

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודירות

בס"ד כ"ג בתשרי תשנ"ט

13 באוקטובר 1998

מספר: שוקצ'1

שוק קרקע במכרזי משרד הבינוי והשיכון

לאוכלוסיה בעלת צביון דתי

מתוך סה"כ שווקי הקרקע משנת 1994 עד 13.10.98

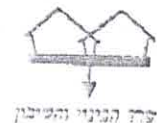
אתר	מתוכם לאוכלוסיה בעלת צביון דתי	סה"כ יח"ד שווק כללי
שנים 1993 - 1989		
6.8%	7,141 -	סה"כ 103,998
בשנת 1994		
4.7%	1,026 - ביתר 340 - אשדוד רובע ז' סה"כ 1,366 -	28,854
בשנת 1995		
7.2%	80 - אשדוד 1,221 - בית שמש סה"כ 1,301 -	17,947
בשנת 1996		
14.2%	86 - אופקים 1,350 - אלעד 336 - קרית ספר 139 - ערד סה"כ 1,911 -	13,393
בשנת 1997		
19.4%	789 - ביתר 175 - אשדוד 40 - אופקים 99 - נתיבות 240 - חיפה 264 - בית שמש 310 - אלעד סה"כ 1,917 -	9,906
בשנת 1998		
13.2%	573 - אלעד 30 - טבריה 168 - חיפה סה"כ 771 -	5,844

הערות:

1. משנת 1994 עד 13.10.98 שווק סה"כ 75,944 יח"ד מתוכם 7,266 יח"ד לאוכלוסיה בעלת צביון דתי - 9.5%.
2. שווק הקרקע ע"י משב"ש מהווה כ- 50% מסה"כ שוק הקרקע (ובשנים מסוימות גם פחות מכך), כאשר יתרת השווק המתבצעת ע"י מינהל מקרקעי ישראל מיועדת רובה ככולה לכלל האוכלוסיה.

2/ed

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



אגף נכסים ודיוור

ירושלים, כ"ד בתשרי, תשנ"ט
14 באוקטובר, 1998
סימוכין: 141019980041

פרוייקטים במסגרת מסלול "בנה דירתך" במחוז מרכז
שבוצעו בשנים 1993-1997

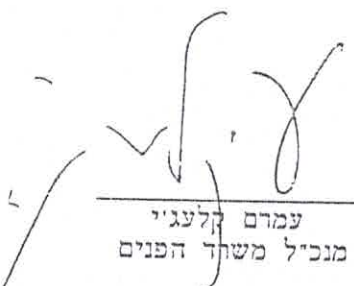
מס' יח"ד	שכונה	ישוב
664	חולות ה'	ראשון לציון
93	רמת אליהו	
228	חולות ד'	
124	תל גיבורים	חולון
188	קרית מיכה	
272		ראש העין
110	מצקין	כפר סבא
24	הדרים	
138	מע"ד	לוד
296	אחיסמך	
197		נס ציונה
97	שופטים	רמלה
72		רמת השרון
432		רעננה
256		אשדוד
208	עמישב	פתח תקוה

כ"ה בטבת התשנ"ה
28 בדצמבר 1994
ת.94-93275

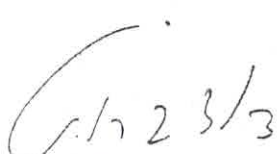
דו"ח ועדת המונכ"לים בנושא מוסדות ציבור עבור בנייה חדשה

ביום 19.6.94 החליטה הממשלה על הקמת הועדה לנושא מוסדות ציבור עבור בניה חדשה.

מצ"ב דו"ח הועדה והמלצותיה.



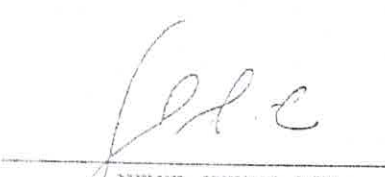
עזרם קלעג'י
מנכ"ל משרד הפנים



דוד ברודט
הממונה על התקציבים



אביגדור מזרחי
מנכ"ל משרד החינוך והשיכון



ד"ר שמשון שושוני
מנכ"ל משרד החינוך והתעבות

3/EN

מדינת ישראל

דו"ח הועדה

הקמת מוסדות ציבור עבור
בניה חדשה

דצמבר 1994

ירושלים

דו"ח הועדה בנושא הקמת מוסדות ציבור עבור בנייה חדשה

עיקרי המלצות

- א. הסדרת הקמת מוסדות ציבור נועדה למנוע את העמסת מימון בניית מוסדות הציבור על מחירי הקרקע כחלק ממרכיבי הפיתוח, וזאת בשל ההשפעה על מחירי הדירות, הפגיעה בכדאיות הבנייה על קרקע פרטית והאפליה שהדבר יוצר בין רשויות מקומיות באיזורים בביקוש גבוה לאיזורים בביקוש נמוך יותר.
- ב. מימון הקמתם של מרבית המוסדות ההכרחיים עבור הבנייה החדשה יתבצע מתקציב המדינה. הקמת מוסדות שהם בסדר עדיפות נמוך יותר יתבצעו במימון הרשויות ו/או מכספי תרומות וארגונים, אולם בחלקם תתכן גם השתתפות ההקציב כמפורט בגוף הדו"ח.
- ג. התקציבים להקמת המוסדות השונים יועמדו לרשות משרדי הבינוי והשיכון וההיגוף ויוקצו על ידם לרשויות, כאשר הרשויות... הן שאחראיות לבצע. עם זאת רשות מקומית שתבחר בכך בתאום עם משכ"ש תוכל להפעיל את בניית המוסדות באמצעות משרד הבינוי והשיכון, ובیشובים חדשים (כדוגמת מודיעין) יופעלו התקציבים על ידי משרד הבינוי והשיכון מלכתחילה. לצורך הקמת מעונות יום יועמדו התקציבים בהשתתפות לארגונים המקימים ולא לרשות המקומית.
- ד. מספר המוסדות שיוקם בכל אתר יקבע על פי תקנים המפורטים בדו"ח ובהתאמה למלאי המוסדות הבלתי מנוצל הקיים במרחק סביר מהאתר. בהתאמה הספציפית של פרוגרמת המוסדות יצטרפו המשרדים האחראים לקבוע סדרי עדיפויות בהתחשב הן בפערים שבין מספר היחידות המשוותות על ידי מוסד (עפ"י תקן) לבין מספר היחידות הנבנות והן במידת הניתוק של האתר מישובים סמוכים, עליהם הוא יכול להסתמך בקבלת השרותים.
- ה. עם זאת כיוון שהרכב האוכלוסיה בפועל בכל אתר עשוי להיות שונה (במיוחד בישובים חדשים) ולא בהכרח תואם לתקן המוסדות, נדרש מעקב של הגורמים האחראיים במקביל לאכלוס על מנת לבצע את ההתאמות הנדרשות לצרכי האוכלוסיה הספציפית, אולם בכל מקרה התקציב המיועד להקמת מוסדות ציבור עבור בנייה חדשה לא ישמש למטרה זו.
- ו. הכנת הפרוגרמות, התכנון וההקמה של המוסדות יתבצעו במקביל להתקדמות התכנון והבנייה של האתר ובנייני המגורים שבו, כאשר לגבי מוסדות הכרחיים ביותר מומלץ כי המימון ינתן בשלבים מוקדמים יותר להבטחת גמר בניית המוסדות במקביל לגמר בניית יחידות הדירה.
- ז. משנקבע מספר המוסדות מסוג כלשהו שיבנו באתר, יוקצו לרשות המקומית כספי תכנון וכספי הבנייה, בשלבים המתאימים, על פי מפתחות מימון קבועים המפורטים בדו"ח.
- ח. תקציב תקן למוסדות ציבור לצורך בנייה של 50,000 דירות יסתכם עפ"י הדו"ח בכ - 252 מיליון ש"ח במחירי תקציב 95 (לא כולל כיתות לימוד חובה). יש להבהיר כי מוסדות הציבור מתייחסים הן ליחיד מבניים ציבורית והן מבנייה פרטית, וכי התקציבים ישמשו לשני סוגי הבנייה (פרטי וציבורי) על פי אותם כללים.
- ט. לאור המחסור במוסדות ציבור גם בבניה שהחלה בשנים קודמות, ונעמה סכום של 30 מיליון ש"ח להשלמת פערים.
- י. הועדה מעריכה כי יישום הדו"ח יאפשר מתן מענה מסודר לצרכים במוסדות ציבור הנובעים מהקמת שכונות וישובים חדשים, וזאת במסגרת של כללים ברורים להקצאה ותוך מתן גילוי נאות להשקעה בפועל בתחום זה.

