

60

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד רווא

שיכון

21/2/1993-31/5/1994

מס' תיק מקורי 23155/5

י"ץ כלכלי אילן פלאטו - שיכון
גל-23155/5
R00049kh
2-112-3-7-6
תאריך הדפסה: 03/01/2021

מחלקה היועץ הכלכלי-פאנל

MINISTRY OF THE INTERIOR
THE DIRECTOR GENERAL

תחל



מדינת ישראל
STATE OF ISRAEL

משרד הפנים
המנהל הכללי

מחליטים:

1. להגדיל את מספר הישיבות של הוועדות המחוזיות וועדות המשנה.
2. להייב את נציגי המשרדים להשתתף בכל הישיבות של הוועדות וועדות המשנה.
3. לאשר עקרונית את דרישות משרד הפנים ומשרדי הממשלה אשר מיוצגים בוועדות המחוזיות ולהקצות את המשאבים הראויים לביצוע המטלות הנ"ל.
4. הוועדות המחוזיות תקימנה דיון בכל תכנית תוך חודש ימים מיום קבלתה (עם תום תקופת צמצום הפיגורים).

דברי הסבר:

ההצעה באה להגביר את כמות ישיבות הוועדות המחוזיות וועדות המשנה ב-144% וכן להגביר את קצב הטיפול בתיקים (תכניות, ערערים והתנגדויות) ב-240%, וזאת כדי לצמצם את הפיגורים הקיימים כיום בוועדות התכנון למיניהן.

הוועדות המחוזיות תדבקנה את הפיגור תוך 6-12 חודשים ממועד יישום ההחלטה במלואה.

פרוט ההערכות המחודשת בלשכות התכנון המחוזיות מופיע בנספח א'.

פרוט הפיגורים והתכנית לצמצום מופיע בנספח ב'.

פרוט המשאבים הנדרשים למשרד הפנים ולמשרדים האחרים מופיע בנספח ג'.

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

בס"ד, כ"א בסיון ה'תשנ"ד
31 במאי 1994

פלמ"ח

ההערכות הנדרשת לצמצום הפיגורים שבעבודת לשכות
התכנון המחוזיות של משרד הפנים

1. מטרת ההערכות הארגונית המחודשת של לשכות התכנון המחוזיות הינה, בראש ובראשונה צמצום הפיגורים המצטברים בעבודת הוועדות בתחומי הפעילות השונים.
2. הערכות זו קשורה בהגדלת מספר הוועדות הפועלות בכל לשכה והגדלת תדירות כינוסן של הוועדות.
3. במסגרת גידול זה ינתן המענה לצמצום הפיגורים המצטברים בתיקי תכנון, ערערים והתנגדויות וכן בהכנת הפרוטוקולים בפרק זמן סביר.
4. נספח א' למסמך זה, מציג את ההערכות הנדרשת מבחינת הוועדות ותדירות כינוסן.
5. נספח ב' למסמך זה מציג את ההערכות הנדרשת מבחינת צמצום הפיגורים שבטיפול בתיקי תכניות, ערערים והתנגדויות.
6. נספח ג' למסמך זה מציג את הצרכים התקציביים הנדרשים להערכות החדשה.
7. מהנתונים הנ"ל עולה כי ההערכות הארגונית הנדרשת משלבת שיפורים והתיעלות בתהליכי העבודה, התורמים גם הם לצמצום הפערים שבעבודת הוועדות.
8. להלן טבלה המסכמת את נתוני ההערכות בתחומי הוועדות והתוכניות בלשכות התכנון המחוזיות.

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

מספר התוכניות המטופלות בועדות בממוצע חודשי		מספר כינוסי הועדות בממוצע חודשי		מחוז
מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	
222	66	20.5	7.5	מרכז
65	41	23.5	23.5	ת"א
300	120	13	7	צפון
40	24	12	6-7	חיפה
70	40	14.5	10.5	דרום
-	-	11.5	11.5	ירושלים
697	291	95	66	סיכום
240%		144%		השינוי

נספח א' - ריכוז צרכים בוועדות נוספות ובהגדלת תדירות כינוסן.

נספח ב' - צמצום הפיגורים בעבודת לשכות התכנון המחוזיות בטיפול בתיקים.

נספח ג' - הצרכים התקציביים הנדרשים להערכות החדשה.

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

נספח א'

הערכות מחודשת בלשכות התכנון המחוזיות
ריכוז צרכים בוועדות נוספות ובהגדלת תדירותן

מחוז הדרום

ועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית (א)	1 לחודש	1 לחודש
מליאת הוועדה המחוזית (ב)	-	1 לחודש
וועדה לבניה למגורים (ול"ל)	2 לחודש	2 לחודש
ועדת משנה נפתית (א)	1 לחודש	1 לחודש
ועדת משנה נפתית (ב)	-	1 לחודש
ועדת משנה נפתית (ג)	1 לחודש	1 לחודש
ועדת משנה נפתית (ד)	-	1 לחודש
ועדת משנה סטטוטורית (א)	1 לחודש	1 לחודש
ועדת משנה סטטוטורית (ב)	-	1 לחודש
התנגדויות	2 לחודש	2 לחודש
רשות רישוי מחוזית	1 לחודש	1 לחודש
תכנון ביוב	1/2 לחודש	1/2 לחודש
מתקנים בטחוניים	1 לחודש	1 לחודש
זכיון ים המלח	לפי הצורך	לפי צורך
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	10 1/2 לחודש	14 1/2 לחודש

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

מחוז המרכז

הוועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית	1 לחודש	1-2 לחודש
וועדה לבניה למגורים (ול"ל)	2 לחודש	3 לחודש
התנגדויות	1 לחודש	2 לחודש
התנגדויות ב' (חדשה)	-	6 לחודש
מפורטות - נקודתיות	1 לחודש	3 לחודש
מפורטות - כפרי ומגזר ערבי	1 לחודש	2 לחודש
ערערים	1 לחודש	2 לחודש
פיצויים	1/2 לחודש	1 לחודש
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	7 1/2 לחודש	20 1/2 לחודש

מחוז ירושלים

הוועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית	1-2 לחודש	1-2 לחודש
משנה נקודתית	2 לחודש	2 לחודש
משנה להתנגדויות	2 לחודש	2 לחודש
היתרים וערערים	2 לחודש	2 לחודש
ועדה לבניה ומגורים (ול"ל)	4 לחודש	4 לחודש
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	11 1/2 לחודש	11 1/2 לחודש

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

מחוז תל אביב

תדירות כינוס בהערכות החדשה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	הוועדה
1-2 לחודש	1-2 לחודש	מליאת הוועדה המחוזית
2 לחודש	2 לחודש	וועדה לבניה למגורים (ול"ל)
4 לחודש	4 לחודש	ועדת משנה א'
4 לחודש	4 לחודש	ועדת משנה ב'
4 לחודש	4 לחודש	ועדת משנה ג'
8 לחודש	8 לחודש	ועדת משנה ד'
23 1/2 לחודש	23 1/2 לחודש	סה"כ כינוסי וועדות בחודש

מחוז חיפה

תדירות כינוס בהערכות החדשה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	הוועדה
2 לחודש	1 ל-3 שבועות	מליאת הוועדה המחוזית
2 לחודש	2 לחודש	ועדה לבניה ומגורים (ול"ל)
2 לחודש	1 ל-3 שבועות	כניות, בקשות וחלוקות
2 לחודש	1 ל-3 שבועות	ערערים והתנגדויות (א)
2 לחודש	-	ערערים והתנגדויות (ב)
2 לחודש	1 לחודש	תוכניות, בקשות, חלוקות וערערים
לפי הצורך	לפי הצורך	תשתיות
לפי הצורך	לפי הצורך	שילוט
12 לחודש	6-7 לחודש	סה"כ כינוסי וועדות בחודש

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

מחוז הצפון

הוועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית	1 לחודש	1 לחודש
תוכניות מפורטות ותחנות תדלוק	1 לחודש	1 לחודש
תוכניות מתאר ושינוי מתאר (א)	1 לחודש	1 לחודש
תוכניות מתאר ושינוי מתאר (ב)	-	1 לחודש
ערערים והמלצות	1 לחודש	3 לחודש
תנגדויות א'	1 לחודש	1 לחודש
התנגדויות ב'	-	1 לחודש
התנגדויות ג'	-	1 לחודש
נוף הגליל	1 לחודש	1 לחודש
ועדה לבניה למגורים (ול"ל)	1 לחודש	1 לחודש
תוכניות ביוב	-	1 לחודש
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	7 לחודש	13 לחודש

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל האוכלוסיות

בס"ד, כ"א בסיון ה'תשנ"ד
31 במאי 1994

למחל

נספח ב'ההערכות הנדרשת לצמצום הפיגורים שבעבודת לשכות התכנון
המחוזיות של משרד הפנים

1. מטרת מסמך זה להציג את הפיגורים המצטברים כיום בעבודת לשכות התכנון המחוזיות, את קצב "הכניסה" של תיקים חדשים ואת קצב הטיפול בתיקי תוכניות.

2. כן יציג המסמך את הפיגורים הצפויים בסוף שנת 1994, במידה ולא יחול שינוי בהערכות הלשכות ואת ההערכות הנדרשת לסגירת הפיגורים עד סוף השנה הנוכחית.

3. מחוז הצפון

א. המצב הקיים:

(1) תיקי תוכניות:

פיגור מצטבר בטיפול בתיקי תוכניות: 550 תוכניות.
קצב פתיחה ממוצע של תיקי תוכניות: 210 לחודש.
קצב סגירה ממוצע של תיקי תוכניות: 120 לחודש.

(2) פרוטוקולים:

פיגור מצטבר בעריכת פרוטוקולים: 12 פרוטוקולים.
קצב ממוצע של התווספות פרוטוקולים: 8 לחודש.
קצב ממוצע של הכנת פרוטוקולים: 6 לחודש.

ב. הפיגור הצפוי בסוף 1994 במידה ולא תתבצע ההערכות מחדש:

- (1) הצטברות של 9 חודשי פיגור בתיקי תוכניות.
- (2) הצטברות של 4 חודשי פיגור בעריכת פרוטוקולים.

ג. ההערכות הנדרשת לצמצום הפיגורים עד לסוף שנת 1994:

- (1) הגדלת כושר הטיפול ל-300 תיקי תוכניות בחודש (תוספת של 150%).
- (2) הגדלת כושר עריכת הפרוטוקולים ל-10 בחודש (תוספת של 67%).

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

מחוז הדרום

.4

א. המצב הקיים:

(1) תוכניות:

פיגור מצטבר בטיפול בתוכניות: 130 תכניות.
קצב פתיחה ממוצע של תיקי תוכניות: 50 לחודש.
קצב סגירה ממוצע של תיקי תוכניות: 40 לחודש.

(2) בערערים והתנגדויות - אין פיגור.

(3) פרוטוקולים:

פיגור מצטבר בעריכת פרוטוקולים: 20 פרוטוקולים.
קצב ממוצע של התוספות פרוטוקולים: 10 בחודש.
קצב ממוצע של הענת הפרוטוקולים: 8 בחודש.

ב. הפיגור הצפוי בסוף שנת 1994 במידה ולא תתבצע ההערכות מחדש:

- (1) הצטברות של 5 חודשי פיגור בתוכניות.
- (2) הצטברות של 4 חודשי פיגור בהכנת פרוטוקולים.

ג. ההערכות הנדרשת לצמצום הפיגורים עד לסוף שנת 1994:

- (1) הגדלת כושר הטיפול ל- 70 תוכניות בחודש (תוספת של 75%).
- (2) הגדלת כושר עריכת הפרוטוקולים ל- 13 בחודש (תוספת של 65%).

.5 מחוז ירושלים

במחוז ירושלים לא קיימים פיגורים מעבר לחודש השוטף.

.6 מחוז חיפה

א. המצב הקיים:

(1) תוכניות:

פיגור מצטבר בטיפול בתוכניות: 73 תכניות.
קצב פתיחה ממוצע של תיקי תוכניות: 12 לחודש.
קצב סגירה ממוצע של תיקי תוכניות: 25 לחודש.

(2) ערערים והתנגדויות:

פיגור מצטבר בטיפול בערערים והתנגדויות: 100 תכניות.
קצב פתיחה ממוצע של תיקי ערערים והתנגדויות: 22 לחודש.
קצב סגירה ממוצע של תיקי ערערים והתנגדויות: 24 לחודש.

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

3. פרוטוקולים:

אין פיגור בעריכת הפרוטוקולים, הפרוטוקולים מופצים במהלך החודש השוטף.

ב. הפיגור הצפוי בסוף שנת 1994:

הצטברות של 88 תיקי ערערים והתנגדויות, השקולים כנגד 2/3 חודשי פיגור (הפיגור מצטמצם אך עדיין גדול).

ג. ההערכות הנדרשת לצמצום הפיגורים עד לסוף שנת 1994:

הגדלת כושר הטיפול בערערים והתנגדויות ל- 40 בחודש (תוספת של כ- 60%).

7. מחוז מרכז.

א. המצב הקיים:

1. תוכניות:

פיגור מצטבר בטיפול בתיקי תוכניות: 315 תכניות.
קצב פתיחה ממוצע של תיקי תוכניות: 111 לחודש.
קצב סגירה ממוצע של תיקי תוכניות: 44 לחודש.

2. ערערים והתנגדויות (נתוני 4/94):

הפיגור המצטבר בפתיחת תיקי ערערים והתנגדויות: 209 לחודש.
קצב הפתיחה הממוצע לתיקי ערערים והתנגדויות: 21 לחודש.
קצב הסגירה הממוצע לתיקי ערערים והתנגדויות: 22 לחודש.

3. פרוטוקולים:

הפיגור המצטבר בעריכת פרוטוקולים הינו במליאה בלבד ומישכו 3 חודשים.

ב. הפיגור הצפוי בסוף שנת 1994 במידה ולא תתבצע הערכות מחדש:

- (1) הצטברות של 16 חודשי פיגור בתוכניות.
- (2) הצטברות של 10 חודשי פיגור בערערים והתנגדויות.
- (3) הצטברות של 3 חודשי פיגור בעריכת פרוטוקולים של המליאה.

ג. ההערכות הנדרשת לצמצום הפיגורים עד לסוף שנת 1994:

1. הגדלת כושר הטיפול ל- 165 תוכניות בחודש (תוספת 270%).
2. הגדלת כושר הטיפול בערערים והתנגדויות ל- 57 בחודש (תוספת של 160%).

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

מחוז תל אביב

.8

א. המצב הקיים:

1. תוכניות:

פיגור מצטבר בטיפול בתיקי תוכניות: 70 תכניות.
קצב פתיחה ממוצע של תיקי תוכניות: 15 לחודש.
קצב סגירה ממוצע של תיקי תוכניות: 12 לחודש.

2. ערערים והתנגדויות:

הפיגור המצטבר בפתיחת תיקי ערערים והתנגדויות: 120 תכניות.

קצב הפתיחה הממוצע לתיקי ערערים והתנגדויות: 18 לחודש.
קצב הסגירה הממוצע לתיקי ערערים והתנגדויות: 29 לחודש.

3. פרוטוקולים:

פיגור מצטבר בעריכת פרוטוקולים: 7 פרוטוקולים.
קצב ממוצע של התווספות פרוטוקולים: 14 לחודש.
קצב ממוצע של הכנת פרוטוקולים: 7 לחודש.

ב. הפיגור הצפוי בסוף שנת 1994 במידה ולא תתבצע הערכות מחדש:

- (1) הצטברות של 7 חודשי פיגור בתוכניות.
- (2) הצטברות של 7 חודשי פיגור בעריכת פרוטוקולים.
- (3) הצטברות של 2 חודשי פיגור בתיקי התנגדויות וערערים.

ג. ההערכות הנדרשת לצמצום הפיגורים עד לסוף שנת 1994:

1. הגדלת כושר הטיפול ל- 27 תיקי תוכניות בחודש (תוספת של 125%).
2. הגדלת כושר הטיפול ל- 38 תיקי ערערים והתנגדויות בחודש (תוספת של 30%).
3. הגדלת כושר עריכת הפרוטוקולים ל- 15 בחודש (תוספת של 115%).

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

האג

נספח ג'

ההערכות הארגונית
בלשכות התכנון המחוזיות של משרד הפנים

1. הגידול המשמעותי שחל בשנים האחרות בתחומי הבניה לדיור, לתעשייה, למסחר, לתיירות ולצרכים אחרים הביא לגידול בביקוש לשרותי לשכות התכנון המחוזיות ומינהל התכנון של משרד הפנים.
 2. כתוצאה מהאמור לעיל הצטברו פיגורים בתחומי פעילות רבים של הלשכות המחוזיות.
 3. על מנת לצמצם פיגורים אלו ולעמוד בביקוש ההולך וגובר של שרותי התכנון, נדרשות הלשכות לשינוי בהערכותן, תוך שיפור וייעול שיטות העבודה, הדיווח, המעקב והבקרה ותגבור בכח אדם מקצועי ואיכותי.
 4. בנוסף לכך נדרש תגבור בכח אדם ואמצעים במשרדים השונים שנציגיהם משתתפים ומעורבים בתהליכי העבודה של לשכות התכנון המחוזיות.
 5. הצרכים התקציביים הנובעים מההערכות הארגונית החדשה מפורטים בטבלאות הבאות:
- א. ריכוז הצרכים התקציביים וההערכות החדשה - משרד הפנים.

מחוז	העלות לשנת 1994 באלפי ש"ח	העלות לכל שנה נוספת באלפי ש"ח
מרכז	4,590	6,000
תל-אביב	3,065	4,690
חיפה	2,253	3,540
צפון	3,036	3,644
דרום	2,069	3,071
ירושלים	2,470	3,691
יחידות המטה	1,171	1,785
סה"כ	18,654	26,421

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

ב. ריכוז הצרכים התקציביים של משרדי הממשלה השונים המעורבים בעבודת וועדות התכנון המחוזיות.

המשרד	הצרכים הנדרשים	התקציב הנדרש ל-94 (אלפי ש"ח)	התקציב הנדרש לכל שנה נוספת (אלפי ש"ח)
משפטים	4 משפטים	233	400
תחבורה	3 אדריכלים	175	300
בריאות	2 רופאים	117	200
משהב"ש	10 עובדים	525	900
ממ"י	2 נציגים בוועדות	105	180
איכות-הסביבה	6 מתכנני סביבה	350	600
	8 יועצים	466	800
	2 פקחים	81	140
	4 מזכירות	116	200
	כלי רכב	300	60
	הוצאות שוטפות	58	100
סה"כ		2,526	3,880

6. סה"כ עלויות ההערכות החדשה:

	1994 (אלפי ש"ח)	כל שנה נוספת החל מ-1995 (באלפי ש"ח)
משרד הפנים	18,654	26,421
שאר משרדי הממשלה	2,526	3,880
סה"כ	21,180	30,301

מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל האוכלוסיות

ס"י

הערכות מחודשת בלשכות התכנון המחוזיות ריכוז צרכים בוועדות נוספות ובהגדלת תדירותן

מחוז המרכז

הוועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית	1 לחודש	1-2 לחודש
וועדה לבניה למגורים (ול"ל)	2 לחודש	3 לחודש
התנגדויות	1 לחודש	2 לחודש
התנגדויות ב' (חדשה)	-	6 לחודש
מפורטות - נקודתיות	1 לחודש	3 לחודש
מפורטות - כפרי ומגזר ערבי	1 לחודש	2 לחודש
ערערים	1 לחודש	2 לחודש
פיצויים	1/2 לחודש	1 לחודש
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	7 1/2 לחודש	20 1/2 לחודש

מחוז ירושלים

הוועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית	1-2 לחודש	1-2 לחודש
משנה נקודתית	2 לחודש	2 לחודש
משנה להתנגדויות	2 לחודש	2 לחודש
היתרים וערערים	2 לחודש	2 לחודש
ועדה לבניה ומגורים (ול"ל)	4 לחודש	4 לחודש
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	11 1/2 לחודש	11 1/2 לחודש

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל האוכלוסיות

מחוז הדרום

הוועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית (א)	1 לחודש	1 לחודש
מליאת הוועדה המחוזית (ב)	-	1 לחודש
וועדה לבניה למגורים (ול"ל)	2 לחודש	2 לחודש
ועדת משנה נפתית (א)	1 לחודש	1 לחודש
ועדת משנה נפתית (ב)	-	1 לחודש
ועדת משנה נפתית (ג)	1 לחודש	1 לחודש
ועדת משנה נפתית (ד)	-	1 לחודש
ועדת משנה סטטוטורית (א)	1 לחודש	1 לחודש
ועדת משנה סטטוטורית (ב)	-	1 לחודש
התנגדויות	2 לחודש	2 לחודש
רשות רישוי מחוזית	1 לחודש	1 לחודש
תכנון ביוב	1/2 לחודש	1/2 לחודש
מתקנים בטחוניים	1 לחודש	1 לחודש
זכיון ים המלח	לפי הצורך	לפי צורך
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	10 1/2 לחודש	14 1/2 לחודש

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל האוכלוסיות

מחוז תל אביב

הוועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית	1-2 לחודש	1-2 לחודש
וועדה לבניה למגורים (ול"ל)	2 לחודש	2 לחודש
ועדת משנה א'	4 לחודש	4 לחודש
ועדת משנה ב'	4 לחודש	4 לחודש
ועדת משנה ג'	4 לחודש	4 לחודש
ועדת משנה ד'	8 לחודש	8 לחודש
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	23 1/2 לחודש	23 1/2 לחודש

מחוז חיפה

הוועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית	1 ל-3 שבועות	2 לחודש
ועדה לבניה ומגורים (ול"ל)	2 לחודש	2 לחודש
תוכניות, בקשות וחלוקות	1 ל-3 שבועות	2 לחודש
ערערים והתנגדויות (א)	1 ל-3 שבועות	2 לחודש
ערערים והתנגדויות (ב)	-	2 לחודש
תוכניות, בקשות, חלוקות וערערים	1 לחודש	2 לחודש
תשתיות	לפי הצורך	לפי הצורך
שילוט	לפי הצורך	לפי הצורך
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	6-7 לחודש	12 לחודש

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל האמרכלות

מחוז הצפון

הוועדה	תדירות כינוס (חודשית) כיום	תדירות כינוס בהערכות החדשה
מליאת הוועדה המחוזית	1 לחודש	1 לחודש
תוכניות מפורטות ותחנות תדלוק	1 לחודש	1 לחודש
תוכניות מתאר ושינוי מתאר (א)	1 לחודש	1 לחודש
תוכניות מתאר ושינוי מתאר (ב)	-	1 לחודש
ערערים והמלצות	1 לחודש	3 לחודש
התנגדויות א'	1 לחודש	1 לחודש
התנגדויות ב'	-	1 לחודש
התנגדויות ג'	-	1 לחודש
נוף הגליל	1 לחודש	1 לחודש
ועדה לבניה למגורים (ול"ל)	1 לחודש	1 לחודש
תוכניות ביוב	-	1 לחודש
סה"כ כינוסי וועדות בחודש	7 לחודש	13 לחודש



כ' בסיוון תשנ"ד
30 במאי 1994

יפ-315

אל: מר שוקי זכאי
ראש אגף מעקב ובקרה
משרד ראש הממשלה

שלום רב,

הנדון: היערכות המשרד לאיכות הסביבה בעקבות החלטת הממשלה בנושא דיור

א. בהמשך להחלטת הממשלה מיום 29.5.94 בנושא פתרון בעיית הדיור באזורי הביקוש, לחלן צרכי המשרד לאיכות הסביבה. מאחר ומדובר על צורך לגייס לתקופה מוגבלת, אנשים ברמה גבוהה, בקשתנו היא להעסקה בתקציב יעוץ.

1. שישה מתכננים סביבתיים למחוזות:
מחוז מרכז 2 מתכננים - אחד למגורים ואחד לתשתיות.
מחוזות: תל-אביב, חיפה, ירושלים וצפון - מתכנן לכל מחוז.

סה"כ עלות: 6 X 150,000

900,000 ש"ח

2. המישה יועצים מקצועיים לאגפים במשרד הראשי. מדובר באגפים שעוסקים במתן חוות דעת מקצועית לאגף התכנון, עבור מוסדות התכנון, לרבות תסקירי השפעה על הסביבה.

תוספת יועצים בכירים באגפים, מים ושפכים, רעש, אוויר, חמ"ס, ים וחופים.

סה"כ עלות: 5 X 150,000

750,000 ש"ח

3. תגבור אגף התכנון
לצורך טיפול בתסקירי השפעה על הסביבה, לצורך השתתפות בוועדות המשנה חרבות, במסגרת המועצה הארצית לתכנון ובניה ולצורך הפעלת מערכת המידע הגיאוגרפית. בהתאם לצרכי מידע למתכננים (G.I.S) יש צורך בשלושה יועצים בכירים.

סה"כ עלות: 3 X 150,000

450,000 ש"ח

4. לצורך בדיקת תמצב של הטיפול בשפכים וקיום תשתיות באזורים בהם תידרש תוספת בניה ולצורך פיקוח קיום התנאי לפיו, לא יאושר איכלוס ללא פתרון ביוב וסילוק פסולת, בפועל, יש צורך ב- 2 פקחים נוספים לסיירת, וכן 2 ג'יפים לצורך תיפקודם.

2/...

סה"כ עלות: 2 X 50 סירים
2 X 100 ג'יפים

300,000 ש"ח

5. מזכירות
התוספת בעומס העבודה, כרוכה בצורך בשירותי מזכירות נוספים, גם במחוזות
וגם במשרד הראשי. מדובר ב- 4 מזכירות.

סה"כ עלות: 4 X 50,000

200,000 ש"ח

6. הוצאות שוטפות
לצורך רכישת תצלומי אוויר, מפות, קבצי נתונים, במטרה לזרז ולייעל עבודת
היועצים הבכירים, יש צורך ב- 100,000 הוצאות שוטפות.

סה"כ עלות תקציבית.

900,000 -	א. יועצים סביבתיים במחוזות
750,000 -	ב. יועצים מקצועיים באגפי המשרד הראשי
450,000 -	ג. יועצים בכירים באגף תכנון
300,000 -	ד. פקחים וג'יפים לסירת
200,000 -	ה. שירותי מזכירות
100,000 -	ו. הוצאות שוטפות
2,700,000 ש"ח	

ב. תיקון 38 לחוק התכנון והבניה

לכסיועבר תיקון 38 לחוק התכנון והבניה, ובעקבות העברת חלק מהסמכויות לאישור
תוכניות. שימושים חורגים וחקלות, לוועדות מקומיות, יוצר צורך לתת יעוץ
סביבתי שוטף לוועדות המקומיות באשר הן, ולהבטיח השתתפות קבועה של נציג
המשרד בהן.

מכיוון שמדובר בהסדר חוקי קבוע, יש צורך בהעסקת עובדים על בסיס הסדר קבוע -
עובדים בתקן.

מדובר ב- 2 מתכננים סביבתיים בתקן קבוע בכל אחד ממחוזות המשרד.

אמנם המחוזות באזורי הביקוש עמוסים יותר ממחוז דרום וממחוז צפון, אך
האחרונים גדולים בהרבה בשטחם הגיאוגרפי ולכן גם בהם יש צורך בתוספת 2
מתכננים סביבתיים.

סה"כ עלות: 6 X 2 X 50,000

600,000 ש"ח

בברכה,


ד"ר ישראל פלג

העתק: מר יוסי שריד, השר לאיכות הסביבה

קפלן 2 הקריה, ת.ד. 6234 ירושלים 91061 טלפון-701606/02 פקס-611898-02



המנהל הכללי
DIRECTOR GENERAL

- 2 -

לקופה גם חובות משנים קודמות בהקף העולה על 3300 מליון ש"ח. החובות הללו נפרסו מחדש על פי הסכם ההכרזה והם מתפלגים בערך כך: 1/3 לבנקים, 1/3 לספקי תרופות ושרותים רפואיים (כולל בתי חולים ציבוריים) ו- 1/3 לממשלה ולגורמים אחרים.

במפגשים רבים עם אנשי משרד האוצר ומשרד הבריאות, הצגנו בפניהם נושאים רבים בהם הקופה קופחה על ידי הממשלה. קפוח זה גרם לקופה אובדן הכנסות והוצאות יתר בהקף של מאות מליוני שקלים בכל שנה. לו קפוח זה היה נמנע הקופה לא היתה נקלעת למצב בו היא נמצאת עתה.

פנינו גם מספר פעמים לשר האוצר ולאחרונה גם לשרת העבודה והרווחה בבקשה לבדוק מחדש את נוסחת הקפיטציה על פיה מחלק המוסד לבטוח לאומי את כספי חמס המקביל בין הקופות. לדעתנו הנוסחה הקיימת מקפחת את הקופה וגורמת לאובדן הכנסות בהקף של מאות מליוני שקלים מדי שנה. תקן הנוסחה טעון חקיקה ראשית, חקיקה כזו יכולה להעשות רק לאחר שועדת מוסיחם תבדוק את הנוסחה ותגיש המלצותיה. למיטב ידיעתי ועדה כזו טרם התלה בעבודתה ומאליו ברור שהעוזה לא יתוקן במהלך שנת 1994.

רבות דובר על האפשרות למנות כונס נכסים, או מפרק מפעיל לקופה. מבלי לחכנס לסוגיות המשפטיות והקשורות למהלך כזה, הרשה נא לי, כבוד ראש הממשלה, להביע בפניך את דעתי שמהלך כזה מסוכן וסביר להניח שלא יביא לתוצאות המצופות ממנו. אמנה בפניך מספר מצומצם של גורמים, אשר אני ממליץ כי תביאם בחשבון בבואך להחליט אם לאמץ מהלך כזה:

1. הקופה הגיעה למצב בו היא נמצאת לא רק בגלל גורמים הקשורים לתפקודה, אלא בעקב בגלל גורמים הקשורים למדיניות ההסתדרות והממשלה כלפיה. לו חלק הקופה בכספי חמס האחיד היה דומה למסי החבר הנגבים על ידי הקופות המתחרות מחבריהן, לו הקופה היתה סקבלת מהממשלה תמורה נאותה עבור שירותיה לממשלה, ולו הממשלה היתה גובה מהקופה מחיר הוגן עבור השרותים המסופקים על ידה לקופה, כי אז הקופה לא היתה נקלעת למצב בו היא נמצאת עתה וסביר להניח שאף היו לה עודפים כספיים, אותם יכלה הקופה להשקיע בפתוח תשתיות השרותים בקהילה ובבתי החולים שלה. עובדות אלה ידועות בחלקן לציבור חברי הקופה, ועל כן סביר להניח כי צבור זה לא ישלים עם כל מהלך שיפגע בשרותי הבריאות המסופקים לו או במחירים.

2. של השרותים של הקופה אומץ על ידי הממשלה כסל השרותים המינימלי שינתן לאזרחי המדינה בעידן של חוק בריאות ממלכתי. סביר להניח שהממשלה לא תרשה למפרק מפעיל לפגוע בסל השרותים הזה הנתן כיום לכ- 2/3 מהאוכלוסייה. למפרק מפעיל אין גם מרחב תמרון להעלאה נכרת של חמס האחיד, לכן אחת הדרכים שנתרו בידיו כדי לאון את הוצאות הקופה עם הכנסותיה היא סגירת מחקנים ופיטורי עובדיהם. מערכת הבריאות בכלל וקופת חולים בפרט אינן מתאפיינות כיום על ידי מחסור בעבודה, ההפך הוא הנכון, התשתית הנוכחית קלטה מאות אלפי עולים חדשים, הכיקוש לשרותי בריאות על כל סוגיהם הולך וגדל ולכן מצבה של קופת חולים הכללית איננו דומה למצב של מפעל כלשהו בו קיימת אכטלה סמויה גדולה עקב ירידה נכרת בבקוש למוצרים. גם אם נניח שאפשר וצריך לפטר עובדים הרי השפעת החסכון מפיטורים כאלה על גרעון הקופה תהא שולית ולא בטוחה הקצר. נסיון העבר מלמד שמערכת יחסי העבודה נמנור שרותי הבריאות הציבוריים היא בה מורכבת ובה כוחניות שממשלות ישראל רבות לא עמדו בפני תביעות ארגוני העובדים. יש להביא בחשבון ששבושים קשים במערכת יחסי העבודה בקופה ישפיעו גם על מערכת יחסי העבודה בכל מערך שרותי הבריאות במדינה ואולי גם מעבר לכך.

3/...

- 3 -

3. מפרק מפעיל יכול גם לגרום להקטנת הגרעון השוטף על ידי הקטנת עומס חובות העבר וזאת על ידי לחץ על הנושים למחוק חלק מהחוב ולפרוע את החלק הנותר מתוך מכירת נכסים. בעניין זה יש לזכור שבמסגרת הסכם ההבראה לשנת 1993, הסכימו הנושים למחוק חלק מהחוב ולפרוע את החוב הנותר לזמן ממושך. לחץ נוסף עליהם יביא להתמוטטות ספקים כמו בתי חולים ציבוריים, יבואני תרופות, יצרני תרופות קטנים ואחרים. הממשלה תאלץ להתערב כדי למנוע זאת. המפרק יכול לפעול בדרך נוספת: למכור חלק נוסף מנכסי הקופה. הקופה מכרה בשנת 1993 ובתחילת 1994 נכסים ברי מימוש בהקף של 80 מיליון ש"ח. עקר הנכסים שנותרו בידה הן מרפאות ובתי חולים המשועבדים בעקר לבנקים. היכולת לממש את הנכסים הללו ללא מעורבות ממשלה היא אפשרית.

4. בהנחה שהן ההסתדרות והן הממשלה ירצו שהקופה תמשיך לספק שירותים ל- 2/3 מהאוכלוסייה ובהיות הקופה אישיות משפטית עצמאית, הרי עומדת השאלה מי יסיע פיננסית בידי המפרק המפעיל כדי להמשיך ולהפעיל את הקופה תחת חסות של בית משפט. סביר להניח כי ההסתדרות לא תעמיד משאבים למטרה זו כאשר הקופה מופעלת על ידי מפרק, ולכן כיסוי הגרעונות יכול לבוא רק מתוך תקציב המדינה. מדוע אם כן לבחור בנתיב שמלכתחילה ברור שלא ישחרר את הממשלה מהעומס התקציבי הנדרש כדי להמשיך ולהפעיל את הקופה, ואשר עלול לדרור אם מערכת שירותי הבריאות הציבוריים כמדינה למצב שידרוש משאבים גדולים כדי לשקמו.

אף שאין כל דמיון בין משבר הבנקים בישראל בתחילת שנות ה-80 לבין המשבר הנוכחי של קופת חולים הכללית, הן בהקף המשבר, הן בסיבותיו והן בהשלכותיו על המשק, נראה לי כי כדאי ללמוד ממשבר הבנקים את העובדה שפתרון המשבר לא נעשה על ידי העברת הבנקים לכונס נכסים או למפרק מפעיל, אלא על ידי הלאמתם. גם למשבר קופת חולים הכללית אין פתרון קונבנציונלי ועל כן מומלץ לבחור באחד הפתרונות הנאים או בפתרון דומה לו:

אפשרות א':

הלאמה מלאה ומידית של קופת חולים הכללית ונתוקה המוחלט מההסתדרות אף בטרם כניסת חוק בריאות ממלכתי לתוקף. כל נכסי הקופה יעברו לבעלות חברה ממשלתית מיוחדת שתקום למטרה זו, עובדי הקופה יעברו לעבוד בחברה הממשלתית הזו. מלוא זכויות העובדים שנצברו בקופה ישמרו להם במסגרת החדשה. החברה הזו, בדומה לבנקים לא תהא כפופה לחוק החברות הממשלתיות. מהלך כזה יחייב את הקופה במסגרתה החדשה להקים מנגנון גביה עצמאי של מסי החבר לתקופת זמנית עד לכניסת חוק בריאות ממלכתי לתוקף. כמו כן יהיה על הקופה לקבוע את שעורי מסי החבר, לתקופה זמנית זו, אשר יהיו שווים, פחות או יותר, למרכיב הבריאות במס האחיד.

אפשרות ב':

העברת נכסי בתי החולים של הקופה בלבד לבעלות של חברה ממשלתית מיוחדת שתקום למטרה זו. החברה הממשלתית הזו תנפיק אגרות חוב בערבות המדינה בסכום שווה ערך להערכת שמאי ממשלתי את שווי בתי החולים הללו. התמורה שתתקבל ממהלך כזה תשמש את הקופה אך ורק לפרעון חובותיה והעודף שישאר, במידה וישאר, יושקע על ידי הקופה לשיפור שירותיה בקהילה. פרעון כל חובות העבר ישחרר את הקופה מתשלומי קרן וריבית בחקף שנתי של 450 מילין ש"ח. הממשלה תיטול על עצמה את האחריות להשקיע בתשתיות בתי החולים הללו, כפי שתיה עושה כיום לגבי בתי חולים שבבעלותה. מהלך 3/...

המנהל הכללי
DIRECTOR GENERAL



- 4 -

בזה מחייב את הממשלה להחליט אם היא מעונינת ליטול על עצמה גם את האחריות לתפעול בתי החולים, על כל המשתמע מכך, לרבות העברת זכויות עובדי בתי החולים לאחריות הממשלה. דרך אלטרנטיבית היא לאפשר לקופה להמשיך ולהפעיל את בתי החולים תלכו כמתכונת דומה הקיימת כיום לגבי הקשר בין עיריית תל-אביב לממשלה ביחס לבית החולים איכילוב.

בחירה באפשרות השניה מחייבת את הממשלה ואת ההסתדרות לאמץ כמה צעדים משלימים לתקופה מעבר עד לכניסת חוק בריאות ממלכתי לתוקף והם:

1. ההסתדרות תמלא אתר מלוא התחייבותיה בהסכם ההבראה לשנת 1993, היינו, העביר את יתרת החוב לשנת 1993 בהקף של 83 מליון ש"ח ותגדיל את העברותיה לשנת 1994 ב - 306 מליון ש"ח מעבר לסכום שתכננה להעביר.

2. הממשלה תעביר לקופה בשנת 1994 את הסכומים הבאים:

- 55 מליון ש"ח יתרה עבור שנת 1993 שלא הועברה.
- 150 מליון ש"ח להשקעה בתשתיות בתי חולים.
- 540 מליון ש"ח בגין תיקון עוותי התחשבות ותלק מסכום זה יועבר על ידי המנעוה מיקור שרותים.

מובן מאליו שבכל אחת מהאלטרנטיבות המצוינות לעיל יחיה על הקופה להמשיך ולפעול נמרצות ליעול תפקודה, לרבות הקטנת הוצאותיה, בכל תחום אפשרי, לרבות צמצום כוח אדם שאינו מתפקד או מתפקד חלקית וקליטת כוח אדם בהקף קטן יותר במקומו.

כבוד ראש הממשלה, ללא מעורבות אישית שלך המשבר הזה לא יפתר, על כן אנא ממך זמן את כל הנוגעים בדבר לגבוש נוסחה אשר תאפשר המשך הפעלות קופת חולים הכללית למען הבטחת שרותי בריאות סדירים ל - 2/3 מאוכלוסית המדינה.

ב. ב. ד. ב. ב.
קפלן
הכללי
אביגדור
המנהל



משרד הביטחון
הגנה

צו נחלש
מכת קופ"ח
כה מיליון 101
ג'ר

101

הגשת בקשה לפירוק ולמינוי מפרק זמני לקופת חולים
הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם

1. המשבר הכספי הקשה שבו נתונה קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י (להלן - קופ"ח) מסכן באופן מיידי את המשך מתן השירותים הרפואיים החיוניים לרוב האוכלוסייה בישראל. הממשלה סבורה כי בתנאים הקיימים קופ"ח אינה מסוגלת להמשיך ולקיים את פעילותה ולמלא את התחייבויותיה כלפי ציבור חבריה, וכי קיים אינטרס ציבורי חיוני להגן על המבוטחים, ולמנוע התמשכות המצב שבו ממשיכה קופ"ח לצבור הפסדים ולהגדיל את גרעונה.
2. שר המשפטים יעשה שימוש בסמכותו לפי סעיף 380 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983, להחיל על קופ"ח את דיני הפירוק לפי הוראות פרקים י"א עד י"ז וסעיף 233 לפקודה.
3. לבקש מן היועץ המשפטי לממשלה להגיש לבית המשפט בקשה לפירוק קופ"ח, וכן בקשה למינוי הכונס הרשמי למפרק זמני לקופ"ח במטרה להפעיל תכנית לטווח הקצר ולטווח הארוך על מנת לנסות להמשיך את תפעול קופ"ח ומתן השירותים הרפואיים על ידה, באישור בית המשפט ועל פי הוראותיו.
4. א. לאחר מתן צו למינוי מפרק זמני בידי בית המשפט תעמיד הממשלה לרשותו, כמימון ביניים לתקופה הראשונה של פעילותו, הלוואה בסכום של מיליון ש"ח, באישור ועדת הכספים של הכנסת, בתנאים שיקבע שר האוצר.
ב. הממשלה תשקול בעתיד העמדת סכומים נוספים בהתאם לביצוע תוכנית הבראה שתהיה מקובלת עליה ובכפוף לסכומים ולתנאים שהיא תאשר.
ג. כן תעמיד הממשלה לרשות הכונס הרשמי אמצעים שיאפשרו לו לבצע את משימת הטיפול בפירוק הזמני.

דברי הסבר

כללי

קופת חולים של ההסתדרות הכללית נמצאת מזה מספר שנים במצב כספי קשה.

בראשית שנת 1993 גובשה לאחרונה תוכנית הבראה לשנים 1993-1995 משותפת לממשלה להסתדרות ולהנהלה החדשה של קופ"ח, שמטרתה היתה להביא להקטנת הגירעון השוטף של הקופה, לייעל את מתן השירותים שמספקת הקופה לציבור מבוטחיה, ולהביאה לאיזון תקציבי לטווח ארוך.

ההסתדרות וקופ"ח לא עמדו בהתחייבויות שנטלו על עצמן בהסכם ההבראה. החוב של ההסתדרות לקופ"ח לסוף 1994 על פי הסכם ההבראה צפוי להסתכם בכ-400 מיליון ש"ח. ע"פ תחזית קופ"ח הגירעון השוטף שלה בשנת 1994 עתיד להסתכם בכ-1.6 מילארד ש"ח. כמו כן לקופ"ח חוב צבור בהיקף של 3.4 מילארד ש"ח (נכון ל-31.12.93) כאשר 72% ממנו הינו חוב לזמן קצר אשר חלקו אינו מוסדר.

בימים האחרונים החריף מצבה הכספי של קופ"ח. מספר ספקי תרופות הפסיקו את אספקת התרופות לקופ"ח והמלאי במחסני קופ"ח הולך ואוזל, אין בידי הקופה אפשרות לשלם את משכורת חודש מאי לעובדיה ומנכ"ל הקופה הודיע למשרד האוצר והבריאות כי הקופה הפכה להיות למעשה לחדלת פירעון.

לאור המצב החמור שנוצר ועל מנת להבטיח את המשך מתן שירותי הבריאות לכ-70% מהאוכלוסייה, נידרשת התערבות מידית של הממשלה.

נראה כי בפני הממשלה עומדות שלש חלופות לטיפול מיידי במשבר הכספי בקופ"ח.

- א. הזרמת תקציב להבטחת פעולתה של הקופה אף ללא העברה מקבילה של כספים מההסתדרות לקופ"ח. עד למועד הגשת הצעת ההחלטה לא התקבלה הסכמה של ההנהגה של ההסתדרות למהלך זה למרות נסיונות להידבר עימה בנושא.
- ב. הזרמת תקציב להבטחת פעולתה של הקופה וזאת כנגד העברת כספים מההסתדרות לקופ"ח בהתאם להתחייבותה בהסכם ההבראה.
- ג. מינוי מפרק זמני לקופת חולים כללית שינסה להמשיך ולהפעילה תוך נקיטת צעדים לשיפור המצב לטווח קצר ולטווח ארוך והזרמת תקציב למימון פעולותיו של המפרק.

