

סמך

ישיבות הנהלה

השם

שם: משה פז

שם:

מזהה פז:
מזהה לוגי:
כתובת:



תיקי הנהלת המשרד - ישיבת הנהלת

גל - 11 / 5573

192674
26/08/2013

מס פריט:

109.0/11 - 219
02-105-09-04-05

9.5.1
24.10

מנהל ירושלים
24.10.75
דואר נכנס

יד בחדר חל"ו
19 בסוף 75

בג - 101

אל ז. שר ב. דביר, טה"ט י-ם

הגדרות: איגרת התנהלות הפורמט ביום 7/10/75
שריכל מיטיבה הג"ל.

אני מודה לעצמי להעיר על אימת דוח מקוצרה מדי מחוכך
היטיבה. בסיועו הטוב היה לביין שכל המסמכים הדביטו
את ההכרה לעמוד על המקור סגן מנהל המחוז והממוקים
פורטו במקום.

אני מודה שהג"ל ימצא את המידע בהנחייה חזרה ~~למחוז~~
המחוז.

ב.ב.ר. כ"ה
ג. גלגר
מ"מ מנהל המחוז

צופה:

מנהל מחוזות נצרת, תל-אביב, באר שבע, ירושלים

פ-י/א.ק. 23

בז/רמ

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
54 EAST LAKE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60601-3043
TEL: 773-936-5000 FAX: 773-936-5001

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
54 EAST LAKE STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60601-3043
TEL: 773-936-5000 FAX: 773-936-5001

86

—————

ירושלים, ג' בחשון תשל"ו
8 אוקטובר 1975

1975 לאוקטובר 7 / יום ג' חשוון תשנ"ה

השתתפו: השר וה"ה י. שחם, ש. פלג, ש. אלבק, ג. גורדון, ד. בן - יהודה
י. ורדי, ב. צלנר, ב. אבלון, ד. ינאי, איגס, ש. שטיינר,
א. אלטבקר, ס. לפידות, ר. כרמי, א. לחובסקי, ד. אלפנדרי,
י. מרגלית, ב. דכיר.

1. הרשות לפינוי ובינוי

השר תאר את הראיגון של הרשות.

2. השתכנות קבוצתית

השר הביא לידיעת מנהלי המחוזות את התכנית החדשה.

3. תכנית לחיזוק שכונות

סוכם: עד סוף אוקטובר תגובש התכנית לגבי כל המחוזות.

4. מחירי דירות למשתכנים

סוכס: עד ה- 15 לנובמבר ישקול אגף איכלוס העלאה במחירי הדירות בשני שלבים עד 1 באפריל 1976.

5. סטנדרטים לבנייה ולאיכלוס

סוכים: 1. אגף הנדסה יבדוק הצעות לסטנדרטים ויציע פריטים להורדה ופריטים שיש להוסיף ולקבוע סטנדרט קבוע למספר שנים קדימה.

2. אגף איכלוס יבדוק הצעות לסטנדרטים לסיוע.

הנושא יובא לדיון בהנהלה.

6. סיכום פרוגרמה 1975.

טובת: 1. המחזות ירושלים, גליל ונגב יציעו אתרים לקידום פרוגרמה של 1,000 יחידות כל מחוז.

2. אגפי הפרוגרמות והתקציבים יבדקו את נושא התקציבים וצורת המימון.

רשם: ב. דביר

מדינת ישראל
משרד השיכון
לשכת המשנה למנהל הכללי

ירושלים, כב' באב תשל"ה

30 ביולי, 1975

אל; חברי ההנהלה המצומצמת

מנהלי מחוזות
אור י. אטיף
4 (ב) אחיל ירושלים

רצ"ב לעיונכם הקריטריונים להשתכנות של קבוצות מאורגנות.

נא הערויכם.

בברכה
ש. פלג
משנה למנהל הכללי

העתק: שר השיכון
המנהל הכללי.

קריטריונים להשתכנות במרכז של קבוצות מאורגנות

1. הגדרה

קבוצת משתכנים מאורגנת תוגדר לפי התנאים הבאים:

- 1.1 קבוצה מאורגנת, חוכר קבוצה ממרכז הארץ שתביע רצונה לגור במרכז באחת מערי הפיתוח.
- 1.2 קבוצה מאורגנת של עולים שתוצה לגור בערי הפיתוח והשכונות החדשות בירושלים.
- 1.3 כשני שלישי מחברי הקבוצה יהיו בעלי זכאות של משרד השיכון.
- 1.4 קבוצת משתכנים תאובחן ע"י מאבחנים ספציפיים המחייבים הזדקקות לשירותים קהילתיים מיוחדים.
- 1.5 גודל הקבוצה יהיה 300 - 150 משפחות. (בעיות נלוויות, כוודים צעירים וקשישים לקבוצה תיבדק בנפרד ולגופו של עניין).
- 1.6 ביצוע הפרויקט לא יהיה למטרות רווח.

2. פרוגרמה ותכנון

- 2.1 הבניה תהיה בסטנדרט ובקריטריונים המקובלים במשרד השיכון. בתוספת אביזרי הבניה בחוף הדירה הנחוצים ומקובלים בחיי הפרט בקהילה מיוחדת זו, (כגון כיורים ומשטחים להקמת סוכות) באישור משרד השיכון.
- 2.2 הבניה תהיה במסגרת הפרוגרמה השנתית של משרד השיכון וחבוצה בשני שלבים לכל היותר. כאשר גודל הקבוצה 150 משפחות יהיה הבצוע תוך שנתיים. כאשר גודל הקבוצה 300 משפחות יהיה הביצוע תוך שלוש שנים.
- 2.3 משרד השיכון ישלים התכנון של הפרויקט, כולל שלב 1:1250.
- 2.4 הקצאת השטח למוסדות ציבור חושפע מיחודה של הקבוצה. הקבוצה תחייב להשקיע אח הכספים הדרושים במוסדות אלה מעבר לסטנדרט המקובל במשרד השיכון. חלקו של משרד השיכון בהשקעה יהיה כפוף לתקני מוסדות ציבור ביחס להיקף האוכלוסיה ולסטנדרטים המקובלים במשרד השיכון להקמת אותם מוסדות. סכומי ההשקעות של משרד השיכון ואופן שחרורם יקבעו בהתאם לתכנית, הקציב ופרוגרמה שנתית למוסדות ציבור.

- 2.5 האתרים שיוצגו לקבוצה יהיו בערי הפיתוח ובשכונות החדשות בירושלים, כאשר המיקום יקבע ע"י ועדה מוסמכת.
- 2.6 מחירי הבניה והמכירה יהיו מבוקרים ע"י משרד השיכון.
- 2.7 השטחים שיוקצו למוסדות הציבור יחואמו ע"י מינהל מקרקעי ישראל והרשויות המקומיות הנוגעות בדבר.
3. הקצאת הקרקע
- 3.1 הקצאת הקרקע תהיה לפי הקריטריונים המקובלים במשרד השיכון כתאום עם מינהל מקרקעי ישראל באותה עת.
- 3.2 מחירי הקרקע לזכאי משרד השיכון יהיו כמקובל בזמן ההסדר. למשתכנים שאינם זכאי משרד השיכון תהיה בהתאם להערכת שמאי ממשלתי בעת ההסדר.
4. אכלוס
- 4.1 המועמדים יאושרו כתאום עם ועדה אכלוס מחוזית מתוך מועמדים שיומלצו ע"י היוזמים.
- 4.2 משרד הקליטה והסוכנות היהודית יאשרו את הרשימה השמית של העולים בקבוצה.
- 4.3 במידה ולא תהינה החקשרויות לדירות עד לשלב הגמר, תהיה למשרד השיכון זכות למסור דירות אלה למועמדיו בחיאות עם מארגני הקבוצה.
- 4.4 חוזי ההשתכנות ברכישה או בשכירות בין הקבוצה המארגנת לבין המשתכן הבודד יאושרו ע"י היועץ המשפטי של משרד השיכון.
- 4.5 אכלוס דירות בשכירות, כמידה ותהינה, תאוכלסנה לפי הוראות משרד השיכון במועמדים שיומלצו ע"י היוזמים. גובה וחנאי שכר הדירה יאושרו ע"י משרד השיכון.

5. מימון

- 5.1 מימון הבניה יהיה כהתאם למקובל במשרד השיכון (נוהלי המימון רצ"ב).
5.2 משרד השיכון יוכל במסגרת תכניותיו לאשר השתתפות מימון, מתוך תקציבי הבניה הישירים או העקיפים (אמיסיות) לבניה יח"ד. הוא הדין במוסדות תצבור, ובלבד שיכללו בפרוגרמה המאושרת של המשרד.

