

18

# מדינת ישראל

משרד הממשלה

ת.ד. מ.י.

משרד

א. ב. ג. ד. ה. ו. ז. ח. ט. י. כ. ל. מ. נ. ס. ע. פ. צ. ק. ר. ש. ת.

המשרד הכלכלי

95

מחלקה

מ.י. מ.י. 8-15



שם תיק לשכת השר בן-אליעזר - ועדת שרים להאצת בניה

גל-8/22404

מזהה כיוז

מזהה פריט: 000ydy

תאריך הדפסה 01/01/2019

כתובת: 2-112-2-5-1

התקן  
3

24-07-1995

39

## 1. מבוא

תמונת המצב בענף, על פי אינדיקטורים שונים, חיובית.

יש פעילות עניפה בתחומים מגוונים של השוק:

- \* תכנון שכונות רבות של עשרות אלפי יח"ד;
- \* פיתוח כללי לתשתיות שכונתיות בהיקף של כחצי מיליארד ש"ח;
- \* בניה אינטנסיבית בהיקף שיא של מעל 16 מיליוני מ"ר;
- \* רכישת דירות עם משכנתאות מסובסדות בהיקף שנתי של כ-50,000 יח"ד.

המצב הנוכחי הוא תוצאה של מהלכים משולבים ומכוונים שנקטנו לפני שנה-שנה וחצי, ושממשיכים כעת, על מנת להאיץ את קצב הבניה ולהביא להתייצבות במחירים.

גם המעורבות מצד הביקוש, כלומר המשכנתאות, צריכה להבחן מול ההשלכות על מחירי הדיור.

## 2. תמונת מצב

התחלות בניה ביוזמה ציבורית - עד סוף יולי הותחלו בבניה ביוזמה ציבורית כ-19,000 יח"ד מאז התחלת השנה. היקף זה גבוה בהרבה לעומת כ-10,500 יח"ד שהותחלו בכל שנת '94.

נראה כי ממשיך קצב ההתחלות המואץ בעקבות השיווק המאסיבי של קרקעות מאשתקד.

אני משער כי יהיו כמעט 30,000 יח"ד שיותחלו בבניה ביוזמה ציבורית השנה, פי שלוש מההיקף של שנת '94.

יח"ד ושטחיהן בתהליכי בניה שונים - ישנן מעל 90,000 יח"ד שנמצאות בתהליכי בניה שונים, מהן כ-35,000 יח"ד ביזמה ציבורית.

מספר יח"ד בבניה נמצא במגמת עליה וסביר שאף יעבור את השיא של שנת 91'. בשנה זו, יש להזכיר, ניתנה התחייבות רכישה למרבית הבניה ביוזמה ציבורית.

התחלות בניה פרטית (24 ערים גדולות) - לגבי בניה פרטית, הותחלו כ-7,360 יח"ד בבניה פרטית ב-24 ערים הגדולות בחמשת החודשים הראשונים של 95'.

זהו קצב דומה לממוצע חודשי של כ-1,600 יח"ד במהלך שנת 94', אשר היתה שנת שיא למגזר זה עם כ-33,000 התחלות.

גם לגבי בניה פרטית, אני משער שנראה כ-30,000 התחלות בשנת 95', דהיינו כמעט 60,000 התחלות בסה"כ.

בקשות להיתרי בניה (24 ערים גדולות) - היקף הבקשות להיתרי בניה הינו אינדיקטור טוב לצמי הפעילות בשנה הבאה. כ-12,500 יח"ד נכללו בבקשות להיתרי בניה ב-24 ערים הגדולות עד סוף מאי.

זהו היקף ללא שינוי משמעותי לעומת ממוצע חודשי של הרבעון האחרון של שנת 94'.

משכנתאות - מבחינת הביקוש, קצב מימוש המשכנתאות נשאר גבוה, אם כי בהיקף קצת יותר קטן מאשקד.

מדובר בממוצע חודשי של כ-4,000 משכנתאות ל-5 החודשים הראשונים, וזאת לעומת ממוצע חודשי של 4,500 מימושים בשנת '94. עיקר השינוי חל לגבי העולים, מגזר שיש לו הישגי רכישה גדולים ביותר.

טרם ניתן לקבוע אם מדובר בהאטה משמעותית בקצב המימושים.

### 3. מחירי הדירות

הדיווחים שמגיעים מהשטח מצביעים על התמתנות במחירים. לא צפויה צניחה מחירים, מהלך שלא ניתן, ואף לא רצוי, מבחינת המשק.

מניתוח נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה המבוססים על סקר מחירי דירות לפי אזורים, נראית מגמה ברורה של התמתנות במחירים.

ההתייצבות במחירים באה לידי ביטוי גם משיחות עם קבלנים, מפרסומים בעתוני סוף שבוע, מכל מיני הטבות שניתנות ע"י חברות בניה.

מדד מחירי הדיור, שמורכב מחישובים שונים ומושפע ממרכיבים מקורו-כלכליים רבים כגון ריבית, שער הדולר וכו', גם מתייצב לעומת המדד הכללי.

אין ספק כי ההתמתנות במחירים הינה תוצאה של פעולות משולבות שנקטנו - הן במשרדי הממשלה והן ברשויות המקומיות.

פעולות אלו מתפרסות על תחומים רבים, ובין היתר:

- \* תכנון - קידמנו תכנון סטטוטורי לעשרות אלפי יח"ד.
- \* שיווק - שיווקנו אשתקד קרקע לכ-58,000 יח"ד, מהן כ-50,000 יח"ד באזורי הביקוש. גם השנה קצב השיווק אינטנסיבי.
- \* פיתוח - אנו משקיעים כחצי מיליארד ש"ח בפיתוח שכונות חדשות.

4. החלטת ממשלה (מאי/יוני '94)

לפני כשנה הגשתי תכנית מקיפה להאצת הבניה ולהתמנות מחירי הדיור.

התכנית התייחסה לכל המרכיבים בשרשרת יצור הדירה: קרקע, תכנון, פיתוח, כוח אדם, בניה ומימון.

בכוונה תחילה לא עדכנו משכנתאות בצורה גורפת מתוך רצון לתגבר את ההיצע ולהמנע מהעלאת מחירים.

5. מדיניות דיפרנציאלית

א. יש לראות בתכניות הסיוע שלנו כלי למדיניות חברתית.

ב. המשכנתאות הן פרוגרסיביות כך שזוג צעיר עם יותר נקודות, מקבל סיוע גבוה יותר (נפח אשראי גדול ותנאי החזר נוחים יחסית).

ג. לדוגמא, זוג צעיר עד 1,400 נקודות מקבל משכנתא של 70,000 ש"ח. עם זאת, זוגות עם ניקוד גבוה - 2,000 נקודות ויותר, מקבלים משכנתא של 139,000 ש"ח.

ד. שיטת הניקוד בתכנית זוגות הצעירים הוכיחה את עצמה על פני השנים כאמינה בניבוי היכולת להגיע לדירה.

ה. יחד עם זאת, כדי להבטיח שהקריטריונים ממשיכים להיות האמינים ביותר, הודיתי לבחון קריטריונים נוספים, כגון רקע שכונתי (שכונות שיקום) ולאמת מבחנים אלו בשטח.

6. הוכחות בשטח: תמונת מצב

- א. המדיניות הדיפרציאלית מוכיחה את עצמה בשטח ולא רק במחקרים אקדמיים.
- ב. אחוז המשפחות שרוכשות דירה גבוה מאוד - בין הגבוהים בעולם המערבי.
- ג. הסתבר לנו ממחקר עדה שיזמנו כי לגבי זוגות צעירים שנשואים כ-10 שנים כ-92% רכשו דירה ועוד כ-3.5% גרים לבד בדירות הוריהם או בשיכון הציבורי. רק כ-4.5% הם ללא פתרון דיורי.
- ד. גם לגבי העולים, אם נתרכז במשפחות (זוגות עם או בלי ילדים ומשפחות חד-הוריות), כ-2/3 מאלו שעלו מאז שנת '89 כבר רכשו דירה.
- ה. זהו הישג ברמה בינלאומית.
- ו. המטרות שהגדרתי:
  - \* להגדיל את אחוז הרוכשים.
  - \* לסייע במיוחד לקבוצות האוכלוסיות החלשות.
  - \* לפעול בכיוון שלא יגרום להעלאת מחירי הדירות.

7. מעקב שוטף

- א. אני עוקב אישית אחר המתרחש בשטח.
- ב. בחמשת החודשים הראשונים של '95 ישנה האטה מסויימת בהיקף מימוש המשכנתאות בעיקר לגבי העולים, אך עדיין אי אפשר לדבר על עצירה.

- ג. לגבי זוגות הצעירים הקצב דומה לזה של אשתקד.
- ד. כפי שצינתי, היקף המשכנתאות עומד על כ-4,000 כל חודש בשנת '95 לעומת כ-4,500 בשנת '94.
- ה. המעקב שלנו הוא גם במקרו אך עוד יותר חשוב לבחון מה קורה עם כל מגזרי האוכלוסיה הספציפיים באופן פרטני.
- ו. בהתאם לכך הוריתי לעדכן סיוע למשפחות חד-הוריות לפני כשנה וחלה עליה ברכישות. העלאה זו בוצעה מבלי שהשפיעה על המחירים.
- ז. לתושבי קרואנים ומגורונים הנחיתי על מתן סיוע מיוחד. היום כשני-שליש מכלל המשפחות זכו לפתרון, רובם ברכישת דירות.
- ח. נתנו סיוע מתוגבר גם לעולי אתיופיה וגם אצלם כמחצית כבר רכשו דירה.
- ט. הכיוון שפעלתי בשנתיים האחרונות היה לזהות קבוצת יעד - דהיינו קבוצת אוכלוסיה שאינה מצליחה להגיע לדירה בעליל - ולגביה לפעול בסיוע מתוגבר.

#### 8. שחיקת המשכנתא

- נושא שחיקת המשכנתא נמצא במרכז ההתעניינות של כלל הציבור - הרוכשים, הקבלנים וחברי הכנסת. אני מבקש לחדש לכם רקע סטטיסטי על המצב הזה.
- א. המשכנתאות לא עודכנו למרבית קבוצות הזכאים (למעט הקבוצות שהזכרתי לפני כן) מאז ינואר '92 - כ-3.5 שנים.

- ב. באותה תקופה עלה מדד מחירי הדיור בעשרות אחוזים.
- ג. יש כאלו - קבלנים וחברי כנסת "פופוליסטיים" - שקוראים לעדכן את המשכנתאות לכולם ולהצמידן למדד.
- ד. אינני תומך בעדכון מלא, כי לדעתי עדכון כזה יהיה יקר ולא ישיג את המטרה שרצינו: דירה נאותה במחיר סביר.
- ה. מהלך כזה של עדכון המשכנתאות במלוא ערך השחיקה היה מוסיף לתקציב המדינה כ-7 מיליארד ש"ח או סה"כ 12 מיליארד ש"ח.
- ו. מרבית תוספות בעדכון גורף מלא, יש להזכיר, הן בסבסוד ובמענקים.
- ז. בנוסף, עדכון גורף היה "מקפיץ" את המחירים ע"י הקבלנים, דבר שהיה מרחיק את הדירה מהישג ידם דווקא של הקבוצות החלשות.

#### 9. עדכון

- א. אני דוגל בביצוע עדכון משכנתאות רק לגבי קבוצות אוכלוסיה שהיקף הרכישות קטן בעליל, דהיינו עדכון פרוגרסיבי.
- ב. יש להמנע מעדכון גורף אשר רק יעלה את מחירי הדירות וירחיק את הדירה מהישג ידן של המשפחות.
- ג. כפי שהסברתי, אנו עוקבים אחרי המרחש בשטח באופן שוטף ובוחנים תיקונים בהתאם להיקף המימושים בפועל.
- ד. כל עדכון לכשיהיה, יצטרך להיות מדורג - יותר לחלשים וכמה שפחות לחזקים, שממילא מסתדרים גם ללא הסיוע שלנו.

10. למה לא לעדכן משכנתאות בצורה מלאה וגורפת?

- א. נסיוננו בעבר בעדכוני משכנתאות גורפים לכלל הציבור מראה כי בעקבות העדכון, עולים מחירי הדירות בהתאם.
  - ב. מהלך העדכון גורם לסחרור, מבלי שהוא משפר את המצב של המשפחות ובמיוחד יכולתן להגיע לדירה.
  - ג. שוק המשכנתאות היום יודע משוכלל מבעבר.
  - ד. מרבית המשפחות שקונות דירה נעזרות בהלוואות בנקאיות משלימות ואחרות.
  - ה. לכן אני מעדיף לסייע באופן דיפרנציאלי לחלשים - לאלו שאלמלא מעורבות שלנו יתקשו להגיע לדירה - ולא לחזקים, שגם ללא סיוע מתוגבר שלנו יצליחו לממן את הדירה עם הלוואות חופשיות.
- ו. זהו המסד החברתי שאני רואה טמון בנושא המשכנתאות.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל': (02) 847327  
פקס': (02) 847859

ת"ד 18110  
ירושלים 91180

ד' באלול תשנ"ה  
30 באוגוסט 1995

310895-1

38

אל: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון

הנדון: חומר רקע לנאום בפני הקבלנים

לפואד שלום,

מצ"ב חומר רקע לקראת נאומך מחר.

בברכה,

חיים פיאלקוף

העתק: מר איתן כבל, יועץ השר

## 1. מבוא

תמונת המצב בענף, על פי אינדיקטורים שונים, חיובית.

יש פעילות עניפה בתחומים מגוונים של השוק:

- \* תכנון שכונות רבות של עשרות אלפי יח"ד;
- \* פיתוח כללי לתשתיות שכונתיות בהיקף של כחצי מיליארד ש"ח;
- \* בניה אינטנסיבית בהיקף שיא של מעל 16 מיליוני מ"ר;
- \* רכישת דירות עם משכנתאות מסובסדות בהיקף שנתי של כ-50,000 יח"ד.

המצב הנוכחי הוא תוצאה של מהלכים משולבים ומכוונים שנקטנו לפני שנה-שנה וחצי, ושממשיכים כעת, על מנת להאיץ את קצב הבניה ולהביא להתייצבות במחירים.

## 2. תמונת מצב

התחלות בניה ביוזמה ציבורית - עד סוף אוגוסט יותחלו בבניה ביוזמה ציבורית כ-21,000 יח"ד מאז התחלת השנה. היקף זה כבר כפול ההספק של התחלות בכל שנת '94.

נראה כי ממשיך קצב התחלות המואץ בעקבות השיווק המאסיבי של קרקעות מאשוקד.

אני משער כי יהיו כמעט 30,000 יח"ד שיותחלו בבניה ביוזמה ציבורית השנה, פי שלוש מההיקף של שנת '94.

יח"ד ושטחיהן בתהליכי בניה שונים - ישנן מעל 93,000 יח"ד שנמצאות בתהליכי בניה שונים, מהן כ-35,000 יח"ד ביוזמה ציבורית.

מספר יח"ד בבניה נמצא במגמת עליה וסביר שאף יעבור את השיא של שנת '91. בשנה זו, יש להזכיר, ניתנה התחייבות רכישה למרבית הבניה ביוזמה ציבורית.

בסה"כ ישנם מעל 16.7 מ"ר בבניה בכל השימושים, שיא שלא היה כמותו.

התחלות בניה פרטית - לגבי בנייה פרטית, הותחלו כ-17,500 יח"ד בבניה פרטית במחצית הראשונה של '95.

ב-24 הערים הגדולות, קצב ההתחלות דומה לממוצע חודשי של כ-1,600 יח"ד במהלך שנת '94, אשר היתה שנת שיא למגזר זה עם כ-33,000 התחלות.

גם לגבי בניה פרטית, אני משער שנראה כ-30,000 התחלות בשנת '95, דהיינו כמעט 60,000 התחלות בסה"כ.

בקשות להיתרי בניה (24 ערים גדולות) - היקף הבקשות להיתרי בניה הינו אינדיקטור טוב לצפי הפעילות בשנה הבאה. כ-15,000 יח"ד נכללו בבקשות להיתרי בניה ב-24 ערים הגדולות עד סוף יוני.

זהו היקף ללא שינוי משמעותי לעומת ממוצע חודשי של הרבעון האחרון של שנת '94.

משכנתאות - מבחינת הביקוש, קצב מימוש המשכנתאות נשאר גבוה, ובחודשים האחרונים אף עלה, במיוחד לגבי זוגות הצעירים.

מדובר בממוצע חודשי של כ-4,200 משכנתאות ל-7 החודשים הראשונים, וזאת לעומת ממוצע חודשי של 4,500 מימושים בשנת '94. עיקר השינוי חל לגבי העולים, מגזר שיש לו הישגי רכישה גדולים ביותר.

### 3. החלטת ממשלה (מאי/יוני '94)

לפני כשנה הגשתי תכנית מקיפה להאצת הבניה ולהתמטנות מחירי הדיור.

התכנית התייחסה לכל המרכיבים בשרשרת יצור הדירה: קרקע, תכנון, פיתוח, כוח אדם, בניה ומימון.

המדיניות שלי הייתה ונשארה לתת לשוק את הכלים לעבוד -- מבחינת קרקע מתוכננת ומפותחת, כוח אדם, מימון ויתר חומרי הגלם -- ולהתערב רק בשוליים.

### 4. שיווק

אין ספק שכשד הבינוי והשיכון וכיו"ר מועצת מקרקעי ישראל, היכולת שלי לטפל ב"חומרי הגלם" לענף מתמקדת במיוחד בתחום התכנון, הקרקע והפיתוח.

בתחומים אלו אני פועל באינטנסיביות:

- \* תכנון - קידמנו תכנון סטטוטורי לעשרות אלפי יח"ד.
  - \* שיווק - שיווקנו אשתקד קרקע לכ-58,000 יח"ד, מהן כ-50,000 יח"ד באזורי הביקוש. גם השנה קצב השיווק אינטנסיבי.
  - \* פיתוח - אנו משקיעים השנה כחצי מיליארד ש"ח בפיתוח שכונות חדשות.
- בתוך משב"ש וממ"י עורכים תכניות בהיקפים של עוד רבבות יח"ד, כדי שסוף, סוף, יהיה מלאי קרקע מתוכננת על המדף.

### 5. שיווק

בתחום השיווק, הוריתי על מספר מהלכים בחודשים האחרונים שמיועדים לייעל את תיפקוד הענף.

לדוגמא, ריווחנו את לוחות הזמנים במכרזי משב"ש: מועד ההתחלה הוארך מ-4 ל-6 חודשים ומועד הגמר מ-22 ל-28 חודש.

כמו-כן הנחיתי את אנשי המשרד לשחרר ערבויות מוקדם יותר, ובמיוחד אחרי שיש התחלות בשטח.

שני מהלכים אלו היו מיועדים להקטין את רמת הסיכון של הקבלנים.

השבוע החלטתי להרחיב את מאגר הקבלנים שרשאים להשתתף במכרזי משב"ש. לפי המסלול החדש, יוכל קבלן שבנה 50 יח"ד במהלך 4 השנים האחרונות להשתתף במכרזים של 50 יח"ד.

במקביל הוריתי למנהלים הכלליים של משב"ש וממ"י להוציא מכרזים לשיווק של מנות קרקע קטנות מתוך מגמה לנצל את כושר היצור של הענף.

#### 6. משכנתאות

ידוע לכולכם שהמשכנתאות לא עודכנו לרוב קבוצות האוכלוסיה מאז יוניאר '92. ובכל זאת קונים דירות בהיקף ניכר — 50,000 לשנה — כאילו היו צמודות למדד לכל אורך התקופה.

בגדול, השוק עובד בצורה תקינה גם לגבי משכנתאות, ולכן התכנית שגיבשתי ושהצגתי בממשלה דוגלת בעדכון דיפרנציאלי שהוא פרוגרסיבי.

בעצם, הקבוצות החזקות אינן זקוקות לעדכון, כי היקף המימושים אינו קטן.

לעומתן, הקבוצות החלשות זקוקות לתוספת והחלטתי לכוון את התוספת ולמקד אותו דווקא מול החלשים יותר.

למהלך זה יש מסר חברתי אבל גם כלכלי: לא יהיה עדכון משכנתאות בצורה גורפת מתוך רצון להמנע מהעלאת מחירים.

## 7. בעיות נוספות

אני ער לכך שיש צורך לטפל במספר בעיות אחרות בענף, למרות שהן אינן בתחום סמכותי העיקרית.

בין היתר, הענף זקוק לכוח אדם "מיובא" ואני מקפיד כי הצרכים של הענף יוצגו בפני הממשלה כדי שהיא תאשר את מצבת כוח האדם הזר בהתאם לצרכים.

נושא אחר, אולי החשוב מכל, קשור למימון. יש בעיות מעיקות וסבוכות שקשורות לגובה הריבית ולדרישות הבנקים להון עצמי. למרות שנושאים אלה הם "ת.פ." של נגיד בנק ישראל ושר האוצר, אני מקיים איתם התייעצויות שוטפות כדי להציג את המשמעויות על הענף מתוך מגמה להגיע לפתרונות אופרטיביים. יש לנו הישגים אבל הבעיה בהחלט לא נפתרה.

## 8. סיום

לסיום, הענף נמצא במצב חיובי. משק הבניה נמצא בהילוך גבוה ואמשיך לפעול לזאת לכם את הכלים לזאת מענה לצרכי השוק בצורה יעילה, עם התערבות שמיועדת לפתור בעיות ולעבוד יחד איתכם ולא לעבוד במקומכם.



## מזכירות הממשלה

ש מ ו ר

ס ד ר י ו ם

לישיבת ועדת השרים להאצת הבניה למגורים  
יום א', ח' באלול התשנ"ה - 3.9.1995

(בשעה 14:00 בלשכת ראש הממשלה)

### א. משרד הבינוי והשיכון

1. דווח על התחלות בניה בפועל מ-1.1.95 ועד 31.8.95 והערכות בדבר התחלות בניה עד 31.12.95.

2. דווח שווק קרקעות מ-1.1.95 ועד 31.8.95 וצפי שווק קרקעות מ-1.9.95 ועד 31.12.95 בפירוט הבא:-

א. פילוג לפי: פרסום, זכיה במכרזים, שווק ללא מכרז וחתימה על עסקה.

ב. שווק הכלול במסגרת 30 התכניות המואצות ותכניות אחרות.

3. צפי שווק קרקעות ב-1996 בפירוט הבא:-

א. מחצית הראשונה ושניה של 1996, במסגרת 30 התוכניות המואצות.

ב. שווק במסגרת תכניות אחרות.

### ב. משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים

דווח על קידום מינהלי של 30 תכניות.

### ג. משרד הבינוי והשיכון

דווח על ביצוע החלטות "ועדת ברודט" לעניין מימון מוסדות ציבור עבור הבניה החדשה (הקריטריונים, יעוד תקציבים לפי ישובים ומועדי התחלת הביצוע בפועל).

ד. מנכ"ל משרד ראש הממשלה, יו"ר ועדת המנכ"לים

הכנת תכניות אב בישובים ערביים ודרוזיים בצפון.  
(מצורפת הצעה להחלטה (נספח 14 בנה).

הכנת תכנית אב ותכניות מפורטות בישובים ערביים ודרוזיים  
בצפון

הצעה להחלטה

מחליטים:

משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל, בתאום משרד ראש הממשלה, יפעלו להכנת תכניות אב/ואו תכניות מפורטות לפיתוח, בכ-25 ישובים ערביים ודרוזיים בצפון (מחוזות צפון וחיפה)

במסגרת זו יועדפו ישובים בהם קיימת קרקע זמינה לשווק, קיים מחסור של קרקע למגורים, לתעסוקה ולשימושים אחרים.

מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הפנים ישתתפו במימון תכניות האב, כדלהלן:-

א. בתכניות בהן חלק ניכר מהקרקעות בניהול ממ"י המימון יהיה בחלוקה של 75% ממ"י ו-25% משרד הפנים.

ב. בתכניות בהן חלק ניכר של הקרקעות הן קרקעות פרטיות, המימון יהיה בחלוקה של 25% ממ"י ו-75% משרד הפנים.

ג. בתכניות בהן כמחצית מהקרקעות בניהול ממ"י וכמחצית קרקע פרטית, המימון יהיה בחלוקה של 50% ממ"י ו-50% משרד הפנים.

מימון התכניות יבוצע במסגרת תקציבים הקיים במשרדי הממשלה.

צוות בהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה (מרכז), נציג משרד הפנים ונציג מינהל מקרקעי ישראל יגבש את רשימת הישובים בהם יבוצע תכנון, תוך הגדרת סדרי עדיפויות.

צוות בהשתתפות נציג משרד הפנים (מרכז), נציג משרד הבינוי והשיכון, נציג מינהל מקרקעי ישראל, נציג משרד ראש הממשלה ומרכז ועדת המנכ"לים לענייני ערבים ילווה את התכנון.

מוגש על ידי מנכ"ל משרד ראש הממשלה יושב ראש ועדת המנכ"לים להאצת הבניה

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל': (02) 847327

פקס': (02) 847859

ת"ד 18110

ירושלים 91180

ה' באב תשנ"ה

1 באוגוסט 1995

010895-1

אל: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון

הנדון: סקר עלויות בתחום הבנייה הרוויה למגורים

לפואד שלום,

בהמשך לבקשתך, עברתי על המסמך שהוכן ע"י מר זאב כהן, מהנדס ושנאי  
מקרקעין עבור משרד ראש הממשלה ושהועבר אליך מלשכתו של מנכ"ל משרד  
ראש הממשלה, מר צבי אלדרוטי.

רקע

א. עורכי העבודה בדקו את מרכיבי דירות בנות 3-4 חדרים ב-20 ישובים  
עירוניים.

ב. ניתוח מרכיבי המחיר התייחס לפרמטרים רבים כדלהלן:

קרקע

אגרות בנייה והיטלי פיתוח

תכנון וייעוץ הנדסי/אדריכלי

חיבור חשמל  
ביטוחים  
הוצאות משפטיות  
מכירה ושיווק  
מימון  
הוצאות בנק וערבויות  
בדיקות ופיקוח  
תקורה  
בנייה ועבודות עפר  
פיתוח צמוד  
פיתוח כללי  
משך רכישה, משך רכוש ומע"מ  
רווח יזמי  
ב.נ.מ.

ג. מקורות המידע לעבודה הם כדלהלן:

דוחו"ת ליווי פיננסי  
עלויות בנייה מחברות הבנייה  
אגרות והיטלי פיתוח ברשויות מקומיות שונות  
מחירי קרקע ע"פ תוצאות מכרזים ועסקאות

#### הערות והמלצות

1. עיקר ערך העבודה הוא בכימות של מרכיבי מחיר הדירה.
2. הניתוח דומה לעבודות מחקר אחרות שנערכו בעבר, כגון אלו שהוזמנו ע"י התאחדות הקבלנים והבונים בשנת '93, וע"י לשכת המהנדסים והאדריכלים בשנת '94.
3. אין בעבודות חידושים או המצאות שלא היו ידועות בגדול לאנשי משב"ש.
4. אני מציע להעזר בממצאי הדו"ח ובהמלצותיו דו"קא בתחומים שתואמים את גישתנו ושהועלו בעבר על ידך.

5. בהקשר זה, אני ממליץ לפנות בכתב לראש הממשלה ולציין שרוח ההמלצות של המחקר שהוזמן ע"י משרדו תואמת הצעות רבות שהועלו על ידיך במהלך השנה וחצי האחרונה בתחום המיסוי, היטל השבחה וכדו' ושאתה מציע לקדם נושאים אלה באופן קונקרטי יחד עם שרי האוצר והפנים.

6. מצ"ב הצעת נוסח של מכתב ברוח זו לעיונך ולהערותיך.

בברכה,

חיים פיאלקוף

הערת: מר עמוס רודין, המנהל הכללי

ה' באב תשנ"ה  
1 באוגוסט 1995

לכבוד  
מר יצחק רבין  
ראש הממשלה

שלום רב,

קראתי בעיון רב את הדו"ח "סקר עלויות בתחום הבנייה הרוויה למגורים"  
שנערך ע"י מר זאב כהן בהזמנת משרדך, שהועבר מלשכתך.

ממצאי הסקר תואמים במידה רבה את הניתוחים שהצגתי בישיבות ממשלה  
ובוועדת שרים להאצת הבנייה במהלך השנה וחצי האחרונה.

בהקשר זה אבקש לציין מספר ממצאים והמלצות ספציפיות שהועלו בדו"ח.

#### אגרות בנייה והיטלי פיתוח

לפי ממצאי הדו"ח, אגרות הפיתוח אינן אחידות ומשתנות בין הרשויות  
המקומיות השונות. ברשויות שבהן מתבצעות עבודות הפיתוח על ידי חברות  
ממשלתיות, הוגדלו היטלי הפיתוח באופן משמעותי.

כאמור, ממצאים אלה תואמים מסקנות שהצגתי בפניך ובפני שר האוצר  
בבאי-יוני אשתקד לקראת ישיבות ממשלה בנושא הדיור וכן באוקטובר בוועדת  
השרים להאצת הבנייה.

עמדתי היתה (ונשארה) כי יש לגבש נוסחה אחידה לקביעת אגרות הבנייה  
והיטלי הפיתוח שתכסה את העלויות בפועל, אך לא תשמש בסיס הכנסות  
למימון הוצאות כלל-עירוניות.

אני חוזר על הצעתי להקים וועדה לגבש שיטה לחישוב עלויות ולקביעת היטלי פיתוח ואגרות בנייה. אני מציע כי נציגי משרדי הפנים, הבינוי והשיכון, האוצר, מינהל מקרקעי ישראל, המרכז לשלטון מקומי והתאחדות הקבלנים והבונים יהיו חברים בוועדה. להערכתי, ניתן לסיים עבודה בנדון במסגרת וועדה זו תוך 4-6 חודשים.

### מיסוי

לפי ממצאי הדו"ח, יש בידי מערכת המיסוי בכדי להשפיע על היצע הדיוור המוצע לשוק ועל המחירים שדירות אלו נמכרות לציבור.

אין אנו מסכימים עם המלצות הדו"ח כי יש לערוך שינויים במרכיבי מיסוי כלל-משקיים כגון מע"מ. יחד עם זאת, המלצות אחרות כגון שימוש במס רכוש ובמס שבח כתמריץ לזרוז הבנייה ועריכת שינויים בהיטל השבחה נראות לי כבעלות פוטנציאל חיובי, וראוי שהן יבחנו בהתאם.

בישיבות רבות איתך ועם שר האוצר, המלצתי לבחון את מערכת המיסוי היחודי של ענף הבנייה. אין לי ספק כי מערכת זו זקוקה לרציונליזציה; להערכתי, צוות משותף בראשותו של נציג משרד האוצר, עשוי לגבש המלצות אופרטיביות בנדון תוך שישה חודשים.

בהקשר זה אבקש להדגיש שתי נקודות חשובות:

א. כמו שר האוצר, אני סבור כי יש למצוא את הדרך להבטיח כי כל שיפור במערכת המיסוי יגיע למשתכן ולא ליזום/לקבלן. מאחר וענף הבנייה נמצא כעת בשיא פעילות על פי פרמטרים רבים עם מעל 90,000 יחידות דיוור בבניה, ומעל 16 מיליוני מ"ר בבנייה בכל השימושים, נדמה כי אכן הגיע הזמן לערוך רפורמה בנדון.

ב. לשיטתי, רפורמה במיסוי היחודי בענף הבנייה אינה חייבת להיות מתורגמת דווקא להקלות במיסוי או בהקטנת הכנסות המדינה. יש לשקול איך ניתן להעזר במיסים שונים כגון מס רכוש, מס שבח והיטל השבחה במגמה להוצאות יותר קרקעות פרטיות לשוק.

בהקשר להיטל השבחה, לדוגמא, מתעכבות בנייתן של אלפי יחידות דיור בגלל העיוותים הקשורים להיטל השבחה. כידוע לך, חלק לא מבוטל מהקרקעות הציבוריות באזורי הביקוש נמצאות בישובים שנכללים במועצות אזוריות. נכונותן להסכים לשינויי יעוד ולהעברת קרקעות אלו לישובים עירוניים הסמוכים תלויה במידה רבה בגביית התקבולים מהיטל השבחה הנובעים מהשינויים המתוכננים.

אין צורך להזכיר כי כספי היטל השבחה מיועדים לממן עבודות פיתוח בשטחים שעוברים רה-תכנון. כאשר התכנון הופך להיות "בן ערובה" בגלל היטל השבחה נוצרת עיוות כפולה: (1) תכניות סטוטוריות ובניית יחידות דיור מתעכבות; (2) לעיתים, הרשות שגובה את היטל השבחה אינה מבצעת את הפיתוח ואילו הרשות "הקולטת" את השטחים המבונים נשארת עם עלויות הפיתוח והמעמסה ללא המקורות הנדרשים.

לסיכום, אני פונה אליך לקיים דיון בנדון על מנת שנוכל לקבל החלטות אופרטיביות בהקדם. אנו מצידנו פועלים באינטנסיביות להרחיב את מלאי התכנון, לפתח שכונות וישובים חדשים ולהגדיל את היצע הבנייה. נדמה כי נדרשות פעולות משלימות כדי להפיק את התועלת המירבית מהצעדים שנקטו במגמה למתן את מחירי הדיור.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר  
שר הבינוי והשיכון

העתיק: מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר  
מר אהוד ברק, שר הפנים

כ"ה בתמוז התשנ"ה  
23 ביולי 1995  
ש 8 - 073



33507

לכבוד  
שר הבינוי והשיכון  
השר בנימין בן-אליעזר

הנדון: סקר עלויות בתחום הבנייה הרוויה למגורים

מצ"ב הסקר שבנדון, בהזמנת משרד ראש הממשלה.

הממצאים מדברים בעד עצמם.

ב ב ר כ ה,

אורי יוניוב  
עוזר המנכ"ל

מדינת ישראל

משרד ראש הממשלה

סקר עלויות בתחום הבניה הרוויה למגורים

בעריכת חב' ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ  
זאב כהן - מהנדס ושמאי מקרקעין

דו"ח מסכם  
יולי 1995

## סקר עלויות בתחום הבניה הרוויה למגורים

### תוכן עניינים:

1. תמצית סקר.
2. שיטת העבודה ותאור הממצאים.
3. טבלאות השוואה מרוכזות.
4. דיאגרמות השוואה מפורטות.

## תמצית ממצאי הסקר

להלן תמצית ממצאי הסקר על התפלגות ממוצעת למרכיבי עלויות הבניה לדירות 3 ו-4 חדרים ממחיר הדירה:

| מרכיב                      | מחוז מרכז | ירושלים | מחוז ת"א | חיפה   | מחוז צפון | מחוז דרום |
|----------------------------|-----------|---------|----------|--------|-----------|-----------|
| אגרות והטלי פיתוח          | 5.5%      | 8%      | 4%       | 6%     | 7%        | 7.5%      |
| עלויות שאינן עלויות ישירות | 7.1%      | 5%      | 6%       | 7%     | 9%        | 8.1%      |
| עבודות בניה ועפר           | 36.6%     | 30%     | 26%      | 37%    | 50%       | 48.6%     |
| מס רכישה, רכוש ומע"מ       | 15%       | 15%     | 15%      | 15%    | 13.7%     | 13.2%     |
| רווח יזם                   | 12.9%     | 15%     | 16%      | 14%    | 13.1%     | 10.9%     |
| קרקע                       | 22.9%     | 27%     | 33%      | 21%    | 6.2%      | 11.5%     |
| מחיר מכירה כולל מע"מ       | 100.0%    | 100.0%  | 100.0%   | 100.0% | 100.0%    | 100.0%    |

עלויות אלו כוללות תכנון, יעוץ, חיבור חשמל, ביטוחים, הוצאות משפטיות, שיווק ומכירות, בנק וערבויות, בדיקות ופיקוח, תקורת החברה.

### ממצאים

#### קרקע -

מרכיב הקרקע הגבוה ביותר ממחיר הדירה במחוז ת"א - 33%.

מרכיב הקרקע הנמוך ביותר בפריפריות במחוז הצפון - 6.2%.

המרכיב תואם למחירי השוק באזורים השונים.

הקרקע מהווה את המינוף העיקרי לקידום הבניה.

העלות הינה הגבוהה ביותר בת"א לעומת זאת היחס בינה ובין מחיר הדירה הינו הנמוך ביותר בת"א.

המרכיב מהווה בין 8% - 5.5% ממחיר הדירה.

קיימים הפרשים משמעותיים בין רשות לרשות.

המרכיב הינו קבוע לכל הארץ, כאשר המע"מ מהווה 14.53% ממחיר הדירה, פרט לאילת בה

הנחנו מ.ע.מ. על מרכיבי הבניה והשירותים בלבד.

עלויות בלתי ישירות - מרכיב זה משתנה מקבלן לקבלן ומגיע עד כדי 9% ממחיר הדירה.

#### המלצות להפחתה במחירי הדירה

1. הגדלת היצע - ע"י עידוד שינוי יעוד בסמוך לאזורים מפתחים, מתן הנחה ממיסים עקיפים.

הפרטת הליך אישור תכניות.

2. הוזלת פיתוח תשתיות - פיקוח על מחירי התשתית ע"י חברות כלכלית.

ביצוע בשיטת מכרזים ישירות ע"י היזמים.

מתן אפשרות לפיתוח סביבתי ע"י היזמים.

3. הוזלת עלויות ע"י שינויים במיסוי:

פטור מוחלט מתשלום היטל השבחה על בניית דירות מגורים לזכאים, מתן הקלות בתשלום מע"מ, בקניית דירות מגורים לזכאים.

הגדלת מס רכוש כתמריץ שלילי על מגרשים זמניים לבניה

עידוד מכרזים על מחיר סופי של דירה לזכאים.

חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ  
שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית

Z.C. SURVEYING & ENGINEERING CO. LTD.  
LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

רח' מוזיר 9, תל-אביב 62961  
טל. 03-5469111-5, Tel. 03-6051262, פקס. 03-6046146 Fax:

ZEEV COHEN - ENGR. S.C.V. R.E. APPRAISER, Lic Surveyor  
JACOB COHEN (M.Sc) - ENGR. R.E. APPRAISER  
GIL HERZBERG - R.E. APPRAISER - Geographer  
GERSHON GOREN - R.E. APPRAISER - Agronom  
EREZ COHEN - R.E. APPRAISER - Geographer  
ZAHY TENE - R.E. APPRAISER  
SIGALIT KAMA - R.E. APPRAISER - Geographer  
DR. GAD NATHAN - R.E. APPRAISER  
ZEEV KOPATZ - R.E. APPRAISER - Economist

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין  
יעקב כהן - מהנדס אזרחי, שמאי מקרקעין  
גיל הרצברג - גאוגרף, שמאי מקרקעין  
גרשון גורן - גאוגרף, אגרונום, שמאי מקרקעין  
ארז כהן - גאוגרף, שמאי מקרקעין  
צחי טנא - שמאי מקרקעין  
סיגלית קמה - גאוגרפית ושמאית מקרקעין  
ד"ר גד נתן - שמאי מקרקעין  
זאב קופטש - כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך: 16/7/95  
סימנו: 1042/95 א'

לכבוד  
משרד ראש הממשלה  
קרית הממשלה - ירושלים  
לידי מר אורן יוניוב  
אדון נכבד,

הנדון: סקר עלויות בתחום הבניה הרוויה למגורים

לוט תוצאות נתוני הסקר הנ"ל.

בכבוד רב,  
זאב כהן  
מהנדס ושמאי מקרקעין



**חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ**  
**שמאות מקרקעין, מדידות והנדסה אזרחית**

**Z.C. SURVEYING & ENGINEERING CO. LTD.**  
**LAND VALUATION, SURVEYING & CIVIL ENGINEERING**

רח' מוזיר 9, תל-אביב 62961 9, Mozir, Tel-Aviv  
טל. 03-5469111-5, 03-6051262 Tel. פקס. 03-6046146 Fax:

**ZEEV COHEN - ENGR. S.C.V. R.E. APPRAISER, Lic Surveyor**  
**JACOB COHEN (M.Sc) - ENGR. R.E. APPRAISER**  
**GIL HERZBERG - R.E. APPRAISER - Geographer**  
**GERSHON GOREN - R.E. APPRAISER - Agronom**  
**EREZ COHEN - R.E. APPRAISER - Geographer**  
**ZAHU TENE - R.E. APPRAISER**  
**SIGALIT KAMA - R.E. APPRAISER - Geographer**  
**DR. GAD NATHAN - R.E. APPRAISER**  
**ZEEV KOPATZ - R.E. APPRAISER - Economist**

**זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין**  
**יעקב כהן - מהנדס אזרחי, שמאי מקרקעין**  
**גיל הרצברג - גאוגרף, שמאי מקרקעין**  
**גרשון גורן - גאוגרף, אגרונום, שמאי מקרקעין**  
**אריז כהן - גאוגרף, שמאי מקרקעין**  
**צחי טנא - שמאי מקרקעין**  
**סיגלית קמה - גאוגרפית ושמאית מקרקעין**  
**ד"ר גד נתן - שמאי מקרקעין**  
**זאב קופטש - כלכלן ושמאי מקרקעין**

תאריך: 16/7/95 DATE:  
סימנו: 1042/95 REF:

**סקר עלויות בתחום הבניה הרוויה למגורים**

**פרק א' - הקדמה**

נתבקשנו ע"י משרד ראש הממשלה לבצע סקר עלויות בבניה רוויה בדירות בנות 3-4 חדרים ב- 20 רשויות.

