

9

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד
רואה

שיכון

28/5/1994 - 1/9/1994

מס' תיק מקורי
23155/6



ש"כ כלכלי אילן פלאטו - שיכון

גל-6/23155

R00047zn

03/01/2021 תאריך הדפסה 2-112-3-7-6

מחלקת
היועץ הכלכלי-כאן

ירושלים, כ"ה באלול תשנ"ד
1 בספטמבר 1994
1763 -ד-ש-

אל: חמנכ"ל

חנדון: תוכניות בנייה מאושרות - מרכז הארץ

- מצ"ב דו"ח על פי ערים, של תוכניות בנייה מאושרות במחוזות המרכז ותל-אביב.
- חבדיקה לגבי מתן או אי מתן היתרי בנייה נעשתה על ידי המחוזות מול הועדות המקומיות ובחלק מהמקומות גם על ידינו.
- נוכל להבחין במספר סוגי בעיות ולחלקם על פי "גושים":
- א. קרקעות בבעלות ממ"י (או בחלקן בבעלות) - העיכוב כאן נובע מבעיות פינויים קשות, האורכות זמן, וכן משיטת חשיווק, אחריות פיתוח וכו'.
- ב. קרקעות בבעלות פרטית - הבעיה (לפחות בתל-אביב) הינה בעלות הפיתוח. על פי טענת מחנכס העיריה - הפיתוח ליחד עולה כ-20,000 דולר, בעוד שחעיריה גובה מאגרות 8000 דולר. לעיריה אין מקורות למימון ההפרש.
- הבעיה הועלתה לשר האוצר.
- (בגוש הגדול-3000 יח"ד - ביחמ"ש פסק לאחרונה שכל בעל חלקה ישלם 9000 דולר נוספים לפיתוח).
- ג. ארכיאולוגיה - (כגון ברמלה ולוד) - תהליך ממושך מדי של ממ"י או משב"ש בהקצאת הכסף לרשות העתיקות לביצוע חפירות בדיקה.
- לאחרונה נוספה בעייה בגין חוק המכרזים, אותה בכוונתי לבדוק עם החשב הכללי.
- ד. שינוי תב"ע- בלא מעט מקרים, לאחר שהתוכנית קיבלה תוקף, מבקש חיזם (ועדה מקומית, פרטי, משב"ש) לשנותה, בדרך כלל במגמה להוסיף יח"ד.

המלצות

- א. בעיות פינויים - שינוי בשיטת חשיווק של ממ"י כאשר המכרז יכלול בתוכו פינויים שיחיו באחריות חיזמים פרטיים ולא באחריות המדינה.
- ב. עלות הפיתוח - התקנת חוקי עזר להעלאת היטלים ואגרות פיתוח לרמה ריאלית ומתן היתר לרשויות מקומיות לקחת מימון מלווה מבנקים למטרת פיתוח.
- עלינו לזכור כי היטלים אלה ייקרו את הדירה ביחס לקיים היום.

- ג. שינוי תב"ע - מתן אפשרות להגדלת צפיפות, ללא צורך בשינוי תב"ע, באמצעות התקנת תקנות של שר הפנים, ובסמכות אישור הוועדה המקומית.
- ד. "חוסר רצון" לבנות - הגדלת מס רכוש על קרקע שאין בונים עליה למרות שמאושרת לבנייה, לאחר שהרשות המקומית הודיעה שביכולתה לבצע פיתוח השטח/לתת היתרי בנייה.
- ה. תשתיות מים וביוב - טיפול נקודתי במתן פתרונות ביוב ופיתוח מקורות מים עצמאיים ברשויות המקומיות.


ב ב ר כ ה.
יחושע זכאי
ראש האגף

ריכוז נתונים על פי ערים

עיר	מס' יח"ד מאושרות	חיתוי בנייה שניתנו	הערות
תל-אביב	14,600	(1,000)	אי בחירות לגבי חיתרים
הרצליה	946	536	
רמת-גן	1,406	535	
חולון	8,800	-	שתי תכניות גדולות.
ק.אוונו	414	249	165 ש"ע מכין תוכניות
אור-יהודה	2250	840	בעיית תב"ע-בטיפול שוקי
אזור	535		
סה"כ מחוז ת"א	28,951	3,160	
רמלה	6,013	1,710	בעיית שינוי תב"ע;עתיקות
לוד	3,992	1,708	
רחובות	5,654	970	
כפר-סבא	1,371	1,091	
יבנה	1,688	702	
רעננה	2,711	1,461	
נתניה	6,452	2,594	
נס ציונה	1,276	170	בעיית שינוי תב"ע
הוד-השרון	3,427	1281	
פתח-תקוה	6,585	1,387	
ראשל"צ	16,831	3,222	
סה"כ מחוז מרכז	56,000	16,226	
סה"כ מרכז הארץ	84,951	19,456	

עיר	תוכנית	א ת ר	מס' יחד'	ב ע ל י ס ' י ז ס	מועד אישור	מצב התוכנית
תל אביב המסד	תא' 1116 (6 תוכניות)	רמת אביב החדשה (מצפון ל-ל')	1300	ממ"י ואחרים	1993	רוב הקרקעות פרטיות. מבוצעות עבודות פיתוח..
	במ-2579-46	ארגזים	200	ממ"י ואחרים	4.93	בעיות פולשים ופינויים. ממ"י ופינויים. יוצא במכרז כולל פינויים.
	במ-2551-41	משולש מרונים	359	ממ"י ואחרים	2.93	עשיית סדר בשכונה קיימת.
	במ-16-1903	ברנר ק. שלום	384	ממ"י ואחרים	7.93	- בעיית 8 פינויים - מבני אחד ינתן למשב'ש לבנה דירתך. - היתר יתחיל שיווק בספט' 94
	במ-2549-34	יפו	201	ממ"י ואחרים	6.93	בעיית תשתיות
	במ-2558-35	התקוה	200	ממ"י ואחרים	8.93	תכנון מחדש בשכונה קיימת, אין תוספת נטו.
	במ-2250-25	יפו	205	ממ"י ואחרים	7.93	בעיית תשתיות
	במ-2510-3	כרם התימנים	300	ממ"י יעת"א	11.93	נטו-70 יח"ד. בעיות פינויים.
	במ-1111-9	הגוש הגדול	3000	מאות בעלים פרטיים	10.93	מאות בעלים. בעיית מימון תשתיות (נמצא הסדר בית המשפט)
	ת"א 1750	פנקס/רכבת	1290	ממ"י	-	ממתינה לחתימת שר.
סה"כ בתל-אביב			14,600			

עיר	תוכנית	א ת ר	מס' יחד'	ב ע ל י ם / ז ם	מועד אישור	מצב התוכנית
<u>הרצליה</u>	הר-1656	צמרות	320	פרטיים	10.93	240 בבנייה.
	הר-1832	מגרש כדורגל	186	דיזנגוף - שחר	12.92	96 יח"ד בבנייה. היתר - הזם טרם הגיש בקשות אין בעיה לבנייה מיידית
	במ-1828	נוה עמל'	440	חב' א.ר.א. - (שכון עובדים)	6.92	200 בבנייה. ליתר הגישו בקשה לשינוי תב"ע
	סה"כ בהרצליה		946			536 בבנייה
<u>רמת - גן</u>	במ-9 - 823	בית מטבחים	202	עירייה	11.92	לקראת הוצאת מכרז.
	במ-4 - 955	נוה יהושע	220	ממ"י	7.91	40 יח"ד דיור מוגן ישווקו בספט' 94. היתר - קיימת בעיה של כדאיות כלכלית לזם, מנסים לפתור
	במ-16 - 1005	קולנוע ר"ג	295	עירייה + פרטיים	3.92	הוצא היתר בנייה
	במ-5 - 1001	ז'בוטינסקי	320	עירייה + פרטיים	6.93	לא הוגשה בקשה להיתר.
	במ-11 - 1006	מערב לפרדס מרגושס	240	פרטיים	1.94	ניתן היתר לחפירות. בקרוב ינתנו היתרי בנייה
	רג/926	שפירא - מתמיד	129	פרטיים	6.91	לא הוגשה בקשה
	סה"כ ברמת-גן					535 היתרים

עיר	תוכנית	א ת ר	מס' יחד'	ב ע ל י ם / י ז ם	מועד אישור	מצב התוכנית
<u>חולון</u>	ח-300		6,600	פרטיים + ממ"י	6.92	- מאות בעלי קרקעות אין התארגנות בעלים. - בעיית פיתוח תשתית
	ח-370		2,200	פרטיים + ממ"י	3.92	- תתקיים פגישה במחוז בנסיון לקדם שתי התוכניות
	<u>סה"כ בחולון</u>		<u>8,800</u>			
<u>ק. אוט</u>	במ-4-215		165	שכון עובדים	3.94	הוקצה לשכון עובדים ש"ע מכין תוכניות
	תמ"מ 259		100	פרטיים	1.94	בבנייה
	222		149	פרטיים	2.91	בבנייה
	<u>סה"כ בק.אוט</u>		<u>414</u>			<u>249 בבנייה</u>
<u>אור יהודה</u>	במ-12-164	"סביונים"	2050	חב' א.מ.ת		נתנו 800 היתרים, בבנייה. היתר ממותין למתן תוקף
	במ-5-159		200	ממ"י	9.93	40 בתהליך שיווק בנה ביתך היתרה תשווק לאחר פינויים
	<u>סה"כ באור-יהודה</u>		<u>2250</u>			<u>840 היתרים ניתנו</u>
<u>אזור</u>	במ-21 א'		370	ממ"י - חב' ערים	6.93	120 שווקו בהגרלה. היתר- בתהליך שיווק + בעיות ארכיאולוגיות.
	במ-20		400	ממ"י		בתהליך שיווק וביצוע.
	<u>סה"כ באזור</u>		<u>770</u>			

מחוז המרכז

עיר	תוכנית	א ת ר	מס' יחד	ב ע ל י מ י ז ם	מועד אישור	מצב התוכנית
<u>רמלה</u>	לה/במ/1000/17-1 א	נווה דוד	457	חממי	15.4.92	הוצאו 260 היתרי בנייה. הסם הגיש בקשה לשינוי תב"ע (תוספות 308 יחד')
	לה/במ/1000/17-2	גבעת הדר	616	ממ"י	17.1.93	הוצאו 36 היתרי בנייה. משהב"ט מגיש בקשה לשינוי תב"ע (הרחבה ל-933 יחד')
	לה/במ/1000/17-דא'	גני דן	463	ממ"י	30.12.93	הוצאו 174 היתרי בנייה. משה"בש מגיש בקשה לשינוי תב"ע (הרחבה)
	לה/במ/1000/18-2	קרית מנחם בגין	1471	ממ"י	12.3.82	הוצאו 1240 היתרי בנייה
	לה/במ/172	שופטים - צפון	2275	ממ"י	9.11.92	לור"ם לא העבירו כסף לרשות העתיקות. אין אישור למתן היתר בנייה.
	במ/188	מע"ר	731	ממ"י	9.8.94	ממתין לאישור רשות העתיקות למתן היתר בנייה
	<u>סה"כ ברמלה</u>		<u>6,013</u>			<u>1,710 היתרים.</u>

עיר	תוכנית	א ת ר	מס' יח"ד	ב ע ל י ם / י ם	מועד אישור	מצב התוכנית
לוד	לד/במ/1/730/א	גני אביב	1987	פרטיים	23.7.92	הוצאו 960 היתרי בנייה לגבי השאר-טרם הוגשו בקשות.
	לד/במ/2/729	נווה שלום	427	ממ"י + לור"ם	3.9.92	טרם הוגשו בקשות. השטח בפיתוח
	לד/731	פרדס שניר	258	פרטיים	2.12.93	יש להגיש תכניות מפורטות
	לד/במ/220	נווה ירק	229	ממ"י + לור"ם	3.4.92	טרם הועבר כסף לרשות העתיקות
	לד/במ/5001	נווה חמד	497	ממ"י + לור"ם	27.9.93	הוצאו 465 היתרי בנייה. טרם הוגש לגבי השאר
	לד/385	שכונת שגיא	170	ממ"י	12.5.94	תכנית חדשה
	לד/במ/1/530	לוד הצעירה	286	ממ"י	30.6.91	ניתנו 283 היתרים
	לד/6117	שכונת דקל	138	ממ"י + לור"ם	14.1.93	הוגשו תוכניות שינוי להרחבה
	סה"כ בלוד		3,992			ניתנו 1,708 היתרים

עיר	תוכנית	א ת ר	מס' יחיד	ב ע ל י ם / י ז ם	מועד אישור	מצב התוכנית
רחובות	במ/2102/1	נווה אבנית	210	פרטי	11.91	הוצאו 50 היתרים
	במ/2103/1	קרית ההגנה	204	פרטי	2.93	הוצאו 100 היתרים
	במ/2104	דרום מזרח	614	פרטי	11.91	הוצאו 218 היתרים
	במ/2106	חבצלת צפון	2150		12.93	
	במ/2120	מזרח העיר	220	משב"ש	4.93	הוצאו 200 היתרים
	במ/6/189	אולפינר	240	פרטי	10.93	הוצאו 240 היתרים
	במ/20/55/ד'		204	פרטי	4.93	
	רח/2003/ג	ק.משה	165	משב"ש	12.91	פינויים, עתיקות
	במ/2101/1	מזרח העיר	366	פרטי	3.94	הוצאו 72 היתרים
	במ/2/2103		355	פרטי	12.93	
	רח/4/1103	חב' דיזינגוף	206	פרטי	10.93	הוצאו 190 היתרים
	רח/2003/ב	ק. משה	552	ממ"י	11.90	העדר חוזה. עם ממ"י
	רח/165/4	ק. משה	168	מקומיות	2.84	העדר חוזה
	סה"כ ברחובות		5,654			ניתנו 970 היתרים

עיר	תוכנית	א ת ר	מס' יחיד	ב ע ל י ם : י ז ם	מועד אישור	מצב התוכנית
כפר סבא	כס/במ/1	צפון-מזרח כ"ס	795	ממ"י + פרטיים	20.6.91	300 יח"ד נבנו על שטח מינהל. 300 יח"ד נבנו על שטחים פרטיים. 107 היתרי ניתנו. על השאר טרם ביקשו היתרים. (88).
	כס/במ/3	סמוך לבי"ח מאיר	576	פרטיים	25.4.91	הוצאו 384 היתרים והחלו בבנייה. (100 יח"ד מאוכלסות). לגבי השאר - טרם ביקשו היתרים. (192).
	סה"כ בכפר-סבא		1,371			ניתנו 1091 היתרים.
יבנה	במ/199/1	הפרדס	1354	דנאל + חקשורי	17.1.91	הוצאו 702 היתרי בנייה והחלה בנייה. בקרוב יוצאו 272 יח"ד נוספות. לגבי השאר-טרם ביקשו היתרי בנייה (625).
	במ/129/6		334	חכומי	6.7.92	טרם הוגשה בקשה להיתר בנייה.
	סה"כ ביבנה		1,688			הוצאו 702 היתרים
רעננה	במ/2001	מערב רעננה	1180	ו. מקומיות	4.91	הוצאו 1,000 היתרים
	במ/2003		700	ו. מקומיות	6.93	הוצאו 132 היתרים בעיות פיתוח
	במ/2006		220	ו. מקומיות	1.93	הוצאו 200 היתרים
	במ/2004		611	ו. מקומיות	2.94	הוצאו 129 היתרים בעיות פיתוח
	סה"כ ברעננה		2,711			הוצאו 1,461 היתרים

עיר	תוכנית	א ת ר	מס' יחד'	ב ע ל י ם / י ז ם	מועד אישור	מצב התוכנית
<u>נתניה</u>	במ/1	עמליה	1055	משב"ש	5.91	הוצאו 330 היתרים
	במ/21/401	ק.נורדאו	204	פרטי	6.92	הוצאו 204 היתרים
	במ/3/14/401		492	פרטי	2.92	הוצאו 300 היתרים
	במ/555 א'	לנדאו	700	פרטי	1.92	הוצאו 140 היתרים
	נת/15/401 א'		1,600	ממ"י+שו"פ	3.87	הוצאו 720 היתרים
	נת/1/17/401	רובע 12	1,200	משב"ש	1.90	הוצאו 660 היתרים
	נת/1/537		1,200	פרטי	11.88	הוצאו 240 היתרים בעיות תשתיות ופיתוח
	<u>סה"כ בנתניה</u>		<u>6,451</u>			<u>2,594 היתרים</u>

עיר	תוכנית	אתר	מס' יח"ד	בעלים / יזמים	מועד אישור	מצב התוכנית
נס-ציונה	נס/72/1		266	עירייה + משב"ש + ממ"י		הוצאו 86 היתרים. התוכנית המקורית תשונה לפרוייקט בנה דירתך
	נס/במ/107/1		260	דניה סיבס + דנקר	9.91	הוצאו 84 היתרים. הוגשה תוכנית חדשה לשינוי בינוי והסדרת תנועה וחניה
	נס/במ/118		750	דורי	9.93	מתקיים מור"מ לפיתוח בפרוייקט
	סה"כ בנס-ציונה		1,276			הוצאו 170 היתרים

עיר	תוכנית	אתר	מס' יח"ד	בעלים / יזמים	מועד אישור	מצב התוכנית
הוד השרון	במ/3	דודין	324	פרטי	5.91	הוצאו 174 היתרים
	במ/3/600	מגדאל	1,129	ו. מקומית	9.91	הוצאו 479 היתרים
	במ/18/7/600		277		11.92	הוצאו 80 היתרים
	במ/12/600	דרך השרון	202	פרטי	8.92	הוצאו 97 היתרים
	במ/15/600	מגדאל	224	ו. מקומית + פרטי	3.94	הוצאו 126 היתרים
	במ/548	איזקסון	811	פרטי	6.91	הוצאו 325 היתרים
	במ/3/58		460		6.94	תכנית חדשה
	סח"כ בהוד השרון		3,427			הוצאו 1,281 היתרים

עיר	תוכנית	אתר	מס' יח"ד	בעלים / יזמים	מועד אישור	מצב התוכנית
פתח-תקוה	פת/1255/7		1,022	ממ"י	17.7.91	הוצאו 716 היתרי בניה. אין אפשרות להוצאת היתרים נוספים לאור בעיות פינאיות.
	פת/8/1255/א		2,235	ממ"י	14.1.93	עבודות פיתוח מבוצעות בשטח.
	פת/1255/8		296	ממ"י + פרטיים	4.9.93	בקרוב יוגשו בקשות להיתרי בניה.
	פת/1228/1 פת/1228/2 פת/1228/3 פת/1228/4		755	פרטיים	18.5.91	הוצאו 355 היתרי בניה. לגבי השאר - לא הוגשו בקשות
	פת/2003		1,961	פרטיים	14.5.92	הוחל בביצוע עבודות פיתוח. הוגשה בקשה להיתרי בניה של 270 יח"ד על-ידי חברת א. דורי
	פת/2002/1		316	חברת גן		ניתנו 316 היתרי בניה
	סה"כ בפתח-תקוה		6,585			ניתנו 1,387 היתרים

עיר	תוכנית	אתר	מס' יח"ד	בעלים / יזמים	מועד אישור	מצב התוכנית
ראשון-לציון	במ/12/1/3	אורכך	346	ו. מקומית	2.92	24 היתרים
	במ/50/1/50	נחלת יהודה	3.600	ו. מקומית (ת. מתאר)	1.92	אין תכנית מפורטת
	רצ/7/50/1	נחלת הדרים	144	ו. מקומית	10.93	
	רצ/24/1	הפלמ"ח	230	ו. מקומית	10.92	108 היתרים
	במ/14/13/1/א	רפפורט	244	ו. מקומית	3.94	60 היתרים
	רצ/19/15/1	ולד	180	ו. מקומית	11.93	
	רצ/7/15/1	חולות ד' מערב	1,853	ו. מקומית + ממ"י	1.88	1,700 היתרים
	רצ/2/60/1	חולות ד'	2,460	ו. מקומית + משב"ש	6.94	תכנית חדשה
	רצ/במ/58/1	חולות ה'	3,874	ו. מקומית + ממ"י + פרטיים	11.93	
	רצ/39/1		525	ו. מקומית + ממ"י	2.90	
	רצ/א/39/1		871	ו. מקומית + פרטיים	1.91	בעיות אחד וחלוקה
	רצ/1/1/2/1/ב/1	נמרים	1,385		3.92	980 היתרים
	רצ/א/3/2/1		612		11.90	350 היתרים
	במ/3/3/2/1		507		11.93	
	סה"כ בראשון-לציון		16,831			3,222 היתרים ניתנו



ג' בתשרי התשנ"ה
8 בספטמבר 1994

המנהל הכללי DIRECTOR GENERAL

אל: ראש הממשלה

מחירי הדיור והתחלות הבניה

1. יישום החלטות הממשלה האחרונות מיוני '94, טרם השפיע על שוק הדיור. מדדי הדיור עלו בחודשיים האחרונים בכ- 4% (יוני '94 - 2%, יולי '94 2.1%).
2. היקף התחלות הבניה (ציבורי + פרטי) במחצית הראשונה של '94 עומד על 18,060 יח"ד.
היקף התחלות בנייה החזוי ב- '94 נאמד בכ- 37,000 - 42,000 יח"ד.
פחות בהרבה לעומת ביקוש הנאמד בכ- 50,000 יח"ד.
3. פער המצטבר בין ביקוש להיצע הדירות לשנים '92 - '94 מסתכם בכ- 32,000 יח"ד (לסוף '94).
4. בעיות עיקריות המעכבות התחלות בניה:
למרות אישור של כ- 85,000 יח"ד בוועדות מחוזיות באזור המרכז (מתן תוקף לתכנית), רק לגבי 20,000 יח"ד יש היתרי בניה. הסיבות להיעדר היתרי בנייה:
א. ריבוי בעלים על הקרקע, העדר התארגנות מוסכמת להתחלת הבנייה (לדוגמה 8,800 יח"ד בחולון).
ב. עלות גבוהה לפיתוח ותשתיות שאינן מכוסות על ידי אגרות בניה (לדוגמה בת"א, אגרת הבניה הממוצעת מסתכמת בכ- 8,000 דולר, לעומת זאת עלות הפיתוח והתשתיות כ- 20,000 דולר). (לנ"י פס"א ר"ה גמל"ט)
ג. ארכיאולוגיה - חוסר תאום, קשיים ארגוניים מעכבים התחלות בניה (לדוגמה ברמלה מתעכבות התחלות בניה בהיקף של 2,000 יח"ד בהעדר יכולת לתת הזמנות עבודה לרשות העתיקות, וזאת בגלל התנגדות סגן חשכ"ל לתת פטור ממכרז לחב' לורס להעביר כסף לרשות העתיקות).
ד. קשיים בפינויים (לדוגמה שכונת הארגזים ועזרא בת"א)
ה. תכניות מאושרות לבניה שממ"י טרם החל בשווק בהעדר תכניות, תכנון תשתיות.



המנהל הכללי
DIRECTOR GENERAL

1. תכניות רבות מעוכבות על ידי היזמים לאור רצונם להגדיל כמות יחידות הדיוור המאושרות.
5. מצב המתואר לעיל מחייב שינוי שיטת טיפול ומעבר מטיפול כוללני לטיפול פרטני וממוקד בכל תכנית, אתר קבלן/יזם. רק שיטה פרויקטלית וטיפול נקודתי בהנחיית ועדת שרים מיוחדת יכולה להביא לשינוי המגמה.

ב ב ר כ ה
שמעון שבס



המנהל הכללי DIRECTOR GENERAL

התחלות וגמר בנייה:

גמר בנייה			התחלות הבנייה			
פרטי	ציבורי	סה"כ	פרטי	ציבורי	סה"כ	
16,710	3,250	19,960	22,830	19,550	42,380	1990
19,130	23,140	42,270	21,780	61,730	83,510	1991
21,590	48,520	70,110	23,080	21,820	44,900	1992
// 21,640	21,550	43,190	28,870	4,760	33,630	1993
// 12,150	4,840	16,990	14,100	3,960	18,060	1994 (מחצית ראשונה)

דגשים עקריים:

1. היקף התחלות הבנייה במחצית הראשונה של 1994 דומה להיקף התחלות הבנייה במחצית השנייה ואפילו פחות ב - 750 :
 1993, התחלות בניה במחצית השניה - (סקטור פרטי + צבורי) - 18,810
 1993, התחלות בניה במחצית הראשונה - (סקטור פרטי + צבורי) - 18,060
2. בהיקף התחלות הבניה בסקטור הפרטי, לא חל גידול משמעותי בהיקפים:

1992 מחצית ראשונה - 10,450
 1992 מחצית שניה - 12,630
 1993 מחצית ראשונה - 12,720
 1993 מחצית שניה - 16,150
 1994 מחצית ראשונה - 14,100



המנהל הכללי

DIRECTOR GENERAL

מחירי דיור: יולי 1994 לעומת יולי 1993

1. ב 12 חודשים האחרונים עלו מחירי הדיור כלהלן:

מדד דיור - 27.8% (מדד אגריגטיבי)

מזה: מצד מחירי דירות בבבעלות - 31.9%

מזה: שכר דירה - 8.5%

מזה: הוצ' דיור אחרות - 25.1%

2. לעומת זאת באותה תקופה עלה מדד המחירים לצרכן ב - 13.5%

3. בחודש יולי 1994 עלה מדד הדיור ב- 2.1% ותרם למדד המחירים לצרכן 0.5%

ביולי 1994 עלית מדד המחירים לצרכן הסתכמה ב - 1.1%



ג' בתשרי התשנ"ה
8 בספטמבר 1994
מ-3-75

המנהל הכללי DIRECTOR GENERAL

אל: ראש הממשלה

מחירי הדיור והתחלות הבניה

1. יישום החלטות הממשלה האחרונות מיוני '94, טרם השפיע על שוק הדיור. מדדי הדיור עלו בחודשיים האחרונים בכ- 4% (יוני '94 - 2%, יולי '94 2.1%).
2. היקף התחלות הבניה (ציבורי + פרטי) במחצית הראשונה של '94 עומד על 18,060 יח"ד.
היקף התחלות בנייה החזוי ב- '94 נאמד בכ- 37,000 - 42,000 יח"ד.
פחות בהרבה לעומת ביקוש הנאמד בכ- 50,000 יח"ד.
3. פער המצטבר בין ביקוש להיצע הדירות לשנים '92 - '94 מסתכם בכ- 32,000 יח"ד (לסוף '94).

4. בעיות עיקריות המעכבות התחלות בניה:

- א. למרות אישור של כ- 85,000 יח"ד בוועדות מחוזיות באזור המרכז (מתן תוקף לתכנית), רק לגבי 20,000 יח"ד יש היתרי בניה. הסיבות להיעדר היתרי בנייה:
א. ריבוי בעלים על הקרקע, העדר התארגנות מוסכמת להתחלת הבניה (לדוגמה 8,800 יח"ד בחולון).
- ב. עלות גבוהה לפיתוח ותשתיות שאינן מכוסות על ידי אגרות בניה (לדוגמה בת"א, אגרת הבניה הממוצעת מסתכמת בכ- 8,000 דולר, לעומת זאת עלות הפיתוח והתשתיות כ- 20,000 דולר).
- ג. ארכיאולוגיה - חוסר תאום, קשיים ארגוניים מעכבים התחלות בניה (לדוגמה ברמלה מתעכבות התחלות בניה בהיקף של 2,000 יח"ד בהעדר יכולת לתת הזמנות עבודה לרשות העתיקות, וזאת בגלל התנגדות סגן חשכ"ל לתת פטור ממכרז לחב' לורם להעביר כסף לרשות העתיקות).



המנהל הכללי
DIRECTOR GENERAL

- ד. קשיים בפינויים (לדוגמא שכונת הארגזים ועזרא בת"א)
- ה. תכניות מאושרות לבניה שממ"י טרם החל בשווק בהעדר תכניות, תכנון תשתיות.
- ו. תכניות רבות מעוכבות על ידי היזמים לאור רצונם להגדיל כמות יחידות הדיור המאושרות.
5. מצב המתואר לעיל מחייב שינוי שיטת טיפול ומעבר מטיפול כוללני לטיפול פרטני וממוקד בכל תכנית, אתר קבלן/יזם. רק שיטה פרויקטלית וטיפול נקודתי בהנחיית ועדת שרים מיוחדת יכולה להביא לשינוי המגמה.

ב ב ר כ ה

שמעון שבס



המנהל הכללי DIRECTOR GENERAL

התחלות וגמר בנייה:

גמר בנייה			התחלות הבנייה			
פרטי	ציבורי	סה"כ	פרטי	ציבורי	סה"כ	
16,710	3,250	19,960	22,830	19,550	42,380	1990
19,130	23,140	42,270	21,780	61,730	83,510	1991
21,590	48,520	70,110	23,080	21,820	44,900	1992
21,640	21,550	43,190	28,870	4,760	33,630	1993
12,150	4,840	16,990	14,100	3,960	18,060	1994 (מחצית ראשונה)

דגשים עקריים:

1. היקף התחלות הבנייה במחצית הראשונה של 1994 דומה להיקף התחלות הבנייה במחצית השנייה ואפילו פחות ב - 750 :

1993, התחלות בניה במחצית השניה - (סקטור פרטי + צבורי) - 18,810
1993, התחלות בניה במחצית הראשונה - (סקטור פרטי + צבורי) - 18,060

2. בהיקף התחלות הבניה בסקטור הפרטי, לא חל גידול משמעותי בהיקפים:

1992 מחצית ראשונה - 10,450
1992 מחצית שניה - 12,630
1993 מחצית ראשונה - 12,720
1993 מחצית שניה - 16,150
1994 מחצית ראשונה - 14,100



המנהל הכללי
DIRECTOR GENERAL

מחירי דיור: יולי 1994 לעומת יולי 1993

1. ב 12 חודשים האחרונים עלו מחירי הדיור כלהלן:
 - ממד דיור - 27.8% (ממד אגריגטיבי)
 - מזה: מצד מחירי דירות בבבעלות - 31.9%
 - מזה: שכר דירה - 8.5%
 - מזה: הוצ' דיור אחרות - 25.1%
2. לעומת זאת באותה תקופה עלה ממד המחירים לצרכן ב - 13.5%
3. בחודש יולי 1994 עלה ממד הדיור ב- 2.1% ותרם לממד המחירים לצרכן 0.5%. ביולי 1994 עלית ממד המחירים לצרכן הסתכמה ב - 1.1%

2/8/94

הצעה להחלטת ממשלה בענין הקמת ועדת שרים להאצת הבניה למגורים

מחליטים:

בהמשך להחלטות הממשלה מס' 3205 מיום 29.5.94, מס' 3261 מיום 5.6.94 ומס' 3383 מיום 19.6.94, ובמטרה להאיץ את קצב התחלות הבניה למגורים ולממש את מדיניות הממשלה כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטות אלה ובהחלטות הממשלה לגבי הצעדים להורדת מחירים -

א. להקים, בהתאם לסעיף 27 (א) לחוק יסוד: הממשלה ובהתאם לסעיף 23 לתקנון עבודת הממשלה ועדת שרים לענין האצת הבניה למגורים (להלן - הועדה).

ב. בראש הועדה יעמוד ראש הממשלה וחבריה יהיו: שר הפנים, שר האוצר, שר הבינוי והשיכון, שר המשפטים ושר לאיכות הסביבה.

ג. תפקידי הועדה הם:

(1) ליישם את החלטות הממשלה כאמור לעיל, לעקוב אחר ביצוען ואחר קצב התחלות הבניה;

(2) להנחות את משרדי הממשלה ואת נציגי השרים במוסדות התכנון;

(3) לתאם את פעולות משרדי הממשלה וגופים ציבוריים אחרים על מנת להביא לשיפור וייעול ההליכים הנוגעים לבנייה למגורים;

(4) להחליט על צעדים משלימים ככל שידרשו, לרבות ייזום הצעות חקיקה.

ד. במסגרת עבודתה, תקים הועדה מטה בינמשרדי אשר יפעל על פי הנחיותיה.