6. הבטחת הביצוע

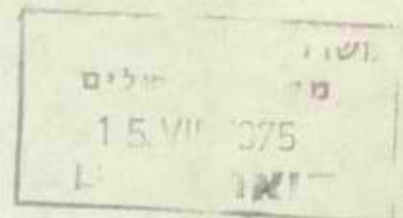
- 6.1 הבניה תבוצע באמצעות חברת בניה ציבורית, או ע"י קבלן - בשני המקרים, החברה או הקבלן חייבים באישור משרד השיכון.
6.2 להבטחת ביצוע הבניה תמציא הקבוצה ערבויות בנקאיות לפי הוראת החכ"ס.
6.3 יחתמו חוזים בין משרד השיכון לקבוצה ולחברה הבונה, ובין הקבוצה לחברה/קבלן הבונה. החוזים יהיו אחידים לכל הקבוצות ויוכנו ע"י משרד השיכון. במידה והיזמים/מארגנים לא יגרמו להתחלת הבניה בפועל תוך חצי שנה מהיום שבו אפשרו לקבלן לעלות על השטח ולהתחיל בבניה, יבוטל החוזה וההסדר לגבי הקבוצה.
6.4 ביצוע האכלוס יהיה באמצעות חברה ציבורית מאושרת או ע"י הקבוצה ישירות, במידה ויש לה מערכת אכלוס מאורגנת לשביעות רצונו של משרד השיכון.

7. נוהל

- 7.1 הקבוצה תאשר ע"י ועדה בהרכב מנהל אגף פרוגרמות, מנהל אגף האכלוס, מנהל אגף המימון והמחוז הנוגע בדבר. יו"ר הועדה - המשנה למנכ"ל. לגבי עולים, יתאם המשנה למנכ"ל את הנושא עם הועדה הבינמשרדית.
7.2 יעובד שאלון לקבוצה שיפרט מהותה ומרכיביה ויכלול הפרטים שזוינו לעיל, וכן הוכחה להנחת דעת משרד השיכון על יכולת הקבוצה לארגן, לממן, וכד', הקמת הקריה.
7.3 אישור הקבוצה ומועד ההמלצה להקצאת קרקע מותנים באמצעים, פרוגרמה, קרקע זמינה ומדיניות משרד השיכון באותה עת.

משרד השיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י"ח תמוז תשל"ה
27 יוני 1975



סיכום דיון בהנהלה המורחבת שהתקיים ביום ג' ה- 27 למאי 1975.

השתתפו: המנהל הכללי מר ד. וינשל וה"ה ש. אבני, ש. פלג, י. שחם, ש. אלבק, ס. לפידות, ג. גורדון, ב. צלנר, א. בן-דור, י. ליש, י. ורדי, ז. איגס, ב. צ'רניאבסקי, ד. בן - יהודה, ד. אלפנדרי, צ. אורן, ב. דביר.

1. תאום בין דירקטורים בחברות ציבוריות

מר י. ורדי, מנהל לשכת החברות הגיש תזכיר בנושא.

ס ו כ ס:

1. בכל דירקטוריון יהיה נציג משרד השיכון שתפקידו באותו דירקטוריון לתת תשומת לב מיוחדת לנעשה באותה חברה, הוא ישמש כאחראי בכיר לנעשה בחברה.

2. לקיים דיונים בפורום של הנציגים בדירקטוריונים והפונקציונרים של משרד השיכון, בדיונים יועלו הנושאים הבאים.

- א. הגדרת המדיניות
- ב. קיום נוהלי עבודה לביצוע המדיניות
- ג. הכנת תקציב שנתי מלווה בתכנית עבודה לשנה אחת לפחות.
- ד. דיווח על ביצוע תכנית העבודה.
- ה. ביקורת פנים של החברות.

2. אימות קבלת דירות עולים.

ס ו כ ס:

1. דירה תחשב כ"נתקבלה" לאחר שנחתם פרוטוקול בין נציג החברה המאכלסת ונציג משרד השיכון בשטח.

2. העתק הפרוטוקול יועבר לגורמים המפורטים מטה.

- א. המחוז הנוגע
- ב. מרכז למידע - להכנת הניתוחים וביצוע האימות עם דו"ח התקדמות הבנייה.
- ג. אגף איכלוס - כל עוד הוא מטפל בדוחות העברת רכוש.
- ד. אגף הנדסה - לשם הכנסתו לתיק החוזה הנוגע.
- ה. לגזברות --- לתשלום כספים.

הדו"ח הרשמי של משרד השיכון יוכן על ידי המרכז למידע, השיטה תקבע בין אגף איכלוס והמרכז למידע.

3. חופשות

חברי ההנהלה המורחבת יודיעו למר י. מרגלית התאריכים בהם הם יוצאים לחופשות ומילואים.

רשם: ב. דביר

משרד השיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ד באב תשל"ה
1 באוגוסט 1975



אל: מנהלי אגפים.
מנהלי מחוזות.

הנדון: הפעלת בנייה.

בישיבת ההנהלה המצומצמת מה - 28 ביולי 1975 שהתקיימה בלשכת השר
סוכם כי לא תופעל בנייה מכל סוג שהוא אשר ביזמת משרד השיכון
ללא רשוי מתאים הנדרש ע"פי החוק מהרשות המקומית.

הנכם מתבקשים לדאוג לכך כי אכן החלטה זו תשמר ולודא כי לא יעשו
כל חריגות מהחלטה זו.

בברכה
ב. דביר
עוזר כלכלי למנכ"ל

העתק: מר א. עופר, שר השיכון
מר ד. וינשל, המנהל הכללי
גב' ס. לפידות, מנהלת היחידה לביקורת פנימית.

משרד השיכון
המנהל הכללי

ירושלים, ט' אייר תשל"ה
20 אפריל 1975



אל: מנהל מחוז
חברי ההנהלה

ברצוני להביא לידיעתך קטע מפסק - דין של השופט אסא בבית משפט השלום בטבריה, במשפט נזיקין על הריסת צריף של התובע על ידי "עמידר":

"אינני יודע אם קיימת מדינה בעולם בה נעשים על ידי רשות ממלכתית מאמצים כה רבים לדאוג לשיכונם של אזרחים, ולא סתם לשיכון ראשוני, אלא לשיפור תנאי דיורם מעת לעת. חרה לי היטב לראות כיצד הגיע נציג משרד השיכון כמעט לידי התפרסות בפניו של התובע שיואיל בטובו לקבל דיור חלוף בתנאי רכישה נוחים וייעשה לבעליה של הדירה. ואילו התובע, לא זו בלבד שדחה הצעות נדיבות אלו, אלא ממש בעט בהן.

מדוע בכלל יש להציע לאנשים מסוגו של התובע לרכוש בעלות בדירה? וכי אילו אמצעים כספיים עומדים לרשותו כדי לממן רכישת נכס זה? התובע לא היסס להתבטא בפני כי אפילו יקבל משכנתא בסכום גבוה, הוא לא יעלה אפילו על דעתו לשלמה - ואם כך, מדוע ראוי הוא לפרס?

נראה לי עם כל הכבוד כי הגיעה העת שיחול שינוי רדיקאלי בנושא כאוב זה של שיכון - וכוונתי, לחדול סופית מהפיכתם של דלפונים וקשי יום למיניהם לבעלי רכוש - קרי דירה - שבסופו של דבר אינו אלא בבחינת מעמסה עליהם ומקור לכניסתם לחובות שהם וביניהם ובני בניהם לא יצליחו לעולם לסלקם.

הגיעה העת להחזיר לתודעתו של ציבור רחב זה כי אין כל פסול ורע בקבלת דירה, מרשות ממלכתית או אחרת, בתנאי שכירות נאותים ולא לרדוף אחרי בעלות. דיור בתנאי שכירות הוא פתרון שמזמן היה כבר מקום להנהיגו בארץ, ודוקא כאשר הספק הראשי והעיקרי של דיור לאוכלוסיה הוא המדינה. אין זו מדינה כה עשירה היכולה להרשות לעצמה הענקת מתנות חינם בצורת הקניית בעלות בדירות הנבנות על ידי ידה לתושבים. אפשרויות מגורים - כן וכן אולם מתנות רכוש - בשום פנים ואופן לאו."

ב ב ר כ ה

ד. ויגשל

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

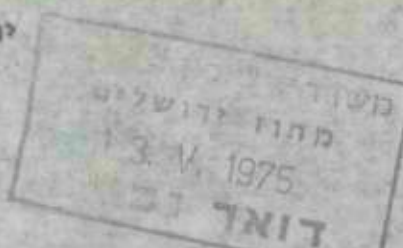
SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET

CONFIDENTIAL

ירושלים, א' סיון תשל"ה
11 במאי 1975



סיכום ישיבת המנהל - שהוקיעה ביום שלישי 6 במאי 1975

השתתפו: המנהל מר ד. וינשל ות"ח ש. אלבק, א. בן - דור, ב. צלנר,
י. אייגס, ג. גורדון, גב' ס. לפידות.

הנושא: תהליך שנתי להכנות לקראת הפעלת בניה

המנהל הכללי הציג תזמנת תהליך שנתי להכנות לקראת הפעלת בניה:
בשאי העבודה מתחלקים מחוזות לשני פרקים עיקריים:

1. איכלוס
2. חכירת פיזית של הבניה.

לגבי שלב האיכלוס.

המנהל הכללי בקש להכין חומר לדיון מעמיק בנושא זה על מנת להגיע
לתוצאות חכירות - הדיון יערך בפגישת מיוחדת בתחילת חודש יוני.