לצורך ביצוע הסקר בוצעו הפעילויות הבאות:

1. נסקרו מחירי דירות חדשות בנות 3-4 חדרים באתרי בניה שונים, ב- 22 ערים בכל מחוזות הארץ.
2. נאספו נתונים על עלויות בניה על מרכיביהן השונים בחברות הבניה.
3. נאספו נתונים על התפלגות המחירים על פי דוחות ליווי פיננסי לחברות בניה שונות.
4. נאספו נתונים על עלויות תשתית ואגרות בניה ברשויות שונות.
5. נותחו מחירי קרקע ופיתוח על פי תוצאות מכרזים ועסקאות.
6. נתקבלו נתונים חלקיים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
7. הושאו מחקרים ופרסומים שונים בתחום עלויות הבניה.

איסוף הנתונים בוצע בערים דלהלן :

א. מחוז המרכז

- (1) ראשלי"צ
- (2) רחובות
- (3) יבנה
- (4) נתניה
- (5) רעננה
- (6) לוד
- (7) כפר סבא
- (8) פתח תקוה
- (9) מודיעין

ב. מחוז הדרום

- (1) אילת
- (2) באר שבע
- (3) אשדוד
- (4) קרית גת
- (5) ערד

ג. מחוז חיפה והצפון

- (1) חדרה
- (2) חיפה
- (3) קרית ביאליק
- (4) מגדל העמק

ד. מחוזות תל-אביב וירושלים

- (1) ת"א
- (2) חולון
- (3) אור יהודה
- (4) ירושלים

תודתנו נתונה למר אורן יוניוב ממשדד ראש הממשלה על העזרה ושיתוף הפעולה.

## פרק ב' - מטרה

מטרת הסקר ליתן כלים ונתונים בידי מעצבי המדיניות לקבל החלטות שתקדמנה את מדיניות הוזלת הדירות העממיות.

הסקר מציג תמונת "נתוני שדה" של מחירי דירות עממיות בנות 3-4 חדרים על מרכיביו ואת השונות במרכיבים בין הערים השונות. נתוני הסקר מאפשרים אבחנה מהירה בין המרכיבים הקבועים והמרכיבים המשתנים בעלות הדירות.

## פרק ג' - כללי

1. מאז שנת 1990 בה החלה העליה ההמונית, נעשים מאמצים לספק דיור לכל אזרח, ולהוזיל את הבניה העממית לעולים, לזכאים ולזוגות צעירים.

2. מדיניות הממשלה להוזלת מחירי הדירות התנסתה במישורים רבים, וביניהם:

- הנחות במחיר קרקע (סיבסוד המצרך).
- הלוואות נוחות ומענקים (סיבסוד הנצרך).
- הקצאת קרקע מסיבית.
- קידום התכנון ע"י הוראת שעה (ול"ל).
- הגדלת ההיצע ע"י תמריצים לבניה מהירה.
- הקצאת קרקע בשיטות שונות, ביטול מחירי מינימום, התחייבות רכישה וכד'.
- בניה למשתכן ע"י מכרזי מחיר קבוע לצרכן.
- השקעה מסיבית ב"תשתיות על" בתקציבי מדינה.
- הגדלת המשכנתאות ושיפור תנאים.

חלק מהמאמצים לא נחלו הצלחה מכרעת וחלקם זכו בהצלחה חלקית. מחירי הדירות ממשיכים לעלות כשהזכאים, העולים והזוגות הצעירים עדיין מתקשים ברכישת דירות.

3. הסיבות לעלית מחיר הדירות נעוצות במרכיבים רבים ושונים, שעיקרם:

- א) חוסר היצע מספיק לציבור הנצרכים כתוצאה ממחסור בקרקע מתוכננת, חוסר יעילות בשיווק, הליכי רישוי מסורבלים, חוסר "תשתיות על" ותשתיות סביבתיות.
- ב) התייקרות בניה עקב העליה התלולה ברמת החיים ובסטנדרט הבניה ונכונות הקונים הפוטנציאליים בשוק החופשי לשלם מחירים גבוהים.

- (ג) מוסדות התכנון העלו בצורה משמעותית את דרישותיהם בנושאי תשתיות, איכות הסביבה, איכות בניה, רמת הפיתוח וסטנדרט התקנים השונים למיניהם.
- (ד) קשיי בניה עקב מערכת חוקים, תקנות ונהלים (כ-2500 במספר) בנושאי בניה למגורים. החובה לבנות במסגרת כה מורכבת עודדה את הצרכנים להגיש תביעות איכות נגד קבלנים. שיעור התביעות נגד קבלנים מגיע ל-4% מהיקף הדירות ונמצא במגמת עליה. התוצאה היא התייקרות בניה.
- (ה) נטל המיסוי הכבד החל על מקרקעין כגון מס רכישה, מס שבת, היטל השבחה עירוני, מס רכוש, מ.ע.מ, מס הכנסה. המיסוי גורם למוטיבציה שלילית למימוש מקרקעין.
- (ו) גידול במספר הקונים הפוטנציאלים שעה ששוק ההון וקרנות החסכון נחלשים. הציבור מאמין שהשקעה בדירות מהווה אפיק השקעה ותחליף לחיסכון. התוצאה היא שגדל ציבור הקונים הפוטנציאליים מעל ומעבר למספר הצרכנים הטבעי הזקוק לדירה עקב הרחבת משפחה, נשואין, חוסר קורת גג וכד'.
- התחליף לחסכון פיננסי יוצר לחץ על שוק המקרקעין וגורם לעליית מחירי דירות.

#### פרק ד' - המרכיבים בסעיפי עלויות הבניה וממצאי הסקר

1. אגרות בניה והיטלי פיתוח  
 בסעיף הנ"ל נכללים תשלומים לרשות המקומית ו/או לחברה המבצעת את הפיתוח. התשלומים כוללים אגרות בניה ואגרות פיתוח לכיסוי הוצאות הקשורות לביצוע ביו, תיעול, מים, כבישים ומדרכות.  
 החיובים לכל מרכיב מתבצעים על בסיס גודל מגרש, השטח הבנוי, וכן תשלום קבוע ליחידת דיור.  
 אגרות הבניה אחידות בכל רחבי הארץ ושיעורן כ- 10 דולר למ"ר.  
 אגרות הפיתוח אינן אחידות ומשתנות מרשות אחת לשניה. מעבר לאגרות הפיתוח דורשות לאחרונה רשויות מסוימות תוספת תשלום בגין תשתיות על, מבני ציבור, פיתוח סביבתי וכד'.
- התשלום הנדרש משתנה מרשות לרשות ולעיתים מאתר לאתר.
- ברשויות המתבססות על היטלי פיתוח הסטוריים, החיוב מגיע לכדי כ- 50 \$/מ"ר.

ברשויות רבות ובעיקר ברשויות בהן מתבצע הפיתוח ע"י החברות הכלכליות או ע"י חברות ממשלתיות, הוגדלו היטלי הפיתוח באופן משמעותי, כלהלן:

בראשלי"צ עד כ- 135 \$/מ"ר.

במודיעין עד כ- 120 \$/מ"ר.

בת"א ובירושלים עד כ- 200 \$/מ"ר.

## 2. תכנון ויעוץ

סעיף זה מתייחס לתשלום למתכננים בגין תכנון לסוגיו הכולל אדריכל, קונסטרוקציה, מהנדסי חשמל, סניטציה וכן יועצים לתכנון, כגון יועצי קרקע, תנועה וכיו"ב. במחיר זה נכללות הוצאות העתקות אור לתכניות השונות (המהוות כ-10% מעלות התכנון). העלות משתנית בעיקר בהתאם לגודל הפרוייקט.

משפיעים נוספים הינם מיקום האתר ומורכבותו. הממצאים מורים על מחירים שבין 10-23 דולר למ"ר.

## 3. חיבור חשמל

סעיף זה מתייחס לתשלום לחברת חשמל עבור חיבור הבנין לרשת החשמל. המחיר אחיד ליחידת דיור ומותנה בעיקר במספר הפזות 3 או 2. העלות היא כ- 10-15 \$/מ"ר.

## 4. ביטוחים

סעיף זה מתייחס לביטוח המבנה וצד ג' ע"י היזם, זאת בנוסף על ביטוחי הקבלן הנכללים בעלות הבניה. ההוצאות על פי הממצאים נעות בסביבת 3-6 \$/מ"ר.

## 5. הוצאות משפטיות

סעיף זה מתייחס לסעיפי משנה כלהלן:

(1) תשלום לעריכת הסכמים הקשורים ביזמות, רכישת קרקע, ייצוג ברשויות וכו'.

(2) הוצאה משפטית הקשורה בהסכמי מכירת הדירות.

ההוצאות לעורכי הדין מועמסות בדרך כלל על הרוכש, וזאת בנוסף למחיר הדירה.

שעור התשלום הנוסף המוטל על רוכש הדינה הינו 0.5%-1.5% ממחיר הדירה.

מאחר ותשלום זה חל על הרוכש מעבר למחיר הדירה, אין לו משמעות בסקר הנדון והוא מופיע בערך אפס.

6. מכירה ושיווק

הסעיף מתייחס להוצאות הכרוכות במכירת הדירות. הכוונה להוצאות פרסום, תשלומי משכורות לאנשי מכירות ואחזקת משרדי מכירות באתר או במשרדי החברה. לחילופין תשלום למשרדי פרסום ותיווך המרכזים את המכירות. העלות מותנית במיקום הבנין ובמידת האטרקטיביות של הדירות. העלות נעה בין 0.9%-3% ממחיר המכירה.

7. הוצאות בנק וערבויות

הסעיף מתייחס לכל העמלות המשולמות לבנק כגון עמלת ערבות לפי חוק המכר והוצאות בגין ערבויות ביצוע. ההוצאות נעות בין 0.7%-1% ממחיר המכירה.

8. מימון

תשלומי ריבית על האשראי למימון פרויקט. העלות הסופית משתנה בהתאם לקצב המכירות, עוצמה פיננסית של הקבלן, תנאי האשראי, וסוג העסקה, לדוגמא בעסקת קומבינציה ובמכירה "על הנייר". עלויות המימון נמוכות ועשויות להגיע לאפס. עלות המימון בסקר נעה בין 0.7%-1.3% ממחיר הדירה. ניתן להסביר עלות נמוכה זו בכך שהאתרים הנסקרים הצליחו בשיווק מוקדם.

9. בדיקות, פיקוח ושונות

סעיף זה כולל:

- בדיקות תקינה של מכון התקנים, הטכניון וכו', המחויבת על פי הנוהלים והתקנות.
  - תשלום עבור עמלת פיקוח- בליווי פיננסי.
  - סעיף סל שונות (משרדיות וכו').
- הוצאות אלה נעות בין 0.4%-0.8% ממחיר הדירה.

10. תקורת החברה

הוצאות כלליות של החברה, שאינן קשורות באופן ישיר לפרוייקט (משרדים, רכב, משכורות פקידים, הנהלה וכו'), המיוחסות לפרוייקט לפי חלקו מסך הפעילות של החברה. התקורה משתנה בהתאם למבנה הארגוני של החברה, גודלה, גודל הפרוייקט, שיטת החיוב וכד'. חברות הבניה שנסקרו כוללות בסעיף זה מרכיבים שונים בהתאם להחלטת ההנהלה. הנתונים שהוצגו נעים בין 0.9%-2.2% ממחיר הדירה.

11. בניה ועבודות עפר

סעיף זה מתייחס להוצאה הכוללת לבניה פיזית של הפרוייקט כולל רווח של הקבלן המבצע. ניתן לחשב את עלות הבניה בקירוב רב על פי התכניות והמפרט הטכני. עלות הבניה נעה בין \$ 480-670 /מ"ר. באזורי יוקרה הסטנדרט עולה והמחירים גבוהים יותר.

12. פיתוח צמוד

הסעיף כולל פיתוח החצר בתחום המגרש לרבות חניה, גינה, גידור, תאורה, ניקוז, גיטון וכו'. במידה ומעמיסים עלות זו על הדירות, נעים המחירים בתחום הסקר בין \$ 21-100 /מ"ר. העלות מותנית בגודל המגרש, במבנה הקרקע (סלעי חולי), בטופוגרפיה, בדרישות מהנדס העיר, בסטנדרט הפיתוח וכד'.

13. ב.נ.מ ושונות

סעיף זה מתייחס להוצאות שאינן נצפות מראש, בגין תקלות, שינויים וכד'. סעיף זה הסתכם ב- 1.2%-1% ממחיר הדירה.

14. פיתוח כללי

הסעיף מתייחס לפיתוח כללי למשהב"ש, לחברות ממשלתיות או לחברה כלכלית של הרשות המקומית. לעיתים מבוצע הפיתוח ע"י היזם במקום תשלום אגרות פיתוח לרשות. בדרך זו מותאם קצב הפיתוח לקצב הבניה. על פי אגרות הפיתוח הרגילות שנבדקו בערים, העלויות הן כ- \$ 50 /מ"ר. החברות הממשלתיות כמו חברת "ערים" או החברות הכלכליות העירוניות, הגדילו את ההוצאות באופן משמעותי עד כ- \$ 200 /מ"ר.

15. מס רכישה, מס רכוש ומ.ע.מ.

הסעיף מתייחס למרכיב המיסוי הממשלתי.

1. מס רכישה על רכישת הקרקע

ע"י "חברה משכנת" - 0.5% ממחיר הקרקע.

אחרים - 5% ממחיר הקרקע. ברכישת דירה משולמים 0.5%-4.5%, לפי מדרגות מס. קיים פטור ממס רכישה ברכישה ראשונה של דירה באזור פיתוח, רכישה ע"י עולים חדשים, רשויות מקומיות, נכים, פצועי צה"ל והורים שכולים.

2. מס רכוש- המשולם ע"י חברה קבלנית 1.2% משווי הקרקע לשנה בתקופת הבניה.

בעל קרקע משלם 2.5% משווי הקרקע לשנה.

3. מ.ע.מ. - שיעור המ.ע.מ. הנו 17% ממחיר הדירה לפני מס או 14.53% ממחיר המכירה.

במהלך הבניה חל מ.ע.מ. על שירותים וחומרים.

השיעור הכולל של מיסים אלה נע בין 14.7%-15.2% ממחיר הדירה.

השיעור הנ"ל אינו כולל הכנסות נוספות לאוצר המדינה ממס הכנסה, מס שבח ששיעורם כ- 38% מהרווח.

16. רווח יזמי

הפער בין מחיר המכירה לבין סה"כ עלות.

הרווח המקובל נע בין 10%-20% ממחיר הדירה.

בהתחשב בעובדה שהסקר מתייחס לדירות בנות 3-4 חדרים בבנין ואינו מתייחס לדירות נוספות יקרות בהן הרווח גדול יותר כגון דירות גג ודירות גן או דירות מדורגות עם מרפסות, מתקבל רווח בסביבות 12%.

17. שווי הקרקע

שווי הקרקע במועד מכירת הדירה (אינו בהכרח שווי הרכישה של הקרקע) הפער בן שווי הרכישה המקורי לשווי הקרקע במועד המכירה משתנה ככל שגדל פער הזמן בין המועדים (רכישה ומכירה), וזאת בגין עליית מחירי הקרקעות בשנים האחרונות, מעל ומעבר למדד הבניה.

אין תקן מחייב בקביעת שטח דירה למכירה.

קבלנים, ובהתאם חשבים בחברות בניה שונות, מחשבים באופן שונה את שטח הדירה.

בין השיטות יש לציין:

- א. שטח ברוטו הכולל את כל השטחים הציבוריים בקומה.
  - ב. שטח ברוטו הכולל את שטח היקף הדירה בתוספת חלק יחסי בחדר מדרגות.
  - ג. שטח ברוטו הכולל את השטח היחסי של כל שטחי השירות בכל הקומות, למעט חניונים.
  - ד. בדירות ישנות יש שהשטח הוא השטח הרשום בטאבו, והוא שטח נטו ללא קירות חיצוניים.
- השטחים באים לידי ביטוי בחוזים המוגשים ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמס שבת, לפיכך הסטטיסטיקות הנערכות אינן משקפות את המציאות.

#### פרק ה' - המלצות

במידה וקיימת מדיניות להפחית את מחירי הדירות העממיות, ניתן להשתמש במנופים הכלכליים, פיסקליים הקובעים את המחיר והם: הגדלת היצע, הוזלת עלויות פיתוח, שימוש במיסים כתמריץ. מרבית הקרקעות בישראל נתונות "כפקדון" בידי מנהל מקרקעי ישראל ובשליטתו. הקרקע מהווה מנוף פיננסי בסיסי ועיקרי בפיתוח, בניה וקליטה, למרות שהוא מהווה אחוז קטן יחסית, בין 10%-30% משווייה של הדירה.

#### 1. הגדלת היצע

- א. עידוד שינוי יעוד ובניה של קרקעות לרבות קרקעות מוחכרות בקרבת הערים ומתן תמריץ בזכויות למי שיבנה דירות לזכאים בתוך פרק זמן קצר וקצוב - ובכך להגדיל את ההיצע.
- ב. מתן הנחה ממיסים למי שיבנה דירות לזכאים במחיר קבוע תוך פרק זמן קצר וקצוב - ובכך להגדיל את היצע הדירות לזכאים.
- ג. עידוד הכנת תכניות מפורטות בהליכים מקוצרים גם ע"י גופים פרטיים שיאושרו לנושא זה ויאוצלו להם סמכויות אישור תכניות (דוגמת משרדים פרטיים, רישוי לרכב) - ובכך להגדיל את מספר התכניות המאושרות, כשהוועדות המחוזיות תעסוקנה בתוכניות מתאר בלבד.

ד. הקצאת משאבי פיתוח ממלכתיים לביצוע תשתיות ויצירת זמינות לבתיים בהם מתוכננות דירות 3 ו-4 חדרים המיועדות לזכאים.

ה. מתן סבסוד ישיר למשתכנים ע"י הלוואות עומדות באופן סלקטיבי ובאיזורים מועדפים, וכן הגדלת המשכנתאות.

## 2. הוזלת פיתוח התשתיות

א. פיקוח על מחירי התשתיות המתבצעות ע"י חברות כלכליות בערים השונות ומניעת מונופול בביצוע התשתיות.

ב. ביצוע התשתיות בשיטת מכרזים פומביים שימומנו באופן ישיר ע"י יזמים ללא הוצאות תיווך.

ג. מתן אפשרות ועדיפות לביצוע פיתוח שכונתי ע"י יזמים פרטיים בפיקוח הרשויות המקומיות.

ד. זרוז התקציב והביצוע של תשתיות על ע"י הממשלה.

ה. סבסוד התשתיות בשכונות המיועדות לזכאים.

## 3. הוזלת עלויות ע"י שינויים במיסוי

א. פטור מהיטל ההשבחה לדירות 3 ו-4 חדרים המיועדות לזכאים. הפטור ניתן כיום רק לבעלי הקרקע הבונים לעצמם או לקרוביהם דירות עד 120 מ"ר.

ב. מתן הקלות במס שבח ומס רכוש ומ.ע.מ. לקבלנים הבונים דירות לזכאים תוך פרק זמן קצוב.

ג. הגדלת מיסי רכוש כתמריץ שלילי על מגרשים זמינים - בתחומי הערים והמקומות בהם קיים פיתוח ובכך יגדל ההיצע.

ד. פרוסום מכרזים ע"י הממשלה על מחיר מינימלי של דירה לזכאים ולא על מחיר הקרקע לדירה.

ה. העברת היטל השבחה החל על המינהל ישירות לזכאים.

ו. מתן פטור בבניה לזכאים מדמי היתר ודמי הסכמה המשולמים למינהל, ששיעורם בין 1/3 ל- 51% מערך הקרקע.

ז. המקור לכיסוי תקציבי של הסבסוד לזכאים וההקטנה במיסוי יהיה הגדלת ההכנסות בגין הגדלת ההיצע.

יש לציין שההכנסה הישירה ממיסי מקרקעין מגיע לכדי כ- 15% ממחיר הדירה וזאת מבלי להביא בחשבון הכנסות ממס הכנסה או ממס שבח מקרקעין.

## סיכום

- א. הסקר מורה כי הרווח היזמי הינו כ- 12%.
- כאשר הקבלן מוכר דירותיו בראשית הבניה ולאחר מכן במהלך הבניה, עולים מחירי הדירות בשיעור של 12%, לא יוכל הקבלן לרכוש מחדש מגרש דומה לזה שהיה בידיו, בנוסף יחול מס הכנסה על הרווח המוצהר (מצב מציאותי בתנאי שוק המקרקעין מאז 1990).
- מומלץ ליצור מנגנון לפיו תבוצע בניה קבלנית תקציבית על קרקעות המינהל, תוך מימון הבניה ע"י מכירת דירות במהלך הבניה.
- הפיקוח על הבניה למשתכן במחיר קבוע מומלץ שיבוצע ע"י חברות הנדסיות במתכונת "בנה דירתך".
- ב. הסקר מורה כי מרכיב הוצאות הפתוח-פרוץ-וקיימים הבדלים של כ- 400% בין רשות אחת לרשות אחרת. נושא זה צריך לבוא על פתרונו.
- ג. מאחר והשקעה בדירה נחשבת בעיני ציבור רחב כאפיק חסכון והשקעה סולידית, יוצא שציבור הקונים הפוטנציאליים גדל מעל ומעבר לגידול הטבעי ותוספת משפחות עולים. במצב הנוכחי של שוק ההון והחסכון, בשלב זה - עד ליצירת אפיק חסכון מוניטרי חליפי רצוי להשאיר את שוק הדירות היוקרתיות בידי השוק הפרטי, ולהתמקד בעידוד בניה והורדת מחירי הדיור לזכאים.

## ריכוז נתונים

| דרום ריכוז |       |               |       | צפון      |       |              |       | חיפה          |       | ת"א ריכוז     |       |         |       | ירושלים ריכוז |       |               |       | מרכז ריכוז    |       |       |       | המרכיב                   |
|------------|-------|---------------|-------|-----------|-------|--------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|-------|-------|--------------------------|
| ממוצע דרים |       | ממוצע באחוזים |       | מגדל העמק |       | ממוצע מחז' % |       | ממוצע באחוזים |       | ממוצע תל אביב |       | באחוזים |       | ירושלים גילה  |       | ממוצע באחוזים |       | ממוצע מ.מרכיב |       |       |       |                          |
| ת"ד 4      | ת"ד 3 | ת"ד 4         | ת"ד 3 | ת"ד 4     | ת"ד 3 | ת"ד 4        | ת"ד 3 | ת"ד 4         | ת"ד 3 | ת"ד 4         | ת"ד 3 | ת"ד 4   | ת"ד 3 | ת"ד 4         | ת"ד 3 | ת"ד 4         | ת"ד 3 | ת"ד 4         | ת"ד 3 |       |       |                          |
| 100%       | 100%  | 1127          | 1187  | 100%      | 100%  | 1125         | 1150  | 1344          | 1435  | 100%          | 100%  | 2323    | 2737  | 100%          | 100%  | 2000          | 2200  | 100%          | 100%  | 1587  | 1655  | מחיר מכירה למר כולל מע"מ |
| 7.7%       | 7.3%  | \$86          | \$86  | 7.1%      | 7.0%  | \$80         | \$80  | 5.4%          | 6.3%  | 4.1%          | 3.9%  | \$95    | \$108 | 9.0%          | 8.2%  | \$180         | \$180 | 5.5%          | 5.2%  | \$87  | \$86  | אגרות והיטלים            |
| 8.1%       | 8.0%  | \$91          | \$95  | 9.0%      | 9.6%  | \$101        | \$111 | 7.1%          | 7.0%  | 5.6%          | 5.5%  | \$130   | \$149 | 5.4%          | 5.2%  | \$108         | \$115 | 7.1%          | 7.3%  | \$112 | \$121 | עלויות שאינן עלויות בניה |
| 48.6%      | 46.2% | \$548         | \$548 | 49.9%     | 48.8% | \$561        | \$562 | 39.7%         | 36.9% | 32.9%         | 31.9% | \$764   | \$874 | 30.6%         | 27.8% | \$612         | \$612 | 36.6%         | 35.3% | \$580 | \$585 | עבודות בניה ועפר         |
| 13.2%      | 13.2% | \$149         | \$157 | 14.7%     | 14.7% | \$165        | \$169 | 14.8%         | 14.9% | 15.1%         | 15.2% | \$350   | \$417 | 15.5%         | 15.4% | \$311         | \$340 | 15.2%         | 15.1% | \$241 | \$250 | מס רכישה רכוש ומע"מ      |
| 10.9%      | 11.5% | \$123         | \$136 | 13.1%     | 13.1% | \$147        | \$151 | 15.2%         | 12.1% | 10.2%         | 8.7%  | \$238   | \$238 | 14.5%         | 15.0% | \$289         | \$330 | 12.9%         | 12.7% | \$204 | \$211 | רווח יזם                 |
| 11.5%      | 13.8% | \$130         | \$164 | 6.2%      | 6.8%  | \$70         | \$78  | 17.8%         | 22.8% | 32.1%         | 34.8% | \$746   | \$951 | 25.0%         | 28.3% | \$500         | \$623 | 22.9%         | 24.4% | \$364 | \$403 | קרקע למ"ד                |



## התפלגות מרכיבי עלויות בדירות 4 – 3 חדרים

| מחוז  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| המרכז |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       | מחוז  |       |
| ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   | ח 4   | ח 3   |
| 100%  | 100%  | 1587  | 1655  | 1500  | 1550  | 1609  | 1647  | 1390  | 1500  | 1500  | 1580  | 1680  | 1794  | 1270  | 1276  | 1820  | 1900  | 1400  | 1500  | 1700  | 1750  | 2000  | 2050  |
| 5.5%  | 5.2%  | \$87  | \$86  | \$55  | \$55  | \$90  | \$90  | \$140 | \$140 | \$50  | \$50  | \$66  | \$66  | 111   | 101   | \$87  | \$87  | \$76  | \$76  | \$135 | \$135 | \$56  | \$56  |
| 0.9%  | 1.1%  | \$14  | \$18  | \$12  | \$16  | \$14  | \$18  | \$14  | \$18  | \$14  | \$18  | \$14  | \$18  | \$12  | \$16  | \$14  | \$18  | \$14  | \$18  | \$14  | \$18  | \$14  | \$18  |
| 0.7%  | 0.9%  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  | \$11  | \$15  |
| 0.2%  | 0.2%  | \$3   | \$3   | \$2   | \$2   | \$2   | \$2   | \$3   | \$3   | \$3   | \$3   | \$3   | \$3   | \$1   | \$1   | \$1   | \$1   | \$4   | \$4   | \$4   | \$4   | \$3   | \$3   |
| 0.1%  | 0.0%  | \$1   | \$1   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$8   | \$8   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   | \$0   |
| 0.0%  | 0.9%  | \$0   | \$16  | \$30  | \$30  | \$12  | \$12  | \$12  | \$13  | \$19  | \$19  | \$13  | \$13  | \$17  | \$17  | \$15  | \$15  | \$8   | \$8   | \$12  | \$12  | \$18  | \$18  |
| 0.9%  | 0.9%  | \$14  | \$14  | \$8   | \$8   | \$7   | \$7   | \$20  | \$20  | \$14  | \$14  | \$20  | \$20  | \$15  | \$15  | \$16  | \$16  | \$18  | \$18  | \$15  | \$15  | \$9   | \$9   |
| 0.8%  | 0.8%  | \$13  | \$13  | \$27  | \$27  | \$18  | \$18  | \$9   | \$10  | \$16  | \$16  | \$6   | \$6   | \$15  | \$15  | \$14  | \$14  |       |       | \$15  | \$15  | \$10  | \$10  |
| 0.5%  | 0.5%  | \$8   | \$8   | \$0   | \$0   | \$6   | \$6   | \$10  | \$10  | \$4   | \$4   | \$13  | \$13  | \$7   | \$7   | \$7   | \$7   | \$20  | \$20  | \$4   | \$4   | \$5   | \$5   |
| 2.1%  | 2.0%  | \$34  | \$34  | \$69  | \$69  | \$18  | \$18  | \$37  | \$40  | \$46  | \$46  | \$35  | \$35  | \$45  | \$45  | \$10  | \$10  | \$20  | \$20  | \$40  | \$40  | \$16  | \$16  |
| 33.5% | 32.4% | \$531 | \$535 | \$484 | \$484 | \$500 | \$500 | \$555 | \$600 | \$500 | \$500 | \$520 | \$520 | \$520 | \$520 | \$600 | \$600 | \$550 | \$550 | \$550 | \$550 | \$530 | \$530 |
| 2.0%  | 1.9%  | \$31  | \$31  | \$9   | \$9   | \$10  | \$10  | \$100 | \$100 | \$72  | \$72  |       |       | \$28  | \$28  | \$19  | \$19  | \$30  | \$30  | \$26  | \$26  | \$21  | \$21  |
| 1.1%  | 1.1%  | \$18  | \$18  | \$18  | \$18  | \$10  | \$10  | \$21  | \$22  | \$17  | \$17  |       |       | \$30  | \$30  | \$23  | \$23  | \$30  | \$30  | \$16  | \$16  | \$12  | \$12  |
| 0.0%  | 0.0%  | \$0   | \$0   |       |       |       |       | (120) | (120) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | (135) | (135) |       |       |
| 0.6%  | 0.6%  | \$10  | \$10  | \$35  | \$35  |       |       | \$6   | \$6   | \$16  | \$16  | \$5   | \$5   | \$5   | \$5   | \$4   | \$4   | \$15  | \$15  | \$4   | \$4   | \$9   | \$9   |
| 14.5% | 14.5% | \$231 | \$240 | \$218 | \$225 | \$234 | \$239 | \$202 | \$218 | \$218 | \$230 | \$244 | \$261 | \$185 | \$185 | \$264 | \$276 | \$203 | \$218 | \$247 | \$254 | \$291 | \$298 |
| 64.2% | 62.9% | 1019  | 1041  | 978.6 | 993.9 | 931.8 | 945.3 | 1140  | 1215  | 998.9 | 1019  | 950.1 | 974.7 | 1002  | 1000  | 1093  | 1113  | 999.4 | 1022  | 1093  | 1108  | 1006  | 1021  |
| 12.9% | 12.7% | 204.1 | 210.5 | \$200 | \$220 | \$241 | \$247 | \$139 | \$150 | \$150 | \$158 | \$202 | \$179 | \$127 | \$128 | \$309 | 323   | \$210 | \$225 | \$213 | \$219 | \$250 | \$256 |
| 22.9% | 24.4% | 363.5 | 402.9 | \$321 | \$336 | 435.9 | \$455 | \$111 | \$135 | 351.1 | 403.5 | \$528 | \$640 | \$141 | \$148 | \$417 | \$464 | \$191 | \$253 | \$394 | \$423 | \$744 | \$772 |

## תקציר נתוני התפלגות מרכיבי עלויות בדירות 4 - 3 חדרים

| המרכיב | ירושלים |  |  |  |              |  |  |  | תל אביב   |  |  |  |             |  |  |  | מחוז חיפה |  |  |  |         |  |  |  | צפון     |  |  |  |         |  |  |  |             |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |         |  |  |  |   |  |  |  |
|--------|---------|--|--|--|--------------|--|--|--|-----------|--|--|--|-------------|--|--|--|-----------|--|--|--|---------|--|--|--|----------|--|--|--|---------|--|--|--|-------------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|---|--|--|--|
|        | כאחדים  |  |  |  | ירושלים גילה |  |  |  | תל א צפון |  |  |  | חולון-בגדאד |  |  |  | מסדע כח   |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | אור דודא |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | חולון-בגדאד |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מסדע כח |  |  |  | מ |  |  |  |

## התפלגות מרכיבי עלויות בדירות 4 – 3 חדרים

| המרכיב                    |  | ירושלים     |       |            |       | מחוז תל אביב |       |         |       |            |       |            |       | מחוז חיפה  |       |                 |         | צפון         |       |
|---------------------------|--|-------------|-------|------------|-------|--------------|-------|---------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|-----------------|---------|--------------|-------|
|                           |  | באחוזים     |       | דירגים גלר |       | ת"א צפון     |       | תל-אביב |       | אזור הדרום |       | מסביב כרמל |       | מסביב כרמל |       | ק.ביאליץ ומסביב |         | מסביב חיפה % |       |
|                           |  | ח.4         | ח.3   | ח.4        | ח.3   | ח.4          | ח.3   | ח.4     | ח.3   | ח.4        | ח.3   | ח.4        | ח.3   | ח.4        | ח.3   | ח.4             | ח.3     | ח.4          | ח.3   |
| שטח דירה                  |  | 100         | 75    |            |       | 110          | 85    |         |       | 120        | 92    |            |       | 100        | 78    | 107             | 75      | 115          | 88    |
| מחיר מכירה למ"ר בלול מצ"מ |  | 2000        | 2200  | 100%       | 100%  | 3550         | 3765  | 100%    | 100%  | 1700       | 1708  | 2277       | 2737  | 1150       | 1230  | 1682            | 1800    | 1344         | 1435  |
| אגרות היטלים              |  | \$180       | \$180 | 8.2%       | 9.0%  | \$155        | \$155 | \$60    | \$60  | \$60       | \$70  | \$95       | \$108 | \$69       | \$69  | \$100           | \$100   | \$80         | \$80  |
| תכנון יעוץ וכר            |  | \$20        | \$23  | 1.0%       | 1.0%  | \$25         | \$30  | \$10    | \$10  | \$10       | \$18  | \$18       | \$20  | \$18       | \$18  | \$15            | \$15    | \$21         | \$21  |
| חיבור חשמל                |  | \$11        | \$15  | 0.7%       | 0.6%  | \$11         | \$15  | \$11    | \$15  | \$11       | \$15  | \$11       | \$15  | \$11       | \$15  | \$11            | \$15    | \$15         | \$15  |
| ביטוחים                   |  | \$3         | \$3   | 0.1%       | 0.1%  | \$6          | \$6   | \$1     | \$1   | \$1        | \$2   | \$3        | \$4   | \$3        | \$3   | \$2             | \$2     | \$2          | \$2   |
| הוצאות משפטיות            |  | \$0         | \$0   | 0.0%       | 0.0%  | \$0          | \$0   | \$0     | \$0   | \$0        | \$5   | \$2        | \$0   | \$0        | \$0   | \$0             | \$0     | \$0          | \$0   |
| מכירת דשוק                |  | \$16        | \$16  | 0.7%       | 0.8%  | \$22         | \$22  | \$38    | \$38  | \$38       | \$25  | \$30       | \$28  | \$24       | \$24  | \$20            | \$20    | \$33         | \$33  |
| הוצאות בנק הרכישה         |  | \$18        | \$18  | 0.8%       | 0.9%  | \$19         | \$19  | \$32    | \$32  | \$32       | \$9   | \$26       | \$20  | \$18       | \$18  | \$7             | \$7     | \$7          | \$7   |
| הוצאות מימון              |  | \$14        | \$14  | 0.7%       | 0.7%  | \$26         | \$26  | \$0     | \$0   | \$0        | \$0   | \$9        | \$13  | \$41       | \$41  | \$3             | \$3     | \$15         | \$15  |
| בדיקות פיקוח ושונות       |  | \$6         | \$6   | 0.3%       | 0.3%  | \$9          | \$9   | \$13    | \$13  | \$13       | \$13  | \$12       | \$11  | \$5        | \$5   | \$6             | \$6     | \$7          | \$7   |
| תקורות החברה              |  | \$20        | \$20  | 0.9%       | 1.0%  | \$45         | \$45  | \$18    | \$18  | \$18       | \$20  | \$31       | \$28  | \$23       | \$23  | \$15            | \$15    | \$10         | \$10  |
| עבודות בניה וצמר          |  | \$595       | \$595 | 27.0%      | 29.8% | \$700        | \$700 | \$592   | \$592 | \$592      | \$500 | \$646      | \$597 | \$500      | \$500 | \$550           | \$550   | \$520        | \$520 |
| פיתוח חצר                 |  |             |       | 0.0%       | 0.0%  | \$360        | \$360 | \$44    | \$44  | \$44       | \$30  | \$202      | \$145 | \$8        | \$8   | \$40            | \$40    | \$30         | \$30  |
| בני"מ ושונות              |  | \$17        | \$17  | 0.8%       | 0.9%  | \$30         | \$30  | \$22    | \$22  | \$22       | \$15  | \$26       | \$22  | \$19       | \$19  | \$15            | \$15    | \$12         | \$12  |
| פיתוח כללי למשהב"ש        |  | (180 - 370) |       |            |       | (145)        | (145) |         |       |            |       |            |       |            |       |                 |         |              |       |
| מס רכישה ורכיש            |  | \$20        | \$20  | 0.9%       | 1.0%  | \$30         | \$30  | \$9     | \$9   | \$9        |       | \$13       | \$19  | \$10       | \$10  |                 |         | \$2          | \$2   |
| מצ"מ על מכירה             |  | \$291       | \$320 | 14.5%      | 14.5% | \$516        | \$547 | \$247   | \$248 | \$248      | \$250 | \$338      | \$398 | \$167      | \$179 | \$244           | \$262   | \$163        | \$167 |
| סה"כ עלויות               |  | 1211        | 1247  | 56.7%      | 60.5% | 1954         | 1994  | 1096    | 1101  | 1096       | \$968 | 1339       | 1548  | 915.8      | 931.4 | 1028            | 1050    | 907.6        | 921.3 |
| רווחים                    |  | \$289       | \$330 | 15.0%      | 14.5% | \$251        | \$289 | \$204   | \$187 | \$258      |       | \$238      | \$238 | \$115      | \$123 | \$252           | \$270   | \$147        | \$151 |
| קרקע למ"ר                 |  | \$500       | \$623 | 28.3%      | 25.0% | 1345         | 1482  | \$400   | \$420 | \$494      |       | \$746      | \$951 | 401.3      | \$176 | \$480           | \$196.4 | \$78         | \$78  |

## התפלגות מרכיבי עלויות בדירות 4 – 3 חדרים

| מחוז הדרום    |       |            |       |             |       |                |        |                |        |         |       |              |       | המרכיב                   |
|---------------|-------|------------|-------|-------------|-------|----------------|--------|----------------|--------|---------|-------|--------------|-------|--------------------------|
| ממוצע באחוזים |       | ממוצע דרום |       | ערך - חלמיש |       | ק.ג.ג. גליקסון |        | אשדוד רוכבי ט' |        | באר שבע |       | אילת - שומון |       |                          |
| ח' 4          | ח' 3  | ח' 4       | ח' 3  | ח' 4        | ח' 3  | ח' 4           | ח' 3   | ח' 4           | ח' 3   | ח' 4    | ח' 3  | ח' 4         | ח' 3  |                          |
|               |       |            |       | 100         | 80    | 110            | 85     | 104            | 78     | 111     | 78    | 110          | 85    | שטח דירה                 |
| 100%          | 100%  | 1127       | 1187  | 1050        | 1115  | 900            | 933    | 1200           | 1350   | 1135    | 1135  | 1350         | 1400  | מחיר מכירה למר כולל מע"מ |
| 7.7%          | 7.3%  | \$86       | \$86  | \$60        | \$60  | \$75           | \$75   | \$91           | \$91   | \$66    | \$66  | \$140        | \$140 | אגרות חייטלים            |
| 1.2%          | 1.1%  | \$13       | \$13  | \$15        | \$15  | \$9            | \$9    | \$10           | \$10   | \$12    | \$12  | \$21         | \$21  | תכנון יעוץ וכד'          |
| 1.0%          | 1.3%  | \$11       | \$15  | \$11        | \$15  | \$11           | \$15   | \$11           | \$15   | \$11    | \$15  | \$11         | \$15  | חיבור חשמל               |
| 0.3%          | 0.3%  | \$3        | \$3   | \$2         | \$2   | \$5            | \$5    | \$3            | \$3    | \$4     | \$4   | \$1          | \$1   | ביטוחים                  |
| 0.3%          | 0.3%  | \$4        | \$4   |             |       |                |        | \$6            | \$6    | \$4     | \$4   | \$8          | \$8   | הוצאות משפטיות           |
| 1.2%          | 1.2%  | \$14       | \$14  | \$12        | \$12  | \$14           | \$14   | \$14           | \$14   | \$13    | \$13  | \$15         | \$15  | מכירות ושוק              |
| 1.0%          | 0.9%  | \$11       | \$11  | \$7         | \$7   | \$8            | \$8    | \$12           | \$12   | \$12    | \$12  | \$16         | \$16  | הוצאות בנק וערכאות       |
| 1.1%          | 1.1%  | \$13       | \$13  | \$18        | \$18  | \$8            | \$8    | \$17           | \$17   | \$6     | \$6   | \$14         | \$14  | הוצאות מימון             |
| 0.5%          | 0.5%  | \$6        | \$6   | \$6         | \$6   | \$8            | \$8    | \$4            | \$4    | \$4     | \$4   | \$7          | \$7   | בדיקות פיקוח ושונות      |
| 1.5%          | 1.4%  | \$17       | \$17  | \$18        | \$18  | \$10           | \$10   | \$22           | \$22   | \$25    | \$25  | \$10         | \$10  | תקורת התכורה             |
| 45.9%         | 43.6% | \$517      | \$517 | \$529       | \$529 | \$421          | \$421  | \$509          | \$509  | \$526   | \$526 | \$600        | \$600 | עבודות בניה ועפר         |
| 1.3%          | 1.3%  | \$15       | \$15  | \$10        | \$10  | \$17           | \$17   | \$19           | \$19   | \$10    | \$10  | \$19         | \$19  | פיתוח חצר                |
| 1.4%          | 1.3%  | \$16       | \$16  |             |       | \$10           | \$10   | \$15           | \$15   | \$30    | \$30  | \$23         | \$23  | בג"מ ושונות              |
| 0.0%          | 0.0%  | \$0        | \$0   |             |       | ( 75 )         | ( 75 ) | ( 56 )         | ( 56 ) |         |       | (130)        | (130) | פיתוח כללי למשרב"ש       |
| 0.6%          | 0.5%  | \$6        | \$6   | \$1         | \$1   | \$3            | \$3    | \$9            | \$9    | \$15    | \$15  | \$4          | \$4   | מס רכישה ורכוש           |
| 12.6%         | 12.6% | \$142      | \$150 | \$153       | \$162 | \$131          | \$136  | \$174          | \$196  | \$165   | \$165 | \$88         | \$92  | מע"מ על מכירה            |
| 77.6%         | 74.7% | \$874      | \$886 | 842.9       | \$856 | 729.8          | \$739  | 917            | \$943  | 903.7   | 907.7 | 977          | 984.3 | סה"כ עלויות              |
| 10.9%         | 11.5% | \$123      | \$136 | \$128       | \$128 | \$68           | \$92   | \$133          | \$133  | \$136   | \$136 | \$150        | 192.7 | רווח יום                 |
| 11.5%         | 13.8% | \$130      | \$164 | \$79        | \$131 | \$102          | \$102  | \$150          | \$274  | \$95    | \$91  | \$223        | \$223 | קרקע למ"ר                |

