

הפקדה - 1408



שם תיק: לשכת המשנה למנכ"ל - הפקעות בירושלים

מזהה פיוז **גל-11/3424**

מזהה כריטוקסוקס 000

כתובת: 2-105-6-2-7

תאריך הדפסה 12/09/2018

10/10

1310

כ"ח בסיון תש"ל
2 ביולי 1970

ל

אל: מר ש. גל משרד השיכון

הנדון: סכום ישיבה בענין הפקעת קרקעות
במז' ירושלים - חל-אל פול שהתקיימה
בלשכת י.מ. ביום 2.7.70
השתתפו: י.מ. מר ש. גל משרד השיכון,
מר מ. בנבנישתי, עיריית ירושלים,
מר ע. יפה מהנדס העיר, מר ברוך, היועץ
המשפטי למשרד הקליטה

1. שר השיכון העלה את ההצעה להוסיף להפקעות בירושלים את אזור
חל-אל פול בו ניתן להקים לדעת משרד השכון 4000 יח' דיור.
חוסמת זו דרושה הואיל ובדיקת השטח העלתה כי אזור בבעת
החומה שהוצע להפקעה לא יוכל לשמש מטרתו בגלל המבנה הסופוגרפי.
2. הואיל ומינהל מקרקעי ישראל לא הגיש נתונים על השטח החדש
המוצע להפקעה כגון בעלות על הקרקע, מבנים קיימים, מידת
העיבוד של השטח, הערכה הקציבית לא ניתן לסכם את הנושא
בשלב זה והקויים דיון נוסף בין משרד השכון והיועץ המשפטי
למשלה עם הכנת הנתונים.

ב ב ר כ ה,

מיכל בורדנקין

עוזרת ליועץ המשפטי לממשלה

בעתקים: מנכ"ל שיכון
מנכ"ל קליטה
ראש העיר
יועץ לוי
אוריאל

THE OFFICE OF THE
SHERIFF OF THE COUNTY OF

1. The first part of the document is a list of names and addresses, which are arranged in a columnar fashion. The names are written in a cursive script, and the addresses are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with the names on the left and the addresses on the right.

THESE ARE THE ONLY TWO COPIES OF THE
ORIGINALS OF THE ABOVE DOCUMENTS
AND ARE BEING KEPT IN THE
OFFICE OF THE SECRETARY OF THE
NAVY FOR THE PURPOSE OF
PRESERVING THEM AS A
RECORD OF THE
NAVY DEPARTMENT.

SECRET

מ"ח באייר תש"ל
26 במאי 1970

Handwritten signature and date: 8/5/70

על מ. ע. א. ע.

הצרון: סכום לשיבה בעניין התקנה קרקעות ביירוטליים שהתקיימה
במסגרת ליזום הממשתי למסלול ביום 19.5.70 - היקון

1. לחלן היקון לשיבות הישיבה המ"ל שנכללה אליהם ביום 19.5.70.
2. במסגרת א' לשיבות הישיבה קטע שני ייכתבו
"לחור זאת יקבע תמיד השיכון החדש עם היכולת הקרקעי יתרחב...".
3. אגף הקדו השיבות בהתאם.

בברכה,
Handwritten signature

מיכל בוינברג
עוזרת ליזום הממשתי למסלול

י"ד אייר תש"ל
19 במאי 1970

1/4/882

נדרי

אלו:

הנדון: סכום ישיבה בענין התקעה קרקעות בירושלים
שהתקיימה בלשכת היועץ המשפטי לממשלה ביום 19.5.70

השתתפו: היועץ המשפטי לממשלה

- מר ט. קולק ראש עיריית ירושלים
- מר צ. מרלו מנכ"ל משרד המושבים
- מר י. לוי מנהל מינהל מקרקעי ישראל
- מר י. גבע מנכ"ל משרד הקליטה
- מר י. מלייזר משרד השיכון
- מר מ. סלמון מינהל מקרקעי ישראל
- מר ש. שנתלס משרד השיכון
- מר מירון בגבישתי - עיריית ירושלים
- עו"ד י. ברק - משרד הקליטה

סוכה

- א. כדי להגיע להצעה קונקרטית לפיה תוכל הממשלה להתחייב על התקעה יש צורך בפרטים נוספים לגבי השטח המיועד, בכוללות יעוד מהוכח של המקרקעין, כגון: ההתקעה ופרטי הבעלות בהן ובין פרטים לגבי התקציב הנדרש בעבור ההתקעה לאור זאת יעבד מינהל מקרקעי ישראל, בשלב זה, תכנית אשר תכלול את ייעוד המקרקעין ואיתור הבעלים. הערכה מקציבית תוכן תוך שתוף עם השטח הממשלתי.
- ב. הממשלה תחליט לגבי כל שטח ושהט על סמך הנתונים שיוגשו לה כאסדר בטעין א' דלעיל.
- ג. המדרג הנוכחי יתכנס בתוספת נציג משרד האוצר עוד לפני שתתכנס תוגש לממשלה כדי לדון בפרטי התכנית.
- ד. רצוי כי בתכנית השכון תהיה הקצאה לשכונות המיועדות לערבים ממושב ירושלים. מר מלייזר יביא בפני שר השיכון את ענין הקצאת הדירות שיוערו לערבים כפי שהובטח עבור לבצוע התקעה הקודמת בירושלים.
- ה. מוטל לא להמקיע בשלב זה את שטח קלנדיה ב' לאור העובדה שאין הוא מתאים למטרה לא נועד, היינו אזור תעשייה.

ב. מ. ר. כ. ה.
מיכל בודנקין
עוזרת היועץ המשפטי לממשלה



MINISTRY OF HOUSING
THE MINISTER'S OFFICE

מ ש ר ד ה ש י כ ון
ל ש כ ת ה ש ר

הקריה ת"א, ח' בניסן תש"ל
14 באפריל 1970

ס ו ד י

אל: מר שניאור פלג, מנהל מחוז ירושלים

מאת: לשכת השר

הנדון: הפקעת ערקעות בירושלים.

מצ"ב ההצעה להפקעת השטחים במזרח ירושלים.

מר שרון בקשני להעביר אליך את סיכום ההצעה ולבקשך
לטפל, יחד עם מינהל מקרקעי ישראל, בהכנת ואיסוף החומר
והמיפוי לקראת דיון בנושא בוועדת השרים לענייני ירושלים.

ב ב ר כ ה,

אור קאס

זיוה באום

מנהלה לשכת השר

העתק: מר יוסף שרון, מנהל כללי

RECEIVED, 10/10/1914
AT 10:00 AM

10/10/14

TO: DIRECTOR, BUREAU OF REVENUE

FROM: SAC, NEW YORK

SUBJECT: REVENUE DEPARTMENT

RE: NEW YORK, 10/10/14

RE: NEW YORK, 10/10/14
RE: NEW YORK, 10/10/14
RE: NEW YORK, 10/10/14

RE: NEW YORK, 10/10/14

RE: NEW YORK, 10/10/14
RE: NEW YORK, 10/10/14

RE: NEW YORK, 10/10/14

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים, כא' אדר ב' תש"ל (29.3.70)

לשכת המנהל

מס'

ס ו ד י

אל: שר החקלאות, משרד החקלאות, ירושלים.
שר השיכון, משרד השיכון, ירושלים.

הנדון: הפקעת קרקעות בירושלים

לאור הדיונים שהתקיימו בממשלה בעניין הפקעת קרקעות בירושלים בסביבת ארמון הנציב ונוה-יעקב, נערכה בדיקת השטחים הדרושים למיתוח ולבנייה בירושלים, בחיאום עם עיזיה ירושלים, משרד השיכון והמינהל והוכנה הצעה להפקעת שטחים במזרח ירושלים, כמפורט להלן:-

איתור מס'	המקום	השטח בדונם	בעלות	משוערת		יעוד השטח
				ערבים	מדינה	
1.	ארמון-הנציב	4,400 (3,500)	500	3,400	500	מגורים ותיירות
2.	נוה-יעקב	700	150	500	50	מגורים
3.	קלנדיה א'	1,300	-	1,300	-	העשיה
4.	שכונת שמעה	120	50	-	70	בן לאומי ירושלים
5.	הל-פול	2,500	550	1,500	450	מגורים
6.	שועפט-ביה-הבינה	4,000	-	3,000	1,000	"
7.	ביה-צמחה	150	25	125	-	"
8.	מלחה-טרמאה	3,500	250	2,000	1,250	"
9.	קלנדיה ב'	1,100	-	1,100	-	העשיה
		<u>17,770</u>	<u>1,525</u>	<u>12,925</u>	<u>3,320</u>	

ההצעות הנ"ל מבוססות על הצורך בהכנת דו"ח מתאימה, בנוסף לקרקעות שבידי המינהל כיום והעולים לשטח של כ-4,000 דונם למטרת מגורים, בנייני ציבור והעשיה, שיהיו דרושים בחקופה של 10 - 12 השנים הקרובות.

הקרקעות הדרושות באופן דחוף בחקופה הקרובה ביותר הן ב-4 איתורים:-

1. נוה-יעקב בגודל של 700 דונם בערך, המשלים את ההפקעה הקודמת. שטח זה נמצא עתה בתהליכי מיתוח ובינוי על-ידי משרד השיכון.
2. ארמון הנציב בגודל של 4,400 דונם בערך, שלגבי חלק ניכר מטבו (כ-3,500 דונם) נתקבלה כבר החלטה הממשלה.

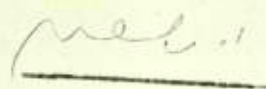
3. קלגדיה א' בגודל של 1,300 דונם בערך, הדרוש באופן דחוף לצרכי העשייה, לאחר שלא נשארה בירושלים קרקע רזומבנת לחעשייה.
4. שכונת שמעה בגודל של 120 דונם בערך, הדרוש באופן דחוף לצרכי פיתוח החלק הראשון של הגן הלאומי בירושלים למרגלות הר-ציון, ואשר ה"ה וולפסון ומימשל החליטו לחרוט כספים בפיתוח ובהכשרת הגן.

אנו מציעים, אימא, להחליט באופן עקרוני על הפקעת כל הקרקעות המוצעות לעיל ובשלב זה לאשר סופית, את הפקעת 4 השטחים בטביבת ארמון-הנציב, נוח-יעקב, קלגדיה א' ושכונת שמעה.

כל השטחים המוצעים להפקעה כלולים בתחום השימוש של ירושלים.

מאחר וברוב הגדול של השטחים לא נעשה הסדר קרקעות, הבעלות הסופית אינה ידועה, אולם עד כמה שידוע לנו אין באיתורים הנ"ל קרקעות השייכות לכנסיות או לזקפים.

ישטח הסופי והמדויק להפקעת הקרקעות הכלולות באיתורים מט' 5 - 9 יקבע לאחר קבלת החלטה רבנית, והעיתוי להפקעתן יקבע על-ידי הממשלה.



יוסף שרון
מנכ"ל משרד השיכון



יחזקאל לוי
מנהל המינהל



שדן קולק
ראש עיריית ירושלים

73

12-24

Bur

Bur

200

1934

לשם

השטח 1000 - 1/3
השטח 1000 - 1/3

השטח 2500 - 1/3
השטח 2500 - 1/3

השטח 1000 - 1/3

1/2

+

21/11
~~21/11~~

21/11/11

21/11/11

21/11/11

21/11/11

21/11/11

21/11/11

21/11/11

1. שטחים בהכנון

2000 יח*	-	נוה יעקב	✓
2000 יח*	-	רמות שרת	✓
3000 יח*	-	משואה	✓
2000 יח*	-	מלחה	✓
10000 יח*	-	קבוצות שונים בעיר	✓
10.000 יח*		בס"ה	

2. שטחים להשקעה

5000 יח*		ארטון הנציב	
8000 יח*		בית חנינה שועט	
4000 יח*		גבעת חומה	
18000 יח*		בס"ה	

בס"ה 28.000 יח*

1. GENERAL INFORMATION

1. NAME OF THE PERSON OR FIRM _____

2. ADDRESS _____

3. CITY _____

4. STATE _____

5. POST OFFICE _____

6. DATE _____

2. DETAILS OF THE CASE

1. NAME OF THE PERSON OR FIRM _____

2. ADDRESS _____

3. CITY _____

4. STATE _____

5. DATE _____

15.6.70

מכרם נוסח ההפקעות בירושלים

א. מוסד הנציב

1.

- א. השטח כולל 2.200 דונם (מזה 500 ד' של יהודים).
- ב. דמי הפקעה, לפי הערכת השמאי הממשלתי, כ-20 מליון ל" (כ-10,000 ל" הדונם).
- ג. לפי הערכה 6000 יח" דיור מזה 1000 יח" מחנה אלנבי לשעבר.

ב. בית חנינה שועפ

2.

- א. השטח כולל 4000 דונם (מזה 1000 ד' אדמות מדינה וטרשים, ו 3000 ד' ערבים טרשים, חלק מעובד חקלאות).
- ב. דמי ההפקעה לפי הערכת השמאי הממשלתי כ-8 מליון ל" (כ-2,000 ל" הדונם).
- ג. לפי הערכה כ-8,000 יח" דיור.

ג. בבקת חוסה

3.

- א. השטח - 1410 דונם (מזה 310 ד' ליהודים).
- ב. דמי הפקעה, לפי הערכת השמאי הממשלתי, כ-4 מליון ל" (כ-2,800 ל" הדונם).
- ג. לפי הערכה כ-4000 יח" דיור.

ד. קלנדיה א' העשית

4.

השטח ברובו מעובד ע"י חושבי קלנדיה, חערך בדיקה נוספת של השטח הנ"ל מול שטח התעשיה בענטה.

ה. בנה יעקב

5.

- א. אושרה הפקעת שטח של 480 דונם הנכלל בתחום הכינוי והעיתות של ההכנית שהוכנה ע"י צוות משרד השכון.
- ב. ניתן אישור להפקיע 200 דונם נוספים בשטח המזרחי, בתנאי שימצא מתאים לבניה. על משרד השכון להודיע על כך לטינהל ולציין הגבולות.

24. 01/08/2015

1. The word "and" is not used in the text.

S. 2000 1000 01 1997

1. High level of education (with 100% of students having received a degree or diploma from a university or college).
2. The majority of students have received a degree or diploma from a university or college.
3. The majority of students have received a degree or diploma from a university or college.

Q. ACQUA MIORE

1. The above is a copy of the original document.
2. The above is a copy of the original document.
3. The above is a copy of the original document.

100

THIS BOOK MUST BE RETURNED TO THE LIBRARY OF THE U.S. AIR FORCE SCHOOL OF PILOTAGE AND AIRCRAFT MAINTENANCE

五、以 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 83

2. That the above named person was seen by the undersigned on the 1st day of June, 1964, at the residence of the undersigned, and that the undersigned has no other information regarding the same.

WORLD INSTITUTE

מכון תבל

ירושלים 3.8.73 Jerusalem

לכבוד
חברי ועדת היגוי
לפרויקט סיכון
במכון תבל

בכבודי,

רצ"ב סדר יום ותזמור רקע לישיבת ועדת היגוי
לפרויקט מכון התקנים ביום ג' ט' באב תשל"ג
(7.8.73) בין השעות 13⁰⁰ - 10⁰⁰ במסרדי מכון
תבל בירושלים.

בברכה,

ל. א. ארזי
פרופ' מ. ארזי

WORLD INSTITUTE

1925

1925

1925

1925

1925

1925

1925

1925

1925

1925

1925

Barcino Onion Skin

1925

AIR MAIL

WORLD INSTITUTE

מכון תבן

ירושלים 3 באוגוסט 1973 Jerusalem

סדר היום לישיבת ועדת ההיגוי, פרויקט שכונ

ב- 6.8.73

א. פרופ' ארנון ידווח על התקדמות המחקר.

ב. מודל סימולציה למערכת השכונ *

ג. ניתוח המערכת לפי תת-המערכות הבאות:

1. קרקע *

2. סקטור ציבורי *

3. צרכנים *

4. מימון, גורמי יצור אחרים.

5. יצרנים

6. קשרים בין תת-המערכות הנ"ל.

ד. נושאי מחקר ספציפיים.

1. תחזוקת מבני מגורים *

2. עליה - תכנון התפתחויות בלתי צפויות *

3. בניה עצמית *

ה. המשך המחקר

1. ניתוח המערכת.

2. מודל הסימולציה *

3. עליה - תכנון התפתחויות בלתי צפויות * (מזנון אחיז 2/ד)

4. תחזוקת מבני מגורים. * (מזנון אחיז 1/ד)

5. צרכי הדירור בישראל מנקודת מבט ציבורית *

6. סבסוד קרקע *

7. אחרים

ו. שרונות

* חומר מצ"ב ומסומן לפי הסעיפים לסדר היום.

HOUSING SYSTEMS PROJECT

1

SIMULATION EFFORT: FIRST-YEAR SUMMARY

As one approach to capturing the workings of the Israeli housing system, a computerized simulation modeling system is being developed. In its targeted form, the simulation system will serve in multiple roles as a working representation of major supply and demand components, market mechanisms, and public and private housing policy-making; as a supplement to complementary analytical investigations; as a vehicle for exploring future policy and technical alternatives; and as a dynamic training tool for a variety of potential users.