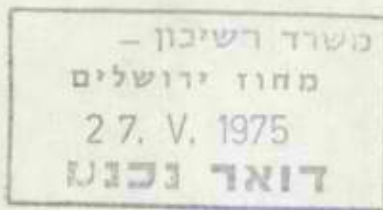
לגבי התכנית הפיזית של הבניה העבודה מתחלקת ל - 5 שלבים: חכירת עבודה,
כצוע, והערכת הכצוע. כל שלב כג"ל ומנהל ב - 3 רמות: ארצי, מחוזי וישובי
- עד אשר, כרגע שהיה חכירת עבודה במחוז עליו להפעיל באחריותו כשינוף
עם המשרד הראשי.

- השלבים הם כולקמן: - אישור תכנית עבודה
- אישור המכצע וחתימת חוזה
- שפוט תכנית (לגבי מכנון, שכונות וסיפוט חרשים):
- אישור סופי;
- הערכת הכצוע;

מנהלי מחוזות העירו או הערותיהם על הצעת התהליך הג"ל.

מ ש ר ד ה ש י כ ו ן
המנהל הכללי

ירושלים, ט"ו סיון תשל"ה
25 במאי 1975



אל: חברי ההנהלה המורחבת.

הנדון: טיפול בפניות הצבור.

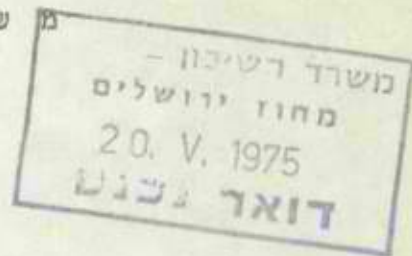
1. במגמה לשפר את הטיפול בפניות הצבור הוחלט להקים, במסגרת אגף האכלוס יחידה לפניות צבור.
היחידה תטפל בפניות הצבור המופנות בכתב ללשכת השר, המנכ"ל וראשי אגפים. את תלונות הצבור מכל סוג יש להפנות לפי הנוהל הקיים לנציב תלונות הצבור. ההסדר החדש אינו בא לשנות דרכי עבודתה של יחידה זו.
2. היחידה לפניות הצבור תטפל במתן תשובות ענייניות וסופיות שיש בהם משום גמר הטיפול בפונה. הטיפול בפונה יעשה בשתוף ובתאום מלא עם הנהלת המחוז הנוגע בדבר.
נקבע כי תהליך הטיפול במקרים המסובכים ביותר לא יארך יותר מחודש מיום קבלת הפניה על ידי היחידה. לכן, הנכם מתבקשים לתת עדיפות מיוחדת לטיפול בנושאים אשר יועלו על ידי יחידה זו.
3. היחידה תחל לפעול ביום א' ה- 15 ביוני 1975. עד לתאריך זה יבוצעו הפעולות הבאות:-
 1. ארגון היחידה מבחינת כח אדם ואמצעים
 2. העברת הפניות הקיימות בתהליך טיפול ליחידה.
 3. הכנת נוהלים (בתאום עם מנהלי האגפים והמחוזות ובאישורי).האחריות הישירה להקמת היחידה והפעלתה הוטלה על מר דוד איש-שלום סגן מנהל אגף אכלוס.
אודה לכם על שתוף פעולה עמו.
4. החל מיום הפעלת היחידה האמורה יבוטלו כל ההסדרים הקודמים שהיו נהוגים במשרד בנושא פניות הצבור.

ב ב ר כ ה

ד. וינשל

העתק: שר השיכון.

משרד השיכון
לשכת המנהל הכללי



ירושלים, ד' סיון תשל"ה
14 במאי 1975

סיכום ישיבת הנהלה מורחבת עם השר מיום ג' 6 במאי 1975 בירושלים.

השתתפו: השר, המנכ"ל מר ד. וינשל וה"ח ד. בן - יהודה, י. שחם, ש. פלג
י. ורדי, ב. אבלין, ז. ברקאי, ב. צ'רניאבסקי, י. מרגלית,
צ. אורן, ש. אבני, ש. אלבק, ג. גורדון, י. אייגס, א. בן - דור,
ב. צלנר, ש. שטיינר, ד. אלפנדרי, י. ליש,

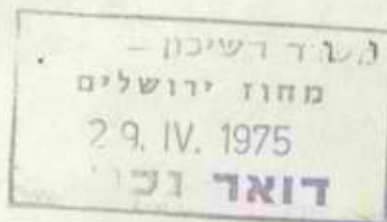
ס ו כ ס:

1. גמר בנייה - יש לדאוג שתכנית הגמר והפיתוח תהיה כלולה בתכנית העבודה - לטיפולם של מנהלי מחוזות וצ. אורן.
2. כל בנייה על הקצאת קרקע של משרד השיכון תהיה כלולה בדיווחים ובפרוגרמה מראש.
התכנית לביצוע הנ"ל תעובד על ידי המרכז למידע בשיתוף עם המחוזות אגף פרוגרמות ובאישור המנהל הכללי.
3. מנהלי המחוזות יגישו לשר רשימת יחידות דיור שהופעלו מתוך הפרוגרמה 1975, תחזית הפעלה ורשימת הדירות שהפעלתן נתקלת בקשיים.
4. בחוברת הפרוגרמה יש לשנות ולכתוב במקום "זוגות צעירים תקציב" - "זיור פגום", ובמקום "ותיקים באזורי פיתוח" - "עוברים לערי פיתוח".
5. הבעייה הכוללת של בנייה ואיכלוס בבאר - שבע תועלה לדיון לקראת הכנת הפרוגרמה לשנת 1976.

א"ח
מנכ"ל
מחוז
א. בן-דור

ה ו ח ל ט:

במחזור המכירות הבא של דירות זוגות צעירים יבוטל מחיר הגג כמגבלה לקבלת סיוע, ותשאר רק מגבלת שטח הדירה.



משרד ההשכלה
לשכת המנהל הכללי

סיכום משיבת תהלה המורחבת שהתקיימה ביום ג' 8 אפריל 1975.

השתתפו: המנכ"ל מר ד. וינשל וה"ה ג. מרגלית, ש. אבני, צ. אורן.
י. לוי, ז. ברקאי, י. ליס, א. בר - און, מ. מרחב, בן - ישי,
ס. לפידות, ב. צלנר, ורהפטיק, ג. גורדון, ש. פלג, י. שחם,
ד. ינאי, ד. בן - יהודה, א. לחובסקי, פרנקל, א. בן - דור.

1. מצב המחירים בחברות

המנכ"ל דיווח כי סוכס עם חברות הבנייה הגדולות על הורדת מחירי הבסיס כדלקמן:

מחיר הבסיס לממ"ר בנייה	6%
התחלת ספיגת האינדיקס	3%
ביטול תוספת בתיים טוריים	2%
ביטול תוספת גיאוגרפית בנגב	6%

כמו כן סוכס על תוספת 1½% לב.ג.מ. למי שיתחייב בחוזה להעדר תביעות.

אגף תכנון והנדסה יוציא חוזר מפורט.

2. מיקלוט ומיגון לשנת 1975 - הצעת תוכנית.

מר ש. אבני סקר את הנושא (לפי דף הסבר מצ"ב שחולק לנוכחים)

ס ו כ ס:

1. לאחר אישור ועדת המיגון העליונה יופץ המסמך במשרד בצירוף חלק מהפרוגרמה.

2. מר ש. אבני יזמן פגישה בנושא בעיות מיגון טכניות בה ישתתפו ה"ה ז. ברקאי, י. שחם, צ. אורן.

3. פיתוח טכנולוגי של ענף הבנייה.

מר לויין מסר סקירה על התוכניות לפיתוח טכנולוגי של ענף הבנייה,

סוכס כי:

אגף תכנון והנדסה יכין תוכנית עבודה קונקרטית הכוללת הגדרת מטרות, תוכניות פעולה, לוחות זמנים, מחקרים ואמצעי תיאום.

התוכנית תוגש למנהל הכללי עד ה - 15 במאי 1975.

חשבונית 1/38

משרד השיכון
לשכת המנהל הכללי

ש.ו.מ.ד.
13. IV. 975
דו

סיכום יום העיון אשר הוזקיים ביום ד' 12 למרץ 1975 ביער ירושלים.

השתתפו: ד. וינשל, י. שחם, ז. ברקאי, א. כן - דור, ב. צלנר, י. פנט, א. בר - און, ש. אלבק, ס. לפידות, מ. מרחב, י. לוין, י. מרגלית, ג. גורדון, ד. כן - יהודה, ד. אלפנדרי, ב. דביר.

המנכ"ל פתח ונתן סקירה על הדיונים עם החברות בנושא מחירי הבסיס, הצעת משרד השיכון להורדה של 10% ממחיר הבסיס לעומת 3% לפי הצעתם של החברות. כמו כן דיווח המנכ"ל על רעיון "פול" הקרקעות והשיקולים לביצוע רעיון זה. השיקולים היו: -

- א. יצירת מלאי קרקעות לבנייה ברצועת החוף.
 - ב. מתן שליטה למשרד השיכון על היקף הבנייה הפרטית ברצועת החוף.
- כמו כן ב"פול" יכנסו גם הרוצים לרכוש זכויות בנייה.

1. עיקרי תכנית המימון.