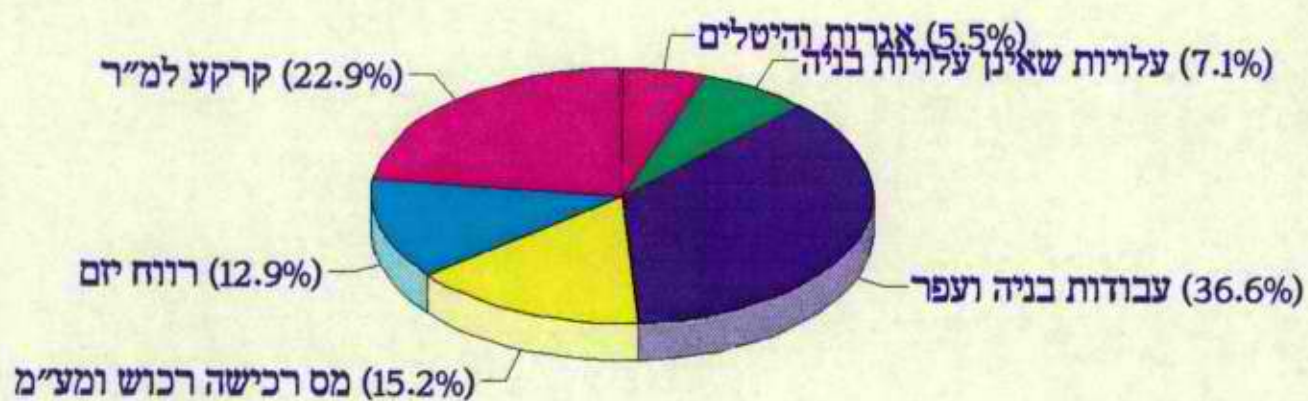
\* באילת - מע"מ משוער על תשומות

## תקציר נתוני התפלגות מרכיבי עלויות בדירות 4 – 3 חדרים

| מחוז הדרום    |       |            |       |             |       |              |       |               |       |         |       |              |       | המרכיב                   |
|---------------|-------|------------|-------|-------------|-------|--------------|-------|---------------|-------|---------|-------|--------------|-------|--------------------------|
| ממוצע באחוזים |       | ממוצע דרום |       | ערד – חלמיש |       | ק.גת גליקסון |       | אשדוד רובע ט' |       | באר שבע |       | אילת – שחמון |       |                          |
| ח' 4          | ח' 3  | ח' 4       | ח' 3  | ח' 4        | ח' 3  | ח' 4         | ח' 3  | ח' 4          | ח' 3  | ח' 4    | ח' 3  | ח' 4         | ח' 3  |                          |
|               |       |            |       | 100         | 80    | 110          | 85    | 104           | 78    | 111     | 78    | 110          | 85    | שטח דירה                 |
| 100%          | 100%  | 1127       | 1187  | 1050        | 1115  | 900          | 933   | 1200          | 1350  | 1135    | 1135  | 1350         | 1400  | מחיר מכירה למר כולל מע"מ |
| 7.7%          | 7.3%  | \$86       | \$86  | \$60        | \$60  | \$75         | \$75  | \$91          | \$91  | \$66    | \$66  | \$140        | \$140 | אגרות והיטלים            |
| 8.1%          | 8.0%  | \$91       | \$95  | \$90        | \$94  | \$73         | \$77  | \$100         | \$104 | \$91    | \$95  | \$103        | \$107 | עלויות שאינן עלויות בניה |
| 48.6%         | 46.2% | \$548      | \$548 | \$539       | \$539 | \$448        | \$448 | \$543         | \$543 | \$566   | \$566 | \$642        | \$642 | עבודות בניה ועפר         |
| 13.2%         | 13.2% | \$149      | \$157 | \$154       | \$163 | \$134        | \$139 | \$183         | \$205 | \$180   | \$180 | \$92         | \$96  | מיסוי                    |
| 10.9%         | 11.5% | \$123      | \$136 | 127.8       | 127.8 | 68.23        | 92.44 | 133.1         | 133.1 | 136.2   | 136.2 | 150          | 192.7 | רווח יזם                 |
| 11.5%         | 13.8% | \$130      | \$164 | \$79        | \$131 | \$102        | \$102 | \$150         | \$274 | \$95    | \$91  | \$223        | \$223 | קרקע למ"ר                |

## מרכיבי עלויות דירות 3-4 חדרים

### מחוז המרכז



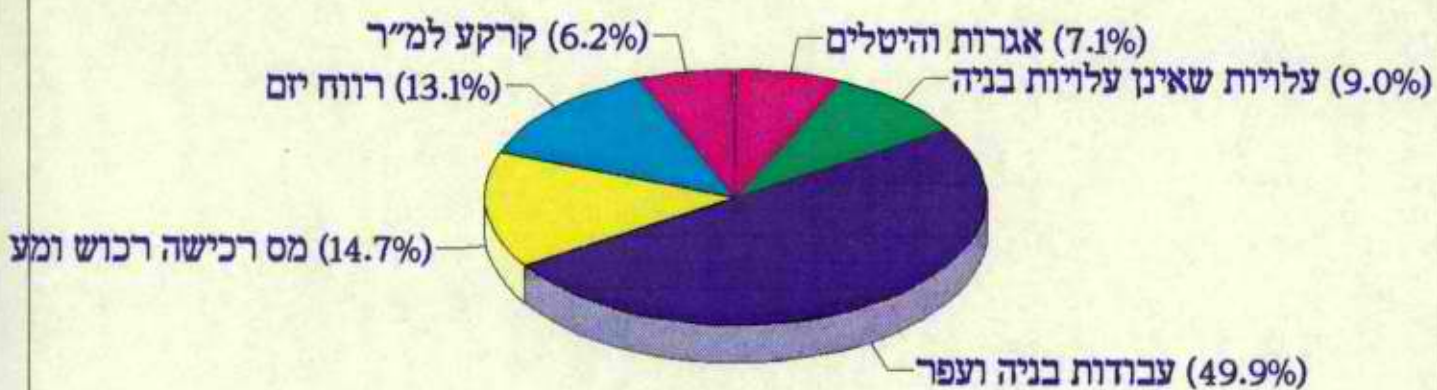
## התפלגות עלויות בדירות 3-4 חדרים

מחוז דרום

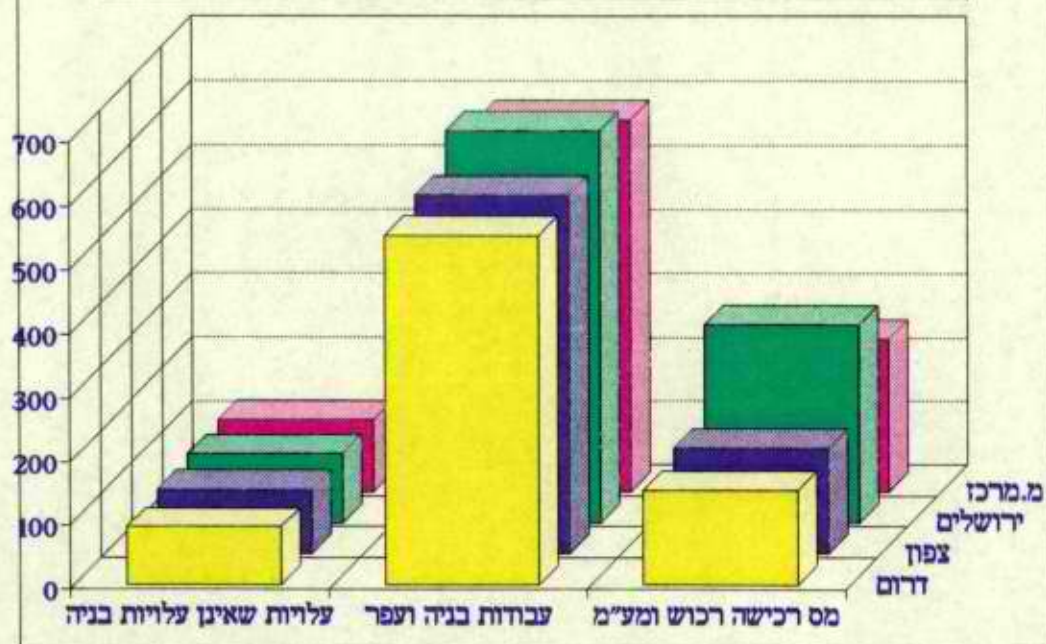


## התפלגות עלויות בדירות 3-4 חדרים

מחוז צפון



# עלויות עקריות במחיר דירות ב - \$ למ"ר מחוזות דרום, צפון, ירושלים, מרכז





ירושלים, כ"ז בתמוז התשנ"ה  
25 ביולי 1995

ת.95-66178

לכבוד  
מר אהוד ברק  
שר הפנים

הנדון: בית שמש - מרחב תכנון

נבקש התערבותך הדחופה להשלמת ההליכים לשינוי מרחב תכנון מקומי בית שמש, כמפורט:

בסוף שנת 1994 שיווק משרד הבינוי והשיכון קרקע לבניית כ-3,700 יח"ד ברמת בית שמש.

השטח המשווק כמו גם שטחים נוספים הועברו לתחום השיפוט של העיר בית שמש עוד בשנת 1993.

למרות זאת עד היום, שנתיים מאוחר יותר, טרם התקבלה ההחלטה הנדרשת להעברת השטח האמור למרחב התכנון של בית שמש.

לקביעת מרחב התכנון השפעה בשלושה תחומים עיקריים:

1. היתרי בנייה ניתנים על ידי הועדה המקומית שבתחומה נמצא האתר.
2. היטלי השבחה משולמים לועדה המקומית האמורה.
3. איחור שטחים המיועדים למוסדות חינוך וציבור וקידום תכנונם.

מדיווח של מנהל הפרויקט (מטעם משרד הבינוי והשיכון) עולה כי חברות הבנייה שזכו במכרז הקרקע סיימו את הכנת תכניות הבינוי, והן ערוכות להגשת בקשות להיתרי בנייה באופן מיידי. מכאן שדחיית האישור לשינוי מרחב התכנון מהווה את החסם להתחלת בנייתן של כ-3,000 יח"ד, דבר שאת חשיבותו למשק אין צורך להסביר כיום.

בעניין זה ניתן להשיב באופן פורמלי (ולצערונו יש מי שעושים זאת) כי ניתן לקבל היתרים ממחלקת ההנדסה כמועצה האזורית מטה יהודה, אולם ברור שחשובה זו אינה סבירה לאור העובדה שהאתרים המוניציפליים תהיה ללא ספק של עיריית בית שמש. בהקשר לאמור נבקש לציין כי משרד הבינוי והשיכון התחייב לתגבר את צוות מחלקת מהנדס העיר בבית שמש בהתאם לאמור במסמך המציב.

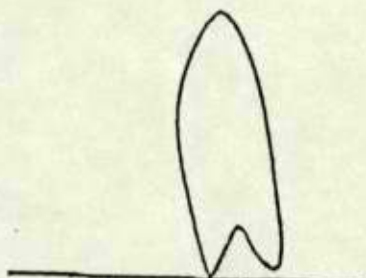
בנוסף, דחיית שינוי מרחב התכנון עלולה לגרום לכך שכספי היטל השבחה שיגבו מקרקעות שבתחום שיפוט בית שמש יועברו למועצה האזורית מטה יהודה.

כספי ההיטל הינם מקור למימון הוצאות פיתוח שינבעו כתוצאה מתוספת תושבים בעיר בית שמש ולא מקור נוסף לקופת המועצה האזורית שלא נושאת בנטל הפיתוח.

קידום התכנון וההקמה של מוסדות החינוך והציבור עבור אותן יחיד מחייב איתור שטחים ספציפיים, הכנת פרוגרמות ואח"כ תכנון של המבנים עצמם. במצב הנוכחי, טרם שינוי מרחב התכנון, עיריית בית שמש אינה רשאית לפעול בנושאים אלה, דבר שעלול לגרום לחוסר מתאם בין מועד אכלוס האתר למועד סיום הקמת מוסדות החינוך והציבור.

מצ"ב פנייה שהועברה למועצה הארצית בנדון.

לאור תאור הדברים המפורס - לעיל, אנו סבורים כי יש להביא את הנושא לדיון בישיבה הקרובה של המועצה הארצית לתכנון ובנייה, ומיד לאחר מכן לחתום על שינוי מרחב התכנון. בכך יינתן אור ירוק לתחילת בנייתן של 3,000 יחידות דיור, ותובסת העברת היסל ההשכחה לאותה רשות שתדרש לתת שרותים לחושבי השכונה.



בנימין (פואד) בן-אליעזר  
שר הבינוי והשיכון



אברהם (בייגה) שוחס  
שר האוצר

העחק:  
מר רן קרול - הממונה על התקציבים  
מר עמוס רודין - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
מר עמרם קלעג'י - המנהל הכללי, משרד הפנים



מדינת ישראל

המשרד לאיכות הסביבה

אגף תכנון סביבתי

ת"ד 34033 ירושלים 95484 טלפון 02-6553850 פקס 02-6553853

ירושלים, ה' בתמוז התשמ"ה  
3 ביולי 1995  
אמ-400

לכבוד  
גב' שרה צימרון  
מנהלת אגף נכסים ודיור  
משרד הבינוי והשיכון  
ירושלים

הנדון: ועדת המעקב אחר 30 התוכניות  
סימוכין: שלך בפקס מיום 8.7.95

ועדת השרים להאצת הבניה נועדה לתת פתרון לבעיות בירוקרטיות ולפתרונות לזמני הביניים במעבר התיקים מתחנה לתחנה וליעל את המעקב אחר התכניות.

כדי לזרז טיפול בתוכניות אלו מן הראוי שהתכניות תהינה שלמות ומוסכמות תכנוניות, ורק הסבך הבירוקרטי הוא המכשול.

לפיכך אין כל טעם לכלול ברשימה זו תוכניות שאין עליהן הסכמה במהות, תוכניות הנוגדות את תמ"א 31 או תוכניות שאין להן פתרון ביוב.

מחד העיקרון הובן ומהרשימה הוצאו תוכניות נהדרה, אולם אין כל מקום להוסיף תכנית כגון: עמק הארזים שאין עליה הסכמה, נדרש בגינה תסקיר השפעה על הסביבה וכמובן היא נוגדת את תמ"א 31.

אינני מצוי בשלב זה בפרטים ביחס לתוכניות אחרות שברצונך להוסיף.

אבקש בדיקתך שנית שלתכניות אלו רק הסבך הבירוקרטי הוא המכשול וכי כולן תואמות תכנון ארצי ומחוזי.

אודה אם לפני הישיבה יועבר מספר התוכנית בועדה המחוזית ופרטים נוספים לזהוי כדי שאוכל לבדקן ולהגיע מוכן לישיבה.

בברכה  
אפרים שלאי  
סגן מנהל אגף תכנון

העתק: חברי ועדת העבודה להאצת הבניה

משרד ראש הממשלה  
ירושלים

לשכת המנהל הכללי

י"א בתמוז התשנ"ה  
9 ביולי 1995  
ש 8 - 050

לכבוד  
מר איתן כבל  
עוזר שר השיכון  
משרד הבינוי והשיכון

שלום רב,

הנדון: סקר מחירים

כאמור בשיחתנו הטלפונית מיום 9.7.95 הוחלט על קיום סקר מקיף הפורס את העלויות הישירות והעקיפות בתחום הבניה הרוויה למגורים.

מבצע הסקר "ז.כ. הנדסה" בקש את סיוע משרד הבינוי והשיכון במתן גישה לחומר בנושא עלויות הפיתוח של החברות המשכנות.

אודה לך אם תסייע בעדו.

ב ב ר כ ה,

  
אורן יונגוב  
עוזר המנכ"ל

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל': 847327 (02)  
פקס': 847859 (02)

ת"ד 18110  
ירושלים 91180

ט"ו בתמוז תשנ"ה  
13 ביולי 1995

130795-2

אל: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון

הנדון: אומדן מדד מחירי הדיור לשנים '95 ו - '96

סימוכין: מכתבה של הגב' רחל הולנדר אליך (95-091) מיום 5/7/95

לפואד שלום,

בהמשך לבקשתך, בדקתי עם הגב' רחל הולנדר את האומדנים שלה לשנים '95 ו-'96 ולהלן הבהרות:

1. האומדן חושב על ידי יועצי חוץ כאשר שיטת החישובים מניחה סידרה של הנחות יסוד באשר למספר פרמטרים מקרו-כלכליים כגון שכר, תשומות בנייה, שער ריבית, שער הדולר ובין היתר, התחלות הבנייה.
2. כפי שרחל הסבירה, נתון על התחלות הבנייה נכנס רק בעקיפין במודל הנ"ל. למיטב זכרונה היא הציעה להניח 60,000 התחלות הן בשנת '95 והן בשנת '96.
3. אם יהיו פחות מ - 60,000 התחלות בשנת '96, יתכן ויחולו שינויים במדד בהתאם.
4. לגבי שנת '95, האומדנים של שנינו מצביעים על כ - 60,000 התחלות ובהתאם לכך המודל הנ"ל מעריך מדד מחירי דיור גבוה מהמדד הכללי בכ - 4%.

5. ביקשתי מרחל להריץ מודל אקונומטרי שפותח עבור המרכז למידע ולניתוח כלכלי עם הנחות יסוד של 50,000, 55,000 ו - 60,000 התחלות בנייה בשנת '96 ונדווח לך על התוצאות בהמשך.

6. בכל מקרה, יש להתייחס לאומדנים השנתיים (לעומת אלו לחודש הקרוב) כהשערות פחות מדוייקות לשימוש פנימי ולא לפרסום.

בברכה,

חיים פאלקוף

העזק: הגב' רחל הולנדר, מנהלת המרכז ולניתוח כלכלי

המרכז למידע ולניתוח כלכלי  
משרד הבינוי והשיכון

ת.ד. 18110 ירושלים 91180  
טל: 847595-6 פקס: 847859

ז' בתמוז תשנ"ה  
5 ביולי 1995  
סימוכין: 95-091

אל: שר הבינוי והשיכון, מר בנימין (פואד) בן אליעזר

שלום רב,

הנדון: **אמדן למדדי חודש יוני 1995**

1. מצו"ב אמדנים ותחזיות למדדים הצפויים בחודש יוני 1995.

יש להתייחס בהסתייגות לנתונים אלה.

2. \* **מדד המחירים לצרכן** -  $+0.5\%$  (במאי  $+1\%$ ).

\* **מדד הדיור** -  $+0.8\%$  (במאי  $+1.6\%$ ).

[מדד הדיור כולל את מדד שכ"ד ומדד מחירי דירות כבעלות].

\* **מדד מחירי דירות כבעלות** -  $+0.9\%$  (במאי  $+1.3\%$ ).

\* **מדד שכר דירה** -  $-0.3\%$  (במאי  $+0.6\%$ ).

\* **מדד תשומות בניה** -  $+2.5\%$  (במאי  $+0.6\%$ ).

3. **הסברים:**

(א) מדד הדיור עדיין גבוה ( $+0.8\%$ ) אך הינו נמוך בהשוואה לחודש קודם.

הירידה לעומת חודש קודם נובעת מהשפעת התיסוף בשער החליפין לעומת הדולר על שיטת המדידה של הלמ"ס (קידום מדד - שהשפיע בחודש מאי בכיוון הגדלת מדד הדיור והחודש בכיוון הורדת מדד הדיור).

(ב) **מדד שכ"ד:** הירידה במדד שכ"ד נובעת גם היא מהתיסוף בשער החליפין, כאמור לעיל.

(ג) **מדד תשומות בניה:** הגידול הרב במדד זה, החודש ובחודשים הבאים, נובע מהמעבר לשעות קיץ, כמדי שנה בשנה.

אין לחשוש מהשפעת נתון זה על המדד מאחר וכאשר משתמשים בו למדד הכללי (לצורך קידום מדד, כאמור) הוא מנוכה עונתיות.

4. מדד מחירי דיור - אמדנים שנתיים

\* ל-1995 צפוי מדד מחירי הדירות בבעלות להגיע לכ-12.8%.

\* ל-1996 - כ-7.6%.

מכאן שבשנת 1995 צפויה עליה ריאלית במחירי הדירות בשיעור של כ-4% ואילו בשנת 1996 צפויה התיצבות.

הכל כפוף להמשכו של קצב שיווק מאסיבי של קרקעות והיקפי בניה גבוהים ביזמה ציבורית וביזמה פרטית.

5. שינויים במידע המתקבל מעת לעת עשויים להשפיע על התחזיות שלעיל.

ב ב ר כ ה

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

העתק: המנהל הכללי, מר עמוס רודין

15.6.95

התפלגות יח"ד בהתאם לשלבי ההפעלה

|        |                        |
|--------|------------------------|
| 2,404  | חתימת חוזים/בניה       |
| 626    | קבלן מבצע (לפני הגרלה) |
| 1,585  | תכניות להיתר בהכנה     |
| 5,376  | בתכנון תב"ע            |
| 1,400  | בעיות מיוחדות          |
| 11,391 | סה"כ יח"ד              |

15.6.95

**יחידות הדיור - בחתימת חוזים ובבניה**

| שם הישוב                | חתימת חוזים  | בבניה      | מועד תחילת בניה           |
|-------------------------|--------------|------------|---------------------------|
| <b>מחוז מרכז</b>        |              |            |                           |
| ראשלי"צ - חולות ה'      | 664          |            | יולי                      |
| " - ר. אליהו            | 93           |            | יולי                      |
| חולון                   | 124          |            | יולי                      |
| ראש-העין                | 400          |            | יוני - פינוי המגרסות      |
| כפר-סבא - הדרים         |              | 24         |                           |
| נתניה                   |              | 72         |                           |
| נס-ציונה                | 197          |            | יוני                      |
| לוד - מע"ר              | 138          |            | יוני - עבודות עפר         |
| רמלה - שופטים           | 97           |            | יולי                      |
| יהוד                    |              | 48         |                           |
| אשדוד                   | 256          |            |                           |
| <b>סה"כ מחוז מרכז</b>   | <b>1,969</b> | <b>144</b> |                           |
| <b>מחוז חיפה</b>        |              |            |                           |
| נשר                     | 16           |            |                           |
| יוקנעם                  | 89           |            | ממתינים לשומת קרקע - חדשה |
| טירת הכרמל              | 18           |            |                           |
| <b>סה"כ מחוז חיפה</b>   | <b>123</b>   |            |                           |
| <b>מחוז הנגב</b>        |              |            |                           |
| אילת - שחמון            |              | 168        |                           |
| <b>סה"כ</b>             | <b>2,092</b> | <b>312</b> |                           |
| <b>סה"כ יחידות דיור</b> | <b>2,404</b> |            |                           |

15.6.95

**יחידות הדיור - קבלן מבצע לפני הרשמה/הגרלה**

| שם הישוב              | יח"ד                      |
|-----------------------|---------------------------|
| <b>מחוז מרכז</b>      |                           |
| קרית עקרון            | 76<br>החלטת מועצה ב- 21/6 |
| כפר-סבא - מצקין       | 94<br>הגרלה בתחילת יולי   |
| לוד - אחיסמך          | 296                       |
| רמלה - בן-גוריון      | 36                        |
| קרית מלאכי            | 52<br>הגרלה ביום 26/6     |
| רמת השרון- מורשה      | 72<br>פורסם למכרז קבלן    |
| <b>סה"כ מחוז מרכז</b> | <b>626</b>                |

15.6.95

# יחידות הדיור בהכנת תכניות להיתר ותיק למכרז

| שם הישוב                 | יח"ד         |
|--------------------------|--------------|
| <b>מחוז מרכז</b>         |              |
| אשדוד - רובע ז'          | 80           |
| ראשלי"צ - חולות 100      | 106          |
| ראשלי"צ - חולות ד'       | 228          |
| ת"א - יפו ד'             | 60           |
| נתניה - עמליה            | 84           |
| גדרה                     | 42           |
| רחובות - כ. גבירול       | 32           |
| יבנה                     | 46           |
| כפר-יונה                 | 35           |
| אזור - פטיש              | 16           |
| הרצליה                   | 76           |
| <b>סה"כ מחוז מרכז</b>    | <b>805</b>   |
| <b>מחוז חיפה</b>         |              |
| נשר                      | 24           |
| ק. טבעון                 | 78           |
| ק. אתא                   | 58           |
| חיפה - ס. לוקס           | 78           |
| חיפה - חליסה *           | 26           |
| ט. הכרמל- שכי' דרום      | 46           |
| <b>סה"כ מחוז חיפה</b>    | <b>310</b>   |
| <b>מחוז ירושלים</b>      |              |
| קרית מלאכי               | 116          |
| מבשרת ציון               | 117          |
| <b>סה"כ מחוז ירושלים</b> | <b>233</b>   |
| <b>מחוז הנגב</b>         |              |
| אילת - שחמון             | 189          |
| <b>בנייה כפרית</b>       |              |
| מועצה אז' יואב           | 48           |
| <b>סה"כ יחידות</b>       | <b>1,585</b> |

\* בעית בעלויות

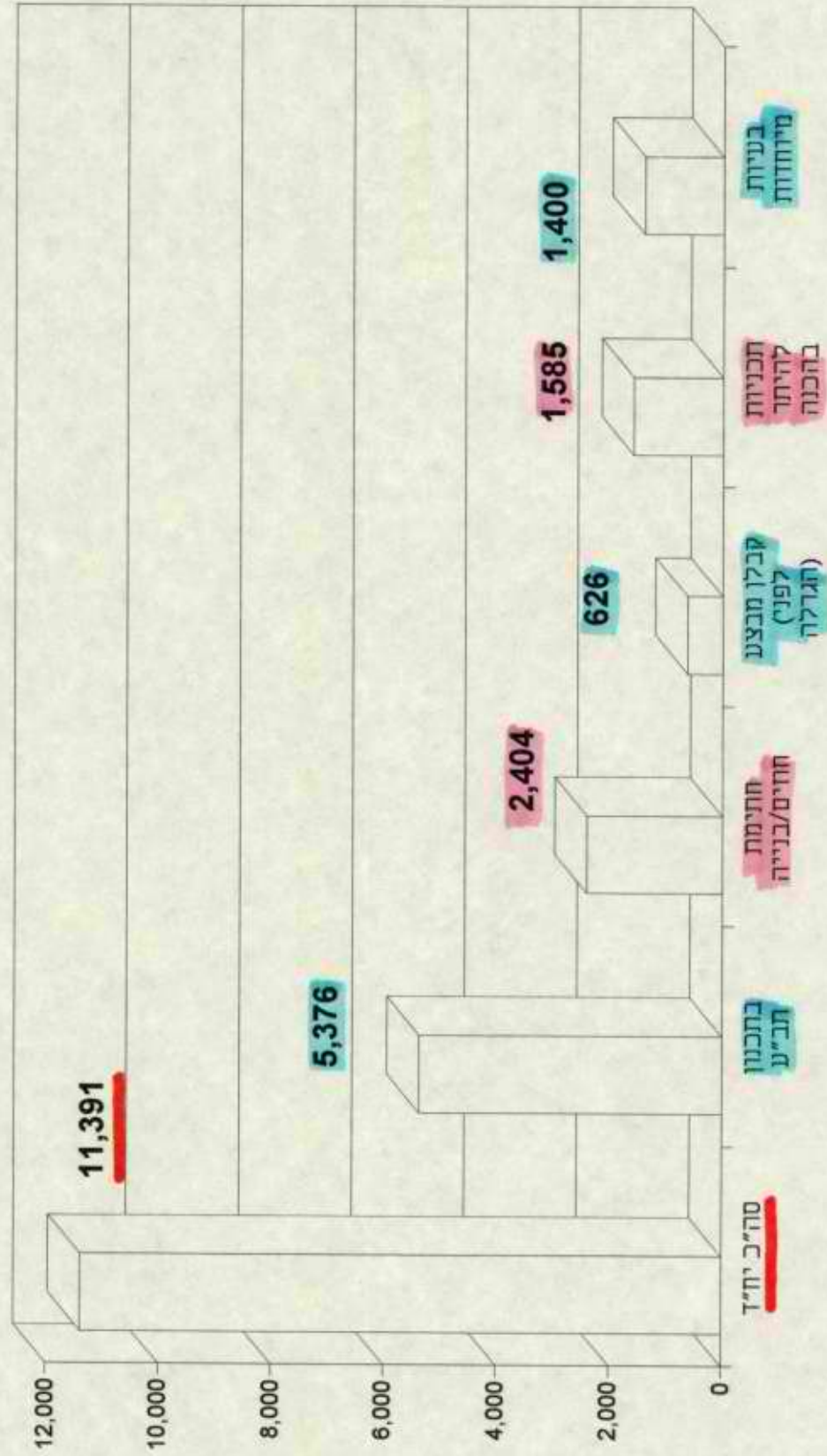
### יחידות הדיור בתב"ע שלא הסתיימו

| שם הישוב                | יח"ד         | הערות                                                                                        |
|-------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מחוז מרכז</b>        |              |                                                                                              |
| אור יהודה - כפר ענא     | 400          | עדיין אין תב"ע                                                                               |
| אשדוד - רובע טו'        | 300          | לפני הפקדה                                                                                   |
| כפר-סבא - בן יהודה      | 515          | המלצה למתן תקף למחצית התכנית/חוכרים                                                          |
| נתניה - אגם 1-2         | 572          | עדיין אין תב"ע. 666                                                                          |
| נתניה - אגם 3           | 213          | עדיין אין תב"ע. 666                                                                          |
| נתניה - עמליה ב'        | 700          | עדיין אין תב"ע. 666                                                                          |
| פתח-תקוה- עמישב         | 208          | בעיות פינאיים ל- 45 יח"ד                                                                     |
| רחובות - מ. ויסגל       | 200          | בתנאי הסדר 666                                                                               |
| רחובות - גאליה          | 300          | בתנאי הסדר עם החוכרים סה"כ התב"ע 1650 קיימת דרישה להגדלת הצפיפות (1800 יח"ד). בתנאי הסדר 666 |
| רמת השרון - מורשה       | 210          | שינוי בנה ביתך ל- בנה-דירתך                                                                  |
| רמת השרון - שלב ב'      | 300          | בתנאי הסדר עם חוכרים. חכירות עונתיות                                                         |
| רעננה - ק. שרת          | 432          | עדיין אין תב"ע                                                                               |
| <b>סה"כ מחוז מרכז</b>   | <b>4,350</b> |                                                                                              |
| <b>מחוז חיפה</b>        |              |                                                                                              |
| ט. הכרמל - צפון/מזרח    | 130          | תב"ע מופקדת                                                                                  |
| ט. הכרמל - גלי כרמל     | 200          | תב"ע בהליכים                                                                                 |
| חיפה - ק. שמואל         | 100          | תב"ע הומלצה להפקדה                                                                           |
| אור-עקיבא - צפון        | 100          | תב"ע בהליכים                                                                                 |
| חדרה - אולגה            | 100          | תב"ע בהליכים                                                                                 |
| קרית מוצקין - כורדני    | 100          | תב"ע הומלצה להפקדה                                                                           |
| קרית ביאליק             | 96           | בג"צ אורי דורי                                                                               |
| קרית ים                 | 200          | בשלבי איחוד מגרש                                                                             |
| <b>סה"כ מחוז חיפה</b>   | <b>1,026</b> |                                                                                              |
| <b>סה"כ יחידות דיור</b> | <b>5,376</b> |                                                                                              |

### יחידות הדיור בבעיות מיוחדות

| שם הישוב              | יח"ד | הערות                                |
|-----------------------|------|--------------------------------------|
| <b>מחוז מרכז</b>      |      |                                      |
| אבן יהודה - מרכז      | 30   | פלישות וחכירות                       |
| אזור - קפלן           | 32   | מותנה בפינוי                         |
| הרצליה - נחלת עדה     | 150  | בעלויות פרטיות                       |
| הרצליה - נ.מ.         | 350  | עדין אין תב"ע. 666                   |
| מזכרת בתיה            | 50   | הסכם עם מ. יציץ                      |
| רמת השרון - שלב א'    | 306  | בתנאי הסדר עם חוכרים. חכירות עונתיות |
| חולון - ק. מיכה       | 192  | בעית פינויים                         |
| בני-עייש              | 6    | קוטג'ים                              |
| ת"א - דרום גבעת עליה  | 6    | תשובת מינהל                          |
| ת"א - דרום גבעת עליה  | 6    | תשובת מינהל                          |
| ת"א - גבעת עליה       | 8    | תשובת מינהל                          |
| ת"א - גבעת עליה       | 8    | תשובת מינהל                          |
| ת"א - לב יפו          | 24   | תשובת מינהל                          |
| ת"א - לב יפו          | 12   | תשובת מינהל                          |
| ת"א - ק. שלום - ברנר  | 86   | החלטת הנהלת העיריה                   |
| ת"א - נווה-עופר       | 46   | החלטת הנהלת העיריה                   |
| ת"א - נווה-צה"ל       | 32   | תשובת מינהל                          |
| ת"א - בצרון           | 14   | תשובת מינהל                          |
| ת"א - בצרון           | 8    | תשובת מינהל                          |
| ת"א - נווה - שרת      | 34   | תשובת מינהל                          |
| <b>סה"כ מחוז מרכז</b> |      | <b>1,400</b>                         |

# התפלגות יח"ד בהתאם לשלבי ההפעלה



מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל': 847327 (02)  
פקס': 847859 (02)

ת"ד 18110  
ירושלים 91180

יח' באדר ב' תשנ"ה  
20 במרץ 1995

200395-2

אל: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שד הבינוי והשיכון

הנדון: הכרה בהחזר משכנתא לצרכי מס

לפואד שלום,

מבוא

בהמשך לבקשתך, בחנתי את ההצעה להכיר בהחזרים על משכנתא לצרכי מס הכנסה. כמו-כן בחנתי עבודה של הגב' מיכאלה גרזון, ס/מנהל אגף איכלוס אשר בדקה נושא זה לפני כ-10 שנים.

להלן התייחסותי:

רקע בינ"ל

מספר מדינות במערב מעניקות הטבה במיסוי בגין החזרים על משכנתא. ההטבה מוענקת בדרך כלל כניכוי ממס (הקטנת השכר שחייב במס) או כזיכוי מס (הקטנת שיעור המס).

המחקרים שבחנו את היעילות בשיטה זו, מצביעים על מספר תופעות הקשורות להפעלתה, כדלהלן:

1. עידוד רכישת דירה ומגדיל את האטרקטיביות של השקעה בדירה לעומת השקעה באפיקים אחרים.
2. עידוד רכישת דירות יקרות יותר.
3. מתן הטבה גבוהה יותר לעשירים וקטנה למעוטי יכולת (רגרסיביות).
4. גורם לעלית מחירי דירות בטווח הקצר.

השכר  
ו-מס, יו"ר

210395

## ארה"ב

תשלומי הריבית על משכנתא, מוכרים כהוצאה לצרכי מס בארצות הברית. הסדר זה הונהג לאחר מלחמת העולם השנייה כדי לדרבן את ענף הבניה ולשפר את הכדאיות לרכוש דירה.

מחקרים שונים בארה"ב מעריכים כי להטבות מיסוי לעודד רכישת דירה השפעה רבה על היקף הרכישות. לדוגמא, החוקרים Hendershott and Hu אמדו כי עד שליש מיח"ד שאוכלסו ע"י רוכשיהן בארה"ב, לא היו נבנות ללא הטבות המס שפעלו להוריד את עלות הדירה לאחר מס, לעומת השקעות אחרות. מחקרים אחרים מעריכים כי מדיניות המיסוי עודדה כ-4%-5% במשקי הבית להפוך להיות בעלים.

כמו-כן חוקרים עומדים על האפקט של הסובסידיה במיסוי ככלי שצמוד רכישת דירות יקרות יותר וכגורם שמביא לעלית מחירים.

## אנגליה

באנגליה נהוגה הטבה במס בדומה לארה"ב אשר מעודדת רכישה באמצעות ניכוי במס הכנסה. גם שם מצאו החוקרים כי ההטבה הינה רגרסיבית מאחר והיא מטיבה יותר עם העשירים.

## שוודיה

גם בשוודיה ישנה הטבה במס לבעלי דירה. בשיטה השוודית ניתן ניכוי על החלק של המשכנתא שאינו מסובסד, כאילו מדובר בהוצאה עיסקית; מול ניכוי זה, מפחיתים שלטונות המס השוודים מהוצאה זו ההכנסה התיאורית משכר דירה, דהיינו אותו סכום משוער שהיה מתקבל אילו הנכס היה אכן מושכר.

## יתרונות וחסרונות

הנהגת תכנית בישראל למתן הטבה בגין החזר משכנתא כרוכה במספר יתרונות וחסרונות כדלהלן:

## יתרונות

- \* הקלה בהחזר השוטף של המשכנתא (לעומת הצבר הון לביצוע הרכישה).
- \* קיימת גמישות בקביעת גובה הסיוע (הנחה במס) כנגזרת מרמת הכנסה המשתנה על פני זמן.
- \* ניתן להכיל רק על משכנתאות מוכוונות ו/או עד לתקרת מחיר דירה שיוגדר מראש ויתעדכן מעת לעת.

## חסרונות

- \* ההטבה אינה מסייעת באופן ישיר בבעיית המימון הנדרש לרכישת הדירה.
- \* השיטה הינה רגרסיבית - היא מסייעת יותר לחזקים מבחינה כלכלית בגלל מבנה מדרגות המס השולי.
- \* עלולה לדרבן עליה במחירי הדירות בטווח הקצר.
- \* מהווה "נטע זר" במסגרת תכניות הסיוע הקיימות - מבוסס על קריטריונים של הכנסה במקום האינדיקטורים העקיפים של זכאות (מס' ילדים, שנות נישואין וכו').
- \* ההטבה מותנית בדיווח אמין של הכנסה.
- \* הנושא מחייב בחינה מעמיקה ע"י גורמי מס הכנסה לבדיקת השלכות אחרות.

## **סיכום**

1. הכרה בחזון משכנתא לצרכי מס היא אחת מהדרכים שיש לבחון במסגרת רפורמה במשכנאות.
2. בזמנו שקלת למנות ועדה ציבורית לבחון את הנושא בראיה רחבה ביותר.
3. אני מציע לקדם את נושא הוועדה ולכלול נושא הנ"ל במסגרת עבודתה.

בברכה,

חיים פיאלקוף



לשכת שר הבינוי והשיכון

1. מבוא

אני מבקש להתחיל את הדיון עם תאור המצב בשטח, הן מבחינת היצע והן מבחינת ביקוש.

אקדים ואומר שתמונת המצב בענף, על פי אינדיקטורים שונים, חיובית.

יש פעילות עניפה עם תכנון שכונות רבות של עשרות אלפי יח"ד; עם פיתוח כללי לתשתיות שכונתיות בהיקף של כחצי מיליארד ש"ח; עם בניה אינטנסיבית בהיקף שיא של מעל 16 מיליוני מ"ר; ועם רכישת דירות עם משכנתאות מסובסדות בהיקף שנתי של כ-50,000 יח"ד.

חשוב, לדעתי, להקדים ולפרט את המצב הנוכחי כי הוא תוצאה של מהלכים משולבים ומכוונים שננקטו לפני שנה-שנה וחצי, ושמשכיכים כעת, על מנת להאיץ את קצב הבניה ולהביא להתייצבות במחירים.