The simulation approach, in general, has several advantages when compared to other forms of research and analysis. Among its strengths are its relative freedom from rigid mathematical forms, an insistence upon a comprehensive, well-conceived logic-formulation of the system (unless a consistent and balanced logic structure is developed, the model won't work), and considerable flexibility in initial design and in future adaptations. The simulation tool becomes a vehicle which will literally attempt whatever is asked of it, which will forget on command its previous experimental experiences, or will precisely repeat its previous behaviors, with stated variations, as many times as requested to do so. The results of a simulation model are, however, difficult to assess technically in terms of their accuracy and reliability. For this reason, it is highly desirable to couple simulation research with other forms of analysis, so as to provide cross-checks and thereby increase one's confidence in the simulated results.

During the past year, the Housing Systems Project team has produced the key infrastructure for such a simulation system. More

specifically, first a simplified manual version and then a more sophisticated computerized version of the Israeli housing system have been developed. The latter includes some 50 routines, each focusing on one of the interrelated behavioral aspects of the system (such as new immigrant arrival, housing deterioration, private housing development policy, public subsidization policy, land speculation and its affects on price and supply, and so forth). The computerized version is now being calibrated by an effort to fit data from the 1961-1972 period to it.

מערכת הקרקע

בנתוח מערכת הקרקע התרכזנו בשני אספקטים עיקריים:

1. האספקט ההתנהגותי במערכת.
2. אספקט המדיניות הממשלתית הקשורה במערכת והשלכותיה של מדיניות זו.

א. חקירת האספקט ההתנהגותי

לקרקע תפקיד כפול במשק הישראלי, מצד אחד משמשת הקרקע כגורם ייצור (לבנייה חקלאות, וכו') ומצד שני היא משמשת כאובייקט להשקעה. על כן קיימת מעין תחרות בין המשקיעים לבין הקבלנים והחקלאים על המוצר - קרקע. תחרות זו עלולה להגביר את התנודות הקיימות בענף. בעבודה מוצגים מספר מודלים המסבירים התנהגות של קבלנים, משקיעים ושאר המשתתפים במערכת הקרקע.

ב. חקירת אספקט מדיניות ממשלתית והשלכותיה

המדיניות הקרקעית בארץ מבוצעת בעיקר ע"י מנהל מקרקעי ישראל אשר מופקד על ניהול קרקעות המדינה. המדינות מבוססות על ראיות הקרקע כאוצר טבעי ששייך לעם כולו ולפיכך עקרונות המדיניות הם:

- המנעות העברת קרקע הלאום לידיים פרטיות.
- התנהגות עקרונית (ואידאולוגית) לשימוש בקרקע כנכס השקעה.
- שמירה על אדמה חקלאית.
- מסירת הקרקע במחירים הנמוכים ממחיר השוק.

במציאות מתבטא עקרון זה במתן סובסידיה לשכבות מסוימות, הנחשבות זכאיות לתמיכת המדינה, דרך סיבסוד הקרקע.

למדיניות הקרקעית השלכות על אספקטים שונים על החברה והמשק כגון: התחלקות ההכנסות, יעילות כלכלית, פזור אוכלוסיה, צמיחת ערים ומרכזי ערים, צפיפות הבנייה וכד'.

חקירת צד זה של המערכת תכלול בדיקת ההשלכות של המדיניות הקרקעית.

בנוסף לחקירת שני אספקטים אלה מובא בעבודה גם תאור כללי של המערכת, על מרכיביה השונים וכן הקשרים והיחסים בין הגופים הפועלים במערכת.

3.8.73

הסקטור הציבורי

2/ג

1. העבודה אשר בעשתה בתחום זה מהווה נסיון לתאר את הפעולות הבעשות בסקטור הציבורי של מערכת הדיור, תוך הבאתן למכנה משותף אשר מאפשר ניתוח ובשלב שני הסקת מסקנות לגבי תיפקוד המערכת.

2. המשתתפים בסקטור הציבורי מבצעים פעילויות שונות. פעילויות אלו נותחו משני הבטים:

א. מבחינת תוכן הפעילות. מבחינה זו אנו מבחינים בחמישה תהליכים:

1. קביעת יעדים
2. ייצור
3. מתן שירותים
4. נהול
5. אכיפת חוק

ב. מבחינת התוצאה של הפעילות, דהיינו, של השליטה של המשתתפים הציבוריים על גישתם לשווקים של משתתפים אחרים (צרכנים וייצרנים). מבחינה זו אנו מבחינים בשתי פעילויות.

1. מתן רשיונות
2. הקצאת משאבים דיפרנציאלית

3. בעבודה זו נגשנו לתאור כל אחת מהפעילויות באופן אחיד, כאשר אנו הבחנו בארבעה שלבים אפשריים בכל פעילות, כדלהלן:

- א. קביעת מדיניות
- ב. תכנון
- ג. בצוע
- ד. היזון חוזר.

4. הקריטריונים לניתוח הפעילויות אשר צוינו לעיל הם:

- א. זהו התוכן או המהות של התהליך
- ב. זהו הרכב המשתתפים בכל תוכן
- ג. זהו דפוסי העגינה בתהליכים קודמים
- ד. זהו ה - Precipitating factor
- ה. זהו הזרימות בין המשתתפים בכל תוכן
- ו. זהו המעצורים בזרימות.

5. עד כה באספו נתונים על:

- א. משרד הקליטה
- ב. עמידר
- ג. משרד השכונ
- ד. משרד הפנים
- ה. משרד האוצר
- ו. רשויות מקומיות

כמו כן עומד לפני סיום הדו"ח על שלושת המשתתפים הראשונים.

מ ע ר כ ת ה ד י ו רסקטור הצרכנים

בשנה הראשונה התמקד המחקר בנושא הצרכנים בחמש פעילויות עיקריות:

- 1 - תיזה: בדצמבר 1972 הסתמימה כתיבת התיזה על מבנה והתנהגות סקטור הצרכנים. במסגרת עבודה זו זוהו הרכיבים והמאפיינים של הצרכן וסביבתו, תואר באופן סכימטי תהליך קבלת ההחלטות של צרכן הדיור ונדונו האינטראקציות בין המשתנים ותהליכי הדיור של הצרכנים. כמו"כ זוהו קבצי נתונים המהווים תמונת מצב של המערכת.
- 2 - צורכי הדיור: בסוף יוני 1973 הסתיימה כתיבתו של מסמך הדן בפיתוח שיטות לאומדן צורכי הדיור בישראל. מסמך זה מהווה טיוטה מוקדמת לחלק העיוני של עבודה, בעלת היקף רחב יותר, הדנה ב"צורכי הדיור ומערכת התמיכות הציבוריות בישראל" המוגשת בימים אלה כהצעת מחקר.
- 3 - בקוש לדיור: לקראת סוף אוגוסט עומדת להסתיים עבודה בנושא הבקוש לדיור. מטרת העבודה היא לאמוד את פונקצית הבקוש לדיור ולהשתמש באומדן זה לצורכי תחזית. במסגרת עבודה זו נאספו מספר סדרות עתיות, כלכליות ודמוגרפיות, והורצו עליהן הרגרסיות. מתוך הרגרסיות ניתן ללמוד על עוצמת הקשרים בין הבקוש לדיור לבין המשתנים הדמוגרפיים והכלכליים, דבר המאפשר בצוע תחזיות לעתיד.
- 4 - תמונת מצב של סקטור הצרכנים בישראל: באמצע ספטמבר 1973 עומדת להסתיים כתיבת חלקו הראשון של מסמך הדן ב"צריכה ותנאי הדיור של משקי הבית בישראל" המהווה למעשה תמונת מצב של סקטור הצרכנים. במסגרת עבודה זו נאספו ולווחו נתונים והוחל כבר בנתוחם. המסמך עצמו יכיל שני פרקים. בפרק הראשון יידונו הנושאים הבאים: הבקוש לדיור של קבוצות אוכלוסין (חתכי אורך ורוחב) לפי בחינות מיון דמוגרפיות וכלכליות, שביחות השירותים בדיירות, מימון הדיירות, רכישה ושכירות של דירות ותדירות המעבר מדירה לדירה. הפרק השני של המסמך יעסוק בנתוח של קבוצות אוכלוסין ספציפיות כמו: עולים חדשים, זוגות צעירים, מפונים ועוד.

5 - פעילות בין סקטוריאליית: בין מרץ ליוני 1973 נערכו דיונים על הקשרים בין הסקטורים השונים במערכת הדיור. במסגרת דיונים אלה אותרו, בין השאר, הקשרים בין סקטור הצרכנים לבין שאר הסקטורים במערכת הדיור.

3.8.73

1/ד

כללי:

תחזוקת המגורים נתנת לפירוש במובן מצומצם של דאגה לקיום וחדוש החלקים המשותפים והחיצוניים של מבני המגורים או במובן רחב של נהול כלל מלאי הדיור באמצעות נהלים והשקעות בתחזוקה שוטפת, שיפוצים והרחבות כדי לקבל תפוקה אופטימלית לאורך זמן של שירותי דיור ממלאי הדיור הקיים. עבודתו כוונה לשני האספקטים. נסינו לקבל תמונה על מצב מלאי הדיור בהיקף הרחב ביותר וכן על השאלה הספציפית של החזיתות כדי להגיע לאפשרות המלצות על הנושא הספציפי ולרעיונות על קדום הידע והפעולה ביחס לכלל מלאי הדיור,

העבודה שנעשתה:

1. הכרת הפעולה בארץ - רואיינו אנשים העוסקים בנושא או שלהם נגיעה אליו, בגופים הבאים: עמידר, עמיגור, הרשות לפינוי ובינוי, קרן השיפוצים, האגודה לתרבות הדיור ומספר עיריות. כן היו פגישות עם מספר אנשי מקצוע מתחומים שונים בעלי דעות בידון. אספקט אחר של הכרת הפעולה בארץ היה מציאת כעשר עבודות שונות שנעשו בזמנים שונים על אספקטים שונים של תחזוקה ובליה בארץ, קריאתן וביתוחן.
2. גישות לנושא - בנוסף לחומר שפורסם בארץ שהוא בעיקרו יותר התרשמותי נקרא חומר רב מחו"ל על תחזוקה מודרניזציה ונהול של מלאי מגורים. מעבודות אלו ניתן ללמוד על גישות למדיניות כוללת (שאינה קיימת עדיין בארץ) על היקפי פעולות תחזוקה בארצות שונות וכן פיתוח תיאוריה על כלל הנושא החשוב של התישבות מלאי המגורים. עבודות אחרות מצביעות על פעולות שהצליחו או נכשלו.
3. איסוף נתונים על מלאי הדיור בארץ - מאחר ולא היה מקור מרוכז של אינפורמציה על המלאי לוקטו קטעי אינפורמציה שונים מפרסומי ל.מ.ס. משרד השכון, עיריית ת"א, סקרי הרשות, סיכומי עמידר ומחקר בבליה בכדי להציג את התמונה השלמה ביותר שניתן להציג על סמך החומר הקיים. נקבעו הצורות בהן יש לנתח בעתיד את נתוני מפקד 1972.

4. ניתוח הגורמים להזנחה והנזק ממנה - ניתוח זה נראה לנו כחשוב לקביעת מדיניות יעילה אך לא נעשה היטב בעבודות שנעשו בעבר. עבודתנו היתה בחלקה תיאורטית ובחלקה מבוססת על שאלות מכוונות לאנשים שונים המעורים בנושא.

העבודה שנעשתה עד עתה תסוכם למסמך דיון שיציג גם המלצות לפעולות אפשריות לשיפור התחזוקה במדינה, הצעה להקמת רשות לתחזוקה וחקיקת חוקים מחייבים בנושא וכן רעיונות לכיווני המשך עבודתנו בנושא.

עבודה לעתיד:

הצעותינו לארגון תחזוקת המבנים בישראל מכוונות ביחוד לגבי הדירות הפרטיות והבתים המשותפים שאין כיום אחריות אפקטיבית לתחזוקתם. אם תתקבלנה ההמלצות לתמריצים, חקיקה והקמת רשות לתחזוקה יהיה צורך בעבודת סיוע מחקרים מפורטת יותר על אספקטים שונים.

בנוסף מוצעים על ידינו שלושה כיוונים אפשריים נוספים להמשך עבודתו של המכון בנושא התחזוקה.

א. אינפורמציה ונתוח נתונים בנושא: איסוף נתונים גלמיים על מלאי הדיור ומצב התחזוקה. עיבוד הנתונים וניתוחם לעידוד הקמת מערכת אינפורמציה שוטפת על מלאי הדיור ומצבו. הנתונים הגלמיים נמצאים בסקר האוכלוסיה והדיור 1972 וכן בתיקי עמידר, עמיגור והרשות לפינוי ובינוי.

ב. מחקרים נסיוניים וסקרי שדה של אספקטים ספציפיים בנושא התחזוקה שיבחרו בשיתוף עם המזמינים.

ג. אפשרות עזרת המכון בתאום אספקטים שונים של מדיניות התחזוקה.

עליה - תכנון התפתחויות בלתי-צפויות

הצעה לתוכנית עבודה לחודשים הקרובים:

1. תפרוסת העליה

מוצע איסוף נתונים ברמה אזורית ומקומית בנוגע לכושר קליטה כלכלי וחברתי. קיימת הצעה לבדוק ביישובים העירוניים את השאלות הבאות:

- דרישות התעסוקה ביישוב מבחינת מספר העובדים הדרושים והסוג המקצועי שלהם.
- תכנית ההרחבה של המפעלים החדשים (לתקופה של 1-2 שנים).
- תכניות הקמת מפעלים חדשים תוך 1-2 השנים הבאות.
- מספר התושבים המקומיים העתידים להכנס למעגל התעסוקה תוך השנתיים הבאות.
- מספר הדירות הריקות הנמצאות ביישוב.
- מספר הדירות העתידות להבנות תוך השנתיים הבאות ביישוב ותכניות האיכלוס לגבי דירות אלה.

לגבי היישובים אשר מהווים גם פרברי הערים הגדולות יש לברר את הנקודות הבאות:
- עתיד התעסוקה בעיר הגדולה הסמוכה.
- תכניות הבניה בעיר ובפרברים השונים שלה.
לאחר עיבוד הנתונים הנ"ל תגובש תפרוסת עליה לפי יישובים אשר תנחה את פעילות התיכנון והבניה.

2. צרכי דיור

בנוסף לצרכי הדיור לעולים, שעובדו על סמך חומר ממשרד הקליטה והסוכנות, יעובדו גם הצרכים של הדיור הצבורי עבור האוכלוסיה הנו-כחת, בכדי שמפת הצרכים תשקף את שלמות הצרכים בכל עיר.

3. צרכי השירותים הקהילתיים

ייבדקו צרכי הבניה בתחום זה, הן הצרכים השכונתיים הישירים, והן הצרכים הכלליים - כגון תוספת בתי חולים - הבדיקה תהיה סכמטית בתחילתה. על רמת העמקתה יוחלט בהמשך.

4. מלאי קרקע, תכנון ותשתית

הוצע שמשרד השכון יקיים יחידה מיוחדת לצורך אירגון וניהול נושא זה. פעילותו של מכון תבל באותו תחום תהיה תלויה באופיה והיקפה מן ההחלטה שתתקבל במשרד.

עליה - תכנון התפתחויות בלתי-צפויות

הצעה לתוכנית עבודה לחודשים הקרובים:

1. תפרוסת העליה

מוצע איסוף נתונים ברמה אזורית ומקומית בנוגע לכושר קליטה כלכלי וחברתי. קיימת הצעה לבדוק ביישובים העירוניים את השאלות הבאות:

- דרישות התעסוקה ביישוב מבחינת מספר העובדים הדרושים והסווג המקצועי שלהם.
- תכנית ההרחבה של המפעלים החדשים (לתקופה של 1-2 שנים).
- תכניות הקמת מפעלים חדשים תוך 1-2 השנים הבאות.
- מספר התושבים המקומיים העתידים להכנס למעגל התעסוקה תוך השנתיים הבאות.
- מספר הדירות הריקות הנמצאות ביישוב.
- מספר הדירות העתידות להבנות תוך השנתיים הבאות ביישוב ותכניות האיכלוס לגבי דירות אלה.

לגבי היישובים אשר מהווים גם פרברי הערים הגדולות יש לברר את הנקודות הבאות:

- עתיד התעסוקה בעיר הגדולה הסמוכה.
- תכניות הבניה בעיר ובפרברים השונים שלה.

לאחר עיבוד הנתונים הנ"ל תגובש תפרוסת עליה לפי יישובים אשר תנחה את פעילות התיכנון והבניה.

2. צרכי דיור

בנוסף לצרכי הדיור לעולים, שעובדו על סמך חומר ממשרד הקליטה והסוכנות, יעובדו גם הצרכים של הדיור הצבורי עבור האוכלוסיה הנוכחית, בכדי שמפת הצרכים תשקף את שלמות הצרכים בכל עיר.

3. צרכי השירותים הקהילתיים

יידבקו צרכי הבניה בתחום זה, הן הצרכים השכונתיים הישירים, והן הצרכים הכלליים - כגון תוספת בתי חולים - הבדיקה תהיה סכמטית בתחילתה. על רמת העמקתה יוחלט בהמשך.