ה. המטה הבינמשרדי יתאם את פעולות משרדי הממשלה וגופים ציבוריים אחרים בתחומי התכנון, שיווק קרקעות, תקציב ופיתוח תשתיות, בכפוף לכל דין ובכלל זה:

(1) זרוז אישורן של תכניות בניה לרבות שינוי תכניות מתאר ותב"ע;

(2) שינוי יעוד של קרקעות;

(3) הרחבת שטחי שיפוט של רשויות מקומיות;

- (4) הגדלת הצפיפויות המותרות לבניה בהליך מזורז;
- (5) אתור קרקעות לבניה באזורי ביקוש;
- (6) הפעלת מכרזים לשיווק קרקעות עם לוח זמנים קשיח להתחלה וסיום הבניה, לרבות הסדרים לגבי תמריצים והטלת פיצויים;
- (7) תאום נושאי תחבורה, איכות הסביבה, עתיקות ופינויים משטחים הדרושים לבניה;
- (8) תאום כל נושא אחר המצוי באחריות משרדי הממשלה והנוגע לבניה.
- ו. הפעלת שינויים בתכניות העבודה של משרדי הממשלה ובתקציביהם תעשה, במידת הצורך, בכפוף להוראות חוק יסודות התקציב.
- ז. הרכב המטה, מבנהו וסדרי עבודתו יקבעו ע"י הועדה.
- ח. החלטות הועדה יהיו על דעת הממשלה.

מוגש ע"י ראש הממשלה ושר הפנים

דברי הסבר

בהחלטות הממשלה מס' 3205 מיום 29.5.94, מס' 3261 מיום 5.6.94 ומס' 3383 מיום 19.6.94, נקבעו מרכיבי תכנית לבניית יחידות דיור באזורי הביקוש.

ביקוש של כ- 50,000 יחידות דיור בשנה לעומת היקף התחלות בניה נמוך יחסית שאינו מספק ביקוש זה (כמפורט להלן), משפיע על שיעור עליית מחירי הדיור באזורי ביקוש:

שנה	סה"כ	בניה ציבורית	בניה פרטית
1992	44,900	21,820	23,080
1993	33,630	4,760	28,870
1994 (מחצית ראשונה)	18,060	3,960	14,100

העלאת קצב התחלות הבניה מחייב התארגנות נאותה של משרדי הממשלה וקשר שוטף ואינטנסיבי עם מוסדות התכנון ורשויות מקומיות, כל זה כדי להגיע לתיאום מלא ויעיל בין כל הגופים הנוגעים בדבר וכדי להתגבר על סבך מינהלי.

מוצע, על כן, להקים ועדת שרים לענין האצת הבניה למגורים.

הועדה תעקוב אחר ביצוע החלטות הממשלה כאמור, תנחה ותתאם פעולות משרדי הממשלה באמצעות מטה בין משרדי שתקים.

סדר יום
לישיבת ועדת השרים להאצת הבניה

יום א' ו' תשרי התשנ"ה, 11.9.94
שעה 14:00

1. סדרי עבודת הועדה והקמת מטה בינמשרדי - ראש הממשלה ושר הפנים
2. הרחבת הבניה למגורים בנחלות ובמשקי עזר במושבי עובדים, בכפרים שיתופיים ובמושבות - ראש הממשלה ושר הפנים
3. בניה רוויה בישובים עירוניים - ראש הממשלה ושר הפנים

הצעת החלטה לוועדת השרים לענין האצת הדיור למגורים

מחליטים

- בהמשך להחלטת הממשלה מס' 3923 מיום ג' תשרי התשנ"ה (8 בספטמבר 1994):
1. ועדת השרים לענין האצת הדיור למגורים תתכנס מידי יום א' בשבוע לאחר ישיבת הממשלה אלא אם כן קבע ראש הממשלה אחרת.
 2. הועדה תגבש את האמצעים הדרושים על מנת להביא להאצת קצב הבניה למגורים ותפעיל מטה בין משרדי המטה יפעל במתכונת של ועדת היגוי ולידה צוותים מקצועיים, תוך הסתייעות ביועצים בהתאם לנדרש.
 3. המטה הבין משרדי יפעל בכפוף לחוק יסודות התקציב ובמסגרת תקציבי המשרדים.
 4. הרכב המטה הבין משרדי

ועדת ההיגוי:-

- מנכ"ל משרד ראש הממשלה - יו"ר
- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- מנכ"ל משרד הפנים
- מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה
- הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- מנהל מינהל מקרקעי ישראל
- ועדת ההיגוי תזמן לדיוניה גורמים ממשלתיים נוספים עפ"י הצורך.

צוותים מקצועיים

א. צוות שיווק קרקעות

- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - יו"ר
- מנהל מינהל מקרקעי ישראל
- הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
- ראש אגף תאום, משרד ראש הממשלה

ב. צוות יעוץ משפטי

- היועץ המשפטי משרד ראש הממשלה - יו"ר
- היועץ המשפטי, משרד הפנים
- היועץ המשפטי, משרד הבינוי והשיכון

ג. צוות תקציב ותשתית

- ראש אגף תאום, משרד ראש הממשלה - יו"ר
- סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- סמנכ"ל לתכנון משרד הבינוי והשיכון
- חשב מינהל מקרקעי ישראל

ד. צוות תכנון ועדות מחוזיות ורשויות מקומיות

- ראש אגף מעקב ובקרה, משרד ראש הממשלה - יו"ר
- מנהל מינהל התכנון, משרד הפנים
- הממונים על המחוזות, משרד הפנים

ה. צוות הרחבת אזורי הביקוש

- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - יו"ר
- מנכ"ל מע"צ
- הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה
- מנכ"ל משרד התחבורה
- מנכ"ל משרד הפנים
- ראש מינהלת הביוב הארצית
- ראש אגף תאום, משרד ראש הממשלה

ו. צוות מעקב - הפשרת קרקעות חקלאיות לבניה

- מנהל מינהל מקרקעי ישראל - יו"ר
- סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- סמנכ"ל לתכנון, משרד הבינוי והשיכון
- היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה

5. ועדת ההיגוי תקים צוותים מקצועיים נוספים על פי הצורך, ותזמן לדיוניה גורמים ממשלתיים נוספים בהתאם לנדרש.

6. דרכי עבודת המטה הבין-משרדי

א. מרכז שליטה ותאום

יוקם מרכז שליטה ותאום באגף מעקב ובקרה במשרד ראש הממשלה. המרכז ירכז נתונים על אתרי בניה על פי ערים, תוכניות בניה, בעיות הגורמות לעיכוב התחלות בניה. המרכז ינתב הבעיות לצוותים המקצועיים ולוועדת ההיגוי ויעקוב אחר מתן פתרונות.

ב. ועדת ההיגוי וראשי הצוותים המקצועיים יתכנסו בין היתר ברשויות המקומיות באזורי הביקוש.
הועדה תקבל סקירה מקפת על תוכניות הבניה, תאטר הבעיות המעכבות, ותיתן פתרונות במקום. למפגשים יזומנו גם יזמים וקבלנים הבונים באותה עיר.
במידת הצורך תתקיימנה ישיבות מיוחדות של הועדות המחוזיות לתכנון ובניה ברשויות המקומיות על-פי החלטת ועדת ההיגוי.

דברי הסבר

בהחלטת הממשלה מספר 3923 מיום 8.9.94 נקבע כי ועדת השרים להאצת הבניה למגורים תקים מטה בינמשרדי אשר יפעל על פי הנחיותיה.

מוצע להקים מטה שיפעל במתכונת של ועדת היגוי ולידה צוותים מקצועיים.
ועדת ההיגוי תקים צוותים מקצועיים נוספים על פי הצורך.

מוגש ע"י: ראש הממשלה ושר הפנים

הצעת החלטה בעניין בניה רוויה בישובים עירוניים

מחליטים

1. להטיל על מנכ"ל משרד הפנים להביא לוועדת השרים להאצת הבניה המלצות לייעוד קרקעות בשטחים עירוניים באזורי הביקוש לבניה רוויה, כדי להביא לניצול מיטבי של עתודות הקרקע בשטחים העירוניים לבניה למגורים.
2. ההמלצות יכללו:
 - א. קביעת אזורים עירוניים בהם הבניה תהיה רוויה בלבד.
 - ב. קביעת כללים לגבי גובה וצפיפות הבניה באזורים אלה.
3. ההמלצות תתייחסנה גם לתכניות בניה שאושרו אך טרם הוצאו לפועל.
4. לאחר אישור ההמלצות, הן תועברנה למועצה הארצית לתכנון ובניה כעקרונות מנחים לאישור תכניות בניה.
5. ההמלצות יוגשו לוועדת השרים בתוך 60 יום.

דברי הסבר

עתודות הקרקע במרכזים העירוניים באזורי הביקוש מצטמצמות. אף על פי כן, בחלק מקרקעות אלה אושרו תכניות לבניה צמודת קרקע. בהמשך להחלטת הממשלה 3383 מיום 19.6.94, ועל מנת להביא לניצול מיטבי של עתודות הקרקע העירוניות, מוצע לקבוע עקרונות מנחים למתן העדפה לבניה רוויה באזורים אלה.

**הצעת החלטה בעניין הרחבת הבניה למגורים
בנחלות ובמשקי עזר במושבי עובדים,
בכפרים שיתופיים ובמושבות**

מחליטים

למנות צוות מקצועי אשר ימליץ על הגדלת מספר יחידות הדיור צמודות הקרקע
בנחלות ובמשקי עזר במושבי עובדים, בכפרים שיתופיים ובמושבות.

הרכב הצוות:-

ראש אגף תכנון ופיתוח, מינהל מקרקעי ישראל - יו"ר

מנהל הרשות לתכנון, משרד החקלאות

רשם האגודות השיתופיות

מנהל מינהל התכנון, משרד הפנים

סמנכ"ל לתכנון, משרד הבינוי והשיכון

היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה

הצוות יגיש המלצותיו בתוך 60 יום.

דברי הסבר

הבניה למגורים ביישובים בעלי אופי כפרי באזורי הביקוש הינה דלילה.
מאידך, התשתית הקיימת באזורים אלה מאפשרת הוספת יחידות דיור מבלי לפגוע
באופי הכפרי של היישובים.
מוצע להקים צוות מקצועי שיגבש המלצות להגדלת מספר יחידות הדיור צמודות הקרקע
ביישובים אלה, מעבר למותר כיום על-פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 459 מיום
31.12.90.

מוגש ע"י: ראש הממשלה ושר הפנים



מזכירות הממשלה

ס ד ר ה י ו ם
לישיבת ועדת השרים להאצת הבניה למגורים

יום א', ו' בתשרי התשנ"ה (11.9.94)
בשעה 14:00 - בלשכת ראש הממשלה

מס.
הנספח

השר המגיש

- | | | |
|--|------|----------------------|
| א. סדרי עבודת הועדה והקמת מטה
בינמשרדי | 1בנה | ראש הממשלה ושר הפנים |
| ב. הרחבת הבניה למגורים בנחלות
ובמשקי עזר במושבי עובדים,
בכפרים שיתופיים ובמושבות | 2בנה | ראש הממשלה ושר הפנים |
| ג. בניה רוויה בישובים עירוניים | 3בנה | ראש הממשלה ושר הפנים |
| ד. בחינת מערכת המיסוי הייחודית
לענף הבניה | 4בנה | שר הבינוי והשיכון |
-

ה צ ע ה ל ח ל ט ה

מ ח ל י ט י ס :

- בהמשך להחלטת הממשלה מס' 3923 מיום ג' תשרי התשנ"ה (8 בספטמבר 1994):
1. ועדת השרים לענין האצת הדיור למגורים תתכנס מידי יום א' בשבוע לאחר ישיבת הממשלה אלא אם כן קבע ראש הממשלה אחרת.
 2. הועדה תגבש את האמצעים הדרושים על מנת להביא להאצת קצב הבניה למגורים ותפעיל מטה בין משרדי. המטה יפעל במתכונת של ועדת היגוי ולידה צוותים מקצועיים, תוך הסתייעות ביועצים בהתאם לנדרש.
 3. המטה הבין משרדי יפעל בכפוף לחוק יסודות התקציב ובמסגרת תקציבי המשרדים.
 4. הרכב המטה הבין משרדי

ועדת ההיגוי:-

מנכ"ל משרד ראש הממשלה - יו"ר

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מנכ"ל משרד הפנים

מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה

הממונה על התקציבים, משרד האוצר / מל"כ

מנהל מינהל מקרקעי ישראל

ועדת ההיגוי תזמן לדיוניה גורמים ממשלתיים נוספים עפ"י הצורך.

צוותים מקצועיים

א. צוות שיווק קרקעות

- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - יו"ר
- מנהל מינהל מקרקעי ישראל
- הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
- ראש אגף תאום, משרד ראש הממשלה

ב. צוות יעוץ משפטי

- היועץ המשפטי משרד ראש הממשלה - יו"ר
- היועץ המשפטי, משרד הפנים
- היועץ המשפטי, משרד הבינוי והשיכון

ג. צוות תקציב ותשתית

- ראש אגף תאום, משרד ראש הממשלה - ~~יו"ר~~
- סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר - יו"ר
- סמנכ"ל לתכנון משרד הבינוי והשיכון
- חשב מינהל מקרקעי ישראל

ד. צוות תכנון ועדות מחוזיות ורשויות מקומיות

- ראש אגף מעקב ובקרה, משרד ראש הממשלה - יו"ר
- מנהל מינהל התכנון, משרד הפנים
- הממונים על המחוזות, משרד הפנים

ה. צוות הרחבת אזורי הביקוש

- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - יו"ר
- מנכ"ל מוע"צ
- הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה
- מנכ"ל משרד התחבורה
- מנכ"ל משרד הפנים
- ראש מינהלת הביוט הארצית

ראש אגף תאום, משרד ראש הממשלה

נציג מנהל מקרקעי ישראל

ו. צוות מעקב - הפשרת קרקעות חקלאיות לבניה

- מנהל מינהל מקרקעי ישראל - יו"ר
- סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- סמנכ"ל לתכנון, משרד הבינוי והשיכון
- היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה

5. ועדת ההיגוי תקים צוותים מקצועיים נוספים על פי הצורך, ותזמן לדיוניה גורמים ממשלתיים נוספים בהתאם לנדרש.

6. דרכי עבודת המטה הבין-משרדי

א. מרכז שליטה ותאום

יוקם מרכז שליטה ותאום באגף מעקב ובקרה במשרד ראש הממשלה. המרכז ירכז נתונים על אתרי בניה על פי ערים, תוכניות בניה, בעיות הגורמות לעיכוב התחלות בניה. המרכז ינתב הבעיות לצוותים המקצועיים ולוועדת ההיגוי ויעקוב אחר כותן פתרונות.

ב. ועדת ההיגוי וראשי הצוותים המקצועיים יתכנסו בין היתר ברשויות המקומיות באזורי הביקוש.
הועדה תקבל סקירה מקפת על תוכניות הבניה, תאטר הבעיות המועכבות, ותיתן פתרונות במקום. למפגשים יזמנו גם יזמים וקבלנים הבונים באותה עיר.
במידת הצורך תתקיימנה ישיבות מיוחדות של הועדות המחוזיות לתכנון ובניה ברשויות המקומיות על-פי החלטת ועדת ההיגוי.

דברי הסבר

בהחלטת הממשלה מספר 3923 מיום 8.9.94 נקבע כי ועדת השרים להאצת הבניה למגורים תקים מטה בינמשרדי אשר יפעל על פי הנחיותיה.

מוצע להקים מטה שיפעל במתכונת של ועדת היגוי ולידה צוותים מקצועיים.
ועדת ההיגוי תקים צוותים מקצועיים נוספים על פי הצורך.

מוגש על-ידי ראש הממשלה ושר פנים

ר' בתשרי התשנ"ה
11.09.94

הרחבת הבניה למגורים בנחלות ובמשקי עזר במושבי עובדים,
בכפרים שיתופיים ובמושבות

ה צ ע ה ל ח ל ט ה

מ ח ל י ט י ס :

למנות צוות מקצועי אשר ימליץ על הגדלת מספר יחידות הדיור צמודות הקרקע
בנחלות ובמשקי עזר במושבי עובדים, בכפרים שיתופיים ובמושבות.

חרכב הצוות:-

ראש אגף תכנון ופיתוח, מינהל מקרקעי ישראל - יו"ר

מנהל הרשות לתכנון, משרד החקלאות

רשם האגודות השיתופיות

מנהל מינהל התכנון, משרד הפנים

סמנכ"ל לתכנון, משרד הבינוי והשיכון

היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה

הצוות יגיש המלצותיו בתוך 60 יום.

דברי הסבר

הבניה למגורים בישובים בעלי אופי כפרי באזורי הביקוש הינה דלילה.
מאידך, התשתית הקיימת באזורים אלה מאפשרת הוספת יחידות דיור מובלי לפגוע
באופי הכפרי של הישובים.
מוצע להקים צוות מקצועי שיגבש המלצות להגדלת מספר יחידות הדיור צמודות הקרקע
בישובים אלה, מעבר למותר כיום על-פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 43 מיום
31.12.90.

מוגש על ידי ראש הממשלה ושר הפנים

נספח 2בנה

ר' בתשרי התשנ"ה
11.09.94

בניה רוויה בישובים עירוניים

ה צ ע ה ל ה ח ל ט ה

מ ח ל י ט י ס :

1. להטיל על מנכ"ל משרד הפנים להביא לוועדת השרים להאצת הבניה המלצות לייעוד קרקעות בשטחים עירוניים באזורי הביקוש לבניה רוויה, כדי להביא לניצול מיטבי של עתודות הקרקע בשטחים העירוניים לבניה למגורים.
2. ההמלצות יכללו:
 - א. קביעת אזורים עירוניים בהם הבניה תהיה רוויה בלבד.
 - ב. קביעת כללים לגבי גובה וצפיפות הבניה באזורים אלה.
3. ההמלצות תתייחסנה גם לתכניות בניה שאושרו אך טרם הוצאו לפועל.
4. לאחר אישור ההמלצות, הן תועברנה למועצה הארצית לתכנון ובניה כעקרונות מנחים לאישור תכניות בניה.
5. ההמלצות יוגשו לוועדת השרים בתוך 60 יום.

דברי הסבר

עתודות הקרקע במרכזים העירוניים באזורי הביקוש מצטמצמות. אף על פי כן, בחלק מקרקעות אלה אושרו תכניות לבניה צמודות קרקע. בהמשך להחלטת הממשלה 3383 מיום 19.6.94, ועל מנת להביא לניצול מיטבי של עתודות הקרקע העירוניות, מוצע לקבוע עקרונות מנחים למתן העדפה לבניה רוויה באזורים אלה.

מוגש על ידי ראש הממשלה ושר הפנים

נספח 3בנה

ו' בתשרי התשנ"ה
11.09.94

ה צ ע ה ל ח ח ט ה

מ ח ל י ט י ם :

להטיל על שר האוצר לבחון את כל מערכת המיסוי הייחודית לענף הבניה כולל מס רכישה, היטל השבחה, מס שבח מקרקעין, מס רכוש ומיסי יבוא וקניה על תשומות הבניה. המלצות אופרטיביות יוגשו עד סוף השנה.

להטיל על שר תעשייה ותמסחר לפעול לפרוק מונופולים וקרטלים באספקת חומרי בניה ושירותים לבניה.

דברי הסבר

1. לענף הבניה מיסוי יחודי שכולל מיסי קרקע (כגון היטל השבחה, מס שבח מקרקעין ומס רכוש), מיסים על תשומות (כגון מיסי קניה והיטלי יבוא) וכן מס רכישה על רכישה הדירה.

2. רפורמה בערכת מיסוי זו עשויה להביא להוזלת מחירים וכן להאצה בהבאת מלאי קרקע זמין לבניה.

3. עיתוי ישום רפורמה במיסוי בענף לקראת שנת '95 מותאם להיקף הבניה המתוגבר שיופעל בשטח בעקבות שינוי הקרקע המסיבי שנמצא בעיצומו.

4. יש לגבש ולהפעיל תכנית מדורגת, שתביא לביטול ריכוז השליטה באספקת תשומות ושירותים לענף הבניה, בידו מונופולים וקרטלים.

מוגש על ידי שר הבינוי והשיכון

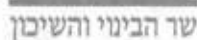
1/12

1/12

היועץ הכלכלי לראש הממשלה
ECONOMIC ADVISOR TO THE PRIME MINISTER

705585 :20 91007 מ'לש"מ, תל"פ 3 תל"פ

53 Kaplan St. Hakirya, Jerusalem 91007, Israel. Tel: 972-2-705585



09:00

לשכת ראש הממשלה
08-3-1994
נ. בל

לכבוד
מר יצחק רבין
ראש הממשלה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: סיוע בדיוור - תושבי ישיבת (ב)

משרדנו בודק כל משפחה, כאשר הבדיקה מתמקדת בהכנסות משק הבית, החזרי משכנתא או תשלומי שכר דירה שהתחייבו לבעלי הדירה או לעמידר. כן מתמקדת החקירה בבדיקת בעלות על דירה בתחומי הקו הירוק.



שר הבינוי והשיכון

- 2 -

עובדי משרדי הונחו כי הסיוע ינתן אך ורק למשפחות אשר אין בבעלותם דירה מתחומי הקו הירוק. למשפחות ניתן סיוע בשכר דירה לשנה אחת בלבד בתקווה כי במהלך שנה זאת יתבהר המצב המדיני. הסיוע שניתן הינו בסך 810 ש"ח לחודש, סכום הנמוך מגובה השכירות בשוק החופשי שמגיע ל- 1500 ש"ח.

ההשתתפות בשכ"ד תינתן בתנאי שהמשפחה תתחייב בעת קבלת הסיוע שלא להשכיר את דירתה או לעשות בה כל שימוש אחר שלא בהסכמת המשרד.

מדובר בתופעה שיש לה הן השלכות תקציביות והן השלכות מדיניות וחברתיות. אני מתכוון ליזום דיון מקיף עם משרד האוצר כדי לקבל החלטה על אופן הטיפול בבעיה זאת.


בכבוד רב

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

העתק: שר האוצר.



שר הבינוי והשיכון



אחיו, מיר

עבור

אר יצחק רבין

יום האשה

הקריה - ירושלים

ACTIVITY REPORT

TRANSMISSION OK

TRANSACTION # 0250

CONNECTION TEL 435855

CONNECTION ID 03

START TIME 11/05/09:25

USAGE TIME 04:20

PAGES -

ירושלים, ח' בניסן התשנ"ד
20 במרץ 1994

108-100-94

Hand
written
note

אל: ראש הממשלה

הנדון: התוכנית להוזלת מחירי הדיור - נקודות עיקריות לקראת הדיון

1. התוכנית המוסכמת בין שר האוצר ושר השיכון כוללת המרכיבים הבאים: (רצ"ב הסיכום).

- 1.1 שיווק קרקעות
- 1.2 תשתיות
- 1.3 תכנון, וועדות מחוזיות
- 1.4 מימון הבניה
- 1.5 תקינה
- 1.6 הקמת צוות מעקב

2. הנושאים **שאינם** בתוכנית המשותפת ונמצאים בתוכנית שנשלחה אלינו ע"י **שר השיכון** מתרכזים בנקודות הבאות: (רצ"ב מכתב שר השיכון).

- 2.1 הפחתות מיסוי (שני סוגים: הפחתות של מיסי תשומות והפחתות של מיסים המעכבים הפשרת קרקעות).
- 2.2 שינויים נוספים בתחום התכנון (כמו רישוי עצמי, ביטול יעדי אוכלוסיה וכדו').
- 2.3 מענקי זרז לקבלנים הבונים מהר.

3. יש **לציין** כי בהצעה המשותפת הוכנס סעיף המקים צוות **משותף** למשרדי האוצר, פנים ושיכון לטיפול בנושא וועדות מחוזיות. הצעה זו היא **בניגוד** להחלטת הממשלה בנושא זה שהקימה וועדת מנכ"ל בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה אשר עובדת ומזרזת מזה מספר חודשים קידום תוכניות. (רצ"ב ההחלטה).

4. **לדעתי** אין צורך בשלב זה לקבל **החלטות** נוספות אלא יש **צורך** בקביעת מנגנון אשר יבדוק, יבקר, ויפקח כי ההחלטות הקיימות יתבצעו. לצורך כך אני מציע כי תוקם וועדת שרים מיוחדת בראשות ראש הממשלה ובהשתתפות שר האוצר, שר השיכון ושר הפנים אשר תתכנס **אחת לחודש** ותקבל דיווח על התקדמות שיווק קרקעות והתקדמות אישור תוכניות בוועדות מחוזיות.

הוכן ע"י אילן פלטו.

העתק: ש. שבס - כאן

סיכום בנושא ענף הבנייה

כללי

הממשלה תפעיל לאלתר תכנית לשכלול ענף הבנייה באמצעות יצירת תנאים להגדלת היצע הקרקעות למגורים, שיפור בתחומי התכנון והרחבת האשראי לבנייה הניתן על ידי המערכת הבנקאית. כל זאת על מנת להזיל את מחירי הדירות.

קרקעות

במגמה להרחיב את היצע הקרקעות לבנייה תפעל הממשלה בשלושה מישורים:

א. מינהל מקרקעי ישראל ומשב"ש ידרשו כשווק קרקעות לבנייה 50,000 יח"ד בניה רוויה באזורי ביקוש במרכז הארץ בכל אחת מן השנים 1994 ו-1995, כקבוע בהחלטת הממשלה מספר 1814 מיום 31.8.93, כמו כן תשווק קרקע בהתאם לביקושים באזורים אחרים ובכלל זה קרקעות לבנה ביתך.

ב. קרקעות עבור 10,000 יח"ד ישווקו תוך הפרדה במכרז בין הקרקע לבין הדירה ("בנה דירתך").

תשתיות

יורחבו האפשרויות העומדות לרשות משב"ש להפעלת תשתיות לבנייה למגורים, וזאת בדרך של העמדת הרשאה להתחייב בסכום של כ-175 מליון ש"ח, ההכנסה למימון הוצאה זו תהיה מתשלומי הפיתוח שישלמו החברות הבונות באותם אתרים. כמו כן יוגדל תקציב ההוצאה למימון 78 מיליון ש"ח הרשאה שבבסיס התקציב ויועמד על 78 מיליון במסכם 40.

סה"כ ההוצאות עבור קידום תשתית בשנת 1994 יעמדו על 250 מיליון ש"ח.

באזורי עדיפות לאומית שאינם אזורי ביקוש יגבה משב"ש החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל.

תכנון

1. שרי השיכון והאוצר יפעלו לכך שהתיקונים לחוק התכנון והבנייה יתבססו על העקרונות הבאים:

א. חלוקה מחדש של הסמכויות בין הועדות המקומיות והמחוזיות.

ב. חיזוק הועדות על ידי שיתוף גורמים מקצועיים.

- ג. קביעת עקרון של דיון ואישור תכניות בועדה אחת.
- ד. מעמד הולק"ח ישמר כפי שהיה בהוראת השעה (בול"ל).
- ה. קביעת לוחות זמנים מחייבים לטיפול בכל שלב משלבי התכנון.
- ו. הקמת רשויות מיוחדות לשמיעת התנגדויות ועררים והכרעה בהם.
- ז. מניעת האפשרות לקבוע מגבלות על גודל יח"ד בתכניות.

2. בהמשך להחלטת ממשלה 1395 בדבר שיפור ויעול פעולותיהן של ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה. מוצע שצוות משותף למשרדי השיכון, האוצר והפנים יקבע נוהלים וסדרים לעבודות ועדות התיכנון באופן שיאפשר דיון ואישור/ביטול תוכניות בלוח זמנים קצר. בנוהלים יקבע בין השאר לוח זמנים לעבודת הועדות והשתתפות קבועה של נציגים בועדות כמו כן תסוכם במידת הצורך תוספת משאבים.

מימון הבנייה

תופעל תכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבנייה למגורים של הבנקים המסחריים, בתיאום עם בנק ישראל, ואלה מטרותיה ועקרונותיה:

- א. התכנית מיועדת להרחבת המימון הבנקאי לבנייה על ידי השתתפות המדינה בסיכון, במטרה להביא להרחבת הבנייה ל-50,000 דירות מדי שנה.
- ב. המדינה תשתתף בסיכון על ידי מתן ביטוח לתיק האשראי כולו מבלי להתייחס לפרוייקט הבודד.
- ג. הביטוח יהיה לגבי הסיכון הראשון של התיק ובהשתתפות חלקית של הבנק. הביטוח הכולל שתתן הממשלה יהיה בשעור של כ-10%.
- ד. התכנית לא תכלול אשראי לרכישת קרקעות אלא לגבי החלק היחסי של הבנייה שהחלה בפועל.
- ה. בחלק מהתכנית ינתן אשראי למימון מכאי דירות בלתי מכור שנשאר בידי הקבלנים לאחר גמר הבנייה שבוצעה במסגרת זו.
- ו. במסגרת התכנית תחוייב הקטנה הדרושה של הבנקים להון עצמי של הקבלנים (לכדי 10% מהיקף הבנייה).

תסינה

המשרדים יפעלו במשותף לביטולן של הגנות לא מכסיות על יבוא תומרי גלם ומיצרים מוגמרים לבנייה.

צוות מעקב

השרים ממנים את מנכ"ל האוצר (יו"ר משותף), מנכ"ל משב"ש (יו"ר משותף), הממונה על התקציבים, מנכ"ל ממ"י מנכ"ל משרד הפנים וראש מינהל התיכנון במשרד הפנים כצוות למעקב אחר התקדמות התכנית.

הצוות יתכנס אחת לשבועים יקבל דיווחים על קצב התקדמות התוכנית ויהיה מוסמך לקבל החלטות אופרטיביות לקידום תוכנית זו.



5. שילוב ארבעה המרכיבים העיקריים המשפיעים על מבנה הענף בהווה: תכנון, מימון וסיכון, היצע מקרקעין ומיסוי מקרקעין - יוצר מציאות המחייבת טיפול יסודי בכל המרכיבים בו זמנית, על מנת להשיג תוצאות תפקודיות אפקטיביות. יש להוסיף לאלה מרכיבים נוספים, אשר גם להם השפעה על תוצאות הפעילות בענף: חומרי בניה, תקני בניה ופיתוח, מדיניות לעידוד הבניה באזורי עדיפות לאומית ועוד.
6. על מנת להגיע לבניה בהיקף הביקושים הצפויים יש לגרום לשינויים באמצעי ושיטות הייצור הקיימים היום בענף הבניה.
7. המציאות המתאפיינת בהרחבה משמעותית של הביקושים, יוצרת צורך לאלתר, לטיפול יזום בצד ההיצע של הבניה. אחרי השלמת טיפול כזה, יהיה מקום לניתוח וטיפול באמצעי צד הביקוש. היפוך סדר הטיפול, לא רק שלא יסייע בהשגת מטרות חברתיות וכלכליות אלא יביא באופן מהיר לעלייה נוספת במחירי הדירות.
8. הטיפול בענף, בפעילותו בבניה למגורים, יגרור תוצאות נילות חיוביות בבניה שלא למגורים: תעשייה ועסקים, מבני ציבור וכד'.
9. הנסיון הוכיח כי טיפול נקודתי (בניגוד לטיפול כוללני) מביא לתוצאות הנשחקות בזמן קצר ועל כן אינו אפקטיבי במידה הרצויה.

מרכיבי התוכנית

10. חוק התכנון והבניה

- א. צוות בינמשרדי הכין הצעה מוסכמת לשינויים בחוק התיכנון והבניה. שינויים אלה אמורים להחליף את שיטת הוראות השעה שעל פיה נידונות מרבית התכניות מאז 1990.
- ב. לשינויים המוצעים ע"י הצוות והמקובלים עלי, יש להוסיף הנקודות המפורטות להלן:

(1) רישוי עצמי - התרת בניה על פי הצהרת המתכנן (אדריכל או מהנדס), כי התוכניות עומדות בדרישות התיכנון הסטטוטוריות והתקן. יצויין שהצהרה כוזבת של מתכנן מהווה עבירה פלילית.



הליך הרישוי העצמי נועד להחליף הליך מייגע וממושך בועדות המקומיות.

לדעתי יש להפוך את מסלול הרישוי העצמי למסלול חובה בכל פעולות הבניה שאינן מחייבות בתסקיר השפעה על הסביבה, במגמה להשיג קיצור של משך הרישוי, ושיחרור מחובת הצגת תעודת גמר (טופס 4). לאלה יש השפעה ישירה על מהירות תחילת הבניה והאיכלוס.

