיל.

ד. מרכיב הסכסוד

להלן טבלה המתארת את מרכיב הסכסוד הטמון בכל רמת סווג טופוגרפי:

סווג טופוגרפי	ממוצע עלות פתוח ליח"ד בש"ח	עלות סכסוד ממוצעת ליח"ד בש"ח
א'	41,597	20,798
ב'	48,513	24,256
ג'	50,235	25,117
ד'	92,924	46,362
ממוצע כללי	51,177	25,588

קבוצה ב' וג' דומות בחיוב והסכסוד הדבר בולט מנתוני אתרים בודדים וממוצעי האתרים כולם.





משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 4 -

עפ"י הטבלה ניתן להבחין בשלוש רמות של סבסוד:

ברמת סיווג טופוגרפי א' כ- 20,000 ש"ח ל"ח"ד.  
ברמת סיווג טופוגרפי ב' וג' כ- 25,000 ש"ח ל"ח"ד.  
ברמת סיווג טופוגרפי ד' כ- 45,000 ש"ח ל"ח"ד.

4. בבדיקה שנערכה על ידי מר עוזי שמיר מנהל מחוז הגליל בה נכללו רק אתרי מחוז הגליל בהן עלויות הפתוח גבוהות יותר בשל אופי השטח ניתן להבחין ב-4 רמות שונות מהממוצע הארצי הכולל בתוכו את מחוזות חיפה וירושלים.  
בבדיקה שנערכה על ידי מר ע. שמיר נכללו אתרים בהם עדין לא בוצע שיווק כמו קרית שמונה (מרגליות) ומגדל העמק אשר מטוים במידה מסוימת את הנתונים כלפי מעלה.

ממוצעי מחוז הגליל

אזור	ישוב	סה"כ הוצאות פיתוח ל"ח"ד בממוצע	סבסוד ממוצע
מישורי	בית שאן, עפולה	55,500	27,750
גבעי	עפולה עלית, נצרת	62,700	31,350
הררי	טבריה, קרית שמונה	84,000	42,000
הררי קשה	צפת, חצור, ק.	134,300	67,150



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 5 -

5. מר י. שוורץ ומר ח. פיאלקוף הציגו בדיונים נתונים לגבי מחירי הדירות החדשות באתרים הנ"ל וכן מאפיינים דמוגרפיים של רוכשי דירות חדשות.

מחירי דירות חדשות יוני 1996

306,464	באר שבע
365,258	בית שמש
339,985	מגדל העמק
309,505	נצרת עלית
305,671	עפולה
367,040	טבריה
372,755	כרמיאל
332,616	נתיבות
274,066	ערד
301,916	קרית שמונה

מחיר הדירה נקבע בעקב על פי נתוני השוק (בקוש והיצע) המקומיים והמרחביים ואינו נגזר במישרין מעלות הפתוח או מגובה הסבסוד. לכאורה נראה היה כי באזורים בהם עלויות הפתוח גבוהות במיוחד כמו טבריה וק. שמונה יהיו מחירי הדירות גבוהים יותר אך ברור כי מרכיב הפתוח הינו אחד מיני רבים המרכיבים את מחירה הסופי של הדירה.

ממשי סיוע -

6. עפ"י בקשת הצוות נבדק השיווק בפועל בשנת 1996 (חוזים חתומים עד מועד הבדיקה) לאזורי עדיפות לאומית ב' להם הוספו גם כרמיאל ונצרת וכן אתר השכונה הצפונית בבית שמש אשר שוק בשנת 1995 אך החוזים בגינו נחתמו בשנת 1996. ראה טבלה בעמ' 6.

סה"כ יח"ד ששווקו באזור עדיפות לאומית ב' 4045 יח"ד.  
סה"כ עלויות פיתוח עפ"י אמדן 174,000,000 ש"ח.  
חיוב בפועל של חב' הבניה 90,500,000 ש"ח.  
סה"כ סבסוד בפועל 84,290,000 ש"ח.

עלות ממוצעת ליח"ד 43,194 ש"ח.  
חיוב ממוצע ליח"ד 22,355 ש"ח.  
סבסוד ממוצע ליח"ד 20,837 ש"ח.

7. בתכנית השיווק לשנת 1997 של אגף נכסים ודיור נכללו באזורי עדיפות לאומית ב' האתרים המפורטים להלן:

605	מגדל העמק	יח"ד.
4,827	באר שבע	יח"ד.
1,423	רמת בית שמש	יח"ד.
6,855	סה"כ	יח"ד.

בישובים עכו ועפולה היקף השיווק קטן ומהווה יתרות של אתרים ששווקו ומוצע לא לכלול אותם במסגרת זו. על מנת לגבש מסקנות לקראת 1997 נבדקו אמדני עלויות הפיתוח באתרים המוצעים לשיווק.

ראה טבלה מס' 7.



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

-6-

ירושלים, 5/1/96  
6-ר

1996 - שוק בפועל באזור עדיפות לאומית ב' (+) (מדד 11/96)

סכסוד	חיוב בפועל	אומדן עלות פתוח	מס' יח"ד	ממוצע עלות פתוח ליח"ד באתר	ישוב + אתר
9,517,982	9,900,948	19,418,930	483	38,087	כרמיאל רמת רבין
8,294,751	8,404,474	16,699,225	427	44,725	נצרת עלית הר יונה ב'
268,740	265,809	534,549	6	96,438	עפולה - מ. דרום עלית
311,203	324,116	635,319	17	42,360	יובוסלבים
853,489	853,489	1,706,979	99	15,444	עכו מזרח
1,789,370	1,793,172	3,582,542	78	51,639	באר שבע נוה מנחם א-1
6,431,429	6,763,202	13,194,631	345	51,168	א-2
3,045,259	3,127,847	6,173,105	138	58,353	א-3
4,043,781	4,126,817	8,170,598	281	45,881	ו-3
3,620,667	3,918,959	7,539,626	224	40,526	נוה זאב 01
5,138,172	5,454,166	10,592,338	384	34,117	02
7,434,494	9,792,926	17,227,420	462	43,256	04
33,539,981	35,703,510	69,243,491	1,101	62,891	בית שמש שכ' צפוני
84,289,318	90,429,435	174,718,753	4,045		סה"כ

הערות:

1. ממוצע עלות הפיתוח ליח"ד עפ"י אומדן העלות כטבלה הינו 43,194 ש"ח ממוצע עלות החיוב בפועל ליח"ד הינו 22,355 ש"ח. ממוצע סכסוד ליח"ד הינו 20,837 ש"ח.



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 7 -

ירושלים, 9/1/97  
7-7

סכסוד עלויות פתוח מול צפי השיווק ע"פ הפרוגרמה לשנת 1997  
בישובים - מגדל העמק, באר שבע, רמת בית שמש (בניה רוויה)

ישוב	אתר	ממוצע עלות פתוח ליח"ד באתר (מדד 11/96)	יח"ד מתוכננות לשיווק ב-1997	ממוצע עלות הסכסוד ליח"ד ע"פ השיווק המתוכנן (מדד 11/96)
מגדל העמק	כפר החורש	56,583 ש"ח	605	28,291 ש"ח
בית שמש	ג' - 1	64,526 ש"ח	1,066	32,182 ש"ח
באר שבע	נוה מנחם א'-1	51,639 ש"ח	136	25,819 ש"ח
	נוה מנחם א'-2	51,168 ש"ח	80	25,584 ש"ח
	נוה מנחם א'-3	58,353 ש"ח	130	29,176 ש"ח
	נוה מנחם א'-4	78,704 ש"ח	90	39,352 ש"ח
	נוה זאב - 01	40,526 ש"ח	320	20,263 ש"ח
	נוה זאב - 02	34,117 ש"ח	680	17,058 ש"ח
	נוה זאב - 04	43,256 ש"ח	200	21,628 ש"ח
	הנשיאים	69,700 ש"ח	250	34,850 ש"ח
	רמות - הנכס	62,832 ש"ח	2,000	31,416 ש"ח
	ר' - 3	45,881 ש"ח	661	22,940 ש"ח
סה"כ		347,036,968 ש"ח	6,218	173,518,484 ש"ח



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 8 -

ממצאים מרכזיים ל-1997:

1. עלות פיתוח ממוצע ליח"ד (ממוצע משוקלל) 55,810 ש"ח.
2. עלות סבסוד ממוצעת ליח"ד לפי השיטה הקיימת (ממוצע משוקלל) 27,905 ש"ח.

8. בנה ביתך.  
ההנחה לאתרי בנה ביתך באזורי עדיפות לאומית א' הופעלה בסוף 1995 בהתאם להחלטת שרי השכון והאוצר מיום 15/7/94 ועל פי סכום בין אגף התקציבים לאגף הפרוגרמות מיום מצ"ב.

עפ"י עקרונות סיכום זה הסבסוד ניתן לשטח מירבי של 500 מ"ר קרקע ליח"ד כן נקבע כי טבלת חיוב 1992 תהיה תקרת הסבסוד. ברב האתרים בהם ניתנה ההנחה בפיתוח נעשה הדבר על פי הטבלה למעט מקרים בהם אמדן העלויות היה נמוך מהטבלה בעקר בשל מרכיבי ראש שטח שבוצעו בעבר הרחוק ולא נכללו בחיוב.

נתוני טבלת חיובי פיתוח 1992 למגרש בין 500 מ"ר במחירי 6/96.

סוג טופוגרפי	חיוב	גובה סבסוד
א'	89,348	44,674 ש"ח.
ב'	98,570	49,285 ש"ח.
ג'	122,034	61,017 ש"ח.
ד'	141,900	70,545 ש"ח.

מאחר ועפ"י הערת מבקרת המדינה נמצא פגם בהפעלת ההנחה הנ"ל ללא החלטת ממשלה הובא הנושא לדיון בממשלה ביום 20/5/96 ובהחלטה מס' כל/48 נקבע כדלקמן:  
"מחליטים, לאשרר את החלטת שר הבנוי והשכון ושר האוצר מיום 15/7/94 לפיה באזורי עדיפות לאומית א' יגבה משרד הבנוי והשכון החזר של 50% בלבד מעלות הפתוח בפועל בפרויקטים של בנה ביתך".

החלטה זו לא הופעלה עדיין ככתבה ובלשונה שכן כל אתרים שכגינם הובאו אמדנים טרם שוקו ולא ניתן סבסוד לבנה ביתך במתכונת זו עד כה.

בדיקת תכנית העבודה לשנת 1997 בתחום זה עולה התמונה להלן:

1. סבסוד עפ"י החלטת הממשלה הנ"ל יביא לממוצע סבסוד של כ-95,000 ש"ח ליח"ד לאתרי בנה ביתך.
2. בהנחה שמתוך תכנית העבודה ישוקו רק 50% מהמגרשים יורש סבסוד של כ-40 מש"ח עבור אתרי בנה ביתך לעומת סבסוד של 23 מיליון ש"ח עפ"י השיטה הקודמת.

במהלך הדיונים המליץ אגף הפרוגרמות להעמיד את שווי ההנחה לבנה ביתך על גובה ההנחה הניתנת לדירת 4 חדרים באותו אזור.