מר י. שחם דיווח על התכנית המקציבית לשנת 1975 שהיא תכנית שיא לעומת התכניות הקודמות. כמו כן דיווח על הקמת "טפח" ודרכי המימון באמצעותה. על המקורות לביצוע תכניות הסיוע השונות ועל מימון הבנייה. כמו כן הוסברה שיטת המימון החדשה בה המימון זהה לכל היעדים עד שלב שלד. בשלב זה יקבע מה נרכש באמצעות תקציב המשרד ואיזה חלק החברות תמכורנה באחריותן ל"זכאים". מר שחם הביא לידיעת המשתתפים את רעיון חוזה המסגרת שיחתם עם החברות.

ס ו כ ס:

המרכז למידע יחד עם האגפים יכינו תכנית דיווח לפי אתר. כאשר דיווח כזה יפעל ניתן יהיה להגדיר סמכויות מנהל אתר ומנהל מחוז בתחום ניצול תקציבים, ביצוע הגדלות וכו'.

2. מר ז. ברקאי דיווח על התקדמות הדיונים בנושא תכנית החומש. כמו כן דיווח על ביצוע פרוגרמה 1974. מר ז. ברקאי הסביר את הנושאים הדורשים טיפול בשנה הקרובה כמו הכנת קרקעות באמצעות פינויים באיזורים בהם מלאי הקרקעות מוגבל. הובא לידיעת המשתתפים שסה"כ ההפעלה העצמית של המחוזות לפי הצעתם של המחוזות היא נמוכה בהרבה מהתכנית וזאת עקב הבטחות המחוזות לחברות וקבלנים.

דיווח על שילוב פרוגרמה למוסדות ציבור לפרוגרמה ככללוחה.

מ ש ר ד ה ש י כ ו ן
לשכת המנהל הכללי

- 2 -

ס ו כ ט:

המחוזות יכיבו הצעות לצרכים למוסדות ציבור. אגף פרוגרמות יעביר
למחוזות את רשימת הישובים בהם למשרד השיכון אחראיות להקמת מוסדות כינוך.

3. המנכ"ל פתח את הדיון אחר הצהריים והסביר את הרקע להכנת תכנית
אכלוס ותכנית סיוע.

מר ד. אלפנדרי הגיש את המחשבות הראשוניות לקביעת קריטריונים
לאכלוס נכון של שכונות ושל בתים.

מר ד. וינשל סיכם:-

לאור הערות המשתתפים נראה כי אין לקבוע קריטריונים אחידים וקבועים
לכל סוגי האוכלוסיה אלא יש לקבוע עקרונות מנחים.

1. הכוונה על ידי ועדת המציבה כל משפחה - למשפחות ברמת הכנסה
הכי נמוכה.

2. חופש בחירה למשפחה - עם הכוונה באמצעות סובסידיות למשפחות
ברמת הכנסה ובינונית.

רשם: ב. דביר

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including a signature that appears to be "Luz" and some illegible scribbles.

ה ש ר ד
לשכת
המנהל הכללי
י כ ו



ירושלים, כ"ב באדר תשל"ה
5 במרץ 1975

סיכום דיון בישיבת ההנהלה עם מנהלי המחוזות שהתקיים ביום ג' 18.2.1975

השתתפו: המנכ"ל וה"ה י. שחם, ד. אלפנדרי, ז. ברקאי, צ. אורן, י. מרגלית
ד. בן-יהודה, ב. אבלין, י. ליש, ב. צ'רניאבסקי, ס. לפידות
ג. גורדון, א. בן-דור, א. בר-און, י. פנט, ש. אלבק, א. נטף.

1. מימון הפרוגרמה לשנת 1975.

המנהל הכללי דווח על התקציב והמסגרת שאושרו על ידי האוצר.
מר י. שחם, ס/מנכ"ל תקציבים ומימון דווח על בעיות המימון שהתעוררו
עקב היחס בין הבנייה במימון מלא לבין הבנייה במימון חלקי. כמו כן
דווח על אמצעים שהועמדו לרשות חכניות הסיוע השונות ועל הרזרבות
לטיפולם ולבנייה נוספת באם תסתמן מגמה לקראת מיתון.

המנכ"ל מסר כי על צורת מימון הבנייה יתקיים דיון מיוחד. באופן
כללי השיטה החבטת על מימון נמוך ברצועת החוף ומימון גבוה יותר
באזורי פיתוח וזאת על מנת להבטיח מימון נוסף לחברות במקרה ולא
ימכרו דירות באיזורים אלה.

כאמור נושא זה עדיין לא מסוכם. מר י. שחם הודיע כי המסגרות
בבנקים תפתחנה ב- 1 באפריל 1975.

2. פרוגרמת הבנייה לשנת 1975

מר ז. ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות דווח על פיזור הבנייה לפי המחוזות
כדלהלן: -

מחוז הגליל	-	5,700 יחידות דיור
מחוז חיפה	-	4,000 יחידות דיור
מחוז מרכז	-	6,270 יחידות דיור
מחוז הנגב	-	3,500 יחידות דיור
מחוז ירושלים	-	4,000 יחידות דיור

סה"כ 24,000 יח"ד.

מר ז. ברקאי ביקש ממנהלי המחוזות להתחיל בהערכות לקראת פרוגרמה
לשנה 1976 המבוססת על בניית 40,000 יחידות דיור לשנה, בשנתיים
הקרובות.

על המחוזות להעריך לבניית פרוגרמה רב שנחית לשיקום שכונות ובה
ייקבעו סדרי עדיפויות.

ח ש ר ד ה ש י כ ו ן
לשכה המנהל הכללי

- 2 -

הפעלת הפרוגרמה ל - 1975

3.

מר צ. אורן מסר על דרכי ההתקשרות עם חברות הבנייה, איסוף נתונים על בניית החברות בשטח ובדיקת הנתונים. אגף ההנדסה בשיתוף עם המחוזות יקבע מכסות לבניית החברות. כמו כן על המחוזות להעריך להפעלת כ-8,000 יחיד בבנייה ישירה באמצעות מכרזים אשר יהיו גם אינדיקטור טוב למחירי הבנייה לשנת 1975.

ס י כ ו ח:

המנכ"ל סיכם הדיון:-

1. החברות יפעילו בנייה ביחס של 1 דירה מבנייה במימון מלא מול 2 דירות במימון חלקי כאשר יש לראות את החברות כחברות ארציות.
2. על המחוזות לעשות את כל הבידורים אך אין לסכם ולהבטיח הפעלה לחברות. כמו כן אין לסכם הפעלת תכנון באתרים. הדבר יבוצע במישור הארצי.
3. מר י. שחם ינהל את המו"מ בנושא המימון במישור הארצי.
4. במקביל ינהל מר צ. אורן מו"מ על המחירים. בחודש מרץ יסכמו המחוזות ע"פ הסיכומים הנ"ל את היקף הבנייה החברות במחוז.

התפתחות ביצוע תכנית זוגות צעירים

4.

מר ד. אלפנדרי, ס/מנכ"ל לאכלוס דווח על מספר הנרשמים לתכנית החדשה ועל התפלגות הנרשמים לפי סוגי אפיון. כמו כן דווח מר אלפנדרי על מכירת הדירות ליעד זה: ל-14.2.75 נמכרו כ-1650 דירות. יוצא נוהל לטיפול בחריגים במגמה לפשט את הטיפול כמו לאחר התיעצות שתתקיים עם המחוזות יגובש נוהל לסיוע ותיקים באיזורי פיתוח וזאת בתאום עם אגף תקציבים ומימון.

הובא לידיעת המשתתפים כי יוצא נוהל למכירת דירות ע"י חברות כך שכל תקופה מסוימת יציעו החברות דירות למכירה וזאת רק לאחר סיכום המחירים לחברה ולמשתכן. הדבר מצריך טיפול פרלימינרי. מר ד. אלפנדרי דווח על מטרת קרן מאיזון ודרך ניהולה בגזברות.

משרד הדין
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ז בטבת תשל"ה
10 בינואר 1975

17.1.1975

סיכום הדיון בהנהלה המורחבת שהתקיים ביום ג' 31.12.74 בי-ס.

השתתפו: השר, המנכ"ל חברי ההנהלה המצומצמת, ומנהלי מחוזות.

1. תכנית טיפול לזוגות צעירים

מר ד. אלפונדרי דיווח על נתוני הרשמה, אפיון הנרשמים ומצב הסכירות הדירות לזוגות צעירים. כמו כן הביא לידיעת ההנהלה את החלטות הועדה העליונה לזוגות צעירים.

1. בשבע עיירות פיתוח יינתנו פתרונות בשכ"ד לזוגות שצברו 1,000 נקודות ומעלה.

ביתר הישובים סוכם כי בישובים בהם צפויים מספיק פתרונות לשכירות יורד גג הניקוד בהתאם.

2. להמליץ בפני ההנהלה לאפשר לזוגות להרשם בחברות ולהפקיד תשלומים לפני קבלת החשבוה מהמחשב.

3. זכאי תכנית 1973 יוכלו לבצע את זכותם עד 31.1.1975 במקום עד 1.12.1974.

4. במקומות בהם יש יותר מועמדים מדירות נקבע כי קודמים זכאי 1973 אחריהם זכאי 1974 בעלי 800 נקודות ומעלה ואחריהם כל היתר.

5. לוח הניקוד יחוקן עקב השינויים שחלו בתכנון עם תשלום חוסמת היוקר.