(2) **צפיפויות** - לבטל בחוק את ההוראה המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתכנית.

בפועל, משתמשת מערכת התכנון בסמכות זו על מנת לקבוע את גודל הדירה. כך צומצם היצע הדירות ובמיוחד צומצם מספרן של דירות קטנות ובינוניות המתאימות לזכאים בתכניות הסיוע של משב"ש. ביטול הסמכות לקביעת מספר הדירות בתכנית יוחל על תכניות קיימות וחדשות.

(3) **יעדי אוכלוסיה** - הסמכות הניתנת בחוק לגופי התכנון לקבוע יעדי אוכלוסיה (גם ברמה ההצהרתית), לא מביאה כלל לפיזור נוסף של האוכלוסיה, ומאיזד גורמת לצמצום ההיצע הקרקעי באזורי הביקוש ועל ידי כך לייקור מחיר הדיוור באזורים אלה.

לדעתי יש לבטל סמכות זו מעיקרה ולהחיל הביטול גם על תכניות קיימות.

(4) **תנאים בתכניות מאושרות** - המציאות מאפשרת לזרועות שילטוניות שונות להטיל ווטו על ביצוע תכניות, זאת על ידי אישור הכפוף להתניות שאינן תלויות ביזם. כך מסכלים בפועל מימוש של תכניות בניה.

יש לבטל השיטה להכללת תנאים לביצוע, שלא על ידי היזם, בתכניות המאושרות. יש לחייב גורמי תכנון במתן אישור (או אי אישור) סופיים.

(5) **לוחות זמנים** - יש לקבוע בחוק לוחות זמנים קצרים ומוגדרים מראש לדיונים בועדות, תוך יצירת מנגנונים לאכיפת שינוי זה.

11. היצע קרקעי

א. פוטנציאל המלאי הקרקעי בישראל מתחלק לשלושה סוגים:

(1) קרקע פרטית שאינה מיועדת כיום לבניה.

(2) קרקע ממ"י הנמצאת בחזקתם של חוכרים וותיקים (קיבוצים, מושבים וכד').

(3) קרקע ממ"י פנויה, מיועדת ובלתי מיועדת.



- ב. זמינותה של הקרקע הפרטית תושפע בעיקר משיקולי כדאיות של הבעלים, הנובעים ממבנה מיסוי המקרקעין (ראה להלן).
- ג. תופעל תכנית שיווק מסיבית ורב שנתית לשיווק קרקעות שבידי ממ"י, תוך התאמת ההערכות הארגוניות של המינהל להשגת מטרה זו.
- ד. אציע למועצת מקרקעי ישראל, שינוי בהחלטה 611, שעיקרו קביעת מנגנוני ביצוע להחלטה, במגמה להחיש הפיכת מלאי פוטנציאלי זה למלאי זמין. כך תושג גם הגדלת התמורות לבעלי הקרקע ולחוכריה.

12. מיסוי מקרקעין

- א. היטל השבחה - יש לבטל את היטל ההשבחה ולקבוע במקומו, בחקיקה ראשית, מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות. מנגנון זה ימומן ישירות מתקבולי מס שבח מקרקעין הנגבים ע"י המדינה.
- ב. מס שבח מקרקעין יוחל גם על עסקות קרקע של ממ"י.
- ג. מס רכוש - ביטול המס או לחלופין הפחתתו בשיעור מינימום של 66%.
- ד. אמצעים אלה נועדו להמריץ משמעותית הזרמת קרקעות למלאי הזמין לענף הבנייה. המבנה הקיים של מיסי המקרקעין והפרוצדורה הכרוכה בהם, הופכים ל"גורם בולם" לסחירות המקרקעין ולזמינותם לבנייה. מימוש הקרקע תוך שינוי יעודה הופך את העסקות כיום לבלתי כדאיות, לעיתים קרובות.

13. מימון וסיכון

- יש להפעיל תוכנית הרחבת המימון הבנקאי לזמים, באופן שתאפשר בנייה של כ- 50,000 דירות בשנה. הרחבת המימון הבנקאי תושג ע"י מתן ביטוח ממשלתי לסיכוני תיק האשראי הבנקאי הכולל לבנייה למגורים.

14. חומרי בניה - מיסוי, קביעת תקנים ודה-מונופוליאציה

- א. יש לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, חלקו לאלתר וחלק מהמרכיבים במדורג על פני מספר שנים.



ב. יש להשוות את התקנים הישראליים לאירופאיים והאמריקאים ולראות במ מכשיר לאבטחת הוראות בטיחות, בריאות ותקינות - בלבד. יש להפסיק השימוש בתקנים אלה כמכשיר להגנה בלתי מיכסית.

ג. יש לגבש ולהפעיל תכנית מדורגת, שתביא לביטול ריכוז השליטה באספקת תשומות ושירותים לענף הבניה, בידי מונופולים וקרטלים.

15. תקנים תיכנוניים של פיתוח ובניה

יש להקים צוות בינמשרדי לבחינת המרכיבים הכלולים בתקני התיכנון. צוות זה יפעל בהנחייה ברורה, לקבוע תקנים תיכנוניים ברמה העונה לצרכים בסיסיים תוך הפעלת שיקולי עלות תועלת.

16. פירון עבודה

א. בהעדר כלי מדידה פרקטי לפירון עבודה בענף הבניה, הופך "משך זמן הבניה" לכלי המדידה הקרוב ביותר האפשרי. יש לתת מענקים על בניה מהירה לתקופה מוגבלת (2-3 שנים). מלבד תרומתם לשיכלול הענף יש במענקים אלה כדי להגדיל את נפח הפעילות בו.

ב. המענקים ינתנו ליזמים שיפעלו במסגרת תוכנית המימון הבנקאית. גובהם המירבי של המענקים יהיה כ- 5% ממחיר הדירה הממוצעת לזכאים. הם ינתנו לבניה שתסתיים במשך זמן החופף לזכאות שנקבעה בתכנית התמריצים ב- 1992 - 1990.

17. תקן פניית מוסדות ציבורי ומימון

במגמה להביא להסרת התנגדותן של רשויות מקומיות להרחבת בניה חדשה בשלבי התיכנון והביצוע - יש לקבוע תקן של מוסדות ציבור (בתי-ספר יסודיים וחטיבות ביניים, גני ילדים ובתי כנסת), כפונקציה של מספר הדירות הניבנות. לרשויות תוצע הקצאה תקציבית אוטומטית, על-פי נוסחה שתיקבע.



18. בנייה באזורי עדיפות לאומית

א. יש לסבסד פרויקטים לבנייה למגורים באזורי עדיפות לאומית כלהלן:

(1) מימון בדרך מענק, של חלק מהוצאות הפיתוח, לראש השטח ובתוך האתר.

(2) מתן מענקים מותנים לרכישת דירות חדשות, למשתכנים שיגורו בהן לפחות 5 שנים.

(3) על מנת להגדיל הוודאות והאמינות, תתחייב הממשלה על מרכיבי התמיכה בסעיפים קטנים (1) (2) דלעיל לתקופה ממושכת.

ב. יודגש, כי ישום השינויים בתחום מיסוי המקרקעין, מבטיח הגדלה משמעותית של תקבולי הרשויות המקומיות באזורי העדיפות הלאומית, אשר יופנו לפיתוח מוניציפאלי המתחייב מתוספת הבנייה.

סיכום

19. ענף הבנייה ומצב השיכון בארץ מחייבים טיפול שורש אגרסיבי וכוללני. המשך צעידה במסלול השיגרה, תוך טיפול קוניוקטורלי בנקודה זו או אחרת, לא יביא לתוצאות המקוות.

20. הורדת מחירי הדירות, הורדת השפעת הדיור על מדד יוקר המחיה - הינם יעדים ראליים, בתנאי שמטפלים במיכלול המרכיבים המיבניים. טיפול בחלק מהמרכיבים תוך תעלמות מאחרים לא רק שלא ייצור את האפקט הדרוש ליצירת המבנה החדש והיציב, אלא עלול במקרים מסויימים ליצור גם עיוותים ולהגדיל את חוסר הוודאות (לדוגמא: הקפאת החלטה 611 של מועצת מקרקעי ישראל ללא חלופה, טיפול במימון ללא טיפול בתיכנון ועוד).

21. הנתיבים הקריטיים בתכנית הינם הקטנת חוסר הוודאות והסיכונים בענף ויצירת דינמיקה אחרת בעיסקות הנדל"ן במשק. הטיפול בהיצע המקרקעין ובמיסוי עיסקות מקרקעין, הינו על כן קריטי להצלחתה של התכנית.



שר הבינוי והשיכון

- 7 -

22. יש לזכור, שאנו עוסקים במקביל בצורך וברצון להביא להורדת מחירים כמו גם ביעד של הגדלת היצע הדיור. לפיכך, סילוק של "גורמים בולמים" ושיכלול הענף, הינם תנאים חיוניים להגדלת נפח פעילותם של יזמים קיימים ולכניסתם של יזמים חדשים.

23. יישום מרבית חלקיה של התכנית ניתן לביצוע עד מחצית שנת 1994, ויתרתה לא יאוחר מסוף השנה - תהליך זה יש בו כדי להביא להשגת תוצאות ממשיות בטווח זמן סביר ביותר.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

העתק: מר יצחק רבין - ראש הממשלה ושר הביטחון



החלטה מס. 1395 של הממשלה מיום 06.93.13

מזכירות הממשלה

שיפור ויעול פעולותיהן של ועדת מחוזיות לתכנון ולבניה

"1395.

מ ח ל י ט י ס (8 בעד; 1 נגד; 2 נמנעים):

במגמה לשפר ולייעל את פעולותיהן של הועדות המחוזיות לתכנון ולבניה (להלן – הועדות) ולהביא להאצת הצמיחה והגברת התעסוקה במשק:-

- (1) השרים שמשדדיהם מיוצגים בועדות יפעלו לאכיפת השתתפות סדירה של נציגיהם בועדות וקיום ישיבות הועדות באופן שוטף וסדיר וללא דחיות. במקרה הצורך ימונו ממלאי-מקום בעלי סמכויות החלטה;
- (2) שר התחבורה והשר לאיכות הסביבה ימנו מבין עובדי משרדיהם רפרנט מיוחד לנושא תכנון ובניה במטרה לקדם תכניות;
- (3) שר הפנים יפעל לקידום תיקון החוק שיכלול, בין היתר, העברת נושאים מהועדות לדיון בועדות המקומיות לתכנון ולבניה ומניעת ביטול תכניות ממשלתיות שאושרו;
- (4) תוקם ועדת מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה ובהשתתפות מנכ"ל משרד הפנים, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה, מנהל מינהל מקרקעי ישראל ומנכ"לים של המשרדים הנוגעים בדבר, ליישוב חילוקי דעות בין משרדיהם ולגיבוש עמדה ממשלתית אחידה לתכניות המוגשות לדיון בועדות.
- (5) משרד הפנים ימנה בכל מחוז מקדם פרויקטים שתפקידו יהיה לדאוג לזירוז פרויקטים הנמצאים בעדיפות לאומית, על-פי בקשת מנכ"ל משרד הפנים;
- (6) נציבות שירות המדינה, בתיאום עם משרד הפנים, תאשר חוזי העסקה בתנאים מיוחדים כדי לאפשר גיוס בעלי מקצועות מתאימים לגופי תכנון;
- (7) מאושרת תוספת תקציב למימון תוספות כ"א ומימון הפעילות, במסגרת תקציבי קידום התכנון, בהיקף של 6 מליון ש"ח;



8. מזכירות הממשלה וועדה מחוזית יגיש דיווח דו-שבועי למנכ"ל משרד הפנים, למשרד האוצר ולאגף המעקב והבקרה במשרד ראש הממשלה, על תכניות שהוגשו לוועדה, תכניות שאושרו ותכניות הנמצאות בשלבי הכנה.

ראש הממשלה הוסיף כי תקויים הידברות בין שר הפנים לבין השר לאיכות הסביבה בנושא הטיפול בתסקירי איכות הסביבה בועדת התכנון.

כן תקויים הידברות בין הנוגעים בדבר באשר למימון גופי התכנון במשרדיהם.

ירושלים, א' בסיון התשנ"ד
11 במאי 1994

112-100-94

הנ"ל
שינוי

אל: ראש הממשלה

הנדון: לקראת הדיון בנושא הוזלת מחירי הדירות

לקראת הדיון הצפי להלן מספר נקודות:

כללי

חשוב לזכור כי **אין** צעד אחד או החלטה אחת שלאחריה תיפתר הבעיה. יש **הכרח** במעקב שוטף על ישום ההחלטות. לצורך כך אני חוזר על הצעתי בדבר פורום שרים (רה"מ, אוצר, שיכון) שיתכנס **בקביעות** אחת לשבועיים לקבלת דיווח על קצב שיווק הקרקעות, פעילות הוועדות המחזיות ומעקב אחר החלטות נוספות שיתקבלו.

תכנון ובניה

בנוסף למעקב ולדחיפה של הוועדות המחזיות (שפעולתן שופרה ב 1/2 שנה האחרונה ואף הוספו כ 100 תקנים לשיפור עבודתם) יש להתרכז בשני מרכיבים נוספים:

הוועדות המקומיות וכל הגופים הנוספים הנותנים את **היתר הבניה** הסופי. לצורך כך יש לבצע מעקב גם אחרי הוצאת **היתרי בניה** ובמקביל לדחוף לחקיקה **המחליפה** את היתרי הבניה ברישוי עצמי, על פי קריטריונים שיפורטו ע"י הגופים האחראיים.

בנוסף יש להאיץ את הטיפול בשינויים המתוכננים בחוק התכנון והבניה.

שיווק קרקעות

רוב הבעיות שבסעיף זה כבר נדונו ולהערכתי אין צורך בקבלת החלטות נוספות אלא במימוש החלטות קימות. ועדת השרים שלעיל יכולה למלא תפקיד חשוב בענין זה.

בניה תקציבית

מתוך הנחה כי גם טיפול מוצלח בשני הסעיפים שלעיל יביא תוצאות **רק** בטווח הארוך וע"מ להגיע לשינוי בטווח הקרוב יותר יש הכרח לשלב בפתרונות הצעות נוספות, מועלות מספר אלטרנטיבות בנושא הבניה התקציבית, להלן התיחסות לכל אחת מהן:

בניה תקציבית ישירה:

באלטרנטיבה זו יש **לתקצב** באופן ישיר את העלות. (בהנחה שרוצים 10,000 יח"ד בעלות של כ \$ 70,000 לדירה, מדובר בתיקצוב של כ 2.1 מיליארד ש"ח). בנוסף, בבניה תקציבית מוסרת האחריות על טיב וסוג הבניה מהקבלן ומועברת למדינה כתוצאה מכך נבנות דירות שבחלקן לא ראויות למגורים ויש אח"כ קושי למכרן כמו-כן קיים החשש (הסביר מאד) שלא נוכל לעמוד בלחצים ונאלץ ל"חלק" בניה תקציבית גם לאזורי דלי ביקוש (ראה נסיון השנים האחרונות).

התחייבויות רכישה:

להתחייבויות רכישה החסרונות שהוזכרו בבניה תקציבית (הסרת אחריות מהקבלן ובנית דירות שקשה למוכרן). למעט שאלת התיקצוב שאינה מידית אלא נדחית למועד מאוחר במידה ומגיעים למימוש.

מענקי זרז:

מדובר במענק לקבלנים אשר יתחילו לבנות עד תאריך מסויים ויסיימו הבניה בפרק זמן קצוב (ניתן לשלב מדרגות במענק הזרז בהתאם לאורך הבניה) במקרה כזה האחריות למכירת הדירות **נשארת** על הקבלן והיקף ההוצאה ברור וידוע מראש. להערכתי אלטרנטיבה זו עשויה להיות מוסכמת על משרד האוצר.

תהליך קבלת החלטות

אחד המרכיבים הגורמים לקשיים בשוק הינו אי הוודאות לגבי צעדי הממשלה העתידיים כאשר קבלנים מעדיפים **לחכות** כדי ל"הנות" מצעדים נוספים של הממשלה. (צעד שמוכיח את עצמו גם בימים אלה). לכן, יש הכרח **לסיים** הדיון מהר ולהודיע (וליישם) כי **לא** יהיו החלטות נוספות בתחום זה.

לסיכום: הנקודות העיקריות, לדעתי להחלטה הן:

1. הקמת פורום שרים למעקב אחר ביצוע ההחלטות.
2. זרז פעילות הוועדות המקומיות (בנוסף על הפעולה בתחום וועדות מחוזיות).
3. זרז שינויי החקיקה בחוק התכנון והבניה ובכלל זה נושא היתרי הבניה.
4. הענקת מענקי זרז לקבלנים **אז** **ורק** באזורי הביקוש.
5. **הפסקת** כל דיון נוסף לקבלת החלטות נוספות בתחום זה.

הכין: אילן פלטר

העתק: מר ש. שבס - כאן

ל ש כ ת ה מ נ ה ל

Ans

תאריך: 5.9.94 שעה:

מאת: ד"ר יעקב יצחק

מס' דפים כולל דף זה: 91

[illegible]

מִיָּה אֶבֶן
עוֹלָם בְּכִירָה לְמַחֲלֵל וְלַמִּינְחָל

רחוב שמאי 6, טל: 249349, ירושלים



1985

1985 1985

no. 1985-1985-1985

1985
1985
1985

1985-1985-1985

1985-1985-1985

1985-1985-1985

1985-1985-1985

1985-1985-1985

1985

1985-1985-1985

1985-1985-1985

1985-1985-1985

1985-1985

1985-1985

1985-1985-1985

מ ז כ ר
פ א ק ס

אל:מר שלמה רייזמן מנכ"ל התאחדות האיכרים
מאת מנהל מינהל מקרקעי ישראל

16.8.94

הנדון: לענין הדיון במועצת מקרקעי ישראל מחר

שלום רב.

קיבלתי עותק מהפאקס שלכם לשר הבינוי, פאקס שאני רואה לראשונה. יש לי רושם שביסודו מדובר במהומה רבה על לא דבר. כפי שאני מבין ממה שאתה כותב, אפילו לא ראיתם את החלטת הממשלה והחומר עליו אתם טוענים הנו טיוטא מאלו שקדמו לחלטת הממשלה, אין כוונה לקפח חקלאים פרטיים המצויים על נחלותיהם. עם זאת, אני מציע שגם אתם לא תנסו "לשפר עמדות" א-פרופו הדיון.

בהמשך לשיחתנו מהיום, לא מקובל עלינו שתופיעו בפני מועצת המינהל כי הדבר אינו נחוג גם כלפי אחרים או במקרים אחרים.
אני סבור שכל שאלה שאינה ברורה ניתנת לליבון במפגש עליו סיכמנו והנחייתי לקבוע אותו.

אני מודה לך על ברכת הדרך שאיחלת לי בשיחתנו, מאחל לך, להתאחדות, לאיכרים ולמדינה שנה טובה ומשוכנע שחל יסתיים ברוח ובשעה טובה.

בברכה,
ע. וולסלר

שר הבינוי והשיכון מר ב.בן אליעזר

העתק:

69/68/67/53/8/7/2/1 גילאי/ישראל עח/



י י י

זבזב מב

רשות הדואר
מוקד שח'ם תל-אביב-יפו
ת.ב.ר.ג.
=====

תא 436 4558092
תל אביב

0855 17 200/199

עוזי וכסלר מנהל מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

047

לחלו חתק ממברק שנשלח לשר השיכון מר בנימין (פואד) בן-אליעזר
פואד חשר,
בשעות המוקדמות של הבוקר דיווח לי חבורת מפי מקור מוסמך במינהל
המקרקעין כי חוגש כר דו"ח על-ידי היועץ המשפטי של המינהל
עו"ד אבישי ספיר ועורכות הדיון תמי הקר נעמי שטרן ומרים רובינשטיין.
דו"ח קובע ברורות כי הפליית הסקטור הפרטי של האיכרים במושבות
ביחס לקיבוצים ולמושבים לא יעמוד במבחן בג"ץ הדו"ח נגנז בידיעתך.
אנו תובעים מחר להגיש את הדו"ח לחברי מועצת מינהל המקרקעין בישיבת
המועצה מחר יום המישי כדי שידעו עמדת היועץ המשפטי.
אנו חוזרים ואומרים כי אם לא יושוו התנאים בסעיפים 611 553 441
או בסעיפים תבאים להחליף אותם נפנה לבית הדיון הגבוה לצדק.
אנחנו האיכרים איננו אזרחים סוג ב' במדינת ישראל. אנחנו הראשונים
שכבשנו את הקרקע לפני 117 שנה. עליך לזכור זאת לא רק כשר השיכון ושר
בממשלת ישראל אלא גם כיו"ר מועצת מינהל מקרקעי ישראל.

שלמה רייזמן ממנהל הכלכלי
התאחדות האיכרים בישראל
העתקים:

יצחק רבין ראש הממשלה משרד ראש הממשלה קרית הממשלה ירושלים
יעקב צור שר החקלאות הקריה תל-אביב
אברהם בייגה שוחט שר האוצר משרד האוצר ירושלים
יצחק זיו-אב שר הכלנית שיכון הותיקים רמת-גן
עוזי וכסלר מנהל מינהל מקרקעי ישראל, רח' שמאי 6 ירושלים

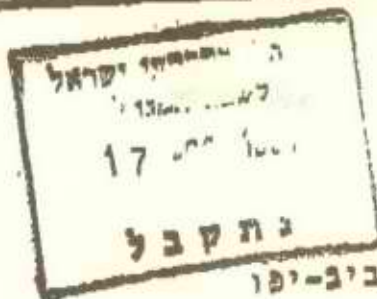
שלמה רייזמן, ממנהל הכללי

התאחדות האיכרים בישראל

העתקים:

בנימין (פואד) בן אליעזר, שר השכון, משרד השכון ירושלים
אברהם (בייגה) שוחט שר האוצר, משרד האוצר קרית הממשלה ירושלים
יעקב צור שר החקלאות, משרד החקלאות הקריה תל אביב
יצחק זיו-אב, שר הכלנית שכון ותיקים רמתגן
שמחה אסף מזכ"ל המרכז החקלאי, שר' שאול המלך 88 תל אביב
עוזי וכסער, מנכ"ל מינהל מטרקעי ישראל, רח' שמאי 6 ירושלים

8/17/87



י י י
זבזב מב

רשות הדואר
מוקד שח"ס תל-אביב-יפו
מ ב ר ק
=====

תא 409 4558808
תל אביב

2044 16 273/269

עוזי וכסלר, מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

לחלו תובן ממברק שנשלח לראש הממשלה מר יצחק רבין
כב' ראש הממשלה,

רשמנו לפנינו בתודה עמוקה דבריר במועצה הכלכלית חברתית מיום אתמול
בחס אמרת כי לא יופלו האיכרים לגבי התנועות הקיבוציות והמושבות בכל
הקשור להחלטות מינהל מקרקעי ישראל לגבי תנאי שנוי יעוד הקרקע והשמוש בה.
לצערנו הרב ביום חמישי הקרוב, דהיינו מחר, מתכנסת מועצת מינהל מקרקעי
ישראל ולפניה הצעות החלטה המפלות על פניו את חקטור הפרטי של איכרי
המושבות ביחס לקיבוצים ולמושבים.
אנו פונים אליך ומבקשים בדחיפות להנחות את מי שנושאים באחריות לענין
לפעול ברוח הבטחת במועצה הכלכלית חברתית מיום אתמול.
פסח גרופר נשיא התאחדות האיכרים הביא לפנינו את דבריר וכמובן שקבלנו
אותו בחוקרה ובברכה.
אנו חוששים כי מחמת קוצר הזמן תועברנה החלטות מועצת המינהל שלא רוח
דבריר, לאחר מכן יהיה קשה לשנות את הדברים.
שר השכנו בנימין (פואד) בן אכיעזר עומד בראש מועצת המינהל ועמדתו ככל
חיובית אבל למרות כל זאת אנו חוששים כי מחמת אי הבנות ובלחט העשייה
יעשה עוול לציבור האיכרים.
אנו מקווים כי ממברק יובא לפניך במועד, דהיינו עוד היום ויהיה בידך זמן
להורות ולהנחות כאמור לעיל ברוח דבריר.
מברק המפרט את ההפכיות נשלח אליך לפני יומיים ובו פירוט מלא של הנמודות
הדרושות תיקון.
תודנו נתונה לך אדוני ראש הממשלה.

בברכה,



י י י

זבזב מב

רשות הדואר
מוקד שה"ס תל-אביב-יפו
מ ב ר ק
=====

תא 458 4558230
תל אביב

1028 17, 438/437

עוזי וכסלר
מינהל מקרקעי ישראל
שמאי 6
ירושלים

כבוד השר וחברי מועצת מינהל מקרקעי ישראל
ביום חמישי הקרוב דהיינו מחר אמורה מועצת מינהל מקרקעי ישראל
להכריע סופית בנוגע להחלטות העוסקות בשינוי יעוד קרקע חקלאית.
אנו מבקשים כי יישומו כל ההבטחות אשר ניתנו לנו ושחובטחו גם על ידי
ראש הממשלה בפני פורום המועצה הכלכלית חברתית ביום שלישי חשבווע,
כך שלא יקופח הסקטור הפרטי של איכרי המושבות בחקלאות, ויושוו תנאי
החוכרים הפרטיים לאלה של המושבים והקיבוצים ואנו מזכירים בזאת את
הנקודות בהן קיים קיפוח בהחלטות 441 553 ו-611 וכן בהמלצות
ועדת פוגל.

אנו מבקשים להשוות את התנאים ללא כל הבדל ולו גם הקטן ביותר בין
הסקטורים הקיבוצי המושבי והמושבות.

1. החלטה 441 חלה רק על מושב וקיבוץ ואנו תובעים שתחול במלואה על

הסקטור הפרטי של חקלאי המושבות.

2. החלטות 533 ו-611 או מה שיחליף אותן אינן חלות על חוכרים בחוזים עונתיים המתחדשים למעלה משנות דור אלא אם כן מבוצעים בתחום של משבצת של ישוב, ואילו בחקלאות הפרטית במושבות לא קיים מושג של משבצת.

3. החלטות ועדת פוגל חלות רק על קרקע מוכרת כנחלה ואילו בסקטור הפרטי במושבות אין הגדרה של נחלה מאז ומעולם.

לגבי חוכרים פרטיים גם בחוזים ארוכי טווח ממליצה ועדת פוגל לדון בהחלת ההחלטה רק בתנאי שיקר פרנסתו של החוכר מחקלאות ולא כך לגבי קיבוצים ומושבים. תראו כי כמה קיבוצים עיקר פרנסתם מחקלאות וכך גם לגבי חלק גדול מחברי המושבים.

4. חברות ויש רבות כאלה בסקטור הפרטי תחיינה זכאיות לאותן תנאים שמקבל קבוצ שכן יש זכות רבה בין קבוצ לחברה ואין מקום לאפליה. אנו מבקשים מכם חברי מועצת מינהל המקרקעין שלא לשכוח שחקלאי המושבות אינו אזרחיססוג ב' במדינת ישראל.

אנו החקלאים הפרטיים במושבות חיינו הראשונים לכיבוש הקרקע ממטולה שבצפון ועד לדרום הרחוק, זאת לפני מלמעלה 117 שנה עת חריש התלם הראשון בפתח תקוה. עברה גם התקופה האפלה של אפליית החקלאות הפרטית מזו של המושבית והקיבוצית. כולנו עובדי אדמה, כולנו יושבים על קרקע שקבלנו באותם תנאים מינהל מקרקעי ישראל ואין מקום לעשות דין אחד לקיבוצים ולמושבים ודין אחד לחקלאות המושבות. ברצוני להביא לתשומת לבכם כי נמצא גנוז במינהל המקרקעין ואצל יו"ר המועצה דו"ח עליו חתומים עורך דין אבישי ספיר ועורכות הדיו תמר חקר, מרים רובינשטיין והגברת שטרן, הממליצות שלא לעשות אפליה שכן הדבר לא יעמוד בבג"צ אותו אנחנו מתכוונים להגיש אם ההחלטה לא תשווה בין שלושת הסקטורים.

אנו פונים אליכם חברי מועצת המינהל, אל מצפונכם אל יושרכם
ואל האינטגריטי שלכם ובטוחים שתהיו עם עמוד שידרה כפי שמתבקש
מנציגי ציבור.

התאחדות האיכרים בישראל לא תניח לעניין ואנו מקווים כי תעשו את
אשר צריך לעשות בישיבת המינהל מחר יום חמישי.
ונסיים באמרתו של נשיא התאחדות האיכרים הראשון
'אם חקלאות כאן מולדת כאן' והתוספת שלי היא שמוכדת חייבת
לאזרחיה שיוויון מלא.

בברכה

שלמה רייזמן

המנהל הכללי התאחדות האיכרים בישראל

מדינת ישראל

שינוי יעור של קרקע חקלאית

/94-62408/

מחליטים

להטיל על יורר מועצת מקרקעי ישראל להמליך למועצה על אישור ההחלטות המפורטות להלן שיהליפו את החלטות 533 ו- 611 שהוקטאו בהחלטה 640 של מועצת מקרקעי ישראל ותירגמן להחלטות מועצה אופרטיביות.

1. תכנון

שינוי היעור של קרקע חקלאית ייעשה ביחזמת המדינה מתוך ראייה תכנונית לאומית. למעט ייזום תוכנית לשינוי יעור קרקע במסגרת פרויקט עפ"י החלטה 441 בכפוף לאישור הועדות הסטטוטוריות.

2. תחולה

- א. ההחלטה המומלצת להלן בדבר הפיצוי תחול על קרקעות חקלאיות שיעודן שונה למטרת מגורים, תעשייה, מסחר, חירות וקייט, למעט שינוי יעור במסגרת החלטה 441.
- ב. ההחלטה תחול על קרקעות שהוחכרו בתנאי נחלה כמשמעותה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל מט' 8 ו-9 מיום 5.7.1966 או קרקעות שההחלטות האמורות חלות עליהן.
- ג. בקיבוץ, במושב-שיתופי, במושב עובדים ובכפר שיתופי יהיה השטח שעליו תחול ההחלטה: מכפלת מספר יחידות התקן שהיו מאוישות ביום 11.5.92 (מועד קבלת החלטה 533) בגודל הנחלה לפי נתוני הרשות לתיכנון במשרד החקלאות.
(משרד החקלאות מתנגד לסעיף זה).
- ד. ההחלטה תחול על קרקעות שהוקצו בתנאי נחלה לפני ה-11.5.92, ועל פי נתוני הרשות לתיכנון הנכונים למועד זה.
- ה. לחקלאים פרטיים יהיה הפיצוי על בסיס של גודל נחלה למשפחה.
- ו. ההחלטה תחול גם על קרקעות שהוחכרו לחברות העוסקות בעיבוד שטחים חקלאיים.
- ז. על קרקעות חקלאיות אחרות, לרבות קרקעות שאינן ראויות להיכלל בחוקה חכירה לדורות, יחולו הנאי החוקה.
- ח. ההחלטה לא תחול על שטחי ברעה וטרשים. פינוי שטחים אלו יעשה על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

3. הפיצוי לחוכר

החוכר יקבל פיצוי כספי, בשיעור של 27% במרכז הארץ, 28% באזור עדיפות לאומית ב', 29% באזור עדיפות לאומית א' (אזורי עדיפות לאומית לפי כל

משרדי הממשלה), בתוך התמורה אותה יקבל המינהל בשידוק הקרקע במכרה. הפיצוי כולל בתוכו את כל הפיצויים החקלאיים המגיעים בעבור השקעות החוכר.

לחוכר עומדת הזכות להחליט על קבלת פיצוי בהקצאת קרקע, לאחר תכנון ששוויה 27%, 28%, 29% (בהתאמה לאזור) משווי הקרקע שיעורה שנתה. החוכר יחא רשאי לפעול בקרקע זו בזמן, יחא רשאי לקבל חלק יחסי בהפיצוי בקרקע וחלק אחר בפיצוי כספי ויחא רשאי להעביר את הקרקע שקיבל כפיצוי ובתנאי שמקבל הזכויות החדש יחייב לעמוד בתנאים המתחייבים החלטים על החוכר, על פי החלטה זו. קביעת השטח המועבר לחוכר בפיצוי, בשלמותו או בחלקו תיקבע על ידי ממי בהתחשב בשיקולים הכספיים, בהתייעצות עם החוכר. בחוזה החכירה ייקבע כי יראו את ההקצאה כאילו שולמו מלוא דמי החכירה המהווים הנהוגים באותו אזור.