יש להניח כי הפעלה נכונה של התקציבים, בהתאם להמלצות הועדה ודוחן התרום לזרימה טובה וחלקה יותר של תהליכי התכנון ורישוי הבנייה והעצמם במידה ניכרת את החיכוך עם הרשויות המקומיות, דבר אשר גרם בעבר לעיכובים באישורי בניה.

הערה: כל התייחסות למומון מוסדות חינוך כוללת את השתתפות מפעל הפיס.

רקע

2.

מוסדות הציבור אליהם מתייחס דו"ח זה כוללים מוסדות חינוך ומוסדות אחרים, מוסדות חינוך מקיפים כיתות לימוד עבור גן טרום חובה עד תיכון ומוסדות אחרים מעונות יום, תחנות לבריאות המטפחה, מוסדות דת, מתניסים ואולמות ספורט. מוסדות אלה מהווים חלק חשוב וחיוני בחיי הקהילה ולפיכך עניין הקמתם במסגרת של שכונות וישובים חדשים הוא שקובע את איכות החיים הבסיסית.

בתחום בניית כיתות הלימוד שבמסגרת חינוך החובה מאמצת הועדה את התקנים והסטנדרטים הקיימים. נושא זה מוסדר ברובו בדרך ובשיטה שנקבעה בשנים האחרונות, והשיטה והקריטריונים בהם הוא מופעל שימשו בסיס לחלק ניכר מההמלצות לגבי מוסדות ציבור אחרים. עם זאת לאור הבעיות שהתברר כי עדיין קיימות אנו סבורים כי יש מקום לשיפור בשני היבטים והם מתן המשקל המתאים לבניית כיתות לימוד עבור הבנייה החדשה ושלביות הביצוע. התייחסות להיבטים אלה נכללת בהמשך הדו"ח (בעניין התקנים למוסדות החינוך ראה הנספח המצ"ב).

כיום עניין הקמתם של חלק לא מבוטל ממוסדות הציבור עבור בנייה חדשה אינו מוסדר. עד כה הועמד עיקר התקציב לנושא זה (מעבר לתקציב העומד לרשות משרד החינוך לצורך הקמת מוסדות חינוך חובה) לרשות משרד הבינוי והשיכון, אולם לשימוש בו לא נקבעו כללים וקריטריונים ברורים.

כתוצאה ממצב זה החלו רשויות מקומיות רבות להשיג את מימון הקמת המוסדות גם בדרכים "אחרות", ובהן העמסת עלות הקמת המוסדות על עלויות הפיתוח וגבייתן מהרוכשים. להעמסת עלות מוסדות הציבור בדרך זו השפעה שהיא בניגוד מוחלט למדיניות הממשלה, שכן היא גורמת לתוספת עלות לקבלן, שלפחות חלקה מגולגלת בסופו של דבר על מחיר הדירה. העמסת העלות גורמת גם להפחתה בהכנסות מקרקע. היקף הפגיעה אינו ברור, ויש הטוענים כי ניתן לדאות בכך תחליף לתיקצוב ישיר, אולם ברור כי אין הדבר נכון לגבי קרקע פרטית, שכן יש בכך הטלת מס נוסף על בעלי הקרקעות.

השיטה האמורה גם יוצרת אפליה בין רשויות מקומיות בהן ערכי הקרקע גבוהים לרשויות בהן ערכי הקרקע נמוכים, שכן האחרונות לעולם לא יוכלו להעמיס על מחיר הקרקע עלויות נוספות למימון מוסדות ציבור.

ראוי לציין כי במספר מקרים רשויות מקומיות נמנעות ממתן היתרי בנייה ומתנות את מתן ההיתרים בהקצבת תקציבים, בין היתר למימון הקמת המוסדות. במקרים קיצוניים יותר מתנות הרשויות את אישור התכניות עצמן.

מובן מאליו שההשפעה על מחירי הדירות אינה רצויה ואינה תואמת את המדיניות הנדרשת לענף בניה. הפגיעה בהכנסות המדינה יוצרת מצב שבו המדינה משמנת את מוסדות הציבור מכספי משלם המיסים, אך השליטה בקריטריונים ובסטנדרטים אינה נתונה בידי הגורמים הממשלתיים הרלבנטיים, ובסופו של דבר קבלת ההחלטות נעשית על ידי גורם אחד בעוד המימון מגיע מגורם אחר.

לפיכך מוצע לקבוע כללים ומפתחות למימון הקמת מוסדות ציבור, במקביל לקביעת הד משמעות בעניין מניעת העמסה עלות המוסדות בדרכים עקיפות. יש להדגיש כי אין מדובר במימון מלא על ידי הממשלה, שכן קיימים מקורות נוספים המשמשים גם היום למימון אותם מוסדות. מקורות אלה כוללים כספי ארגונים שונים, תרומות, כספי היטל השבחה ומקורות אחרים בתקציבי הפיתוח של הרשויות המקומיות. אך גם לגבי המקרים האחרים רצוי להגיע לאמות מידה ברורות ולהפעלה מסודרת כדי להבטיח את השרותים החיוניים והכנון יעיל.

על סמך ניסיון השנים האחרונות יש ללמוד את הלקחים המתאימים להתייחסות לבנייה פרטית ולבנייה ציבורית (כגון בנייה תקציבית והתחייבות רכישה), שכן האחרונה נטולת אוריינטציה שיווקית, ולפיכך במקרים כאלה לא ברור הקשר בין הבנייה להוספת האוכלוסיה וגם לא היקף הצרכים במוסדות ציבור.

3. מקורות מימון

עניין מקור המימון, מעבר למשמעותו התקציבית והשפעתו על עלויות הבנייה וכתוצאה מכך על מחירי הדירות, מעלה את השאלה העקרונית של תשלום האזרחים בעד שירותים שונים ואבחנה בין שירותים עליהם משלם הרוכש במסגרת תשלומי המיסים למדינה ולרשות, לשירותים אותם הוא קונה במסגרת רכישת הדירה.

בעניין זה סבורה הועדה כי לאור ההשפעות כפי שתוארו ברקע לדו"ח זה ובמיוחד במקרה של קרקע פרטית, אין מקום לחיוב עלות הקמת מוסדות הציבור במסגרת עלויות הבנייה והפיתוח וכי מימנם צריך להתקבל מהמקורות הבאים:

א. תקציב המדינה במקרה של מוסדות חובה ומוסדות מינימליים הנדרשים לאכלוס שכונות חדשות, בין במימון מלא ובין במימון חלקי.

ב. תקציב הרשות המקומית - למוסדות שהם בסדר עדיפות שני כגון מתניסים ושלישי כגון בריכות שחיה ואולמות מופעים או במקרים בהם מעוניינת הרשות לבצע השקעות שהן מעבר למימון הממשלתי.