מאחר ונתוני עלות הפיתוח מתעלמים מגודל דירה ומחייבים לפי שטח מגרש ושטח בניה הצגנו בטבלה את החיוב לדירת 4 חדרים לפי טבלה, כאינדיקטור בלבד. ניתן לערוך תחשיב מיוחד אם תתקבל החלטה זו. העלויות יהיו במידה מסוימת גבוהים מאלה שבטבלה.

בשל אופיים של האתרים המוצעים בתכנית העבודה נראה כי החלטה זו משמעה צמצום ההנחה לכדי 10% מסה"כ עלויות הפתוח באתרים ההררים הקשים.

ירושלים, 9/1/97  
9-7

-9-

מסודר עלויות פתוח מול צפי השיווק ע"פ הפרוגרמה לשנת 1997 - בנה ביתך

טבלה הנחה לפי 4 חדרים לבניה רוויה	טבלה הנחה לבנה ביתך עד 500 מ"ר למגרש 4 חדרים	שווי הסכום	ממוצע סכום ל"ח"ד בנה ביתך באחר	סוג סופוגרפי	מס' יח"ד לשיווק	אתר	ישוכ
29,939	61,017	4,287,950	85,759	ג'	50	הר יונה	מחוז גליל
36,923	73,950	6,305,733	100,091	ד'	63	מול חרמון	נצרת עלית
29,939	61,017	39,665,160	139,176	ג'	285	גבעת מכוש	קרית שמונה
23,820	49,285	511,232	31,952	ב'	16		כרמיאל
23,820	49,285	2,248,709	72,539	ב'	31	נוף העמק	חצור
36,923	73,950	1,425,000	75,000	ד'	19	תפארת טבריה	מבדל העמק
14,176,791	28,820,990	54,443,784	117,335		464		טב"כ
21,268	44,674	4,665,034	38,554	א'	121	שפירא	מחוז דרום
23,820	49,285	13,731,858	93,414	ב'	147	ממשיח	אופקים
23,820	49,285	5,443,662	58,534	ב'	93	נוה חורש	דימונה
8,290,228	17,233,954	23,840,554	66,040		361		טב"כ
22,467,019	46,054,944	78,284,338	94,890		825		טב"כ כללי



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 10 -

בתכנית נכללו אתרים קשים במיוחד כמו אתר מרגלית בק. שמונה אשר לגביו מתנהל דיון עם משרד ראש הממשלה למצא פתרון הולם לפיתוחו ושווקו שכן להערכתנו בתנאים הקיימים נראה קושי בשיווק.

בנה ביתך 1997  
ממוצעי סבסוד 3 אפשרויות

מחוז	ממוצע סבסוד לפי אמדן עלות	ממוצע משוקלל סבסוד לפי טבלה	ממוצע משוקלל סבסוד לדירת 4 חדרים בצפיפות 4 יח"ד לד'
גליל	117,335	62,114	30,553
נגב	66,040	47,439	22,964
משוקלל 2 מחוזות	94,890	55,824	27,232

לאור נתונים אלה מוצע לאמץ את סיכום אגף הפרוגרמות עם אגף התקציבים ולהעמיד את ההנחה בפיתוח כללי לבנה ביתך לפי הסכום שנקבע בטבלת חיובי פיתוח לשנת 1992 לשטח מירבי של 500 מ"ר על פי סיווגו הטופוגרפי של האתר. "החסכון" התקציבי הטמון בשיטה זו היא כ- 16 מ. ש"ח בהנחה ש-50% מהתכנית תופעל.

סיכום ומסקנות

מטרת הממשלה בהגדירה את אזורי עדיפות לאומית הינה למשוך אוכלוסיה לאזורים אלה וליצור תנאים מועדפים לקליטתה בתנאי הדיור ובתחומי החיים האחרים. באזורי עדיפות לאומית א' היקף השיווק יחסית מצומצם, בהעדר כלים אחרים אין אפשרות לקדם בניה מסיבית ולפיכך בתנאים אלה מוצע לא לשנות את כללי העבודה. לשנוי עצמו לא תהיה משמעות מרחיקת לכת מבחינת התקציב שכן כ- 83% מהבניה מתפקדת באזורי עדיפות לאומית ב' (בכללם נצרת עילית וכרמיאל).

עקר השנוי המוצע במסמך זה מתרכז באזורי עדיפות לאומית ב'. אזור ביניים זה הינו האזור בו מלאי הקרקע בידי משרד השכון מאפשר בניה בהיקפים גדולים יחסית, היקפים שגם יכולים להשפיע על מחיר הדירה.



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 11 -

כיום ניתנת ההנחה במועד השיווק ונמסרת לשמאי כבסיס לשומת הקרקע, יוצא איפוא שחלקה הגדול של ההנחה בין בשיווק בדרך של מכרז קרקע ובין בשיטות אחרות עובר למחיר הקרקע ומעלה אותו בהתאמה.

יזם המשתתף במכרז כמוהו כשמאי המכין שומה לקרקע רואה לנגד עיניו מחיר אחד והוא מחירה של קרקע מפותחת. ירידת חלקו של הפיתוח מעלה באותה משוואה בהתאמה את מחירה של הקרקע הלא מפותחת וכך באזורים אלה חלקה הגדול של הסובסדיה במכרזי קרקע "נבלע" במחיר הקרקע בעוד שבמכרזים אחרים מחיר למשתכן וכו' נהנה היזם מחלק ממנה בזכות ההנחה הנתנת לו על הקרקע.

בנסיבות אלה חלקה הגדול של הסובסדיה חוזר "לכיס הממשלה" דרך ערך הקרקע וחלקה האחר בתנאי מחסור בשוק יכול "להבלע" ברובו בריוח היזם ולא להגיע כלל לכיסו של הצרכן.

לנגד עיני הצוות עמדה סוגיה נוספת והיא רמת הסיכון אשר לה נחשף היזם וההון שידרש ממנו בעת השיווק הראשוני במקרה שההנחה תנתן ישירות לצרכן.  
אם השיווק יעשה במכרזי קרקע נראה כי בעיה זו תפתר ברובה שכן סה"כ התשלום של היזם יהיה דומה בעקרו ויגזר ממחירי השוק של "קרקע מפותחת" כחלק ממחירה של דירה באזור.

אולם יכולה להיות השפעה פסיכולוגית לעניין זה שכן עלויות הפיתוח, בשל רמת הפיתוח ומרכיביה כיום גבוהים לאין ערוך מאלה שהיו בארץ לפני חמש ועשר שנים ולכן יש לבחון אפשרות פריסת תשלומים ארוכה יותר כחלק מהשנוי המוצע.

במהלך הדיון נבחנה גם אפשרות הגבלת הסיוע לחסרי דירה בלבד או לחילופין לצמצמה רק למשפחות (מניעת סיוע מרווקים).

הצעה זו לא נתקבלה שכן מטרת הסבסוד הינה הן לאפשר שיפור תנאי דיור והן קליטת אוכלוסייה מאזורי הארץ האחרים הבאה לחיות בתנאי רווחת דיור גבוהים יותר מאלה שהיא יכולה להרשות לעצמה באזורי המרכז.  
בהמשך תבחן אפשרות, אם יהיה צורך, למנוע מתן הסבסוד ליחידים הרוכשים דירה חדשה, באזורי עדיפות לאומית.

השנוי המוצע

1. בשנת 1997 יוחלף הסבסוד בגין פיתוח כללי לבניה למגורים בשלושה ישובים באזורי עדיפות לאומית ב' למענקים לרוכשי דירה חדשה. שנוי זה יעשה כנסיון בשלושה ישובים הכלולים בתכנית העבודה לשנת 1997 באר שבע לכל שכונותיה, בית שמש ומגדל העמק.
2. גובה המענק למשתכן לרכישת דירה חדשה יעמוד על 15,000 ש"ח במחירי 11/96 ויעודכן אחת לשלושה חדשים לפי מדד תשומות הבניה. "מענק פיתוח" זה יתורסף למענקים הקיימים בתכנית הסיוע.
3. על מנת למנוע כפילות במתן הסיוע יוגדרו האתרים הנכללים בתכנית השיווק באורח פרטני.
4. בהנחה שישווקו כ-3,000 יח"ד באתרים אלה, "החסכון" יעמוד על כ-14,000 ש"ח בממוצע ליחידת דיור ויסתכם ב-42,000,000 ש"ח.





משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 12 -

5. ההנחה בפיתוח ניתנת בראשיתו של התהליך עם השיווק אם כי ההוצאה בפועל של הפתוח מתחלקת על פני 3 שנים.  
מענק הפיתוח במקרה הטוב ינתן החל מהשנה השניה שכן רק לאחר גמר התכנון והתחלת מכירת הדירות ע"י היזם ניתן לצפות למימוש.  
לאור זאת נראה כי מימוש הסיוע בשנה זו לא יעלה על 20% מסה"כ יח"ד כך שהתקציב שידרש בשנה זו יעמוד על כ-9,000,000 ש"ח מתוך היקף של 45,000,000 ש"ח הדרושים.
6. לשנוי זה תהיה השלכה לכניה חדשה באזורים אלה המתבצעת על ידי גורמים פרטיים בקרקעות המפותחות על ידי הרשויות המקומיות או גורמים אחרים.  
נראה כי יקשה על המשרד למנוע המענק מגורמים אלה ולפיכך יש לקחת בחשבון את המשמעות התקציבית על פי היקפי הבניה הפרטית באזורים אלה כפי שהיתה בממוצע של שלוש השנים האחרונות.  
היקף בניה פרטית - ממוצע תלת שנתי 611 יח"ד.  
סה"כ תקציב נדרש כ- 9.0 מליון ש"ח בהנחה שהיקף זה ימכר בשנה או לחילופין להעמיד את ההנחה על גובה ההנחה לדירת 4 חדרים ממוצעת באותו אזור.
7. באזורי בנה ביתך באזור עדיפות לאומית א' לשנות את החלטת הממשלה ולהגדיר את ההנחה בפתוח בהתאם לטופוגרפיה על פי מחירי הטבלה בשנת 1992 ממודדים למועד השיווק.

אזור	גובה ההנחה (לפי טבלה)	גובה ההנחה לפי דירת 4 ח'א
א'	45,000 ש"ח	22,000 א.
ב'	50,000 ש"ח	24,000 ב.
ג'	61,000 ש"ח	30,000 ג.
ד'	71,000 ש"ח	37,000 ד.

במחירי 6/96

8. ישובי יש"ע  
במסגרת הבניה העירונית תקודם בניה בישובי יש"ע, עפ"י תכנית העבודה, באותם אתרים אשר יזמים יהיו מוכנים לבנות ולמכור בהם דירות עפ"י כללי העבודה המקובלים כיום, דהיינו הנחה בפיתוח והנחה בקרקע באשר כל יתר האחריות נופלת על כתפי היזם.  
מוצע לכלול את כל ישובי יש"ע הנכללים בסיווג אזור עדיפות לאומית ב' למתכונת העבודה המוצעת לישובים בית שמש, באר שבע, ומגדל העמק. בשומות לקרקעות ביש"ע יש לקחת בחשבון את מלוא עלויות הפתוח תוך התאמת מחירי הטבלה הנהוגים כיום כנתונים אלה.