להלן יפורטו היתרונות והחסרונות והמשמעות הכספיות של כל חלופה.

לאור בחינת היתרונות והחסרונות והמשמעויות הכספיות של החלופות, ולאור העובדה כי לא ניתן להשיג, בטווח הזמן המיידי הדרוש למניעת התמוטטות שירותי הקופה את מחויבות ההסתדרות למלא את חלקה בהסדר נראה כי חלופה א' אינה רלוונטית. חלופה ב' הינה בעלת השלכות ציבוריות ותקציביות חמורות ביותר. לפיכך אין מנוס אלא לפעול לפי חלופה ג'. אם יוחלט על חלופה זו, מצורפת בזה טיוטת עקרונות לפעולת המפרק הזמני בטווח הקצר, שתצורף לבקשה שתוגש לבית המשפט.

חלופה א' - הזרמת כספים מהממשלה לקופת חולים כללית במקביל להעברת כספים מההסתדרות לקופה בהתאם לתוכנית ההבראה המוסכמת

תיאור החלופה

הממשלה תזרים תקציב להבטחת הפעילות התקינה של קופ"ח כללית בתנאי שההסתדרות תעביר לקופה את כל הכספים שהתחייבה לגביהם בתוכנית ההבראה שנקבעה בהסכם בין הממשלה, קופ"ח וההסתדרות מיום 30.3.94 (סכום הגבוה במונחים שנתיים בכ-400 מליון ש"ח מזה המועבר כיום).

למרות נסיונות של שר האוצר לקבל את הסכמת ההסתדרות למהלך משולב כזה, ההנהגה החדשה של ההסתדרות לא הביעה את הסכמתה למהלך זה.

יתרונות

1. ההצעה תבטיח את המשך פעולת הקופה ללא משבר עם העובדים בטווח הקרוב.
2. בחלופה זו הממשלה פועלת בשיתוף פעולה מלא עם הסתדרות על כל המשתמע מכך.
3. ההסתדרות מבהירה במהלך כזה את המשך מחויבתה לפעילות התקינה של הקופה.

חסרונות

1. ההצעה אינה פותרת את בעית הגירעון הבסיסית בתקציב קופת חולים כללית ונראה שלא תבלום את מגמת המעבר של מבוטחי קופ"ח כללית לקופות אחרות.
2. מימוש הצעה זו עלול להיות כרוך בסיוע לקופות חולים אחרות שנקלעו לגירעון כספי עקב הסכם השכר כדוגמת קופ"ח לאומית.
3. מאחר וההצעה אינה מאפשרת הקפאת חובות הספקים, הקופה תמשיך להיות חשופה לתביעות ספקים שונים לפירוקה.

המשמעות הכספית של ההצעה

עפ"י תזרים המזומנים וההנחות המפורטות בנספח, ההערכה היא כי הממשלה תידרש להקציב לקופה כללית בשנת 1994 כ-800 מליון ש"ח ובשנת 1995 כ-700 מליון ש"ח.

חלופה ב - הזרמת כספים מהממשלה להבטחת פעולתה המידית של קופ"ח כללית

תיאור החלופה

הממשלה תפעל להבטיח את המשך פעולת קופ"ח כללית בחודשים יוני ויולי על ידי הזרמת הסכום הדרוש לכך, ללא התנייה בתשלום מצד ההסתדרות. לאחר מינוי ההנהגה החדשה של ההסתדרות תנהל עימה הממשלה מו"מ בנוגע לתוכנית כוללת להבראת הקופה.

לאור עמדתה של ההנהגה החדשה של ההסתדרות סביר שהממשלה תידרש להזרים כספים נוספים על מנת להבטיח את פעולת הקופה לפחות עד דצמבר 1994.

יתרונות

1. ההצעה תבטיח את המשך פעולת הקופה ללא משבר עם העובדים בטווח הקרוב.
2. הזרמת כספים מהממשלה לקופת חולים כללית תואמת את עמדת ההנהגה החדשה של ההסתדרות ואפשר שלאחר מינויה תשתף פעולה ביתר קלות להבראת הקופה.

חסרונות

בנוסף לחסרונות שפורטו בחלופה א' לחלופה זו חסרונות נוספים

1. ההצעה נותנת לגיטימציה למצב שבו למרות שהסתדרות והקופה לא עמדו בתוכנית ההבראה, הממשלה נחלצת לסייע לקופה. יש בכך איתות מסוכן לכלל הגופים הציבוריים והפרטיים במשק לגבי מידת נחישותה של הממשלה בהפעלת תוכניות הבראה.
2. להצעה עלות תקציבית כבדה כפי שיפורט להלן.

המשמעות הכספית

עפ"י תזרים המזומנים וההנחות המפורטות בנספח, ההערכה היא כי הממשלה תידרש להקציב לקופה בשנת 1994 כ-1.25 מליארד ש"ח ובשנת 1995 כ-700 מליון ש"ח.

חלופה ג - מינוי מפרק זמני (מפעיל) לקופת חולים כללית

תיאור החלופה המוצעת

היועץ המשפטי לממשלה יפנה בבקשה לבית המשפט למנות מפרק זמני לקופת חולים כללית בהתבסס על הסעיף בפקודת החברות הקובע כי בסמכותו לעשות כן "מן הצדק ומן היושר", וזאת על מנת להבטיח המשך מתן שירותי בריאות סדירים חיוניים ע"י הקופה, תוך נקיטת כל הצעדים הדרושים להבראתה.

יתרונות

1. גמישות הפעולה של מפרק מפעיל בניהול הקופה תהיה גבוהה מהגמישות הקיימת כיום בידי הנהלת קופת חולים כללית.
2. המפרק יכול להשתחרר מחוזים מכבידים, לממש בצורה יעילה יותר נכסים, ולנקוט פעולות עסקיות שבעבר היתה להם התנגדות, ולתבוע מן ההסתדרות מילוי התחייבותיה על פי הסכם ההבראה.
3. מינוי המפרק הזמני מונע אפשרות נקיטת הליכים משפטיים נגד הקופה ע"י נושים מזדמנים, והם לא יוכלו לעקל נכסים כספיים בבנקים.
3. מינוי מפרק זמני מאפשר אקלים משפטי נוח מהיר ויעיל לנקיטת פעולות חיוניות להבטחת הניהול השוטף של עסקי הקופה, זאת תוך קביעת דפוסים חדשים ביחסי העבודה וביחסים עם הנושים השונים.

חסרונות

1. קיים חשש שבעקבות בקשת הפירוק יפתחו עובדי קופ"ח בשביתה כללית. הממשלה תצטרך להיערך להבטיח המשך מתן שירותים חיוניים והמפרק יכנס למר"מ מידי עם העובדים.
2. קיים חשש שבעקבות בקשת הפירוק יאבדו מבוטחים רבים את אמונם בקופת חולים כללית ויבקשו לעבור לקופות החולים האחרות. בכך יוחמר עוד יותר מצבה של הקופה.
3. נכסים רבים של קופ"ח משועבדים לנושים שונים (ספקים, בנקים) קיים חשש שעם מינוי המפרק הזמני יבקשו בעלי השיעבודים למנות כונסי נכסים מטעמם על מנת לממש את הנכסים ובכך יקטינו את גמישות הפעולה של המפרק.

המשמעות הכספית

עפ"י תורים המזומנים וההנחות המפורטות בנספח, ההערכה היא כי הממשלה תידרש להקציב למפרק שיפעיל את קופת חולים כללית בשנת 1994 סכום של כ-400 מליון, בשנת 1995 סכום של כ-200 מליון ש"ח ובשנת 1996-איוון.

מוגש ע"י שר האוצר

נספח

הגרעון התזרימי בחלופות השונות

(מיליוני ש"ח)

חלופה ג' מינוי מפרק זמני		חלופה ב' סיוע ממשלה בלבד		חלופה א' שיתוף ההסתדרות בשנת 1994		
1995	1994	1995	1994	1995	1994	
1,479	1,479	1,479	1,479	1479	1,479	גרעון תפעולי
250	206	250	206	250	206	פריסת חובות עבר
--	(621)	--	(431)	--	(431)	דחיית תשלומים
--	(55)	--	--	--	(55)	השלמת השתתפות הממשלה בהתאם להסכם ההבראה
--	(400)	--	--	--	(400)	השתתפות ההסתדרות
(505)	(212)	--	--	--	--	פעולות ייעול וצימצום
(950)	--	(950)	--	(950)	--	חוק ביטוח בריאות
(80)	--	(80)	--	(80)	--	שינוי נוסחת הקפיטציה
⁽¹⁾ (194)	(397)	(699)	(1,254)	(699)	(799)	גרעון תזרימי

(1) גרעון זה יאוזן בשנת 1996.

עקרונות להפעלת קופ"ח לשנת 1994 על ידי מפרק זמני

מבוא

1. הגירעון השוטף בשנת 1994 על פי תחזית הנהלת קופ"ח יעמוד על כ-1.6 מיליארד ש"ח, ולטענת הנהלת קופ"ח, היא זקוקה לחצי מיליארד ש"ח באופן מיידי על מנת שתוכל להמשיך לקיים את שירותי הבריאות החיוניים לציבור חבריה. כבר עתה מספר ספקים חדלו לספק לה תרופות.

כמו כן לקופ"ח חוב צבור בהיקף של 3.4 מיליארד ש"ח (נכון ל-31.12.1993) כאשר 72% ממנו הינו חוב לזמן קצר אשר חלקו אינו מוסדר.

מצ"ב בנספח א' תזרים המזומנים של קופ"ח על פי נתוניה. מניתוח הנתונים עולה שסך כל הגירעון התזרימי של הקופה עד לסוף יולי מסתכם בכ-850 מיליון ש"ח (כולל חובות לא מוסדרים וחובות מוסדרים וכן סכום בסך 180 מיליון ש"ח שהממשלה לא מימשה זכותה לגבייתו מקופ"ח).

2. על מנת לצמצם את הגירעון התקציבי ולהבטיח את אספקת השרותים הרפואיים על ידי קופ"ח בניהול המפרק הזמני, מוצעים בזה עקרונות להפעלה בשנת 1994.

יצוין כי חשוב סכומי החסכון המפורטים להלן מבוסס על מספר החברים הקיים, הסכמי השכר הקיימים, מחירי יום אישפוז הכולל העלאה בשעור של 10.5% החל מיום 1.6.94 ומניחים אי העלאת שעור המס האחיד עד סוף 1994.

3. הממשלה תהיה מוכנה להעמיד סכומים נוספים לרשות קופ"ח בשנת 1994 כדי להבטיח מתן השרותים הרפואיים החיוניים, ובלבד שימונה מפרק זמני לקופ"ח שפעולתו תונחה, בין היתר, על פי העקרונות המפורטים להלן:

א. עצירת פעולות להקלה על המצוקה התזרימית המיידית לשנת 1994

1. כתוצאה ממתן צו למנוי מפרק זמני יעוכבו תשלומים בגין חובות עבר לספקים ובנקים בהיקף של כ-350 מיליון ש"ח והמפרק הזמני יפעל להשגת הסדרים עם הנושים.

2. עיכוב פעולות הפיתוח לשנת 1994 שאינן חיוניות לתפקוד מידי של הקופה - חסכון של כ-100 מיליון ש"ח.

3. צמצום במידת האפשר של ההוצאה עבור עבודה נוספת של עובדי קופ"ח.

4. צמצום בהוצאות תפעוליות כגון משק וציוד והוצאות אחרות שאינן חיוניות - חסכון של כ-85 מיליון ש"ח.

ב. נקיטת פעולות דחופות

1. הגשת תביעה כלפי ההסתדרות להעביר לקופ"ח סך של כ-400 מיליון ש"ח על פי התחייבותה בהסכם ההבראה מיום 30.3.93.
 2. הגדלת השתתפות חברי קופ"ח עבור קבלת שרותים:
 - א. העלאת מחיר בולי התרופות בכ-10% - תוספת הכנסה של כ-2 מיליון ש"ח לחודש.
 - ב. הטלת אגרת ביקור רבעונית לביקור אצל רופא - תוספת הכנסה של כ-3.5 מיליון ש"ח לחודש.
 3. מכירת נכסים בצורה מוגדרת בהיקף של כ-15 מיליון ש"ח, בנוסף למחויבות שבהסכם ההבראה.
 4. הפסקת סיבסוד בית הספר לרפואה בבאר-שבע - חסכון של כ-3 מיליון ש"ח.
 5. צמצום כח אדם והוצאות הפעלה על ידי איחוד שרותים וביטול שרותים בלתי חיוניים, בתחומים כגון בתי חולים, מרפאות, בתי מרקחת, ומעבדות.
- צמצום עלות השכר ותנאי העבודה של עובדי הקופה.
- סה"כ חיסכון בסעיף בהיקף של כ-90 מיליון ש"ח.
6. צימצום ההוצאות לרכישת תרופות בהיקף של 50 מיליון ש"ח.

הערה: יצויין כי חישוב סכומי החסכון המפורטים לעיל מבוסס על מספר החברים הקיים, הסכמי השכר הקיימים, מחירי יום אישפוז הכולל העלאה בשעור של 10.5% החל מיום 1.6.49 ומניחים אי העלאת שעור המס האחיד עד סוף 1994.

הגרעון התזרימי בחלופות השונות⁽¹⁾

(מיליוני ש"ח)

⁽²⁾ 1995			1994		
מכרז ⁽³⁾	אחריות מממשלה	אחריות מממשלה	מכרז ⁽³⁾	אחריות מממשלה	אחריות מממשלה
400	1250	800	200	700	700

סה"כ 1994-95

מכרז	אחריות מממשלה	הפרש
600	1950	1350

(1) כולל 180 מיליון ש"ח שניתנו כהלוואה

(2) בשנת 1995 יופעל חוק הבריאות וקפיטציה בסך 1,030 מ' ש"ח

(3) ההסתדרות משלמת את חובה 400 מ' ש"ח ולכן הממשלה

משלימה התחייבותה בהיקף 55 מ' ש"ח



**הצעת החלטה לממשלה בנושא קביעת משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה
(לפי סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים))**

מחליטים

להקים צוות בינמשרדי בהשתתפות נציג משרד ראש הממשלה, נציב שירות המדינה, ונציג ציבור אשר יכין הצעה לנוהל חדש לקביעת משרות שהמינוי להן טעון אישור הממשלה עפ"י סעיף 23 לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959.

ההצעה תכלול את היקף וסוג המשרות בכל משרדי הממשלה אשר יכללו בתוספת לפי הסעיף האמור בחוק, קריטריונים לבחירת המועמדים למשרות אלה, אופן קביעת שכר ותנאי עבודתם (לרבות תנאי סיום החוזה איתם) ונושאים אחרים הקשורים לנושא זה.

הוועדה תסיים עבודתה בתוך שלושה חודשים ותגיש מסקנותיה לממשלה.

נציג משרד ראש הממשלה ישמש יו"ר הוועדה.

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 קריטריונים אחידים.

מטרתה של הצעת ההחלטה היא ליצור כללים ונוהלים אחידים לקביעת משרות מסוג זה בכל משרדי הממשלה, לרבות הכישורים הנדרשים ותנאי ההעסקה.

מוגש ע"י ראש הממשלה.

מדינת ישראל
משרד ראש הממשלה

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הודעה לעתונות

ירושלים, יד' בסיוון תשנ"ד

24 במאי 1994

75/94

בינואר-מרס 1994:

ירידה בהתחלות ובגמר הבנייה

הוחל בבנייתן של 8,200 דירות לעומת 9,900 דירות ברבע הקודם
נסתיימה בנייתן של 8,000 דירות לעומת 11,200 ברבע הקודם
בסוף מרס 1994 נמצאו בשלבי בנייה שונים 60 אלף דירות

התחלות הבנייה

דירות - ברבע הראשון של 1994 (ינואר עד מרס) חלה ירידה בהתחלות הבנייה. סך כל הדירות שהוחל בבנייתן הגיע ל-8,160 - ב-17 אחוזים פחות מאשר ברבע הקודם (9,880 דירות). יצוין, עם זאת, כי מספר הדירות שהוחל בבנייתן ברבע זה היה גבוה ב-9 אחוזים מאשר ברבע המקביל אשתקד (7,500 דירות). על כך מסר דובר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

הירידה בהתחלות הבנייה של דירות חלה הן בסקטור הפרטי והן בסקטור הציבורי. בסקטור הפרטי הגיע מספר הדירות שהוחל בבנייתן ברבע זה ל-7,020 דירות - ב-15 אחוזים פחות מאשר ברבע הקודם (8,300 דירות). בסקטור הציבורי הירידה היתה גדולה יותר ומספר הדירות שהוחל בבנייתן ברבע זה הגיע ל-1,140 - ב-28 אחוזים פחות מאשר ברבע הקודם (1,580 דירות).

שטח התחלות הבנייה - מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה עוד כי ברבע הראשון של 1994 שטח התחלות הבנייה לכל היעודים הגיע ל-1.91 מיליון מ"ר, ב-10 אחוזים פחות מאשר רבע הקודם (2.13 מיליון מ"ר), אך שטח זה היה גבוה באותו שיעור (10 אחוזים) משטח התחלות הבנייה שנרשם ברבע המקביל אשתקד (1.73 מיליון מ"ר).

- 2 -

יצויין עוד, כי כל הירידה בהתחלות הבנייה חלה ברבע זה בבנייה המיועדת למגורים - 1.22 מיליון מ"ר לעומת 1.5 מיליון מ"ר ברבע הקודם - בעוד שבשטח התחלות הבנייה שלא למגורים (המיועדת לענפי המשק השונים) חלה עלייה והשטח הגיע ל-690 אלף מ"ר, לעומת 630 אלף מ"ר ברבע הקודם.

גמר הבנייה

ברבע הראשון של 1994 חלה ירידה נוספת בגמר הבנייה והיא מבטאת בעיקר את הצמצום שחל בשנתיים האחרונות בהתחלות הבנייה.

דירות - בחודשים ינואר עד מרס השנה נסתיימה בנייתן של 7,980 דירות - ב-30 אחוזים לערך פחות מאשר ברבע האחרון של 1993 (11,230 דירות) וברבע המקביל אשתקד (11,540 דירות). ירידה תלולה בגמר הבנייה חלה ברבע הראשון של 1994 בסקטור הציבורי, בו נסתיימה בנייתן של 2,330 דירות שהן פחות ממחצית מספר הדירות שבנייתן נסתיימה ברבע הקודם (4,760 דירות). ירידה חלה ברבע זה גם בגמר הבנייה של דירות בסקטור הפרטי בו נסתיימה בנייתן של 5,650 דירות, ב-13 אחוזים פחות מאשר ברבע הקודם (6,470 דירות).

שטח גמר הבנייה - לכל היעודים הגיע ברבע הראשון של 1994 ל-1.59 מיליון מ"ר - ב-18 אחוזים פחות מאשר ברבע האחרון של 1993 - (1.93 מיליון מ"ר), וב-7 אחוזים פחות מאשר ברבע המקביל אשתקד (1.70 מיליון מ"ר). יצויין כי כל הירידה בשטח גמר הבנייה חלה בבנייה למגורים. שטח גמר הבנייה למגורים הגיע ברבע הראשון של השנה ל-1.14 מיליון מ"ר, לעומת 1.48 מיליון מ"ר ברבע האחרון אשתקד (ירידה של 23 אחוזים). זאת, בעוד ששטח גמר הבנייה שלא למגורים (450 אלף מ"ר) היה זהה לזה שנרשם ברבע השנה הקודם.

בניינים בבנייה פעילה

בסוף מרס 1994 מלאי הדירות שנמצאו בתהליכי בנייה פעילה הגיע ל-60.2 אלף דירות - גבוה במקצת מזה שנרשם בסוף שנת 1993 (59.1 אלף דירות), אך נמוך מזה שנרשם בסוף מרס 1993 (64.2 אלף דירות), ונמוך בהרבה מזה שנרשם בסוף מרס 1992 (91.7 אלף דירות).

מתוך 60.2 אלף דירות שהיו בבנייה פעילה בסוף מרס 1994 - 45.5 אלף דירות נבנות במסגרת הבנייה הפרטית ו-14.7 אלף דירות נבנות במסגרת הבנייה הציבורית.

סך כל השטח הנמצא בבנייה פעילה עלה במקצת והגיע בסוף מרס 1994 ל-12.4 מיליון מ"ר לעומת 11.9 מיליון מ"ר בסוף שנת 1993 ו-12.0 מיליון מ"ר בסוף מרס 1993, אך עדיין נמוך מזה שנרשם בסוף מרס 1992 - 13.3 מיליון מ"ר.

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

לוח 1. - בניית דירות בכל הארץ (א). לפי היזום (ב)
(1980 עד מרץ 1994)

גמר הבנייה			התחלת הבנייה				
בנייה פרטית	בנייה ציבורית	סך הכל	בנייה פרטית	בנייה ציבורית	סך הכל		
21,310	9,450	30,760	20,130	12,560	32,690		1980
18,490	14,950	33,440	24,250	13,150	37,400		1981
20,040	13,290	33,330	20,080	8,440	28,520		1982
20,720	9,740	30,460	18,880	7,350	26,210		1983
19,850	7,560	27,410	16,760	6,500	23,260		1984
17,840	6,950	24,790	15,710	5,170	20,880		1985
17,490	4,220	21,710	15,700	3,110	18,810		1986
16,400	3,550	19,950	18,680	3,030	21,710		1987
16,410	3,230	19,640	18,920	3,030	21,950		1988
18,840	3,480	22,320	16,360	3,490	19,850		1989
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
10,750	23,330	34,080	10,450	14,100	24,550	I-VI	1992
10,840	25,190	36,030	12,630	7,720	20,350	VII-XII	
9,360	11,930	21,290	12,720	2,100	14,820	I-VI	1993
12,280	9,620	21,900	16,150	2,660	18,810	VII-XII	
5,000	10,000	15,000	4,580	5,700	10,280	I-III	1992
5,750	13,330	19,080	5,870	8,400	14,270	IV-VI	
5,420	15,120	20,540	6,300	5,380	11,680	VII-IX	
5,420	10,070	15,490	6,330	2,340	8,670	X-XII	
4,260	7,280	11,540	6,420	1,080	7,500	I-III	1993
5,100	4,650	9,750	6,300	1,020	7,320	IV-VI	
5,810	4,860	10,670	7,850	1,080	8,930	VII-IX	
6,470	4,760	11,230	8,300	1,580	9,880	X-XII	
5,650	2,330	7,980	7,020	1,140	8,160	I-III	*1994
						IV-VI	
						VII-IX	
						X-XII	
-12.7	-51.1	-28.9	-15.4	-27.8	-17.4	I-III 1994	% שינוי
						X-XII 1993	
32.6	-68.0	-30.8	9.3	5.6	8.8	I-III 1994	% שינוי
						I-III 1993	

(א) כולל הבנייה בישובים ישראלים ביחודה, שומרון וחבל עזה. לא כולל דירות בקרוואנים ובמגורונים.

(ב) יוזמה - תכנון הבנייה (קביעת מיקום, סטנדרט ושטח) ופיקוח עליה.
* = נתונים ארעיים

תל אביב - 2. מסד נתונים והנדרש בלגיה (א) לפי הניסוחים (ב)
(1994 ועד 1980)

המחבר: ד"ר יוסף טייטלבוים
תאריך: 1994

ה י י י י י										ה י י י י י										ה י י י י י										
הנדרש					הנדרש					הנדרש					הנדרש					הנדרש					הנדרש					
מספר	כל	מספר	כל	מספר	מספר	כל	מספר	כל	מספר	מספר	כל	מספר	כל	מספר	מספר	כל	מספר	כל	מספר	מספר	כל	מספר	כל	מספר	כל	מספר	כל	מספר	כל	
הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	הנדרש	
2,800	3,860	770	1,280	1,570	3,570	5,140	2,695	3,575	1,055	1,355	1,160	3,760	4,930	1,880	2,430	3,200	1,250	1,690	1,155	3,750	4,905	2,790	3,585	1,145	3,390	4,870	1,984	1,981		
2,430	3,200	1,210	1,690	1,210	3,680	4,890	3,220	4,290	1,190	1,490	1,460	4,320	5,730	1,981	2,650	3,450	1,100	1,455	1,155	3,750	4,905	2,790	3,585	1,145	3,390	4,870	1,984	1,981		
2,845	3,835	845	1,210	1,355	3,630	5,045	2,765	3,595	625	890	1,460	3,390	4,870	1,984	2,845	3,835	845	1,210	1,355	3,630	5,045	2,765	3,595	625	890	1,460	1,984	1,984		
2,525	3,620	605	880	1,370	3,130	4,500	2,330	3,190	450	680	1,090	2,780	3,870	1,985	2,525	3,620	605	880	1,370	3,130	4,500	2,330	3,190	450	680	1,090	1,985	1,985		
2,555	3,545	360	595	1,225	2,915	4,140	2,445	3,150	285	575	995	2,730	3,725	1,986	2,555	3,545	360	595	1,225	2,915	4,140	2,445	3,150	285	575	995	1,986	1,986		
2,520	3,550	315	570	1,285	2,835	4,120	2,950	3,555	285	505	1,125	3,235	4,360	1,987	2,520	3,550	315	570	1,285	2,835	4,120	2,950	3,555	285	505	1,125	1,987	1,987		
2,610	3,415	290	610	1,080	2,900	3,980	3,120	4,190	300	640	1,410	3,420	4,830	1,988	2,610	3,415	290	610	1,080	2,900	3,980	3,120	4,190	300	640	1,410	1,988	1,988		
2,735	3,590	335	610	1,095	3,380	4,460	2,760	3,535	350	575	1,100	3,410	4,810	1,989	2,735	3,590	335	610	1,095	3,380	4,460	2,760	3,535	350	575	1,100	1,989	1,989		
3,200	4,185	1,940	2,195	1,240	5,140	6,380	3,580	4,720	5,150	5,540	1,530	8,730	10,260	1,990	3,200	4,185	1,940	2,195	1,240	5,140	6,380	3,580	4,720	5,150	5,540	1,530	1,991	1,991		
3,585	4,820	4,035	4,320	1,520	7,620	9,140	3,800	5,475	1,810	2,195	2,060	8,730	10,260	1,992	3,585	4,820	4,035	4,320	1,520	7,620	9,140	3,800	5,475	1,810	2,195	2,060	1,992	1,992		
3,560	5,130	1,920	2,300	1,950	5,480	7,430	4,605	6,585	465	745	2,360	5,070	7,430	1,993	3,560	5,130	1,920	2,300	1,950	5,480	7,430	4,605	6,585	465	745	2,360	1,993	1,993		
1,765	2,290	1,925	2,030	630	3,690	4,320	1,710	2,475	1,160	1,345	950	2,870	3,920	1,992	1,765	2,290	1,925	2,030	630	3,690	4,320	1,710	2,475	1,160	1,345	950	1,992	1,992		
1,820	2,530	2,110	2,290	890	3,930	4,820	2,090	3,000	650	850	1,110	2,740	3,850	1,993	1,820	2,530	2,110	2,290	890	3,930	4,820	2,090	3,000	650	850	1,110	1,993	1,993		
1,565	2,260	1,035	1,170	830	2,500	3,430	2,010	3,070	210	365	1,215	2,220	3,435	1,993	1,565	2,260	1,035	1,170	830	2,500	3,430	2,010	3,070	210	365	1,215	1,993	1,993		
1,995	2,870	885	1,130	1,120	2,880	4,000	2,595	3,615	255	380	1,145	2,850	3,995	1,993	1,995	2,870	885	1,130	1,120	2,880	4,000	2,595	3,615	255	380	1,145	1,993	1,993		
840	1,060	825	860	255	1,665	1,920	740	1,080	470	560	430	1,210	1,640	1,992	840	1,060	825	860	255	1,665	1,920	740	1,080	470	560	430	1,992	1,992		
925	1,130	1,100	1,170	375	2,025	2,400	970	1,395	890	785	520	1,660	2,180	1,993	925	1,130	1,100	1,170	375	2,025	2,400	970	1,395	890	785	520	1,993	1,993		
890	1,230	1,250	1,340	430	2,140	2,570	1,050	1,470	450	530	500	1,500	2,000	1,993	890	1,230	1,250	1,340	430	2,140	2,570	1,050	1,470	450	530	500	1,993	1,993		
930	1,300	860	950	460	1,790	2,250	1,040	1,530	200	320	610	1,240	1,650	1,993	930	1,300	860	950	460	1,790	2,250	1,040	1,530	200	320	610	1,993	1,993		
705	1,010	645	690	350	1,350	1,700	1,010	1,505	110	225	610	1,120	1,730	1,993	705	1,010	645	690	350	1,350	1,700	1,010	1,505	110	225	610	1,993	1,993		
860	1,250	390	480	480	1,250	1,730	1,000	1,565	100	140	505	1,100	1,705	1,993	860	1,250	390	480	480	1,250	1,730	1,000	1,565	100	140	505	1,993	1,993		
955	1,470	445	600	670	1,400	2,070	1,250	1,690	100	175	515	1,350	1,865	1,993	955	1,470	445	600	670	1,400	2,070	1,250	1,690	100	175	515	1,993	1,993		
1,040	1,400	440	530	450	1,480	1,930	1,345	1,925	155	205	630	1,500	2,130	1,993	1,040	1,400	440	530	450	1,480	1,930	1,345	1,925	155	205	630	1,993	1,993		
915	1,290	225	300	450	1,140	1,590	1,120	1,710	100	200	690	1,220	1,910	1,993	915	1,290	225	300	450	1,140	1,590	1,120	1,710	100	200	690	1,993	1,993		
-12.0	-7.9	-48.9	-43.4	0.0	-23.0	-17.6	-16.7	-11.2	-35.5	-2.4	9.5	-16.7	-10.3	1,994	-12.0	-7.9	-48.9	-43.4	0.0	-23.0	-17.6	-16.7	-11.2	-35.5	-2.4	9.5	-16.7	1,994	1,994	
29.8	27.7	-65.1	-56.5	28.6	-15.6	-6.5	10.9	13.6	-9.1	-11.1	13.1	8.9	10.4	1,993	29.8	27.7	-65.1	-56.5	28.6	-15.6	-6.5	10.9	13.6	-9.1	-11.1	13.1	8.9	10.4	1,993	1,993

המחבר: ד"ר יוסף טייטלבוים (א) לפי הניסוחים (ב) ראה הערות (א) ו-(ב) ללוח 1. לא כולל בנדרש הערות.

מספרים = *

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

לוח 3. - דירות ושטח בבנייה פעילה (א). בכל הארץ (ב). לפי יוזם (ג)
(יוני 1989 עד מרץ 1994)

בסוף כל תקופה

שטח בבנייה (אלפי מ"ר)						דירות בבנייה				
בנייה פרטית		בנייה ציבורית		סך הכל		בנייה פרטית	בנייה ציבורית	סך הכל		
מזה: למגורים	כל הבנייה	מזה: למגורים	כל הבנייה	מזה: למגורים	כל הבנייה					
4,350	6,130	615	1,045	4,965	7,175	27,130	6,300	33,430	VI	1989
4,180	6,015	620	1,025	4,800	7,040	26,200	6,310	32,510	XII	
4,345	6,400	935	1,340	5,280	7,740	26,960	9,400	36,360	III	1990
4,510	6,600	1,150	1,595	5,660	8,195	28,010	11,400	39,410	VI	
4,820	6,930	1,525	1,930	6,345	8,860	30,100	15,400	45,500	IX	
5,230	7,380	2,115	2,520	7,345	9,900	32,400	22,510	54,910	XII	
5,290	7,440	3,030	3,460	8,320	10,900	33,000	33,500	66,500	III	1991
5,570	7,790	4,095	4,560	9,605	12,350	34,700	46,300	81,000	VI	
5,680	7,970	4,980	5,430	10,660	13,400	35,400	56,500	91,900	IX	
5,560	7,790	5,270	5,800	10,830	13,590	34,900	60,300	95,200	XII	
5,480	7,770	4,990	5,520	10,470	13,290	34,200	57,500	91,700	III	1992
5,400	8,000	4,500	5,080	9,900	13,080	33,800	51,500	85,300	VI	
5,550	8,240	3,600	4,210	9,150	12,450	34,300	40,360	74,660	IX (ד)	
5,750	8,470	2,955	3,540	8,705	12,010	36,100	32,340	68,440	XII	
6,040	8,950	2,370	3,030	8,410	11,980	38,200	26,000	64,200	III	1993
6,150	8,950	2,090	2,720	8,240	11,670	39,200	22,500	61,700	VI	
6,260	9,210	1,780	2,330	8,040	11,540	39,600	19,100	58,700	IX	
6,710	9,900	1,510	2,020	8,220	11,920	42,900	16,200	59,100	XII	
7,010	10,420	1,360	1,930	8,370	12,350	45,500	14,700	60,200	III	*1994
									VI	
									IX	
									XII	

(א) סידרה חדשה הכוללת בניינים שבנייתם טרם הסתיימה והנמצאים בתהליך בנייה פעיל.

אינה כוללת עוד בניינים שבנייתם הופסקה לפני זמן רב.

(ב) (ג) ראה הערות (א) ו-(ב) ללוח 1.

(ד) החל בסוף ספטמבר 1992 הסידרה אינה כוללת גם את הבניינים בבנייה ציבורית שבנייתם הוקפאה.

* = נתונים ארעיים

6 = נתונים מתוקנים

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

הממונה על התקציבים

א' בסיון התשנ"ד
11 במאי 1994
ת.94-34490

א.ל.
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: ענף הבנייה - שכפול טעויות העבר או שכלול למען העתיד?

כללי

בימים אלה נשמעת טענה כי העלייה הריאלית במחירי הדיור נובעת מכך ש"השוק לא מתפקד", ולפיכך מציעים אותם גורמים "פתרון פלא" בדמות התחייבות הרכישה.

התמודדות עם בעיות ענף הבניה מחייבת התמודדות עם ההצעה האמורה והמידה שבה היא עשויה לתרום לפתרון.

הפתרון האמור מעמיד למעשה את מקבלי החלטות בפני השאלה - האם לשכפל את טעויות העבר ואת תוצאותיהן או להביא אחת ולתמיד לשכלול ענף הבניה באופן שיאפשר מתן מענה לצרכים במצבים המשתנים.

ברצוני להדגיש כבר בשלב זה כי לדעתנו הבניה הציבורית בכלל והתחייבות הרכישה בפרט אינן מהוות פתרון לבעיות ענף הבניה ובודאי שלא לבעיית מחירי הדירות, כפי שיוסבר בהמשך מכתב זה.

כמו כן אני סבור כי בחינת ההצעה לחזור לבניה הציבורית מחייבת לחזור ולהזכיר את העלות הגבוהה של שימוש בכלי זה בשנים 1989-92. בשנים אלה שילם משלם המיסים הישראלי 10 מיליארד ש"ח נטו למימון הבניה הציבורית.

כאן ראוי להזכיר כי במהלך החודשים האחרונים התקבלו מספר החלטות בדיונים עם שר השיכון, החלטות אלה, גם אם אינן כוללות את כל המרכיבים הרצויים לדעתנו, אמורות להשפיע בעיקר בתחומי הקרקע והתכנון.

עד היום לא הגיעה לידי ביצוע אף אחת מההחלטות האמורות, אולם ברור כי גם בניה ציבורית מותנית בביצוע של אותן החלטות ולפיכך אין לה כל יתרון.

מעכבי הבנייה

עליית המחירים לה אנו עדים כיום נובעת מבעיות בצד היצע. הביקוש לדירות גדל במידה ניכרת וזאת בעיקר בשל השיפור במצבם הכלכלי והחברתי של העולים. כך הפך פוטנציאל הביקוש לביקוש בפועל אשר גורם ללחץ על מחירי הדירות ולעלייתם בפועל וזאת בשל העובדה שההיצע, למרות התרחבותו המשמעותית, עדיין לא הגיע למימדים הרצויים.

ניתוח הבעיות בצד ההיצע מצביע על מספר צווארי בקבוק עקריים כמפורט להלן:

1. **תכנון** - הליכי התכנון ארוכים ומסורבלים.
 2. **היתרי בנייה** - קבלת היתרים לבנייה על פי תכניות מאושרות כרוכה בדרישות שונות ומשונות, חוקיות ולא חוקיות מצד הרשויות המקומיות.
 3. **זמינות קרקע** - קצב שיווק הקרקעות רחוק מהקצב הדרוש לצורך עמידת ענף הביקופי הבנייה הנדרשים לשנים הקרובות.
 4. **מיסוי המקרקעין** - מיסוי המקרקעין העירוני והממשלתי ושיטת קביעתו וגבייתו גורמים למידה רבה של אי ודאות אשר מהווה תמריץ שלילי לשינוי ייעוד ולפגיעה ברמת הסחירות של הקרקע שהיא תנאי הכרחי לפיתוחה.
 5. **מימון** - גישה שמרנית של הבנקים מצמצמת את אפשרויות מימון הבניה ע"י קבלנים קטנים ובינוניים.
 6. **תקינה** - התקינה משמשת הגנה לחומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבניה ובכך חוסמת יבוא זול ושימוש בטכנולוגיות חדשות.
 7. **לגורמים האמורים לעיל נוסף מדי מספר חודשים גורם נוסף שהוא בעל חשיבות לא מבוטלת והוא כח האדם מהשטחים שהשתתפותו בבניה בפועל נגזרת מהחלטות הממשלה בדבר הטלת סגר על השטחים.**
- אני סבור כי הבנייה הציבורית בכלל והתחייבות הרכישה בפרט לא יפתרו ולו אחת מהבעיות האמורות לעיל, ולפיכך ספק אם יוכלו להשפיע על היצע הדירות באיזורים המבוקשים.
- היכולת לפתור את הבעיות האמורות היא המפתח להרחבת היצע הדירות, ובמידה שהיא קיימת היא יכולה לפתור את בעיותיה של הבנייה הפרטית, מבלי להכניס את הממשלה להרפתקה נוספת של בנייה ציבורית המחייבת העמדת משאבים בסדרי גודל מפחידים על חשבון פעילויות אחרות של הממשלה.

ההתפתחויות בענף הבנייה

ההשפעה העיקרית על ענף הבנייה בשנים האחרונות נבעה מהשינוי הגדול במימדי העלייה לישראל. תחילתה של השפעה זו בשנת 1989 עם פרסומן של התחזיות הראשונות לגבי מימדיו של גל העלייה.

עם תחילת גל העלייה קיבלה הממשלה סדרת החלטות בכיוון של בנייה ציבורית. רובה המכריע של הבנייה הציבורית בוצע מחוץ לאזורי הביקוש ולפיכך לא היווה כמעט תחרות לבנייה הפרטית שהמשיכה לבנות בקצב של כ-20,000 יח"ד לשנה.

נקודת המפנה בהתנהגות הענף הייתה בחודש יולי 1992 עם קבלת ההחלטות בדבר הפסקת הבנייה הציבורית. הפסקה זו באה בתקופה שכבר היה ברור לכל הענף כי פוטנציאל הביקוש קיים בדמות עולים הגרים בצפיפות גבוהה, עולים המתגוררים באתרי הדיור הזמני, הגידול הטבעי באוכלוסיה הותיקה ובנוסף לכל אלה גם העלייה שהמשיכה להגיע בקצב של 80,000 נפש לשנה.

כתוצאה מכך היינו עדים לעלייה מתמדת במספר התחלות הבנייה הפרטית החל ממועד הפסקת הבנייה ועד היום. התחלות הבנייה הפרטית ברבעון האחרון של שנת 1993 היו בקצב של 34,000-40,000 יח"ד לשנה. דהיינו ענף הבנייה הגיב כצפוי להפסקת הבנייה הציבורית ולפוטנציאל הביקוש הגלום בעלייה שכבר הגיעה.

קצב זה עדיין אינו הקצב הרצוי וזאת בשל הגורמים המעכבים כאמור לעיל. במידה והממשלה תצליח להתגבר על צווארי בקבוק אלה הבנייה הפרטית תמשיך להתרחב עד לרמה הרצויה, המוערכת על ידנו בכ-50,000 התחלות בנייה לשנה בכל אחת מהשנים הקרובות.

השפעת הבנייה הציבורית על מחירי הדירות

הטענה המרכזית ב"פתרון הפלא" המוצע כיום הינה שבנייה ציבורית תגרום לירידת מחירי הדירות. לא ברור מהו הבסיס העובדתי עליו נשענת טענה זו שכן בחינת התפתחות המחירים בתקופת הבנייה הגדולה בשנים 1989-1992 עלה מדד מחירי הדירות ריאלית ב-29% (שהם 7% בממוצע לשנה) לעומת 24% בארבע השנים שקדמו להן.

גם בשנת 1993 שבה התבצעה מרבית המכירה של מלאי הדירות במחירים "אפסיים" עלה מדד מחירי הדירות ריאלית ב-13%.

הפריסה הגיאוגרפית

הביקוש לדיור התמקד מאז ומתמיד באזור המרכז, וזאת בעיקר בשל הקרבה לאפשרויות התעסוקה ומגוון השרותים המצוי בו בשפע יחסית לאזורים האחרים.

עם השנים ובמקביל להתרחבות האוכלוסייה התרחב אזור המרכז המבוקש והוא כולל כיום איזורים שבעבר נחשבו איזורים נחותים יחסית. עם זאת עדיין קיימת הבחנה ברורה בין גוש דן, ירושלים ומטרופולין חיפה לבין האיזורים המרוחקים יותר כגון עיירות הגליל והנגב. הבנייה הפרטית מתבצעת רובה ככולה באזור המרכז.

המצדדים בהפעלת מכשיר התחייבות הרכישה מציעים כי הוא יופעל באזור המרכז בלבד. בעניין זה ראוי לזכור כי לבנייה הציבורית נקבעים יעדים כמותיים ואלה הופכים להיות המרכזיים והמנחים בהפעלתה.

כתוצאה מכך עם ה"התקלות" בבעיות המעכבות בנייה המפורטות לעיל צפוי כי תחל הגמשה בהגדרת האיזורים המיועדים להפעלת בנייה ציבורית, וכיוון שאיזורים אלה אינם מבוקשים ילווה הדבר בהגדלת שיעורי התחייבות הרכישה או במעבר לבנייה תקציבית.

מכאן ואילך כל שנותר הוא לשלם את מחיר ההחלטות ולאחר מכן לחזור על מכירת הדירות במחירים מגוכחים המשקפים סבסוד בהיקף ובשיעורים שהם מעל ומעבר לכל החלטה סבירה שהייתה מקבלת הממשלה בדבר סבסוד שרותי הדיור.

המעבר לאיזורים הלא מבוקשים יוכל להגרם כפי שתואר לעיל, אולם סביר להניח כי הוא יחל הרבה קודם לכן בלחץ ראשי עיירות הפיתוח. אין ספק כי בעיירות בהן בנתה הממשלה מאות יחידות דיור ואח"כ מכרה אותן במחירים מצחיקים יבקשו ראשי הערים לחזור על ה"תרגיל" פעם נוספת.

נסיון העבר מראה כי הדרג המחליט אינו עומד בפני לחצים כנ"ל.

ראוי לציין כי גם אם יצליחו המציעים לשמור על העקרון של מתן התחייבות רכישה במרכז בלבד התוצאות יהיו רחוקות מלהשביע רצון. במקרה כזה תהווה הבנייה הציבורית תחליף מלא לבנייה הפרטית בתנאי תחרות לא הוגנים ובכך תביא לעצירתה. התוצאה תהיה החלפת הבנייה הפרטית בבניה ציבורית ללא השפעה משמעותית על הכמות המוצעת ובמחיר גבוה למשלם המסים.

