

6

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד _____
תפא

שיכון

819/1994 - 1816/1995

מס' תיק מקורי
23155/7-6



ס' כלכלי אילן פלאטו - שיכון

גל-23155/7

R00042uq

2-112-3-7-6

תאריך הדפסה: 03/01/2021

מחלקה
הנא - תפא - תפא

הופק בתאריך: 18-Jun-95

143

רשימת מכרזים לסגור בנייה למגורים ללא סחיר מינימום

מס'	מס' מכרז	תאריך סגירה	יישוב	שכונה	חב"ע	נוש	חלקה / קרקע	שטח לרישוי	שטח מנוויר	מספר דירה	מספר יחיד	הוצאות פיתוח	תאריך השומה	91% דח"ר	הצעה נבונה ללא מעט	יחס בין הצעה שומה
1	מ/94/300	12-Jan-95	מודיעין			נו/מד/במ/5	C-18 1	15,625	20,380	125	125	5,700,000	10-Jan-95	8,866,667	3,675,000	41%
2	מ/94/300	12-Jan-95	מודיעין			נו/מד/במ/5	C-11 1	3,500	3,789	100	35	1,276,000	10-Jan-95	2,177,778	1,050,000	48%
3	מ/94/316	12-Jan-95	אשקלון	ת הפרחים	26/במ/4		110 1467	200	444	200	1	65,944	20-Apr-94	47,455	23,000	48%
4	מ/94/316	12-Jan-95	אשקלון	ת הפרחים	26/במ/4		111 1467	200	444	200	1	65,944	20-Apr-94	47,455	23,000	48%
5	מ/94/300	12-Jan-95	מודיעין			נו/מד/במ/5	C-13,1	19,283	23,241	120	161	6,990,000	10-Jan-95	10,966,667	5,332,520	49%
6	מ/94/300	12-Jan-95	מודיעין			נו/מד/במ/5	C-16 1	5,537	6,755	113	49	2,007,000	10-Jan-95	3,127,850	1,621,900	52%
7	מ/94/300	12-Jan-95	מודיעין			נו/מד/במ/5	C-14,1	17,473	22,983	108	162	6,412,000	10-Jan-95	10,888,889	6,002,000	55%
8	מ/95/40	17-May-95	ראשון לציון	רובע ב	רצ/במ/55/1		205,20	3,000	4,555	125	24	3,051,481	16-May-95	7,591,111	4,210,000	55%
9	מ/94/316	30-Mar-95	אשקלון	ת הפרחים	26/במ/4		104 1467	242	539	242	1	67,181	20-Apr-94	56,556	32,241	57%
10	מ/94/316	12-Jan-95	אשקלון	ת הפרחים	26/במ/4		101 1467	229	509	229	1	67,181	20-Apr-94	53,495	31,600	59%
11	מ/94/300	12-Jan-95	מודיעין			נו/מד/במ/5	C-10 1	9,408	17,798	112	84	3,430,000	10-Jan-95	5,988,889	3,551,526	59%
12	מ/94/316	30-Mar-95	אשקלון	ת הפרחים	26/במ/4		120	243	539	243	1	67,181		58,296	35,000	60%
13	מ/94/316	30-Mar-95	אשקלון	ת הפרחים	26/במ/4		109 1467	242	538	242	1	67,181	20-Apr-94	56,556	34,000	60%
14	מ/94/225	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/במ/58/1		G/A	8,800	7,439	110	80	3,807,090	18-Dec-93	13,683,975	8,608,320	63%
15	מ/94/225	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/במ/58/1		A3/ב	13,200	8,375	110	120	5,710,635	18-Dec-93	19,661,128	12,404,018	63%
16	מ/94/225	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/במ/58/1		D	17,600	12,707	110	160	7,614,180	18-Dec-93	27,067,949	17,640,000	65%
17	מ/94/225	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/במ/58/1		A2/ב	13,200	8,369	110	120	5,710,635	18-Dec-93	19,661,128	12,947,310	66%
18	מ/94/316	12-Jan-95	אשקלון	ת הפרחים	26/במ/4		119 1467	200	444	200	1	63,792	20-Apr-94	49,181	32,500	66%
19	מ/94/225	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/במ/58/1		C2	17,600	12,698	110	160	7,614,180	18-Dec-93	27,093,373	18,130,000	67%
20	מ/94/225	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/במ/58/1		H	11,880	10,065	110	108	5,139,572	18-Dec-93	17,895,016	12,001,018	67%

כל המסמכים מובאים בש"ח ואינם כוללים מעט אלא עם צו"ן אחרת

מ/94/300

רשימת מכרזים למגרשי בניה למגורים ללא סחיר מינימום

מס'	מס' סכרו	תאריך סגירה	יישוב	מכונה	חב"ע	נוס	/ חלקה	מסח קרקע	מסח לרישוי סגורים	מסח דירה	מספר יח"ד	הוצאות פיתוח	תאריך השלמה	91% דח"ר מסומה מסוערכת ללא מעט	הצעה נבונה ללא מעט	יחס בין הצעה שומה
21	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		A3/מ	8,415	13,200	110	120	5,710,635	18-Dec-93	19,661,128	13,439,520	68%
22	316/94/ימ	30-Mar-95	אשקלון	ת הפרחים	26/בס/4		128	539	243	243	1	67,181		58,296	40,000	69%
23	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		D2	12,551	17,600	110	160	7,614,180	18-Dec-93	26,228,961	18,130,000	69%
24	316/94/ימ	12-Jan-95	אשקלון	ת הפרחים	26/בס/4		103	444	200	200	1	65,429	20-Apr-94	47,455	33,250	70%
25	300/94/מ	12-Jan-95	סודיעין		5/בס/מס/5		C-12 1	11,115	9,545	115	83	3,480,000	10-Jan-95	5,833,333	4,100,000	70%
26	298/94/ימ	12-Jan-95	אשקלון	ב אשקלון	123/בס/4		35	4,210	20,030	162	124	2,427,088	31-Oct-94	12,171,199	8,555,500	70%
27	316/94/ימ	30-Mar-95	אשקלון	ת הפרחים	26/בס/4		119	444	200	200	1	63,792	20-Apr-94	49,595	35,000	71%
28	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		F2	22,289	12,540	110	114	5,425,104	18-Dec-93	22,228,939	16,238,000	73%
29	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		A4/מ	8,417	13,200	110	120	5,710,635	18-Dec-93	19,661,128	14,401,366	73%
30	316/94/ימ	30-Mar-95	אשקלון	ת הפרחים	26/בס/4		103	444	200	200	1	65,429	20-Apr-94	47,855	35,250	74%
31	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		G/ב	11,864	17,600	110	160	7,614,180	18-Dec-93	25,423,872	18,845,000	74%
32	51/95/מ	07-Jun-95	סודיעין		ד/בס/4,א,ב/58		מ400	9,461	20,880	116	180	8,858,000	06-Jun-95	5,055,556	3,780,000	75%
33	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		C1	25,416	18,480	110	168	7,994,889	18-Dec-93	30,678,139	23,000,000	75%
34	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		C3	21,377	14,960	110	136	6,472,053	18-Dec-93	24,915,394	18,823,947	76%
35	316/94/ימ	12-Jan-95	אשקלון	ת הפרחים	26/בס/4		102	450	202	202	1	65,944	20-Apr-94	48,318	37,000	77%
36	300/94/מ	12-Jan-95	סודיעין		5/בס/מס/5		C-15 1	8,205	5,886	109	54	2,146,000	10-Jan-95	3,500,000	2,713,500	78%
37	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		A1/ב	8,418	13,200	110	120	5,710,635	18-Dec-93	19,661,128	15,300,000	78%
38	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		D3	21,422	16,720	110	152	7,233,471	18-Dec-93	27,682,359	21,574,880	78%
39	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		D1	22,768	16,720	110	152	7,233,471	18-Dec-93	27,851,004	21,775,000	78%
40	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/בס/1/58		A4/ב	8,375	13,200	110	120	5,710,635	18-Dec-93	19,661,128	15,480,000	79%

כל המסירות טובאים בש"ח ואינם כוללים טעם אלא אם צוין אחרת

הופק בתאריך: 18-Jun-95

3 4

רשימת מכרזים למגרשי בניה למגורים ללא מחיר מינימום

מס'	מס' מכרז	תאריך סגירה	יישוב	שכונה	חב"ע	נוש	/ חלקה	מסח	מסח	מסח	מספר הוצאות פיתוח	תאריך השוואה	91% דח"ר	הצעה נכונה	יחס
מס'	מס' מכרז	תאריך סגירה	יישוב	שכונה	חב"ע	נוש	/ חלקה	מסח	מסח	מסח	מספר הוצאות פיתוח	תאריך השוואה	91% דח"ר	הצעה נכונה	יחס
41	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/במ/1/58		א1/א	8,369	13,200	110	5,710,635	18-Dec-93	19,661,128	15,500,000	79%
42	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/במ/1/58		א1/א	17,600	17,600	110	7,614,180	18-Dec-93	27,067,949	21,608,640	80%
43	153/94/תא	15-Feb-95	תל אביב	משתלה	2069 ג'		6615	11,435	11,680	146	6,358,478	27-Feb-95	50,166,667	40,211,031	80%
44	351/94/ימ	09-Mar-95	מבשרת ציון	י"א	מי/במ/737	30465	תחם ד'	5,732	4,099	121	2,010,000		5,605,124	4,500,000	80%
45	157/94/תא	15-Feb-95	תל אביב	משתלה	2069 ג'		6615	11,875	10,440	161	5,876,310	27-Feb-95	45,888,889	36,981,151	81%
46	151/94/תא	15-Feb-95	תל אביב	משתלה	2069 ג'		6615	232,2	6,715	ERR	3,359,176	27-Feb-95	26,833,333	21,789,925	81%
47	316/94/ימ	12-Jan-95	אשקלון	ת הפרחים	26/במ/4		1467	536	241	241	67,181	20-Apr-94	56,946	46,900	82%
48	316/94/ימ	12-Jan-95	אשקלון	ת הפרחים	26/במ/4		1467	493	222	222	74,120	20-Apr-94	54,358	45,000	83%
49	152/94/תא	15-Feb-95	תל אביב	משתלה	2069 ג'		6615	241,24	15,390	161	8,996,900	27-Feb-95	69,611,111	58,532,668	84%
50	186/94/ימ	11-Aug-94	אשדוד	רובע ט	1/14/במ/3		2023	386	3,600	150	604,930	25-May-94	957,287	807,165	84%
51	315/94/מ	01-Mar-95	כפר סבא		15/1/במ		7603		3,900	115		אנרות	6,285,126	5,304,000	84%
52	156/94/תא	15-Feb-95	תל אביב	משתלה	2069 ג'		6615	191	8,905	120	6,235,183	27-Feb-95	47,444,444	40,143,285	85%
53	150/94/תא	15-Feb-95	תל אביב	משתלה	2069 ג'		6615	51,1	4,320	120	6,759,115	27-Feb-95	35,000,000	30,777,000	88%
54	185/94/ימ	11-Aug-94	אשדוד	רובע ט	1/14/במ/3		2023	540-5	13,247	150	2,117,255	25-May-94	3,430,278	3,024,000	88%
55	167/94/מ	20-Jul-94	שהם		10/69/במ		3015		4,160	160	1,570,690	09-May-94	4,717,695	4,200,610	89%
56	290/94/ימ	15-Dec-94	אשקלון	מושנים ב	92/במ/4		1235	96,95	13,180	100	5,183,039	25-Jun-94	6,935,749	6,250,000	90%
57	187/94/ימ	11-Aug-94	אשדוד	רובע ט	1/14/במ/3		2023	507,50	10,219	170	1,260,260	25-May-94	2,393,360	2,040,000	85%
58	16/95/מ	08-Mar-95	פתח תקוה	שעריה	פת/1002/73	4042	ג' 514	1,070	749	187		אנרות	707,226	650,000	92%
59	16/95/מ	08-Mar-95	פתח תקוה	שעריה	פת/1002/73	4042	ג' 597	1,000	700	175		אנרות	707,226	650,000	92%
60	225/94/מ	25-Aug-94	ראשון לציון	רובע ה	רצ/במ/1/58		א2/א	8,424	13,200	110	5,710,635	18-Dec-93	19,661,128	18,482,000	94%

כל המתיירים מובאים בש"ח ואינם כוללים מעט אלא עם צוין אחרת

הופק בתאריך: 18-Jun-95

443

רשימת סכומים למגורשי בניה למגורים ללא סחיר סיניסום

מס' סכר	תאריך סגירה	יישוב	שכונה	חב"ע	נוש	/ חלקה	שטח קרקע	שטח לרישוי מגורים	שטח דירה	מספר יחיד פיתוח	הוצאות	תאריך הסומה	91% דח"ר מסומה מסוערכת ללא סעם	הצעה נבונה ללא סעם	יחס בין הצעה שומה
61	26-Jan-95	אשקלון	נדל צור	105/במ/4	1201	137,14	3,479	3,430	114	30	950,670	13-Jun-94	614,409	579,330	94%
62	15-Feb-95	תל אביב	משתלה	2069 ג'	6615	281,28	11,435	11,680	146	80	6,358,478	13-May-94	40,962,721	40,211,031	98%
63	15-Feb-95	תל אביב	משתלה	2069 ג'	6615	181, 1	5,480	6,480	120	54	3,239,884	27-Feb-95	26,833,333	26,406,000	98%
64	15-Feb-95	תל אביב	משתלה	2069 ג'	6615	202, 2	11,875	10,440	161	65	5,876,310	13-May-94	37,476,532	36,981,151	99%
65	04-Jan-95	רמת השרון	סורסה	רמ/במ/1	6550	601	1,139	1,000	250	4	עפ"י אגרות	18-Dec-94	1,816,111	1,800,100	99%

ירושלים, כ"ד בסיון התשנ"ה
22 ביוני 1995
1-דש-2430

אל: המנכ"ל

הנדון: ענף הבניה - תמונת מצב ל-22.6.95

להלן תמונת מצב ל-22.6.95;

שווק יח"ד לבניה

1. מתחילת השנה ועד- 22.6.95 שווקו 13.6 אלף יח"ד כלהלן:-

<u>משהב"ש</u>	<u>ממ"י</u>	<u>סה"כ</u>	
5,250	3,296	8,546	פרסום בעיתון תוספות (גבאי, 666,640 הקצאות שונות)
641	4,457	5,098	
<u>5,891</u>	<u>7,753</u>	<u>13,644</u>	<u>סה"כ</u>
<u>4,917</u>	<u>6,761</u>	<u>11,678</u>	מזה אזורי ביקוש

2. הממשלה החליטה על שווק קרקע של 50 אלף יח"ד בשנה.
קצב השווק הנוכחי איטי - יכול להוצר מצב של עודף ביקוש בקרקע לבניה בתחילת 1996.

למצב זה יתכנו השלכות חמורות על מחירי הדיור.

3. **המלצה** - להאיץ את התהליכים הסטטוטוריים לכל התכניות הגדולות ולזרז את פעולות השווק.

אישור תכניות

4. מ-1.1.94 ועד כה קיבלו תוקף 95.8 אלף תכניות המכילות יותר מ-100 יח"ד.

5. ניתן להוסיף לכמות המפורטת לעיל כמות ניכרת של יח"ד שקיבלו תוקף בתכניות הכוללות פחות מ-100 יח"ד.

התחלות בניה

6. ברבעון הראשון של 95 - 18,000 יח"ד (9,260 יח"ד בתקופה מקבילה אשתקד).
7. קצב שנתי של התחלות הבניה עולה על 50,000 יח"ד, בטווח הקצר לא צפויה בעית עודף ביקוש לדירות.

מחירי הדיור

8. בחמישה החודשים הראשונים של 1995 עלה מדד מחירי הדיור ב-4.2% (לעומת 12.9% בתקופה מקבילה אשתקד).
9. מבקש להביא לידיעתך.

ב ב ר כ ה,

יוסף רוטו

ח' בסיון התשנ"ה
6 ביוני 1995
ש-8-002

ש.י.מ.
11/10/95

רשימת תפוצה

הנדון: ועדת המנכ"לים להאצת הבניה

1. בכוונתנו לחדש את פעילותה של ועדת המנכ"לים להאצת הבניה, הפועלת מטעמה של ועדת השרים בראשות ראש הממשלה.

2. ישיבתה הקרובה של ועדת המנכ"לים תתקיים ביום חמישי, 15 ביוני 1995 בין השעות 11:30 - 09:30.

3. הנושאים על סדר היום:

א. דיווחי חברי הועדה:

(1) מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ומנהל מינהל מקרקעי ישראל - נתוני תחילה וגמר בניה ונתוני שיווק קרקעות.

(2) מנכ"ל משרד הפנים - נתוני הפקדה ואישור תכניות.

ב. דיווח מנכ"ל משרד הפנים - (כיו"ר צוות המנכ"לים שהתמנה ע"י ועדת השרים בהחלטה בנה/31 מיום 21 במאי 1995) אודות 30 התכניות שנקבעה להן עדיפות עליונה לבניה ואודות הערכות משרד הפנים והועדות המחוזיות לטיפול המתחייב בתכניות אלו.

ג. דיווח מנכ"ל משרד הפנים ונציגת משרד המשפטים - בדבר הליכי אישור תיקון חוק התכנון והבניה (יעול וקיצור הליכים) ואודות לוח הזמנים להתארגנות משרד הפנים לפעולה לפי התיקון הנ"ל.

ב ב ר כ ה,

שי טל
עוזר המנכ"ל



משרד ראש הממשלה
אגף תאום

ירושלים, ח' בסיון התשנ"ה
6 ביוני 1995

אל: המנכ"ל

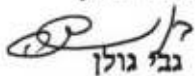
הנדון: הארכת תוקף הוראת השעה (הול"ל) עד לכניסת תיקון 42 לתוקף.

1. תיקון 42 לווק התכנון והבניה, שמהותו קיצור ויעול הליכים, נמצא בהליכי הכנה אחרונים בוועדת הפנים של הכנסת, לקראת הגשתו לקריאה שניה ושלישית בכנסת. צפוי כי לקראת סוף חודש זה, יוגש תיקון 42 לאישור הכנסת.
2. משרד הפנים הודיע כי תידרש תקופה של כחצי שנה להתארגנות והדרכת הוועדות המקומיות והמחוזיות, למעבר לעבודה בהתאם למתכונת תיקון 42.
3. במהלך העבודה על הכנת החוק לקראת הקריאה השניה והשלישית, הועלו פעמים אחדות, באופן לא רשמי, הצעות לכלול בחוק הארכת ול"ל עד לכניסת התיקון לתוקף. חבר הכנסת י. מצא, יו"ר ועדת הפנים של הכנסת, דחה הצעות אלה על הסף. יש לציין כי בהצעה הממשלתית, שעברה קריאה ראשונה, לא נכללה הצעה להאריך את תוקף הול"ל.
4. הממשלה ז"נה בנושא ביום 28/5/95 והחליטה להעלות את ההצעה להאריך את תוקף הול"ל כהסתייגות לחוק כאשר יעלה לקריאה שניה ושלישית.
5. יש לציין כי העלאת הנושא כהסתייגות של הממשלה, מעוררת שאלות משפטיות וציבוריות אשר יש לתת עליהן את הדעת. כמו כן, הצלחת הממשלה בהעברת הסתייגות זו בכנסת אינה מובטחת.

הצעה

מוצע לפעול, בעיתוף מלא עם משרד הפנים, האוצר והמשפטים במגמה להביא לכך כי חלק מהוראות תיקון 42 לחוק, יכנסו לתוקף מייד, דבר אשר יאפשר לפעול ב"דגם" הול"ל כבר בחודש הקרוב.

ב ב ר כ ה,


גבי גולן

ס/ר' אגף תאום

העתק: י. יוסו, ר' אגף תאום
א. בן ארי, היועץ המשפטי
א. פלסו, היועץ הכלכלי ✓



לשכת שר הביטוי והשיכון

ירושלים, כ"ט באייר תשנ"ה
29 במאי 1995
שוטף 5490

השקעות משב"ש בעיר ירושלים בשנת 1995

חב' עמידר	-	4,520	מיליון ש"ח.
שיקום שכונות פיזי	-	13,710	מיליון ש"ח.
שיקום שכונות חברתי	-	4,500	מיליון ש"ח.

פרוגרמות:

מבני ציבור	-	700	אלף ש"ח.
מבני ציבור ע"פ ועדת ברודט (הצעה בלבד)	-	12,400	מיליון ש"ח.
פיתוח כללי לשנים קודם 89	-	10,580	מיליון ש"ח.
השלמות פיתוח שכונות ותיקות	-	2,000	מיליון ש"ח.
בית צמפא	-	500	אלף ש"ח.

פיתוח כללי לבניית יח"ד מהשנים 89-92 - 3,000 מיליון ש"ח.
(מתוך תקציב של 14,100 מיליון ש"ח שטרם שוחרר כולו).

פיתוח כללי ליח"ד ששוקו בשנים 94, 95 - 30,000 מיליון ש"ח.
(אם הר חומה יהיה מוכן לשווק יתווסף סכום נוסף של 30 מיליון ש"ח).

* אגודת לתרבות הדור 1.5 מיליון ש"ח.

* דור מוגן לקשיש - בשלבי תכנון הקמת שני הוסטלים תקציביים,
כשהביצוע יהיה בשנת 96.



בן יקרנות

חברה להנדסה ובנין בע"מ

2 אפריל, 1995

megi59



לכבוד
מר ש. שבס
מנכ"ל משרד ראש הממשלה
ירושלים

א.ב.

הנדון: ענף הבנייה

בהמשך לפגישתינו ולבקשתך להלן תמצית מצב הענף כאשר אני מרשה לעצמי להוסיף על כל
"התפאורה" "רקע" תנאים וכד': -

1. תשתית

ישנו צמצום בהשקעות בתשתית, נערי האוצר מדברים על תזרים במקום על השקעות
נחוצות לצמחיה.

א. שטח התחלות סלילה
1-9/93 2,716,000 מ"ר
1-9/94 2,493,000 מ"ר

הקטנה ב- 8%

ב. שטח ריבודים
1-9/93 2,493,000 מ"ר
1-9/94 1,192,000 מ"ר

הקטנה ב- 47%

2. מחירי דירות

א. את מחירי הדירות קובעת הבנקאות מאחר ובעלותה חברות בעלות נכסים כמו
אפריקה ישראל, שכון עובדים, שו"פ/אזורים, גד נכסים (דיסקונט), ובנוסף
הנכסים של חברות אחרות משמשים כבטחויות, לכן, המערכת הבנקאית לא
תאפשר ליווי פיננסי לפרוייקטים חדשים אשר למעשה יתחרו בפרוייקטים
קיימים, הבנקאים יואמרו קודם תמכרו את המלאי ואח"כ ניצור מלאי חדש -
ולא חשוב מה אומר מינהל מקרקעי ישראל וכמה קרקע הוא או משב"ש יוציא
במכרזים.

ב. לאור סעיף א' יש לפעול לצד הביקושים. ניתן לעשות זאת ללא הוצאה תקציבית
גדולה כיוון שהצורך קיים והצבור יושב על הגדר משום הציפיות של הורדת
ריבית ועדכון משכנתאות וכן של הוזלת מחירי הדירות.
אפשר למשל לעדכן את המשכנתאות ב- 5% ולהשאיר צמודים למדד כדי
שהצבור לא יחכה לעידכונים נוספים, כמו גם להפסיק להדליף ששר כזה או
אחר בודק אפשרות לעשות צעד כזה או אחר, כל "בדיקה" משמעותה שהצבור
ממתין.



- ג. ליזמים השפעה קטנה על מחירי הדירות, אלה נקבעות עפ"י מחירי עלות (קרקע+פיתוח+אגרות+היתרים+מ.ע.מ.) + כ- \$600 /מ"ר עלות בנייה+רווח יזמי. בתנאי תחרות רווח יזמי אינו עולה על 20% ויכול לרדת בתחום של 3.0%, אחרת "הרווח" אינו יכסה את הוצאות התקורה והתפעול של היזם. "תרומה" של 20% בפרוייקט תביא אחרי תשלום מס כ- 5% רווח נטו שהוא יעד בפני עצמו.
- ד. יש "לנצל" את הסטטיסטיקה לטובת הממשלה ולעודד מכירות באזורים שאינם נמצאים במדגם שנבדק ולהקטין את הלחצים במדגמים שנבדקים. (למשל מודיעין אינו במדגם).
- ה. הקבלנים היזמים הפכו להיות בני ערובה לראשי עיריות ומועצות שמנסים לסחוט בדרישות שמעכבות, לא חוקיות ומייקרות את הבנייה.
- ו. יש להקצות בפריפריה המבוקשת לקבלנים אמיתיים מנות גדולות 200-500 יח"ד בתנאים שיאפשרו למכור את הדירות בסדרי גודל של - \$100,000.
- ז. לסיכום ביניים: - יש להפסיק את הציפיות, להחזיר את צבור הרוכשים לשוק הקונים זה יאפשר לבנקים לממן פרוייקטים אחרים, ההיצע והביקוש יתאזן מעצמו.

3. בנייה שאינה למגורים

- א. מהווה כ- 25% מהיקף הבנייה למגורים. גם אם היקף הפעילות כיום גבוה המחירים נמוכים מאוד וזאת משום שמתחרים בשוק גורמים בתנאים שאינם שווים (קבלני טלפון). עובדה זו לוחצת על "הקבלנים האמיתיים" לצאת מהענף ולפעול כייזמים גם אם בתחום זה הם אינם מומחים ואין להם יתרון יחסי, את מקומם תופסים קבלנים לא מאורגנים ביניהם גם בני דודינו. בהקשר זה ישנו חוק רישום קבלנים אשר אינו מיושם ע"י משב"ש משום שיקולי נוחות, אם נחבר לזה את הסכם גאטט לחובת קיום מכרזים בינלאומיים הרי שהענף המבצע בפועל: הידע, הציוד ואנשי המקצוע יעלמו - מצב בלתי נסבל שאינו קיים באף מדינה מתקדמת (אפילו במצרים ישנם הוראות מחמירות ומקבילות לענין מיהו קבלן ומי רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות).
- ב. אשמח להדגיש או לפרט בפניך עד כמה שתבקש. נושאים אחרים כמו התערבות הממשלה בשוק, ריבית גבוהה, תיעוש בנייה, כ"א יהודי וכו' וכו' מקומם בנייר נפרד ארוך יותר.

בברכה

דוד גת

ס. נשיא התאחדות הקבלנים.

יו"ר ומנכ"ל משותף בן יקר גת חברה להנדסה ובנין בע"מ.



אגף שיווק וכלכלה

יג' אדר ב', תשנ"ה
15 במרץ 1995
W783

Handwritten notes in blue ink:
ש"מ
לכבוד
מר אילן פלס
היועץ הכלכלי לראש הממשלה
משרד ראש הממשלה

א.נ.,

הנדון: שיקום כלכלי

מכתבך למנהל המינהל מיום 28.2.95

מכתבך בנדון הועבר לטיפול.

הנושא נמצא בבדיקה ולצורך כך נקבעה פגישה עם מר בני צוויג אשר מכתבו בנדון למנכ"ל משרד ראש הממשלה מר שמעון שבס הועבר להתייחסותו של מנהל המינהל מר עוזי וכסלר.

נעדכןך לאחר שנמצה את בדיקת הנושא ונגבש את עמדתנו.

בברכה,

טל משיק
ראש תחום כלכלה ותיכנון

העתק: מר עוזיאל וכסלר, מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר דרור צבן, מנהל אגף שיווק וכלכלה
גב' איילת אבן, עוזרת בכירה למנהל המינהל

טופס מעקב והנחיה לטיפול

מס' שוטף: 5933

נתקבל ב-: 26/02/95

מאת : בני צורייג

אל : שמעון שבס

מתאריך: 26/02/95

הנדון: שיקום כלכלי ממ"י

הנחיות לטיפול ומעקב

הנחיה לטיפול:

העביר ל-: ח'אן פאטא

שלב הטיפול : בטיפול

למעקב ב-:

מ י ל ו ת מ פ ת ח

ה ע ר ו ת

פ.ח.ה

לחברת 201

לחברת ח'אן

א.ח.

בגמר הטיפול יש להחזיר את הטופס למרכז רישום הדואר



מדינת ישראל

תאריך: 28.2.95

אל: מר ג'ון' (כסר)

מאת: היועץ הכלכלי לראש הממשלה

הנדון: שיקים פס' מל"י

למצב לנהגו של מר בן' צוויג אצל מר שמעון גס.

א/ת: גולד דלגה.

הכרזת,
ה/ג'לג
אין פס' 1

קבוצת צוויג
יזום וביצוע פרויקטים לשיקום כלכלי

26.2.95

לכבוד

מר שמעון שבת

מנכ"ל מ. ראש הממשלה

הנדון: שיקום כלכלי - מ. מ. י

נכבדי!

נחת הבעיות הקשות העומדות בפני יזמים אשר מנסים לבצע פרויקטים של שיקום כלכלי למבנים הבנויים על אדמות בבעלות המדינה היו דרישתו של המינהל לא 51% מההשכחה תמורת הסכמתו לשינוי יעוד ובינוי הדבר גורם לכך שהיזמים נאלצים, בכדי לשמור על רווחיות, לדרוש צפיפויות שהועדות לתכנון ובניה לא מאשרות .

וכך תקוע הרעיון של שיקום כלכלי (מיחזור קרקע) שיכול לשנות את פני המדינה .

אמנם יש תקדים שבו הסתפק המינהל ב 11% (הדר יוסף) ואולם זה היה בטרם היות חוק המכרזים .

אני מציע בכדי לעודד את השיקום הכלכלי לקבוע בחוק או בתקנות פטור מתשלום כלשהוא למינהל בגין שיקום כלכלי.

בברכה

7/9/95
 בני צוויג



Handwritten: "Pine"

הנדון: ענף הבניה - נתונים עיקריים, מעודכן ל - 21.5.95

בקשות להיתרי בנייה: במשך כל שנת 1994 חל גידול משמעותי במספר הדירות הכלולות בבקשות להיתרי בנייה מצד היוזמה הפרטית. הבקשות להיתרי בנייה משמשות אינדיקציה לגידול בהיקפי הבנייה בתקופות הבאות.

ברבעון הראשון של 95 חלה ירידה של כ - 8% במספר הדירות הכלולות בבקשות להיתרי בנייה. 2,937 יח"ד לעומת 3,207 יח"ד ברבעון האחרון של 94.

התחלות בנייה: בשנת 1994, הוחל בבניית 19,450 יח"ד, ביוזמה פרטית ב - 24 ערים גדולות. לעומת 14,885 יח"ד בשנת 1993 - גידול של כ - 30%.

התחלות הבנייה ב - 24 ערים משקפות כמחצית מכלל התחלות הבנייה הפרטית במשק. (ב - 1994 הן משקפות כ - 60% מכלל התחלות הבנייה הפרטית)

ברבעון הראשון של 95 הוחל בבניית 1,630 יח"ד - בכ - 13% פחות מאשר ברבעון האחרון של 94 (1,873 יח"ד).

גמר בנייה: בשנת 1994 הסתיימה בנייתן של 12,600 יח"ד, בכ - 32% יותר מבשנת 1993 בה הסתיימה בנייתן של 9,545 יח"ד.

ברבעון הראשון של 95 הסתיימה בנייתן של 1,303 יח"ד, גידול של כ- 12% לעומת הרבעון האחרון של 94, (1,167 יח"ד).