היקף השיווק המתוכנן לשנת 1997 באזורי עדיפות לאומית ב' ביש"ע כולל את הישובים להלן:

אריאל	800 יח"ד
עמנואל	300 יח"ד
קרני שומרון	380 יח"ד
גבע בנימין	174 יח"ד
סה"כ	1,654 יח"ד

סה"כ הסבסוד שידרש עבור יח"ד אלה לפי 15,000 ש"ח ליח"ד יעמוד על 25 מש"ח מתוכו ידרשו בשנת 1997 כ- 20% בלבד כ- 5 מש"ח.



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 13 -

ישובי יש"ע בהם היקף הבניה המתוכנן גדול יותר ובהם מעלה אדומים, גבעת זאב, אלפי מנשה, עופרים אינם מוגדרים כאזורי עדיפות לאומית - בנושא "החזר הוצאות פתוח כללי" ולפיכך אינם משפיעים על הסבסוד.

בעדיפות לאומית א' נכללו בתכנית העבודה הישובים הבאים:

מעלה אפרים	55	יח"ד
ביתר עלית	900	יח"ד
סה"כ	1,000	יח"ד

לבניה זו תנתן הנחה כמקובל באזורי עדיפות לאומית א'.

אם כי נראה לי שיש לשקול לגבי העיר בית"ר הפעלת ההנחה בדרך של מענק כמוצע באזורי עדיפות לאומית ב' על רקע הצלחת השיווק בשנת 1995 ללא סבסוד בפיתוח.

מאחר ומרכיבי הסבסוד והסיוע הממלכתיים קבועים לא נראה כי תהיה תנופה גדולה ביש"ע.

הבניה תתמקד באיזורים העירוניים המבוקשים ותהיה חלק מסה"כ היקף הבניה הציבורית שתקודם במרחבי הארץ השונים ולפיכך השפעתה היחידה על היקף הסבסוד תהיה שולית בתחום הפיתוח הכללי.

רשמה: צביה אפרתי  
מנהלת אגף פרוגרמות



**משרד הבינוי והשיכון**  
**אגף פרוגרמות**

ירושלים, 4/11/96  
ר-3

פתוח כללי באזורי עדיפות לאומית

1. מבוא

א. החלטת הממשלה

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3205 מיום 29/5/94 ובהתאם לסכום בין שר הבינוי והשיכון ושר האוצר מיום 15/7/94, אשר אושרר ע"י החלטת הממשלה מס' כל/48 מיום 20/5/96, החל משרד הבינוי והשיכון באמצעות אגף פרוגרמות לסבסד את עלויות הפתוח באזורי עדיפות לאומית א' וב' בהתאם לר"מ:

1. באזורי עדיפות לאומית א' וב' יגבה משרד השיכון החזר של 50% בלבד מעלות הפתוח בפועל בבניה רוויה.  
בשאר האזורים בארץ יגבה המשרד את מלוא הוצאות הפתוח.

2. באזורי עדיפות לאומית א' בלבד יגבה משרד הבינוי והשיכון 50% מעלות הפתוח בפועל לגבי פרויקטים של "בנה ביתך".  
בשאר האזורים כולל אזור עדיפות לאומית ב' יגבה המשרד את מלוא הוצאות הפתוח עבור "בנה ביתך".

3. יישום ההחלטות החל באוגוסט 1994 ונמשך עד היום.

\* ההחלטות מצורפות בנספח מס' 1.

ב. חיוכי פתוח לפי טבלה משנת 1992

עד ינואר 1994 נהג המשרד לבצע חשוב עלויות פתוח בהתאם לטבלת חיוכים אשר הביאה לידי ביטוי שלושה פרמטרים עקריים:

1 - מס' החדרים בדירה.

2 - הסוג הטופוגרפי אליו השתייך הישוב.

3 - צפיפות יח"ד ממוצעת נטו לדונם.

הסוג הטופוגרפי התחלק ל-4 קבוצות ונקבע ע"פ אחוזי השפוע של הקרקע המפותחת כדלקמן:

סוג טופוגרפי	אחוז שפוע
א'	0-7
ב'	7-12
ג'	12-20
ד'	מעל 20



**משרד הבינוי והשיכון**  
**אגף פרוגרמות**

- 2 -

הטבלה קבעה באופן אבסולוטי מהו גובה החזרי הפתוח לכל יח"ד בהתאם למספר החדרים בדירה, הסוג הטופוגרפי והצפיפות, אך לא כללה חיוב עלויות פתוח לחלק ממרכיבי ראש שטח (למעט ביוב ומים), עבודות חריגות ומיוחדות, מתקני טיהור, תעול, וחניות מחוץ למגרש.

מינואר 1994 שינה המשרד את שיטת החשוב ועבר לשיטת חשוב, שבה נקבע אופן עלות פתוח לכלל האתר. שיטה זו ביטלה את הפרמטר של מס' החדרים בדירה, מטרתה של שיטה זו הינה לבצע אופן מדויק ככל הניתן לגובה החזרי הפתוח שיתבצע בפועל בכל אתר.

ג. מטרת הבדיקה

לאחר שנתיים שבהן עובד האגף לפי שיטת האמדנים והסבסוד המתוארים לעיל הוחלט על בצוע בדיקה המפורטת בחוברת זו מתוך כוונה לענות על שתי מטרות:

1. הערכת גובה הסבסוד המצטבר של עלויות הפתוח באזורי עדיפות לאומית.
2. בדיקת אפשרות לשנוי שיטת הסבסוד מסבסוד ליוזם לסבסוד למשתכן בשעור אחיד, מתוך כוונה לסבסד את המשתכן (הצרכן) במישרין.

ד. הנתונים

1. כבסיס לבדיקה שמש דו"ח מס' 6 ממערכת עלויות פתוח, דו"ח זה מרכז בתוכו אמדני עלויות פתוח בישובים השונים לפי אתר. בנוסף, נאספו נתונים מדו"ח מס' 8 (דו"ח סטטיסטי) לצורך נתוח מרכיבי הצפיפות והמרכיבים השונים הנוגעים לעלויות פתוח בכל אתר.
2. הבדיקה הקיפה 32,634 יח"ד אשר לגביהן קיים אופן עלות פתוח במערכת האגף ב-40 אתרים באזורי עדיפות לאומית א' וב' בהם נתן סבסוד ע"י המשרד, היקף עלויות הפתוח ע"פ אמדנים מסתכם ב- 1,670,101,264 ש"ח.
3. התקופה אליה מתייחסת הבדיקה היא מאוגוסט 1994 (כולל) ועד יוני 1996 (כולל), בתקופה זו שוקו 15,694 יח"ד באזורי עדיפות לאומית, ובכל הארץ 31,818 יח"ד (כולל מודיעין בה שוקו בתקופה הנ"ל כ- 4,000 יח"ד).
4. ממוצע עלות הפתוח ליח"ד ע"פ ממוצע של 100% מהאופן הינו: 51,177 ש"ח, עלות הסבסוד הממוצעת ליח"ד הינה 25,588 ש"ח.

99.5-94 מ/נ 3205 א.פ.מ.

ש.מ.ר

נספח ט' - א

- 9 -

(1) חיקוני חקיקה

1. משרד הפנים יגיש לוועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק את הצעתו לתיקונים יסודיים בחוק התכנון (תיקון 38 עד לתאריך 9.6.94).
2. מטרת החיקונים הינה קיצור וייעול הליכי התכנון, תוך אבטחת האיכות של התכנון בכל שלבי התהליך.
3. ועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק תסיים את עבודתה ותניח את ההצעה על שולחן הכנסת עד לתאריך 30.6.94.

פיתוח אתרים לקידום הבניה

1. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ידאגו לביצוע עבודות התשתית הנדרשות באתר ולסיומן במקביל לסיום בניית יחידות הדיור על-ידי הקבלן.

כמו כן ידאגו לתיאום עם גורמי התשתית האחרים, כגון חברת חשמל ובזק ועם גורמים אחרים שבאחריותם ביצוע עבודות הנדרשות באתרים.

עבודות הפיתוח יבוצעו על-ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או באמצעות הרשויות המקומיות, חברות מפתחות או החברות הכוננות בעצמן, או אופציות נוספות לפי החלטת משרד הבינוי והשיכון.

התכניות כאמיר תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו פתרון הביוב ופתרון סילוק האשפה, שיבוצעו במקביל לביצוע עבודות הפיתוח והבניה (כמפורט בתמ"א/31, סעיף 15 להוראות הנוגעות לתשתיות).

באזורי עדיפות לאומית יגבה משרד הבינוי והשיכון החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל בבניה רוויה. בשאר האזורים יגבה משרד הבינוי והשיכון את מלוא הוצאות הפיתוח.

3. ההרשאה להתחייב לנושא זה הוגדלה ב-175 מיליון ש"ח לצורך קידום עבודות התשתית באתרים השונים.



מזכירות הממשלה

המשרד הכלכלי  
21 05. 1996  
נס - 054479

ירושלים, ג' בסיון התשנ"ו  
21 במאי 1996

שירות המבחן  
משרד הביטחון והשיכון  
אגף פרויקטים - ירושלים  
27-05-1996  
ס לתיק  
ב לניסוח  
ס מיו  
ס מנכ"ל

אל : שר הבינוי והשיכון

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. כל/48 של ועדת השרים לענייני כלכלה מישיבתה ביום ב', ב' בסיון התשנ"ו (20.5.96):

כל/48. הנחה בפיתוח כללי בתכנית "בנה ביתך" באיזור עדיפות לאומית א'

מחליטים, לאשרר את החלטת שרי הבינוי והשיכון והאוצר מיום 15.7.94, לפיה באזורי עדיפות לאומית א' יגבה משרד הבינוי והשיכון החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל בפרוייקטים של "בנה ביתך".

אהרן ליסנסקי

העתק: המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון



**משרד הבינוי והשיכון**  
**אגף פרוגרמות**

- 3 -

**פרק א' - נתוח עלויות הפתוח לפי סוג טופוגרפי**

**1. אמדני עלויות פתוח לפי סוג טופוגרפי**

פרק זה עוסק בנתוח עלויות הפתוח ע"פ האמדנים הקיימים במערכת האגף, 40 האתרים שנבדקו סוגו ע"פ רמת הסוג הטופוגרפי אשר לפיה עבד המשרד עד ינואר 1994.

לפרק זה מצורפות טבלאות אשר חלקן את האתרים לפי ארבע הרמות הקיימות של הסוג הטופוגרפי.

הטבלאות מפרטות את עלויות הפתוח לכלל האתר ואת ממוצע עלות הפתוח ליח"ד באתר תוך התיחסות למרכיבים השונים אשר משפיעים על העלויות.

הטבלה המרוכזת מרכזת את הנתונים ובה ממוצעים משוכללים של נתוני הצפיפות ועלות הפתוח ליח"ד ע"פ הרמות הקיימות של הסוג הטופוגרפי.