חברות לעיבוד חקלאי יקבלו פיצוי בשיעור של 50% מהפיצוי שנקבע ליחידים חקלאיים.

כל אחד מן הצדדים ישא בתשלום המיסים החלים עליו על פי כל דין.

הוחלט על פיצוי בקרקע ישמרו העקרונות הבאים:

א. קביעת הזכויות בקרקע תעשה על פי מבלאות איוון, לפי קביעת השמאי הממשלתי.

ב. סטנדרט הפיתוח החדש לביצוע בשטח שהוקצה לחוכר יהיה ברמה זהה לקרקע ששווקה.

הוחלט על פיצוי בקרקע, יחולו על החוכר הסדרי פיתוח ולוחות הזמנים כפי שיקבעו לגבי כלל האתר.

במקומות בהם נהוג על פי החלטות ממשלה מהן הנחות במחירי קרקע יהיה הפיצוי 27%, 28%, 29% מהסכמת השמאי או מהוצאות מכרה בפועל, וכלכל שבהכנסה חדשה בערכה המלא ושממן ההנחה יהיה מתקצוב הברכה הפיצוי המינימלי הקבוע בסעיף 3 (א) (5) בהחלטה 611 לא יבוטל.

4. האום עם החוכרים

במקרה של הגשת חוכנית לשינוי יעוד ע"י ממי האו משכיש מתוך מטרה שישב חקלאי יפעל המינהל להגיע להסכמה עם החוכרים לגבי שינוי היעוד. במקרה של אי הסכמה לגבי שינוי היעוד יוכל החוכר להציג את הסתייגויותיו, (שלא מטעמים כספיים) בפני ועדה מקצועית קבועה בהרכב משפטן, מתכנן, כלכלן ואיש ציבור שתמונה לעין זה על ידי המינים באישור ועדת חשרים לכלכלה. הועדה תידרש להכריע בשאלה האם יש בשינוי היעוד משום פגיעה בלתי כבירה בישוב.

5. התנאים והמועדים להעברת הפיצוי לחוכר

א. החוכר יוכל לקבל מקדמות על בסיס הערכת השמאי הממשלתי וכל פי התוכנית שהופקדה, זאת לאחר החזרת הקרקע למינהל.

המקדמות ישולמו כמפורט להלן:

לאחר פרסום הפקדת התוכנית 20%.

עם מתן תוקף לתוכנית- השלמה ל-60%.

- ב. המועצה תקבע כללים וקריטריונים להעברת המקדמות, בכל שידורשו.
- ג. יתרת הפיצוי הסופי תועבר לחוכר לאחר שיווק הקרקע.
- ד. במסגרת קבלת הפיצוי או המקדמות כאמור לעיל, יתוקן חוזה החכירה הקיים של החוכר. המינהל יפעל להסדרת חוזה החכירה לדורות עם החוכר תוך גריעת גודל השטח שיעודד שונה, במכסת הקרקע המגיעת לו בחכירה לדורות עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- ה. כל פיצוי שינתן כפוף לאישור מרשויות המס על הסדר לתשלום המס המגיע.
- ו. שרי האוצר והתקלאות ימנו צוות שימליץ על נקיטת צעדים נדרשים בתחום מיכסות המים.

6. מינהלה לשיווק קרקע עפ"י החלטת זו

- על מנת ליצל את הטיפול בהכנת הקרקע התקלאית לשיווק תוקם מינהלה.
- המינהלה תפעל כחלק ממינהל מקרקעי ישראל ותלווה ע"י צוות היגוי בראשות מנהל מפי"י שיכלול את מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים ונציג משרד האוצר.
- צוות ההיגוי יזמן לדיוגיו, לפי הענין, נציגי משרדי ממשלה הרלוונטים לדיוגים בתכניות טפציפיות.

7. שוק קרקע לא מתוכננת

- שרי השיכון והאוצר ימנו צוות שיציע תוך 60 יום דרכים לשווק קרקע לא מתוכננת, תוך הבטחת תנאי מיגומם תכנוניים של פרוגרמה ליעוד השטח, זכויות הבניה וצפיפות הבניה.

8. פיתוח האתר ומימון

- א. מיסוי מוניציפלי, לרבות אגרות בניה ופיתוח והיטל השבחה (כולל ההיטל המשולם ע"י המינהל) ייכנסו לחשבון סגור למימון התשתיות עבור האתר, לרבות השתתפות בתשתיות מחוץ לגבולות האתר. הועדה המקומית או המפתחת, לפי העניין, ינהלו חשבון זה.
- ב. היוזמים באתר יחויבו בתשלום הסדרי הפיתוח כפי שידורשו על פי מכרזי פיתוח.
- ג. ליישום סעיף זה יפעל משרד הפנים להתקנת הצווים הנדרשים.

9. טיפול בעסקאות שבמהלכן

עסקאות שאושרו בעבר על ידי הנהלת המינהל לפי החלטות 533 ו-611, ואשר יש לגביהן תכנית מפורטת מאושרת, המאפשרת קבלת הדמיו בניה מיידית, יאושרו וכלבד שיתקינו התנאים הבאים:

א. החומר ימלא אחד כל הנאי החלטות הנהלת המינהל בענינו, כלשונן, ללא כל ערעור בכפי או שמאי.

ב. הסכם הפיתוח שיתחם יכולול התחייבות לעמידה בלוח זמנים קצר וקצוב.

ג. תופקד ערבות ביצוע חולמת.

שר הבינוי והשיכון ושר האוצר יכנו צוות בראשות הנכיל מביי שיכולול משפטים ואנשי מקצוע מהמשרדים המוגעים בדבר, לבחון את העסקאות שבהן ההל המינהל לטפל לפי החלטות 533 ו-611 וימליץ על מקרים שבהם יש מהוויות משפטית ויש מקום לבצע את העסקאות לפי החלטות האמורות, כלשונן או בשינויים.

הצוות יתבקש לסיים את עבודתו מוקדם מכל האפשר. (הצוות מונה וההל בעבודתו כמתאם לכתב המיני שנתחם על ידי השרים, המצ"ב).

10. החלטות 441

החלטות 441 הישאר והישמר במונחה ובמתכונתה המקורית. (החלטות 441 והודאות אגף מס' 25 מ- 7.9.92 ו- 37 מ- 12.10.93 המתוחסות לבעלות, שליטה ויוזם).

שיעור תשלום דמי חכירה מהזוגים יהיה כדלקמן:

- 51% במרכז הארץ.
- 26% באזור עדיפות לאומית ב'.
- 16% באזור עדיפות לאומית א'.

תשלום היטל השבתה יחול על החוכרים.

11. הסדר הקיבוצים

קיבוץ אשר בקרקעותיו יעשה שינוי יעוד, יועדו ההמונות משיוק הקרקע בראש ובראשונה לכיסוי חובותיו במסגרת הסדר הקיבוצים. המתכונת הכפיפית היקבע במסגרת ההחלטות על הסדר משליסי להסדר בקיבוצים. במידה ובמסגרת הדיון המתקיים בהסדר הקיבוצים יתקבלו החלטות הקושרות עזרה הדדית בין הקיבוצים לקרקע, יובאו החלטות אלה לדיון ואישור במועצת מקרקעי ישראל.

הסדרים בקרקע במסגרת החלטות 441 ו/או במסגרת ההחלטות המתוקנת ל- 611 ו- 533 יכוצעו אך ורק לאחר קבלת אישור של מטה ההסדר בדבר הסדר החוב, כולל סיוע הדדי של קיבוצים.

.12 ביטול

ההחלטה המתוקנת תבוא במקום החלטה 611 ו-333 שתתבטלה.

ראש הממשלה, שר האוצר, שר הביטחון, שר השיכון ושר החקלאות

דברי הסבר

בבחינת החלטות ממ"י 533 (יוני 92) 1-611 (אוק' 93) שעסקו בשינוי יעוד של קרקע חקלאית התגלו 3 כשלים. האחד: קרקע חקלאית שיעודה שונה לא מומשה בסופו של תהליך שינוי היעוד לצרכי בניה. השני: נקשרו עסקאות באמצעות מתווכים שונים שהעבירו את קרקע המדינה לידי גורמים שונים שעשו בקרקע שימושים ספקולטיביים. השלישי: המדינה איבדה את השליטה על תהליך התכנון שעבר לידהם של היוזמים והמתווכים.

שרי האוצר והשיכון הקימו ב-7.4.94 ועדת מנכ"לים שתפקידה היה לבחון את הנושא. הוועדה הגישה את המלצותיה לשרים ולאחר דיון בהמלצותיה בפורום שרים בהשתתפות דו"מ, שר האוצר, שר המשפטים, שר השיכון ושר החקלאות גובשו ההמלצות המוצגות לאישור הממשלה. החלטות הממשלה מהוות המלצה למועצת מינהל מקרקעי ישראל.

סיכום פגישה אצל ראש הממשלה בנושא דו"ח וועדת פוגל (החלטות 611-533)
יום א' 6.8.94

משתתפים: ראש הממשלה, שר האוצר, שר השיכון, שר החקלאות, שר המשפטים, מנכ"ל משרד האוצר, מנכ"ל משרד רה"מ, מנכ"ל משרד השיכון, מנהל ממ"י, ישראל עוז - משרד האוצר, שי טל ממשרד רה"מ והח"מ.

ראש הממשלה פתח את הדיון והציג את החשיבות בקבלת החלטות מהירה וזאת ע"מ לבטל ההקפאה ולהמשיך בתהליך שחרור הקרקעות.

כמו כן הציג ראש הממשלה את הנושאים הבאים כנוצע לדיון:

1. נושא זכויות - לא לדון.
2. החלטה 441.
3. גובה הפיצוי בשינוי יעוד.
4. עסקאות בתהליך.
5. חברות פרטיות.
6. החלק להסדר הקיבוצים.

שר האוצר הציג את עמדת המשרד:

1. נושא זכויות - לא לדון.
2. החלטה 441 - רק למטרות המקוריות. שיעור התשלום כמו במקור עם מתן הנחה של 25%.
3. פיצוי 25% + פיצוי ע"פ הוועדה החקלאית על השקעות.
4. גוף מוסכם למקרי מחלוקת עם המתיישבים.
5. גופים פרטיים 12.5%.

שר השיכון:

1. נושא זכויות - לא לדון.
2. החלטה 441 - שיעור תשלום כמו במקור (ללא הנחה).
3. פיצוי 25% וירידה ב 1% כל שנה עד 20%.
4. נדרשת הסכמה של המתיישבים.
5. גופים פרטיים 12.5 וגם הסכמה.

רח' קפלן 3, הקריה, ירושלים 91919 טל. 02-705585 פקס. 02-527239

שר החקלאות:

1. נושא זכויות - לא לדון.
2. החלטה 441 - תשלום ע"ס 611 (51% מהתשלום המקורי).
3. פיצוי 25% + עד 15% בגין השקעות.
4. גוף מוסכם למקרי מחלוקת עם המתישבים.

שר המשפטים:

יש לקבל חו"ד היועמ"ש לממשלה לגבי הפיצוי לגופים פרטיים וזכויות המתישבים לאחר 611.

מנכ"ל משרד האוצר:

1. מדובר בהכרעה על סכומי עתק ויש לבחון הנושא גם בראיה של חלוקת העושר החברתי במדינת ישראל. גם הפיצוי המומלץ הוא גבוה באופן יחסי.
2. לגבי גופים פרטיים אם יתברר שקיימת בעיה משפטית יש לפנות לחקיקה.

סוכם כי הצדדים ינסו להגיע לנוסח מוסכם עד לישיבה נוספת שתתקיים ביום ג'.

רשם אילן פלטר.

העתק: למשתתפים

ירושלים, ב' באלול התשנ"ד
9 באוגוסט 1994

ש. ש.
מ. מ.

אל: ראש הממשלה

המלצות וועדת פוגל - המשך דיון

בהמשך לדיון הקודם להלן רשימת הנושאים להחלטה:

1. הסכמה על גוף למקרה מחלוקת בין המתישבים למדינה בשינוי הייעוד (נוסח מוסכם).
2. גובה הפיצוי (25% ללא ירידה ב 1% כל שנה).
3. התשלום בגין 441 (27.5% הנחה).
4. גובה הפיצוי לחברות פרטיות (12.5%).
5. החלק להסדר הקיבוצים (באופן עקרוני).

הוכן ע"י אילן פלטר.

העתק: ש. שבס - כאן.

ל. כן

סיכום פגישה אצל ראש הממשלה בנושא דו"ח וועדת פוגל (החלטות 611-533)

יום א' 6.8.94

משתתפים: ראש הממשלה, שר האוצר, שר השיכון, שר החקלאות, שר המשפטים, מנכ"ל משרד האוצר, מנכ"ל משרד רה"מ, מנכ"ל משרד השיכון, מנהל ממ"י, ישראל עוז - משרד האוצר, שי טל ממשרד רה"מ והח"מ.

ראש הממשלה פתח את הדיון והציג את החשיבות בקבלת החלטות מהירה וזאת ע"מ לבטל ההקפאה ולהמשיך בתהליך שחרור הקרקעות.

כמו כן הציג ראש הממשלה את הנושאים הבאים כמצע לדיון:

1. נושא זכויות - לא לדון.
2. החלטה 441.
3. גובה הפיצוי בשינוי יעוד.
4. עסקאות בתהליך.
5. חברות פרטיות.
6. החלק להסדר הקיבוצים.

שר האוצר הציג את עמדת המשרד:

1. נושא זכויות - לא לדון.
2. החלטה 441 - רק למטרות המקוריות, שיעור התשלום כמו במקור עם מתן הנחה של 25%.
3. פיצוי 25% + פיצוי ע"פ הוועדה החקלאית על השקעות.
4. גוף מוסכם למקרי מחלוקת עם המתישבים.
5. גופים פרטיים 12.5%.

שר השיכון:

1. נושא זכויות - לא לדון.
2. החלטה 441 - שיעור תשלום כמו במקור (ללא הנחה).
3. פיצוי 25% וירידה ב 1% כל שנה עד 20%.
4. נדרשת הסכמה של המתישבים.
5. גופים פרטיים 12.5 וגם הסכמה.

רח' קפלן 3, הקריה, ירושלים 91919 טל. 02-705585 פקס. 02-527239

שר החקלאות:

1. נושא זכויות - לא לדון.
2. החלטה 441 - תשלום ע"ס 611 (51% מהתשלום המקורי).
3. פיצוי 25% + עד 15% בגין השקעות.
4. גוף מוסכם למקרי מחלוקת עם המתישבים.

שר המשפטים:

יש לקבל חו"ד היועמ"ש לממשלה לגבי הפיצוי לגופים פרטיים וזכויות המתישבים לאחר 611.

מנכ"ל משרד האוצר:

1. מדובר בהכרעה על סכומי עתק ויש לבחון הנושא גם בראיה של חלוקת העושר החברתי במדינת ישראל, גם הפיצוי המומלץ הוא גבוה באופן יחסי.
2. לגבי גופים פרטיים אם יתברר שקיימת בעיה משפטית יש לפנות לחקיקה.

סוכם כי הצדדים ינסו להגיע לנוסח מוסכם עד לישיבה נוספת שתתקיים ביום ג'.

רשם אילן פלטו.

העתק: למשתתפים

מדינת ישראל

תאריך 9.8.94

אל : כהן

מאת : לשכת ראש-הממשלה.

למחבבי יוני לראש הסניף
בנושא מ

ל...

סיכום
לראש

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

FEDERATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL



תל-אביב, רח' משה ישראל 18-20, ת"ד 65115, פ.ד. 37502, מ"ד 61000, טל 03-614701 4, פקס 03-623091
Tel-Aviv 18 20 Mikve-Israel St., Zipcode 65115, P.O.B. 37502, Zipcode 61000, Tel 03 614701 4, Fax. 03 - 623091

9 באוגוסט 1994

סימוכין: 789/י

לכבוד

מר יצחק רבין

ראש ממשלת ישראל

לשכת ראש הממשלה

ירושלים

מר רבין היקר והנכבד,

הנדון: שחרור קרקעות במסגרת 611 ב' אשר נחתמו חוזים

שנת 1994 עומדת על סף סיום לענף הבניה.

חודש אוגוסט חופשות

חודש ספטמבר חגים

ואנו כבר בסוף השנה.

בנובמבר 1993 הוחלט על פרה רולינג כפתרון לבעיות הקרקעות.

בחודש פברואר 1994 הוחלט על העברת סמכויות למשרד השכון כ"גאולה".

בחודש אפריל 1994 הוחלט להקפיא את ההחלטות למשך חודשיים, דבר שנמשך כבר למעלה מ-4 חודשים ועדיין אין פתרון, ובינתיים מחירי הקרקעות לדיור מקיעים לשחקים.

פרויקט מודיעין נמצא בסכנת דחייה של חודשים רבים.

על מנת להקל על מצוקת הקרקע לדיור אנו מבקשים לשחרר מיד את אותם הקרקעות אשר לגביהם נחתמו חוזים עם חברות הבניה.

כל וועדת "צנרת" אשר תקבע לא תוכל לסיים את המלאכה לפני 6 חודשים.

הדיונים המשפטיים ימשכו שנים והקרקעות הנ"ל לא יכנסו למעגל הבניה.

לאור האמור לעיל באם אכן ישוחררו חשטחים האלה מיד נוכל במאמץ משותף להכניס למעגל הבניה למעלה מ-50.000 יחידות דיור תוך זמן קצר.

כותבים אנו זאת מתוך אחריות ודאגה להמשך בניה ויציבות מחירים.

בכבוד רב,
מרדכי יונה

נשיא התאחדות הקבלנים

ירושלים, י' באב התשנ"ד
18 ביולי 1994

אל: ראש הממשלה

הנדון: דו"ח הוועדה לבחינה וישום החלטות 611 ו-533

כללי

להלן תמצית הנקודות העיקריות, עיקרי טיעוני הנגד וניתוח העמדות זאת כמצע לדיון בנושא.

חברי הוועדה

אהרון פוגל (יו"ר), יונתן בשיא (לא חתם), אריה מזרחי, מיקי ורדי ואריאל הלפרין (ראש המטה להסדר הקיבוצים) (חתמו עם הסתייגויות במספר סעיפים). עמרם קלעג'י, משה ריבלין, דורון לוי, יונתן גולני (חתמו ללא הסתייגויות).

פרוט הנשאים:

1. הסכמת החוכרים:

על פי החוזים הקיימים כיום אין צורך בהסכמת החוכרים לשינוי היעוד וניתן להפסיק החוזה ע"י המינהל. אולם "הפרקטיקה הנוהגת" היא שעד היום הדבר נעשה בהסכמה עם החוכרים. המלצות הצוות הינה לא לשנות את החוזה הקיים ולהשאיר הסמכות בידי המדינה. נציגי החקלאים דורשים הסכמה של החוכר (קיבוץ, מושב וכו').

הוועדה הכלילה פיסקה האומרת: "אם במימוש שינוי היעוד יש כדי לפגוע בעצם קיומו של המושב כמושב והקיבוץ כקיבוץ יתבצע מימוש שינוי היעוד רק בהסכמת הישוב.

2. תחולה:

הוויכוח העיקרי האם ההמלצות יחולו גם על החברות הפרטיות (יכין חק"ל, מהדרין וכדו') (ע"פ הצעת שיכון וממ"י) או שלגביהן יחולו החוזים הקיימים.

3. פיצויים לחוכר:

המלצת הוועדה הינה ל-25% ועוד החזר בגין השקעות עבר.

4. נוהל העברת הפיצויים והמקדמות

אין מחלוקות.

5. הקמת מינהלה לשיווק קרקעות (במסגרת ממ"י)
אין מחלוקת.
6. המשך בחינה של נושא שיווק קרקעות לא מתוכננות
אין מחלוקת.
7. עיסקאות בתהליך
הוועדה ממליצה לאשר עיסקאות אשר אושרו במועצת המינהל ואשר לגביהן קיימות תוכניות מאושרות וניתן להתחיל בעבודה.
לגבי יתר העסקאות ממליצים כי וועדה של משפטים תבחן האם ניתן לסיים בפצוים קלים ולעבור לנוהלים החדשים או שרצוי להמשיך במסלול הקודם (ממ"י רוצה נציגות שלו בוועדת המשפטים) (לא נראה לי שצריכה להיות בעיה מכיוון שממילא ממ"י מחליט ומאשר ההצעה הסופית).
8. פיתוח האתר ומימונו
אין מחלוקת.
9. הגבלת החלטה 441:
ההחלטה מאפשרת לקיבוץ או מושב לפתח על קרקע אפשרויות כלכליות אחרות (לדוגמא הקמת מפעל תעשייתי או הקמת בית מלון) וזאת לצורך הרחבת התשתית הכלכלית של הקיבוץ. החשש הוא שדרך סעיף זה יהיה ניתן למעשה לעסוף את כל מסקנות הוועדה ועל כן הוצע כי מועצת המינהל תבהיר (ואולי תתקן) את ההחלטה, ממ"י ומשרד השכון מתנגדים לתיקון.
10. הסדר הקיבוצים
הוועדה לא המליצה המלצות מפורשות על הקשר בין החלטות אלו לבין הסדר הקיבוצים. ראש מטה הסדר הקיבוצים גורס כי יש לקבוע כבר עתה כי 15% לפחות מהפיצוי לחוכרים ילכו לכיסוי החובות.
11. החלפת החלטות 611 ו 533 בהחלטה החדשה
אין מחלוקת.

נקודות לדיון

מציע כי הדיון יתמקד בנושאים הבאים:

1. זכויות החקלאים.

2. קביעת גובה הפיצוי.

3. החלטה על עסקאות בתהליך.

4. תיקון החלטה 441 (יזמות לתעשיה, תיירות).

5. החלת ההחלטות גם על גופים פרטיים.

6. הקשר בין ההחלטה להסדר החובות.

רצ"ב טבלה עם הנושאים לדיון עמדות הצדדים, והמלצתי לפיתרון.

הוכן ע"י אילן פלטו

העתק: ש. שבס - כאן

נושאים לדיון בדו"ח הוועדה לבחינה וישום החלטות 611 ו-533

נושא	עמדת החקלאים	עמדת האוצר	הערות	המלצתי לפיתרון
1. זכויות החקלאים	בעלות על הקרקע שמשמעותה רק בהסכמה מלאה ניתן לפנות	החלטה שרק במקרה שבו פוגעים במושב כמושב או בקיבוץ כקיבוץ תהיה הסכמה.		ניסוח יותר ברור וקביעת מנגנון בורות בלתי תלוי למחלוקות
2. קביעת גובה הפיצוי	40%	25% + החזר הוצאות.		לא לחרוג מ 25% (גם במצב היום לא נשאר יותר מ 25%)
3. עסקאות בתהליך	לאשר העסקאות	לאשר עסקאות מאושרות הניתנות לבניה ובחינה משפטית של השאר.	בינתיים הוקמה כבר ועדה הבודקת את העסקאות	לאפשר שיחרור <u>יותר</u> גדול בגלל בעיית מחירי הדיור.
4. תיקון החלטה 441	לא לתקן *	לתקן ע"מ להבטיח * (גם עמדת משרד השיכון).		לנסח 441 כך שלא תתבצע עקיפה של כל ההחלטה.
5. תחולה גם לגופים פרטיים	-	רק למושבים וקיבוצים	כנראה שהאוצר יציע 50% לפרטיים	החלה גם לגופים פרטיים, אחרת לא יפשירו (וגם לא בטוח שיעמוד במבחן בג"צ)
6. הסדר הקיבוצים	העברה רק בזמן מכירה	העברה כבר בחתימת ההסדר		לסגור כבר בחתימת ההסדר

ירושלים, י' באב התשנ"ד
18 ביולי 1994

סיכוי

אל: ראש הממשלה

הנדון: דו"ח הוועדה לבחינה וישום החלטות 611 ו-533

כללי

להלן תמצית הנקודות העיקריות, עיקרי טיעוני הנגד וניתוח העמדות וזאת כמצע לדיון בנושא.

חברי הוועדה

אהרון פוגל (יו"ר), יונתן בשיא (לא חתם), אריה מזרחי, מיקי ורדי ואריאל הלפרין (ראש המטה להסדר הקיבוצים) (חתמו עם הסתייגויות במספר סעיפים). עמרם קלעג'י, משה ריבלין, דורון לוי, יונתן גולני (חתמו ללא הסתייגויות).

פרוט הנושאים:

1. הסכמת החוכרים:

על פי החוזים הקיימים כיום אין צורך בהסכמת החוכרים לשינוי היעוד וניתן להפסיק החוזה ע"י המינהל. אולם "הפרקטיקה הנוהגת" היא שעד היום הדבר נעשה בהסכמה עם החוכרים. המלצות הצוות הינה לא לשנות את החוזה הקיים ולהשאיר הסמכות בידי המדינה. נציגי החקלאים דורשים הסכמה של החוכר (קיבוץ, מושב וכו').

הוועדה הכלילה פסקה האומרת: "אם במימוש שינוי היעוד יש כדי לפגוע בעצם קיומו של המושב כמושב והקיבוץ כקיבוץ יתבצע מימוש שינוי היעוד רק בהסכמת הישוב.

2. תחולה:

הוויכוח העיקרי האם ההמלצות יחולו גם על החברות הפרטיות (יכין חק"ל, מהדרין וכדו') (ע"פ הצעת שיכון וממ"י) או שלגביהן יחולו החוזים הקיימים.

3. פיצויים לחוכר:

המלצת הוועדה הינה ל-25% ועוד החזר בגין השקעות עבר.

4. נוהל העברת הפיצויים והמקדמות

אין מחלוקות.

5. הקמת מינהלה לשיווק הקרקעות (במסגרת ממ"י)
אין מחלוקת.
6. המשך בחינה של נושא שיווק קרקעות לא מתוכננות
אין מחלוקת.
7. עיסקאות בתהליך
הוועדה ממליצה לאשר עיסקאות אשר אושרו במועצת המינהל ואשר לגביהן קיימות תוכניות מאושרות וניתן להתחיל בעבודה.
לגבי יתר העסקאות ממליצים כי וועדה של משפטים תבחן האם ניתן לסיים בפיצויים קלים ולעבור לנוהלים החדשים או שרצוי להמשיך במסלול הקודם (ממ"י רוצה נציגות שלו בוועדת המשפטים) (לא נראה לי שצריכה להיות בעיה מכיוון שממילא ממ"י מחליט ומאשר ההצעה הסופית).
8. פיתוח האתר ומימונו
אין מחלוקת.
9. הגבלת החלטה 441:
ההחלטה מאפשרת לקיבוץ או מושב לפתח על קרקע אפשרויות כלכליות אחרות (לדוגמה הקמת מפעל תעשייתי או הקמת בית מלון) וזאת לצורך הרחבת התשתית הכלכלית של הקיבוץ. החשש הוא שדרך סעיף זה יהיה ניתן למעשה לעקוף את כל מסקנות הוועדה ועל כן הוצע כי מועצת המינהל תבהיר (ואולי תתקן) את ההחלטה, ממ"י ומשרד השכון מתנגדים לתיקון.
10. הסדר הקיבוצים
הוועדה לא המליצה המלצות מפורשות על הקשר בין החלטות אלו לבין הסדר הקיבוצים. ראש מטה הסדר הקיבוצים גורס כי יש לקבוע כבר עתה כי 15% לפחות מהפיצוי לחוכרים ילכו לכיסוי החובות.
11. החלפת החלטות 611 ו 533 בהחלטה החדשה
אין מחלוקת.

נקודות לדיון

מציע כי הדיון יתמקד בנושאים הבאים:

1. זכויות החקלאים.
 2. קביעת גובה הפיצוי.
 3. החלטה על עסקאות בתהליך.
 4. תיקון החלטה 441 (יזמות לתעשייה, תיירות).
 5. החלת ההחלטות גם על גופים פרטיים.
 6. הקשר בין ההחלטה להסדר החובות.
- רצ"ב טבלה עם הנושאים לדיון עמדות הצדדים, והמלצתי לפיתרון.

הוכן ע"י אילן פלטו

העתק: ש. שבס - כאן

נושאים לדיון בדו"ח הוועדה לבחינה וישום החלטות 611 ו-533

נושא	עמדת החקלאים	עמדת האוצר	הערות	המלצתי לפיתרון
1. זכויות החקלאים	בעלות על הקרקע שמשמעותה רק בהסכמה מלאה ניתן לפנות	החלטה שרק במקרה שבו פוגעים במושב כמושב או בקיבוץ כקיבוץ תהיה הסכמה.		ניסוח יותר ברור וקביעת מנגנון בורות בלתי תלוי למחלוקות
2. קביעת גובה הפיצוי	40%	25% + החזר הוצאות.		לא לחרוג מ 25% (גם במצב היום לא נשאר יותר מ 25%)
3. עסקאות בתהליך	לאשר העיסקות	אישור רק עיסקות מאושרות הניתנות לבניה ובחינה משפטית של השאר.	בינתיים הוקמה כבר ועדה הבודקת את העיסקות	לאפשר שיחרור יותר גדול בגלל בעיית מחירי הדיור.
4. תיקון החלטה 441	לא לתקן *	לתקן ע"מ להבטיח * (גם עמדת משרד השיכון).		לנסח 441 כך שלא תתבצע עקיפה של כל ההחלטה.
5. תחולה גם לגופים פרטיים	-	רק למושבים וקיבוצים	כנראה שהאוצר יציע 50% לפרטיים	החלה גם לגופים פרטיים, אחרת לא יפשירו (וגם לא בטוח שיעמוד במבחן בג"צ)
6. הסדר הקיבוצים	העברה רק בזמן מכירה	העברה כבר בחתימת ההסדר		לסגור כבר בחתימת ההסדר



5 ביולי 1994



לכבוד
ראש הממשלה
מר יצחק רבין
לשכת ראש הממשלה
ירושלים

אדוני ראש הממשלה,

**הנדון: הפרת החלטה 611 - יזום, לגבי חוזים
שנחתמו טרם ההשעיה - תואמות התכנון הלאומי**

מאז מאי 1992 מועד אישור ההחלטה 533 ועד להשעיית ההחלטה 611 באפריל 1994 נחתמו חוזים בין משקים לבין חברות בניה, לתכנון פיתוח ובניה על קרקע חקלאית שיועדה לכך במסגרת מערכות התכנון הלאומיות.

במקרים כאלה, במשך התקופה האמורה, נהג המינהל לאשר את הפניות של המשקים להחלת ההחלטה ואישר החברות כיזמים מטעמו. אי לכך יש לנהוג עפ"י אותה שיטה לגבי חוזים שנחתמו לפני השעיית החלטה 611 ולראות כהתחייבות של הרשות לאשרן כאמור, על בסיס עקרונות ציבוריים ומשפטיים מקובלים של שוויון, אי הפליה וסבירות מצופה. ביטול התחייבות זו הינה שרירות שלטונית של מערך ההתחייבויות של ממשלת ישראל ומערער את אמינותה. ערעור האמון של הציבור בהתחייבויותיה של הממשלה יש לו השלכות חמורות ביותר החורגות מעבר לנושא הנדון.

לפי חוות דעת משפטית שקיבלנו, הרי ההחלטות האמורות, לגבי חוזים שנחתמו במהלך העסקים הרגיל עפ"י החלטות מינהל מקרקעי ישראל, עולות לכדי הבטחה מנהלית וכרשות הפועלת במישור האזרחי, לחוזה לטובת צד שלישי בין המנהל לבין המשק שהתקשר בחוזה כאמור.

המהלך הזה כבר גרם נזק רב. הוא מעלה את מחירי הקרקעות מאחר והוא מאותן לשוק שוב שינויים והקפאה ואפשרות של מלחמות משפטיות על חוזים שנחתמו או שטחים שהועברו לתחומי הערים. ברור לכל הציבור שהמושבים והקיבוצים לא ישחררו "אדמות" לבניה בתנאים גרועים מאלה שנקבעו בהחלטה 611.