הסתכנות משפטית

ביולי 1992 החליטה הממשלה על הפסקת מרבית הבנייה הציבורית שנעשתה באותו זמן. כתוצאה מכך הוגשו תביעות רבות נגד המדינה המסתכמות בלמעלה ממיליארד ש"ח.

עמדתה של הממשלה, כפי שגם הוצגה בבית המשפט, מתבססת רבות על כך שבמצב שנוצר באותו מועד לא היה עוד צורך בבניה ציבורית.

אני מעריך כי החלטות בדבר חידוש הבנייה הציבורית יפגעו קשות בעמדת הממשלה המוצגת בבתי המשפט ויביאו לחיוב המדינה בתשלום פיצויים במאות מיליוני ש"ח שלא היו מוטלים עליה במצב אחר.

איכות הבנייה הציבורית

המעבר לבנייה ציבורית מחייב קביעה של סטנדרטים. הנסיון מלמד כי לסטנדרטים הנקבעים יש קשר מקרי עם מאפייני הביקוש הן לגבי מיקום, הן לגבי גדלי דירות והן לגבי איכויות הבנייה.

הבנייה הציבורית גם מחייבת פיקוח מטעם המדינה על איכות הבנייה, ניסיון השנים האחרונות מלמד כי רמת הפיקוח של המדינה נמוכה מאוד ולכן איכות הבנייה המתבצעת עבור המדינה היא בפועל נמוכה משמעותית מזו של הבנייה הפרטית.

הסטנדרטים וגדלי הדירות שקובעת המדינה גורמים בסופו של דבר לכך שהשכונות הציבוריות הנבנות היום הופכות לשכונות השיקום של מחר, דבר שלמיטב הבנתי אינו היום תורם לא מבחינה כלכלית ולא מבחינה חברתית.

סיכום

מעורבות ממשלתית אקטיבית בענף הבנייה גוררת ציפיות להגדלתה הן מצד חברות הבנייה והן מצד הרוכשים הפוטנציאליים. כתוצאה מכך יש לבנייה הציבורית דינמיקה שאינה ניתנת לעצירה, כאשר חלוקת הדירות בחצי חינום הנגזרת ממנה עלולה לגרום לאינסופיות של הפתרון המוצע ולעלות התקציבית בלתי אפשרית מבחינת סדרי העדיפויות שקבעה לעצמה הממשלה.

הפתרון האמיתי לבעיות ענף הבנייה ושוק הדירות מחייב ריכוז מאמץ לטיפול יסודי בשלבי הייצור העקריים תוך שכלול הענף.

הנושאים המרכזיים בהם נדרש הטיפול הם:

1. שיפור מערכת התכנון דרך שינוי יסודי בחוק התכנון והבנייה ושיפור מהותי בנוהלי עבודת הועדות תוך הקצאת משאבים להפעלתן במידה שהם נדרשים.
2. הפרטת רישוי הבנייה בין בדרך של רישוי עצמי לאדריכלים ובין בדרך של גופים פרטיים המתמחים ברישוי.

3. ריכוז מאמץ לשיווק קרקעות, תוך הפשרת קרקעות שהוקפאו עבור פרויקטים בנה דירתך וטיפול במקביל בשינוי ייעוד קרקעות חקלאיות במסלול אלטרנטיבי להחלטה 611 שנקבעה.

יש לזכור כי מלאי הקרקעות החקלאיות המוכרות בדרך זו או אחרת למגזר החקלאי הינו המלאי העיקרי שיוכל לתת מעבר לצרכי השוק.

4. תיקון במערך מיסוי המקרקעין באופן שיצמצם אי ודאויות וימנע עיוות בקבלת ההחלטות של בעלי הקרקעות בשל מיסוי לא אחיד ולא ברור ושקוף.

5. מתן ביטוח לתוך האשראי לבניה למגורים של הבנקים יאפשר הרחבת המימון לחברות הבניה.

6. תקינה - אימוץ תקנים בינ"ל יקלו על יבוא זול ויאפשר החדרת טכנולוגיות חדשות.

7. הפעלת כלים המשפיעים ישירות או בעקיפין על הגדלת פריון העבודה וזאת לצורך הקטנת תלותו של הענף בעובדי השטחים.

לסיום מכתבי אני רוצה לחזור ולהבהיר כי התחייבות הרכישה לא פתרה את בעיות הענף בעבר ואין כל סיבה לחשוב שהיא תעזור לפתור אותן כיום, מה גם שהבעיות כיום שונות לחלוטין מאלה שהביאו להפעלת הבנייה הציבורית בעבר.

ב ב ר כ ה,

דוד ברוט

העתק:

מר אהרון פוגל - המנהל הכללי משרד האוצר

מר שי טלמון - ס/ הממונה על התקציבים

מר איתי אייגס - ראש תחום שיכון וממ"י אגף התקציבים

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י' חשוון תשנ"ג
 02/11/92

ת.92-24871

מחיר ש"ח

אל:
 מר אברהם (בייגה) שוחט
 שר האוצר

הנדון: זר"ח צוות למכירת דירות

I עד כה התקבלו החלטות למכירת דירות במבצע ב-5 ערים:

עיר	מס' יח"ד למכירה	מחיר הדירות (שומה) (אלפי ש"ח)	הנחה ממחיר שומה	החזר חודשי לעולי חסר דירה	הערות
דימונה	120	100-120	10%	200-300	נמכרו 69 דירות תוך שבוע !!!
אשקלון	608	135 (1	10%	307	מכירת צמד דירות
		270 (2	15%	450 ו-123,000 במזומן	
נתיבות	670		30,000 ש"ח	450 ו-3,000 ש"ח במזומן	מכירת צמד דירות
אופקים	1600		30,000 ש"ח	450 ו-3,000 ש"ח במזומן	מכירת צמד דירות

אילת

ב-6 לחודש זה יתפרסמו שני מכרזים ובהם הצעה לרכישת דירות באילת.

- מכרז לזמנים - להם מוצע לרכוש בנין שלם (כ-24 או 32 דירות) או חצי בנין - 16 דירות.
 סה"כ מוצעות 112 יח"ד לזמנים.

2. מכרז לפרטים - להם מוצע לרכוש דירה בודדת.
סה"כ מוצעות 64 יח"ד לפרטים.

המכרז הוא לכל המרבה במחיר כאשר מחיר המינימום נקבע בשעור של 30,000 ש"ח פחות מ-95% ממחיר שומת הדירות.

(כ-170,000 ש"ח לדירת 3 חדרים ו-200,000 ש"ח לדירת 4 חדרים).

תוצאות המכרז יקבעו 3 שבועות לאחר פרסומו כלומר ב-27 לנובמבר.

II מענקי מקום לבעלי דירה

בימים הקרובים תתפרסם רשימה של ישובים בהם ינתנו מענקי מקום והלוואות מקום לבעלי דירה הרוכשים דירות חדשות (עד כה המענקים נתנים רק לחסרי דירה בעוד בעלי דירה מקבלים את סיוע המקום כולו כהלוואה).

מכיוון שמענקי המקום נתנים לכל הדירות החדשות בין שהן מהבניה הציבורית ובין שהן מהבניה הפרטית אין מקום לתת מענקים כאלו בישובים בהם חלק ניכר מהבניה היא ביוזמה פרטית.

כמו כן אין מקום למתן סיוע זה בישובים בהם קיים ביקוש כגון: ירושלים, מעלה אדומים, אשדוד וכו'.

סיוע מוגדל לעולי אתיופיה

בימים אלו סכמנו עם משב"ש על תוכנית סיוע מיוחדת לעולי אתיופיה שתאפשר לכל משפחת עולים לקנות דירה במחירים של עד 200,000 ש"ח. עיקרי התוכנית הם:

- 1) סיוע מוגדל עם שעור החזר קטן עד 150 ש"ח לחודש (מרכיב המענק מתוך נפח הסיוע כ-170,000 ש"ח).
- 2) תנאי הערבות יהיו כאלו שכל עולה מתייפיה יוכל לעמוד בהם.

במידה והתוכנית תצליח, הלחץ להעברת דירות בשכירות לעולי אתיופיה יופחת במידה ניכרת והעולים יגיעו לדיור הולם עפ"י העדפותיהם.

לידיעתך, חלה התעוררות בראשית חודש נובמבר במכירת דירות שמומשו ע"י הממשלה, בשבוע הראשון נמכרו 177 דירות בכל רחבי הארץ (כולל 69 בדימונה).

ב ב ר כ ה,

אמנון ספרן
ס/ הממונה על התקציבים

ד"ר
שמואל

ירושלים, כ"ז באייר התשנ"ד
7 במאי 1994
1445 -דש-1

ח
ד"ר
ה' 11/11

אל: המנכ"ל

הנדון: יחידות דיור בתכניות מאושרות במחוז ת"א

בהתאם לדוחי ועדה מחוזית ת"א אישרה ועדה מחוזית ת"א בשנים האחרונות תכניות בול"ל ובוועדה המחוזית כ-34,000 יח"ד, עליהן נבנות 4,800 יח"ד בלבד (14% מימוש). בטבלה רצ"ב הפירוט.

בנוסף קיים מלאי של כ-5,000 יח"ד נוספות בת"א בתכניות ישנות מאוד שעד היום לא מומשו בקרקע פרטית.

היקף חוסר המימוש מגיע לכ-34,000 יח"ד באיזור ת"א.

בהתאם לבדיקה של משרד הפנים/מחוז ת"א כ-50% מתכניות שלא התממשו הן על קרקע של ממ"י ו/או תכניות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.

ב ב ר כ ה

יוסף רוסו
סגן ר' האגף

העתק: מר יהושע זכאי, ראש האגף

ענף הבניה - מצב הסטטוטורי של התכניות (המשך)

בוצעו בדיקות פרטניות לגבי התחלות בניה באתרים ותכניות מאושרות:-

1. יוזמה ציבורית - אלפי יחידות דיור מאושרות אינן מתממשות:-

נתניה -	2,747 יח"ד
פ"ת -	1,022 יח"ד
רשל"צ -	1,002 יח"ד
רחובות -	1,262 יח"ד

	6,033 יח"ד

מזה רק 295 יח"ד בהתחלת בניה!

2. מחוז ת"א - אחוז מימוש תכניות הבניה - 14% בלבד:-

תכניות מאושרות	34,000 יח"ד!
בניה	4,800 יח"ד!

3. רחובות - אחוז מימוש תכניות הבניה - 10% בלבד:-

תכניות מאושרות	5,000 יח"ד!
בניה	500 יח"ד!

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

הממונה על התקציבים

כ"ז באייר התשנ"ד
8 במאי 1994
ת.94-34324

א-ת
סיני

אל:
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: בנייה ציבורית

בימים אלה נשמעות מכיוונים שונים הצעות להחזרת התחייבות הרכישה, אולם הפעם ככלי להחלטת מחירי הדירות, כשהטענה הבסיסית היא כי השוק אינו מתפקד.

דומה כי הטוענים לא טרחו להתבונן בנתוני ענף הבנייה.

משנת 1989 ועד הפסקת הבנייה הציבורית החלה הבנייה הפרטית בבנייה של כ-5,100 יח"ד בממוצע לרבעון.

מאז הפסקת הבנייה הציבורית חלה עלייה מתמדת והיא הגיעה לרמת של 8,300 התחלות ברבעון האחרון של שנת 1993 (נתוני הרבעון הראשון של 1994 יתפרסמו רק בעוד כחודש).

אם בשנת 1989 נאמר לגבי הצעות אלה כי הזכרון קצר, הרי שכאן מדובר באובדן מוחלט של הזכרון, שכן עוד היום משלמת המדינה את נזקי הבנייה הציבורית שבוצעה בשנים 1989-92 ושעלותה הכוללת נטו למשלם המיסים מסתכמת בלמעלה מ-10 מיליארד ש"ח (ללא משכנתאות, הלוואות מקום ותמריצים).

ראוי לציין כי איש מבין מציעי ההצעות האמורות לא טרח להתמודד עם שאלת המחיר - האם תבוא הבנייה על חשבון פיתוח הכבישים והתשתיות האחרות או שמא על חשבון תמיכות שונות באוכלוסיות החלשות, המשפחות החד הוריות, זוגות צעירים ושכבות המצוקה.

אולם, אם לא די בנתון זה כדי להסביר מדוע אין לחזור למעורבות הממשלתית בענף הבנייה, נפרט להלן את הנזקים העיקריים הצפויים כתוצאה משימוש בכלים אלה וזאת על בסיס נסיון העבר הקרוב והרחוק:

1. בנייה ציבורית אינה פותרת את הבעיות המרכזיות בתחום הבנייה:

א. החלטה על בנייה ציבורית אינה מקדמת תכנון.

ב. החלטה על בנייה ציבורית אינה יוצרת זמינות קרקע לבנייה באזורי הביקוש.

ג. החלטה על בנייה ציבורית אינה מקדמת היתרי בנייה מהרשיות.

במידה ובעיות אלה יכולות להפתר הרי שיש בכך כדי לפתור את הבעיות המעכבות את הבנייה הפרטית ואזי ה"מציעים" לא יוכלו עוד להצדיק את הבנייה הציבורית.

2. לבנייה הציבורית נקבעים יעדים כמותיים. על מנת לעמוד בהם, למרות האמור בסעיף 1 לעיל, תתחיל מהר מאוד "בריחה" מאזור הביקוש לאזורים הלא מבוקשים, שבהם עפ"י רוב אין בעיות קרקע ותכנון.

בהעדר ביקושים באזורים אלה יעשה המעבר תוך הגדלת שעור התחייבות הרכישה או במעבר לבנייה תקציבית.

- א. דחיפה מצד השלטון המרכזי לצורך עמידה ביעדים כמותיים כאמור בסעיף 2 לעיל.
- ב. "משיכה" באמצעות "לחץ" מצד השלטון המקומי ובעיקר עיירות הפיתוח - הנסיון מלמד כי הדרג הממונה אינו עומד בלחצים אלה, למרות הידיעה שהמחיר הכלכלי והחברתי של בנייה זו עולה בהרבה על המחיר שהיתה הממשלה מוכנה לשלם בעבור פיזור אוכלוסייה.
4. ראוי לציין כי שיטת חישוב מדד מחירי הדירות (הלוקחת בחשבון את השינוי בערכו של כל מלאי הדירות במדינה) גורמת לכך שבנייה שלא באזורי הביקוש כמעט אינה משפיעה על המדד.
5. מצד שני אם במקרה יצליחו מציעי הבנייה הציבורית לשמור על מיקומה באזור המרכז בלבד יהווה הדבר תחרות בלתי אפשרית לבנייה הפרטית (המתרכזת באזורי הביקוש בלבד) ויביא לעצירתה. כך נהיה עדים להחלפת בניה פרטית בציבורית ללא שינוי משמעותי בכמות.
6. בנייה ציבורית מחייבת את הממשלה לקבוע סטנדרטים וגדלי דירות. סטנדרטים אלה יהיו נמוכים וזאת על מנת לחסוך בהוצאה התקציבית.
- התוצאה הישירה היא בניית שכונות השיקום העתידיות. בשכונות אלה ייבנו גושי דירות קטנות ואחידות.
- ואם לא יחסכו בהוצאות התקציביות תעמוד הממשלה בפני הצורך בשינוי דרמטי בסדרי העדיפויות והצורך לוותר על פעילות בהיקפים משמעותיים ביותר.
7. הדירות שיבנו במסגרת זו יאוכלסו ע"י אוכלוסיות חסרות יכולת, דבר שיגרום להיווצרות שכונות מצוקה.
8. הבנייה הציבורית כבר הוכיחה כי עבור המדינה ניתן לבנות באיכות נמוכה יותר וכי ה"פיקוח" מטעם המדינה רחוק מלעשות את עבודתו.
- בנקודה זו, כמו לגבי מרבית הנקודות הרשומות לעיל, יש לצפות כי מציעי הבנייה הציבורית "יבטיחו" ש"אצלם זה לא יקרה".
- מומלץ שלא להגרר אחרי הבטחות כנ"ל, שכן הנסיון כבר הוכיח מספר פעמים שאין להן על מה להסתמך והפרתן בהמשך הדרך היא ודאית.
9. ראוי להזהיר כי אין להשלים עם בנייה ציבורית בהיקף כלשהו, וזאת כיוון שהדבר מביא ליצירה מיידית של ציפיות בענף וכתוצאה מכך לצמצום היוזמה הפרטית ולהמתנת הענף להגברת המעורבות הממשלית.
- בגלגול האחרון "נעצר" התהליך ב-100% התחייבות רכישה ובבנייה תקציבית שעלו למשלם המיסים בסופו של דבר כ-10 מיליארד ש"ח.
- לסיום מכתבי ברצוני להעלות שתי נקודות שלדעתי הן בעלות השפעה שעשויה להיות מכרעת בסוגיית הבנייה הציבורית לשנת 1994:
- א. עם כניסתה של הממשלה הנוכחית התקבלו החלטות בדבר הפסקת הבנייה הציבורית שהחלה בימי הממשלה הקודמת.
- הדיונים המשפטיים עם חלק לא מבוטל מהחברות שבנייתן הופסקה טרם הסתיימו, וכנגד המדינה תלויות ועומדות תביעות בסכום של למעלה ממיליארד ש"ח.

חזרה לבנייה הציבורית היום עלולה לפגוע בצורה משמעותית בעמדה שמציגה הממשלה בעניין זה בבתי המשפט וכתוצאה מכך לגרום לעלות תקציבית של למעלה ממילארד ש"ח.

ב. לבנייה הציבורית דינמיקה שאינה ניתנת לעצירה. חלוקת הדירות בחצי חנם, כפי שנאלצה המדינה לעשות בשנתיים האחרות, עלולה לגרום לאינסופיות של הפתרון המוצע, דבר שכרוך בעלות תקציבית בלתי סבירה לחלוטין שתחייב שינוי מהותי בסדרי העדיפויות של הממשלה, ללא הצדקה אמיתית, תוך פגיעה חמורה ביכולת הממשלה לתת מענה לבעיות אחרות בתחומים השונים.

ב ב ר כ ה,

דוד ברודט

העתק:

מר אהרון פוגל - מנכ"ל משרד האוצר
מר שי טלמון - ס/ הממונה על התקציבים
מר איתי אייגס - רכז תחום משרד השיכון

תאריך הפקד: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז	סה"כ	סה"כ	פרוגרמת	בנייה תקציבית			קרונים	מגורונים
				סה"כ	קשיחה	מתקדמת		
סה"כ ארצי	18,671	15,924	2,747	942	1,805	109	5,981	
בנייה עירונית	16,753	15,734	1,019	85	934	17	1,802	
בנייה כפרית	1,918	190	1,728	857	871	92	4,179	
מחוז גליל	3,045	3,017	28	5	23		122	
בנייה עירונית	2,978	2,978					20	
בנייה כפרית	67	39	28	5	23		102	
מחוז חיפה	2,186	2,142	44	3	41	8	2,028	
בנייה עירונית	2,142	2,142					31	
בנייה כפרית	44		44	3	41	8	1,997	
מחוז מרכז	5,369	4,155	1,214	525	689	34	1,441	
בנייה עירונית	4,155	4,155					769	
בנייה כפרית	1,214		1,214	525	689	19	672	
מחוז נגב	4,316	2,992	1,324	342	982	25	737	
בנייה עירונית	3,774	2,892	882	18	864	2	139	
בנייה כפרית	542	100	442	324	118	23	598	
מחוז ירושלים	3,755	3,618	137	67	70	42	1,653	
בנייה עירונית	3,704	3,567	137	67	70		843	
בנייה כפרית	51	51				42	810	

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

[illegible]

תאריך הפקת: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז חיפה		סה"כ		בנייה תקציבית			
		ללא					
		קרוונים		פרוגרמת			
		ומגורונים		הבנייה			
		סה"כ		סה"כ			
		קשיחה		קשיחה			
		מתקדמת		מתקדמת			
		קרוונים		קרוונים			
		מגורונים		מגורונים			
סה"כ למחוז		2,186	2,142	44	3	41	8
2,028							
בנייה עירונית		סה"כ	2,142	2,142			31
אור עקיבא		238	238				
בבעת עדה		16	16				
חדרה		695	695				2
חיפה		44	44				8
טירת כרמל		12	12				
מעלות-תרשיחא		463	463				
נשר		48	48				
עכו							5
עתלית							10
פרדס חנה		40	40				
קרית אתא		109	109				
קרית ביאליק							6
קרית ים		283	283				
רכסים		194	194				
בנייה כפרית		סה"כ	44	44	3	41	8
1,997							
בארותיים							721
ברק							40
גזית							10
גנים		20	20			20	5
הבונים							20
חוף כרמל מ"א							1,112

תאריך הפקה: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לחקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז חיפה	סה"כ ללא	פרוגרמת הבנייה	בנייה תקציבית			מגורונים	מגורונים
			סה"כ	קשיחה	בנייה מתקדמת		
בנייה כפרית	חנתון						10
יובלים	3		3	3			
כברי							10
כפר פינס							16
מאיר שפיה							10
מטה אשר מ"א						3	
מעלה גלבוע							10
עין דור							10
עין השופט							2
פלך	21		21				21
שדה יעקב							26

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

[illegible]

תאריך הפקה: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון

המרכז למידע וניתוח כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז מרכז	סה"כ ללא	קרוונים ומוגורונים	פרוגרמת הבנייה	בנייה תקציבית			קרוונים	מוגורונים
				סה"כ	קשיחה	בנייה מתקדמת		
בנייה עירונית	צופים	46	46					178
קרית ספר	580	580						
קרני שומרון	180	180						
ראש העין	372	372						
ראשון לציון								14
רבה	90	90						10
רחובות	42	42						
רמלה								8
רמת גן	285	285						2
רעננה								4
תל אביב								2
תל מונד								22
בנייה כפרית	סה"כ	1,214	1,214	1,214	525	689	19	672
אבני חפץ	120	120		120	120			
איתמר תל חי	36	36		36		36		
אלון מורה	134	134		134	134			12
אלקנה								56
אשכולות							10	8
באר טוביה								4
בארות יצחק								16
בית אביא (בר)	20	20		20		20		
בני ראם								22
ברכה								20

תאריך הפקד: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי נחוז ויישוב לחקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז מרכז		סה"כ ללא		סה"כ		בנייה תקציבית			
		קרוונים		פרוגרמת הבנייה		בנייה קשיחה		בנייה מתקדמת	
		ומגורונים						קרוונים	

תאריך הפקה: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

החחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז מרכז	סה"כ לא	פרוגרמת הבנייה	בנייה תקציבית			מגורונים
			סה"כ	קשיחה	בנייה מתקדמת	
בנייה כפרית	עינות					2
עלי	134	134	91	43	12	
ענב	45	45	25	20		
פרואל	18	18		18		
קדומים	66	66		66	42	
קציר	219	219		219	12	
קרית נטפים	30	30		30		
שבי שומרון	8	8	8		10	
שילה	68	68	68	7	44	
שעלבים					50	

תאריך הפקה: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז נגב		סה"כ לא	פרוגרמת הבנייה	סה"כ	קשיחה	בנייה מתקדמת	קרוונים	מגורונים
סה"כ למחוז		4,316	2,992	1,324	342	982	25	737
בנייה עירונית		סה"כ	3,774	2,892	882	18	864	2
אופקים		178		178		178		10
אילת		182	182					
באר שבע		1,802	1,506	296		296	2	69
דימונה		748	486	262		262		40
ירוחם		162	144	18	18			
נתיבות		68	68					20
ערד		128		128		128		
שדרות		506	506					
בנייה כפרית		סה"כ	542	100	442	324	118	23
אבן שמואל								22
אדורה		22		22	22			
בדולח		1		1	1			
בני עצמון (עצ)		50		50	2	48		40
גבים								10
גדיד		2		2	2			
גן אור		2		2	2			
גני טל		1		1	1			
דוגית								6
הר עמשא								10
חגי		8		8	8			
חורת איבים		2		2	2			

תאריך הפקה: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז נגב	סה"כ ללא	פרוגרמת הבנייה	בנייה תקציבית			מגורונים
			סה"כ	קשיחה	בנייה מתקדמת	
בנייה כפרית	חות יתיר					2
טנא						54
כפר דרום						6
כרמל	4	4	4			12
מבועים	3	3	3			
מעגלים	3	3	3			1
מעון	30	30	30			
מצדות יהודה	15	15	15			
משאבי שדה						10
נהורה	2	2	2			
נוה דקלים	114	114	114			6
ניסנית	135	100	35	15	20	14
נצנה						80
נצר חזני	1	1	1			
נצרים	1	1	1			164
סוסיה	11	11	11			
עוטניאל	32	32	32			20
פאת שדה	53	53	3		50	
פיתחת שלום	2	2	2			
פני חבר (יקי)	15	15	15			10
צחר	3	3	3			20
קוממיות						20
קטיף	2	2	2			

תאריך הפקד: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניהול כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי נחוז ויישוב לחקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז נגב	סה"כ ללא	פרוגרמת הבנייה	בנייה תקציבית			מגורונים	קרוונים
			סה"כ	קשיחה	בנייה מתקדמת		
רמת הנגב מ"א						2	
רתמים						10	
שדה בוקר						40	
שמעה	7	7	7		4		
שני	21	21	21				
תל שוקת						14	
תפרח						44	

תאריך הפקה: 19/11/92

משרד הבינוי והשיכון

המרכז למידע וניתוח כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז ירושלים		סה"כ ללא		בנייה תקציבית			
קרונים ומגורונים		פרוגרמת הבנייה		סה"כ	קשיחה	בנייה מתקדמת	קרונים ומגורונים
סה"כ למחוז	3,755	3,618	137	67	70	42	1,653
בנייה עירונית	סה"כ	3,704	3,567	137	67	70	843
אפרטה	61	61					8
אשקלון	1,521	1,422	99	67	32		184
בית שמש	392	392					6
ביתר	160	160					34
גבע בנימין	178	178					
גבעת זאב							74
ירושלים	647	647					403
מעלה אדומים	313	313					
מעלה אפרים							30
קרית ארבע	146	108	38		38		100
קרית גת	272	272					
קרית מלאכי	14	14					4
בנייה כפרית	סה"כ	51	51			42	810
אביעזר	50	50					24
אלון						8	8
אלון שבות							64
בית אורות							4
בית אל בי	1	1					180
גבע בנימין							8
גבעון החדשה							8
חוף אשקלון מ							10

תאריך הפקה: 19/11/92

משרד הכינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

התחלות בנייה של משב"ש לפי מחוז ויישוב לתקופה 01/01/92 - 19/11/92

מחוז ירושלים	סה"כ ללא	פרוגרמת הבנייה	בנייה תקציבית			מגורונים
			סה"כ	קשיחה	בנייה מתקדמת	
בנייה כפרית	כוכב השחר					20
	כוכב יעקב					60
	כפר אדמים				12	60
	מיצר					50
	מעלה מכמש					10
	מעלה עמוס					40
	מצפה יריחו				2	46
	נוקדים					70
	פסגות				5	2
	פצאל					14
	צרעה					24
	תקוע				15	108

נכון לתאריך - 20.11.92

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.
התחלת דירות בבנייה העירונית, מצטבר מ-1 לינואר 1992 ובשבוע 20.11.92 - 15.11.92

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים		מחוז הגליל		מחוז הנגב		מחוז חיפה		מחוז המרכז	
ישוב/שכונה	התחלות	ישוב	התחלות	ישוב	התחלות	ישוב	התחלות	ישוב	התחלות
שבוע	מצטבר	שבוע	מצטבר	שבוע	מצטבר	שבוע	מצטבר	שבוע	מצטבר
אפרתה	61	חצור הגליל	3	אופקים	178	אור עקיבא	238	אבני חפץ	212
אשקלון	1521	טבריה	282	אילת	182	גבעת עדה	16	אור יהודה	15
גילה	146	כרמיאל	915	באר שבע	1802	חדרה	6	אלפי מנשה	216
נוה יעקב	108	מגדל העמק	140	דימונה	748	חיפה	44	אריאל	808
פסגת זאב	320	נצרת	4	ירוחם	162	טירת הכרמל	12	אשדוד	472
קרית מנחם	32	נצרת עילית	762	נתיבות	68	מעלות	463	גבעתיים	72
רמות	35	עפולה	522	ערד	128	נשר	48	גדרה	46
תלפיות מזר	6	צפת	182	שדרות	506	פרדס חנה	40	גני תקווה	12
סה"כ בירושלים	647	קרית שמונה	168			קרית אתא	109	הרצליה	200
בית שמש	392					קרית ים	283	יהוד	56
ביתר	160					רכסים	194	לוד	280
גבע בנימין	178							נתניה	15
מעלה אדומים	313							עופרים	156
קרית ארבע	146							צופין	46
קרית גת	272							קרית ספר	580
קרית מלאכי	14							קרני שומרו	180
								ראש העין	372
								רכבה	90
								רחובות	42
								רמת גן	285
מחוז ירושלים	3704	מחוז הגליל	2978	מחוז הנגב	3774	מחוז חיפה	2142	מחוז המרכז	4155
31	=====	22	=====	=====	=====	11	=====	12	=====

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	סה"כ ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דיוח בתקופה 1.1.92 - 14.11.92	16,677	3,673	2,956	3,774	2,131	4,143
נוספו בשבוע 15.11 - 20.11.92	76	31	22	0	11	12
סה"כ מצטבר 1.1.92 - 20.11.92	16,753	3,704	2,978	3,774	2,142	4,155

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

דף זה כולל בניה רגילה ובנית חרום

נכון לתאריך - 20.11.92

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.
התחלת דירות בבני-ה העירונית, מצטבר מ-1 לינואר 1992 ובשבוע 20.11.92 - 15.11.92

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז המרכז			מחוז חיפה			מחוז הנגב			מחוז הגליל			מחוז ירושלים		
התחלות			התחלות			התחלות			התחלות			התחלות		
שבוע	ישוב	מצטבר	שבוע	ישוב	מצטבר	שבוע	ישוב	מצטבר	שבוע	ישוב	מצטבר	שבוע	ישוב/שכונה	מצטבר
212	אבני חפץ	238		אור עקיבא	182		אילת	3		חצור הגליל	61		אפרתה	
15	אור יהודה	16		גבעת עדה	1506		באר שבע	282		טבריה	1422	19	אשקלון	
216	אלפי מנשה	695	6	חדרה	486		דימונה	915	6	כרמיאל	146		-- גילה	
808	אריאל	44		חיפה	144		ירוחם	140	16	מגדל העמק	108		-- נוה יעקב	
472	אשדוד	12		טירת הכרמל	68		נתיבות	4		נצרת	320		-- פסגת זאב	
72	גבעתיים	463		מעלות	506		שדרות	762		נצרת עילית	32		-- קרית מנחם	
46	גדרה	48		נשר				522		עפולה	35		-- רמות	
12	גני תקווה	40		פרדס חנה				182		צפת	6		-- תלפיות מזר	
200	הרצליה	109	5	קרית אתא				168		קרית שמונה	647		סה"כ בירושלים	
56	יהוד	283		קרית ים							392		בית שמש	
280	לוד	194		רכסים							160	12	ביתר	
15	נתניה										178		גבע בנימין	
156	עופרים										313		מעלה אדומים	
46	צופין										108		קרית ארבע	
580	קרית ספר										272		קרית גת	
180	קרני שומרו										14		קרית מלאכי	
372	ראש העין													
90	רבבה													
42	רחובות													
285	רמת גן													
4155	מחוז המרכז	2142	11	מחוז חיפה	2892		מחוז הנגב	2978	22	מחוז הגליל	3567	31	מחוז ירושלים	

2. ריכוז מחוזי וארצי.

המרכז	חיפה	הנגב	הגליל	ירושלים	סה"כ ארצי	תקופה
4,143	2,131	2,892	2,956	3,536	15,658	1.1.92 - 14.11.92 דווח בתקופה
12	11	0	22	31	76	15.11 - 20.11.92 נוספו בשבוע
4,155	2,142	2,892	2,978	3,567	15,734	1.1.92 - 20.11.92 סה"כ מצטבר

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

דף זה כולל בניה רגילה בלבד

נכון לתאריך - 20.11.92

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.
התחלת דירות בבני-ה העירונית, מצטרב מ-1 לינואר 1992 ובשבוע 20.11.92 - 15.11.92

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
ישוב/שכונה			ישוב			ישוב			ישוב			ישוב		
התחלות	שבוע	מצטרב	התחלות	שבוע	מצטרב	התחלות	שבוע	מצטרב	התחלות	שבוע	מצטרב	התחלות	שבוע	מצטרב
אשקלון	99		אופקים		178									
קרית ארבע	38		באר שבע		296									
			דימונה		262									
			ירוחם		18									
			ערד		128									
מחוז ירושלים	137		מחוז הגליל			מחוז הנגב	882		מחוז חיפה			מחוז המרכז		
=====	=====		=====	=====		=====	=====		=====	=====		=====	=====	

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	ס"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 14.11.92 - 1.1.92	1,019	137		882		
נוספו בשבוע 20.11.92 - 15.11	0	0	0	0	0	0
סה"כ מצטרב 20.11.92 - 1.1.92	1,019	137		882		

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

דף זה כולל בנית חרום בלבד

מ ח ל י ט י ם (12 קולות בעד ו-2 נמנעים):

לתקן החלטת הממשלה מס. 2924 מיום כ"ט בניסן התשנ"ד
(10.4.94) -

א. לאשר את המשך העסקתם של עובדים ישראלים בחקלאות
בסבסוד ממשלתי (הכולל 30 ש"ח כהשתתפות בשכר
ליום עבודה ו-10 ש"ח כהשתתפות בעלות ההסעות)
כלהלן:

(1) 1,000 עובדים שהעסקתם אושרה עד סוף יוני
1994, מיום 1.7.94 עד 31.8.94 - בסך 2
מליון ש"ח.

(2) 1,000 עובדים שהעסקתם אושרה עם הטלת הסגר
בסוף חודש פברואר 1994, מיום 1.3.94 עד
31.8.94 - בסך 6 מליון ש"ח.

(3) 2,000 עובדים נוספים בחקלאות מיום 15.4.94
עד 31.8.94 - בסך 9 מליון ש"ח.

(4) סך כל התקציב הדרוש לסבסוד 4,000 עובדים
בחקלאות עד 31.8.94 הוא 17 מליון ש"ח.

(5) בסוף חודש יולי 1994 תיערך בחינה מחודש,
נוכח הסגר, לנחיצות עבודות אלו והיקפן.

ב. (1) לאשר המשך העסקתם של 3,900 עובדים ישראליים
בעבודות מיידיות בקק"ל וברשות העתיקות עד
ליום 31.8.94 - בסך 22 מליון ש"ח.

(2) בסוף חודש יולי תיעשה הערכה מחודשת לגבי
נחיצות עבודות אלו מעבר למועד שנקבע.

ג. לאשר המשך עבודות יזומות לנושאי רווחה באזור
יהודה, שומרון ועזה לחודש מאי בהיקף ובמתכונת
כפי שניתן בחודש אפריל ובחלוקה על-פי שיקול
המינהל האזרחי - סך 30 מליון ש"ח.

ד. שר האוצר יביא לישיבת הממשלה הבאה הצעה למימון
התוכניות שפורטו בסעיפים א'-ג'.

מזכירות הממשלה

שמור

ת.פ.ג.ר

החלטה מס. 2924 של הממשלה מיום 10.04.94.

"2924.

ענינים בטחוניים והסגר
(במסגרת ועדת שרים לעניני בטחון לאומי)

מ ח ל י ט י ס (13 קולות בעד):

א. לרשום את הודעת ראש הממשלה כי הסגר יימשך עד להודעה חדשה.

ב. לאשר המשך העסקתם בתנאי סיבסוד של עובדים ישראלים בחקלאות כלהלן:

(1) 1,000 עובדים בעלות סיבסוד מ-1.7.94 עד סוף שנת התקציב 1994 - בסך 6 מיליון ש"ח;

(2) 1,000 עובדים שהעסקתם אושרה עם הטלת הסגר בסוף חודש פברואר 1994, בעלות סיבסוד מ-1.3.94 עד סוף שנת התקציב 1994 - בסך 10 מיליון ש"ח;

(3) 2,000 עובדים נוספים בחקלאות בתנאי סיבסוד, בעלות סיבסוד מ-15.4.94 עד סוף שנת התקציב 1994 - בסך 17 מיליון ש"ח;

סך כל התקציב הדרוש לסיבסוד 4,000 עובדים בחקלאות עד סוף שנת התקציב הוא 33 מיליון ש"ח.

הערה: לעבודה בחקלאות מופנים מובטלים עד גיל 35 שקצבת דמי האבטלה שלהם נמוכה מהשכר המסובסד המובטח להם. קצבתם של מובטלים אלה עומדת על 47.5 ש"ח ליום בממוצע ובחודש על כ-1,120 ש"ח.

ג. (ברוב דעות (11 קולות בעד; 4 קולות נגד)):

לאשר הבאתם לחצי שנה של 15,000 עובדים זרים נוספים לענף הבנין ו-3250 עובדים זרים נוספים לענף החקלאות.

מעסיקי העובדים הזרים יתחייבו להעסיק עובד ישראלי נוסף אחד לפחות על כל עובד זר.

ד. צוות בין-משרדי בראשות המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה יתאם את נושאי כוח האדם הנחוץ לחקלאות בעקבות הסגר, לרבות מקורות כוח אדם ישראליים נוספים.

ה. בישיבתה הבאה תדון הממשלה בנושא תעסוקת עובדים ישראלים בעבודות מיידיות בקק"ל וברשות העתיקות, וכן בתקציב פרוייקטים יזומים ביהודה, שומרון ובעזה."

הממשלה (עזרת)
זנוסא זאססא זאססא

1. סגסלז קאזלז

זז מ"ל" 660

2. מקולל נא (אסיר)

חיל. סמ
זאזז 1450

3. עזלזלז (זק)

סמ. 15
פז. 250

זאזז קאזלז

זז מ"ל" 660

לוח ד'-נ'-3 (המשך)
שיעור תשומת העבודה של עובדי השטחים מתוך סך תשומת העבודה (במליוני שעות) (2).
לפי ענפים, 1990 עד 1993

סך הכוח	בחקלאות	בתעשייה	בבנייה	בענפי המסחר והאוכל	בשירותים הציבוריים	אחר	
1990 (1)							
I	57.28	2.98	12.58	5.34	8.62	13.99	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	7.1	16.0	3.6	43.1	4.5	1.4	
II	57.61	2.92	13.33	5.21	8.89	13.35	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	6.8	14.3	3.1	43.9	4.9	1.6	
III	57.83	2.77	12.96	5.95	9.14	13.45	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	7.6	17.0	3.7	44.2	5.0	1.6	
IV	58.29	2.72	13.00	5.47	8.81	14.22	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	6.1	14.0	2.8	39.8	3.7	1.1	
1991							
I	54.49	2.57	12.92	4.94	7.81	13.48	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	3.8	13.2	1.1	27.2	1.3	0.7	
II	61.34	2.57	13.87	6.26	8.97	15.04	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	5.8	17.9	2.2	36.4	2.4	1.1	
III	62.52	2.47	13.58	7.13	9.60	14.70	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	6.9	16.8	2.4	42.1	2.6	1.1	
IV	63.88	2.57	13.91	7.34	9.61	14.82	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	7.3	16.4	2.4	45.9	2.7	1.0	
1992							
I	63.79	2.57	14.04	7.27	9.19	15.00	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	6.8	18.7	2.2	41.7	2.9	0.9	
II	65.41	2.49	14.39	8.20	9.60	15.27	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	7.0	14.3	1.9	42.1	2.8	0.8	
III	66.36	2.83	14.41	8.23	9.60	15.56	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	7.5	11.9	2.1	46.0	3.0	0.9	
IV	65.35	2.44	14.74	7.45	9.76	14.77	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	6.5	12.2	1.6	43.2	2.7	0.7	
1993							
I	67.51	2.87	15.15	7.64	9.93	15.12	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	6.7	14.3	1.8	43.2	2.5	0.8	
II	64.26	2.62	15.01	5.68	9.73	15.30	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	1.9	6.7	0.5	13.3	1.0	0.5	
III	67.76	2.92	15.30	7.28	10.58	15.41	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	4.1	11.0	1.2	26.6	1.5	0.5	
IV	70.93	2.45	16.11	7.85	10.97	16.30	המועסקים המקומיים
אחוז עובדי השטחים	5.1	12.0	1.3	33.7	2.1	0.8	

1. בשל חלקם המועט של העולים בשוק העבודה בשנת 1990 אין נתונים על התפלגותם.
 2. אין נתונים על תשומת העבודה של העולים בישראל.
- המקור: נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועיבודי בנק ישראל. נתונים מנכ"ר עונתיות.

8250 1102
33.000/4
32
128
2

895

התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL



תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502, מיקוד 61000, טל. 03-5604701-4, פקס. 03-5608091
TEL-AVIV 18-20 Mikve-Israel St., Zipcode 65115, P.O.B. 37502, Zipcode 61000, Tel: 03-5604701-4 Fax: 03-5608091

תשנ"ד	באייר	ז'
1994	באפריל	18
259		מס'

השפעות הסגר

חבר
תוכנית
מיל

רקע

בשנת 1967 החלו פועלי השטחים לעבוד בענף הבנייה בישראל והפכו למרכיב חשוב בכח העבודה בענף.

העבודה הזולה גרמה לפליטת עובדים ישראליים מהענף ומנעה במידה ניכרת תהליך של תיעוש הענף.

עם תחילת האינפלאדה הפכה העסקתם של פועלי השטחים לבעייתית לענף. המשבר הגדול הראשון ארע בעת מלחמת המפרץ בינואר 1991.

הסגר הממושך הביא להכרה כי יש להחליף את עובדי השטחים בעובדים ישראליים. ואכן, התאחדות הקבלנים בשיתוף משרד העבודה יזמו הקמת בתי-ספר להכשרת עובדים לבנין. בבתי ספר אלו הוכשרו כ- 30,000 חניכים, מהם כמחצית נותרו בענף. מספר העובדים הישראליים בענף עלה מ- 96 אלף ב- 1991 ל- 118 אלף ב- 1993. משקלם עלה מ- 55% ב- 1990 ל- 66% ב- 1993.

משבר נוסף ארע במרץ 1993 ולמעשה מאז ועד לסגר מחודש פברואר 1994 הענף מצוי בקשיים המשליכים על כל מיגזרי המשק כפי שיפורטו להלן. המיתוס של "עבודה זולה" נשבר שכן בהתחשב במאפיינים של עבודת פועלי השטחים, העלות הכוללת של העסקתם היא גבוהה.

מאפיינים אלה הם:

- הופעה לא סדירה וחלקית לעבודה.
- שעות עבודה מועטות ליום.
- חבלות ונזקים באתרי העבודה.
- מניעת כניסתם של עובדים ישראליים לענף.

הסתמכות על עובדי שטחים גרמה לאי ודאות גדולה באשר למועדי ביצוע והדבר מתבטא בעלייה במשך הביצוע ובהתיקרות גדולה בתשומות העבודה. (בגלל שיטת העבודה באמצעות קבוצות קבלניות, ולא ע"י שכירים, ההתיקרות אינה באה לביטוי מלא במדד תשומות הבניה).

הסגר החלקי בפברואר 94 והסגר המוחלט במרץ 1994 משתקים חלקית את הענף וגורמים נזק למשק כולו.

למעשה ממרץ 1993 נתון ענף הבניה "בסגר" עם החרפות והקלות.

לפי נתוני הלמ"ס, מספר עובדי השטחים הסטנדרטיים (דהיינו משוקללים בשעות עבודה) ירד ל- 17 ברבעון השני של 1993 חזר ועלה ל- 60 אלף ברבעון האחרון, מהם כמחצית ברשיון.