ג. גורמים פרטיים - ככל שמדובר במוסדות המספקים שירותים על בסיס כלכלי כגון בריכות שחיה ואולמות מופעים.

ד. במקרים בהם נהוג מימון מכספי תרומות יבואו כספים מתקציבי המדינה והרשות כמשלים לתרומות.

השיטה שבה מחייב המינהל או משביש את רוכשי הקרקעות בתשלום החזרי פיתוח מחליפה למעשה את השיטה הבסיסית שבה הרשות אחראית לפיתוח ורשאית על פי חוק לגבות אגרות והיטלים לפיתוח. אגרות אלה כוללות כיום אגרות ספציפיות למימון כבישים, ביוב, מים וכו', אולם אין כוללות אגרות למימון מוסדות ציבור. לפיכך הקביעה בעניין מניעת העמסה עלות מוסדות הציבור על החזרי הפיתוח הינה עקבית עם השיטה המקורית של פיתוח על ידי הרשויות המקומיות.

אחד מהמקורות העומדים לרשות הרשויות המקומיות הינו היטל ההשבחה. היטל זה מוטל על עליית ערך קרקע פרטית כתוצאה משינויים בהכנון או בשיעור 10% מההכנסות מקרקע במקרה של קרקעות מינהל. לפיכך גובה הכנסות הרשות מהיטל זה נגזר באופן ישיר מערך הקרקעות באזור.

כיוון שכן, מקורות המימון העומדים לרשות רשויות באזורי הביקוש עלולים להיות שונים משמעותית מאלה העומדים לרשות רשויות בפריפריה.

האמור לעיל מחייב כי בעניין העמדת מקורות למימון המוסדות תהיה התייחסות נפרדת לרשויות המקומיות בהתאם לערכי הקרקעות שבתחום שיפוטן. הגדרה מדויקת של איזורים אלה תסוכם בין מ"י, משכ"י, משרד הפנים ומשרד האוצר מחוץ למסגרת דויה ועדה זו.

מקור נוסף למימון הקמתם של מוסדות ציבור מגיע מתרומות מארגונים שונים ומאנשים פרטיים. מקור זה הינו בעייתי במידה מסוימת, שכן תרומות אלה מיועדות עפ"י רוב למוסד במיקום ספציפי שאינו בהכרח בהתאם לסדר העדיפויות שקובעים הגורמים האחראים.

בתקציב המדינה כיום מיועדים כספים למימון מוסדות הציבור במספר משרדים שהעיקרים בהם הם משרד החינוך למימון כיתות לימוד ובמשרד השיכון למימון מוסדות אחרים. כמו כן קיימים תקציבים למימון מוסדות דת ותקציבים להשתתפות המדינה בהקמת מעונות יום.

בהתייחס להעמדת מקורות המימון לעניין זה ראוי לבחון את ההשלכות של שימוש בדירות ציבוריות ריקות לצורך קיום פעילויות ציבוריות שונות.

במקומות בהם אין לדירות כל שימוש איטרנטיבי ברור כי מההיבט התקציבי פעולה זו נכונה, אולם מההיבטים אחרים של חיי הקהילה ומידת ההתאמה לצרכים מוצע לראות בפתרון מסוג זה פתרון זמני, המותנה בקיום מלאי דירות לא מנוצל, ולא חלק מהנתיב המרכזי למתן השרותים השונים.

4. עקרונות להקצאת תקציבי מוסדות ציבור

אחת הבעיות הקשות בהקצאת תקציבי מוסדות ציבור הינה בצורך לפשר בין קביעת היקף מוסדות הציבור הנגזרים מגידול האוכלוסיה (נתוני מקור) לבין קביעתם בהתאם לתוספת הנפשות החוויה בכל איזור בניה כנגזרת של מספר יחיד הנבנות באתר.

תוספת יחידות הדיור בכל אתר משקפת גידול באוכלוסיה, אך באותה עת גם שינויים הנובעים מהגירה פנימית. לפיכך הקמת מוסדות הנגזרת אך ורק ממספרי יחידות דיור עלולה לגרום להשקעות יתר במוסדות ציבור. מכאן שלגבי מרבית המוסדות בחינת הצרכים הספציפיים לכל אתר מחייבת בדיקה, הן של תוספת יחידות הדיור והן של מלאי המוסדות הקיים (במרחק סביר מהאתר), ושל רמת השימוש בהם.

כמו כן יש לבחון את הקצאת הכספים לאור הניתוק היחסי של האתר מישוברים אחרים והמידה שבה הוא יכול להסתמך על שדותים הניתנים בהם. אולם בעניין זה ראוי כי עצם הקמתם של אתרים מנותקים תתבצע לאחר בחינה של המשמעות האמורה.

במסגרת דיוניה התייחסה הועדה למוסדות תוך הבחנה בין מוסדות עפ"י חשיבותם. הועדה סבורה כי בכל מסגרת הקציבות שתקבע לעניין הקמתם של מוסדות הציבור ראוי לתת העדפה מוחלטת למוסדות החינוך ובראשם מוסדות חינוך החובה, ורק לאחר מכן המוסדות האחרים המפורטים בדו"ח, שכן למרביתם ניתן למצוא תחליפים זמניים, בין בשימוש במוסדות במרחק מה מהאתר ובין בשימוש למטרות שונות באותם מבנים (כדוגמת שימוש אה"צ בכיתות לימוד).

מדרג החשיבות של סוגי המוסדות השונים מקבל ביטוי גם בסדר ובקצב ההפעלה המומלץ של המוסדות. בעניין זה הועדה סבורה כי יש לעשות את כל הנדרש על מנת שמוסדות החובה יבנו במקביל לבניית יחידות הדיור ויוכלו לשרת את האוכלוסיה מיד עם איכלוס המסה הקריטית של האתר. לעומת זאת הקמתם של מוסדות אחרים כגון מתנ"סים, מוסדות דת וכדומה יכול שיתבצע גם כשלב מאוחר יותר.

בהתאם לזאת מומלץ גם לקבוע כי הקמת מוסדות החובה לא תסתמך על מקורות חוץ תקציביים כגון היטל ההשכלה, אולם ניתן ורצוי לראות במקורות כאמור מקור למימון מוסדות כגון מתניסים הנמצאים בסדר עדיפות שני ומוסדות שבסדר עדיפות שלישי כגון אולמות מופעים, בריכות שהייה וכו'. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לנסות לקבוע כי כל היטל ההשכלה ישמש למוסדות ציבור בלבד.

5. שלביות הביצוע

הקמת מוסד ציבורי בדומה לפעולות בנייה ופיתוח אחרות עוברת מספר שלבים שהעיקריים שבהם הינם:

1. איתור מגרשים.
2. הכנת פרוגרמה.
3. תכנון המבנים.
4. בנייה.

הועדה מצאה לנכון להתייחס לשלביה הביצוע והתאמתו לשלבי התקדמות הקמת האתרים, וזאת לאור העובדה שקיימים שינויים רבים בין ההזיות השיווק והבניה לבין ההתפתחויות בשטח במקרים של קרקע מדינה, ושינויים גדולים עוד יותר כאשר מדובר על קרקע פרטית.

שלביות הביצוע והתאום ההדוק בין התפתחות האתר והתפתחות מוסדות הציבור חשובה במיוחד במקרה של מוסדות החינוך ומוסדות דת ראשונים, אפילו במחיר סיכון מסוים להשקעה מוקדמת מדי (בשל עיכובים בבניית יחידות הדיוור), וזאת על מנת להבטיח את סיום בנייתם במקביל לסיום בניית יחידת הדיוור כפי שהוסבר לעיל. לעניין זה גם השלמת חלקה של המדינה במימון מעונות יום ניתן בשלב המוקדם. בשכונות חרדיות יושם דגש על הקמת כל מוסדות הדת שבמימון מלא של המדינה במקביל להקמת יחידות הדיוור.