המהלך הזה איפוא, הרה אסון לענף הבניה ולאספקת דיור זול יותר לזכאים.

לכן ציבור הבונים מבקש את התערבותך המיידית לבטל ההשעיה להעניק למהלך של החלטה 611 להבשיל פירות, ולהוציא את ענף הבניה מהסחרור אליו הוא נכנס ולכלול את הבונים והיזמים בלוחות זמנים קצרים כדי להאיץ הבניה.

בכבוד רב,
מרדכי יונה, נשיא



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

ירושלים ב' באב התשנ"ד
10 ביולי 1994
סימננו: ממי 12123

ע.מ.

לכבוד
מר אהרון פוגל
מנכ"ל משרד האוצר
קרית הממשלה
ירושלים

הנדון: דו"ח הועדה לבחינה ולישום מינהל מקרקעי ישראל החלטות 611
ו-533 לשינוי יעודן של קרקעות ושיוקן

כללי

במסמך זה אפרט הערותי לטיוטת דו"ח הועדה כפי שהופצה על ידך.
לדעתי המסמך הינו מסורבל, כולל פרטים שלא לגוף העניין וכולל נספחים
שלא הוסכם עליהם.

הועדה צריכה להחליט ולחתום על מסמך אשר יהיה בהיר, מנוסח היטב, בקצרה
ויכלול רק את הפרטים שלגביהם יש הסכמה ואשר בעטיים מונתה ועדת פוגל.

גוף המסמך המוצע:

רקע

קיים צורך ברור בהיצע קרקעות לבניה באזורי הביקוש.
עקב אכילס של החלטה 611/533 נעוץ בעובדה שקרקעות הופשרו עפ"י אינטרסים
צרים ולא עפ"י תכנון לאומי, צרכי המשק וראייה ממלכתית כוללת.

המטרה:

שינוי החלטה 611/533 כך שתיתן מענה לצרכי התכנון הלאומי של מדינת
ישראל ולביקוש הגואה לקרקעות לבניה מחד ולא תפגע בזכויות החקלאים
היושבים על אדמתם מאידך.



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

1. הפיצוי לחוכר

החוכר יקבל פיצוי כספי, בשיעור של 25% מתוך התמורה אותה יקבל המינהל בשיווק הקרקע במכרז.

המינהל יקבע תנאים וסייגים בהם יאפשר לחוכר לקבל פיצוי בהקצאת קרקע ללא מכרז לאחר התיכנון. שיעור הפיצוי יהיה 25% מערך זכויות הקרקע שיעודה שונה.

שיעור הפיצויים של 25% יהיה בתוקף עד ל- 31/12/95.

הועדה ממליצה כי החל ב-1/1/96 יהיה שיעור הפיצוי נמוך מ- 25%, וכי שיעור זה יקבע ע"י ועדה שתמונה ע"י שרי השיכון והאוצר.

כל אחד מן הצדדים ישא בתשלום המיסים החלים עליו על פי כל דין.

במידה ויוחלט על פיצוי בקרקע ישמרו העקרונות הבאים:

א. קביעת הזכויות בקרקע תעשה על פי טבלאות איזון, לפי קביעת השמאי הממשלתי.

ב. המיקום הספציפי של הקרקע שתוקצה לחוכר יקבע על ידי המינהל.

ג. סטנדרט הפיתוח הנדרש לביצוע בשטח שהוקצה לחוכר יהיה ברמה זהה לקרקע ששווקה.

הוחלט על פיצוי בקרקע, יחולו על החוכר הסדרי פיתוח ולוחות הזמנים כפי שיקבעו לגבי כלל האתר.

במקומות בהם נהוג על פי החלטת ממשלה מתן הנחות במחיר קרקע, יהיה הפיצוי 25% מהערכת השמאי או מתוצאות מכרז בפועל, ובלבד שההכנסה תרשם בערכה המלא ושמטן ההנחה יהיה מתקציב המדינה. לפיכך לא ינתנו פיצויים לפי טבלת פיצויים מינימליים.

בנוסף לאמור לעיל יקבל החוכר "פיצויים חקלאיים". הפיצויים יהיו קבועים לדונם קרקע על פי סוג הגידולים. המינהל יביא לאישור המועצה הצעה בדבר גובה הפיצויים.

הואיל והפיצוי המוצע, שהינו לפנים משורת החוזה, הוא בגין החזרה מיידית של הקרקע, הרי האמור לעיל יחול רק על חוכר שיסכים לפינוי הקרקע כנגד תשלום הפיצוי האמור כפיצוי סופי. בכל מקרה אחר יחולו על החוכר תנאי החוזה בלבד.



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

2. תחולה

א. ההחלטה המומלצת לעיל בדבר הפיצוי תחול על קרקעות שיעודן שונה למטרת מגורים, תעשיה, מסחר תיירות וקייט.

ב. ההחלטה תחול עד 1 בינואר 1996 בדיוק כפי שהיתה התחולה בהחלטת 611 המקורית.

ג. צוות שיכלול את נציגי היועץ המשפטי לממשלה, היועץ המשפטי לאוצר והיועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל יבדוק וימליץ במהלך התקופה שלעיל על התחולה.

לדעתי זו הנוסחה הפשוטה, הבהירה, היחידה שיש בה כדי להגדיל את כמות הקרקעות לשיווק באזורי הביקוש. יש בה כדי למנוע עצירת שיווק הקרקעות הנמצאות בקנה ויש בה כדי מתן פיצוי הוגן והולם לחקלאים.

בכבוד רב,

אריה מזרחי
המנהל הכללי

העתק: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון
מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר
חברי ועדת פוגל

רצ"ב: נספח הערות למסמך הטיוטא



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

נספח הערות

רקע

1. לא התקיים דיון על נוסח הרקע.

2. תחולה

דעת מעוט בהצבעה ורדי, מזרחי, בשיא היתה תחולה כמו 611 ובחינת
הנושא ע"י ועדת משפטים.

3. פצוי לחוכר - מוסכם

4. תנאים ומועדים - מוסכם

5. מינהלת - מוסכם בתנאי שתהיה כחלק מממ"י

6. שיווק קרקע לא מתוכננות - מוסכם

7. פתוח האתר ומימונו - מוסכם

8. טיפול בעסקות שבתהליך - מוסכם

9. החלטה 441 - אין לה מקום בגוף המסמך - לא רלוונטי לעניין

10. לא רלוונטי לעניין

בעקרון סעיפים 10 - 4 רק מסרבליים את ההחלטה מקום אלה המוסכמים
בנספח טכני.



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

ירושלים ג' באב התשנ"ד
11 ביולי 1994
סימננו:ממי12136

ע"מ

לכבוד
מר אהרון פוגל
מנכ"ל משרד האוצר
קרית הממשלה
ירושלים

שלום רב,

להלן ההסתייגויותי מהמלצות הועדה:

בסעיף 5 להוריד בשורה 4 "...ונציגים נוספים שימנו שרי השיכון
והאוצר".

בסעיף 9 אין מקום להמלצה בעניין 441.

בכבוד רב,

אריה מזרחי
המנהל הכללי

ליוני 94
לא (1) גוגל

3.8.94

MS/7

94-59381

משרד האוצר

10.0

שינוי יעוד של קרקעות חקלאיות
עיקרי ההחלטות של שר האוצר בעקבות המלצות ועדת פוגל

1. תחולה: בהתאם להמלצות ועדת פוגל כולל מי שעיקר עיסוקו אינו חקלאות.
2. הפיצוי לחוכר:
 - * בשיעור של 25% משווי הקרקע המשווקת כהמלצת ועדת פוגל, עד סוף שנת 1995.
 - * שיעור הפיצוי ירד מ- 1996 באופן מדורג ב- 1% כל שנה עד לשיעור של 20% - הצעה חדשה של שר אוצר.
=====
 - בישובים באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב', בהגדרתם הכללית ולא בהגדרתם לעידוד השקעות, שיעור הפיצוי יישאר 25% ולא ישונה - הצעה חדשה של שר אוצר.
=====
 - * לחוכר עומדת הזכות להחליט על קבלת פיצוי בהקצאת קרקע, לאחר תכנון, ששוויה 25% משווי הקרקע שיעודה שונה, קביעת השטח המועבר לחוכר כפיצוי תיקבע על ידי מ.מ.י בהתחשב בשיקולים תכנוניים, בהתיעצות עם החוכר - הצעה משופרת של שר אוצר.
=====
3. שיווק קרקע לא מתוכננת - הצעה חדשה של שר אוצר
=====
- * על מנת לזרז הפשרת קרקעות לצרכי בניה יתאפשר במינהל מקרקעי ישראל, במקביל למנגנון המוצע בועדת פוגל לשיווק הקרקע שיעודה שונה, להקצות קרקע לא מתוכננת באמצעות מכרז ליזמים כשהוראות המכרז יקבעו פרוגרמה ליעוד השטח, לזכויות הבניה, ולצפיפות הבניה.
- המציע במכרז יצטרך להציע ו/או להוכיח
 1. צוות תכנוני משפטי שיטפל בקידום התכנון.
 2. תקופת התכנון.
 3. יכולת מוכחת ונסיון קודם בתחום.
 4. עמידה בלוח זמנים.
 5. עמלת פיצוי למקרה של כשלון בתכנון ו/או במקרה של החלטה על אי ביצוע התוכנית, על ידו או בכלל. התמורה במכרז תהיה אחוזים ממחיר כל יחידה ויחידה שתאושר בתב"ע. צוות מקצועי במ.מ.י יישם שיווק קרקע לא מתוכננת.

10.0
ליוני 94
לא (1) גוגל

החלטה 441 תישמר בכונתה המקורית והיינו "קרקע בשטח שבחזקת קיבוץ, המשמשת למפעל כהגדרתו בחוזה החכירה לקיבוץ..."

קיבוץ - לרבות הקיבוץ ביחד עם קיבוצים אחרים, ולרבות תאגיד שבו הקיבוץ בין בעצמו ובין ביחד עם קיבוצים אחרים, הוא בעל השליטה.

"בעל שליטה" בתאגיד - המחזיק ב- 51% מהון המניות הנפרע של התאגיד, והזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד ואת המנהל הכללי שלו. 51% מהרווח מועבר לקיבוץ כבעל שליטה! - המשפט האחרון הינו תוספת שר האוצר להמלצות.

במושג מפעל הכוונה "שימוש בשטח קרקע מתוך המוכר המשמש או נועד לשמש לתעשייה, לבתי הבראה ונופש, לחניונים (קמפינג), לתחנות דלק ולכריכות שווייה מסחריות, או לכל מטרה עיסקית אחרת שאינה משק חקלאי" - פרוש סעיף זה

החלטה מרחיבה של שר אוצר.

"על אף האמור בפרק זה לא יהיה הקיבוץ רשאי להשתמש במוכר למפעל של שיכון או דיור".

"דמי החכירה המהווים ישולמו כנהוג במינהל למפעל מאותו סוג ובאותו אזור" (91.51.31) בהתאם להערכת שמאי (הקיבוץ פטור ממכר).

"תאום עם החוכרים" - הצעה חדשה של שר אוצר

במקרה של שינוי יעוד יפעל המינהל להגיע להסכמה עם החוכרים לגבי שינויי היעוד מהיבטים תכנוניים בלבד. במקרה של אי הסכמה יוכל החוכר להציג את הסתייגותיו (שלא מטעמים כספיים) בפני ועדה מקצועית קבועה בהרכב משפטן, מתכנן וכלכלן שתמונה במ.מ.י. לענין זה ותידרש להכריע בפרק זמן שיוגדר לכך מראש. בשאלה "האם יש בשינוי היעוד משום פגיעה משמעותית ובלתי סבירה ביישוב".

חברות עיסקיות - הצעה חדשה של שר אוצר

החברות יקבלו 50% משיעור הפיצוי שיתן לחקלאים, בשיעור מתחיל של 12.5% וירידה של 0.5% לשנה, עד 10%. גודל השטח הרלוונטי לנושא הפיצוי, במקרה של חברות עיסקיות, יקבע במנגנון מיוחד ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

שר האוצר ושר הבינוי והשיכון מתואמים בעמדתם למעט סעיף 5. שר השיכון מציע לבטל כליל את סעיף 5.

ירושלים, כ"ו בתמוז תשנ"ד
5 ביולי 1994

אל: ראש הממשלה

הנדון: המלצות הוועדה לבחינה וליישום החלטות
מועצת מקרקעי ישראל 611 ו-533

ועדת פוגל סיימה את עבודתה, אולם מסקנותיה יוגשו רק לאחר שחברי הוועדה יעירו הערותיהם עליהן.

כבר עתה ניתן לקבוע כי מעבר לעיכוב הממושך שנגרם בשל התארכות עבודת הוועדה, הרי שההמלצות כפי שגובשו יקשו מאד לממש את החלטות הממשלה בנושא מחירי הדירות. בנוסף לכך, המלצות הוועדה עלולות להביא לתביעות משפטיות מצד הקבלנים והיזמים שפעלו על-פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 611 ו-533.

במסמך זה אציג את הערותי למסקנות הוועדה שיש להן השלכה ישירה על נושא שיווק קרקע ותכניות בניה.

תחולה

1. המלצות הוועדה חלות על הקיבוצים והמושבים ולא על אדמות שהוחכרו לגופים פרטיים (חברות וגופים המחזיקים בקרקעות המוחכרות). אפליה והפרדה בין חוכרים בעייתית הן מן הבחינה העקרונית והן מבחינה מעשית. הדבר יעכב שיווק קרקעות עבור אלפי יחידות דיור במרכז הארץ - לדוגמא בנתניה, עמליה - 2,700 יח"ד, אגמים - 2,000 יח"ד, נס-ציונה למעלה מ- 1,300 יח"ד.

2. הוועדה ממליצה להקפיא הטיפול בנושא עד לבירור משפטי נוסף והשלמות חקיקה - תהליך שיארך לבטח תקופה ארוכה.
לא די בעיכוב שנוצר בתהליך שיווק הקרקעות עם הקמת הוועדה, העדר המלצות ברורות בענין תחולה יקשה על משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל לממש בפועל את תכניות השיווק שהוצגו בפני הממשלה.

המלצה - לקבוע באופן ברור כי ההמלצות יחולו באופן זהה על כל החוכרים.

יזמות תעשייה, מסחר, תיירות ומבננים קטנים למגורים

3. בין המלצות הוועדה אפשרות למתן פיצוי בהקצאת קרקע ללא מכרז לאחר התכנון (25% מהקרקע שיעודה שונה).
מעשית, כמעט ובלתי אפשרי להקצות זכויות קרקע לפי אחוזים בקרקע המיועדת לתעשייה, מסחר, תיירות ויזמויות במבננים קטנים למגורים (עד 100 יח"ד).
4. המלצה - לקבוע כי בהקצאות קרקע למטרות תעשייה, מסחר, תיירות ויזמויות במבננים עד 100 יח"ד יופעלו הכללים שהונהגו בהחלטת מועצת המינהל 611 ו- 533.

טיפול בעסקות שבתהליך

5. הוועדה ממליצה לאשר לבצע רק עסקות שלגביהן היתה התחייבות של מינהל מקרקעי ישראל לפי החלטות 533 ו- 611 ושלגביהן יש תכנית בניה מפורטת ומאושרת (סה"כ כ- 4,000 יח"ד).
לגבי שאר העסקות שהמינהל החל לטפל בהן, הוועדה ממליצה שצוות משפטים יבדוק אותן פרטנית ויחליט האם לאשרן או לא.
יודגש, כי קשה מאוד להגדיר מהי התחלת טיפול המינהל בעסקה.
6. לדעתי יש לתת את הדעת על עסקות שנחתמו בין יזמים לחוכרים עד להקפאת החלטה 611 ו- 533:
א. עסקות שלגביהן ניתנה התחייבות המינהל והתכניות נמצאות בוועדות המחוזיות או המקומיות.
ב. עסקות שנחתמו בין יזמים וחוכרים על בסיס אפשרויות שניתנו בהחלטה 611 וטרם ניתנה התחייבות מינהל מקרקעי ישראל.
חיקף העסקות בסעיף זה נאמד בכ- 50 (קרקעות לכ- 70,000 יח"ד) בהתאם להערכת התאחדות הקבלנים.

המלצה - במטרה להגדיל את היצע הקרקעות בטווח קצר מחד ולמנוע סבך משפטי ומינהלי מאידך, מוצע לשחרר מהקפאה עסקות כנ"ל בהתאם לקריטריונים שנקבעו בהחלטות 611 ו- 533, בהתניות הבאות:

- (1) עסקות שנחתמו עד להקפאת החלטות 611 ו- 533 (תחילת אפריל 1994) והתכניות בהן תואמות את הנחיות תמ"א 31.
- (2) אישור צוות בין-משרדי שיקבע הנחיות פרטניות לפעולה לגבי כל עסקה. הצוות יכלול נציגי משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל.
- (3) קביעת לוח זמנים קשיח (התחלת בניה ושיווק דירות 6-12 חודשים מיום סיכום עם ממ"י) וערבויות כספיות מתאימות.

סיכום

7. בתקופה ינואר-דצמבר 1993 שווקו קרקעות למגורים לפי החלטות 611 ו- 533 בהיקף של 8,673 יח"ד, כמעט כפול משווק הקרקעות לבניה רוויה - 4,813 יח"ד.
8. הפשרת קרקע חקלאית לפי החלטות 611 ו- 533 היוותה כלי חשוב למימוש מדיניות הממשלה לשיווק מסיבי של קרקעות. עצם הקפאת ההחלטות גרמה לעיכוב משמעותי בשיווק.
9. מימוש מסקנות ועדת פוגל תוך השארת העיוותים המפורטים לעיל בלי מתן שיקול דעת, יכול לפגוע באמינותו ועלינו לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותנו במטרה למנוע תביעות משפטיות מצד קבלנים, מושבים וקיבוצים.
10. אני מציע לא להמתין יותר ולקיים בהקדם האפשרי דיון לסיכום הנושא - אצלך, או בממשלה.

ב ב ר כ ה,

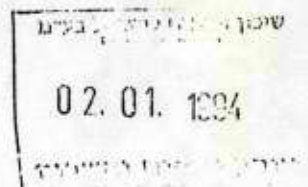
שמעון שבס

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211
מס' פקס - 847569 - 02

תאריך: יד' בטבת תשנ"ד
28 בדצמבר 1993

מספר: רב-126



סיכום ישיבה מיום 28.12.93 בנושא וחזר הוצאות לחב' שיכון ופיתוח

השתתפו: מר א. גליץ, מר ד. ליפמן, גב' ש. צימרמן, גב' ר. סרי-לוי.

הישיבה התקיימה בהמשך לישיבה מיום 30.11.93 בנושא.
החברה הגישה את פרוט ההוצאות בהתאם לחשבוניות ששולמו על ידה בפועל.
להלן האתרים:

1. באר שבע - נחל עשן א' - 122 יח"ד.

2. באר שבע - נחל עשן ב' - 774 יח"ד.

3. רחובות - כפר גבירול מבננים 1, 7 ו-8.

החברה נתבקשה להמציא את פרוט ההוצאות.

4. רמת ישי - 320 יח"ד.

נושא החזר ההוצאות נבדק ע"י שרה עם חברת ערים.

לטענת ערים היא לא השתמשה בתכנון שו"פ.

סוכם לבדוק עם מר ו. קרפ אם ניתן לבדוק את התכנון שעשתה חברת ערים כדי לאמת את טענתם.

5. קרני שומרון וגנינות שומרון - בנה ביתך.

החברה הגישה את פרוט ההוצאות עקב צו הפסקת הבנייה.

סוכם כי החברה תעביר אלינו את כל המסמכים הקשורים לבנייה זו, כולל חוזה התכנון ופרוט החשבוניות ששולמו.

לחב' שיכון

6. הרצליה - נחלת עדה.

הובא לידיעת החברה כי ככל הנראה לא תחודש ההמלצה לחברה ע"י המנהל.

החברה הגישה את פרוט ההוצאות שהיו לה בגין פרוייקט זה.

לאחר השלמת כל החומר ע"י החברה יובא לאישור הועדה במשרד.

רשמה: ר. סרי-לוי

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

קריית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211
מס' פקס - 847569 - 02

תאריך: יז' בכסלו תשנ"ד
1 בדצמבר 1993

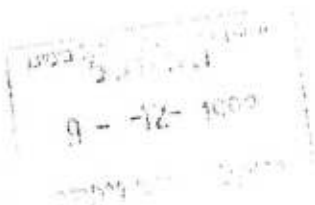
מספר: רב-121

אגף
א"מ
5.12

סיכום ישיבה מיום 30.11.93 בנושא חזר הוצאות לחברת שו"פ
לפרוייקטים שבוסלו

משתתפים: א.כהן - חב' שו"פ, ש.צימרמן, ר.סרי-לוי

1. הרצליה - נחלת עדה 96 יח"ד (164 יח"ד).
תינתן תשובה בנושא חידוש ההמלצה לחברה. לאחר בדיקת היועצת המשפטית.
2. נתניה - עמליה 154 יח"ד.
הוחלט לא לאשר לחברה הוצאות בגין תכנון.
3. רמת-גן - נוה יהושע - 50 יח"ד.
החברה טיפלה בעבר בפינויים ובנייה באתר וקיבלה הבטחה מהמשרד להמשיך הבנייה. החברה מוכנה להמשיך ולטפל בפינויים עבור 50 יח"ד נוספות. החברה מבקשת כי המשרד יוציא המלצה לממ"י לבנייה.
הוחלט כי הנושא יובא לדיון בוועדת הקצאות הקרובה.
4. רמת השרון - 132 יח"ד.
א.כהן יעביר אלינו את התחשיב של המחיר למשתכן בפרוייקט זה.
5. רחובות - כפר גבירול.
א.כהן יגיש לנו את פרוט הוצאות החברה בגין תכנון ופיתוח מבנים 1, 7 ו-8.
6. רמת ישי - 320 יח"ד.
בהתאם להחלטת ועדת הקצאות החזר הוצאות החברה בגין תכנון יחולו על חברת ערים.
הוחלט כי שרה תסדיר הנושא עם ערים.
7. רמת אלון - נושא בדיקת החזר הוצאות החברה בגין מבנה טרנפורמציה ע"י שרה טרם הסתיים.
8. באר-שבע - עשן ב' 774 יח"ד
הוחלט להמליץ לאשר לחברה הוצאות בגין תכנון, יובא לאישור בוועדה הרלבנטית במשרד.



9. באר שבע - עשן א' 122 יח"ד.
הוחלט להמליץ לאשר לחברה הוצאות בגין תכנון. יובא לאישור בועדה הרלבנטית במשרד.
10. ערד - 128 יח"ד.
הוחלט לא לאשר לחברה הוצאות בגין תכנון מאחר ולא היה חוזה חתום.
11. באר שבע - נוה נוי 88 יח"ד.
הוחלט לא לאשר לחברה הוצאות בגין תכנון מאחר ולא היה חוזה חתום.
12. באר שבע - נאות לון.
החברה קיבלה בעבר הרשאה לתכנון ופיתוח לכל האתר.
החברה מבקשת כי המשרד יוציא המלצה לבניית 63 קוט' גים המהווים חלק מהאתר.
הוחלט כי הנושא יובא לאישור בועדת הקצאות הקרובה.
13. גילה ה' - 88 יח"ד.
בתאריך 5.1.93 הוחלט לחדש לחברה את ההמלצה לבניית 88 יח"ד. דף הפרוט תוקן אולם לא נחתם ע"י המשרד.
א.כהן יעביר אלינו העתק מהסכם הפיתוח שנערך עם ממ"י לצורך חתימת דף הפרוט.
14. גילה מרכז - 156 יח"ד.
אין שינוי למכתב המשרד לחברה מיום 29.7.93.

רשמה: ר.סרי-לוי

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

המוסד הרשמי: רח' א. ארניא 32, פנת רח' הארבעה, הקריה תל-אביב
חשבונית: 64759, חש' 7037, חשבונית: 03-5632632

27 יוני 1993
ח' תמוז תשנ"ג
6380/

לכבוד
הגב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור
משרד הבינוי והשיכון
קרית-הממשלה
ירושלים

ג.נ.

הנדון: כפר-גבירול מכננים 7, 8 - פרוגרמה 1994

כידוע, המשרד העביר לטיפולנו את כל כפר-גבירול ובהתאם לכך המינהל העביר אלינו הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח של כל כפר-גבירול, למעט מבננים 2-3 שהם הישוב הותיק.

כזכור, טיפלנו בהכנת ת.ב.ע. לכל המבננים, וכיום ת.ב.ע. של מבננים 7, 8 נמצאות בהפקדה.

כיום ניתן לכנות כמבנו 7 בית אחד בן 8 קומות.

על-מנת ליצור קרקע זמינה לבנייה, יש לבצע פינויים.

כפגישה עם מר משה גת ומר נתן חזקיה ניתנה הסכמה להעביר אלינו את הטיפול ביצירת קרקע לבנייה, ללא מכרז, כתנאי שהמבננים יוכנסו למסגרת הפרוגרמה.

בביקור שערך מנכ"ל המשרד, מר אריה מזרחי, בכפר-גבירול, נתן את הסכמתו לכול את המבננים במסגרת הפרוגרמה.

אנו מבקשים לצרף את מבננים 7, 8 למסגרת הפרוגרמה, על-מנת שנוכל לטפל בפינויים למטרת בנייה.

לכל שטח פנוי לבנייה נעביר אליך פרטים.

אודה לך על טיפולך.

לכבוד רב,

אברהם כהן
מ"מ מנהל מינהל מסחרי

העתק:

מר אמנון ספרו, המנכ"ל

9.16.93

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

המשרד הראשי: רח' א. ארניא 32, פנת רח' הארבעה, הקריה חל-אביב
* חשבונית: 64739, חשבונית: 7037, חשבונית: 03-5632632

27 יוני 1993
ח' תמוז תשנ"ג
6379/

כ"ה ח' תמוז
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

לכבוד
מר נתן חזקיה
מנהל מחוז המרכז
מינהל מקרקעי ישראל
דרך פ"ת 88
תל-אביב

א.נ.

הנדון: כפר-גבירול - הארכת הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח

תקופת הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח שהוצא על-ידכם כ - 23/3/92 הסתיימה
כ - 24/2/93.

בהמשך לשיחות, אנו ממשיכים לטפל בקידום התכנון, הפיתוח והבנייה
ככפר-גבירול.

אודה לך כאט תעביר אלינו הארכת הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח, לתקופה של 3
שנים נוספות.

מכבוד רב,

אברהם כהן
מ"מ מנהל מינהל מסחרי

20/6/93



14 יולי 1993
כה' תמוז תשנ"ג
6422/

לכבוד
מר משה גת
מנהל אגף עירוני
סמנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים
א.נ.,

הנדון: סיכום פגישה מיום 7/7/93

רצ"ב סיכום הנושאים שהועלו בפגישה.

סוכם שתיוזם פגישה בהשתתפות הגב' שרה צימרמן וה"ה נתן חזקיה, אלי מורד, משה אדרי, אפרים קרון - לתאם ביצוע הנושאים.

אודה לך על קיום הפגישה.

לכבוד רב,

אברהם כהן
מ"מ מנהל מינהל מסחרי

העתקים:
מר אמנון ספרן, המנכ"ל
הגב' שרה צימרמן
מר נתן חזקיה
מר אלי מורד
מר משה אדרי
מר אפרים קרון

סיכום פגישה מיום 7/7/93 עם מר משה גת, מנהל אגף עירוני וסמנכ"ל ממ"י

משתתפים: מר משה גת, סמנכ"ל ממ"י
נציגי שו"פ ה"ה: אמנון ספרן, אייל קורן, אברהם כהן

להלן הנושאים שנדונו בפגישה וסוכמו:

1. 29-גבירול -

ממ"י הוציא לשו"פ ב-23/3/92 הרשאה לתכנון ופיתוח שהסתיימה ב-24/2/93.

א. סוכס להאריך את תקופת הסכס הרשאה לתכנון ופיתוח לשלוש שנים נוספות.

ב. לתת לשו"פ הקצאה למכנו 7 לפינויים ובנייה, כאשר מחיר הפינויים יופחת ממחיר הקרקע.

ג. כשנת 1991 נערכה הגרלה במסגרת בנה-ביתך במכננים 4-5 התגלו אי-סדרים בהגרלה כתוצאה מכך 12 מגרשים לא משווקים.

יש לטפל בהוצאות המגרשים למכירה.

סוכס לקיים פגישה נוספת בהשתתפות הגב' שרה צימרמן ומר נתן חזקיה, מנהל מחוז המרכז.

2. 50 יח"ד נוה-יהושע, רמת-גן -

ועדת ההקצאות של המשרד המליצה להקצות לחברה את הקרקע לבניית 50 יח"ד על קרקע תפוסה, כאשר הפינוי יבוצע ע"י שו"פ.

הבקשה לקבל הקצאת קרקע לבנייה, כאשר מחיר הפינוי יופחת ממחיר הקרקע.

סוכס לקיים פגישה נוספת בהשתתפות הגב' שרה צימרמן ומר אלי מורד, מנהל מחוז תל-אביב.

3. גילה מרכז 132 יח"ד + שטחי מסחר -

ועדת הקצאות של המשרד המליצה להקצות את הקרקע לשו"פ בהתאם לכך שו"פ קידמה את התכנון בועדה המקומית ובעדה המחוזית.

אנו רואים כהתחייבות כלפי החברה למסירת הקרקע לבנייה.

סוכס לקיים פגישה נוספת בהשתתפות הגב' שרה צימרמן ומר משה אדרי, מנהל מחוז ירושלים.

4. הגבעה הצרפתית -

הבקשה שהמינהל יזום אישור הת.ב.ע. - סוכס לקיים פגישה נוספת בהשתתפות מר משה אדרי, מנהל מחוז ירושלים.

5. באר-שבע נאות-לון ושטח ב' -

א. במסגרת בנה-ביתך, בשטח הצפוני שלב ה' מתוכננים 64 קוטג'ים, החברה ביצעה פיתוח לקוטג'ים.

בהתאם לתקנה 3 (4) לחוק חובת המכרזים, החברה זכאית לקבל הקצאת קרקע לבנייה.

ב. במכנון נאות-לון על-פי תכנון מתאר מיועד, שטח לבנייה עצמית
סומן בתכנית נאות ב'.

בהמשך לביצוע עבודות תשתית ופיתוח שלבים א'-ו', אנו מבקשים
להמשיך ולפתח את האזור ומבקשים לקבל הסכם הרשאה לתכנון
ופיתוח.

6. רצ"ב המסמכים הנאים:

א. כפר-גבירול:

הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח.
צילום מת.ב.ע. של מכנון 7.

ב. נוה-יהושע - מכתב המלצה של משהב"ש.

ג. גילה מרכז - המלצה של משהב"ש.

ד. הגבעה הצרפתית.

ה. באר-שבע נאות-לון:

הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח.
תכנית מתאר באר-שבע.

ו. מכתבנו בנושא החזר הוצאות.

7. החזר הוצאות תכנון שהיו לחברה על פרויקטים שממ"י העביר מאיתנו
לגורמים אחרים. סכום ההוצאות הועבר במכתב למר נתן חזקיהו.

א. קרית משה, רחובות.

ב. עמישב, פתח-תקוה.

ג. גדרה.

רשם: אברהם כהן.

08/07/93

פגישה עם משה גת שנערכה ביום ה - 7 / 7

נוכחים : מנהל מקרקעי ישראל משה גת
שו"פ : אמנון ספרן, אברהם כהן, איל קורן

כפר גבירול מכנן 7 -

יש להאריך את ההרשאה לתכנון שישנה לחברה (שמועד פקיעתה היה בחודש בפואר 1993).

לשם חתימה על חוזה פיתוח יש לקבל המלצה להקצאת קרקע ממשכ"ש. התשלום עבור הקרקע יחושב ע"פ הערכת שמאי לקרקע פנויה - ממנה תופחת עלות הפינויים.

רמת-גן - נווה יהושוע -

תוזמן פגישה אצל משה גת בהשתתפות אברהם כהן, שרה צימרמן, אלי מורד ונתן חזקיהו לשם החלטה על המשך הטיפול בקרקע ודרך הקצאתה לחברה.