* רצ"ב בנספח השוואה שנתית של האינדיקטורים הנ"ל בשנים 94-91 וכן פירוט מודשי לשנים 94 ו - 95.

התחלות בנייה בכל הארץ - ביוזמה פרטית וציבורית

בשנת 1994 הוחל בבניית 43,320 יח"ד, בכ - 17% יותר מאשר בשנת 1993 (36,980 יח"ד).

הסקטור הצבורי: ב - 1994 חלה עלייה ניכרת בהתחלות הבנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, ומספר הדירות שהוחל בבנייתן הגיע ל - 10,460 יח"ד כ - 53% יותר מאשר בשנת 1993 (6,820 יח"ד).

יצויין כי, עיקר העלייה בהתחלות הבנייה ביוזמת משרד השיכון חלה ברבעון הרביעי של 94 - 4,930 יח"ד, לעומת 1,600 יח"ד ברבעון שלישי באותה שנה, עלייה של 208%!

הסקטור הפרטי: ב - 1994 חלה עלייה מתונה יותר ומספר הדירות שהוחל בבנייתן הגיע ל - 32,860 יח"ד, ב - 9% יותר מאשר בשנת 1993 (30,160 יח"ד).

* נתונים לרבעון הראשון של 95 יהיו לקראת סוף חודש מאי.
* רצ"ב בנספח סכום התחלות הבנייה ב - 94 והשוואה לשנים 91-94.

מדד הדיור:

מדד הדיור מאופיין בחודשים האחרונים על ידי תנודות לשני הכיוונים. לאחר ירידה ריאלית במדד זה בחודשים אוקטובר, נובמבר 94, חלה עלייה ריאלית בחודשים שלאחר מכן. במדדים מרץ, אפריל התהפכה שוב המגמה ומדד הדיור ירד ריאלית.

במשך כל שנת 1994 עלה מדד המחירים לצרכן ב - 14.5%, ואילו מדד הדיור עלה ב - 23.6% - עלייה ריאלית של כ - 11%.

מתחילת שנת 1995 עלה מדד המחירים לצרכן ב - 1.2%, ומדד הדיור ב - 2.6%, זאת עלייה של 1.4% במדד דיור מתחילת 1995.

* רצ"ב בנספח פירוט המדדים וגרף משווה.

שיווק קרקעות:

במהלך 1994 פורסמו לשיווק קרקעות - 57,774 יח"ד.
- 57,774 יח"ד כולל בתוכו שיווק של 3,571 יח"ד ששווקו במודיעין בנובמבר 1993.
- 9,658 יח"ד שווקו בשבוע האחרון של דצמבר 1994.

לפי נתוני מנהל מקרקעי ישראל, השווק בהיצע פומבי בפועל = נחתמו חוזים לשווק
28,650 יח"ד. בנוסף שווקו קרקעות לעוד 10,393 יח"ד בעסקות 533 ו 611, שינוי
יעוד וניצול, מכר לבדוייסוכו' (סה"כ - 39,043 יח"ד).

מתחילת שנת 1995 ועד ה - 18.5.95 פורסמו בעיתון 7,249 יח"ד ושווקו בתוספת
ועדת גבאי, 666,640 והקצאות 3,945 יח"ד נוספות.

סה"כ שיווק הקרקעות השנה, עד ה - 18.5.95 : 11,194 יח"ד.

* רצ"ב בנספח פירוט על פי נתוני משרד השיכון.

60,049

ועדות מחוזיות:

בתקופה 1.4.94 - 11.5.95 : הוחלט להפקיד 132,240 יח"ד והופקדו בפועל 90,375
יח"ד, הוחלט לאשר 74,142 יח"ד ו - 69,631 יח"ד קיבלו תוקף.

* רצ"ב בנספח פירוט לפי מחוזות.

מקורות הנתונים:

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד השיכון, משרד הפנים

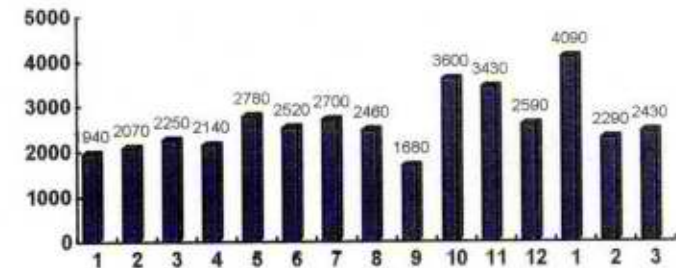
בברכה,

מיכל אחיטוב

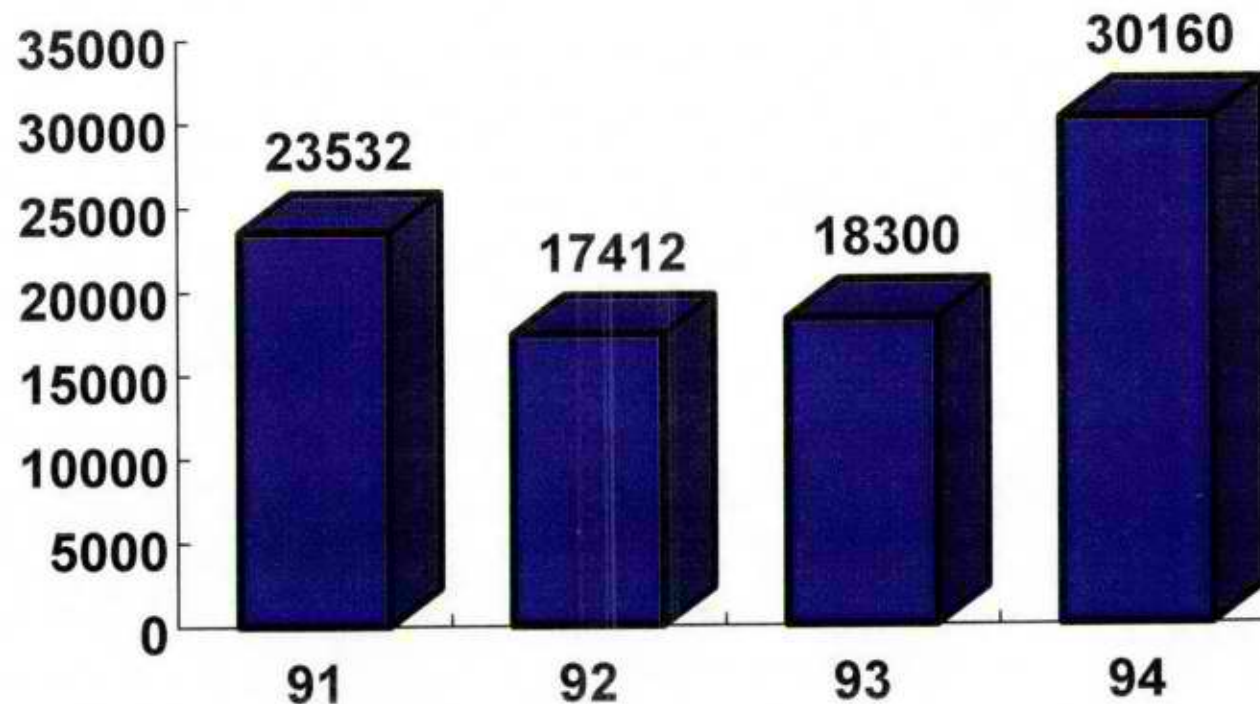
העתק: רוסו יוסף

הבנייה פוֹטית ב - 24 ערים גדולות

1994-1995

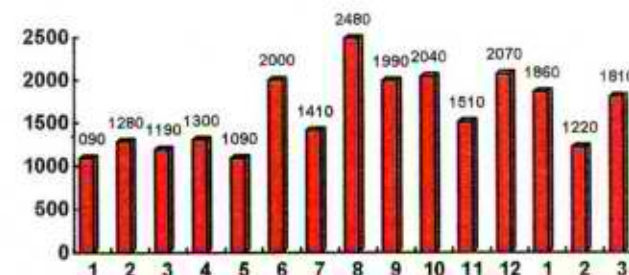


מספר הבקשות להיתרי בנייה 1991 - 1994

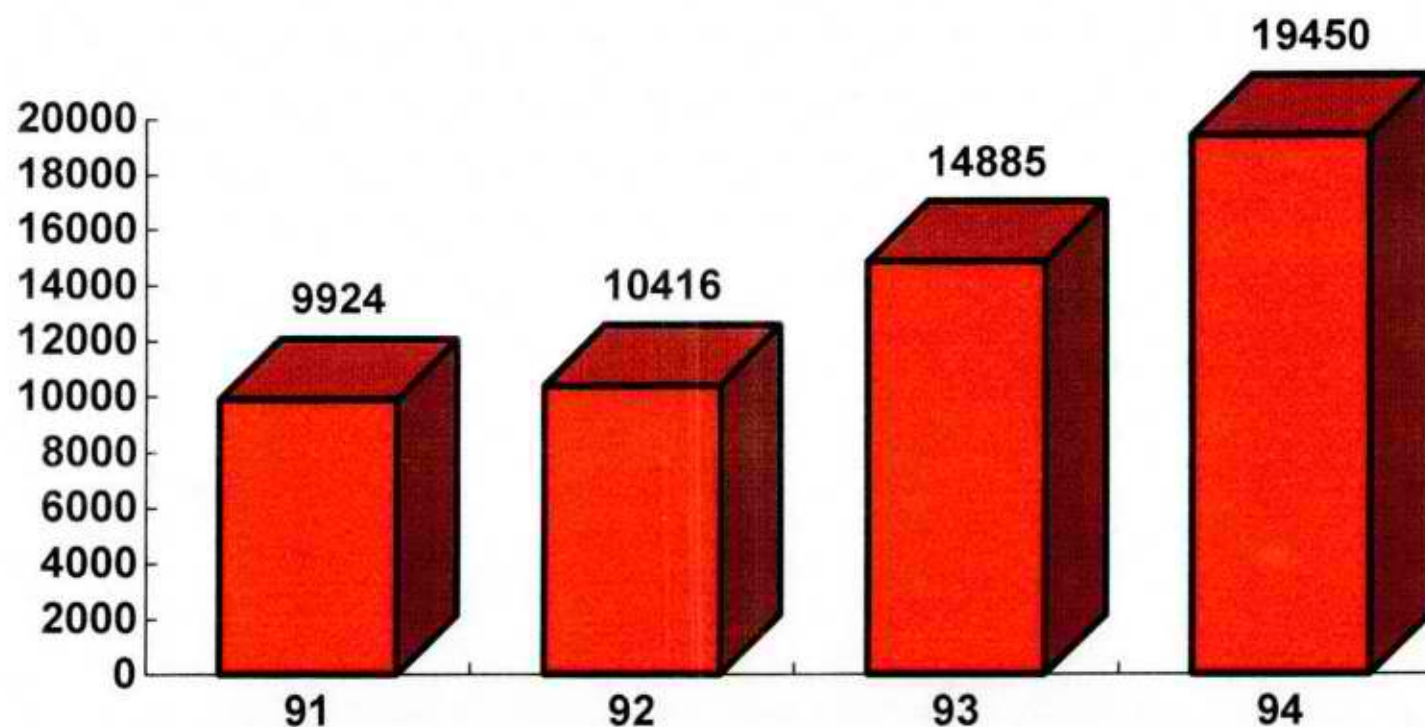


התחלות בנייה פרטית ב - 24 ערים גדולות

1994-1995

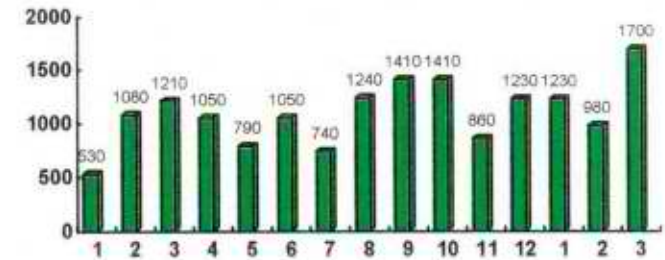


התחלות בנייה בשנים 91 - 94

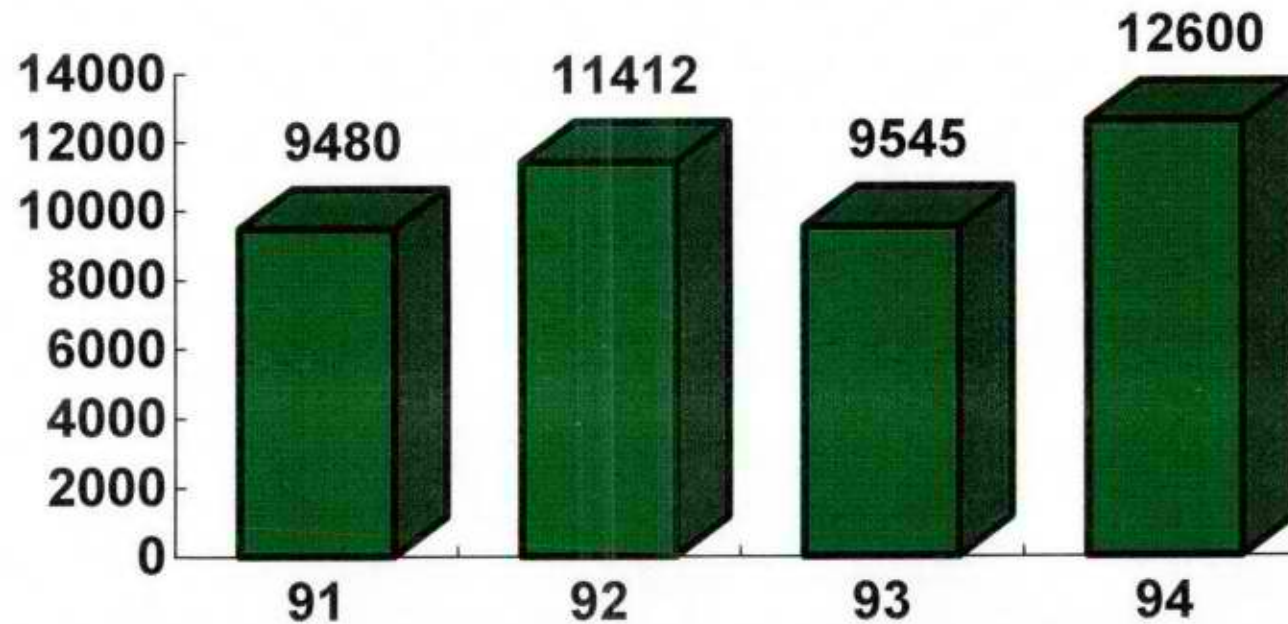


גמר בנייה פרטית ב - 24 ערים גדולות

1994-1995

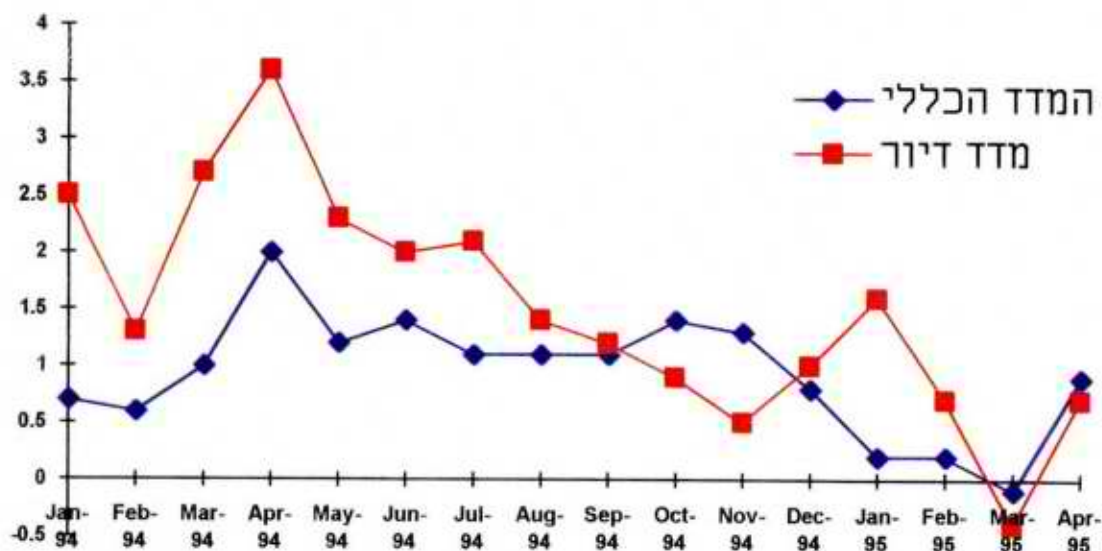


גמר בנייה בשנים 91 - 94



מדדי מחירים

תרומת מחירי הדיוור למדד	מדד דיוור	מדד המחירים לצרכן	1994 / חודש
0.5	2.5	0.7	ינואר 94
0.3	1.3	0.6	פברואר 94
0.6	2.7	1.0	מרץ 94
0.8	3.6	2.0	אפריל 94
0.5	2.3	1.2	מאי 94
0.5	2.0	1.4	יוני 94
0.5	2.1	1.1	יולי 94
0.3	1.4	1.1	אוגוסט 94
0.3	1.2	1.1	ספטמבר 94
0.2	0.9	1.4	אוקטובר 94
0.1	0.5	1.3	נובמבר 94
0.2	1.0	0.8	דצמבר 94
5.1	23.6	14.5	1994
0.4	1.6	0.2	ינואר 95
0.2	0.7	0.2	פברואר 95
-0.1	-0.4	-0.1	מרץ 95
0.2	0.7	0.9	אפריל 95



דו"ח שיווק קרקעות - סיכום שנת 1994

בשבוע האחרון של השנה פורסמו מכרזים ל - 9,658 יח"ד.

מתוכם: 3,690 יח"ד בבית שמש ו - 4,898 יח"ד במודיעין.

סה"כ שיווק הקרקעות ב - 1994 מסתכם ב - 57,774 יח"ד. (סה"כ זה כולל 3,571 יח"ד שפורסמו בנובמבר 1993)

להלן הפירוט:

שיווק 1994	נתונים
*48,971	פרסום בעתון
8,803	תוספות (611, גבאי, הקצאות ללא מכרז)
*57,774	סך הכל
*50,718	מזה באזורי הביקוש

* כולל 3,571 יח"ד שפורסמו ב - 22.11.93 (מודיעין)

- בנוסף פורסמו 3,121 יח"ד שבוטלו על ידי משבה"ש

דו"ח שיווק קרקעות - 1995

שיווק 1995	נתונים
7,249	פרסום בעתון
3,945	תוספות - ועדת גבאי, ממ"י 666,640 הקצאות
11,194	סך הכל
9,468	מזה באזורי הביקוש

תקופת הדיווח: 1.1.95 - 18.5.95

פעילות ועדות מחוזיות וול"ל

סטטוס תוכניות לפי אזורים

מחוז	הוחלט להפקיד	הופקד בפועל	הוחלט לאשר	מתן תוקף
ירושלים	19,286	11,145	18,006	3,140
המרכז	48,270	41,325	29,548	32,886
תל-אביב	3,963	3,692	3,213	6,706
חיפה	17,640	9,363	5,017	9,271
הצפון	14,898	5,371	3,274	3,862
הדרום	28,183	19,479	16,084	13,766
סך הכל	132,240	90,375	74,142	69,631

תקופת הדיווח: 1.4.94 - 11.5.95
מקור הדיווח: מינהל התיכנון, משרד הפנים

אל: המנכ"ל

הנדון: התחלות בנייה - סכום שנת 1994*

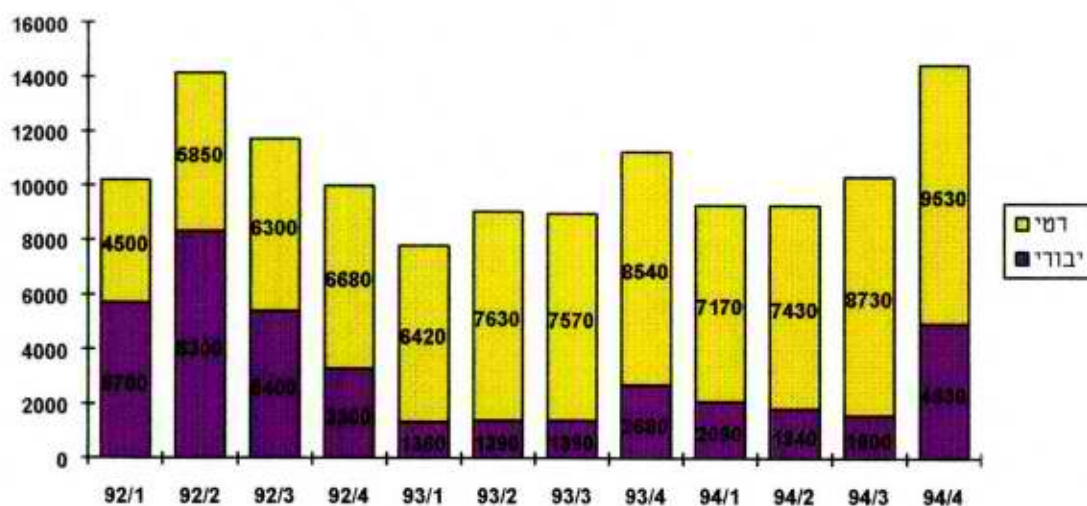
בשנת 1994 הוחל בבניית 43,320 יח"ד, בכ - 17% יותר מאשר בשנת 1993 (36,980 יח"ד).

הסקטור הצבורי: ב - 1994 חלה עלייה ניכרת בהתחלות הבנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, ומספר הדירות שהוחל בבנייתן הגיע ל - 10,460 יח"ד כ - 53% יותר מאשר בשנת 1993 (6,820 יח"ד).

יצויין כי, עיקר העלייה בהתחלות הבנייה ביוזמת משרד השיכון חלה ברבעון הרביעי של 94 - 4,930 יח"ד, לעומת 1,600 יח"ד ברבעון שלישי באותה שנה, עלייה של 208%!

הסקטור הפרטי: חלה ב - 1994 עלייה מתונה יותר ומספר הדירות שהוחל בבנייתן הגיע ל - 32,860 יח"ד, ב - 9% יותר מאשר בשנת 1993 (30,160 יח"ד).

התחלות בנייה בכל הארץ, לרבעון, לפי היוזם



דירות בבנייה: בסוף 94 הגיע מלאי הדירות שנמצאו בתהליכי בנייה פעילה ל - 72.5 אלף דירות, לעומת 64.1 אלף דירות בסוף שנת 93.

בברכה,

מיכל אחיטוב

* נתוני למ"ס
העתק: רוטו יוסף

התחלות בנייה בכל הארץ, לרבעון, לפי היוזם

רבעון	סך הכל	בנייה ציבורית	בנייה פרטית
92/1	10,200	5,700	4,500
92/2	14,150	8,300	5,850
92/3	11,700	5,400	6,300
92/4	9,980	3,300	6,680
93/1	7,780	1,360	6,420
93/2	9,020	1,390	7,630
93/3	8,960	1,390	7,570
93/4	11,220	2,680	8,540
94/1	9,260	2,090	7,170
94/2	9,270	1,840	7,430
94/3	10,330	1,600	8,730
94/4	14,460	4,930	9,530

התחלות הבנייה בכל הארץ בשנים 91 - 94 , לפי היוזם

שנה	סך הכל	בנייה ציבורית	בנייה פרטית
1991	83,510	61,730	21,780
1992	46,030	22,700	23,330
1993	36,980	6,820	30,160
1994	43,320	10,460	32,860

* נתוני למ"ס

8/3/10 2.000

מדינת ישראל

תאריך 22.5.95

אל : אילן

מאת : לשכת ראש-הממשלה.

על איצה גיון לבואי?

לוי

28/05
28/05
וואילן פוא

לתיק
שיכון

כ כור תעשיות בע"מ

לשכת המנכ"ל

רחוב קויפמן 4
תל-אביב 68012
מל: 03-5105681
03-5195201
פקס: 03-5195353

FACSIMILE TRANS. COVER SHEET

דף מקדים לחעברת פקסימילית

טל.: (972-3)5195201

תאריך 21.5.95 DATE

אל: מר. אריה סלומה כהן האגף TO

מס. פקס: 02-664834

מאת: אריה סלומה FROM:

מס. כולל של עמודים 2 TOTAL NO.OF PAGES

אם לא קבלת את כל הדפים אנא IF YOU DO NOT RECEIVE ALL

אנא צלצל אל: (972-3) 5195201 THE PAGES, PLEASE CALL US AT

מספר הפקסימילית שלנו : (972-3) 5195353 OUR FACSIMILIA NO. IS

הערות:



מינהל | מקרקעי | ישראל |



מדינת ישראל

אל: ר/ה"מ מר יצחק רבין

מ	ז	כ	ר
פ	א	ק	ט

אל:ד"ר א. לוי הממונה על המחוז משרד הפנים מחוז תל אביב
מאת מנהל מינהל מקרקעי ישראל

21.5.95

הנדון: ישיבת הוועדה המיוחדת למגורים מחר בענין תכנית רע/במ/50-3,500 יח"ד

התכנית הזו הוגשה כחוק לול"ל במועד ובהסכמת הרשות המקומית.

ראש הרשות, תוך נסיון ללחוץ על משרד הבינוי וממ"י כדי לקבל הטבות לרשות, עורר מהומה בישיבה האחרונה וכך נקלענו לכך, שהתכנית אינה מאושרת.
3,500 יח"ד אלו מצויות בפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון לשנת 1995 ואי אפשר להכניע לקפריזות של ראש רשות ולעצור תהליכים הכרחיים במדיניות הממשלה, הפועלת מתוך הכרח לתת פתרון ללחצים בשוק הדיור, הליכים שבוצעו כחוק.

אודה אם אמנם הדיון מחר ייעשה לגופו ואודה יותר אם התכנית תאושר להפקדה, כדי שתכניות השיווק למגורים לא ישתבשו, 3,500 יח"ד אינן ענין של מה בכך.

בברכה,
ע. וכסלר

העתק:

ראש הממשלה מר יצחק רבין ✓
שר הפנים והתיירות מר עוזי ברעם
שר הבינוי והשיכון מר בנימין (פואד) בן אליעזר
מנכ"ל משרד ראש הממשלה מר שמעון שבס
מנכ"ל משרד הפנים מר עמרם קלעג'י
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון מר עמוס רודין



שר הבינוי והשיכון

ירושלים, י"ח אייר תשנ"ה
18 במאי 1995
שוטף 5406



אל: מזכיר הממשלה

מאת: שר הבינוי והשיכון

שלום רב,

אילן

סג' הצי

כרמל

ניסאן בן ציון

2 בור

הנדון: הצעה להחלטה

אבקש להעלות על סדר יומה של ועדת השרים להאצת הבניה למגורים,

בישיבתה הקרובה את הצעת ההחלטה הרצופה בזאת.

דברי ההסבר מצורפים.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון



העתקים: שר הפנים

המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון

מנהל מינהל מקרקעי ישראל

המנהל הכללי, משרד הפנים

היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון

הצעה להחלטה

"מחליטים:

להסמיך את המנהלים הכלליים של משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל לקבוע 30 תוכניות בנין עיר, שהן בעדיפות עליונה לבניה.
לתוכניות אלו יוגדר תוך 10 ימים מסלול מואץ לטיפול.

דבריהם

משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל ישווקו עשרות אלפי יחידות דיור במהלך שנת 95. ההליך התכנוני דורש מעצם טבעו, זמן רב ובנוסף על כך נגרמים עיכובים רבים שאינם מחויבי המציאות.

כחלק מהליכים אלו ישנן תוכניות בנין עיר רבות ברחבי הארץ, בהיקף כולל של אלפי יחידות דיור, ויש ליצור עבורן מסלול יותר מהיר של טיפול מבלי לוותר או לפסוח על כל הנדרש על פי חוק או סדר ציבוריים.

הצעת החלטה זו קובעת, כי מנכ"ל משב"ש, מנהל מינהל מקרקעי ישראל ומנכ"ל משרד הפנים יקבעו 30 תוכניות בנין עיר שהן בעדיפות עליונה.

משרד הפנים בהתייעצות עם משב"ש וממ"י, יקבע תוך 10 ימים מסלול מואץ מיוחד לטיפול באותן 30 התוכניות. מסלול זה יכלול סימון מיוחד של התוכניות במסלול המואץ, קיצור משך ההמתנה בין שלב לשלב בהליך התכנוני (בלי לפגוע בהליכים הנדרשים עפ"י חוק). שר הפנים ימנה ראש מטה מיוחד לצורך זה והשרים הנדרשים יוודאו טיפול דומה במשרדיהם.

המלאי במאגר לא יעלה על 30 תוכניות בנין עיר ורק עם סיום הטיפול בתכנית, תוכנס למאגר תכנית חדשה.

מוגש על ידי שר הפנים ושר הבינוי והשיכון



שר החקלאות

ג' באייר תשנ"ה
3 מאי 1995
תיק: ממ"י
סימוכין: 0443

[Handwritten signature]

לכבוד
עוזי וכסלר
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

שלום רב,

האם אינך מתעייף? (מכתבך לשר הבינוי והשיכון ולשר האוצר מיום 2.5.95).
אני משוכנע שעבודה משותפת ובהסכמה, עדיפה על נסיונות רצופים לעקיפת החלטות
הממשלה וליצירת מתחים מיותרים בשטח.

בברכה,

[Handwritten signature]
יעקב צור
שר החקלאות

העתק: שר האוצר - אברהם (בייגה) שוחט
שר הבינוי והשיכון - בנימין (פואד) בן אליעזר
אילן פלטו - יועץ כלכלי לראש הממשלה

יצ/עכ

ירושלים, י"א בניסן תשנ"ה
11 במרץ 1995

ס.ח.
7

אל: המנכ"ל

הנדון: ענף הבניה - נתונים עיקריים, מעודכן ל - 11.4.95

התחלות בנייה בכל הארץ - ביוזמה פרטית וציבורית

שנה	סה"כ התחלות בנייה	יוזמה פרטית	יוזמה ציבורית
1993	36,980	30,160	6,820
1994	43,320	32,860	10,460
% שיוני 94 לעומת 93	17%	9%	53%

גידול משמעותי חל בהתחלות הבנייה שביזמת משרד הבינוי והשיכון החל מחודש נובמבר 94. מהיקפי בנייה של כ - 620 יח"ד בחודש, עלו ההיקפים כדלקמן:

נובמבר 94 2,250 יח"ד
דצמבר 94 1,950 יח"ד
ינואר 95 2,640 יח"ד
פברואר 95 2,300 יח"ד
מרץ עד ה - 24 בחודש 3,880 יח"ד
(הנתונים לפברואר ומרץ - לא סופיים).

מתחילת השנה ועד ה - 24 במרץ 95 - 8,820 התחלות בנייה ביוזמת משב"ש.

הבנייה הפרטית ב - 24 ערים גדולות

הבקשות להיתרי בנייה: 1994 - מספר הדירות הכלולות בבקשות להיתרי בנייה - 30,160 יח"ד, לעומת 18,300 יח"ד בשנת 1993 - גידול של כ - 65%.

ינואר 95: 4,090 דירות כלולות בבקשות להיתרי בנייה. גידול של כ - 63% לעומת הממוצע החודשי ב - 94 (2,513 יח"ד).

התחלות בנייה: בשנת 1994, הוחל בבניית 19,450 יח"ד, לעומת 14,885 יח"ד בשנת 1993 - גידול של כ - 30%.

ינואר 95: 1,860 התחלות בנייה בכ 15% יותר מהממוצע החודשי ב - 94 (1,621 יח"ד).