גם המעורבות שלנו מצד הביקוש, כלומר המשכנתאות, צריכה להבחן מול ההשלכות על מחירי הדירה, כפי שאסביר בהמשך.



## 2. תמונת מצב

התחלות בניה ביוזמה ציבורית - עד סוף יוני הותחלו בבניה ביוזמה ציבורית כ-17,300 יח"ד מאז התחלת השנה. היקף זה גבוה בהרבה לעומת כ-10,500 יח"ד שהותחלו בכל שנת '94. נראה כי ממשיך קצב ההתחלות המואץ בעקבות השיווק המאסיבי של קרקעות מאשתקד.

אני משער כי יהיו כמעט 30,000 יח"ד שיותחלו בבניה ביוזמה ציבורית השנה, פי שלוש מההיקף של שנת '94.

התחלות בניה פרטית (24 ערים גדולות) - הותחלו כ-4,890 יח"ד בבניה פרטית כ-24 ערים הגדולות ברבעון הראשון של '95.

זהו קצב דומה לממוצע חודשי של כ-1,600 יח"ד במהלך שנת '94, אשר היתה שנת שיא למגזר זה עם כ-33,000 התחלות.



גם לגבי בניה פרטית, אני משער שנראה כ-30,000 התחלות בשנת '95, דהיינו כמעט 60,000 התחלות בסה"כ.

בקשות להיתרי בניה (24 ערים גדולות) - היקף  
הבקשות להיתרי בניה הינו אינדיקטור טוב לצפי הפעילות בשנה הבאה. כ-10,000 יח"ד נכללו בבקשות להיתרי בניה ב-24 ערים הגדולות עד סוף מאי. זהו היקף ללא שינוי משמעותי לעומת ממוצע חודשי של הרבעון האחרון של שנת '94.

יח"ד ושטחיהן בתהליכי בניה שונים - כפי שציינתי,  
ישנן כ-88,000 יח"ד שנמצאות בתהליכי בניה שונים, מהן כ-33,000 יח"ד ביזמה ציבורית. מספר יח"ד בבניה נמצא במגמת עליה וסביר שאף יעבור את השיא של שנת '91. בשנה זו, יש להזכיר, ניתנה התחייבות רכישה למרבית הבניה ביוזמה ציבורית.

סה"כ השטח בבניה בכל השימושים הינו מעל 16.3 מליוני מ"ר. זהו שיא לעומת כל השנים הקודמות.



משכנתאות - מבחינת הביקוש, קצב מימוש המשכנתאות נשאר גבוה, אם כי בהיקף קצת יותר קטן מאשתקד. מדובר במוצע חודשי של כ-4,000 משכנתאות ל-5 החודשים הראשונים, וזאת לעומת ממוצע חודשי של 4,500 מימושים בשנת '94. עיקר השינוי חל לגבי העולים, מגזר שיש לו הישגי רכישה גדולים ביותר, כפי שאסביר בהמשך.

טרם ניתן לקבוע אם מדובר בהאטה משמעותית בקצב המימושים.

### 3. החלטת ממשלה (מאי/יוני '94)

עם תאור מצב עכשווי זה, אני מבקש לחזור אחרונית להזכיר לכם את הפעולות שנקטנו כדי להניע את המשק לאינטנסיביות שבו נמצא.

לפני כשנה הגשתי תכנית מקיפה להאצת הבניה ולהתמתנות מחירי הדיור.

התכנית התייחסה לכל המרכיבים בשרשרת יצור הדירה: קרקע, תכנון, פיתוח, כוח אדם, בניה ומימון.

בכוונה תחילה לא עדכנו משכנתאות בצורה גורפת מתוך רצון לתגבר את ההיצע ולהמנע מהעלאת מחירים.



עם רקע זה אבקש לעבור לדיון על המשכנתאות.

4. מדיניות דיפרנציאלית

א. יש לראות בתכניות הסיוע שלנו כלי למדיניות חברתית.

ב. המשכנתאות הן פרוגרסיביות כך שזוג צעיר עם יותר נקודות, מקבל סיוע גבוה יותר (נפח אשראי גדול ותנאי החזר נוחים יחסית).

ג. לדוגמא, זוג צעיר עד 1,400 נקודות מקבל משכנתא של 70,000 ש"ח. עם זאת, זוגות עם ניקוד גבוה - 2,000 נקודות ויותר, מקבלים משכנתא של 139,000 ש"ח.

ד. שיטת הניקוד בתכנית זוגות הצעירים הוכיחה את עצמה על פני השנים כאמינה בניבוי היכולת להגיע לדירה.



ה. יחד עם זאת, כדי להבטיח שהקריטריונים ממשיכים להיות האמינים ביותר, אני הוריתי לבחון קריטריונים נוספים, כגון רקע שכונתי (שכונות שיקום) ולאמת מבחנים אלו בשטח.

5. הוכחות בשטח: תמונת מצב

א. אני מבקש להבהיר כי המדיניות הדיפרציאלית מוכיחה את עצמה בשטח ולא רק במחקרים אקדמיים.

ב. אחוז המשפחות שרוכשות דירה גבוה מאוד - בין הגבוהים בעולם המערבי.

ג. הסתבר לנו ממחקר שדה שיזמנו כי לגבי זוגות צעירים שנשואים כ-10 שנים כ-92% רכשו דירה ועוד כ-3.5% גרים לבד בדירות הוריהם או בשיכון הציבורי. רק כ-4.5% הם ללא פתרון דיורי.



ד. גם לגבי העולים, אם נתרכז במשפחות (זוגות עם או בלי ילדים ומשפחות חד-הוריות), כ-2/3 מאלו שעלו מאז שנת 89' כבר רכשו דירה.

ה. זהו הישג ברמה בינלאומית.

ו. המטרות שהגדרתי הינן להגדיל את אחוז הרוכשים, לסייע במיוחד לקבוצות האוכלוסיות החלשות ולפעול בכיוון שלא יגרום להעלאת מחירי הדירות.

#### 6. מעקב שוטף

א. אני עוקב אישית אחר המתרחש בשטח.

ב. ברבעון הראשון של 95' ישנה האטה מסויימת בהיקף מימוש המשכנתאות בעיקר לגבי העולים, אך עדיין אי אפשר לדבר על עצירה.

ג. לגבי זוגות הצעירים הקצב דומה לזה של אשתקד.



ד. כפי שציינתי, היקף המשכנתאות עומד על כ-4,000 כל חודש בשנת '95 לעומת כ-4,500 בשנת '94.

ה. המעקב שלנו הוא גם במקרו אך עוד יותר חשוב לבחון מה קורה עם כל מגזרי האוכלוסיה הספציפיים באופן פרטני.



ו. בהתאם לכך הוריתי לעדכן סיוע למשפחות חד-הוריות לפני כשנה וחלה עליה ברכישות. העלאה זו בוצעה מבלי שהשפיעה על המחירים.

ז. לתושבי קרואנים ומגורונים הנחיתי על מתן סיוע מיוחד. היום כ-64% מכלל המשפחות זכו לפתרון, רובם ברכישת דירות.

ח. נתנו סיוע מתוגבר גם לעולי אתיופיה וגם אצלם כמחצית כבר רכשו דירה.

ט. הכיוון שפעלתי בשנתיים האחרונות היה לזהות קבוצת יעד - דהיינו קבוצת אוכלוסיה שאינה מצליחה להגיע לדירה בעליל - ולגביה לפעול בסיוע מתוגבר.



7. שחיקת המשכנתא

נושא שחיקת המשכנתא נמצא במרכז ההתעניינות של כלל הציבור - הרוכשים, הקבלנים וחברי הכנסת. אני מבקש לתת לכם רקע סטטיסטי על המצב הזה.

א. המשכנתאות לא עודכנו למרבית קבוצות הזכאים (למעט הקבוצות שהזכרתי לפני כן) מאז ינואר '92 - כ-3.5 שנים.

ב. באותה תקופה עלה מדד מחירי הדיור בעשרות אחוזים.

ג. יש כאלו - קבלנים וחברי כנסת "פופוליסטיים" - שקוראים לעדכן את המשכנתאות לכולם ולהצמידן למדד.

ד. אינני תומך בעדכון מלא, כי לדעתי עדכון כזה יהיה יקר ולא ישיג את המטרה שרצינו: דירה נאותה במחיר סביר.



ה. מהלך כזה של עדכון המשכנתאות במלוא ערך השחיקה היה מוסיף לתקציב המדינה כ-7 מיליארד ש"ח או סה"כ 12 מיליארד ש"ח.

ו. מרבית תוספות בעדכון גורף מלא, יש להזכיר, הן בסבסוד ובמענקים.

ז. בנוסף, עדכון גורף היה "מקפיץ" את המחירים ע"י הקבלנים, דבר שהיה מרחיק את הדירה מהישג ידם דווקא של הקבוצות החלשות.

#### 8. עדכון

א. אני דוגל בביצוע עדכון משכנתאות רק לגבי קבוצות אוכלוסיה שהיקף הרכישות קטן בעליל, דהיינו עדכון פרוגרסיבי.

ב. יש להמנע מעדכון גורף אשר רק יעלה את מחירי הדירות וירחיק את הדירה מהישג ידן של המשפחות.



ג. כפי שהסברתי, אנו עוקבים אחרי המתרחש בשטח באופן שוטף ובוחנים תיקונים בהתאם להיקף המימושים בפועל.

ד. כל עדכון לכשיהיה, יצטרך להיות מדורג - יותר לחלשים וכמה שפחות לחזקים שממילא מסתדרים גם ללא הסיוע שלנו.

9. למה לא לעדכן משכנתאות בצורה מלאה וגורפת?

א. נסיוננו בעבר בעדכוני משכנתאות גורפים לכלל הציבור מראה כי בעקבות העדכון, עולים מחירי הדירות בהתאם.

ב. מהלך העדכון גורם לסחרור, מבלי שהוא משפר את המצב של המשפחות ובמיוחד יכולתן להגיע לדירה.

ג. שוק המשכנתאות היום יותר משוכלל מבעבר.

ד. מרבית המשפחות שקונות דירה נעזרות בהלוואות בנקאיות משלימות ואחרות.



ה. לכן אני מעדיף לסייע באופן דיפרנציאלי לחלשים - לאלו שאלמלא מעורבות שלנו יתקשו להגיע לדירה - ולא לחזקים, שגם ללא סיוע מתוגבר שלנו יצליחו לממן את הדירה עם הלוואנת חופשיות.

ו. זהו המסר החברתי שאני רואה טמון בנושא המשכנתאות.

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל': (02) 847327  
פקס': (02) 847859

ת"ד 18110  
ירושלים 91180

ז' בחמוז תשנ"ה  
5 ביולי 1995

270695-1

(24)

אל: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון

הנדון: צפי להתחלות בניה לשנת '95

לפואד שלום,

1. עיקדי ממצאים

1. סה"כ התחלות - אומדן התחלות הבניה לשנת '95 הינו כ-60,000 יח"ד, מהן כ-28,000-29,000 יח"ד בבניה ביזמה ציבורית וכ-32,000-30,000 יח"ד בבניה פרטית (איור 1).

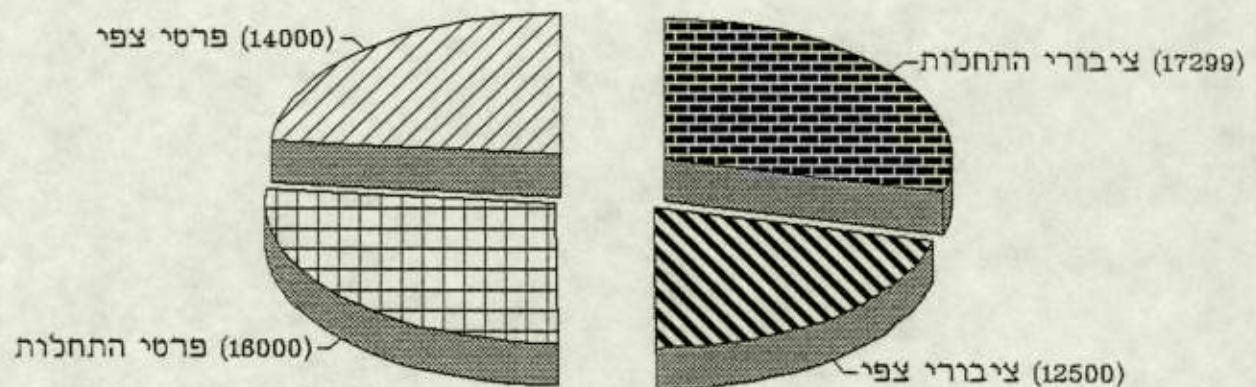
2. בניה ביזמה ציבורית: התחלות - מאז התחלת השנה (עד 30/6) הותחלו כ-17,300 יח"ד בבניה ביזמה ציבורית.

3. בניה ציבורית: צפי - עד סוף השנה צפויות כ-11,700 התחלות נוספות.

4. בניה פרטית: התחלות - בבניה פרטית הותחלו כ-8,800 יח"ד ביזמה פרטית ברבעון הראשון.

5. בניה פרטית: צפי - הצפי השנתי לבניה פרטית הינו כ-32,000-30,000 יח"ד.

# צפי להתחלות בניה בשנת 1995 לפי יזם



צפי:

התחלות:

בניה ביזמה ציבורית 31/12/95 - 1/7/95

בניה ביזמה ציבורית 30/8/95 - 1/1/95

בניה ביזמה פרטית 31/12/95 - 1/4/95

בניה ביזמה פרטית 31/3/95 - 1/1/95

## 2. בניה ביוזמה ציבורית

### 2.1 תחלות 1/1-30/6/95

1. מאז התחלת השנה הותחלו כ-17,300 יח"ד.
2. הפריסה הגיאוגרפית של התחלות הבניה מוצגת בלוח 1 ובאיור 2.

#### לוח 1

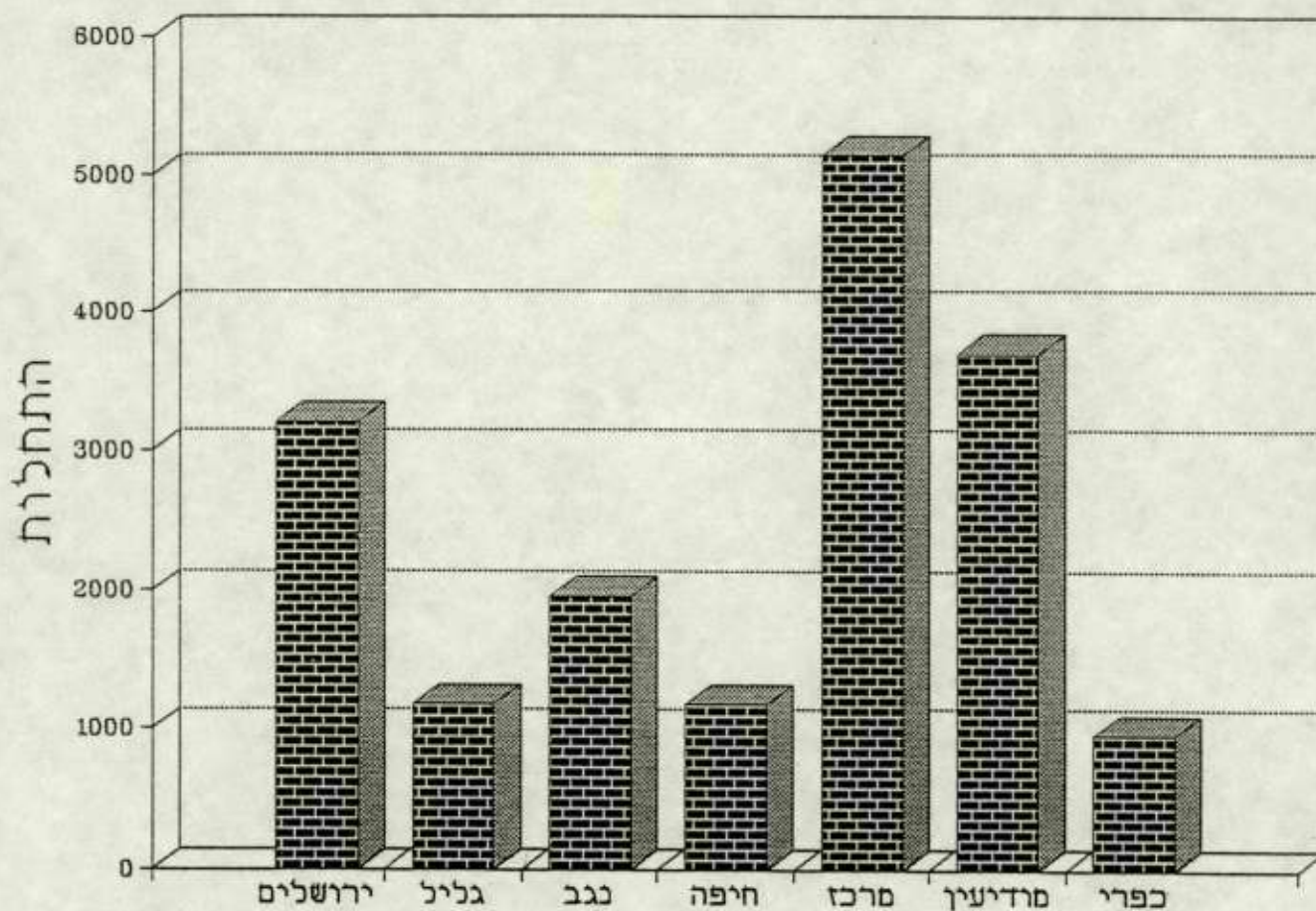
התפלגות התחלות הבניה לפי מחוז 1/1/95-30/6/95

|       | סה"כ   | ירושלים | גליל  | נגב   | חיפה  | מרכז  | מודיעין | כפרי |
|-------|--------|---------|-------|-------|-------|-------|---------|------|
| תחלות | 17,299 | 3,200   | 1,182 | 1,959 | 1,183 | 5,137 | 3,684   | 954  |
| אחוז  | 100    | 18      | 17    | 11    | 7     | 30    | 21      | 6    |

3. המקומות הבולטים מבחינת מספר התחלות הבניה מוצגים בלוח 2.
4. כפי שניתן לראות מהלוח, כ-7,100 תחלות היו במודיעין ובראשון לציון, המהוות כ-40% מכלל התחלות ביוזמה ציבורית השנה.
5. בתשעה ישובים נוספים הותחלו 500 יחידות דיור ויותר השנה ביוזמה ציבורית.

# התחלות בניה ביזמה ציבורית לפי מחוז

1/1/95 - 30/06/95



לוח 2

ישובים עם 500 תחלות ויותר מ-1/1/95 עד 30/6/95

| ישוב        | תחלות |
|-------------|-------|
| מודיעין     | 3,684 |
| ראשון לציון | 3,405 |
| באר שבע     | 890   |
| אילת        | 855   |
| בית שמש     | 851   |
| אשדוד       | 835   |
| ביתר        | 718   |
| מעלה אדומים | 616   |
| נצרת עלית   | 586   |
| אשקלון      | 582   |
| יקנעם       | 530   |

2.2 צפי 1/7-31/12/95

1. עד סוף השנה צפוי שיוחזלו עוד כ-11,900 יח"ד נוספות ביזמה ציבורית (הזל מחודש יולי).
2. אומדן הצפי מבוסס על לוחות הזמנים הפרטניים של כל הפרוייקטים שנכללו במסגרת פרוגרמת '94 ו-'95 שלגביהם נחתם חוזה (נספח א').
3. בהתאם לניתוח הנ"ל, צפוי שיוחזלו (הזל מחודש יולי) עד סוף שנת '95 כ-2,000 יח"ד בממוצע חודשי, לפי ההתפלגות החודשית שכלוח 3.

### לוח 3

צפי הדחלות בניה ביזמה ציבורית 1/7/95-31/12/95

| סה"כ   | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| הדחלות | 1,266 | 1,658 | 2,255 | 2,684 | 2,286 | 1,755 |

4. הצפי להדחלות בניה מיולי ועד לסוף שנת '95 לפי תפרוסת גיאוגרפית מוצג בלוח 4.

5. כפי שניתן לראות מהלוח, צפויות כ-3,700 הדחלות נוספות במחוז המרכז, מהן כ-1,800 בראשון לציון וכמעט כל היתר בפרויקטים של בנה דירתי.

6. במחוז ירושלים צפויות כ-3,400 הדחלות נוספות, מהן כ-2,400 ברמת בית שמש.

7. במודיעין צפויות כ-2,500 הדחלות נוספות עד סוף השנה.

לוח 4

צפי להחזלות בניה (1/7/95-31/12/95) לפי חודש ומחוז

| חודש  |       |       |       |       |       |        |         |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|
| 12    | 11    | 10    | 9     | 8     | 7     | סה"כ   | מחוז    |
| 860   | 1,071 | 1,065 | 280   | 58    | 55    | 3,389  | ירושלים |
| 65    | 60    | 161   | 124   | 0     | 3     | 413    | גליל    |
| 250   | 159   | 125   | 125   | 165   | 15    | 839    | נגב     |
| 10    | 122   | 168   | 184   | 170   | 158   | 812    | חיפה    |
| 470   | 516   | 537   | 717   | 759   | 738   | 3,737  | מרכז    |
| 0     | 358   | 628   | 825   | 506   | 234   | 2,551  | מודיעין |
| 100   |       |       |       |       | 63    | 163    | כפרי    |
| 1,755 | 2,286 | 2,684 | 2,255 | 1,658 | 1,266 | 11,904 | סה"כ    |

8. לוח 5 מציג את הישובים שבהם יוחזלו ביוזמה ציבורית מעל 500 יח"ד  
מאז 1995 על בסיס החזלות עד סוף יוני וצפי לסוף השנה  
בהתאם לניתוח לעיל.

ישובים עם 500 תחלות ויותר במהלך שנת 1995

| מחוז    | ישוב        | צפי   | תחלות 1/1-30/6 | סה"כ   |
|---------|-------------|-------|----------------|--------|
| ירושלים | אשקלון      | 30    | 582            | 612    |
|         | בית-שמש     | 2,400 | 851            | 3,251  |
|         | ביתר        | 24    | 718            | 742    |
|         | מעלה אדומים | 111   | 616            | 727    |
|         | ירושלים     | 453   | 228            | 681    |
| גליל    | נצרת עלית   | 0     | 586            | 580    |
| חיפה    | יקנעם       | 250   | 530            | 780    |
| מרכז    | אשדוד       | 32    | 835            | 867    |
|         | ראשון לציון | 1,828 | 3,405          | 5,233  |
| נגב     | אילת        | 372   | 855            | 1,227  |
|         | באר שבע     | 197   | 890            | 1,087  |
| מודיעין | מודיעין     | 2,551 | 3,684          | 6,235  |
|         |             |       |                |        |
| סה"כ    |             | 8,243 | 13,780         | 22,022 |

3. בניה ביזמה פרטית

1. בתחום למידע מהלמ"ס, הוחלטו כ-8,800 יח"ד ביזמה פרטית ברבעון הראשון של שנת '95.

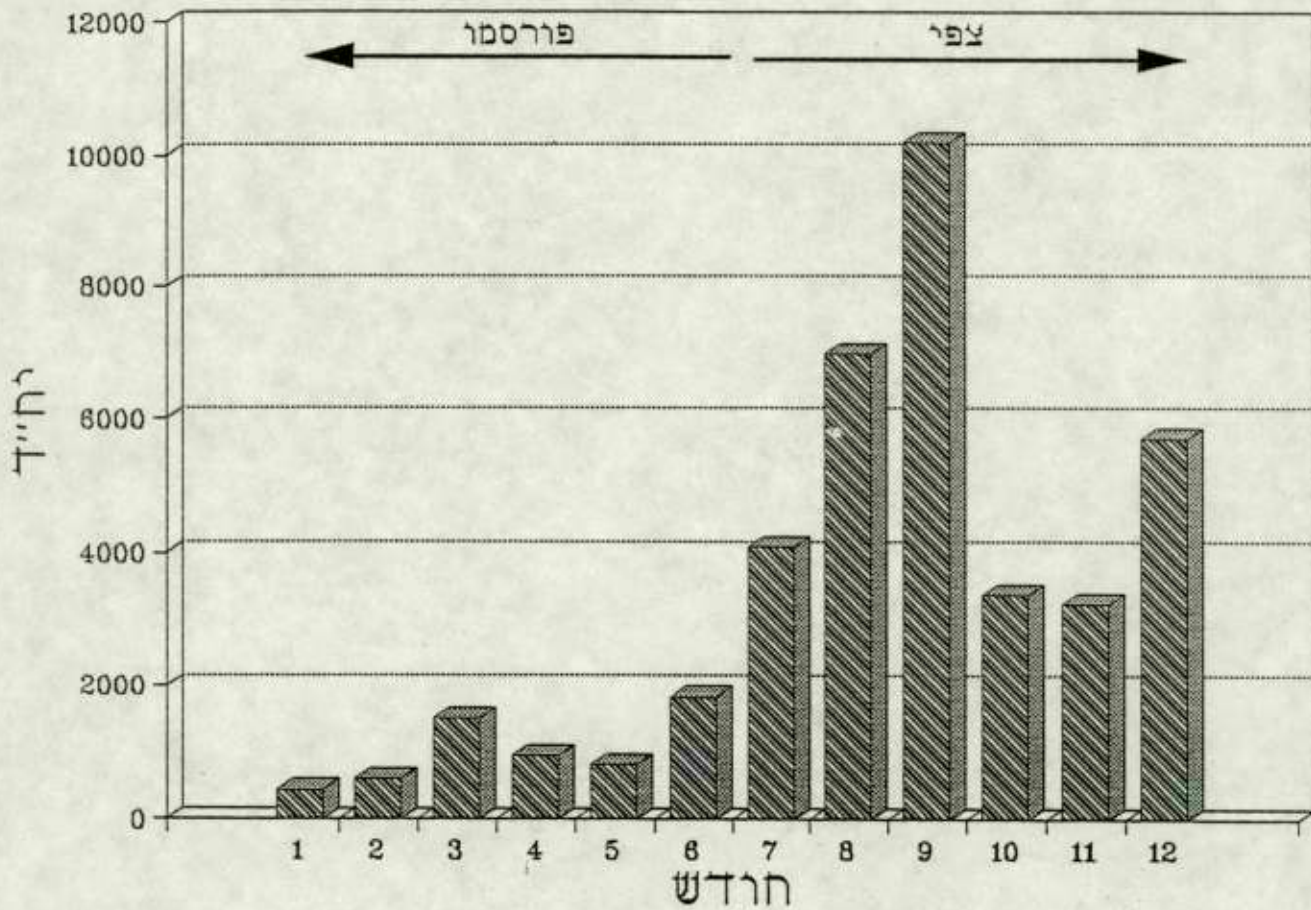
2. טרם פורסם מידע על הרבעון השני לגבי בניה פרטית.

3. צפויה האטה מסויימת בהיקף תחלות במשק.

4. לאור האמור לעיל, היקף תחלות הבניה לכל השנה מוערך בכ-30,000-32,000 יח"ד.

1. תכנית השיווק של משב"ש מתוקנת לסוף יוני כוללת כ-43,00 יח"ד (נספח ב), לא כולל פרויקטים של דיור מוגן לקשיש.
2. עד סוף יוני שווקו כ-4,900 יח"ד במכרזים פומביים.
3. החל מיולי ועד סוף שנת '95 צפוי שיפורסמו מכרזים בגין 38,000 יח"ד נוספות (איור 3).
4. אומדן זה מבוסס על הערכת הגב' שרה צימרמן, בהתאם למעקב אחרי התקדמות התכניות בועדות הסטטוטוריות, תכנון התשתיות ופתרון בעיות שונות עם רשויות מקומיות, משרדי ממשלה ואחרים.
5. איור 3 מציג את התפלגות המכרזים על פני חודשי השנה. כפי שניתן לראות, החל מחודש אוגוסט צפויה עליה בהיקף המכרזים שיפורסמו ע"י משב"ש.
6. יש להדגיש כי עיכובים וקשיים בהתגברות על הבעיות שצויינו לעיל עלולים לפרוס את המכרזים המתוכננים על פני זמן רב יותר. כתוצאה מכך יש סיכון כי תחול ירידה בקצב התחלות הבניה ברבעון הראשון של שנת 1996.

# מכרזי משב"ש לשנת 1995 לפי חודשים



1. מלאי תכנון הזמין מוגבל. המלאי המצומצם ממשיך להיות מגבלה לשיווק קרקעות לבניה באזורי הביקוש.
2. חסר זה יתן את אותותיו בירידה בהחלות בניה ביזמה ציבורית כבר בדוילת שנת 1996.
3. יצירת מלאי תכנון זמין ממשיכה להיות על הנתיב הקריטי מבחינת התמננות מחירי הדירות.
4. חלק לא מבוטל מהאתרים הגדולים (כגון נתניה, ראש העין, אלעד, חריש ויוקנעם) יהיו מתוכננים לשיווק רק לקראת סוף השנה.
5. אם לא יחולו דחיות בהכנת פרוייקטים אלה ותם ישווקו כמתוכנן, יוחזלו יח"ד בשטח אחרי כ-8 חודשים (יולי-אוגוסט '96).
6. הערכה זו מבוססת על תהליך של פרסום מכרז, קביעת זוכים ולו"ז של ביצוע שנקבע במכרז.
7. יש יסוד סביר להניח כי חלק מהפרוייקטים הגדולים המתוכננים לשיווק שצויינו לעיל ידחו בגלל בעיות משפטיות, שיווקיות ותכנוניות.
8. יש צורך להזאים את פרוגרמת הפיתוח לאור שינויים ביתרת השיווק - הן מבחינת האתרים והן מבחינת הל"ז לביצוע.
9. יש לבחון המרת פרוייקטים של בנה דירחך למחיר למשתכן באזורי הביקוש, בעיקר בגלל היתרון לשיטת מחיר למשתכן בזמן הביצוע.
10. יש לבחון דרכים לתגבר את ההיצע בישובים בתם מתוכננת בניה בהיקפים גדולים עם הנחות בפיתוח, הלוואות מקום, תכנית פרסום וכדו'.

בברכה,  
חיים פאלקוף

העמק: מר עמוס רודין, תמנהל הכללי  
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור  
מר אריאל לוין, ראש תחום מימון ותקציבים  
מר דן כהן, יחידה למדיניות ופיתוח

נספח א'

צפי התחלות בניה

ביזמה ציבורית

(1/7/95 - 31/12/95)

צפי להחזלת יתרת יח"ד בפרוגרמת משב"ש - שיטת האומדן

1. הנתונים נאספו מתוך דו"ח "תאריכים קריטיים למחשם" ברמת הפרוייקט הבודד.
2. נרשמו כל הפרוייקטים שטרם דווחו החזלה או שדיווחו החזלה חלקית.
2. יתרת יח"ד לביצוע בפרוייקט נפרסה בדרך כלל החל מכחודשיים אחרי תאריך שנקבע להחזלה בחוזה על פני חודשיים או שלושה.
3. פרוייקטים שמועד ההחזלה נקבע בשנת '94 או בחזילת '95 נפרסו מחודש יולי '95.
4. פרוייקטים עם מספר יח"ד מצומצם לא נפרסו על פני מספר חודשים אלא נרשמו להחזלה בחודש אחד.
5. פריסת החזלות הבניה נעשתה בתיאום עם הגב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור, והמלצותיה ייושמו בהכנת הדו"ח.
6. יש להדגיש כי למרות שהניתוח נעשה ברמת הפרוייקט, חשיבותו היא בחמונה הכוללת ברמת המחוז וברמה כלל-ארצית.
7. לאור זאת, יש להניח כי אפילו הטעויות הבלתי נמנעות באומדן ברמת הפרוייקט הבודד, אינן מעוותות את האומדן הכולל של החזלות עד לסוף שנת '95.

רשם: דן כהן

**צפי להתחלת יתרת יח"ד מפרוגרמת משב"ש  
(שיווקי פרוגרמת 94' ו 95' - 1/7/95)**

(לא כולל פרויקטים של דיור סוגן לקשיש)

| 1/3 | 1/2 | 1/1 | 1/12 | 1/11 | 1/10 | 1/9 | 1/8 | 1/7 | תאריך    | יח"ד | אתר            | מחוז |
|-----|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|----------|------|----------------|------|
|     |     |     |      |      |      | 40  |     |     | 11.4.94  | 81   | חצור 3050      | גליל |
|     |     |     |      |      | 53   |     |     |     | 8.9.95   | 93   | טבריה 3846     |      |
|     |     |     |      |      | 24   |     |     |     | "        | 24   | 3847 "         |      |
|     |     |     |      |      | 20   |     |     |     | "        | 20   | 3848 "         |      |
|     |     |     |      |      | 24   | 40  |     |     | 25.4.95  | 64   | כרמיאל 3059    |      |
|     |     |     | 34   | 40   | 40   |     |     |     | 11.8.95  | 114  | 3595 "         |      |
|     |     |     |      |      |      | 30  |     |     | 19.7.95  | 30   | סגדל העסק 3066 |      |
|     |     |     |      |      |      | 14  |     |     | "        | 14   | 3833 "         |      |
| 8   | 20  | 20  |      |      |      |     |     |     | 22.11.95 | 48   | נצרת 3926      |      |
| 20  | 20  | 32  |      |      |      |     |     |     | "        | 72   | 3927 "         |      |
| 32  | 30  | 30  |      |      |      |     |     |     | "        | 92   | 3929 "         |      |
|     |     |     |      |      |      |     |     | 3   | 21.3.95  | 3    | 3074 "         |      |
|     |     |     | 31   | 20   |      |     |     |     | 14.9.95  | 51   | צפת 3833       |      |
| 80  | 70  | 82  | 85   | 80   | 181  | 124 | 0   | 3   | 825      | 706  | מחוז גליל      | סה"כ |

**צפי להתחלת יתרת יח"ד מפרוגרמת משב"ש  
(שיווקי פרוגרמת 94' ו 95' - 1/7/95)**

(לא כולל פרויקטים של דיור סוגן לקשיש)

| 1/3 | 1/2 | 1/1 | 1/12 | 1/11 | 1/10 | 1/9 | 1/8 | 1/7 |          |     |               |      |
|-----|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|----------|-----|---------------|------|
|     |     |     |      | 60   | 70   | 70  |     |     | 22.8.95  | 200 | חיפה 3358     | חיפה |
|     |     |     |      |      |      |     | 34  | 34  | 23.2.95  | 88  | יקנעם 3342    |      |
|     |     |     |      |      |      |     |     | 28  | 4.4.95   | 28  | 3489 "        |      |
|     |     |     |      |      |      |     |     | 16  | 30.8.95  | 16  | 3341 "        |      |
|     |     |     |      |      |      |     |     | 8   | 10.5.95  | 8   | 3473 "        |      |
|     |     |     |      | 30   | 30   | 34  |     |     | 30.8.95  | 94  | 3475 "        |      |
|     |     |     |      | 22   | 30   | 30  |     |     | "        | 82  | 3478 "        |      |
|     |     |     |      |      |      |     | 10  | 10  | 31.5.95  | 20  | מעלות 3352    |      |
|     |     |     |      |      |      |     | 34  |     | 1.5.95   | 34  | 3606 "        |      |
|     |     |     |      |      |      |     | 28  |     | "        | 28  | 3608 "        |      |
|     |     |     |      |      |      |     | 34  |     | "        | 34  | 3609 "        |      |
|     |     |     | 10   | 10   | 17   |     |     |     | 23.7.95  | 37  | 3607 "        |      |
|     |     |     |      |      |      |     |     | 8   | 31.5.95  | 8   | 3488 "        |      |
|     |     |     |      |      | 21   | 21  |     |     | 26.7.95  | 42  | נשר 3742      |      |
|     |     |     |      |      |      |     |     | 24  | 9.12.94  | 24  | עכו 3374      |      |
|     |     |     |      |      |      | 29  | 30  | 30  | 12.2.95  | 80  | קרית אתא 3363 |      |
| 12  | 12  | 12  |      |      |      |     |     |     | 18.12.95 | 38  | שלומי 3945    |      |
| 12  | 12  | 12  | 10   | 122  | 168  | 164 | 170 | 158 | 848      | 848 | סחוז חיפה     | סה"כ |

**צפי להתחלת יתרת יח"ד מפרוגרמת משב"ש  
(שיווקי פרוגרמת 94' ו 95' - 1/7/95)**

(לא כולל פרויקטים של דיור סוגן לקשיש)

| 1/3 | 1/2 | 1/1 | 1/12 | 1/11 | 1/10 | 1/9 | 1/8 | 1/7 |          |      |             |      |
|-----|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|----------|------|-------------|------|
|     |     |     | 68   | 70   | 70   |     |     |     | 10.8.95  | 208  | ראשל"צ 3517 | מרכז |
|     |     |     | 48   | 80   | 80   |     |     |     | "        | 188  | 3518 "      |      |
|     |     |     | 68   | 70   | 70   |     |     |     | "        | 208  | 3520 "      |      |
|     |     |     | 68   | 70   | 70   |     |     |     | "        | 208  | 3521 "      |      |
|     |     |     |      |      |      |     | 41  | 41  | "        | 82   | 3523 "      |      |
|     |     |     | 68   | 70   | 70   |     |     |     | "        | 208  | 3524 "      |      |
|     |     |     | 20   | 23   | 23   |     |     |     | "        | 88   | 3525 "      |      |
|     |     |     | 20   | 23   | 23   |     |     |     | "        | 88   | 3526 "      |      |
|     |     |     | 20   | 23   | 23   |     |     |     | "        | 88   | 3527 "      |      |
|     |     |     |      |      | 20   | 23  | 23  |     | 23.5.95  | 88   | 3528 "      |      |
|     |     |     | 20   | 23   | 23   |     |     |     | 23.7.95  | 88   | 3529 "      |      |
|     |     |     | 70   | 70   | 70   |     |     |     | 21.7.95  | 210  | 3530 "      |      |
|     |     |     |      |      |      | 54  | 54  | 54  | "        | 182  | 3531 "      |      |
|     |     |     |      | 14   | 15   | 15  |     |     | 14.7.95  | 44   | 3499 "      |      |
|     |     |     |      |      |      |     | 18  | 18  | 31.12.94 | 32   | אשדוד 3147  |      |
|     |     |     |      |      |      |     |     |     |          | 15   | לוד 1020    |      |
|     |     |     |      |      |      | 825 | 825 | 827 | 1.7.95   | 1877 | בנה דירתך   |      |
| 0   | 0   | 0   | 470  | 518  | 537  | 717 | 759 | 738 | 3737     | 3752 | מחוז מרכז   | סה"כ |

צפי להתחלת יתרת יח"ד מפרוגרמת משב"ש  
(שיווקי פרוגרמת 94' ו 95' - 1/7/95)

(לא כולל פרויקטים של דיור מוגן לקשיש)

| 1/3 | 1/2 | 1/1 | 1/12 | 1/11 | 1/10 | 1/9 | 1/8 | 1/7 |          |      |              |      |
|-----|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|----------|------|--------------|------|
|     |     |     |      |      |      |     | 16  |     | 23.5.95  | 16   | אופקים 3578  | נגב  |
|     |     |     |      |      | 48   | 60  | 60  |     | 15.8.95  | 168  | אילת 3225    |      |
|     |     |     |      |      | 33   | 33  | 33  |     | "        | 99   | 3226 "       |      |
|     |     | 14  | 15   | 15   |      |     |     |     | 10.9.95  | 44   | 3325 "       |      |
|     |     |     |      |      | 20   | 20  | 25  |     | 15.8.95  | 85   | 3326 "       |      |
|     |     |     |      |      |      |     | 10  |     | "        | 10   | 3327 "       |      |
|     | 18  | 15  | 15   |      |      |     |     |     | 28.11.95 | 48   | באר-שבע 3852 |      |
|     |     |     | 18   |      |      |     |     |     | "        | 16   | 3853 "       |      |
|     | 34  | 35  | 35   |      |      |     |     |     | 22.11.95 | 104  | 3854 "       |      |
|     | 22  | 25  | 25   |      |      |     |     |     | "        | 72   | 3855 "       |      |
|     |     |     | 20   | 20   | 24   |     |     |     | 11.8.95  | 64   | 3298 "       |      |
|     |     |     |      |      |      | 12  | 15  | 15  | 1.7.95   | 42   | 3285 "       |      |
|     |     | 20  | 20   | 20   |      |     |     |     | 10.9.95  | 60   | שדרות 3502   |      |
|     |     | 20  | 20   | 20   |      |     |     |     | "        | 60   | 3503 "       |      |
|     |     | 24  | 30   | 30   |      |     |     |     | "        | 64   | 3506 "       |      |
|     |     |     | 24   | 24   |      |     |     |     | 18.10.95 | 48   | "            |      |
|     |     | 29  | 30   | 30   |      |     |     |     | "        | 89   | 3792 "       |      |
|     |     |     |      |      |      |     | 6   |     | 18.5.95  | 6    | ערד 3214     |      |
| 0   | 74  | 182 | 250  | 159  | 125  | 125 | 165 | 15  | 1095     | 1095 | סחוז דרום    | סה"כ |