מכאן שהענף מצוי היום בחוסר של כ- 60,000 עובדים.



התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ASSOCIATION OF CONTRACTORS AND BUILDERS IN ISRAEL

תל-אביב, רח' מקוה ישראל 18-20, מיקוד 65115, ת.ד. 37502, מיקוד 61000, מל. 4-03-5604701, פקס. 03-5608091
TEL-AVIV 18-20 Mikve-Israel St., Zipcode 65115, P.O.B. 37502, Zipcode 61000, Tel: 03-5604701-4 Fax: 03-5608091

השלכות הסגר

ענף הבנייה היווה ב- 1993 כ- 11% מהתמ"ג והעסיק כ- 7% מהמועסקים בישראל.

ענף הבניה הוא צרכן גדול של תשומות מהתעשייה המקומית וענף ההובלה.

להערכתנו כ- 70 אלף עובדים בענפי התעשייה וההובלה קשורים ישירות לענף הבנייה.

עבודתם של פועלי השטחים, המתרכזים במקצועות "הרטובים" (בעיקר רצפות וטיח) מהווה חוליה בשרשרת עבודות המתחילה במפעל המייצר חומרי בנייה וכלה בחשמלאים ונגרים ישראלים העובדים באתר.

מכאן שהעדר פועלי שטחים מביא בהדרגה לשיתוק הענף ותעשיות חומרי הגלם ולפליטת עובדים. התופעה חריפה באזור המרכז התלוי יותר בפועלי שטחים ומתונה יותר בצפון הארץ.

הסגר הנוכחי להערכתנו צמצם את תפוקת הענף בכ- 35% שפרושו אובדן תפוקה חודשי של כ- 600 מליון ש"ח ונזק ישיר לענף של כ- 100 מליון ש"ח לחודש.

מעבר לכך ההשלכות על שוק הדיור הן חמורות.

בשוק הדיור נדרשות מידי שנה כ- 50 - 45 אלף דירות.

מעבר למחסור בקרקע זמינה וקשיים בהליכי אישור התכנון נאלץ הענף להתמודד עם מחסור בעובדים.

מחסור בעובדים גורם לעליית מחירי דירות משני כיוונים: מצד אחד התייקרות תשומת העבודה מביאה ישירות להתייקרות הדירות. מצד שני המחסור בעובדים מעכב התחלות בנייה ומקטין את היצע הדירות.

55/7

NVC

11/2

ירושלים, ב' באייר התשנ"ד
13 באפריל 1994
1319 -דש-1

ד"ר

א. א. א. / א. א. א.
(משתתפי הדיון)

הנדון: סיכום ישיבת הועדה לתאום הפעולות בין המשרדים להוזלת מחירי הדירות

ישיבת הועדה לתאום הפעולות בין המשרדים לביצוע התכנית להוזלת מחירי הדירות התקיימה בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה ב-12 אפריל 1994.

רשימת המשתתפים - בנספח א' לסיכום זה.

הועדה עסקה בנושאים הבאים:-

חיוב קבלנים לבנייה מיידית

מנהל מינהל מקרקעי ישראל עדכן שמניתוח דו"חות המינהל (המתייחסים לעסקאות שנחתמו על מעל 50 יח"ד) ב-4 השנים האחרונות עולה שמתוך 1,581 עסקאות שנחתמו לא עמדו בלוחות הזמנים 288 עסקאות בהיקף של 58,000 יח"ד.

יש לסייג נתון זה משום שבחלק מעסקאות אלו הוחל בבניית חלק מיחידות הדירה ומוערך שמספר יח"ד שלא נבנו עומד על כ-30,000.

בשבועות האחרונים יצאו מפקחים לכל האתרים ונשלחו מכתבי התראה ליזמים שלא עמדו בלוחות הזמנים שנחתמו עם המינהל. עד סוף אפריל 1994 תגובש תמונת מצב מפורטת לגבי כל עסקה ועסקה.

במקביל, שונתה מדיניות "ביטול-חידוש" של חוזים עם יזמים שלא עמדו בלוחות הזמנים שנחתמו עם המינהל והיום המדיניות הנה ביטול עסקאות כולל הליכים משפטיים. הוחלט ש"ביטול-חידוש" יהיה רק במקרים חריגים מאוד שאי עמידה בלוחות הזמנים הייתה מסיבות שאינן תלויות ביזמים.

שיווק קרקעות

מנהל מינהל מקרקעי ישראל עדכן שלאחר תקופה שלא בוצע שיווק קרקעות ע"י המינהל הוחל בימים האחרונים בשיווק - פורסם מכרז ל-350 יח"ד במסגרת "בנה ביתך" ואושר שיווק 3,500 יח"ד נוספות בחודש הקרוב.

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון עדכן שצרכי הדיור למגורים עומדים על כ-270,000 יח"ד בשנים 1993-1997.

הקבלנים אגרו מלאי קרקעות במטרה להעלות את ערך הקרקע ולהרוויח מצעד זה והנתונים המלאים נמצאים בידי ממ"י.

באוגוסט 1993 הוחלט על שיווק מאסיבי של קרקעות בהיקף של 43 אלף יח"ד בחצי שנה, אך מתוכם שווקו רק 12-13 אלף יח"ד ובחודש דצמ' 1993 הופסק שיווק הקרקע ועד היום לא שווקו קרקעות.

כמסקנה מנושא שיווק הקרקעות הוחלט שקרקע למגורים תעבור בהרשאה לשיווק למשהב"ש בעוד קרקע לתעשייה, לתיירות ולבנייה יוקרתית תשווק ע"י ממ"י.

פוטנציאל הקרקעות הכולל עומד על כ-400,000 יח"ד ופוטנציאל הקרקעות לשיווק בשנים 1994-1995 עומד על כ-90,000 יח"ד (התחלות בנייה עד סוף 1995).

משהב"ש מבצע "מתיחת" איזורי הביקוש מאזור חריש-קציר ועד אזור מודיעין. באיזורים אלו פוטנציאל שיווק של כ-35,000 יח"ד.

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון הציג נתונים מפורטים אודות הגורמים המעכבים אישורי תכניות לשיווק קרקעות. האחוז הגדול ביותר (46%) של התכניות נמצא בתהליך הכנה ואישור ועדות תכנון והסיבות העיקריות לעיכובים בוועדות נעוצות במשרד לאיכות הסביבה, בארכיאולוגיה ובמשרד התחבורה.

גם פינוי מחנות צה"ל יאפשר שיווק אלפי יח"ד וועדה בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון עוסקת נמרצות בנושא.

תקנון ועבודת הועדות המחוזיות

המשנה לנציב שרות המדינה עדכן שמאז החלטת הממשלה מס' 1395 אושרה העסקת 98 משרות ו-18 תמלילניות לתחום התכנון והבנייה במשרד הפנים.

משרד הפנים מבקש לעדכן באורח קבוע את כל המשרות ונציבות שרות המדינה אינה מתנגדת לבקשה שאישורה מותנה באישור אגף התקציבים באוצר.

בנוסף לכך, מבקש משרד הפנים 107 משרות נוספות לצורך איוש הועדות לשמיעת התנגדויות שאמורות לקום מתוקף תיקון 38 לחוק התכנון והבנייה, וכן תקציב נוסף להעסקת יועצים וכ"א זמני.

החשב הכללי אישר העלאת התעריפים לתשלום לחברי ועדות משנה לערערים כמבוקש ע"י ראש אגף מעקב ובקרה.

סיכום מנכ"ל משרד ראש הממשלה

ראש הממשלה סיכם שהועדה לתאום הפעולות בין המשרדים לביצוע התכנית להוזלת מחירי הדירות תהיה באחריות משרד ראש הממשלה ובהשתתפות משרדי האוצר, השיכון, הפנים וממ"י.

מנכ"ל משרד ראש הממשלה הופתע לגלות שבכתב המינוי המשותף שהוציאו שר האוצר ושר הבינוי והשיכון ל"ועדת פוגל" לבחינה וליישום החלטות 611 ו-533 התבקשה הועדה לבחון לא מעט נושאים שהם "יותר מאשר חופפים" את הנושאים שקבע ראש הממשלה שיהיו באחריות משרדו.

אין בכוונת מנכ"ל משרד ראש הממשלה לקיים דיונים במקביל בנושא רגיש זה של הוזלת מחירי הדירות שיש לו משמעות כלכלית כה רחבה.

מנכ"ל משרד ראש הממשלה יעדכן את ראש הממשלה ויבקש ממנו לקבל החלטה באשר להמשך הטיפול בנושא.

מודגש ששיבת ועדה זו בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה התקיימה באופן חד-פעמי עד לקבלת החלטת ראש הממשלה באשר להמשך הטיפול בנושא.

באשר לנושאים שנדונו

מנכ"ל משרד ראש הממשלה מבקש שמנהל מינהל מקרקעי ישראל יעביר לעיונו את פירוט הקרקעות והיקף יח"ד שאושרו לשיווק במהלך החודש הקרוב.

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון בתאום עם מנהל מינהל מקרקעי ישראל מתבקש להעביר לאגף מעקב ובקרה במשרד רה"מ את פוטנציאל 90,000 יח"ד לשיווק בשנים '94-'95 תוך פירוט הבעיות המעכבות שיווק. יש להעביר פירוט מלא הכולל גוש/חלקה, מספר תכנית, סטטוס התכנית וסיבת עיכוב אישורה.

ראש אגף מעקב ובקרה יחד עם סמנכ"ל בכיר לאמרכלות במשרד הפנים ונציג נציבות שרות המדינה ואגף התקציבים באוצר יפגשו עם כל יו"ר הועדות המחוזיות ויקבלו דיווח אודות אופן וסדרי פעולתן, תדירות כינוסן, חלוקת תפקידים, איוש תקנים וצרכים נוספים לשיפור ויעול פעולותיהן בדגש על המשמעויות מתיקון 38 לחוק התכנון והבנייה ולקראת הדיון בממשלה על החוק. מסקנות הועדה יוגשו למנכ"ל משרד ראש הממשלה עד סוף חודש אפריל 1994.

ב ב ר כ ה,

יהושע זכאי
ראש האגף

רשימת המשתתפים בישיבת ועדת המנכ"ל לים לתאום
הפעולות בין המשרדים להוזלת מחירי הדירות
(12 אפריל 1994)

מר שמעון שבס, מנכ"ל משרד רוה"מ
פרופ' יצחק גל-נור, נציב שרות המדינה
מר עמרם קלעג'י, מנכ"ל משרד הפנים
מר אריה מזרחי, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר מיקי ורדי, מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר אילן פלטו, היועץ הכלכלי לראש הממשלה
מר יעקב בר-נר, המשנה לנציב שרות המדינה
מר שלמה ניב, סמנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
גב' שרה צימרמן, ראש אגף נכסים ודיוור, משהב"ש
מר איתי אייגס, ראש תחום שיכון וממ"י, אגף התקציבים, משרד האוצר
מר רפי שגב, אגף החשב הכללי, משרד האוצר
מר רון קרומר, עוזר מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מר מיקי הימלפרב, עוזר מנכ"ל משהב"ש
מר שי טל, הממונה על המינהל הציבורי, משרד רה"מ
מר קלמן גייר, משרד רה"מ

ירושלים, כ"ב בניסן התשנ"ד
3 באפריל 1994
1285 -דש-1

הוא
לדף

אל: המנכ"ל

הנדון: ישיבת הועדה לתאום פעולות בין המשרדים להוזלת מחירי הדירות -
חומר רקע

לקראת ישיבת ועדת התאום להוזלת מחירי הדירות הכנו חומר רקע המתייחס לסוגיות המרכזיות העומדות לדיון.

חיוב קבלנים לבניה מיידית

תכנית משהב"ש

באשר לקרקעות שנרכשו בעבר

בכוונת שר הבינוי והשיכון להזמין לשיחה את בעלי החברות הגדולות בענף הבנייה המחזיקות בידיהן קרקעות שנרכשו מהמינהל ולבקש מהם להתחיל בבנייה תוך הצגת האפשרויות החוקיות העומדות לרשותנו לחייבם לבצע צעד זה.

במקביל, יחל מינהל מקרקעי ישראל להוציא מכתבים רשמיים לקבלנים שלא עמדו בתנאי החוזה.

באשר לקרקעות שירכשו

חוזי רכישת קרקעות מהמינהל שונו ובחוזים החדשים הוכנסו הגדרות ברורות ולוחות זמנים.

שיווק קרקעות

ראש הממשלה סיכם שיבוצע מעקב ובקרה אחר קצב שיווק הקרקעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל על מנת לעמוד ביעד השווק של 50,000 יחידות דיור.

יעד השווק נקבע על בסיס נתונים שהוצגו ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

בכוונת משהב"ש להקים חדר מצב שידווח אחת לשבוע על התקדמות קצב שיווק הקרקעות.

בחינה פרטנית שבוצעה על ידינו לדו"ח המינהל מעלה השאלות הבאות:-

* מהי הגדרת איזורי ביקוש? גם באם נסכם את סה"כ יחידות הדיור בכל הישובים הנכללים במחוזות ירושלים, מרכז ות"א לא נגיע ל-50,000 (אלא ל-40,000 בלבד). רצ"ב עיבוד לדו"ח הזמינות בחתך ישובים.

* יתרה מזו, עולה שלא כל הפוטנציאל המוצג ע"י המינהל אכן זמין לשיווק. לדוגמא- בנתניה מוצג ע"י המינהל פוטנציאל של 2,420 יח"ד בעוד שבפועל תכניות בהיקף של 1,450 יח"ד עדיין נמצאות בהכנה. המשמעות היא שרק 970 יח"ד זמינות בנתניה. רצ"ב עיבוד לדו"ח המינהל ועליו מסומנות בעיות זמינות, שאותרו על ידינו.

נתונים אלו מעלים חשש שקיים חוסר בהירות באשר להיקף האמיתי של הקרקעות הזמינות ושהנתונים שהוצגו בעבר אינם משקפים את תמונת המצב האמיתית.

על בסיס חומר הרקע שהוכן אנו מציעים את ההצעה הבאה לדיון ולסיכום הישיבה:-

חייב קבלנים לבנייה מיידית - לדעתנו, יש לפעול בצורה תקיפה יותר, תוך נקיטת צעדים משפטיים ו"צמצום" עסקאות עם קבלנים (כמו שבוצע לגבי חברת "בוקרא" באשקלון).

שיווק קרקעות

הגדרת איזורי ביקוש - יש להגדיר איזורי ביקוש ופירוט הישובים במסגרת זו.

הגדרת זמינות - צוות משותף למשרד ראש הממשלה ולמינהל מקרקעי ישראל יבחן פרטנית התכניות הקיימות במינהל ויקבע מהן התכניות שאכן זמינות לשיווק מיידית. בדיקה זו תסתיים עד מחצית חודש אפריל 94. באשר לתכניות שאינן זמינות יפעל משרד ראש הממשלה מתוקף החלטת ממשלה מס' 1395 לקידום תהליך אישורן.

על בסיס הגדרת איזורי הביקוש והגדרת הזמינות יקבע היקף הקרקעות הזמינות ולא מן הנמנע שנדרוש ממינהל מקרקעי ישראל להציג השלמה לתכנית השיווק במגמה לעמוד ביעד שנקבע.

בדיקה, בקרה ואכיפה - יש לבחון האם מינהל מקרקעי ישראל **מסוגל** לבצע בדיקה, בקרה ואכיפה על עמידת הקבלנים בחוזים **שיחתמו**. לא מן הנמנע שיש צורך בחברות פרטיות לפיקוח הנדסי שיסייעו בידי המינהל במשימה זו.

כמו כן, יש לתת הדעת לעבודת הועדה לפינוי מחנות צבא שבאחריות משהב"ש ולדרוש קבלת דו"ח על פעולותיה בישיבה הבאה של הועדה.

ב ב ר כ ה,

יהושע זכאי
ראש האגף

פ.ד.ה
הא"ס הסדרת
הכספים

סיכום פגישה אצל ראש הממשלה בנושא הוזלת מחירי הדירות
יום ב' 21.3.94

משתתפים: (רשימה מצ"ב)

שר השיכון ושר האוצר סקרו את הסיבות לעלויות המחירים ואת ההצעות לטיפול בנושא.

מנכ"ל משרד ראש הממשלה פרט את הבעיות העיקריות בתהליך הבניה והציג ההצעות לפתרון.

ראש הממשלה סיכם:

1. הוועדה לתאום הפעולות בין המשרדים לביצוע התוכנית תהיה באחריות משרד ראש הממשלה ובהשתתפות משרדי האוצר, השיכון, הפנים וממ"י.
2. יבוצע טיפול בהקצאות הקרקע שהבניה עליהן עדין לא החלה.
3. יבוצע מעקב ובקרה אחרי קצב שיווק הקרקעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל על מנת לעמוד ביעד השיווק של 50,000 יחידות דור.
4. תובא לאישור הממשלה והכנסת הצעה להארכת תוקף הול"ל: במקביל ימשך הטיפול בשינוי חוק התכנון והבניה, כולל דיון נוסף בהצעות שהועלו ע"י שר הבינוי והשיכון ואשר לא נכללות בתיקון המונח לאישור בממשלה.
5. ימשך הטיפול בוועדות המחוזיות, עפ"י החלטת הממשלה מס' 1395.
6. כמו כן מאושרות ההצעות בתחום התשתיות, מימון הבניה והתקינה כפי שבאות לידי ביטוי בסיכום המשותף בין שר האוצר לשר השיכון.

רשם: אילן פלטו

העתק: למשתתפים

משתתפים:

1. ראש הממשלה;
2. שר האוצר;
3. שר השיכון;
4. מנכ"ל משרד ראש הממשלה;
5. מנכ"ל משרד האוצר;
6. הממונה על התקציבים;
7. החשב"ל;
8. מנהל מינהל מקרקעי ישראל;
9. סגן הממונה על התקציבים - שי טלמון;
10. מרכז תחום שיכון באגף תקציבים - איתי איגס;
11. עדי הדר - משרד השיכון;
12. איתן כבל - עוזר שר השיכון;
13. יוסי רוסי - משרד ראש הממשלה;
14. רון קרומר - משרד ראש הממשלה;
15. אילן פלטו - היועץ הכלכלי לראש הממשלה.

1700

כסב'א'ר

יח'ב'א'ר'ת

מתק

St. J. / Q. 491

Q. 32
1851
1851
1851
1851

מס' 14735-94
מס' 14735-94

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 לשווק קרקעות לבניית 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 במקום 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 לעבודות 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 לפרויקט 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 מלאי דירות בלתי מכור שנשאר בידי הקבלנים לאחר גמר הבנייה שבוצעה במסגרת זו.
 - ו. במסגרת התכנית תחוייב הקטנת הדרישות של הבנקים להון עצמי של הקבלנים (לכדי 10% מהיקף הבנייה).

תקינה

המשרדים יפעלו במשותף לביטולן של הגנות לא מכסיות על יבוא חומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבנייה.

צוות מעקב

השרים ממנים את מנכ"ל האוצר (י"ר משותף), מנכ"ל משב"ש (י"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.

ירושלים, כ"ג בניסן התשנ"ד
4 באפריל 1994
1287 -ד-1

נר 15/4 15/4
(לוח תפוצה)

נר
הודעה

הנדון: ישיבת הועדה לתאום הפעולות בין המשרדים להוזלת מחירי הדירות

ראש הממשלה סיכם שהועדה לתאום הפעולות בין המשרדים לביצוע התכנית להוזלת מחירי הדירות תהיה באחריות משרד ראש הממשלה ובהשתתפות משרדי האוצר, השיכון, הפנים וממ"י.

ישיבת ועדת התאום תתקיים בלשכת מנכ"ל משרד ראש הממשלה ביום ג' 12.4.94 בין השעות 13:00-15:00.

נושאי הדיון:-

1. חיוב קבלנים לבנייה מיידית מנהל מינהל מקרקעי ישראל בתאום עם משרד הבינוי והשיכון יציג תכנית הפעולה והצעדים לחיוב קבלנים שבידיהם קרקעות, לגביהן נחתמו עסקאות ומועד תחילת הבנייה שצויין בהן-פג- להתחיל בבנייה.

יש להציג נתונים על פריסת הקרקעות לגביהן נחתמו עסקאות, ובכלל זה פירוט העסקאות שמועד תחילת הבנייה שצויין בהן-פג. כמו כן, יש להציג את סוגי ההתחייבויות המפורטים בחוזה.

2. שיווק קרקעות - מנהל מינהל מקרקעי ישראל יציג תכנית לשיווק קרקעות עד סוף 1994 לפי תאריכי שיווק ואזורים במגמה לעמוד ביעד השווק שסוכם ע"י ראש הממשלה (50,000 יחידות דיור).

3. תשתיות - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון בתאום עם משרד האוצר יציג תכנית העבודה לקידום תשתיות בשנת 1994 לפי פירוט אזורים, פרויקטים וסדרי עדיפות.

4. תגבור תקנון הועדות המחוזיות - מנכ"ל משרד הפנים בתאום עם נציב שרות המדינה והחשב הכללי יציג סטטוס תגבור תקנון הועדות המחוזיות בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1395 והצעדים הנוספים בתחום זה המתחייבים לצורך שיפור ויעול פעולת הועדות המחוזיות בהתייחס לתיקון 38 לחוק התכנון והבנייה.

5. הפעלת התכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבנייה למגורים - מנכ"ל משרד האוצר
בתאום עם משרד הבינוי והשיכון יציג פירוט התכנית שגובשה לביטוח סיכוני תיק
האשראי לבנייה למגורים כפי שאושרה ע"י ראש הממשלה ולוח הזמנים להפעלתה
בהקדם האפשרי.

נא השתתפותכם.

ב ב ר כ ה,

רון קרומר
עוזר מנכ"ל

לוח תפוצה

מנכ"ל משרד האוצר, מר אהרון פוגל

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר אריה מזרחי

מנכ"ל משרד הפנים, מר עמרם קלעג'י

נציב שרות המדינה, פרופ' יצחק גל-נור

מנהל מינהל מקרקעי ישראל, מר מיקי ורדי

הממונה על התקציבים, משרד האוצר- מר דוד ברודט

החשב הכללי, משרד האוצר- מר ראובן קוקולביץ

יועץ שר הבינוי והשיכון, מר איתן כבל

היועץ הכלכלי לראש הממשלה, מר אילן פלטו ✓

היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה, עו"ד שמואל הולנדר

ראש אגף מעקב ובקרה, מר יהושע זכאי

י' אדר תשנ"ד
22 מרץ 1994
ש 2 - 063

~~1. $\frac{1}{x^2} = x^{-2}$
 $\frac{d}{dx} x^{-2} = -2x^{-3} = -\frac{2}{x^3}$~~

(לוח תפוצה)

הנדון: ישיבת הועדה לתאום הפעולות
בין המשרדים להוזלת מחירי הדירות

בהמשך לסיכום ראש הממשלה בדיון שקויים בראשותו ב-21.3.94, תתקיים ישיבת ועדת התיאום בלשכת מנכ"ל משרד ראש הממשלה ביום ב' 4.4.94 בשעה 10.00.

נחשאי הדיון:

1. חיוב קבלנים לבניה מיידית משרד הבינוי והשיכון יציג תכנית פעולה לחיוב קבלנים שבידיהם קרקעות, לגביהן נחתמו עסקאות ומועד תחילת הבניה שצויין בהן - פג - להתחיל בבניה.
יש להציג נתונים על פריסת הקרקעות לגביהן נחתמו עסקאות, ובכלל זה פירוט העסקאות שמועד תחילת הבניה שצויין בהן - פג. כמו כן, יש להציג את סוגי ההתחביוות המפורטים בחוזה.
2. שיווק קרקעות - משרד הבינוי והשיכון יציג תכנית לשיווק קרקעות עד סוף 1994 לפי תאריכי שיווק ואזורים.
3. תשתיות - משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר יציגו תכנית עבודה לקידום תשתיות בשנת 1994 לפי פירוט אזורים, פרויקטים וסדרי עדיפות.

ישיבה שניה של הועדה תתקיים בלשכת מנכ"ל משרד ראש הממשלה ביום ג'
12.4.94 (שעה מדוייקת תקבע בנפרד).

בישיבה ידונו הנושאים הבאים:

1. תגבור תקנון הועדות המחוזיות.
2. הפעלת התכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבניה למגורים.

נא השתתפותכם.

ב ב ר כ ה,

רון לוי
עוזר המנכ"ל

העתק: ראש הממשלה

לוח תפוצה

מנכ"ל משרד האוצר - מר אהרון פוגל
מנכ"ל משרד הפנים - מר עמרם קלע'גי
הממונה על התקציבים, משרד האוצר - מר דוד ברודט
החשב הכללי, משרד האוצר - מר ראובן קוקולביץ'
עוזר שר הבינוי והשיכון - מר איתן כבל
היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה - עו"ד שמואל הולנדר
✓ היועץ הכלכלי לראש הממשלה - מר אילן פלאטו
מנהל מינהל מקרקעי ישראל - מר מיקי ורדי
ראש אגף מעקב ובקרה, משרד ראש הממשלה - מר שוקי זכאי
ס' ראש אגף מעקב ובקרה, משרד ראש הממשלה - מר יוסי רוסו

לש
מ
ע
מ
ע

**הצעה להחלטת הממשלה בענין הצעת חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) (תיקון), התשנ"ד - 1994**

מחליטים:

1. לאשר את הצעת חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) (תיקון), התשנ"ד - 1994, המצורפת בזה, ואשר ענינה הארכת תוקפו של חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990, בששה חודשים נוספים.
2. להגיש את הצעת החוק לכנסת ולבקש מועדת הכנסת לשחררה מחובת הנחה מוקדמת ולקבוע סדרי דיון דחופים, כדי לאפשר חקיקת החוק עד יום יט' באייר התשנ"ד (30 באפריל 1994).

דברי הסבר

1. חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990 (להלן - חוק הול"ל) בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בניה, לשם הערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיור והתעסוקה במדינה - לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור ותעסוקה.
2. תקפו של חוק הול"ל עומד לפוג ביום 30.4.94. במקביל, יזם משרד הפנים תיקון מקיף של חוק התכנון והבניה העומד להדון בממשלה בקרוב.
3. על מנת לאפשר לממשלה ולכנסת לדון באופן יסודי בתיקון המקיף לחוק התכנון והבניה וכדי למנוע "חלל" בתקופת הביניים, מוצע להאריך את תוקפו של חוק הול"ל בששה חודשים נוספים עד יום 31.10.94.
4. הצעת החלטה זו הינה על דעת שר האוצר ושר הבינוי והשיכון.

מוגש על ידי ראש הממשלה ושר הפנים

למ"ס
למ"ס

הצעת חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התשנ"ד - 1994

תיקון 10 בסעיף 10 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990, ⁽¹⁾
סעיף 10 במקום יט' באייר התשנ"ד (30 באפריל 1994) יבוא: כו' בחשון התשנ"ה
(31 באוקטובר 1994).

דברי הסבר

1. חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990 (להלן - החוק העיקרי), בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בניה, לשם הערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיור והתעסוקה במדינה לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור ותעסוקה.
2. תקפו של החוק העיקרי עומד לפוג ביום 30.4.94. במקביל יזם משרד הפנים תיקון מקיף של חוק התכנון והבניה העומד להדון בממשלה בקרוב.
3. על מנת לאפשר לממשלה ולכנסת לדון באופן יסודי בתיקון המקיף לחוק התכנון והבניה וכדי למנוע "חלל" בתקופת הביניים, מוצע להאריך את תוקפו של החוק העיקרי בששה חודשים נוספים עד יום 31.10.94.

(1) ס"ח התש"ן, עמ' 166; ס"ח התשנ"א, עמ' 8; ס"ח התשנ"ב, עמ' 158; ס"ח התשנ"ג, עמ' 20

דירות בבניה אורחית - לפי יוזם (1)(2)(3)

התחלות וגמר

לוח א.1

גמר בניה				התחלות בניה				תקופה
% הבניה הציבורית	בניה פרטית	בניה ציבורית	סה"כ	% הבניה הציבורית	בניה פרטית	בניה ציבורית	סה"כ	
47.7%	29,070	26,540	55,610	53.7%	23,890	27,730	51,620	1975
49.4%	28,170	27,470	55,640	34.8%	23,060	12,330	35,390	1976
45.7%	23,260	19,570	42,830	21.9%	20,880	5,850	26,730	1977
41.9%	20,580	14,870	35,450	23.1%	23,650	7,120	30,770	1978
31.7%	20,830	9,670	30,500	39.4%	23,180	15,050	38,230	1979
30.7%	21,310	9,450	30,760	38.4%	20,130	12,560	32,690	1980
44.7%	18,490	14,950	33,440	35.2%	24,250	13,150	37,400	1981
39.9%	20,040	13,290	33,330	29.6%	20,080	8,440	28,520	1982
32.0%	20,720	9,740	30,460	28.0%	18,860	7,350	26,210	1983
27.6%	19,850	7,560	27,410	27.9%	16,760	6,500	23,260	1984
28.0%	17,840	6,950	24,790	24.8%	15,710	5,170	20,880	1985
19.4%	17,490	4,220	21,710	16.5%	15,700	3,110	18,810	1986
17.8%	16,400	3,550	19,950	14.0%	18,680	3,030	21,710	1987
16.4%	16,410	3,230	19,640	13.8%	18,920	3,030	21,950	1988
15.6%	18,840	3,480	22,320	17.6%	16,360	3,490	19,850	1989
16.3%	16,710	3,250	19,960	46.1%	22,830	19,550	42,380	1990
54.7%	19,130	23,140	42,270	73.9%	21,780	61,730	83,510	1991
69.2%	21,590	48,520	70,110	48.6%	23,080	21,820	44,900	1992
49.9%	21,640	21,550	43,190	14.2%	28,870	4,760	33,630	1993 ⁽⁴⁾
10.3%	4,160	480	4,640	40.6%	5,250	3,590	8,840	I 1990
13.4%	4,130	640	4,770	36.3%	4,920	2,800	7,720	II
18.9%	4,120	960	5,080	44.6%	6,130	4,930	11,060	III
21.4%	4,300	1,170	5,470	55.8%	6,530	8,230	14,760	IV
38.3%	4,080	2,530	6,610	73.9%	4,780	13,500	18,280	I 1991
45.8%	4,320	3,650	7,970	73.2%	6,140	16,800	22,940	II
61.3%	4,700	7,460	12,160	76.6%	5,380	17,630	23,010	III
61.2%	6,030	9,500	15,530	71.6%	5,480	13,800	19,280	IV
66.7%	5,000	10,000	15,000	55.4%	4,580	5,700	10,280	I 1992
69.9%	5,730	13,330	19,080	58.9%	5,870	8,400	14,270	II
73.6%	5,420	15,120	20,540	46.1%	6,300	5,380	11,680	III
65.0%	5,420	10,070	15,490	27.0%	6,330	2,340	8,670	IV
63.1%	4,260	7,280	11,540	14.4%	6,420	1,080	7,500	I 1993
47.7%	5,100	4,650	9,750	13.9%	6,300	1,020	7,320	II
45.5%	5,810	4,860	10,670	12.1%	7,850	1,080	8,930	III
42.4%	6,470	4,760	11,230	16.0%	8,300	1,580	9,880	IV

- (1) - יוזם - מתכנן הבניה (קביעת מיקום, סטנדרט ושטח) והמפקח עליה.
 (2) - לא כולל קרוונים ומטרוניים (ראה לוח א.10).
 (3) - נתונים כוללים כ-2,000 יחיד שבניתן הוקפאה.
 (4) - נתונים ארעיים.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

ירושלים, ח' בניסן התשנ"ד
20 במרץ 1994

108-100-94

אל: ראש הממשלה

הנדון: התוכנית להוזלת מחירי הדיוור - 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"ם 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 פלס.

העתק: ש. שבס - כאן

רח' קפלן 3 הקריה, ירושלים 91007 טל: 705585

סיכום בגישא 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.

טרקטות

במגמה להרחיב את היצע הקרקעות לבנייה הפעל הממשלה בשלושה מישורים:

א. מינהל מקרקעי ישראל ומשב"ש ידרשו תשוק קרקעות לבנייה 50,000 יח"ד בניה רוויה באזורי ביקוש במרכז הארץ בכל אחת מן השנים 1994 ו-1995. נקבע בתחלטה הממשלה מספר 1814 מיום 31.3.93, כמו כן תשוק קרקע בהתאם לביקושים באזורים אחרים ובכלל זה קרקעות לבנה ביתך.

ב. קרקעות עבור 10,000 יח"ד ישוקו הוד הפדרה 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 מהשקומי הפיתוח שישלמו החברות הבנות באותם אחרים, כמו כן יוגדל הקצב הוצאה למימון 75 מיליון ש"ח הרשאה שבבסיס התקציב ויעמד על 40 מיליון במסוב.

סר"ב ההוצאות עבור קידום תשתיות בשנת 1994 יעמדו על 250 מיליון ש"ח.

באזורי עדיפות לאומית שאינם אזורי ביקוש יגבה משב"ש תמך 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 תסוכס במידת הצורך תוספת משאבים.

מימון הבנייה

הופעל" תכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבנייה למגורים של הבנקים המסחריים, בתאום 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 כילו מבלי להתייחס לפרויקט הבודד.
- ג. הביטוח יהיה לגבי הסיכון הראשוני של התיק ובהשתתפות חלקית של הבנק. הביטוח הכולל שהתן 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 מסאי דירות בעלי מכור שנשאר בידי הקבוצים לאחר גמר הבנייה שבועיה במסגרת זו.
- ו. במסגרת התכנית תחוייב הקטנת הדרגשות של הבנקים לתת עצמו של הקבלנים (לכדי 10% מהיקף הבנייה).

תשינה

המשרדים יפעלו במשותף לביטולן של הגנות לא מבסיות על יבוא חומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבנייה.

צוות מעקב

ד"רים 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.

הצויה יתכנס אחת לשבועים יקבל דיווחים על קצב התקדמות התוכנית ויהיה מוסמך לשלב 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 נילוות 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.



שר הבינוי והשיכון

- 3 -

הליך הרישוי העצמי נועד להחליף הליך מייגע וממושך בועדות המקומיות. לדעתי יש להפוך את מסלול הרישוי העצמי למסלול חובה בכל פעולות הבניה שאינן מחויבות 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, ומאידך גורמת לצמצום ההיצע הקרקעי באזורי הביקוש ועל ידי כך לייקור מחיר הדור 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.



שר הבינוי והשיכון

- 4 -

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 השבחה 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 לבניה. 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-מונופוליזציה

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 וקרסלים.

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 שתקבע.



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 מסוימים 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



שמור

החלטה מס. 1395 של הממשלה מיום 13.06.93
מכירת הממשלה

1395".
שיפור ויעול פעולותיהן של ועדת מחוזיות לתכנון ולבניה

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;



שמור

8. מזכרת הממשלה
ועדה 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."

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 לשווק קרקעות לבניית 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 מליון ש"ח הרשאה שבבסיס התקציב ויועמד על 78 מיליון במקום 40.

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

באזורי עדיפות לאומית שאינם איזורי 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.

סוף
93/11
—
חג
ל'כ"ו

- ג. קביעת עקרון של דיון ואישור תכניות בועדה אחת.
 - ד. מעמד הו"ק"ח ישמר כפי שהיה בהוראת השעה (בול"ל).
 - ה. קביעת לוחות זמנים מחייבים לטיפול בכל שלב משלבי התכנון.
 - ו. הקמת רשויות מיוחדות לשמיעת התנגדויות וערים 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 לעבודות 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 לפרויקט 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 מלאי דירות בלתי מכור שנשאר בידי הקבלנים לאחר גמר הבנייה שבוצעה במסגרת זו.
 - ו. במסגרת התכנית תחוייב הקטנת הדרישות של הבנקים לחון עצמי של הקבלנים (לכדי 10% מהיקף הבנייה).

תקינה

המשרדים יפעלו במשותף לביטולן של הגנות לא מכסיות על יבוא חומרי גלם ומוצרים 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.

משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

לד"ר לאוניק

ירושלים, כ"ג באדר תשנ"ג
16 במרץ 1993

אל:

שלום רב,

הנדון: קצב מימוש משכנתאות - פברואר 1993

נראה כי בחודש פברואר היה קצב מימוש המשכנתאות דומה לזה שהיה בינואר.

הממוצע החודשי של סך המשכנתאות המוכוונות לשני החודשים הראשונים של שנת 1993 גדול מהממוצע ל-11 חודשי הפעילות בשנת 1992 (מה גם שהנתונים על המשכנתאות בפברואר אינם מלאים). עם זאת ניכרת האטה מסויימת בקצב המימוש של חסרי הדירה מקרב תושבי הארץ הוותיקים - ועדיין הממוצע גבוה משהיה בכל שנה לפני 1992.

רצ"ב לוח המציג את מימוש המשכנתאות בקבוצות הזכאות העיקריות, משנת 1987. הנתונים מתוך המערכת הממוחשבת לניהול תוכניות הסיוע.

יפה שטיינמן עבדה וערכה את הנתונים.

בברכה,

מיכאלה

מיכאלה גרזון
סגן מנהל אגף אכלוס

מימוש משכנתאות מוכוונות

משיכות מבנק הדאר	מספר מממשי משכנתאות				מהות הנתון	השנה
	מהם זוגות צעירים	מהם עולים	מהם חסרי דירה	סך הכל		
	959 11,513	224 2,687	1,458 17,500	2,423 29,070	ממוצע חודשי סך הכל	1987
	1,104 13,247	260 3,114	1,650 19,801	2,706 32,467	ממוצע חודשי סך הכל	1988
	1,060 12,715	239 2,868	1,520 18,245	2,642 31,708	ממוצע חודשי סך הכל	1989
	1,002 12,027	604 7,250	1,801 21,610	2,913 34,957	ממוצע חודשי סך הכל	1990
	1,223 14,672	1,593 19,118	3,048 36,580	4,292 51,508	ממוצע חודשי סך הכל	1991
333.12 3,997.39	1,624 19,486	1,714 20,565	3,706 44,468	4,474 53,685	ממוצע חודשי סך הכל	1992
379.81 759.61	1,428 2,855	2,339 4,677	4,320 8,639	5,049 10,098	ממוצע חודשי סך הכל	1993
2.69 150.32 298.75 353.28 348.44 452.02 503.70 388.66 408.66 240.50 359.02 491.35	63 1,225 1,790 1,798 1,606 2,215 2,550 2,181 1,944 1,205 1,410 1,499	41 1,035 1,794 1,728 1,672 2,740 1,477 1,602 1,616 1,382 2,124 3,354	114 2,503 3,955 3,910 3,609 5,463 4,584 4,293 3,986 2,846 3,889 5,316	218 3,019 4,974 4,480 4,330 6,537 5,824 5,329 4,806 3,427 4,616 6,125	ינואר פברואר מרץ אפריל מאי יוני יולי אוגוסט ספטמבר אוקטובר נובמבר דצמבר	1992
378.95 380.66	1,816 11,039	2,488 2,189	4,997 3,642	5,877 4,221	ינואר פברואר	1993

1. הנתונים על מספר מממשים חלקיים; הנתונים לחודשים האחרונים אינם סופיים.
2. הנתונים על משיכות מבנק הדאר סופיים.
3. אין התאמה בין מספר המממשים בחודשים מסויים לבין היקף המשיכות מבנק הדאר באותו חודש. מספר המממשים מתייחס למועד מתן ההמחאה הראשונה לזכאי (הן במזומן והן בזיכוי - לרוכשי דירות מרכוש מינהלי). ההיקף הכספי של המשיכות מבנק הדאר מתייחס למועד משיכת ההמחאות מבנק הדאר.

משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

ירושלים, ל' בשבט תשנ"ג
21 בפברואר 1993

למח
הנדון

אל:

שלום רב,

הנדון: קצב מימוש משכנתאות - ינואר 1993

"מבצעי סוף העונה" הביאו למימוש מוגבר של משכנתאות בחודש דצמבר של השנה החולפת. היקף המימושים בינואר השנה עדיין גבוה מהמוצע החודשי לשנת 1992 (גם אם ממוצע זה יחושב ל-11 חודשים, משום שעד ל-29 בינואר אשתקד לא בוצעו משכנתאות מוכוונות, עד לאישור תקנות חוק הלוואות לדירה).

כנראה שחלק מגידול זה הוא מתיקי משכנתאות שנפתחו בדצמבר ובוצעו רק בינואר בשל המגבלה על מתן משכנתאות בסוף שנת הכספים.

היקף המשיכות מבנק הדאר ביחס למספר המשכנתאות עליהם דיווחו הבנקים מצביע כי בינואר גדל היקף המשכנתאות לרכישת דירות מרכוש מינהלי (שניתנות בזיכוי ולא במשיכה מבנק הדאר), במסגרת מבצעי שיווק דירות.

היקף הביצוע של הזוגות הצעירים גבוה החודש משהיה בשלושה החודשים האחרונים אשתקד. היקף הביצוע של העולים ירד החודש, לעומת חודש קודם, אך הוא גבוה משהיה ממוצע שלוש החודשים האחרונים אשתקד.

רצ"ב לוח המציג את מימוש המשכנתאות בקבוצות הזכאות העיקריות, משנת 1987. הנתונים מתוך המערכת הממוחשבת לניהול תוכניות הסיוע.

יפה שטיינמן עבדה וערכה את הנתונים.

בברכה,

מיטל

מיכאלה גרזון

סגן מנהל אגף אכלוס

מימוש משכנתאות מוכוונות

משיכות מבנק הדאר	מספר מממשי משכנתאות				מהות הנתון	השנה
	מהם זוגות צעירים	מהם עולים	מהם חסרי דירה	סך הכל		
	959 11,513	224 2,687	1,458 17,500	2,423 29,070	ממוצע חודשי סך הכל	1987
	1,104 13,247	260 3,114	1,650 19,801	2,706 32,467	ממוצע חודשי סך הכל	1988
	1,059 12,709	239 2,869	1,520 18,237	2,642 31,708	ממוצע חודשי סך הכל	1989
	1,002 12,027	604 7,249	1,801 21,609	2,913 34,957	ממוצע חודשי סך הכל	1990
	1,223 14,673	1,593 19,119	3,049 36,584	4,292 51,509	ממוצע חודשי סך הכל	1991
333.12 3,997.39	1,622 19,466	1,709 20,508	3,698 44,372	4,463 53,558	ממוצע חודשי סך הכל	1992
378.95 378.95	1,780 1,780	2,427 2,427	4,846 4,846	5,684 5,684	ממוצע חודשי סך הכל	1993
2.69 150.32 298.75 353.28 348.44 452.02 503.70 388.66 408.66 240.50 359.02 491.35	63 1,225 1,790 1,798 1,607 2,214 2,550 2,180 1,944 1,203 1,410 1,482	40 1,035 1,794 1,728 1,672 2,740 1,476 1,602 1,616 1,382 2,124 3,299	112 2,502 3,955 3,910 3,610 5,462 4,583 4,291 3,986 2,844 3,887 5,230	216 3,017 4,973 4,480 4,328 6,533 5,822 5,324 4,803 3,425 4,612 6,025	ינואר פברואר מרץ אפריל מאי יוני יולי אוגוסט ספטמבר אוקטובר נובמבר דצמבר	1992
378.95	1,780	2,427	4,846	5,684	ינואר	1993

- ¹ הנתונים על מספר מממשים חלקיים; הנתונים לחודשים האחרונים אינם סופיים.
- ² הנתונים על משיכות מבנק הדאר סופיים.
- ³ אין התאמה בין מספר המממשים בחודשים מסויים לבין היקף המשיכות מבנק הדאר באותו חודש. מספר המממשים מתייחס למועד מתן ההמחאה הראשונה לזכאי (הן במזומן והן בזיכוי - לרוכשי דירות מרכוש מינהלי). ההיקף הכספי של המשיכות מבנק הדאר מתייחס למועד משיכת ההמחאות מבנק הדאר.

משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

ירושלים, כ"ד בטבת תשנ"ג
17 בינואר 1993

אל:

שלום רב,

הנדון: קצב מימוש משכנתאות - דצמבר 1992

"מבצעי סוף העונה" הביאו למימוש מוגבר של משכנתאות בחודש דצמבר של השנה החולפת. להיקף הביצוע המוגבר תרמו, כנראה, כמה גורמים:

- מבצעי המכירות האטרקטיביים של דירות במספר ישובים;
- חשש מסיום מבצע הלוואות המקום;
- חשש מסיום המבצע להשתתפות בהחזרי משכנתאות לעולים;

לסיכום שנת 1992 ניתן לומר שהיתה זו שנת שיא בביצוע משכנתאות מוכוונות, בעיקר לזכאים "חסרי דירה" מקרב תושבי הארץ הוותיקים.

מספר המשכנתאות ל"חסרי דירה" מבין תושבי הארץ הוותיקים בשנת 1992 עלה בכ-35% לעומת שנת 1991: למשפחות חד-הוריות - כ-131%; ליחידים - כ-38%; לזוגות צעירים - כ-31%.

מספר העולים שממשו משכנתאות מוכוונות הגיע גם הוא לשיא - בכ-5% יותר משנת 1991. אולם, המספר נמוך מהצפוי, בשים לב לפוטנציאל הזכאים מקרב ציבור זה.

לעומת זאת חלה האטה במימושים של קבוצות אחרות:

- דיירי החברות המאכלסות שרכשו דירתם ב"מעבר משכירות לבעלות" - בכ-80% פחות משנת 1991.
- בעלי דירה שמשפרים את רמת הדיור שלהם בישובי פיתוח (אלה שמתגוררים בדיור תקין) - בכ-51% פחות משנת 1991.
- זכאים בעלי דירה שסובלים ממצוקת דיור (כמו: צפיפות, מצב בריאותי שמחייב החלפת הדירה) - הקטנה של כ-28% לעומת שנה קודמת.
- בעלי דירה שמרחיבים דירתם בשכונות שיקום - בכ-16% פחות משנת 1991.

רצ"ב לוח עם נתוני מימוש המשכנתאות משנת 1987, מתוך המערכת הממוחשבת לניהול תוכניות הסיוע.

יפה שטיינמן עבדה וערכה את הנתונים.

בברכה,
ליטלה

מיכאלה גרזון
סגן מנהל אגף אכלוס

מימוש משכנתאות מוכוונות

משיכות מבנק הדאר	מספר מממשי משכנתאות				מהות הנתון	השנה
	מהם זוגות צעירים	מהם עולים	מהם חסרי דירה	סך הכל		
	959 11,513	224 2,687	1,458 17,500	2,423 29,070	ממוצע חודשי סך הכל	1987
	1,104 13,247	260 3,114	1,650 19,801	2,706 32,467	ממוצע חודשי סך הכל	1988
	1,059 12,709	239 2,869	1,520 18,237	2,641 31,693	ממוצע חודשי סך הכל	1989
	1,002 12,027	604 7,249	1,801 21,609	2,913 34,957	ממוצע חודשי סך הכל	1990
	1,223 14,673	1,593 19,119	3,049 36,584	4,293 51,512	ממוצע חודשי סך הכל	1991
333.12 3,997.39	1,602 19,229	1,679 20,114	3,638 43,650	4,395 52,737	ממוצע חודשי סך הכל	1992
2.69	58	37	103	204	ינואר	
150.32	1,225	1,032	2,498	3,013	פברואר	
298.75	1,790	1,793	3,953	4,971	מרץ	
353.28	1,798	1,725	3,905	4,475	אפריל	
348.44	1,605	1,667	3,603	4,321	מאי	
452.02	2,213	2,731	5,451	6,522	יוני	
503.70	2,544	1,474	4,571	5,807	יולי	
388.66	2,179	1,602	4,289	5,320	אוגוסט	
408.66	1,940	1,614	3,981	4,797	ספטמבר	
240.50	1,195	1,358	2,809	3,387	אוקטובר	
359.02	1,361	2,101	3,799	4,499	נובמבר	
2491.35	11,321	13,010	14,688	15,421	דצמבר	

¹ הנתונים על מספר מממשים חלקיים; הנתונים לחודשים האחרונים אינם סופיים.
² הנתונים על משיכות מבנק הדאר סופיים.

³ אין התאמה בין מספר המממשים בחודשים מסויים לבין היקף המשיכות מבנק הדאר באותו חודש. מספר המממשים מתייחס למועד מתן ההמחאה הראשונה לזכאי (הן במזומן והן בזיכוי - לרוכשי דירות מרכוש מינהלי). ההיקף הכספי של המשיכות מבנק הדאר מתייחס למועד משיכת ההמחאות מבנק הדאר.

משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

ירושלים, ד' בכסלו תשנ"ג
28 בדצמבר 1992

אל:

שלום רב,

הנדון: קצב מימוש מענקי השתתפות בשכר דירה

מספר מממשי המענקים להשתתפות בשכר דירה גדל מדי חודש בהתמדה.

בשנת 1989 נהנו כ-21,600 משקי בית ממענק זה. בסוף 1990 הוכפל מספרם והגיע לכ-43,400. בסוף 1991, הוכפל המספר ויותר, והגיע לכ-88,100. לפי אומדן, יגיע מספר המסתייעים בסוף 1992 לכ-140 אלף משקי בית לפחות - בכ-60% יותר מאשר אשתקד.

רצ"ב לוח המציג נתונים מפורטים של מספר הנהנים מהמענקים בגין כל חודש. הנתונים לגבי דיירי השיכון הציבורי שמקבלים מענקים אלה באמצעות החברות המשכנות מתקבלים באיחור. משום שניתן לקבל מענקים אלה גם בדיעבד, יש עדכון מתמיד של הנתונים לחודשים קודמים. לכן, הנתונים לחודש האחרון שדווח אינם מלאים, ויתכנו שינויים בנתונים לחודשים הקודמים. יש לציין כי הנתונים לגבי "זוגות צעירים", "משפחות חד-הוריות", "קשישים" ו"אחרים" הם בעיקר מבין תושבי הארץ ה"ותיקים". עולים שהתקיימו מקצבאות קיום של הביטוח הלאומי, והיו זכאים להשתתפות מוגדלת בשכר דירה, טופלו עד לאחרונה גם הם כ"ותיקים".

עיקר הגידול נובע מכך שמספר ה"עולים" הנהנים ממענקי ההשתתפות בשכר דירה הוכפל פי 10 מסוף 1989 ועד אוגוסט השנה. גידול בולט נוסף הוא במספר "המשפחות החד-הוריות", שרובן הן מקרב העולים.

מספר ה"קשישים" שנרשמו כמקבלי מענק השתתפות בשכר דירה עלה בקצב ניכר במהלך 1990 ולאחר מכן פחת - בשל העולים. מאוגוסט 1991 נרשם גם גידול ניכר במספר "הזוגות הצעירים" שהסתייעו במסגרת זו. גידול זה הוא תוצאה של השינוי בניקוד שהביא להגדלת מספר הזכאים שצברו 1400 נקודות ויותר וזכאים לכן למענק.

ביולי 1991 הוחל בתשלום מענקי ההשתתפות בשכר דירה לחלק מהעולים בדרך של קצבאות - העברה ישירה של המענק, מדי חודש. לחשבון הבנק, ללא צורך בהרשמה ובהצגת חוזה לשכירת דירה, ותוך חסכון של העמלות לבנקים למשכנתאות. כיום משולבים במסגרת זו כשליש מהעולים. הפעלת תהליך זה הביאה לא רק לשיפור השירות, אלא גם לחסכון תקציבי תפעולי נטו של כ-4 מיליון ש"ח בשנת הכספים האחרונה. החסכון בתפעול השוטף, ללא עלות ההקמה הראשונית של המערכת הממוחשט גדול יותר, והוא יגדל בשנים הבאות, עם הגידול במספר הזכאים שנכללים במסגרת זו.

יפה שטיינמן עבדה וערכה את הנתונים.

ברכה,
מיכאלה

מיכאלה גרזון
סגן מנהל אגף אכלוס

מספר מממשי מענק להשתתפות בשכר דירה

עולים		משפחות			זוגות		סה"כ	חודש	שנה
מזה	סה"כ	אחרים	קשישים	חד הוריות	צעירים				
קצבאות	עולים								
	7,303	1,361	2,007	1,207	3,582	15,460	דצמבר	1987	
	9,838	1,530	2,153	1,316	4,203	19,040	דצמבר	1988	
	10,872	1,711	2,358	1,561	5,111	21,613	דצמבר	1989	
	11,920	1,886	2,538	1,680	5,350	23,374	ינואר	1990	
	12,454	1,905	2,657	1,725	5,386	24,127	פברואר		
	12,920	1,924	2,824	1,732	5,418	24,818	מרץ		
	13,526	1,938	2,919	1,754	5,386	25,523	אפריל		
	14,298	1,984	3,288	1,748	5,392	26,710	מאי		
	15,041	2,000	3,641	1,750	5,407	27,839	יוני		
	16,059	2,030	3,997	1,741	5,403	29,230	יולי		
	17,738	2,058	4,055	1,745	5,438	31,034	אוגוסט		
	20,185	2,153	4,026	1,784	5,657	33,805	ספטמבר		
	22,872	2,210	3,983	1,815	5,889	36,769	אוקטובר		
	26,221	2,296	3,946	1,861	6,131	40,455	נובמבר		
	28,912	2,362	3,900	1,905	6,319	43,398	דצמבר		
	30,324	2,443	3,838	1,977	6,567	45,149	ינואר	1991	
	31,566	2,539	3,726	2,006	6,653	46,490	פברואר		
	32,930	2,600	3,564	2,033	6,860	47,987	מרץ		
	34,908	2,675	3,246	2,076	7,031	49,936	אפריל		
	37,535	2,752	3,058	2,123	7,166	52,634	מאי		
	39,956	2,752	2,914	2,185	7,327	55,134	יוני		
2,219	44,539	2,946	2,802	2,310	7,579	60,176	יולי		
5,342	49,090	3,040	2,750	2,609	8,047	65,536	אוגוסט		
8,025	52,982	3,056	2,722	3,080	8,294	70,134	ספטמבר		
11,387	57,618	3,049	2,660	3,555	8,514	75,396	אוקטובר		
14,066	61,602	3,086	2,595	4,146	8,805	80,234	נובמבר	1992	
17,864	68,786	3,051	2,474	4,753	9,003	88,067	דצמבר		
19,505	76,454	3,076	2,367	5,586	9,298	96,781	ינואר		
20,365	79,147	3,063	2,262	6,057	9,487	100,016	פברואר		
22,311	82,991	3,047	2,239	6,679	9,750	104,706	מרץ		
25,919	89,199	3,072	2,124	7,191	9,883	111,469	אפריל		
29,803	95,327	3,058	2,048	7,743	9,893	118,069	מאי		
33,904	101,233	3,115	1,979	8,139	9,942	124,408	יוני		
34,717	104,152	3,122	1,775	8,636	9,964	127,649	יולי		
36,646	105,596	3,056	1,714	8,575	9,845	128,786	אוגוסט		

משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

לחץ
דני

ירושלים, כ"ה בכסלו תשנ"ג
20 בדצמבר 1992

אל:

שלום רב,

הנדון: קצב מימוש משכנתאות

לפי הנתונים על משיכות מבנק הדאר נראה כי בחודש נובמבר חלה התאוששות בקצב ביצוע המשכנתאות לעומת חודש אוקטובר.

סכום המשיכות מבנק הדאר מתחילת דצמבר מצביע על הגברת קצב מימוש המשכנתאות המוכוונות. אולם, בשל הפסקת המשכנתאות ב-24 בחודש, יש לצפות שסך המימושים יעלה אך במעט על זה שהיה בנובמבר. יש להניח כי הקצב המוגבר של מימוש המשכנתאות נעוץ במבצעי המכירות.

רצ"ב לוח עם נתוני מימוש המשכנתאות משנת 1987, מתוך המערכת הממוחשבת לניהול תוכניות הסיוע.
הנתונים לשנים קודמות אינם תואמים לפרסומים קודמים שהתבססו על דיווחי הבנקים, משום ששיטת הסיווג לתוכניות הסיוע היתה שונה מבנק לבנק.

יפה שטיינמן עבדה וערכה את הנתונים.

בברכה,

ליטאל

מיכאלה גרזון
סגן מנהל אגף אכלוס

מימוש משכנתאות מוכוונות

משיכות מבנק הדאר	מספר מממשי משכנתאות				מהות הנתון	השנה
	מהם זוגות צעירים	מהם עולים	מהם חסרי דירה	סך הכל		
	959 11,513	224 2,687	1,458 17,500	2,423 29,070	ממוצע חודשי סך הכל	1987
	1,104 13,247	260 3,114	1,650 19,801	2,706 32,467	ממוצע חודשי סך הכל	1988
	1,060 12,715	239 2,868	1,520 18,245	2,642 31,708	ממוצע חודשי סך הכל	1989
	1,002 12,026	604 7,249	1,801 21,609	2,913 34,958	ממוצע חודשי סך הכל	1990
	1,223 14,675	1,594 19,123	3,049 36,590	4,293 51,520	ממוצע חודשי סך הכל	1991
318.73 3,506.04	1,606 17,667	1,522 16,746	3,478 38,262	4,222 46,443	ממוצע חודשי סך הכל	1992
2.69 150.32	58 1,209	36 1,025	102 2,473	203 2,941	ינואר פברואר	
298.75	1,787	1,790	3,945	4,963	מרץ	
353.28	1,794	1,720	3,896	4,465	אפריל	
348.44	1,602	1,669	3,602	4,318	מאי	
452.02	2,212	2,726	5,443	6,511	יוני	
503.70	2,543	1,473	4,567	5,800	יולי	
388.66	2,174	1,591	4,274	5,303	אוגוסט	
408.66	1,937	1,606	3,968	4,784	ספטמבר	
240.50	1,164	1,334	2,749	3,308	אוקטובר	
359.02	1,187	1,776	3,243	3,847	נובמבר	

¹ הנתונים על מספר מממשים חלקיים; הנתונים לחודשים האחרונים אינם סופיים.
² הנתונים על משיכות מבנק הדאר סופיים.

³ אין התאמה בין מספר המממשים בחודשים מסויים לבין היקף המשיכות מבנק הדאר באותו חודש. מספר המממשים מתייחס למועד מתן ההמחאה הראשונה לזכאי (הן במזומן והן בזיכוי - לרוכשי דירות מרכוש מינהלי). ההיקף הכספי של המשיכות מבנק הדאר מתייחס למועד משיכת ההמחאות מבנק הדאר.

✓
זאן פאן זאן

משרד ראש הממשלה
ירושלים

המנהל הכללי

כו' בחשון תשנ"ג
22 בנובמבר 1992
סימוכין: 1-709-2

לכבוד
הרב אריה דרעי
שר הפנים

שלום רב,

מ/א
אוסט
מכתב
א/א

הנדון: צמתים בהליכים סטאטוטוריים

הגשמים הראשונים שירדו מחדדים את דחיפות הנושא ומעמידים
אותו במרכז סדר היום.

בהמשך למכתבי מיום 16 בנובמבר, אודה על זרוע התייחסותך
לנושא.

בברכה,

שמעון שבס

23/11

העתק: ראש הממשלה

✓

16/10/92

משרד ראש הממשלה
ירושלים

המנהל הכללי

כ' בחשוון תשנ"ג
16 בנובמבר 1992
סימוכין: 1-680-2

למח' א.מ.ל.
למח' א.מ.ל.

לכבוד
הרב אריה דרעי
שר הפנים

שלום רב,

הנדון: צמתים - בהליכים סטטוטוריים

בהמשך לדיון שקיים ראש הממשלה עם שר הבינוי והשיכון ומנכ"ל מע"צ בנושא תכנית העבודה של מע"צ ביקש רה"מ ממנכ"ל מע"צ נתונים על פרויקטים בצמתים חיוניים המעוכבים בשל בעיות סטטוטוריים בועדות המחוזיות לתכנון ובניה.

אודה להתייחסותך הדחופה למסמך מנכ"ל מע"צ המצורף, ובכלל זה לוח זמנים משוער לסיכום הנושאים וקבלת החלטות בועדות המחוזיות.

בברכה,

שמעון שבס

העתק: ראש הממשלה
שר הבינוי והשיכון

9678

מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון
 (חולקת עבודות ציבוריות)
 המשרד הראשי
 ירושלים

כ' בחשוון תשנ"ג
 16 בנובמבר 1992

לכבוד
 מר שמעון שבס
 מנכ"ל משרד ראש הממשלה
 הקריה
 ירושלים

הנדון: כבישים חיוניים הנמצאים בהליכים סטטוטוריים

בהמשך לדיון שנערך אתמול אצל ראש הממשלה בנושא כבישים, להלן רשימת הכבישים החיוניים שאישורם טרם הסתיים:

א. מחלפי רעננה - כפר סבא: הועברו על ידינו לוועדה לפני למעלה משנתיים - אושר להפקדה רק ב - 14.6.92 (מזכר בתחילת ההליך הסטטוטורי).

ב. כביש 877 - עוקף צפת: פורסם למתן תוקף באוגוסט 92 אך הוועדה חזרה בה והתנתה בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה. להזכיר שכביש זה החל להסלל כבר בשנת 1984 והופסק מחוסר תקציב.

ג. כביש 471 - כביש מכבית: (כביש רוחב מבר-אילן לכביש 6 במזרח ליד נחשונים) - אין עדיין דיון להפקדה.

ד. כביש 854 (מעלות כרמיאל): נמצא בוועדה המחוזית זמן רב.

ה. כביש 90 (עוקף בית שאן): חופקד באוקטובר 1988 - אין עדיין מתן תוקף.

ו. מחלף כפר שמריהו: הוגש על ידינו רק לאחרונה - חיוני שיטופל בהליך מזורז.

ב ב ר כ ה,
 יו"ר
 מנכ"ל מע"צ

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

משרד הסינוי והשיכון
אגף אכלוס

ירושלים, כ' בחשוון התשנ"ג
16 בנובמבר 1992

אל:

שלום רב,

הנדון: קצב מימוש משכנתאות

לפי הנתונים על משיכות מבנק הדאר מראה כי בחודש ספטמבר היה קצב ביצוע המשכנתאות גבוה ב-5% לעומת אוגוסט, אך ירד ב-41% באוקטובר. ניכר כי החגים השפיעו על קצב רכישת דירות ומימוש משכנתאות של הזכאים.

ניכר כי קצב הביצוע של הזוגות הצעירים השנה גבוה משהיה מאז תחילת התוכנית, אך ההאטה של החודשים האחרונים ניכרת דוקא אצלם.

להלן מספר משקי הבית שממשו משכנתאות לפי הנתונים שדווחו עד כה על-ידי הבנקים למשכנתאות:

החודש	מספר כולל של ממששים	מהם סה"כ חסרי דירה	מזה עולים	מזה זוגות צעירים	משיכות מבנק הדאר במיליונים
ינואר	199	100	34	58	2.69
פברואר	2,826	2,400	1,006	1,175	150.32
מרץ	4,848	3,874	1,752	1,759	298.75
אפריל	4,225	3,675	1,676	1,648	353.28
מאי	4,241	3,547	1,652	1,569	348.44
יוני	6,390	5,372	2,699	2,180	452.02
יולי	5,690	4,502	1,454	2,511	503.70
אוגוסט	5,133	4,135	1,567	2,091	388.66
ספטמבר	4,426	3,676	1,530	1,767	408.66
אוקטובר ¹	1,444	1,215	611	513	240.50
סה"כ	39,422	32,496	13,981	15,271	3,147.02

¹ הנתונים על מספר ממששים באוקטובר חלקיים; הנתונים לחודשים האחרונים אינם סופיים.

² הנתונים על משיכות מבנק הדאר סופיים.

³ אין התאמה מלאה בין מספר הממששים בחודש מסויים לבין היקף המשיכות מבנק הדאר באותו חודש, כן מספר הממששים מתייחס למועד מתן הסיוע הראשון והיקף הכספי של המשיכות מבנק הדאר מתייחס למועד משיכת ההמחאות מבנק הדאר (לא כולל סיוע שניתן בגין דירות מרכוש מינהלי שמבוצע על ידי זיכוי החברות הממשלתיות).

יפה שטיינמן עבדה וערכה את הנתונים.

בברכה,
לייטלה

מיכאלה גרזון
סגן מנהל אגף אכלוס

מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ל' בתשרי התשנ"ג
 27 באוקטובר 1992
 סימוכין: 435

אל:
 מר אריה בר
המנהל הכללי

הנדון: תנאי מגורים של עולים מחבר העמים (1989 - 1992) -

סקר ספטמבר 1992

1. להלן נתונים מעודכנים מסקר שנערך ע"י מכון תצפית בסוף ספטמבר 1992 והתייחס לעולים מחבר העמים, שהגיעו לארץ בתקופה: ספטמבר 1989 - יולי 1992.

במדגם נכללו למעלה מ-800 עולים, המיצגים ברמה די טובה את העולים מחבר העמים לפי וותק בארץ ופיזור גיאוגרפי (בהסתמך על נתוני משרד הקליטה).

2. הממצאים העיקריים הם כדלקמן

א. צפיפות מגורים לפי וותק בארץ

מועד עליה לארץ	מספר נפשות לחדר	מספר נפשות בדירה	מספר חדרים בדירה	התפלגות העולים (אחוזים)
כל העולים	1.3	3.9	2.9	100%
סוף 1989	1.1	3.1	2.7	3.1%
מחצית I 1990	1.2	3.8	3.1	15.2%
מחצית II 1990	1.3	4.0	3.0	35.2%
מחצית I 1991	1.4	3.9	2.8	22.7%
מחצית II 1991	1.4	4.0	2.8	15.9%
מחצית I 1992	1.5	4.2	2.8	7.9%
יהודים ותיקים	1.0	3.4	3.3	

* עולי חבר העמים מתגוררים כיום (סוף ספטמבר 1992) בצפיפות ממוצעת של 1.3 נפשות לחדר (לעומת ממוצע של נפש לחדר בקרב משפחות יהודיות).

הצפיפות משתנה באופן הדרגתי עם הוותק בארץ. ככל שמדובר בעולים ותיקים יותר - הצפיפות קטנה יותר. הצפיפות חריפה יותר בקרב העולים בשנים 1991 ו-1992.

* בולטת העובדה שלאחר יותר משנתיים בארץ, תנאי המגורים של עולי חבר העמים מתקרבים לאלו של היהודים הוותיקים (1.1 נפשות לחדר ו-1 נפשות לחדר, בהתאמה).

עם זאת עולים הנמצאים בארץ שנה ואפילו שנתיים מתגוררים עדיין בתנאי צפיפות גבוהים.

* סקר דומה שנערך במרץ 1992 הצביע על תנאי מגורים נוחים פחות ששררו אז לעולים מחבר העמים:

ב. צפיפות מגורים בקרב עולי חבר העמים

מספר נפשות לחדר	מספר נפשות בדירה	מספר חדרים בדירה	
1.6	4.2	2.8	מרץ 1992
1.3	3.9	2.9	ספטמבר 1992

* מכאן שבמשך הזמן משתפרים תנאי המגורים של כלל עולי חבר העמים כתוצאה מהטבת תנאי הדיור של העולים שהגיעו בשנים 1990 ו-1991 - שנים בהן הגיעו מרבית העולים מחבר העמים.

ג. צפיפות מגורים לפי סוג הדיור

צורת מגורים	מספר נפשות לחדר	מספר נפשות בדירה	מספר חדרים בדירה	התפלגות העולים (אחוזים)
כל העולים	1.3	3.9	2.9	100%
שכירות פרטית	1.4	4.2	3.1	69.5%
דירה בבעלות	1.2	3.8	3.1	14.0%
שכירות ציבורית	1.2	3.1	2.6	7.9%
מרכז קליטה/מלון	2.3	2.7	1.2	3.8%
אצל קרובי משפחה	1.6	4.9	3.0	1.8%
קרוונים/מגורונים	1.4	3.0	2.1	2.4%
מעונות סטודנטים	1.8	1.8	1.0	0.8%

* גודל הדירה הממוצע בבעלות אינו שונה למעשה מגודל הדירה הממוצע בשכירות פרטית (3.1 חדרים בממוצע), אולם הבדל קיים במספר הנפשות המתגוררות בדירה בבעלות לעומת דירה בשכירות פרטית (3.8 ו-4.2 נפשות, בהתאמה) - עובדה התורמת לתנאי דיור טובים יותר לגבי המתגוררים בדירה בבעלות, למרות שגם בדירות אלו קיימת הצטופפות ותופעה של מגורים משותפים עם קרובים (גודל משפחה ממוצע של עולי חבר העמים הוא 2.8).

* נראה שעם הגידול בוותק בארץ חל שיפור ברווחת הדיור של עולי חבר העמים בשל מספר סיבות: רבוי אחוז המתגוררים בדירה בבעלות (המאופיינים ע"י צפיפות נמוכה, יחסית) וכן שיעור נמוך יותר של מגורים אצל קרובים (עולים וותיקים) או עם עולים אחרים (מקרים בהם הצפיפות גבוהה במיוחד - 4.9 נפשות בדירה).

הצורך להצטופף עם קרובים ותיקים או עם עולים אחרים נובע משכר הדירה הגבוה באזורי המגורים המבוקשים, מצד אחד ומשעורי אבטלה גבוהים, מצד שני.

ד. צפיפות מגורים לפי איזור מגורים בארץ

אזור מגורים	מספר נפשות לחדר	מספר נפשות בדירה	מספר חדרים בדירה	התפלגות העולים (אחוזים)
ירושלים והדרום	1.3	3.9	3.0	21.3%
מרכז הארץ	1.5	4.3	2.9	44.8%
חיפה והצפון	1.3	3.6	2.8	26.4%
באר-שבע והדרום	1.3	3.3	2.6	7.5%
כל העולים	1.3	3.9	2.9	

* צפיפות המגורים הגבוהה ביותר הינה במרכז הארץ: 1.5 נפשות לחדר לעומת 1.3 נפשות לחדר ביתר האזורים.

ה. רכישת דירה לפי מועד העליה לארץ

מועד עליה לארץ	סה"כ רכשו דירות	גרים בדירה שרכשו	רכשו דירה אך עדיין לא גרים בה	התפלגות סה"כ רוכשי דירות (אחוזים)
סוף 1989	61.2%	55.6%	5.6%	5.8%
מחצית I 1990	33.1%	17.8%	15.3%	20.6%
מחצית II 1990	32.1%	16.9%	15.2%	49.3%
מחצית I 1991	15.3%	9.9%	5.4%	16.4%
מחצית II 1991	13.3%	4.7%	8.6%	7.9%
סה"כ	24.7%	14.0%	10.7%	100%

* כ-25% מעולי חבר העמים שהגיעו לארץ מסוף 1989 רכשו עד כה דירות.

* כ-61% מעולים חבר העמים הנמצאים בארץ 3 שנים - רכשו עד כה דירות (רובם מתגוררים בדירה שרכשו).

* 32-33% מעולי חבר העמים הנמצאים בארץ 2-2½ שנים - רכשו עד כה דירות (מחציתם גרים כבר בדירה שרכשו).

* 13-15% מעולי חבר העמים הנמצאים בארץ 1-1½ שנים רכשו עד כה דירות.

1. רכישת דירה על פי מצב התעסוקה של המרואיין

מצב תעסוקה	לא רכשו דירות	גרים בדירה שרכשו	רכשו דירה אך עדיין לא גרים בה
עבודה סדירה	15.8%	15.3%	68.9%
עבודה מזדמנת	13.4%	13.4%	73.2%
לא עובדים	13.5%	6.7%	79.8%
סה"כ	14.0%	10.7%	75.3%

ב ב ר כ ה ,

רחל הענן

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

העתיקים:

שר הבינוי והשיכון, מר בנימין (פואד) בן אליעזר.
סגן שר הבינוי והשיכון, הרב אריה גמליאל.
סגן שר הבינוי והשיכון, מר רן כהן.
חברי הנהלה.

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

הרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211

תאריך: כד' בתשרי תשנ"ג
21 באוקטובר 1992

מספר: מימוש

אל : המנהל הכללי
ראש מינהל תכנון והנדסה
מנהל אגף איכלוס
מנהל אגף פרוגרמות
מנהל היחידה למימון ותקציבים
מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי
מנהלי מחוזות
ממונים לאיכלוס מחוזיים
מנהלי מחלקות טכניות במחוזות
הציני דיווח
גב' מ. גרינברג - אגף תכנון והנדסה
מר פ. בר אפרת - שיכון ופיתוח ירושלים
גב' ג. נוסבאום - מינהל תכנון והנדסה

א. אהרן סגן

הנדון: דו"ח מעקב אחר בהשגות למימוש התחייבות רכישה 89/91

רצ"ב דו"ח שבנדון נכון ל- 21.10.92. הדו"ח הינו פרי מיחשוב מערכת "מעקב אחר בהשגות למימוש התחייבות רכישה" ומקווה שתהיה לכם לעזר רב.

הדו"ח נערך ע"י הגב' ר. סרי לוי.

בברכה..

א. אלקבץ

ס/מנהל אגף נכסים ודיוור (בפועל)

העתק: גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
מר א. אייגס - אגף החשב הכללי משרד האוצר
מר ר. שגב - אגף התקציבים משרד האוצר
גב' ר. סרי לוי - אגף נכסים ודיוור
גב' צ. אסקירא - אגף נכסים ודיוור
גב' א. חריש - אגף נכסים ודיוור

בקשות למימושי רכישת דפי ישוב

שם מחוז: גליל עירונ

שם ישוב	שם אחר	שם חברה	שנה	תאריך בקשה	תאריך בקשה	תאריך מכתב	יחיד טנדטשו	חלוקה רכישת	תאריך הגשה	ביטולים
עפולה	אזור התעשייה ובי"ח משיח ובנין	90	28	18/02/91	24/03/91	28	23/06/91	631000190	0	
אזור התעשייה ובי"ח משיח ובנין	90	12	24/03/91	11/02/91	0	23/06/91	631000290		0	
הצעירה א	מרדכי שכטר	90	353	27/10/91	4/11/91	220	20/01/92	631000390	0	
הצעירה א	מרדכי שכטר	90	106	27/10/91	4/11/91	106	20/01/92	631000490	0	
סה"כ עבור שם ישוב:			539			365	0			
כרמיאל	כתף ושארא	90	18	26/03/91	30/04/91	18	17/02/92	631000990	0	
סה"כ עבור שם ישוב:			18			18	0			
עפולה	אזור התעשייה ובי"ח שבה את בר	90	24	31/08/91	3/09/91	24	18/11/91	631001290	0	
סה"כ עבור שם ישוב:			24			24	0			
מגדל העמק	יפה נוי	90	198	4/06/91	12/06/91	198	27/08/91	631001790	0	
אזור התעשייה נילית	הקיבוץ הארצי	90	264	1/11/91	13/11/91	0	0		0	
סה"כ עבור שם ישוב:			462			198	0			
כרמיאל	איריסים	90	144	10/05/92	19/05/92	0	0		0	
סה"כ עבור שם ישוב:			144			0	0			
נצרת ענתי	מורדות תעשייה	90	207	25/09/91	8/10/91	116	16/07/92	-	17	
סה"כ עבור שם ישוב:			207			116	17			
טבריה	מורדות טבריה	90	38	16/01/92	12/02/92	0	0		0	
מורדות טבריה	ב.ס.ב	90	230	4/03/92	11/03/92	0	0		0	
מורדות טבריה	ב.ס.ב	90	62	30/07/92	1/09/92	0	0		0	
מורדות טבריה	פבר	90	230	27/05/92	15/06/92	0	0		0	
סה"כ עבור שם ישוב:			560			0	0			
בית שאן	מסילות	90	25	7/10/91	9/10/91	25	18/12/91	631002790	0	
מסילות	אלהרם	90	12	3/12/91	12/12/91	12	29/04/92	631002890	0	
סה"כ עבור שם ישוב:			37			37	0			
קרית שמונה	צפונת	90	96	25/05/91	5/06/91	96	21/07/91	631003090	0	

בקשות למימוש זכויות לפי ישוב

שם מחוז גליל שירון

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	החשית	החברה	תאריך בקשת החברה	תאריך מכתב האגף	יחיד שנרשם	חוקה רכישת	תאריך האגף	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:			96	96				96			0
הצור המדינית קריה חסידית	עבודת קאדר		90	90	29/08/91	11/09/91	50	631003390	17/11/91	0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			50	50				50			0
נצרת עלית	הר יונה א	א.דורי בע"מ	90	90	26/08/91	14/10/91	260	631003490	4/11/91	0	0
בן גוריון	הק"בוצ הארצי		90	90	27/12/91	2/01/92	67	631003791	18/05/92	0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			404	404				327			0
קריה שמונה	שכ' הורדים	אשרובע"מ	90	90	9/06/92	16/06/92	0			0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			224	224				0			0
עפולה	אתר כללי	משיח ובניו	90	90	27/02/92	18/03/92	22	631004291	8/04/92	0	0
	אזור התעשייה ובי"ח אחים שרוב		91	91	24/10/91	4/11/91	126	631004491	4/10/92	0	0
	אזור התעשייה ובי"ח אחים שרוב		90	90	24/10/91	4/11/91	0			0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			246	246				150			0
נצרת עלית	אתר כללי	גרופית	90	90	20/10/91	22/10/91	112	631005091	17/11/91	0	0
	אתר כללי	בולוס גד	90	90	29/12/91	20/01/92	0			0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			279	279				112			0
עפולה	אזור התעשייה ובי"ח אגמנים		91	91	23/03/92	29/03/92	24	631006191	24/05/92	0	0
	אזור התעשייה ובי"ח אברום יצחק		90	90	25/12/91	5/01/92	28	631007091	25/05/92	0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			52	52				52			0
צפת	רמת רזים	911 בנרת	91	91	30/04/92	12/05/92	0			0	0
	רמת רזים	911 בנרת	91	91	13/06/92	1/06/92	0			0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			190	190				0			0
עפולה	אזור התעשייה ובי"ח אחים שרוב		90	90	24/10/91	4/11/91	12	631007391	05/09/92	0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			12	12				12			0
צפת	רמת רזים	מליבו ישראל	90	90	22/10/91	4/11/91	534	631007491	16/02/92	0	0

בקשות למימון רכישה לפי ישוב

שם מהות גליל גירונ

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	סנה	תקופת החברה	תאריך בקשה	תאריך תשלום	יחיד	חומר	תאריך האמנה	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:										
0			574				534			0
עבודה	אתר כללי	בוגד	90	27/04/92	27/04/92	42	11/06/92	631007691	42	0
	אתר כללי	בוגד	90	15/07/92	9/07/92	10	3/08/92	631007691	10	0
	אתר כללי	שכונת	90	3/02/92	15/01/92	57	17/06/92	631007991	56	0
	אזור התעשייה ובי"ח דרורי דוד		91	10/12/91	27/11/91	28	1/10/92	631008291	28	0
	אתר כללי	מילטאין	90	23/07/92	19/07/92	22			0	0
	אזור התעשייה ובי"ח שבה את בר		90	16/12/91	21/11/91	30	11/05/92	631008791	27	0
	ג. המורה-הרופאים אחים עדוט		90	6/07/92	19/06/92	344			0	0
	מ. דרום-עכית יועד בארנע		91	4/08/92	14/07/92	220	18/09/92	631008991	123	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
0			753				286			0
ברמיאל	גבעת רם	אזוריטבנין	90	19/12/91	21/11/91	576	22/06/92	631009191	424	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
0			576				424			0
נצרת	שכונת ורדים	שכונת בוגד	90	10/12/91	13/11/91	134			0	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
0			134				0			0
נצרת ערית	מורדות העשיה	עבודת הארץ	90	9/09/92	7/09/92	242			0	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
0			242				0			0
ברמיאל	הגליל	א.דורני בע"מ	91	12/05/92	26/04/92	330	6/09/92	631009790	142	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
0			330				142			0
עבודה	העירייה א	מרדכי שכטר	90	4/11/91	27/10/91	168	20/01/92	631009990	165	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
0			168				165			0
נצרת ערית	הר יונה א	א.דורני בע"מ	90	12/01/92	26/12/91	304	9/02/92	631010091	304	0
	אתר כללי	מריו לזניק	90	22/12/91	16/12/91	270	22/12/91	631010190	150	0
	אתר כללי	מריו לזניק	90	26/02/92	12/02/92	276	26/03/92	631010190	276	0
	אתר כללי	מריו לזניק	90	27/05/92	27/05/92	200	9/07/92	631010190	200	0
	אתר כללי	מריו לזניק	90	14/06/92	14/06/92	186	9/07/92	631010190	74	0

בהעלות למיזמון רביעית לפי ישוב

שם מחוז אכיל עיריני

שם ישוב	שם אחר	שם חברה	שנת החברה	בדש	תאריך בקשת פטנט	תאריך פטנט	יחיד	חלוקה	תאריך האגדה	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:			1436				1204			0
עפולה	אזור התעשייה ובי"ח משגבים		91	44	24/03/92	29/03/92	44	631010291	9/06/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			44				44			0
צפת	רמת רזים	אשרדבש"ס	91	306	10/01/92	15/01/92	306	631010391	21/09/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			306				306			0
הצור האדיליות ירדן - יבוס'נסקי צהר			89	11	10/06/91	15/06/91	10	631092290	15/07/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			11				10			0
כרמיאל	גבעת הכרמל	סו"ס בע"מ	89	124	18/12/90	25/12/90	46	631911289	11/04/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			124				46			0
עפולה	אזור התעשייה ובי"ח משגבים		90	22	22/12/90	14/01/91	22	631911390	22/05/91	0
	אזור התעשייה ובי"ח משגבים		90	2	22/04/91	24/04/91	2	631911390	22/05/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			24				24			0
כרמיאל	בתר ואגיא	מכיו ישראל	89	137	9/12/90	16/12/90	121	631911490	1/04/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			137				121			0
עפולה	אזור התעשייה ובי"ח מ.כ.ת.		90	29	19/03/91	9/04/91	29	631912790	18/11/91	0
	אזור התעשייה ובי"ח מ.כ.ת.		90	11	19/11/90	16/12/90	0			0
	אזור התעשייה ובי"ח אחים שרבט		90	17	24/10/91	4/11/91	0			0
	אזור התעשייה ובי"ח משגבים		90	68	25/11/90	17/02/91	68	631914290	20/05/91	0
	הצעירה א	אחים טיב	90	29	31/07/91	7/08/91	29	631914390	15/09/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			134				124			0
סה"כ עבור שם מחוז:			8549				4989			23

בקשות למימוש רכישה לפי ישוב

שם מהות היפה פירוט

שם ישוב	שם אחר	שם חברה	שנה	בקשה החברה	תאריך בקשה החברה	מכתב האגף	יחיד שורטוט	תחזת רכישה	תאריך הגשה	ביטולים
יקנעם עק"ת	שטח י"מ	מזקוביץ	90	27	19/02/91	24/03/91	26	632000390	27/03/91	0
שטח י"מ	שטח י"מ	אופק' השקעות	90	78	26/08/91	2/09/91	62	632000490	26/12/91	2
שטח י"מ	שטח י"מ	אופק' השקעות	90	0	1/10/92		---	632000490	1/10/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			105				86			2
קרית ים	צפון	א.דורי בע"מ	90	79	31/01/91	24/02/91	0			0
צפון	צפון	שכ"פ בע"מ	90	18	4/11/91	14/11/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			57				0			0
נהריה	שכון ותיקים	א.דורי	90	117	31/10/91	4/11/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			117				0			0
קרית ים	צפון	שכנאן	90	42	15/01/92	3/02/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			42				0			0
מעלות-תרשיחא קורן א	דוט		90	8	3/07/92	12/07/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			8				0			0
נשר	תל חנן	שכ"פ בע"מ	90	16	12/09/91	6/10/91	16	632003390	17/11/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			16				16			0
חדרה	אבנת אולגה	שכ"פ בע"מ	90	65	27/05/91	27/05/91	45	632003390	15/09/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			65				45			0
טירת כרמל	שטח הכפר	א.דורי	90	37	31/10/91	4/11/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			37				0			0
עתלית	קנדי ועמידר	מ.החוף מרדכי	90	36	28/02/92	11/03/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			36				0			0
נשר	תל חנן	פדרון	90	13	16/10/91	22/10/91	9	632004590	20/05/92	0
תל חנן	תל חנן	אלמוג	90	7	3/05/91	20/05/91	6	632004790	9/02/92	0

בקשות למימון רכישה לפי יטוב

שם מחוז חיפה טירון

שם יטוב	שם אחר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	יחיד שנרכשו	חוזת רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
סה"כ עבור שם יטוב:										
20										
15										
אבנת עדה	כל היטוב	א.שחר	90	15	22/09/91	6/10/91	15	632004990	21/06/92	0
כל היטוב	א.שחר	90	2	20/11/91	10/12/91	2	2	632004990	21/06/92	0
כל היטוב	א.שחר	90	2	30/07/92	1/09/92	0	0	632004990		0
סה"כ עבור שם יטוב:										
19										
יקנעם נדית	שטח יער	אופק' העקמות	90	52	17/01/92	21/01/92	76	632005390	9/06/92	30
סה"כ עבור שם יטוב:										
52										
מעלות-תרשיחא קורן א	שכונ' ע"מ	126	90	126	21/10/91	3/11/91	115	632005790	10/06/92	0
סה"כ עבור שם יטוב:										
126										
קרית ים	צפון	שכונ' ע"מ	90	16	15/01/91	3/02/92	0	0	0	0
סה"כ עבור שם יטוב:										
16										
פרדס חנה-כרכ משכנות	מושקוביץ	60	90	60	1/12/91	12/12/91	20	632006390	18/03/92	19
משכנות	מבני גזית	38	90	38	1/01/92	12/01/92	25	632006490	24/06/92	0
סה"כ עבור שם יטוב:										
98										
נשר	רמת יצחק	מבנה רב דיר	90	107	15/09/91	17/09/91	107	632006790	16/03/92	0
סה"כ עבור שם יטוב:										
107										
טירת כרמל	שטח הכפר	מ.החוף מרז	90	81	28/02/92	11/03/92	0	0	0	0
סה"כ עבור שם יטוב:										
81										
נשר	רמת יצחק	א. דוי	90	110	22/03/92	5/04/92	0	0	0	0
סה"כ עבור שם יטוב:										
110										
מעלות-תרשיחא קורן א	א.דורי בע"מ	498	91	498	26/12/91	13/01/92	491	632020191	30/03/92	0
קורן א	א.דורי בע"מ	548	91	548	16/06/92	22/06/92	477	632020191	15/08/92	0

בקשות למימוש רכישה לפי ישוב

שם מחוז חיפה עירוני

שם ישוב	שם אמר	שם חברה	שנה	תאריך בקשת החברה	תאריך בקשת המכתב	תאריך יחיד עירישה	תאריך חוזה רכישה	תאריך הגשת האגף	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:			1046		906			0	
יקנעם ערית	טבח יער	בארנע	90	102	3/02/92	17/02/92	0	0	
סה"כ עבור שם ישוב:			102		0			0	
מעלות-תרשיחא קורן א	שו"פ בע"מ		90	222	21/10/91	3/11/91	222	25/12/91 632022290	0
סה"כ עבור שם ישוב:			222		222			0	
טירת ברמל	טבח הבפר	מ.החוף מרלז	91	38	10/05/92	12/05/92	0	0	
סה"כ עבור שם ישוב:			38		0			0	
חדרה	בית אליעזר-קיים	מוסקוביץ	90	60	22/03/92	5/04/92	0	0	
	בית אליעזר-קיים	נ.שקד	90	250	27/02/91	11/03/92	0	0	
	בית אליעזר-קיים	מבני גזית	91	180	22/06/92	28/06/92	0	0	
סה"כ עבור שם ישוב:			490		0			0	
סה"כ עבור שם מחוז:			3080		1722			51	