גמר בנייה: בשנת 1994 הסתיימה בנייתן של 12,600 יח"ד, בכ - 32% יותר מבשנת 1993 בה הסתיימה בנייתן של 9,545 יח"ד.

ינואר 95: נסתיימה בנייתן של 1,300 יח"ד, בכ 25% יותר מהממוצע החודשי ב - 94 (1,050 יח"ד).

מדד הדיור:

בשנת 1994 עלה מדד מחירי הדירות ב - 27.8%, לעומת עליית מדד המחירים לצרכן ב - 14.5%, עלייה ריאלית של 11.6%.

לאחר ירידה ריאלית במדד מחירי הדירות בבעלות בחודשים אוקטובר ונובמבר 94, חלה שוב החל מחודש דצמבר 94 עלייה ריאלית במחירי הדירות.

* רצ"ב פירוט

שיווק קרקעות:

במהלך 1994 פורסמו לשיווק קרקעות ל - 57,774 יח"ד.
- 57,774 יח"ד כולל בתוכו שיווק של 3,571 יח"ד ששווקו במודיעין בנובמבר 1993.
- 9,658 יח"ד שווקו בשבוע האחרון של דצמבר 1994.

מתחילת שנת 1995 ועד ה - 29.3.95 שווקו קרקעות ל - 5,314 יח"ד, (קצב שנתי של 21,256 יח"ד בשנה, פחות ממחצית מהמתוכנן).
--

ועדות מחוזיות:

בתקופה שבין ה - 1.4.94 ועד ה - 6.4.95 הוחלט להפקיד 193,307 יח"ד והופקדו בפועל תוכניות הכוללות 117,592 יח"ד. הוחלט לאשר 81,251 יח"ד וקיבלו תוקף תוכניות הכוללות 56,418 יח"ד.
83,408 יח"ד קיבלו תוקף בתוכניות המכילות יותר מ - 100 יח"ד מה 1 בינואר, 1995 ועד ה 6 באפריל 1995.

בברכה,

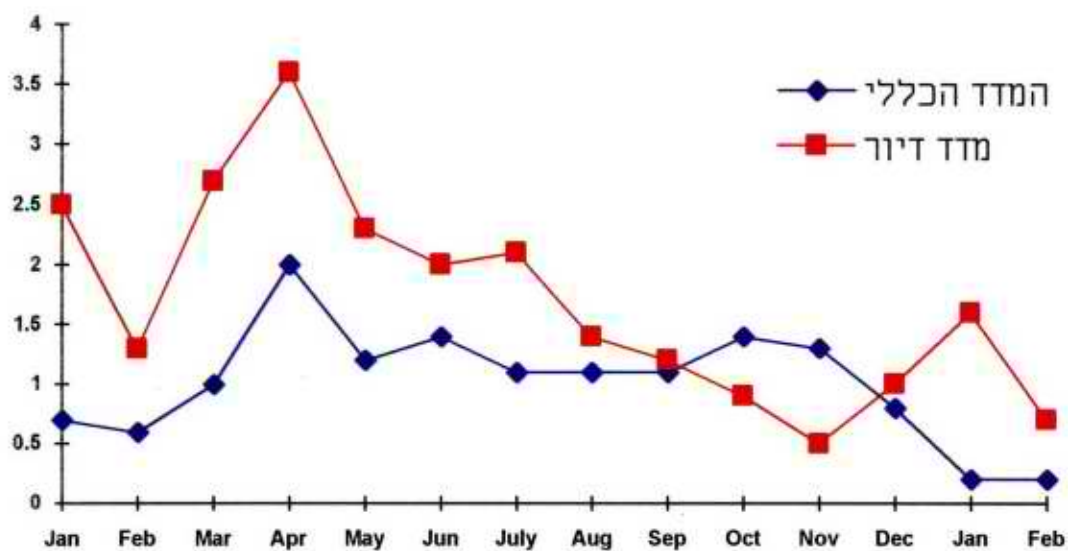
מיכל אחיטוב

העתק: רוסי יוסף - ראש אגף תאום

מדדי מחירים

תרומת מחירי הדיוור למדד	מדד דיוור	מדד המחירים לצרכן	1994 / חודש
0.5	2.5	0.7	ינואר
0.3	1.3	0.6	פברואר
0.6	2.7	1.0	מרץ
0.8	3.6	2.0	אפריל
0.5	2.3	1.2	מאי
0.5	2.0	1.4	יוני
0.5	2.1	1.1	יולי
0.3	1.4	1.1	אוגוסט
0.3	1.2	1.1	ספטמבר
0.2	0.9	1.4	אוקטובר
0.1	0.5	1.3	נובמבר
0.2	1.0	0.8	דצמבר
5.1	23.6	14.5	1994
0.4	1.6	0.2	ינואר 95
0.2	0.7	0.2	פברואר 95

עליית מדד הדיוור מול המדד הכללי 94-95



שם הספר

פרק

פרק

03 6921412

549

מספר הספר

משרד האוצר אגף התקציבים

י"ח באדר ב' התשנ"ה
20 במרץ 1995
ת.95-28598

ס' חת
ל' כ"ן

חוק התכנון והבנייה

כללי

במהלך השנים האחרונות חלו שינויים מהותיים בתחום התכנון בישראל. השינוי העיקרי התרחש בשנת 1990 כאשר התקבלה הוראת השעה הידועה יותר בשם "חוק הול"ל.

עד אותו מועד התנהלו הדיונים וההחלטות בעניין תכניות לבנייה למגורים במסלול התכנון הרגיל, הכולל דיון והחלטה הן בועדה מקומית והן בועדה מחוזית, כאשר לשלבים רבים בתהליך אין מגבלת זמן כלשהי. כך היינו עדים לתכניות שתהליך אישורן בועדות נמשך שנים רבות.

הרקע לול"ל

עם תחילת גל העלייה מברית המועצות והתחזיות להתגברותו בשלהי 1989 התברר כי למעשה לא קיים מלאי של תכניות מאושרות לבנייה למגורים, שיוכלו לענות על צרכי העלייה. לאור מצב זה הוחל בהכנת תיקון לחוק שיאפשר קיצור של הליכי התכנון, הן על ידי חסכון בפרוצדורות והן בדרך של קציבת הזמנים.

הצעת החוק שהונחה על שולחן הכנסת אושרה בסופו של דבר כהוראת שעה בלבד.

הול"ל

הוראת השעה שהתקבלה בשנת 1990 כללה בין היתר שני שינויים מהותיים ביותר שאיפשרו קיצור משמעותי בזמן הנדרש לאישור תכניות:

1. דיון והחלטה בועדה אחת - ועדה לבנייה למגורים (ול"ל), שהרכבה איפשר ייצוג נאות הן לשלטון המקומי והן לגורמים העיקריים שהיו חברים עד אז בועדה המחוזית. בכך נחסך הדיון הכפול בתכניות.

2. קביעת לוחות זמנים ברורים לכל שלב בתהליך התכנון, דבר שמנע עיכובים בלתי מוגבלים בזמן.

הוראת השעה עברה מספר תיקונים במהלך השנים. חלקם נועדו לקביעת לוחות זמנים לשלבים בתכנון שנשכחו במסגרת תיקונים קודמים, חלקם נועדו להוספת יעדי תכנון נוספים כגון תעסוקה וחלקם נועדו להערכת תוקף הוראת השעה.

השפעת הול"ל

בתחילת דרכה זכתה הוראת השעה לביקורת נוקבת מצד גורמים שונים ויש הטוענים כי במהלך השנה הראשונה אושרו במסגרתה תכניות "שלא היו צריכות להתאשר מבחינה תכנונית".

עם זאת, ככל שחלף הזמן התמעטה הביקורת, וזאת כיוון שהמערכות למדו לעבוד במסגרת הוראת השעה מבלי לפגוע באינטרסים השונים המיוצגים בתהליך התכנון.

התוצאה הישירה של מצב זה היתה תהליך תכנון שהוא בפועל קצר יותר ויעיל יותר. מחקר השוואתי שנעשה בטכניון הצביעה על התהליך במסגרת הול"ל כתהליך היחיד שהצליח להביא לקיצור וזרז של הליכי התכנון.

ועדת יחזקאל לוי

כיוון שהתיקון שהתקבל היה במעמד של הוראת שעה והממשלה נדרשה להאריך אותו כל חצי שנה/שנה מחדש הוחלט להקים ועדה שתגבש תיקון מקיף יותר לחוק.

ועדה כאמור מונתה על ידי מנכ"ל משרד הפנים כשחברים בה נציגי משרדי הפנים השיכון והאוצר, נציגי השלטון המקומי, אדריכלים ויועצים חיצוניים. בראש הועדה עמד יחזקאל לוי ששימש עד סמוך לאותו מועד היועץ המשפטי של משרד הפנים.

המלצת הועדה

המלצות ועדת יחזקאל לוי התייחסו לשני היבטים עיקריים:

1. בהיבט התפיסתי תכנוני המליצה הועדה על מודל שכונה על ידה "תכנית הכתמים" ולפיו תכניות מתאריות יקבעו שימושים ברמה הרבה יותר כוללת.
2. בהיבט הפרוצדורלי של הליך התכנון המליצה הועדה על מבנה שהוא במידה רבה דומה למבנה הול"ל, אולם מוסיף עליו שינויים ותוספות שעיקרם תוצרים של הנסיון שנצבר מתקופת הול"ל, תוך העברת מספר סמכויות לוועדות המקומיות.

הצעת החוק הממשלתית

בעקבות דו"ח הועדה הגיש משרד הפנים הצעה לתיקון חוק התכנון והבנייה. הצעה זו לא כללה את "תכנית הכתמים" עליה המליצה הועדה, וזאת לאור העובדה שתכניות מסוג זה לא היו מספיק מוגדרות ומינהל התכנון צפה בעייה בהפעלתן, במיוחד בכל הקשור להיבטים הכלכליים של החוק - פיצויים, הפקעות והשבחה.

ההצעה למעשה עסקה בפרוצדורות כשבנושאים המרכזיים היא מתבססת על המלצות ועדת יחזקאל לוי.

הדיון בהצעת החוק שהגיש משרד הפנים נמשך זמן רב בועדת השרים לחקיקה ואישורו והגשתו לכנסת היוו את הסיבה להסכמת יו"ר ועדת הפנים של הכנסת להארכה נוספת של "חוק הול"לים" עד סוף חודש אפריל 1995, וזאת מתוך הנחה שהדיון בהצעת החוק יסתיים עד אותו מועד והתיקון שיאושר יהווה את התחליף להוראת השעה.

שינויי ועדת הפנים

דיוני ועדת הפנים של הכנסת התארכו גם הם ובשלב זה לא נראה כי הם יסתיימו עד המועד האמור. יש לציין כי גם אם יסתיימו הדיונים יוצר פער של 3 חודשים עד כניסת התיקון לתוקף (על פי ההצעה). לגבי תקופת המעבר המצב אינו ברור.

אולם אנו סבורים כי הבעייה המרכזית אינה במועד אישור התיקון לחוק, כי אם בתוכנו שהשתנה משמעותית במהלך דיוני ועדת הפנים, בעידוד ודרישה של השלטון המקומי. כאן המקום לציין כי מסמך זה מתייחס אך ורק לשינוי המרכזי שלגביו אנו סבורים כי הממשלה אינה יכולה להסכים לפשרות.

מובן מאליו כי בשינוי כה רחב בחוק מצאה ועדת הפנים לנכון לשנות ניסוחים ואפילו מהויות בהצעת החוק, אך משפגעה הועדה בלב התיקון לחוק ראוי לשקול פעם נוספת את מהלכי הממשלה בנושא.

השינוי האמור מתייחס להחלטת הועדה לפיה למעשה יחזור התהליך התכנוני למצב שבו כל תכנית תידון פעמיים - פעם בועדה המקומית ופעם בועדה המחוזית, כאשר במקרה שהועדה המקומית אינה מאשרת את התכנון או דורשת שינויים ממנו ניתן לערור לועדה המחוזית.

במערכת היחסים הנוכחית שבין שלטון מקומי ליוזמים משמעות השינוי הוא מתן זכות וטו בפועל לשלטון המקומי, ויצירת תלות מוחלטת של השלטון המרכזי והשיקולים הלאומיים ברצונות ושיקולי השלטון המקומי.

משמעויות והמלצות

לתהליך התכנון ותוצריו ישנה השפעה מכרעת על השלטון המקומי, אולם לא פחות ואולי אף יותר מכך התהליך התכנוני משפיע על ההתפתחות החברתית והכלכלית ברמה הלאומית. לפיכך לא ניתן להשלים עם מצב שבו תנתן לשלטון המקומי זכות וטו בפועל על ההליך התכנוני.

עם זאת יש להעניק לשלטון המקומי את המשקל המתאים בהליך התכנוני הן מבחינת הזכות להביע עמדתו והן מבחינת משקלו בועדות התכנון העוסקות בענייניו.

זכויות אלה הוענקו לשלטון המקומי במסגרת הצעת החוק הממשלתית, הן באפשרות והזמן שניתנו לועדה המקומית להעביר הערותיה לקראת הדיון בועדה המחוזית, והן בייצוג השלטון המקומי בועדה המחוזית, וזאת מבלי לפגוע בעקרונות של דיון והכרעה בועדה אחת ולוחות זמנים ברורים לשלבים השונים, ותוך העברת סמכויות תכנוניות מסוימות לועדה המקומית כסמכות החלטה.

אנו סבורים כי נושאים אלה הינם לב הצעת החוק הממשלתית וכי חריגה מהם מחייבת משיכת החוק על ידי הממשלה שאם לא כן תמצא עצמה הממשלה עם שינוי חוק וללא יכולת תפקוד אמיתית בתחום התכנון.

במקביל אנו סבורים כי שינוי כפי שנעשה על ידי ועדת הפנים ומשיכת הצעת החוק האמורה מאפשרת לממשלה לדרוש הארכה נוספת של הול"ל, אולם במידה ונגיע לכך מומלץ כי הארכת הול"ל הפעם תהיה עד סוף 1996.

התחלות בניה ומלאי תיכנוני

למק
שנים

יח"ד
150,000

100,000

50,000

0

1991

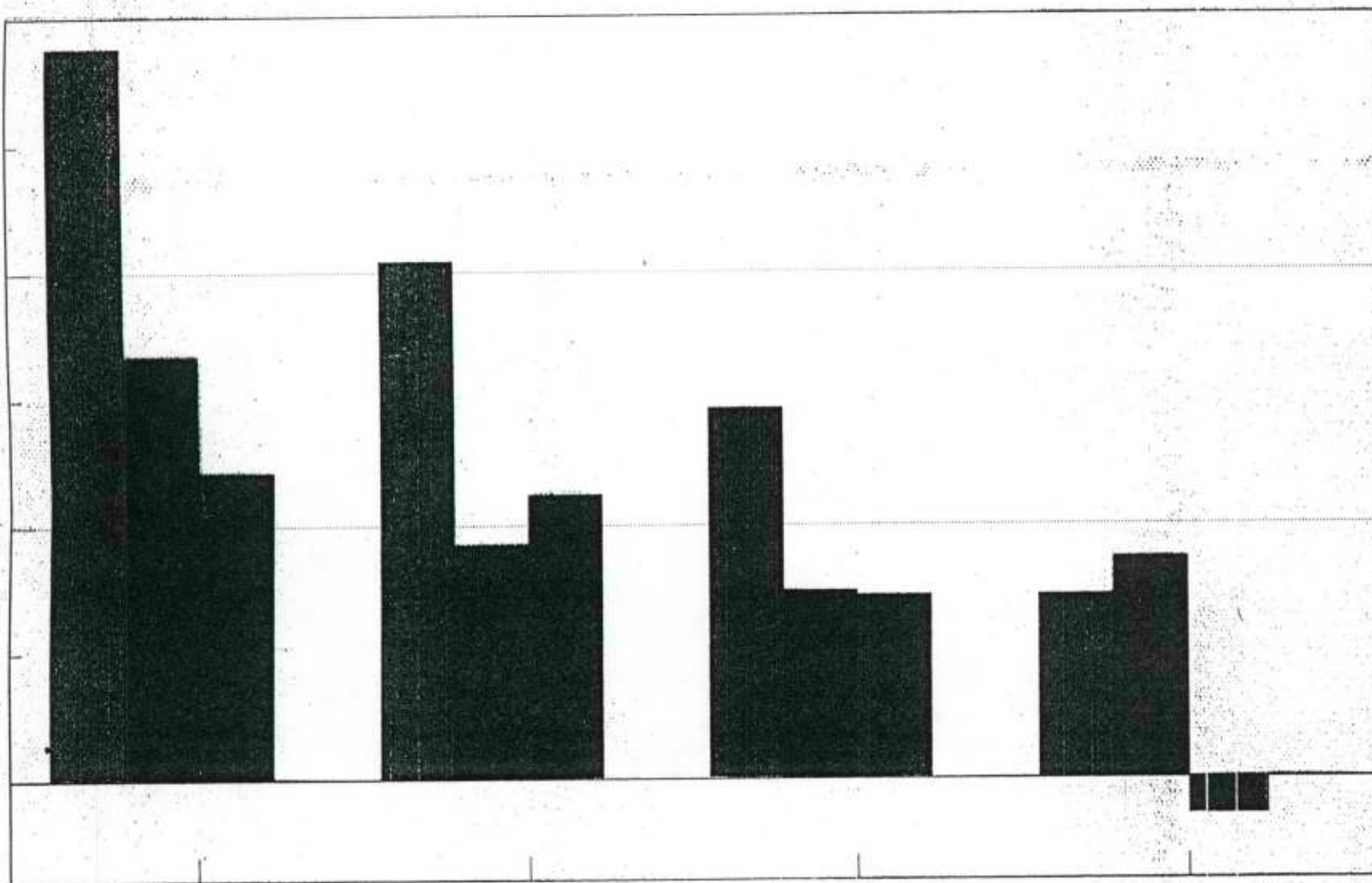
1992

1993

1994

שנה

שינוי במלאי התיכנוני
 התחלות בניה
 יח"ד מאושרות



בניה למגורים - בעיות מרכזיות בתחומי התכנון והרשויות

1. חוק התכנון והבניה - תיקון מספר 41

תאור הבעיה

בהצעת הממשלה לתיקון מספר 41 לחוק התכנון והבניה נקבע העיקרון של דיון ואישור תכניות מפורטות ותוכניות מתאר בועדה אחת בלבד. בהתאם לעיקרון זה נקבעו סוגי תוכניות שהסמכות לאישורן תעבור לוועדה המקומית (ללא צורך באישור ועדה מחוזית), ובמקביל נקבעו סוגי תוכניות שהסמכות לאישורן הינה בועדה המחוזית (ללא צורך באישור מקדים של הועדה המקומית).

לפי הצעת החוק הממשלתית תוכנית שבסמכות הועדה המחוזית מוגשת גם לוועדה המקומית וזו רשאית להגיש הערותיה לוועדה המחוזית תוך פרק זמן מוגבל. מטרת תיקון זה הינה לקצר ולייעל הליכים ומודל זה של הגשה בישירות לוועדה המחוזית נוסה בהצלחה במסגרת הול"ל בארבע השנים האחרונות.

ועדת הפנים של הכנסת החליטה לשנות את הצעת החוק הממשלתית ולהחזיר את התוכניות לדיון כפול - בועדה המקומית ובמחוזית. תיקון זה בעצם מרוקן מתוכן את תיקון 41 וגורם לנסיגה של מערכת התכנון 5 שנים אחורה, תוך מתן סמכות וטו למעשה לוועדה המקומית.

המלצות

יש לחזור ולכלול בתיקון 41 את העיקרון של דיון והחלטה בועדה אחת בלבד - להשאיר את סעיף 62 בנוסח המקורי בהצעת החוק הממשלתית.

במקרה שועדת הפנים תחליט אחרת יש למשוך את הצעת החוק הממשלתית ולהגיש במקומה הצעה להארכת הול"ל עד 31.12.96. בנוסף, יש להגיש הצעה להארכת הול"ל עד ל-1/96, גם אם תתוקן הצעת החוק, וזאת לצורך מתן אפשרות למשרד הפנים להערכות ארגוניות.

2. מלאי תכנוני לבניה למגורים

תאור הבעיה

אחד הגורמים העיקריים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות הוא המחסור בקרקע מתוכננת למגורים. לאור מחסור זה עלו מחירי הקרקעות לבניה באזורים שונים בארץ במאות אחוזים.

מחסור זה בקרקע מתוכננת גורם לאי ודאות רבה וגורם לציפיות לעליית מחירים עתידית שמשקפות באופן מיידי במחירי השוק.

לפי סקר מקיף שנערך ע"י צוות תמ"א 31 ל-35 ערים מרכזיות קיים מלאי תכנוני של כ-120 אלף יחידות דיור מאושרות על קרקע פרטית וכ-25 אלף יחידות דיור שאושרו על קרקע ציבורית.

קצב התחלת הבניה במשק בסוף 1994 ובשנת 1995 הוא של כ-50,000 יחידות דיור בשנה, מחציתן על קרקע פרטית ומחציתן על קרקע ציבורית.

לפיכך מלאי יחידות הדיור על קרקע ציבורית הינו המלאי הנדרש לחצי שנה עד שנה אחת. מלאי זה אינו מאפשר עמידה ביעדי הממשלה של שיווק קרקעות לבניית 50,000 יחידות דיור בכל אחת מהשנים 1995 ו-1996.

מצב המלאי התכנוני על קרקעות פרטיות הינו טוב יותר, שכן מלאי זה הינו בהיקף של כ-5 שנות בניה של המגזר הפרטי.

בשנת 1994 המלאי התכנוני הגולמי של קרקע למגורים פחת לראשונה. מגמה זו מסוכנת ליציבות ענף הבניה למגורים, ואם היא לא תשתנה בצורה קיצונית תגרום בשנים הקרובות לעליה ריאלית תלולה במחירי הקרקעות והדירות.

המלצות

אנו סבורים כי צריכה להתקבל החלטה עקרונית לפיה יוכן ע"י ממ"י ומשרד הפנים מלאי תכנוני גדול שיכיל היקף בניה של כ-15 שנים, ברמות תכנון שונות.

הכנת מלאי זה תיצור ודאות בענף, תגרום להליך תכנון מסודר עם ראייה ארוכת טווח, תוך פגיעה מינימלית בשטחים פתוחים.

מלאי זה יפחית במידה ניכרת לחצים נקודתיים ופגיעה בשטחים פתוחים כתוצאה מתכנון מהיר ולא מבוקר, כפי שקרה לא אחת במצבי לחץ.

הכנת מלאי המתוכנן תבוצע באופן הבא:

ייערך מבצע להכנת 30-40 תוכניות מקומיות ע"י צוותי תכנון חיצוניים בהנחיית מתכנני המחוזות במשרד הפנים, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.

בתוכניות אלו יאושרו 600,000 יחידות דיור שמחציתם לפחות בתוכניות מפורטות והיתרה בתוכניות מתאר גמישות. מלאי זה יחודש ע"פי קצב התחלות הבנייה.

3. גדלי דירות

תיאור הבעיה

בתכניות מתאר ותכניות מפורטות לבנייה למגורים נקבעים אחוזי בנייה (שטח מירבי לבנייה) וכן מספר יחידות הדיור המירבי. מגבלות אלו קובעות למעשה את גדלי הדירות.

רשויות מקומיות משתמשות בקביעות אלו כמכשיר לסינון אוכלוסיה חלשה (זוגות חסרי אמצעים, עולים חדשים, קשישים), וזאת ע"י אישור דירות גדולות בלבד.

מזוית הסתכלותן של הרשויות המקומיות שיש לתושביהן תחליפים קרובים (כגון ערי גוש דן) יש הגיון במגבלות אלו כדי לחזק את העיר מבחינה חברתית וכלכלית. מבחינה לאומית אסור לאפשר תופעה זו שגורמת לאפלייה חברתית קשה, כאשר האוכלוסיות החלשות למעשה לא יכולות לקבל פתרונות דיור מתאימים.

ממוצע גודל דירה בהתחלות הבניה הפרטית בשנת 1994 עומד על 160 מ"ר. והממוצע של כלל הבניה הוא כ- 146 מ"ר.

מנגד מתרחשים תהליכים שגורמים לירידה בגודל הממוצע של המשפחות ולגידול בביקוש לדירות קטנות:

1. מתוך כ- 620 אלף עולים שהגיעו ב- 5 השנים האחרונות כ- 85% הגיעו כמשפחות של עד 3 נפשות (כולל הורים) או בודדים. כ- 12% 4 נפשות. ו- 3% בלבד 5 נפשות או יותר.

2. תוחלת החיים גדלה ונדרשים יותר דירות לזוגות/בודדים קשישים.

3. גדל מספר המשפחות החד-הוריות.

המלצות

תוכניות הבניה יכללו מגבלת שטח בנייה בלבד ללא הגבלת מספר יחידות הדיור. במקרים בהם יש חשש להיווצרות שכונות מצוקה ע"י בניית דירות קטנות במיוחד יהיה ניתן לקבוע ממוצע מינימלי של 80 מ"ר לדירה.

בעניין זה ראוי לציין כי הגודל הממוצע בתכנית כאמור אינו בהכרח הגודל הממוצע של הדירות שייבנו, שכן הצורה שבה נוצרת ההגבלה אינה מונעת בניית מספר יחידות קטן יותר במסגרת אותם אחוזי בנייה, אולם יש בכך כדי לאפשר בניית דירות קטנות או גדולות בהתאם להערכת הביקושים באותו מקום.

קביעה זו תחול גם על תוכניות שאושרו לפני ההחלטה ובמקביל תבוטל התקנה בדבר תוספת 20% ליחידות הדיור.

4. היתרי בנייה

תאור הבעיה

תהליך הוצאת היתרי בניה בועדות מקומיות הינו תהליך ארוך ומסורבל, המקשה מאוד על הרחבת הענף וגמישותו.

רשויות מקומיות משתמשות בהיתר הבניה כמנוף לגביית כספים ולדרישות לביצוע עבודות שונות שלא בהתאם לחוק.

בנוסף במספר לא מבוטל של רשויות קיימת בירוקרטיה קשה בתהליך הוצאת ההיתרים שגורמת לעיכובים משמעותיים בהתחלות בנייה.

תיקון 33 לחוק התכנון מאפשר מתן היתר בנייה ע"י מהנדסים פרטיים. תיקון זה מטיל אחריות פלילית מלאה על מהנדסים אלו, כולל אחריות על נכונות המידע שמקבל המהנדס מהרשות המקומית. מכיוון שהמהנדס אינו יכול לבדוק את נכונות המידע של הרשות המקומית הליך זה אינו מופעל הלכה למעשה.

המלצות

במגמה להקל את הלחץ בועדות המקומיות ולזרז את תהליך מתן היתרי הבנייה יוכל היוזם לבקש היתרי בנייה מרשות הרישוי המקומית או המחוזית לפי בחירתו.

האחריות על מידע שתוציא הרשות המקומית יחול על הרשות והמורשה להיתר ישא באחריות על חריגות ביחס למידע שהוא קיבל בלבד.

5. אחוזי בנייה

תיאור הבעיה

תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות קובעות אחוזי בנייה במגרשים. לעיתים נקבעים אחוזי הבנייה על פי קביעות שרירותיות/היסטוריות ולא על פי קריטריונים אובייקטיבים.

"חסכון" בזכויות בנייה פוטנציאליים משמעותו ניצול בלתי יעיל של הקרקע ופגיעה נוספת בשטחים פתוחים, דבר שהוא בבחינת מותרות במדינה הסובלת ממחסור חמור בקרקע.

המלצות

מוצע לקבוע כי מגבלות בשטחי בנייה יקבעו רק על פי קריטריונים קבועים כגון: מגבלות נופיות מגבלות לאספקת תשתיות וכדומה.

כמו כן מוצע כי שר הפנים ינחה את הועדות המחוזיות להגביר את רמת הצפיפות בתוכניות.

6. חוקי עזר עירוניים

תיאור הבעיה

חוקי העזר העירוניים מטפלים בין היתר באגרות בנייה ופיתוח ומטרתם לחייב את הקבלנים הבונים בעלויות הפיתוח עבור אותה בנייה.

השונות בגובה אגרות אלה בין הרשויות השונות גבוהה מאוד, ושיעוריהן אינם תואמים בהכרח את עלויות הפיתוח.

לאחרונה החלו הרשויות להשתמש בחוקי העזר לצורך הטלת עלויות נוספות על הבנייה למגורים. כך אנו עדים לאגרת מוסדות ציבור, אגרת שטחים ציבוריים ועוד.

אגרות אלה הינן בסכומים של אלפי דולרים ליחידת דיור, ונראה כי מיותר לציין שתוספת העלות כולה מגולגלת למחיר הדירה.

חברות בניה משלמות אגרות אלו במרבית המקרים ללא ויכוח עם הרשות המקומית כדי לא לגרום לעיכוב מכוון של הרשויות.

המלצות

יש להמנע מאישור חוקי עזר נוספים מסוג זה ולהביא לביטולם של חוקי העזר החריגים שכבר בתוקף.

במקביל יש למצוא דרכים למניעת האפשרות להעמסת עלויות נוספות על הבניה כפי שקורה במקרים רבים גם ללא חוקי העזר האמורים.

כמו כן יש לקבוע כללים לאישור אגרות בניה ופיתוח ברשויות השונות. מוצע כי לעניין זה תוזמן עבודה מגורם מקצועי בהנחייה משותפת של משרדי הפנים השיכון והאוצר.



י' באדר ב' תשנ"ה
12 במרץ 1995

ר"מ/מ/1401



לכבוד
מר ביגה שוחט
שר האוצר
הקריה - ירושלים
א.נ.

הנדון : מחיר קרקע לבנה ביתך באור - עקיבא

- מזה זמן רב שאנו ממתינים לתשובתך בנושא מחיר הקרקע באור - עקיבא.
- לא עולה על הדעת שחצי דונם קרקע מפותח ביישוב יעלה כ - 100 אלף דולר.
- כפי שידוע לך הישוב נמצא בטיפול הנקודתי ע"פ החלטת הממשלה וכנראה שיהיו סיבות טובות למתן מעמד זה.
- חבל שמאלצים אותנו להאבק בכל דרך אפשרית באפליה זו.
- נראה שעומד להתפתח מאבק חברתי חריף אשר יתחיל דוקא באור - עקיבא.
- אני פונה אליך בפניתי האחרונה הזו על מנת שתשקול את הנושא שנית . צעירים שגדלו במקום ממתינים זמן רב לתוכנית זו.
- הממשלה עשתה רבות ביישוב אולם עמדתך העיקשת בנושא מחיר הקרקע אינה מובנת ואף מקוממת.
- חבל שהמאמצים הכבירים שנעשו ע"י הממשלה לסיע ליישוב ילבשו אופי שלילי במאבק החברתי על נושא הקרקע.
- כולי תקווה שתלך לקראת העניין ותסיע ליישוב להתפתח.

בכבוד רב

יעקב אדרי
ראש המועצה

העתק : כ"ב ראש הממשלה - מר יצחק רבין
שר השיכון והבינוי - מר פואד בן אליעזר
מנהל מינהל מקרקעין - מר עוזי וקסלר
מזכירת מועצת הפועלים - הגב' רחל אבנעים

Handwritten notes in red and blue ink, possibly a signature or initials.