לאחר הדיווח הנ"ל הובאו הערות מנהלי המחוזות לתכנית החדשה. לאור הערות אלה ולאור הדיון סוכם:

1. לעודד שכירות בדירות יד שניה אשר יתפנו ע"י הסבת הנאי דיוור שלי ותיקים להם יש צורך בהגדלת החלוקאות.

2. מקרים ספציפיים של חיילים משובחים ורוקים יובאו בפני הועדה העליונה לזוגות צעירים.

3. העלות הגבוהה של דירות בגליל עקב תכנית הכסחונות הבדק ע"י אגף האכלוס ואגף התקציבים ועל בסיס הממצאים תמצא דרך להשוואת המחירים.

מ ש ר ד ה ש כ ו ר ן

לשכת המנהל הכללי

- 2 -

4. להוציא רשימת דירות משלימה בעיירות פיתוח במחירים הנוכחיים.
 5. לא להקטין את גובה ההחזר החודשי עקב הסובסידיה הגדולה כלוא הכי במצב הנוכחי.
 6. אין להקים חברות נוספות לנהול דירות בשכ"ד, בערים בהן יש חברות שיקום ינהל העניין על ידן וביחד הערים על ידי עמידר ועמידור.
2. סכום הפעלה הבנייה 1974
- סוכם:
1. בניית חברות - הרשימה נסגרה ב- 31.12.74. חברות שירצו עדיין לכלול ברשימה בנייה יוכלו לעשות כן אך ילקח בחשבון כאילו הבנייה התחילה בחודש דצמבר והאינדקס יחושב בהתאם.
 2. בנייה ישירה - ניתן להכניס לרשימה רק בנייה שהיא לאחר מכרז וזאת גם באישור מנהל אגף הכנון והנדסה.
3. בסיס חדש למחירי קבלנים
- סוכם:
- החל בינואר 1975 בסיס המחירים לבניית חברות והתקשרות ישירה עם קבלנים יהיה נמוך ב - 10%.
4. הקציב לשנת 1975
- המנכ"ל דווח על השינויים של ההקציב לשנת 1975 עם אגף התקציבים, עמדה משרד השיכון הוא כי בנייה של 30.000 יח"ד הוא היקף מינימאלי. היקף נמוך מזה יגרום להתדרדרות הענף לשפל. המנכ"ל ציין כי יש להצרך לכיצוע תכנון ופיתוח מראש בהיקף נרחב מזה שבשנה השוטפת.
- סוכם:
1. עד חודש פברואר יכין אגף תכנון והנדסה מחיר בסיס חדש.
 2. אגף מימון ותקציבים יבין הצעה לפרוטורציה של בנייה בטימון מלא ומימון חלקי לאור מבנה התקציב שיקבע.
 3. יוכנו קריטריונים להיקף הבנייה שיש לחלק בין חברות בנייה על בסיס כדור מימון ומלאי קרקעות שברשותם.

פ-2

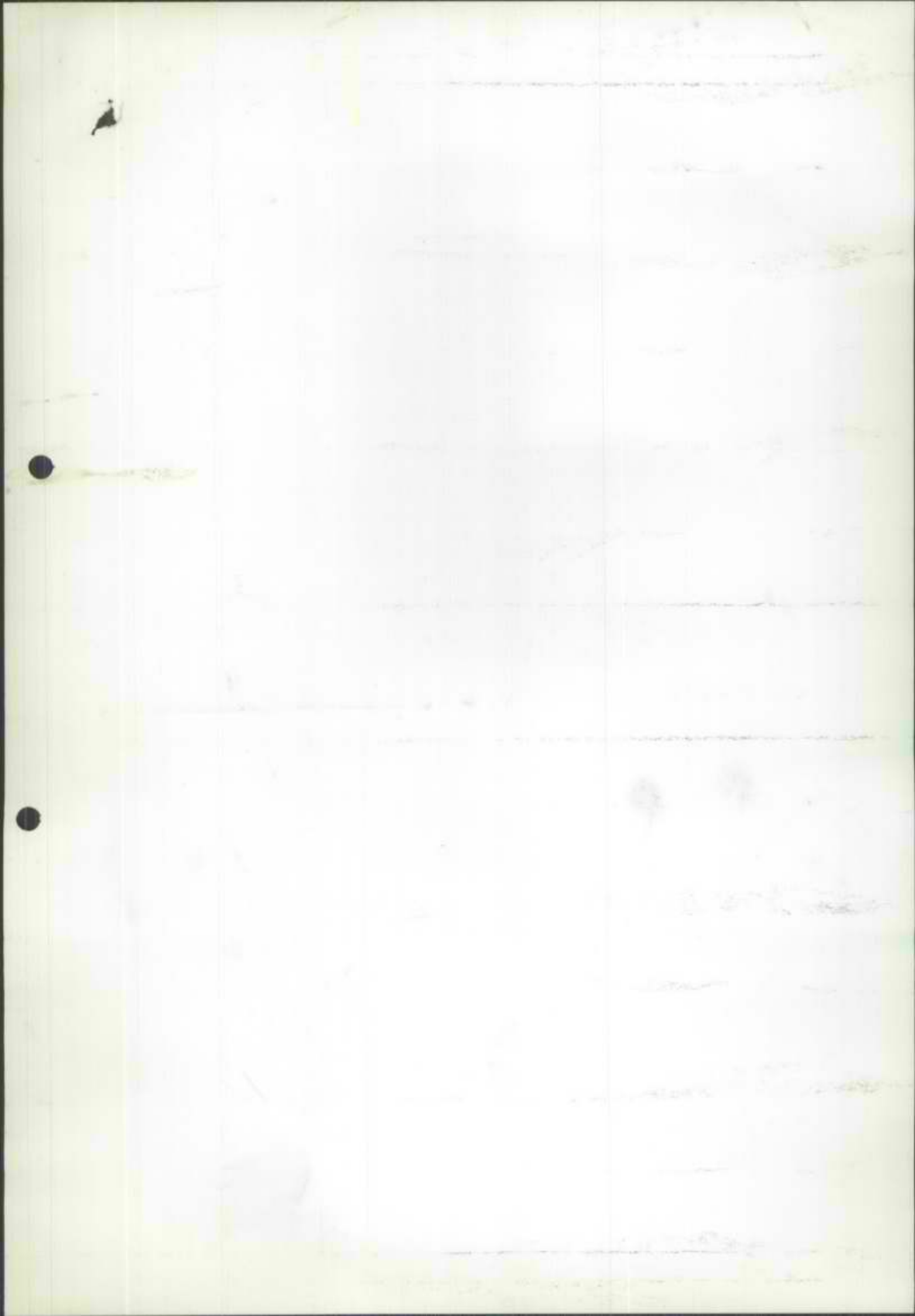
סדר היסטוריה הנחלה מורחבת ביום 31.12.74

1. סכום הבניה ליום 1.1.75 ועריכת מחשק
המרוכמת לשנת 1974/75, (ד"ח הבורה, ד"ח
מחוזות, תחזית מסירת דירות לעולים).
2. בסיס חדש למאזרי קבלנים.
3. תקציב 1975/76.
4. בקייה אכלוס - זבוח בקירים.

הנ"ל נקבע על ידי
המנהל הכללי
ביום 31.12.74
לפי החלטת
המנהל הכללי
ביום 31.12.74
לפי החלטת
המנהל הכללי
ביום 31.12.74

החלטת
הכניית זוו"צ שהועלה ע"י מנהלי המחוזות
בטיפול ההנהלה ביום 31.12.74

- א. הורדת הנקוד המזכה דייר בשכירות - י. פנס.
- ב. העברה לשכירות של דירות 2 חדרים של התכרות שלא נמכרו - י. פנס.
- ג. הגדלת תחלואאות העומדות - (א. בראון - ק. גת, ק. מלאכי, אשקלון)
(ד. יניר - יסובי הספר בהם יש בניה במחנות).
- ד. הוצלת מחירי הדירות - א. בראון.
- ה. הורדת המחזר המודעי לזוו"צ, הלטים מ"ה החזקים - א. גורדון.
- ו. לאי ריטום זוגות שאינם נשואים - י. פנס.
- ז. אי ביצוע הגדלת מסכתאות לזכויות הבניות קודמות - י. פנס.
- ח. ריטום זוו"צ בחברות לפני קבלת ההסדרה מתממשב - פ. אלבק.
- ט. ביצוע סרטיפיקט מדירות חדשות לדירות יד שניה - א. גורדון.
- י. מתן סיוע לזוו"צ בעלי דירות בשטח עד 40 מ"ר.
- יא. הקמת חברות עירוניות לגיהול דירות בשכירות - ט. אלבק.



משרד השיכון
25.5.74

נושד השיכון -
מחוז ירושלים
29. V. 1974
דואר נכנס

אל: חברי ההנהלה המצומצמת
מנהלי המחוזות
היועץ המשפטי
המורשה לטיפול בחלונות הציבור

הנדון: המטרות הכלליות של משרד השיכון.

רצ"ב סיומת תזכיר בדבר המטרות הכלליות של מדיניות השיכון אשר
נדון בישיבת ההנהלה המצומצמת ביום ג' 21 במאי 1974.

הנכם מתבקשים לקיים דיון על מסמך זה עם העובדים הבכירים
ביחידותיכם ולהעביר לידיעתי בכתב את הערותיכם למסמך זה.