**צפי להתחלת יתרת יח"ד מפרוגרמת משב"ש**  
**(שיווקי פרוגרמת 94' ו 95' - 1/7/95)**

| (לא כולל פרויקטים של דיוור סוגן לקשיש) |     |     |      |      |      |     |     |     |          |      |                   |              |  |
|----------------------------------------|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|----------|------|-------------------|--------------|--|
| 1/3                                    | 1/2 | 1/1 | 1/12 | 1/11 | 1/10 | 1/9 | 1/8 | 1/7 |          |      |                   |              |  |
|                                        |     |     | 10   | 10   | 10   |     |     |     | 11.8.95  | 30   | אשקלון 3035       | סחוז י-ם     |  |
|                                        | 137 | 800 | 800  | 800  | 800  |     |     |     | 26.7.95  | 3337 | ר.ב.שמש 3111-3268 |              |  |
|                                        |     |     |      |      | 20   | 20  | 29  |     | 15.5.95  | 89   | 3128 "            |              |  |
|                                        |     | 17  | 20   | 20   |      |     |     |     | "        | 57   | 3193 "            |              |  |
|                                        |     |     |      |      |      |     |     | 6   | 20.3.95  | 8    | 3112 "            |              |  |
|                                        |     |     |      |      |      | 12  | 10  | 10  | "        | 32   | 3120 "            |              |  |
|                                        |     |     |      |      |      |     |     | 5   | "        | 5    | 3198 "            |              |  |
|                                        |     |     |      |      |      |     |     | 8   | 25.5.95  | 8    | ביתר 3008         |              |  |
|                                        |     |     |      |      |      |     |     |     | 21.9.94  | 12   | 3005 "            |              |  |
|                                        |     |     |      |      |      |     |     |     | 5.11.94  | 4    | 3007 "            |              |  |
|                                        |     |     |      | 20   | 30   | 30  |     |     | 27.3.95  | 80   | י-ם גילה 3269     |              |  |
|                                        |     |     |      | 19   | 20   | 20  |     |     | "        | 59   | 3569 "            |              |  |
|                                        |     |     |      | 25   | 25   | 28  |     |     | "        | 78   | 3570 "            |              |  |
|                                        |     |     |      | 20   | 25   | 25  |     |     | "        | 70   | 3571 "            |              |  |
|                                        |     |     |      | 23   | 25   | 25  |     |     | "        | 73   | 3572 "            |              |  |
|                                        |     |     |      | 30   | 30   | 33  |     |     | "        | 93   | 3573 "            |              |  |
|                                        |     |     |      | 11   | 15   | 15  |     |     | 22.7.95  | 41   | סערז ציון 3867    | סחוז ירושלים |  |
|                                        |     |     |      | 16   | 20   | 20  |     |     | "        | 56   | 3808 "            |              |  |
|                                        |     |     |      | 20   | 20   | 23  |     |     | "        | 63   | 3868 "            |              |  |
|                                        |     |     |      | 10   | 10   | 14  |     |     | "        | 34   | 3868 "            |              |  |
|                                        |     |     |      | 11   | 15   | 15  |     |     | "        | 41   | 3869 "            |              |  |
|                                        |     | 30  | 30   | 38   |      |     |     |     | 14.9.95  | 98   | מעלה אדומים 3447  |              |  |
|                                        |     |     |      |      |      |     | 19  | 18  | 20.2.95  | 37   | 3070 "            |              |  |
| 20                                     | 20  | 30  |      |      |      |     |     |     | 30.11.95 | 80   | 3960 "            |              |  |
| 23                                     | 23  | 23  |      |      |      |     |     |     | "        | 69   | 3981 "            |              |  |
| 21                                     | 21  | 22  |      |      |      |     |     |     | "        | 64   | 3984 "            |              |  |
|                                        |     | 18  |      |      |      |     |     |     | "        | 18   | 3983 "            |              |  |
|                                        |     |     |      |      |      |     |     | 8   | 30.4.95  | 8    | 3452 "            |              |  |
| 64                                     | 201 | 938 | 880  | 1071 | 1085 | 280 | 58  | 55  | 4592     | 4618 | סחוז ירושלים      | סה"כ         |  |

צפי להתחלת יתרת יח"ד מפרוגרמת משב"ש  
(שיווקי פרוגרמת 94' ו 95' - 1/7/95)

(לא כולל פרויקטים של דיור סוגן לקשיש)

| 1/3 | 1/2 | 1/1 | 1/12 | 1/11 | 1/10 | 1/9 | 1/8 | 1/7 |          |      |              |         |
|-----|-----|-----|------|------|------|-----|-----|-----|----------|------|--------------|---------|
|     |     |     |      |      | 24   | 30  | 30  |     | 23.5.95  | 84   | סודיעין 3683 | סודיעין |
|     |     |     |      |      | 10   | 10  | 15  |     | "        | 35   | 3684         | "       |
|     |     |     |      |      | 23   | 30  | 30  |     | "        | 83   | 3685         | "       |
|     |     |     |      |      | 60   | 60  | 81  |     | "        | 161  | 3687         | "       |
|     |     |     |      |      | 60   | 60  | 82  |     | "        | 162  | 3688         | "       |
|     |     |     |      |      | 15   | 15  | 24  |     | "        | 54   | 3689         | "       |
|     |     |     |      |      | 15   | 15  | 19  |     | "        | 49   | 3670         | "       |
|     |     |     |      |      | 40   | 40  | 45  |     | "        | 125  | 3672         | "       |
|     |     |     |      |      |      |     |     | 3   | 31.3.95  | 3    | 3083         | "       |
|     |     |     |      |      |      | 38  | 35  | 35  | 24.2.95  | 108  | 3108         | "       |
|     |     |     |      | 80   | 80   | 71  |     | 2   | 24.9.94  | 193  | 3009         | "       |
|     |     |     |      | 27   | 25   | 25  |     |     | "        | 77   | 3010         | "       |
|     |     |     |      | 25   | 25   | 47  | 20  | 22  | "        | 139  | 3011         | "       |
|     |     |     |      |      |      | 18  |     |     | 20.12.94 | 18   | 3109         | "       |
|     |     |     |      |      |      | 34  | 30  | 30  | 20.9.94  | 94   | 3012         | "       |
|     |     |     |      |      | 28   | 31  | 35  | 35  | "        | 129  | 3013         | "       |
|     |     |     |      | 100  | 100  | 99  |     |     | "        | 299  | 3014         | "       |
|     |     |     |      | 85   | 90   | 90  | 30  | 30  | "        | 325  | 3015         | "       |
|     |     |     |      |      |      | 19  | 30  | 30  | "        | 79   | 3016         | "       |
|     |     |     |      | 48   | 80   | 90  | 30  | 32  | "        | 260  | 3018         | "       |
|     |     |     |      | 13   | 13   | 23  | 10  | 15  | "        | 74   | 3019         | "       |
| 0   | 0   | 0   | 0    | 358  | 828  | 825 | 506 | 234 | 2551     | 2551 | סודיעין      | סה"כ    |

**צפי להתחלת יתרת יח"ד מפרוגרמת משב"ש  
(שיווקי פרוגרמת 94' ו 95' - 1/7/95)**

(לא כולל פרויקטים של דיור סוגן לקשיש)

| 1/3 | 1/2 | 1/1  | 1/12 | 1/11 | 1/10 | 1/9  | 1/8  | 1/7  |          |       |           |          |
|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|----------|-------|-----------|----------|
|     |     |      |      |      |      |      |      |      | 27.12.94 | 35    | מטולה     | ב. כפרית |
|     |     |      |      |      |      |      |      |      | 4.2.95   | 101   | סוכר 3201 |          |
|     |     |      |      |      |      |      |      |      | 3.9.94   | 5     | 3190 "    |          |
|     |     |      |      |      |      |      |      |      | "        | 4     | 3191 "    |          |
|     |     |      |      |      |      |      |      |      | 4.2.95   | 29    | 3199 "    |          |
|     |     |      |      |      |      |      |      |      | "        | 9     | 3200 "    |          |
|     |     |      |      |      |      |      |      |      | 3.12.94  | 108   | 3204 "    |          |
|     |     |      |      |      |      |      |      |      | 4.2.95   | 12    | 3203 "    |          |
|     |     |      |      |      |      |      |      |      | "        | 4     | 3205 "    |          |
| 0   | 0   | 107  | 100  | 0    | 0    | 0    | 0    | 63   | 270      | 270   | סוכר      | סה"כ     |
| 138 | 357 | 1321 | 1755 | 2286 | 2884 | 2255 | 1858 | 1286 | 13718    | 13875 | ארצי      | סה"כ     |

נספח ב'

תכנית השירות  
של משרד הבינוי והשיכון  
לפי מחוז וחודש

משרד הבינוי והשיכון  
פרוגרמת שיווק לשנת 1995 - לפי חודשים  
צפי לחודשים: יולי - דצמבר

| ישוב          | מחוז    | יחיד | חודש | סוג  | שוק |
|---------------|---------|------|------|------|-----|
| קרית עקרון    | מרכז    | 43   | 7    |      |     |
| ס. אדומים     | ירושלים | 183  | 7    |      |     |
| קרית מלאכי    | ירושלים | 107  | 7    |      |     |
| בית שמש-בריכה | ירושלים | 57   | 7    |      |     |
| קרית גת       | ירושלים | 88   | 7    |      |     |
| נתניה         | מרכז    | 84   | 7    | בד   |     |
| רחובות        | מרכז    | 32   | 7    | בד   |     |
| באר שבע ר'    | נגב     | 204  | 7    |      | כ   |
| מודיעין       | מרכז    | 180  | 7    |      |     |
| טבריה         | גליל    | 108  | 7    |      | כ   |
| ראשלי"צ       | מרכז    | 108  | 7    | בד   |     |
| יוקנעם        | חיפה    | 405  | 7    |      |     |
| נצרת          | גליל    | 940  | 7    |      |     |
| מצפה רמון     | נגב     | 23   | 7    | בב   |     |
| רמת טבעון     | חיפה    | 78   | 7    | בד   |     |
| ירוחם מערב    | נגב     | 75   | 7    |      |     |
| אופקים        | נגב     | 89   | 7    |      |     |
| בי"ש: נחל עשן | נגב     | 180  | 7    |      |     |
| חריש          | חיפה    | 451  | 7    |      |     |
| נשר           | חיפה    | 24   | 7    | בד   |     |
| בי"ש: נחל עשן | נגב     | 38   | 7    |      |     |
| אופקים        | נגב     | 122  | 7    |      |     |
| שלוסי         | חיפה    | 54   | 7    |      |     |
| באר שבע-דרי   | נגב     | 80   | 7    |      |     |
| שדרות         | נגב     | 18   | 7    |      | כ   |
| סנט לוקס      | חיפה    | 80   | 7    |      |     |
| דימונה        | נגב     | 150  | 7    | בב   |     |
| שדרות         | נגב     | 150  | 7    |      |     |
| אלעד          | מרכז    | 400  | 8    |      |     |
| ערד (מערב)    | נגב     | 83   | 8    |      |     |
| רעננה         | מרכז    | 432  | 8    |      |     |
| קרית גת - C   | ירושלים | 220  | 8    |      |     |
| ערד (חלמיש)   | נגב     | 194  | 8    |      |     |
| יבנה          | מרכז    | 148  | 8    | בד   |     |
| תל אביב       | מרכז    | 38   | 8    | בד   |     |
| רמלה          | מרכז    | 112  | 8    |      |     |
| כפר יונה      | מרכז    | 35   | 8    | בד   |     |
| גדרה          | מרכז    | 42   | 8    | בד   |     |
| מגדל העמק     | גליל    | 150  | 8    |      |     |
| לוד           | מרכז    | 550  | 8    |      |     |
| צור הדסה      | ירושלים | 820  | 8    | מס"י |     |
| באר שבע ר'    | נגב     | 192  | 8    |      |     |

בד = בנה דירתן  
בב = בנה ביתן  
ממ" = משותף עם ממ"  
כ = כן

|        |    |      |         |                |
|--------|----|------|---------|----------------|
|        | 8  | 124  | גליל    | נצרת עלית      |
|        | 8  | 500  | גליל    | מגדל העמק      |
| בד     | 8  | 490  | חיפה    | טירת הכרמל     |
|        | 8  | 900  | ירושלים | ביתר           |
|        | 8  | 104  | גליל    | עפולה          |
|        | 8  | 1800 | ירושלים | אשקלון         |
| בד     | 8  | 27   | חיפה    | חיפה-חליסה     |
|        | 9  | 200  | גליל    | בית-שאן        |
| בד     | 9  | 76   | מרכז    | הרצליה         |
| בד     | 9  | 24   | מרכז    | תל אביב        |
| כ      | 9  | 96   | חיפה    | יוקנעם         |
| בב     | 9  | 170  | נגב     | אופקים         |
| בב     | 9  | 30   | נגב     | ירוחם          |
| בד     | 9  | 430  | חיפה    | קרית מוצקין    |
|        | 9  | 300  | מרכז    | רחובות         |
|        | 9  | 700  | נגב     | בי"ש - נוה זאב |
| בב     | 9  | 175  | נגב     | נתיבות         |
| ממ"י   | 9  | 1000 | ירושלים | פסגת זאב       |
|        | 9  | 1200 | ירושלים | בית שמש-זכור   |
| בד     | 9  | 102  | ירושלים | ליפשיץ         |
| ד/ממ"י | 9  | 1900 | מרכז    | אשדוד טרי      |
| ממ"י   | 9  | 2350 | מרכז    | אשדוד יב'י     |
|        | 9  | 271  | ירושלים | פסגת זאב מע'   |
|        | 9  | 1150 | גליל    | כרמיאל         |
| כ      | 10 | 162  | חיפה    | מעלות          |
|        | 10 | 40   | נגב     | בי"ש (נחל בקע) |
|        | 10 | 108  | גליל    | צפת            |
| בד     | 10 | 189  | נגב     | אילת           |
| בד     | 10 | 86   | מרכז    | תל אביב        |
| ממ"י   | 10 | 1100 | נגב     | אילת-שחמון     |
|        | 10 | 250  | גליל    | נצרת עלית      |
| בב/בד  | 10 | 850  | חיפה    | אור עקיבא      |
| בד     | 10 | 213  | מרכז    | נתניה-אגם 3    |
| בד     | 10 | 360  | מרכז    | רחובות (גליה)  |
|        | 11 | 404  | ירושלים | אשקלון         |
| בד     | 11 | 117  | ירושלים | מבשרת          |
| בד     | 11 | 230  | מרכז    | פי"ת (עמישב)   |
| בד     | 11 | 20   | מרכז    | גני תקוה       |
|        | 11 | 59   | חיפה    | חדרה           |
|        | 11 | 1500 | חיפה    | חריש           |
| בד     | 11 | 850  | חיפה    | חדרה           |
|        | 11 | 250  | ירושלים | קרית גת גוג    |
|        | 12 | 3500 | מרכז    | ראש העין       |
|        | 12 | 172  | ירושלים | פסגת זאב       |
| בד     | 12 | 515  | מרכז    | כפר-סבא        |
| בד     | 12 | 192  | מרכז    | חולון          |

|    |    |       |      |               |
|----|----|-------|------|---------------|
|    | 12 | 1200  | מרכז | גדרה          |
| בד | 12 | 80    | מרכז | אשדוד         |
|    | 12 | 800   | חיפה | ירוקנעם       |
| בב | 12 | 104   | חיפה | שלומי         |
| בב | 12 | 2478  | מרכז | אלעד          |
|    | 12 | 1000  | מרכז | נתניה (עמליה) |
| בד | 12 | 306   | מרכז | רמת השרון     |
|    |    | 37953 |      | סה"כ          |

משרד הבינוי והשיכון  
פרוגרמת שיווק לשנת 1995 - לפי מחוז  
מחוז גליל

| ישוב       | יחיד | חודש | סוג | שורק |
|------------|------|------|-----|------|
| נצרת       | 940  | 7    |     |      |
| מגדל העמק  | 44   | 2    |     |      |
| קרית שמונה | 31   | 5    | בב  |      |
| קרית שמונה | 308  | 8    | כ   |      |
| חצור       | 84   | 5    | כ   |      |
| מגדל העמק  | 500  | 8    |     |      |
| עפולה      | 104  | 8    |     |      |
| בית-שאן    | 200  | 9    |     |      |
| נצרת עלית  | 124  | 8    |     |      |
| מגדל העמק  | 150  | 8    |     |      |
| נצרת עלית  | 250  | 10   |     |      |
| צפת        | 108  | 3    | בב  | כ    |
| טבריה      | 90   | 3    |     | כ    |
| טבריה      | 108  | 7    |     | כ    |
| בית שאן    | 180  | 3    | בב  | כ    |
| מגדל העמק  | 34   | 3    | בב  | כ    |
| קרית שמונה | 38   | 1    | בב  | כ    |
| נצרת עלית  | 212  | 3    |     | כ    |
| נצרת עלית  | 184  | 8    |     | כ    |
| כרמיאל     | 1150 | 9    |     |      |
| צפת        | 51   | 3    |     | כ    |
| צפת        | 108  | 10   |     |      |
| טבריה      | 93   | 2    |     | כ    |
| כרמיאל     | 114  | 2    |     | כ    |
| סה"כ גליל  | 5181 |      |     |      |

משרד הבינוי והשיכון  
פרוגרמת שיווק לשנת 1995 - לפי מחוז  
מחוז חיפה

| ישוב        | יח"ד | חודש | סוג   | שורק |
|-------------|------|------|-------|------|
| נשר         | 24   | 7    | בד    |      |
| חריש        | 451  | 7    |       |      |
| רמת טבעון   | 78   | 7    | בד    |      |
| שלומי       | 54   | 7    |       |      |
| יוקנעם      | 96   | 9    | בב    | כ    |
| סנט לוקס    | 80   | 7    |       |      |
| חדרה        | 650  | 11   | בד    |      |
| חריש        | 1500 | 11   |       |      |
| קרית מוצקין | 430  | 9    | בד    |      |
| אור עקיבא   | 850  | 10   | בב/בד |      |
| טירת הכרמל  | 490  | 8    | בד    |      |
| פרדס חנה    | 48   | 4    | מס"י  | כ    |
| מעלות       | 182  | 10   |       | כ    |
| חדרה        | 59   | 11   |       |      |
| חדרה        | 300  | 1    |       | כ    |
| מעלות       | 45   | 3    | בב    | כ    |
| מעלות       | 37   | 2    |       | כ    |
| שלומי       | 36   | 5    |       |      |
| חיפה        | 84   | 8    |       | כ    |
| שלומי       | 104  | 12   | בב    |      |
| חיפה-חליסה  | 27   | 8    | בד    |      |
| יוקנעם      | 405  | 7    |       |      |
| יוקנעם      | 600  | 12   |       |      |
| סה"כ חיפה   | 6590 |      |       |      |

משרד הבינוי והשיכון  
פרוגרמת שיווק לשנת 1995 - לפי מחוז  
מחוז ירושלים

| ישוב          | יחיד | חודש | סוג  | שורק |
|---------------|------|------|------|------|
| בית שמש       | 114  | 8    | בב   |      |
| אשקלון (לוטן) | 288  | 8    | כ    |      |
| מבשרת         | 117  | 11   | בד   |      |
| צור הדסה      | 620  | 8    | ממ"י |      |
| קרית גת       | 88   | 7    |      |      |
| קרית מלאכי    | 107  | 7    |      |      |
| קרית מלאכי    | 52   | 3    | בד   | כ    |
| אשקלון        | 404  | 11   |      |      |
| אשקלון        | 30   | 2    | כ    |      |
| מעלה אדומים   | 306  | 4    | כ    |      |
| מעלה אדומים   | 96   | 3    | כ    |      |
| פסגת זאב      | 172  | 12   |      |      |
| בית שמש-בריקה | 53   | 3    |      |      |
| קרית גת גוג   | 250  | 11   |      |      |
| בית שמש-בריקה | 57   | 7    |      |      |
| בית שמש-זנור  | 1200 | 9    |      |      |
| מ. אדומים     | 183  | 7    |      |      |
| פסגת זאב      | 1000 | 9    | ממ"י |      |
| ביתר          | 900  | 8    |      |      |
| אשקלון        | 1600 | 8    |      |      |
| קרית גת - C   | 220  | 8    |      |      |
| ליפשיץ        | 102  | 9    | בד   |      |
| פסגת זאב מע'  | 271  | 9    |      |      |
| סה"כ ירושלים  | 8210 |      |      |      |

משרד הבינוי והשיכון  
פרוגרמת שיווק לשנת 1995 - לפי מחוז  
מחוז מרכז

| ישוב          | יחיד  | חודש | סוג    | שורק |
|---------------|-------|------|--------|------|
| רחובות (גליה) | 360   | 10   | בד     |      |
| רחובות        | 300   | 9    |        |      |
| אלעד          | 2478  | 12   | בב     |      |
| כפר-סבא       | 94    | 1    |        |      |
| פי"ת (עמישב)  | 230   | 11   | בד     |      |
| גדרה          | 1200  | 12   |        |      |
| כפר-סבא       | 515   | 12   | בד     |      |
| רמת השרון     | 308   | 12   | בד     |      |
| קרית עקרון    | 43    | 7    |        |      |
| גדרה          | 42    | 8    | בד     |      |
| אשדוד         | 80    | 12   | בד     |      |
| הרצליה        | 76    | 9    | בד     |      |
| לוד           | 550   | 8    |        |      |
| רמלה          | 112   | 8    |        |      |
| הרצליה        | 44    | 8    |        |      |
| יבנה          | 146   | 8    | בד     |      |
| ראשלי"צ       | 106   | 7    | בד     |      |
| חולון         | 192   | 12   | בד     |      |
| גני תקוה      | 20    | 11   | בד     |      |
| כפר יונה      | 35    | 8    | בד     |      |
| אשדוד טרי     | 1900  | 9    | ד/מס"י |      |
| ראשלי"צ די    | 228   | 6    | בד כ   |      |
| תל אביב       | 36    | 8    | בד     |      |
| נתניה         | 84    | 7    | בד     |      |
| רעננה         | 432   | 8    |        |      |
| נתניה (עמליה) | 1000  | 12   |        |      |
| תל אביב       | 24    | 9    | בד     |      |
| תל אביב       | 86    | 10   | בד     |      |
| אשדוד יב'     | 2350  | 9    | מס"י   |      |
| אלעד          | 400   | 8    |        |      |
| נתניה-אגם 3   | 213   | 10   | בד     |      |
| ראש העין      | 3500  | 12   |        |      |
| רמת השרון     | 72    | 5    | בד כ   |      |
| כפר יונה      | 82    | 5    | כ      |      |
| רחובות        | 32    | 7    | בד     |      |
| יד-חנה        | 140   | 2    | בב כ   |      |
| ק. עקרון      | 78    | 2    | בד כ   |      |
| מודיעין       | 180   | 7    |        |      |
| מודיעין       | 581   | 4    | מס"י כ |      |
| סה"כ מרכז     | 18325 |      |        |      |

משרד הבינוי והשיכון  
פרוגרמת שיווק לשנת 1995 - לפי חודשים

| ישוב          | מחוז    | יחיד | חודש | סוג  | שיווק |
|---------------|---------|------|------|------|-------|
| חדרה          | חיפה    | 300  | 1    |      | כ     |
| כפר-סבא       | מרכז    | 94   | 1    |      |       |
| קרית שמונה    | גליל    | 38   | 1    | בב   | כ     |
| כרמיאל        | גליל    | 114  | 2    |      | כ     |
| באר שבע יא'   | נגב     | 84   | 2    |      | כ     |
| מעלות         | חיפה    | 37   | 2    |      | כ     |
| אשקלון        | ירושלים | 30   | 2    |      | כ     |
| טבריה         | גליל    | 93   | 2    |      | כ     |
| ק. עקרון      | מרכז    | 78   | 2    | בד   | כ     |
| יד-חנה        | מרכז    | 140  | 2    | בב   | כ     |
| מגדל העמק     | גליל    | 44   | 2    |      |       |
| שדרות         | נגב     | 341  | 3    |      | כ     |
| מעלות         | חיפה    | 45   | 3    | בב   | כ     |
| קרית מלאכי    | ירושלים | 52   | 3    | בד   | כ     |
| צפת           | גליל    | 108  | 3    | בב   | כ     |
| באר שבע י'    | נגב     | 240  | 3    |      | כ     |
| טבריה         | גליל    | 90   | 3    |      | כ     |
| מגדל העמק     | גליל    | 34   | 3    | בב   | כ     |
| מצפה רמון     | נגב     | 11   | 3    | בב   |       |
| נצרת עלית     | גליל    | 212  | 3    |      | כ     |
| אופקים        | נגב     | 29   | 3    | בב   |       |
| צפת           | גליל    | 51   | 3    |      | כ     |
| מעלה אדומים   | ירושלים | 96   | 3    |      | כ     |
| דימונה        | נגב     | 143  | 3    | בב   | כ     |
| בית שמש-בריכה | ירושלים | 53   | 3    |      |       |
| פרדס חנה      | חיפה    | 48   | 4    | מסיי | כ     |
| מודיעין       | מרכז    | 581  | 4    | מסיי | כ     |
| מעלה אדומים   | ירושלים | 308  | 4    |      | כ     |
| ערד           | נגב     | 80   | 5    |      | כ     |
| קרית שמונה    | גליל    | 31   | 5    | בב   |       |
| שלומי         | חיפה    | 38   | 5    |      |       |
| מצפה רמון     | נגב     | 100  | 5    |      |       |
| באר שבע י'    | נגב     | 144  | 5    |      | כ     |
| כפר יונה      | מרכז    | 62   | 5    |      | כ     |
| חצור          | גליל    | 84   | 5    |      | כ     |
| רמת השרון     | מרכז    | 72   | 5    | בד   | כ     |
| נתיבות        | נגב     | 210  | 5    |      | כ     |
| קרית שמונה    | גליל    | 308  | 8    |      | כ     |
| דימונה        | נגב     | 8    | 8    |      |       |

|    |   |     |         |               |
|----|---|-----|---------|---------------|
| כ  | 6 | 64  | חיפה    | חיפה          |
|    | 8 | 44  | מרכז    | הרצליה        |
|    | 6 | 198 | נגב     | בי"ש נחל עשן  |
|    | 8 | 404 | נגב     | בי"ש:נורה זאב |
| בב | 6 | 114 | ירושלים | בית שמש       |
| כ  | 6 | 228 | מרכז    | ראשלי"צ די    |
| כ  | 8 | 164 | גליל    | נצרת, עלית    |
| כ  | 8 | 288 | ירושלים | אשקלון (לוטן) |
|    | 7 | 43  | מרכז    | קרית עקרון    |
|    | 7 | 183 | ירושלים | מ. אדומים     |
|    | 7 | 107 | ירושלים | קרית מלאכי    |
|    | 7 | 57  | ירושלים | בית שמש-בריכה |
|    | 7 | 68  | ירושלים | קרית גת       |
| בד | 7 | 84  | מרכז    | נתניה         |
| בד | 7 | 32  | מרכז    | רחובות        |
| כ  | 7 | 204 | נגב     | באר שבע י'    |
|    | 7 | 180 | מרכז    | מודיעין       |
| כ  | 7 | 108 | גליל    | טבריה         |
| בד | 7 | 106 | מרכז    | ראשלי"צ       |
|    | 7 | 405 | חיפה    | יוקנעם        |
|    | 7 | 940 | גליל    | נצרת          |
| בב | 7 | 23  | נגב     | מצפה רמון     |
|    | 7 | 60  | נגב     | באר שבע-דר'   |
|    | 7 | 160 | נגב     | בי"ש:נחל עשן  |
|    | 7 | 38  | נגב     | בי"ש:נחל עשן  |
|    | 7 | 75  | נגב     | ירוחם מערב    |
|    | 7 | 451 | חיפה    | חריש          |
| בד | 7 | 24  | חיפה    | נשר           |
| בד | 7 | 78  | חיפה    | רמת טבעון     |
|    | 7 | 89  | נגב     | אופקים        |
| כ  | 7 | 16  | נגב     | שדרות         |
|    | 7 | 122 | נגב     | אופקים        |
|    | 7 | 54  | חיפה    | שלומי         |
|    | 7 | 80  | חיפה    | סנט לוקס      |
| בב | 7 | 150 | נגב     | דימונה        |
|    | 7 | 150 | נגב     | שדרות         |
|    | 8 | 400 | מרכז    | אלעד          |
|    | 8 | 83  | נגב     | ערד (מעורף)   |
|    | 8 | 432 | מרכז    | רעננה         |
|    | 8 | 220 | ירושלים | קרית גת - c   |
|    | 8 | 194 | נגב     | ערד (חלמיש)   |
| בד | 8 | 146 | מרכז    | יבנה          |
| בד | 8 | 36  | מרכז    | תל אביב       |
|    | 8 | 112 | מרכז    | רמלה          |
| בד | 8 | 35  | מרכז    | כפר יונה      |
| בד | 8 | 42  | מרכז    | גדרה          |

|    |      |         |                |
|----|------|---------|----------------|
| 8  | 900  | ירושלים | ביתר           |
| 8  | 150  | גליל    | מגדל העמק      |
| 8  | 550  | מרכז    | לוד            |
| 8  | 620  | ירושלים | צור הדסה       |
| 8  | 192  | נגב     | באר שבע ו'     |
| 8  | 124  | גליל    | נצרת עלית      |
| 8  | 104  | גליל    | עפולה          |
| 8  | 490  | חיפה    | טירת הכרמל     |
| 8  | 27   | חיפה    | חיפה-חליסה     |
| 8  | 500  | גליל    | מגדל העמק      |
| 8  | 1600 | ירושלים | אשקלון         |
| 9  | 200  | גליל    | בית-שאן        |
| 9  | 76   | מרכז    | הרצליה         |
| 9  | 24   | מרכז    | תל אביב        |
| 9  | 98   | חיפה    | יוקנעם         |
| 9  | 170  | נגב     | אופקים         |
| 9  | 30   | נגב     | ירוחם          |
| 9  | 430  | חיפה    | קרית מוצקין    |
| 9  | 300  | מרכז    | רחובות         |
| 9  | 2350 | מרכז    | אשדוד יב'      |
| 9  | 700  | נגב     | בי"ש - נוה זאב |
| 9  | 175  | נגב     | נתיבות         |
| 9  | 1000 | ירושלים | פסגת זאב       |
| 9  | 1200 | ירושלים | בית שמש-זנוח   |
| 9  | 1150 | גליל    | כרמיאל         |
| 9  | 1900 | מרכז    | אשדוד טר'      |
| 9  | 102  | ירושלים | ליפשיץ         |
| 9  | 271  | ירושלים | פסגת זאב מע'   |
| 10 | 40   | נגב     | בי"ש (נחל בקע) |
| 10 | 213  | מרכז    | נתניה-אגם 3    |
| 10 | 162  | חיפה    | מעלות          |
| 10 | 189  | נגב     | אילת           |
| 10 | 86   | מרכז    | תל אביב        |
| 10 | 1100 | נגב     | אילת-שחמון     |
| 10 | 250  | גליל    | נצרת עלית      |
| 10 | 108  | גליל    | צפת            |
| 10 | 380  | מרכז    | רחובות (גליה)  |
| 10 | 850  | חיפה    | אור עקיבא      |
| 11 | 404  | ירושלים | אשקלון         |
| 11 | 117  | ירושלים | מבשרת          |
| 11 | 230  | מרכז    | פי"ת (עמישב)   |
| 11 | 20   | מרכז    | גני תקווה      |
| 11 | 59   | חיפה    | חדרה           |
| 11 | 1500 | חיפה    | חריש           |
| 11 | 850  | חיפה    | חדרה           |
| 11 | 250  | ירושלים | קרית גת גוג    |

|          |         |      |    |    |
|----------|---------|------|----|----|
| כפר-סבא  | מרכז    | 515  | 12 | בד |
| גדרה     | מרכז    | 1200 | 12 |    |
| חולון    | מרכז    | 192  | 12 | בד |
| שלומי    | חיפה    | 104  | 12 | בב |
| פסגת זאב | ירושלים | 172  | 12 |    |
| ראש העין | מרכז    | 3500 | 12 |    |
| 39574    |         |      |    |    |

משרד הבינוי והשיכון  
פרוגרמת שיווק לשנת 1995 - לפי מחוז  
מחוז הנגב

|                |      |    |      |
|----------------|------|----|------|
| בי"ש - נוה זאב | 700  | 9  |      |
| אילת           | 189  | 10 | בד   |
| אילת-שחמון     | 1100 | 10 | סמ"י |
| נתיבות         | 175  | 9  | בב   |
| מצפה רמון      | 23   | 7  | בב   |
| אופקים         | 29   | 3  | בב   |
| באר שבע יא'י   | 84   | 2  | כ    |
| אופקים         | 170  | 9  | בב   |
| באר שבע ר'     | 144  | 5  | כ    |
| ערד            | 80   | 5  | כ    |
| ירוחם מערב     | 75   | 7  |      |
| דימונה         | 143  | 3  | בב כ |
| באר שבע ר'     | 240  | 3  | כ    |
| שדרות          | 341  | 3  | כ    |
| דימונה         | 8    | 6  |      |
| בי"ש: נחל עשן  | 38   | 7  | נגב  |
| בי"ש: נחל עשן  | 180  | 7  | נגב  |
| בי"ש נחל עשן   | 198  | 8  |      |
| באר שבע ר'     | 192  | 8  |      |
| מצפה רמון      | 11   | 3  | בב   |
| אופקים         | 89   | 7  |      |
| אופקים         | 122  | 7  |      |
| שדרות          | 18   | 7  | כ    |
| שדרות          | 150  | 7  |      |
| ערד (מערב)     | 83   | 8  |      |
| ערד (חלמיש)    | 194  | 8  |      |
| בי"ש: נוה זאב  | 404  | 8  |      |
| נתיבות         | 210  | 5  | כ    |
| ירוחם          | 30   | 9  | בב   |
| מצפה רמון      | 100  | 5  |      |
| בי"ש (נחל בקע) | 40   | 10 |      |
| באר שבע-דרי    | 80   | 7  |      |
| באר שבע ר'     | 204  | 7  | כ    |
| דימונה         | 150  | 7  | בב   |
| סה"כ נגב       | 5912 |    |      |

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון

טל': (02) 847327  
פקס': (02) 847859

ת"ד 18110  
ירושלים 91180

ט' באייר תשנ"ה  
9 במאי 1995

090595-9



אל: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון

הנדון: משק הבניה - תמונת מצב מעודכנת

לפואד שלום,

בתמשך לבקשתך, מצ"ב תמונת מצב מעודכנת.

בברכה,

חיים פיאלקוף

העמק: מר עמוס רודין, המנהל הכללי

## תמונת מצב

1.1 התחלות בניה ציבורית - כ-12,900 יח"ד הותחלו מאז התחלת השנה (עד 5/5) לעומת כ-10,500 יח"ד שהותחלו בכל שנת '94.

נראה כי ממשיך קצב התחלות המואץ בעקבות השיווק המסיבי מאשקד.

1.2 התחלות בניה פרטית (24 ערים גדולות) - כ-3,100 יח"ד הותחלו בחודשים הראשונים של '95.

זהו קצב דומה לממוצע חודשי של כ-1,600 יח"ד במהלך שנת '94.

1.3 בקשות להיתרי בניה (24 ערים גדולות) - כ-6,400 יח"ד נכללו בבקשות בינואר ובפברואר '95 -- ללא שינוי משמעותי לעומת ממוצע חודשי של הרבעון האחרון של שנת '94.

1.4 יח"ד ושטחיהן בתהליכי בניה שונים - כ-81,000 יח"ד נמצאות בתהליכי בניה שונים.

מספר זה במגמת עליה ומידע אודות הרבעון הראשון של '95 יפורסם רק לקראת סוף חודש מאי.

שטח הבניה בתהליכים השונים מוערך בכ-10.2 מיליוני מ"ר ומתקרב לשיא שהיה בשנת '91.

1.5 משכנתאות - קצב מימוש המשכנתאות נשאר גבוה, אם כי בהיקף קצת יותר קטן מאשקד.

מדובר בממוצע חודשי של כ-4,000 משכנתאות לחודשים הראשונים, וזאת לעומת ממוצע חודשי של 4,500 מימושים בשנת '94.

טרם ניתן לקבוע אם מדובר בהאטה בקצב המימושים.

## נושאים נבחרים לטיפול

### ערביות

אני מציע לצמצם את תקופת ערבות הביצוע עד לשלב של התחלת הבניה בלבד.

לפי הצעה זו, הקבלן יהיה משוחרר מערבות הביצוע משלב היסודות עד לסיום הבניה.

ההצעה אמורה לדרבן את החברה להתחיל בבניה אך להקל עליו בהמשך התהליך מבחינת עלויות מימון ורמת הסיכון.

מומלץ לקיים דיון בנושא הערביות בקרוב.

### הגדלת מאגר הקבלנים

לפי הבנתי, השינוי המוצע על ידי הצוות שמינית בראשותו של אגון לביא לא יניב את התוצאות הרצויות.

לפי ההצעה, יגדל מספר הקבלנים הקטנים ביותר שיאושרו להשתתף במכרזי משב"ש.

מדובר בקבלנים בסיווג ג1 ו-ג2 שרשאים לבנות עד 24 יח"ד.

אולם מאחר ולא צפוי שישווקו מתחמים רבים כל כך קטנים, ממילא לא יוכלו הקבלנים הקטנים להשתתף במכרזי משב"ש.

\* להאריך את חוק הול"ל - מוגשת הצעה משותפת להארכת הול"ל עד סוף שנת '95 לפחות.

\* לשנות את תיקון מס' 42 לחוק התכנון והבניה - תיקון 42 אמור להכנס לתוקף לקראת סוף השנה.

בינתיים יש לפעול לתקן מספר סעיפים בנוסח החדש עוד טרם כניסת החוק לפעולה בשטח.

חשוב לפעול לתיקון מספר סוגיות ובין היתר:

- \* ביטול דיון מוקדם בוועדה המקומית לפני ההפקדה במחוזית
- \* ביטול סמכויות נרחבות לוועדה לשמירה על קרקע חקלאית לדון בשטחים פתוחים
- \* דרך יעילה וקצרה להוצאת היתר בניה.

#### העמסות פיתוח

ההעמסות ע"י הרשויות המקומיות - יש לדרוש בזינת ההעמסות שנגבות על ידי הרשויות על מנת להגיע לקריטריונים אחידים ולנוסחה קבועה לתיקנון ההעמסות, כל זאת תוך 120 ימים.

חברת תוקף חוק חליכי תכנון ובניה (חוראת שעה), התש"ן-1990

ה צ ע ה ל ח ח ל ט ה

מ ח ל י ט י ס :

- א. לבטל את החלטת הממשלה מס. 5485 מיום 28.5.95.
- ב. שר הפנים יפנה ליושב-ראש חכנסת בבקשה לקבוע בחוראת המעבר בתיקון מס. 42 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כי תחילתו של החוק ביום 1.1.96, למעט סעיפים 62, 62' ו-70'א', שתחילתם מיום פרסום החוק ברשומות.

דברי חסבר

בהחלטת הממשלה מס. 5485 מיום 28.5.95 נקבע כי:

"הממשלה תעלה את החסתייגות חבאה בכנסת בדיון על תיקון 42 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

אחרי סעיף 150 לתיקון יבוא:

|        |       |                                                                                                           |
|--------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 150 א. | תיקון | 1. בסעיף 10 לחוראת השעה, במקום "ל' בניסן התשנ"ה (30 באפריל 1995)" יבוא "ח' בטבת התשנ"ו (31 בדצמבר 1995)". |
| סעיף   |       |                                                                                                           |
| 10     |       |                                                                                                           |

|    |                                                                                                                                |                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 2. | תחילתו של סעיף זה ביום ל' בניסן התשנ"ה (30 באפריל 1995), ניתן בזה קיום תוקף לחוראת השעה בנוסח כמתוקן בחוק זה, החל ביום התחילה. | תחילה וקיום תוקף |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

כדי לקדם את חסיפול בחוק וחבאתו לקריאה שניה ושלישית, מוצע כי הממשלה תחזור בה מחלטתה בדבר חסתייגות האמורות ובמקביל תסכים כי סעיפים 62, 62' ו-70'א' לחוק יוכנסו לתוקף עם פרסומו ברשומות.

מוגש על-ידי ראש הממשלה

כ"ג בסיון התשנ"ה  
(21.6.95)

Minister of the Environment

ירושלים, כ"ג באייר התשנ"ה  
23 במאי 1995  
וב-779-

32007  
0 8 -05- 1985  
1985

לכבוד  
ראש הממשלה  
יו"ר ועדת השרים להאצת הבניה

. 1. N

הנדרש להקמת המערכת והפעלתה. והנחת אחריות על המערכת.

[illegible]

קידום ההקמה של העיר עירון לה התנגד המשרד לאיכות הסביבה עוד באוגוסט 93, ממחישה את הצורך הדחוף בקביעת סדרי עדיפויות באופן שייתאפשר המשך הפיתוח באזורי ביקוש תוך חיזוק הישובים לכיוון דרום הארץ והכוונת פיתוח לאזורים בהם הרגישות הסביבתית נמוכה באופן יחסי.