האוניברסיטה העברית בירושלים

THE HEBREW UNIVERSITY OF JERUSALEM

THE FACULTY OF SOCIAL SCIENCES

Department of Economics

הפקולטה למדעי החברה

המחלקה לכלכלה

1985 7-7 ג' אב

אלה אילן,

השנה טובה שנת ה'תשנ"ה

נחיה בריכה וטוב וצווי

11 פנים.



תזכיר בעניין חוק הגנת הדייר

מוגש לוועדה לבדיקת חוק הגנת הדייר

על-ידי

פרופ' אפרים קליימן*
האוניברסיטה העברית

א. מבוא:

1. חוק הגנת הדייר קיים אצלנו, בגלגולים שונים, למעלה מחמישים שנה. הסיבות שהביאו להנהגתו בטלו כבר מזמן. תחולתו נקבעה באורח היסטורי, והיא מקיפה היום חלק קטן מלבד מכלל הנכסים המושכרים. החוק, על תיקוניו במשך השנים, יצר עיוותים בלתי-נמנעים בהקצאת המקורות ובחלוקת ההכנסות במשק. לא נראה סביר להמשיך לקיימו לנצח.

2. אין היום דרך כלשהי לפתור את בעיית חוק הגנת הדייר מבלי לעשות עוול לצד זה או אחר, בוודאי ברמה הפרטנית. כך לגבי המשך קיומו של החוק וכך גם לגבי כל פתרון העולה על הדעת לביטולו. כל מה שאפשר לשאוף אליו הוא פתרון שימזער ככל האפשר את העוול שיעשה למי מהנוגעים בדבר.

* אני מבקש להבהיר שהנני בעל עניין בנושא, בהיותי הבעלים של מושכרים מוגנים, מהם המוחזקים עדיין בידי דיירים מקוריים, שלא שלמו דמי מפתח מעולם. אך אני מקוה שהצלחתי להפריד בין הסיבה להתענינותי בנושא לבין הניתוח הכלכלי שלו, המובא כאן.

ב. הגבלת פרק הזמן שדמי המפתח מקנים זכויות לגביו:

ב.1. ההצעה הנוכחית מתמקדת בקשר בין דמי-המפתח ושכר הדירה המוגן מכאן, ומחיר הרכישה של דירה שהחוק הנ"ל אינו חל עליה (להלן, "בלתי-מוגנת") ושכר הדירה החופשי, מכאן. הרוכש דירה רוכש, למעשה, זכות להשתמש בה מעתה ועד עולם. מחירה משתווה, לכן, לשכר הדירה העתידי המהוון להיום, מה שמכונה "ערך נוכחי".

ב.2. לעומת זאת, הנכנס לדירה מוגנת תמורת תשלום דמי-מפתח, רוכש תמורתם את הזכות לשלם שכר דירה הנמוך משכר הדירה החופשי. דמי המפתח ישתוו, איפוא, לערך הנוכחי, המהוון, של הפרש זה, לאורך כל תקופת הזמן שהשוק מעריך שהפרש זה יתקיים. כך לגבי דירות מגורים וכך לגבי נכסים אחרים הניתנים להשכרה, כמשרדים, בתי-עסק וכו'.

ב.3. מהשוואת השיעור שדמי המפתח מהווים משווייה (קרי, מחיר השוק) של דירה, והשיעור ששכ"ד מוגן מהווה משכ"ד חופשי, משתמע אורך התקופה שהשוק מעריך ששכ"ד יוסיף להיות מוגן. בלוח 1 מובאים אורכי התקופות המתאימות לערכים שונים של שני שיעורים אלה. הנוסחא על-פיה הם נאמדו מובאת בנספח. הלוח מחושב עבור שער ריבית של 6 אחוזים לשנה, שהיה מקובל תקופה ארוכה על-ידי בתי המשפט כשיעור התשואה הסביר על מבנים להשכרה. שימוש בשער ריבית גבוה יותר יקצר את אורך התקופה המתאימה לצירוף נתון של המשתנים האחרים.

ב.4. מקובל לחשוב, שבמושכרים למגורים מסתכם שכ"ד מוגן ב-5 עד 15 אחוזים משכ"ד שניתן להשיגו עבורם בשוק החופשי; ואילו דמי המפתח על מושכרים כאלה מגיעים לכדי 55 עד 65 אחוזים ממחיר השוק שלהם. אם כך הוא, אז, כפי שאפשר לראות מלוח 1, אורכי תקופות ההיוון שבבסיס דמי-המפתח נעים בין 15 ל-25 שנה, כשהתקופה האופיינית היא כ-20 שנה.

ב.5. ניתן איפוא לראות מי שמחזיק בדירה ששולמו עליה דמי-מפתח כמי שרכש זכות להתגורר בשכ"ד מוגן במשך 20 שנה מיום תשלום דמי-המפתח. בתום התקופה הנ"ל תפקע זכותו זו. בכפוף לנאמר בפרק ד' להלן, שכ"ד במושכר זה יפסיק להיות מוגן, ולא יחולו עליו יותר כל ההגבלות של חוק הגנת הדייר.

ב.6 המחזיק במושכר שכבר חלפו 20 שנים מאז שולמו עליו לאחרונה דמי-מפתח, מיצה כבר את הזכות שנרכשה בגינם. בכפוף לנאמר בפרק ד' שלהלן, לא חלות עליו יותר ההגבלות של חוק הגנת הדייר.

ב.7 מושכר שלא שולמו עליו מעולם דמי-מפתח, ממילא לא הוקנתה למתגורר בו הזכות לתשלום שכ"ד הנמוך משכ"ד הופשי, אלא כהוראת שעה בסמוך לזמן שבו הונהג לראשונה תקנות הגנת הדייר. משפג טעמן של תקנות אלה, פגה גם זכותו זו, בכפוף להוראות מעבר המפורטות בסעיף פרק ד' להלן.

ב.8 הנאמר לעיל יפה לגבי מושכרים עסקיים כמו לגבי מושכרים למגורים, אלא שאורך תקופת הזמן בה דמי-המפתח היקנו להם את הזכות לשלם שכ"ד מוגן עשוי להיות שונה לגביהם.

ג. תוצאות ההסדר המוצע:

ג.1 ההסדר המוצע יביא לצמצומה ההדרגתי של תחולת חוק הגנת הדייר, כשמספר המושכרים שהוא חל עליהם הולך ויורד עד שהוא מתאפס בתום 20 שנה מתחילת יישומו.

ג.2 ההסדר עוקף את בעיית מעמדם של בני משפחה ויורשים, שכן הוא מגביל את תקופת הזכויות שהיקנו דמי-המפתח על-ידי הזמן שחלף מאז תשלומם, ללא קשר לזהות המחזיק הנוכחי במושכר.

ג.3 ההסדר עושה צדק עם ציבור הדיירים ככלל, כי הוא מפקיע את זכויותיהם רק בתום פרק הזמן שציבור זה מעריך שדמי-המפתח אכן היקנו לו אותם. אולם מכיון שהוא מבוסס על הערכה ממוצעת כלשהי, ברור שאין הוא עושה צדק עם כל פרט ופרט.

ג.4 ההסדר אינו עושה צדק עם ציבור הבעלים של מושכרים מוגנים. שכן על-פי חוק הגנת הדייר הגיע לידם רק חלק, בין שליש ל-40 אחוז, מדמי-המפתח. מבחינתם, הרי זה כאילו הם מכרו את הזכות, לתשלום שכ"ד נמוך מזה החופשי, לתקופה קצרה מזו שהדייר רכש אותה. אך ההסדר המוצע ישפר את מצבם בהרבה לעומת כל הסדר הכרוך בהנצחתו של חוק הגנת הדייר.

ד. הסדרי מעבר:

ד.1 על אף הנאמר בסעיף ג.1 לעיל, ברור שמי שפוקעת זכותו ליהנות משכ"ד מוגן מצבו מורע לעומת מצבו בעבר. כדי למנוע ששינוי זה יהיה פתאומי, מוצע שהעברתו של מושכר ממעמד של מושכר מוגן למעמד של מושכר חופשי יעשה בכפוף למגבלות הבאות, שיבטיחו את הדרגתיותו.

ד.2 עם תום תקופת 20 השנה של הזכויות שהיקנו לו דמי-המפתח, יהיה דין השוכר כמי שבידו חוזה שכירות לחמש שנים עם המשכיר, להחזקה במושכר בשכ"ד חופשי, בכפוף לסעיפים שלהלן. השוכר יהיה רשאי לבטל חוזה זה חד-צדדית, בהתראה של שנה. לאחר מכן, יהיו יחסיהם כמו של כל שוכר ומשכיר מרצון. מושכר שברגע יישום ההסדר כבר חלפה תקופת 20 השנה מתשלום דמי-המפתח עליו, או שלא שולמו עליו דמי-מפתח כלל, יראו אותו כאילו תקופת החוזה הנ"ל מתחילה לגביו מיד עם יישומו.

ד.3 המעבר משכ"ד מוגן לשכ"ד חופשי ידורג על-פני תקופה של ארבע שנים, כשבכל אחת מהן מועלה שכה"ד ברבע מההפרש שהיה קיים בין השניים בתחילתה. תקופת ההעלאה תתחיל שנתיים לפני המועד של הפקיעה המוצעת של זכויות דייר מוגן לגבי המושכר הנידון, ותסתיים שנתיים לאחריו. במושכר שמועד זה כבר חלף לגביו בזמן יישום ההסדר, או שנותרו עד לו פחות משנתיים, תתחיל תקופת ארבע השנים של העלאת שכ"ד מדורגת מיד עם יישומו.

ד.4 בהעדר הסכמה בין השוכר למשכיר על שכה"ד שיחול על המושכר בתקופת חמש השנים הראשונות שלאחר תום הפקיעה המוצעת של זכויות דמי המפתח, כמפורט בסעיף ד.3 לעיל, יהיה צורך בערכאה חיצונית לקביעה מה שקול כנגד "שכ"ד חופשי" במושכר זה. היום משמשת המערכת השיפוטית כערכאה כזו. כדי לא להגדיל את העומס עליה, מוצע להקים למטרה זו ועדות הערכה של שמאים מקצועיים.

ד.5 כדי למנוע את הצורך בהערכות חוזרות של שכ"ד חופשי בתקופת חמש השנים הראשונות שלאחר ההפקעה המוצעת של הההגנה על המושכר, יחולו עליו בתקופה זו אותם כללי ההצמדה החלים על שכ"ד מוגן.

ה. הערות והסתייגויות

ה.1 הממשלה עשויה לרצות, מטעמים חברתיים, להבטיח הסדר שיפלה לטובה את דיירי "עמידר", בין אם לגבי אורך התקופה שדמי-מפתח מקנים עבורם זכות לשכ"ד מוגן, ובין אם לגבי הסדרי תקופת המעבר. היא תוכל לעשות זאת, כמו כל בעלים של מושכר, באמצעות החוזים של עמידר עם דיירים מוגנים אלה.

ה.2 השיעורים, ששימשו כאן לחישוב אורך תקופת הזכויות לשכ"ד מוגן, שדמי המפתח היקנו לדיירים, הינם במידה רבה התרשמותיים. ניתן לאמתם בעזרת נתונים שאוספת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לצורך בניית מדד המחירים לצרכן ומדד מחירי הדיור. לגבי בתי-עסק, יתכן ויהיה צורך בסקר מיוחד.

ה.3 עקרונות ההסדר המוצע אינם מותנים בערכים המספריים שהובאו כאן, וניתן ליישם גם על ערך מספרי אחר, אפילו שרירותי, של אורך תקופת הזכויות ותקופת המעבר.

לוח 1: מספר השנים של זכויות לשכ"ד מוגן (T)
 כפועל יוצא של היחס בין דמי המפתח למחיר הנכס (Q/P)
 והיחס בין שכ"ד מוגן לשכ"ד חופשי $\lambda(B/A)$
 (בשער ריבית של 6 אחוז)

שכ"ד מוגן כשיעור משכ"ד חופשי	דמ"פ / מחיר						
	0.05	0.10	0.15	0.20	0.25	0.30	0.35
0.30	6.5	7.0	7.5	8.1	8.7	9.6	10.6
0.35	7.9	8.5	9.1	9.9	10.8	11.9	13.3
0.40	9.4	10.1	10.9	11.9	13.1	14.5	16.4
0.45	11.0	11.9	12.9	14.2	15.7	17.7	20.2
0.50	12.8	13.9	15.2	16.8	18.8	21.5	25.2
0.55	14.8	16.2	17.9	20.0	22.6	26.4	32.1
0.60	17.1	18.5	21.0	23.8	26.0	33.4	44.0
0.65	19.8	22.0	24.8	28.7	34.3	45.3	ל
0.70	22.9	25.8	29.8	35.7	45.9	ל	ל
0.75	26.7	30.7	36.7	47.6	102.8	ל	ל

^אהאותיות הלועזיות מתיחסות לסימול משתנים אלה
 במשוואה שבעזרתה חושב הלוח, והמובאת בנספח.

נספח

נסמן ב-A שכ"ד חופשי, וב-r את שער הריבית שבו הוא מהווה להווה. מחיר הנכס יהיה שווה אז ל-P, כאשר

$$P = A * [(1+r)/r]$$

נסמן ב-B שכ"ד מוגן. ערכה המהווה של הזכות ליהנות מממנו במשך T שנים יהיה שווה אז ל-Q, כאשר

$$Q = B * [(1+r)/r] * [1/(1+r)]^T$$

ומכאן נקבל, שהיחס בין הזכות לשכ"ד מוגן ל-T שנים לבין מחיר הנכס, שווה ל-

$$Q/P = (B/A) * [1/(1+r)]^T$$
 אנחנו יכולים עכשיו לחשב את Q/P המתאים לערכי A/B, r, ו-T נתונים. לחילופין, בהינתן r, A/B, ו-Q/P, למשל כיחס בין דמ"פ למחיר המושכר, אפשר לחשב את האורך המשתמע של תקופת הזכויות שדמ"פ מקנים:

$$[1/(1+r)]^T = 1 - (Q/P)/[1-(B/A)]$$

$$T = \log \{1-(Q/P)/[1-(B/A)]\} / \log [1/(1+r)]$$

כפי שנוח לראות מהמשוואה שלפני האחרונה, ככל שהיחס בין דמי המפתח למחיר הנכס, Q/P, גבוה יותר, כך קטן יותר ערכו של הצד הימני של המשוואה, ובשער ריבית נתון ארוכה יותר תקופת ההיוון, T, הדרושה להבטחת השוויון. וכך גם ככל גבוה יותר היחס שבין שכ"ד מוגן לזה החופשי, B/A. לבסוף, ככל שגבוה יותר שער הריבית בו מהווים הכנסות עתידיות, r, כך קצרה יותר תקופת ההיוון, T, המתאימה לצירוף כלשהו של B/A ו-Q/P.

ירושלים, ג' באדר ב' התשנ"ה
5 במרץ 1995

למח
למח
למח

אל: ראש הממשלה

הנדון: נתוני דיור

על פי דווח אגף תאום במשרד ראש הממשלה

1. פרסום בעתון.
- על פי פרסומי משרד הבינוי והשיכון 57,774 יח"ד.
- מתוך מספר זה יש להוריד:
3,571 יח"ד שפורסמו ב 93
4,898 יח"ד ש"נתקעו" בוועדה המחוזית עקב אי סיכום תוכנית המתאר של העיר מודיעין.
- סה"כ פרסום "נטו" - 49,305
2. שיווק בפועל (חתימות חוזים).
- על פי נתוני ממ"י כ 29,000 יח"ד בשיווק פומבי ועוד כ-10,000 בשיווק אחר (533 ו-611, שינוי יעוד וניצול, מכר לבדדים ואחר).
- מנתון זה עולה כי בהנחה של ביקוש לכ- 50 אלף יח"ד עדיין לא נסגר הפער מצד ההיצע.
3. התחלות בניה
- סה"כ ב 94 כ-43,000 יח"ד לעומת כ-37,000 ב 93.
- ביוזמת הסקטור הפרטי 32,860 לעומת 30,160 (9% גידול).
- ביוזמת הסקטור הציבורי 10,460 לעומת 6,820 (53% גידול).
4. נתוני 95
- עדיין אין נתונים מספיקים.
- הנתונים לחודשים ינואר-פברואר מצביעים על מספרים נמוכים (2,200 יח"ד = 13,000 במונחים שנתיים) נקווה שבהמשך יהיה גידול.

אילן פלטר

ירושלים, ג' באדר ב' תשנ"ה

5 במרץ, 1995

ת - 1208

אל: המנכ"ל

הנדון: ענף הבניה - נתונים עיקריים, מעודכן ל - 5.3.95

התחלות בנייה בכל הארץ - ביוזמה פרטית וציבורית

בשנת 1994 הוחל בבניית 43,320 יח"ד, בכ - 17% יותר מאשר בשנת 1993 (36,980 יח"ד).

הסקטור הציבורי: ב - 1994 חלה עלייה ניכרת בהתחלות הבנייה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, ומספר הדירות שהוחל בבנייתן הגיע ל - 10,460 יח"ד כ - 53% יותר מאשר בשנת 1993 (6,820 יח"ד).

יצוין כי, עיקר העלייה בהתחלות הבנייה ביוזמת משרד השיכון חלה ברבעון הרביעי של 94 - 4,930 יח"ד, לעומת 1,600 יח"ד ברבעון שלישי באותה שנה, עלייה של 208%!

הסקטור הפרטי: חלה ב - 1994 עלייה מתונה יותר ומספר הדירות שהוחל בבנייתן הגיע ל - 32,860 יח"ד, ב - 9% יותר מאשר בשנת 1993 (30,160 יח"ד).

הבנייה הפרטית ב - 24 ערים גדולות

בשנים 93 - 94 היקפי הבנייה ביוזמה פרטית גבוהים. מצד אחד, כתגובה לגידול בביקוש לדיוור והעלייה הריאלית הניכרת במחירי הדירות, ומצד שני כתוצאה מצמצום מעורבותה הישירה של הממשלה בבנייה בשנים 92 - 93.

נתוני סקר הבנייה הפרטית ב - 24 ערים גדולות של הלמ"ס, הינם הנתונים המדווחים באופן המהיר ביותר, אחת לחודש, והיחידים הנמדדים על ידי פוקדים בשטח.

הבקשות להיתרי בנייה: במשך כל שנת 1994 חל גידול משמעותי במספר הדירות הכלולות בבקשות להיתרי בנייה מצד היוזמה הפרטית. הבקשות להיתרי בנייה משמשות אינדיקציה לגידול בהיקפי הבנייה בתקופות הבאות. 1994 - מספר הדירות הכלולות בבקשות להיתרי בנייה - 30,160 יח"ד, לעומת 18,300 יח"ד בשנת 1993 - גידול של כ - 65%.

התחלות בנייה: בשנת 1994, הוחל בבניית 19,450 יח"ד, ביוזמה פרטית ב - 24 ערים גדולות, לעומת 14,885 יח"ד בשנת 1993 - גידול של כ - 30%.

התחלות הבנייה ב - 24 ערים משקפות כמחצית מכלל התחלות הבנייה הפרטית במשק. (ב - 1994 הן משקפות כ - 60% מכלל התחלות הבנייה הפרטית)

גמר בנייה: בשנת 1994 הסתיימה בנייתן של 12,600 יח"ד, בכ - 32% יותר מבשנת 1993 בה הסתיימה בנייתן של 9,545 יח"ד.

מדד הדיור:

לאחר שבחודשים אוקטובר, נובמבר 1994 מדד הדיור היווה גורם ממתן לעליית מדד המחירים הכללי במשק, (בחודשיים אלו שיעור השינוי במדד מחירי הדיור היה קטן משיעור השינוי במדד הכללי) בחודשים דצמבר 94 וינואר 95, שוב עולה תרומת מדד הדיור למדד הכללי, ומדד הדיור מהווה גורם מאיץ לעליית המחירים הכללית במשק.

בשנת 1994 עלה מדד הדיור ב - 23.6% ותרם 5.1% לעליית המדד הכללי במשק.

שיווק קרקעות:

במהלך 1994 פורסמו לשיווק קרקעות ל - 57,774 יח"ד.
- 57,774 יח"ד כולל בתוכו שיווק של 3,571 יח"ד ששווקו במודיעין בנובמבר 1993.
- 9,658 יח"ד שווקו בשבוע האחרון של דצמבר 1994.

לפי נתוני מנהל מקרקעי ישראל, השווק בהיצע פומבי בפועל = נחתמו חוזים לשווק 28,650 יח"ד. בנוסף שווקו קרקעות לעוד 10,393 יח"ד בעסקות 533 ו 611, שינוי יעוד וניצול, מכר לבדוייסוכו' (סה"כ - 39,043 יח"ד).

מתחילת שנת 1995 ועד ה - 2.3.95 שווקו קרקעות ל - 2,195 יח"ד.

ועדות מחוזיות:

בתקופה שבין ה - 1.4.94 ועד ה - 16.2.95 הוחלט להפקיד 190,243 יח"ד והופקדו בפועל תוכניות הכוללות 105,243 יח"ד. הוחלט לאשר 75,846 יח"ד וקיבלו תוקף תוכניות הכוללות 55,410 יח"ד.

בברכה,

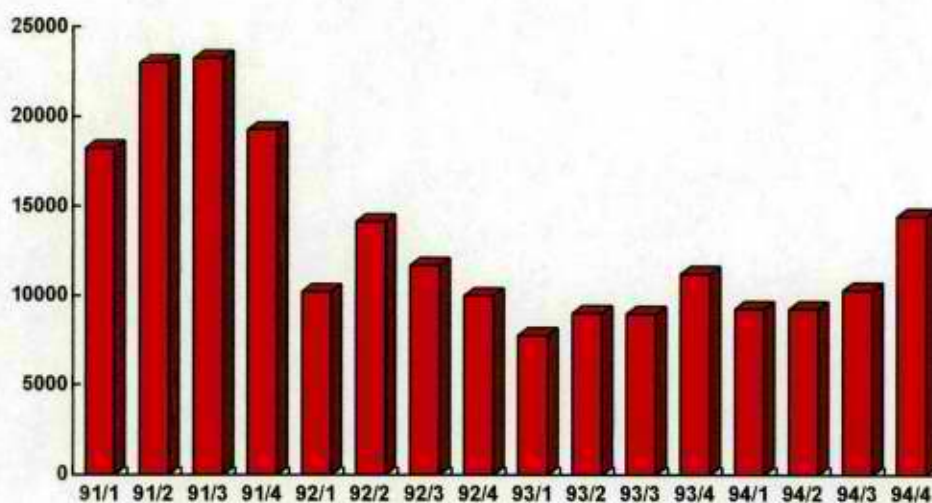
מיכל אחיטוב

העתק: רוסו יוסף ראש אגף תאום

התחלות בנייה בכל הארץ

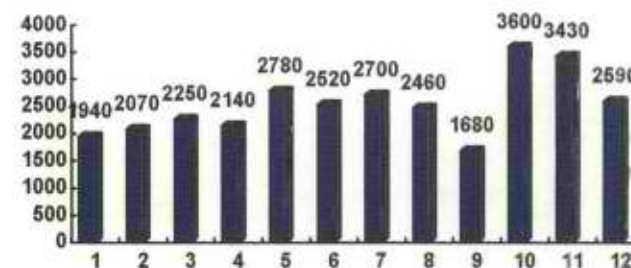
רבעון	מס' יח"ד
91/1	18,260
91/2	22,960
91/3	23,230
91/4	19,250
92/1	10,200
92/2	14,150
92/3	11,700
92/4	9,980
93/1	7,780
93/2	9,020
93/3	8,960
93/4	11,220
94/1	9,260
94/2	9,270
94/3	10,330
94/4	14,460