לעומת זאת בהקמת מוסדות אחרים אין מקום לסיכון כאמור ולכן הקצאת המשאבים לבנייתם התבצע בשלב מתקדם יותר של הבנייה, ואזי תוכל להתבסס על אינפורמציה טובה יותר באשר לבנייה באתר בפועל.

בהתאם לאמור לעיל יש לבצע את השלבים השונים כמפורט להלן:

- א. איתור מגרשים - במסגרת הכנת התביע יש לקבוע מגרשים עבור מוסדות הציבור השונים.
- ב. הכנת פרוגרמה - במקביל לשלבים המתקדמים של הכנה ואישור של התביע ולאחר השלמת שלב א'. לקראת סיום הדיונים במוסדות התכנון ייבחנו הצרכים הספציפיים, בהתחשב במספר יחידות הדיוור המתוכננות ולאור בחינת המלאים הקיימים של מוסדות במרחק סביר. הפרוגרמה צריכה להתייחס גם להנחות שונות באשר להקמה חלקית של האתר.
- ג. תכנון המבנים - עם סיום הכנת התביע ושיווק מוצלח של הקרקעות ינתנו לרשות תקציבים לתכנון המבנים, בהתאם לפרוגרמה והיקף השיווק בפועל. הרשות תדאג לתכנון ולהכנת כל מסמכי המכרז באופן שניתן להפעילו מיד עם קבלת התקציב לביצוע.
- ד. בנייה - התקציב לבניית המבנים יועבר לרשות המקומית בהתאם להתקדמות הבנייה, כאשר היחס בין התקדמות התחלות הבניה לבין מספר המוסדות שבגינם יועבר תקציב יוסכם מראש בין הגורם האחראי לבין הרשות המקומית. בהתאם לאמור לעיל היחס שבין התחלות הבניה להקצאת המשאבים לגבי מוסדות חינוך יהיה נמוך יותר, קרי באופן יחסי יוקצו משאבים עבור יותר כיתות לימוד בשלבים מוקדמים יותר.

במהלך הכנת פרוגרמה למוסדות ציבור עבור בניית שכונות/ישובים חדשים יש להתבסס על הטבלה שלהלן. הן לשם קביעת מספר המוסדות הנדרשים באתר מכל סוג (בטוח הארוך לכשייבנה כל האתר ובטוח הקצר בהתאם להתחלות בנייה בפועל) והן לשם הקצאת התקציב לרשות המקומית בגין הקמתו של מוסד.

ממספר המוסדות שיקבע על פי הטבלה יש להפחית את המלאי הבלתי מנוצל של מוסדות מאותו סוג בישוב, ובלבד שמלאי זה מצוי במרחק סביר מאתר הבנייה.

הקציב תקן למוסדות ציבור לפי גודל אוכלוסיה (מחירי 1995)

שם המוסד	מספר יח"ד משוררות	מספר מוסדות ושטח במ"ר	עלות בסיסית (במישור) ⁽³⁾ (אלפי ש"ח)	תקציב מדינה (ל-50,000 יח"ד)
מעון יום	1,000	3 כיתות 400 מ"ר סה"כ	1,200	33,000 ⁽¹⁾
גן טרום חובה	500	2 כיתות 250 מ"ר סה"כ	750	75,000
בית כנסת	4,000	1 - 250 מ"ר 1 - 150 מ"ר	750 450 1,200	20,000 ⁽⁵⁾
מקווה	4,000	1 - 120 מ"ר	360	8,000 ⁽⁵⁾
אולם ספורט (קהילתי)	4,000	1 - 1,400 מ"ר	5,000	62,500
מתנ"ס אם ספריה מגרש ספורט	6,000	1 - 1,500 מ"ר 1 - 800 מ"ר 1 - 600 מ"ר	5,400 2,400 1,800 9,600	20,000 ⁽²⁾
תחנות לאם ולילד	4,000	1 - 120 מ"ר	450	4,000 ⁽⁴⁾

להלן מספר הערות והבהרות לטבלה שלעיל:

(1) התקציב למעונות יום נבנה על בסיס ההנחה שמתוך 50,000 יח"ד שייבנו, 20% יהיו באזורי פיתוח ומפתחות העלות להקמת מעונות היום עבורם ימומנו ב-75% ע"י המדינה, ואילו לגבי 80% הנותרים ממעונות היום ימומן מפתח העלות בשיעור של 66%-50% מתקציב המדינה והיתרה על ידי הארגון המפעיל או מהיטל ההשכלה במקום שהרשות המקומית תבחר בכך.

התקציב שיועמד לנושא זה נבנה מתוך הנחה שבאזורים שאינם אזורי פיתוח המימון התקציבי יהיה בשיעור 50% ולפיכך העלאת שיעור המימון עד רמה של 66% תבוא כנגד הפחתה במספר המעונות הכולל שייבנה עבור מספר יחידות דיוור נתון.

(2) הקמת מתנ"סים (כולל ספריה ומגרש ספורט) תהיה באחריות הרשות מבספי היטל ההשכלה, תרומות ומקורות אחרים של הרשות, ואילו המדינה תממן בתקציב זה מתנ"סים (או חלקים מהם) עבור עיירות פיתוח. התקציב יוקצה בהתאם להיקפי הבנייה.

(3) העלות הבסיסית המוצגת בטבלה מתייחסת לעלות הבנייה באיזורים מישוריים. בנספח ב' לדו"ח זה ניתן פירוט נוסף לגבי מפתחות העלות לאיזורים שאינם מישוריים.

(4) תחנות לאם ולילד ייבנו אך ורק בישובים חדשים בשנת 1995. החל משנת 1996 לא ייבנו תחנות אלה ע"י המדינה והם יהיו באחריות ובמסגרת פעילות קופות החולים לאור הוראות חוק בריאות ממלכתי.

(5) התקציבים למוסדות דת כוללים מקדמי ניפוח לצורך יצירת גמישות רבה יותר בהתאמת מוסדות אלה לבנייה של מספר יח"ד קטן יותר ממספר יחידות הדיור המשותפות לפי התקן האמור.

עם זאת כיוון שמספר יחידות הדיור המשותפות על ידי כל מוסד הינו גבוה, יש לצפות כי למרות שבטווח הארוך פיזור המוסדות אמור לתת מענה לכל הצרכים, הרי בטווח הקצר עדיין ידרשו הגורמים האחראים להקצאה לקבוע סדרי עדיפויות במסגרת מגבלות התקציב.

7. משמעותות הקציבות

א. תקציב נדרש עבור 50,000 יח"ד

מסיכום התקציבים הנדרשים כאמור בטבלה שלעיל עולה כי התקציב עבור 50,000 יח"ד מגיע לכ-222 מיליוני ש"ח במחירי תקציב 1995. לסכום זה יש להוסיף כ-13% בגין עלויות בנייה באיזורים שאינם מישוריים (כמקובל בתקציב כיתות לימוד).

סה"כ נדרשת הרשאה להתחייב בסכום של 252 מיליון ש"ח במחירי תקציב 1995.

ב. תקציב קיים בבסיס תקציב 1995

בסיס התקציב במשרדים השונים לשנת 1995 כוללים את הסכומים המפורטים למטרות האמורות:

משרד	מטרת התקציב	תקציב (אלפי ש"ח)
בינוי ושיכון	כללי	88,930
בינוי ושיכון	מוסדות דת	17,440
עבודה ורווחה	מעונות יום	3,000
דתות	מוסדות דת	15,500
פנים	מוסדות דת	15,000
פנים	כללי *	10,000
חינוך	גני טרום חובה (100)	37,500
סה"כ		187,370 (מזה 48 מ' ש"ח למוסדות דת)

לאור המלצות דו"ח זה יהיה צורך בביצוע התאמות והעברות בין תקציבי המשרדים השונים.