**2. מסקנות**

א. ככל שהטופוגרפיה קשה יותר ושפועי הקרקע גבוהים יותר עלויות הפתוח גבוהות יותר. להלן רכוז נתונים מהטבלה:

סוג טופוגרפי	אחוזי שפוע הקרקע	ממוצע עלות פתוח ליח"ד בש"ח
א'	0-7	41,597
ב'	7-12	48,513
ג'	12-20	50,235
ד'	מעל 20	92,724

ב. ככל שהצפיפות יח"ד נטו לדונם נמוכה יותר עלויות הפתוח יהיו גבוהות יותר, בעיקר הדבר בא לידי בטוי בפרויקטים בהם קוטג'ים בניה צמודת קרקע ובנה ביתך לבין פרויקטים בבניה רוויה שבהם הצפיפות גבוהות יותר.

לדוגמה:

שם האתר באר שבע	סוג טופוגרפי	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם	מס' יח"ד	עלות פתוח ממוצעת ליח"ד בש"ח
נוה מנחם א' 1	ב'	5.16	960	53,947
נוה זאב 01	ב'	10.5	926	40,047

בדוגמה הנ"ל הסוג הטופוגרפי זהה, וגם מס' יח"ד בכל אתר דומה ההבדל בצפיפות עושה את ההבדל בעלות.

ג. עלויות הפתוח הממוצעת ליח"ד ע"פ האמדנים ברמות סוג טופוגרפי ב' וג' דומות: בסוג טופוגרפי ב' 48,513 ש"ח ליח"ד. בסוג טופוגרפי ג' 50,535 ש"ח ליח"ד.

רוב הבניה באזורי עדיפות לאומית א' וב' מתקיימת באזורים אלה כ- 83% (27,081 יח"ד מתוך 32,634 יח"ד).



## משרד הבינוי והשיכון

### אגף פרוגרמות

- 4 -

#### ד. הערות

1. קיימים אתרים שבהם בוצעו בעבר עבודות לראש שטח ע"י המשרד אשר לגביהן לא ביצע המשרד חיוב החזרי פתוח, לעומת אתרים חדשים אשר לגביהם מתבצעת גבייה הכוללת את כלל המרכיבים כולל עבודות לראש השטח.
2. המשרד והרשויות המקומיות עובדים בתאום תוך שתוף פעולה, לעיתים, המשרד נאלץ להענות לדרישות בלתי שיגרתיים של ראשי רשויות אשר מעלות את סטנדרט הפתוח באתר ובמישרין גם את עלויות הפתוח.

לדוגמה: בכרמיאל בחלק מאתר רמת רבין מבצע המשרד בהתאם לדרישת העירייה יותר חניות תת קרקעיות, שתי חניות בממוצע ליח"ד במקום חניה אחת, צפויי אבן קשים בבניה חיצונית וכיו"ב.

#### ה. מרכיב הסבסוד

1. להלן טבלה המתארת את מרכיב הסבסוד הטמון בכל רמת סווג טופוגרפי:

סווג טופוגרפי	ממוצע עלות פתוח ליח"ד בש"ח	עלות סבסוד ממוצעת ליח"ד בש"ח
א'	41,597	20,798
ב'	48,513	24,256
ג'	50,235	25,117
ד'	92,924	46,362

ע"פ הטבלה ניתן להבחין בשלוש רמות של סבסוד:

- ברמת סיווג טופוגרפי א' - כ- 20,000 ש"ח ליח"ד.
- ברמת סווג טופוגרפי ב' וג' - כ- 25,000 ש"ח ליח"ד.
- ברמת סווג טופוגרפי ד' - כ- 45,000 ש"ח ליח"ד.

#### 2. בנה ביתך

מרכיב הסבסוד הטמון בפרויקטים של "בנה ביתך" עולה בשעור של למעלה מ-50% ממרכיב הסבסוד בפרויקטים של בניה רוויה, לעיתים קיימים הבדלים של מאות אחוזים.

לדוגמה: בשדרות באתר רמת רבין מרכיב הסבסוד לגבי בנה ביתך הינו כ- 55,000 ש"ח בממוצע ליח"ד בעוד שבמתחמי הבניה הרוויה מרכיב הסבסוד הינו כ- 22,000 ש"ח ליח"ד. הבדל של כ- 150%.

ראוי לציין כי בפרויקטים של בנה ביתך ניתן סבסוד רק באזורי עדיפות לאומית א' (הנגב והגליל) וזאת במטרה למשוך אוכלוסיה לאזורים אלה.



אמנני עלויות פתוח לפי סוג טופוגרפי

טבלה מרוכזת

עלות פתוח ממוצעת ליה"ד בש"ח מדד 06/96	עלות פתוח בש"ח 06/96 מדד	מס' יה"ד	מס' נטו	צפיפות יח"ד נטו לדונם	סוג טופוגרפי
41,597	139,602,610	3,356		5.74	א'
48,513	828,129,394	17,070		6.57	ב'
50,235	505,926,451	10,011		6.25	ג'
92,724	194,442,809	2,097		4.44	ד'
51,177	1,670,101,264	32,634		6.19	סה"כ כללי

אמדני עלויות פיתוח ע"פ סוג טופוגרפי  
 סבלה I - סוג טופוגרפי א'

הערות	06/96 מדד עלות פתוח לש"ח	מדד 06/96 עלות פתוח לש"ח	מס' יח"ד	מס' אימדין	מס' אימדין במערכת עלויות פתוח	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם	סוג טופוגרפי	שם האתר	ישוב + עדיפות לאומית
182 - בנה ביתך - יח"ד	58,084	18,238,450	314	1189	אימדין	2.96	א'	שכונה מזרחית	בית שאן - א'
	27,749	2,830,424	102	-	אינפיל - 1184	6.4	א'	בן גוריון	אופקים - א'
צמודי קרקע, קוטג'ים, 96 יח"ד בנה ביתך	57,558	88,869,900	1544	1118	אימדין	4.35	א'	קריית מנחם	נתיבות - א'
שפוע נמוך החלטה מיוחדת	26,923	18,119,542	673	1052	אמדין	11.8	ג'	שנלך	נצרת - ב' * נצרת - ב'
	36,012	576,200	16	1183	אינפיל	7.7	א'	חבצלת חופית	שדרות - א'
	15,262	10,424,007	683	1137	אמדין	15.15	א'	מזרח	עכו - ב'
	22,670	544,087	24	1176	אינפיל	8	א'	צפון דבורה	
	41,597	139,602,610	3,356			5.74	א'		סה"כ

הערה: אינפיל - נתוני חיוב ע"פ סבלה בהערך אמדין כולל ו/או שמוש באמדין של אתר סמוך.

הערות	מדד 06/96 עלות פתוח ליח"ד בשח	מדד 06/96 עלות פתוח לאתר בש"ח	מס' יח"ד	מס' אומדן	מס' יח"ד	מס' אומדן	מס' יח"ד	מס' אומדן	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם	סוג טופוגרפי	שם האתר	ישוב + עדיפות לאומית
	55,677	66,757,797	1199	1069 - אמדן	1199	1069 - אמדן	1199	1069 - אמדן	5.7	ב'	שכ' הורדים	קריית שמונה - א'
	57,512	9,086,979	158	1212 - אמדן	158	1212 - אמדן	158	1212 - אמדן	3.25	ב'	יוגוסלבים	עפולה - ב'
	45,332	77,610,000	1712	1114 - אמדן	1712	1114 - אמדן	1712	1114 - אמדן	9.3	ב'	3 ר'	כאר שבע - ב'
	58,481	38,130,000	652	1115 - אמדן	652	1115 - אמדן	652	1115 - אמדן	5	ב'	4 ר'	
	53,947	51,789,300	960	1107 - אמדן	960	1107 - אמדן	960	1107 - אמדן	5.16	ב'	נוה מנחם א' 1	
	53,110	77,063,900	1451	1108 - אמדן	1451	1108 - אמדן	1451	1108 - אמדן	6	ב'	נוה מנחם א' 2	
	61,018	67,120,600	1100	1109 - אמדן	1100	1109 - אמדן	1100	1109 - אמדן	4.9	ב'	נוה מנחם א' 3	
	76,012	35,877,837	472	1110 - אמדן	472	1110 - אמדן	472	1110 - אמדן	3.86	ב'	נוה מנחם א' 4	
	40,047	37,083,826	926	1119 - אמדן	926	1119 - אמדן	926	1119 - אמדן	10.5	ב'	נוה זאב 01	
	35,207	147,342,000	4185	1121 - אמדן	4185	1121 - אמדן	4185	1121 - אמדן	11.1	ב'	נוה זאב 02	
	41,835	77,688,000	1857	1120 - אמדן	1857	1120 - אמדן	1857	1120 - אמדן	7.3	ב'	נוה זאב 04	
93 יח"ד בנה ביתך	90,151	29,840,476	331	1125 - אמדן	331	1125 - אמדן	331	1125 - אמדן	3.1	ב'	נוה חירש מערבי	דימונה - א'
	43,425	10,682,755	246	אינפיל - 1210	246	אינפיל - 1210	246	אינפיל - 1210	6.1	ב'	נוף העמק	מגדל העמק - ב'
	120,035	1,920,567	16		16		16		בנה ביתך	ב'	חצור הגלילית - א'	
	116,735	1,867,771	16		16		16		בנה ביתך	ב'		
סוג ב' החלטה מיוחדת	102,834	2,982,186	29	1068 - טבלה	29	1068 - טבלה	29	1068 - טבלה	1.9	ד'	שכון ד'	טבריה - א'



הערות	מדר 6/96 עלות פתוח ליח"ד בש"ח	מדר 06/96 עלות פתוח לאחר בש"ח	מט' יח"ד	מט' אומדן	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם	סוג טופוגרפי	שם האתר	ישוב + עדיפות לאומית
	37,637	129,586,200	3443	אמדן - 1044	9.2	ג'	רמת רכין	כרמיאל ב'
	45,616	24,404,717	535	אמדן - 1196	4.75	ג'	גבעת הפרסה	
	49,227	63,109,129	1282	אמדן - 1198	5	ג'	גבעת רם	
50 יח"ד בנה ביתך	44,196	78,891,127	1785	אמדן - 1063	8.5	ג'	הר יונה ב'	נצרת עלית - ב'
	33,720	606,960	18	אנפיל - 1235	10.9	ג'	שכונה דרומית	שלומי - א'
	64,555	83,082,500	1303	אמדן - 1081	7.3	ג'	שכונה צפונית	בית שמש - ב'
	60,780	33,490,236	551	אמדן - 1093	3.25	ג'	שכ' צפונית	מצפה רמון - א'
	30,988	4,307,466	139	אנפיל - 1171	11.2	ג'	חלמיש	ערד - א'
	61,024	4,149,678	68	אנפיל - 1182	3.8	ג'	גבים	
825 יח"ד כ.ב.	87,435	86,298,438	987	אמדן - 1179	3.5	ג'	מעוף	
	50,235	507,926,451	10111		6.25	ג'		סה"כ