בקשות למימוש רכישה לפי ישוב

שם מהוז מרכז פירוק

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	תאריך מכתב האגף	יחיד שנרכשו	חוקה רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
אשדוד	רובע ה	דרגדבע"מ	90	24	31/08/92	13/09/92	0	0		0	0
	רובע ה	גזית ושחם	90	96	5/01/92	15/01/92	0	0		0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			120				0	0		0	0
אור יהודה	מרכז	אלרסבע"מ	90	25	3/09/91	11/09/91	0	0		0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			25				0	0		0	0
אשדוד	רובע י	הקיבוץ הארצי	90	100	6/09/92	13/09/92	0	0		0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			100				0	0		0	0
בני עיי"ש	בני עיי"ש	סולומון ה לב	90	14	7/02/92	17/12/92	0	0		0	0
בני עיי"ש	בני עיי"ש	לשמן	90	16	18/10/91	4/11/91	0	0		0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			32				0	0		0	0
אריאל	רובע ב'	אדמוניות חן	90	50	13/09/92	11/10/92	0	0		0	0
	רובע ב'	אדמוניות חן	90	26	13/09/92	11/10/92	0	0		0	0
סה"כ עבור שם ישוב:			76				0	0		0	0
קרני שומרון	אבשה מערבית	ש"פ בע"מ	90	56	28/05/92	15/06/92	56	15/06/92	28/05/92	633010291	0
		ש"פ בע"מ	90	56	6/10/91	22/10/91	32	22/10/91	6/10/91	633010691	0
		פלקובי	90	24	27/11/91	22/12/91	24	22/12/91	27/11/91	633012390	0
		פלקובי	90	34	26/12/91	5/01/92	0	5/01/92	26/12/91	633012390	0
		א.ר.צ.	91	56	14/09/92	1/10/92	0	1/10/92	14/09/92		0
סה"כ עבור שם ישוב:			226				112			0	0
אשדוד	רובע יא	יפרח אברהם	90	142	17/04/92	9/07/92	0	9/07/92	17/04/92		0
סה"כ עבור שם ישוב:			142				0			0	0
ראשון לציון חולות ג		מ.החוף מרכז	90	56	28/02/92	11/03/92	0	11/03/92	28/02/92		0
סה"כ עבור שם ישוב:			56				0			0	0
כפר יונה	אתר כללי	שכ"פ בע"מ	90	49	26/01/92	3/02/92	0	3/02/92	26/01/92		0

בקשות למימושי רכישה לפי ישוב

שם מחוז מרכז עירוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	תאריך מכתב האגף	יח"ד שנרכשו	חוזת רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:			49				0			0
אריאל	רובע ב' מזרח	אשדובע"מ	90	233	19/07/92	26/07/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			233				0			0
אבני חפץ	צפון	אשדובע"מ	90	164	23/09/92	11/10/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			164				0			0
קרני שומרון	ר מן	ר מן	90	80	29/01/92	12/02/92	52	633020491	24/06/92	0
גבעה מרכזית	אשדובע"מ	אשדובע"מ	90	40	15/12/91	19/12/91	40	633022791	21/06/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			100				92			0
אריאל	רובע ב' מזרח	מרדכי שכטר	90	214	16/06/92	6/07/92	0			0
	רובע ב' מזרח	דניה סיבוס	90	134	10/08/92	16/08/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			348				0			0
אשדוד	רובע י	הקיבוץ הארצי	90	164	6/09/92	13/09/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			164				0			0
סה"כ עבור שם מחוז:			1837				204			0

בקשות למימוש רכישה לפי ישוב

שם מחוז נגב עירוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	יחיד שנרכשו	תאריך חוזה רכישה	תאריך האגף	ביטולים
נתיבות	שכונה מערבית	בן יקר-גת	89	28	28/10/90	11/11/90	28	631899790	29/02/91	0
שכונה מערבית	בן יקר-גת	15	89	15/08/91	30/08/91	14	631899790	30/10/91	0	0
סה"כ עבור שם ישוב:		43		42						0
אילת	מערב 7	בן יקר-גת	89	12	6/10/91	14/10/91	12	631904391	18/03/92	12
מערב 7	בן יקר-גת	0	89	15/09/92	15/09/92	---	---	18/09/92	631904391	0
סה"כ עבור שם ישוב:		12		0						12
באר שבע	02	בן יקר-גת	89	11	13/10/91	22/10/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:		11		0						0
נתיבות	שכונה מערבית	אזולאי עמרם	90	26	22/03/92	26/03/92	26	631906589	6/04/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:		26		26						0
באר שבע	02	בן יקר-גת	90	48	13/10/91	22/10/91	48	631909191	31/08/92	0
02	רמט בע"מ	32	89	10/01/92	3/02/92	0	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:		80		48						0
נתיבות	שכונה מערבית	י.ח.דמרי	89	8	23/07/90	26/07/90	8	631912089	26/11/90	0
שכונה מערבית	י.ח.דמרי	20	89	1/11/90	21/11/90	8	631912089	20/01/92	0	0
סה"כ עבור שם ישוב:		28		16						0
אילת	מערב 7	א.דורי בע"מ	89	15	21/01/90	5/02/91	0	631912289		0
מערב 7	א.דורי בע"מ	18	89	28/04/91	28/05/91	8	631912289	15/10/91	0	0
סה"כ עבור שם ישוב:		33		8						0
באר שבע	שכונת דרום	מי ערד	89	6	28/10/91	4/11/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:		6		0						0
נתיבות	שכונת הורד	בוני תיכון	90	7	1/09/92	3/09/92	0			0

בקשות למימוש רכישה לפי ישוב

שם מחוז נגב עירוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	יח"ד שנרכשו	חוזת רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:			7				0			0
אילת	מערב 7	י. פריצקר	89	96	16/06/91	1/07/91	88	634000289	4/08/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			96				88			0
באר שבע	02	בן יקר-גת	89	36	13/10/91	22/10/91	0			0
	02	אשדובע"מ	90	30	30/01/90	5/02/91	25	634000690	28/05/91	0
	02	אשדובע"מ	90	28	1/03/91	24/03/91	27	634000690	28/05/91	0
	02	אשדובע"מ	90	22	29/05/91	30/05/91	14	634000690	11/07/91	0
	02	אשדובע"מ	90	130	15/10/91	4/11/91	100	634000790	10/12/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			246				199			0
אפקים	בן גוריון	בדולו	90	18	21/11/91	21/11/91	16	634000891	3/08/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			16				16			0
באר שבע	02	בן יקר-גת	90	79	13/10/91	22/10/91	0			0
	06	רמט בע"מ	89	32	20/05/91	27/05/91	32	634001089	4/08/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			111				32			0
נתיבות	שכונת הורד	י.ח.דמרי	90	24	6/01/91	6/01/91	8	634001290	14/01/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			24				8			0
ערד	חלמיש	נווה בנין	90	16	6/07/92	16/07/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			16				0			0
נתיבות	שכונת הורד	בוני תיכון	90	3	1/09/92	3/09/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			3				0			0
אפקים	מישור האפן	מבני גזית	90	180	21/03/91	9/04/91	180	634002790	24/06/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			180				180			0
אילת	מערב 6	א.דורי בע"מ	90	130	28/04/91	7/05/91	114	634003090	19/08/91	0

בקשות למימוש רכישת כפי ישוב

שם מחוז נאב פירדוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	בהשת	תאריך פכתב	יחיד שנוכח	חלוקה רכישת	תאריך הגעה	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:			130				114			0
אסקים	מישור הגפן	מבני גזית	90	174	1/05/91	8/05/91	174	634003190	24/06/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			174				174			0
באר שבע	02	נאות שי	90	15	25/11/91	22/12/91	0			0
	02	בנין ופיתוח	90	8	25/11/91	1/12/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			23				0			0
שדרות	הבטלה הופית משולש פ.בונה הנגב		91	120	31/10/91	6/11/91	82	634003690	13/01/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			120				82			0
אימת	מערב 7	יהוקאל חי	90	96	10/03/92	22/03/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			96				0			0
אסקים	מישור הגפן	מבני גזית	90	60	24/07/91	7/08/91	60	634003990	21/08/91	0
	בן גוריון	מבני גזית	90	204	24/07/91	7/08/91	204	634004090	5/09/91	0
	בן גוריון	מבני גזית	90	84	2/10/91	6/10/91	84	634004090	5/09/91	0
	בן גוריון	מבני גזית	90	156	22/10/91	8/11/91	156	634004090	16/12/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			504				504			0
באר שבע	02	אחשבה"מ	90	72	16/06/91	16/07/91	65	634004190	10/10/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:			72				65			0
נדר	הלמיט	גזית בנין	90	33	20/07/92	26/07/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			33				0			0
גת יבנה	שכונת הדר	י.ת.דמרי	89	28	12/06/91	1/07/91	28	634004691	10/03/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			28				28			0
באר שבע	02	הקיבוץ הארצי	90	46	25/07/91	3/09/91	46	634004990	5/09/92	0
	02	הקיבוץ הארצי	90	274	1/11/91	13/11/91	173	634004990	5/09/92	0

בקשות למימוש רכישה לפי ישוב

שם מחוז נגב עירוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	יחיד שנרכשו	חוזת רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:										
			320				219			0
ערד	חלמיש	שכונת בע"מ	90	12	8/12/91	22/12/91	12	634005090	14/07/92	0
	חלמיש	שכונת בע"מ	90	58	23/10/91	4/11/91	57	634005190	22/01/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			70				69			0
אילת	מערב 2	שופ"פ בע"מ	90	112	15/12/91	23/12/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			112				0			0
באר שבע	02	שופ"פ בע"מ	90	106	23/10/91	4/11/91	106	634005690	17/11/91	0
	02	אשרובע"מ	90	64	10/01/92	15/01/92	58	634005990	16/02/92	0
	02	אשרובע"מ	90	32	30/03/92	14/04/92	0	634005990		0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			202				164			0
אפקים	בן גוריון	אשרובע"מ	90	52	15/10/91	4/11/91	52	634006090	18/12/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			52				52			0
אילת	מערב 7	אשרובע"מ	90	33	12/06/91	1/07/91	33	634006191	30/08/91	0
	מערב 6	אשרובע"מ	90	48	20/06/91	1/07/91	48	634006290	17/11/91	0
	מערב 6	אשרובע"מ	90	30	24/09/91	6/10/91	30	634006290	17/11/91	0
	מערב 6	אשרובע"מ	90	112	20/06/91	1/07/91	112	634006390	17/11/91	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			223				223			0
באר שבע	02	אשרובע"מ	90	192	25/11/91	10/12/91	189	634006490	15/01/92	0
	02	א.ר.א.	90	28	1/11/91	4/11/91	24	634006690	9/06/92	0
	02	א.ר.א.	90	62	1/11/91	4/11/91	38	634006790	9/06/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			282				251			0
דימונה	נוה דוד	אזולאי עמרם	90	48	10/03/92	25/03/92	43	634007190	9/04/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
			48				43			0
באר שבע	02	אזולאי עמרם	90	21	24/09/91	14/10/91	0			0

בקשות למימושי רכישה לפי ישוב

שם מחוז נגב עירוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	תאריך מכתב האגף	יח"ד שנרכשו	חוזת רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:											
			21			0			0		
ימונה	פינטו	תשלו"ז	90	452	2/09/91	11/09/91	452	634007390	17/11/91	0	
	פינטו	תשלו"ז	90	294	3/04/92	14/04/92	212	634007390	21/08/92	0	
סה"כ עבור שם ישוב:											
			746			664			0		
אפקים	מישור האפן	אלרסבע"מ	90	186	10/12/91	19/12/91	186	634007490	9/02/92	0	
סה"כ עבור שם ישוב:											
			186			186			0		
נתיבות	שכונה מערבית	י.ח.דמרי	90	18	2/06/92	21/06/92	18	634007690	31/08/92	0	
	שכונה מערבית	י.ח.דמרי	90	21	2/06/92	3/06/92	19	634007890	3/08/92	0	
סה"כ עבור שם ישוב:											
			39			37			0		
ירוחם	שכונה דרומית	שו"פ בע"מ	91	116	25/12/91	5/01/92	78	634020391	15/09/92	0	
סה"כ עבור שם ישוב:											
			116			78			0		
באר שבע	02	מי ערד	90	196	3/09/91	14/11/91	178	634020491	10/12/91	0	
	מרכז אורות	מי ערד	90	192	6/11/91	14/11/91	128	634020591	13/01/92	0	
סה"כ עבור שם ישוב:											
			388			306			0		
עדרות	שכונה צפון-מערב	קסדור	91	1022	6/02/92	19/02/92	1022	634020991	12/03/92	0	
	שכונה צפון-מערב	קסדור	91	16	23/09/92		16	634020991	23/09/92	0	
סה"כ עבור שם ישוב:											
			1038			1038			0		
אילת	מערב 6	אשדורבע"מ	90	80	10/02/92	17/02/92	80	634021091	25/05/92	0	
סה"כ עבור שם ישוב:											
			80			80			0		
באר שבע	02	שכו"ע בע"מ	90	32	25/02/92	11/03/92	0			0	
	יער דון	שו"פ בע"מ	91	192	1/10/91	22/10/91	192	634021891	17/11/91	0	
	אתר כללי	מ. ליפשיץ	91	188	7/01/92	21/01/92	188	634022091	22/03/92	0	
	אתר כללי	מ. ליפשיץ	91	120	1/10/92		120	634022091	1/10/92	0	

בקשות למימוש רכישה כפי ישוב

שם מחוז: נגב עירוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	תאריך מכתב האגף	יח"ד שנרכשו	חוזת רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:			532			500					0
מצפה רמון	שכונה צפונית	שו"פ בע"מ	91	384	15/10/91	22/10/91	336	336	634022291	23/03/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			384			336					0
באר שבע	01	רמט בע"מ	91	250	3/03/92	30/03/92	182	182	634023391	3/08/92	0
	01	הכשרת הישוב	91	300	29/04/92	10/05/92	272	272	634023791	14/06/92	0
	01	הכשרת הישוב	91	6	2/07/92	13/07/92	0	0	634023791		0
	01	הכשרת הישוב	91	300	29/04/92	10/05/92	300	300	634023891	14/07/92	0
	01	הכשרת הישוב	91	8	2/07/92	13/07/92	8	8	634023891	31/08/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			664			762					0
נתיבות	שכונת הורד	מ. ליפשיץ	90	226	2/12/91	10/12/91	226	226	634024190	22/01/92	0
	שכונת הורד	מ. ליפשיץ	90	158	2/12/91	10/12/91	158	158	634024290	21/01/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			384			384					0
ערד	הצבים רח' יהודה	א.ר.א.	90	90	11/02/92	27/02/92	0	0			0
	חלמיש	שכ"ע בע"מ	91	63	25/02/92	11/03/92	63	63	634025591	22/06/92	0
	חלמיש	שכ"ע בע"מ	91	0	4/10/92		---	---	634025591	4/10/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			173			60					0
סה"כ עבור שם מחוז:			6380			7084					12

בקשות למימושי רכישה לפי ישוב

שם מחוז ירושלים עירוני

שם ישוב	שם אחר	שם חברה	שנה	בקשה החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	תאריך יחיד שנרכשו	חווה רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
ירושלים	צפון	אלרסבע"מ	90	45	3/09/91	11/09/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				45			0			0
בית שמש	01	בן אב בע"מ	89	10	8/01/92	9/01/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				10			0			0
קרית גת	רובע השופטים	בן יקר-גת	89	14	28/10/91	14/11/91	0			0
	רובע השופטים	בן יקר-גת	90	9	29/10/91	14/11/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				23			0			0
אשקלון	נאות אשקלון	מנרב אחזקות	89	17	18/11/91	24/11/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				17			0			0
קרית מלאכי	01	פרץ מהנדסים	90	18	11/03/91	24/03/91	9		9/06/92 635000690	0
סה"כ עבור שם ישוב:				18			9			0
ירושלים	מזרח	אשרבע"מ	90	74	10/11/91	14/11/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				74			0			0
קרית מלאכי	01	אליאבע"מ	90	27	20/02/92	22/03/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				27			0			0
ירושלים	צפון	מבנה רב דירו	90	18	15/09/91	17/09/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				18			0			0
קרית מלאכי	01	ארוז'ית	90	54	18/08/91	30/08/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				54			0			0
קרית גת	רובע השופטים	שרגא לוי	90	31	24/10/91	5/11/91	0			0

בקשות למימושי רכישה לפי ישוב

שם מחוז ירושלים עירוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	יחיד שנרכשו	חלוקה רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:										
31										
אשקלון	01	קריכלי אלון	90	30	13/09/91	6/10/91	30	635002690	29/03/92	0
	01	קריכלי אלון	90	9	22/12/91	30/12/91	8	635002690	29/03/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
39										
ירושלים	צפון	שכונת בע"מ	90	17	28/01/92	12/02/92	0			0
	צפון	אשדורב"מ	90	72	15/10/91	22/10/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
89										
11	01	א.ישראל	90	80	5/08/91	7/08/91	0			0
	שכונת הורדים	חפציבה"מ	90	129	6/10/91	14/10/91	0			0
	שכונת הורדים	קריכלי אלון	90	80	30/07/91	7/08/91	80	635006290	15/12/91	0
	01	משה"ב בע"מ	90	64	1/11/91	14/11/91	0			0
	שכונת הורדים	קריכלי אלון	90	120	30/07/91	7/08/91	120	635006690	15/12/91	0
	שכונת הורדים	מבנה רב דור	90	22	15/09/91	17/09/91	0			0
	שכונת הורדים	פ.בונה הנגב	90	200	20/08/91	11/09/91	200	635007090	25/11/91	0
	שכונת הורדים	פ.בונה הנגב	90	82	31/10/91	5/11/91	38	635007090	26/03/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
727										
438										
קרית גת	שער דרום	אשדורב"מ	90	210	17/10/91	22/10/91	202	635007290	15/02/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
210										
202										
אשקלון	שכונת הורדים	נגר כדורי את	90	34	22/10/91	5/11/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
34										
0										
קרית גת	שכונת מערבית	צדפתי שמעון	90	81	15/08/91	30/08/91	20	635008090	27/04/92	15
	סה"כ עבור שם ישוב:									
81										
20										
אשקלון	שכונת הורדים	פלסים	90	46	6/10/91	6/10/91	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
46										
0										
קרית גת	02	א'נספר	91	290	9/06/92	31/08/92	0			0
	02	א'נספר	91	428	19/12/91	15/01/92	311	635009191	31/08/92	0

בקשות למימוש רכישת כס' ישוב

שם מחוז ירושלים עירוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	תאריך מכתב האגף	יח"ד שנרכשו	חווה רכישת	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
קרית גת	02	מליבו ישראל	91	64	26/09/91	9/10/91	50	635009290	20/02/92	0
	02	מליבו ישראל	91	275	26/09/91	9/10/91	228	635009491	15/01/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
				1057			589			0
אשקלון	01	מ. ליפשיץ	90	68	12/11/91	24/11/91	64	635011490	12/05/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
				68			64			0
קרית גת	02	מ' ערד	90	212	11/09/91	6/10/91	189	635012170	29/03/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
				212			189			0
מעלה אדמים	03	מ.החוף מרכז	90	97	28/02/92	11/03/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
				97			0			0
קרית מלאכי	01	פ.בונה הנגב	90	64	20/08/91	17/09/91	53	635013090	4/03/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
				64			53			0
אשקלון	01	בן יקר-גת	90	228	21/11/91	5/01/92	228	635016591	20/07/92	0
	01	בן יקר-גת	90	54	4/06/92	15/06/92	33	635016891	20/07/92	0
	01	בן יקר-גת	90	520	6/07/92	16/07/92	0			0
	01	בן יקר-גת	90	110	9/08/92	16/08/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
				912			261			0
קרית גת	02	מליבו ישראל	91	433	2/12/91	5/11/92	355	635017191	26/05/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
				433			355			0
אשקלון		נוה דקלים - חרום שו"פ בע"מ	91	112	15/12/91	23/12/91	97	635020391	15/09/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:										
				112			97			0
קרית גת	02	אפרופים	91	119	27/02/92	11/03/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:										
				119			0			0
מעלה אדמים	03	אשדודע"מ	90	86	23/07/92	16/08/92	0			0

בקשות למימושי רכישה לפי ישוב

שם מחוז ירושלים עירוני

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	תאריך מכתב האגף	יחיד שנרכשו	חוזת רכישה	תאריך הגשה לאגף	ביטולים
סה"כ עבור שם ישוב:			86				0			0
אשקלון	01	תשל"ז	91	342	3/03/92	27/04/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			342				0			0
קריית גת	02	אפרופים	91	564	27/02/92	11/03/92	0			0
	02	אפרופים	91	65	1/10/92	11/10/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			629				0			0
סה"כ עבור שם מחוז:			5674				2315			15

בקשות למימושי רכישת דפי ישוב

שם מחוז גליל כפרי

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	תאריך מכתב האגף	יחיד שנרכשו	חזרה רכישת	תאריך האגף	ביטולים
מנחמיה		מבנה גרניט	90	16	10/10/91	22/10/91	16	632900191	17/02/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:				16			16			0
קצרין	קצרין	אמדרב"מ	91	234	27/12/91	5/01/92	234	632900391	14/04/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:				234			234			0
הספין	הספין	סולל בונה	91	24	6/09/92	20/10/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				24			0			0
גולן	מרום גולן	שטרן יצחק	91	48	16/07/92	26/07/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				48			0			0
אורטל	אורטל	צהר	91	15	9/08/92	31/08/92	15	632901492	1/10/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:				15			15			0
עין זיון	עין זיון	צהר	91	39	9/08/92	31/08/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				39			0			0
אל-רום	אל-רום	צהר	91	30	9/08/92	31/08/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				30			0			0
גבעת יואב	גבעת יואב	הדר טבריה	92	33	5/10/92		0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				33			0			0
נאות גולן	נאות גולן	הדר טבריה	91	55	5/10/92		0			0
סה"כ עבור שם ישוב:				55			0			0
יבנא	יבנא	יפרת אברהם	90	19	13/11/91	14/11/91	19	637343390	10/03/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:				19			19			0

בקשות למימושי רכישה לפי ישוב

שם מחוז גליל כפרי

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	יה"ד שנרכשו	חוזת רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
סה"כ עבור שם מחוז:			513				284			0

בקשות למימושי רכישה לפי יט"ב

שם מחוז מרכז כפרי

שם יט"ב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	תאריך מכתב האגף	יחיד שנרכשו	חווה רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
עופרים	כללי	אשדובע"מ	90	84	23/09/92	11/10/92	0			0
סה"כ עבור שם יט"ב:			84				0			0
רבבה	כללי	אשדובע"מ	90	56	23/09/92	11/10/92	0			0
סה"כ עבור שם יט"ב:			56				0			0
סה"כ עבור שם מחוז:			140				0			0

בקשות למימושי רכישה לפי ישוב

שם מחוז: נגב כפרי

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	מכתב האגף	יחיד שנרכשו	חוזת רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
בדלח	בדלח	קטיף חרושת	91	38	28/04/92	10/05/92	16	632424592	3/08/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			38				16			0
ניסנית	ניסנית	גפני	91	30	16/07/92	26/07/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			30				0			0
סה"כ עבור שם מחוז:			68				16			0

בקשות למימון רכישה לפי ישוב

שם מחוז ירושלים כפרי

שם ישוב	שם אתר	שם חברה	שנה	בקשת החברה	תאריך בקשת החברה	תאריך מכתב האגף	יח"ד שנרכשו	חזרה רכישה	תאריך הגעה לאגף	ביטולים
בית אל ב' *	בית אל ב'	אשדורב"מ	90	32	15/12/91	19/12/91	32	632425492	13/07/92	0
סה"כ עבור שם ישוב:			32				32			0
אביעזר	אביעזר	נפיר הנדסה	91	50	28/07/92	31/08/92	0			0
סה"כ עבור שם ישוב:			50				0			0
סה"כ עבור שם מחוז:			82				32			0
סה"כ עבור השאילתה:			28323				16646			101

משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

ל

ירושלים, כ"ד בתשרי התשנ"ג
21 באוקטובר 1992

אל:

שלום רב,

הנדון: מימוש משכנתאות

על-פי הנתונים על משיכות מבנק הדאר, גדל קצב מימוש המשכנתאות של הזכאים, לעומת חודש אוגוסט. קצב המימוש הגיע כמעט לשיא שהיה ביולי.

ניכר כי קצב הביצוע של הזוגות הצעירים השנה גבוה משהיה מאז תחילת התוכנית.

להלן מספר משקי הבית שממשו משכנתאות לפי הנתונים שדווחו עד כה על-ידי הבנקים למשכנתאות:

החודש	מספר כולל של ממששים	מהם סה"כ חסרי דירה	מזה עולים	מזה זוגות צעירים	משיכות מבנק הדאר במיליונים
ינואר	198	100	34	58	2.69
פברואר	2,823	2,397	1,006	1,172	150.32
מרץ	4,842	3,870	1,753	1,755	298.75
אפריל	4,223	3,672	1,674	1,647	353.28
מאי	4,242	3,548	1,652	1,571	348.44
יוני	6,384	5,365	2,696	2,177	452.02
יולי	5,653	4,469	1,440	2,496	503.70
אוגוסט	5,033	4,057	1,515	2,068	388.66
ספטמבר	3,921	3,251	1,304	1,585	488.66
סה"כ	37,319	30,729	13,074	14,529	2,986.52

הנתונים על מספר ממששים בספטמבר אינם מלאים; הנתונים לחודשים האחרונים אינם סופיים.

יפה שטיינמן עבדה וערכה את הנתונים.

בברכה,

מיטלה

מיכאלה גרזון
סגן מנהל אגף אכלוס

לוח 2: ניצול תקציב הסיוע * (מיליוני ש"ח) נכון ל-21.10.92

חודש ביצוע	סה"כ משיכות מבנק הדואר	הלוואות תקציביות	מענק השתתפות בשכר דירה	קצבאות שכר דירה
סך הכל (4.89 - 3.90)	1,183.31	1,119.05	61.02	
סך הכל (4.90 - 3.91)	1,619.57	1,473.05	146.52	
4/91	306.43	295.78	10.56	
5/91	270.80	258.17	12.63	
6/91	223.29	210.46	12.83	
7/91	227.94	211.75	16.19	0.85
8/91	286.65	268.02	18.63	2.00
9/91	182.57	164.40	18.17	3.20
10/91	198.99	171.30	27.69	4.28
11/91	184.33	157.96	26.37	5.31
<u>12/91</u>	<u>221.96</u>	<u>194.75</u>	<u>27.21</u>	<u>6.73</u>
סך הכל	2,102.87	1,932.59	170.28	22.37
1/92	38.86	2.69	36.17	5.31
2/92	175.97	150.32	25.65	6.74
3/92	326.45	298.75	27.70	7.36
4/92	381.08	353.28	27.80	7.64
5/92	380.40	348.44	31.96	10.72
6/92	483.66	452.02	31.64	11.97
7/92	542.92	503.70	39.22	12.06
8/92	422.90	388.66	34.24	12.56
<u>9/92</u>	<u>523.54</u>	<u>488.66</u>	<u>34.88</u>	<u>12.60</u>
	3,275.78	2,986.52	289.26	86.96

* לא כולל הלוואות (ש) וסובסידיה.

לוח 3: מספר מממשי מענק להשתתפות בשכר דירה

שנה	חודש	סה"כ	זוגות צעירים	חד הוריות	קשישים	אחרים	עולים	מזה קצבאות למשפחות
1987	דצמבר	15,460	3,582	1,207	2,007	1,361	7,303	
1988	דצמבר	19,040	4,203	1,316	2,153	1,530	9,838	
1989	ינואר	19,346	4,334	1,329	2,166	1,540	9,977	
	פברואר	19,726	4,407	1,358	2,192	1,569	10,200	
	מרץ	20,065	4,508	1,376	2,204	1,603	10,374	
	אפריל	20,295	4,599	1,423	2,197	1,633	10,443	
	מאי	20,349	4,622	1,425	2,187	1,619	10,496	
	יוני	20,639	4,709	1,451	2,218	1,639	10,622	
	יולי	20,722	4,761	1,465	2,238	1,629	10,629	
	אוגוסט	20,929	4,850	1,491	2,253	1,656	10,679	
	ספטמבר	21,206	4,953	1,538	2,284	1,686	10,745	
	אוקטובר	21,355	4,982	1,550	2,301	1,684	10,838	
	נובמבר	21,588	5,062	1,548	2,330	1,687	10,961	
	דצמבר	21,613	5,111	1,561	2,358	1,711	10,872	
1990	ינואר	23,374	5,350	1,680	2,538	1,886	11,920	
	פברואר	24,127	5,386	1,725	2,657	1,905	12,454	
	מרץ	24,818	5,418	1,732	2,824	1,924	12,920	
	אפריל	25,523	5,386	1,754	2,919	1,938	13,526	
	מאי	26,710	5,392	1,748	3,288	1,984	14,298	
	יוני	27,839	5,407	1,750	3,641	2,000	15,041	
	יולי	29,230	5,403	1,741	3,997	2,030	16,059	
	אוגוסט	31,034	5,438	1,745	4,055	2,058	17,738	
	ספטמבר	33,805	5,657	1,784	4,026	2,153	20,185	
	אוקטובר	36,769	5,889	1,815	3,983	2,210	22,872	
	נובמבר	40,455	6,131	1,861	3,946	2,296	26,221	
	דצמבר	43,398	6,319	1,905	3,900	2,362	28,912	
1991	ינואר	45,149	6,567	1,977	3,838	2,443	30,324	
	פברואר	46,490	6,653	2,006	3,726	2,539	31,566	
	מרץ	47,987	6,860	2,033	3,564	2,600	32,930	
	אפריל	49,936	7,031	2,076	3,246	2,675	34,908	
	מאי	52,634	7,166	2,123	3,058	2,752	37,535	
	יוני	55,134	7,327	2,185	2,914	2,752	39,956	
	יולי	60,176	7,579	2,310	2,802	2,946	44,539	2,219
	אוגוסט	65,536	8,047	2,609	2,750	3,040	49,090	5,342
	ספטמבר	70,134	8,294	3,080	2,722	3,056	52,982	8,025
	אוקטובר	75,396	8,514	3,555	2,660	3,049	57,618	11,387
	נובמבר	80,234	8,805	4,146	2,595	3,086	61,602	14,066
	דצמבר	88,067	9,003	4,753	2,474	3,051	68,786	17,864
1992	ינואר	96,582	9,276	5,569	2,339	3,057	76,341	19,505
	פברואר	99,653	9,453	6,036	2,234	3,050	78,880	20,365
	מרץ	103,929	9,683	6,512	2,210	3,019	82,505	22,311
	אפריל	110,278	9,774	6,960	2,067	3,022	88,455	25,919
	מאי	116,119	9,718	7,423	1,985	2,989	94,004	29,803
	יוני	121,517	9,662	7,731	1,905	3,022	99,197	33,904
	יולי	122,958	9,488	8,050	1,851	2,977	100,592	34,717

13 באוגוסט 1992

למלאי הדירות
לרכישת דירות
(בין היתר ליצירת ביקוש
למלאי הדירות המצטבר באחריות הממשלה)

למלאי
הדירות

הצעה לשינוי מערך המימון לרכישת דירות. (בין היתר ליצירת ביקוש
למלאי הדירות המצטבר באחריות הממשלה)

מבוא

בימים אלו אמור להתגבש הסדר לפיו לא תממש הממשלה בינתיים את
התחייבויות הרכישה ותסייע לקבלנים לממן את החזקת הדירות.

יש לברך על הסדר זה אך הוא אינו בבחינת סוף פסוק, עדיין צריך לטפל
במערך המימון לחסרי הדיור על מנת שהקבלנים לא ישארו תקועים לאורך
זמן עם הדירות, אלא שימצאו להן רוכשים. רוכשים פוטנציאליים לא
חסרים - עולים המתגוררים בצפיפות במלונות, מרכזי קליטה ובדירות
שכורות. לאלה, וכן לזוגות צעירים צריך לסייע ברכישת הדירות
הפנויות ע"י קביעת נטל פירעון שיכולים לעמוד בו וצמצום הסיכון
שבקבלת חוב מול נכס שמחירו העתידי לוט בערפל.

להלן הצעה לטיפול בבעייה המשולבת של הדירות והמשתכנים, השמה דגש
על נכונות הממשלה לשאת בסיכונים תוך צמצום משמעותי בנטל התקציבי.

1. הדירות שברשות הממשלה (כולל דירות שלגביהן יש התחייבות ממשלתית
לרכישתן) תוצענה למכירה לזכאים במחירי התחייבות הרכישה. באזורי
הפתוח מחיר זה לא כולל את הוצאות הפתוח (במקצתן או במלואן).
2. לרשות המשתכן יועמד מימון עד מלוא מחיר הדירה.
3. קרן החוב בגין מימון הדירה תהיה צמודה לנמוך מבין השניים:-

מדד המחירים לצרכן (80% עפ"י החוק הקיים, ושראוי לתקנו), או
מדד מחירי הדירות ביישוב בו מצויה הדירה. (בעצם, התא הסטטיסטי
המצומצם ביותר שתוכל לספק הלמ"ס כשיהיה לה תקציב לשיפור מדדי
מחירי הדירות).

למלאי
הדירות
לרכישת
דירות
(בין היתר
ליצירת
ביקוש
למלאי
הדירות
המצטבר
באחריות
הממשלה)

4. התשלום החודשי השוטף שהמשתכן יהיה חייב לשלם לא יעלה על נטל על נטל הריבית על קרן החוב, אלא אם כן, המשתכן יוכל וירצה להגדיל התשלום על קרן החוב. (באמצעות חשבון חסכון מקביל בריבית זרה). - על חוב של 50 אלף דולר - 122.500 ש"ח ב-4% ל-25 שנה, מאפשר ההסדר המוצע להוריד את נטל תשלום החובה ההתחלתי מ-647 ל-408 ש"ח לחודש.

5. הממשלה תסייע למשתכן הזכאי לעמוד בנטל תשלום החובה (נטל הריבית) ע"י:

א. המענק הזמני הניתן לעולים חדשים במשך 3 שנים כהשתתפות בשכר דירה.

ב. תמיכה שוטפת בזכאים מעוטי יכולת עפ"י הקריטריונים הסוציאליים הקיימים.

6. הממשלה תכסה לבנקים את:

א. הפרש בין ריבית של 4% שבה ישא המשתכן לבין ריבית "השוק" (כפי שתוסכם בין האוצר לבנקים). *

ב. את הפרש שבין ההצמדה המלאה למדד המחירים לצרכן לבין ההצמדה למדד מחירי הדירות בישוב שבה ישא המשתכן.

* במסגרת ההסדר המוצע כאן, אין בעצם צורך בסבסוד הריבית ל-4% (סבסוד שנועד להקטין מימדי הפירעון השוטף ליכולת התשלום הנמוכה). אפשר לבטל סבסוד הריבית ולהנהיג ריבית ניידת משתנה.

דברי הסבר

1. ברשות הממשלה מצטברות דירות שאין להן רוכש בפועל ומנגד מצויות משפחות רבות של עולים וזוגות צעירים חסרי דיור עצמי המצטופפים עם אחרים אך נעדרים אפשרות רכישה עפ"י הסדרי המימון הקיימים.

2. דיור בבעלות עדיף על כל צורה של דיור ממסדי בשכירות:

מהבחינה חברתית - במונעו קיטוב של בעלי רכוש מול חסרי רכוש התלויים בפקידות; מהבחינה הכלכלית בכך שהוא חוסך למשק (למשתכן ולמשכיר) הוצאות ניהול וחלק מהוצאות התחזוקה; הוא מעודד תחזוקה טובה יותר של רכוש יקר ומאמצים לשפרו; הוא מעודד חסכון (ריבית גבוהה יותר מבאפיקי חסכון אחרים); בכך, יוצר הדיור בבעלות תמריץ למשתכן (אך לא חובה) לשאת בעצמו בנטל השיכון שלו ומקטין את הנטל על התקציב ומשלם המסים.

3. נוכח יתרונות אלו של דיור בבעלות כדרך העדיפה לאכלס במבקשי דיור, את הדירות שמצטברות בידי הממשלה, מוצעת דרך מתוקנת להסדרי המימון לרכישת הדירה. ההסדר המוצע כאן יאפשר להרבה עולים המצטופפים בדירות שכורות להפוך לרוכשי דירות בפועל.

4. ההצעה נשענת על שתי אבחנות עיקריות:

א. מצבם הכלכלי של רוב העולים והזוגות הצעירים משתפר במשך הזמן. קביעה מראש, ולאורך שנים של התשלום השוטף הנידרש מהמשתכן, הנסמכת על מצבו ההתחלתי הקשה מותרת על כתפי משלם המיסים נטל כבד של סבסוד. הממשלה, נאלצת כיום לסבסד חלק משמעותי ממחיר הדירה על מנת שכושר התשלום החודשי ההתחלתי (הנמוך) יוכל לכסות מראש את מלוא הפירעון של ריבית וקרן. הפניית מלוא כושר התשלום החודשי ההתחלתי לתשלום הריבית בלבד, והשארת פירעון הקרן כאופציה, מאפשרת להטיל על כתפי המשתכן את מלוא מחיר הדירה. ההצעה מאפשרת להקטין במידה משמעותית נטל זה ביוצרה אפשרות ותמריץ אצל המשתכן לרכוש מירב הבעלות על דירתו.

ב. מחירי הדירות נוטים בדרך כלל לעלות מעבר למדד המחירים לצרכן ולכן כדאי למשתכן לרכוש בעלות על הדירה אם מצבו הכלכלי מאפשר לו.

יחד עם זאת יש מקומות ונסיבות שבהן מחירי הדירות יורדים או מפגרים אחר עליית מדד המחירים לצרכן אליו צמוד החוב. אפשרות כזו מרתיעה מפני רכישה בשל החשש שהחוב יהיה גדול משווייה של הדירה. ההצעה לעיל מבטלת חשש זה הן ע"י אפשרות הצמדת החוב למשתכן למדד מחירי הדירות בישוב - במקום הצמדה לממדד המחירים לצרכן.

5. השתכנות מלכתחילה בסטטוס של "רכישה", עפ"י הצעה זו, עדיפה על פני הסדר "שכירות עם אופציה לרכישה" משום:

א. חסכון לכולם בהוצאות תחזוקה וניהול, ותמריץ למשתכן להשקיע בשיפור הדירה (הוא יהנה מעליית מחיר הדירה שלו יחסית למחירי הדירות בישוב).

ב. חסכון זה מאפשר שכל התשלום השוטף מיועד לשירות החוב ולא רק אחוזים מסוימים ממנו (כמו בהצעת שכירות + אופציה לרכישה).

6. הדיור בבעלות מקל על הניידות בהשוואה לדיור בשכירות ממסדית (בין ממשלתית בין ע"י גוף עסקי פרטי). על מנת להקל עוד יותר, ראוי שמס הרכישה על דירות עממיות יוגבל לאגרה טכנית.

7. חסכון תקציבי:-

בהשוואה להסדרי הרכישה הקיימים מאפשרת הצעה זו לחסוך בהוצאות התקציביות של "מענקי המקום" ו"המענקים הסוציאליים" שמטרתם היתה להקטין את נטל הפירעון השוטף למימדי יכולת הפירעון של "חלשים" ולהקטין את גובה החוב בהשוואה למחיר הדירה.

פ'צ'א'ם
אקבא נ'ם

"מתן" מוצרי נייר וקרטון (1989) בע"מ

המפעל: איזור תעשייה צפוני ביתן 54 ת.ד. 335 בית-שאן
טלפונים: 06-585749-50, פקס: 06-585751

ירושלים, י' באדר תשנ"ג
3 במרץ 1993

29-100-93

אל: ראש הממשלה

הנדון: פיצויים לקבלנים - נקודות עיקריות לדיון

1. רקע:

בדיון שהתקיים במשרד ראש הממשלה בחדש יוני 92 סוכם כי החברות האמריקאיות יקבלו פיצוי מיוחד עקב הפסקת הבניה (רצ"ב תרשומת מהדיון).

משרד האוצר והשיכון ניהלו מו"מ עם החברות הנ"ל והגיעו לסיכום איתם שעיקרו הקצאת קרקע ללא מכרז לבניה באזורי ביקוש. פרקליטות המדינה טוענת שלא ניתן להפלות החברות הזרות אל מול החברות הישראליות. בינתיים מבקרת המדינה שלחה טיוטת דו"ח ובו שני סעיפים עיקריים:

1. ביצוע החוזה עם הכשרת הישוב לא היה חוקי ועל כן לא מגיע להם פיצויים.

2. ההסכם עם החברות האמריקאיות שונה מסיכום הדיון אצל רה"מ!!

2. הנקודות העיקריות לדיון:

2.1 התיחסות הפרקליטות ויועמ"ש שיכון לטענות מבקרת המדינה וההשלכות על היכולת לסכם איתם הסכם פיצוי.

2.2 הסכמת הפרקליטות לפיצוי מיוחד לחברות אמריקאיות עקב ההשלכות המדיניות והגנה על כך בבג"צ.

2.3 אם יוותר זמן, דיון גם על הפיצוי ליתר החברות הישראליות (קרקע חליפית או מו"מ על פיצוי כספי).

הוכן ע"י אילן פלטו.

י"ד תשרי תשנ"ג
11/10/92

ת.92-24493

מ/ל
מ/ל

סיכום דיון בלשכנו ראש הממשלה

נוכחים: ראש הממשלה, שר האוצר, שר הבינו והשיכון
מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מנכ"ל משרד הבינו והשיכון
הממונה על התקציבים וסגנו

בישיבה שהתקיימה בלשכתו של ראש הממשלה בכנסת ביום 27.6.92 בנושא חפסקת הבניה, סוכנו הנשאים הבאים:

1. תוקמה בנייתן של כל יח"ד שנבנו ביש"ע ונמצאות עד שלב 12 (כולל) למעט הבניה ביישובי "ירושלים רבתי", גוש עציון, ובקעת הירדן.

2. החלטות בנושא החברות האמריקאיות

א. חברת הכשרת הישוב לא תבנה, כמתוכנן, ביש"ע ובכרמיאל, ובמקום זה תבנה את אותו מספר יח"ד באזור ביקוש, שיוסכם עם החברה, עם התחייבות רכישה של עד 50% ובתוספת תמריצים, כפי שהיו נהוגים בחוזים שבוטלו איתה.

ב. חברת ססדור

החוזה עם החברה יוקטן מ-975 יח"ד ל-500 יח"ד. ה-500 יח"ד יבנו כמתוכנן בעכו (גבעות מכר) עפ"י כל התנאים הקבועים בחוזה המוקטן. (100% התחייבות רכישה, תמריצים, סיבסוד מלא של הקרקע והפיתוח).

3. פרויקטים נוספים

- א. הפרויקט בראש העין יבוצע במלואו (50 יח"ד).
- ב. הפרויקט במטולה יוקטן מ-100 יח"ד ל-50 יח"ד.
- ג. 50 יח"ד יבנו ביישובי הדרוזים.
- ד. הפרויקט בבית שאן יבוצע במלואו - 100 יח"ד.