גילה מרכז 132 יח"ד + מרכז מסחרי -

אברהם כהן יעביר למשה גת ריכוז של כל החומר בנושא התחייבויות עבר, הוצאות תכנון וכו'.

הוצאות -

תוזמן פגישה אצל משה גת בהשתתפות שרה צימרמן, אברהם כהן ומשה אדרי לשם החלטה על המשך הטיפול בקרקע.

גבעה צרפתית

אברהם ירכז את כל החומר הרלוונטי לשם פגישה עם משה גת ומשה אדרי.

באר שבע - שטח הקנטרי

החברה תכננה ובנתה קוטג'ים באתר. כעת מבקשת החברה הרשאה לתכנון 64 קוטג'ים נוספים הנמצאים בשולי האתר אותו הפעילה החברה.

סוכס שע"פ פרק ב' סעיף 3 (4) לחוק חובת מכרזים החברה תגיש בקשה לקבל הרשאה לתכנון שתאושר ע"י המנהל.

הפרטה

החברה תוציא מכתב לממ"י על נושאים לא סגורים בין ממ"י ושו"פ לצורך ההפרטה. כגון : התחייבויות עבר למינהן, החזרי כספים לחברה עבור עבודות תכנון שבוצעו בק.משה, פ"ת, חדרה וכו'.
"ישיבת הפרטה" על הנושאים הנ"ל ואחרים תתקיים בממ"י.

רשם : איל קורן

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך

18.9.93

סיכום ישיבה בנושא כפר גבירול מתאריך 18.9.93

השתתפו: ה"ה ד. וולקוב, פ. בצלאל, ה. ינאי, א. הראל, ז. חמו - משב"ש
א. כהן, י. דויד, י. אפרתי - חב' שו"פ
אדרי ש. רונן, אדרי מ. איתן

כללי

- קיימת תוכנית בינוי כללית לכפר גבירול שהוזמנה ע"י חב' שו"פ והוכנה במשרד אדרי איתן.
- התוכנית שתואמה עם הרשויות אינה בעלת מעמד סטטוטורי וקובעת מגמות לתכנון.
- הוכנו תבע"ות לכל מבנן בנפרד בהתאם למגמות התוכנית הכללית. להלן פירוט לפי מבננים כפי שהוצג ע"י חב' שו"פ והמתכננים:

מבנן 1 - ת.ב.ע. רח/2001/1

ת.ב.ע. - מאושרת

קבלת המבנן - 304 יח"ד:

178 יח"ד - בנייה רוויה

116 יח"ד - קוטג'ים

10 יח"ד - בנה ביתך בזכויות

בשטח יש בעיה של פינויים קשים וגדרות, כולל בכביש הגישה שתוכנן בין מבנן 1 למבנן 2 שתפוס ע"י פולשים.

המבנה הטופוגרפי של המבנן השתנה כתוצאה "מגניבת כורכר".
כתוצאה מהנ"ל יש צורך לתכנן את המבנן מחדש.

מבנן 2 - קיימת ת.ב.ע. המנציחה מצב קיים. אין עתודות קרקע לבנייה חדשה.

מבנן 3 - בנוי.

מבנן 4 - ת.ב.ע. רח/2001/4

קיבולת הת.ב.ע. 120 יח"ד, האתר בנוי חוץ מ-6 מגרשים שלא שווקו במסגרת בנה-ביתך מסיבה של העברת זכויות. נמצא בטיפול משפטי.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

תאריך _____

מבנו 5 - ת.ב.ע. רח/2001/5

קבלת הת.ב.ע. 216 יח"ד: 160 יח"ד - בנייה רוויה שרובה מאוכלסת והחלק הנותר בבנייה, 56 יח"ד בנה-ביתך שמתוכן 11 יח"ד לא משווקות בגלל בעייה משפטית של העברת זכויות.

מבנו 6/ג - ת.ב.ע. רח/2001/6/ג

ה.ב.ע. במחוזית, יש התנגדויות.
155 יח"ד בנה ביתך:
81 יח"ד חדשות - 44 יח"ד נתנות לשיווק עם אישור הת.ב.ע.
74 יח"ד באיזור השיקום - כוללים 25 יח"ד במבנים קיימים.

בחלק הצפוני של המבנו קיימת מובלעת של פרדס.

מבנו 7 - ת.ב.ע. רח/2001/7

ת.ב.ע. - לפני מתן חוקף.
קיבולת המבנו: 187 יח"ד: 109 יח"ד - בנייה רוויה
56 יח"ד - קוטג'ים
22 יח"ד - בנה ביתך בזכויות

במסגרת התכנון שולבו רוב המבנים הקיימים ותוחמו ע"פ המגרשים בת.ב.ע. ונקבעו זכויות בנייה לכל מגרש.

באופן מעשי המבנו כולו תפוס ע"י גדרות ותפיסות קרקע שיש לפנות כדי לממש בניה.

כ"כ החלק הצפוני של המבנו הוכרז כאתר עתיקות.

- חב' שו"פ פנתה לאגף נכסים ודיוור בדרישה להקצאת הקרקע ללא מכרז, כאשר החברה תעסוק בבנייה ובפינויים (עותק מהמכתב יועבר לגב' ד. וולקוב).

מבנו 8 ת.ב.ע. רח/2001/8

ת.ב.ע. - בהתנגדויות, קיים אתר ארכיאולוגי.
קיבולת המבנו: 149 יח"ד: 123 יח"ד - בנייה רוויה
24 יח"ד - קוטג'ים
2 יח"ד בנה-ביתך בזכויות

המבנו כולו תפוס ע"י 4 מבנים וגדרות ואין שטח זמין לבנייה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

תאריך _____

מבנו 9 ת.ב.ע. רח/2001/9

ת.ב.ע. מאושרת.
קיבולת המבנו - 32 יח"ד, שטח למתנ"ס ובי"ס על יסודי.
המגרש זמין, לביצוע הבנייה יש צורך בסלילת כביש גישה למגרש והתחברות
לביוב.
המתנ"ס - מתוכנן לבנייה בשנה הקרובה.

מבנו 10/ג' ת.ב.ע. רח/2001/2/10

ת.ב.ע. מאושרת
קיבולת המבנו - 101 יח"ד - בי"ב, השיווק מותנה ב:
1. ביצוע כביש גישה.
2. התחברות הביוב לקו העירוני הראשי של רחובות הנמצא בדרום כפר גבירול.
3. מתן פתרון לבעיית הניקוז.
4. ביצוע שומה וקביעת עלויות פיתוח.

מבנו 10/ד' - רח/2001/10/ד'

ת.ב.ע. - לפני מתן תוקף. הת.ב.ע. הינה חלקית למבנו 10 והוכנה לצורך מתן
פתרונות למבנים הקיימים קיבולת המבנו:
81 יח"ד - בנה - ביתך.
23 יח"ד חדשות - קיימות תפישות בשטח - פרדס וגדרות.
58 יח"ד - באיזור השיקום - כוללים 15 יח"ד במבנים הקיימים.

רשמה: זהבה חמו
מח' פרוגמא

העתק:
מר י. מאירי - מנהל המחוז
למשתתפים

אגף נכסים ודיור

מספר: להשופ

הצוות
אמנון ספ
איתנו אלי
אלהרן חביב
אנוני בתן
אוסקר פילסון
חיים איציקל
לכבוד
מר אברהם כהן
חברת שיכון ופיתוח
תל-אביב
14.10

1.1.2

הנדון: המשך בניה בכפר גבירול ברחובות
סימוכין: מכתב מיום 27.6.93

חוק חובת מכרזים מחייב הוצאת הקרקע למכרז.

ש. צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: מר י. מאירי - מנהל מחוז מרכז
מר א. לביא - מנהל אגף תכנון והנדסה
מר ל. זיוון - מחוז מרכז
גב' פ. בצלאל - מחוז מרכז
גב' ל. הופמן - כאן
גב' ר. סרי לוי - כאן

14-10-1997



מדינת ישראל
משרד האוצר

המנהל הכללי

שר האוצר

הנדון: בניה תקציבית ישירה של דירות

1. מצ"ב ניתוח השוואתי של יתרונות וחסרונות בין בניה תקציבית ישירה ובין בניה עם התחייבות רכישה של 100%.
2. הניתוח מבוסס על דיון פנימי שקיימתי וכן-על התיעצויות עם גורמים חיצוניים הבקאים בענף (לרבות, עפ"י הצעתך, עם אינג' שמואל אודווין).
3. גם לאחר הדיון, נראה לי שאגף התקציבים איננו שותף להמלצה שבסיכום הניתוח המצ"ב, ועל-כן אני מציע לקיים דיון נוסף אצלך.
4. ביקשתי את אגף התקציבים להציג את ההבדלים בביטוי התקציבי של כ"א מן השיטות עבור כמות זהה של יחידות. יועבר בנפרד.

בברכה,

יעקב ליפשיץ

העתק: ד. בועז
א. יונס
ד. מישור
ש. מעוז
א. ספרן
א. גבאי

בניה תקציבית ישירה של דירות

כללי

1. הגידול הנדרש בהיקף הבניה של דירות במסגרת הפרוגרמה הציבורית למשך מספר שנים, ואולי בעשור כולו, מחייב לבחון פעם נוספת, אם אין מקום להפעיל בניה תקציבית ישירה, לפחות לגבי חלק מהכמות המתוכננת במסגרת הפרוגרמה.
2. השאלה מקבלת משנה תוקף לנוכח ההחלטות שהתקבלו לאחרונה, להבטיח רכישה של 100% מהדירות במרבית איזורי הארץ. בנסיבות אלו השאלה מתמקדת בחשוואת שתי השיטות - בניה תקציבית ישירה לעומת התחייבות רכישה של 100%, ומצדיקה ניתוח היתרונות והחסרונות היחסיים של כ"א מן השיטות, בהתחשב בתנאים המיוחדים שיאפיינו את שוק הדירות בשנים הקרובות.
3. המובא בהמשך מתבסס על דיון בהשתתפות אגף התקציבים, החשב הכללי, יועץ השר והיועץ הכלכלי של המשרד, וכן - התיעצות עם גורמים שונים הבקיאים בענף.
4. בפתח הדברים ראוי להעיר, כי הרמה הנמוכה של התחלות הבניה בחודשים האחרונים נובעת בחלקה מגורמים, שהשפעתם המעכבת קיימת בכ"א מן השיטות, בגורמים אלו, הקשורים בעיקר ביצירת קרקעות זמינות לבניה, יש לעשות טיפול נפרד, ובכל מקרה אין הם רלבנטיים להחלטה אם לחדש את הבניה התקציבית הישירה.

מאפיינים רלבנטיים של שוק הדירות

5. צד הביקוש: הביקוש לשיכון בשנים הקרובות נובע ברובו מעולים. פתרון של רכישת דירות איננו מתאים לעולים בדרך כלל, שכן תקופה לא קצרה לאחר עלייתם, אין הם יודעים עדין לקבוע את מקום מגוריהם וכן - כח הקניה שבידם, לרבות היכולת להתחייב למשכנתא, מוגבלים.
6. צד ההיצע: "כושר הייצור" של ענף הבניה התכווץ בשנים האחרונות, והוא נמוך במידה ניכרת מהדרוש. קבלנים רבים יצאו מן הענף, וגם הפעילים הינם בעלי הון עצמי והצע בטחונות מוגבלים.
7. סטנדרטים: ההיקף הדרוש של בניה למגורים, מחייב מעורבות בקביעת סטנדרטים של שטח, גימור וכו', אשר יתחשבו במיגבלת המקורות הכללית של המשק.

השיקול הכמותי

8. החסרונות העיקריים שמיחסים לבניה תקציבית ישירה קשורים בראש ובראשונה לעובדה, שבשיטה זאת הממשלה תהיה הבעלים של הדירות הניבנות. גם בשיטה המבטיחה רכישה של 100% תהיה הממשלה בעלים של דירות, ועל-כן השאלה שיש לבחון היא, אם באחת משתי השיטות צפוי שהכמות שתיוותר בבעלות הממשלה תהיה נמוכה יותר באופן משמעותי. אם צפוי שבשתי השיטות הכמות האמורה תהיה פחות או יותר דומה, מתבטלים מרבית החסרונות של הבניה התקציבית הישירה, ואילו היתרונות שהיא מציעה, כפי שיפורט בהמשך, יש להם ערך רב.
9. אם מניחים, כפי שסביר, כי היקף הביקוש לדירות ברכישה נתון פחות או יותר, ונגזר מפרמטרים שאינם תלויים בשיטות הנדונות כאן, אין מקום להניח כי הכמות שתיוותר בבעלות הממשלה תהיה שונה באופן משמעותי בכ"א מן השיטות.

מתנגדי הבניה הישירה טוענים, כי בשיטה האחרת, עדין נותר לקבלן תמריץ לשווק בעצמו את הדירה, שכן רווחיו יהיו גבוהים יותר לעומת מימוש התחייבות הרכישה של הממשלה, ועל כן פחות דירות יתגלגלו לבעלות ממשלתית.

קשה להעריך את הממדים הכמותיים של השפעת התמריץ האמור. לדעת גורמים בענף שהתייעצנו איתם, ההשפעה תהיה לכל היותר שולית. להערכתם באתרים בהם יבנו כמות גדולה של דירות, והזכאים לרכישה של 100%, הסיכוי לשיווק עצמאי קטנים, והקבלנים ימנעו מהלהשקיע בכך מאמץ.

יתר על-כן, הסבו תשומת לבנו לכך, שעצם הנסיונות לשווק את הדירות באופן עצמאי, יגרום להתארכות משך הבניה - באופן ניכר. קבלנים יתאימו את התקדמות הבניה לקצב המכירות, וישהו את גמר הבניה.

10. מתנגדי הבניה הישירה מצטטים את הנסיון של שנות השבעים, שהביא לבעלות ממשלתית על למעלה מ-100 אלף יח"ד. מן הראוי להזכיר, כי בשנים ההן נבנתה בבניה ישירה כמות שעלתה במידה ניכרת על הצרכים, ועל כן התוצאה היתה בלתי נמנעת. ככל שניתן לחזות חשש כזה איננו קיים בשנים הקרובות.

יתרונות וחסרונות הבניה הישירה

11. אם השיקול הכמותי כמפורט לעיל, איננו תומך באופן מובהק באחת משתי השיטות, יש לבחון יתרונות וחסרונות אחרים, שאינם קשורים בבעלות הממשלה על הדירות הנבנות.

12. יתרונות - להלן, בתמצית, עיקרי היתרונות בבניה תקציבית ישירה, בהתחשב במאפיינים המיוחדים של שוק הדירות בשנים הקרובות:-

א. הבניה הישירה מאפשרת שליטה מירבית בסטנדרטים, והתאמתה מירבית לספציפיקציות מיוחדות (קשישים, בודדים וכד');;

ב. הבניה הישירה מקלה במידה ניכרת את מיגבלות ההון העצמי והבטחונות של הקבלנים, וע"י כך תביא גם להרחבת מעגל הקבלנים ולחזרה לענף של כאלו אשר עזבו אותו;

ג. בניה ישירה תעודד קבלנים מחו"ל לבוא ולבנות בישראל. אלו - שאינם מכירים את השוק ואת שיטות המכירה הנהוגות בו - נרתעים מבניה בישראל, אלא עם הבניה תהיה עפ"י הזמנת הממשלה מראש;

ד. לדעת גורמים בענף, הבניה בשיטה הנהוגה כיום מערבת גורמים מתווכים שונים, המתחלקים עם הקבלן ברווחים ובתמריצים. בניה ישירה תמנע כל אלו, ותביא להוזלת הבניה;

ה. בבניה ישירה ניתן יהיה לחסוך בתקציבים המיועדים למימון ביניים;

ו. בבניה ישירה אין צורך בכל הפעילויות הקשורות בשיווק הקרקעות, ועל-כן ניתן יהיה לקצר הליכים ולקדם את הבניה;

13. חסרונות - החסרונות נובעים ברובם מכך שהקבלן משוחרר לחלוטין משיקולים שיסייעו לו במכירת הדירות לקונים מרצון בשוק החופשי. להלן העיקריים שבהם:-

א. מיקום - תוחלת המכירה לדיירים הסופיים איננה שיקול חשוב בקביעת המיקום של הדירות שיבנו;

ב. איכות הבניה עלולה להיפגע אם המוטיבציה היחידה הינה לעמוד בדרישות משרד השיכון (לעומת דרישות של קונה מרצון);

- ג. העדר מוטיבציה לחדשנות טכנולוגית בשיטות הבניה;
ד. שכונות שתבנינה בבניה ישירה תאוכלסנה באוכלוסיות הומוגניות של מעוטי יכולת;

14. בנוסף לחסרונות לעיל יש חשיבות לצורת ההתארגנות של משרד השיכון לביצוע בניה ישירה. בניה ישירה בהיקף גדול עלולה לדרוש תוספת כח אדם מיוחדת במשרד השיכון, אלא אם כן תנקט התארגנות אחרת, המבוססת על שכירת שירותי פיקוח חיצוניים.

תפעול הדירות בבעלות הממשלה

15. חלק מהנימוקים השוללים את הבניה הישירה נוגעים לתוצאות הנובעות מצורת הטיפול של מלאי הדירות שיהיה בבעלות הממשלה לאחר סיום הבניה. יצוין כי נימוקים אלו תופסים גם לגבי דירות שיגיעו לבעלות הממשלה עקב מימוש התחייבות הרכישה, ועל-כן אין הם רלבנטיים לבחירה בין השיטות.

16. הדירות שיהיו בבעלות הממשלה יושכרו לעולים, עם אופציה לרכישה, תוך שמירת זכאותם למשכנתא לפרק זמן שיקבע. חשוב לקבוע מראש שההשכרה תהיה בתנאים כלכליים, כלומר בשכר דירה השווה להחזרים חודשיים של משכנתא. ע"י כך לא זו בלבד שמצמצמים את העלות לממשלה, אלא גם יוצרים תמריץ מובהק לרכישת הדירה ע"י המשתכנים.

סיכום

17. על בסיס הניתוח לעיל מומלץ להחליט בחיוב על בניה תקציבית ישירה. בשלב ראשון ניתן להחליט על היקף, המהווה חלק מהכמות המתוכננת בפרוגרמה לשנה הקרובה, באיזורים לגביהם ניתנת התחייבות רכישה של 100%.

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

ירושלים,
כ"ח בתשרי התשנ"א
21 באוקטובר 1990

שקמ"77

אל: שר האוצר

הנדון: מעבר לבניה תקציבית ישירה

מסמך זה יבחן את כדאיות המעבר מבניה במסגרת התחייבות רכישה לבניה במסגרת תקציבית ישירה ע"י הממשלה.

הסיבות המרכזיות שמועלות לטובת המעבר לבניה ישירה הינן:

- א. התחלות הבניה במשק אינן עומדות בקצב הנדרש.
 - ב. יכולת ההשפעה על סטנדרט והתאמת הדירות לביקוש הייחודי הנגזר מהרכב העולים. (קשישים, משפחות קטנות וכד').
- את המעבר לבניה ישירה יש לנתח בשני מסלולים:
- א. האם שיטת בניה זו תפתור את שתי הסיבות המוזכרות לעיל. ואם לא, יש לקבוע את הפעולות שיש לבצע כדי לפתור בעיות אלו.
 - ב. עלות הבניה הישירה (לתקציב ולמשק הלאומי) לעומת הבניה בהתחייבות רכישה.

להלן תמצית הניתוח

א. הסיבות להתחלות הבניה בהיקף הנוכחי

1. מחסור בקרקע זמינה לבניה (בעיקר באזורי הביקוש הגבוה)
 - א. מינהל מקרקעי ישראל לא עומד בקצב השיווק הנדרש לבניה ע"י הסקטור הפרטי. בחצי הראשון של השנה התקציבית 1990 שיווק המינהל קרקעות עבור כ-7,200 יח"ד מהם כ-2,600 יחידות צמודות קרקע.
 - ב. משרד השיכון לא עומד בהקצאת קרקעות לבניה ציבורית בקצב הנדרש.
- עד היום אושרו הקצאות על ידי משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל עבור כ-13,000 יח"ד. מספר זה מהווה למעשה את כל פוטנציאל התחלת הבניה שניתן היה לבצע מ-1.4.90 עד היום. מתוך מספר זה, שולמו למינהל והחלה בניה של כ-4,000 יח"ד, כ-5,000 יח"ד נוספות - טרם הגיע מועד תשלום (60 יום מאישור העסקה).

2. קצב איטי מאוד של מתן אישורים לתוכנית בנין ערים

מתוך כ-75,000 יח"ד שהוגשו לאישור ועדות התיכנון המיוחדות, כ-10,500 יח"ד קיבלו תוקף של תוכניות מאושרות, כאשר רב יחידות הדיור המאושרות הינן אתרי החרום שקיבלו דחיפה מיוחדת ע"י הועדות ומשרד השיכון.

3. הביקוש לרכישת דירות, אינו כולל בשלב זה, באופן מהותי, את העולים החדשים

קיים חשש בקרב הקבלנים מיכולת העולים לרכוש דירות, בעתיד הקרוב.

4. הבניה להשכרה אינה כדאית בתנאים הנוכחיים

קיים מחסור במקורות מימון מתאימים (ארוכי טווח) לבניה להשכרה מחד, ורמת שכר הדירה הנוכחי מאידך, אינם מבטיחים תשואה ראלית סבירה להשקעה, בהתחשב בגורמי סיכון נוספים כבעית פיננוי דיירים מדירות בשכירות, חשש מהרחבת חוק הגנת הדייר וכד'.

5. מדיניות מעורפלת של הממשלה בתחום הדיור

בחצי שנה האחרונה קיבלה הממשלה שורה ארוכה מאוד של החלטות בתחום הבניה כאשר כל החלטה באה להטיב את התנאים הקודמים, ובנוסף להחלטות אלו, מבטיח משרד השיכון הטבות נוספות. קיימת תחושה בקרב הקבלנים ש"ניתן לקבל יותר" וההמתנה משתלמת. לא נעשה עד היום כל שימוש בסנקציות קיימות כנגד קבלנים שלא עמדו בהסכמי בניה עם הממשלה (כביטול חוזה לקבלן שלא עמד בלוח"ז שנקבע לו להתחלת עבודות) ולא הוכנסו למשק גורמים מתחרים מחו"ל.

6. ישנם צוארי בקבוק נוספים שטרם נפתרו כדוגמת חשיפת ח"ג ליבוא, תיקון חוק התיכנון והבניה - בנושא התרי בניה, אך אין הם החסמים המרכזיים בשלב זה בקביעת קצת התחלות הבניה.

מרבית התופעות המוזכרות לעיל אינן ניתנות לשינוי כתוצאה משינוי שיטת הבניה מהתחייבות רכישה לבניה ישירה, ואילו לשתי תופעות הנזכרות לעיל ניתן ליחס את קצב ההתחלות הנמוך (ביקוש העולים ומדיניות הממשלה) אולם שתי תופעות אלו ניתנות לטיפול בדרכים שיפורטו בהמשך.

ב. יכולת ההשפעה על סטנדרט והתאמת הדירות לביקוש

בשתי שיטות הבניה, ניתן להשיג את האפקט המבוקש, אולם לא ברור אם יש צורך במעורבות ממשלתית כדי לקבוע סטנדרטים אלו. יש לדעת ש-70% ממלאי הדירות בארץ הן בגודל של עד 3.5 חדרים.

הפרש העלויות בתקציב המדינה במעבר מבניה בהתחייבות רכישה לבניה ישירה מוערך בכ-8 מליארד ש"ח, על בניה של 225,000 יח"ד בתקופה של 5 שנים. (פרוט התחשיב מצורף בנספח מספר 2).

המלצות

על מנת שבכל זאת תגרם התחלת בנייה בהיקפים הרצויים יש לפעול ליישום החלטות הממשלה כפי שאושרו ב-14.5.90 וב-2.8.90 שעיקרן:

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית (90,000 דונם), לבניה למגורים.
 - ב. שיווק מסיבי של קרקעות זמינות לבנייה צמודת קרקע ע"י מנ"י (50,000 יח"ד).
(במידה וממ"י לא מסוגל לבצע משימה זו יש להסתייע בגופי שיווק פרטיים בשוק החופשי).
 - ג. האצת עבודת ועדות התיכנון המיוחדות.
(פיקוח הדוק של המשרדים המעורבים בהגשת התוכניות).
 - ד. **גמר אישור תיקון חוק התיכנון והבניה-התרי בניה.**
 - ה. חשיפת ח"ג ליבוא, כולל כח אדם מיומן.
 - ו. הכנסות חברות זרות לבניה מסיבית.
 - ז. הפעלת הסנקציות הקיימות בהסכמים כנגד חברות שלא עומדות בתנאי ההסכם.
 - ח. הקלה בביטחונות הנדרשים מהעולים החדשים (לדוגמא כתחליף ל-3 "ערבים טובים" מוצע $1/2Z$ על כל ערב חסר) ושינוי הסכמי חלוקת הסיכון בין הממשלה לבנקים על המשכנתאות שבאחריות המדינה.
 - ט. שיפור ההסכם עם היזמים וקיצור משך הזמן מהחלטה למימוש התחייבות רכישה ועד לביצוע בפועל ובתוספת ריבית פיגורים שתשולם מעבר למועד זה.
 - י. קיצור הזמן הניתן לייזמים לתשלום בגין הקרקע מ-60 ל-30 יום והפחתת הריבית מ-4.5Z ל-2Z-1Z. (האשראי ניתן ע"י המדינה לתקופה של 24 חודש).
- מצ"ב נספח 1 - השוואה בין בניה ישירה לבניה ב-100% התחייבות.
נספח 2 - הפרש בעלויות שתי השיטות.

בברכה,


אמנון ספרן

סגן הממונה על התקציבים

העתק: ד. בועז - הממונה על התקציבים
י. ליפשיץ - מנכ"ל משרד האוצר

נספח 1

הבניה הישירה לעומת הבניה בהתחייבות רכישה

להלן עיקרי ההבדלים בין בנייה ישירה להתחייבות רכישה.

בנייה ישירה

התחייבות רכישה (100%)

הנושא

כל הדירות תרכשנה על ידי המדינה ותהינה בבעלותה.
המדינה תנהל מאגר של למעלה מ-200,000 דירות נוספות

מימוש חלקי של ההתחייבות עקב מכירה של הקבלנים בשוק החופשי. להערכתנו המימוש בפועל יהיה כ-40% מההתחייבות ולפיכך מספר הדירות שיהיו בבעלות המדינה יהיה נמוך יחסית וגם הם לא יכנסו בהכרח למאגר האיכלוס הממשלתי.

1. בעלות המדינה על דירות

אין ליזם כל סיכון. התוצאה-היזם יבנה בכל מקום שהוא. המדינה תשאר עם דירות במקומות בהם אין לה כל סיכוי למכור, ואולי אף להשכיר.

היזם לוקח על עצמו סיכון מסוים עד לשלב המימוש לדוגמא בנושא המימון. התוצאה - תהיה סלקציה מסוימת של היזם במקום הבניה ותצטמצם הבניה במקום חסר כל תוחלת מכירה.

2. סיכון היזם ובחירת אתר בניה

גרעון של כ-30% מעלות הדירות. כתוצאה מהשכרה שלא במחיר כלכלי, מכירה בפחות מעלות הבניה, ואחזקת מלאי לא מאוכלס.

תקציב מאוזן בטווח ארוך. העלות שנגרמת למדינה כתוצאה מהפעלת שיטת התחייבות הרכישה שקולה למיסים הנגבים מהבניה.

3. עלות תקציבית

דינמיקה שאי אפשר לעצור אותה. **תנאי קונססיה וחלוקת דירות של המדינה בחצי חינם** תגרומנה לאינסופיות של הפתרון המוצע. תמיד יהיה עודף ביקוש למוצר שבמחסור ותיווצר דינמיקת קיצוב.

4. משך הפתרון

מניעת תחרות עם השוק הפרטי. **לא כדאי לבנות בנייה פרטית** (למעט נישות יחודיות) בגלל התחרות עם הבניה הציבורית. הדירות שתרכשנה ע"י המדינה "תחולקנה".

דו קיום

5. השפעה על הבניה הפרטית

היזם איננו משווק כלל. חסרון של המדינה כמשווקת דירות.

היזם יעשה מאמץ משלו לשיווק הדירות. יש לו סכוי למכור לפחות במחיר שבו חתם חוזה התחייבויות רכישה עם הממשלה.

6. שיווק

התוצאה - מעורבות גבוהה יחסית ומוטיבציה של היזם תפחית את מספר הדירות עבורן תמומש ההתחייבות קיים יתרון יחסי של גוף פרטי בשיווק לעומת המדינה.

ראה דוגמת עמידר.

החלף את ה-5.92 ב-5.92

החלף את ה-5.92 ב-5.92

החלף את ה-5.92 ב-5.92

החלף את ה-5.92 ב-5.92

הנושא

התחייבות רכישה

בניה ישירה

7. סטנדרט בניה וסוגי דירות

רמת הבניה נקבעת בחלקה בידי היזם ולפיכך יש סיכוי שתהיה סבירה. התוצאה: בניית שכונות בעלות איכות חיים סבירה וכן סיכויי מכירה לציבור טובים.

הסטנדרט נקבע בידי הממשלה ויהיה נמוך כפי שאכן קרה בבניה הישירה בעבר. התוצאה: בניית סלמס ויצירת שכונות שיצרו בעתיד פרויקטים מסוג "שיקום שכונות".

8. אוכלוסיית המשתכנים

מכירת חלק מהדירות בידי היזמים ומימוש ע"י הממשלה יגדיל את הסיכוי ששכונות תאוכלסנה גם במשפחות חזקות כלכלית ויוצר פוטנציאל לשכונות בריאות.

הדירות שתבנה הממשלה תאוכלסנה באוכלוסיות מחוסרות יכולת אשר תגרמנה להיווצרות שכונות מצוקה חדשות.

9. מנגנוני פיקוח

מנגנון פיקוח מוגבל. ניתן לבצע באמצעות כ"א קיים במשרד השיכון.

מנגנון פיקוח מורכב המלווה את הבנייה מראשיתה ועד לאיכלוסה.

10. דירות שאינן רוב הדירות תשמשנה למגורים משמשות למגורים

מנסיון העבר עולה שאלפי דירות שנבנו במסגרת הבניה הישירה עברו לשימוש הרשויות המקומיות וכן משמשות כבתי כנסת, גנים, משרדים וכד'.

מחייב הקמת מערכת כח אדם מיוחדת במשרד השיכון. אינן כושר בצוע קיים לעניין זה. הערכה: תוספת אלפי עובדים מקצועיים במשרד השיכון ולחברות המאכלסות (אשר ייגרעו מענף הבניה עצמו). ייגרעו מענף הבניה עצמו.

11. היצע מול ביקוש

הסקטור הפרטי מתאים פחות או יותר את הבנייה (ההיצע) לביקוש בחלקי הארץ השונים.

אין קשר ישיר בין כמות הדירות שנבנות לבין הביקושים. ראה מצב בדיאגרמה המצורפת. בעיה שתחמיר עם בטווח הארוך יותר.

האם הבניה הישירה היא באמת = אפקט

גושי דירות קטנות אחדות קצ"ן כמ

אולי אפילו

כיון לא

היום לא יבנו

כיון שכל הבניה הישירה היא באמת = אפקט

בניה ישירה

התחייבות רכישה

הנושא

לא צפוי שינוי מבני.
אין תמריץ להתייעלות בגלל
כיסוי מלא של כל ההוצאות
בקצב הנוכחי.

יתפתח שינוי מבני כדוגמת תיעוש,
התייעלות, הקטנת מרכיב כ"א לא
מיומן.

12. שינוי מבני
בענף

הדבר יתבצע בעיקר באמצעות
מענקים לזירוז הבנייה.

מכיוון שבבניה להשכרה ע"י
הסקטור הפרטי קיים סיכון
(בעיות פינויים, מימון מתאים
וכד') צפוי שלא תהיה בניה
כזו, מכיוון שהאלטרנטיבה של
בניה ישירה הינה חסרת סיכון
לחלוטין.

ניתן לבנות במקביל לבניה
בהתחייבות רכישה, גם בניה
להשכרה.