רבעון

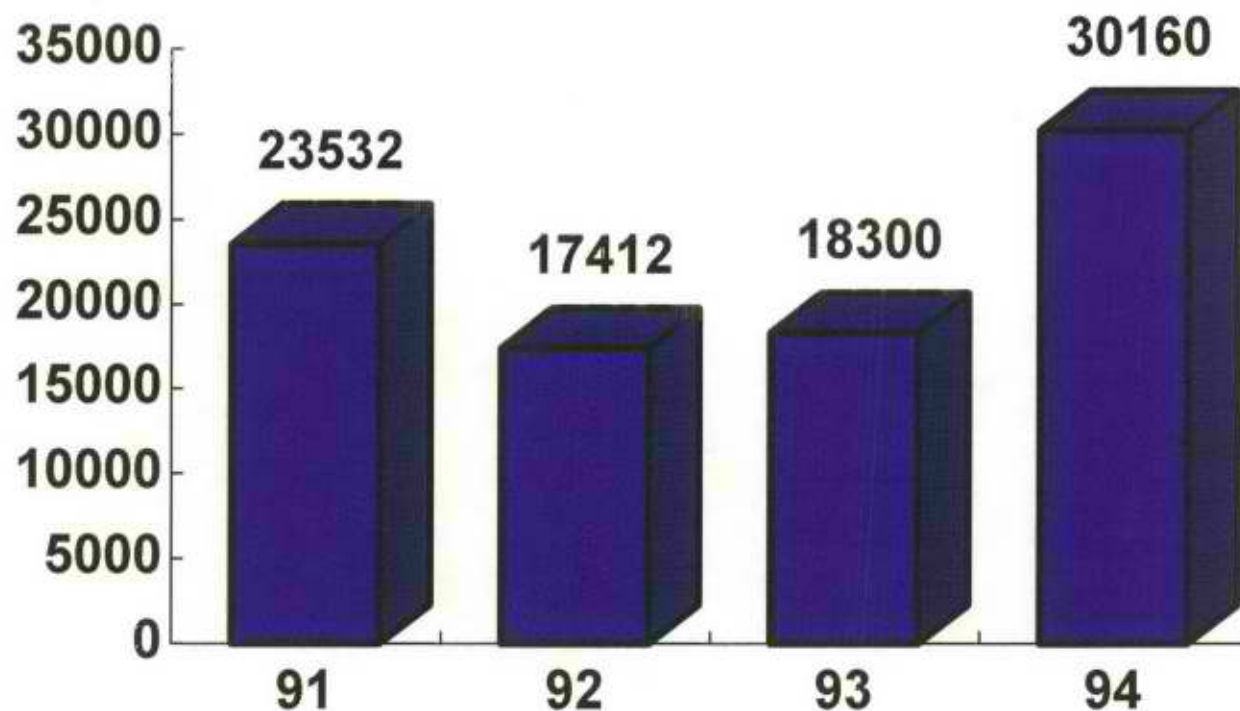


הבנייה פרטית ב - 24 ערים גיולות

1994

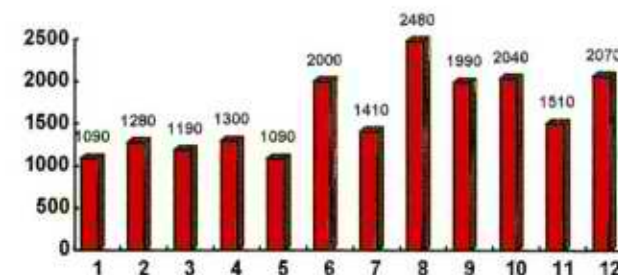


מספר הבקשות להיתרי בנייה 1991 - 1994

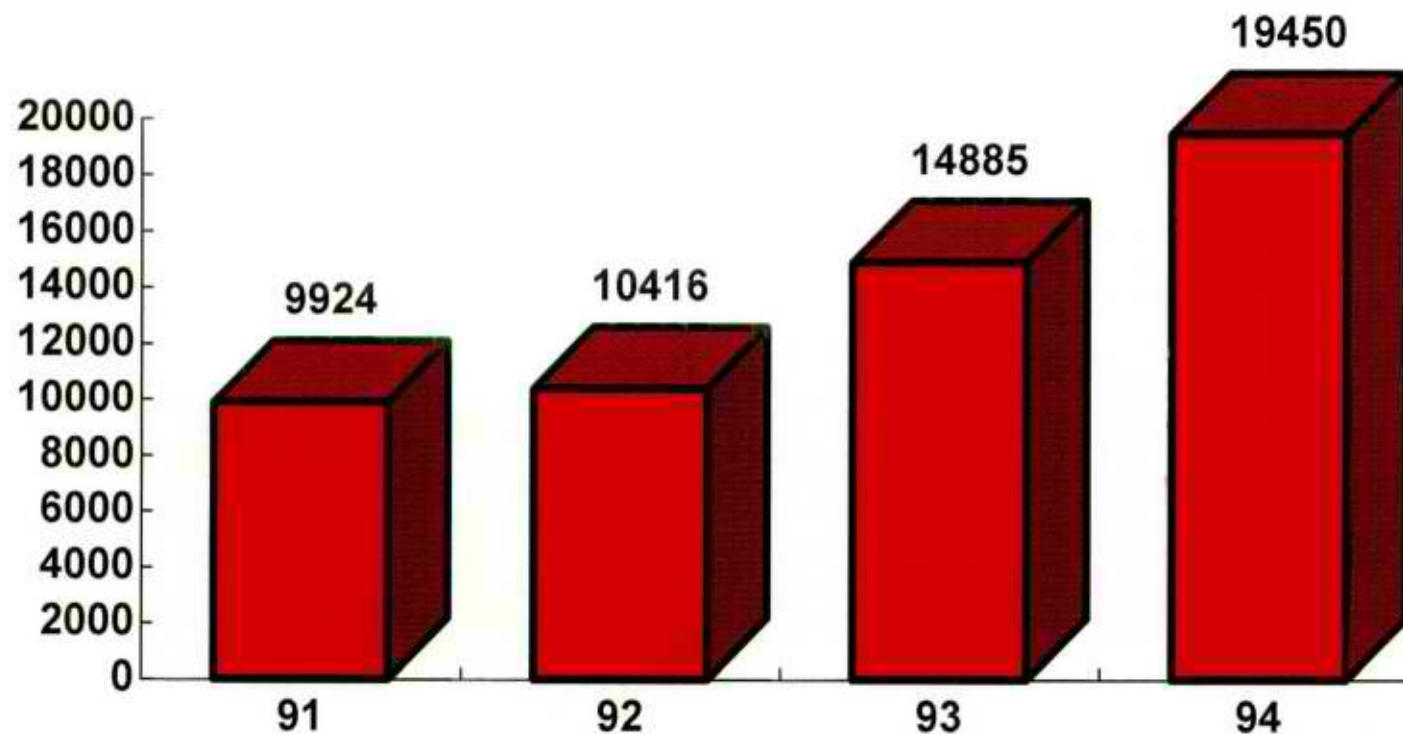


התחלות בנייה פרטית ב - 24 ערים גדולות

1994

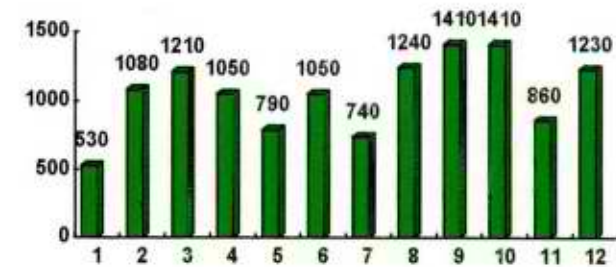


התחלות בנייה בשנים 91 - 94

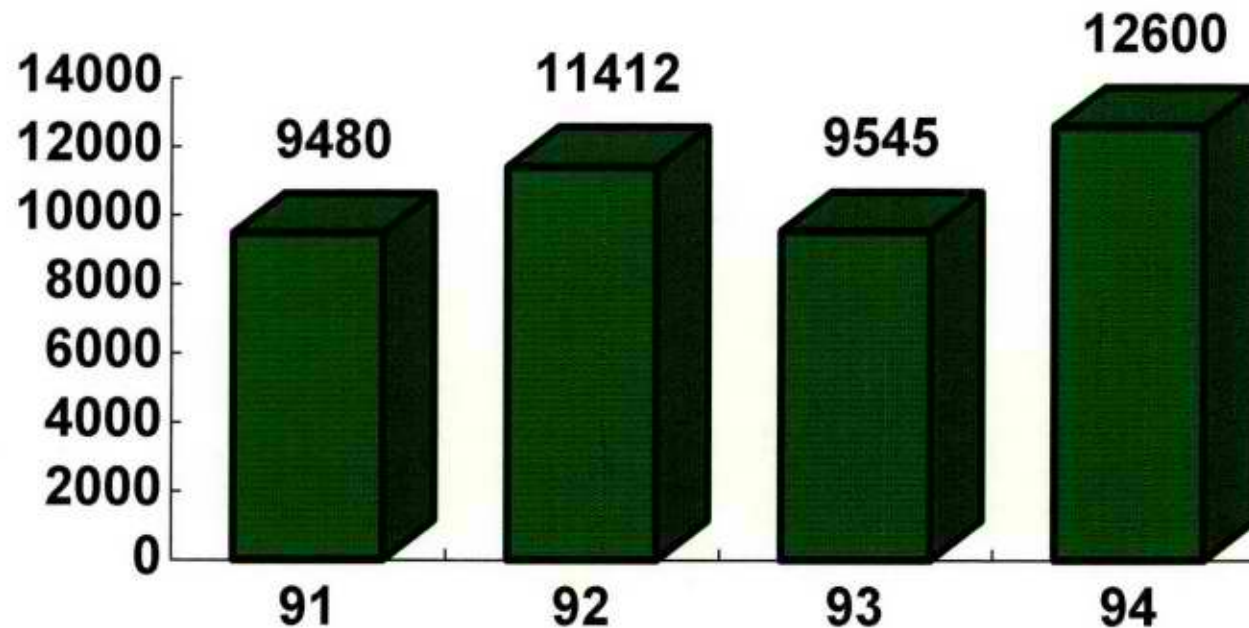


גמר בנייה פרטית ב - 24 ערים גדולות

1994

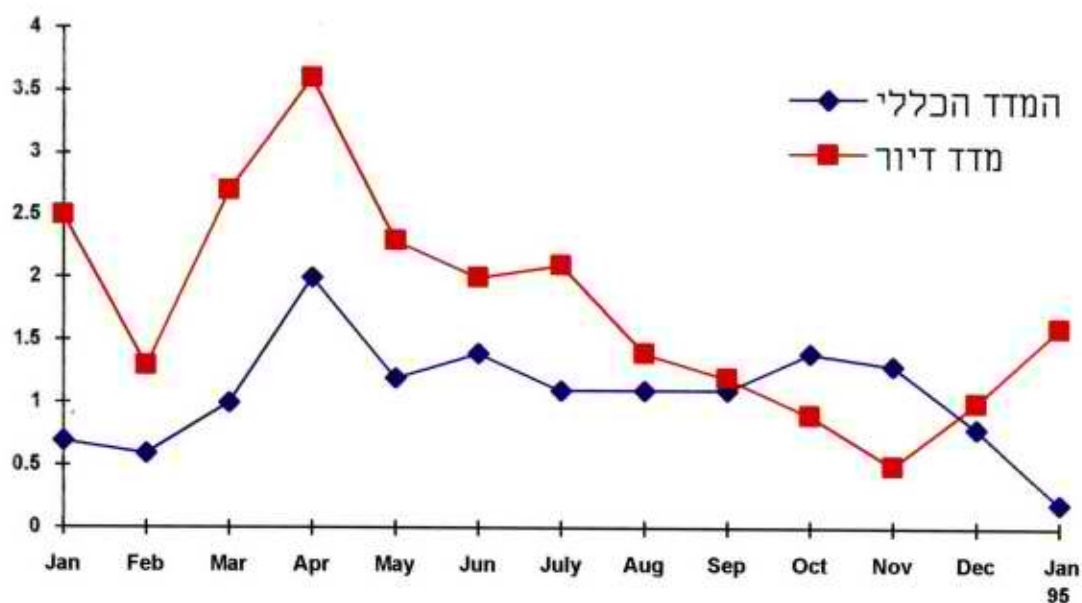


גמר בנייה בשנים 91 - 94



מדדי מחירים

תרומת מחירי הדיוור למדד	מדד דיוור	מדד המחירים לצרכן	1994 / חודש
0.5	2.5	0.7	ינואר
0.3	1.3	0.6	פברואר
0.6	2.7	1.0	מרץ
0.8	3.6	2.0	אפריל
0.5	2.3	1.2	מאי
0.5	2.0	1.4	יוני
0.5	2.1	1.1	יולי
0.3	1.4	1.1	אוגוסט
0.3	1.2	1.1	ספטמבר
0.2	0.9	1.4	אוקטובר
0.1	0.5	1.3	נובמבר
0.2	1.0	0.8	דצמבר
5.1	23.6	14.5	1994
0.4	1.6	0.2	ינואר 1995



דו"ח שיווק קרקעות - סיכום שנת 1994

בשבוע האחרון של השנה פורסמו מכרזים ל - 9,658 יח"ד.

מתוכם: 3,690 יח"ד בבית שמש ו - 4,898 יח"ד במודיעין.

סה"כ שיווק הקרקעות ב - 1994 מסתכם ב - 57,774 יח"ד. (סה"כ זה כולל 3,571 יח"ד שפורסמו בנובמבר 1993)

להלן הפירוט:

שיווק 1994	נתונים
*48,971	פרסום בעתון
8,803	תוספות (611, גבאי, הקצאות ללא מכרז)
*57,774	סך הכל
*50,718	מזה באזורי הביקוש

* כולל 3,571 יח"ד שפורסמו ב - 22.11.93 (מודיעין)

- בנוסף פורסמו 3,121 יח"ד שבוטלו על ידי משבה"ש

דו"ח שיווק קרקעות - 1995

שיווק 1995	נתונים
1,501	פרסום בעתון
694	תוספות (611, גבאי, הקצאות ללא מכרז)
2,195	סך הכל
1,713	מזה באזורי הביקוש

תקופת הדיווח: 1.1.95 - 2.3.95

פעילות ועדות מחוזיות וול"ל

סטטוס תוכניות לפי אזורים

מחוז	הוחלט להפקיד	הופקד בפועל	הוחלט לאשר	מתן תוקף
ירושלים	19,848	13,084	13,084	4,338
המרכז	89,473	48,889	34,383	28,487
תל אביב	4,902	3,652	3,061	2,565
חיפה	23,805	9,799	3,793	3,511
הצפון	14,679	7,602	5,759	2,743
הדרום	37,536	22,819	15,766	13,766
סך הכל	190,243	105,845	75,846	55,410

תקופת הדיווח: 1.4.94 - 16.2.95
מקור הדיווח: מינהל התיכנון, משרד הפנים



מצב עסקאות שאושרו בועדת "640"

מחוז מרכז

(הוכן ביום 28 בפברואר 1995)

מס'	הישוב (יחידות דיור)	יום התכנית	יוזם התכנית	התוכנית	בעיות הערות
1.	א. דורי (נס ציונה) (420 יח"ד)	א. דורי	ממ"י	נס/118/ בתוקף	שטחי דורי שאושרו בועדה הינם רק חלק מהתוכנית.
2.	בית עריף (219 יח"ד)	הישוב		בתוקף	בהכנת עסקה נשלח מפרט כספי
3.	ברקת צפון מזרח לצומת אל-על	החוכרים		700 דונם 450 דונם שטחים לתעשיה	אושר עקרונית במועצה ארצית לפני הגשה למחוזית
4.	גאליה (1,640 יח"ד)	אשד והמושב		נדונה בול"ל הוחלט להפקידה בתיקונים (ציפוף)	במו"מ לודא החזרת 20% מחקרע לצורך בנה ביתך
5.	גוש 6336 (333 יח"ד)	חוכרים	ממ"י	נס/118/ בתוקף	משלים את שטחי דורי ל-753 יח"ד
6.	גליל ים (כ-1,000 יח"ד)	הקיבוץ		300 דונם 300,000 מ"ר תעשיה	תכנית נדחתה בול"ל הודע לישוב הבקשה אושרה בתנאים מיוחדים
7.	גן ראובן (884 יח"ד)	הישוב		בתוקף	בהכנת עסקה
8.	זיתן לוד	ממ"י		500 דונם תעשיה	לפני השלמת תכנון האישור בועדה על 175 דונם
9.	חורשים גבעת השלושה (1,900 יח"ד)	העירייה והעירייה		בתוקף	חלק משטחי המגורים חוזרים למינהל אושרה גם תוכנית ל-500,000 מ"ר תעשיה
10.	כפר אהרון (892 יח"ד) רק חלק בשטח הישוב	מרי לזניק	ממ"י	נס/במ/132/ לפני הפקדה	התכנית כולה 225 דונם. רק 112 אושרו ב-640. (היתר לא במשבצת) אם לא יגיעו לחסדרי 666 עם אחרים ימנע פיתוח ושיווק הערה: רצוי להוסיף טבלת איוון בהפקדה לניטרול התנגדויות
11.	כפר נטר	החוכר		תעשיה 18,000 מ"ר	
12.	מהדרין צריפין (צפריה)	החוכר		שטחי אחסון ומסחר	
13.	מ.ק.ר (148 יח"ד)	החוכר		הר/במ/600/1/ בתוקף	
14.	מרצפות כפר סבא	המפעל			העתקת מפעל
15.	נצר סירני (נס ציונה) (כ-850 יח"ד)	הישוב + אפריקה ישראל	כנ"ל	הוגשה בול"ל הומלץ להעבירה למסלול הרגיל כעת לפני ו. מחוזית	בעיית תחום שיפוט - צריך לעבור לנס ציונה. צריך להתחיל במקומית ואח"כ מחוזית יש להעמיד בפני ולק"ח
16.	נתן שרעבי (24 יח"ד)	החוכר		בתוקף	בהכנת עסקה החוכר טרם הגיב - נשלחה תזכורת
17.	צור נתן (כ-2,500 יח"ד)	משב"ש המינהל לבניה כפרית	כנ"ל	1089 דונם	התכנית בול"ל לאחר סבב שיפוצים לפני דיון נוסף האישור בועדה בתנאים מיוחדים



מצב עיסקאות שאושרו בועדת "640" מחוז ירושלים

(נכון ליום 28 בפברואר 1995)

מס'	הישוב (יחידות דיור)	יום התכנית	יוזם התכנית	התוכנית	בעיות הערות
1.	אשתאול			הרחבת תחנת הדלק עד 10 דונם	
2.	בית זית		הישוב	10 דונם מלונאות ובית אבות	
3.	הדרי חוף (אשקלון) (1.8 דונם)		עירית אשקלון	מסחרי	זמין לשיווק נשלח ליום שובר לתשלום חלפו 60 יום והוא טרם הגיב
4.	הדרי חוף (אשקלון) (128 יח"ד)		עירית אשקלון	מגורים	חווה חתום בניה מבוצעת בפועל
5.	זנוח (700 יח"ד) (טרם הוכנה תכנית מתארית)				הרשאה לתכנון ממתין לחתימת הצדדים על ההרשאה (צריך אישור סוה"י) נשלח מכתב אליהם ביום 10.1.95
6.	חיימסון (אשקלון) (מסחרי)				הוכנה עסקת הרשאה נחתם חוזה הרשאה לתכנון
7.	מחסייה (300 יח"ד)				הרשאה לתכנון ממתין לחתימת הצדדים על ההרשאה (צריך אישור סוה"י)
8.	מסילת ציון שער הגיא		הישוב	29 דונם שירותי דרך	
9.	נחשון	הישוב ויזם		שכון ומרכז גולף	אושר גם בועדה המשותפת לגבי השלמת השטח
10.	רמת רחל (1,575 יח"ד)	החוכר	החוכר	מגורים	בתנאים מיוחדים
11.	תימורים			תעשייה	חלק יזמות - חלק פיצוי כספי



מצב עסקאות שאושרו בוועדת "640"

מחוזות חיפה והצפון

(הוכן ביום 22 בנובמבר 1995)

מס'	הישוב (יחידות דיור)	יזם	יזם התכנית	התוכנית	בעיות הערות
1.	שבי ציון	חב' אנגל	הישוב והחברה	688 יח"ד תב"ע בתוקף	אושר פיצוי כספי צפויות בעיות מהיזם

מצב עסקאות שאושרו בוועדת "640" מחוז תל-אביב

מס'	הישוב (יחידות דיור)	יזם	יזם התכנית	התוכנית	בעיות הערות
1.	א.מ.ת סביוני אור אור יהודה	אפריקה ישראל	העירייה וממ"י	מ.א.א./במ12/164 בתוקף - מסחרי	
2.	חוות הזרע	חברת הזרע וממ"י	ממ"י וחב' הזרע	כ-1,430 דונם יעוד מעורב (לא מגורים) תב"ע ת.גפ 581 לפני הפקדה	אושרה יזמות לפי 611 על מחצית השטח יתרת השטח לפי 666



מצב עסקאות שאושרו בהחלטה 659

מס'	הישוב (יחידות דיור)	יזם	יוזם התכנית	התוכנית	בעיות הערות
1.	נהריה (1,464 יח"ד)	אגודה חקלאית נהריה	האגודה	ג/במ18/	כיום ישנו עיכוב עקב הצורך לבצע איחוד וחלוקה וסבלאות איזון
2.	בית נחמיה (336 יח"ד)	הישוב וש"פ		גז/במ9/69/	נחתמה עסקה תחילת בניה ראשונית
3.	קריית עקרון (450 יח"ד)	חב' מוסאל		זמ/במ325/	נחתמה עסקה החלו בבניה
4.	בית דגן (320 יח"ד)	מעלה בית דגון		גז/במ2025/	נחתמה עסקה
5.	ראשלי"צ (4 יח"ד)	יורשי גפלא		רצ24/1/	סרס בוצעה עסקה תלוי בגמר תכנון הגוש כולו
6.	ראשלי"צ (4 יח"ד)	יורשי גמילי		רצ24/1/	סרס בוצעה עסקה תלוי בגמר תכנון הגוש כולו
7.	שהם (980 יח"ד)	המושב והסוכנות	משב"ש וממ"י	גז/במ10-9/69/	נחתמה עסקה החלה בניה ראשונית
8.	עין צורים (300 יח"ד)	בניה משקים בע"מ	החוכר	165/במ6/	בבניה מתקדמת
9.	כפר סבא תעשייה	ברטלר		כס/בת1/25/	נחתם חחה - בביצוע
10.	כפר סבא תעשייה	סורקיס		כס/בת1/25/	נחתם חחה - בביצוע
11.	כפר סבא תעשייה	פולב- רמבר		כס/בת1/25/	נחתם חחה - בביצוע
12.	כפר סבא תעשייה	אלוני		כס/בת1/25/	נחתם חחה - בביצוע
13.	כפר סבא תעשייה	שוער		כס/בת1/25/	נחתם חחה - בביצוע
14.	כפר סבא תעשייה	מצניק		כס/בת1/25/	נחתם חחה - בביצוע
15.	פתח תקוה תעשייה	יודלביץ		פת/11/2000/א	לא נחתם חחה עד היום עקב המתנה להוצאות פיתוח יחתם בימים הקרובים
16.	פתח תקוה תעשייה	סדרני		פת/11/2000/א	לא נחתם חחה עד היום עקב המתנה להוצאות פיתוח יחתם בימים הקרובים

(659)



שיווק אופציה לרכישת זכויות בקרקע שהליכי תכנונה טרם הושלמו

כללי

מינהל מקרקעי ישראל (המינהל) מפעיל כלי שיווקי חדש, כחלק ממערך כלים בשיווק מקרקעין. ברקע הפעלתו של הכלי החדש עומדות השנתיים האחרונות, שהיו משבריות בענף הבנייה.

המטרות בהפעלתו של כלי זה הינן:

1. הגברת זמינותה של הקרקע, תוך יצירת מלאי קרקעות מתוכננות לשיווק בטווחי זמן שונים (3, 5 ו-10 שנים).
2. הגדלת הנגישות של הצרכנים (יזמים, קבלנים וכו') ל"מוצר" - משמע - לקרקע.
3. מניעת מצב של מחסור (או אשליית מחסור) בקרקע זמינה לבניה.
4. יצירת אופק תכנוני רחב לעוסקים בענף, בין המוסדיים ובין הפרטיים.
5. שילוב של יזמים בתהליכי התכנון, תוך קירוב המוצר לשוק - משמע - יצירת אפיק השפעה משמעותי של ה"משתמשים" העיקריים במוצר הקרקע על אופיו של המוצר הסופי.
6. שמירה על אינטרסים תכנוניים לאומיים.

כאמור, ההתרחשויות של השנים האחרונות לא הותירו ספק בדבר אי המשוכללות של ענף הבניה ובכלל זה המקרקעין, ועל המינהל, בקטע הפעילות שלו, לחפש כל דרך לשיכלולו של השוק. הצלחת כלי העבודה החדש תהיה משמעותית יותר בעיקר כשיתלוו לכלי שיווק זה מאמצים דומים בתחומים נוספים, דוגמת התכנון, חומרי הגלם, שוק העבודה, טיפול בקרטלים ומונופולים ועוד.

כלי השיווק

מדובר במכרז בו יוצעו אופציות לרכישת זכויות בקרקע, שהליכי תכנונה טרם הושלמו. הזוכה במכרז יוליד תכנון לגבי האתר הספציפי, בו זכה במכרז, עד למתן תוקף לתוכנית מפורטת. לאחר מתן תוקף יוכל לממש את האופציה בה זכה במכרז, לרכישת חלק מהזכויות שנוצרו במתחם במהלך התכנון. מחיר מימוש האופציה יקבע במכרז. השלמת התכנון הופכת את האופציה לסחירה מחד, ומאידך, נותנת למינהל מקרקעי ישראל מלאי של קרקע מתוכננת - מוכנה לשיווק בכל עת.



התהליך ואופן ביצועו

להלן שלבי תהליך השיווק:

1. איתור חטיבות קרקע מתאימות לשיווק, העונות על צרכים תכנוניים ודרישות השוק. גודל כל חטיבה הוא כזה שלזוכה תהיה כדאיות בכניסה למהלך זה, ואילו למינהל תהיה אפשרות לשווק את יתרת הקרקע, באופן שלא ייווצרו מונופולים מקומיים בשיווק. השטח שישווק במכרז והשימושים התכנוניים בו, לרבות מידת האינטנסיביות של שימושי הקרקע, יגזרו את אחוז הזכויות שיעמוד למכרז האופציה - אחוז אותו יקבע המינהל ואשר יצויין בחוברת המכרז.

2. קביעת יעדים תכנוניים (על-ידי תדריך תכנוני שינתן למתמודדים במכרז) במונחים של שימושים רצויים או נדרשים, וכן דרישות לגבי הקיבולת באתר ולגבי השימושים השונים.

התדריך התכנוני משמש מטרה כפולה:

א. מתן הגדרה פרוגרמטית כוללת של האתר, בין היתר כנגזרת ממדיניות הממשלה בתחום התכנון והבניה למגורים ותעסוקה.

ב. מתן אפשרות ליזמים להעריך את שוויה של הקרקע, לצורך הגשת הצעה במכרז.

3. הדרישות מהניגש למכרז:

א. הצגת צוות תכנוני.

ב. קביעת מחיר מימוש האופציה לאחר השלמת התכנון. הזוכה יהיה זה שיציע את התמורה הגבוהה ביותר בגין הזכויות העתידיות בקרקע.

4. הדרישות מהיזם לאחר הזכייה:

א. תשלום עבור האופציה - 10% מהתמורה שהציע היזם מכוח הזכויות העתידיות. תשלום זה אינו מהווה חלק מהחשבון, או מקדמה על חשבון התמורה בגין הזכויות העתידיות, אלא תשלום עבור קניית האופציה.

ב. הצגת פרוגרמה תכנונית כללית לאישור המינהל (בהתבסס על התדריך התכנוני) בתוך 30 יום מהודעת המינהל על הזכייה.

ג. הגשת תוכניות מפורטות לאישור הועדות הסטטוריות, בהתבסס על הפרוגרמה הכללית והתדריך התכנוני, בתוך שישה חודשים מיום הזכייה במכרז. תנאי זה הינו מנדטורי. קרי, אי עמידה בו מביאה את החוזה שבין המינהל ליזם לסיומו, ללא זכות לפיצויים או לקבלת החזר על ההוצאות של הזוכה, לרבות התשלום בגין האופציה או הוצאות התכנון.



ד. ליווי התכנון עד לאישורו ומתן תוקף על-ידי ועדות התכנון בתוך 24 חודש מיום הזכייה במכרז. ליזם יתאפשר להאריך את משך הזמן שהוקצה לו לתכנון בחצי שנה נוספת. הארכת משך התכנון תהיה כרוכה בתשלום למינהל. התשלום יהיה 2% מהתמורה עבור הזכויות העתידיות (20% ממחיר האופציה).

5. השלמת התכנון תאפשר ליזם לממש את האופציה או לסחור בה ולהעבירה לאחר (באם הוא עומד בדרישות המקדמיות של המכרז המקורי). אורך חיי האופציה הינו שלוש שנים מיום הזכייה בה. יחד עם זאת, היזם יוכל להאריך את האופציה למספר שנים נוספות. הארכת האופציה תתבצע לתקופות קצובות של 12 חודשים, כל פעם, בהתראה מראש לפני תום פקיעת האופציה ובתשלום של 3% מהתמורה שהוצעה עבור מימוש הזכויות העתידיות (30% ממחיר האופציה). הארכת האופציה לא תתאפשר מעבר לשמונה שנים מיום הזכייה במכרז. לאחר שמונה שנים, אם לא מומשה האופציה, היא פוקעת באופן סופי.

6. שיווק האתר - לאחר מתן תוקף לתוכנית יתבצע תהליך קביעת חלקו של היזם באתר ומיקומו. התהליך יתבצע בהתאם לטבלאות איזון. במקביל לכך יקבע חלקו של החוכר החקלאי (בקרקות שמופשרות לבנייה על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 666) במידה ויבחר בפיצוי קרקעי. מימוש אופציה היזם יתורגם לחתימת הסכם פיתוח בין המינהל ליזם. המינהל מצידו עומד בנקודה זו כשלרשותו 80% - 51% משטח האתר, מוכן לשיווק במכרז בכל עת שימצא לנכון לעשות זאת.

פיתוח האתר

לאחר השלמת התכנון יקבע המינהל את לוח הזמנים וקצב השיווק המתאים לו לצרכיו. הסדרי הפיתוח מול הרשות המקומית יקבעו בהתאם ללוח זמנים מוגדר ובכפוף להסכמת הרשות המקומית והמינהל על אופן ביצוע עבודות הפיתוח. המינהל שומר לעצמו את הזכות להגיע להסכמה עם הרשות המקומית בדבר ביצוע עצמי של עבודות הפיתוח, תמורת חלף אגרות פיתוח. השלמת הסדרי הפיתוח והחלטה על שיווק הקרקע (ע"י המינהל) יחייבו את היזם להפקיד את חלקו בקופת הפרוייקט. במידה ובסופו של דבר לא יממש היזם את האופציה יוחזרו לו כספי הפיתוח שהוכנסו לקופה (כפקדון).

במידה והמינהל אינו מעונין להתחיל בשיווק האתר ולפתחו, יוכל היזם לבוא בדברים עם הרשות המקומית לצורך קביעת הסדרי הפיתוח. לחילופין יוכל היזם, בתוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית, במידה והמינהל לא שיווק חלק מהמתחם שלום, להחזיר את האופציה למינהל ולקבל את ערכה, בתוספת פיצוי מסויים שיקבע כאחוז ממחיר האופציה. לגבי החוכר החקלאי (בעל הזכויות הקיים) יחולו הוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 666 לענין הסדרי הפיתוח.

* מוגש לוועדת השרים להאצת הבנייה.

(shakbam)



מזכירות הממשלה

למשרד
מזכיר

ירושלים, י' בשבט התשנ"ה
11 בינואר 1995

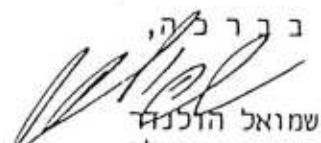
אל : חברי ועדת השרים להאצת הבניה

שלום רב,

הנדון: תכניות בניה בתל-אביב

מצורפת הצעה בדבר זירוז תכניות בניה בתל-אביב אשר ראש
הממשלה ביקש להביאה להחלטת ועדת השרים.

בעקבות ההצעה העביר שר הבינוי והשיכון את ההתייחסות המצורפת
של מינהל מקרקעי ישראל.

ב כ ר כ ה

שמואל הרשקוביץ
מזכיר הממשלה

זירוז תוכניות בניה בתל-אביב

ה צ ע ה ל ה ח ל ט ה

מחליטים:-

מנהל מינהל מקרקעי ישראל יגיש לוועדת השרים דו"ח מפורט אודות שלבי הטיפול בתוכניות הבנייה (המפורטות בנספח), וכן לוח זמנים מתוכנן לזירוז הטיפול הנדרש בפרויקטים אלה והבאתם לידי תחילת בנייה.

דברי הסבר

במהלך סיור עבודה של ועדת החיגוי הבינמשרדית להאצת הבנייה לדיור בתל-אביב, הוצגו ע"י עיריית תל-אביב תוכניות בניה רבות, בהיקף של כ-15,000 יחידות דיור, הנמצאות בטיפול מינהל מקרקעי ישראל.

חלק מן התוכניות קיבלו תוקף וחלקן נמצא בהליכי תכנון.

נמסר ע"י עיריית תל-אביב כי קיים עיכוב בבנייה בפועל, בגין אי השלמת טיפול בנושאים שונים, כגון:- סיכום חוזים עם העירייה, סיכום עקרונות שיווק, סיכום נושאי פיתוח תשתיות, בעיות פיננסיים ומתן הרשאות לתכנון.

מוצע, איפוא, כי מנהל מינהל מקרקעי ישראל יציג לוועדת השרים את שלבי הטיפול בתוכניות אלה ואת לוח הזמנים לסיום הטיפול בהן.

מוגש על ידי ראש הממשלה

ג' בשבט התשנ"ה
04.01.95

נספח 10ב10

רשימת תוכניות בנייה בטיפול משהב"ש וממ"י בתל-אביב

1. תא/במ/16/1903 - ברנר, ק. שלום, 380 יח"ד.
תוכנית מאושרת מיולי 1993. ממ"י מתארגן לצאת במכרז בפבר' 1995.
2. תא/במ/14/2523 - נס לגויים, 1,000 יח"ד.
תוכנית מאושרת מיוני 1993. ממ"י מתארגן לצאת במכרז במרס 1995.
3. תוכניות - עג'מי ולב יפו, כ-4,000 יח"ד בזמינות גבוהה.
תוכנית מאושרת מ-1992.
4. תא/9490, פרדס אבו סייף, 450 יח"ד.
התוכנית בשלבי תכנון מתקדמים.
5. תא/2631 - פרדס דקא, 650 יח"ד.
לקראת דיון להפקדה
6. תא/2621 - המעגל, יפו, 350 יח"ד.
התוכנית לקראת העברה לועדה המחוזית.
7. תא/2270 - דרום הקרייה - כ-60,000 מ"ר למגורים, ו-200 אלף מ"ר למסחר ולמשרדים.
הוחל בשיווק. בעיית זירוז פינוי משרדי ממשלה.
8. תא/2560 - מגדלי איילון - 650 יח"ד.
התוכנית לאחר דיון בועדה המקומית.

9. תא/במ/1400/ג' - מנשיה, 900 יח"ד.
מתוכנן לשיווק ב-1995.
לקראת סיכום התנגדויות.
10. תא/2586, גבעת עמל, 350 יח"ד.
לקראת סיכום התנגדויות.
11. ת"א/2666, מפגש הירקון והים, 1450 יח"ד.
טרם הושלם תסקיר השפעה על הסביבה.
12. ת"א/במ/2620, ארגזים, 950 יח"ד.
לקראת סיכום התנגדויות.
13. ת"א/9398 - תע"ש על דרך השלום, 480 יח"ד.
בשלבי תכנון מוקדמים.
14. ת"א/במ/2069 - המשתלה - 1470 יח"ד.
שווקו 500 יח"ד, יצא מכרז לשיווק כ-500 נוספות.
15. ת"א/במ/2026/א', בני אפרים, 590 יח"ד.
לקראת סיכום התנגדויות.

ירושלים, ט' בשבט תשנ"ה
10 בינואר 1995
שוטף 4550

הנדון: תכניות בניה בת"א

1. מתחם ברנר

- א. שם התוכנית - תא/במ/16/1903 - בתוקף.
- ב. יעוד התכנית - בניה למגורים 400 יח"ד.
- ג. סוג בניה - בניה רוויה ב- 4 מבנים.
- ד. אופן השיווק -
 1. "בנה דירתך" - 100 יח"ד (מבנן אחד).
 2. מכרז פומבי כולל סינויים.
 - ה. בשלבי טיפול -
 1. תכנון תשתיות והעמסות. (כנ"ל למדידות).
 2. הכנת תוכנית בינוי.
 3. סיכום בין העיריה למשב"ש ל"בנה דירתך".
- ו. מועד שיווק מתוכנן - פברואר 95.

2. מתחם נס לגויים

- א. שם התוכנית - תא/במ/14/2523 - בתוקף.
- ב. יעוד התוכנית - בניה למגורים 900 יח"ד.
- ג. סוג בניה - בניה רוויה.
- ד. אופן השיווק -
 1. דיור מוגן.
 2. מכרז פומבי כולל סינויים.

ה. בשלבי טיפול -

1. תכנון תשתיות והעמסת עלויות פיתוח.
2. סינוי מחנה צה"ל (מעכב סינוי של 141 יח"ד).
3. בדיקה כלכלית לקביעת שלבי הפינוי/בינוי.
- ו. מועד שיווק מתוכנן - מרץ 95.

3. עג'מי יפו

- א. שם התוכנית - ת"א/2509 - 2502 - בחוקה.
- ב. יעוד התוכנית -
1. מלונאות בשטח של 17,000 מ"ר מבונה.
2. בניה חדשה + תוספות והרחבות בניה 4,000 יח"ד.
- ג. סוג בנייה - בניה רוויה.

4. אבו סייף

- א. שם התוכנית - תא/9490 - בשלבי תכנון מתקדמים.
- ב. יעוד התוכנית - בניה למגורים 450 יח"ד.
- ג. סוג הבניה - בניה רוויה.
- ד. אופן השיווק - טרם נקבע.
- ה. בשלבי טיפול -
1. פינוי משפחת אבו סייף.
2. טענת בעלות של משפחת אבו-סייף.
3. חברת אתרים הגישה בקשת הרשאה לתכנון. (טרם אושר בהנהלת המינהל).
- ו. מועד לשיווק - טרם נקבע.

5. פרדס דקא

- א. שם התוכנית - תא/2631 - לקראת דיון להפקדה.
 - ב. יעוד התוכנית - בניה למגורים 650 יח"ד.
 - ג. סוג הבניה - בניה רוויה.
 - ד. אופן השיווק - טרם נקבע.
 - ה. בשלבי טיפול -
1. סיכום בין המינהל לעיריה להעמסת עלויות הפיתוח החריגות.
 2. אפשרות תוספת יח"ד - הגדלת הצפיפות במתחם.
- ו. מועד לשיווק - טרם נקבע.