* בתקציב משרד הפנים מיועדים למוסדות ציבור כ-35 מ' ש"ח נוספים, שמהציתם מיועדים להשתיות עבור מבני חינוך והיתרה תשמש עבור בתי עיריות ומועצות כמפורט בסעיף ה' להלן.

במסגרת דיוני הועדה זו גם מוסדות אחרים כגון תחנות לבריאות המשפחה (טיפת חלב), אולמות מופע, בריכות ומגרשי טניס.

בעניין זה הועדה סבורה כי למעט תחנה לבריאות המשפחה, כשרות חינוכי ביותר, אין למוסדות אלה קשר ישיר לבנייתן של יחידות דיור חדשות ביישוב, ולפיכך אין מקום לתיקצוב הקמתם באופן שוטף, ובודאי שלא כנגזרת של מספר יחידות הדיור שיוקמו בכל יישוב.

בהתייחס לנושא תחנות לבריאות המשפחה, הועדה מאמצת את הגישה לפיה נושא זה יהיה באחריותן של קופות החולים ובמימוןן על פי המקורות שיוקצו להן במסגרת הוק בריאות ממלכתי. הועדה ממליצה כי הקצאת קרקע לקופת חולים, בין בפטור ממכרז ובין בתחרות, תותנה בהכללת שירותים אלה בשירותים שנותנת הקופה.

בישובים חדשים בהם עלול להיווצר פער זמן בין הקמת קופת חולים ואכלוס המסה הקריטית של הדירות ממולך כי בטווח ביניים ינתנו פתרונות במסגרת של שכירת דירות.

9. אחריות מימון ואחריות ביצוע

כאמור עיקר מימנם של מוסדות הציבור ע"י הממשלה תוקצב עד היום בידי משרדי החינוך והשיכון.

במסגרת דיוני הועדה הועלו שתי אלטרנטיבות לקביעת הגורם האחראי להקצאת התקציב למוסדות הציבור; (1) הטלת האחריות (והתקציב) על משב"ש מתוך כוונה שהגורם המרכזי את הבנייה ידאג לתאום טוב יותר. (2) העמדת התקציב וקביעת האחריות למשרד הייעודי בכל נושא ונושא, מתוך הנחה שיש חשיבות לקשר בין ההקמה להיבטים נוספים הקשורים בהפעלה הניתנים על ידי אותם מוסדות.

כמו כן נדונו אפשרויות שונות באשר לביצוע הבנייה עצמה:

(1) על ידי הרשות המקומית.

(2) על ידי המשרד האחראי.

(3) על ידי משב"ש.

לאחר שנבחנו היבטיו השונים של נושא זה הוחלט כי התקציב לבניית מרבית סוגי המוסדות עפ"י התקן האמור עבור הבנייה החדשה יועמד לרשות משב"ש והוא ישמש אך ורק את הבנייה החדשה. התקציב לבניית כיתות לימוד חובה וגני טרום חובה יועמד לרשות משרד החינוך.

התקציבים להשלמת מוסדות דת יתוקצבו בתקציבי משרדי הפנים והדתות, והתקציב לבניית מעונות יום, שלא עבור בנייה חדשה, ימשיך להיות מופעל ע"י משרד העבודה והרווחה.

התקציבים להקמת המוסדות יועברו מאותם משרדים לרשות המקומית לביצוע, אולם רשות שתבחר בכך בתאום עם משב"ש תוכל להפעיל את התקציב באמצעות משב"ש, וכישובים חדשים כדוגמת מודיעין יועברו התקציבים להפעלה על ידי משב"ש מלכתחילה. במסגרת זו בניית כיתות לימוד ע"י משב"ש, בהתאם לפרוגרמות מוסכמות עם משרד החינוך, תתבצע בטכניקת הפעלה שתקבע בשיתוף המשרדים והחשב הכללי.

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

ט"ו באייר התשנ"ז
22 במאי 1997
ת.97-42122

4110

3 - 00 - 1997

צבי צבי

אל
גב' צביה אפרתי
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: תיקון תקן מוס"ד לאוכלוסייה בעלת צביון דתי

בהתאם לדו"ח ועדת המעקב ליישום החלטות הממשלה בדבר הקמת מוסדות ציבור עבור
בניה חדשה "תקן מוסדות ציבור לאוכלוסייה בעלת צביון דתי" יוני 1996, ניתן
להקים 2 מקוואות נשים ו-2 מקוואות גברים ל- 4000 יח"ד משוררות, כל אחד בשטח
של 120 מ"ר.

כמקום זה יבוא התיקון הבא:

לח"כ ייתן יהיה להקים 2 מקוואות נשים בשטח של 180 מ"ר כל אחד, ומקווה
אחד לגברים בשטח של 120 מ"ר, כל זאת במסגרת העלויות והכללים הקבועים בדו"ח
הועדה.

73.1
אלו דליצקי
יו"ר שיכון

העתק:
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר
מר שי וינר - רפרנט שיכון אגף התקציבים

4/EN



משרד הבינוי והשיכון
אגף כרוגמות

דו"ח ועדת מעקב ליישוב החלטות ממשלה
בדבר הקמת מוסדות ציבור עבור בניה חדשה

תקן מוסדות ציבור לאוכלוסיה בעלת צביון דתי

יוני 1996

אלי דליצקי
משרד האוצר

זביה אפרתי
משרד הבינוי והשיכון



משרד החינוך והשכלה
אגף מנהליות

דו"ח זה הוא חלק מדו"ח ועדת המנכ"לים לקביעת תקן מוסדות ציבור מיום 28/12/94 שאושר על ידי הממשלה.

תקציב תקן למוסדות ציבור לפי גודל אוכלוסיה (מחירי 1995)
לאוכלוסיה בעלת צביון דתי

שם המוסד	מספר יח"ד משוררות	מספר מוסדות ושטח במ"ר ברוטו	עלות בסיסית ליחידה באש"ח
מקוה - נשים	2,000	1 - 120 מ"ר	360
מעון יום	600	3 כיתות 400 מ"ר סה"כ	1,200
	1,000	5 כיתות 600 מ"ר סה"כ	1,800
בית כנסת	4,000	8 - 5 בתי כנסת בשטח כולל מירבי של 1,320 מ"ר	750 (250 מ"ר) 450 (150 מ"ר)
מקוה - גברים	2,000	1 - 120 מ"ר	360
אולם ספורט (קהילתי)	4,000	1 - 800 מ"ר	3,000
מתנ"ס אם ספריה מגרש ספורט	6,000	1 - 1,500 מ"ר	5,400
		1 - 800 מ"ר	2,400
		1 - 600 מ"ר	1,800

המוסדות מופיעים בטבלה עפ"י סדר חשיבותם.



משרד השיכון והעירייה

אגף פרוגרמות

- 3 -

בהמשך להחלטת ועדת שרים להאצת הבניה מיום 12/2/95 נבחן תקן מוסדות עבור על רקע הצרכים היחודיים של האוכלוסיה הדתית.

הצרכים מתבטאים בראש ובראשונה בכמות המוסדות הנובעת מגדלי משפחה במגזר זה וממספר הילדים, בעיקר בשנתונים הצעירים, ומחוזי החיים היחודי.

גודל ממוצע של משפחה חרדית בארץ עומד על כ- 5.0 נפשות למשפחה ומכאן שגודל שנתון לילדים בגילאי החינוך עומד על כ- 3.3%.