אני מבקש להביא בפני ועדת השרים להאצת הבניה, התנגדותי הנחרצת להקמת העיר עירון ברמת מנשה, העומדת בניגוד למדיניות הממשלה, שקבעה את הצורך בעיבוי וחיזוק יישובים קיימים. במרחב וואדי ערה - רמת מנשה הוקמו שני יישובים חדשים - חריש וקציר, שטרם הגיעו לקיבולת האוכלוסיה המתוכננת. ישובים אלו נמצאים במרחק של קילומטרים בודדים מהעיר עירון בנוסף לחמישה ישובים עירוניים (פרדס חנה, זכרון יעקב, בנימינה, אוס אל פחם וערערה) המצויים במרחק של 10-12 ק"מ מהעיר עירון. הקמת עירון תחמיר את בעיית הצפיפות בשפלת החוף, תחמיר בעיות התחבורה הקשות בלאו הכי באזור, ועומדת בניגוד לתוכנית המתאר הארצית (תמ"א 31) שיעדה את האזור כשטח פתוח.

לעומת זאת, הפניית הפיתוח העירוני הנוסף הדרוש לאזור עיירות הדרום עד  
באר שבע, יספק את הצורך בבניה למגורים באזורי ביקוש, בשטח זמין הנמצא  
ברשות מנהל מקרקעי ישראל, ויתן ביטוי ממשי להבטחת הממשלה להביא לפיתוח  
דרום הארץ.

**בברכה**

~~יוסף שריף~~

העתק: חברי ועדת השרים להאצת הבניה.  
חברי המועצה הארצית לתכנון ולבניה.  
מנהלת אגף התכנון. משרד אה"ס





93

לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, כ"ח בסיון תשנ"ה  
26 ביוני 1995  
שוטף 5729

לכבוד  
עוזי וכסלר  
מנהל ממ"י

לכבוד  
עמוס רודין  
מנכ"ל משב"ש

שלום רב,

הנדון: התנגדות להקמת העיר עירון והצעת אסטרטגיה להאצת הבניה

לבקשת שר הבינוי והשיכון מצ"ב לעיונכם וחוות דעתכם, מכתב וחוברת  
נלווית מהשר לאיכות הסביבה.  
לאחר שתחוו דעתכם לנושא יתקיים דיון מקיף בלשכת שר הבינוי והשיכון.  
\* לטיפולכם המהיר אודה.

בכבוד רב,  
אורי כהן  
איתן כבל  
יועץ השר

העתק: שר הבינוי והשיכון

ע"מ



Minister of the Environment

ירושלים, כ"ג באייר התשנ"ה  
23 במאי 1995  
וב-779-י



אני  
לחברת 2-3 חודשים  
לשירותי הבריאות והבריאות  
לא תינתן / תינתן אח"כ  
קיים צורך בטיפול  
לטיפול בטיפול

השר לאיכות הסביבה

לכבוד  
ראש הממשלה  
יו"ר ועדת השרים להאצת הבניה

א.נ.

הנדון: התנגדות להקמת העיר עירון והצעת אסטרטגיה להאצת הבניה

אבקש להעלות לדיון דחוף את הצעת האסטרטגיה שגובשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בנושא פרישת אוכלוסיה, פיתוח, בינוי והגנה על שטחים פתוחים.

קידום ההקמה של העיר עירון לה התנגד המשרד לאיכות הסביבה עוד באוגוסט 93, ממחישה את הצורך הדחוף בקביעת סדרי עדיפויות באופן שייתאפשר המשך הפיתוח באזורי ביקוש תוך חיזוק הישובים לכיוון דרום הארץ והכוונת פיתוח לאזורים בהם הרגישות הסביבתית נמוכה באופן יחסי.

אני מבקש להביא בפני ועדת השרים להאצת הבניה, התנגדותי הנחרצת להקמת העיר עירון ברמת מנשה, העומדת בניגוד למדיניות הממשלה, שקבעה את הצורך בעיבוי וחיזוק יישובים קיימים. במרחב וואדי ערה - רמת מנשה הוקמו שני יישובים חדשים - חריש וקציר, שטרם הגיעו לקיבולת האוכלוסיה המתוכננת. ישובים אלו נמצאים במרחק של קילומטרים בודדים מהעיר עירון בנוסף לחמישה יישובים עירוניים (פרדס חנה, זכרון יעקב, בנימינה, אוס אל פחם וערעה) המצויים במרחק של 10-12 ק"מ מהעיר עירון. הקמת עירון תחמיר את בעיית הצפיפות בשפלת החוף, תחמיר בעיות התחבורה הקשות בלאו הכי באזור, ועומדת בניגוד לתוכנית המתאר הארצית (תמ"א 31) שיעדה את האזור כשטח פתוח.

לעומת זאת, הפניית הפיתוח העירוני הנוסף לדרוש לאזור עיירות הדרום עד באר שבע, יספק את הצורך בבניה למגורים באזורי ביקוש, בשטח זמין הנמצא ברשות מנהל מקרקעי ישראל, ויתן ביטוי ממשי להבטחת הממשלה להביא לפיתוח דרום הארץ.

בברכה  
יוסף שריף

העתק: חברי ועדת השרים להאצת הבניה.  
חברי המועצה הארצית לתכנון ולבניה.  
מנהלת אגף התכנון, משרד אה"ס



10. 10. 10.



מדינת ישראל  
המשרד לאיכות הסביבה  
אגף התכנון

פרישת אוכלוסייה  
פיתוח, בינוי והגנה  
על שטחים פתוחים  
הצעת אסטרטגיה





מדינת ישראל  
המשרד לאיכות הסביבה  
אגף התכנון

פרישת אוכלוסייה  
פיתוח, בינוי והגנה  
על שטחים פתוחים  
הצעת אסטרטגיה

מוטי קפלן

ירושלים, אדר ב' תשנ"ה, מרץ 1995

עריכה  
בשמת כהן

עריכת לשון  
תמר בן-ישעיה שנקל  
גלית שחם-גוט

מפות  
ורד שתיל

© כל הזכויות שמורות למשרד לאיכות הסביבה ולמחבר

הודפס על נייר ממוחזר ♻

## תוכן העניינים

### הקדמה 4

### הרקע להצעה 6

### עיקרי הדברים 8

### א. קביעת מסגרות 9

### ב. בחינת המצב הקיים 11

### ג. מפת רגישות כלל ארצית 13

### ד. בינוי ופרישת אוכלוסייה – אסטרטגיה מוצעת 21

### ה. קווי הפרוגרמה 25

### ו. חלופות תכנון 26

### ז. המודל המוצע ותמ"א 31 28

### ח. תרומה לפיתוח הנגב - מטרופולין באר שבע 30

### ט. סיכום 33

### רשימת מפות

### 1. מפת חטיבות נוף 18

### 2. מפת רגישות כלל ארצית 19

### 3. רגישות ארצית נמוכה 20

### 4. מתיחת אזורי הביקוש דרומה 23

### 5. צפיפות האוכלוסייה בדרום מישור החוף-צפון הנגב 24

### 6. חלופות התכנון המוצעות 27

### 7. הרחבת תחומי קרית גת 32



## ה ק ד מ ה

נייר העמדה המוצג בזאת מביא את הצעת המשרד לאיכות הסביבה לבחינה מחודשת של מדיניות פרישת האוכלוסייה בישראל. ההצעה מתווה אסטרטגיה של פיתוח ובינוי, לצד שמירה על איכויות פיסיות וסביבתיות של קרקעות המדינה. המסמך מציג אזורים בעלי עדיפות גבוהה לפיתוח, על בסיס ניתוח רגישות-הסביבה ברמה כלל ארצית ועל בסיס הדרישות והביקושים הרווחים בציבור. ההתייחסות לנושא זה תקבל ותעצב את פניה הפיסיים והחברתיים של ישראל לשנים הבאות. מן הדין, כי הנושא כולו יבוסס על ראייה פוללת ומקיפה ועל עקרונות תכנון והנחות יסוד מקובלים.

המשרד לאיכות הסביבה מופקד על הגנתם ושמירתם של משאבי הסביבה. עד כה נתפסו משאבים אלה בהקשר של שמירה על משאבי מים ואוויר ומניעת חשיפתה של האוכלוסייה לסיכונים ולמפגעים. ואולם, בשנים האחרונות נירת הדורות באחד המשאבים הסביבתיים החשובים והנדירים ביותר - הקרקע. זו, אשר נתפסה בראשית שנות המדינה כמצויה בשפע וכממתינה וראויה לכיבוש, נמצאת היום במצב של נסיגה ואובדן. ישראל הופכת להיות המדינה הצפופה במדינות העולם, על השלכות הסביבתיות החמורות הנבעות מכך.

הקרקע כיום היא בבחינת משאב אוזל, והפגיעה בה הינה לפיכך בעלת משמעות חמורה לא פחות מפגיעה באיכות האוויר או המים. במשאבים אלה הפגיעה ניתנת לתיקון, גם אם כעבור זמן רב. הפגיעה בקרקע - כיסויה בשלמות בטון ומלט הינה פעולה בלתי הפיכה, שכן משאבי הקרקע אינם מתחדשים. כל כרסום בהם הינו לצמיתות באין אפשרות להשיבם. כמות הקרקע הינה מוגבלת וסופית, וגריעה ממנה לא תוכל להתמלא ממקום אחר.

לפגיעה בקרקע השלכות סביבתיות ותרבותיות בעלות השפעה ומשמעות בכל תחומי החיים: חיסול ריאות ירוקות ומקומות נופש ורווחה לאוכלוסייה, מניעת חדירתם של מים למפלסי מי התהום בעומק, כליה של ערכי טבע, חי וצומח ושל מורשת תרבותית והיסטורית, הנטועים ומחוברים לקרקע. אובדנם וטשטושם יותיר ארץ חדגונית, חסרת ייחוד וזהות.

משאבי השטח של מדינת ישראל מצומצמים. קצב הפיתוח המהיר בארץ וצורכי הבינוי, התיעוש והתשתית מפחיתים מהם ללא הרף. לפיכך נדרשת מדיניות של פיתוח מבוקר ומאוזן במקומות הראויים לכך, לצד שמירה על שטחים איכותיים ונדירים.

המשרד לאיכות הסביבה הביע לא אחת התנגדות ליוזמות של הקמת יישובים באזורים רגישים מבחינה סביבתית. כך ביישובי ציר הגבעות, חולות אשדוד ועוד. המשרד רואה את אזור הדרום כמקום הראוי להפניית פיתוח. עד כה לא נוסחו ההתנגדויות ליוזמות הפוגעות בסביבה ומדיניות ההכוונה דרומה לכלל אמירה סדורה ומגובשת. אמירה זו היא תוכנו של המסמך המוצג בזה.



השקפת המשרד לאיכות הסביבה, המבוטאת באסטרטגיה המוצעת, עולה בקנה אחד עם ההשקפה המונחת ביסודן של תמ"א 31 ושל תכנית אב לישראל בשנות האלפיים, ולפיה יש להפוך את באר שבע למטרופולין דרומי של מדינת ישראל. המשרד לאיכות הסביבה רוצה ביקרה של באר שבע במלוא מובן העניין.

עם זאת, אנו מודאגים ממס השפתיים המועלה לפיתוחה של באר שבע, אשר נעדר מימוש בשטח. כל ביטוי לפיתוח באר שבע יתקבל על ידנו בשביעות רצון גמורה ויזכה בעידודנו.

התכנית המוגשת בזאת באה לגשר על הפער בין דיבורים לחד לבין מעשים לחוד: הדיבורים הם על באר שבע, אך המעשים הם במרכז הארץ. כאשר מדיניות פרישת האוכלוסייה בישראל תקבל סוף סוף את הכיוון הרצוי לה - דרומה, אך ורק דרומה - תצא באר שבע הנשכרת העיקרית מכך.

הדרך המוצעת מבקשת להבטיח את המשכם של צורכי הפיתוח השונים לצד שמירה על משאבי השטח. זוהי למעשה משמעותו של המושג אשר הוכר בארצות המערב - פיתוח בר-קיימא, פיתוח המספק את צרכיו של הדור הזה, אך מותיר משאבי שטח, טבע וסובב לדורות הבאים.

מסמך זה מציג דרך של פיתוח בר-קיימא, הנשען על עקרונות סביבתיים ומאפשר המשך צעדי הבינוי, קליטת העלייה וקידומה הכלכלי והחברתי של המדינה.

יוסי שריד

השר לאיכות הסביבה



# ה ר ק ע ל ה צ ע ה

קיימות הערכות שונות באשר לצרכיה של מדינת ישראל בתחום הבינוי למגורים. ההערכות לעשר השנים הקרובות מתבססות על נתוני הריבוי הטבעי של האוכלוסייה, על תוספת עולים חדשים בשיעור שבין 500,000-800,000 נפש ועל בלאי של מלאי הדירות הקיים. כן מובאת בחשבון העלייה ברווחת הדיור, המחייבת הגדלה בשיעור של כ- 45% של שטח הבינוי למגורים.

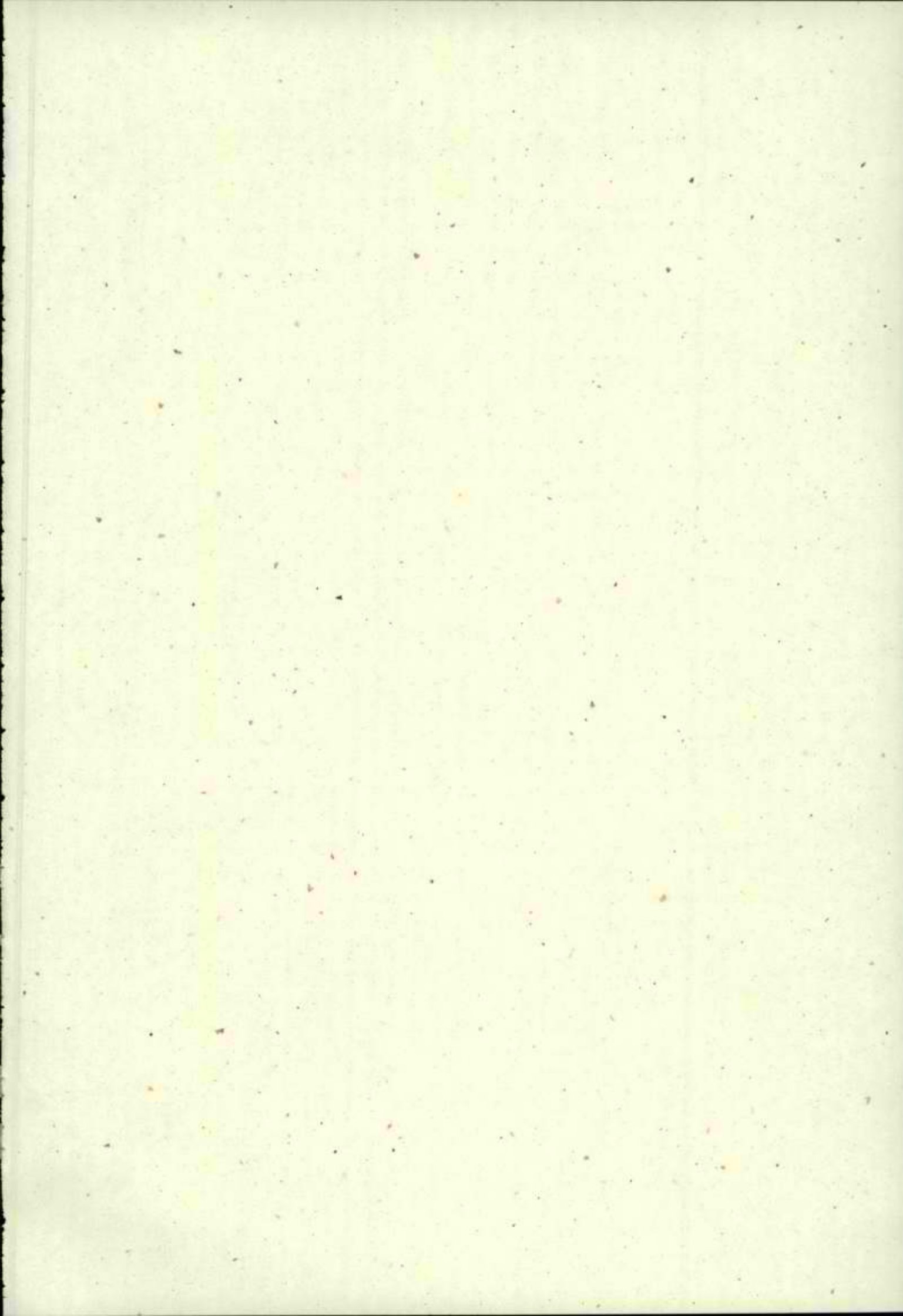
כל ההערכות מצביעות על הצורך בבינוי למגורים בסדר גודל של 500,000-600,000 יחידות דיור לעשר השנים הקרובות. משמעותו של מספר זה מבחינת שטח נדרש (לבנייה למגורים בלבד) תלויה בצפיפות הבינוי, והיא עשויה להגיע לסדרי גודל של מאות אלפי דונם. לאמור שיעור ניכר של הפיכת שטח פתוח לבנוי, אשר יותיר חותם על כלל מערכי השטח במדינה. לכך יש להוסיף כמובן שטחים הנדרשים לתשתיות, לתעסוקה, לשירותים וכיוצא באלו.

ממשלת ישראל החליטה, כי יש לספק את מרבית הצרכים בתחום הבינוי למגורים בעשר השנים הקרובות באזור הביקוש. החלטה זו מתיישבת למעשה עם מגמות השוק, המשקפות את שאיפות הציבור לגור במרכז הארץ - במטרופולין תל אביב. מגמה זו משותפת הן לציבור הוותיק והן לעולים החדשים.

החלטה זו נבעה מהכרה במציאות הקיימת, לפיה קשה להתמודד עם כוחות השוק ועם נטיותיו ה"חופשיות" של הציבור להתרכז במקום בו קיימות מירב האופציות של תעסוקה, שירותים, חיי תרבות וחינוך ברמה גבוהה. נטייה זו התקיימה כל השנים למרות מאמצי הממשלה להביא לפיזור אוכלוסייה, והיא אשר הביאה לריכוז המסיבי הקיים כיום סביב מטרופולין תל אביב. גם לפי התחזיות הנוגעות להתפתחותה הכלכלית של מדינת ישראל, צפוי המשך גידולם של מקורות תעסוקה במרכז הארץ. תהליך המתבטא בעיקר בענפי התמחות בהם ניכר היתרון לגודל ודרישה למטרופולין מרכזי המתקיים היום בתל אביב והערים הסובבות אותה.

ההחלטה בדבר אספקת דיור למגורים בכל אזורי הביקוש, עשויה להוות תפנית בעלת משמעות במדיניות פרישת האוכלוסין בארץ. מגמות השוק, כאשר הן מתחזקות על ידי החלטות הממשלה, יביאו לפרישת בנייה בלתי מבוקרת בכל אזוריה המרכזיים של המדינה.

הקמת ערים חדשות באזורי הביקוש או הגדלתן של ערים קיימות והתחברותן זו לזו יבואו על חשבון שטחים חקלאיים ואזורי חיץ ירוקים במרכז הארץ. התוצאה תהיה היווצרותם של גושים אורבניים גדולים, "מעבר לקנה מידה אנושי", ערי ענק חסרות ייחוד וזהות על כל התופעות השליליות הכרוכות בכך. מטבע הדברים ילך תהליך זה ויתמשך, שהרי תמיד יהיה קיים הלחץ על השוליים החקלאיים של כל מרכז אורבני המבקש להתפשט. לפיכך, סופו של התהליך אינו תוספת "מתונה" של ערים קיימות וחדשות. מתן לגיטימציה לתהליך זה של הפשרת קרקעות ובינוי מסיבי באזורי הביקוש, יביא בסופו של דבר להיווצרותה של עיר-מדינה, מערך עירוני רציף, חסר זהות, תדמית וייחוד, הנעדר שטחי ירק, שטחי רווחה ופנאי לאוכלוסייה. מערך כזה מהווה חיקוי לערי ענק בעולם, על בעיותיהן ומצוקותיהן, בעיות תחבורה חמורות, גודש, צפיפות וירידה באיכות החיים.



עוד מימיה הראשונים של מדינת ישראל נצפה ונדון בחשש מצב זה, ובזאת עוסקים למעשה עקרונותיהן של כלל תכניות פיזור האוכלוסייה לסוגיהן, החל מן התכנית הכוללת הראשונה תכנון פיסה לישראל (א. שרון, 1952), דרך תכנית המתאר לתפרושת האוכלוסייה ועד לתמ"א 31.

על רקע הדברים הללו נראה, כי יש צורך ליצוק תוכן חדש במושג "פיזור אוכלוסייה". הצעת האסטרטגיה של המשרד לאיכות הסביבה מבקשת להתוות את כיווני התפתחות הבינוי באזורי הביקוש וסמוך להם, תוך התחשבות בדרכים המיידיות להוזלת הדיור בטווח הקרוב ומתוך ראיית כיווני הפיתוח הרצויים לאופק התכנון הרחוק.

ההצעה הנוכחית ממשיכה את מגמת המשרד להפנות פיתוח לדרום הארץ, והיא תואמת את תפיסתה של תמ"א 31 בדבר הפניית משאבים לנגב. השגת יעד זה מובעת בדרך תוספתית (incrementalism) של יצירת תחנות ביניים בדרך לפיתוח מטרופולין באר שבע כיעד לאומי.

התפיסה העומדת בבסיס מסמך זה היא להפנות את ההשקעות הממשלתיות בדיור, בתעסוקה ובמגורים לכיוון דרום, כאשר מערכת הפונקציות המינהליות-שלטוניות תקודם לכיוון מטרופולין באר שבע. כך יושגו שני יעדים לאומיים - מניעת פגיעה בחבלי הארץ הרגישים מבחינה סביבתית, ופיתוחו של הנגב ומטרופולין באר שבע. הדרך המוצעת כאן הינה שינוי טקטי להשגת מטרותיה רחוקות הטווח של תמ"א 31, והיא זו הנראית כיום מציאותית להשגת מטרות אלה.

ולרי ברכיה

ראש אגף התכנון

המשרד לאיכות הסביבה



# ע י ק ר י ה ד ב ר י ם

מסמך זה מציג את עמדת המשרד לאיכות הסביבה ביחס לתפרושת האוכלוסייה בישראל, לקביעת אזורי בינוי ופיתוח מועדפים ולשמירה על שטחים פתוחים, שרגישותם הסביבתית גבוהה.

האזור המועדף בטווח המידי לפיתוח ולהכוונת אוכלוסייה הינו דרום מישור החוף-צפון הנגב. המרחב שבין קרית מלאכי-קרית גת, ודרומית לו, בואכה באר שבע.

העדפת אזור זה מתבססת על הנימוקים הבאים:

■ האזור סמוך למרכז הארץ, למטרופולין תל אביב ולמטרופולין ירושלים, וניתן להחשיבו בתחום "אזורי הביקוש". המרחק ממנו לעיר תל אביב דומה למרחק שבין נתניה-חדרה לתל אביב. נטיית הציבור למגורים ותעסוקה במרכז הארץ ניתנת להכוונה לאזור זה.

■ לדרום מישור החוף-צפון הנגב רגישות סביבתית נמוכה ויכולת ספיגה גבוהה לפיתוח. פני השטח אטומים לחידור מים, ואין העשרה של מי תהום או אפשרות לזיהומם. זאת בניגוד לאזור השרון, שבו מונע הבינוי חידור מים והעשרה של מי התהום, וגורם להגברת זיהומם ולסכנה של אובדן אחד ממקורות המים העיקריים בישראל. הרגישות הנופית והטבעית באזור המוצע אף היא נמוכה, בהיות פני השטח מישוריים, חדגוניים ונעדרי ערכי נוף וטבע מיוחדים.

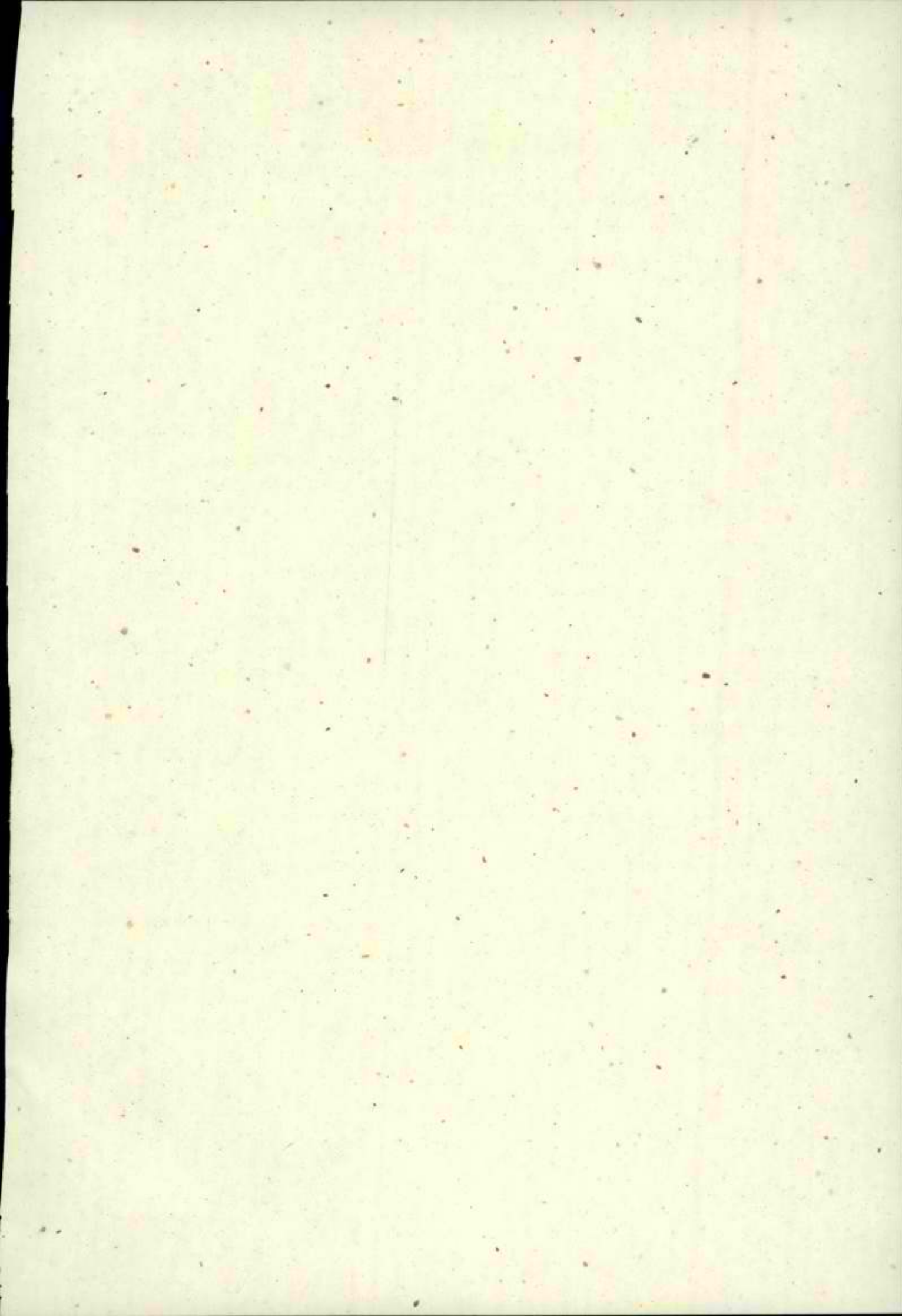
■ העדפת הפיתוח באזור המוצע מתיישבת עם קו התכנון הלאומי המתבטא בתכניות הארציות לתפרושת האוכלוסייה, ובעיקר עם תמ"א 31, אשר בה נקבעו היעדים העיקריים בפיתוח מטרופולין באר שבע ומרחב הנגב.

■ במקביל לקידומו של אזור דרום מישור החוף-צפון הנגב, יופנו משאבים ומאמצים לפיתוח באר שבע - בעיקר פונקציות ומערכות מינהל, שירותים ושלטון, לשם קידומה כמטרופולין ארצי. בסופו של התהליך יישען הפיתוח באזור המוצע על באר שבע כעיר מטרופולינית.

■ מתיחת אזורי הביקוש דרומה והכוונת השקעות ממשלתיות בדיור, בתעסוקה ובתשתיות לצפון הנגב הינה הדרך המציאותית הנראית כיום לעין להגשמת יעדי התכנון הלאומי. יעדים אלה הם מניעת ריכוזיות יתר במישור החוף וקידום פיתוחם של הנגב ובאר שבע בירתו.

■ באזור המוצע ניתן למצוא קרקעות זמינות בהיקפים גדולים ביותר. ניתן לקיים כאן בילוי ופיתוח ברמת רווחה גבוהה ולמצוא פתרונות תשתית ותחבורה סבירים למוקדי תעסוקה קיימים. לעומת זאת, התכניות המדברות על תוספת עומס באזורים הצפופים במרכז, יביאו להחמרת המפגעים הסביבתיים בהם, לגודש ולצפיפות במערכות התחבורה, התשתיות והשירותים.

■ על רקע הקשיים המתמשכים בחקלאות מצוי אזור דרום מישור החוף-צפון הנגב במשבר חברתי וכלכלי. עידוד צמיחה ופיתוח בו יקדמו חבל ארץ זה, ימריצו את שילובו באזורי הביקוש של מרכז הארץ ויביאו בהדרגה להכוונת הפיתוח הכלכלי לדרום הארץ.



# א. ק ב י ע ת מ ס ג ר ו ת

המצב החדש אשר נתהווה עם קליטת גלי העלייה האחרונים ותוספת האוכלוסין שבעקבותיו, יחד עם החלטות הממשלה יוצרים בסיס להערכה מחודשת של מושגי הפיזור והריכוז. התכנון הפיסי-מרחבי לטווח הרחוק נגע בעבר בשאלות של תפיסת שטחים, ביטחון, נוכחות, "הפרחת השממה" וכדומה. הבעיות והמטרות ביחס לפיזור האוכלוסייה בישראל שונות כיום לחלוטין, והן מתמקדות בהשפעת תוספת הפיתוח הפיסי והכלכלי על משאבי הסביבה במדינה, ובעיקר הקרקע, ועל השלכותיהן התרבותיות. בשנים הקרובות, עם תנופת הפיתוח הצפויה, יעוצבו פניה המרחביים של הארץ, אם כעיר-מדינה מסיבית לפי תסריט של "עסקים כרגיל", הנתמך היום על ידי החלטות הממשלה, או שמא לפי כיוון תכנוני "מתון" או רצוי יותר מבחינת צורכי הלאום.

הצעה זו מבקשת לעצב אסטרטגיה מחודשת לפרישת אוכלוסייה המבוססת על שלושה יסודות: היסוד החברתי, היסוד הפיסי והכרה במציאות הקיימת והכוחות הפועלים בה. האסטרטגיה יוצרת איזון בין שני היסודות הראשונים ומבקשת להעמיד בסיס קיום לדורות הבאים, תוך דאגה לרווחה ולאיכות חיים ותוך שמירה על משאבי הסביבה; היסוד השלישי הוא מידת ישימותן של התכניות, או מידת הסבירות שיתממשו על בסיס הכרת המציאות הקיימת ומרחב האפשרויות בה. שלושה יסודות אלה יידונו להלן.

## היסוד החברתי

- האטת ההדרדרות באיכות הסביבה באזורים הצפופים, הסובלים מגודש ומעומס יתר.
- העלאת היכולת להשיג רווחת חיים באזורי הפריפריה הפנויים.
- ניסיון לענות על שאיפות הפרט, ובהן המגמה המרכזית של חיים בסביבה אורבנית, אך עם זאת בסביבה מרווחת.
- יצירת מקבצים עירוניים "בקנה מידה אנושי". יצירת מקבצי ערים בינוניות-גדולות בעלות אפיון וזהות מקומיים ומניעת רצפים אורבניים חסרי ייחוד וזהות.
- ביסוס מספר מרכזים מטרופוליניים כבסיס להתפתחות ולצמיחה אזורית, במטרה למנוע היווצרות מרחב עירוני גדוש ודחוס במרכז המדינה.

## היסוד הפיסי-סביבתי

- ריכוז הבינוי בהתחשב במלאי המצומצם של משאבי הקרקע בישראל.
- ריכוז מגמות ההרחבה והבינוי באזורים שרגישותם הסביבתית, הנופית והאקולוגית נמוכה.
- שמירת שטחים פתוחים כריאות ירוקות בין ריכוזי אוכלוסייה.
- יצירת מערך של מרכזי מגורים ותעסוקה, הנתמכים במערכות תחבורה יעילות, מתן דגש לתחבורה ציבורית והפחתת התלות בנסיעה ברכב פרטי.



## "ריאליה תכנונית"

ביסוד הניסיון להכוונת אוכלוסייה נמצא קונפליקט, המתבטא בקיומם של שני קטבים סותרים: מחד, שאיפותיה ורצונותיה הלגיטימיים של האוכלוסייה למגורים בסביבה אורבנית באזור המרכז, ומאידך, הצורך הלאומי-חברתי-סביבתי למנוע צפיפות באזור החוף ולפתח את הפריפריה או את האזורים המועדפים מבחינה לאומית.

ספק אם ניתן לגשר בין שני קטבים סותרים אלו, משמעותה של ריאליה תכנונית היא ניסיון לקרב ביניהם וליצור מצב תכנוני המהווה פתרון של פשרה בין השאיפות המנוגדות, ובלבד שיהיה יישומי.

המודל המוצע בזה, אף שיתכן כי אינו "אידיאלי" מבחינות אלו או אחרות, נשען על מציאות קיימת, מציאות הרואה במטרופולין המרכז ובכוח המשיכה שלו עובדה קיימת ומהותית בחיי המדינה. התכנית מתייחסת למציאות הקיימת ולכוחות הפועלים בה, ולפיכך היא גורסת יישוב אוכלוסייה ניכרת בסמוך למטרופולין תל אביב, אך בסביבה בעלת סף רגישות ופגיעות נמוך; זאת תוך הכוונת כוחות השוק בצורה פרגמטית להשגת היעד הלאומי של יישוב הנגב.



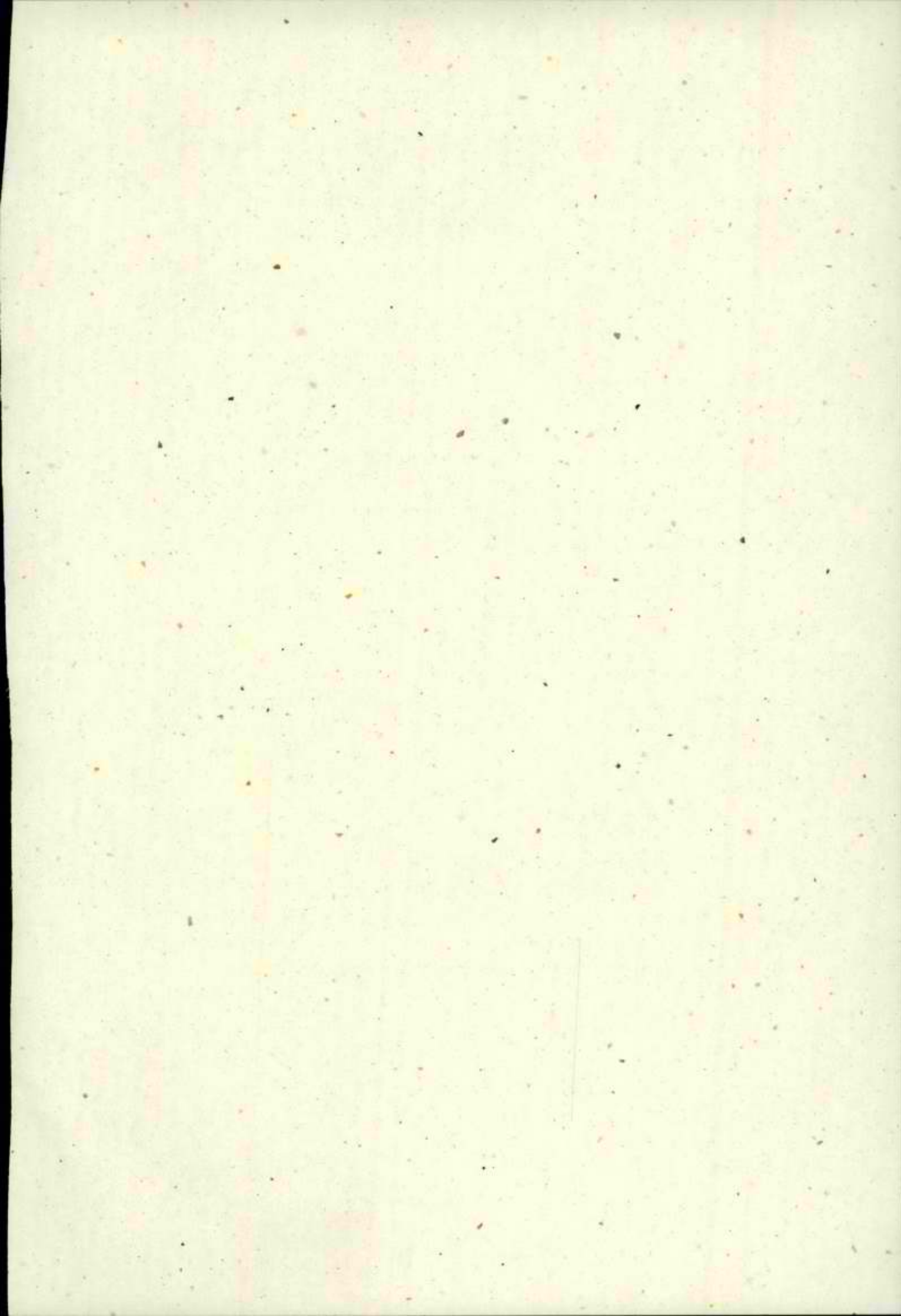
# ב. בחינת המצב הקיים

כאמור, תושבת הצעת המודל על יסודות פיסיים-מרחביים לצד יסודות חברתיים-כלכליים, ועל השילוב והאיזון ביניהם. בפרק זה נעשה ניסיון להציג את ה"מצאיי" התכנוני, החברתי והפיסי.

## היבטים חברתיים

שלוש מגמות מרכזיות ניתנות לאבחון בשנים האחרונות בהעדפת אזורי מגורים:

- נטיית האוכלוסייה להעדיף ריכוזים מטרופוליניים קיימים, ובעיקר את מטרופולין תל אביב. מגמה זו היא המשך ברור למגמה אשר אפינה את האוכלוסייה מראשית שנות המדינה, אך בעוד שבשעתו ניתן היה לכוון את אוכלוסיית העולים לאזורי פיתוח (במידת הצלחה חלקית), הרי שכיום, כאשר מדובר על אוכלוסיית הוותיקים ועל העולים החדשים (בעיקר ממדינות חבר העמים), הבאים מסביבה אורבנית מובהקת, אין כל אפשרות ריאלית ליצור הגירה מכוונת לפריפריה. לא ניתן לכוון התיישבות לחלקיה המרוחקים של הפריפריה, ובוודאי לא כאשר הפיתוי באזור המרכז הינו מיידי וזמין - מגורים ותעסוקה - בעידודה הישיר של הממשלה.
- נהייתו של ציבור בישראל אחר רווחת דיור - ובעיקר מגורים צמודי קרקע. מגורים מסוג זה, אשר אפיינו בשעתו את המגזר החקלאי, הפכו לאחרונה למשאת גפש של חלק גדול מן הציבור בישראל, אך ללא ויתור על הקרבה למרכז. כפועל יוצא מושגת רווחה ברמה גבוהה לחלק קטן מאוכלוסייה על חשבון שמירת משאבי הקרקע לכלל הציבור ולדורות הבאים.
- על פי נתוני תכנית אב לישראל בשנות האלפיים (א. מזור 1993, משאבי הקרקע בישראל), עלה שיעור הבנייה צמודת הקרקע במדינה מ-10% בשנות ה-70 עד ל-50% בסוף שנות ה-80. בהתחשב בכך שחלקה הגדול של בנייה זו הוא באזור המרכז, הרי שמשמעותה אובדן וכלילון של משאבי קרקע דווקא באזור בו הם נדירים וחסרים ביותר, במקום שבו ייעודם המרכזי הוא לשמש שטחי חיץ, ריאות ירוקות ועורף של נפש ורווחה לריכוזי האוכלוסייה הגדולים.
- בישראל, בדומה לעולם המערבי, ירד חלקן של התעשייה והחקלאות כמקור משיכה לאוכלוסייה. הערים הגדולות, מרכזי מסחר, שירותים, תרבות ובילוי, הם שמושכים את האוכלוסייה בעידן הנוכחי. נטייה זו מודגשת מאוד בישראל, אשר אין לה מסורת תעשייתית או חקלאית. לפיכך, הקמת מרכזי תעשייה וחקלאות, אטרקטיביים ככל שיהיו, באזורי הפריפריה, לא תצליח למשוך אוכלוסייה ממרכז הארץ ולהתמודד עם המטרופולין התוסס הקיים בו.
- המגמה של ריכוז מסיבי של אוכלוסייה על פני שטח מצומצם, יוצרת מערך עירוני רציף חסר זהות, תדמית וייחוד, ריכוזים עירוניים החסרים ריאות ירוקות, שטחי פנאי ורוגע לרווחת התושבים. ריכוזים אלה יהיו דומים לערים צפופות וגדושות בעולם המתאפיינות בירידה באיכות החיים בהן.