6. המעגל - אייזנברג

- א. שם התוכנית - תא/2621 - התוכנית לקראת העברה לוועדה המחוזית.
 - ב. יעוד התוכנית -
1. מסחר ומשרדים - 24,000 מ"ר מבונה.
 2. אוניברסיטה פתוחה (בקומות העליונות של השלד הקיים).
 3. מגורים - 350 יח"ד חדשות.
- ג. סוג בניה - בניה רוויה.
 - ד. אופן השיווק - טרם נקבע.
 - ה. בשלבי טיפול -
1. הקצאה בפטור ממכרז למר אייזנברג בשל התחייבות קודמת (לחלק המסחרי בשלב הקיים).
- ו. מועד לשיווק - טרם נקבע.

7. דרום הקריה

- א. שם התכנית - תא/2270 - בתוקף.
- ב. יעוד התוכנית - 285,000 מ"ר מבונה למסחר ומשרדים. ניתן להמיר 60,000 מ"ר מבונה ליעד מגורים.
- ג. סוג בניה - בניה רוויה.

ד. אופן השיווק -

1. שלבי השיווק והביצוע גמישים בהתאם להתקדמות בקצב הפיננסיים.

2. מגרש אחד הוקצה לחברת כי"ל בתמורה לפינוי.

ח. בשלבי טיפול -

1. פינוי משרדי הממשלה בטיפול ועדה בין משרדית.

2. ברור תביעות בעלות של עת"א במתחם.

ו. מועד השיווק - הוחל בשיווק שלב א'.

8. מגדלי איילון

א. שם התוכנית - תא/2560 - התוכנית לפני דיון בועדה המחוזית.

ב. יעוד התוכנית -

1. מגורים - 650 יח"ד.

2. מסחר.

ג. סוג הבניה - בניה רוויה.

ד. אופן השיווק - טרם נקבע.

9. מנשיה

א. שם התוכנית - תא/במ/1400/ג' - לפני דיון בול"ל לקבלת תוקף.

ב. יעוד התוכנית -

1. מגורים - 900 יח"ד.

2. מסחר ומשרדים - 10,000 מ"ר מבונה.

ג. סוג הבניה - בניה רוויה.

ד. אופן השיווק - טרם נקבע.

10. גבעת עמל

א. שם התוכנית - תא/2586 - בתוקף.

ב. יעוד התוכנית - בניה למגורים 350 יח"ד.

ג. סוג הבניה - בניה רוויה.

ד. בשלבי טיפול - ההתחשבות הכספית בין המינהל לעירייה.

ה. אופן השיווק - המתחם שווק.

11. שם הירקון

א. שם התוכנית - תא/2666 - התוכנית בשלבי תכנון מתקדמים.

ב. יעוד התוכנית -

1. מגורים - 1450 יח"ד.

2. מסחר - 10,000 מ"ר מבונה.

3. מרינה - 600 מקומות עגינה.

ג. סוג הבניה - בניה רוויה.

ד. בשלבי טיפול -

1. בקשת חב' אתרים להרשאה לתכנון.

2. סקר השפעות חיצוניות על הסביבה.

ה. אופן השיווק - טרם נקבע.

12. שכונת הארגזים

א. שם התוכנית - תא/במ/2620 - לפני מתן חוקף.

ב. יעוד התוכנית - בניה למגורים 1200 יח"ד.

ג. סוג הבניה - בניה רוויה.

ד. אופן השיווק - מכרז פומבי כולל פינויים ליזם אחד.

ה. בשלבי טיפול - אישור הנהלת המינהל לפירסום המכרז.

ו. מועד מתוכנן לשיווק - מרץ 95.

13. חע"ש מתחם מגן

א. שם התוכנית - תא/9398 - התוכנית בשלבי תכנון מוקדמים.

ב. יעוד התוכנית - בניה למגורים 480 יח"ד.

ג. סוג הבניה - בניה רוויה.

ד. אופן השיווק - טרם נקבע.

ה. בשלבי טיפול -

1. פינוי תע"ש. (בטיפול ועדת הרמלך).
2. הכנת שומה בהתאם לזכויות הבניה במתחם וזכויות בעלות ממ"י / עת"א.
- ו. מועד לשיווק - טרם נקבע.

14. המשחלה

- א. שם התוכנית - תא/במ/2069 - בתוקף.
- ב. יעוד התוכנית - בניה למגורים - 1470 יח"ד.
- ג. סוג הבניה - בניה רוויה.
- ד. אופן השיווק - מכרז פומבי.
- ה. מועד השיווק - פרסום שלב ב' של התוכנית (השלב הסופי).

15. בני אפרים א'

- א. שם התוכנית - במ/2026 א' - לקראת סיכום התנגדויות.
- ב. יעוד התוכנית - בניה למגורים 590 יח"ד.
- ג. סוג הבניה - בניה רוויה.
- ד. אופן השיווק - טרם נקבע.
- ה. בשלבי טיפול -

1. סיכום עם עת"א לגבי עלויות וביצוע הפיתוח.
2. בדיקת זכויות חב' סרברים.

16. בני אפרים ב'

- א. שם התוכנית - במ/2026 ב' - אושרה להפקדה בול"ל.
- ב. יעוד התוכנית - בניה למגורים 750 יח"ד.
- ג. סוג הבניה - בניה רוויה.
- ד. אופן השיווק - טרם נקבע.
- ה. בשלבי טיפול - סיכום עם עת"א לגבי ביצוע הפיתוח.

ירושלים, י"ז בטבת תשנ"ה

20 בדצמבר, 1994

ת - 1029



אל: המנכ"ל

הנדון: ענף הבניה - נתונים עיקריים, מעודכן ל - 20.12.94

הבנייה הפרטית ב - 24 ערים גדולות

1. **בקשות להיתרי בנייה:** במשך כל שנת 1994 חל גידול משמעותי במספר הדירות הכלולות בבקשות להיתרי בנייה מצד היוזמה הפרטית. הבקשות להיתרי בנייה משמשות אינדיקציה לגידול בהיקפי הבנייה בתקופות הבאות.
חודש אוקטובר 1994 חלה קפיצה ענקית במספר הדירות הכלולות בבקשות להיתרי בנייה - 3600 יח"ד, לעומת 1,680 יח"ד בחודש ספטמבר 94, ולעומת 1,525 בממוצע בשנת 1993 - גידול של למעלה מ - 100%!
2. **התחלות בנייה:** בחודש אוקטובר 94 הוחל בבניית 1,840 יח"ד - בכ - 17% פחות מאשר בספטמבר 94 (2,210 יח"ד) אך בכ - 55% יותר מאשר ממוצע 1993 (1,188 יח"ד).
3. **גמר בנייה:** בחודש אוקטובר 94 הסתיימה בנייתן של 1,360 יח"ד ובממוצע חודשי בעשרת החודשים הראשונים של 1994 הסתיימה בנייתן של 1,034 יח"ד. גידול של כ - 130% לעומת ממוצע שנת 93 (798 יח"ד).

מדד הדיור:

חודשים אוקטובר, נובמבר 1994 מדד מחירי הדיור מהווה גורם ממתן לעליית המחירים הכללית במשק. בחודשיים אלו שיעור השינוי במדד מחירי הדיור קטן משיעור השינוי במדד הכללי.
 תרומת מחירי הדיור למדד הכללי ירדה בחודש נובמבר ל 0.1% בלבד מתוך 1.3%, לעומת תרומת של 0.6% ו - 0.8% בחודשים מרץ ואפריל שבהם מחירי הדיור תרמו כ - 50% מעליית המדד.

התחלות בנייה בכל הארץ - ציבורי ופרטי:

לפי נתוני למ"ס, התחלות בנייה בכל הארץ ב - 1993 - 36,870 יח"ד.
ב - 9 החודשים הראשונים של 1994, התחלות הבנייה בכל הארץ - 27,800 יח"ד,
קצב שנתי של כ - 37,100 יח"ד לשנה.

שיווק קרקעות:

החל מתחילת השנה ועד ה - 15.12.94 שווקו קרקעות ל - 44,452 יח"ד. (כולל 3,571
יח"ד שפורסמו ב - 22.11.93 במודיעין)

ועדות מחוזיות:

בתקופה 4.12.94 - 1.4.94 הוחלט להפקיד 165,719 יח"ד, הוחלט לאשר 45,868 יח"ד
ו - 36,305 יח"ד קיבלו תוקף.

מקורות הנתונים:

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד השיכון, משרד הפנים

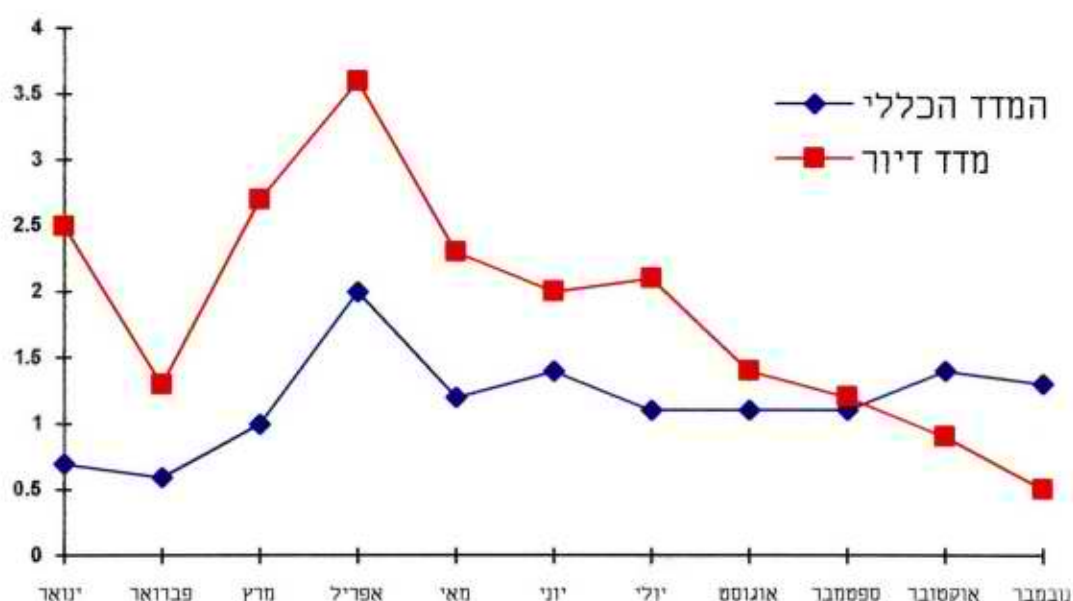
בברכה,

מיכל אחיטוב

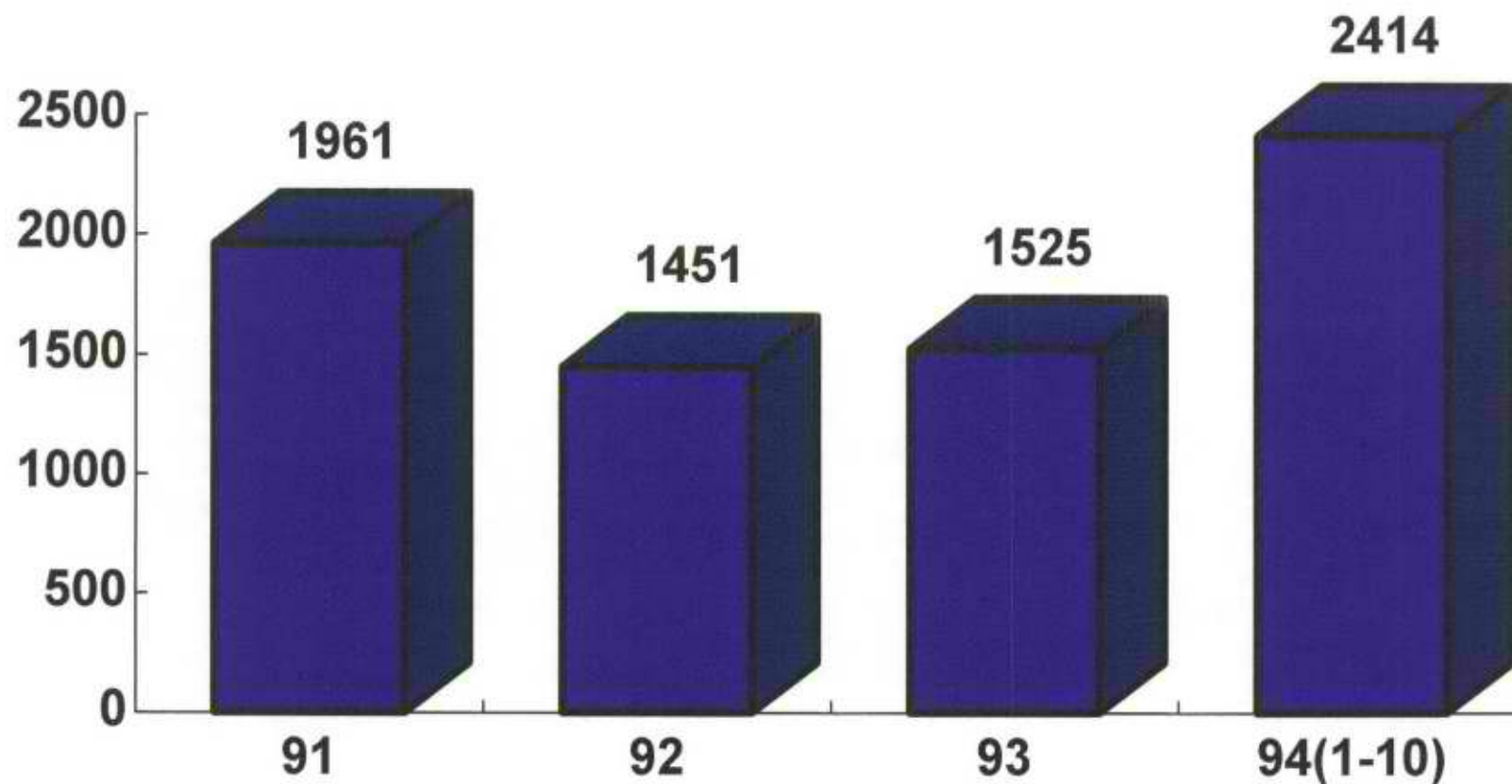
העתק: רוסו יוסף

מדדי מחירים

תרומת מחירי הדיור למדד	מדד דיור	מדד המחירים לצרכן	1994 / חודש
0.5	2.5	0.7	ינואר
0.3	1.3	0.6	פברואר
0.6	2.7	1.0	מרץ
0.8	3.6	2.0	אפריל
0.5	2.3	1.2	מאי
0.5	2.0	1.4	יוני
0.5	2.1	1.1	יולי
0.3	1.4	1.1	אוגוסט
0.3	1.2	1.1	ספטמבר
0.2	0.9	1.4	אוקטובר
0.1	0.5	1.3	נובמבר

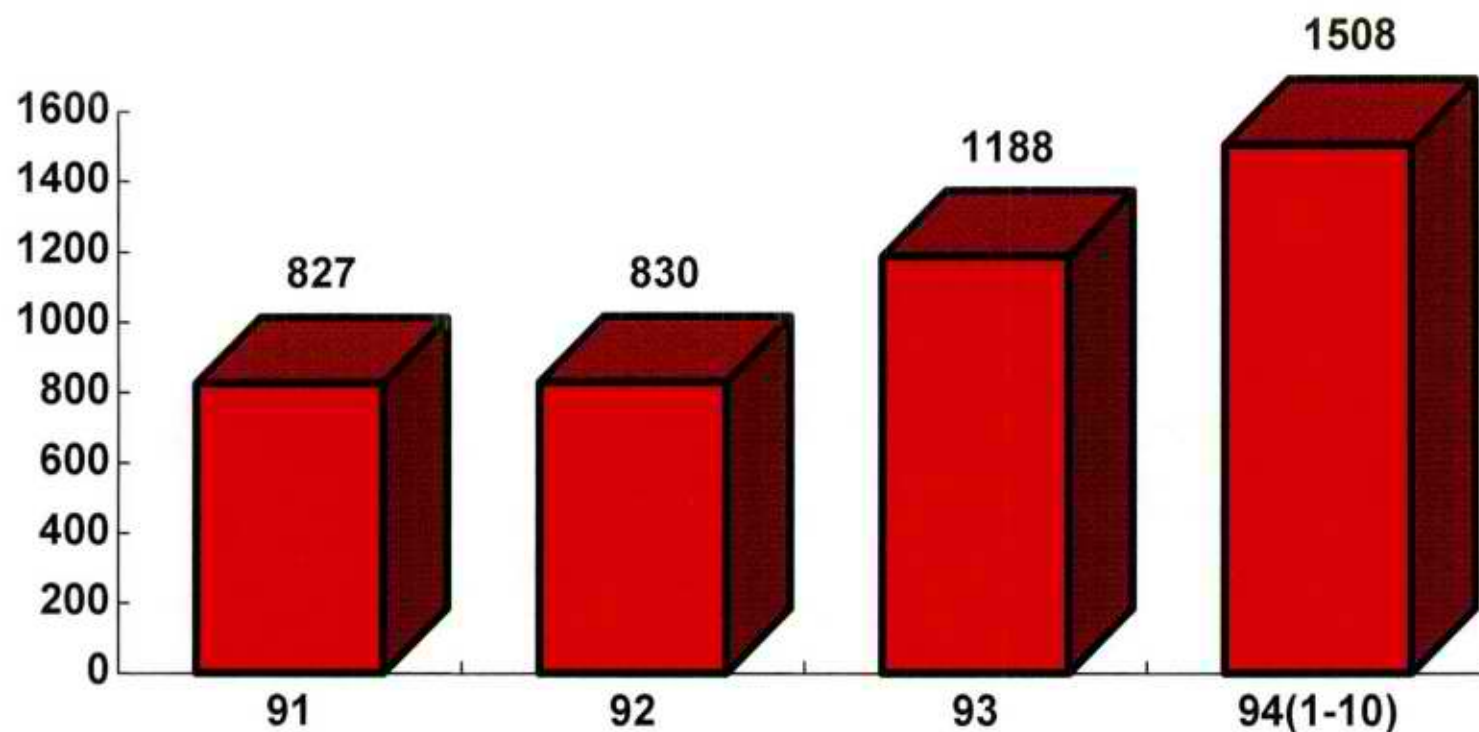


**בנייה פרטית ב - 24 ערים גדולות
מספר בקשות להיתרי בנייה
ממוצע חודשי**



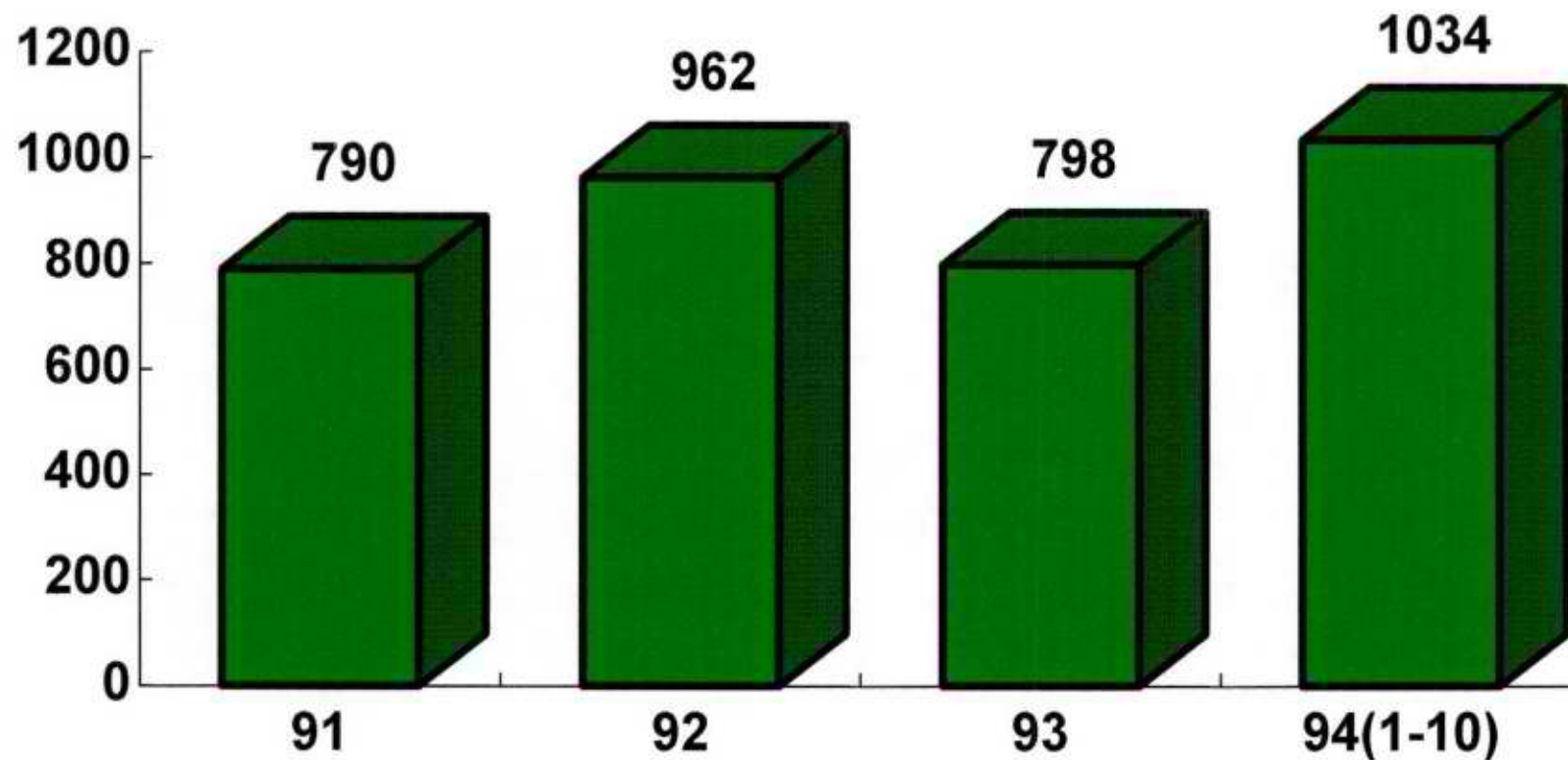
אגף תאום, משרד רה"מ

התחלות בנייה פרטית ב - 24 ערים גדולות מספר יח"ד בממוצע חודשי



אגף תאום, משרד רה"מ

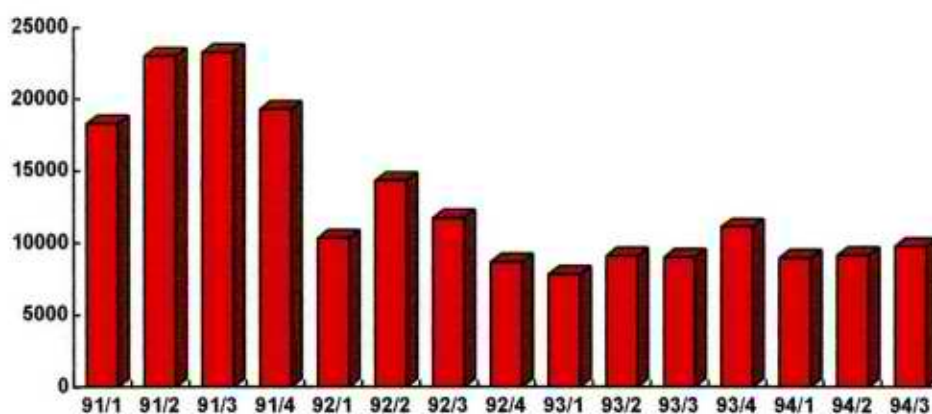
גמר בנייה פרטית ב - 24 עדים גדולות מספר יח"ד בממוצע חודשי



אגף תאום, משרד רה"מ

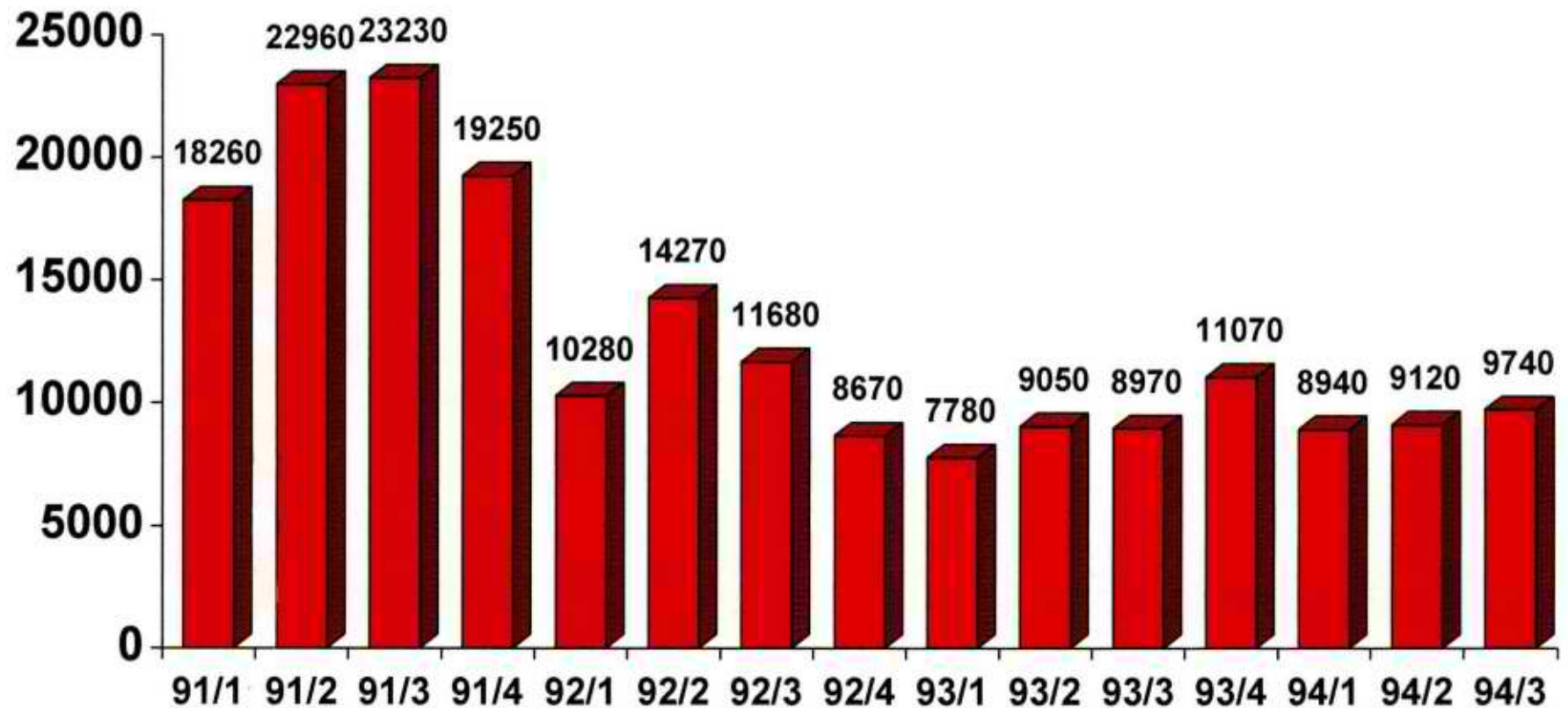
התחלות בנייה בכל הארץ

מס' יח"ד	רבעון
18,260	1/91
22,960	2/91
23,230	3/91
19,250	4/91
10,280	1/92
14,270	2/92
11,680	3/92
8,670	4/92
7,780	1/93
9,050	2/93
8,970	3/93
11,070	4/93
8,940	1/94
9,120	2/94
9,740	3/94



התחלות בנייה בכל הארץ

מספר יח"ד ברבעון



שיווק קרקעות **משרד הבינוי והשיכון** **ומנהל מקרקעי ישראל**

שיווק	נתונים
36,514*	פרסום בעתון
7,938	תוספות (611, גבאי, הקצאות ללא מכרז)
44,452*	סך הכל
38,013*	מזה באזורי הביקוש

* כולל 3,571 יח"ד שפורסמו ב - 22.11.93 (מודיעין)

- בנוסף פורסמו 3,131 יח"ד שבוטלו על ידי משבה"ש
 ו - 160 יח"ד שבוטלו ע"י ממ"י.

תקופת הדיווח: 1.1.94 - 15.12.94
 מקור הדיווח : משרד הבינוי והשיכון

אגף תאום, משרד רה"מ

פעילות ועדות מחוזיות וול"ל סטטוס תוכניות לפי אזורים

מחוז	הוחלט להפקיד	הוחלט לאשר	מתן תוקף
ירושלים	42,558	6,158	4,188
המרכז	61,057	14,578	8,134
תל אביב	2,687	2,565	2,565
חיפה	21,152	6,792	5,657
הצפון	5,937	1,509	495
הדרום	32,328	14,266	15,266
סך הכל	165,719	45,868	36,305

תקופת הדיווח: 1.4.94 - 4.12.94
מקור הדיווח: מינהל התיכנון, משרד הפנים

אגף תאום, משרד רה"מ

פעילות ועדות מחוזיות וול"ל

הוחלט להפקיד 165,719 יח"ד

הוחלט לאשר 45,868 יח"ד

מתן תוקף 36,305 יח"ד

תקופת הדיווח: 1.4.94 - 4.12.94

מקור הדיווח: מינהל התיכנון, משרד הפנים

אגף תאום, משרד רה"מ



מזכירות הממשלה

ש מ ו ר

פ ר ו ט ו ק ו ל
ועדת שרים להאצת הבניה למגורים
יום א', ג' בכסלו התשנ"ה - 6.11.94

(בשעה 16:00 - בלשכת ראש הממשלה)

נכחו חברי ועדת השרים : ראש הממשלה ושר הפנים - יו"ר,
ב. בן-אליעזר, ד. ליבאי, א. שוחט,
י. שריד

כן נכחו:

א. אייגס	- משרד האוצר
א. אינשטיין	- משרד הבינוי והשיכון
ע. בוכוולטר	- משרד הפנים
מ. בקשי	- משרד הפנים
י. גבאי	- משרד האוצר
י. גולני	- משרד הפנים
ע. דובקין	- משרד הבינוי והשיכון
ד. דרור	- משרד המשפטים
מ. הימלפרב	- משרד הבינוי והשיכון
ע. וכסלר	- מנהל מינהל מקרקעי ישראל
ש. זכאי	- משרד ראש הממשלה
ש. טל	- משרד ראש הממשלה
א. כבל	- לשכת שר הבינוי והשיכון
ב. כהן	- משרד ראש הממשלה
מ. כהן (קדמון)	- משרד החקלאות
א. מזרחי	- המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
ר. מלפמן	- משרד האוצר
י. נווה	- משרד האוצר
ש. ניב	- משרד הבינוי והשיכון
א. סוויסה	- משרד הפנים
בן-ציון סלמן	- מנכ"ל מ.ע.צ.
י. עוז	- לשכת שר האוצר

בפרוטוקול זה 4 דפים.

ח. פיאלקוף	- משרד הבינוי והשיכון
י. פלג	- המנהל הכללי, המשרד לאיכות הסביבה
א. פלטו	- משרד ראש הממשלה
ר. קרומר	- משרד ראש הממשלה
י. רוסי	- משרד ראש הממשלה
ש. שבס	- המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
מ. שפירא	- משרד הבינוי והשיכון

א. ליסנסקי - ממלא מקום מזכיר הממשלה

סדר היום :

- בנה/19. פעילות ועדת ההיגוי הבינמשרדית להאצת הבניה למגורים
- בנה/20. כבישים למתיחת איזורי הביקוש - המשך הדיון
- בנה/21. דווח בענין שיווק קרקעות לבניה למגורים
- בנה/22. בחינת מערכת המיסוי הייחודית לענף הבניה

בנה/19.