תקן מוסדות ציבור כפי שאושר על ידי הממשלה מכסה את צרכי האוכלוסיה במוסדות חובה תוך הבחנה בין המוסדות על פי חשיבותם.

הועדה פעלה על פי אותם עקרונות במטרה להגדיר תקן למוסדות החובה שיאפשרו חי קהילה סבירים החל משלב האכלוס הראשון.

דו"ח זה בא להגדיר תקנים יחודיים למגזר החרדי כאשר כל יתר ההנחיות ודרך ההפעלה של התקציב נשענים על הדו"ח המקורי שאושר על ידי הממשלה בפברואר 1995.

הבהרות לתקן מוסדות ציבור:

מעונות יום - 1 מעון בן 3 כתות עבור 600 יח"ד או 1 מעון בן 5 כתות עבור 1,000 יח"ד.

ניתן להקים 20 כיתות מעון עבור 4,000 יח"ד בגדלים שונים של 3-5 כיתות לפי שקול דעת של הרשות המקומית ועל פי קצב התקדמות הבניה.

בתי כנסת - 1 בית כנסת בשטח של 150 מ"ר לכל 450 משפחות. 1 בית כנסת בשטח 250 מ"ר לכל 750 משפחות.

אולם ספורט קהילתי - 1 בשטח של 800 מ"ר לכל 4,000 יח"ד.

לא חל שינוי כמתנ"סים שכן טווח השרות שלהם רחב ביותר בכל המגזרים והתקציב להקמתם ניתן רק עבור ישובים בעדיפות לאומית שהוגדרו בהחלטות קודמות.

בישובים הזכאים למתנ"סים על פי החלטות הנ"ל ניתן להקים מוסדות אלה על פי המסגרת המחייבת של שטח הבניה והתקציב ולהקים המבנים על פי צרכי האוכלוסיה היחודיים.

לדוגמה ניתן לפצל המתנ"ס כך שמועדוני הנשים ישולבו עם מעונות היום והספריות עם מוסדות החינוך והדת.

גודל שלוחת מתנ"ס - מועדון נשים, 300 מ"ר.

5/EN

(3)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

6 ביולי 1996

טח-3713

משרד הבינוי והשיכון	
מס' התייחסות: 3355	
12-7-1996	
לטיפול	ב' 30.6.96
תזכיר	מס' 30.6.96

אלו מר יחידה מאירי, מנהל מחוז המרכז

הנדון: פרוגרמה לאלעד בת 8,000 יח"ד
תיקון לפרוגרמה מיום 30.6.94

עדכון הפרוגרמה: נערך ע"י עליוזה חבר-פיש - ממונה ארצית למוס"צ - יו"ר
מר חיים צימר, ממונה מחוזי למוס"צ.

כללי

התיקון לפרוגרמה המקורית נעשה עקב הדרישה לצפוף הבניה ביישוב.

1. האתר המיועד להקמת אלעד (שם אתר מזור החדשה) משתרע באזור הגבעות, השפלה הנמוכה אשר ממזרח לדרך 444 - (ראש העין - לוד). האתר גובל מצפון ביער נחשונים ומדרום בחורש "הורבת פונדק ובכביש בית אריה, מצפון לאתר חסלל בעתיד דרך "מכבית" שמוצאה בצומת "בר-אילן" והמשכה לביוון דרום- מערב השומרון.

השטח; גבעות בין 75 - 155 מ' מעל פני הים.
באתר עתיקות במתחם H - (בשלב הפירות).
מגבלה נוספת - קו מתח גבוה עובר ממזרח.

2. הישוב המיועד הוא על שטח של 2,500 דונם.

3. אוכלוסיית האוכלוסיות - תרדית.

4. מספר יחידות דיור מחויבות - 8,000 יחידות.

5. ובניה לא תחיה בניה לגובה, כדי להימנע ממעליות ועל מנת להחזיר הבניה.
התכנון הוא בטבעת היקפית שנועדה להתמודד עם בירוא ולחקטין מרחקי
חליבת וזאת מתוך הנחה שאוכלוסיה זו תהיה פחות ממונעת.

6. גודל משפחה ממוצעת - 5 נפשות למשפחה.
7. גודל שנתון לחינוך - 3.2 אחוז ממספר התושבים.
8. לישוב תוכנית מתאר בתוקף (תוכננה בשנת 1991).
9. תחבורה - כביש מס' 444, כאמור, עובר בגבול המערבי של הישוב. כביש מס' 6 מתוכנן לעבור מזרחית וצפונית לישוב שמתחבר צפונית עם כביש 471 המתוכנן. זהו כביש המתחבר לצומת בר-אילן ומשם לבנה ביתך. בעתיד, יוכל הישוב להתחבר לתואי רכבת הפרברים.
10. אוכלוסית הישוב תסתמך על מוסדות מרכזיים בבני-ברק.
11. גודל השטח 2,504 דונם.
מספר יחידות הדיוור כ-8,000 +/- 5%.
גודל משפחה ממוצעת - 5.
גודל שנתון לימוד - 3.2%.
12. באתר יש מימצאים ארכיאולוגיים - יש לעשות בדיקות בנושא בטרם תכנון.

פרוגרמה לאוכלוסיה חרדית באלעד

8,000 יח"ד = 40,000 נפש					
ה מ ר ס ד	מס' משתמשים	היחידות הנדרשות	מס' מגרשים	שטח המגרש למוסד בדונם	סה"כ שטח בדונמים
א. ת י נ ו ך =====					
א.1. מעונות תינוקות (1 מעון ל-3-5 כיתות). 800-1,000 משפחות למעון 1. 20 תלמידים לכיתה	800	50 כיתות	10 מוסדות של 5 כיתות	1.5 דונם	15 דונם
סה"כ מעונות					15 דונם
א.2. גני ילדים-גילאי 4-3 מס' תלמידים בשנתון 960 25 תלמידים בכיתה, מזה בנים-25 ת' בכיתה בנות 35 ת' בכיתה 1/3 ד' לכיתה=25 ת' 1/2 דונם לכיתה = 30-35 ת' יש לבנות במקבצים של 2 עד 3 כיתות	1,280 1,280	54 44	18 מגרשים 20 מגרשים	3 כ' = 1 דונם 2 כ' = 1 דונם	18 דונם 20 דונם
סה"כ גילאי 4 - 3	2,560				38 דונם
א.3. גני ילדים - גילאי 5 בנים בנות (ראה הערות בגילאי 4-3) גילאי 5 יצורפו לשטח ביה"ס היסודי - בנים לבי"ס יסודי בנים ובנות לבי"ס בנות	640 640	28 22	9 11	3 כ' = 1 דונם 2 כ' = 1 דונם	9 דונם 11 דונם
סה"כ גילאי 5 בתוך ביה"ס יסודי	1,280				20 דונם