4. מלאי קרקע, תכנון ותשתית

הוצע שמשרד השכון יקיים יחידה מיוחדת לצורך אירגון וניהול נושא זה. פעילותו של מכון תבל באותו תחום תהיה תלויה באופיה והיקפה מן ההחלטה שתתקבל במשרד.

5. פתרונות דיור

בעיית הפוטנציאל של ייצור דירות וקביעת חלקו המכסימלי שניתן להפנותו למטרות שכון עולים תיבדק בעומק, לאחר קבלת הנחיות בדון מאת משרד השכון.

כן מוצע שתעובדנה הצעות מפורטות ביחס לבדיקת מלאי הדיור הקיים וניצולו האינטנסיבי בעת הצורך.
כמו כן תעובדנה הצעות ביחס לשכון - ייבוא, שכון ארעי או זמני, במידה ויוחלט על כך במשרד השכון.

עליה - תכנון התפתחויות בלתי - צפויות

בחודשים מאי - יולי בוצעו הפעולות דלהלן:

1. תכנון הפרוייקט

הגדרת המטרה: להכין מערכת הצעות לקליטת עליה בהקפים והרכבים שונים ב - 5 השנים הקרובות.
השיטה: -בדיקת כושר הקליטה הכלכלי והחברתי של המשק, אזורי הארץ והיישובים העירוניים.

- ניתוח צרכי הדיור לעולים והשירותים הקהילתיים.
- חיפוש הנקודות הקריטיות ("ה"סיפים") שמעבר להן משנה כמות העליה את אופי הקליטה.
- חיפוש פתרונות ליצירת מלאי קרקע, תכנון ותשתית, ופתרונות למתן דיור מעבר לפוטנציאל הייצור המקומי.

2. איסוף נתונים

קוימו שיחות עם:

- ראשי אגף הפרוגמות ואגף ההנדסה במשרד השכון.
 - ראש שירות התעסוקה במשרד העבודה ומנהל מח' המחקר בשירות התעסוקה.
 - הממונה בפועל על תכניות פיזור האוכלוסיה במשרד הפנים.
 - הממונה על תכנון התעשייה באזורי הפיתוח במשרד המסחר והתעשייה.
- כמו כן נתקבלו תחזיות על תרכב העליה וצרכי הדיור החזויים, שהוכנו ע"י הסוכנות היהודית ומשרד הקליטה.
- כן נאסף חומר שיפורט ויתואר בקיצור בנספח לדו"ח הראשון למשרד השכון.

3. עיבודים ראשוניים

א. תפרוסת העליה

לא היתה אפשרות בשלב זה לאמוד כושר קליטה קיים או עתידי לפי אזורים או יישובים בגלל היעדר נתונים על התפלגות אזורית של משאבים.

עובדו הצעות מוקדמות להעמיק את המידע בתחום זה.

בינתיים נבחרו מן הנתונים הקיימים כמה אינדיקטורים המתייחסים לגידול הפיזי בעבר של היישובים העירוניים בארץ, כגון:

- אחוז גידול אוכלוסיתם מ - 1961 - 1972.
- התחלות וגמר בניה לעולים, בניה צבורית ופרטית 1968 - 1972.
- איכלוס עולים בפועל 1969 - 1972.
- האוכלוסיה לפי תכנית משרד הפנים ל- 1981.
- " " " " " " ל- 1992.

הרכבה תכנית למחשב, המאפשרת להגיע להתפלגות מיכסות שונות של עליה (כגון: 60,000 עולים ראשונים, 40,000 נוספים וכו') לפי קריטריונים שונים.

הורכבה "מפה" נסיונית של תפרוסת עד 200,000 עולים, אולם דרושות החלטות מוקדמות. על בחירת הקריטריונים למיכסות עליה שונות, בטרם תוגש מפה לדיון. המפה שתורכב תשמש בסיס ראשוני לשריון קרקע, לתכנון ותשתית.

4. צרכי דיור

על סמך החומר שנתקבל עובדו צרכי הדיור לעולים עד 200,000 נפש, תוך פירוט התפלגות גדלי הדירות והשטח הכולל ב- 2. על סמך נתון זה ניתן לתרגם את תפרוסת אוכלוסית העולים (ראה א') לצרכי דיור מכל יישוב ויישוב.

5. פתרונות דיור

נעשו נסיונות ראשונים לאמוד את כושר הייצור של דירות קבע לעולים בענף הבניה, תוך מתן תשובה ניסיונית על השאלה, מהו החלק של הפוטנציאל בסקטור הפרטי, שניתן להעביר למטרות השכון הצבורי לצורכי שכון עולים.

הוגדרו האמצעים שנחוץ לנקוט לניצול יותר אינטנסיבי של מלאי הדיור הקיים.

כן נעשה נסיון לבנות מודל תוך חיפוש הנקודות הקריטיות של מעבר לבניה מהירה, ארעית או זמנית, אולם ההתקדמות בתחום זה מותנה בקבלת מספר הנחיות ממשרד השכון.

3/T

HOUSING SYSTEMS PROJECT

SELF-HELP HOUSING INVESTIGATION

The general subject of self-help housing (either of the "do-it-yourself" variety or in the "owner-as-contractor" mode) is the source of much discussion in architectural and other professional circles throughout the world. In many of the so-called underdeveloped or developing countries, the population provides for its own housing requirements as a necessity or as a normal cultural activity; in the most developed nations, building one's own living environment has lately taken on a strong ideological bent. In Israel, specifically, the self-help concept is linked to zionistic ideology, on the one hand, and to the possible needs for emergency tactics for meeting unexpected housing demand, on the other.

Accordingly, some members of the Housing Systems Project performed a brief research investigation of the issues relating to self-help housing in Israel, with the aim of shedding some light on the controversy from a local perspective and of perhaps generating some external interest in the area. The result of this effort was a technical report, entitled "Self-Help Housing in Israel: Possibilities and Limitations". Included in the report were a presentation of contrasting ideological positions, a review of selected world experiences, an assessment of the Israeli context, a summary of major technical considerations, and the specifications for a pilot project to methodically test the applicability of self-help housing schemes in the contemporary Israeli context.

The general conclusion from this investigation was that, despite several obstacles (both human and technical), self-help housing schemes in Israel appear feasible - although their appeal at this time will largely be to a minority segment of the population. The implications of a totally rationalized system (to include production, distribution, marketing, and on-site construction services) were alluded to briefly, but a complete exposition on this theme was beyond the limited scope of the study.

HOUSING SYSTEMS PROJECT

SIMULATION EFFORT: SECOND-YEAR WORK PLAN

Plans for the second year of simulation work, as currently envisioned, focus on six general areas:

(A) Historical calibration: Continuing the work of the first year, attempts are now under way to replicate the dynamics which occurred in the housing sector during the past decade, as defined as the period between the two census years 1961-1972. Such an exercise has several objectives, including verification of the simulation logic, in whole and in parts; pinpointing critical components omitted from the simulation for subsequent inclusions; and highlighting actual historical policy and/or system occurrences for subsequent investigation as to their background and impact.

(B) Technical sensitivity analysis: Because the assumptions and logic imbedded in the simulation are complex and the mutual interdependencies among the various components are, as a result, somewhat obscure, it is essential that an anatomical analysis of the model be performed. This is technically accomplished by holding the various parts of the model fixed, varying one or a few components in a systematic fashion, and comparing results obtained from these variations. By moving methodically through the model, better understanding is obtained of the effects on the total system of the many parts which comprise it.

(C) Policy Sensitivity Analysis: As a critical corollary to (2) above, it is important to understand the effects which variations in the policy options included in the simulation have upon the overall system. (For example, it is of interest to examine how varied housing subsidization policies will effect, say, the dynamics of the private housing market). While this is essentially the same activity as (2), it has been separated

THE HISTORY OF THE
CITY OF BOSTON
FROM 1630 TO 1800

The history of the city of Boston from 1630 to 1800 is a story of growth and change. It begins with the arrival of the first settlers in 1630, who founded the city as a haven for religious freedom. Over the years, Boston grew from a small fishing village into a major center of commerce and industry. The city played a key role in the American Revolution, and its history is marked by significant events such as the Boston Tea Party and the Battle of Bunker Hill. By 1800, Boston had become one of the most important cities in the young nation.

The city's growth was driven by its strategic location on the coast, which made it a major port for trade. The city's economy was based on shipping and commerce, and it became a hub for the textile industry. The city's population grew rapidly, and by 1800, it had one of the highest concentrations of people in the country. The city's culture was also shaped by its history, with a strong emphasis on education and the arts.

The city's history is a testament to the power of human ingenuity and the ability of a community to overcome adversity. Boston's story is one of resilience and innovation, and it continues to inspire people around the world. The city's rich history is preserved in its many museums and landmarks, and it remains a source of pride for its residents.

to emphasize that this effort is more closely linked to policy analyses whereas the earlier effort is related to technical analysis of the model itself and the causal relationships imbedded within it.

(D) Complementary Analytical Efforts: The results of simulation models are most useful when coupled with independent, but comparable, analytical investigations. (For example, the sections of the simulation dealing with consumer demand can profitably be cross-checked with independent housing demand analyses performed by Israeli economists, such as Baharal and Cohen). Where different results are obtained under the same general assumptions, attention can quickly focus on weaknesses of either the simulated or analytical results, or both.

(E) Extensions and Parallel Simulation Work: The simulation model developed to date contains most of the key components of the Israeli housing system. However, a number of important refinements and extensions would produce a still better tool. Furthermore, a number of parallel simulations can profitably be developed, with the results of these latter works literally "plugging-in" as refined inputs to the master simulation. Specific areas in mind here include detailed analyses of the resources feeding into the housing industry, building activity fluctuation cycles, and local housing issues.

(F) Education: A system as complex as the Israeli housing sector is nearly impossible to grasp in its entirety, nor to master in a piecemeal fashion. However, through the strategic employment of the simulation system, it may be possible to provide such a "total systems education". Accordingly, plans for the second year include conversion of the simulation tool to a learning system through the employment of remote consoles linked to a central computer, together with appropriate training and problem-solving packages.

SECOND-YEAR SIMULATION WORK PLAN, BY MONTH (TENTATIVE):

Aug. 73

TASK	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	xxxxxxxxxxxxxx											
B		xxxxxxxxxxxxxx										
C			xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx									
D		xx										
E		xx										
F						xx						

הקדמה

במדינת רווחה ניתן לחלק את השירותים המסופקים ע"י הממשלה לאזרחים לשני סוגים עקריים:

(1) "שירותים ציבוריים" שמטבעם ניתנים לצריכה רק באופן קולקטיבי ומסופקים במידה שווה לכל נפש כמו: שירותי "בסחון", שיפוט, "תיכנון" ועוד.

(2) "שירותי רווחה סוציאליים וכלכליים" הניתנים אומנם לצריכה באופן פרטי (להלן "שירותים פרטיים") אך חלק מהאזרחים צורכים אותם בכמות ובאיכות הנמוכים מהסטנדרטים הממלכתיים הנקבעים ע"י הממשלה. בין שירותים אלה נזכיר את שירותי "החינוך", "הבריאות" ועוד. רצונה של הממשלה לספק לאזרחים שירותים אלה ברמה מינימלית נתונה מחייבת אותה, בין השאר, מתן עזרה כספית לאותן שכבות שלא עונות על הסטנדרטים הממלכתיים. בדרך כלל סכום התמיכות שהממשלה מקציבה למתן השירותים השונים לא עונה על הצרכים המתחייבים מהסטנדרטים הנקבעים על ידה בגלל מגבלות התקציב שבפניהן היא עומדת.

באופן יותר ספציפי, הסכום המוקצב לכל יעד לאומי הוא פונקציה של גודל התקציב הכולל, המטרות וההעדפות הלאומיות והיקף הצרכים הנגזרים ממציאות קיימת וממערכת הנורמות המדיניות והחברתיות המתאימות לכל יעד.

אחד השירותים שמדינת רווחה מספקת לאזרחים הם "שירותי הדיור". שירותים אלה לא ניתן לסווג כ"שירותים ציבוריים" או "שירותים פרטיים" טהורים מאחר והם מכילים בתוכם מרכיבים של שני סוגי השירותים כאחד. השירותים המסופקים ע"י הדירה עצמה ניתן לצרוך באופן פרטי ואילו השירותים הסביבתיים (גנון, נקיון תאורה ועוד) בדרך הטבע ניתנים לצריכה, בד"כ, רק באופן קולקטיבי. אופיים זה של שירותי הדיור והעובדה ששני מרכיביהם נצרכים ע"י מספר קבוצות אוכלוסין ברמה הנמוכה מסטנדרטים לאומיים מחייבים את הממשלה לפתח כלים ארגוניים, תקציביים ותחיקתיים כדי לענות על הצרכים בשטח זה.

בשנים האחרונות גדלים והולכים ממדיה של מצוקת הדיור בישראל מהבחינה הנורמטיבית והאובייקטיבית כאחד וזאת על אף התקציבים הממלכתיים הגדולים המופנים לשיפור תנאי הדיור. הגידול שחל בממדיה של תופעה זו מחייב, לדעת רבים, הכנת פרוגרמה רב שנתית לתמיכה ציבורית בדיור שתכלול פרוט יעדים, קביעת מערכת סטנדרטים ונורמות דיור, שיטות לאומדן הצרכים השוטפים של כל יעד, בנייה וגבוש כלים פיננסיים יעילים לתמיכה ולבסוף גובה התקציבים שיש להפנות לכל יעד בשטח הדיור במשך תקופת התיכנון. הכנת פרוגרמה מהסוג שתואר לעיל עשויה לתרום להקצאה יעילה יותר של המשאבים המוקצנים לצרכי שיכון, תקטין את מידת אי הוודאות של קבוצות האוכלוסין הזקוקות לעזרה ממלכתית בדיור ולבסוף היא עשויה אף לתרום להקטנת הרגשת הקפוח בקרב האוכלוסיות ותגדיל את כשר העמידה של הרשויות הממלכתיות בפני קבוצות לחץ.

מטרות

המטרות של עבודת המחקר המוצעת בזה הן שתיים: (1) המטרה הראשונה היא* פתוח שיטות וכלים אופרטיביים לאומדן צרכי הדיור בישראל מנקודת מבט ציבורית ופתוח קונצפציה וכלי נתוח לצורך בניית מערכת תמיכות יעילה לפתרון בעיות הדיור. כלים ושיטות אלו ישמשו את מעצבי המדיניות ומקבלי ההחלטות בנושא הדיור לצורך פעילותם השוטפת ולצורך בצוע מחקרים אמפיריים בסוגיות אלו בעתיד. (2) המטרה השניה של העבודה היא להשתמש בכלים בשיטות ובמערכת המושגית שיפותחו בחלק הראשון של העבודה לצורך אומדן אמפירי אחד פעמי של צרכי הדיור בישראל לתקופה נתונה והצעת פרוגרמה רב שנתית לתמיכה ציבורית פיננסית בקבוצות האוכלוסין הזקוקות לשפור בתנאי דיורם מנקודת מבט ציבורי.

בנוסף למטרות והשימושים המוצהרים, עבודה מהסוג המוצע כאן עשויה לתרום רבות לשני תחומים נוספים: (1) התויית פרוגרמה פיזית רב שנתית לבניית מגורים בתמיכה ציבורית. (2) התויית תוכנית מתאר לפיתוח אזורי ועירוני שמתפקידן לקבוע את מיקומן ואת היקפן של תעשיות, צרכי תחבורה, שמחי מגורים ועוד.

מתודילוגיה

כפי שניתן כבר להבין מההקדמה ומנסוח המטרות העבודה תכיל שני פרקים עיקריים: הפרק הראשון ידון ב"צרכי הדיור בישראל מנקודת מבט ציבורית" ואילו הפרק השני ידון ב"היקף התמיכה הציבורית המתוכננת בדיור והרכבה לפי יעדים". מבחינה מבנית יהיה רצף מחשבתי וענייני בין שני הפרקים, אך יחד עם זאת ניתן יהיה לגשת לחקירת שני הנושאים באופן נפרד הן מהבחינה העיונית והן מהבחינה האמפירית.

פרק א': בחלק העיוני של פרק זה יידונו הנושאים הבאים:

- (א) הגדרת המושג "צרכי דיור מנקודת מבט ציבורית".
- (ב) ההבחנה בין בקוש לדיור לבין צורכי דיור.
- (ג) השיקולים הבסיסיים לקביעת הסטנדרטים והנורמות הציבוריים לדיור.
- (ד) זיהוי הקומפוננטים של צרכי הדיור.
- (ה) פתוח שיטות לאומדן צורכי הדיור (במונחים פיזיים) המתחייבים מכל קומפוננט לתקופת תיכנון נתונה.

החלק הארי בחלק העיוני של פרק א' יתייחס למטרות שבעזרתן ניתן לאמוד את צרכי הדיור בהווה ובעתיד. מטורות אלו תתבססנה בחלקן הארי על נתונים ופרמטרים דמוגרפיים ובחלקן האחר על נתונים פיזיים המתייחסים לתנאי הדיור. לדוגמא: אומדן הביקוש נטו לדיורות הנובע מהצורך הציבורי לשפר את תנאי הדיור של משקי הבית הגרים בצפיפות יתר יתבסס על התפלגות נוכחית של משקי הבית המועמדים לגור בצפיפות יתר בסוף תקופת התכנון לפי מספר החדרים, מספר הנפשות, גיל אם המשפחה, מוצא ועוד ועל שיעורים סגוליים ומתייחסים לארועים דמוגרפיים כמו: ילודה, תמותה, גירושין ונישואין. לעומת זאת, אומדן צורכי הדיור של משקי הבית המאכלסים דירות פגומות יתבסס על נתונים פיזיים, על מצב הדירות עצמן כמו: שכיחות שירותים בסיסיים בדירה, גיל הבניין, איכות הקירות החיצוניים, תקינות האינסטלציה, איכות השירותים הסביבתיים ועוד.