פעילות ועדת ההיגוי הבינמשרדית להאצת הבניה למגורים

ראש הממשלה פותח.

המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה ויושב ראש ועדת ההיגוי הבינמשרדית להאצת הבניה למגורים סוקר בפני ועדת השרים את עיקרי הפעילויות של הועדה הבינמשרדית במהלך החודשים ספטמבר-אוקטובר 1994.

בדיון משתתפים: ראש הממשלה והשרים א. שוחט, י. שריד; ה"ה ש. שבס, א. סוויסה וש. זכאי.

(מסמך המפרט את עיקרי הפעילויות של הועדה הבינמשרדית להאצת הבניה - נמצא במזכירות הממשלה).

בנה/20.

כבישים למתיחת איזורי הביקוש - המשך הדיון

שר הבינוי והשיכון פותח.

בדיון משתתפים: השרים א. שוחט, י. רבין, י. שריד, ב. בן-אליעזר; ה"ה א. סוויסה, ש. שבס, ר. מלפמן, ב.צ. סלמן וא. מזרחי.

בנה/21.

דווח בענין שיווק קרקעות לבניה למגורים

ראש הממשלה פותח.

שר הבינוי והשיכון מדווח בענין שיווק קרקעות לבניה למגורים.

בדיון משתתפים: ראש הממשלה והשרים ב. בן-אליעזר, א. שוחט, ה"ה י. פלטו, א. מזרחי וע. וכסלר.

ש מ ר

- 4 -

מ ח ל י ט י ם, להטיל על משרד הבינוי והשיכון
להביא לישיבה הקרובה של ועדת השרים להאצת הבניה
למגורים דין וחשבון כולל בענין שיווק קרקעות לבניה
למגורים כולל התחלות בניה מאז תחילת השנה.

המשך הדיון נדחה.

בנה/22. בחינת מערכת המיסוי הייחודית לענף הבניה

שר האוצר פותח.

בדיון משתתפים: השרים ב. בן-אליעזר, י. רבין
וא. שוחט.

מ ח ל י ט י ם, להעביר את ענין בחינת מערכת המיסוי
הייחודית לענף הבניה - לדיון והחלטה של צוות שרים
בהרכב ראש הממשלה ושר הבטחון, שר הבינוי והשיכון
ושר האוצר.

ה י ש י ב ה נ נ ע ל ת

ה. ה.

לכל האנשים

העובדים



14.11

גוד
פר'ע

~~עוד~~
~~העובדים~~



מזכירות הממשלה

ירושלים, ה' בכסלו התשנ"ה
8 בנובמבר 1994

(ב'שסה)

בתשובתכם אנא ציינו מספר הצעת חוק

אל : שר האוצר

מאת: ממלא מקום מזכיר הממשלה

שלום רב,

הנדון: הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון - מס רכישה
בגין דירת מגורים נוספת), התשנ"ה-1994

בהתאם לסעיף 55(א) בתקנון לעבודת הממשלה, הנני מתכבד להביא
לתשומת לבכם הצעת חוק מס שבח מקרקעין (תיקון - מס רכישה בגין דירת
מגורים נוספת), התשנ"ה-1994 אשר הוגשה על-ידי חה"כ א. יחזקאל.

הצעת החוק הוגשה ליושב-ראש הכנסת ביום ד' בכסלו התשנ"ה - 7
בנובמבר 1994.

על-פי סעיף 55 בתקנון לעבודת הממשלה אבקש להודיעני, תוך
שבועיים, עמדתך לגבי הצעת חוק זו.

בברכה,
א. ליסנסקי

העתק: חברי הממשלה
היועץ המשפטי לממשלה
הממונה על התקציבים
היועצים המשפטיים של משרדי הממשלה

הכנסת השלוש עשרה

הצעת חוק של חבר הכנסת אברהם יחזקאל

ב'שסח

הצעת חוק מס שבה מקרקעין (תיקון - מס רכישה בגין
דירת מגורים נוספת), התשנ"ה-1994

תיקון 9 סעיף 1. בסעיף 9 לחוק מס שבה מקרקעין, התשכ"ג-1963), אחרי סעיף קטן (ב)
סעיף 9 יבוא:

"(ג) בעל דירת מגורים הרוכש דירת מגורים נוספת שלא לצורכי מגורים
של בני משפחתו הסמוכים על שלחנו, ישלם מס רכישה בשיעור כפול
מזה הקבוע בגין רכישת דירת מגורים ראשונה."

1. ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

ד ב ר י - ח ס ב ר

בשל מצוקת הדיור בארץ יש לתת עדיפות לאנשים הרוכשים דירה ראשונה או מחליפים את
דירתם הקיימת ולהקשות על רוכשי דירה שניה לצורך השקעה ובכך להפחית במידת מה את
עודפי הביקוש לשירות קטנות הנרכשות פעמים רבות לצורכי השקעה, ולפנות לטובתם של
הזכאים, עולים חדשים, זוגות צעירים ומחוסרי דיור.

הוגשה ליו"ר הכנסת וחסגנים
והונחה על שלחן הכנסת
ביום ד' בכסלו התשנ"ה
7 בנובמבר 1994

7209

הצעת חוק של חבר הכנסת אברהם שפירא

ב'ריט

הצעת חוק השכרת דירות למגורים, התשנ"ה-1994

- | | | |
|----|---|---------------------------|
| 1. | המדינה תבנה ותרכוש דירות מגורים אשר תיועדנה להשכרה לזוגות צעירים, מחוסרי דיור, עולים חדשים ורווקים. | השכרת
דירות
לזכאים |
| 2. | דמי השכירות יוצמדו לשכר הממוצע במשק, ולא יעלה על 25% מההכנסה הפנויה של השוכרים. | דמי
השכירות |
| 3. | הדירות תהיינה מיועדות להשכרה, ולא תינתן האפשרות לרכשן. | ייחוד
הדירות
להשכרה |
| 4. | תקופת השכירות לא תוגבל בזמן, כל עוד שהשוכרים הינם זכאים כאמור בסעיף 1. | תקופת
השכירות |
| 5. | זכות השכירות אינה ניתנת להעברה בכל דרך, לרבות ירושה. | איסור
העברה |
| 6. | שר הבינוי והשיכון מוסמך להטיל את בניית הדירות והשכרתן על חברה ציבורית קיימת, או לייסד חברה חדשה לצורך זה. | בנייה
והשכרה |
| 7. | שר הבינוי והשיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, באישור ועדת העבודה והרווחה של הכנסת, להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו, לרבות קביעת אמות המידה שעל-פיהן תושכרנה הדירות ויקבעו תעריפי דמי השכירות. | ביצוע
ותקנות |



מזכירות הממשלה

ירושלים, ה' בכסלו התשנ"ה
8 בנובמבר 1994

(ב'שצה)

בתשובתכם אנא ציינו מספר הצעת חוק

אל : שר האוצר
שר הבינוי והשיכון

מאת: ממלא מקום מזכיר הממשלה

שלום רב,

הנדון: הצעת חוק דירות עממיות (הוזלת מחירים),
התשנ"ה-1994

בהתאם לסעיף 55(א) בתקנון לעבודת הממשלה, הנני מתכבד להביא
לתשומת לבכם הצעת חוק דירות עממיות (הוזלת מחירים), התשנ"ה-1994 אשר
הוגשה על-ידי חה"כ א. יחזקאל.

הצעת החוק הוגשה ליושב-ראש הכנסת ביום ד' בכסלו התשנ"ה - 7
בנובמבר 1994.

על-פי סעיף 55 בתקנון לעבודת הממשלה אבקש להודיעני, תוך
שבועיים, עמדתך לגבי הצעת חוק זו.


א. יצחק

העתק: חברי הממשלה
היועץ המשפטי לממשלה
הממונה על התקציבים
היועצים המשפטיים של משרדי הממשלה

הכנסת השלוש-עשרה

הצעת חוק של חבר הכנסת אברהם יחזקאל ב'שצה

הצעת חוק דירות עממיות (הוזלת מחירים), התשנ"ה-1994

- | | |
|---|----------------|
| 1. בחוק זה - | הגדרות |
| "דירה עממית" - דירת מגורים ששווי הרכישה שלה אינו עולה על סכום בשקלים חדשים השווה ל-120,000 דולר של ארצות הברית; | |
| "דירת מגורים", "מס רכישה", "שווי הרכישה" - כמשמעותם בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963 (1). | |
| 2. על אף האמור בכל דין, במכירת דירה עממית יהא הרוכש פטור ממס רכישה. | פטור ממס רכישה |
| 3. על אף האמור בחוק מס הבולים על מסמכים, התשכ"א-1961 (2), הסכם למכירת דירה עממית פטור ממס בולים. | פטור ממס בולים |
| 4. שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה והוא מוסמך להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו. | ביצוע ותקנות |

1. ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.
2. ס"ח התשכ"א, עמ' 64.

ד ב ר י - ה ס ב ר

מחירי הדירות בישראל הגיעו לסכומים גבוהים ביותר שהם מעבר להשגתם של רוב הזוגות הצעירים, גם כאשר מדובר בדירה עממית. למרות זאת ממשיכה המדינה לגבות בכל קניה של דירה כזו מס רכישה ומס בולים אשר מכבידים על הזוג הצעיר.

הורדת מיסים אלו, שהם בדרך-כלל מעבר למחיר רכישת הדירה מהקבלן ולעיתים מהווים את הקש ששובר את גב הגמל, תתרום להורדת מחירי הדירות העממיות.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שלחן הכנסת
ביום ד' בכסלו התשנ"ה
7 בנובמבר 1994

- 7246 -

ירושלים, כ"ז בחשוון תשנ"ה
1 בנובמבר, 1994

גמר
בנייה

אל: המנכ"ל

הנדון: מדידת התחלות / גמר בנייה ומדד מחירי דיור

במסמך זה מובאת סקירה תמציתית, המסבירה את אופן המדידה והחישוב של התחלות / גמר בנייה במשק ומדד מחירי דיור ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

הבנת אופן המדידה והחישוב יעזרו לנו:

א. באיתור הגורמים המשפיעים על הפרמטרים הנ"ל.

ב. בבניית מערכת ציפיות מותאמת לקצב הדיווח.

סיכום ודגשים עיקריים:

התחלות / גמר בנייה

סיכומי נתוני הבנייה הפרטית מבוססים בעיקר על דו"חות הרשויות המקומיות והועדות לתכנון ולבנייה.

כדי למנוע פיגור בדיווח, נערכות ביקורות על הדיווחים.

ב - 24 ערים גדולות: ביקורת הדיווח נערכת על ידי **פוקדים בשטח של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה**. על פי דיווחים על היתרי בנייה, מבקרים הפוקדים, **פעמיים ברבעון**, באתרים ובודקים האם התחילו/סיימו את הבנייה. הפרסום על הבניה ב - 24 ערים גדולות הוא חודשי, כחודש וחצי לאחר תום התקופה המדווחת.

סקר בנייה פרטית ב - 24 ערים גדולות משקף כמחצית הבנייה הפרטית במשק.

לגבי שאר הישובים: ביקורת הדיווח נערכת, **אחת לחצי שנה**, באמצעות **שאלוני דאר**. על פי דיווחים על היתרי בנייה, לגבי בניינים שטרם התקבל דיווח על התחלת / גמר בנייה, בסוף כל מחצית שנה, נשלח שאלון דאר לועדות לתכנון ולבניה הבודק האם הותחלה / הסתיימה הבנייה.

הפרסום על התחלות / גמר בנייה בכל הארץ הוא רבעוני, כחודש וחצי לאחר תום התקופה המדווחת. (הנתון הנ"ל לרבעון השלישי של השנה -חודשים: יולי, אוגוסט, ספטמבר, יפורסם לקראת סוף חודש נובמבר.)

מדד מחירי דיר

מדגם דירות בבעלות הדיירים כולל כ - 30 ישובים עירוניים - כולל בודאות את הישובים הגדולים ביותר ומספר ישובים נוספים מכל מחוז. מדגם הישובים והמשקלים הפנימיים לכל ישוב במדגם סודיים. (אילו המדגם לא היה סודי ניתן היה להביא להטיה של המדד ע"י שינוי בישובי המדגם בלבד, ובכך המדגם לא היה עוד מייצג).

הנתונים על מחירי דירות מתקבלים באיחור של חודש ביחס למחירי שאר המצרכים והשירותים. (במדד מרס - הנתונים האחרונים הקיימים לגבי דירות שהחליפו בעלים מתייחסים לחודש פברואר. המדד השוטף מחושב כממוצע (נע) דו חודשי, לכן מדד חודש מרץ מחושב על פי נתוני חודשים ינואר - פברואר לעומת דצמבר - ינואר מועד הפרסום : 15 באפריל). השינוי במחירי הדירות מהתקופה אליה מתייחסים המחירים ועד לחודש שילובם במדד, נאמדים על פי השינוי בשער הדולר, והשינוי ב"מדד מחירי התשומה בבניה".

אציין כי השינויים במחירים מתקופה לתקופה משקפים את שינויי המחירים של דירות "שוות איכות", ואינם צריכים לשקף שינויים הנובעים משינויים בטיב הדירות המשוות. הנתונים עוברים ביקורות לוגיות וסטטיסטיות לפני חישוב המדד. (בניית פרויקט יוקרתי חדש, בשכונה יוקרתית, במחיר גבוה במיוחד לא "יקפיץ" את המדד).

מחירי הדירות המשוות מובאות לאותה דרגת "איכות" בעזרת רגרסיה רב משתנית, הלוקחת בחשבון את הפרמטרים של הדירה (גודל, שטח, ישוב, מיקום בתוך הישוב וגיל).

- מצ"ב בנספח תיאור תהליך איסוף הנתונים, שיטות המדידה והחישוב.

בברכה,



מיכל אחיטוב

העתק: רוסו יוסף - ראש אגף תאום ופניות הציבור
יהושע זכאי - ראש אגף מעקב ובקרה
אילן פלטו - יועץ כלכלי לראש הממשלה

התחלות וגמר בנייה

הגדרות:

התחלת בניה: התחלת חפירת היסודות (לא סימון שטח ולא הבאת חומרים)

גמר בניה: כשהבניין נגמר במובן הטכני ומוכן למלא את תפקידו, או שכבר הוחל השימוש ביותר ממחצית שטחו.

מקורות הנתונים:

המדווחים על התחלות וגמר בנייה:

- רשויות מקומיות - מדווחות ב"טופס רישום של בנין" בשלשה שלבים:
 1. "היתר" - עם רישוי הבנייה.
 2. "התחלה" - עם התחלת הבנייה בציון תאריך התחלת הבנייה.
 3. "גמר" - עם גמר הבנייה בציון תאריך גמר.
- חברות בניה גדולות
- משרד הבינוי והשיכון
- משרדי ממשלה אחרים
- הסוכנות היהודית
- מוסדות לחינוך גבוה
- מפעלי תעשייה ובתי הארחה
- ועדות לתכנון ולבנייה - מתוך הפרוטוקולים של הישיבות של הועדות, מתקבלים הנתונים על הבניינים שאושרו.

שיטות החישוב והאמידה

סיכום נתוני הבנייה מבוסס על הדו"חות השונים דלעיל, תוך ניפוי הכפילויות.

אומדני פיגור:

חלק מהנתונים בעיקר אלה המתקבלים מהרשויות המקומיות ומהועדות לתכנון ולבניה מגיע בפיגור. כדי למנוע במידת האפשר פיגור בדיווח, נערכות ביקורות על הדיווחים.

ביקורת הדיווח:

ב - 24 ערים גדולות, בנוסף לדיווח, נערך מעקב על ידי פוקדי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשטח. על פי דיווחים על היתרי בנייה, מבקרים הפוקדים, פעמיים ברבעון, באתרים ובודקים האם התחילו/סיימו את הבנייה. הפרסום על הבניה ב - 24 ערים גדולות הוא חודשי. (כחודש וחצי לאחר תום התקופה המדווחת).

לגבי שאר הישובים: על פי דיווחים על היתרי בנייה, לגבי בניינים שטרם התקבל דיווח על התחלת/גמר בנייה, אחת לחצי שנה, נשלח שאלון לועדות לתכנון ולבניה הבודק האם הותחלה/הסתיימה הבנייה. הפרסום על התחלות בניה בכל הארץ הוא רבעוני, הנתון הנ"ל לרבעון השלישי של השנה (חודשים: יולי, אוגוסט, ספטמבר) יפורסם לקראת סוף חודש נובמבר.

למרות שיטת ביקורת הדיווח, מוסיף חלק מהנתונים להגיע בפיגור של כשנתיים, כשרוב הפיגור מתרכז בשנה הראשונה שלאחר תקופת מחצית השנה שאליה מתייחס הדיווח.

בעת סיכום הנתונים התקופתיים עורכים אומדן פיגור לכל ייעוד בנייה בנפרד, בהסתמך על הפיגור הממוצע בתקופות הקודמות.

בבניינים קטנים ששטחם עד 250 מ"ר - אומדני התחלה וגמר בניה מבוססים על אישורי בנייה. (כלמר, מניחים שכל בניין שקיבל אישור בא לידי ביצוע, ושהבנייה המאושרת החלה באותו רבעון שבה היא אושרה.

החל משנת 1974 נערכים אומדנים על הבנייה הבלתי חוקית. אומדנים אלה מבוססים על נתונים על מספר העבירות של הבונים שבנו בלי היתרי בנייה ועל מספר הבניינים שנגדיהם הוגשו תביעות משפטיות, אך הם בסופו של דבר קיבלו היתרי בנייה.

הנתונים המתפרסמים על התחלות וגמר הבנייה - כוללים את אומדני הפיגור בדיווח ואת אומדני הבנייה הבלתי חוקית.

מדד המחירים לצרכן , סעיף דיור

משקל מדד דיור במדד המחירים לצרכן הינו : 20.77% לפי הפירוט הנ"ל :

1. מחירי דירות ודמי מפתח : 16.52% - נמדד לפי מדגם דירות בבעלות הדיירים
2. שכר דירה : 3.30% - שכר דירה בדירות שכורות לא מוגנות.
3. הוצאות דיור אחרות : 0.95% - השירותים הנמדדים : ביטוח דירה, רישום דירה בטאבו , שכר טירחת עורך דין , העברות דירה וכו'.

חישוב המשקלים של הסעיפים השונים במדד המחירים לצרכן , נקבע על פי סקר הוצאות המשפחה. המשקלים הנוכחיים נקבעו על פי הסקר שנערך בשנים 3-1992. משקל מחירי דירות בבעלות הדיירים חושב לפי **ערך הצריכה של דירות בבעלות** שנקבע על פי גובה שכר הדירה השנתי שהוא 4% מערך הדירה. ערך זה מבוסס על הערכת שמאים באשר לגובה שכר הדירה השנתי כאחוז מערך הדירה.

מדידת השינוי במחירי דירות בבעלות הדיירים

- השינויים במחירי כלל הדירות שבבעלות הדיירים נאמדים על פי השינויים במחירי דירות המחליפות בעלות.
- המידע על החלפת בעלות מתקבל באופן שוטף ממשרדי מס רכוש.
- המידע המתקבל : מחיר הדירה, תאריך העברת בעלות, העיר והאזור העירוני שבו נמצאת הדירה, מספר החדרים בדירה, שטח הדירה, גיל הדירה, וכו'.
- במדד מסוכמים מחירי כל הדירות בכל חודש על בסיס חודשי, לפי תאריך העברת הבעלות, במדגם הכולל כ - 30 ישובים עירוניים.
- משקלי הישובים וגדלי הדירות במדגם נקבעים על סמך מצבת הדירות בישובים השונים ולא על פי מספר העסקאות בישוב מסויים ובחודש מסויים.
- יצויין כי, על אף שהמדגם כולל כ - 30 ישובים קבועים, במידה וישנו שינוי משמעותי בשוק הדירות, לדוגמה, עיר חדשה (מודיעין לכשתאוכלס), עשויה להכנס למדגם הישובים לפני עדכון הסל.
- השינויים במחירים מתקופה לתקופה צריכים לשקף את שינויי המחירים של דירות "שוות איכות", ואינם צריכים לשקף שינויים הנובעים משינויים בטיב הדירות המשוות. לכן, מחירי הדירות המשוות מובאות לאותה דרגת "איכות" בעזרת רגרסיה רב - משתנית, הלוקחת בחשבון את גודל הדירה, שטח הדירה, מיקום הדירה, וגיל הדירה.

- הנתונים עוברים ביקורות לוגיות וסטטיסטיות לפני חישוב המדד. לדוגמה: אם שטח דירה אינו תואם את מספר החדרים באופן קיצוני, אזי הדירה הנ"ל אינה משתתפת בחישוב המדד. או אם מחיר הדירה גבוה / נמוך באופן מובהק ממחיר הדירות השייכות לקבוצה המשוות גם תצפית כזאת אינה משתתפת בחישוב.
- במדד החודשי חסרים די הרבה נתונים ולכן יש בו תנודות. לאור זאת מחושב המדד מידי חודש כממוצע נע של שני חודשים, לדוגמא: במדד חודש מאי מחירי מרס - אפריל מושווים למחירי פברואר - מרס.
- **הנתונים על מחירי דירות מתקבלים באיחור של חודש ביחס למחירי שאר המצרכים והשירותים. כך, במדד מרס מתקבלים מחירי מרס של כל המצרכים והשירותים הכלולים במדד, אך הנתונים האחרונים הקיימים לגבי דירות שהחליפו בעלים מתייחסים לחודש פברואר.**
- השינוי במחירי הדירות מן התקופה שמחירים אלה מתייחסים (בדוגמא שלנו: ינואר - פברואר) ועד לחודש שילובם במדד (חודש מרס), נאמדים במדד על פי אחוז השינוי המשוקלל של שער הדולר הממוצע ביחס לש"ח ומדד מחירי התשומה בבניה בין שתי התקופות הנ"ל - כאשר לשינוי בשער הדולר משקל של $\frac{2}{3}$ ולשינוי ב"מדד מחירי התשומה בבנייה" משקל של $\frac{1}{3}$.
- יצוין, כי נתוני מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים על פי הסקר בלבד, יובא כמדד "דו חודשי" אחת לחודשיים. לדוגמא מדד ינואר - פברואר (יפורסם במרס), מרס - אפריל (יפורסם במאי) וכו'. הנתונים יהיו ארעיים ויתוקנו ארבעה חודשים לאחר מכן.



מזכירות הממשלה

10/10/94

ש מ ר

פרוטוקול
ועדת שרים להאצת הבניה למגורים
יום א', ד' בחשוון התשנ"ה - 9.10.94

(בשעה 16:00 - בלשכת ראש הממשלה)

נכחו חברי ועדת השרים : ראש הממשלה ושר הפנים - יו"ר,
ב. בן-אליעזר, ד. ליבאי, י. שריד

נעדר השר: א. שוחט (בחו"ל)

כן נכחו:

א. אייגס	- משרד האוצר
ע. בוכוולטר	- משרד הפנים
י. גולני	- משרד הפנים
ד. דרור	- משרד המשפטים
ע. וכסלר	- מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מ. הימלפרב	- משרד הבינוי והשיכון
ש. זכאי	- משרד ראש הממשלה
ש. זינגר	- משרד הפנים
ש. טל	- משרד ראש הממשלה
ב. כהן	- משרד ראש הממשלה
א. לביא	- משרד הבינוי והשיכון
א. מזרחי	- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מ. כהן (קדמון)	- משרד החקלאות
ש. ניר	- משרד הבינוי והשיכון
א. סויסה	- משרד הפנים
ד. סתו	- מינהל מקרקעי ישראל
ח. פאלקוף	- משרד הבינוי והשיכון
י. פלג	- המנהל הכללי, המשרד לאיכות הסביבה
א. פלטו	- משרד ראש הממשלה
ע. פרויס	- משרד הבינוי והשיכון
ד. צבן	- משרד האוצר
ז. קירטצ'וק	- משרד ראש הממשלה
ע. קלעג'י	- המנהל הכללי, משרד הפנים
ר. קרומר	- משרד ראש הממשלה
י. רוטו	- משרד ראש הממשלה
ש. שבס	- המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
ד. שמואלי	- משרד ראש הממשלה

בפרוטוקול זה 6 דפים.

ש מ ר

- 2 -

מ. שמעוני - משרד הפנים

ש. הולנדר - מזכיר הממשלה
א. לישנסקי - ממלא מקום מזכיר הממשלה

סדר היום :

- | | |
|---------|--|
| בנה/9. | תקן החניה הארצי |
| בנה/10. | מדיניות פיתוח מגורים ופריסת אוכלוסין - תכנון לאומי |
| בנה/11. | הארכת תוקפם של רשיונות לעובדים זרים בארץ |
| בנה/12. | רשם האגודות השיתופיות והמושבים |
| בנה/13. | היתרי בניה |
| בנה/14. | עבודתן של ועדות חקירה להגדלת שטחי שיפוט |

בנה/9.

תקן החניה הארצי

יו"ר המטה הבינמשרדי להאצת הבניה פותח.

בדיון משתתפים: ראש הממשלה - י. רבין; השר ב. בן-אליעזר; ה"ה ש. שבס, ע. קלעג'י וא. מזרחי.

מ ח ל י ט י ס, בהמשך להחלטה מס. בנה/2 של ועדת השרים להאצת הבניה למגורים, מיום ו' בתשרי התשנ"ה (11.9.94) - לרשום את הודעותיהם של המנהלים הכלליים של משרדי הבינוי והשיכון והפנים, כי תקן החניה הקיים נשאר בעינו, ולגבי התכניות העתידיות של מודיעין, המתייחסות ל-10,000 יחידות דיור, תהיה התייחסות של משרד הבינוי והשיכון לתקן חנייה עתידי.

בנה/10.

מדיניות פיתוח מגורים ופריסת אוכלוסין - תכנון לאומי

ראש הממשלה ושר הפנים פותח.

בדיון משתתפים: ראש הממשלה - י. רבין; השרים י. שריד, ב. בן-אליעזר; ה"ה א. מזרחי וע. קלעג'י

המשך הדיון נדחה.

בנה/11.

הארכת תוקפם של רשיונות לעובדים זרים בארץ

שר הבינוי והשיכון פותח.

בדיון משתתפים: ראש הממשלה - י. רבין והשר ב. בן-אליעזר.

מ ח ל י ט י ס:

שר הבינוי והשיכון יביא לממשלה בישיבה הקרובה, הצעה להחלטה בענין הארכת תוקפם של הרשיונות לעובדים זרים לענף הבניה בארץ.

בנה/12. רשם האגודות השיתופיות והמושבים

שר הבינוי והשיכון פותח.

בדיון משתתפים: השרים ב. בן-אליעזר, י. שריד; ראש הממשלה - י. רבין ומר ש. שבס.

המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה מודיע כי בא בדברים עם שרת העבודה והרווחה בענין תקנות רשם האגודות השיתופיות לביצוע של החלטה מס. 666 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל.

בנה/13. היתרי בניה

שר הבינוי והשיכון פותח.

בדיון משתתפים: י. רבין - ראש הממשלה; השר ב. בן-אליעזר; והשר ד. ליבאי, ה"ה ע. קלעג'י, א. מזרחי, ש. זינגר, ע. וכסלר, ש. שבס וא. אייגס.

מ ח ל י ט י ס, בהתייחס לנושא היתרי הבניה:-

א. להטיל על המנהל הכללי של משרד הפנים לפנות לרשויות המקומיות בדרישה להחיש את עבודתן של הוועדות המקומיות לתכנון ובניה - על-מנת להגביר ולזרז את קצב ההנפקה של היתרי בניה;

ב. משרד הבינוי והשיכון יפנה ליזמים ולקבלנים אשר זכו במכרזי בניה - להגיש בקשות להיתרי בנייה לוועדות התכנון והבנייה - הכל על-פי חוק התכנון והבניה.

ג. בהמשך לנ"ל:-

(1) במקביל לקידומן של תכניות הבנייה ביישובים קיימים וביישובים חדשים - יש להערך לבניית תשתית הולמת, כגון הקמת מוסדות ציבור ומוסדות חינוך, רשת כבישים, ביוב וכו'.

(2) להטיל על משרד הבינוי והשיכון, בתאום עם משרדי הממשלה הנוגעים לענין, לגבש הצעת תכנית להיערכות כוללת לטיפול בהרחבת התשתיות כתוצאה מביצוע תכניות הבניה, במסגרת התקציבים המאושרים.

(3) בתכניות הנ"ל תפורטנה התוספות של יחידות הדיור שתיבנה - על-פי היישובים ועל-פני ציר הזמן, תוך מתן עדיפות לביצוע תכניות הבניה של השנה הקרובה, והמלצה לדרך הטיפול המשולב בבניית התשתיות (פרוייקטורים), על-פי הצורך - בכל אחד מאתרי הבניה;

(4) הצעת התכנית שתגובש, כאמור, תובא לאישורה של ועדת השרים.

המשך הדיון נדחה.

עבודתן של ועדות חקירה להגדלת שטחי שיפוט

בנה/14.

ראש הממשלה פותח.

בדיון משתתפים: השר י. שריד; ראש הממשלה; השר ב. בן-אליעזר; ה"ה ש. שבס, א. מזרחי, ע. קלעג'י, ש. זינגר, ע. וכסלר והגב' ד. דרור.

מ ח ל י ט י ס, בהתייחס לעקרון שהציע שר הבינוי והשיכון בנושא עבודתן של ועדות החקירה להגדלת שטחי שיפוט, להטיל על המטה הבינמשרדי בראשות המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה - לגבש את סדרי העבודה, התאום והנהלים להאצת עבודתן של ועדות החקירה להגדלת שטחי שיפוט לשובים ושינוי גבולות מוניציפליים.

ה י ש י ב ה נ נ ע ל ת

13.9.94

לשבת שר האוצר

עבור: אילן פס"ו

למחר: יסקא ע"ש

ש"מ אב אס"ל 2.5 בראה"ו

הלן ה"ל המצב ע"פ הסתמכ"ו

בע"ב"ל החש"ה הממס"ה.



פ"ו

הברכה

יסקא ע"ש

מדינת ישראל חוקת וקרקע ישראל

-3-

17.7.94/21.16

1.4 פרקי הנוהל: 1. כללי

2. חגדרות

3. הקצאת קרקע לתעשייה ולבתי אבות בתחום המשבצת
4. הקצאת קרקע לתעשייה ולבתי אבות בתחום מרכזי אזורי
5. הקצאת קרקע לתעשייה בחלקות א' של נחלות
6. הקצאת קרקע לתיירות בתחום המשבצת ומרכזי אזורי
7. הקצאת קרקע לתיירות בנחלה (בחלק א')
8. שימושים מזדמנים שאינם הקלאיים

2. חגדרות

2.1 - ארדאי - ארדאי מחוזי לחוזים הקלאיים.

2.2 - מפעל - אחד השימושים שלחלו שאינם הקלאיים.

- תעשייה - לרבות מלאכה, מסחר,

- בית אבות - מבנה למגורים, אשר את יחידות המגורים שבו ניתן להשכיר בשכירות אישית בלתי מוגנת בלבד לאוכלוסייה מבוגרת.

- תיירות - לרבות קייט ונופש כגון: חניון - קמפינג, כפר נופש, קייט כפרי בחלקות א', בית הארחה, בית מלון, פארק מים, בריכת שחייה משתרית וכו'.