בהתחשב בהערות שנקבל ינוסח המסמך מחדש ויהווה בסיס להכנת
תכנית העבודה של המשרד לשנת 1975.

הנכם מתבקשים להעביר הערותיכם לא יאוחר מיום 10 ביוני 1974.

בברכה,

דוד וינשל
מנהל כללי

העתק: שר השיכון

מטרות כלליות של מדיניות השכון

1. אבטחת סרתי דיור נאותים -

- 1.1 אספקת דיור לתוספת מחקי בית (עולים וזוגות צעירים) לפי קריטריונים חברתיים כלכליים ולפי תקני רווחת דיור אשר יוגדרו לצורך זה.
- 1.2 סיפור תנאי המגורים של הגרים בדיור צפוף ופגום והבאתם לתקני רווחת דיור אשר יוגדרו לצורך זה.
- 1.3 הבטחת דיור נאות לאוכלוסיה הקשיחה הנזקקת, לפי תקן רווחת דיור אשר יקבע לצורך זה.
- 1.4 הבטחת תנאי דיור נאותים בהתייחסות, לפי תקני רווחת דיור אשר יקבעו לצורך זה.
- 1.5 עודד תכניות הסכון לסיפור תנאי הדיור של כלל האוכלוסיה. כך, הכנת כלים להספקת סרתי הון לאוכלוסיה היכולה לממן את מגוריה מסך השנים ללא תמיכה.

2. פזור האוכלוסיה בהתאם למדיניות הממשלה -

- 2.1 ייזום מחודש של מדיניות פיזור האוכלוסיה של הממשלה מהאספקס הגיאוגרפי המתבטא בחיזוק עיירות העתוח ע"י עודד התייחסות עירונית וכפרית בגליל, בדרום הארץ ובירושלים.
- 2.2 ייזום ועידוד פיזור האוכלוסיה בתוך אזורים בתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר.
- 2.3 בנית האחזויות והתנחלויות בהתאם להחלטות הממשלה.
- 2.4 הכנת מלאי קרקעות מפותחות להפעלת הבניה באזורים הזונים בארץ.

3. סביבתיות -

- 3.1 גיבוס והעמקת האספקס האורבני בבניה ובפתוח סכונות, חוך אזון בין דירות ומתקנים, סרתי חנוך ותרבות לילדים ומבוגרים, מתקנים לסרתיים מסחריים, מתקנים למחזקים לנוער וסרתיים ירוקים, כל זאת לפי תקנים מוגדרים.

- 3.2 פתוח ערכים אסטטיים בבניה למגורים.
- 3.3 קביעת מדיניות לאכלוס חכונות אחר תביא למיזוג קבוצות אוכלוסיה בהתחשב בנתונייהם התרבותיים, הכלכליים, החברתיים והדמוגרפיים.
4. פיתוח טכנולוגי של ענף הבניה -
- 4.1 פיתוח הענף הבניה וארגונה לפי קריטריונים של קצור מסך הבניה, הוזלת העלות, ספור אכות הבניה וספורים פונקציונליים במגורים.
- 4.2 פיתוח שיטות מיכון וארגון הבניה הקונבנציונלית תוך שלוב הדרגתי של אלמנטים מחוץ לטחום הבניה.
- 4.3 פיתוח חומרי בניה חדשים המותאמים לתנאי אקלים, הנוף, התרבות והרגלי הדיור של התושבים.
- 4.4 פיתוח תקינת חומרי בניה ומוצרי הבניה להבטחת אכות רצויה של הבניה.
- 4.5 פיתוח הידע בתחום הבניה, הפצחו ויחוסו.
- 4.6 קידום וספור הרמה המקצועית של המועסקים בענף הבניה.
5. ויטות הפעילות בענף הבניה -
- 5.1 חמירה על קצב פיתוח מבוקר של תפוקת הענף (מביעת חיאים וחפל).
- 5.2 חמירה על רמת מחירים סבירה של יחידת מגורים.
- 5.3 קיצור מסך הבניה.
- 5.4 הבטחת אספקה סדירה וחספת של גורמי ייצור ומוצרים תעשייתיים לבניה.
6. סימס יעיל ואחזקה נאותה של מלאי הדיור הקיים בישראל -
- 6.1 חמירה על תקינות ואסטטיקה של הדיירות, הסרותים המשותפים וחזיתות הבתים.
- 6.2 חמירה על תקינות ואסטטיקה של התשתית הסכונתית.
- 6.3 נצול יעיל של מלאי הדיור.

מסגרת זו של מטרות יס' לתרגם למערכת יעדים קונקרטיים, דבר זה מחייב בין
היתר מספר עבודות כמו:

— עדכון התקנים המפורטים לרווחת דיור בהתאמה למטרות הבחנות אבטחת הרווחת
דיור.

— עדכון התקנים המפורטים לפיתוח שכונתי ואורבני.

ב' ביטון תשל"ד
25 במרץ 1974

אל
מר ב. דביר
לשכת הסגב"ל

הגדון: סכום דברים מ-30.3.74

בסיכום הדברים מהישיבה שהתקיימה בחאריך הנ"ל
נעלמה הערתי שנאסרו אחרי דברי מר י. שחם
כדלקמן:

" שכונת גילה היא רק אחת מארבעת השכונות הנבנות
ע"י משרדנו בירושלים ומר שחם מנסה למססס פונדיות
על אי אישור תקציבי פתוח מראש "

אנא דאג לתקון סכום הדברים כי להערתי הנ"ל
חשיבות רבה.

ב ב ר כ ה,

א. בר-און
מנהל מחוז ירושלים



משרד השיכון

משרד השיכון -
מחוז ירושלים
24. III. 1974
דואר נכנס

ירושלים, כ"ב באדר תשל"ד
20 במרץ 1974

סכום הדיון על והנהלה מצומצמת עם מנהלי המחוזות שהתקיים ביום ד'
ה-20.3.74. באחד הישיבות בירושלים

השתתפו: המנכ"ל, וה"ח ש. פלג, ש. אבני, י. שחם, ד. בן-יהודה,
י. פלד, צ. ארן, י. ליש, א. גליץ, י. פנט, א. בן-דור,
ג. גורדון, א. בר-און, ב. צ'רניאבסקי, ש. שטיינר, א. לחובסקי,
ב. דביר.

1. פרוגרמה לבנייה עירונית לשנת 1974

מר י. שחם נתן דברי הסבר ללוח המפרט את הפרוגרמה הבניה לשנת 1974.

עולים: ייבנו כ-11,350 דירות מהן כ-3,300 הופעלו בשנת 1973, בהרכב לפי מחוזות ייחבנו
שינויים עקב הדיונים בנושא הבניה באזורי המיתוח.

זוגות צעירים: ייבנו כ-9,000 דירות מהן כ-1,000 יח"ד בניה חקציית והיתרה ע"י חברות.
בנוסף בחוכניה להפעיל בניה של מספר דירות בחוכניה הבניה להשכרה.

עוני פגום: ייבנו כ-5,000 יח"ד.

חוקים באזורי פיתוח: ייבנו כ-2,050 דירות. מספר זה אינו כולל את הכניות "כנה ביהן"
שעדיין לא סוכמו עם המחוזות.

חסכון לבנין: ייבנו כ-3,000 יח"ד, קצרות מסתכנות בזמן מאפרד תשל"ד התכניות.

בסה"כ: הופעלה בשנת 1974 כ-27,000 יח"ד (ללא הבניה שמב הופעלה וכולל הבניה באופנות
וחברות) מהן כ-15,000 בבניה של המשרד בחקציב מלא וכ-12,000 בבניה חברות.

. גם חלק מהן הבניה של 15,000 יח"ד בחקציב מלא חבנה ע"י חברות.

דיון

השר דיווח למשתתפים כי בשיחה עם נציגי חברות הבניה חבנו מהם לפרט את אסטרטגיות הקידום
הבניה.

ג. גורדון (מחוז מרכז) מעריך כי ניתן להפעיל במחוז הרכב כ-75% מהרוב הבניה לשנת 1974

מאוחר יותר הסביר כי מדובר בסיום הסידורים המוצדקים ולא בניה ממש.

לגבי יתר 25% יש לפתור בעיות חסורות בחתום קרקע לבניה. גם החברות מקוננות ליצור

המשרד מסתמכות על קבלת קרקע של המדינה או חובענה הליפין עם קרקע שלהם העולם מתחמם.

צוין כי התעוררה מספר בעיות בהפעלה:

1. התנגדות הרשויות למתן היתרי בניה לדירות יוני חריות.

2. חברות שאין להן חכניות לדירות יוני חריות דבר ייצורם לעיבוד של כ-1/2 מיליון.

השר הביא לידיעת המשתתפים כי בדיונים חונים סוכם כי אין לדירות הבניה חריות הלא יש להשתתף
על חכניות קיימות לדירות חריות.



משרד השיכון

- 2 -

ג. גורדון (המשך) 3. מציע להחליט כי לתכניות מהח"ל, לבנות דירות בגודל שלא יעלה על 3 חדרים.

4. מציע לא הלתחין לקבלת הור"ב אלא לאפשר הפעלה מידית.

י. פנט

1. משרד הקליטה מתנגד לבניית דירות בישובים כמו רכסים, זכרון יעקב וכד' דבר המעכב פיתוח באזורים הנ"ל.