את השיטות שתפותחנה לצורך אומדן צורכי הדיור ניתן לתרגם לתוכנית מחשבים כדי שניתן יהיה להשתמש בהן בעתיד להכנת פרוגרמות נוספות או לעדכון פרוגרמות קיימות.

החלק האמפירי של פרק א' שיתבסס על החלק העיוני ועל נתונים קיימים יכיל מספר מרכיבים:

- (א) בניית תוכנית לאיסוף הנתונים הרלבנטיים.
- (ב) עבוד הנתונים ולוחם.
- (ג) יישום שיטות האומדן לחשוב צרכי הדיור במונחים פיזיים.
- (ד) נתוח הממצאים.

פרק ב': בדומה לפרק א' גם פרק ב' הון במערכת התמיכות יורכב משני חלקים נפרדים: החלק העיוני והחלק האמפירי. בתחילה נציג את תת הנושאים שיידונו בחלק האמפירי מאחר ורק חלקם מועמדים להידון באופן מעמיק בחלק העיוני. חוסר החפיפה בעומק הניתוח של שני החלקים נובע מהאופי הבנאלי שעלול לשאת ניתוח עיוני של מספר תת נושאים.

החלק האמפירי של פרק ב' יכיל את תת הנושאים הבאים:

- (א) המשמעות הכספית של צורכי הדיור לפי סוג היעד.
- (ב) אתור ונתוח המטרות וההעדפות הלאומיות בשטח הדיור.
- (ג) מגבלות תקציביות לדיור.
- (ד) יכלת ההשתתפות הכלכלית של האוכלוסיה הנצרכת.
- (ה) התאמת שיטות תמיכה יעילות לפי סוג הצרכן.
- (ו) בניית פרוגרמה רב שנתית לתמיכה בדיור לפי סוג היעד.

הנושאים הנידונים בחמשת הסעיפים הראשונים נועדו לשמש חומר גלם לבניית הפרוגרמה לתמיכה הציבורית בדיור והסדר שבהם הם מופיעים הוא לא מקרי.

על סמך החשובים של צורכי הדיור במונחים פיזיים (נתון שיתקבל מפרק א') ועל סמך נתונים על עלות הבנייה של דירות, חדרים ושירותים מסטנדרטים שונים ניתן לחשב באופן מיידי את הערכים הכספיים של צרכי הדיור לאורך תקופת התיכנון אך, בד"כ, עולים

סך צורכי הדיור, במונחים כספיים, על המשאבים הכספיים המוקצבים ע"י הממשלה. כדי לחלק את תקציבי השיכון בין הייעודים השונים יש צורך לבחון את המטרות וההעדפות הלאומיות בשטח הדיור מחד גיסא ובניית אינדקסורים כלכליים וסוציולוגיים לבחינת כושרן של קבוצות האוכלוסין השונות להשתתף במימון שיפור תנאי הדיור שלהם מאידך גיסא. בסופו של דבר חלוקת התקציב בין הצרכים השונים תקבע ע"י גודל התקציב, ההעדפות הלאומיות בשטח הדיור ומקדמי הספיגה הכספית של קבוצות האוכלוסין הנזקקות. התהליך הזה שתואר כאן קיים למעשה באופן סכימטי גם במציאות, אם כי לא מתבצע בצורה מתוכננת מראש. אך נקודת התורפה בעלת המשקל הגדול ביותר במציאות של היום היא באתור פתרונות דיור יעילים שיתאימו לאופיה של קבוצת האוכלוסין הנתמכת.

החלק העיוני של פרק ב' ידון באופן מעמיק בשלושה נושאים מבין ששת הנושאים שצוינו בחלק האמפירי: (ב), (ד) ו-(ה).

הנושא הראשון שמצדיק מחקר מתייחס למטרות וההעדפות הלאומיות בשטח הדיור. נושא זה סבוך וקשה לנתוח אך מאידך לא ניתן לגשת לעבודה האמפירית בנושא התמיכות ללא לבונו והבהרתו. במיוחד יש לשים כאן דגש על מספר נקודות:

* ההבחנה בין מטרות לאומיות כלליות כמו: פיזור אוכלוסיה, עודד הילודה וקליטת עלייה, הקטנת מתחים חברתיים ועוד, לבין מטרות ספציפיות בשטח הדיור.

* העקביות ויחסי הגומלין בין ההעדפות הלאומיות בשטח הדיור לבין ההעדפות הלאומיות הכלליות.

* עקביות הנורמות והסטנדרטים הנקבעים בשטח הדיור ביחס לנורמות המוצהרות בשטח הדיור.

* הבחנה בין מטרות וההעדפות נורמטיביות לבין מטרות והעדפות פוזיטיביות.

הנושא השני הראוי לעיון מעמיק בפרק ב' דן בפתוח אינדקסורים לאומדן היכלת הסוציו-כלכלית של משפחות להשתתף במימון ההשקעות הדרושות לשפור תנאי הדיור שלהם. במסגרת הנתוח של נושא זה יש להתייחס, בין השאר, לנקודות הבאות:

* רקע חברתי

* רקע דמוגרפי

* רקע כלכלי

* שלב במסלול הצמיחה של המשפחה

* הרגלי חסכון

* העדפות בשטח הדיור.

הנושא השלישי שיופיע בחלק העיוני של פרק ב' דן בפיתוח שיטות תמיכה פיננסיות יעילות לפי סוג הצרכן. מבחינה זו נושא זה מהווה המשך טבעי של הנושא הקודם ובמספר נקודות אף משיק לו. מבין כל הנושאים שהוזכרו עד כה, נראה שנושא זה הוא בעל החשיבות הגדולה ביותר. ייעול שיטות התמיכה הציבוריות בדיור תגדיל את מספר פתרונות הדיור שניתן לספק לאוכלוסיה נתונה בתקופה נתונה ותמנע בזבוז של משאבים יקרים. באופן יותר ספציפי יש לבחון בחינה קפדנית אילו מבין שיטות התמיכה הקיימות היום - סבסוד קרקעות, סבסוד דירות, סבסוד הלוואות, סבסוד שכר דירה ומתן מענקים - או כל קומבינציה שלהם היא השיטה היעילה ביותר, מנקודת מבט ציבורית, לתמיכה בסוגים שונים של צרכנים.

מקורות

המקורות שעליהם תתבסס העבודה מתחלקים לשניים: אלו המתייחסים לחלקים העיוניים של העבודה ואלו המתייחסים לחלקים האמפיריים שלה.

החלקים העיוניים: באופן עקרוני החלקים העיוניים של העבודה יתבססו על שלוש מקורות:

- * עבודות עיוניות שנעשו בחוץ לארץ בנושא הסובסדיות לדיור.
 - * עבודות עיוניות שנעשו בארץ בנושאי הסובסדיות לדיור.
 - * תיאוריות וכלי ניתוח בתחומים הדמוגרפיים, הכלכליים והסוציולוגיים
- החלקים האמפיריים: בהשוואה למקורות שישמשו אותנו בחלקים העיוניים ניתן להצביע באופן ספציפי יותר על המקורות שעליהם תתבסס בחלקים האמפיריים.

המקורות החשובים לחלק האמפירי בפרק א', שידון באומדן צורכי הדיור בישראל מנקודת מבט ציבורית הם:

- * מפקד האוכלוסין והדיור 1972 (ל.מ.ס)
 - * שנתונים סטטיסטיים (ל.מ.ס)
 - * פרסומים דמוגרפיים (ל.מ.ס)
 - * סקרים שוטפים או חד פעמיים על משכנות עוני, זוגות צעירים, עולים ועוד.
 - * תקנות המתייחסות לסטנדרטים ונורמות בנושאי הדיור הציבורי.
- המקורות העיקריים לחלק האמפירי בפרק ב', שידון במערכת התמיכות יהיו:

- * העבודה האמפירית בנושא התמיכות שהוזמנה ע"י משרד השיכון, הנמצאת עדיין בשלבי בצוע, ושאהד התפוקות שלה יהיו סדרת נתונים על היקף הסובסידיות הגלויות והכמויות שנתנו בעבר לקבוצות האוכלוסין השונות.

- * העבודה של צסים ברוך בנושא התמיכות
- * מפקד האוכלוסין והדיוור
- * סקרי הוצאות המשפחה
- * סקר החסכון 1973 (בתהליך)
- * תקנות המתייחסות למערכת התמיכות הקיימת
- * נתונים גולמיים ומעובדים למחצה במשרדי השיכון והקליטה, הסוכנות והבנקים למשכנתאות.

לוח זמנים

[illegible]

3.8.73

סיבסוד קרקע - הצעת מחקר1. רקע כללי

ה/6

קרקעות מינהל מקרקעי ישראל במסרות ל"מסרות ציבוריות" ב"מחירי טבלה". מחירי הטבלה הנם נמוכים ממחירי השוק: הפער גדול באזורים מרכזיים ובמיוחד יותר באזורי ספר.

בנייה למסרות ציבוריות - לצורך קבלת הקרקע - היא כל הבנייה הציבורית וכן הבנייה הפרטית למסרות ציבוריות (באישור הגופים המתאימים).

מסירת קרקע ליעדים מסויימים במחירים הנמוכים ממחירי השוק פירושה תמיכה בקבוצות אוכלוסיה להן מיועדת קרקע זו. תמיכה בקבוצות אלה יכולה להעשות בכמה דרכים אלטרנטיביות:

א. תמיכה כספית במשפחות.

ב. סיבסוד המוצר הסופי.

ג. סיבסוד התשומות המשמשות לייצור המוצר.

סיבסוד הקרקע היא תמיכה מן הסוג השלישי. הקרקע עליה נבנות דירות לקבוצות אוכלוסיה מסויימות במסרת במחיר הנמוך ממחיר השוק.

לכל שיטה של סיבסוד יתרונות וחסרונות שונים. בשיטת הסיבסוד הישיר קיימת סכנה שהמשפחות יוציאו את תוספות ההכנסה שניתנה להם לצרכים שאינם בעדיפות ראשונה מנקודת ראות הכלל.

שיטת הסיבסוד העקיף, לעומת זאת, טומנת בחובה עוותים מסוג אחר:

א. בזבוז מקורות במשק: כתוצאה מכך שהקרקע במסרת לא במחיר הריאלי עלולה להווצר הקצאת מקורות בלתי אופטימלית.

ב. פגיעה בפיתוח האוכלוסיה: שוק קרקע ושוק הדירות מהווים ווסת טבעי הדוחה התישבות ממרכזי ערים אל הפריפריה ולאזורי ספר. מדיניות קרקעית שאינה מתחשבת במחירי השוק עלולה לפגוע בווסת טבעי זה וצריכה ליצור אמצעים אלטרנטיביים לפיתוח אוכלוסיה.

ג. הקרקע המוזלת במסרת לקבלנים ולחברות בנייה תוך הנחה שמלוא הסובסדיה מועברת למשתכנים. השאלה היא אם הנחה זו אמנם מתקיימת ואם אין מקרים בהם סופגים הקבלנים חלק מן הסובסדיה המיועדת למשתכנים ולא להם.

ד. אין בטחון ש-100% מן הדירות הנבנות על קרקע המינהל במסרות אך ורק לאוכלוסיה שבה החליטה הממשלה לתמוך: וזה כתוצאה מסביכות ומורכבות מערכת הדיור בארץ.

2. השלכות מדיניות סיבסוד הקרקע על התחלקות ההכנסות במשק

בדיקה זו תענה על שתי שאלות:

- א. איזה חלק מן הסובסידיה הניתנת על קרקע עובר למשתכן.
- ב. אפיון המשתכנים אשר נהנים מסובסידיה זו.

(א) חלק הסובסידיה העובר למשתכן

אם נכונה ההנחה שמלוא הסובסידיה מועברת למשתכן, צריך דבר זה להתבטא במחיר הסופי של הדירה. כלומר: הפרש מחיר שתי דירות זהות (אחת בבניה ציבורית ואחת בבניה פרטית) צריך להיות זהה להפרש במחיר הקרקע הפרטית והציבורית שעליה נבנו שתי דירות אלה.

אם נמצא שההפרש בין מחירי שתי הדירות נמוך מההפרש במחיר הקרקע, פרוש הדבר הוא שחלק מן הסובסידיה בספג ע"י היצרן (אם כרווח נוסף ואם כחוסר יעילות).

שיטת הבדיקה

על מנת להשוות בין מחירי המוצר עלינו להתייחס למוצר אחיד. במציאות לא קיימות שתי חלקות קרקע או שתי דירות זהות לחלוטין. על כן עלינו להסתפק ברמה של דמיון בין המוצרים, דבר העלול לפגוע מן התחילה בהשוואה.

בעייה נוספת נובעת מהשנויים המהירים במחירים, הגורמים לקושי בהשוואה בין עסקות שנעשו בתקופות שונות.

על מנת להתגבר (באופן חלקי) על השנוי בערך המגרש או הדירה כתוצאה מהמיקום מוצע להשוות מגרשים ודירות באותו אתר.

הבדיקה תעשה לפי השלבים הבאים:

אלטרנטיבה א'

1. בחירת מספר אתרי בניה אשר בהם קיימת גם בניה פרטית וגם בניה ציבורית.
2. בדיקת מחירי הקרקע הפרטית והציבורית. באתר זה (תוך נסיון להגיע למקסימום דמיון בין החלקות הנבדקות).
3. בדיקת מחירי מכירת הדירות אשר נבנו על חלקות אלה (בבניה פרטית ובבניה ציבורית), גם כאן תוך נסיון להגיע למקסימום דמיון בין הדירות המשוויות.
4. השוואת הפער בין מחירי הקרקע לבין מחירי הדירות.

אלטרנטיבה ב'

כמו אלטרנטיבה א' מלבד שנוי בסעיף 3. במקום ההשוואה בין 2 דירות דומות (אחת בבנייה פרטית ואחת בבנייה ציבורית) אפשר לעקוב אחרי דירה ציבורית בזמן שזו מחליפה בעלים. ההנחה היא שבזמן המכירה מממש בעל הדירה את כל הרווח הגלום בדירה ואפשר לראות את ההפרש בין מחיר הקנייה למחיר המכירה של הדירה (תוך נכוי עלית מחירים. במשך תקופת ההחזקה) - כסובסידיה שניתנה לדירה זאת.

ההסתייגות מן השיטה:

א. אתרים בהם קיימת הן בנייה פרטית והן ציבורית הם מועטים ומקריים ולכן המדגם עלול להיות בלתי מיהמן.

ב. קיימים אזורים בארץ בהם לא קיימת בנייה פרטית כלל, ובהם השוואה מהסוג המוצע אינה אפשרית.

ג. המוצרים אותם אנו משווים אינם זהים. באלטרנטיבה א' מוחזק הזמן קבוע ואילו הקרקעות והדירות אינן זהות. באלטרנטיבה ב', לעומת זאת, אנו משווים מחירי אותה דירה, אך בפרקי זמן שונים, כך שאפשר לראות גם בדירה זו שני מוצרים שונים (במשך הזמן חלים שינויים באיכות הסביבה ובאיכות הדירה עצמה, כך שאין זו דירה זהה).

ד. יתכן שניתנת סובסידיה עקיפה על דירות בבנייה ציבורית דרך גורמי ייצור נוספים מלבד הקרקע ובמקרה זה יהיה קשה ביותר להפריד השפעת הסובסידיות השונות על מחיר הסופי של הדירה.

מקורות לנתונים

<u>סוג הנתונים</u>	<u>מקור</u>	<u>הערות</u>
מחיר קרקע פרטית	1. <u>מס שבח מקרקעין</u> - טופס הצהרה על מכירת/רכישת זכות מקרקעין.	- הצהרה על מחיר בזמן העברת הבעלות על הנכס.
	2. <u>אגף רישום והסדר מקרקעין</u> - <u>משרד המשפטים</u> - שטר מכר	- קיים חשש להטייה כלפי מטה מכיוון שהצהרה משמש לתשלום מס שהוא שער מהמחיר
מחיר דירות	1. <u>מס שבח מקרקעין</u> - טופס הצהרה על מכירת/רכישת זכות מקרקעין.	
	2. <u>אגף רישום והסדר מקרקעין</u> - <u>משרד המשפטים</u> שטר מכר	כנ"ל

<u>הערות</u>	<u>מקור</u>	<u>סוג הבתונים</u>
-הצהרה לצורך תשלום מס שבח.	מס שבח מקרקעין - טופס הצהרה על מכירת/רכישת זכות מקרקעין	מחיר רכישת הדירה הנמכרת
- קיים חשש להטיה כלפי מעלה על מנת להפחית השבח		

מחירי קרקע ציבורית	טבלת מחירי קרקע המינהל
-----------------------	------------------------

מחירי דירות בבניה צבורית	משרד השכון - דוחי ועדות אכלוס או: דוחי ועדת מחירים
-----------------------------	---

מכון ליעוץ ולמידע (1969) בע"מ
CONSULTING & DATA ANALYSIS INSTITUTE (1969) LTD.