## היבטים סביבתיים

בישראל קיים מתאם שלילי בין מיקום ריכוזי האוכלוסייה העיקריים ובין התנאים הסביבתיים. כמחצית האוכלוסייה חיה במישור החוף על קרקעות עידית ושטחים רגישים מבחינה הידרולוגית. ערי המרכז שוכנות על פני אקוויפר החוף, מונעות זרימת מים אליו וגורמות לזיהומו. חלק ניכר מן האוכלוסייה מתגורר באזורים הרריים בעלי רגישות גבוהה מבחינת ערכי טבע ונוף ומבחינה הידרולוגית, בהיותם על פני אזורי החידור של אקוויפר ההר. בעקבות זאת סובל משק המים הישראלי כבר היום מתהליכי זיהום מתמשכים ומירידה מתמדת באיכות המים. מעיון במפת הרגישות הסביבתית המובאת בפרק הבא עולה, כי דווקא השטחים בעלי הרגישות הנמוכה נותרו דלילי אוכלוסייה.

## תחבורה ודרכים

לריכוז האוכלוסייה המסיבי על פני שטח קטן יחסית באזור המרכז השלכות כבדות בתחום התחבורה. בדומה לערים גדולות וצפופות בעולם, גם כאן קיים כבר היום מצב בלתי נסבל של עומס ופקיקת מרכזי הערים הגדולות וצירי הדרכים המוליכים אליהם, עובדה הגורמת הפסדים ניכרים למשק, מפגעי רעש וזיהום וירידה משמעותית באיכות החיים. מן הניסיון בעולם מסתבר, כי תוספת כבישים (מחלפים באזורים הצפופים מביאה לגידול במספר כלי הרכב ולעומס תנועה נוסף - וחוזר חלילה. הכבישים והמחלפים הגדולים משתרעים על פני שטחים גדולים, הביקוש להם עולה בהתמדה ועמו המשך הסבת שטחים פתוחים לתשתיות תחבורה. הנטייה למגורים צמודי קרקע והדגם המתהווה של יישובים פרבריים סביב הערים הגדולות, יוצרים מצב של הזדקקות יתר לתחבורה פרטית (רכב שני ושלישי במשפחה). בנוסף, העלות הנדרשת לשם חיבורם של אותם יישובים פרבריים קטנים למרכז, מועמסת, בסופו של דבר, על הציבור.



## ג. מפת רגישות כלל ארצית

תרגומם של "היבטים פסיים" לשפת תכנון משמעה יצירת "מפת רגישויות". מפה זו ממיינת את השטחים על פי איכויותיהם הסביבתיות: הידרולוגיות, חזותם הנופית, ערכי הטבע והנוף בהם, מידת נדירותם וייצוגם, ערכיהם הכלכליים (חידור מים, קרקע חקלאית, ערכי נופש ורווחה, מחצבים). סיווג השטחים נעשה על פי סיכום ושקלול של מרכיביהם ויצירת מדרג רגישויות, החל מרמת רגישות ופגיעות גבוהה ועד לשטחים ברמת רגישות נמוכה.

מפת רגישות הינה חיונית במערך התכנוני של ישראל כארץ צפופה ופגיעה, הנתונה ללחצים. מפת רגישות ראשונית (העוברת היום עיבוד ועריכה מחודשים) נערכה במסגרת תמ"א 31 כרקע למפת הנחיות סביבתיות. במסגרת זו תוצב מפת רגישות ארצית, הקרובה בגרסתה לזו אשר שימשה בתמ"א 31 ומהווה הכללה לה.

מפת הרגישות המוצגת כאן נבנתה ברמת הכללה גבוהה ביותר. מטרתה לאבחן מדרג רגישות של חבלי ארץ עיקריים בישראל ולהימנע מדיון פרטני מקומי. מפת הרגישות עשויה לכוון אסטרטגיית פיתוח ברמה הלאומית, אך אין ביכולתה להתמודד עם שאלות ברמה המקומית (הכללה זו של מפת הרגישות של ישראל אינה באה ואינה אמורה לבוא במקומה של עבודה שיטתית ומוסדרת, אשר תגדיר בצורה מפורטת את יחידות הנוף בארץ ואת דרגות רגישותן. עבודה מסוג זה, הנמצאת עתה בשלבים שונים של הכנה, מהווה בסיס להצגת מפת רגישות ברמות מקומיות ומפורטות ולהחלטות בדבר פיתוח או דרגות שימור בכל דיון לגופו של מקום או אזור).

מפת הרגישות מבוססת על מפת חטיבות הנוף המרכזיות של ישראל. אבני הבניין של מפה זו הן תבניות נוף עיקריות בארץ, סיכום ערכיהן וניתוח רגישותן. תבניות הנוף קובצו על פי שני פרמטרים: פיסיוגרפיים עיקריים - נופים הרריים ונופים מישוריים, שחולקו לחטיבות נוף המבוססות בעיקר על פרמטרים ליתולוגיים ואקלימיים. העיקרון העומד בבניית המפה הוא כי קיים קשר מובנה בין כלל תכונותיהן הפיסיות של חטיבות הנוף, וכי הן מקרינות גם על תנאי הפיתוח האנושי בהן.

### מתודולוגיה

מפת הרגישות כוללת את חלקה הצפוני של הארץ, מקו רוחב 60. חטיבות הנוף אשר הוגדרו בה הן כוללות ומיוסדות על התשתיות הפיסיות העיקריות: ליתולוגיה, אקלים, הידרולוגיה וצומח. הקריטריונים להערכת רגישותן וחשיבותן של יחידות הנוף הם:

- נדירות המשאב
- ערכים היסטוריים-תרבותיים
- חשיבות הידרולוגית
- ערך נופי חזותי
- ייצוגיות וחשיבות במכלול נופי הארץ
- מצב סטטוטורי קיים



## רגישות הידרולוגית

בהכנת המפה ניתנה תשומת לב מיוחדת לפן ההידרולוגי. הודגשו אותן חטיבות הנוף בהן מצויים אזורי העשרה וחידור לאקוויפרים העיקריים, כאשר בהם קיימת סכנה לזיהום האקוויפר, מגד מוצגים האזורים, שבהם אין חידור למי התהום, ואפשרות הזיהום בהם הינה נמוכה או לטווחים רחוקים.

## מפת רגישות מוכללת

מפה זו מביאה בחשבון את כלל הפרמטרים אשר הוזכרו לעיל, ובכללם ההידרולוגיה. יחידות הרגישות במפה זו הן ארבע:

- שטחים בעלי רגישות גבוהה ביותר
- שטחים בעלי רגישות גבוהה
- שטחים בעלי רגישות בינונית
- שטחים בעלי רגישות נמוכה.

מפה 1 בעמ' 18 מציגה את חטיבות הנוף העיקריות של האזור היס-תיכוני בישראל. מפה 2 בעמ' 19 מכלילה את חטיבות הנוף לאזורי רגישות. תאור חטיבות הנוף, דרגות רגישותן וההסברים להעמדתן בתחומי הרגישות השונים מובאים להלן.

## אזורי רגישות גבוהה ביותר:

בקטגוריה זו כלולות שלוש חטיבות נוף עיקריות:

### ההר הגבוה

חבלי הארץ הבנויים גיר קשה ודולומיט, באזורים בהם יורדים מעל 350 מ"מ גשם. ביחידה זו נכללים הגליל העליון וחלקים של הגליל התחתון, הכרמל, הרי יהודה והרי שומרון.

אזורי ההר הגבוה - שדרת ההר המרכזית, הגליל והכרמל - הינם בעלי רגישות נופית וסביבתית גבוהה. רגישותה של חטיבת נוף זו נקבעת מחמת:

- ערכם כאזור חידור מים לאקוויפר ההר.
- ייחודם הנופי - אזור הררי מבוותר, המכוסה יער חורש ובוסתן, המבטא את נופיה ה"קלאסיים" של הארץ.
- חשיבותם של חבלי ההר, בהם מרוכזים הערכים החשובים של המורשת ההיסטורית והתרבותית של ישראל.
- מוקד משיכה לתיירות, הנמשכת לאתרי המורשת ולנופש בחיק הטבע.
- פעולות חציבה ועבודות עפר ובינוי, הניכרות היטב בשטח ומהוות מפגע נופי קשה.



## החולות אשר לחוף הים

החולות משתרעים לאורך חופי הים התיכון מנהריה עד זיקים, ברצועת רוחב הנעה בין כמה עשרות מטרים ועד לחמישה-שישה ק"מ. סך שטח החולות הינו כ-360,000 דונם, מרביתם מבונוים. לחולות חשיבות עצומה במערכי השטח בישראל, בהיותם תווך נוח ביותר להחדרת מים ולהעשרת אקוויפר החוף מתחת - ממי שטפונות וממי כנרת בשנות ברכה, המפוזרים בשדות חלחול בחולות. העשרות מלאכותיות מסיביות מתקיימות בחולות קיסריה, בשפד"ן, בזיקים ועוד. ניתן לומר, כי השליטה והממשק של אקוויפר החוף מבוצעים למעשה דרך החולות.

לדיונות החול ערך נופי גבוה, ובשל קרבתן לחופי הים הן מהוות עורף ומרחב בעל חשיבות לצורכי נופש, תיירות ורווחה. הקרבה לחופי הים וסמיכות מרחבי החול למרכז הארץ, יוצרים ביקוש רב לבינוי למגורים על פניהם. כל אלה מקנים ליחידת הנוף הזו דרגת רגישות וחשיבות גבוהה ביותר.

## אדמות חמרה ורכסי הכורכר

מישור החוף בנוי מיחידות גיאומורפולוגיות, שכיוון הכללי צפון-דרום: רצועת החוף במערב, מספר רכסי כורכר בתווך של דיונות במערב וקרקעות חמרה במזרח. שטחי החמרה והכורכר חדירים לתנועת מים ומהווים אזור מילוי חשוב לאקוויפר החוף. הצומח הטבעי באזור הנשמד רובו ככולו, ורוב השטח משמש לחקלאות. כאן שוכנת מרביתה של האוכלוסייה וכאן מצוי גם רוב השטח המבונה בארץ.

מספר נושאים קובעים את רגישותה של חטיבת נוף זו:

■ משק המים - קרקעות החמרה מהוות תווך להעשרת מי תהום (אם כי במידה פחותה בהשוואה לחולות).

■ חשיבות סביבתית - שטחי החקלאות שעל קרקעות החמרה בשרון, ובעיקר במרכז הארץ, מהווים כיום חץ יחידי (green belts) בין הריכוזים העירוניים. הם הנותנים אפיון ורקע לערי השרון (רעננה, כפר סבא, פתח תקוה, רחובות) ומציבים סביבן גבול של ירק ומרחב פתוח. נוף הפרדסים הינו אחד מן המאפיינים הבולטים של הארץ. היעלמותם של שטחים חקלאיים אלה תאצור חיבור בין ערי המרכז ותהפוך את מישור החוף כולו למסת בטון רציפה. לפיכך, קרקעות החמרה חשובות בהיותן חץ ומרחב פתוח הן מבחינה חזותית, והן כעתודות שטח לצורכי פנאי ונופש, אותן כה חסר מרכז הארץ.

■ היבט חקלאי - למרות ירידת קרנה של החקלאות, הרי שאין להתעלם מן הצורך להבטיח קיומם של שטחים חקלאיים במדינה. ניתן לראותם כאזור ייצור וכמשאב כלכלי לטווח ארוך של תוצרת חקלאית טרייה ואסם מזון של מדינת ישראל.



קרקעות העידית של המדינה הן קרקעות החמרה, והן נוחות לעיבוד, פוריות ועדיפות על פני קרקעות מסוגים אחרים. כמות המשקעים היורדת בהן הינה גבוהה ביחס למרחבים החקלאיים של הנגב, נתון המהווה יתרון נוסף וחשוב בפני עצמו. לפיכך מצטרפת נקודה זו למכלול ההיבטים, המדגישים את חשיבותן ואת רגישותן של קרקעות החמרה.

מרכזי הכורכר המשולבים בין מישורי החמרה נותר אך מעט, ורוב השטח מבונה. חשיבותם גבוהה מבחינה הידרולוגית, מבחינה בוטנית - כאן נותרו שרידי הצומח הטבעי של מישור החוף, ומבחינה חזותית, כאלמנטים נופיים הבולטים על פני המישור.

### **אזורי רגישות גבוהה:**

#### **חבלי הארץ הבנויים קירטון, חוואר ובזלת**

נוף הררי גבעי בחבל הים-תיכוני, באזורים אשר יורדים בהם מעל 350 מ"מ גשם. כאן נכללים מרבית שטחו של הגליל התחתון, רמות מנשה, הגלבוע ושפלת יהודה.

האזורים הבנויים מסלע קירטוני יוצרים נוף גבעתי, מתון ועגלגל, דרמתי פחות מן הנוף ההררי המבוותר. תרומתם של שטחים מסוג זה למשק מי התהום נמוכה יחסית, עקב אטימות המסלע לחידור מים. הנוף הגבעי, החורש והיער הצומחים ונדירותם היחסית של הנופים - מקנים להם רגישות גבוהה. דירוג רגישות דומה ניתן להחיל על נופי הבזלת בצפון מזרח הגליל והגולן.

רגישותם הגבוהה מוקנית להם על ידי נופיהם המיוחדים, עושר הצומח בהם; הצמחייה הטבעית, החורש והיערות. יחידות נוף אלו כוללות את מרחבי השטחים הפתוחים, שהם מן החשובים והאיכותיים בארץ. כאן משולבים גם רבים מן האתרים הארכיאולוגיים וההיסטוריים של הארץ. שטחים אלה משמשים ריאות ירוקות, רקע סובב ומרחבים פתוחים לנופש, לטיולים ולתיירות.

#### **עמקים אלוביאליים**

עמקי סחף הבנויים קרקעות חרסיתיות כבדות, מעובדות ברובן, ובגיניהם עמקי הצפון, עמק יזרעאל, עמק חרוד, עמק זבולון, עמקים ומרזבות במרכז, עמק חפר, עמק איילון, ערך החידור למי התהום נמוך בדרך כלל, עקב אטימות הקרקע. רגישותן הנופית של הקרקעות נובעת מהיקף שטחן המצומצם יחסית וממיקומן בסמוך וכהשלמה ליחידות הנוף הרגישות, המתוארות לעיל. כאן מצויים גם הנופים החקלאיים של ראשית ימי ההתיישבות, על הערכים והסמלים הנלווים להם.



אזורי רגישות בינונית:

גבעות קירטון מתחת לתחום משקעים 350 מ"מ

יחידת הנוף הנכללת כאן מצויה בשיפולים הדרום-מערביים של גבעות יהודה. פני השטח גלויים גבעיים, מכוסים טרשים ואדמת לס. עקב מיעוט המשקעים אין מתפתח באזור זה חורש טבעי, והצומח מצומצם לחברות של בתת ספר.

אזורי רגישות נמוכה:

מישורי לס וחרסית בצפון הנגב

שטחים מישוריים בנויים לס וחרסית, קרקעות גרומוסול, בדרום מישור החוף - צפון הנגב. לחטיבת נוף זו ערך נמוך מבחינה חזותית: הנוף החקלאי מונוטוני - לרוב עיבודי פלחה וגידולי שדה, ללא שינויים טופוגרפיים; היעדר חשיבות מבחינה הידרולוגית, בהיות הקרקע אטומה לחידור מים דרכה; נחיתות חקלאית לעומת אדמות החמרה במרכז הארץ ופרישה רחבה של שטחים, כשני מיליון דונם ומעלה. רגישותם הסביבתית של אזורים אלה הינה לפיכך נמוכה, וניתן להגדירם כיחידת הנוף הפחות רגישה בארץ מבחינת ערכיהם הטבעיים, הנופיים והסביבתיים.

## סיכום

ניתוח הרגישות הסביבתית של האזור היס-תיכוני בישראל מציב את חבלי הארץ בצפון ובמרכז כבעלי רגישות סביבתית גבוהה. צפון הנגב מוגדר כאזור בעל רגישות סביבתית נמוכה והשיפולים הדרום-מערביים של גבעות יהודה מוגדרים כבעלי רגישות בינונית. מפה 3 בעמ' 20 מציגה את האזור שרגישותו נמוכה-בינונית.



המשרד לאיכות הסביבה  
אגף התכנון

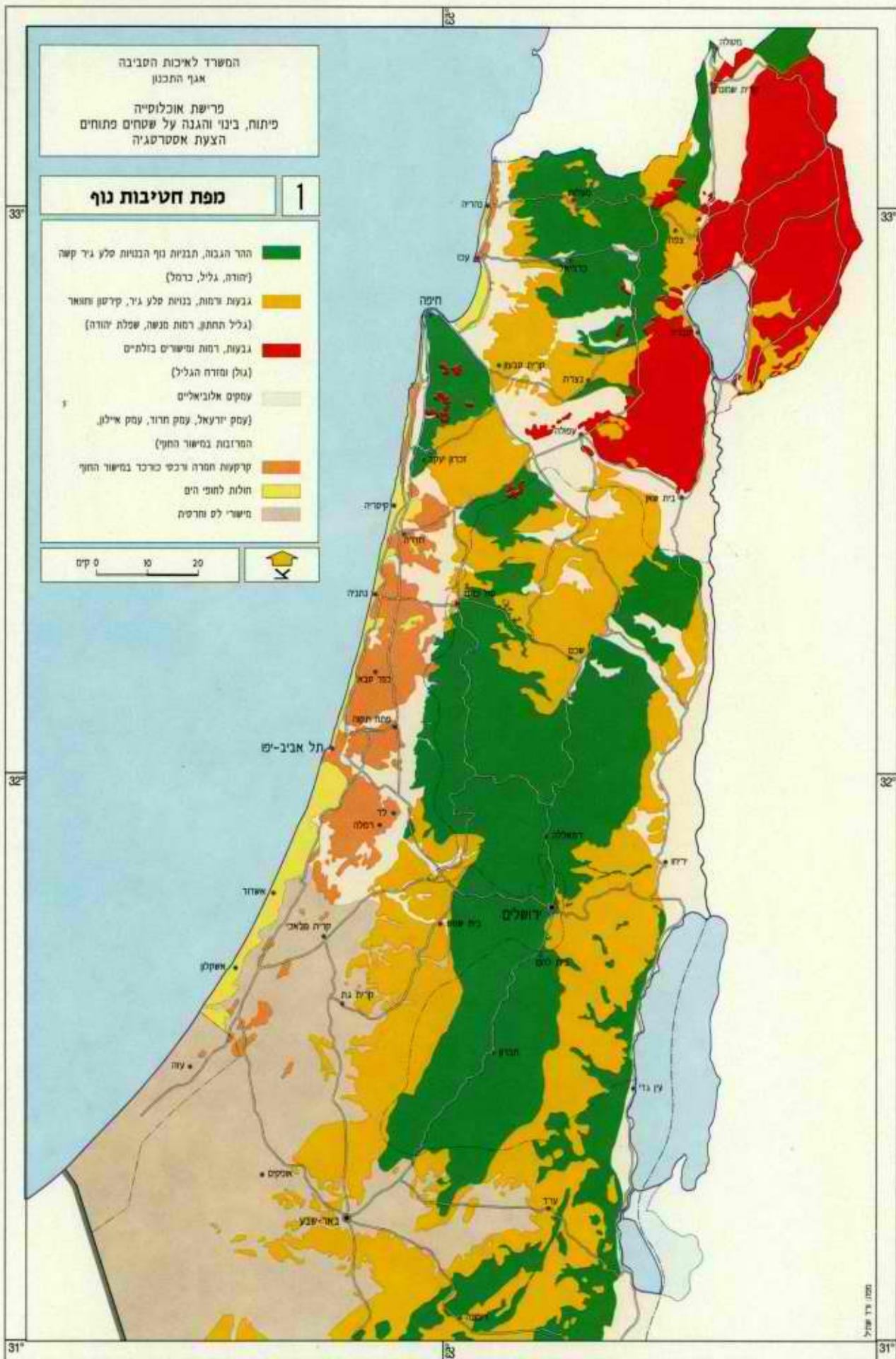
פרישת אוכלוסייה  
פיתוח, בינוי והגנה על שטחים פתוחים  
הצעת אסטרטגיה

## מפת חטיבות נוף

1

- הדר הגבוה, תבניות נוף הבנויות סלע גיר קשה (יהודה, גליל, כרמל)
- גבעות זרמות, בנויות סלע גיר, קרעון וחואר (גליל תחתון, רמות מנשה, שפלת יהודה)
- גבעות, רמות ומישורים בזלתיים (גולן ומורח הגליל)
- עמקים אלוביאלים (עמק יזרעאל, עמק חרוד, עמק איילון, המרזבות במישור החוף)
- קרקעות חמרה ורכסי כורכר במישור החוף
- חולות לחופי הים
- מישורי לם וחורשת

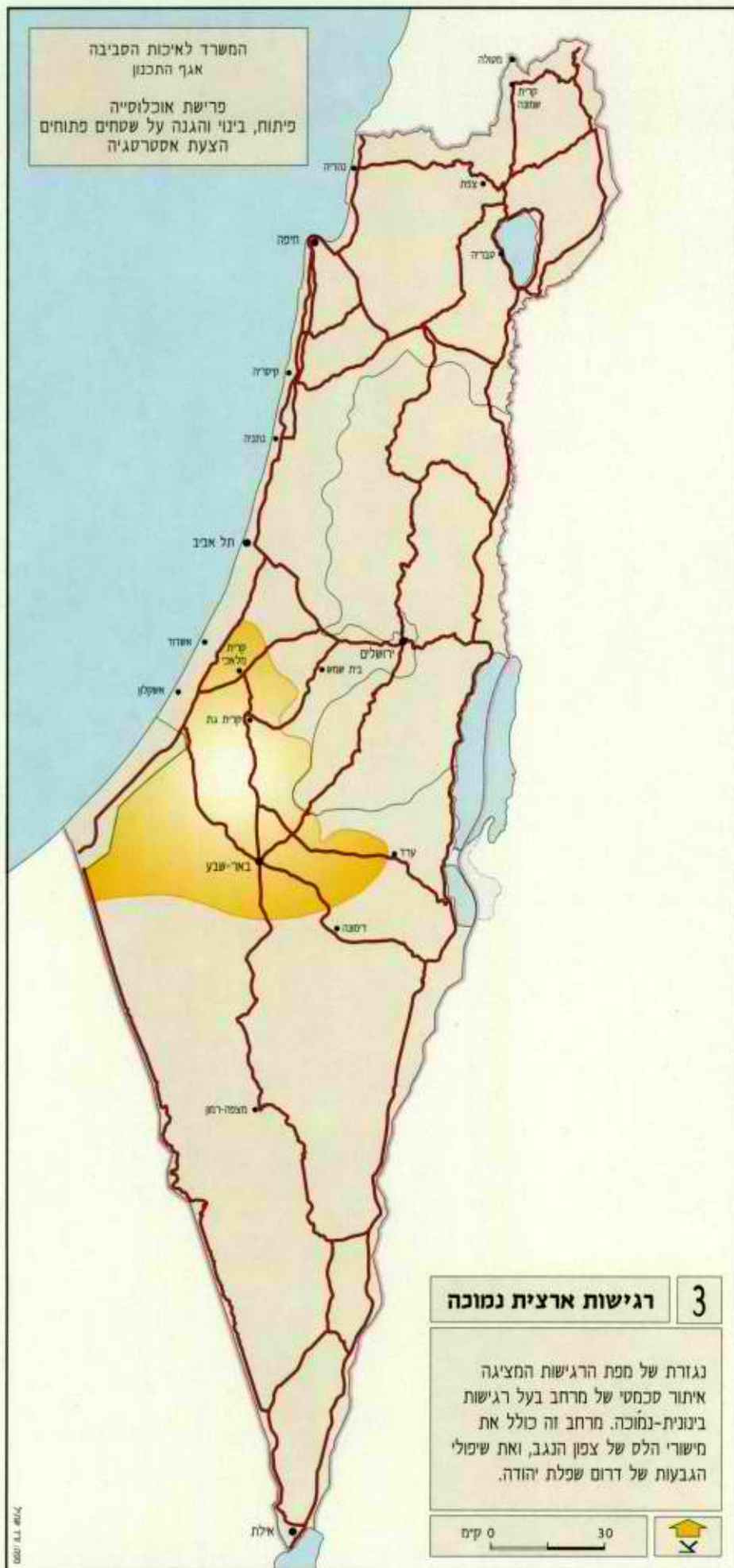
0 10 20 ק"מ





המשרד לאיכות הסביבה  
אגף התכנון

פרישת אוכלוסייה  
פיתוח, בינוי והגנה על שטחים פתוחים  
הצעת אסטרטגיה



### 3 רגישות ארצית נמוכה

נגזרת של מפת הרגישות המציגה  
איתור סכמטי של מרחב בעל רגישות  
בינונית-נמוכה. מרחב זה כולל את  
מישורי הלס של צפון הנגב, ואת שיפולי  
הגבעות של דרום שפלת יהודה.

0 30 ק"מ



## ד. בינוי ופרישת אוכלוסייה - אסטרטגיה מוצעת

המדיניות המוצעת מתבססת על העקרונות הבאים:

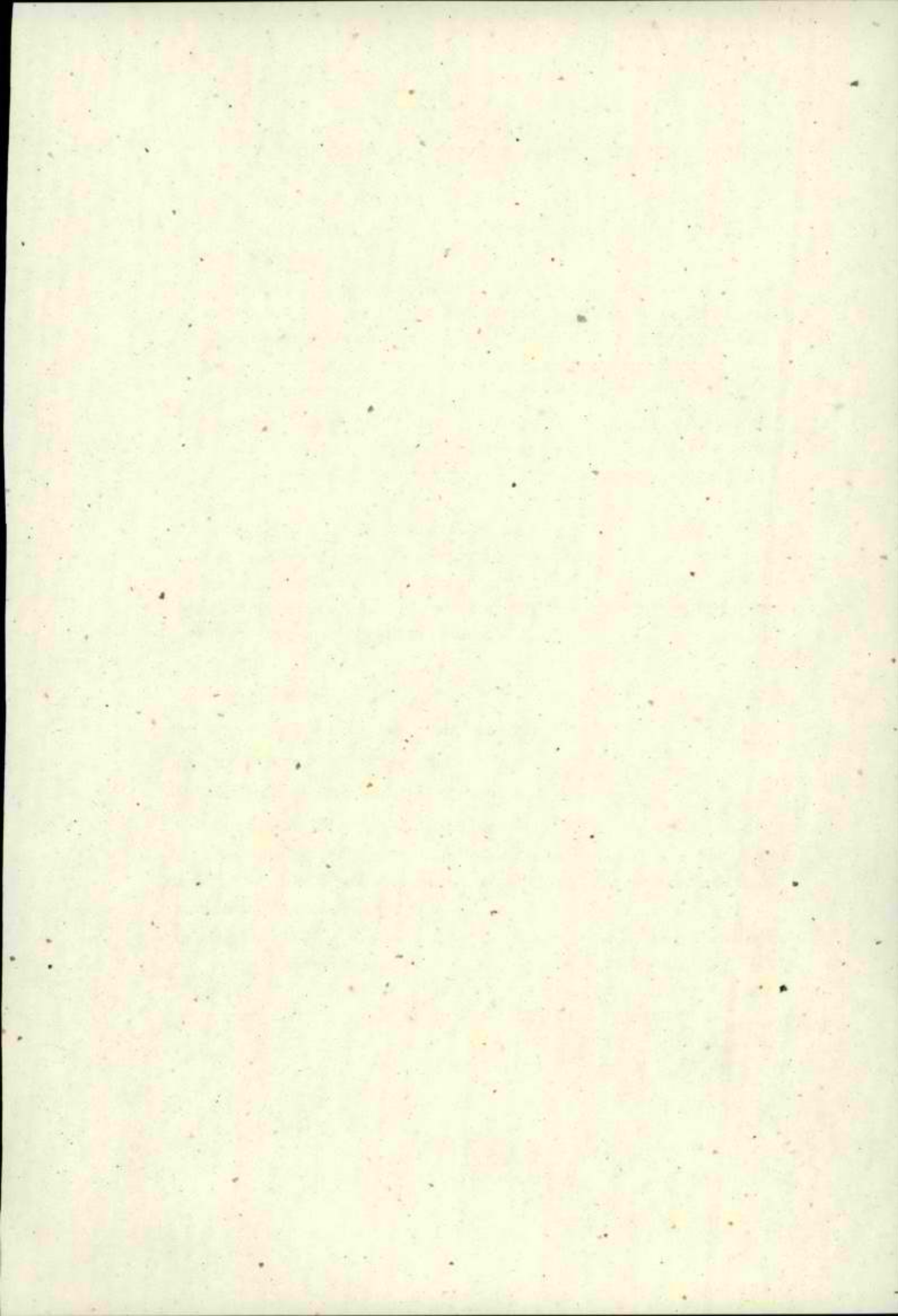
- הכרה במציאות הקיימת, לפיה שואף הציבור למגורים במערכים אורבניים, ובעיקר בסמיכות למטרופולין המרכז.
- מרכזיותו של מטרופולין תל אביב. כאן נמצאת הצומת המרכזית-עיקרית של החיים בארץ; חיי המסחר והמינהל, החברה, החינוך, התרבות והבידור, מרכזי תעסוקה ושירותים ומוקדי טכנולוגיה מתקדמת. אין נראה כל סיכוי להחלשת מרכזיותו של מטרופולין תל אביב, והדבר אף אינו רצוי. ישראל, כמדינה המבקשת להשתלב בעולם המערבי נדרשת למרכז של מצוינות וחידוש, המתקיים היום במטרופולין תל אביב. כל תכנון עתידי ראוי שיביא זאת בחשבון.
- הבנת מערכי הסובב בישראל במובנם הרחב. איתור האזורים בהם קיימת רגישות הידרולוגית, תרומה למי התהום וסכנת זיהום; אזורים בעלי ייחוד נופי וטבעי, תרבותי והיסטורי; אזורים נדירים ומיוחדים; ולצד כל אלה, איתורם של שטחים בעלי רגישות סביבתית נמוכה וכושר ספיגה גבוה.

עקרונות אלו רומזים על אופן התווייתה של האסטרטגיה המוצעת, שבבסיסה שילוב ואיזון בין מגמות הציבור, המציאות היישובית הקיימת בארץ, מערכי הסביבה והשטחים הפתוחים. התפיסה הרעיונית מבקשת ליצור פרישת אוכלוסייה מאוזנת, הנשענת על כלל ההנחות הנזכרות. **הביטוי המעשי של מדיניות זו הוא: הכוונת מגורים ופיתוח לאזור סמוך למרכז הארץ - מטרופולין תל אביב, כאשר הפיתוח יכוון לשטחים בעלי רגישות סביבתית נמוכה.**

### יסודות הפרוגרמה המוצעת

- הצבת ריכוז אוכלוסייה גדול, סמוך ומקושר למטרופולין תל אביב.
  - ריכוז האוכלוסייה בשטח אשר כושר הספיגה שלו גבוה.
  - שחרור לחצים מאזורים רגישים ומניעת ריכוזיות יתר במטרופולין תל אביב.
  - הפניית משאבים - מערכות שלטון, מסחר, מינהל וחינוך - לקידום מטרופולין באר שבע.
- עיון במערכת הנתונים והאילוצים מותיר כיוון תכנון אחד, אשר יש בו יסוד רעיוני וריאלי ואשר מקיים את כל היסודות שנמנו. **כיוון זה יתבטא בהקמת ריכוז אורבני גדול בשטח בעל יכולת ספיגה גבוהה, קרוב דיו למטרופולין תל אביב ונגיש אליו ביותר.**

על פי הניתוח הפיסי שהוצג לעיל, קיים אזור אחד בארץ העונה על דרישות אלו: דרום מישור החוף-צפון הנגב, אזור קרית מלאכי-קרית גת ודרומה לו, הווה אומר - "אזור הביניים הדרומי" בטרמינולוגיה של תמ"א 31. אזור זה מצוי בתחום "הביקוש", אשר קרוב דיו למטרופולין תל אביב וניתן להחשיבו כפרבר שלו, הוא נמצא בדרך לבאר שבע ומקיים את הזיקה המבוקשת אליה.



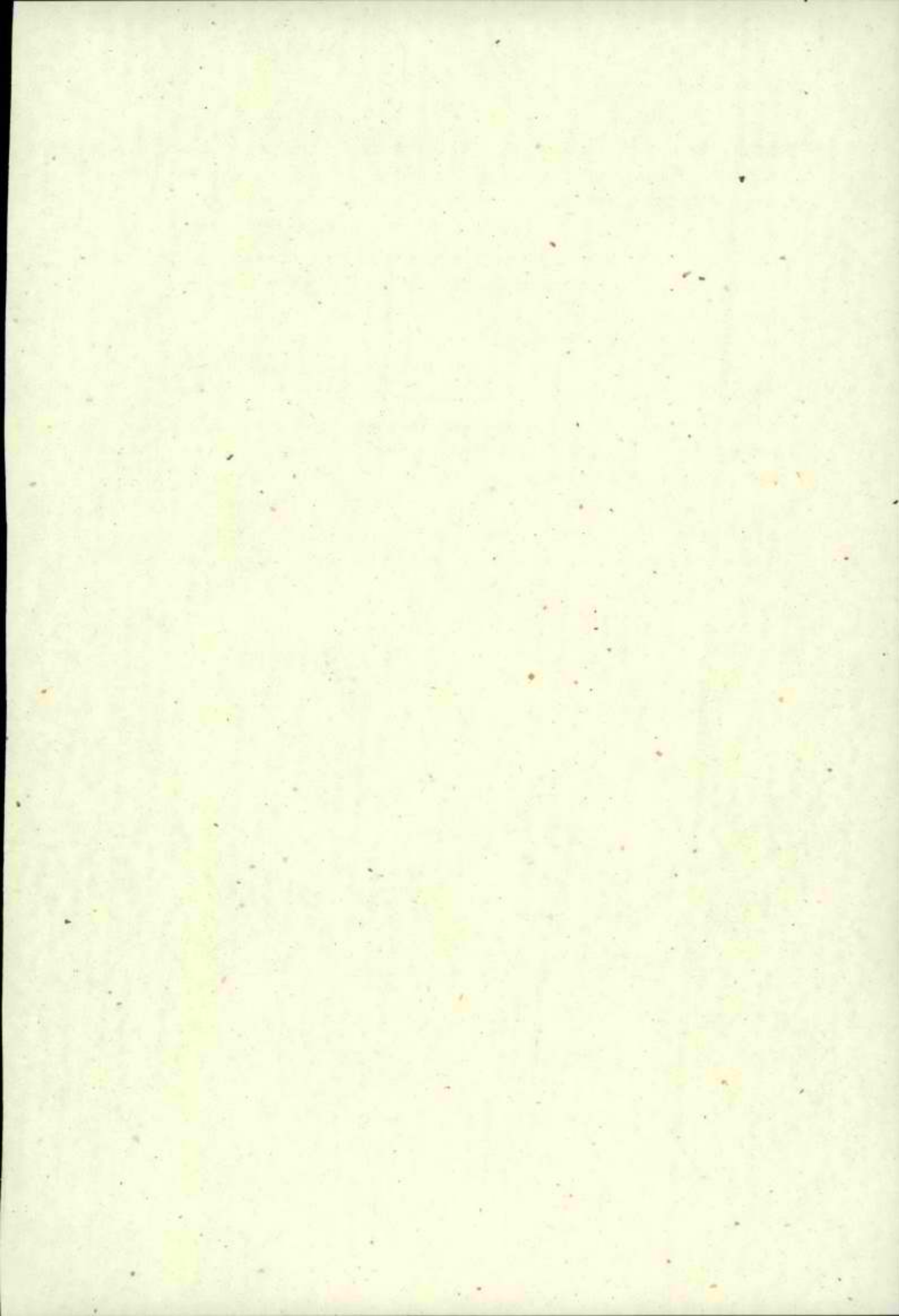
משמעותה של פרישת אוכלוסייה בהקשר זה היא הפניית מאמצים ומשאבים לריכוז אוכלוסייה גדול באזור המוצע, שקרבתו למרכז מקנה לו סיכוי לענות על מגמות הציבור ועל ביקושו. צורה זו תהיה בת מימוש ועדיפה על פני צורות פיזור או פרישה אחרות, שסיכוייהן מועטים (עקב התנגדות הציבור להן) והשפעתן שלילית (בהיותן באזורים רגישים ופגיעים).

התכנית המוצעת תהיה חלק ממגמה ארצית כוללת של הפניית הפיתוח דרומה. מדיניות זו תכלול שורה של של צעדים והחלטות, אשר התכנון הפיסי הוא אך חלק מהם.

תכנית זו מציעה הפניית תשתיות מגורים בהיקפים גדולים ובעידוד ממלכתי מובהק לדרום מישור-צפון הנגב, בעיקר סביב מוקד קרית גת. יוזמות פרטיות ייתכנו ויימשכו במרכז הארץ, אך הן לא יזכו לעידוד ממשלתי. במקביל לצעדים אלה תידרש מדיניות של הקצאת משאבים לתשתיות מטרופוליניות, פונקציות של שלטון, מינהל, חינוך ושירותים, אשר יופנו למטרופולין באר שבע גופא.

העדפה ברורה של אזור דרום מישור החוף-צפון הנגב בשלבים הראשונים - קרק, נקיטת אמצעים מידיים להפניית הביקוש הנוכחי למגורים דרומה, וקידום הפונקציות התורמות להתפתחות מטרופולין באר שבע בהמשך, יצרו את המפנה הנדרש. למדיניות משולבת כזו סיכוי ריאלי להביא לפריצת דרך באשר לפיתוח הנגב בטווח של חמש עד עשר השנים הקרובות.

מפה 4 להלן, מציגה את זיקתו של אזור דרום מישור-צפון הנגב החוף לשלושת המטרופולינים, תל אביב, ירושלים ובאר שבע. מפה 5 ממחישה את דלילות האוכלוסייה באזור המוצע (נפת אשקלון) ואת קירבתו לאזורי הביקוש.



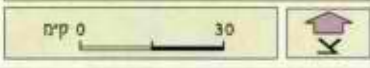
המשרד לאיכות הסביבה  
אגף התכנון

פרישת אוכלוסייה  
פיתוח, בינוי והגנה על שטחים פתוחים  
הצעת אסטרטגיה



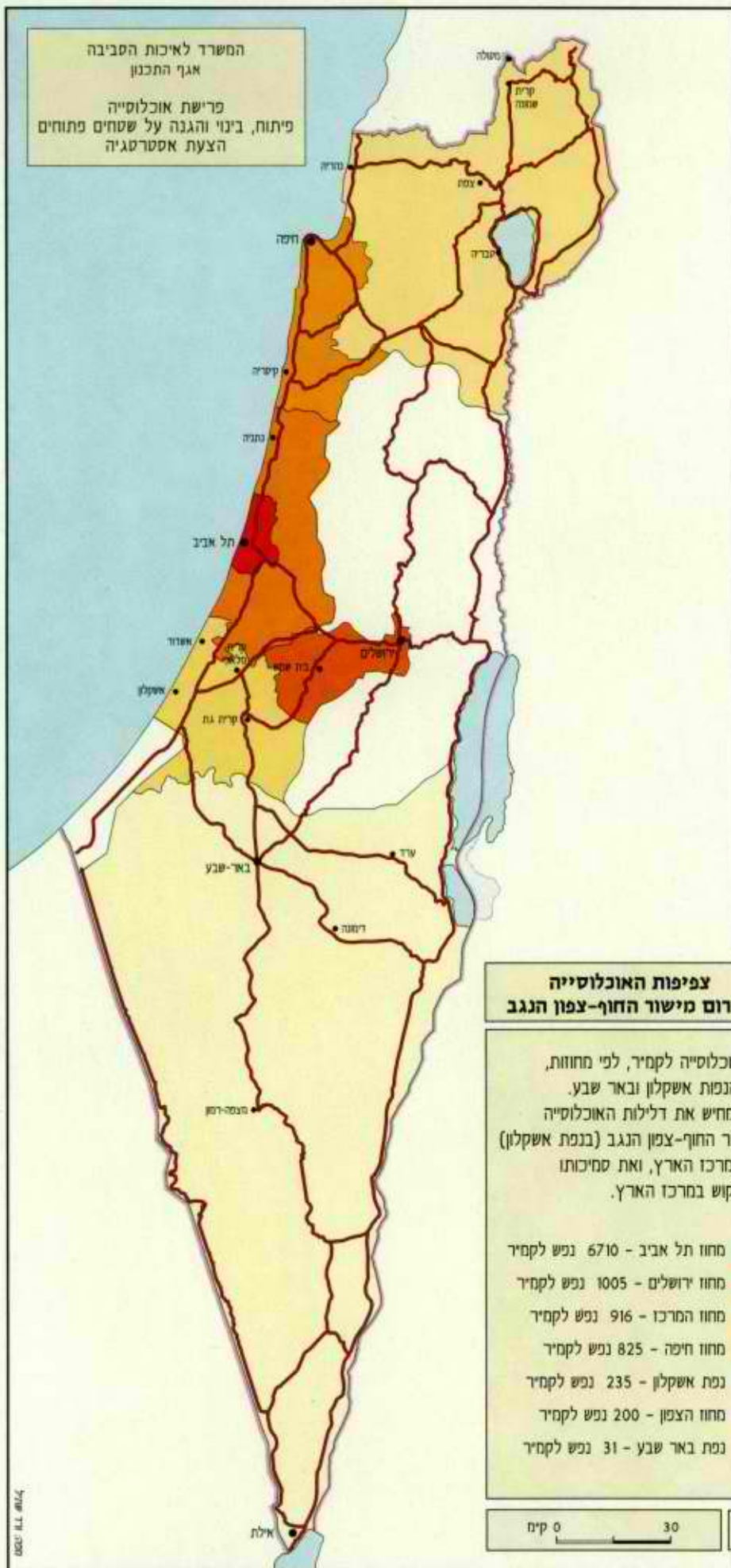
#### 4 מתיחת אזורי הביקוש דרומה

תחום ההתיישבות המוצע יכעוגן מרכז דרוםי מצוי בקצה הדרומי של אזור הביקוש, סמוך דיו למטרופולין תל אביב וירושלים ומחובר אליהם בנתיבי תנועה מהירים. התכנון מאפשר צמיחה ועידוד למטרופולין באר שבע. לבאר שבע עצמה יופנו מערכות מטרופוליטניות: מינהל, שלטון, חינוך ועסקים.