הערות	מדד 06/96 עלות פתוח ליח"ד בש"ח	מדד 06/96 עלות פתוח לאתר בש"ח	מס' יח"ד	מס' אמון	מס' יח"ד	מס' אמון	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם	סוג טופוגרפי	שם האתר	ישוב + עדיפות לאומית
	68,174	58,766,430	862	אמון - 1135	862	אמון - 1135	7.82	ד'	מורדות טבריה	טבריה - א'
	77,772	20,220,832	260	אמון - 1178	260	אמון - 1178	11.16	ד'	שכ' עופר	צפת - א'
507 בנה ביתך	117,938	80,433,800	682	אמון - 1155	682	אמון - 1155	2.8	ד'	קורן צפון א'	מעלות - א'
	69,169	1,037,546	15		15		בנה ביתך	ד'		מעלה אפרים ב'
ע"פ טבלה סוג ד' החלטה מיוחדת	95,208	3,617,930	38	אנפיל - 1188	38	אנפיל - 1188	5.2	ב'	דרום עלית	עפולה - ב'
63 יח"ד בנה ביתך סוג ד' - החלטה מיוחדת	126,526	30,366,271	240	אמון - 1216	240	אמון - 1216	2.75	ב'	מול חרמון (צחר)	קרית שמונה - א'
	92,724	194,442,809	2097		2097		4.44	ד'		סה"כ
	51,177	1,670,131,241	32,634		32,634		6.19			סה"כ כללי



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 11 -

פרק ב' - נתוח עלויות הפתוח לפי סוג אזורי עדיפות לאומית א' וב'

א. פרק זה דן בעלויות הפתוח בהתאם לחלוקה לפי אזור עדיפות לאומית א' ואזור עדיפות לאומית ב'. בטבלאות המצורפות כלולים אותם נתונים הכלולים בחלוקה ע"פ סוג טופוגרפי, אלא, שהפעם שובצו האתרים לפי סיווג של אזור עדיפות לאומית.

הטבלה המרוכזת מראה את ממוצע עלות הפתוח ליח"ד בכל אזור ואת רמת הצפיפות הממוצעת בכל אזור.

עפ"י הטבלה ניתן לראות כי לכאורה קיים פער בממוצע עלות הפתוח ליח"ד בין אזורי העדיפות:

באזור עדיפות לאומית א' 68,733 ש"ח בממוצע ליח"ד.  
באזור עדיפות לאומית ב' 44,359 ש"ח בממוצע ליח"ד.

פער זה מהווה למעשה טעות אופטית ובהקשר זה יש להתייחס לשתי נקודות עיקריות:

1. צפיפות יח"ד נטו לדונם  
ממוצע הצפיפות באזור עדיפות לאומית א' הינו 6.12 יח"ד לדונם ואלו ממוצע הצפיפות באזור עדיפות לאומית ב' הינו 8.39 יח"ד לדונם, קיים הבדל של 2.27 יח"ד לדונם בממוצע ל"טובת" אזור עדיפות לאומית א' הגורם להעלאת עלויות הפתוח ל"טובת" אזור זה.

2. "בנה ביתך"  
מתוך 9,149 יח"ד באזור עדיפות לאומית א' נכללות 1966 יח"ד "בנה ביתך" (כ-20%), מאחר והמשרד מסבד פרויקטים של "בנה ביתך" באזור עדיפות לאומית א' בלבד, קיימת הטיה ברורה של ממוצע עלויות הפתוח ליח"ד לטובת אזור עדיפות לאומית א'.

ב. מסקנה  
לאור הנתונים המופיעים בפרק זה ניתן בהחלט להסיק כי במידה ונתוני הצפיפות ומרכיב הסבסוד באזורי העדיפות היו דומים, ממוצע עלויות הפתוח ליח"ד היה אף הוא דומה בשני האזורים, ולמעשה, החלוקה בין אזורי העדיפות לאומית א' וב' הינה שרירותית לחלוטין ואין כל קשר בינה ובין גובה עלויות הפתוח.

טבלה מרובזת

עלות פתוח ממוצעת ליח"ד בש"ח ע"פ מדד 06/96	צפיפות ממוצעת לדונם	מס' יח"ד	עדיפות לאומית
68,733	6.12	9,149	א'
44,359	8.39	23,461	ב'



כנוז אמדני עלויות פתוח ע"פ חלוקה של אזורי עדיפות לאומית א' וב' - טבלה 1 - עדיפות לאומית א'

עלות פתוח ליה"ד בש"ח מדד 06/96	עלות פתוח לאחר בש"ח מדד 06/96	עלות פתוח מדד 06/96	צפיפות יה"ד ממוצעת לדונם	מס' יח"ד	שם האתר	סוג טופוגרפי	ישוב + עדיפות לאומית
58,084	18,238,450	2.96	314	שכונה מזרחית	א'	בית שאן - א'	
120,035	1,920,567		16	בנה ביתך	ד'	חצור הגלילית - א'	
116,735	1,867,771		16	בנה ביתך			
102,834	2,982,186	1.9	29	שכון ד'	ד'	טבריה - א'	
68,174	58,766,430	7.82	862	מורדות			
77,772	20,220,832	11.16	260	שכ' עופר	ד'	צפת - א'	
126,526	30,366,271	2.75	240	צחר-מול החרמון	ד'	קרית שמונה - א'	
55,677	66,757,797	5.2	1199	שכ' הורדים		מעלות	
117,938	80,433,800	2.8	682	קורן צפון א'	ד'	מעלות - א'	
33,720	606,960	10.9	18	שכונה דרומית	ג'	שלומי - א'	
27,749	2,830,424	6.4	102	בן גוריון	א'	אופקים - א'	
57,558	88,869,900	11.8	1544	קרית מנחם	א'	נתיבות - א'	
36,012	576,200	7.7	16	חצלת חופית	א'	שרות - א'	

עלות פתוח ליה"ד בש"ח מדר 06/96	עלות פתוח לאתר בש"ח מדר 06/96	עלות פתוח לאתר בש"ח מדר 06/96	צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם	מס' יח"ד	שם האתר	סוג טופוגרפי	ישוב + עדיפות לאומית
54,139	95,285,400	95,285,400	4.8	1760	רמת רבין	'א'	שדרות - א'
90,151	29,840,476	29,840,476	3.1	331	נהה חורש מערבי	'א'	דימונה - א'
60,780	33,490,236	33,490,236	3.25	551	שכ' צפונית	ג'	מצפה רמון - א'
30,988	4,307,466	4,307,466	11.2	139	חלמיש	ג'	ערד - א'
61,024	4,149,678	4,149,678	3.8	68	גבים		
87,435	86,298,438	86,298,438	3.5	987	מעוף		
69,169	1,037,546	1,037,546		15	בנה ביתך		מעלה אפרים - א'
68,733	628,846,828	628,846,828	6.12	9,149			סה"כ

טבלה 2 - עדיפות לאומית ב'

עלות פתוח בש"ח ליה"ד מדד 06/96	עלות פתוח בש"ח מדד 06/96	צפיפות ממוצעת לדונם	מס' יח"ד	שם האתר	סיוג טיפוגרפי	ישוב + עדיפות לאומית
26,923	18,119,542	11.8	673	שנלר	א'	נצרת - ב'
15,262	10,424,007	15.15	683	מזרח	א'	עכו - ב'
22,670	544,087	8	24	דבורה		
57,512	9,086,979	3.25	158	יוגוסלבים	ב'	עפולה - ב'
95,208	3,617,930	5.2	38	דרום עלית		
37,637	129,586,200	9.2	3443	רמת רבין	ג'	כרמיאל - ב'
45,616	24,404,717	4.75	535	גבעת הפרסה		
49,227	63,109,129	5	1283	גבעת רם		
44,196	78,891,127	8.5	1785	הר יונה ב'	ג'	נצרת עלית - ב'
43,425	10,682,755	6.1	246	נוף העמק	ב'	מגדל העמק - ב'
45,332	77,610,000	9.3	1712	ג' 3	ב'	באר שבע - ב'
58,481	38,130,000	5	652	ג' 4		
53,947	51,789,300	5.16	960	נויה מנחם א' 1		

עלות פתוח בש"ח ליה"ד מדד 06/96	עלות פתוח בש"ח מדד 06/96	עלות פתוח בש"ח מדד 06/96	צפיפות ממוצעת לדונם	מט' יה"ד	שם האתר	סוג טופוגרפי	ישוב + עדיפות לאומית
53,110	77,063,900	6	1451	נוה מנחם א' 2			
61,018	67,120,600	4.9	1100	נוה מנחם א' 3			
76,012	35,877,837	3.86	472	נוה מנחם א' 4			
40,047	37,083,826	10.5	926	נוה זאב 01			
35,207	147,342,000	11.1	4185	נוה זאב 02			
41,835	77,688,000	7.3	1857	נוה זאב 04			
65,555	83,082,500	7.3	1303	שכונה צפונית	ג'	בית שמש - ב'	
44,359	1,041,254,436	8.39	23,461			סה"כ	



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 17 -

פרק ג' - המלצות

1. במידה והמשרד רוצה לשנות את שיטת סבסוד עלויות הפתוח מסבסוד לחברות הבניה לסבסוד ישיר לצרכן, עליו לקבוע 3 מדרגות סבסוד בהתאם לר"מ:

סוג טופוגרפי	גודל המענק בש"ח ליח"ד
1 (מישורי)	20,000
2 (גבעי)	25,000
3 (הררי)	40,000

סכומים אלה יהיו צמודים למדד ויעודכנו בהתאם.

רשימת הישובים בהתאם לסוג הטופוגרפי מצ"ב.

2. לצורך חיובי פתוח או הענקת מענקים בגין פתוח, אזורי עדיפות לאומית א' וב' יאוחדו לאזור אחד.

3. אתרים חריגים שבהם דרגת שיפוע מיוחדת יסווגו ברמת הסווג המתאימה לאתר, למרות, שהישוב עצמו שייך לרמת סווג טופוגרפי אחרת. לדוגמה: נצרת שייכת לרמת סווג 2 אולם באתר "שנלר" רמת השפוע נמוכה מ7% ולפיכך יסווג האתר ברמה 1.

4. יתכנו אתרים חריגים שבהם עלויות פתוח גבוהות במיוחד לגבי אתרים אלה יעביר אגף פרוגרמות הנחיה מיוחדת למחוזות ולאגף אכלוס לגבי רמת הסבסוד שתנתן לאתר.

5. "בנה ביתך" - מרכיב הסבסוד הטמון בפרויקטים של "בנה ביתך" באזור עדיפות א' הינו גבוה במיוחד, למעשה קיים חוסר פרופורציה משמעותי בגובה רמת הסבסוד הנתנת לפרוייקטים של "בנה ביתך" לעומת בניה רוויה. יש לזכור, כי הסבסוד בפרוייקטים של "בנה ביתך" ניתן לשטח של עד 500 מ"ר למגרש, ב"בנה ביתך" מקבלת משפחה אפשרות משמעותית לתוספת בניה במסגרת אחוזי הבניה בנוסף לשטח גינה, אפשרויות אלה אינן קיימות בבניה רוויה.