**בחינת פתרונות דיוור
לאוכלוסיה המיועדת לשיקום**

**מוגש למשרד השכון
ולרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום**

פרויקט יע"מ 72 - 244

נובמבר 1972

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

מכון ליעוץ ולמידע [1969] בע"מ
CONSULTING & DATA ANALYSIS INSTITUTE (1969) LTD.

י"ח בכסלו תשל"ג - 24 בנובמבר 1972

לכבוד

מר איחמר גליץ
הממונה על לשכת החברות
משרד השיכון.

מר צבי תירוש
מנהל הרשות לבינוי ופינוי
של אזורי שיקום.

א.נ.,

הנדון: בחינת פתרונות דיור לאוכלוסיה המיועדת לשיקום.

הננו מתכבדים להגיש בזאת את הדו"ח המסכם בנושא "בחינת פתרונות דיור לאוכלוסיה המיועדת לשיקום".

אנו מודים על שיתוף הפעולה שזכינו לו מכל הגורמים ובפרט למנהלי החברות המשותפות לממשלה ולעיריות לשיקום מפונים ולאנשי חברת "אותות-סקרים" שבצעו את עבודת השדה של סקר המשוקמים.

כמו כן ברצוננו לציין את חרומתו המכריעה של הצוות המנחה בעבודה זו.

בכבוד רב,

ד"ר קלמן בלום
מנהל המכון

ה ק ד ה

עבודה זו מהווה סיכום של בדיקת מסלולי השיקום של מפוני משכנות עוני אשר נערכה על-ידי צוות של המכון ליעוץ ולמידע, ביזמה ובמימון של משרד השיכון והרשות לבינוי ופינוי אזורי שיקום, בהנחיית מר איתמר גליץ, הממונה על לשכת החברות במשרד השיכון, ומר אורי טורניאנסקי, כלכלן הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום.

מטרת העבודה היתה בדיקה של מסלולי השיקום המקובלים כיום מבחינת יעילותם ומבחינת העלות שלהם, והעלאת הצעות לשיפורים או שינויים במסלולים אלה על מנת לבחון אפשרות ליתר התאמה שלהם לצרכים ולאפשרויות של האוכלוסיות המיועדות לשיקום.

ס כ ו ם ו מ ס ק נ ו ת

1. בעית שיקום משפחות המפונות ממשכנות עוני מטרידה מזה זמן רב את הציבור הישראלי ואת הגורמים הצבוריים.

בהתאם להחלטות ועדת השרים לענייני כלכלה בשנת 1961, הוקמו חברות משותפות לממשלה ולעירויות בירושלים, בתל-אביב-יפו, בחיפה ובפתח-תקוה במטרה לפעול למען שיקומם של מפונים וחיסול של משכנות עוני בתחום שיפוט ערים אלו.

במשך השנים התפתחה מערכת של כללים ומערכת של כלים שנועדה לאפשר את שיקום המשפחות.

מקובל לציין שהמערכת פעלה בהצלחה יחסית כל עוד מחיר הדיור האלטרנטיבי היה בתחום של עד 30,000 ל"י. עם עליית מחירי הדירות בתקופה האחרונה ובעקבות קשיים שהתעוררו בהפעלת המערכת הקיימת נוצר הצורך לבדוק את המערכת המופעלת ולהציע דרכים לשיפורה.

2. במסגרת עבודה זו נבחנה המערכת הקיימת והוצעו מספר הצעות לשיפורה וזאת בשתי דרגות של שנוי.

בחלק השני של העבודה מוצעת מערכת שניתן להפעילה במסגרת דפוסי השיקום הקיימים ושהשנוי העיקרי בה, לעומת המערכת הקיימת, היא התחשבות, בהתאם לכללים ברורים, במאפיינים הסוציו-כלכליים של המשפחות המפונות, לצורך התאמת הפתרונות לשיקומם.

בחלק השלישי של העבודה הוצעו שנויים מספר שניתן יהיה להפעילם רק תוך סטיה מהותית ממסגרת דפוסי השיקום הקיימים.

מטבע הדברים כי הדגש בעבודה הושם על החלק השני ולכן רמת פירוס ההצעות בו וניתוח התוצאות של אימוץ הצעות אלה גבוהה יותר מאשר בחלק השלישי.

3. תוצאות המערכת שהוצגה בחלק השני של העבודה מתבטאות בלוחות קבלת החלטות הבאים

המפרטים לאיזה פתרון תופנה משפחה בגודל מסוים בעלת הכנסה מסוימת.

לוח א' מפרט את הקצאת הפתרונות למשפחות בערים הגדולות להוציא את ירושלים ואילו

לוח ב' מפרט את הקצאת הפתרונות למשפחות בירושלים.

סוגי הפתרונות המוצגים בלוח מסומנים באותיות:

א - פתרון של דיור חלוף ברכישה.

ב - פתרון של דיור חלוף בדמי מפתח.

ג - פתרון של דיור בשכונני החברה ברכישה.

ג* - פתרון של דיור בשכונני החברה ברכישה בהנחה של תנאי הלואה נוחים יותר (עד 90

אחוזים מההלואה ינתנו מכספי התקציב).

ד - פתרון של דיור בשכונני החברה בשכירות חדשית.

לוח א' - הקצאת הפתרונות למשפחות בתל-אביב חיפה ופ"ת

12 ויותר	11	10	9	7-8	6	4-5	2-3	1	גודל המשפחה (נפשות)
									הכנסה חדשית פנויה (ל"י 1972)
ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	עד 300
ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ב	400
ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ג*	א	500
ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ג, ב*	א	600
ד	ד	ד	ד	ד	ד	ג*	ג, ב*	א	700
ד	ד	ד	ד	ד	ג*	ג*	ג, ב*	א	800
ד	ד	ד	ד	ג*	ג*	ג, ב*	א	א	900
ד	ד	ג*	ג*	ג*	ג*	ג, ב*	א	א	1000
ג*	ג*	ג*	ג*	ג*	ג, ב*	א	א	א	1100
ג*	ג*	ג*	ג	ג, ב*	ג, ב*	א	א	א	1200
ג*	ג*	ג*	ג	ג, ב*	ג, ב*	א	א	א	1300
ג*	ג*	ג	ג, ב*	ג, ב*	א	א	א	א	1400
ג	ג	ב	ב	ב	א	א	א	א	1500
ג	ג	ב	ב	ב	א	א	א	א	1600 ויותר

מתוך עיון בלוח א' ניתן להסיק כמה מסקנות.

א. כל המשפחות שהכנסתן החדשית הפנויה ממסים היא 300 ל"י או פחות תופנינה לפתרון

של דיור בשכונני החברה בשכירות חדשית.

ב. רוב המשפחות שיש בהן 9 נפשות או יותר תופנינה לפתרון של דיור בשכונני החברה

בשכירות חדשית.

ג. רוב המשפחות שיש בהן 3 נפשות או פחות תופנינה לפתרון של דיור חלוף ברכישה או

בדמי מפתח.

ד. רק המשפחות בגודל בינוני (4-8 נפשות) שהכנסתן יחסית גבוהה יופנו לשכונני החברה

ברכישה או לדיור חלוף.

לוח ב. הקצאת הפתרונות למשפחות בירושלים

12 ויותר	11	10	9	7-8	6	4-5	2-3	1	גודל המשפחה (נפשות)
									הכנסה חדשית פנויה (ל"י-1972)
ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	עד 400
ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ג, ב	500
ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ג	ג, ב	600
ד	ד	ד	ד	ד	ד	ד	ג, ב	א	700
ד	ד	ד	ד	ד	ד	*ג	ג, ב	א	800
ד	ד	ד	ד	ד	ד	*ג	ג, ב	א	900
ד	ד	ד	ד	*ג	*ג	ג, ב	ג, ב	א	1000
ד	ד	ד	*ג	*ג	ג	ג, ב	ג, ב	א	1100
ד	ד	ד	*ג	ג	ג, ב	ג, ב	ג, ב	א	1200
ד	ד	ד	ג	ג, ב	ג, ב	ג, ב	ג, ב	א	1300
ד	ד	ד	ג	ג, ב	ג, ב	ג, ב	א	א	1400
ד	ד	*ג	ג, ב	ג, ב	ג, ב	ג, ב	א	א	1500 ויותר

מתוך עיון בלוח ב ניתן להגיע לכמה מסקנות. לגבי ירושלים.

א. כל המשפחות שהכנסתן 400 ל"י או פחות תופנינה לפתרון של דיור בשכונני החברה בשכירות חדשית.

ב. כל המשפחות שיש בהן 10 נפשות או יותר תופנינה לדיור בשכונני החברה בשכירות חדשית.

ג. רוב המשפחות שיש בהן 6-9 נפשות תופנינה לדיור בשכונני החברה בשכירות חדשית.

ד. רק משפחות שיש בהן נפש אחת בלבד תופנינה לדיור חלוף ברכישה.

4. יעילות המערכת נבחנה בשני מישורים: האחד - החסכון שניתן להשיג בהוצאה התקציבית בשיקום מספר נתון של משפחות או מספר המשפחות שניתן לשקם בהוצאה תקציבית נתונה כאשר מפעילים את המערכת המוצעת. השני - החסכון בסובסידיה הצבורית, הגלומה בשקום המפונים, שניתן להשיג בפינוי מספר נתון של משפחות כאשר מפעילים את המערכת המוצעת.

השוואת ההוצאה התקציבית והסובסידיה הצבורית נעשתה תוך התבססות על תכניות השיקום של החברות המשותפות לממשלה ולערים לשקום מפונים לשנת התקציב 1972.

לצורך בדיקת יעילות המערכת המוצעת השתמשנו בשתי התפלגויות. האחת - התפלגות המשפחות בין קבוצות הכנסה - גודל משפחה שנתקבלה מתוצאות סקר שהקיף את המשפחות המשוקמות ע"י חברות השיקום בעשור שנות ה-60 שנערך בשנת 1972.

השנייה - התפלגות המשפחות לקבוצות הכנסה - גודל משפחה שנתקבלה מתוצאות הסקר הנ"ל תוך תיקון הכנסות המשפחה בהתאם להערכתנו לגבי גודל הססיה בין ההכנסה שדווחה על ידי המשפחות בסקר לבין אומדן ההכנסה האמיתית של אותן המשפחות.

הסתמכותנו על מדגם של אוכלוסיה ששוקמה כבר לצורך בניית התפלגות המשפחות המיועדות לשיקום נבעה מההנחה כי אין הבדל משמעותי בין שתי קבוצות אוכלוסיה אלה.

לוח ג המובא להלן מרכז את תוצאות בדיקת היעילות של המערכת המוצעת על גבי נתוני תכניות העבודה של החברות המשותפות לשיקום מפונים לשנת התקציב 1972 המוצגות בנספח ד. כאשר בדיקת היעילות נערכת בהנחת התפלגות המשפחות בהתאם לסקר המשוקמים.

**לוח ג - ריכוז תוצאות בדיקת היעילות - ההתפלגות
בהתאם לסקר המשוקמים**

העיר	מספר הפתרונות בהתפלגות הקיימת	הוצאה תקציבית בהתפלגות קיימת (אלפי ל"י)	הוצאה תקציבית בהתפלגות מוצעת (אלפי ל"י)	חסכון (גידול) בהוצאה התקציבית (אלפי ל"י)	סובסידיה צבורית בהתפלגות קיימת (אלפי ל"י)	סובסידיה צבורית בהתפלגות המוצעת (אלפי ל"י)	חסכון (גידול) בסובסידיה הצבורית (אלפי ל"י)	הגדלה (הקטנה) במספר הפתרונות האפשריים בתקציב הקיים
תל-אביב	1,825	59,180	61,590	(2,410)	30,546	34,436	(3,890)	(73)
חיפה	950	25,180	27,742	(2,562)	12,419	15,131	(2,712)	(88)
ירושלים	1,300	48,870	55,285	(6,415)	34,270	33,700	570	(123)
פתח-תקוה	310	7,500	8,496	(996)	3,538	4,462	(924)	(36)
סה"כ	4,385	140,730	153,113	(12,383)	80,773	87,729	(6,956)	(320)

לוח ד המובא להלן דומה ללוח ג לעיל אך התפלגות המשפחות היא בהתאם לנוסחת התיקון לגבי ההכנסה שהופעלה על תוצאות סקר המשוקמים.

לוח ד - ריכוז תוצאות בדיקות היעילות - ההתפלגות בהתאם
לנוסחת התיקון

העיר	מספר הפתרונות בהתפלגות הקיימת	הוצאה תקציבית בהתפלגות קיימת (אלפי ל"י)	הוצאה תקציבית בהתפלגות מוצעת (אלפי ל"י)	חסכון (גידול) בהוצאה תקציבית (אלפי ל"י)	סובסידיה צבורית בהתפלגות קיימת (אלפי ל"י)	סובסידיה צבורית בהתפלגות מוצעת (אלפי ל"י)	חסכון (גידול) בסובסידיה הצבורית (אלפי ל"י)	הגדלה (הקטנה) במספר הפתרונות האפשריים בתקציב הקיים
תל-אביב	1,825	59,180	56,098	3,082	30,546	27,939	2,607	100
חיפה	950	25,180	24,103	1,077	12,419	11,646	775	43
ירושלים	1,300	48,870	52,976	(4,106)	34,270	26,639	7,631	(102)
פתח-תקוה	310	7,500	7,581	(81)	3,538	3,507	31	(3)
סה"כ	4,385	140,730	140,758	(28)	80,773	69,731	11,044	38

מתוך עיון בלוחות ג ו-ד ניתן להסיק כמה מסקנות.

- א. במידה והתפלגות המשפחות בין קבוצות הכנסה - גודל משפחה, שנבנתה על סמך תוצאות סקר המשוקמים, אמנם נכונה, הרי תכניות החברות המשותפות לשיקום לשנת 1972 אינן ריאליות והן לא תוכלנה לבצע את תכניותיהן בהיקף התקציב הנחון.
- ב. רק במידה והתפלגות המשפחות בין קבוצות ההכנסה - גודל משפחה, שנבנתה על סמך נוסחת התיקון, היא הנכונה, תוכלנה החברות לבצע את תכניתן בהיקף התקציבי הנחון.
- ג. במידה והתפלגות המשפחות שנבנתה על סמך נוסחת התיקון היא הנכונה הרי שימוש במערכת הקצאת הפתרונות המוצעת על ידינו יביא לחסכון בסובסידיה הצבורית למרות שאינו מביא לחסכון בהוצאה התקציבית.

התוצאה בלוח ד המראה מצד אחד שיש צורך להגדיל את ההוצאה התקציבית ב-28 אלפי ל"י ומצד שני שניתן להגדיל את מספר הפתרונות בתקציב הקיים ב-38 נובעת מן העובדה כי קיים הבדל משמעותי בין מחירי הפתרונות בירושלים ובין מחירי הפתרונות ביתר הערים, למשל: ניצול החסכון בהוצאה התקציבית בתל-אביב בסך 3,082 אלפי ל"י מאפשר הגדלת מספר הפתרונות ב-100 ואילו הקטנת ההוצאה התקציבית בירושלים בסך 4,106 אלפי ל"י תביא להקטנת מספר הפתרונות ב-102 בלבד.

5. בחלק השלישי הוצעו מספר שנויים במערכת המחייבים, לצורך הפעלתם, סטיה מהותית מדפוסי השיקום הקיימים.

א. תוספת של פתרון חכירה לזמן ארוך

תוספת של פתרון זה למערכת פתרונות השיקום מהווה שיפור משתי סיבות עיקריות:

- תוספת פתרון מגדילה את הגמישות ואת מרחב הבחירה של המשתכן ושל הרשויות המשקמות, דבר המהווה שיפור כשלעצמו.

- פתרון דיור בחכירה מאפשר לשקם בשיכוני החברה מפונים בעלי כושר תשלום נמוך מדי בכדי לאפשר פתרון בדרך המקובלת, מבלי שהפער יכוסה באופן פורמלי על-ידי מענק. הפתרון שונה ממענק, נוסף על היותו כרוך בתשלום של דמי חכירה (הנמוך יחסית) בכך שהוא מותיר בידי הרשויות המשקמות אמצעים למנוע את האפשרות של מימוש התמיכה בשיכון וחזרת המפונה לרמת דיור נמוכה מהנורמה המתאימה לו.

ב. העמדת שכר הדירה החדשי על בסיס כלכלי

פתרון זה כולל שני מרכיבים:

- חישוב שכר הדירה יעשה בשיטה כלכלית ובשער ריבית ראלי על בסיס של החזר ההון והריבית על ההשקעה בדירה, בנכוי הפצוי לה זכאי המשתכן תמורת

פנוי דירתו הקודמת באותו שער ריבית.

- כיסוי הפער בין שכר הדירה הכלכלי ויכולת התשלום של המשתכן, ע"י סובסידיה גלויה שתשתנה בהתאם לשנויים שיחולו ביכולת התשלום של המשתכן.

ג. ביטול המענקים והחלפתם בהלוואות עומדות

הצעה זו קובעת כי אין לתת מענקים למשפחות מפונות אפילו במקרים חריגים, כפי שהדבר נעשה היום לעיתים, אלא לתת הלוואות עומדות המאפשרות הבטחה שהתמיכה הציבורית במשתכן אמנם תנוצל לשם שיפור דיורו. אלטרנטיבית ניתן להשתמש גם בדרך של הלוואה צמיתה*).