המשרד לאיכות הסביבה  
אגף התכנון

פרישת אוכלוסייה  
פיתוח, בינוי והגנה על שטחים פתוחים  
הצעת אסטרטגיה



**צפיפות האוכלוסייה  
בדרום מישור החוף-צפון הנגב**

5

צפיפות האוכלוסייה לקמ"ר, לפי מחוזות, עם פירוט הנפות אשקלון ובאר שבע. התרשים ממחיש את דלילות האוכלוסייה בדרום מישור החוף-צפון הנגב (בנפת אשקלון) בהשוואה למרכז הארץ, ואת סמיכותו לאזורי הביקוש במרכז הארץ.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| מחוז תל אביב - 6710 נפש לקמ"ר |  |
| מחוז ירושלים - 1005 נפש לקמ"ר |  |
| מחוז המרכז - 916 נפש לקמ"ר    |  |
| מחוז חיפה - 825 נפש לקמ"ר     |  |
| נפת אשקלון - 235 נפש לקמ"ר    |  |
| מחוז הצפון - 200 נפש לקמ"ר    |  |
| נפת באר שבע - 31 נפש לקמ"ר    |  |

0 ק"מ 30

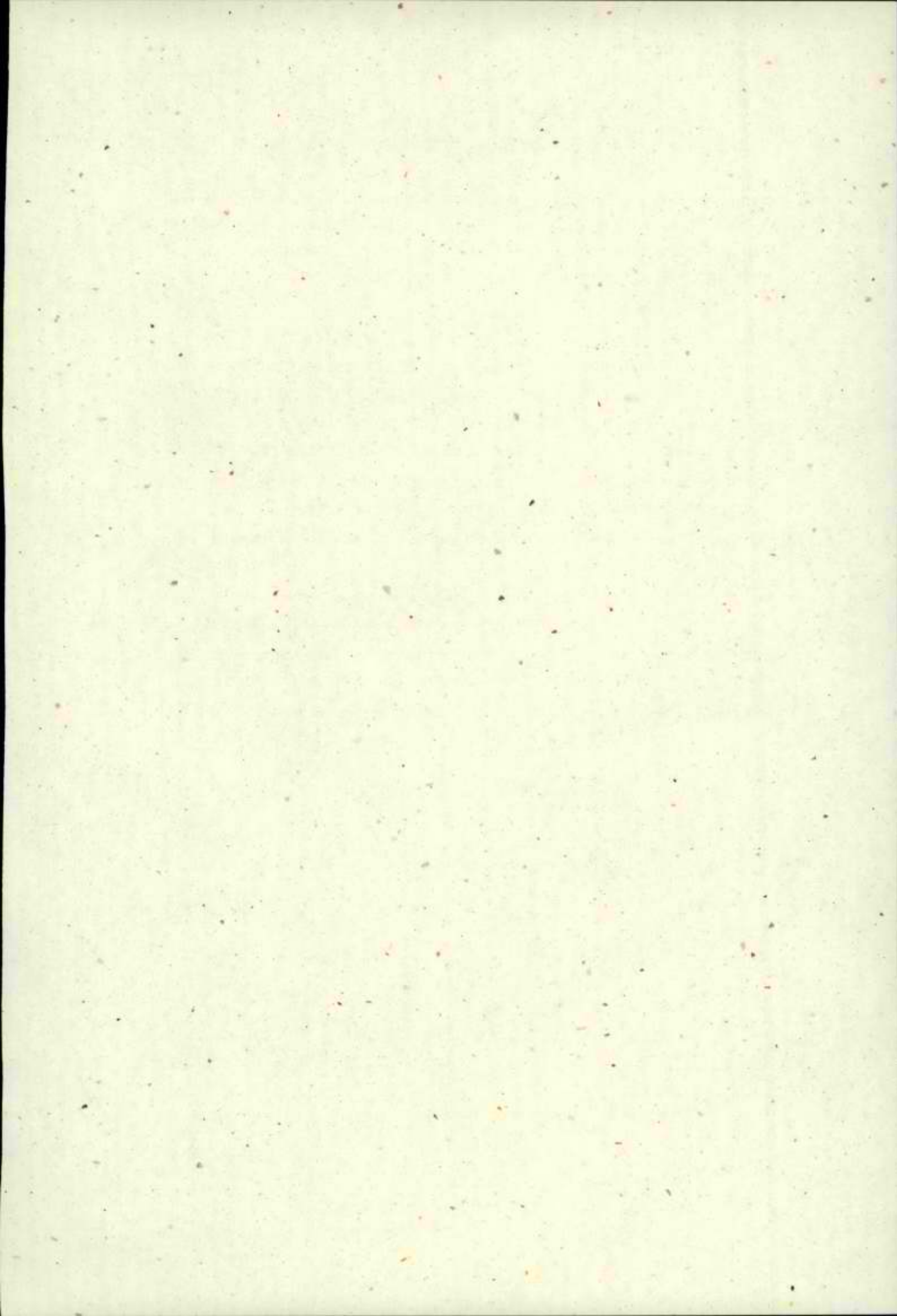


# ה. קווי הפרגמה

להצעת האסטרטגיה של המשרד לאיכות הסביבה סיכויי יישום וביצוע גבוהים. סיכויים אלו מותנים בהיערכות ממשלתית, אשר תתווה, תיזום ותמריץ את הכיוון התכנוני המוצע. מדיניות הממשלה צריכה להיות מתואמת עם ערים ומועצות אזוריות הכלולות בתחום ההצעה, וכל הגורמים הללו צריכים לפעול במשותף ליצירת אזור התיישבות חדש, אטרקטיבי, משולב ותומך במרקם החיים הקיים.

תחומי הפעילות המוצעים:

- ביטוי הדברים האמורים בפרוגרמה ארצית מקובלת - בתכניות מתאר ארציות ואזוריות ובמדיניות מעשית של משרדי הממשלה.
- פעולה מיידית לאיתור קרקעות זמינות באזור ולגיבוש תכניות, פיתוח בהן. פעילות מרוכזת להפשרת קרקעות בקנה מידה גדול ויצירת מאגרי שטחים גדולים וזמינים לפיתוח.
- מתן קדימות ועדיפות כוללת לאזור הדרום, הקצאת משאבים לפיתוח תשתיות, כבישים (ובעיקר תוואי מרכזי, אשר יחבר את האזור עם מרכז הארץ) מסילות ברזל, אנרגיה ותקשורת.
- הכשרת אזורי תעסוקה באזור המוצע, אשר יענו על דרישות התעשייה להקצאת קרקעות במרכז הארץ.
- פעולות משלימות להפסקת יוזמות ממשלתיות לפיתוח בשאר אזורי הביקוש בעלי הרגישות הסביבתית הגבוהה, בעיקר מצפון וממזרח לגוש דן, פרט לתכניות שכבר אושרו.
- הפניית תשתיות בקנה מידה ארצי וברמה גבוהה לבאר שבע, בעיקר בתחומי המינהל והחינוך, המסחר והשירותים, וקידומה כמטרופולין הדרומי של מדינת ישראל.
- כיעד לטווח ארוך יש לבסס את השירותים המטרופוליניים של אזור דרום מישור החוף-צפון הנגב על העיר באר שבע.



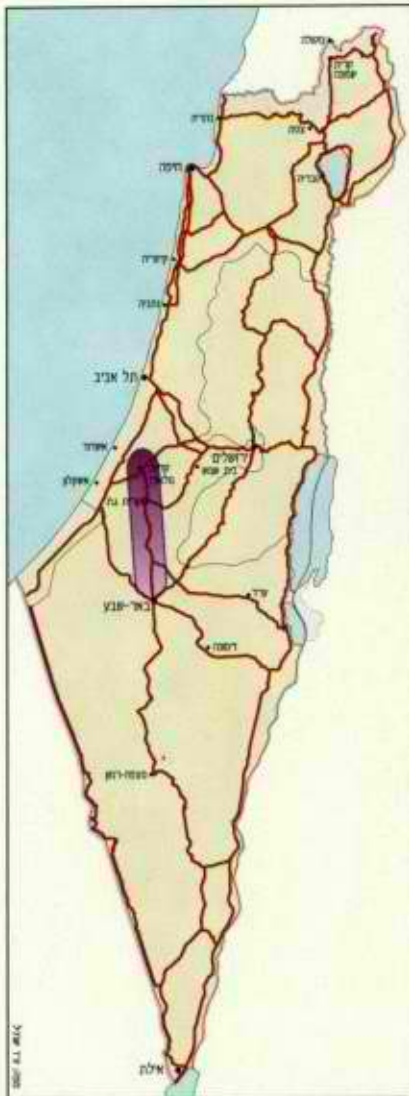
# ו. חלופות תכנון

האזור המוצע גדול דיו וזמינות הקרקעות בו גבוהה. הודות לכך, ניתן ליצור לגבי חלופות תכנון שונות מהותית זו מזו ועם זאת לקיים את רוח הדברים המוצעת.

חלופות התכנון המוצעות:

- קרבה יתרה למטרופולין תל אביב, המדגישה את סמיכות האזור המוצע ואת נגישותו למרכז, ומאפשרת להציגו כ"דרום מישור החוף". חלופה זו תוקם בתווך שבין צומת ראם-גדרה ועד קרית מלאכי, במרחק של כעשרה ק"מ מרחובות או 25 ק"מ מתל אביב, והיא תיחשב פרבר אורבני של תל אביב לכל דבר.
- מרחב דרומי יותר, אשר מרכזו בקרית גת, והוא משתרע בין קרית מלאכי, שדרות ושיפולי הגבעות במזרח. חלופה זו מזוהה יותר עם פיתוח הנגב, והיא "מרווחת" יותר מבחינת היצע השטחים לבנייה וזמינותם. ניתן לשלב בה גם את קידומן של עיירות הפיתוח בצפון הנגב - שדרות, נתיבות ואופקים. בחלופה זו תודגש הימצאותה של קרית גת בצומת דרכים ארצית מרכזית, עם חיבורה לירושלים דרך כביש 39 המתוכנן, ותוואי כביש 6, הקושר אותה למרכז הארץ.
- חלופה אורכית, לאורך ציר כביש 6, הנשענת גם על שיפולי הגבעות, ומהווה יתרון נופי ואקלימי. ערכן הסביבתי של גבעות אלו ורגישותן הנופית גבוהה ביחס למישור, אך עדיין נמוכה בהשוואה ליחידות הנוף בהר ובשרון. יתרונה של חלופה זו הוא סמיכותה לכל אורכה לכביש 6 ולמסילת הברזל וזיקתה הברורה לבאר שבע (החלופה מהווה מודל דרומי ומוצלח יותר מבחינה סביבתית מיישובי "ציר הגבעות", הממוקמים באזור רגיש ביותר מבחינה סביבתית-הידרולוגית, והעשויים להתחבר לגוש דן המערבי וליצור מסה רציפה אחת).





### חלופה 3

ציר אורכי על שפולי הגבעות  
לאורך כביש 6, בין קרית גת  
לבאר שבע, האזור מרוחק ממטרופולין  
תל אביב וירושלים, אך בעל יתרונות של  
תנאי אקלים וסביבה נוחים, וסמיכות יתרה  
למטרופולין באר שבע.

### חלופה 2

המרחב שבין קרית גת, קרית מלאכי,  
שדרות ועד שפולי הגבעות במזרח.  
חלופה זו מרווחת יותר  
מבחינת היצע השטחים וזמינותם.  
בחלופה זו ניתן לשלב את קידומן של  
עיריות הפיתוח בצפון הנגב.

### חלופה 1

קרבה יתרה למטרופולין  
תל אביב ויצירת תדמית של  
פרבר דרומי של תל אביב. חלופה זו  
תימצא בתווך שבין אשדוד,  
צומת ראם וקרית מלאכי.

## ז. המודל המוצע ותמ"א 31

המודל התכנוני המוצע במסמך זה ממשיך למעשה את מגמותיה של תמ"א 31. הוא מהווה תיקון טקטי הנובע מצורכי שעה, תיקון אשר בעזרתו ניתן להגשים את יעדיה של התכנית.

עיקרי האסטרטגיה של תמ"א 31 מובאים להלן:

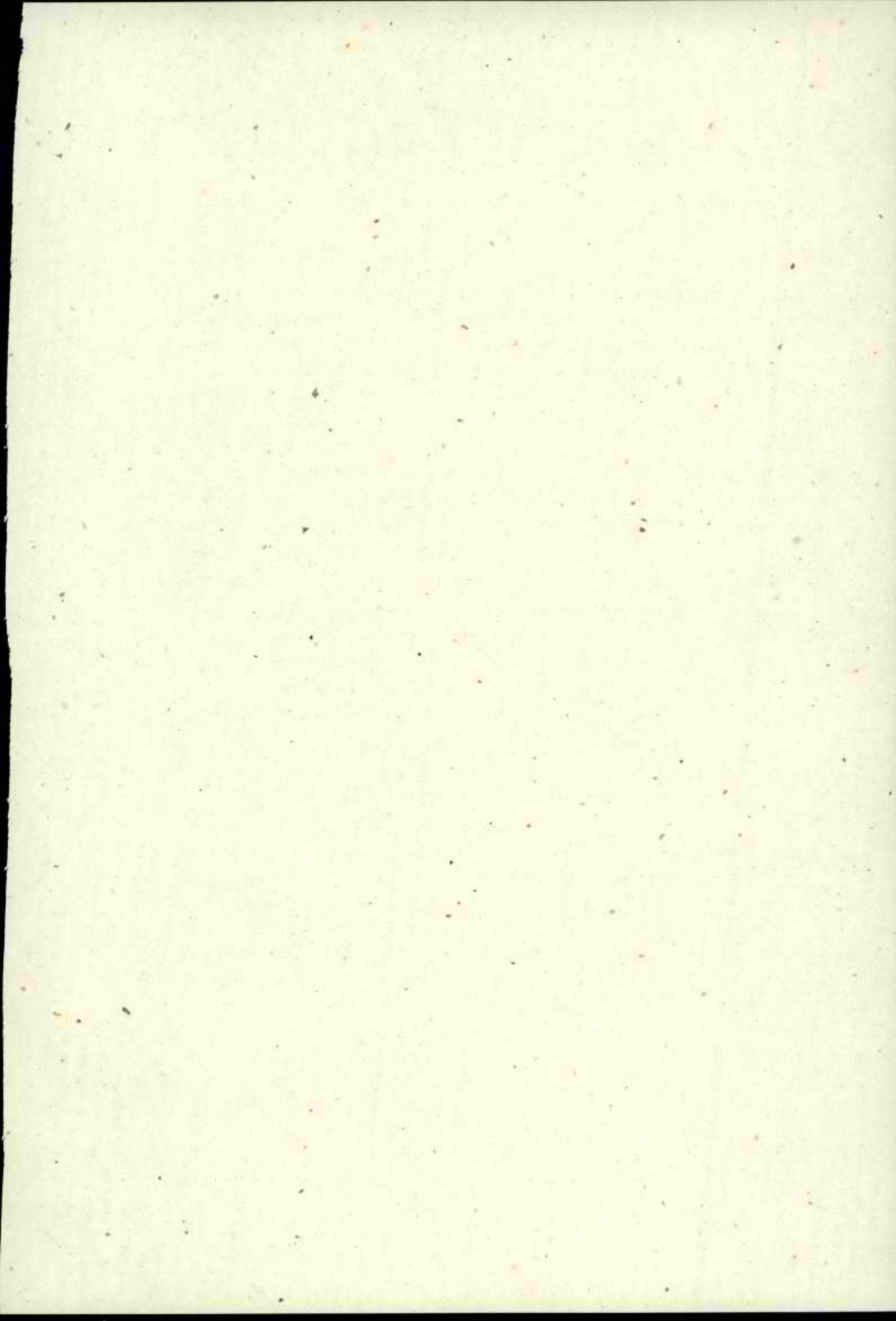
"בטווח המיידי תיעשה עיקר קליטת העליה באזורים המאוכלסים וסביב מוקדי התעסוקה הקיימים במרכז הארץ. במקביל, תפעיל הממשלה מערכת העדפות והשקעות בתשתית, תעסוקה, שירותים ומגורים באזורי הפריפריה, במגמה ליצור שם בסיס צמיחה וקליטה לקראת סוף תקופת התכנית. הנחת הבסיס היא כי בטווח הארוך ייווצר יתרון להשקעות באזורי הפריפריה ביחס להשקעות העתק, הדרושות בפיתוח התשתית ההנדסית באזורי המרכז, בשל תחרות קשה על מצאי הקרקעות המוגבל בין שימושי הקרקע המתחרים, ובשל הפגיעה הסביבתית הגוברת עקב הצפיפות והגברת החיכוך בין אינטרסים מנוגדים. ישראל, בתנאים המיוחדים ועל רקע בעיות הבטחון והצורך לקיים מדינה קולטת עליה גם בעתיד, אינה יכולה להסתפק בשאיפה לקיים כאן עיר-מדינה במישור החוף, בעוד אזורי הפריפריה מתרוקנים מאוכלוסייה. לפיכך חייבת המדינה להתמיד בנחישות ובעיקבות בקיום אפקטיבי של מדיניות פיזור אוכלוסייה אל האזורים הדלילים." (תמ"א 31, עיקרי הדברים, עמ' 27).

התכנית מדגישה את חשיבותו של פיתוח הנגב ומטרופולין הדרום:

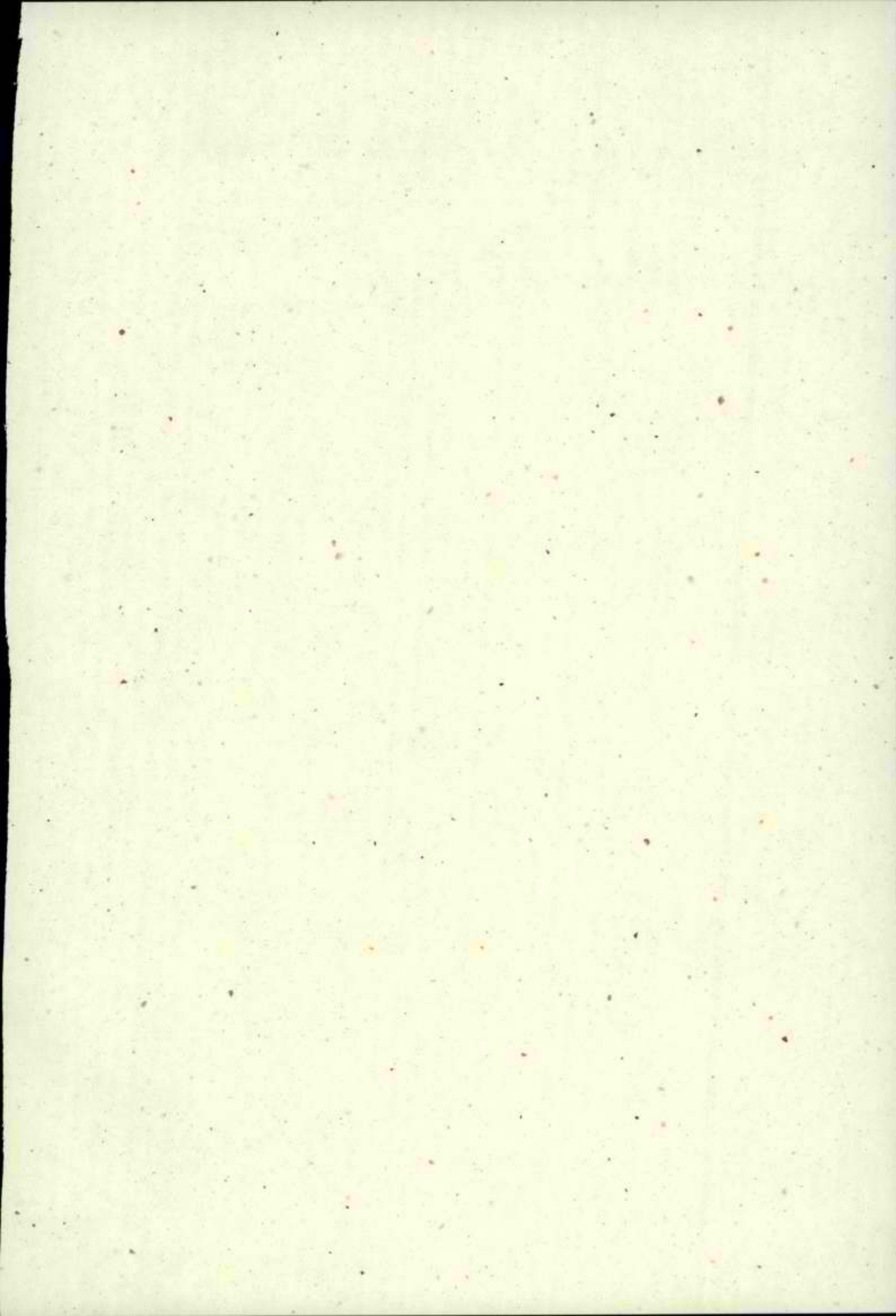
"הנגב כולו ובאר שבע מהווים כיום יעד עיקרי לפיזור האוכלוסייה. האסטרטגיה המוצעת: ריכוז מאמץ ליצירת מסה של אוכלוסייה גדול הנהנה מרמת שירותים גבוהה בעיר באר שבע וסביבתה הקרובה. . . תהליך זה צריך להיות מלווה בפעילות ממשלתית ומוסדות שתכליתה להקים בבאר שבע מערכת פונקציונלית עיסוקית-שרותית ושלטונית אשר תקטין את התלות במרכזים הארציים בירושלים ובתל אביב." (שם עמ' 17)

ועדת המעקב של תמ"א 31 ממליצה על "בחינת דרכים וגייבוש מדיניות אפקטיבית של הרחבת אזורי הביקוש למגורים בעיקר לכיוון האזורים הרחבים יותר של המדינה - אזורי הדרום - במגמה ליצור שם כח משיכה חיובי לאוכלוסיה חזקה ולעצור את הגירת תושבי אותם אזורים למרכז הארץ". (בחינת אפשרויות לקידום תכניות למגורים - דו"ח מס' 2).

יוזמות אלטרנטיביות, המקדמות פיתוח בכל אזורי הביקוש, שוללות מכל וכל את סיכויי המימוש של תמ"א 31. במאמר מוסגר ייאמר, כי גם עתה, בפתיחה של סוף תקופת התכנית, תחילת שנת 1995, אין נראית אותה מערכת העדפות והשקעות כתשתית תעסוקה, שירותים ומגורים, שעליה מדברת התכנית. יתר על כן, אולי דווקא מפני שלא התקיימה הנחת בסיס זו בדבר צעדי פיתוח בפריפריה - מטרופולין באר שבע, קשה לראותה היום כ"בסיס צמיחה וקליטה", ומשום כך קיימות אותן יוזמות המבקשות לנטוש כליל את הדרום ולהתרכז בפיתוח המרכז.



הצעת האסטרטגיה של המשרד לאיכות הסביבה מציעה צעדי פיתוח בשלבים. כלומר, פיתוח תשתיות למגורים במרחב הגדול והזמין של דרום מישור החוף-צפון הנגב, ובעיקר סביב העיר קרית גת, כצעד ביניים בדרך לבאר שבע. במקביל לצעדי הפיתוח במרחב האמור, יש לפתוח בקידום תשתיות בבאר שבע עצמה ובסביבתה הקרובה, ובעיקר בקידום תשתיות תעסוקה ושירותים - תוך מתן דגש לפונקציות המינהליות, המוסדיות והשלטוניות, העסקיות והפיננסיות, אשר יסייעו בהפיכת באר שבע למטרופולין ארצי. התיקון הטקטי האמור כאן מבוסס על פיתוח בשלבים המכוון לדרום הארץ - התמקדות בבינוי למגורים בצפון הנגב ופיתוח מטרופוליני של העיר באר שבע.



## ח. תרומה לפיתוח הנגב - מטרופולין באר שבע

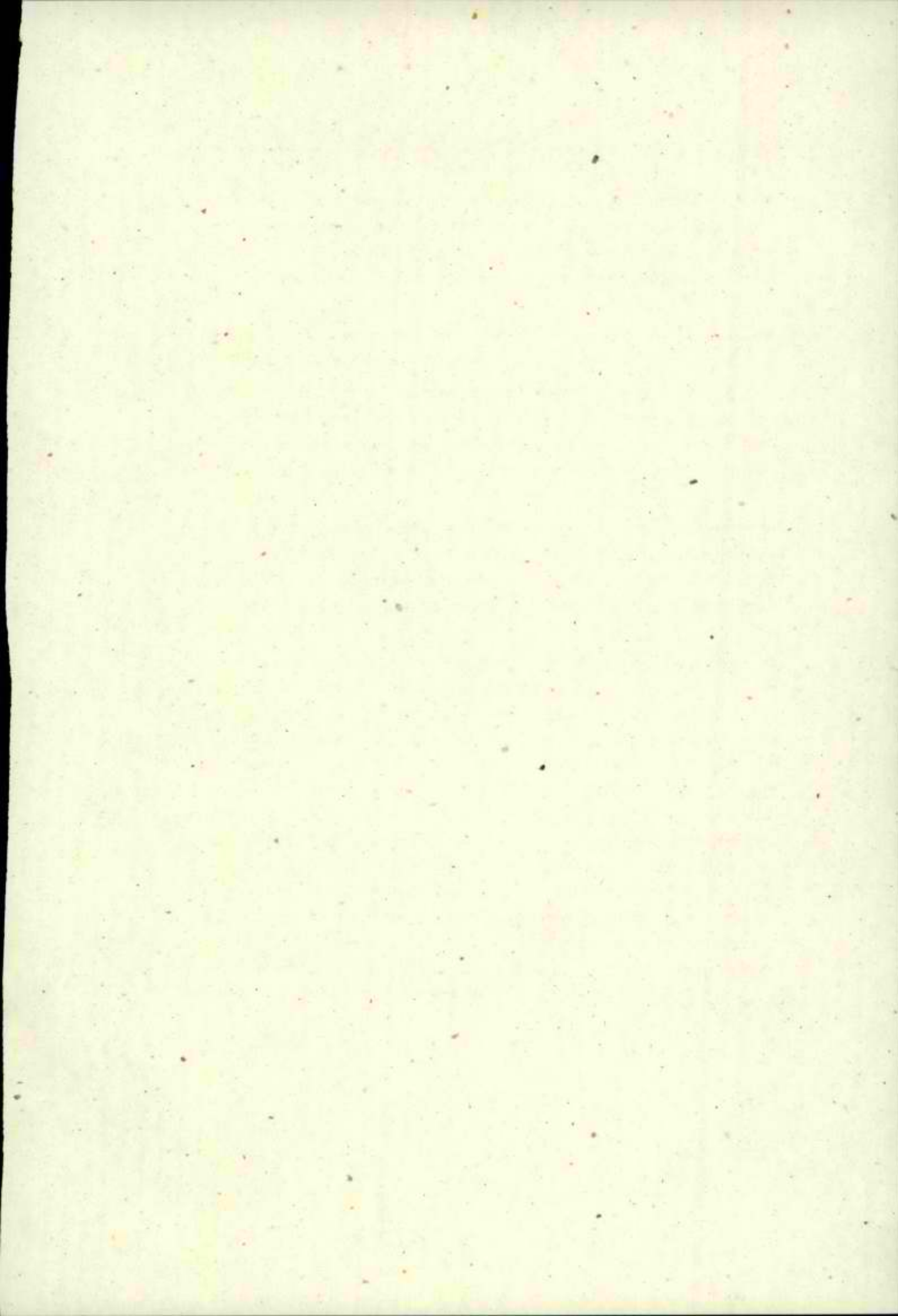
נושא זה הינו מרכזי ובעייתי במידה רבה וראוי לעיון בפני עצמו, שהרי עשויה לעלות מאליה הטענה, כי העיר באר שבע - אבן פינה חשובה בכל ימיה של מדיניות פיזור האוכלוסייה בישראל, עשויה להיפגע עקב תחרות מפיתוח מרכזים סמוכים. גם תמ"א 31 וחלופות מוצעות בתכנית אב לישראל בשנות האלפיים (ישראל 2020), מועידות מקום חשוב לבאר שבע, ומבקשות למנוע, ובצדק, פגיעה בהתפתחותה.

לפיכך, האם אין בהצעה שלפנינו משום פגיעה ביסוד תכנוני זה? התשובה לכך נעוצה בהשתתת הרעיון המובע בתכנית זו על ה"ריאליה התכנונית".

השאלה המרכזית היא האם כיום יש לבאר שבע סיכוי למשוך אליה אוכלוסיות חזקות, לאחר החלטת הממשלה בדבר הפניית רוב המאמצים לאזור המרכז. החלטה זו ממריצה את האוכלוסייה "לשחות עם הזרם" ויוצרת מצב של חיזוק "המתחרה" העיקרי של מטרופולין באר שבע - מטרופולין המרכז. כיצד תתחרה באר שבע הרחוקה והחלשה עם מגמות סוחפות אלו (איחוד מגמות השוק וההמרצה הממשלתית).

כבר כיום, שנים ספורות לאחר אמירתה הברורה של תמ"א 31 בדבר פיתוח מואץ ומועדף של מטרופולין באר שבע ניתן לקבוע, כי התפתחות בכיוון זה לא התרחשה כלל ועיקר, וכי לא נעשו מאמצים על מנת להכין את הקרקע להתפתחויות כאלה בעתיד (ראה החלטות הממשלה בדבר הפניית משאבים לאזורי הביקוש, וראה כביש 6, אשר שלביו הראשונים מוקמים במרכז ולא בגישר בין הדרום למרכז).

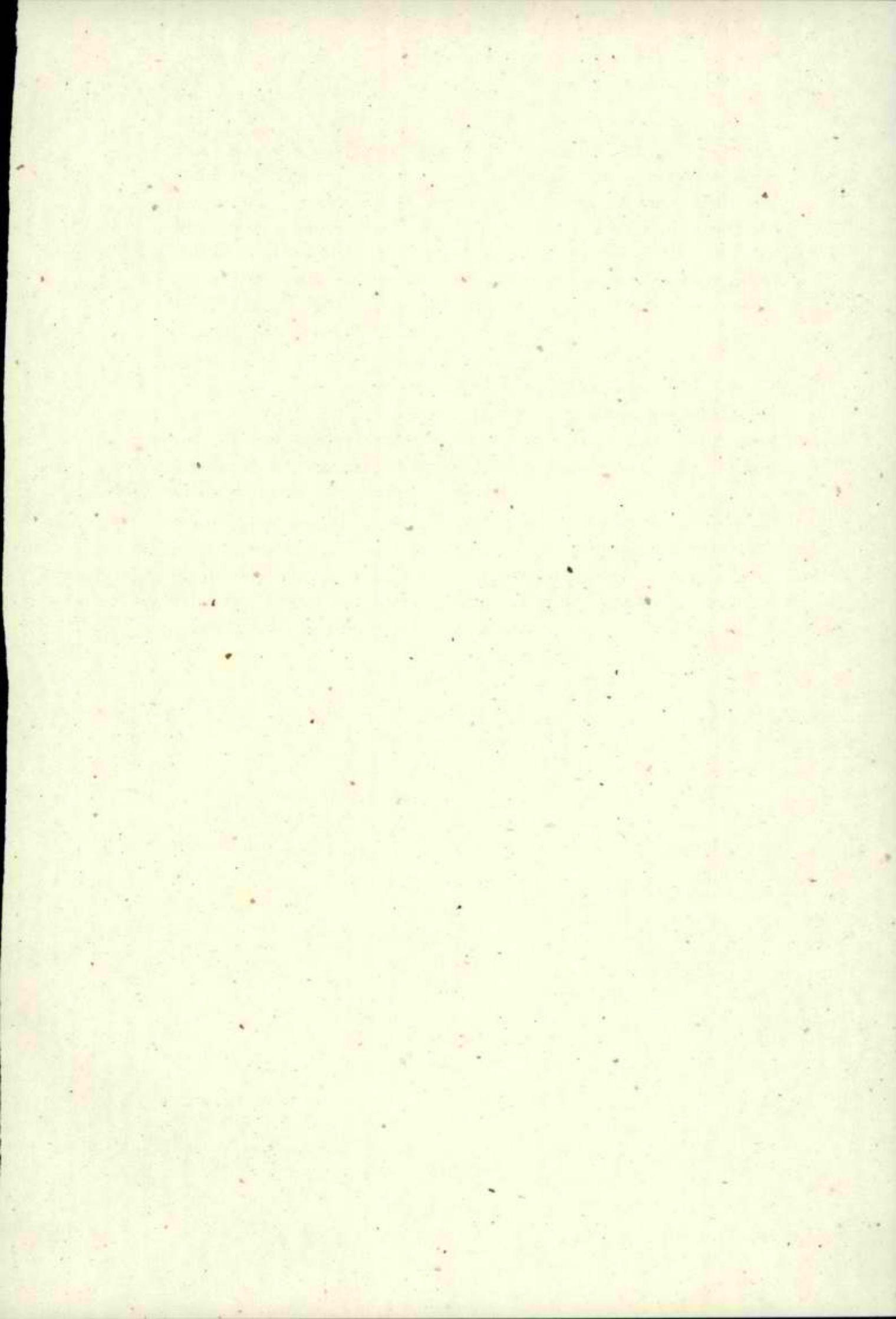
יתר על כן, כאשר יופשרו הקרקעות במרחב נתניה-חדרה וצפונו של אזור המרכז אכן ייבנה, יוסת מרכז הכובד של חיי המדינה לתחומי תל אביב וצפונה לה. לתהליך זה משמעות ברורה: החמרת הניתוק בין מטרופולין תל אביב לבאר שבע וסביבתה. מטרופולין תל אביב יהווה במקרה כזה "הזדמנות חוצצת" (intervening opportunity), אשר תחסום ותמנע כל קשר בין מרכזי הפיתוח החדשים מצפון לתל אביב ובין דרום הארץ - מטרופולין באר שבע. ריכוז בתחום הקרוב לתל אביב אף הוא אינו מגשר ואינו תורם דבר למטרופולין באר שבע. לעומת זאת, האופציה של העתקת ההפשרה של קרקע ובינויה לדרום מישור החוף או לצפון הנגב - אזור קרית גת, תביא לחיזוק הקשר עם אזור באר שבע. בין באר שבע והאזור המוצע אין, במקרה זה, כל "הזדמנות חוצצת" וקיים סיכוי גבוה - בהכוונה נאותה - ליצירת קשרי גומלין חיוביים בין מטרופולין באר שבע ומוקדי המגורים צפונית לו. הכוונה זו עשויה להתבטא בהקמת אזורי תעסוקה בתחום שבין באר שבע ובית קמה, שימשכו אליהם אוכלוסייה משני המוקדים. ריכוז האוכלוסייה הגבוה באזור קרית גת יגדיל את סף הכניסה האפקטיבי של באר שבע, על ידי הכוונתה של אוכלוסייה זו להישען על הפונקציות המטרופוליניות בבאר שבע. התכנון המשולב יביא להגברת הקשר בין המרכז לבאר שבע וליצירת מערך אורבני, אשר העיר באר שבע תרכז את הפונקציות המטרופוליניות שלו.



למעשה ניתן לנסח את המודל המוצע כאן כמתיחת תחום ההשפעה של באר שבע צפונה. תכניות הפיתוח של באר שבע סובלות מן העובדה שמימושן מותנה רק בהשקעות הון גדולות וביצירת תנאים משלימים ויזומים על ידי הממשלה. כך בתחומי התחבורה, התעסוקה, התשתיות והמגורים. הרחבת תחום ההשפעה של באר שבע צפונה, לאזור קרית גת עשויה להבטיח ביסוסו של עוגן משיכה דרומי המאפשר לאוכלוסייה איכותית לעבור ולהתגורר בו בשל סמיכותו לאזור המרכז. כל זאת בזמן ובהשקעות קטנות יחסית בהשוואה למאמץ הגדול הכרוך בהפניית המאמצים לבאר שבע. ביסוס אזור זה עתיד למשוך מעצמו השקעות גדולות בתחומי התחבורה והתשתית, ולסייע בטווח הרחוק להתפתחות מטרופולין באר שבע.

יש לשוב ולהדגיש, כי השאלה העומדת על הפרק אינה "אזור קרית גת או באר שבע" - שני אזורים אלה לא רק שאינם סותרים זה את זה, אלא שהם אחוזים ותומכים זה בזה. השאלה האמיתית הינה "אזור קרית גת לעומת עירון או לעומת הרחבת רעננה והרצליה". אין כל ספק, כי מבחינתה של באר שבע עדיפה אוכלוסייה סמוכה, שיש סיכוי כי תהיה מקושרת אליה ונשענת על פונקציות מטרופוליניות שלה. לעומת זאת, לריכוז אוכלוסייה במטרופולין תל אביב, בצפון האזור ובציר הגבעות אין ולא יהיה דבר עם מטרופולין באר שבע.

ולסיום, אין להתעלם מתרומת התכנית לקידומו של חבל ארץ הנמצא במשבר מתמשך - אזור צפון הנגב. המשבר המתמשך בחקלאות וקשיים כלכליים וחברתיים הביאו לירידה בכוח המשיכה שלו - למרות סמיכותו למרכז. תכנית זו עשויה להפיח חיים חדשים באזור, הראוי מכל בחינה שהיא לפיתוח ולקידום. התשתיות הקיימות באזור, שפע הקרקע וזמינותה הגבוהה, מורים על סיכויי יישום טובים לתכנית המוצעת.



המשרד לאיכות הסביבה  
אגף התכנון  
פרישת אוכלוסייה  
פיתוח, בינוי והגנה על שטחים פתוחים  
הצעת אסטרטגיה

## 7 הרחבת תחומי קרית גת

העיר קרית גת - מוקד פיתוח מוצע במרחב דרום מישור החוף-צפון הנגב. מטעמי הרחבה של העיר לכל הכוונים עשוי להגיע ליותר מ-60,000 דגם. ראוי לצייץ, כי גם בהצעות משרד הבינוי והשיכון שעניין עתודות הקרקע למגורים (למטה בשולי התרשים) ניכר היקפם הגדול של השטחים הזמינים לבנייה סביב קרית גת.

0 ק"מ



## ט. ס י כ ו ם

תכנית זו של המשרד לאיכות הסביבה, פניה לדרום. התכנית גורסת העתקת מרכז הכובד של הבנייה למגורים בדרום מישור החוף-צפון הנגב, לצד פיתוח יוזמות ותמריצים לתעסוקה ולמגורים במטרופולין באר שבע.

צפון הנגב-דרום מישור החוף הינו אזור בעל רגישות סביבתית ונופית נמוכה בהשוואה לשאר חבלי הארץ ויכולת ספיגה גבוהה. האסטרטגיה המוצעת במסמך זה מבקשת להפנות פיתוח לאזור זה באופן שיפחית או ימנע פגיעה בחבלי ארץ רגישים. בראייה מקיפה יהיה לכך אימפקט סביבתי חיובי ברמה ארצית כוללת.

ריכוז המאמצים לבנייה למגורים באזור קרית גת ייעשה במקביל להשקעת משאבים ממלכתיים בפיתוחה המטרופוליני של העיר באר שבע. כך יתחברו מאמצי הפיתוח בשני הכיוונים לקו מגמה תכנוני מובהק - קידומו של מרחב הנגב הצפוני כולו.

המודל המוצע כאן מסייע ליצירתו של רצף תכנוני ממטרופולין המרכז, דרך האזור המוצע ועד למטרופולין באר שבע. בכך מושגת שורת יעדים מרכזיים של התכנון הלאומי: פיתוח כולל של הנגב אליו מופנים היקפים ניכרים של מגורים ותעסוקה, שחרור לחצי פיתוח ובנייה ממרכז הארץ ומאזורים רגישים אחרים, שמירה על שטחים פתוחים, חשובים ורגישים, יצירת סביבה איכותית והענקת איכות חיים למתגוררים במרכז הארץ.