המלצת האגף בהקשר זה הינה, להגביל את סכום הסבסוד בפרוייקטים של "בנה ביתך" בכל מקרה, גם במקרה ולא תתקבלנה ההמלצות הכלולות בפרק זה.



משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

- 18 -

אזורי עדיפות לאומית

רשימת הישובים ע"פ חלוקה של סוג טופוגרפי:

סוג 1 (מישורי)

בית שאן  
עכו  
אופקים  
שדרות  
נתיבות

סוג 2 (גבעי)

חצור הגלילית  
כרמיאל  
מגדל העמק  
נצרת  
נצרת עלית  
עפולה  
קרית שמונה  
שלומי  
באר שבע  
דימונה  
ירוחם  
מצפה רמון  
ערד  
בית שמש

סוג 3 (הררי)

טבריה  
מעלות  
צפת  
מעלה אפרים

שנה 38' -

06-531451 - פקס.

ד.ג. גלבוץ - 18120



לשכת יו"ר המועצה  
מזכירה - 06-533263  
06-533280

תאריך: 21.10.96

לכבוד  
סגן שר השיכון  
מר מנחם פורוש  
משרד השיכון  
ת.ד. 18110  
ירושלים - 91180

שלום רב לך אדוני סגן השר,

הנדון: אזורי עדיפות לאומית.

המשך למכתבכם בנושא,  
מתאריך 15.10.96 (2-151096)

במכתב תשובתו של מר חיים פיאלקוף, יועץ הכלכלי לסגן השר,  
נכתב שהבחינה מחדש להגדרת ישובי עדיפות לאומית הינה על בסיס  
שלושה קריטריונים.

1. המצב חברתי - כלכלי.

2. מרחק ממוקד מטרופוליני.

3. פיתוח מואץ בישובים.

מועצה אזורית הגלבוץ עומדת לדעתינו בשלושת הקריטריונים הנ"ל.

מדד חברתי - כלכלי

מועצה אזורית הגלבוץ ממוקמת במקום 11 מתוך 52 מועצות אזוריות בדירוג  
המועצות שנעשה לפי מדד משוקלל וקבוצת רווחה (מצורפת טבלה ונספחים  
1 ו-2) (מדד משוקלל 0.31-, קבוצת רווחה 4 מתוך 10).  
בתחום המועצה כלולים מושבי תענך, כפרים ערביים וקיבוצים הנמצאים  
במצוקה כלכלית, חובות כבדים ורמת אבטלה גבוהה.

המצב הביטחוני קשה ביותר, שטח המועצה כ- 250,000 דונם ולה "קו התפר" עם  
האוטונומיה הפלסטינית של 25 ק"מ הכוללת את הר הגלבוץ וכל הישובים  
הפרוסים לאורך הקו.

מאז נחתם הסכם אוסלו נהפכו החיים לאורך "קו התפר" לבלתי  
אפשריים. הגנבות והחבלות ברכוש ובנפש הפכו לעיניין כמעט יום יומי. התחושה  
אצל התושבים קשה ביותר ומספר רב של משפחות על סף יכולתן הכלכלית  
להתקיים. (רק לאחרונה נגנבו מאיזור "קו התפר" 6 טרקטורים מהחקלאים !).

2 /.



לשכת יו"ר המועצה  
מוכירה - 06-533263  
06-533280

- 2 -

המרחק בין ישובי "קו התפר" לכפרים הערביים באוטונומיה בין 800 מטר ל- 1.5 ק"מ.

מרחק ממוקד מטרופוליני:

מועצה איזורית הגלבוע נמצאת במרחק של כ- 100 ק"מ מאזור ת"א רבתי ובמרחק של כ- 60 ק"מ מהעיר חיפה. אזור מוא"ז גלבוע מוקף באזורי עדיפות לאומית א'. העיר בית שאן ממזרח, העיר עפולה מצפון ויקנעם ממערב. במצב זה אין שום סיבה לייזמים להגיע לאזור ולהשקיע.

פיתוח מואץ בישובי המועצה:

בישובי המועצה קיים פיתוח מואץ בכל הקשור להרחבות הישובים הקיימים. בישוב הקהילתי גן - נר נכנסים לשלב ג' של הפרוייקט, כ- 288 יח"ד. מושבי תענך נמצאים כולם בשלבים שונים של הרחבות (ראה חומר מצורף-נספח 3).

בקיבוצים קיימות תוכניות לבניית שכונות קהילתיות בסמוך לקיבוץ (ראה חומר מצורף - נספח 4) וכמו כן בכפרים הערביים (ראה נספח 5).

פונה אליך, אדוני סגן השר בכל לשון של בקשה לקיים דיון חוזר במשרדך בכל הקשור למועצה אזורית הגלבוע ולהכלילה באזור עדיפות לאומית א'.

ב ב ר כ ה  
ותודה רבה

דני ראש המועצה  
עטור

- העתק: מר אביגדור ליברמן - מנכ"ל משרד רוה"מ
- מר גרינברג - מנכ"ל משרד השיכון
- מר שמעון אינשטיין - ראש המינהל לבניה כפרית
- מר משה רובינשטיין - עוזר בכיר למנכ"ל
- מר חיים פיאלקוף - יועץ כלכלי לסגן השר
- מר אסף כרמי - גזבר המועצה
- מר עמיקם סבירסקי - עוזר ראש המועצה

המסמך  
למטרת  
המסמך  
המסמך  
המסמך  
המסמך  
המסמך  
המסמך  
המסמך  
המסמך



לוח 1: דירוג המועצות האזוריות בסדר עולה לפי המדד המשוקלל וקבוצות הרווחה

מקום בדירוג	מועצה אזורית	מדד משוקלל	קבוצת רווחה
1	מרחבים	-1.04	1
2	נחל שורק	-1.02	1
3	עזתה	-0.93	1
4	שפיר	-0.92	1
5	לכיש	-0.69	2
6	חוף עזה	-0.66	2
7	מרום הגליל	-0.66	2
8	הר חברון	-0.53	2
9	הגליל התחתון	-0.48	3
10	בקעת בית שאן	-0.31	3
11	הגלבע	-0.31	4
12	גוש עציון	-0.28	4
13	מעלה יוסף	-0.24	4
14	מטה בנימין	-0.23	4
15	שומרון	-0.15	4
16	מטה אשר	-0.11	5
17	באר טוביה	-0.09	5
18	עמק לוד	-0.09	5
19	עמק יזרעאל	-0.08	5
20	מודיעים	-0.07	5
21	חוף אשקלון	-0.04	5
22	מטה יהודה	-0.03	5
23	חבל יבנה	-0.02	5
24	מכואות החרמון	0.01	5
25	לב השרון	0.01	5
26	חוף הכרמל	0.02	5
27	אשכול	0.03	5
28	גזר	0.05	5
29	עמק הירדן	0.06	5
30	רמת נגב	0.08	5
31	בני שמעון	0.12	6
32	זבולון	0.13	6
33	גולן	0.14	6
34	יואב	0.16	6
35	אלונה	0.17	6
36	ערבות הירדן	0.18	6
37	חבל אילות	0.18	6
38	שער הנגב	0.18	6
39	מגידו	0.18	6
40	הגליל העליון	0.21	6
41	מנשה	0.26	6
42	משגב	0.32	7
43	עמק חפר	0.34	7
44	הערבה התיכונה	0.42	7
45	מגילות	0.45	7
46	חוף השרון	0.52	7
47	תמר	0.53	7
48	ברנר	0.66	8
49	גן רווה	0.66	8
50	דרום השרון	0.7	8
51	גדרות	0.99	9
52	אפעל	1.22	10

משרד המסחר והתעשייה  
 מנהל רישום החברות

דאָר נע גלבוט 19134  
 מלפון : 06-533233  
 פקס : 06-531777



נסח 2

**נתונים לאזור עדיפות לאומית**

הערות	נתונים
עפ"י אפיון ודרוג המועצות האזוריות לפי רמה חברתית-כלכלית של האוכלוסיה לנתוני 1993/94 (עפ"י נתוני בטל"א + ארגון מועצות אזוריות)	דרוג 11 (מתוך 52) קב' רווחה - 4 (מתוך 10)
המספר הגבוה ביותר מתוך כלל המועצות האזוריות (לנתוני 1993) * מתוך נתון זה הננו מקימים מפעל תעסוקתי רב נכויות	נכים - 309 מקבלי קצבת נכות.
85% מהם חיים מק. בטל"א / זקנה בלבד. * אין מרכז יום לקשיש. הקשישים מוסעים למרכזים של מועצות שכנות.	קשישים - 400 במושב 1600 בכל המועצה
* בהתחשב בכך שאוכלוסית תענ"ך "נהנית" מראש מסבסוד של 50% במעונות יום. אין יכולת למפגשים חברתיים/קבוצות.	מעונות יום - כ- 35 פניות של גרושות/ משפחות חד הוריות שלא מסוגלות לעמוד בתשלום. מבני ציבור - חוסר במבני ציבור במגזר הערבי. מטופלים במח' הרווחה.
נוספו 200 תיקים בשנת 95 בגין פניות לעזרות כלכליות. (בגלל מצב כלכלי מתחת לקו עוני) * סה"כ 800 תיקים פעילים בשנת 95.	(70 משפחות פנו השנה לעזרה בשכ"ל בגלל חוסר יכולת לעמוד בתשלום)
* משקים בהפסדים. אינם רשומים בלשכת עבודה כמובטלים. * בגלל השתנות/התמוטטות החברה הקבוצית ישנן בעיות פרטניות/ משפחתיות רבות. אין תקנים מספקים למתן שרות ע"ס כוללנית.	* ל- 70 מהמשקים בתענך אינם רווחיים. * חוסר בתקנים לשרותי ע"ס בקבוצים.



מרכזיה - 06-533233  
פקס - 06-531451



מועצה אזורית הגלבוץ  
ד.ג. גלביץ - 18120

לשכת יו"ר המועצה  
מזכירה - 06-533263  
06-533280

(הנתונים הם לפי יחידות דיוור):

הטות	סה"כ	בתכנון- פרוגרמתי	בתכנון- סווח ביניים	בתכנון- סווח מידי	בביצוע	קיים	ישוב
	1,100	780		70	20	230	גוש אומן
	1,100	780		70	50	200	גוש חבר
	1,100	880	40			180	גוש יעל
							רם און+
	550	326		60	60	104	מגן שאול
	270	100		100		70	רמת צבי
	260	110				150	כפר יחזקאל
	228	100				128	מולדת
	637		187		100	350	גן-נר
	60	20				40	גדעונה
	5,305	3,096	227	300	230	1,452	סה"כ

הקמת ישוב חדש ושכונות ע"י קיבוצים:  
בנוסף להגדלת הישובים הקיימים מתכננת המועצה הקמת ישוב קהילתי נוסף ברמת  
יששכר שיתרום לפיזור אוכלוסין נכון יותר בשטח המועצה.  
כמו כן, קיימת פניה של מספר קיבוצים המעוניינים להקים שכונות קהילתיות בסמוך  
לקיבוץ.