13. דירות להשכרה
(ראה פירוט
להלן לביקוש
הצפוי)

ביקוש לדיור להשכרה ע"י עולים

שנה	מספר עולים	ביקוש ליח"ד לפי מקדם אכלוס 4.2	ביקוש מצטבר להשכרה (באלפים)
90	220,000	52,000	$0.9 \times 52 = 46.8$
91	250,000	60,000	$0.75 \times 52 + 0.9 \times 60 = 93$
92	250,000	60,000	$0.5 \times 52 + 60 \times (0.75 + 0.9) = 125$
93	250,000	60,000	$0.25 \times 52 + 60 \times (0.5 + 0.75 + 0.9) = 142$

הביקוש להשכרה נגזר מכל משקי הבית שלא קונים דירה.

לכן מעולים שהגיעו השנה: 90% ישכרו דירה.
מעולים שהגיעו לפני שנה: 75% ישכרו דירה.
מעולים שהגיעו לפני שנתיים: 50% ישכרו דירה.
מעולים שהגיעו לפני שלוש שנים: 25% ישכרו דירה.
מעולים שהגיעו לפני 4 שנים: 10% ישכרו דירה.



עיריית תל-אביב-יפו

24.4.94

תאריך:

מזה: ארז אלסקר (כר של חברה לניהול ארילות)

5217004

סלמון:

מזה: יעל יעקבי

הנדון: פון הביטול היתר לבנין מאגרים בן 8 קוואר
מזה 4153 מס 3 נאה-חן - בקשה 93-0496

הבנין למעמיק לבנין ליגקיום בישיבה ופח
המלכה למלון ולבניה היום 4.5.94
המלכה 1600 האולם המועצה בבנין אינר
הבנקודה של בן מילין 68 קמאר 5

המורה

המק: ור"ה המלכה
מלכס המלכ

נגאל יעקובי
מזה וועד עיריית תל-אביב
מזה וועד עיריית תל-אביב
מזה וועד עיריית תל-אביב

מזה:

מזה 5A



שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
משרד ראשי: רח' ארניא 32, הקריה תל-אביב
ת.ד. 7037 ת"א 64739. טל' 5632632-03.



ח' בכסלו תשנ"ד
22 בדצמבר תשנ"ד

לכבוד
השר מר בינימין (פואד) בן אליעזר
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
ירושלים

א.נ.,

הנדון : היתר בניה בעיריית ראשל"צ

בחודש יוני 93, זכתה חברת שו"פ במיכרז קרקע של ממ"י בעיר ראשון לציון (חולות ג')

מיד עם קבלת ההודעה על הזכיה בקרקע, החלה החברה בתיכנון הדירות והכנת "תוכניות הגשה" לקבלת היתר בניה, בתאום מלא עם הגורמים המתאימים בעיריית ראשון לציון.

לאחר שישה חודשי עבודה מאומצת ומתואמת סוכמו ואושרו תוכניות ההגשה ע"י הרשות המקומית, כולל אישורם הסטטוטורי בועדה המקומית.

כאשר ביקשנו את חתימתו האחבונה של מהנדס העיר על היתר הבניה, הודיענו המהנדס שאין בכוונתו לחתום על ההיתר, למרות שאין לו כל התנגדות או הערות לתוכניות, וזאת מהסיבה של "הצורך בהסדרת נושא מוסדות ציבור בין הרשות המקומית לבין ממ"י".

בשיחה שקיימתי בבוקר עם ראש העיר מר מאיר ניצן אישר לי האחרון את גירסת מהנדס העיר וסרב לחתום על ההיתר.

האלטרנטיבה היחידה שנשארה בידי הינה הגשת בג"צ נגד הרשות ונגד ממ"י (שלא עמד בתנאי המיכרז).



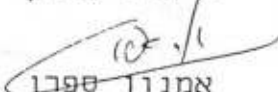
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
משרד ראשי: רח' ארניא 32, הקריה תל-אביב
ת.ד. 7037 ת"א 64739. טל' 5632832-03.

- 2 -

לא נראה לי שזו הדרך וכן לא ניתן לקדם את נושא הבניה. לידיעתך, בעיה זו חוזרת על עצמה "בלבוש שונה" ברשויות מקומיות רבות אחרות.

אבקש את התערבותך בנושא.

בברכה,

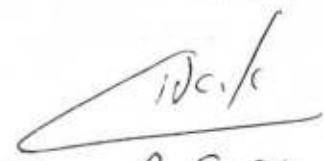

אמנון ספרן
המנהל הכללי.

העתקים:

מר יצחק רבין - שר הפנים
מר אברהם שוחט - שר האוצר
מר אהרון פוגל - מנכ"ל האוצר
מר עמרם קלאג'י - מנכ"ל משרד הפנים
מר מיכאל ורדי - מנהל מינהל מקרקעי ישראל

יו"ס לזמ

כיון לזמ, 2/5/94, לרם קיבלנו בהיתורים
מאלף ואחת סבות. את הסוד שכן (הן לשלש
בהיתורים אפיו, אני חושש מזהירות...)


2.5.94

החשבון

למדידת שטח

+ 5000	רגליה למידה	(פירסונים)
5000 -	רגליה קיריטקטא	(החברה לפניה קיריטקטא)
6000 -	האז השכר	(פול"מ פירסונים)

2500 -	רם ג'יאר	(פירסונים)
--------	----------	------------

5000 -	כחול בלור	(פול"מ + מושב גלוי)
3000 -	דלת	(פירסונים פול"מ)
5000 -	פתיח - תיקון	" "
3000 -	על גל מלך	(פירסונים + טל"מ)
10000 -	חברה	
5000 -	על עכבאן / כדבאר אבן	

מכירת חלק



h, elopd 200/100

100,000
50,000
50,000

(2) 200/100 - 100/50 = 2

200/100 - 100/50 = 2

בניית יחידות דיוור באזורי הביקוש - הליכי התכנון

מצורף נוסח מתוקן לסעיף ט' בהחלטת הממשלה מס. 3205 מיום
29.5.94

ההצעה נוסחה על-ידי המנהלים הכלליים של משרד ראש הממשלה
ומשרד הפנים.

מחיר
מחיר
הצעה / שינוי

נספח 494

כ"ו בסיון התשנ"ד
05.06.94

פרק ט': הליכי התכנון

1. צוות בין משרדי לתאום ולמתן פתרונות מידיים

א. צוות המורכב מנציג משרד הפנים, יושב ראש, נציג חממונה על התקציבים במשרד האוצר, נציג משרד הבינוי והשיכון ונציג משרד ראש הממשלה יפעל לזירוז הוצאת היתרי בניה ואישור תכניות.

ב. הצוות ירכז ויטפל בתלונות ובבירורים בכל הנוגע לעיכובים באישור תכניות או בהוצאת היתרי בניה.

ג. הצוות יאתר את הסיבות לעיכוב בהוצאת היתרי בניה או באישור תכניות.

ד. הצוות יפעל למתן פתרונות לבעיות הגורמות לעיכובים האמורים, ולזרז הוצאת היתרי בניה, באמצעים משפטיים, מנהליים ותקציביים בסמכות המשרדים הנוגעים בדבר כולל הפעלת סמכויות לפי הסעיפים 28 ו-157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן-חוק התכנון).

ה. דבר פעולת הצוות יפורסם בציבור.

ו. הצוות ישלים עבודתו עד 30.9.94.

2. החשת בנייה על קרקעות זמניות

על מנת למנוע אחזקת קרקעות עם תכניות מאושרות שאינן ממומשות למטרות ספקולציה, משרדי הפנים, השיכון ומנהל מקרקעי ישראל יפעלו להחשת הבנייה על קרקעות אלו כנובע מהוראות החוק ו/או מהסכמים חוזיים.

3. הערכות מינהליות לקידום מערכת התכנון (הסטטוטורית)

על מנת לקצר את משכי הזמן לדיון ואישור תכניות ולייעל את ההליכים, ינקטו הפעולות הבאות:

א. במחוזות בהם ישנה פעילות תכנונית מוגברת תוקמנה ועדות משנה נוספות לוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה (להלן - ועדות המחוזיות).

ב. ועדות המשנה תקבלנה סמכויות לאישור תכניות במרחבים גאוגרפיים מוגדרים, או על פי חלוקה נושאת, הכל על פי הצורך.

ג. משרד הפנים יעמיד, במימון המדינה, שרותי ייעוץ חיצוניים לגיבוש תכניות והתאמתן לסטנדרטים הנדרשים להגשתן למוסדות התכנון טרם הגשתן ולצורך בצוע בדיקות תכנוניות המבוצעות בלשכות התכנון ואשר ניתן לבצען באמצעות גורמים חיצוניים.

ד. הועדות המכניות בראשות מתכנן המחוז ובהשתתפות נציגי השרים בוועדה יתכנסו בתדירות שתאפשר הבאת תכנית עם המלצה להחלטה תוך חודש ימים מיום הגשתה.

ה. לא הופיע נציג משרד ממשלתי לישיבה מכינה או לא העיר הערותיו לתכנית במועד שנקבע, יפנה מתכנן המחוז לקבלת חוות דעת מקצועית ממנומחה חיצוני לענין.

ו. כל שר בעל נציג בוועדות מחוזיות ימנה בכל ועדה לפחות נציג ושני ממלאי מקום מוסמכים. נציגי השרים בוועדה או ממלאי מקומם ישתתפו בכל הישיבות של מוסדות התכנון כולל בוועדה המכינה. במידת הצורך יעסיק השר הנוגע בדבר נציג מוסמך בחוזה מיוחד. השרים הנוגעים בדבר יגישו ליושבי ראש הועדות המחוזיות את שמות הנציגים וממלאי מקומם עד לתאריך 30.6.94. העתק מהמכתב מהמכתב יועבר לצוות מעקב ובקרה.

ז. רשויות הרישוי המחוזיות יתוגברו במידת הצורך, בעזרה מקצועית ברמות הנדרשות, על מנת שיוכלו לטפל בבקשות לחיתרי בניה שלא טופלו על ידי רשות הרישוי המקומית.

ח. משרת הממונה על המחוז לתכנון ובניה במחוז תכלול ברשימת המשרות שבתוספת לפי חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט - 1959. מינוי סגן נוסף יהיה פטור ממכרז במסגרת סעיף 21 לחוק שירות המדינה (מינויים) התשי"ט-1959.

ט. לאחר את דרישות משרד הפנים ומשרדי הממשלה אשר מיוצגים בוועדות המחוזיות ולהקצות את המשאבים הראויים לבצוע החלטה זו, בהתאם לנספח הרצ"ב בנספח א'. סעיף זה הוא תנאי לבצוע פרק ט' בחלטה.

4. זירוז הטיפול בתוכניות בוועדות המחוזיות ובול"ל

א. משרד הפנים יפעל מיידית לאישורן של תכניות ובהן 25,000 יחידות דיור לפחות, עם דגש לאזורי ביקוש, בתוך 45 יום בהתאם לסדר העדיפויות של משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל.

ב. משרד הפנים יציג לממשלה בתוך 21 יום דו"ח על התקדמות בעמידה ביעד זה, תוך פירוט המכשולים העומדים בפני אישורים אלו.

ג. משרד הפנים יעביר לשר הבינוי והשיכון דיווח שבועי על התקדמות הטיפול באישור התכניות.

ד. יימשך הטיפול המזורז בתכניות לדיור במסגרת חול"ל, מתוך שאיפה לסיים הטיפול בתכניות הנדונות בוועדות לא יאוחר מ-30.9.94.

5. קידום תוכניות חדשות

א. הממשלה רואה כיעד מרכזי בתכנית, הכנת מלאי תכנוני מאושר לבנייה למגורים לטווח ארוך. בהתאם לזאת ממליצה הממשלה למועצה הארצית לתכנון ובניה להתאים את תוכניות המתאר הארציות בדבר יעדי אוכלוסיה (תמ"א 31 ו - תמ"א 6) להחלטה בענין עתודות הקרקע הדרושות כך שתינתן גמישות מירבית באישור תכניות.

- ב. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יגישו תוך 60 יום למועצה הארצית לתכנון ולבניה הצעת החלטה לעניין היקף עתודות הקרקע הדרושות לצרכי מגורים מעבר לתכניות שבשלבי התכנון השונים.
- ג. המועצה הארצית תקבע הנחיות למשרדי הממשלה ולוועדות מחוזיות לאופן הסדרת הצפיפות המינימליות בתוכניות (יחידות דיור לדונם), מתוך מגמה להביא לניצול יעיל של הקרקע.
- ד. תכניות המכילות בניה רוויה תקבלנה עדיפות בטיפול במוסדות התכנון.
- ה. משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יגישו בתוך חודשיים לשר ולועדת ההיגוי תוכנית עבודה בתחום התכנון לבניה למגורים, הכוללת לוחות זמנים להגשת התוכניות לוועדות התכנון, מתוך מגמה ליצור מלאי קרקע מתוכנן לשיווק בשנים 1995 ו-1996. ועדת ההיגוי תוודא עמידה בתוכנית עבודה זאת. תוכנית זאת תעודכן ותוגש כל רבעון.
- ו. מוסדות התכנון יתנו עדיפות עליונה לתכניות האמורות בהתאם לסעיף 260 לחוק התכנון ויחליטו לגביהן במועדים המוזרים הקבועים במועדי הול"ל.
- ז. מנכ"ל משרד הפנים יקיים מעקב ובקרה אחר התקדמות התכניות וידווח אחת לשבועיים לראש הממשלה ולשר הפנים.
- ח. מינהל התכנון ינחה את הוועדות המחוזיות באופן שהתוכניות האמורות תאפשרנה גמישות במספר יחידות הדיור המותרות ובגודלן, ובלבד שהתכנית מספקת את כמות מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשות למתן שירות נאות לאוכלוסייה המירבית המתאפשרת.

6. תיקוני חקיקה

- א. משרד הפנים יגיש לוועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת חוק את הצעתו לתיקונים בחוק התכנון (תיקון 38) עד לתאריך 15.6.94.
- ב. מטרת התיקונים הינה קיצור ויעול הליכי התכנון, תוך אבטחת האיכות של התכנון בכל שלבי התהליך.
- ג. ועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת חוק תסיים את עבודתה ותניח את ההצעה על שולחן הכנסת עד לתאריך 30.6.94.

כ"ג בסיון התשנ"ד
2 ביוני 1994

סיכום פגישה בנושא תוספת לנושא האצת הפעילות בוועדות המחוזיות

מושתתפים: איתי איגס ואודי ניסן מאגף תקציבים, שוקי זכאי ואילן פלטו ממושרד רה"מ.

1. בהמשך לחלטת הממשלה. מס' 3205 תל-מנת לאפשר הגברת הפעילות של הוועדות המחוזיות יתווספו לשנת התקציב 1994 התוספות הבאות:

מליוני שקלים

<u>סה"כ</u>	<u>8.0</u>
<u>משרד הפנים</u>	<u>6.5</u>
יועצים מקצועיים בנושאי : משפט, שמאות מדידות, איכות הסביבה ותחבורה	3.0
יועצים לוועדות משנה חיצוניות להתנגדויות	1.5
כ"א לשרותי מזכירות והדפסות	0.5
כ"א לתגבור הוועדות (בחוזים מיוחדים)	1.0
הוצאות תפעול ושונות	0.5
<u>יתר משרדי הממשלה</u>	<u>1.5</u>
תוספת 3 עובדים לכל משרד (שיכון, משפטים, תחבורה, ממ"י, איכות הסביבה)	

2. לפחות 80% מהסכומים שלעיל יוצאו במחזות מרכז ות"א.

3. תוספת עובדים ליתר משרדי הממשלה תחיה למחזות מרכז ות"א בלבד. תפקידם הבלעדי של עובדים אלה יהיה במסגרת עבודת הוועדות המחוזיות וועדות המשנה. העובדים יקבלו את הסמכויות שבאחריות המשרד.

4. לאחר שינוצל מלוא התקציב שלעיל יקוים דיון נוסף בין משרדי הפנים, האוצר וראש הממשלה על-מנת לבחון צרכים נוספים לתגבור הוועדות המחוזיות

רשם: פלטו אילן

העתק: מנכ"ל משרד רה"מ
מנכ"ל משרד הפנים
הממונה על התקציבים

ה צ ע ה ל ה ח ל ט ה

מחליטים

בנוסף להחלטת הממשלה מיום 29.5.94 רשאי שר הבינוי והשיכון לקבוע לגבי 7,500 יחיד כי הן ישווקו במתכונת שתפורט להלן:

1. התחרות במכרז תהיה על מחיר מקסימלי למ"ר למשתכן לגבי כל הדירות באתר. המחיר יכלול את כלל ההוצאות ובכלל זה שירותים משפטיים, רישום זכויות וכל הוצאה אחרת.
 2. היזם ישלם מחיר קרקע מלא לפי הערכת שמאי (91%).
 3. לגבי עד 50% מיחידות הדיור בכל אתר רשאי שר הבינוי והשיכון לקבוע גודל מקסימלי של עד 80 מ"ר.
 4. עד למועד שיקבע שר הבינוי והשיכון ולא יאוחר מחודשיים לאחר סיום הבנייה, ימכרו היזמים את: הדירות האמורות בסעיף 3 לעיל בהתאם לסדרי עדיפויות וקריטריונים שיקבעו על ידי שר הבינוי והשיכון לאוכלוסיית הזכאים.
- לאחר המועד האמור רשאים היזמים למכור דירות אלה לכל המעוניין.
5. יתרת הדירות (50% ללא מגבלת גודל דירה) ימכרו על ידי יזמים במכירה חופשית לכל המעוניין בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל.
 6. כחלק מתנאי המכרז ידרש הקבלן לבנות את הדירות על פי סטנדרטים שלא יפחתו מהסטנדרט של משרד הבינוי והשיכון.
 7. בעבור שיפורים ביחס לסטנדרטים האמורים יוכל היזם לגבות תשלום נוסף על פי מחירון חשב לקבלנים ראשיים ולא יותר מ-5% מהמחיר המקסימלי למ"ר.
 8. פרטי הפיקות יגובשו על ידי שר הבינוי והשיכון.

מוגש ע"י שר הבינוי והשיכון ושר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) התשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ניגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעת לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות ביןמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות ביןמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) החשי"ט-1953, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציג שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציג ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה וכמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עזרה דרושה להכליל במשרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבהיר את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואהידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיוגשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעת להחלטה בנושא: צוות ביןמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות ביןמשרדי בראשות נציג שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסה קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.

א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס ההיקף, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.

ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תשנ"ט-1958, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.

2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.

3. הצוות יסוים עבודתו בתוך שלשה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בהוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאתן מתמנים שלא על פי מכרז.

מטת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי ההצגים שונים וללא אמות-מידה ברורות יארידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כפוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על שיטת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שוגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
 - א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
 - ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) החשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הזעדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונוהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציג שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציג ציבור אשר ינסה קני-מידה ונוהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) החשי"ט-333, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאגת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונוהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על השימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) החשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בהוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

כעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי הצגים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות ביןמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות ביןמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) החשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימוץ שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עודה דרושה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבהון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מהלכים

- א. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ג. הצויות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל המינהל הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
- ד. הצויות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימוץ שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

בעת עולת דרישה להכליל משרות נוספות ברשימת המצורפת, כל זאת פרי דברים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מכאן שיש הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות במיצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תש"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימוץ שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעת לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה המליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. החקים ביית בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרדת שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של הממנים למשרות אלה.
- ב. משרדת "המינוי" להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) החשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוית יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל המידול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוית יכיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברני הסבר

סעיף 23 חקים שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת בדיק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות איכות שישאיהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מטת דעת קידת החישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי החצום שינים יכלא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג בעוד. היעה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגישו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) החשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאיחן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרושה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונוהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונוהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
 - א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
 - ב. משרות שתמינן להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) התשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציג גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
 3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאתן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעת לעת עולה דרישה להכביל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטת היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונוהלים חדשים למשרות השונות כמיצג לעול. הועדה המליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
 - א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
 - ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) התשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
 3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימה המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציג ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תש"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם הכנסים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וכלא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטת היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר להציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה המליצה גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיוגשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. לחקים צוות בינמשרדי בראשות נציג שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המנהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס הישיר, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן נע"ל אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בהקדש שליש חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאתן מתמנים "ללא על פי מכרז".

מעת לעת עולה דרישה להכשיל נשרים נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה בלתי ניתנות לאחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לברר את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המנהלי הבכיר. להציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה המליצה גם על שיטת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שוגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסה קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המנהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול העתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החיקוי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שחמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) תשי"ט-5759, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימוץ שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעט לעת עולה דרישה להכליל במשרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה בהירות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המנהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) התשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעת לעת עולה דרישה להכביל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסה קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.
 - א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
 - ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) החש"ט-359, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאייהן מתמנים שלא על פי מכרז.

מעת לעת עולה דרישה להכניס משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי לחצים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמוצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיגובשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

הצעה להחלטה בנושא: צוות בינמשרדי לניסוח קנה מידה ונהלים חדשים
למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז

מחליטים

1. להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי.

א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.

ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) התשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.

2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.

3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

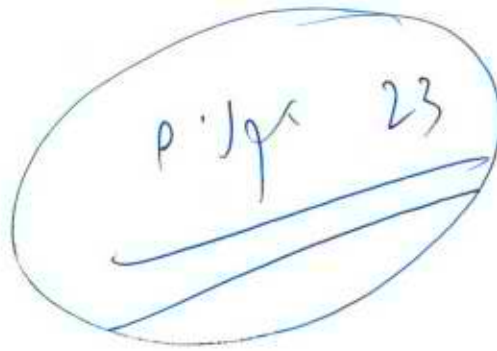
דברי הסבר

סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) קובע כי למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק, לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע. מדובר במשרות אימון שנושאתיהן מתמנים שלא על פי מכרז.

בעת עולה דרישה להכליל משרות נוספות ברשימה המצורפת, כל זאת פרי להצ'ים שונים וללא אמות-מידה ברורות ואחידות.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא לבחון את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר ולהציע אמות-מידה ונהלים חדשים למשרות השונות כמיצג לעיל. הועדה תמליץ גם על רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי בהתאם להצעות שיוגשו.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר



נ. משנה ד' - מתכנסת פעמיים בשבוע (נוספה ועדת התנגדויות מיוחדת החודש).

תדירות הדיונים מטילה עומס מיוחד על נציגי המשרדים. כך, לדוגמא, מנהלת מחוז מרכז של משרד התחבורה, האחראית לייצוג בשני המחוזות, תצטרך להשקיע מירב זמנה בדיוני הוועדות השונות בשני המחוזות.

נציגת משרד המשפטים במחוז ת"א, הינה פרקליטת המחוז לנושאים אזרחיים, משתתפת כיום רק בשלוש ועדות (כ-7-8 ישיבות בחודש) ואין באפשרותה להשתתף בוועדות נוספות, בהן הינה חיונית.

הכוונה להכפיל תדירות הישיבות (ובמחוז מרכז לשלוש אותה) תחייב הגדלת העומס על נציגי המשרדים, מעבר לקיים כיום.

דרישות תוספת כח אדם למשרדים

להלן פירוט הדרישות של המשרדים לנציגות בוועדות:-

1. משרד המשפטים - תוספת 4 משפטינים (ת"א, מרכז, צפון, דרום).
2. משרד התחבורה - תוספת 3 אדריכלים/ארכיטקטים (ת"א, מרכז, צפון).
3. משרד הבריאות - תוספת 2 רופאים (ברמת רופא מחוזי) (ת"א, מרכז).
4. משרד הבינוי והשיכון - תוספת 4 נציגים לוועדות (ת"א, מרכז, צפון, דרום) 6 שלושה עובדים לטיפול במכרזים במשרד (מדובר בנטל עבודה רציני וחדש על המשרד הראשי).
5. מינהל מקרקעי ישראל - מבקש תוספת שני נציגים - (ת"א, מרכז).
6. המשרד לאיכות הסביבה - מנכ"ל המשרד הגיש דרישה מפורטת, הנוגעת הן לנציגות בוועדות והן למטה המשרד:-
 - א. נציגים בוועדות - 6 מתכננים סביבתיים (למחוז מרכז - 2, ולמחוזות ת"א, צפון, חיפה וירושלים - אחד לכל מחוז).
 - ב. 5 יועצים מקצועיים לאגפים במשרד הראשי (מים ושפכים, רעש, אויר, חמ"ס, ים וחופים).
 - ג. שלושה יועצים בכירים לאגף התכנון (העובדים מול המועצה הארצית, וועדות המשנה שלה).

ד. תוספת שני פקחים נוספים לסיירת (וכן שני ג'יפים) לפיקוח על קיום התנאי לפיו לא יאושר איכלוס ללא פתרון ביוב וסילוק פסולת.

ה. שירותי מזכירות לנ"ל - תוספת 4 מזכירות.

ו. הוצאות שוטפות - 100,000 ש"ח.

סה"כ דרישת המשרד - 2.7 מיליון ש"ח (ראה מסמך מצ"ב), לא כולל תוספות אשר יתחייבו מתיקון 38 לחוק.
יצויין כי רוב המשרדים דורשים אפשרות לגייס כח אדם על בסיס חוזים אישיים וברמה גבוהה.

ב ב ר כ ה,

יהושע זכאי
ראש האגף

העתק: מר שמעון שבס, מנכ"ל משרד רה"מ

א"י
כ"א

טיוטא

מחליטים

1. להקים צוות בין-משרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר ינסח קני-מידה ונוהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה הפטורות ממכרוז, בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי;
- א. משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה, ולשיקול דעתו של כל שר לרבות הבסיס החוקי, הנוהל לאיושן, ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
- ב. משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) התשי"ט-1959, לרבות הנוהל לאיושן ותנאי עבודתם של המתמנים למשרות אלה.
2. הצוות יציע גם דרכים ואמצעים לשמירת אופיו המקצועי ואיכותו של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.
3. הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

דברי הסבר: תוכן של ז"ר דוד דרי, המדען הראשי בנציבות שירות המדינה

נציבות שירות המדינה
המדען הראשי

י"ט באדר התשנ"ד
2 במרץ 1994

לכבוד
פרופ' יצחק גל-נור
נציב שירות המדינה
כאן

שלום רב,

הנדון: יחסי גומלין בין הדרג הפוליטי לדרג המינהלי בשירות המדינה

מבוא

1. סוגיות "המינויים הפוליטיים" הונחה על סדר היום הציבורי בישראל על ידי מבקר המדינה, במידה רבה תחת הרושם הקשה של "שיטת השלל" שהיתה קיימת אצלנו בשל העוצמה של מרכזי המפלגות. שיטה זו אף התחזקה בתקופת "ממשלות האחדות" (1984-1990) והביאה לחקיקה מתקנת כגון התיקון לחוק שירות המדינה (סיוג פעילות מפלגתית ומגבית כספים) התשי"ט-1989. כנגד מגמה זו להטניק משרות בשירות המדינה ובחברות ממשלתיות בתמורה לתמיכה פוליטית, הציבה הביקורת את השיטה הבריטית של ה- Service Civil כמודל שמן הראוי לחקות.

2. למרות שמאז שהסוגיה הונחה לראשונה על סדר היום על ידי מבקר המדינה עברו רק 5 שנים, ניתן לומר שאופן הטיפול בה שייך לעידן קודם:

(1) המפלגות הגדולות (וחלק מן המפלגות האחרות) אימצו את שיטת הבחירות המקדימות, ובכך נטרלו את מרכזי המפלגות מהשפעה על מינויים למשרות בשירות המדינה ובחברות ממשלתיות.

(2) השיטה הבריטית שהחלה את דרכה באמצע המאה ה-19, עברה במהלך השנים האחרונות שינויים דרמטיים. הבריטים עצמם הצביעו נגד "המודל הבריטי" ונמצאים בעיצומו של תהליך גיבוש מחדש של שירות המדינה (תוך שהם מחקים חלקים מן "המודל השבדי").

(3) בבחירות הבאות לכנסת יבחר ראש הממשלה בבחירות ישירות.

3. בנוסף להתפתחויות אלה, הקוראות לבחינה יסודית ומקיפה של יחסי הגומלין שבין הדרג הפוליטי והדרג המינהלי בישראל, ראוי לציין כי שאלת המינויים הפוליטיים שרויה במחלוקת עמוקה. מצד אחד, אין חולקים על החשיבות של שירות מדינה מקצועי הרואה עצמו כפוף לשיקולים אוניברסליים וחסין מפני התערבות מפלה של גורמים פוליטיים. אלא שמצד שני גם אין חולקים על עליונות הדרג הפוליטי, על האחריות הציבורית והמינסטריאלית של אותו דרג שנבחר על מנת לממש מצע רעיוני-מפלגתי מסוים. כל הניסיונות התיאורטיים והמעשיים ליישב את הסתירה שבין שני העקרונות בעולם המערבי הביאו לנוסחות פשרה הפוגעות בשני העקרונות, כאשר כל נוסחת פשרה נבחנת מידי תקופה ומותאמת לרוח הזמן והמקום.

המצב בישראל

4. "הפשרה" הבלתי ברירה הקיימת בישראל ראויה אף היא לבחינה מחדש, בשל השינויים שצוינו לעיל, ובשל השינוי היסודי המתוכנן במבנה שירות המדינה.

5. בקווים כלליים, מדובר במבנה חדש של משרד ממשלתי המושתת על הבחנה יסודית וחדה בין מתן שירות לציבור לבין סיוע לשר בקביעת מדיניות ופיקוח על מימושה. המשרד במבנה החדש ישען על סגל קטן של אנשי מקצוע מעולים וימנע ממעורבות ישירה במתן שירותים לציבור. מרבית השירותים המסופקים כיום על ידי עובדי מדינה ינתנו באמצעות "יחידות שירות" משימתיות שיהנו ממידה רבה של אוטונומיה ניהולית בכפוף למדיניות שיקבע הדרג הפוליטי בכל משרד.

6. לאור שיקולים אלה ברור כי אין מדובר בבחינת סעיף אחד בחוק או בתיקון נקודתי, אלא בפרישת היריעה כולה לליבון יסודי ולגיבוש תפישה חדשה שתלווה את השירות הציבורי בשנים הבאות.

המלצות

7. מוצע כי הוועדה שהוצעה על ידי ראש הממשלה תהיה בראשות נציב שירות המדינה ותבחן את שאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי הבכיר בהתחשב בנסיבות החדשות, ובין השאר תתייחס לנושאים הבאים:

א. ניסוח קני-מידה למשרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה (שיבחר בבחירות ישירות).

ב. ניסוח קני-מידה למשרות הפטורות ממכרז פומבי (משרות מכח סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים), נוהל לאיוש אותן משרות, ותנאי העבודה של נושאי משרות אלה.

ג. ניסוח קני-מידה למשרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של כל שר (כולל עוזרים מדיניים ויועצים לשר), זאת גם בהתחשב במגמה לחדש את המבנה של המשרד הממשלתי ולהקים "יחידות שירות".

ד. דרכים ואמצעים לשמירת אופיו ואיכותו המקצועיים של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.

ה. דרכי מינויים ותנאי העבודה של מנהלי "יחידות שירות" (אשר יקומו בעתיד).

8. מוצע להקים ועדה מצומצמת (של 3-4 אנשי מקצוע) שתפעל בזריזות ותציע לממשלה קני-מידה למשרות השונות כמוצג לעיל, ואת רשימת המשרות הפטורות ממכרז פומבי, בהתאם לקני-המידה שיגובשו.

בברכה

ד"ר דוד דרי

ג' אלול 31/2



מדינת ישראל

תאריך: 20/3/94

אל: ג. שלום

הנדון: מנ"מ הסטרים מכרז.