2. קיימות דירות ליעד קליטה העומדות ריקות.

3. המחוז התכונן לבנייה של דירות לכל היעדים בהרכב מסוים של דירות קטנות. שינוי ההרכב יצריך הערכות של מספר חדשים.

4. יש להכין תכניות מודליות לדירות בנות 2 חדרים כי בעתיד הרשויות יסתמכו על החוק ולא יאשרו בנייה מסיפוס זה.

5. קיימות דירות בשטח הנהגות ע"י חברות ללא מסמך או חוזה רשמי.

המחוז מוכן להפעלה בשטח של 75% מהפרוגרמה עד חודש יוני והיתרה עד חודש ספטמבר.

בן-דור (מחוז הגליל)

1. הפרופורציה בין הבנייה התקציבית לבין הבנייה האמיסיונית לזו"צ לא מתקבלת על הדעת. בנייה אמיסיונית באזורי פיתוח תצריך בסופו של דבר מהן הלוואות מתקציב המדינה למשכנים.

2. מבחינה מצאית קרקע לבנייה במחוז הגליל יש בעיות קטנות. מזהיר מפני עלכוב ההפעלה עקב העיכובים בהוצאת המכרזים וקביעת המחירים, נושאים באחריותו של אגף הנדסה.

3. קביעת המחירים לחברות ע"י המרכז, ללא המלצת המחוז גורם לדחיפת מחירי הדירות כלפי מעלה.

צ. ארן

יש להגדיר את המושג "הפעלה", לדעתו הפעלה זה הרגע בו הקבלן מתחיל בחפירת היסודות. לדעתו ישנה אופטימיות יתרה בהערכת מועדי ההפעלה עקב בעיות הקרקע, פיתוח מראש, כח אדם וכלי בנייה.

מר צ. ארן כמנהל אגף הנדסה בפועל מחייב שבכל מקרה שהשטח מוכן לבנייה, יש פיתוח ותכניות מוכנות יפעיל את הקבלן בעזרת הועדה המיוחדת תוך שבוע ימים.

א. בר-און (מחוז ירושלים)

1. אין בעיות קרקע במחוז ירושלים, הבעיות הקדישנות הן בעיות התכנון והרישוי, האחרים הקיימים התמלאו ולכן יש לעבור לאחרים חדשים ובראש וראשונה יש לבצע אסמסה סמסה סמסה פיתוח מראש. למטרה זו אין למחוז הקציב מחאים.

2. כ-1,000 יח"ד שלהם יש תכניות בידי החברות לא נתקבלו המחירים.

3. עקב אופיה המיוחד של ירושלים, שינוי בהרכב גדלי הדירות גורמת לבעיות בהפעלה של כ-2,500 יח"ד בעיר ירושלים.

השר

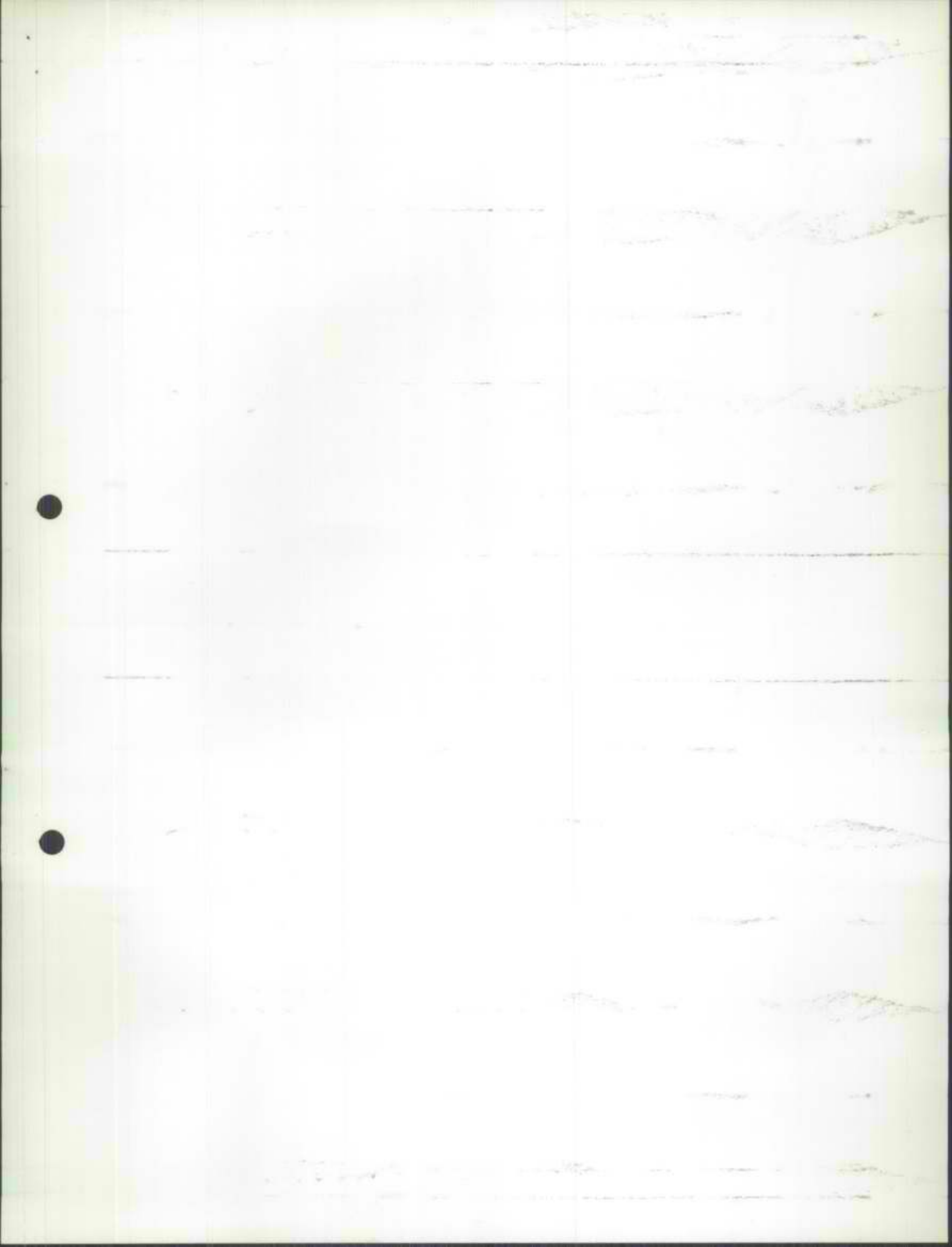
טענות מהנל מחוז ירושלים ייבדקו עם החברות במגישת הקרובה אתם.

צ. ארן (מחוז הנגב)

1. ביום ו' הקרוב מוציא המחוז מכרז לכ-1,000 יח"ד וע"י כך יקבע איזה חברות יבנו וייקבעו מחירי הדיבור.

2. מחזק את הטענה של הצורך בלחץ על משרד הקליטה להפנות עולים לאזורי פיתוח.

3. הבנייה התקציבית ביעד "התיקים" מהווה מנוף ליצירת סטוק דירות קטנות יד שנייה לזוגות צעירים, מבקש לבדוק אפשרות הגדלת הסעיף הזה.





משרד השיכון

(3)

א. ארץ - כללי

מזהיר מפני "זריקה" דירות לבנייה ע"י ענף ללא בדיקה אם הקבלן באמת מסוגל לבנות. כמו כן יש לזכור כי חברות הבנויה ליעדי המשרד משמשות לפעמים באותם קבלנים שמשתמש המשרד בבניה הישירה דבר שיצור תמרות להשגת קבלן כל אחד לצרכיו הוא.
מזכיר כי המשרד התחייב לא לבנות ללא רישוי מהאים.

ב. פלג

1. יש מספר חברות השוקלות בנייה להשכרה לזוגות צעירים כמו רסקו, רובינסטיין, אזורים, אורון, וכד'.
 2. המינהל לא מסכים שחברות העלגה על קרקע שלה ללא המלצה מאימה וקבלה אשור ועדת העסקאות בדרך הפוזדורלית הרגילה.
 3. לדעתו מחיר הדירה מבניית חברות ומחירה הסופי של דירה מבניית המשרד מתאזנים וזאת על אף $6\frac{1}{2}\%$ שמסולם לחברות.
- ב. צ'רניאבסקי הבנייה באזורי פיתוח ובירושלים נמוכה ממה שנקבע בהחלטות הממשלה וזה נכון גם בבנייה של שנים קודמות.

ג. פלג

1. יש להקפיד את כל הדירות מבנייה אמיסיונית לכל היעדים ולא רק חלק כפי שבוצע בשנה שעברה דבר שאפשר "ללא זכאים" לרכוש דירות זולות יותר.
 2. מותר למשרד הקליטה על פי הסכם להחזיק כ-2,000 דירות ריקות בכל הארץ לצורך גמישות באכלוס והפנייה נכונה.
 3. בלוח המפורט שהוגש לדיון יש להפריד בין ירושלים העיר ויתר המחוז.
 4. אין להפעיל בנייה בשטח ללא "הוראות ביצוע".
- ד. אלפנדרוי אין להתנות ביצוע חכניות פיתוח מראש בגביה כספים מסעיף זה ע"ח חכניות שבוצעו.