חשם: אמנון ספרן

חעתק:

לתיק:

המכתב נכתב על ידי

גוטמן - נייגר - מנור
משרד עורכי דין
GUTMAN - NEIGER - MANOR
LAW OFFICES

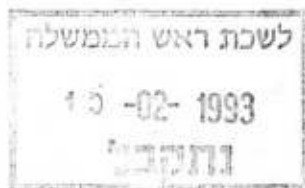
YECHIEL GUTMAN, Adv.
DOV NEIGER, Adv.
ARIEL MANOR, Adv.

22 Even Gevirol St., Jerusalem 92430
TEL. 610279, 610151
FAX 972-2-610291

Date 11-02-93 תאריך
416/1200
REF. No מספרנו

יחיאל גוטמן, עו"ד
דב נייגר, עו"ד
אריאל מנור, עו"ד

רח' אבן גבירול 22, ירושלים 92430
טלפון 610151, 610279
פקס 610291



לכבוד
מר יצחק רבין
ראש הממשלה
משרד ראש הממשלה
כ א ו

מכובדי,

הנדון: תגובת חברות הכשרת הישוב וחברת אלבריצ'י
לדו"ח מבקרת המדינה בענין "שינוי סדרי
עדיפות בבניה הציבורית"

מר יעקב נמרודי, נשיא חברות הכשרת הישוב, בקשני להעביר לידיעתך את המכתב
הרצ"ב.

בברכה
יחיאל גוטמן, עו"ד

העתק: מר יעקב נמרודי

אריאל

CP-20-11
00513-14

EXHIBIT
OF XEROX COPY
CWA RECORDS
CWA CWA RECORDS
CWA

RECORDS

RECORDS: RECORDED RECORDED RECORDED RECORDED RECORDED
CWA RECORDS RECORDED RECORDED RECORDED RECORDED
RECORDED RECORDED RECORDED

RECORDED RECORDED RECORDED RECORDED RECORDED RECORDED RECORDED RECORDED
RECORDED

RECORDED

RECORDED RECORDED RECORDED

RECORDED RECORDED RECORDED

גוטמן - נייגר - מנור

משרד עורכי דין

GUTMAN - NEIGER - MANOR

LAW OFFICES

YECHIEL GUTMAN, Adv.

DOV NEIGER, Adv.

ARIEL MANOR, Adv.

22 Even Gevirol St., Jerusalem 92430

TEL. 610279, 610151

FAX 972-2-610291

Date 10-02-93 תאריך
370/1200

REF. No מספרנו

יחיאל גוטמן, עו"ד

דב נייגר, עו"ד

אריאל מנור, עו"ד

רח' אבן גבירול 22, ירושלים 92430

טלפון 610279, 610151

פקס 610291

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון

ג.נ.,

הנדון: **טיוטת דו"ח מבקרת המדינה: "שינוי סדרי עדיפויות
בבנייה הציבורית" - תגובת חברת הכשרת היישוב בע"מ**
מכתב למר צבי רכטר 9.2.93

מרשתי, חברת הכשרת היישוב בע"מ, מילאה ידי להשיב על פנייתך, כדלקמן:

1. בכל הכבוד הראוי, עיון בטיטת הדו"ח שהועברה אלי מראה כי דו"ח המבקרת מסתמך על עובדות חסרות ו/או שגויות ולפיכך רוב המסקנות הכלולות בו, בעיקר בכל הקשור לחברת הכשרת היישוב בע"מ וחברת אלבריצ'י אינטרנשיונל (להלן: "החברות"), מוטעות מיסודן.

2. א. ביסוד המסקנות המוטעות של הדו"ח מונחת התעלמות או אי מודעות המבקרת להסכם המקורי שנערך בין ממשלת ישראל לבין החברות ביום 23.12.91 (להלן: "ההסכם המקורי").

ב. על פי ההסכם המקורי שנערך ונחתם כדיון, נקבע כי בסה"כ תיבננה החברות עבור ממשלת ישראל 2150 יח' דיור ע"פ ההתפלגות הבאה:

850 יח' בשנת 1992
900 יח' בשנת 1993
400 יח' בשנת 1994

ג. לא זו אף זו סוכם כי הבנייה תיערך על פי תנאי הפורגרמה לשנת 1991, שנכללו בה 100% התחייבות רכישה, בתוספת מלוא התמריצים (בונוסים) המקובלים עבור סיום הבנייה במועד.

ד. החברות מצידן התחייבו (בניגוד בולט למקובל באותה עת), להמציא מימון ארוך טווח במטבע חוץ מחו"ל, בתנאים שיניחו את דעת החשב הכללי.

יש לציין כי החברות עמדו בהתחייבות זו, תוך שהמציאו ליווי פיננסי כנדרש מבנק EXIM, וכי הדבר היה כרוך בהוצאות אדירות בהן נאלצו החברות לשאת.

BEZPEČENOSTI PRÁVNÍKŮ: "VÝCHOVOTNÉ VÝCHOVOTNÉ
VÝCHOVOTNÉ VÝCHOVOTNÉ" - PŘEDNÁŠKA PRÁVNÍKŮ
VÝCHOVOTNÉ VÝCHOVOTNÉ VÝCHOVOTNÉ

ה. על ההסכם המקורי האמור - שבו נזכרות **שתי החברות**, חתומים מנהל אגף התקציבים במשרד האוצר, החשב הכללי במשרד האוצר, המנהל הכללי של משרד השיכון, ונציג חברת הכשרת היישוב בע"מ - בשם החברות.

3. החברות החלו מיד במילוי התחייבויותיהן ועמדו בהן במלואן, בין בהשגת הליווי הפיננסי כאמור, ובין בביצוע הבנייה עצמה, והכל תוך עמידה קפדנית בלוח הזמנים ומבלי שהועלתה כל טענה כנגדן. לפתע, עקב שינוי פתאומי וחד צדדי עם כינונה של ממשלה חדשה, החליטה ממשלת ישראל להפר את ההסכם המקורי האמור. ההחלטה על הפסקת העבודה מצאה את החברות באתרי הבניה בכרמיאל ובבאר שבע מוכנות לתחילת הבניה, וגרמה להן נזקים קשים ביותר שהתבטאו בהפסדים אדירים עקב ההוצאות שכבר הוצאו עד אותו שלב ובהפסד רווחים עתידיים. עקב הפרה חד צדדית זו של ההסכם המקורי החל משא ומתן עם החברות במגמה לפצותן על הנזקים האמורים, והכל עפ"י דרישות משרד האוצר ומשב"ש.

4. במהלך כל המשא ומתן, שנמשך זמן רב ותוך סחבת לא מועטה מצד גורמים שונים בממשלה, גילו החברות אורך רוח ונכונות להתפשר תוך ויתורים מפליגים, והליכה ברוחב לב וברוחב כיס לקראת הממשלה ונציגיה.

5. א. על פי האמור בדו"ח המבקרת נערך ב- 27.7.92 דיון בלשכת ראש הממשלה, ובו סוכם כי:

"... חברה ב' לא תבנה כמתוכנן, ובמקום זה תבנה את אותו מספר דירות באזור ביקוש למגורים" ... (הדגשה שלי י.ג.).

כל זאת עם התחייבות רכישה של 50% בלבד (בניגוד ל 100% התחייבות רכישה שניתנה לחברות בהסכם המקורי), ותמריצים כפי שהתחייב המשרד בחוזים שבוטלו.

ב. לאור האמור בהסכם המקורי - משמעות החלטה זו כי החברות היו אמורות להמשיך לבנות עוד כ- 1800 יח' דיור (הואיל וזו התוצאה של הקביעה "אותו מספר דירות"). אך כאמור מההסכם המקורי, ומשמעותו לגבי הסיכום הנדון, מתעלם דו"ח המבקרת.

ג. נשאלת אף השאלה מה טיב הסיכום האמור, האם הוא מחייב, והאם ניתנה לגורמים השונים סמכות לשנות מתנאיו במסגרת המשא ומתן העיסקי שיתנהל על בסיס אותו סיכום? לכל אלה אין תשובה בדו"ח, מה גם שאין חולק שסיכום זה לא נעשה על דעת החברות.

6. על בסיס האמור הושג ביום 21.9.92, הסדר כמפורט בסעיף 43 לדו"ח. אך כאשר משווים את תוכן אותו הסדר להסכם המקורי ולסיכום שנערך בלשכת ראש הממשלה, מתברר שלא זו בלבד שהחברות לא זכו לקבל פיצוי ביתר - אלא שהיה כאן מצידו ויתור משמעותי ביותר, כפי שמפורט להלן:

א. במקום בניית 1800 יח', כפי שהתחייבה הממשלה בהסכם המקורי, ואף כפי שהובטח בסיכום בלשכת ראש הממשלה ("אותו מספר דירות"), סוכם כי תיבננה רק 588 דירות בלבד. (הפסד של כ- 1200 יח').

- [illegible]

ב. במקום התחייבות רכישה על 100% כפי שהובטח בהסכם המקורי - הובטחה התחייבות רכישה של 50% בלבד.

ג. במקום התחייבות ודאית לבניית 400 יח' בשנת 1994 עם תמריצים ו-100% התחייבות רכישה, חוסר ודאות מוחלט לגבי הבנייה בכלל (על כל המשתמע מכך לגבי ליווי פיננסי ותיכנון ארוך טווח), בלי תמריצים כלשהם ובלי כל התחייבות רכישה. כל זאת בניגוד להסכם המקורי ובניגוד לסיכום בלשכת ראש הממשלה. גם העדר חתימת החשב הכללי אינה משמעותית, שכן נציגו היה שותף לסיכום ולפיכך המדובר בעניין טכני חסר חשיבות.

7. המבקרת מתעלמת לחלוטין מן המשמעות הקשה של ההפסדים האמורים, ומן הסיכומים המקוריים, ולפיכך מסקנותיה שגויות:

א. על פניו זכו החברות לתוספת בשטח הבנייה - אך כאשר משווים תוספת משנית זו למכלול הוויתורים שעשו כאמור, הרי שהרווח הקטן מתגלה, בסופו של דבר, כהפסד גדול - במאזן כללי של רווח והפסד.

ב. 400 היח' שהמבקרת טוענת שאינן מופיעות בסיכום שהושג בלשכת ראש הממשלה - מופיעות גם מופיעות כאשר בוחנים את ההסכם המקורי, ואת משמעות הביטוי "אותו מספר דירות", לאור אותו ההסכם.

ג. חברה ב' - בניגוד לאמור בדו"ח המבקרת מופיעה במפורש בסיכום המקורי כצד להסכם, מה גם והמדובר במעין עיסקה משותפת בין החברות ובודאי שלא ביחסי קבלו - קבלו משנה.

8. באשר לנושא הקצאת הקרקע ללא מכרז, קביעות משרד המבקרת בדבר הרווח שלכאורה צפוי לחברות - מופרכות מיסודן. ריבוי הבניה באזור ראשל"צ ומלאי הדירות המוצעות למכירה שלא ניתן לממשן, גורם לירידת ערך הקרקע אף מתחת להערכות השמאי הממשלתי. מכל מקום עסקאות קרקע פרטיות שנערכו באזור אינן מצביעות על מחירים גבוהים במיוחד, ולפיכך אין כל הטבה גלומה בענין זה.

9. באשר לסיווג חברת אלבריצ'י אצל רשם הקבלנים - הרי שהדבר נעשה בטעות ובתם לב. חברת אלבריצ'י הינה מחברות הבנייה הגדולות בעולם ובונה בהקפים של מאות מליוני דולרים, כפי שידעו היטב גם נציגי הממשלה. יצויין כי הטעות אכן תוקנה בהחלטת הסיווג המחודשת מיום 9.2.93.

10. עוד למותר לציין את ייחודן של חברות הכשרת הישוב ואלבריצ'י שהביאו במאמץ ובהוצאה כספית גדולה, מימון ארוך טווח של בנק חיצוני בחו"ל, שהיה כה חיוני באותה תקופה של "טרם - ערבויות". למיטב ידיעתי אין ולו חברה אחת נוספת שהצליחה לעמוד בהתחייבות דומה ולהשיג מימון נח כנדרש.

11. לא זו אף זו, חרף התחייבויות הממשלה מספטמבר 1992, הקרקע בראשל"צ טרם הוקצתה לחברות והנזקים הולכים ונצברים, הולכים וגדלים, ואם העניין לא יסתיים בקרוב תיפגנה החברות לערכאות.

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...

12. לסיכום ניתן רק להצר על כך כי בדו"ח לא מובאת בחשבון התמונה בכללותה. כאשר בוחנים את הוויתורים שעשו החברות ואת ההפסדים והנזקים שנגרמו להם, מתברר כי לא זו בלבד שלא הרוויחו דבר מהתרת החוזים והמרת יחידות הדיור, אלא נגרם להם עוול קשה והפסדים חמורים. ראוי היה במדינה מתוקנת שהחברות תזכנה לציון לשבח ולהוקרה על רמת הבניה המעולה של הדירות שבנו בבאר שבע ועל הוויתורים שוויתרו, אולם בוודאי שאיננו ראויים לביקורת פוגעת וחסרת בסיס.

בברכה
יחיאל גוטמן, עו"ד

העתק: משרד ראש הממשלה
שר האוצר
שר הבינוי והשיכון

СРЕДНЕ КИТАЈ, 91"Т

REF: 0000 000 00000
00 0000
00 0000 00000

ירושלים, י' באדר תשנ"ג
3 במרץ 1993

29-100-93

למח' הכלכלי והשקעות / חובל ב"מ
פס"מ

אל: ראש הממשלה

הנדון: פיצויים לקבלנים - נקודות עסקיות לדיון

1. רקע:

בדיון שהתקיים במשרד ראש הממשלה בחודש יוני 92 סוכם כי החברות האמריקאיות יקבלו פיצוי מיוחד עקב הפסקת הבניה (רצ"ב תרשומת מהדיון).

משרד האוצר והשיכון ניהלו מו"מ עם החברות הנ"ל והגיעו לסיכום איתם שעיקרו הקצאת קרקע ללא מכרז לבניה באזורי ביקוש. פרקליטות המדינה טוענת שלא ניתן להפלות החברות הזרות אל מול החברות הישראליות. בינתיים מבקרת המדינה שלחה טיוטת דו"ח ובו שני סעיפים עיקריים:

1. ביצוע החוזה עם הכשרת הישוב לא היה חוקי ועל כן לא מגיע להם פיצויים.

2. ההסכם עם החברות האמריקאיות שונה מסיכום הדיון אצל רה"מ!!

2. הנקודות העיקריות לדיון:

2.1 התייחסות הפרקליטות ויועמ"ש שיכון לטענות מבקרת המדינה וההשלכות על היכולת לסכם איתם הסכם פיצוי.

2.2 הסכמת הפרקליטות לפיצוי מיוחד לחברות אמריקאיות עקב ההשלכות המדיניות והגנה על כך בבג"צ.

2.3 אם יוותר זמן, דיון גם על הפיצוי ליתר החברות הישראליות (קרקע חליפית או מו"מ על פיצוי כספי).

חובן ע"י אילן פלטו.

Mo Mo

П.92-24493

1

ראש הממשלה, שר באוצר, שר הבינוי והשיכון
מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
הממונה על התקציבים וסגנו

*Embassy of the United States of America*

71 Hayarkon St.

Tel Aviv

FAX 972-3-663-449

TEL 972-3-517-4338

February 19, 1993

TO: Ilan Plato
FAX NO: (02) 630-650
FROM: Alan Parker
Economic Section

מ.י.ב.ד. 13.2
→

Ilan:

As I mentioned yesterday to Yitzhak Oren, two U.S. construction companies are very unhappy about the treatment they are receiving from the Israeli government on housing construction contracts.

Both J.S. Alberici and Sigal Construction Corporation negotiated new contracts as compensation after the Ministry of Housing cancelled existing contracts last summer; and both are now having difficulty getting Israeli authorities to honor the substitute contracts.

The Embassy has been instructed to inquire about the respect to compensation.

Sigal Construction Company would like very much to go ahead with its Kiriat Bialik contract, but is apparently being held up by the Lands Authority.

The companies' complaints appear to have a great deal of merit. It would certainly appear to be in Israel's interest to resolve these issues amicably as quickly as possible.

Some materials on the two cases are attached.

Alan Parker

POWELL, GOLDSTEIN, FRAZER & MURPHY

ATTORNEYS AT LAW

Sixteenth Floor
191 Peachtree Street, N.E.
Atlanta, Georgia 30303
404 572-6600
Facsimile 404 572-6999

PLEASE RESPOND: Washington Address

Sixth Floor
1001 Pennsylvania Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20004
202 347-0068
Facsimile 202 624-7222

February 2, 1993

Via Facsimile and Regular Mail

The Honorable Yitzhak Rabin
The Prime Minister of Israel
Knesset
Kiryat ben-Gurion
Jerusalem, 91950
ISRAEL

Dear Mr. Prime Minister:

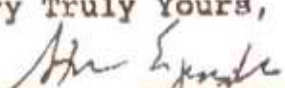
On behalf of my client, Sigal Construction Corporation ("Sigal"), I am enclosing two letters that I have sent to the Ministers of Housing and Finance.

I am sure that you would agree that it would be highly unfortunate if the Israeli Government fails to keep its side of its agreement to compensate this American company for its contracts with the Israeli government that were cancelled this summer. Particularly at this sensitive juncture of history, it is clearly in the interest of the Israeli government to insure that U.S. businesses that are participating in the Israeli economy are treated fairly, and that Israel is perceived as a fair business partner among international businesses.

I thank you in advance for your consideration of this matter.

My very best regards.

Very Truly Yours,


Stuart E. Eizenstat

21491761.W51

Best personal wishes!

POWELL, GOLDSTEIN, FRAZER & MURPHY

ATTORNEYS AT LAW

Sixteenth Floor
191 Peachtree Street, N.E.
Atlanta, Georgia 30303
404 572-6800
Facsimile 404 572-6999

PLEASE RESPOND: Washington Address

Sixth Floor
1001 Pennsylvania Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20004
202 347-0066
Facsimile 202 624-7222

February 1, 1993

Via Facsimile and Regular Mail

The Honorable Ben Eliezer
Minister of Housing
Jerusalem, ISRAEL

Dear Mr. Minister:

I am writing on behalf of my client, Sigal Construction Corporation ("Sigal"), a highly respected Washington, D.C. based construction firm. On July 28, 1992, the Israeli Government canceled several outstanding contracts to construct affordable housing for Russian immigrants in Israel. Sigal's contract to build 5000 units of affordable housing through an American-Israeli Partnership called Kasdor, was among those affected.

At the time the contracts were cancelled, Kasdor had successfully completed the first phase of this contract, which consisted of 1,084 units in Sderot. Kasdor had been advised in February 1992 by the Ministry of Housing to proceed with the second phase of the contract, to build 980 additional housing units in Akko. The location of the remaining approximately 3,000 units had not been designated.

Negotiations concerning appropriate compensation for the damages that Kasdor incurred were carried out throughout the summer and fall. As you undoubtedly know, the Israeli Government appointed a commission, consisting of individuals from both the Housing and Finance Ministries, to study the issues presented by the cancellation of these contracts.

I understand that recently Sigal and the Israeli government were able to reach a settlement agreement whereby Kasdor would be awarded a new contract for 660 units in Kiriat Bialik, as compensation for the cancellation of the original contracts. In consideration for these units being awarded to Kasdor, Kasdor has waived all future rights and remedies on future units, and all recourse to the Israeli government.

POWELL, GOLDSTEIN, FRAZER & M .PHY

The Honorable Ben Eliezer

February 1, 1993

Page 2

However, I am also told that although both the Israeli Finance Ministry and Housing Ministry have signed the settlement contract, the Land Authority has consistently refused to convey this land to Kasdor. I am writing to ask that you look into this matter, and take measures to effectuate the agreement reached between Kasdor and the Israeli Government as soon as possible.

It would be highly unfortunate if the Israeli Government fails to keep its side of this agreement. Particularly at this sensitive juncture of history, it is clearly in the interest of the Israeli government to insure that U.S. businesses that are participating in the Israeli economy are treated fairly.

I thank you in advance for your consideration of this matter. I am, of course, available should you have any questions or require any further information.

All my best,

Very Truly Yours,

Stu Eizenstat
Stuart E. Eizenstat

21491760.W51

POWELL, GOLDSTEIN, FRAZER & MURPHY

ATTORNEYS AT LAW

191 Peachtree Street, N.E.
Atlanta, Georgia 30303
404 572-6600
Facsimile 404 572-6999

PLEASE RESPOND Washington Address

Sixth Floor
1001 Pennsylvania Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20004
202 347-0066
Facsimile 202 624-7222

January 29, 1993

Via Facsimile and Regular Mail

The Honorable Avraham Shohat
Minister of Finance
Jerusalem, ISRAEL

Dear Mr. Minister:

I am writing on behalf of my client, Sigal Construction Corporation ("Sigal"), a highly respected Washington, D.C. based construction firm. On July 28, 1992, the Israeli Government canceled several outstanding contracts to construct affordable housing for Russian immigrants in Israel. Sigal's contract to build 5000 units of affordable housing through an American-Israeli Partnership called Kasdor, was among those affected.

At the time the contracts were cancelled, Kasdor had successfully completed the first phase of this contract, which consisted of 1,084 units in Sderot. Kasdor had been advised in February 1992 by the Ministry of Housing to proceed with the second phase of the contract, to build 980 additional housing units in Akko. The location of the remaining approximately 3,000 units had not been designated.

Negotiations concerning appropriate compensation for the damages that Kasdor incurred were carried out throughout the summer and fall. As you undoubtedly know, the Israeli Government appointed a commission, consisting of individuals from both the Housing and Finance Ministries, to study the issues presented by the cancellation of these contracts.

I understand that recently Sigal and the Israeli government were able to reach a settlement agreement whereby Kasdor would be awarded a new contract for 660 units in Kiriat Bialik, as compensation for the cancellation of the original contracts. In consideration for these units being awarded to Kasdor, Kasdor has waived all future rights and remedies on future units, and all recourse to the Israeli government.

The Honorable Avraham Shohat
January 29, 1993
page 2

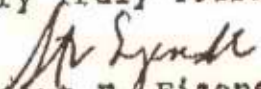
However, I am also told that although both the Israeli Finance Ministry and Housing Ministry have signed the settlement contract, the Land Authority has consistently refused to convey this land to Kasdor. I am writing to ask that you look into this matter, and take measures to effectuate the agreement reached between Kasdor and the Israeli Government as soon as possible.

It would be highly unfortunate if the Israeli Government fails to keep its side of this agreement. Particularly at this sensitive juncture of history, it is clearly in the interest of the Israeli government to insure that U.S. businesses that are participating in the Israeli economy are treated fairly.

I thank you in advance for your consideration of this matter. I am, of course, available should you have any questions or require any further information.

All my best.

Very Truly Yours,


Stuart E. Eizenstat

21481750 W51

Best personal regards!

Sigal Construction Corporation

- o Sigal Construction Corporation, 3299 K St. NW, Washington, DC, has been unsuccessful in effectuating an agreement reached with the Ministry of Housing and the Ministry of Finance with Sigal's partner, Kasdor, to construct 660 housing units in Kiriat Bialek. In a letter to the Minister of Finance, Sigal's legal counsel stated that the Land Authority has consistently refused to convey land to Kasdor for the Kiriat Bialek units.
- o The Kiriat Bialik contract was concluded in the context of compensation to Kasdor for cancellation in July 1992 of outstanding contracts for construction of housing at Akko and other locations.
- o Failure by the Israeli side to honor the Kiriat Bialik contract would deprive Sigal/Kasdor of the compensation negotiated for cancellation of the original contracts.
- o Copies of letters to the Prime Minister, Finance Minister, and Housing Minister on the Sigal case are attached.

J. S. Alberici Co.

- o J. S. Alberici Co., St. Louis, Missouri was notified February 1, 1993 that the Israeli government would be unable to honor its commitment to Alberici concerning construction of 588 housing units in Rishon Lezion. The Rishon Lezion project had been assigned to Alberici September 21, 1992 as compensation for projects cancelled in Beersheva and Karmiel earlier in 1992.
- o Cancellation of the Rishon Lezion contract deprives Alberici of compensation for previous losses on Beersheva and Karmiel and entails losses on the Rishon Lezion project.
- o The Embassy has been instructed to ask the Israeli government about the cancellation of the Rishon Lezion contract and Israeli intentions in respect to compensation.

ג' בשבט התשנ"ג
25 בינואר 1993

0043

לכבוד
מר י. גינוסר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

אדון נכבד,

12.12.92

הנדון: בנייה באמצעות קבלני משנה

במכתבנו אליכם מיום 30.10.92 ומיום 16.11.92 עמדנו על היבטים שונים במילוי התנאים שנקבעו בחוזי הפרוגרמה, עליהם חתם המשרד עם חברות משכנות בשנים 1990-1992, ואשר כללו התחייבויות רכישה של דירות שהחברות לא המכורנה ותשלום מענקים על קיצור משך הבנייה על ידן.

ממצאי הביקורת התייחסו במכתבנו הראשון להיבטים הנדסיים של הבנייה שבוצעה על ידי החברות, בעיקר במחוז הנגב. הליקויים עליהם הצביעה הביקורת נגעו באופן כללי לסדרי הפיקוח של משרדכם על איכות בנייתן של הדירות שהוסכם על רכישתן ו/או שולמו עבורן מענקים, כאמור, והליכי הבדיקה והמסירה שלהן למשרד.

הממצאים גם מתייחסים באופן פרטני לגבי חלק מהדירות שרכש המשרד מהחברות ובהם הסתיים תהליך הרכישה. אומנם חלק זה הוא קטן יחסית מכלל הדירות שנרכשו אך ראינו צורך להצביע על החשיבות שיש ליחס לממצאים אלה נוכח אלפי הדירות העומדות להירכש בקרוב על ידי המשרד ומיועדות לשיווקן בציבור.

ממצאי הביקורת במכתבנו השני התייחסו להיבטים תקציביים כספיים בנושא זה שהצביעו בעיקר על תשלומים שלא תאמו את תנאי חוזה הפרוגרמה, גם באלה נמצא שהפיקוח לא היה יעיל ואיפשר תשלומים אלה.

בדיקה נוספת שנערכה על ידינו העלתה גם ממצאים לגבי השימוש שעשו חברות משכנות בקבלנים שביצעו את הבנייה, גם בלא להקפיד שהם אכן קבלנים רשומים בפנקס הקבלנים כנדרש בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, או שסיווגם אצל רשם הקבלנים תואם את היקף העבודות שביצעו בפועל. כל זאת בניגוד לתנאי החוזה עמן, כמפורט להלן:

-2-

התנאים בחוזה הפרוגרמה

1 בחוזה הפרוגרמה האחיד שחותם המשרד עם חברות משכנות, הבונות במסגרת הפרוגרמה של המשרד נקבעו התנאים להפעלת הבנייה הציבורית שהמשרד יוזם.

2 חלק חשוב בחוזה מתייחס לתנאים לפיהם חייבת חברה משכנת לבצע את הבנייה וקובע תנאים מוגדרים בהם יוכלו חברות משכנות לזכות במענקים לקיצור משך הבנייה ו/או מימוש התחייבות המשרד לרכישה של דירות שייבנו במסגרת פרוגרמה המשרד ולא ימצאו להן קונים.

3 1. בסעיף 15 לחוזה הפרוגרמה נקבע, כי החברה תהיה רשאית לבצע את העבודות באמצעות עובדים, קבלני משנה ובכל דרך אחרת. עבודה המהווה "עבודת הנדסה בנאיות" כמשמעותה בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, תיעשה באמצעות קבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים בהתאם לאמור בחוק הנ"ל.

4 2. בסעיף 16 בחוזה הפרוגרמה - היתרים ורשיונות - נקבע, כי החברה מתחייבת, כי בעת התחלת הבנייה יהיו בידה היתרי בנייה תקפים וכל הרשיונות הדרושים כחוק לביצוע העבודות. כמו כן נקבע ש, כי על החברה למלא את תנאי ההיתרים, והרשיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על ידה, בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, תפצה החברה את הממשלה וכל צד ג' על כל נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרשיונות וההיתרים.

5 3. בסעיף 6 בחוזה הפרוגרמה פורטו התנאים למימוש התחייבות רכישה שנותן המשרד לחברות משכנות.

6 סעיף 6 (ה) קובע, כי "תוך 45 יום מיום שהגישה החברה בקשה לרכישת הדירות ולאחר שהמשרד אישר כי החברה עמדה בכל התנאים הנדרשים לפי חוזה זה, ייחתם בין המשרד לבין החברה חוזה רכישה. וכן ייחתם חוזה קבלני סטנדרדי על נספחיו".

7 לפי תקנה 2 (א) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, על המבקש היתר בנייה לצרף לבקשתו מפרט כמפורט בסופס 1 לתוספת ראשונה לתקנות אלה. לפי תקנה 1 לתקנות אלה (תיקון) התשמ"ג - 1982 צריך המפרט לכלול הצהרה לפיה המבקש יודע, כי על פי האמור בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969 עליו להעסיק קבלן רשום ותנאי זה הוא תנאי מתנאי ההיתר.

8 מכל האמור לעיל עולה, כי בנייה שבוצעה באמצעות קבלן לא רשום או קבלן רשום אך בסיווג לא מתאים היא בגדר בנייה בניגוד לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969 וכיוצא בזה גם בניגוד לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו. בנייה שלא באמצעות קבלנים רשומים, מהווה הפרה של סעיף 15 לחוזה הפרוגרמה ועל כן על פי סעיף 6 (ה) לאותו חוזה אין המשרד חייב לכאורה לתת חוזה עם החברה המשכנת למימוש התחייבות רכישה, לא נמצא, כי במועד בדיקת בקשות החברה המשכנת למימוש התחייבות הרכישה, המשרד בודק שאכן החברה המשכנת בנתה באמצעות קבלנים רשומים.

-3-

בנייה באמצעות חברת הכשרת הישוב

9 משרד מבקר המדינה בדק את ההתקשרות בין המשרד לחברת הכשרת הישוב לפיתוח ובנייה בע"מ (להלן - הכשרת הישוב) (*).

10 בהתאם לסיכומים עם חב' הכשרת הישוב חתם עמה המשרד, באוגוסט 1991, חוזה פרוגרמה לשנת 1991 לבניית 600 יחידות דיור באחד הצירים בבאר שבע, ליחידות דיור אלה נחתמו שני חוזי בנייה ספציפיים באפריל 1992 ובהם נקבע, כי באחד יבנו 614 יח"ד לתחילת ביצוע בנייה עד 8.12.91.

11 חברת הכשרת הישוב הודיעה למשרד בתחילת דצמבר 1991 ש-600 יח"ד מיועדות להבנות על ידי חברת אל-זיו (ישראל אמריקה) בע"מ (להלן - אל-זיו) ו-1,900 יח"ד על ידי אלבריצ'י אינסרנשיונל בע"מ (להלן - אלבריצ'י).
אל-זיו בינת 308 יחידות דיור, במסגרת פרוגרמת הבנייה לשנת 1991. הצירים בבאר שבע, במסגרת פרוגרמת הבנייה לשנת 1991.

12 בעניין ביטול המשך ההתקשרות בין המשרד לחברת הכשרת הישוב, ראה מסכתנו אליכם מיום 14.12.92 בנושא "שינוי סדרי העדיפויות בבנייה הציבורית".

13 בחודש אפריל 1992 ביקשה חברת הכשרת הישוב לממש את התחייבות הרכישה ל-600 יחידות הדיור, ובמאי 1992 הורה אגף נכסים ודיור במשרד הראשי למחלקה הסכנית במחוז הנגב להתחיל בהליכי הרכישה. עד דצמבר 1992 חתם המשרד על חוזים למימוש התחייבות רכישה ל-580 יח"ד בעלות של כ-97,123,000 ש"ח, כולל מע"מ.

הרישום בפנקס הקבלנים

14 1. חברת אל זיו - נוסדה ונרשמה אצל רשם החברות ב-23.4.91. על פי תזכיר החברה ותקנונה בעלי המניות הם: Texyran Inc מארצות הברית המחזיקה ב-49 מניות רגילות מתוך 100 מניות שנפרעו והיחד מוחזקות בידי מר בן עזיז אליהו. על פי מידע אצל רשם החברות מעודכן ליום 3.11.92 בעלי המניות הם: חברת איפנוטיק אינק מארצות הברית המחזיקה ב-49 מניות רגילות ובן עזיז גיל המחזיק ב-51 מניות רגילות. חברת איפנוטיק אינק, כפי שהתברר, היא בבעלות מלאה של בן עזיז אליהו.

15 ב-23.4.91 הגישה חברת אל זיו בקשה להרשם בפנקס הקבלנים אצל רשם הקבלנים במשרד, בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, חשכ"ט 1969. לצורך אישור הבקשה צירפה החברה רשימה של פרויקטים שביצע בחו"ל מנהל החברה ובעל המניות בה מר בן עזיז, אולם הוא לא המציא הוכחות לביצוע הבנייה, כמו חוזים, היתרי בנייה וחודות גמר.

(*) בעניין אישור חברת הכשרת הישוב כחברה משכנת ראה דוח 42 של מבקר המדינה - אישור חברות משכנות והפעלתן עמ' 180.

מסמך זה מכיל ממצאי ביקורת, שפרסומם קלא רשות מבקר המדינה אסור על פי סעיף 28(א)(3) לחוק מבקר המדינה (נוסח משולב), התשי"ח-1938.

-4-

16 באוגוסט 1991 דרש רשם הקבלנים ממר בן עזיז אליהו להגיש לו תצהיר חתום על ידי עורך דין ובו פירוט הבנייה שביצע בחו"ל; תחילת הבנייה בפועל וסיומה, מספרי הגוש וחלקה, כתובות, מספר יחידות דיור ושטחן.

17 עד ינואר 1993 לא הומצאו מסמכים אלה ועל כן לא אושר רישומה בפנקס הקבלנים. על אף זאת ביצעה החברה, כאמור, בנייה עבור חברת הכשרת הישוב בבאר שבע.

18 ב-5.1.93 הגיש רשם הקבלנים תלונה למשטרת ישראל כנגד החברה על בנייה בניגוד לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969.

19 2. אלבריצ'י נרשמה אצל רשם השותפויות ב-23.10.91 כשותפות נוכרית של שתי חברות בנייה מארה"ב, ב-11.12.91 הגישה אלבריצ'י בקשה לרישומה בפנקס הקבלנים. לצורך רישומה הגישה החברה תצהיר והחייבות לפי סעיף 4 (א) (6) לחוק רישום הקבלנים לפיהם היא מעסיקה מהנדס ואדריכל במחן שירותים הנדסיים לשותפות, וכן רשימת עבודות שביצעה חברת J.S. Alberici & Co Inc. שהיא חברת אם של אחת החברות השותפות באלבריצ'י אינטרנשיונל, ב-5.1.92 אישר רשם הקבלנים רישום החברה בסיווג ג-1, על פי זה היא רשאית לבנות עד 50 יחידות דיור באתר אחד, ב-20.1.92 הודיע רשם הקבלנים לאלבריצ'י, כי לצורך העלאת סיווגה כפי שביקשה, עליה להמציא אישורים מגורמים ממלכתיים שיאמתו את העבודות שהחברה ביצעה וכן אישור רואה חשבון שיאמת את ההיקפים הכספיים של כל העבודות.

20 ב-30.4.92 ביקש רשם הקבלנים מאלבריצ'י, כי עליה גם להוכיח יכולת כספית לצורך העלאת סיווגה, לכן עליה להמציא עדות בנקאית בשיעור שלא יפחת מ-20% מההיקף הכספי המבוקש, זהיינו להמציא עדות בסך 4,275,000 ש"ח. נראה שעד מועד סיום הביקורת ינואר 1993 לא עמדה אלבריצ'י בתנאים שדרש רשם הקבלנים, ועל כן סיווגה עדיין מתאים לבנייה של עד 50 יחידות דיור באתר. מכאן שהכשרת הישוב בנתה באמצעות קבלן שסיווגו אצל רשם הקבלנים לא מאפשר לו לבנות כ-300 יחידות דיור, כאמור לעיל.

21 מכאן עולה, כי חברת הכשרת הישוב הפעילה את הבנייה באתר הצרים בבאר-שבע באמצעות חברת אל-זיו שאינה רשומה בפנקס הקבלנים כלל וכאמצעות חברת אלבריצ'י שסיווגה בפנקס הקבלנים הוא ג-1. בנייה באמצעות תאגידים אלו הינה הפרה של חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, שהמשרד ממונה על ביצועו ובניגוד לסעיף 15 לחוקה הפרוגרמה שחתם עימה המשרד, במצב זה לכאורה המשרד לא היה צריך לממש את התחייבות הרכישה לחברה כמובא בסעיף 6 (ה) לחוקה הפרוגרמה, מה עוד שיכולים להיות לכך השלכות על איכות הבנייה שבוצעה בפדויקט זה.

* * *

22 נודה לכם אם תמציאו לנו את העדותיכם לכל האמור לעיל וכן

-5-

להודיענו מה בדעתכם לעשות בעניין זה, במיוחד לגבי התחייבותיכם כלפי החברה ולגבי התשלומים שהועברו אליה,

23

בשים לב לכך שהפיקוח גם בנושא זה כנראה לא הקפיד על מילוי תנאי החוזה. כמו כן נבקשכם להודיענו כיצד בדעתכם לפעול על מנת לוודא שכלל החברות המשכנות שבנו, או בנות, במסגרת הפרוגרמה אכן מילאו את התנאים, כמתחייב בחוזה שנחתם עמן. יש לציין כי מדובר באלפי דירות שיוצגו למכירה לציבור או שהמשרד ידרש לרכוש באין קונה להן שמן הראוי שהמשרד, יבחן וישקול את ההשלכות שיכולות להיות לממצאים אלה בעתיד.

תשלום מענקים לקיצור משך הבנייה

24

הבנייה של הכשרת הישוב בניגוד לחוק התכנון והבנייה, יש לה השלכות גם על תשלום המענקים לקיצור משך הבנייה:

25

סעיף 13(ד) בחוזה הפרוגרמה קובע כי "לא עמדה החברה בטיב ובאיכות בנייה הנדרשים על ידי המשרד לפי הקבוע בסעיף 14 בחוזה זה להלן, לא תהיה זכאית למענקים לקיצור משך הבנייה."

26

בסעיף 14(א) נאמר, כי "החברה תבצע את כל העבודות לפי חוזה זה על נספחיו, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה". מאחר וכאמור לעיל החברה ביצעה את הבנייה ע"י קבלן שלא היה רשום, כדון, היא גם לא היתה זכאית לקבל מענקים לקיצור משך הבנייה, עד ינואר 1993 שילם המשרד לחברה כ-5.9 מיליון ש"ח עבור 204 יחידות דיור. בעניין זה ראה גם מכתבינו מ-30.10.92 בנושא "היבטים הנדסיים של מימוש התחייבות הרכישה".

27

נודה לכם על הערותיכם לכל האמור לעיל ומה בדעתכם לעשות כדי למנוע רכישת דירות שלא עמדו בתנאי החוזה עם החברות המשכנות. הוא הדין לגבי תשלום מענקים עבור קיצור משך הבנייה שלא בהתאם לחוזה, כאמור. מאחר ואנו מסכמים בימים אלה את ממצאי הביקורת נודה לכם אם תתנו עדיפות מיוחדת למשלוח תשובתך כדי שאפשר יהיה להתייחס אליה בהתאם.

בכבוד רב

סגן הממונה על ביקורת
משרד הבינוי והשיכון

העתקים: מר נ. חילו, רשם הקבלנים, משהב"ש, י-ם
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור, משהב"ש, י-ם
גב' חנה שטרן, מנהלת מינהל תכנון והנדסה (בפועל),
משהב"ש, י-ם
מר ד. בן יהודה, חשב משהב"ש, י-ם
מנהל האגף לביקורת פנימית, משהב"ש, י-ם

ACTIVITY REPORT

DATE:02/03/93 TIME:17:46

TOTAL TIME TX=00:17' RX=01:04'

ID:DEP. GENERAL PRA

DATE	TIME	TX,RX-TIME	DISTANT STATION ID	MODE	PAGES	RESULT	
23/02	17:18	01'24"	03 5612358	G3-R	003	OK	0000
24/02	05:36	00'37"	02 255424	G3-R	001	OK	0000
24/02	09:18	07'49"	972 3 7513626	G3-R	009	OK	0000
24/02	12:19	06'23"	972 2 553325	G3-R	002	OK	0000
24/02	12:26	02'01"	972 3 5485200	G3-R	004	OK	0000
24/02	12:31	04'27"	972 3 5195353	G3-R	011	OK	0000
24/02	12:41	02'02"	972 3 5195353	G3-R	005	OK	0000
24/02	13:41	02'38"	972 3 627329	G3-R	004	OK	0000
24/02	13:49	02'03"		G3-R	003	OK	0000
24/02	15:44	05'41"	972 2 202677	G3-S	009	OK	0000
24/02	17:59	05'01"	9722439603	G3-R	003	OK	0000
25/02	10:47	01'42"	02 392170	G3-R	002	OK	0000
25/02	14:20	00'53"	972 2 732402	G3-R	001	OK	0000
25/02	14:29	00'43"	972 2 513207	G3-S	002	OK	0000
26/02	12:22	00'38"	02 255424	G3-R	001	OK	0000
28/02	10:24	00'16"	972 4 664887	G3-R	000	OK	6803
28/02	10:26	00'19"	972 4 664887	G3-R	000	OK	6803
28/02	10:43	01'59"	035351649	G3-S	002	OK	0000
28/02	10:49	01'42"	972 2 610076	G3-R	005	OK	0000
28/02	11:52	00'56"	972 2 635769	G3-S	001	OK	0000
28/02	11:58	01'12"	972 2 708727	G3-R	003	OK	0000
28/02	12:05	01'14"	972 2 708727	G3-R	003	OK	0000
28/02	12:29	01'56"	972 2 249430	G3-R	005	OK	0000
28/02	12:51	00'59"	972 3 6917642	G3-R	003	OK	0000
28/02	13:30	01'47"	972 2 708727	G3-R	005	OK	0000
29/02	13:33	01'02"	972 2 536285	G3-S	002	OK	0000
28/02	14:11	00'44"		G3-S	001	OK	0000
28/02	14:23	01'02"	669091	G3-S	003	OK	0000
28/02	15:07	00'35"	212 2436586	G3-S	001	OK	0000
28/02	18:20	00'29"	972 3 6917642	G3-R	001	OK	0000
28/02	18:23	00'37"	972 3 6917642	G3-R	001	OK	0000
01/03	04:10	00'31"	02 255424	G3-R	001	OK	0000
01/03	09:37	00'38"	972 3 5142881	G3-R	001	OK	0000
01/03	11:09	00'06"	972 3 816530	G3-S	001	STP	9080
01/03	11:15	01'12"	972 3 816530	G3-S	002	OK	0000
01/03	11:45	00'36"	972 2 610076	G3-R	001	OK	0000
01/03	12:06	01'05"	972 2 611898	G3-R	001	NO	90C6
01/03	12:24	00'37"	972 2 611898	G3-R	001	OK	0000
01/03	16:07	00'35"	972 2 708727	G3-R	001	OK	0000
01/03	18:18	00'27"	03 5612358	G3-S	001	OK	0000
02/03	06:34	00'29"	02 255424	G3-R	001	OK	0000
02/03	11:55	00'44"	972 52 493 948	G3-S	002	OK	0000
02/03	11:59	02'12"	111	G3-R	004	OK	0000
02/03	13:26	03'08"	9722439603	G3-R	001	OK	39A1
02/03	13:56	03'18"	972 3 6967432	G3-R	008	OK	0000
02/03	15:24	00'40"	972 3 5485530	G3-S	001	NO	21A4
02/03	17:16	01'47"	972 3 5485530	G3-S	003	OK	0000
02/03	17:19	00'21"	288065	G3-S	001	OK	0000
02/03	17:23	00'44"	215 567 0861	G3-R	001	OK	0000
02/03	17:44	02'25"	972 2 277665	G3-R	004	OK	0000

-21-

המחירים שהשיג קרקע, שהגיע לציבור במכרזים פומביים, גבוהים באורה משמעותי מהערכתו של השמאי הממשכתי. שתי חקקות סמוכות לקרקע הנדונה אשר הוצעו לציבור במכרזים פומביים נמכרו במחיר הגבוה בכ-30% מהערכתו של השמאי הממשכתי". בדוח שנתי 38 של מבקר המדינה בפרק "חסדרים בין משרד הבינוי והשיכון לבין מינהל מקרקעי ישראל להקצאת קרקע לבנייה למגורים", עמ' 106-114, דיווחה מבקר המדינה על בדוקת 31 מכרזים שפירסם המינהל להקצאת קרקע לבנייה למגורים שנגבי 26 מביניהם הושג מחיר גבוה מהערכת השמאי הממשכתי. בשיעור שבין 30%-20%, דאגה שלמה מבדלים שלביים ל-10 מיליארד שקל בהערכת השמאי.