2.3 - אגודה - אגודה שיתופית המהווה ישוב הקלאי,

2.4 חלקה א' - הכוונה בנוהל זה לחלקה א' של נחלה - והיינו שטח רצוף של קרקע המהווה חלק מנחלה המיועד למגורים ולמבני משק של החוכר וכו' לעבוד הקלאי.

2.5 "שליטה" בנוהל זה - החזקה ב-51% או יותר מחון המניות הנפרע של התאגיד וחזקות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד ואין המנהל הכללי שלו, או - בשותפות רשומה או בלתי רשומה - החזקה ב-51% מחון השותפות והזכות ל-51% לפחות מרווחי השותפות וכן חיותו בעל למעלה ממחצית זכות הניהול. בכל מקרה, יראו באגודה כבעלת שליטה כאמור לעיל, רק אם בעל המניות, החבר, או השותף שאינו האגודה, שחלקם הכולל בתאגיד אינו עולה על 49%, חינו אגודה אחרת, או אגודות אחרות או ברית סיוע, כמשמעותה בתקנות האגודות שהתקיימו ב-1934, שהאגודה חברה בה, או מוסד לאשראי, או מוסד כספי או כלכלי של ברית הסיוע כאמור, או חקשור עמה - על פי תקנונו בקשר התנפנות, או כל יזם אחר.

2.6 משבצת - שטח הקרקע המושכר לאגודה או לסוכנות היהודית ולאגודה כבת רשות בחוזה בתנאי נחלו,

משרד ראש הממשלה
ירושלים

המנהל הכללי

ו' בתשרי התשנ"ה
11 בספטמבר 1994
ש 4 - 099

ד"ר חגית
אורן
הליכון

לכבוד
פרופ' דוד ליבאי
שר המשפטים

שלום רב,

הנדון: תיקון מס' 40 לחוק התכנון והבניה

במהלך הטיפול השוטף בביצוע החלטות הממשלה בנושא התגבשו הצעות נוספות לשינויים בחוק.

אני מצרף את מכתבי אל ראש הממשלה, המפרט הצעות אלה ואודה על בחינת שילובן בתיקון מס' 40.

בברכה,
שמעון שבס

העתקים: ראש הממשלה ושר הפנים
שר הבינוי והשיכון
מנכ"ל משרד הפנים

ירושלים, כ"ח באלול התשנ"ד
4 בספטמבר 1994

אל: ראש הממשלה

הנדון: חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 40)

להלן מספר הצעות לתיקון הצעת החוק:

1. א. מוצע, לחייב בחוק הקמת מועצת עררים בכל מרחב תכנון.
ב. בהמלצות הוועדה המייעצת להכנת הצעות לתיקונים לחוק התכנון הבניה, התשנ"ה-1965 (להלן: "הוועדה הממליצה"), הוצע בסעיף מס' 40א' לחוק, להקים רשות התנגדויות לכל מרחב תכנון מקומי ומרחב-תכנון מיוחד.
ג. בהצעת התיקון לחוק (להלן: "הצעת החוק") נקבע, אחר דיון בוועדת השרים לחקיקה, להקים ועדת עררים (שם המוסד שונה) אחת בכל מחוז, תוך ששר הפנים רשאי להורות כי באותו המחוז יוקמו מספר ועדות עררים.
ד. אני מציע זאת, כיוון שהקמת ועדה אחת בכל מרחב תכנון, אינה מקלה על העומס ויוצרת צואר בקבוק - אשר קיים למעשה כבר היום. ועדת משנה להתנגדויות, היושבת ליד הוועדה המחוזית, הינה בעלת הרכב דומה מאוד. גם בוועדת המשנה, המאגדת בתוכה מספר מרחבי תכנון מקומיים, ישנו צואר בקבוק עקב ריבוי הפניות והעררים.
חוץ מהקמת גוף נוסף, אין כאן כדי לקצר את הזמן הדרוש לאישורים.
ה. בהערת שוליים אוסיף, כי משרד האוצר הוא המתנגד העיקרי להקמת ועדה ליד כל מרחב תכנון.
2. א. מוצע, להוסיף סמכויות לוועדות המקומיות ברוח הוועדה הממליצה. כיום, יש סמכות מקבילה בכל הסמכויות בין ועדה מקומית לוועדה מחוזית, דבר היוצר כפילות ובעייתיות.
ב. בפועל, נוספו מעט מאוד סמכויות בהצעת החוק, והנושאת העיקרית בעול התכנון הינה (עדיין) הוועדה המחוזית.

ד. סמכויות שמוצע להוסיף:

1. בהצעת החוק כיום (סעיף 70 א (4)) אין לוועדה המקומית סמכות לאשר תוספת גובה חוסר הסמכות הזה הינו מגוחך, כיוון שאחרי אישור התוכנית, מותר, במסגרת ההקלות, לוועדה המקומית לאשר תוספת שתי קומות. מדוע לא לאשר זאת מלכתחילה?
2. מוצע לאפשר גם תוספת זכויות בניה בכל יעוד קרקע אגב שינוי זכויות הבניה במגרשים (סעיף 70 א (א)(5)). כיום אי אפשר.
3. מוצע לאפשר הגדלה מסויימת של זכויות הבניה כשמתבקשת הגדלת כמות הדירות המותרת (סעיף 70 א (א)(7)) דבר זה יאפשר מגוון גדול יותר של סוגי דירות באותו בנין או מתחם.
3. מוצע, להוסיף סנקציות לאי-עמידה בזמנים בדומה לחוק הוולל"ים. בהצעת החוק אין סנקציות כלל לאי-עמידה בזמנים.
4. בשיחות עם היועץ המשפטי של משרד הפנים עלה, כי לדעתו הפתרון הטוב ביותר, יהיה להפוך את חוק הוולל"ים לחוק קבוע, ולא הוראת שעה. פתרון זה מקובל גם עלי. בחוק זה ישנן סנקציות לאי-עמידה בזמנים, וניתן להפעיל אותן, בניגוד להצעת החוק.
5. לסיכום, הבעייתיות מתעוררת במספר ועדות העררים, בהרכבן, בסמכויות הוועדה המקומית ובהעדר סנקציות לאי-עמידה בלוח הזמנים.

ב ב ר כ ה,

שמעון/שבס

ירושלים, ט' בתשרי התשנ"ה
14 בספטמבר 1994
1804 -ד-1

היועץ הכלכלי
אברהם

(רשימת תפוצה)

הנדון: סיכום ישיבת ועדת ההיגוי הבינמשרדית להאצת קצב הבנייה למגורים

ישיבת ועדת ההיגוי הבינמשרדית להאצת קצב הבנייה למגורים, בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה התקיימה ב-13 ספטמבר 1994.

רשימת המשתתפים בנספח א' לסיכום זה.

סיכום הועדה

יו"ר ועדת ההיגוי הדגיש בפני המשתתפים כי המשימה המרכזית העומדת בתקופה הקרובה בפני הממשלה היא התמודדות עם נושא הדיור.

משימה זו צריכה לעמוד בחדשים הקרובים בראש סדר העדיפויות בטיפול, על חשבון משימות אחרות.

סדרי עבודה

ועדת ההיגוי פועלת מטעמה של ועדת השרים לעניין האצת הבנייה למגורים שבראשות ראש הממשלה.

במטרה להביא להאצת הבנייה למגורים תקיים ועדת ההיגוי ביקורי עבודה ברשויות המקומיות באזורי הביקוש.

בשלב זה, מתוכננים שני ימי ביקורים בשבוע, החל מהשבוע הראשון של חודש אוקטובר 1994. הביקור הראשון יתקיים בנתניה ביום ג', 4 אוקטובר 1994.

לביקורי ועדת ההיגוי יתלוו גורמי התכנון של משרדי הממשלה ובמידת הצורך תתקיימנה ישיבות מיוחדות של הועדות המחוזיות לתכנון ולבנייה במהלך הביקור, או מייד לאחריו.

מטרת ביקורי עבודה אלו הינה לסכם, במידת האפשר, על פתרונות שיאפשרו אישור תכניות בנייה וקביעת לו"ז ברור ומוגדר לתחילת בנייה של תוכניות מאושרות.

במהלך הביקור יציג ראש הרשות המקומית את התכניות לבנייה למגורים ולתעשייה ואת הבעיות המעכבות אישורן, תתקיים פגישה עם יזמים אשר יציגו תכניות הפרוייקטים ותשמע התייחסות משרדי הממשלה והועדות המחוזיות.

מרכז השליטה והתאום באגף מעקב ובקרה במשרד רה"מ יבצע עבודת הכנה לקראת ביקורי עבודה אלו ויפיץ סדר יום לביקור.

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה יזמן את המועצה ל-2 ישיבות לפחות במהלך חודש אוקטובר 1994 במטרה לתת מענה לאישור תכניות.

צוות היעוץ המשפטי כפי שנקבע בהחלטת ועדת השרים להאצת קצב הבנייה למגורים מיום 11 ספטמבר 1994 יבחן מתן אפשרות מינוי ממלאי מקום לראשי רשויות החברים במועצה הארצית.

בהמשך, בכוונת יו"ר ועדת ההיגוי לבחון יחסי הגומלין בין הממשלה לבין המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

ועדות התכנון והבנייה

ועדות התכנון והבנייה יתכנסו לישיבות תכופות, לפחות פעמיים בשבוע, עד סוף שנת 1994. דגש מיוחד יושם על ישיבות ול"ל במהלך חודש אוקטובר 1994 במטרה לקיים לפחות דיון ראשוני בתכניות שיוגשו, טרם שיפוג תוקף הול"ל.

ראש הממשלה ושר הפנים הנחה בהתאם את מנכ"ל משרד הפנים, ודיווח אודות הישיבות שנקבעו עד סוף שנת 1994 יועבר עד סוף חודש ספטמבר 1994.

הרחבת שטחי שיפוט

משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל יעבירו למנכ"ל משרד הפנים את השטחים המבוקשים להרחבת שטחי שיפוט של רשויות מקומיות, לצרכי בנייה למגורים.

מנכ"ל משרד הפנים ימנה ועדות חקירה בהתאם, תוך קביעת לו"ז לעבודות שיאפשר בנייה מיד עם אישור התוכניות.

קרקעות בידי חברות ממשלתיות

מטה משרד ראש הממשלה יבדוק היקף הקרקעות המוחזקות בידי החברות הממשלתיות והתכניות לבנייה עליהן.

נתוני שווק קרקעות ע"י משהב"ש/ממ"י

לאור הסתייגות שהועלתה מנתוני שווק הקרקעות, יסכם צוות משותף למשרד ראש הממשלה, משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל את בסיס הנתונים העדכני ויקבע מתכונת דיווח מוסכמת להמשך.

בסיס הנתונים העדכני יוצג בישיבת ועדת השרים לעניין האצת הבנייה למגורים ביום 2 אוקטובר 1994.

נתוני אישור תכניות ע"י משרד הפנים

במטרה להבהיר הנתונים אודות אישור תכניות ע"י ועדות התכנון והבנייה יסכמו משרד ראש הממשלה ומשרד הפנים מתכונת דיווח אשר תבודד תכניות מאושרות לבנייה שקיבלו תוקף וניתן להוציא לגביהן היתרי בנייה.

גם דיווח זה יוצג בוועדת השרים לעניין האצת הבנייה למגורים ביום 2 אוקטובר 1994.

ב ב ר כ ה,

יהושע זכאי
ראש האגף

רשימת משתתפים

מר שמעון שבס, מנכ"ל משרד רה"מ
מר עמרם קלעג'י, מנכ"ל משרד הפנים
ד"ר ישראל פלג, מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה
מר עוזי וכסלר, מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר שלמה ניב, סמנכ"ל תאום ותכנון, משרד הבינוי והשיכון
מר בני כהן, יועץ תקשורת לרה"מ
עו"ד אחז בן-ארי, היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה
מר יהונתן גולני, מנהל מינהל התכנון, משרד הפנים
מר דן סתיו, ר' אגף תכנון ופיתוח, מינהל מקרקעי ישראל
גב' דלית דרור, ממונה על יעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
מר רון קרומר, עוזר מנכ"ל משרד רה"מ
גב' איה אבן, עוזרת מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר גבי גולן, עוזר מנהל מינהל התכנון, משרד הפנים
מר אודי ניסן, רכז ממ"י ותכנון, משרד האוצר
מר שי טל, ממונה על המינהל הציבורי, משרד רה"מ
גב' מיכל אחיטוב, אגף תאום ופניות ציבור, משרד רה"מ
מר רפי לב-ארי, אגף מעקב ובקרה משרד רה"מ
מר עמנואל בוכוולטר, יועץ, משרד הפנים

רשימת תמוצה

מר שמעון שבס, מנכ"ל משרד רה"מ

מר עמרם קלעג'י, מנכ"ל משרד הפנים

ד"ר ישראל פלג, מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה

מר אריה מזרחי, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מר דוד ברודט, הממונה על התקציבים, משרד האוצר

מר עוזי וכסלר, מנהל מינהל מקרקעי ישראל

מר יהונתן גולני, מנהל מינהל התכנון, משרד הפנים

מר שלמה ניב, סמנכ"ל בכיר לתאום ותכנון, משהב"ש

עו"ד אחז בן-ארי, היועץ המשפטי, משרד רה"מ

מר יוסי רוסו, ראש אגף תאום ופניות הציבור, משרד רה"מ

מר אודי ניסן, רכז ממ"י ותכנון, משרד האוצר

ירושלים, כ"ח באלול חתשנ"ד
1 בספטמבר 1994
1774 -דש-

א. י. ש. מ.

אל: המנכ"ל ✓

חידון: סידור חידון - דיווח מס' 10
(לישיבת הממשלה ביום 4 ספטמבר 1994)

1. משרד חפנים

א. מיום 1 אפריל 1994 אישרו ועדות התכנון וחבנייה - 29,340 יח"ד, מתוך 63,007 יח"ד שחופקדו.

ב. רצ"ב דיווח מנכ"ל משרד חפנים בעניין.

2. משרד הבינוי והשיכון

א. בשבוע שבין 26 באוגוסט-2 ספטמבר 1994 פורסמו משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל מכרזים ל-549 יח"ד.

ב. מיום 1 באפריל 1994 פורסמו מכרזים ל-38,842 יח"ד.

ב. ב. כ. ח.
יחושע זכאי
ראש האגף

לכבוד: מר יצחק רבין
ראש-ממשלה ושר חנוכה

ירושלים, 1 בספטמבר 1994
כה' באלול וזשני"ד

הנדון: דו"ח מס' 10 - לפי החלטת הממשלה מס' 3261

תוכניות ול"ל שאושרו או הופקדו בכל המועצות מאז חידון הראשון
בישיבת הממשלה (1.4.94)

מחוז	מס' תוכנית	ישוב	מס' יח"ד	חופקד	אושר
י-ם	מי/במ/ 544 ב	ב. ישיעיון	210	10.4.94	
	חל/במ/ 110	מבשרת	1040	29.5.94	
	מי/במ/ 777	מ. אורה	260	3.6.94	21.7.94
	במ/ 1973 ג	י-ם	2083*		5.4.94
	במ/ 4558	י-ם	400		29.4.94
	מי/במ/ 737	מטה יהודה	505		4.6.94
	במ/ 746	ירושלים	277	2.6.94	
	מי/במ/ 70	טל-שוני	240		2.6.94
	במ/ 4590 א'	י-ם	330	5.7.94	
	במ/ 3381 א'	פסגת זאב	1200	5.7.94	
	במ/ 3602 ב'	פסגת זאב	800		14.6.94
	במ/ 4404	פסגת זאב	400		26.6.94
	במ/ 2003/6 א'	ירושלים	500	2.6.94	
	במ/ 428	פסגת זאב	340	21.7.94	
	מי/במ/ 520	צור חדסה	100		21.7.94
	במ/ 4428		340	21.7.94	
	מי/במ/ 520		100		21.7.94
	במ/ 4539		210	11.8.94	
	חל/במ/ 110		1040		30.8.94
	מי/במ/ 620		650	30.8.94	

מחיר	מס' תוכנית	ישוב	מס' יח"ד	הופקד	אושר
חיפה	חפ/1604 (במ)	חיפה	472		5.94
	חד/900 (במ)	חדרה	600		5.94
	חד/במ/955	חדרה	738		5.94
	חפ/במ/1949	חיפה	200	5.94	
	זב/94 (במ)	פינר	400	5.94	
	חפ/במ/1604 ח'	חיפה	472		30.6.94
	חפ/במ/1949	חיפה	200	30.6.94	
	זב/94 (במ)	זבולון	518	30.6.94	
	חפ/877/במ/1	חיפה			30.6.94
	חד/במ/972	חדרה	200	11.8.94	
	מכ/במ/334/א/1		236		11.8.94
	חד/במ/101	חדרה	500		18.8.94

מחיר	מס' תוכנית	ישוב	מס' יח"ד	הופקד	אושר
צפון	ג/במ/217	חר כמון	240	11.4.94	
	ג/במ/229	עין העמק	155	11.4.94	
	ג/במ/232	משגב	400	20.6.94	
	ג/במ/233	עכו	500	20.6.94	
	ג/במ/160	ינור	495	20.6.94	
	ג/במ/237	תל-וואומיכ	165	18.7.94	
	ג/במ/150	כיכורה	261	18.7.94	
	ג/במ/95	נתניה	213	18.7.94	
	ג/235	אבן-מנחם	170	20.7.94	

מחוז	מס' תוכנית	ישוב	מס' יח"ד	חופקד	אושר
ת"א	תא/במ-11-2026 א	ת"א	575	1.6.94	
	תא/במ/40-2563	ת"א	1840		22.4.94
	תא/במ-32-2363	ת"א	200		22.4.94
	רג/במ-8-1001-13	ר"ג	327		29.4.94
	בב/במ/1/14-א	בני ברק	496	14.7.94	

מחוז	מס' תוכנית	ישוב	מס' יח"ד	חופקד	אושר
ירוש	5/14/במ/3	אשדוד	270	28.4.94	22.7.94
	173/במ/7	שמעונים	216	17.4.94	
	2/51/במ/3	אשדוד	378*	2.5.94	
	176/במ/7	שמעונים	500	2.5.94	
	19/במ/א	שמעונים	500	8.5.94	
	3/75/במ/5	ב"ש	(2788)*	15.5.94	
	1/69/במ/8	באר טוביה	-	17.5.94	
	4/75/במ/5	ב"ש	786	29.5.94	
	2/72/במ/5	ב"ש	(980)*	29.5.94	
	1/121/במ/5	ב"ש	204*	8.5.94	
	1/101/במ/21	שדרות	1284*	29.5.94	
	172/במ/7	שמעונים	550	29.5.94	
	164/במ/7	שמעונים	300	29.5.94	
	3/65/במ/25	דימונה	(932)*	29.5.94	
	3/73/במ/5	ב"ש	(654)*	26.6.94	
	8/6/במ/5	ב"ש	(1500)*	26.6.94	
	7/2/במ/27	נתיבות	(650)*	26.6.94	
	1/46/במ/22	נתיבות	(2018)*	26.6.94	
	178/במ/8	מ. בצרון	248	26.6.94	

	26.6.94	1368	אופקים	181/במ/23
	26.6.94	-	שדרות	171/במ/21
5.6.94		1104	אילת	136/במ/2
5.6.94		580	אילת	151/במ/2
5.6.94		500	אשקלון	141/במ/4
	1.7.94	949	אילת	157/במ/2
	10.7.94	403*	אילת	2/23/במ/2

מחוז	מס' תוכנית	ישוב	מס' יח"ד	חופקד	אשר
	3/32/במ/26	ירושם	340*	10.7.94	
	7/14/במ/3	אשדוד	360	22.7.94	
	179/במ/7		360	22.7.94	
	5/124/03/8	אבירור	65	15.8.94	

מחוז	מס' תוכנית	ישוב	מס' יח"ד	חופקד	אשר
מרכז	רע/במ/2005	רעננה	754		4.6.94
	לד/במ/633/1/ב	לוד	202		4.6.94
	חצ/במ/300/1/2	חרצית	119		4.6.94
	חר/במ/2/1/600	חוד השרון	316		4.6.94
	נט/במ/117	נט ציונה	622		4.6.94
	רח/במ/2105	רחובות	723		4.6.94
	ממ/במ/3072/ב	ג. שמאל	445		4.6.94
	ממ/במ/3075	ג. שמאל	1361		4.6.94
	פת/במ/14/1216	פ"ת	266	4.6.94	1.8.94
	גז/במ/202/ב	לודים	106	4.6.94	
	פוז/במ/41/179	פ"ת	336		4.6.94
	פוז/במ/51/1216	פ"ת	294		4.6.94
	כונ/במ/61/337	נתניה	3168	4.6.94	
	שד/במ/2	שרון זיומ	109	4.6.94	
	גז/במ/1/195	לודים	1181		4.6.94

4.6.94		1062	לודים	גז/במ/2/195
	4.6.94	3490	מודיעין	גז/מד/במ/1
	4.6.94	5080	מודיעין	גז/מד/במ/2/א/ב
	4.6.94	2821	מודיעין	גז/מד/במ/3
	4.6.94	3051	מודיעין	גז/מד/במ/6
	4.6.94	100	שרון דרים	שר/במ/6/22/71
4.6.94		512	רחובות	רח/במ/9

מחוז	מס' תוכנית	ישוב	מס' יח"ד	חופקד	אושר
	ממ/במ/1/1/921	ג. שמואל	454	4.6.94	
	פת/במ/41/1240	פ"ת	476	4.6.94	
	פת/במ/10/1216	פ"ת	657	4.6.94	
	ממ/במ/5066	גבעת-שמואל	480	10.7.94	
	זמ/במ/1/3/53/598	זמורה	520 (*)	10.7.94	
	זמ/במ/98/598	זמורה	276	10.7.94	
	חר/במ/א/5/600	חוד השרון	374	10.7.94	
	חר/במ/א/548	חוד השרון	637	10.7.94	
	חש/במ/104	לב השרון	160	10.7.94	
	נס/132	נס ציונה	900	10.7.94	
	רצ/1/11/1/18ג'	ראשון לצי	710	10.7.94	
	פת/במ/א/6/1228	פתח-תקוה	*472	26.6.94	
	חר/במ/3/58	חוד השרון	402	24.6.94	
	גז/במ/7/40	כפר טרומן	134	16.6.94	
	שר/במ/א/9/104	שרון זרומ	42	21.7.94	
	רע/במ/2007	רעננה	400	21.7.94	
	יד/במ/1/2004		204	21.7.94	
	פת/במ/12/179	פתח-תקוה	593	21.7.94	
	עח/במ/160	עמק רופר	205	1.8.94	

	1.8.94	413	עמק חפר	עח/במ/162
	1.8.94	656	רמלה	לה/במ/18/1000 א
	1.8.94	202	לוד	לד/במ/1/633 א
	1.8.94	445	פתח תקווה	פת/במ/17/1268
	1.8.94	614	רווובות	רח/במ/2/104 א
	1.8.94	596	זמורה	זמ/במ/12/8 כ
	1.8.94	250	חוף השרון	חש/במ/1/28

	1.8.94	1224	כפר סבא	כס/במ/2
	1.8.94	522	כפר סבא	כס/במ/4
	1.8.94	728	עקרון	זמ/במ/1/325
	1.8.94	911	נח'צליה	חצ/במ/1/300
	1.8.94	374	גן יכנה	זמ/במ/96/598

ירושלים, ג' תשרי תשנ"ד
8 בספטמבר 1994
1777 -I-דש-

ח.א.א.א.א.

חנודן: מטח חירום לבנייה לדיור - חרכב ועקרונות הפעלה

המטח יעבוד בקשר ישיר בין מקבלי ההחלטות (מנכ"לים משרדי ממשלה) לבין הגורמים המבצעים (רשויות מקומיות, קבלנים, יזמים וחב' בנייה) ע"י כך, יחסך זמן רב של ביורוקרטיה.

חרכב המטח

המטח יפעל במתכונת של ועדת היגוי ולידה צוותים מקצועיים, תוך חסתייעות ביועצים כחתאם לנדרש.

חרכב ועדת החיגוי:-

מנכ"ל משרד ראש הממשלה - יו"ר

מנכ"ל משרד הבינוי וחשיכון

מנכ"ל משרד הפנים

מנכ"ל משרד לאיכות חסביבח

ראש אגף התקציבים באוצר

מנחל ממ"י

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

ועדות מקצועיות

1. צוות שיווק סרקעות

- מנכ"ל משרד בינוי ושיכון - יו"ר
- מנחל ממ"י
- נציג האוצר
- יועמ"ש ממ"י
- נציג משרד ראש חממשלה.

2. צוות יעוץ משפטי

- יועמ"ש משרד רוח"מ - יו"ר
- יועמ"ש משרד הפנים
- יועמ"ש משרד חבינוי וחיכון

3. צוות תקציב ותשתית

- ר' אגף תיאום משרד רוח"מ - יו"ר
- נציג אגף התקציבים באוצר
- נציג משרד חבינוי וחיכון
- נציג ממ"י
- נציג מרכז חשלטון המקומי

4. צוות תכנון ועדות מחוזיות ורשויות מקומיות

- ר' אגף מעקב ובקרה משרד רוח"מ - יו"ר
- נציג משרד הפנים
- נציג מינהל חתכנון
- ממונים על המחוזות
- נציג מרכז חשלטון המקומי.

5. צוות הרחבת איזורי ביקוש

- מנכ"ל משרד חבינוי וחשיכון - יו"ר
- מנכ"ל מע"צ
- נציג אגף התקציבים
- נציג משרד לאיכות הסביבה
- נציג משרד התחבורה
- נציג משרד הפנים
- מיינחלת חביוב הארצית
- נציג חב' חוצה ישראל
- נציג משרד רוח"מ

6. צוות מעקב אחר החלטת 666

- נציג אגף התקציבים - יו"ר
- נציג ממ"י
- נציג משרד חבינוי וחשיכון
- יועמ"ש משרד רוח"מ

7. צוות לשינוי דפוסי בנייה

- מנכ"ל משרד הפנים - יו"ר
- מנחל מיינחל התכנון
- אדריכלים חיצוניים
- יועצים משפטיים

שיטת הפעולה

א. מרכז שליטה ותיאום

יוקם מרכז שליטה ותיאום במשרד ראש הממשלה.
המרכז ירכז נתונים על אתרי בנייה על פי ערים, תוכניות בנייה, בעיות
הגורמות לעיכוב התחלות בנייה.
המרכז ינתב הבעיות לצוותים המקצועיים ולועדת החיגוי ויעקוב אחר מתן
פתרונות.

ב. ועדת החיגוי וראשי הצוותים המקצועיים יתכנסו ברשויות המקומיות באזורי
הביקוש.
הועדה תקבל סקירה מקפת על תוכניות הבנייה, תאטר הבעיות המעכבות, ותיתן
פתרונות במקום. למפגשים יוזמנו גם יזמים וקבלנים הבונים באותה עיר.
ביום בו יתקיים ביקור כנ"ל, תכנס הועדה המחוזית הרלוונטית לשיבה באותה
עיר, כוועדה מחוזית לכל דבר.



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

ירושלים טז' באלול התשנ"ד
25 באוגוסט 1994
סימננו: תכנן 12391

כן!
אילנה הוצעה
לש

אשש
A.8.9.

לכבוד
מר בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
ירושלים

לכבוד
מר יצחק רבין
ראש הממשלה ושר הפנים
ירושלים

אשש
אילנה הוצעה
לש

מכובדי,

הנדון: תכנון לאומי - תוכנית מיתאר ארצית ופריסת אוכלוסין

רקע

על פי ניתוח צרכי מדינת ישראל בתחום הדיור, יש צורך בבניית כ- 500 אלף יח"ד במהלך עשרת השנים הקרובות.

רוב רובם של צרכי הדיור, מתמקדים באיזורי הביקוש.

בניתוח, ובבדיקות היתכנות של פוטנציאל הבניה הגלום בקרקע חקלאית ושל אפשרות הקמתן של ערים חדשות, הגענו לסך של כ- 380 אלף יח"ד, אותן ניתן לתכנן ושאת רובן ניתן יהיה להוציא מן הכח אל הפועל, באיזורי הביקוש, במהלך עשרת השנים הקרובות.

נוצר, איפוא, פער ראשוני של לפחות 120 אלף יח"ד.

ממשלת ישראל העבירה מס' החלטות חשובות בנושא הדיור והמליצה למועצת מקרקעי ישראל לאמץ החלטות בנושא הפשרת קרקע חקלאית למגורים.

אי לכך, אין בתכניות המיתאר הארציות 31 ו- 6, מתן מענה לצרכי הפיתוח ופריסת האוכלוסין, במדינת ישראל.

לאור האמור לעיל, ולאור החלטות הממשלה, יש צורך בקביעת עקרונות תכנון לאומי בתחום הדיור ופריסת האוכלוסין. לעקרונות אלו יהיו השלכות מרחיקות לכת על תחום התשתית, התעשייה, החינוך ולמעשה כל תחומי החיים.

מטרה

מטרת מסמך זה, להציע עקרונות שיהיו מקובלים על שר הפנים ושר הבינוי והשיכון ואשר לאורם תפעלנה ועדות התכנון הסטטוטוריות למיניהן ועל פי עקרונות אלה יקבע משרד הבינוי והשיכון את מדיניות התכנון, שיווק הקרקעות, פיתוח התשתיות, סלילת כבישים ומתיחת איזורי הביקוש, וכן הקמת ערים חדשות.



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

עקרונות

- הרחבת תחומי השיפוט של ערים קיימות, בלב איזורי הביקוש תוך כדי הסתמכות על תשתיות קיימות וניצול יתרונות לגודל.

רמלה
לוד
רחובות
כפר סבא
רעננה
רמת השרון
אשדוד
יבנה
עכו
טירת הכרמל

רוב פוטנציאל הבניה בשיטה זו מתבסס על קרקעות חקלאיות.

- הקמת ערים חדשות והרחבת ישובים קיימים בשולי איזורי הביקוש:

רמת בית שמש
מודיעין
אלעד
ראש העין
יוקנעם
כרמיאל
גוש מתן-אורנית-נרית
חריש
עירון
שעל (נהריה)

ביצוע עקרון זה, מחייב מדיניות נכונה של פריסת תשתיות כבישים ופיתוח מוקדי תעסוקה, שתתרום למתיחת אזורי הביקוש הקיימים וליצירת אזורי ביקוש חדשים.

- הפניית משאבים בקנה מידה לאומי לצורך אכלוס הנגב.

הכוונה, בעיקר, להרחבת העיר באר שבע וסביבותיה, כאשר למעשה יש להתמקד בכל האיזור, מקרית גת ועד באר שבע.

הפנית משאבים וקביעת איזור הנגב כאיזור עדיפות לאומית, מחייב סלילת כבישים, כגון כביש מס' 6 וכביש מס' 40, פיתוח תשתיות פיזיות בתוך הערים, הגדלת שירותי מסילות הברזל, קביעת נבטים כשדה תעופה בינלאומי שני במדינת ישראל והפניית תעשייה לאיזור באר שבע.



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

לאור האמור לעיל, אבקש יוזמתכם לדיון חיוני שיש לו השפעה מיידית
על תוכניות השיווק והבניה של משרד הבינוי והשיכון בשנים
1995 - 2000.

בכבוד רב,
אריה מזרחי
המנהל הכללי

העתק: מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר
מר שמעון שבס, מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מר עמרם קלעג'י, מנכ"ל משרד הפנים