הרחבת ישובים בתחום המועצה

שם הישוב	מספר ת.ב.ע.	שטח התכנית בדונם	סטטוס התכנית	גורם אחראי לת.ב.ע.	מס' מגרשים לבניה	הערות
רמת צבי	295/ג/מב	193 ב'	מתן תוקף	ממ"י + ועדה מקומית גלבוץ	100	
מולדת	8/ג/ל	52 ד'	מופקדת	ממ"י + ועדה מקומית גלבוץ	120 + 50 מגרשים מחוץ לת.ב.ע.	נעשתה תכנית אב של הרחבה לעוד 120 מג' מחוץ לת.ב.ע. המאושרת
כפר יחזקאל	8184/ג	2400 ד'	מופקדת	- " -	144	
רם און		80 ד'		ממ"י + רם-און	80	התכנית נמצאת בגמר תכנון
גן - נר	204/ג/מב	1039	מתן תוקף	ועדה מקומית גלבוץ	288	נתרו כ-168 מגרשים שטרם שווקו

טייבה יודעאל כפר יחזקאל מגן-שאול מולדת מוקיבלה מיטב חלצה ניר-יפד

# מועצה אזורית הגלבוש

ד א ר נ ע ג ל ב ו ע 1 8 1 2 0  
: ט ל פ ו נ 0 6 - 5 3 3 2 3 3  
: פ ק ס 0 6 - 5 3 1 7 7 7



4-כה

## פרוייקט הרחבת קיבוצים.

### מטרת העבודה:

צננון הקיבוץ באמצעות שימושי קרקע חדשים באדמות הקיבוץ במגמה לפתח פרוייקטים שיגדילו את זכנסות ורווחיות הקיבוץ. ירחיבו את מגווני התעסוקות ויהוו מנוף להרחבת האוכלוסיה ע"י הקמת שכונות תושבים בסמיכות לקיבוץ.

### חזון הפיתוח:

המודל שהוזמן ע"י מנהל מקרקעי ישראל מבוצע בשלב זה בקיבוץ בית השיטה. מדובר בהרחבות באזורי הפריפריה. במועצה אזורית הגלבוש מספר קיבוצים ומושבים נוספים לבית השיטה המעוניינים להיכנס לפרוייקט ההרחבות (שכונות תושבים).

### תכנון רב תחומי:

בתכנון הפרוייקט משולבים: מתכנן, אדריכל, יועץ כלכלי, יועץ משפטי, יועץ מיסוי, יועץ ארגוני/חברתי, יועץ לאיכות הסביבה ויועצים הנדסיים נוספים לפי צורך.

### המוצר הסופי:

תוכנית אב חדשה לקיבוץ המהווה בסיס להקמת שכונת תושבים, ומהווה בסיס לייזום שותפויות לפיתוח פרוייקטים כלכליים חדשים שאותרו במסגרת התכנון.

### היבט לאומי לפרוייקט:

1. פיזור אוכלוסיה לאזורי פריפריה בבניה צמודת קרקע.
2. השרדות וצמיחה לתנועה הקיבוצית.
3. הקמת יחידות מגורים בעלויות נמוכות עקב שימוש בתשתיות קיימות בישוב הקיבוצי.
4. הרחבת אזורי תעשייה הקיימים בישוב הקיבוצי כבסיס לתעשיות מיוחדות ומתן תעסוקה בפריפריה.

### הזמנת עבודה:

ע"י מינהל מקרקעי ישראל באמצעות החברה המנהלת - ח.פ.ת. מתכנן ומנהל הפרוייקט מר יעקב יוניש.

\* בתאריך 18.9.96 התקבלה הוראה בכתב (מצורפת) להקפיא הפרוייקט מחוסר תקציב.

# מועצה אזורית הגלבוש

דאר נע גלבוש 18120  
 טלפון : 06-533233  
 פקס : 06-531777



נספח 5-

## הרחבת מגורים בכפרים.

נהל מקרקעי ישראל באמצעות חברה מנהלת לקח על עצמו את תכנון הרחבות מגורים בכפרים.

שם הישוב	יעוד הת.ב.ע	שם התוכנית	שטח התוכנית בדונם	סטטוס התוכנית	גורם אחראי לת.ב.ע	מס' מגרשים לבניה
מוקבילה	אזור נופש וספורט	אזור נופש וספורט	57 ד'	הועבר לועדה המחוזית לדיון להפקדה	מ.מ.י. + ועדה מקומית גלבוע	
מוקבילה	מגורים	שכ' מזרחית	32 ד'	עברה ועדה מקומית	- א -	60 מגרשים 2 יח' במגרש
מוקבילה	מגורים + מבני ציבור	שכ' דרומית	56 ד'	עברה ועדה מקומית	- א -	72 מגרשים 2 יח' במגרש
מוקבילה	מגורים	שכ' מערבית	10 ד'	עברה ועדה מקומית	- א -	16 מגרשים 2 יח' למגרש
תמרה	מגורים + מבני ציבור	שכ' תמרה 1	120 ד'	בהליכי תכנון	- א -	160 מגרשים 2 יח' מגורים למגרש
צעורה	מגורים	שכ' צפונית	120 ד'	בהליכי תכנון	- א -	160 מגרשים 2 יח' מגורים למגרש
						468
						936

\* כל התוכניות הוקפאו בשלב זה ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

זויליא לאומיא

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל': 847327 (02)

פקס': 847859 (02)

ת"ד 18110

ירושלים 91180

כ"ז באב תשנ"ו

12 באוגוסט 1996

110896-3

אל: מר מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון

הנדון: ישובי עדיפות לאומית

שלום רב,

בהתאם לסיכום הישיבה בהשתתפותך מיום 8.8.96, מצ"ב הצעה לדיון.

בברכה,

חיים פיאלקוף

העסק: מר מאיר שלמה גרינברג, המנהל הכללי  
חברי הוועדה

# ישובי עדיפות לאומית

## טיוטה לדיון

### 1. סיווג ברמה ישובית

מוצע להעניק עדיפות לאומית על בסיס ישובי ולא על בסיס אזורי - כסיווג הנוכחי של אזורי עדיפות לאומית.

### 2. קריטריונים לסיווג

מוצע לסווג את הישובים על פי שלושה קריטריונים כדלהלן:

- \* מצב חברתי-כלכלי של התושבים
- \* מיקום הישוב במרחב
- \* ישוב עירוני חדש/שמיועד לפיתוח מואץ

#### 2.1 מדד חברתי-כלכלי של התושבים

מדד מרכזי בקביעת סיווג הישוב הוא המדד החברתי-כלכלי מצרפי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שבבוסט על נתונים משנת '94. המדד משלב בשיטת ניתוח גורמים 16 משתנים אודות דמוגרפיה, כגון אחוז קשישים ויחס תלות; חינוך, כגון אחוז מסיימי בגרות ותואר אקדמי; הכנסה, כגון הכנסה לנפש ואחוז מקבלי שכר מינימום; וגמלאות, כגון קצבת השלמת הכנסה וקצבת אבטלה.

המדד הופעל לגבי ישובים יהודים ולא יהודים במשולב. כמו-כן יש לציין כי למספר ישובים עירוניים (קטנים וחדשים), אין בסיס מידע שבמנו ניתן לחשב מדד זה.

לצורך שימוש במדד, נערך ניתוח אשכולות על ערכי המדד על מנת לייחס כל רשות מקומית לאחת מעשר רמות רווחה. טווח הציונים נע בין 1 ל-10, כאשר ציון "1" מבטא ישוב שרמת רווחת התושבים היא הנמוכה ביותר.



## 2.2 מיקום הישוב במרחב

מדד זה מתייחס למרחק הישוב ממוקד מטרופוליני הקרוב (ירושלים, תל אביב, וחيفا) ומדורג לפי שלוש קבוצות בסדר יורד של עדיפות.

- (1) ישובים רחוקים ממוקד מטרופוליני - זמן נסיעה של 90 דקות ויותר
- (2) ישובים במרחק בינוני ממוקד מטרופוליני - זמן נסיעה של 45-90 דקות
- (3) ישובים בטווח יוממות למוקד מטרופוליני - זמן נסיעה של עד 45 דקות

## 2.3 ישוב עירוני חדש/שמיועד לפיתוח מואן

מדד זה מתייחס לישובים עירוניים חדשים או לישובים עירוניים קיימים בעלי פוטנציאל לפיתוח מואן שעשויים לחדת מענה לצרכי הדיור של הישובים המטרופוליניים ובכך לסייע במיתון מחירי הדיור.

לחלק מישובים אלה מוצע לחדת מעמד של אזור עדיפות לתקופה מוגבלת של חמש שנים.

## 3. שיטת הסיור

הישובים סווגו בהתאם לשלושת הקריטריונים כדלהלן:

עדיפות א': מדד חברתי-כלכלי באשכולות 1-4 + מדד ממוקד מטרופוליני 1

עדיפות ב': מדד חברתי-כלכלי באשכולות 1-4 + מדד ממוקד מטרופוליני 2 או  
מדד חברתי-כלכלי באשכולות 5-6 + מדד ממוקד מטרופוליני 1 או  
מדד חברתי-כלכלי באשכולות 1-5 + ישוב עירוני חדש/מיועד לפיתוח מואן

תוצאות הסיור מוצגות בלוח 1, לפי סדר א-ב של הישובים ובלוח 2, לפי ישובי עדיפות לאומית א' וישובי עדיפות לאומית ב'.

## 4. של הטבות

מוצע ששל הטבות יכלול שלושה מרכיבים כדלהלן:

- השוואות בהוצאות פיתוח כללי

- הוצאות דיור

#### 4.1 השחזפות בהוצאות פיתוח

1. השחזפות בהוצאות פיתוח כללי לבניה למגורים באזור עדיפות לאומית א' תהיה בשיעור 50%, ובאזור עדיפות לאומית ב' תהיה בשיעור של 25% לבנה ביותך ו- 50% לכל יתר סוגי הבניה.

#### 4.2 מוסדות ציבור

1. באזור עדיפות לאומית על פי דו"ח ועדת מנכ"לים ינתן סיוע להקמת מתנ"ס, ספרייה ומגרשי ספורט. במעונות יום שעות השחזפות המדינה באזורי עדיפות לאומית הינו 75%.
2. ליתר המוסדות ינתן מימון כמקובל בכל חלקי הארץ. התקציב בהתאם לקריטריונים ולתקציבים הקבועים בדו"ח.

#### 4.3 סיוע לרכישת דירה חדשה

1. לכל רוכש דירה חדשה או בונה ביתו באזור עדיפות לאומית א', שמוגדר כזכאי\*, יינתן סיוע בגובה 60,000 ש"ח, מתוכם 30,000 ש"ח כמענק מותנה.
2. לכל הרוכש דירה חדשה באזור עדיפות לאומית ב', שמוגדר כזכאי\*, יינתן סיוע בגובה 50,000 ש"ח, מתוכם 20,000 ש"ח כמענק מותנה.
3. מענק מותנה הוא הלוואה שלא חייבת בפרעון, כל עוד הדירה שבעבורה הוא ניתן היא בבעלות הזכאי. בסוף כל שנה יופחת 1/15 מסכום ההלוואה. בתנאים מסויימים ניתן יהיה לגרור את המשכנתא לדירה באותם ישובים.
4. הסיוע יינתן בנוסף לסיוע עפ"י זכאות אישית.