ד. שינוי תנאי החזר ההלוואות

בהתאם להצעתנו יש לבנות לוח תשלומים חדש להחזר הלוואות שהסובסידיה הגלויה בו תהיה זהה לסובסידיה הגלויה במתן הלוואות לפי לוחות התשלומים כיום אלא שתשלומי החזר ההלוואות יהיו צמודים למדד הכנסות המשפחה. מבחינה מעשית הצעתנו היא לשנות את הלוח בצורה כזאת שתשלומי החזר ההלוואה והריבית יגדלו מדי שנה בכ-5 אחוזים וזאת בהתאם להערכתנו כי הכנסת המשפחות בקרב אוכלוסית המפונים אמנם עולה בקצב כזה לפחות. לדוגמא מובא לוח ה הבא המראה את לוח התשלומים המוצע לעומת לוח התשלומים הקיים להחזר הלוואה בסך 30,000 ל"י שמתוכה היו 9,000 ל"י מכספי הבנקים ו-21,000 ל"י מכספי המדינה.

(*) מועד פרעונה מתחיל לאחר גמר פרעון ההלוואות בתנאים המקובלים כאשר בתקופת הביניים סכום ההלוואה הצמיתה לא נושא ריבית והצמדה.

לוח ה - לוח התשלומים המוצע לעומת הלוח הקיים

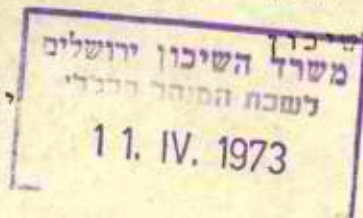
לוח התשלומים המוצע (ל"י)	לוח התשלומים הקיים (ל"י)	
116.8	159.0	תשלום בחודש ראשון
150.5	194.1	תשלום בחודש 61
193.2	195.3	תשלום בחודש 121
521.8	195.3	תשלום בחודש 360

ה. שנוי ביחס שבין התמיכות הניתנות למשתקמים בשיכוני החברה ובין התמיכות הניתנות למשתקמים בדיוור חלוף

בהתאם לממצאינו קיים פער בין התמיכות הניתנות למשתקמים בשכונת החברה לבין התמיכות הניתנות למשתקמים בדיוור חלוף. הפער הזה די גדול והוא לטובת המשתקמים בשכונת החברה.

לדעתנו היחס הזה בין התמיכות גורם לכך כי משפחות שהיו יכולות להשתקם בדיוור חלוף, שהוא זול יותר הן מבחינת ההוצאה התקציבית והן מבחינת הסובסידיה הציבורית, אינן עושות זאת כיוון שפער התמיכות בין שני סוגי השיקום הוא גדול מאד. הצעתנו היא לצמצם את הפער הזה ולאפשר לאותן המשפחות הנמצאות מבחינת המאפיינים הסוציו-כלכליים שלהם - בגבולות האפשרות של עמידה בתנאי שני סוגי השיקום, לעבור לפתרון של דיוור חלוף. מעבר כזה יכול אולי להביא ליתרונות חברתיים נוסף ליתרונות הכלכליים, מכיוון שהדיוור החלוף מפוזר, בד"כ בין קבוצות אוכלוסיה מרמה גבוהה יותר.

מדינת ישראל



ירושלים, ג בניסן 1973
5 באפריל תשל"ג

לכבוד
גני דבור
אשר הנגד
כא

הנידון: מכרז לשרותי מיכון המערכת הכספית.

לוטם הצעתנו למכרז לשרותי מיכון המערכת הכספית.

1. עמדו בפנינו שתי אפשרויות להצגת הנושא.

א. מערכת הנהלת השבונות לכיסוי צרכי הגזברות.

ב. מערכת אינפורמציה כוללנית אשר תכסה את כל תחומי הפעילות של המשרד ותתן אפשרות השוואה בין הנתונים הפיזיים לנתונים הכספיים.

2. השוני בין שתי הגישות מתבטא בהצעה בסעיף המטרות והתפקידים.

3. כל אחת משתי גישות אלו ניתנה גם היא להצגה בשתי צורות:

א. נחוח מלא של המערכת ואז דרישת המכרז היתה מצטמצמת רק לתכנות והפעלה.

ב. הצגת התהליכים בצורה כללית, חוץ מתן אפשרות לחברות המתחרות לבדון להציע שיטה מפורטת ואז בחירת את החברה נעשית על סמך השיטה הנראית ביותר. העדפנו ללכת בדרך השניה.

חשומת לבכם מופנית לכך שדרך זו תגרום לכך שמספר גופים יעסיקו אותכם בשאלות והבהרות לתקופה הקרובה. אבקשכם לעיין בחומר המצ"ב ולרכז את הערותיכם, לתוכן הדברים ולדרך הצגה שלהם, אנו נעבור ונקיים אתכם דיון בנושא.

ב ב ר כ ה,

צבי פלג

ממונה על ניתוח מערכות

Handwritten text at the top of the page.

Handwritten text in the upper left section, possibly a date or reference number.

Handwritten text in the upper right section, possibly a date or reference number.

Main body of handwritten text, consisting of several paragraphs. The text is mostly illegible due to fading and bleed-through.

Handwritten text at the bottom right of the page.

מ ד י נ ת - י ש ר א ל
מ ש ר ד - ה ש י כ ו ן

ירושלים, אפריל 1973
ניסן תשל"ג

הנידון: מכרז לתכנון תכנות והרצה של מערכת הכספים.

משרד השיכון מבקש הצעות מחירים להסכת מערך הכספים של
המשרד למחשב.

ההצעה חייבת לכלול פרוט של מרכיבי תכנון, תכנות, והרצה
שוטפת בנפרד.

לשאלות והבהרות העוללות להתעורר תוך כדי הכנת ההצעות,
יערך יום עיון בתאריך _____ בשעה _____
במקום _____.

פרטים נוספים לאחר יום העיון ניתן יהיה לקבל ביחידת
נתוח מערכות ומיכון במשרד השיכון, רח' הילל 7 ירושלים.
גופים או מוסדות הרואים עצמם מסוגלים לענות על תנאי
המכרז יגישו הצעותיהם לפי התנאים המפורטים בגוף המכרז
במעטפות כפולות וסגורות למשרד השיכון יח' נתוח מערכות
ומיכון רח' הילל 7 ירושלים עד לתאריך _____
שעה _____ . הצעות שתגיענה לאחר המועד הנ"ל לא

תובאנה לדיון.

על המציעים לצרף ערבות בנקאית בגובה 10% מערך ההצעה שתשמש
כערבות לקיום ההצעה באם תתקבל . לאלו שלא יזכו במכרז
תוחזר הערבות תוך 90 יום מתום המכרז.

משרד השיכון יהיה רשאי לבחור לעצמו רק חלק מתוך ההצעות,
אינו מחייב לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.
כן אין המשרד מחייב לשלם כל תשלום עבור ההצעות שתוגשנה.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1915

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1915

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1915

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1915

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1915

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

תוכן המכרז

1. משרד השיכון ומבנהו-הסבר כללי.
2. התהליך המרכזי-הסבר כללי.
3. המטרות הנדרשות מהשיטה החדשה.
4. דרישות המכרז.
 - 4.1. פירוט ההצעה
 - 4.2. מחיר ההצעה והערכת תשומות
 - 4.3. פרטים על החברה וכוח האדם לביצוע הפרויקט
 - 4.4. פירוט תוכנית העבודה לביצוע הפרויקט
 - 4.5. השיטה המוצעת
 - 4.6. תנאים
5. המעורבות הממוכנת הקיימת היום במשרד.

1890

1. משרד השיכון ומבנהו.

1.1. משימת משרד השיכון היא ייצום וביצוע מדיניות הכלכלית והחברתית של הממשלה בתחום השיכון והבנייה לצרכי מגורים וכל אשר משולב בנושא זה. המשרד ממונה על החוקים הקשורים בדיור, כולל ייצום חוקים חדשים, מתכנן ומארגן את הבניה הציבורית למגורים כולל מוסדות ציבוריים בישולי פיתוח והן בהתישבות, מבצע בנייה זו, שוקד על שיטות לשכלול הבנייה וארגונה, מתכנן שכונות וערים חדשות שהנן חלק מתכנית מיתאר מאושרת.

בניית המשרד הנה אחת מדרכי הסיוע הממלכתי להשתכנות. המשרד מפעיל מערכת פתורות דיור ע"י הבניה, רכישת דירות ומתן הלואות תקציביות, בנקאיות ואמיסיוניות בסובסידיה, לפתרון בעיות הדיור. הלואות אלו - ולעתים מענקים - נועדו לרכישת דיור - בבניית משרד השיכון או חברות קבלניות, להרחבת דיור ולשיפוצים. בהתאם למבנה התכנוני, מבצע המשרד את תפקידיו באמצעות המשרד הראשי והמחוזות, בהתאם לחלוקה כדלהלן:

1.1.1. הנהלת המשרד - קובעת מדיניות השיכון והבנייה בארץ, מפתחת סטנדרטים, עוסקת בתכנון ובמחקר ברמה ארצית. קובעת קרטריונים לזכאות סיוע לדיור. דואגת ומפקחת על אמצעי המימון השונים ומבטיחה את האמצעים הכלכליים לביצוע. דואגת למכרזים ומפקחת על ייצום התכנון והבניה-הישירה והבלתי ישירה, דואגת לויסות הבניה בהתאם להחלטות ועדות הויסות.

1.1.2. מחוזות - המבנה הוא טריטוריאלי, כל מחוז כולל את המונקציות הביצועיות והתכנוניות שיענו על צרכי התיאום, התכנון, הביצוע, הפיקוח והסיע הישיר לאזור (אכלוס, הלואות והיו"ב).

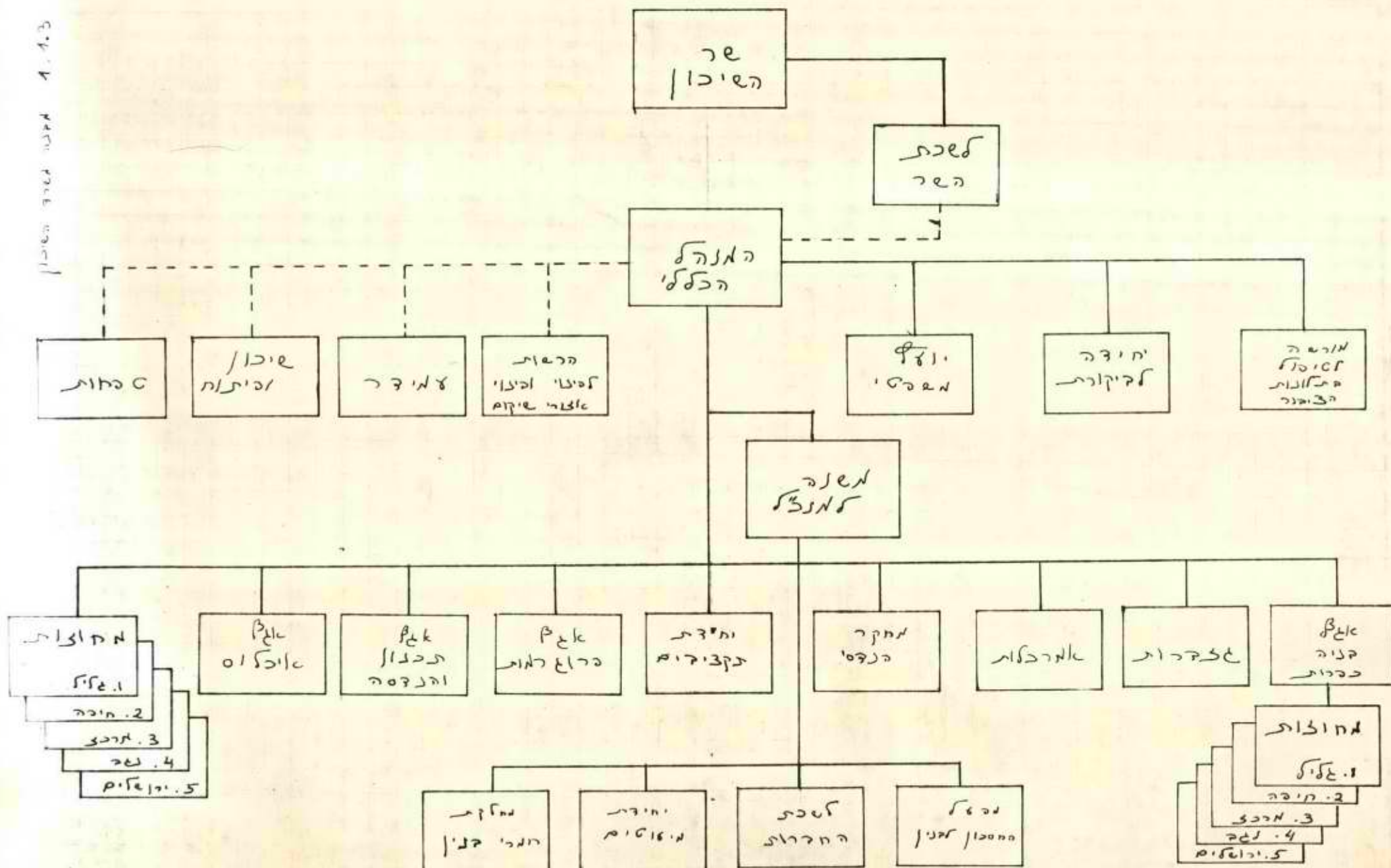
THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
1200 Broadway, New York, N. Y.
10028-2499
Telephone: (212) 854-2400
Fax: (212) 854-2401
Internet: <http://www.nypl.org>

For more information, contact:
Reference Services
New York Public Library
1200 Broadway, 12th Floor
New York, N. Y. 10028-2499
Telephone: (212) 854-2400
Fax: (212) 854-2401
Internet: <http://www.nypl.org>

For more information, contact:
Reference Services
New York Public Library
1200 Broadway, 12th Floor
New York, N. Y. 10028-2499
Telephone: (212) 854-2400
Fax: (212) 854-2401
Internet: <http://www.nypl.org>

For more information, contact:
Reference Services
New York Public Library
1200 Broadway, 12th Floor
New York, N. Y. 10028-2499
Telephone: (212) 854-2400
Fax: (212) 854-2401
Internet: <http://www.nypl.org>



2. התהליך המרכזי.

2.1. תהליך התכנון.

התכנון הר- שנתי מתחלק לכמה שלבים של תכנון והפעלה.

2.1.1. התכנות

2.1.1.1. הנחיות, ברורים מוקדמים פרוגרמה כללית חקציבים משוערים

ברור תכניות מתאר, צפיות המזמין מהתכנון וכו'.

2.1.1.2. קביעת מתכננים או לפחות החלטה לגבי סוג התכנון

(פנימי או חיצוני) והחלטה/אישור כוונה להזמנות חוץ.

2.1.2. תכנון כללי

2.1.2.1. הכנת תוכנית בינוי כללית שתכלול את כל שירותי

השכונה העמדת בחים, קומות גישות שטחי ירק בניה וכו'.

2.1.2.2. תכנית בנין ערים מפורטת בסופך לחוקי התכנון והבניה.

2.1.2.3. הכנת תכנית פיתוח כללית שתכלול תכניות ניקוז, כבישים

פתרונות למים ביוב השמל וכו'.

2.1.3. תכנון מפורט.

2.1.3.1. הכנת תכנון מפורט לביצוע שיכלול: תכנית טופית להעמדת

בנינים פירוט כל מבנה התוכניות והתכים, תכניות

עבודה וכמויות לביצוע הפיתוח בהשלמה לתכנון הכללי.

2.2. תהליך הפיתוח

2.2.1. תקציב הפיתוח יוענק משני מקורות.

א. התקציב המאושר בחוק.

ב. החלק הנגבה מהבניה כתוצאה העצמית הוצאות הפיתוח המוקדם.

הפעלת התקציב נקשרת לצור פרוגרמת פיתוח מחומת עם המחוזות באמצעות הוראות הביצוע המטעירות את הפרוגרמה וחוזים שנתחמים ע"י הגזברות והאגף לתכנון והנדסה, ביצוע הפיתוח נחלק לשני שלבים.

2.2.1.1. פיתוח כללי - כולל כבישים ראשיים המובילים לאתר,

יטורים כלליים, קו ביוב ראשי קו מים ראשי קו חשמל ראשי וכו'.

2.2.1.2. פיתוח מפורט - כולל ביצוע כבישים באתר יטורים

להעמדת בתים באתר מדרכות ביוב מים וחשמל באתר וכו'.

2.3. ותהליך הבניה

2.3.1. חוק התקציב מאשר למשרד השיכון את מסגרת הפעלה הבניה

החדשה והתשלומים על חשבון בניה שהתחילו בה בשנים קודמות.

בהסתמך על המסגרת המאושרת בחוק מכין אגף הפרוגרמות את הפרוגרמה בתאום עם המחוזות. הפרוגרמה משמעותה שה"כ יח"ד ביישוב מסוים מפולגות עפ"י סטנדרט ששה ויעוד. על סמך הפרוגרמה יוזם המחוז הוראות ביצוע.