ד. בן-יהודה

1. יש ליעל ולקצר את תהליך הוצאת הור"ב אך אין לותר עליו.
2. בנייה בשטח ללא חתימת הגזכרות אינה מאפשרת חסלומים לקבלנים וחברות וגורמת לסיבוכים.

ה. שחם - תשובות

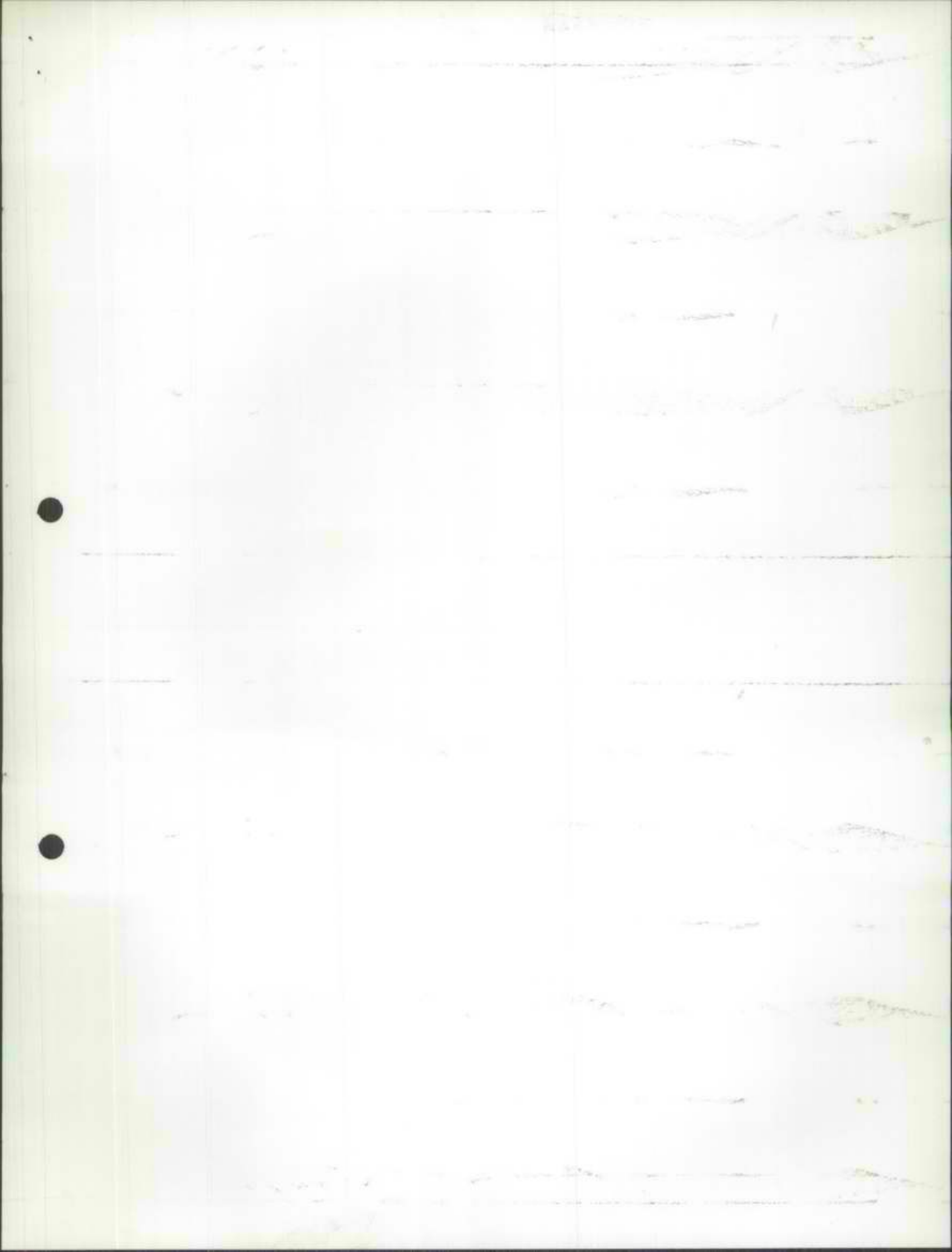
1. בשנת התקציב 1973 לא התעכבה הבנייה עקב אחור בהוצאת הור"ב.
 2. בשנת 1974 42.8% מתכנית הבנייה תופעל באזורי-פיתוח.
 3. פרט למחוז ירושלים, ביתר המחוזות אין בעיה של מימון פיתוח מראש.
- בירושלים, לדעתו הבעיה התעוררה עקב אי סיום ההסכם עם חברת שו"פ בענין אתר הבנייה גילה, בה מחרכת רב הבנייה החדשה בירושלים.
4. אין החלטה מפורשת על בנית דירות של עד 3 חדרים ליעד מ.ח.ל.

המנכ"ל

1. הפרוצדורה של המלצה נאישור קרקע ע"י מינהל מקרקעי ישראל גורמת לסחבת עצומה. שינויים בתכנון מחייבים אישור מחודש של המינהל.
2. בכל שנה הבנייה, בונה המשרד אחוז מסוים של דירות 2 חדרים ולכן אי אפשר לטעון שאין חכניות מוכנות, גם לחברות הבנייה יש תכניות של דירות כאלה.
3. החברות מעונינות לבנות דירות שמחן הרווח גדול יותר.
4. בחוזה בין החוסך בחכניות מ.ח.ל. זכין המדינה לא צניינן כל הגבלות בגדלי הדירות.

הער - מסכום

1. כל מגילי המחוזות יספקו רשימה מפורטת לפי אזורים של דירות להפעלה לפי תאריכים.
2. ע"פ נתונים אלה ייקבע דיון אצל הער בהשתתפות המנכ"ל וזמ"צ. ארץ לטכום העניין.
3. ככלל יש להפעיל את הבנייה בדרך המקובלת של הסכם ראשוני, הור"ב, אשור הגורמים השונים, יוצאים מן הכלל יובאו להכרעת הער.
4. דרך העבודה עם מינהל מקרקעי ישראל תלובן גם בהסתמך על הנסיון שרכש בעתיד.
5. יש להתכונן לויכוח עם הרשויות והחברות בענין גודלי הדירות.
6. יש לבדוק את נושא הבנייה להשכרה עם כל הגורמים בדבר כהן המשרד ולקבוע מדיניות ברורה.





משרד השיכון

- 4 -

2. מחירי דירות - חברות

- המנכ"ל מציע כי שיטה קביעת המחירים תהיה כדלקמן:
1. קביעת מחיר בסיסי למ"ר בכל קבוצה אזורית.
 2. חוספת האינדקס בהתאם.
 - ההתחשבות תהיה בין המשרד והחברה.
 - למשכתן יימסר מחיר קבוע מראש.

3. ארן 1. המצב הקיים

א. בבנייה הישירה המחירים נקבעים

1. ע"י מכרז

2. משא ומתן

3. המשך עבודה ע"י מכרז.

הכל על בסיס האינדקס.

ב. בניה חברות - המחיר נקבע על סמך משא ומתן ולא מוצמד, ולא ע"י מכרזים. הבסיס היה גמיש. היום החברות מסרבות להתחייב במחיר קבוע אלא מחיר בסיסי עם חוספת האינדקס ככל שיישחנה משך תקופת הבנייה.

מצוין כי אין בארץ גוף המסוגל לקבוע מחיר עלות הבנייה אך יש מחיר שוק.

השר יס להשיג מידע מפורט על עלות הבנייה המופעלת ע"י חברת "שיכון ופיתוח" דבר שיהן אינדיקציה טובה לקביעת מחירים ליתר החברות.

3. ארן הוצע כי המשרד יציע מחיר קבוע למשכתן ולחברה מחיר בסיסי + מדד ובטקביל המשרד יבנה קרן לכסוי הפסדים באם המדד יעלה ביותר מחצפוי.

4. פלג לא ניהן לקבוע מחיר מדויק בשלבי הבנייה ההתחלתיים. לדעתו העקרון של מחיר לא צמוד אינו מקושר ולכן יש לבדוק מחדש את ההחלטה.

5. צ'רניאבסקי

1. מצוין כי אין הפרדה של העבודה מעלות החומרים בחמחיר. הדבר ניהן לביצוע אך מסובך.

2. השלום הצמדה לחברות מאפשר שמירת רווחי החברה המשולמים ע"י הזוגות הצעירים. ביטול ההצמדה לעומת זאת תגרום לרצון הקבלן לסיים הבנייה במהירות.

א. גליץ לדעתו יש לשמור על מחיר קבוע ולמצא דהן לפצות חברות אם העליה בטדד תהיה גבוהה מחצפוי.

השר בשלוש השנים 1970, 1971, ו-1972 היה הגידול במחירי הדירות גדול מהגידול בתשומות הבנייה, דבר שלמראית עין הביא לגידול ברווחי הקבלנים. לעומת זאת בשנת 1974 היה הגידול במחירי הדירות קטן מהגידול בתשומות הבנייה בכמעט פי שניים.

מוכנס: 1. יש לקבוע מחיר התחלתי - מבוטס.

2. דרישה מה"ש למקדם מוסכם מול דרישה הקבלנים והחברות למלוא ההתקורות ועמדו למו"מ.

3. יש לקבוע מחיר סופי למשכתנים.

דפוס: ב. דביר