8,000 יח"ד = 40,000 נפש					
ה מ ר ס ד	מס' משתמשים	היח' הנדרש	מס' מגרשים	שטח המגרש למוסד בדונם	סה"כ שטח בדונמים
א.4. גילאי בי"ס יסודי ת"ת וגני חובה					
המאפיין: בי"ס יסודי א-ה. אין חטיבת ביניים. הפרדה בין בנים בנות <u>בנים</u> - קריטריון זהה כמו בגנים.	5,120 ת'	224 כתות.	7 בי"ס 32X כתות.	10.66 דונם.	74.6 דונם
<u>בנות</u> - קריטריון זהה כמו בגנים	5,120 ת'	176 כתות	11 בי"ס 16X כתות. או 6 בי"ס 24X כתות. 2 + בי"ס 16X כתות.	בי"ס 16X כתות = 8 דונם. בי"ס 24X כתות = 12 דונם.	88 דונם
סה"כ יסודי בנים ובנות	10,240 ת'				162.6 דונם
א.5. בי"ס תיכון לבנות 100% גילאי 14-17 50% גילאי 18-19 35 ת' בכיתה 27 כיתות לבי"ס שלב ב' - ממשיכות באותו מוסד. 18 כיתות ראשונות - 1 דונם.	2,560 ת' + 1,280 ת'	80 כיתות 36 כיתות	4 (29 כתות לבי"ס) אותן מוסדות.	18) כיתות ראשונות - 1 כ' = 1 דונם 1 היתר כ' = 0.75 דונם.	105 דונם
סה"כ תיכון לבנות	3,840				105 דונם
א.6. ישיבה קטנה לבנים מחצית גילאי 14-17 0.7 דונם לכיתה הישיבה הקטנה כוללת גם פנימינה וחדר אוכל לחלק מהתלמידים. יש לתכנן 2 ישיבות של כ-38 כיתות כל אחת.	2,560 ת'	100 כיתות	4 מוסדות 25 כיתות למוסד	17.5 דונם	70 דונם
סה"כ ישיבה קטנה לבנים					70 דונם
סה"כ ח י נ ו ך					410 דונם

8,000 יח"ד = 40,000 נפש					ה מ ו ס ד
מס' משתמשים	היח' הנדרש	מס' מגרשים	שטח המגרש למוסד בדונם	סה"כ שטח בדונמים	
2,560 ת'	100 כיתות	4 מוסדות	6 דונם	24 דונם	א.7. ישיבה גדולה לגברים היא משמשת גם כישיבה. כולל כל תלמיד בישיבה גדולה מלמד 2 צעירים לרוב בבתי כנסת. ניתן לחלק ל-2, 3 מבנים (ישיבה גדולה איננה נכללת במסגרת 40% - דינה כמכללה)
				24 דונם	סה"כ ישיבה גדולה לגברים

8,000 יח"ד = 40,000 נפש					
ה מ ו ס ד	מס' משתמשים	היח' הנדרש	מס' מגרשים	שטח המגרש למוסד בדונם	סה"כ שטח בדונמים
ב. בתי - כנסת לפי 3 מתפללים למשפחה שני סוגים: 1. בית-כנסת ומקואות ושיבלך כל יחידה ב"כ ל-300 איש + 4 שטיבלך ב"א 50 איש. אולם קידוש ומטבח ל-100 איש. מקוה גברים ומנהלה. כל מגרש 3 דונם.	24,000 מתפללים	14	14	1.5	21.0 דונם
2. בתי-כנסת בינוניים מגרש ל-3 ב"כ ל-100-150 איש. כל מגרש 1.0 דונם. כל ב"כ משמש מתפללים בזמנים שונים - כך שהוא מכיל הרבה יותר אנשים.		34	34	1.0	34.0 דונם
סה"כ בתי - כנסת					55.0 דונם
3. מקואות נשים ובתי מרחץ מקואות נשים צריך שיהיו מוסתרים, זהו מקוה טהרה, הוא חובה לנשים. לכל 800 משפחות מקוה אחד (פי 2 מהאוכלוסיה החילונית). מיקום מוצנע. גודל 0.75 דונם.		7	7	0.75	5.25 דונם
סה"כ מקואות					5.25 דונם
סה"כ דת					60.25 דונם

8,000 יח"ד = 40,000 נפש					
ה מ ר ס ד	מס' משתמשים	היח' הנדרש	מס' מגרשים	שטח המגרש למוסד בדונם	סה"כ שטח בדונמים
ג. <u>בריאות</u> ג.1. <u>מרפאה שכונתית</u> הצרכים המתייחסים כאן הם רק לצרכים המקומיים. (לא בתי-חולים וכדומה). כל מרפאה משמשת 8,000 עד 10,000 נפש.	40,000	4	4	1.5	6.0
ג.2. <u>מרפאה מקצועית</u> כל כל 2 שכונות יש מרפאה אחת מקצועית, בהנחה שהן משולבות בשכונתית, נחסך שטח. (מרפאה אחת תהיה בת 2.0 דונם ותכלול את שתי הפונקציות).		2	2	1	2.0
ס ה " כ מרפאות					8.0 דונם
ג.3. <u>תחנה לטיפול באם וילד</u> באוכלוסיה החילונית טיפת חלב משרחת 2,500 משפחות. בגלל הריבוי הטבעי הגבוה נתייחס למרפאה 1 כמשרתת ל 2,000 משפ'	4	4	4	0.5	2.0
ס ה " כ בריאות					10.0 דונם

8,000 יח"ד = 40,000 נפש					ה מ ו ס ד
מס' משתמשים	יח' הנדרש	מס' מגרשים	שטח המגרש למוסד בדונם	סה"כ שטח בדונמים	
40,000	4	4	3	12	ד. תרבות נוער וספורט ד.1. מרכז קהילתי למבוגרים ניתן לשלב פונקציות שונות בבתי-הספר, גם המתנ"ס שישמש לחוגים, ספריה, אולם כינוסים והרצאות. יש להפריד כניסות בין גברים ונשים. יש למקם את המתנס ליד בתי-הספר.
	4	4	25	100	ד.2. מרכז ספורט שכונתי
	4	4	3	12	ד.3. מועדונים וולנטריים למבוגרים או נוער. (במסגרת יעוץ אינם נכללים ב-40% שטח מוסדות)
				124 דונם	סה"כ תרבות נוער וספורט
40,000	80 דונם	32	2.5	80	ה. שטח ציבורי פתוח ה.1. גינה ומגרשי משחקים לפי מכסה מקובלת של 2 מ"ר לנפש.
40,000	80 דונם	4-3 ד'	10-12 ד' לגן	80 דונם	ה.2. גן שכונתי מרכזי *
40,000	1 דונם	1 ד'	120 ד'	120 דונם	ה.3. פארק מרכזי ** באזור שטח מיוער שניתן לחשבו לפארק עירוני מרכזי
				280-284 ד'	סה"כ שטח ציבורי פתוח

* 2 מ"ר לנפש

8,000 יח"ד = 40,000 נפש					ה מ ו ס ד
מס' משתמשים	היח' הנדרש	מס' מגרשים	שטח המגרש למוסד בדונם	סה"כ שטח בדונמים	
40,000					ר. מ ס ח ר יש להניח שהמסחר יהיה בעל אופי שחלקו מפורז במרכז - וחלק יש לפזר בשכונות בגלל הטופוגרפיה ובגלל מיעוט הרכב הפרטי.
	4,000 מ"ר				בשכונות - 0.1 מ"ר לנפש. רצוי להקים 2 מרכזי מישנה במקומות מרוחקים מהמרכז הראשי, כל אחד של עד 1,000 מ"ר - שטח מסחרי. 50 חנויות תהיינה מפורזות במקבצים של 2-3 חנויות בכל רחבי העיר.
	8,000 מ"ר עד 12,000 מ"ר			24 דונם עד 30 דונם	במרכז העיר לפי 0.2-0.3 מ"ר לנפש 33% לככרות המרכז כולל בנקים, דואר, בתי-מרקחת, חנויות, סופרמרקטים, מלון - 500 מ'. אולמי שמחות ומשרדים בחלקם משולבים במגורים או בקומה ב' - מעל חנויות.
				7 דונם	בית-עיריה
				2 דונם	בית משפט
				60.0 דונם	ס ה כ מרכז העיר