2.3.2. אישורן ע"י אגף הפרוגרמות והגזברות מהווה הפירה של תוכנית בבניה.

2.3.3. הוראת הביצוע המפורטת החוזרת למחוז מאפשרת לו

להתקיר עם הקבלן או חברה בחוזה להפעלת הבניה.

אישור החוזה ע"י אגף תכנון והנחה והגזברות מאפשר למחוז להתחיל את ביצוע הע ודה בפועל.

חוזה הבניה מגדיר את תנאי התשלום לקבלן.

2.3.4. משמתחילה הבניה יכולה הקבלן אחת לחודש חשבונות למחוז

בהתאם למגיש לו ע"פ החוזה. החשבונות נבדקים במחוז, באגף תכנון והנדסה ובגזברות.

2.3.4.1. חשבונות חלקיים מוגשים ע"י הקבלן מידי חודש בחודשו

לגבי אותן יח"ד שהגיעו לשלב תשלום עפ"י תנאי החוזה.

ותהליך זה נמשך עד גמר הבניה של החוזה.

2.3.4.2. לאחר חום הבניה והתיקונים השנתיים מגיש הקבלן את החשבון

הסופי.

2.4. תהליך האכלוס

- 2.4.1. בדומה לפרוגרמה הבניה, קיימת גפ פרוגרמה אכלוס היא בנוייה מתכנית איכלוס הדירות ומתכנית ההלואות להסתכנות עצמית.
 - 2.4.1.1. במקביל לפעולת הבניה מתחילים גם תהליכי אכלוס דירות.
 - 2.4.1.2. המחוז מגיש את הצעת המחיר לדירה.
 - 2.4.1.3. מדור רכוש בודק את ההצעה בכפוף לחוזה ולהעמסות הפיתוח שיש לחייב בהן את הבניה. החומר מובא לוועדת מחירים שקובעת את מחירי הדירות.
 - 2.4.1.4. על סמך פרוטוקול ועדת המחירים מוצאים כתבי העברת הרכוז האומרים מי תהיה החברה המאכלסת את הדירות, ובאילו תנאים האוכלסנה הדירות.
 - 2.4.1.5. המחוז הנוגע בדבר המקבל את כתב העברת הרכוז מעביר להיו את המועמדים לחברה מהמת ימה.
 - 2.4.1.6. חברה זו מבצעת את כל תהליכי האכלוס ולאחר מכן מתחשבת עם משרד הסיכון על צרך הנכסים הקיבלה.

2.4.2. האכלוס מלבד הפתרונות הניתנים באמצעות דירות,
יתן פתרונות להשתכנות עצמית ע"י הלואות ברמות
שונות של ריבית ומענקים.

2.4.2.1. לאחר אישור חק התקציב ותאום עם הבנקים על התחפזותם
מכינות יחידת התקציבים ואגף האכלוס את תוכנית המימון
להלוואות.

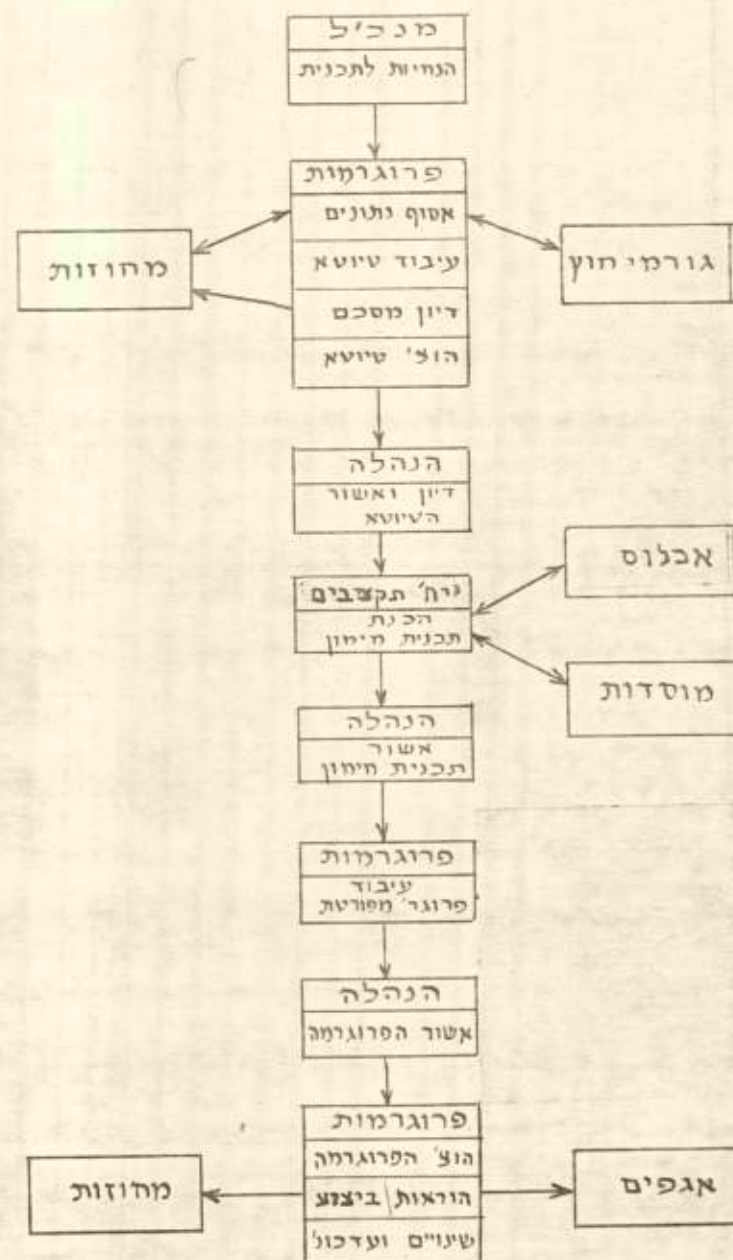
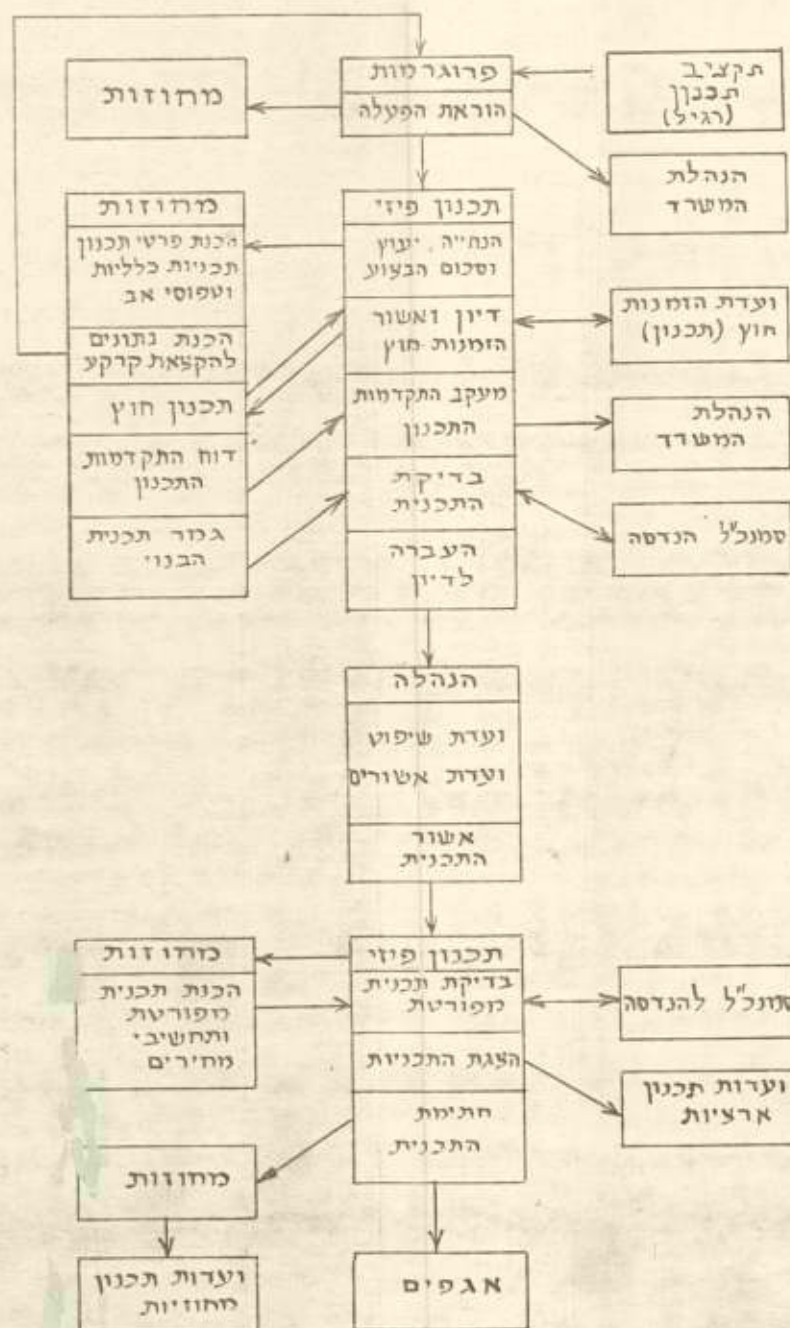
תוכנית זו מוקצה ע"פ שלושה מרכיבים: מחוז, יעוד
אכלוסי ובנק. יח' תקציבים פותחת מסגרות בבנקים
ומודיעה למחוזות את חלקם.

2.4.2.2. לאחר דיון בפניית הציבור וקביעת הזכאים בועדות האכלוס
השונות מופנים המעמדים הזכאים לבנקים המתאימים
ע"מ לקבל את כספי ההלוואה.

תזרימי פעולות

תכנון תכניות בנוי

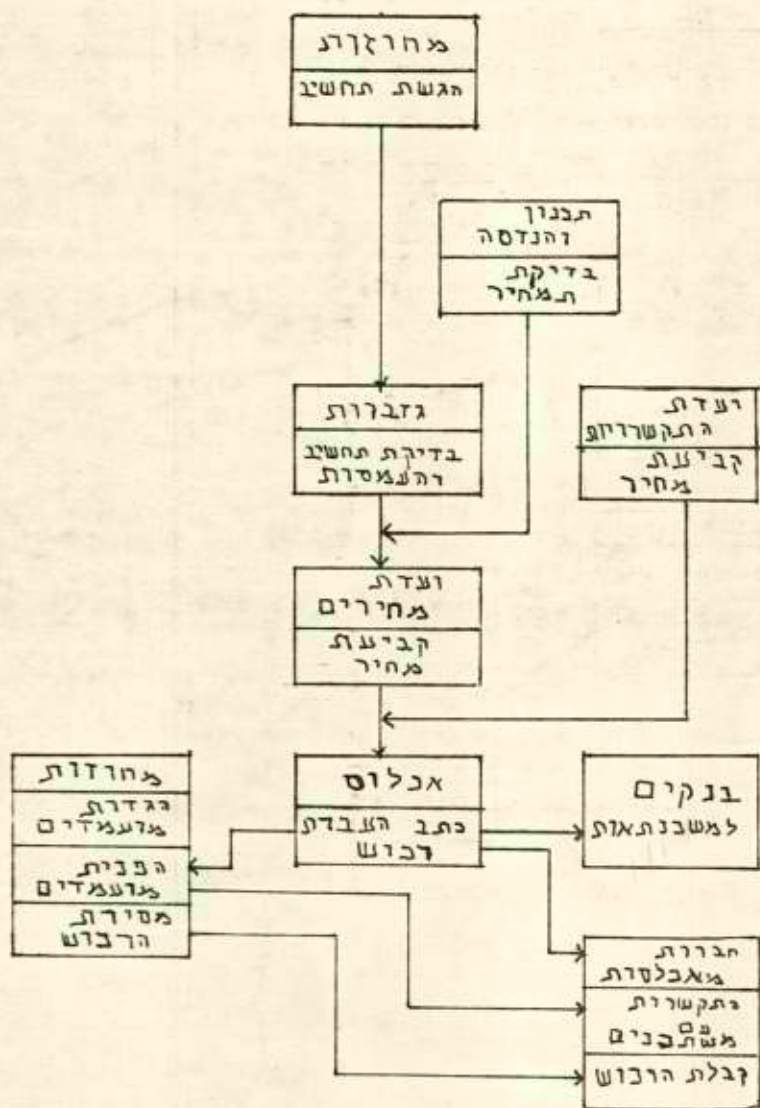
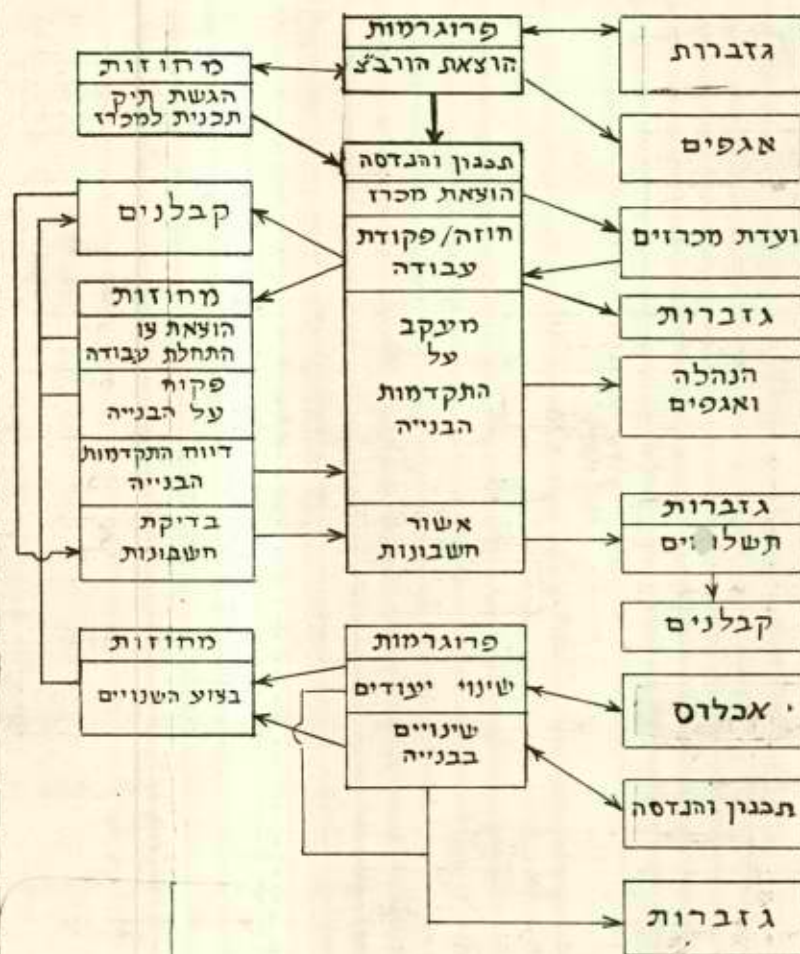
הכנת פרוגרמה שנתית



עקריות

בצוע הבנייה

תהליך האכלוס



3. המטרות והתפקידים העיקריים של המערכת

3.1. המטרות בגישה הכללנית.

3.1.1. לסייע להנהלת המשרד בשליטה על חכנון וביצוע התכנון

הפיתוח הבניה והאכלוס בהתאם לפרוגרמה רב שנתי

וסנתית, התקציב המאושר, וההוראות הזונות המוצאות

מידע פעם ע"י ההנהלה.

3.1.2. לשמש המקור אינפורמציה בלעדי להנהלת המשרד ויחידותיו

ולגופים חיצוניים בכל הקשור לפעולות המתבצעות בתחום

אחריותו, בכל אחד מהשחים שנמנו בסעיף א', וזאת לצרכי

תכנון פרוגרמתי חכנון תקציבי, עיבודים סטטיסטיים, לקחים,

בקורות ועוד.

3.2.3. תפקידים בגישה הכוללנית.

3.2.1. לתת דיווח במתכונת אחידה בטני אפיקים, תפעולי פיזי

מחד וכספי מאידך שיסקפו אל המצב העדכני בכל מחומי

הפעילות של המשרד.

3.2.2. גילוי סטיות וחריגות בנקודות מוקד אשר העיקריות

שבהן מוזכרום בתאורי התהליכים.

3.2.3. לפסח ולהקל על תהליכי עבודה במשרד במטרה לייצל איתם

ולספר את השרות הניתן ע"י המשרד.

3. General instructions to the jury.

4. Verdict of the jury.

5. Findings of fact and conclusions of law.

6. Recommendations of the jury.

7. Recommendations of the court.

8. Recommendations of the judge.

9. Recommendations of the jury and the court.

10. Recommendations of the jury and the judge.

11. Recommendations of the jury and the court and the judge.

12. Recommendations of the jury and the court and the judge and the jury.

13. Recommendations of the jury.

14. Recommendations of the court.

15. Recommendations of the jury and the court.

16. Recommendations of the jury and the court and the judge.

17. Recommendations of the jury.

18. Recommendations of the jury and the court.

19. Recommendations of the jury and the court and the judge.

20. Recommendations of the jury and the court and the judge and the jury.

21. Recommendations of the jury and the court and the judge and the jury and the court.

3.3. מטרות הגישה המצומצמת.

מפורטים להלן היעדים שיש להשיג עם הפעלת הדיסטה החדשה.