1. ככבוד, הנשא אה אפי בקשתך, לשלף חתם שאולר

2. מכאן שהם לא תיצדו להסכמה נוסחתו הצעה (יתר צים
הולנד) ע"ה א"ה צ"צ" וג מסרז האופר. (מד"ב)

3. ההפצה למגמה ע"י הו"מ אבא לא הופצה לא השלים
אין ה"צנה" אור האולר שהיין הצדה חלופית המטאג
אור הצדתי. (מד"ב)

4. ממאיל אקבא אור ההצדה ואינצבירה / חתמא ויה"מ
צייין במעלה (ובמא-מט אבטל הטמיסה בקרון צים בקרב וילף
האציו אבא ויה"מ)
בברכה,

אילן פלטו
היועץ הכלכלי לראש הממשלה

מחליטים

להקים צוות בינמשרדי בראשות נציב שירות המדינה ובהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה ונציגי ציבור אשר יכין הצעה לנוהלים חדשים למינוי משרות בשירות המדינה בהתחשב בשאלת יחסי הגומלין בין הדרג הפוליטי לבין הדרג המינהלי על פי החלוקה הבאה:

א: משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של ראש הממשלה.

ב: משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה ע"פ סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים) התשי"ט-1959 לרבות נוהל לאיוש אותן משרות ותנאי עבודתם.

ג: משרות שאיושן נתון לשיקול דעתו של כל שר.

בנוסף לנוהלים החדשים יציע הצוות דרכים ואמצעים לשמירת אופיו ואיכותו המקצועיים של סגל הניהול הבכיר בשירות המדינה ולמניעת התערבות פוליטית בתפקידים אלה.

הצוות יסיים עבודתו בתוך שלושה חודשים ויגיש המלצותיו לאישור הממשלה.

מוגש ע"י ראש הממשלה
שר האוצר

דברי הסבר: (ניתן לצרף את המסמך של ד"ר דוד דרי).

לשר האוצר

לשר האוצר
ח"מ

חוק שירות המדינה (מינויים), תשי"ט-1959

הודעה בדבר תנאים למינוי למשרות מסוימות*

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 12 ו-23 לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959,¹ קבעה הממשלה למינוי אדם למשרת מנהל כללי או לאחת המשרות המפורטות בתוספת לחוק – למעט משרת שגריר, ציר וקונסול כללי – תנאים אלה:

1. ראש הממשלה ימנה את נציב השירות ושמונה אנשים שאינם עובדי המדינה שמתוכם תורכב ועדה שתחווה דעתה על מועמדים למשרת מנהל כללי או לאחת המשרות המפורטות בתוספת לחוק – למעט שגריר, ציר וקונסול כללי – (להלן – ועדת מינויים).

2. ועדת מינויים תהיה של שלושה, והם: נציב השירות שישמש יושב ראש, ושני חברים שיוזמנו על ידיו לכל מקרה לפי תור מתוך רשימת השמונה שתהיה לפי סדר אלף, בית של שם משפחתם.

3. הצעה למינוי אדם למשרת מנהל כללי או לאחת המשרות המפורטות בתוספת לחוק, למעט שגריר, ציר וקונסול כללי – תוגש לוועדת המינויים, על ידי השר הממונה על המשרד שבו מצויה המשרה הנדונה, לא פחות מעשרה ימים לפני מועד הדיון בממשלה ולממשלה בצירוף חוות דעת ועדת המינויים.

4. הוראות סעיף 3 יחולו על המשרות האמורות גם במקרים של מינוי בפועל או מינוי ממלא מקום, אם המינוי הוא לתקופה העולה על 3 חודשים.

ב' באלול תש"ך (25 באוגוסט 1960)

* פורסם ב"פ 790, תש"ך, עמ' 2086; תוקנו ב"פ 2392, תשל"ח, עמ' 536.
 1 ק"ת 279, תשי"ט, עמ' 86.

הודעה בדבר מינוי חברי ועדת המינויים*

לפי התנאים למשרות מסוימות וחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959

מודיעים בזה, כי בהתאם להודעת הממשלה בדבר תנאים למשרות מסוימות¹, מיניתי את האישים שמתוכם תורכב ועדת מינויים, כמשמעותה בהודעה האמורה, כלהלן:

נציב שירות המדינה, מאיר גבאי – יושב ראש	
✓ עמיר אברהמי	✓ רפי מולכו
✓ משה וגנר	✓ משה מנדלבוים
חיים בהן-מגורי	✓ יעקב ניצן
✓ זאב לב	✓ חיים קוברסקי.

כ"ד בכסלו תש"ן (22 בדצמבר 1989)

יצחק שמיר

ראש הממשלה

* פורסמה ב"פ 3732, תש"ן, עמ' 1370.
 1 י"פ התש"ך, עמ' 2086; התשל"ח, עמ' 536.

ראו
בתשי"ט

11.951

21. הממשלה רשאית על פי הצעת ועדת השירות ובהודעה שתפורסם ברשומות, לקבוע משרות וסוגים של משרות שעליהם לא תחול, בתנאים שנקבעו, חובת המכרז האמורה בסעיף 19, והסעיף 11 לא יחול על הצעת ועדת השירות; ועדת השירות רשאית, בין בדרך כלל ובין במקרה מסוים, להחיר, בתנאים שתקבע, או ללא תנאי, מינוי למשרה בלי שהוכרז עליה כאמור, אם המועמד עובר לשירות המדינה לפי חוק זה עקב אחת מאלה:

(1) העברת משרתו או יחידתו של המועמד ממוסד מוכר כמשמעותו בסעיף 61 לחוק שירות המדינה (גימלאות), תשי"ט-1955¹ — לשירות המדינה;

(2) העברת משרתו או יחידתו של המועמד מארגון ציבורי כמשמעותו בפרק החמישי לחוק שירות המדינה (גימלאות), תשי"ט-1955 — לשירות המדינה, אם על העברת המועמד חל הסכם כללי או מיוחד לפי סעיף 62א לאותו חוק;

(3) העברה ממשרה בשירות המדינה שחוק זה אינו חל עליו.

מסור מסכרו

22. לא תחול חובת מכרז לפי סעיף 19 על משרות שלהן מתקבל אדם באמצעות לסיכות שירות התעסוקה לפי חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959².

שירות התעסוקה

11.962

13.731

18.241

23. למשרה מן המשרות המפורטות בתוספת לחוק זה לא יתמנה אדם אלא באישור הממשלה ובתנאים שתקבע; אולם משנתפנתה משרה כאמור או נבצר מעובד המדינה שנתמנה כאמור, להשתמש בסמכותו או למלא את תפקידו משום שהוא נעדר או נטול יכולת מתמדת כל סיבה שהיא, רשאי השר, שעם משרדו נמנית המשרה, להטיל על עובד מדינה אחר את מילוי התפקיד הנדון לתקופה שלא תעלה על שלושה חדשים; הממשלה רשאית להוסיף על רשימת המשרות שבתוספת ולגרוע ממנה.

מינוי באישור
הממשלה

12.412

24. מועמד למשרה שהוכרז עליה כאמור בסעיף 19, חייב לעמוד בבחינות ובמבחנים להוכחת כשירותו וסגולותיו; נמצאו בבחינה כשירים למשרה, יתמנה לה הכשיר שבין הכשירים.

בחינות

25. ועדת השירות תקבע, לאחר התיועצות עם שרים הנוגעים בדבר או עם מי שהוסמך לכך על ידיה, את היקף הבחינות והמבחנים האמורים בסעיף 24, לכל המשרות לסוגיהן, ובמידה שלא קבעה כאמור, רשאית ועדת השירות לאצול מסמכותה זו לנציג השירות.

היקף
הבחינות

26. נציג השירות ימנה את הבוחנים בבחינות לפי סעיף 24 מתוך רשימה שאושרה מראש על ידי ועדת השירות, ויקבע את סדרי הבחינות והמבחנים במידה שלא נקבעו על ידי ועדת השירות; ובלבד שבין הבוחנים בכל בחינה יהיה לפחות נציג אחד של המשרד הנוגע בדבר.

ניהול בחינות

27. ועדת השירות רשאית לקבוע, לענין הכשרה או השכלה פלוגית, כי תעודות ממוסדות שהועדה תכיר בהם לענין זה וכן תעודות הכשרה או השכלה מסוג מסוים יפטרו, בתנאים שתקבע הועדה, את בעלי אותן התעודות מבחינות או ממבחנים, כולם או מקצתם.

תעודת השכלה
או הכשרה

28. ועדת השירות רשאית לקבוע, בדרך כלל או במקרה מסוים, בחינה ומבחן גם למועמד למשרה הפטורה מחובת המכרז לפי הסעיפים 21 ו-22, או שהופטרה מחובת המכרז לפי סעיף 37.

בחינות
מכרז

13.41

29. (א) לא יתמנה אדם עובד המדינה אלא לאחר שרופא שרופא ממשלתי כמשמעותו בפקודת בריאות העם, 1940³, או יעדה של רופאים, שמינה שר הבריאות או מי שהוסמך לכך על

כשר רפואי

* ר' פטור ממכרז בע' 18 ואילך, וכן ר' סעיף 5 לחוק החיילים המשוחררים (הוראת שעה), תשל"ד

— 1973 (ס"ח 724, תשל"ד, ע' 31).

** ר' התנאים בע' 15.

*** ר' הכללים בע' 25.

¹ ס"ח 188, תשי"ט, עמ' 135.

² ס"ח 270, תשי"ט, עמ' 32.

³ ע"ר 1940, ח"ב 1 ס"ב 1005, עמ' 101.

ראו גם סעיף 18 ואילך, וכן ר' סעיף 5 לחוק החיילים המשוחררים (הוראת שעה), תשל"ד
— 1973 (ס"ח 724, תשל"ד, ע' 31).
** ר' התנאים בע' 15.
*** ר' הכללים בע' 25.
1 ס"ח 188, תשי"ט, עמ' 135.
2 ס"ח 270, תשי"ט, עמ' 32.
3 ע"ר 1940, ח"ב 1 ס"ב 1005, עמ' 101.

התוספת*
(סעיף 23)

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. יועץ לממשלה | משרד ראש הממשלה |
| 2. מזכיר הממשלה | משרד ראש הממשלה |
| 3. פרקליט המדינה | משרד המשפטים |
| 4. משה ליועץ המשפטי לממשלה | משרד המשפטים |
| 5. מנהל מינהל הדלק | משרד האנרגיה והתשתיות |
| 6. החשב הכללי | משרד האוצר |
| 7. הממונה על התקציבים | משרד האוצר |
| 8. הממונה על הכנסות המדינה | משרד האוצר |
| 9. מנהל אגף המכס ומע"מ | משרד האוצר |
| 10. הממונה על שוק ההון והמימון | משרד האוצר |
| 11. הממונה על השכר | משרד האוצר |
| 12. נציג מס הכנסה ומס רכוש | משרד האוצר |
| 13. ציר כלכלי בארה"ב | משרד האוצר |
| 14. שגריר, ציר, קונסול כללי (ראשי נציגויות) | משרד החוץ |
| 15. מנהל הרשות לתכנון כלכלי | משרד הכלכלה והתכנון |
| 16. מנהל המועצה הלאומית למחקר ולפיתוח | משרד המדע והפיתוח |
| 17. מנהל הכלכלי של מפילות הברזל | משרד התחבורה |
| 18. מנהל אגף ספנות ונמלים | משרד התחבורה |
| 19. מנהל השירות לשמירת איכות הסביבה | משרד הפנים |
| 20. מנהל האגף לחינוך דתי | משרד החינוך והתרבות |
| 21. מנהל חנ"ש | משרד הביטחון |
| 22. המנהל הכללי של הוועדה לאנרגיה אטומית | משרד הביטחון |
| 23. מבקר מערכת הביטחון | משרד הביטחון |
| 24. מנהל הקריה למחקר גרעיני (קמ"ג) - נגב | משרד הביטחון |
| 25. מנהל הרשות לפיתוח אמצעי לחימה (רפא"ל) | משרד הביטחון |
| 26. מנהל המרכז למחקר גרעיני (ממ"ג) | |
| 27. ממונה על שירותי חינוך | משרד החינוך והתרבות |
| 28. ראש מינהל המחקר החקלאי | משרד החקלאות |
| 29. הציר הכלכלי בלונדון | משרד האוצר |
| 30. נציג הכבאות וההצלה | |

כל משרה שלגביה נקבע בחיקוק שנושאה יתמנה על-ידי הממשלה, כל עוד לא הועברה סמכות המינוי לאחד לפי כל דין

ראש־הממשלה
דוד בן-גוריון

נשיא המדינה
יצחק בן-צבי

הוֹדָפָה בִּי"ס 3584: הַתְּשִׁיבָה עַל: 178: תְּקִיעָה בִּי"ס 3766: הַתְּשִׁיבָה עַל: 786: תְּקִיעָה בִּי"ס 3825: הַתְּשִׁיבָה עַל: 1814: תְּקִיעָה בִּי"ס 3993: הַתְּשִׁיבָה עַל: 3412: תְּקִיעָה בִּי"ס 4011: הַתְּשִׁיבָה עַל: 3376: תְּקִיעָה בִּי"ס 4019: הַתְּשִׁיבָה עַל: 3696:

נשיא
ישראל

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	גילן בלא - משורר / חתן	התאריך:	94 / 3 / 13
מאת:	ישראל עוז	תיק מס':	
הנדון:			

מצוק בלוצה מ'חזק.

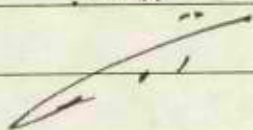
סימוכין:

שר המלחמה גילן בלא ונכון לטעם

מצוק בלוצה מ'חזק אנליז' גנרל'ה אסתר

גליל.

נעזר.



the first - 4.000 m. - 10.000 m.

and the

very low

at the 10.000 m. - 10.000 m.

very low - 10.000 m. - 10.000 m.

and

very low

very low

23/02/94

ישראל

המטה הכללי
ישראל
(השם המדויק סמכה)
אל (השם)
האג

אל: שר האוצר

הנדון: מענק ביגוד מיוחד

לשכת שר האוצר	7 2 פבר' 1994
מס' מסמך:	94-19851
אל:	מאת:
רמשימה:	
תאריך יעד:	
העתיקים:	

1. נציגי המדינה במשלחות המו"מ לשיחות השלום הבאים מצה"ל, שב"כ, משטרת ישראל והמנהל האזרחי זכאים למענק ביגוד מיוחד עקב צרכי הביגוד המיוחדים הנדרשים לצורך השתתפות בשיחות.
2. אין הצדקה להפלות בין נציגי המדינה הבאים מהגופים שלעיל לבין שאר נציגי המדינה.
3. לאור האמור לעיל מבקש כי תאשר מענק ביגוד מיוחד, לכלל נציגי המדינה, על פי הכללים הנהוגים בגופים הנ"ל.

ב ב ר כ ה,

אילן פלטר

הוספת משרת ממונה על מחוז לרשימת המשרות שבתוספת לסעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים)

הצעה להחלטה

אשר
למקום
לשירות המדינה
לחוק

מחליטים

מינוי ממונה על מחוז יהא לפי סעיף 23 "לחוק שירות המדינה (מינויים) ה'תשי"ט 1959"

דברי הסבר

בהתאם לסעיף 23 לחק שירות המדינה (מינויים), הממשלה מחליטה אלה משרות ימולאו בדרך של החלטת ממשלה, וזאת לאחר קבלת חו"ד מועדת המינויים שע"י נציבות שרות המדינה.

משום מה נשמטה משרת הממונה על המחוז מרשימת המשרות הפטורות ממכרז, אשר פורסמה בילקוט פרסומים 3589, כ' בחשון ה'תשמ"ט 31.10.88.

תפקיד הממונה על המחוז במשרד הפנים, הינו תפקיד יחודי, שכן הוא מגשר בין הממשלה לרשויות המקומיות ואף מתאם - עפ"י החלטת הממשלה - את פעולות הממשלה במחוז.

מצ"ב סקירה ממצה על תפקידו של הממונה על המחוז.

מוגש על ידי שר הפנים

י' באלול התשנ"ב
8 בספטמבר 1992

נספח 6כל

ההצעה נשלחה על פי סעיף 5 בתקנון לעבודת הממשלה אל שר האוצר.

הממונה על המחוז

א. מ ב ו א

הממונה על המחוז הוא עובד בכיר של נושרד הפנים אך מעמדו וסמכויותיו אינם ענינו הבלעדי שכן תפקיד זה הוא חוליה במערכת הממשל בישראל: הן מההיבט של מערכת היחסים בין השלטון המקומי והשלטון המרכזי והן מההיבט של השלטון המרכזי בינו לבין עצמו:

יש הטוענים שמשרה זו היא תפקיד ששרד מתקופת השלטון הקולוניאלי של המנדט. על כן יש לעשות הכל כדי לבטלו או לפחות להמעיט במעמדו ובסמכויותיו. לאמיתו של דבר, ה-DISTRICT COMMISSINER במושגו המנדטורי, דהיינו, שכל הממשל המחוזי על זרועותיו השונות כפוף לו, נתבטל עם הקמתה של מדינת ישראל. אמנם, נותרו בידי סמכויות שונות שהיו אמורים להיות בתחום תפקידיהם של משרדי ממשלה שונים, אך גם זה נא על תיקונו בחוק העברת סמכויות (הממוניז) על המחוזות וקציני (המחוז), תשכ"ד-1964:

הממונה על המחוז דהיום, הוא יציר כפיה של מדינת ישראל. מעשה החקיקה של הכנסת, הפסיקה של ביהמ"ש וחיי המעשה הם שעיצבו את התפקיד וקבעו את צביונו.

ב. מקומו של "הממונה על המחוז" במערכת הממשל

1. הממונה על המחוז הוא דרג הביניים במערכת השלטון במדינת ישראל. מן העבר האחד השלטון המקומי ומן העבר השני השלטון המרכזי, הדרג המחוזי, אינו מצטמצם לממונה על המחוז בלבד אלא בסך כל משרדי הממשלה המחוזיים; אך נושא תפקיד זה נחשב "כראשון בין שוים" ביניהם. בהקשר זה אפשר להגדיר את תפקידיו בארבע מישורים עיקריים כדלהלן:

- א. נציג הממשל המרכזי כלפי השלטון המקומי.
- ב. מייצג הממשל המקומי כלפי השלטון המרכזי.
- ג. מתאם בין משרדי הממשלה המחוזיים.
- ד. מתאם בין הרשויות המקומיות ומשרדי ממשלה ומברר סכסוכים ביניהם.

2. הועדה הממלכתית לעניני השלטון המקומי (ועדת זנבר) שהגישה את הדו"ח שלה בשנת 1981 לממשלה, המליצה, בין יתר המלצותיה, על הקמת מועצה מחוזית בה ישותפו הרשומ"ק בראשותו של הממונה על המחוז. תפקידה של מועצה זו הוא תיאום ודיון בבעיות האזור וגייבוס ועיונות לשיתוף פעולה של הרשויות המקומיות באזור כולן או חלקן.

כמו כן, "יימסר במועצה דיווח על הקצאות אזוריות של משרדי הממשלה ועל תכניות הפעולה שלהם באזור" (דו"ח ועדת זנבר עמ' 114). המלצה זו אושרה ע"י ועדת השרים לענייני תכנון כלכלי, תיאום ומינהל ביום 31.8.83 (החלטה ת"כ/16) והחלטתה אושרה ע"י הממשלה. עפ"י ההחלטה שונה הרכב המועצה ונכללו בה גם נציגי המשרדים הממשלתיים המחוזיים. להלן נוסח ההחלטה:

"בכל מחוז תוקם מועצה מחוזית כדי לחזק את שיתוף הפעולה האזורי. המועצה תהיה מסגרת קבועה של נציגי כל הרשויות המקומיות שבמחוז ושל הפורום של משרדי הממשלה. המועצה תתכנס 3-4 פעמים בשנה ותדון בנושאים אזוריים כגון: תכנון, תחבורה, בריאות, איכות הסביבה, מערכות מים, ביוב וניקוז, חנוך מקצועי ומיוחד ובכל נושא אחר הדורש שיתוף פעולה. יו"ר המועצה יהיה הממונה על המחוז. כמו-כן ימסר במועצה דיווח על הקצאות אזוריות של משרדי הממשלה ועל תכניות הפעולה שלהם באזור.

ועדת השרים לא הסתפקה בכך, אלא החליטה על הקמת פורום נוסף של משרדי הממשלה המחוזיים בלבד. אף זאת לצרכי תיאום וזהו לשון ההחלטה:

"לכל מחוז יוקם פורום של מנהלי משרדי ממשלה במחוז בראשותו של הממונה על המחוז, הפורום ידון באורח תקופתי, בנושאי תיאום של תכניות העבודה השנתיות של המשרדים במחוז, הכוונה של תכניות פיתוח, שיקום וכל נושא שנועד להבטיח יתר שילוב בפעולות הממשלה".

3. הממונה, כאמור בסעיף ד' לעיל, מברר סכסוכים בין הרשומ"ק לבין משרדי הממשלה. האסמכתא לכך מצויה בהנחיות היוה"מ לממשלה הנחיה מס' 60.105 מיום 1.4.1969, עפ"י הנחיות אלה אין רשות מקומית או רשות מרשויות המדינה רשאים להגיש תביעה משפטית אחת כנגד רעותה לפני שהענין יבורר ע"י הממונה על המחוז.

כאן המקום לציין, שהממונה משמש גם כבורר או כממנה של בוררים בסכסוכים בין רשויות מקומיות לבין קבלנים, ספקים וכיו"ב. אין סמכות זו מעוגנת בדיון כל-שהוא. אך מקובל הוא בחוזים הנחתמים בין רשויות מקומיות והבאים עמה בקשרים חוזיים לאספקת טובין או לביצוע עבודה.

ג. סמכויות הממונה על המחוז

שני סוגים של סמכויות יש בידי הממונה על המחוז. הסוג האחד, סמכויות המוקנות לו ישירות ע"י המחוקק. הסוג השני, סמכויות שהוענקו לשר הפנים והוא האצילן לממונה על המחוז.

להלן רשימת החיקוקים על פיהם הוענקו סמכויות;

- פק' העיריות, 1943 והתקנות על פיה.
- פק' המועצות המקומיות (נוסח חדש).
- צו המועצות המקומיות (א') התשי"א - 1950.
- צו המועצות המקומיות (ב') התשי"ג - 1953.

- ג. מנוי יו"ר ועד קרואה או ממונה וכן סגן יו"ר (סעיפים 41, 40 לפקודה),
 וכן לקבוע תקופת כהונתה של ועדה כזו (ס' 39).
 ד. הממונה ראשי להחיל על מועצה את פק' העיריות (אספקת מים) 1936.
 ה. ראשי הממונה לדרוש מהמועצה העסקת עובדים בכירים: מזכיר, גזבר ומהנדס (ס' 139 לצו א').

3. חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

- א. הממונה על המחוז הוא יו"ר הועדה המחוזית (ס' 7 א') בתוקף החוק (ולא כנציג של שר).
 ב. הממונה על המחוז ממנה נציגיו לחברי ועדות מקומיות מרחביות (ס' 19).
 ג. מכהן כיו"ר ועדה מקומית-מחוזית לכל השטחים במחוז שאינם כלולים במרחבי תכנון מקומיים.
 ד. מכהן, עפ"י מנוי שר הפנים, כיו"ר הועדה למתקנים בטחוניים.
 ה. מורה לרשם המקרקעין לרשום "חלוקה חדשה" (פרצלציה) (ס' 125), וכן מאשר חלוקות (פרצלציות) (ס' 141).
 ו. מורה ליו"ר ועדות מקומיות להוציא צוי הריסה ובמידת הצורך מוציא הוא את הצוים (ס' 238) וכן ביצוע צוי הריסה (ס' 242 (2)).
 ז. הוצאת צוי הפסקת עבודה מינהליים (ס' 224).

4. חוק רשוי עסקים תשכ"ח - 1968

- הממונה הוא רשות רשוי בשטחים שמחוץ לתחום הרשות המקומית (סעיף 5 (א) (2) - בהאצלה).
 סמכות להתרות בעסקים המתנהלים ללא רשיון בכל מקום שהוא (סעיף 14).
 הוצאת צו הפסקה מינהלי לעסק טעון רשוי (סעיף 10).
 מתן הוראות למשטרה על ביצוע הצו (סעיף 24).
 סמכות כניסה לחצרים (סעיף 28).

5. פק' העתונות

- הוצאת רשיונות לעתונים (סעיף 4).
 סמכות לבטל רשיון בתנאים המפורטים בסעיף 6.
 הפסקת פרסום של עתונים ועבודתו של בית הדפוס המדפיס את העתון (סעיף 19 - בהאצלה).
 הוצאת רשיון לבתי דפוס (סעיף 30).

6. פק' מסי ממשלה ומסי עיריה (פטורין)

- לממונה על המחוז הסמכות לקבוע אם מוסד או עדה הם מוסד דתי או עדה-דתית או אם אגודה מסוימת היא אגודת צדקה או אם מוסד מסוים הוא מוסד חינוך לצרכי קביעת הפטור מארנונות (סעיף 15, 14 (א)).

13. פק' העיריות (אספקת מים) 1936

14. חוק הבטיחות במקומות ציבוריים תשכ"ג - 1963

עפ"י החוק, קיום עצרות עם בנסיבות הקבועות בחוק דורשות אישורו של הממונה על המחוז.

15. חוקי עליה ומרשם

לממונה הוענקו סמכויות שונות במסגרת חוקי המרשם כגון:
חוק השמות, חוק הכניסה לישראל, חוק השבות ועוד.

16. חוק כלי ירייה

המדובר ברישוי כלי יריה, הטיפול בכל הנושא נעשה באמצעות עובדי המחוז.

ד. מהותן של סמכויות הממונה על המחוז

1. מעמדו של הממונה על המחוז בהפעילו חלק ניכר מן הסמכויות הכלולות בסקירה לעיל, הוא מעמד של "רשות מוסמכת".
אחד המאפיינים העיקריים של "רשות מוסמכת" הוא שיקול הדעת העצמאי והבלתי תלוי של נושא הסמכות. יש המשווים אי תלות זו כמקבילה לאי תלות השופטים: "הכללים הנדרשים (מן הרשות המוסמכת) מקבילים לכללים הנוגעים לענין אי תלות השופטים. אי תלות השופטים מובטחת בחוק מה שאין כן לגבי רשויות מוסמכות; אך במשך הזמן קבעה הפסיקה כללים לגבי אי תלות זו" (נ. גרבולסקי "מתן הוראות לרשות מוסמכת" עיוני משפט (תשל"א) עמוד 181).

2. ישנם מקרים בהם לשר הפנים ולממונה סמכות מקבילה. תופעה זו אופיינית במיוחד לפקודת המועצות המקומיות (נוסח חדש) לבין צו המועצות המקומיות (א), התשי"א - 1950, שהותקן על פיו. למשל, סעיף 10 לפקודה מתנה מכירת מקרקעין ע"י הרשות המקומית באישור של הממונה על המחוז ואילו סעיף 190 א (א) לצו מתנה אותה פעולה באישורו של שר הפנים.
התופעה של הענקת סמכות מקבילה לשר ולממונה היא, למיטב ידיעתי, יחודית. למקרים כגון אלה התייחס השופט ברק בשנת 1986 בבג"ץ 547/84 עוף העמק, אגודה חקלאית שיתופית רשומה נגד המועצה המקומית רמת ישי, פד"י מ' 1 עמוד 134: "האם סמכותו של הממונה הושעתה, או האם היא קיימת בצד סמכותו של שר הפנים? לדעתי, אין לנו ענין בהשעיה - מושגיות המעוררת בהקשר שלפנינו בעיות קשות - אלא ענין לנו במבנה דו קומתי, המכיר בקיומן של שתי סמכויות - זו של הממונה וזו של השר - הקיימות זו לצד זו.

מבנה זה נראה בעיני טבעי, ואין בו כל דבר תמוה. טבעי הוא, כי בטרם ייתן הגוף הפוליטי (כיום שר הפנים, במקורו הנציב העליון) את אשורו, הוא יבקש לקבל את עמדתו של הגוף המקצועי (הממונה).

אם עמדתו של הגוף המקצועי היא שלילית, אין תוקף להעלאת המס. במקרה זה, רשאי השר ליטול את סמכותו של הממונה (סעיף 32 לחוק יסוד הממשלה וכן בג"ץ 40/58). נטילה זו נתונה לביקורת שיפוטית, פוליטית וציבורית. אין לומר. איפא, כי הסמכות המקצועית מיותרת היא, ושמן הדין לראותה כמושעת. ההסדר המשפטי מכיר בשתי סמכויות נפרדות, זו מעל זו, כאשר בצד אישורו של שר הפנים נדרש גם אישורו של הממונה. ניתן לתאר איפא, מצב דברים, שבו הממונה מסרב לאשר ארנונה, ואילו שר הפנים מאשר אותה. במצב דברים זה על שר הפנים לשכנע את הממונה לחזור בו מדעתו. אם הממונה מסרב להשתכנע, אין מנוס לשר מליטול כדין את סמכות הממונה או למנות כדין ממונה אחר, הסבור כמוהו. יהא ענין זה כאשר יהא, מבחינת המבנה הארגוני - משפטי, נראה לי, כי סמכותו של הממונה לחוד וסמכותו של השר לחוד, ואין סמכותו של השר (עפ"י הצו המקורי) מבטלת או משעה את סמכותו של הממונה (עפ"י הפקודה)."

ח. פעילויות מינהליות וציבוריות של הממונה על המחוז

1. הממונה, מנהל יחידה מחוזית עצמאית המתפקדת בכל תחומי פעילותו של משרד הפנים, תכנון, שלטון מקומי, מרשם האוכלוסין, רישוי עסקים רישוי כלי יריה, רישוי עתונים ובתי דפוס ועוד.
 2. הממונה יו"ר או חבר בועדות משרדיות ובין משרדיות בנושאים שונים ומגוונים.
 3. מעורבותו של הממונה בתחומי בטחון רבה במישורים שונים. מערב להיותו "רשות מוסמכת" לתפיסת מקרקעין לשע"ח, כנזכר לעיל, מכהן כיו"ר ועדות מל"ח או פס"ח מחוזיות; הוא מכהן כיו"ר הועדה למתקנים בטחוניים שתפקידה לתת היתרי בנייה לכל מתקני צה"ל.
 4. הממונה על המחוז מקיים מגע עם ראשי עדות דתיות במחוז ונציגיהן האים מחו"ל. מארח שגרירים וקונסולים המתארחים במחוז ומלווה יציאתם מן הארץ.
 5. הממונה מקיים מגע עם שרתי הבטחון הכללי בכל הנושאים הדורשים זאת.
 6. הממונה מייצג את הממשלה בטקסים רשמיים הנערכים במחוז, ומשתתף יחד עם ראשי הרשויות המקומיות באירוח נושאי תפקידים רמי מעלה הבאים לביקורים במחוז כגון: נשיא המדינה, יו"ר הכנסת, שרי ממשלה ועוד.
 7. הממונה מופיע בועדות שונות של הכנסת בנושאים הנוגעים למחוז. מקיים קשר באישור, עם כלי התקשורת האלקטרונית והכתובה.
 8. הממונה מקיים מגעים עם ראשי הרשויות וחברי מועצות הרשויות המקומיות, הן כמדריך מכוון ומייעץ והן בפיקוח על פעילותם.
- לסיכום, עדיין אין סקירה זו ממצה עד תום את היקף התפקידים, האחריות והסמכות, אך היא מדברת בעד עצמה.

ירושלים, י"ח בסיון התשנ"ד
28 במאי 1994
1504-ש-1

לכבוד
מר עמרם קלעג'י
מנכ"ל משרד הפנים

שלום רב,

הנדון: הגברת קצב עבודת הוועדות המחוזיות והשלכותיה

כללי

במסגרת הדיונים על תכנית הדיור, צוינה עבודת הוועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה כגורם מעכב במתן האישורים. הועלתה הצעה להגביר קצב עבודת הוועדות, ודרישה לתוספת כח אדם למחוזות משרד הפנים ולמשרדי הממשלה המיוצגים בוועדות. מסמך זה ירכז דרישות לתוספות כח אדם למשרדים.

תיאור מצב קיים

בכל מחוז קיימות מספר ועדות, הדנות בתחומים שונים והמתכנסות בתדירות שונה. במחוז תל אביב לדוגמא, 6 ועדות:-

א. מליאה - מתכנסת פעם עד פעמיים בחודש.

ב. ול"ל - מתכנסת פעם עד פעמיים בחודש.

ג. משנה א' - מתכנסת אחת לשבוע.

ד. משנה ב' - מתכנסת אחת לשבוע.

ה. משנה ג' - מתכנסת אחת לשבוע.