נודע יש להעיר, כי במקרה זה הוחלט להמיר את חוזה הבנייה שהמשידדים רצו להפסיק את הבנייה באותו אתר בקרקע, בתוספת התחזר הוצאות שהיו לחברה ואשר טרם נקבעו, כמועד הסיכום עם החברה.

ב-30.9.1992 לאחר שנחתם הסיכום בין חברה ב' לבין נציגי הממשלה, שכחה החברה תביעות לתשלום, תביעותיה - כשכ הוצאות בפועל, בנוסף כפיצוי בקרקע - הסתכמו ב-19.4 מיליון ש"ח. החברה ביוגה בתביעתה, כי אם מסיבה כלשהי הסיכום בינה לבין נציגי הממשלה לא יוצא לפועל תביעותיה יסתכמו בסך של 98.7 מיליון ש"ח.

נציגי הממשלה ב' חתמו על הסכם עם החברה ב' להמיר את חוזה הבנייה שהמשידדים רצו להפסיק את הבנייה באותו אתר בקרקע, בתוספת התחזר הוצאות שהיו לחברה ואשר טרם נקבעו, כמועד הסיכום עם החברה. נציגי הממשלה ב' חתמו על הסכם עם החברה ב' להמיר את חוזה הבנייה שהמשידדים רצו להפסיק את הבנייה באותו אתר בקרקע, בתוספת התחזר הוצאות שהיו לחברה ואשר טרם נקבעו, כמועד הסיכום עם החברה. נציגי הממשלה ב' חתמו על הסכם עם החברה ב' להמיר את חוזה הבנייה שהמשידדים רצו להפסיק את הבנייה באותו אתר בקרקע, בתוספת התחזר הוצאות שהיו לחברה ואשר טרם נקבעו, כמועד הסיכום עם החברה.

המדינה עמ' 180 בפרק: "חברות משכנות וסדרי הפעלתן" (מופיעה שם כחברה א'').

62

עוד נמצא, כי חברה ג' רשומה בפנקס הקבלנים בסיווג המאפשר לה לבנות 50 דירות בכבד באתר אחד. בנייה באמצעות קבלן שאינו בסיווג המתאים להיקף הבנייה שהוא מבצע, מהווה הפרה של חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, שהמשרד ממונה על ביצועו, ומנוגד לסעיף 15 לחוקת הפרוגרמה בין חברה ב' למשרד, מחייב זה, לא מילאה לכאורה, חברה ב' את החובותיות כלפי

63

המשרד הודיע בתשובתו לביקורת, כי, כאמור, הותוותה מדיניות מיוחדת לגבי הפיצוי בגין הפסקות הבנייה בהקשר לשתי חברות "זרות" - חברה ב' שחתמה הסכם עם קבלן משנה זר הכא היא חברה ג'; וחברה ד' שהינה שותפות בין חברה א' לחברות זרות, מדיניות זו מחייבת לדברי המשרד כהיבט הפוליטי הבינלאומי וההשכנות שיש בהפסקת הבנייה עם יחסי הגומלין עם ממשלה זרה, משום כך הונחו צוותי המשרדים להיכנס למשא ומתן ולהגיע לפתרון בהסכמה עם החברות בעניין הפסקת הבנייה, משרד האוצר הוסיף בתשובתו, כי הסיכום עם החברה אכן קובע כי כבד מתן האפשרות לבנות באזור בית ג' עם תחילת העבודה בפועל, אינם יש להפסיק בן היתר "לגבי החברה שעבדה" וזמנית להחליף בבנייה חברה אחרת שיקבלת היבט של כחה פדיונית, המסובב מולב שמרבות התובנות שביטלה חברה, יבנות לשמש אותה בביצוע הפדיונית המסובב ג' בין בודר לממשלה באיגום, עוד בין משרד האוצר, כי לממשלה אין הסכם ישיר עם חברה ג', אותם חבבים להחליף מיוחדת לחברה ב' היא מעובדת שביצוע העבודות עבור החברה נמסר לחברה ג' שהיא חברה זרה, בעניין הפער במחירי הקרקעות באזור ביקוש, בין מחירי השוק לבין

-23-

הערכות השמאי, ציון משרד האוצר כי קיימים גם מקרים בהם מחיר
השמאי גבוה מתוצאות המכרז בצורה משמעותית וכפיכך לא ניתן
להכריע, כי במכירת הקרקע על פי מחיר שמאי גבוה רלוונטית -
במיוחד, כיון שהחברה ביצעה בדיקה של מחירי הקרקע על ידי
ניתן להתייחס בכך כתשלום בגין החזר התוצאות.

54
הביקורת העירה, כי ממכרז האמור לעיל עולה, שהמשרדים נאותו
לפנות את חברה ב' מעל ומעבר לרונת הצפוי לה, איכן היתה
ממשיכה בבנייה באותו אתר שבנייתו הופסקה. רונת יתר אכה כוככים
גם את קבצת הקרקע במחיר נמוך ממחירי השוק, שכן אם הערכת השמאי
תהיה גבוהה יותר, סביר שהחברה תערער על כך ואם מחיר הקרקע יהיה
סביר גם אז החברה זוכה ביתרון שכן אין עדיה להציע פרמיה בגין אי
הוודאות שבמכרז - אם תזכה בקרקע אם לאו, שלא לדבר על אפשרות
סבירה להבב את הקרקע במחיר הנמוך ממחיר השוק.

זהו ירון המיון

-17-

קובץ 0127

הסדר עם חברה ב' וחברה ג'

42

1. בסיכום דיון שנערך בדשכת ראש הממשלה ב-27.7.1992, נקבע, שחברה ב' לא תבנה, כמתוכנן, ובמקום זה תבנה את אותו מספר דירות באזור ביקוש למגורים, כפי שיוסכם עם החברה, עם "התחייבות רכישה" מטעם המדינה שכל עד 50% ובתוספת, תמריצים, כפי שהתחייב המשרד בחו"מ שבוסכו.

43

2. ב-1.5.1992 חתמו המנהל הכללי של המשרד והממונה על אגף התכנונים במשרד האוצר ונציגי חברה ב' על סיכום דברים, לפיו חברות ב' ו-ג' יבנו בשנת 1992 555 דירות, השטח הממוצע של היחידות אצל יחידה על פי התמ"צ של האזור, כ-110 מ"ר. לדירה במבנים של 4-12 קומות, תהיה התחייבות רכישה של 50% מהיחידות הדיוור על פי החירון המשרד בשנת 1992 בצירוף ותמריצים בעבור כל היחידות לפי מרוגמה 1.1991 השכומי קרקע ובמות יחוסו על החברה לפי המקובל באותו איזור. חברות ב' ו-ג' הסכימו לוותר על הקצאת של 500 יחיד שהיו מיועדות לבנייה בשנת 1993, על הזכות לקבל התחייבות רכישה ביו"מ.

44

עוד נאמר בסיכום, כי במקום שכך שבשנת 1994 תהיה בנייה ציבורית למגורים ביוזמת הממשלה, תהיה חברה ב' ו-ג' זכאית לבנות 400 יחיד במסגרת בנייה זו, אך לא תהיה זכאית להתחייבות רכישה או לתמריצים כלשהם.

45

חברות ב' ו-ג' יוותרו על כל טענה או תביעה כלפי הממשלה בגין כל הבטחות, סיכומים והסכמות קודמים כמעט החזר הוצאות שנגרמו בהן

-18-

בפועל, בגין החוזים החתומים לגבי בנייה שהופסקה.

46

מסיכום דברים זה, נעדרה החתמה של חשב המשרד, כמתחייב מחוק נכסי המדינה התשי"א-1951.

47

השוואת סיכום זה עם סיכום הדיון שנערך בכשכת ראש הממשלה מעלה, כי מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון והממונה על התקציבים (שנטען חזק גם בדיון שנערך בכשכת ראש הממשלה) התחייבו מעבר לנקבע בסיכום הדיון, בכשכת ראש הממשלה כדלקמן:

48

א. על פי סיכום הדיון בכשכת ראש הממשלה תבנה חברת ב. מספר יח"ד הנהל למספר עכיהן היא מוותרת ואיכנו על פי סיכום הדיון עם החברה הוא תבנה 582 יח"ד, בשטח ממוצע של 110 מ"ר לדירה, כסומר סך כל שטח הבנייה הוא 64,620 מ"ר. על פי ההסכמים הקודמים, אותם אמורה החברה להמיר בבנייה המוצעת, היא יכסה לבנות דירות בשטח של עד 95 מ"ר בכבד לדירה ומשטחות הדבר שהחברה זכתה בעקבות סיכום הדיון מספטמבר 1992 להגדלת שטח הבנייה בכמענה מ-15% (586 יח"ד בשטח של עד 95 מ"ר שהם 55,670 מ"ר). על פי ההסכמים הקודמים, התחייבות הרכישה של הממשלה חלה על שטח מגורים של עד 42.778 מ"ר בכבד, כסומר 70% מן ההיקף המקסימלי של שטח המגורים.

49

מן ההיבט הפורמלי, לכאורה עמדו מנכ"ל המשרד והממונה על אגף התקציבים בעקרונות שקבע ראש הממשלה, דהיינו: מספר הדירות פחות או יותר זהה בשני ההסכמים, אבל מן ההיבט הכספי חברה ב. קיבלה הטבה השמעותית: במקום לבנות בשטח של 42.778 מ"ר ונקבע בגינו החזר לפי הסכומים המקובלים בעת מימוש התחייבות הממשלה לרכישה הדירות שהם סכומים נמוכים יחסית בכבד דירה בשטח של עד 73 מ"ר היא קיבלה אפשרות לבנות באזור ביקוש בשטח גדול יותר ב-15%

-19-

לפחות ולממש את כולו באמצעות מכירה במחיר הגבוה ב-10% ממחיר התחייבות הרכישה לגבי כל מטר מרובע בנוי. המדובר בהפרש שכ מכיוני שקלים רבים.

50

ב. סיכום הדיון עם החברה מספטמבר 1992 כולל התחייבות מותנית לבניית 400 יח"ד נוספות בפרוגרמה הבנויה בשנת 1994 בניגוד לסיכום הדיון בלשכת ראש הממשלה.

51

ג. סיכום הדיון בלשכת ראש הממשלה מתויתס בחברה בי בדבר בעוד שסיכום הדיון עם החברה מתויתס בחברה ב וכן בחברה ג שהיתה קבוצה משנה של חברה בי ולעצמאית בי היה הסכם חתום עמה.

52

ד. בחוזה הפרוגרמה הסטנדרטי בי, המשרד לבין חברה ב, שנחתם ב-1992.4.8 נקבע ככהכנן:

53

"מוסכם על הצדדים, כי בכל פרויקט שיוסכם להתקשר לגביו במסגרת חוזה זה ייחתם, חוזה ספציפי וכן ייקבעו, בין השאר, כוח הזמנים לביצוע, פירוט העבודות, תיאור המקרקעין, מספר הבתים שייבנו ורשימת הדירות ושטחן, ביצוע חוזה זה מותנה בחתימה על החוזה הספציפי וצירופו כנספח לחוזה זה בחשב בדתי גמרד ממנו".

54

מבדיקה שנערכה משרד מבקר המדינה לא נמצא חוזה ספציפי חתום עם חברה בי ובאין חוזה כזה לא היה המשרד חייב, כמאורה, בהשכומים לחברה, או לפחות לא באורה מידה, יתירה מכך, דף הפירוט עדין היתה חתומה החברה, לא נחתם על ידי כל מוסמכי החתימה מטעם המשרד כמתחייב על פי חוק נכסי המדינה החשי"א - 1951, היבט משפטי זה לא הועלה בעת הדיון.

על ידי
המשרד
המבקר
המדינה

55

3. ב-1.11.1992 פנו מנכ"ל המשרד וסגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר למינהל מקרקעי ישראל בבקשה שיאפשר לחברה ב' הקצאת קרקע כלא מכרז תמורת החוזים הקודמים שבוטלו אתה.

56

ב-30.11.1992 הועלה הנושא בפני מועצת מקרקעי ישראל על ידי שר הבינון והשיכון שהוא יו"ר המועצה. במועצה הובעה התנגדות לכך שהנושא הובא בצורה פרטנית מבלי שהוצגו במועצה עקרונות שיעוגנו כגבי ההסדרים עם חברות הבנויה. לדברי חברי המועצה הסדר עם חברה מסוימת עלול להיות תקדים לחברות אחרות או לעורר טענות של קיפוח. במסגרת הדיון מסר גם יו"ר המועצה כי היועצת המשפטית של משרד האוצר מתנגדת להצעה, עוד נטען במסגרת הדיון, כי מחירי הקרקע שהתקבלו באמצעות מכרזים באותו איזור מבוקש היו בפועל גבוהים יותר מהערכת העלות של השמאי, ומכאן שההיצנות כבקשה תיחן במועצה הטבה לחברה ב' שאת שווייה קשה לאמוד.

57

בעקבות ההתנגדות שהובעה במועצה הוחלט להכין מסמך עקרונות בענין ההסדרים עם הקבלנים ולדחות את הדיון בנושא בספציפי למועד סיום הביקורת בינואר 1993, מסמך כזה טרם הוכן.

58

בעניין המרה קרקע, יש להעיר, כי לא נמצא שנאמד מראש גובה הפיצוי המגיע לחברה, עקב המסכת הבנויה אם בכלל, ולא נשקלו החלופות של תשלום בכסף או המרה קרקע זו מול זו. כפי שנאמר בדיון במועצת מקרקעי ישראל, פיצוי באמצעות הקצאת קרקע כלא מכרז במיוחד באזור מבוקש, הוגש שהתשלום עכיה יחולק עם החברה, עלול להיות גבוה מערך החזר ההוצאות שמגיע לחברה. בעניין דומה "העברת זכויות בקרקע לחברת בנייה בירושלים" העירה מבקר המדינה עוד בדוח שנת 40, עמ' 142 כהלכו: "... כפי נתוני המינהל היו

-21-

המחירים שהשיג קרקע שהציע לציבור במכרזים פומביים, גבוהים באורח משמעותי מהערכתו של השמאי הממשלתי. שתי הדקות סמוכות לקרקע הנדונה אשר הוצעו לציבור במכרזים פומביים נמכרו במחיר הגבוה בכ- 30% מהערכתו של השמאי הממשלתי. "בדוח שנתי 38 של מבקר המדינה בפרק הסדרים בין משרד הבינוי והשיכון לבין מינהל מקרקעי ישראל להקצאת קרקע לבנייה למגורים", עמ' 106-114, דיווחה מבקר המדינה על בדיקת 31 מכרזים שפירסם המינהל להקצאת קרקע לבנייה למגורים שהוצגו 26 מביניהם הושג מחיר גבוה מהערכת השמאי הממשלתי. שיעור הביו 30% מ-50%, לעומת שלושה מכרזים שגבוהים הושג מחיר זהה להערכת השמאי.

עוד יש להעיר, כי במקרה זה הוחלט להמיר את חוזה הבנייה שהמשידדים רכשו להפסיק את הבנייה באותו אזור בקרקע, בתוספת התקדו הוצאות שהיו לחברה ואשר נדרש להסב, למועד הסיכום עם החברה.

ב-1993, כשלאחר שנחתם הסיכום בין חברה ב' לבין נציגי הממשלה, שכמה החברה הביעות בתשלום, הביעותיה - בשם הוצאות בפועל, בנוסף לביצוע בקרקע - הסתכמו ב-19.4 מיליון ש"ח. החברה ציינה בתביעתה, כי אם מסיבה כלשהי הסיכום בינה לבין נציגי הממשלה לא יוצא בפועל הביעותיה יסתכמו בסך של 98.7 מיליון ש"ח.

יציין, אגב, כי החברה בירשה בתביעתה הסכם בינה לבין חברה ג'. מיוני 1991, לבין חברה ג' הקבץ 89% מהחיד המכירה של הדירות ו-70% מזכות התמריצים לזיוז הבנייה. הסכם זה מעורר את השאלה, מה דאג המשרד צורך להתחשף בשעתו דווקא עם חברה ב' ובכך ליוקד את עלות הבנייה באופן משמעותי, במקום כחתום הסכם ישירות עם חברה ג'. שהייתה הבכר משנה של חברה ב'. על הסיקויים שנמצאו לגבי הביעה חברה ב' בחברה משכנת. דאג דוח שנתי 42 של מבקר

-22-

המדינה עמ' 160 בפרק: "חברות משכנות וסדרי הפעלתן" (מופיעה שם כחברה א').

62

עוד נמצא, כי חברה ג' רשומה בפנקס הקבילות בסיווג המאפשר לה כבנות 50 דירות בלבד באחד אחד, בנייה באמצעות קבץ שאינו בסיווג הממלאים בחוקר הבנייה שהוא מבצע, מהווה חברה של חוק יישוב קבילות לעבודות הנדסה בולטות, התשכ"ט-1968, שהמשרד ממנה על ביצועו, ומנוגד לסעיף 15 לחוקת הפרוגרמה בין חברה ב' למשרד, מחובת זה, לא יושמה במשרד, חברה ב' עם התחייבותה כפי המצוי.

63

המשרד הודיע בתשובתו בחקירה, כי, כאמור, ההחלטה מדיניות איננה יכולה להיות הפיכה בגין הפסקת הבנייה בהפסק השתי חברות "זרות" - חברה ב' שממנה הסכם עם קבץ משנה זה הוא חברה ג' וחברה ד' שניה שותפות בין חברה א' לחברות זרות, מדיניות זו התווספה לדברי המשרד בחובת הפוליטי הבינלאומי והמשכנות איש בהפסקת הבנייה עם יחסי האומללי עם הפסקה זרה, משום כך הוגשו בנות המשרדים בחיכוס למשך יומן והחליט לפתרון בהסכמה עם החברות בענין הפסקת הבנייה, משרד האוצר הוסיף בתשובתו, כי חיכום עם החברה אכן קובע כי ככל ממון האפשרות לבנות באזור ביקוש ניתן גם החזר הוצאות בפועל, אולם יש להבחין בין החזר הוצאות לחברה לעבודה המפסקת החיכום לבין החזר הוצאות שוליות לחברה שחיכום פרזיגט תחליפי משום שמרבית ההוצאות שביצעה החברה, יכולות לשמש אותה בביצוע הפרזיגט ההחליפי ואין צורך לבנותה בגינס, עוד צוין משרד האוצר, כי כממשכה אין הסכם ישיר עם חברה ג', אולם הבסיס ההתייחסות המיוחדת לחברה ב' היא העובדה שביצוע העבודות עבד החברה נמסר לחברה ג' שהיא חברה זרה, לענין הפער במחירי הפרקעות באזור ביקוש, בין מחירי השוק לבין

-23-

הערכות השמאי. ציון משרד האוצר כי קיימים גם מקרים בהם מחיר השמאי גבוה מתוצאות המכרז בצורה משמעותית וכפיכך לא ניתן לקבוע, כי במקרה הקרקע על פי מחיר שמאי גלום רווח בקונה - החברה. ציון שהחברה צריכה לשלם את מחירה המלא של הקרקע לא ניתן להתייחס ככך כתשלום בגין החזר תוצאות.

64

הביקורת העולה, כי ממכרז האסדר, כע"כ עולה, שהמשרדים נאותו לתצות את חברה ב" מעל ומעבר לרווח הצפוי לה, איכ"ו היתה תמיכה בבניית באג'א אחר שבנייתו הופסקה. דוחתי יתר אלה כוללים גם את קבצת הקרקע בחזיר נמיר הממירי השוק. שכן אם הערכת השמאי תהיה גבוהה יותר, סביר שהחברה תצטרך על כך ואם מחיר הקרקע יהיה סביר גם אז החברה זוכה ביהרון שכן אין עדיה להציע פרמיה בגין אי הוודאות שבמכרז - אם הזכה בקרקע אם לאו. שלא לדבר על אפשרות זכייה קבוצת את הקרקע במחיר הנמוך ממחיר המכר.

מסדר עם חברה ה'

1

65

א. בסיכום דיון נכסיו הסיכום בין שר האוצר ושר הבינוי והשיכון. מיום 26.7.92 קבע, בין היתר, כי תופסק בנייתו של 268 דירות. שטרם החלה בה ושאמורות היו להיבנות על ידי חברה ה'. עם זאת גם נקבע, כי החברה תוכל לבנות את הדירות האלה בתנאי שתוותר על התחייבות הממשלה כרוכשן. בעניין יומיים תוצאות המשרד הוראה בהפסקת בנייתו של 268 דירות בכבוד, משום שנקבע כי רק באחד לא התחילה החברה את הבנייה. נתונים אלה עמדו בסתירה, כנהוגי אצל הנכסים והדיוור שהראו כי החברה שרם החלה בבנייתו של 497 דירות.



Embassy of the United States of America

Tel Aviv

February 25, 1993

Dear Mr. Prime Minister:

Enclosed is a letter I sent today to the Minister of Construction and Housing. In it I ask the Minister to resolve difficulties that two U.S. construction companies are having in respect to contracts for construction of housing in Israel.

Sincerely,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'William C. Harrop'.

William C. Harrop
American Ambassador

His Excellency
Yitzhak Rabin,
Prime Minister
of the State of Israel,
Jerusalem.

EMBASSY OF THE
UNITED STATES OF AMERICA

Tel Aviv, February 25, 1993

Dear Mr. Minister:

Two U.S. construction companies have appealed to the United States Government for help concerning difficulties they are experiencing with Israeli authorities over contracts for housing construction in Israel.

J.S. Alberici of St. Louis, Missouri and Sigal Construction Corporation of Washington, D.C. negotiated new contracts with the Ministry of Construction and Housing after previous contracts were cancelled last summer. The new contracts were meant to resolve questions of compensation arising from the cancelled contracts.

Alberici is participating in a contract for construction of 588 housing units in Rishon Lezion. Sigal's contract is between Sigal's partner Kasdor and the Ministries of Housing and Finance for construction of 660 housing units in Kiriat Bialek.

Both companies are now having great difficulty getting Israeli authorities to honor the new contracts.

The U.S. companies' complaints appear to have a great deal of merit. Failure of Israel to honor these contract obligations would result in significant losses to both companies and would have a very unfortunate effect on the attitude of American investors about doing business with

His Excellency
Binyamin Ben-Eliezer,
Minister of Construction and Housing
of the State of Israel,
Jerusalem.

Israel. I would like to ask that you resolve these issues on a basis that is fair and acceptable to the companies as quickly as possible.

I am sending copies of this letter to the Prime Minister, the Minister of Finance, and the Minister of Justice.

Sincerely yours,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'W. C. Harrop', with a stylized, cursive script.

William C. Harrop
American Ambassador

מדינת ישראל משרד האוצר

לשכת חיועץ המשפטי

כ"א טבת תשנ"ג
14/01/93

ת.93-4154

אלו: גב' נילי ארד
מנהלת מחלקת חכגצ"ים, פרקליטות המדינה

חנדון: מתן פטור ממכרז בחקצאת קרקע
לחברות בניית בשותפות אמריקאית

מצ"ב נייר שהכנו למועצת מינהל מקרקעי ישראל המפרט את הנימוקים וחשיקולים שעמדו בבסיס בקשת שר הבינוי והשיכון לחקצאת קרקעות ללא מכרז, לשתי חברות בניית בשותפות אמריקאית שתזי פרוגרמה שלהן חופסקו וכן בוטלו לחן חסכמות וחתחייבויות נוספות לגבי בנייה רב-שנתית.

מאתר וישנם גורמים שונים המתנגדים לחסדר המוצע ומאיימים בכגצ"ים, סברנו שיש מקום לקבל את התייחסותכם המוקדמת להצעת הנ"ל.

אנו סבורים כי החסדר המוצע רצוי וטוב בנסיבות הקיימות, וכי אין בו אפליה פסולה או חוסר סבירות, מן הנימוקים המפורטים בנייר המצ"ב.

אודה על התייחסותכם הדחופה לעמדה זו, במידת הצורך, נעמוד לרשותכם לכל מידע או חסברים נוספים שיידרשו.

ב כ ר כ ה

י. ס. מ. מ. מ.

יסימה מזוז

סגן חיועץ המשפטי

העתק: גב' צ' בירן - חיועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
מר א' ספרן - ס/חממונה על התקציבים
לתיק:

לכבוד
מועצת מינהל מקרקעי ישראל

חנדון: פטור ממכרז לחברות בנייה בשותפות אמריקאית

1. במסגרת חיערכות חממשלה לתקציב 1993, הוחלט על שינוי סדרי העדיפויות במשק ובין השאר, על צמצום הבנייה הציבורית באיזורים בהם יש עודפי חיצע, לרבות בדרך של הפסקת בנייה לפי חוזים חתומים בדיון. עיקר הפסקות הבנייה היו לגבי חוזים שטרם הגיעו להפעלה ממשית כשטח.
השיקול המרכזי שעמד בבסיס ההחלטות על הפסקת הבנייה היה צמצום ההוצאה התקציבית בגין מימוש התחייבויות רכישה לפי חוזי פרוגרמה ובגין בנייה תקציבית בישובים שבהם הסיכויים למכירת הדירות מחקבלנים לציבור היו קלושים ביותר.
2. בין החברות שבנייתן נפסקה נכללות שתי חברות בחן היתה מעורבות של משקיעים אמריקאיים: קסדור - חברה משותפת של חברת א' דורי וחברת סיגל האמריקאית (50% לכל חברה), וחכשרת הישוב אשר התקשרה בחוזה קבלני עם החברה האמריקאית - אלבריצ'י.
כבר בעת קבלת ההחלטה על הפסקת הבנייה מצאו השרים לנכון להתייחס באופן מיוחד לשתי החברות הנ"ל, מן הנימוקים שיפורטו בסעיף 4 להלן, ואולם השרים סברו כי יהיה זה נכון שגם החוזים עם חברות אלו שהתייחסו לבנייה בבאר שבע, בכרמיאל ובעכו יופסקו, אך תמצא הדרך לפצות חברות אלה בדרך של הפעלת בנייה חליפית באיזורי ביקוש.
יש לציין כי מלבד החוזים החתומים שהיו לחברות אלה ושהתייחסו לבנייה של 975 יח"ד בעכו - לקסדור, ו-388 יח"ד בבאר שבע וכרמיאל - לחכשרת הישוב, היו לחברות אלה גם הסכמות מפורטות עם משרד הבינוי והשיכון לגבי חוזים רב-שנתיים לבנייה בהתחייבות רכישה של כ-3,000 יח"ד נוספות לקסדור, ו-1,300 יח"ד נוספות לחכשרת הישוב.
3. החסדר המוצע לפיצוי חינו כנגד ויתור מוחלט של החברות הנ"ל על החסכמות הרב-שנתיות ועל פיצויים בגין החוזים הקיימים (למעט הוצאות בעין שחוציאו בגין הבניה שלא התבצעה, כמו הוצאות תכנון האתר). תנאי החסדר המוצע חינו כדלקמן:

מסגור

חקצאת קרקע ללא מכרז לבניית 660 יח"ד בקרית ביאליק.
לבנייה זו תינתן התחייבות רכישה של משב"ש כשיעור של 68%, וכן ישולמו תמריצים לפי התקדמות הבניה, אולם, על מנת למנוע בנייה מחירה מדי ביחס לביקושים, יוגדרו לוחות זמנים שבהם תהיה החברה זכאית לממש את התחייבות הרכישה בפריסה על פני זמן, במידה ויידרש מימוש כזה.

הכשרת השגב

הקצאת קרקע ללא מכרז לבניית 588 יח"ד בראשון לציון.
לבנייה זו תינתן התחייבות רכישה של משכ"ש בשיעור של 50%, וכן ישולמו תמריצים בהתאם לחתקדמות הבניה.

יצוין כי החסדר שנקבע בחוזה הפרוגרמה לגבי הפסקת בנייה "מסיבות שלטוניות" (כפי שהדבר נעשה), הינו תשלום של הממשלה לחברה בגין מלוא החוצאות שהוציאה החברה בגין החוות, אך ללא פיצוי על אבדן רווחים.

4. השיקולים שעמדו לנגד עיני השרים בקבלת החלטתם על חסדר מיוחד לחברות הנ"ל הינם כדלקמן:

א. למדינת ישראל ענין רב בעידוד השקעות מחוץ לישראל, חן בשל ההשקעה במט"ח הכרוכה בכך וחן בשל הגדלת חיקף ההשקעות בכלל, גישה זו מתחזקת במיוחד בתקופה של אבטלה שבה אנו מצויים, ביטול חוזה בין ממשלת ישראל לבין משקיעים זרים מארה"ב, במיוחד לאחר משא ומתן ממושך כפי שהיה במקרים הנדונים, עלול לפגוע באופן חמור ביכולת המדינה לגייס כעתיד השקעות זרות נוספות.

ענין מיוחד יש למדינת ישראל בגיוס משקיעים מארה"ב בשל הפוטנציאל העצום שיש בהשקעות אלה, וכן כמניעת פגיעה במשקיעים אמריקאיים בשל היחסים המיוחדים שיש למדינה עם ממשלת ארה"ב.

ביטול התחייבויות וחסימות של ממשלת ישראל כלפי משקיעים אמריקאיים עלולה להתפרש כמסר שלילי של אי-עמידה בהתחייבויות וחוסר אמינות של הממשל הישראלי, כמו כן, יהיה בכך מסר שלילי כללי לקהיליית העסקים האמריקאית לגבי השקעות חדשות בישראל ועסקים עם ישראל.

ב. לצורך אישור ערכויות ממשלת ארה"ב ל-400 מליון דולר שיועדו לבנייה ולקליטת עליה, נאמר במפורש בדברי החסבר לחוק כי ייעשה מאמץ לשלב חברות אמריקאיות בפעילות הכלכלית בישראל.

ביטול התחייבויות ממשלת ישראל עלול לחוות מסר שלילי לידידי ישראל המבקשים להראות כי הערכויות יתרמו גם לקהיליית העסקים האמריקאית.

ג. בעת קבלת ההחלטות על הפסקת הבנייה, טרם החליטה ממשלת ארה"ב על מתן הערכויות בסך 10 מיליארד דולר לישראל, ולממשלה היה ענין רב להימנע מכל פגיעה במשקיעים אמריקאיים, וזאת במיוחד לאור פניות שקבלו השרים בעניינה של חברת קסדור מאנשי מימשל וחברי קונגרס. בהתאם לכך, הכטיחו השרים לעשות מאמץ מיוחד למציאת דרך לפיצוי החברות האמריקאיות באופן שפגיעתן כתוצאה מהפסקת הבניה תהיה מועטה ככל שניתן.

ד. לגבי חברת אלבריצ'י - כתנאי לתחיתת החוזה, דרשה הממשלה המצאת מימון ארוך טווח כמטבע חוץ. בהתאם לכך נוחל מ"מ ממושך עם EXPORT IMPORT BANK OF THE UNITED STATES שהוא זרוע של ממשלת ארה"ב (נחלן - אקסים) שבו היה מעורב החשב הכללי, ובסופו של דבר הושג המימון הנדרש לחתת דעתו של החשב הכללי, ביטול החוזה בשלב זה היה עלול לפגוע גם במערכת היחסים עם המשמש כערב לגיוס כספים של ממשלת ישראל בארה"ב בחוזה רבים, בחוזה ובעתיד.

ה. הבעלים של חברת סיגל האמריקאית חננס יהודים הפעילים בקהיליה
היהודית בארצ"י, לרבות במסגרת ועדות הבונדס, קידום פרויקטים למען
ישראל וגיוס כספים למדינת. הפסקת החוזה ללא מתן פיצוי חולם היה
עלול לפגוע גם ביחסי ישראל עם קהיליה יהודית זו.

5. ראוי לציין כי לאור חיקפי הבנייה שחופסקה (כ-10,000 יח"ד בכל הארץ),
אין אפשרות למתן פיצוי דומה לכל החברות שתוזים שחן חופסקו. בשל מיגבלת
מקורות זו נאלצת הממשלה לתת העדפה מיוחדת לחברות שבחן מעורבים משקיעים
אמריקאיים בשל חשיקולים האמורים לעיל.

ההעדפה המוצעת לחברות הנ"ל תתבטא בכך שלא יידרשו להתמודד במכרז על
חקצאת חקרקע לבנייה, באופן שיובטח המשך השקעתן בארץ. המחיר שחברות אלו
ישלמו עבור חקרקע יבטא את מחיר חשוק. באופן שהמחיר שייקבע על ידי שמאי
יביא בחשבון תוצאות של מכרזים קודמים שנערכו לאחרונה לגבי חקרקעות דומות
בסביבה. כמו כן יחויבו החברות במלוא עלות הפיתוח כמקובל באותם אתרים.

לאור האמור אודת על אישור המועצה לחקצאת חקרקעות לחברות הנ"ל ללא מכרז,
בחתום לתנאים האמורים.

משרד האוצר
אגף התקציבים

י"א תשרי תשנ"ג
08/10/92

ת.92-24462

סיכום דיון עם חברת א. דורי

1. חברת א. דורי תבנה 60 יח"ד באתר הנבעה בקרית ביאליק ללא התחייבות רכישה. החברה תחיה זכאית לתמריצים לסיום הבניה כמקובל בהסכם הפרוגרמה ל-1992.
2. החברה תחוייב במלוא עלות הקרקע, עפ"י הקבוע בטבלאות מינהל מקרקעי ישראל (מחיר מלא).
3. החברה תחוייב במלוא עלות הפיתוח לפי טבלאות משרד הבינוי והשיכון. לחילופין תוכל החברה לבצע את עבודת הפיתוח בתאום עם חברות אחרות חבונות באתר, לפי מחירון משרד הבינוי והשיכון.
4. חברת א. דורי מוותרת על כל טענות או תביעות כלפי הממשלה בגין הסכמים סיכומים וחבטחות קודמות עם החברה ובכלל זה ביטולן של 184 יח"ד בנצרת עלית (חר יונת).
5. ההסדר הנ"ל מותנה בקבלת פטור ממנהל מקרקעי ישראל. בהתאם לכך יפנו משרדי האוצר והשיכון בבקשה לאשור מועצת מקרקעי ישראל.

א. דורי
חברת לעבודות
הנדסיות בע"מ

חברת
א. דורי

אריה בר
מנכ"ל משרד
הבינוי והשיכון

אמנון ספון
ס/חממונה
על התקציבים

אבי גמאל
ס/חשב הכללי

5 'on nso

משרד האתר
אגף התקציבים

יא' תשרי תשנ"ג
08/10/92

ת.92-24455

סיכום דיון עם חברת קסדור

1. חברת קסדור תבנה באתר הגבעה בקרית ביאליק 660 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר, בהתחייבות רכשה שלא תעלה על 450 יח"ד. (חלוקת הסיכון בין בעלי חברת קסדור תקבע על ידם ללא התערבות הממשלה).
2. המחירון הקובע למימוש התחייבות הרכשה יהיה מחירון 1992. כמו-כן, תחיה החברה זכאית לתמריצים לסיום הבנייה במקובל בהסכם הפרוגרמה ל-1992, ובלוח זמנים להפעלה כפי שיסכם בין הצדדים.
3. החברה תחויב במלוא עלות הקרקע, עפ"י הקבוע בטבלאות מינהל מקרקעי ישראל (מחיר מלא).
4. החברה תחויב במלוא עלות הפיתוח לפי טבלאות משרד הבינוי והשיכון. לחילופין תחיה החברה רשאית לבצע את עבודות הפיתוח, בתאום עם חברות אחרות הבונות באתר, לפי מחירון משרד הבינוי והשיכון.
5. חברת קסדור מוותרת על כל טענות או תביעות כלפי הממשלה בגין כל הבטחות סיכומים והסכמות קודמים, למעט חוצאות תכנון שנגרמו בפועל בגין 975 יח"ד שבוטלו בעכו.
6. במידה וממשלת ישראל תחליט בעתיד, בעקבות גידול בגלי העליה, להתקשר עם חברות בניה, לבנית יחידות דיור בחיקף גדול ובהתקשרות רב שנתית, תכלול חברת קסדור במסגרת זו.
7. בקשות למימוש התחייבות רכשה, יוגשו החל מ-1.1.94 בהתאם למועדי הפעלה שיסוכמו בין משב"ש לחברה.
8. ההסדר הנ"ל מותנה בקבלת פטור ממכרז ממנהל מקרקעי ישראל, בהתאם לכך יפנו משרדי האוצר והשיכון בבקשה לאישור מועצת מקרקעי ישראל.

קסדור ישראל שותף מוגבל

חברת
קסדור

אריה בר
מנכ"ל משרד
הבינוי והשיכון

אמנון ספרן
ס/חממונה על התקציבים

סגן חשב הכללי

י"ד תשרי תשנ"ג
11/10/92

ת.92-24493

סיכום דיון בלשכנו ראש הממשלה

נוכחים:

ראש הממשלה, שר האוצר, שר הבינוי והשיכון
מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
הממונה על התקציבים וסגנו

בישיבה שהתקיימה בלשכנו של ראש הממשלה בכנסת ביום 27.6.92 בנושא הפסקת
הבניה, סוכנו הנשאים הבאים:

1. תקומא בנייתן של כל יח"ד שנבנו ביש"ע ונמצאות עד שלב 12 (כולל)
למעט הבניה ביישובי "ירושלים רבתי", גוש עציון, ובקעת הירדן.

2. החלטות בנושא החברות האמריקאיות

א. חברת הכשרת הישוב לא תבנה, כמתוכנן, בב"ש ובכרמיאל, ובמקום
זה תבנה את אותו מספר יח"ד באזור ביקוש, שיוסכם עם החברה,
עם התחייבות רכישה של עד 50% ובתוספת תמריצים, כפי שהיו
נהוגים בחוזים שבוטלו איתה.

ב. חברת קסדור

החווה עם החברה יוקטן מ-975 יח"ד ל-500 יח"ד. ה-500 יח"ד יבנו
כמתוכנן בעכו (גבעות מכר) עפ"י כל התנאים הקבועים בחוזה
המוקטן. (100% התחייבות רכישה, תמריצים, סיבסוד מלא של הקרקע
והפיתוח).

3. פרוייקטים נוספים

- א. הפרוייקט בראש העין יבוצע במלואו (50 יח"ד).
ב. הפרוייקט במטולה יוקטן מ-100 יח"ד ל-50 יח"ד.
ג. 50 יח"ד יבנו ביישובי הדרוזים.
ד. הפרוייקט בבית שאן יבוצע במלואו - 100 יח"ד.

רשם: אמנון ספרן

חזקת:

לתיק:

משרד האוצר
אגף התקציבים

י"ד תשרי תשנ"ג
11/10/92

ת.92-24493

סיכום דיון בלשכנו ראש הממשלה

נוכחים: ראש הממשלה, שר האוצר, שר הבינוי והשיכון
מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
הממונה על התקציבים וסגנו

בישיבה שהתקיימה בלשכתו של ראש הממשלה בכנסת ביום 27.6.92 בנושא הפסקת
הבניה, סוכנו הנשאים הבאים:

1. תקומא בנייתן של כל יח"ד שנבנו ביש"ע ונמצאות עד שלב 12 (כולל)
למעט הבניה בישובי "ירושלים רבתי", גוש עציון, ובקעת הירדן.

2. החלטות בנושא החברות האמריקאיות

א. חברת הכשרת הישוב לא תבנה, כמתוכנן, בב"ש ובכרמיאל, ובמקום
זה תבנה את אותו מספר יח"ד באזור ביקוש, שיוסכם עם החברה,
עם התחייבות רכישה של עד 50% ובתוספת תמריצים, כפי שהיו
נהוגים בחוזים שבוטלו איתה.

ב. חברת ססדור

החוזה עם החברה יוקטן מ-975 יח"ד ל-500 יח"ד. ה-500 יח"ד יבנו
כמתוכנן בעכו (גבעות מכר) עפ"י כל התנאים הקבועים בחוזה
המוקטן. (100% התחייבות רכישה, תמריצים, סיבסוד מלא של הקרקע
והפיתוח).

3. פרויקטים נוספים

- א. הפרויקט בראש העין יבוצע במלואו (50 יח"ד).
ב. הפרויקט במטולה יוקטן מ-100 יח"ד ל-50 יח"ד.
ג. 50 יח"ד יבנו בישובי הדרוזים.
ד. הפרויקט בבית שאן יבוצע במלואו - 100 יח"ד.

רשם: אמנון ספרן

חתימה:

לתיק:

ראש הממשלה פותח.

שר הבינוי והשיכון סוקר.

בדיון משתתפים: השרים א. נמיר, י. קיסר וא. רובינשטיין.

שר הבינוי והשיכון ושר האוצר משיבים.

ראש הממשלה מסכם.

מ ח ל י ט י ס :

א. לאשר את החלטת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר (להלן - השרים) בדבר הפסקת הבניה לפי המפורט בנספח א' המצורף (דפים 11-20) ואת החלטת השרים בדבר המרת מענקי מקום בהלוואות כמפורט בנספח ב' המצורף (דף 21) שבוצעו בהתאם למדיניות הממשלה.

ב. לאשר את הפסקת פעולות הבניה בישובים הישראליים באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה, שנעשו מכח החלטות הממשלה הקודמות והשמורות במזכירות הממשלה, בהתאם להחלטת השרים האמורה.

ג. לאשר כי החלטות השרים האמורות בוצעו לאור הצמצום בהיקפי העליה ממדינות חבר העמים ובהתאם למדיניות הממשלה בדבר שינוי סדרי העדיפויות במשק, ובין היתר לענין צמצום הבניה במקומות בהם נוצרו עודפי דירות והקטנת ההוצאה התקציבית הנובעת מבניה זו, ולענין צמצום העידוד לרכישת דירות ולהתישבות באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה.

ד. תותר בניה פרטית למגורים בתחומי הישובים הישראליים הקיימים באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה, על-יסוד תכניות מיתאר מפורטות שקיבלו תוקף כדיון, ובלבד שהתשתית והבניה לא תהיינה כרוכות בהוצאה מתקציב המדינה.

ה. (1) ההליכים הנוגעים לתכניות מיתאר שטרם קיבלו תוקף עד ליום מתן החלטה זו לגבי ישובים ישראליים באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה - יופסקו, זולת אם ועדת חריגים המליצה אחרת.

(2) ועדת החריגים והקריטריונים על-פיהם תפעל, ייקבעו על-ידי ראש הממשלה ושר הבטחון, שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

ו. כל הרשאה חדשה לתכנון (והקצאת קרקע לבניה על אדמות מדינה) באזורים תהיה טעונה אישור של ועדת החריגים האמורה.

ז. האמור לעיל יעוגן בהתאמה בתחיקת בטחון באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה.

ח. אכיפת המדיניות הנ"ל תיעשה על-ידי יחידות פיקוח.



Handwritten scribbles or marks, possibly initials or a signature, located in the lower right quadrant of the page.