3.3.1. ידיעה עדכנית של הסכום שאפשר לאסרו לתשלום לקבלן, בהתאם לדיווח התקדמות הבנייה מהמפקח בטוח ובהתחשב בתנאי התשלום שבחוזה.

3.3.2. בקרה ובדיווח על סטיות מגבולות הסכום המאורז, לפי התקציב, הוראת-ביצוע והחוזה.

3.3.3. ניהול כרטיסים: חשבון לחוזה, חשבון לקבלן/ספק, הוראת ביצוע, סעיף תקציבי - במחשב, ובטול כרטיסות הנחונל של בנושאים אלה.

3.3.4. סיפור האומדנים התקציביים, ע"י המצאת ריכוז של הסינוניים לפי חוזים.

3.3.5. אפשרות דיווח על פעולות מוניטריות תקופתיות, לפי דרישה.

3.3.6. דיווחים סונים לפי הצורך, ובחתימים סונים, בנושאים כגון: ניצול התקציב, עלויות בניה, חכנון מול ביצוע במימון הפיזי ובמימון הכספי.

3.3.7. תחזית תשלומים - לתקציב פיתוח בלבד.

3.3.8. מעקב אחר הקצבת הלוואות.

3.3.9. מצב מלאי ברמות סונות במונחים כספיים.

- 1.1.1. North America is a continent that is home to a large number of different cultures and languages. It is a vast land with a rich history and a diverse population.
- 1.1.2. The United States is a country that is known for its freedom and democracy. It is a land of opportunity where people can live and work as they see fit.
- 1.1.3. Canada is a country that is known for its natural beauty and its friendly people. It is a land of peace and stability where people can live in harmony.
- 1.1.4. Mexico is a country that is known for its ancient ruins and its vibrant culture. It is a land of passion and pride where people take great care of their traditions.
- 1.1.5. Central America is a region that is home to a variety of different cultures and languages. It is a land of beauty and diversity where people live in close-knit communities.
- 1.1.6. The Caribbean is a region that is known for its beautiful beaches and its warm weather. It is a land of relaxation and enjoyment where people can escape the stresses of everyday life.
- 1.1.7. South America is a continent that is home to a large number of different cultures and languages. It is a vast land with a rich history and a diverse population.
- 1.1.8. Brazil is a country that is known for its football and its vibrant culture. It is a land of passion and pride where people take great care of their traditions.
- 1.1.9. Argentina is a country that is known for its tango and its beautiful landscapes. It is a land of beauty and diversity where people live in close-knit communities.
- 1.1.10. Chile is a country that is known for its wine and its friendly people. It is a land of peace and stability where people can live in harmony.
- 1.1.11. Peru is a country that is known for its ancient ruins and its vibrant culture. It is a land of passion and pride where people take great care of their traditions.
- 1.1.12. Colombia is a country that is known for its coffee and its friendly people. It is a land of peace and stability where people can live in harmony.
- 1.1.13. Venezuela is a country that is known for its oil and its beautiful landscapes. It is a land of beauty and diversity where people live in close-knit communities.
- 1.1.14. Ecuador is a country that is known for its quinoa and its friendly people. It is a land of peace and stability where people can live in harmony.
- 1.1.15. Bolivia is a country that is known for its coca and its vibrant culture. It is a land of passion and pride where people take great care of their traditions.
- 1.1.16. Paraguay is a country that is known for its yerba mate and its friendly people. It is a land of peace and stability where people can live in harmony.
- 1.1.17. Uruguay is a country that is known for its tango and its beautiful landscapes. It is a land of beauty and diversity where people live in close-knit communities.
- 1.1.18. Argentina is a country that is known for its tango and its beautiful landscapes. It is a land of beauty and diversity where people live in close-knit communities.
- 1.1.19. Chile is a country that is known for its wine and its friendly people. It is a land of peace and stability where people can live in harmony.
- 1.1.20. Peru is a country that is known for its ancient ruins and its vibrant culture. It is a land of passion and pride where people take great care of their traditions.

3.4. השלכות על עבודות המשרד - בגישה המצומצמת

היסג רשומה וזיקרי של מיכון הפעולות הכספיות, יהיה הדיווח המינהלי המרוכז של הפעילויות החשובות במשרד: ביצוע פיזי, פעולות כספיות ואכלוס.

כמו כן תהיינה השלכות חשובות נוספות של הגישה החדשה על עבודות המשרד, כלהלן:

3.4.1. דיווחים מרוכזים ומעודכנים, עם כל הזינויים עד תאריך הדיווח, יהיוו מדע מושלם כבסיס למדיניות הכספית של המשרד.

3.4.2. אפשרות לאיסור חשבונות קבלנים, ישירות מדיווח התקדמות הבנייה מהמפקח בסטח, וכתוצאה מכך: ביטול הדיווח מהמחוז לגבי אישור זה, ביטוח חיסוב התשלום החלקי לקבלן.

3.4.3. ניהול קבצים - במחשב וביטול הרשמות בנושא.

3.4.4. אספקת נתונים מרוכזים ובדוקים, ככלי עזר למערכת הפיקוח החשבונאי.

3.4.5. ביטול העבודה הידנית של פיצול תשלומים לסעיפים תקציביים ושל סיכום טורים והכנת אסמכתאות לרישום, עם העברת כל התהליכים הללו לעיבוד אוטומטי.

3.4.6. הכנת מאזני-בוטח תקופתיים - חודשיים ותלת-חודשיים - לפי הצורך.

3.4.7. מעקב אחר ביצוע ושינויים בהתחייבויות ופיקוח על זמן תחולת התשלום, לפי התאריך מהסודר של גמר העבודה.

3.4.8. תחזית חודשית לבנייה-מוחנית בתכנון העבודה לפי תאריכי גמר מסוערים לזלבי התקדמות, ורישום התאריכים בטופס תנאי תשלום, המצורף לחוזה. הקבלן יגיש את תכנון העבודה לאגף הביצוע, לאחר אישור המרכז.

... ..

- 4. דרישות המכרז
- 4.1. פרוט ההצעה:
- 4.1.0. השיטה המוצעת.
- 4.1.1. תכנון כולל של המערך בלביו השונים למחשב פרוט הסלבים בתכנית ואפשרויות ההרחבה.
- 4.1.2. מקורות הקלט.
- 4.1.3. הכלטים לדריגים השונים של הארגון.
- 4.1.4. המבנה האירגוני לאור השיטה המוצעת
- 4.1.5. סיוע החברה בארגון הדרכה והכשרת כוח אדם.
- 4.1.6. הקמה והטבה של נתונים קיימים.
- 4.1.7. הרצה.
- 4.1.8. הפעלה מוטפת.
- 4.1.9. ביצוע שינויים בתכנון ובתכנית במסך תכנון הפרויקט ולאחר הפעלתו.
- 4.1.10. הכנת דוקומנטציה כולל מערכת טפסים.
- 4.1.11. הציווד המוצע להפעלה (יש לבדוק את האפשרויות והכדאיות של השימוש בתקדורת להזרמת נתונים ולתאילחות)

1. The first part of the report
2. The second part of the report
3. The third part of the report
4. The fourth part of the report
5. The fifth part of the report
6. The sixth part of the report
7. The seventh part of the report
8. The eighth part of the report
9. The ninth part of the report
10. The tenth part of the report
11. The eleventh part of the report
12. The twelfth part of the report
13. The thirteenth part of the report
14. The fourteenth part of the report
15. The fifteenth part of the report
16. The sixteenth part of the report
17. The seventeenth part of the report
18. The eighteenth part of the report
19. The nineteenth part of the report
20. The twentieth part of the report

4.2. מחיר ההצעה והערכת התזומות.

4.2.1. מחיר כולל לביצוע הפרויקט עד הפעלתו המוצלחת

4.2.1.1. פירוט התזומות המוצקות לפי סוג כח האדם בשלבי העבודה השונים.

5.2.1.2. מחיר כולל לאחזקת המערכת מתן הנה הראשונה מיום הפעלתה התקינה על כל דרישותיה. וכן עבור כל חודש נוסף.

4.2.2. מחיר לביצוע סינויים במערכת לאחר ההחל בלב הכתיבה.

4.2.2.1. מחיר למעט תכנון.

4.2.2.2. מחיר למעט תכנות.

4.2.3. : אומדן מחייב לגבי טעות מחשב לתרגום (COMPILATION)

ניפוי (DEBUGGING) והרצות נסוי (TEST-RUN)

במתקן שיאור ע"י המסד כשגוריות לתיאום עם

בעל המתקן החול על הזוכה במכרז האומדן הנ"ל בססיה

של 25% יחייב את המציע.

4.2.4. אומדן מתן ההרצה הסופית בתדירות הדרושה ע"פ

התוכנית וכמות הנחונים המוערת.

1.1.1. Introduction

1.1.2. Objectives

1.1.3. Scope

1.1.4. Methodology

1.1.5. Organization of the Report

1.1.6. References

1.1.7. Appendices

1.1.8. Conclusion

1.1.9. Summary

1.1.10. Final Remarks

1.1.11. References

1.1.12. Appendices

1.1.13. Conclusion

4.3. פרטים על החברה

וכח האדם לביצוע הפרויקט

4.3.1. נתונים על המציע.

- 4.3.1.1. ניסיון המציע בענ"א ומערכות ניהול.
- 4.3.1.2. ניסיון המציע בתכנון והפעלה מערכות דומים.
- 4.3.1.3. נתונים על המציע (בעלות, רישום, וחק, שטחי התמחות, סמכויות חתימה וכדומה).
- 4.3.1.4. לקוחות אחרים שעבורם ביצע המציע עבודה (פירוט הלקוחות והעבודות).

4.3.2. פירוט כח האדם שיועסק בפרויקט.

- 4.3.2.1. השכלה פורמלית / כללית ומקצועית).
- 4.3.2.2. ניסיון בענ"א ובמערכות ניהול.
- 4.3.2.3. מבנה ארגוני של כח האדם שיועסק בפרויקט (מנהל הפרויקט, יועצים, עובדים בכירים וכו').
- 4.3.2.4. ציון התחומות של כל אחד מהנ"ל בחורגי העבודה בכל שלב ושלב.

הערה: במידה שאחד העובדים לא יועסק באופן מלא בפרויקט יש לציין זאת במפורט.

4.4. פירוט חכנית העבודה לביצוע הפרויקט.

- 4.4.1. תאור שלבי העבודה. לוח זמנים של השלבים השונים לרבות שלבי פיתוח המערכת מעבר לתורין ההפעלה.
- 4.4.2. חכנית עבודה מפורטת. לוח זמנים ותרומים למעקב אחר הביצוע של הפרויקט עד הפעלתו כמפורט בהצעת מחיר בסעיף 4.2.1.
- 4.4.3. חכנית העבודה החייסס להצעת שיטת התכנון והתכנות שיכללו בהצעה.

הערה: השלב הראשון בחכנית יהיה מיכון מערך הכספים

תוך המשך שמוש המערכות הקיימות. נוח המערכת חייב לכלול התיחסות למערכות הקיימות: האם תופעלה באורח קבוע כחלק מהערך החדש או הצעה למערכות חליפיות.

1. The first of these

is the general

2. The second of these

3. The third of these

4. The fourth of these

5. The fifth of these

6. The sixth of these

7. The seventh of these

8. The eighth of these

9. The ninth of these

10. The tenth of these

11. The eleventh of these

12. The twelfth of these

13. The thirteenth of these

14. The fourteenth of these

15. The fifteenth of these

16. The sixteenth of these

17. The seventeenth of these

18. The eighteenth of these

19. The nineteenth of these

20. The twentieth of these

21. The twenty-first of these

22. The twenty-second of these

23. The twenty-third of these

24. The twenty-fourth of these

25. The twenty-fifth of these

26. The twenty-sixth of these

27. The twenty-seventh of these

28. The twenty-eighth of these

4.5. השיטה המוצעת

בהתאם לפרק 4 ייכלל הפירוט כדלקמן:

- 4.5.1. פירוט כללי של השיטה המוצעת (רצוי תרשים זרימה מפורט).
- 4.5.2. רשימת הקלטים המסתתפים במערכת ומקורם.
- 4.5.3. מבנה רבי הקבצים המסתתפים במערכת ואופן ארגונם.
- 4.5.4. רשימת הפלטרים המסתתפים המערכת וניתובם.
- 4.5.5. תרשים זרימה האינטרמדיה במערכת.
- 4.5.6. תרשים תהליך הקמת המערכת.

4.6. תנאי המכרז

- 4.6.1. הדוקומנטציה והתכניות שיוכנו ע"י המציע יהיו קנינו הבלעדי של המסדר לרבות זכות חוזרית בהן והפציע חייב למסרם למסדר בכל עת.
- 4.6.2. על המציע לשמור בסודיות אל כל הנתונים שיוגשו לידיעתו במהלך הגשת ההצעה.
- 4.6.3. העבודה תוגנה ותבוצע בחיתוף מלא עם צוות הנתייה של המסדר.
- 4.6.4. התכניות תיכתבנה בטופס *COBOL USAI* או בכל טפה אחרת בתאום ובהתאם להנחיות של המסדר.
- 4.6.5. המציע שיוזכה במכרז יידרש לחתום על חוזה בינו לבין הממשלה לפי נוסח שיוכנן ע"י היועץ המספטי של המסדר, כל עוד לא נחתם חוזה כזה ע"י המציע וע"י מי שמוסמן לכך מטעם המדינה לא תיחשב כל הודעה מצד המסדר על קבלת הצעתו במלואה או בחלקה, כמחייבת את המסדר.
- 4.6.5.1. לעניין החוזה האמור אסן רואים את תנאי המכרז המפורטים כממציים את כל התנאים שהמסדר יהיה רשאי להכניס לחוזה האמור.
- 4.6.5.2. סרב המציע לחתום על החוזה ייחשב כמי שחזר בו מהצעתו ויהיה צפוי לחילוט הערבות הבנקאית האמורה לכיל. אולם אם נכלל בחוזה סינוי מהותי לרעת המציע לא תחולס הערבות הבנקאית.

7. 4. 1974 1974

can't say a word

1. 1911

5. המצב המיכוני הקיים.

5.1. עד היום תוכננו מטפר מערכות המתיחסות לחלקים שונים ומוגדרים

מכלל פעילויות המטרה. חלקן פותחו למיכון מחוך ראיה
אינסטרטיבית אולם תכנית האב כפי שהוצעה ב-1969 לא מומשה.

השמירה על מסגרת כללית בפיתוח המערכות מצאה את ביטוייה
בהקפדה על הקשר בין המערכות וע"י ניצול העיקרון של קליטה
חד פעמית של נתונים ושימוש חוזר בהם לתועלת כלל
העיבודים.

5.2. המערכות הפועלות הן:

5.2.1. מערכת התקדמות הבניה העירונית זו מערכת מעקב על
כלל הנתונים הפיזיים והמסרד בונה. המערכת מסוגלת לתת
דוחות חתכי והתפלגויות של כלל יחידות הדיור לפי דרישה.

מערכת זו ניזונה בעיקרה מאינפורמציה של המחוזים כאשר
הנתונים הקבועים על יח' הדיור כגון זיהוי מקום,
יעוד, שטח קבלן וכו' מוזרמים פעם אחת ע"י העוזר הטכני
במחוז.

הנתונים המסתנים כמו סלב ותחזית גמר מוזרמים מידי הוועד
במודש ע"י מפקחי הבניה.

5.2.2. מערכת האיכלוס - ניזונה מתוך הקובץ של התקדמות הבניה
מחד נתונים מתוך פרוטוקול מחירים וכתב העברת רכוש בתהליכי
סיום האכלוס, ונתוני מצב אכלוס של יח"א מהחברות המיכנות.

5.2.3. מערכת הבניה הכפרית - מערכת זו דומה במידה רבה
למערכת התקדמות הבניה העירונית מתייחסת לבניה בהתייחסות
דהינו קיבוצים, מושבים, ועליות חדשות.

5.2.4. מערכת מעקב הזמנות תכנון - מערכת זו באה לייעל את תהליך
הוצאת ההזמנה למתכנן ותהליך התשלומים למתכננים עבור
עבודות התכנון.

1. THE PROBLEM.

The first problem is to determine the conditions under which the system is stable. This is done by examining the characteristic equation of the system. The characteristic equation is a polynomial equation in the complex plane, and its roots determine the stability of the system. If all the roots have negative real parts, the system is stable. If any root has a positive real part, the system is unstable.

The second problem is to determine the conditions under which the system is asymptotically stable. This is done by examining the characteristic equation of the system. The characteristic equation is a polynomial equation in the complex plane, and its roots determine the stability of the system. If all the roots have negative real parts, the system is asymptotically stable. If any root has a positive real part, the system is unstable.

The third problem is to determine the conditions under which the system is BIBO stable. This is done by examining the characteristic equation of the system. The characteristic equation is a polynomial equation in the complex plane, and its roots determine the stability of the system. If all the roots have negative real parts, the system is BIBO stable. If any root has a positive real part, the system is unstable.

The fourth problem is to determine the conditions under which the system is LTI. This is done by examining the characteristic equation of the system. The characteristic equation is a polynomial equation in the complex plane, and its roots determine the stability of the system. If all the roots have negative real parts, the system is LTI. If any root has a positive real part, the system is unstable.