\* זכאי מוגדר כ"חסר דירה" (ותיקים ועולים) או על פי נוהל "בעלי דירה" בגין מצוקת דיור (בריאות או צפיפות) או בגין "בעלי דירה חלקיים" או "מורגרי דירה"

לוח 1 : ישובי עדיפות לאומית לפי א-ב

עדיפות לאומית (א, ב')	ישוב עירון דש/מיועד מאץ	מרחק מסוקד טרופוליני	מדד רתי/כלכלי (אשכולות)	ישוב
		3	4	אבו גוש
ב		2	4	אבו סנן
		3	8	אבן יהודה
		2		אבני חפץ
ב		2	3	אום אל פחם
א		1	1	אופקים
		3	4	אור יהודה
		3	1	אור עקיבא
		3	8	אורנית
		3	6	אזור
		1	7	אילת
ב		2	4	אכסאל
		3		אלרון שבות
		3	6	אליכין
ב	1	3		אלעד
		3	8	אלפי מנשה
		3	9	אלקנה
א		1	2	אעבלין
		3	7	אפרת
		2	6	אריאל
		3	4	אשדוד
ב		2	3	אשקלון
ב		2	4	אקה אל גרביה
		3	5	באר יעקב
ב		2	4	באר שבע
ב		2	2	ביר אל מכסור
		3	8	בית אריה
		3	5	בית דגן
א		1	4	בית שאן
ב	1	3	4	בית שמש
ב	1	3	4	ביתר עלית
		3	4	בני ברק
		3	4	בני עייש
		3	6	בנימינה
		3	3	בסמת טבעון
ב		2	1	בעינה נגיידת
ב		2	3	בענה

לוח 1: ישובי עדיפות לאומית לפי א-ב

עדיפות לאומית (א', ב')	ישוב עירונ דש/מיועד מואץ	מרחק מסוקד טרופוליני	מדד רתי/כלכלי (אשכולות)	ישוב
			2	בקעתה
		2		ברקן
		3	6	בת ים
		3	1	גידידה סכר
		3	1	גיסר אזרקה
ב		2	4	גית
		3		גבע בנימין
		3	7	גבעת זאב
		3	7	גבעת עדה
		3	8	גבעת שמואל
		3	9	גבעתיים
		3	5	גדרה
		2	5	גולס
			5	גוש חלב
		3	4	גלגוליה
		2	6	גן יבנה
		3	8	גני תקווה
ב		2	4	דבוריה
א		1	3	דימונה
ב		2	3	דיר אל אסאד
ב		2	2	דיר חנה
		3	4	דלית אל כרמל
		3	7	הוד השרון
		3		הר גילה
		3	8	הרצליה
		3	7	זכרון יעקב
		2	5	זמר
		3	5	חדרה
		3	7	חולון
		2	5	חורפיש
		3	7	חיפה
ב		1	4	חצור הגלילית
ב	1	2		חריש
ב		1	4	טבריה
א		1	1	טובא זנגריה
ב		2	4	טורען
		2	4	טיבה

לוח 1 : ישובי עדיפות לאומית לפי א-ב

עדיפות לאומית (א, ב')	ישוב עירונ דש/מיועד מואץ	מרחק ממוקד טרופוליני	מדד רתי/כלכלי (אשכולות)	ישוב
		3	4	טירה
		3	3	טירת הכרמל
ב		2	2	סמרה
		2	4	יאנור ג'ת
		2	5	יבנאל
		3	6	יבנה
		3	7	יהוד
		1	8	יסוד המעלה
א		1	4	יפיע
		2		יקיר
ב	1	3	4	יקנעם עילית
א		1	2	ירוחם
		3	6	ירושלים
ב		2	4	ירכא
ב		2	1	כאבול
ב		2	3	נאוכב אבו אל
		3	9	כוכב יאיר
		3		כוכב יעקב
		1	9	כנרת
ב		2	3	כסרה-סמיע
		3	4	כפר ברא
		3	5	כפר יונה
ב		2	4	כפר יסיף
ב		2	4	כפר כמא
ב		2	1	כפר כנא
ב		2	1	כפר מנדא
		3	7	כפר סבא
		3	3	כפר קאסם
ב		2	4	כפר קרע
		3	10	כפר שמריהו
		2	9	כפר תבור
ב	1	2	5	כרמיאל
		3	10	להבים
		3	4	לוד
		3	8	מבשרת ציון
ב		2	2	מגאר
ב		2	3	מגד אל כרום

לוח 1 : ישרובי עדיפות לאומית לפי א-ב

עדיפות לאומית (א, ב')	ישוב עירוב דש/מיועד מואץ	מרחק מסוקד טרופוליני	מדד רתי/כלכלי (אשכולות)	ישוב
		2	5	מגדל
ב		2	3	מגדל העמק
ב		3	1	מגדל שמש
ב	1	3		מודיעין
		3	7	מזכרת בתיה
		1	8	מטולה
		2	9	מיתר
		3	9	מכבים-רעות
		2	7	מנחמיה
א		1	1	מסעדה
		3	7	מעלה אדומים
		2	7	מעלה אפרים
ב		2	3	מעלות תרשיחא
		2	6	מעליה
א		1	4	מצפה רמון
			2	משחר
		2	5	נהריה
		3	9	נוה אפרים
		3		נווה דניאל
		2		נופים
ב		2	2	נחף
		2		ניסנית
		3	7	נס ציונה
		3		נעלה
		2	4	נצרת עילית
		3	6	נשר
א		1	2	נתיבות
		3	5	נתניה
ב		2	4	סאגור
		3	10	סביון
ב		2	2	סכנין
א		1	4	עגר
		1	10	עומר
		3		עופרים
ב		2	3	עילבון
ב		2	2	עילוט
ב		2	4	עין מאהל

לוח 1 : ישובי עדיפות לאומית לפי א-ב

עדיפות לאומית (א, ב')	ישוב עירונ דש/מיועד מראץ	מרחק ממוקד טרופוליני	מדד רתי/כלכלי (אשכולות)	ישוב
א		1	2	עין קניא
		3	3	עכו
		2		עלי זהב
ב		2	3	עמנואל
		3	4	עספיה
ב		2	4	עפולה
		2	3	ערבה
ב		1	5	ערד
ב		2	4	ערערה
		3	6	עתלית
		2	5	פסוטה
		2	5	פקיעין
		3	3	פרדיס
		3	6	פרדס חנה
		3	8	פרדסיה
		3	7	פתח תקוה
		3		צופים
א		1	4	צפת
ב		2	2	קדומים
		3	5	קדימה
		3	3	קלנסרא
ב		1	5	קצרין
		3	8	קריית אונו
		3	3	קרית ארבע
		3	4	קרית אתא
		3	7	קרית ביאליק
ב		2	2	קרית גת
		3	8	קרית טבעון
		3	4	קרית ים
		3	7	קרית סוצקין
ב		2	2	קרית מלאכי
ב	1	3		קרית ספר
		3	4	קרית עקרון
א		1	4	קרית שמונה
		3	7	קרני שומרון
		2	5	ראמה
		3	6	ראש העין

לוח 1: ישובי עדיפות לאומית לפי א-ב

עדיפות לאומית (א, ב')	ישוב עירוב דש/מיועד מואץ	מרחק ממוקד טרופוליני	מדד רתי/כלכלי (אשכולות)	ישוב
		1	7	ראש פינה
		3	7	ראשון לציון
		2		רבבה
ב		2	1	רהט
		3	7	רחובות
ב		2	4	רינה
		3	4	רכסים
		3	9	רמות השבים
		3	4	רמלה
		3	8	רמת גן
		3	9	רמת השרון
		3	8	רמת ישי
		3	8	רעננה
א		1	1	שדרות
ב		2	4	שיבלי
ב		2	2	שלומי
ב		2	2	שעב
		3		שערי תקוה
		3	3	שפרעם
		3	7	תל אביב יפו
		3	6	תל מונד
ב		2	1	תל שבע



משרד המשפטים  
מחלקת משפט  
מזכירות

ירושלים, י"ג באב התשנ"ו  
29 ביולי 1996  
גג-393

ירושלים  
מס' 1062 סט  
1 & 08. 1996

לכבוד  
הממונה על התקציבים, משרד האוצר  
נציב מס הכנסה  
מנכ"ל משרד התמ"ס  
מנכ"ל משרד החינוך והתרבות  
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
מנכ"ל משרד הפנים  
מנכ"ל משרד העבודה והרווחה  
מנהל מינהל מקרקעי ישראל  
מנכ"ל משרד החקלאות  
מנכ"ל משרד הבטחון  
יועמ"ש משרד רה"מ

שלום רב;

מצורף סיכום והחלטות של ועדת המנכ"לים לאזורי עדיפות לאומית.

הישיבה הבאה של ועדת המנכ"לים נקבעה ליום שלישי, ה-17.9.96, בשעה 14:00  
במשרד ראש הממשלה.

בישיבה זו תידון הצעה לסווג אזורי עדיפות לאומית, וכן הצעה בדבר סל תמריצים  
לאזורים אלה.

בברכה  
נבי גולן  
יועץ רה"מ לתכנון ופיתוח

ירושלים, י"ג באב התשנ"ו  
29 ביולי 1996  
גג-394

ישיבת ועדת המנכ"לים לאזורי עדיפות לאומית  
שהתקיימה ביום א', 28.7.96 במשרד ראש הממשלה, ירושלים

סיכום והחלטות

1. ישובי המדינה יסווגו לפי שלוש רמות, עדיפות לאומית א', עדיפות לאומית ב' וישובים ללא עדיפות לאומית.
2. הועדה ממנה ועדת עבודה, בחשתתפות נציגי המשרדים החברים בוועדת המנכ"לים, בצרוף נציגי משרד הבטחון, משרד החקלאות והיועץ המשפטי של משרד רה"מ. תפקיד הועדה לגבש הצעה בדבר עדכון ישובי/אזורי העדיפות הלאומית, ועדכון סל החטבות והחקלות באזורים אלה, עפ"י עקרונות ועדת ההיגוי.
3. הסווג יתבצע לפי מבחנים פרמטרים, תוך מתן משקל מתאים לארבעה משתנים:
  - א. מדיניות הממשלה לפריסת אוכלוסיה.
  - ב. הפער ברמת החיים, ברווחה ובפיתוח לעומת אזורי המרכז.
  - ג. רמת השרותים הציבוריים.
  - ד. הנטל הבטחוני.
4. הועדה תבסס את המלצותיה על בסיסי נתונים קיימים במשרדי הממשלה ובלמ"ס. אגף התקציבים יכין מסמך המרכז את עלות סל התמריצים הניתן לאזורי עדיפות לאומית.
5. הודעה תגיש המלצותיה ליו"ר ועדת המנכ"לים תוך חודש.

רשם: גבי גולן.