8,000 יח"ד = 40,000 נפש					ה מ ו ס ד
מס' משתמשים	היח' הנדרש	מס' מגרשים	שטח המגרש למוסד בדונם	סה"כ שטח בדונמים	
ד. שרותים כלל-עירוניים					
		1		3	תחנת משטרה
		1		3	מ.ד.א.
		1		3	מכבי אש
		1		2	מרכז בקרה של הגא
		1		1	לשכת סעד
		1	7.0	7	תחנת אוטובוסים
		3	2	6	תחנת דלק
		1	12	12	מחסני עיריה
		2	4 - 3	8	מרכזת טלפונים
		1	40	40	בית-עלמין
		13	2 - 1.5	22	לשכת עבודה
				108	סה"כ דונם
				1,077	סה"כ כולל דונם

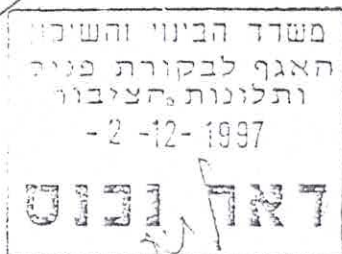
סך כל השטחים למוסדות ציבור הם 1,077 דונם הכוללים 60 דונם למסחר + 24 לשיבה גדולה שאינם נכללים במסגרת 40% ההפרשות לצרכי ציבור. דהיינו 992.25 דונם שטח נטו. שטח זה מהווה מתוך שטח התוכנית (2,504 דונם) - כ-40%.

בהנחה ששטח הכבישים הוא עוד כ-20% שהם כ-500 דונם, השטח הציבורי מהווה כ-60% מהתכנית וזהו אחוז סביר בבניה שרובה רוויה - (73%).

ב ב ר כ ה ,

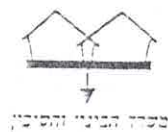
על זה הכר-פיש
ממונה ארצית למוס"צ

העתיקים: לגב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
מר חיים צימר, ממונה מחוזי למוס"צ
מר קרלוס דרינברג, אדריכל ראשי, י-ם
גב' סופיה אלדור, מנהלת אגף לתכנון ערים
מר גדעון בן-דרור, סמנכ"ל בכיר למינהל, משרד החנוך והתרבות
גב' רבקה אבלסון, אגף תכנון ערים, י-ם
מר שי כנעני, מנהל אגף בינוי, משרד החנוך והתרבות



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



המנהל הכללי

ירושלים, כ"ז בחשוון, תשנ"ח
27 בנובמבר, 1997
סימון: 271119970055

לכבוד

מר י. הירש

הממונה על האגף לביקורת - משב"ש

משרד מבקר המדינה

רח' ארניה 13

תל אביב - יפו 61070

שלום רב,

הנדון: השגת מתחמי הרקע לאוכלוסיה בעלת צביון דתי

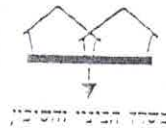
מצורף למכתבי זה תגובה מפורטת לטיוטה בנדון, שנערכה ע"י מר ב. גולדמן ממשרדכם (מיום 29 באוקטובר 1997).

אבקש, כמבוא לתגובתנו, להעיר מספר הערות:

1. משרד הבינוי והשיכון בונה לכלל ישראל ולא רק לסקטור זה או אחר. המדיניות שלנו, המתבצעת בפועל, היא אוניברסליסטית ולא פרטיקולריסטית.
2. עם זאת, המשרד חייב, כמובן, לתת גם פתרונות יחודיים לאוכלוסיות ממוקדות. לדוגמא: חיילים משוחררים דרוזים (סיבסוד 100% של עלויות פיתוח); בנייה תקציבית לתנועה הקיבוצית (1,400 יח"ד); פתרונות שונים לפינוי אתרי הקראוונים (משכנתאות מוגדלות או דירות בשכירות); סיוע מיוחד לעולים חדשים (תוך הבחנה בין עולים מאתיופיה וחבר-העמים); פיצויים לבדואים המפונים מקרקעות, ועוד ועוד.
3. המושג "אוכלוסיה חרדית" איננו קיים כלל במשרד הבינוי והשיכון, למרות שהוא מקובל בישראל כמונח סוציולוגי או פוליטי. אין כלל חיתוך חד-משמעי בין "ציבור חרדי" לבין "ציבור בעל צביון דתי" ובוודאי שהמונח "בעל צביון דתי" איננו "קוד סמוי" לאוכלוסיה חרדית, כפי שעלול להשתמע מן הטיוטה שלכם.
4. ההגדרה "צביון דתי" מתבססת על המונח המקובל בחוק שרות בטחון, כפי שיפורט בתגובה שלנו. הישובים אלעד או רמת בית-שמש ממחישים את הדבר בפועל: התכנון והשינוק נועדו לכל חוגי הציבור "בעל צביון דתי".

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



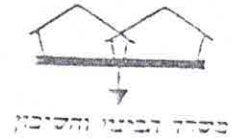
5. הטענה שמושרדנו תכנן והיקצה היצע קרקעות הרבה מעל הביקוש למגזר מסויים, מעלה בנו חידוך מדיר. בעבר הועלו טענות הפוכות, לפיהן משרד הבינוי והשיכון לא היקצה קרקעות בהיקפים הנדרשים, ויצר לכן מצוקת דיור חמורה בחלקים גדולים של הציבור "בעל הצביון הדתי". כיצד, אם כן, טוענים נגדנו על הקצאת יתר? הרי מן המפורסמות שהקצאת חסר - למגזר זה או אחר - גורמת למצוקת דיור והעלאת מחירים תלולה. יתר על כן: בעבר, בגלל מחסור בקרקע לציבור "בעל צביון דתי", היו "פלישות" לתוך שכונות שהתגוררו בהן ציבורים אחרים, ובכך נוצרו חיכוכים מיותרים בין אוכלוסיות שונות.
6. עם זאת, אנו בטוחים שלא תכננו והיקצנו קרקעות מעל הביקוש; לדאבוננו אין עדיין למשרד פרוגרמה ותכנון רב-שנתיים, בגלל הקשיים בחליכי התכנון, אילוצים תקציביים והעדר תקציב רב-שנתי. אין לנו גם עדיין מסמך ייחודי למגזרי אוכלוסייה שונים. ומכל מקום: חלק מהפרוייקטים הם אופציות הנשקלות, אחד מול השני ו/או תכנון בשלבים רעיוניים ויכולה להתקבל תמונה מטעה מאוד של המלאי האפקטיבי.
7. תגובתנו המצורפת מתייחסת גם להטבות שניתנו לשובים במסגרת אזורי עדיפות, והסבר לגבי מיגוון השיקולים של הממשלה. כמו כן, אנו מתייחסים להערות שלכם בנושא ההרשמה לבניה להשכרה, שאיננה מהווה, להערכתנו, אינדיקציה כלשהיא לגבי היקף הביקושים לסוג זה של דיור.
8. לסיכום: נדמה לי שטיטת הביקורת מושפעת לצערי מכתבות עתונאיות מגמתיות, המבקשות להדביק סטיגמה לסגן השר ולמנכ"ל. גם אנשי ביקורת אוביקטיביים אינם חסינים, כנראה, ממסע של דה-לגיטימציה הנערך נגדנו בעתונים מסויימים, בהשפעת גורמים פוליטיים ידועים.

בכבוד רב,

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

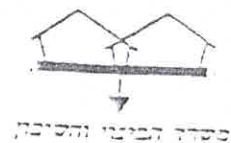
העתקים: הרב פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון
ד"ר חיים פאלקוף, יועץ כלכלי לסגן השר
מר שייקה צור, מנהל האגף לביקורת
מר שמעון עמר, סהממנה על האגף לביקורת משהב"ש

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



1. סעיף 3-5 - הגדרת "צביון דתי" - ההגדרה אשר גובשה בזמנו התבססה בין היתר על חוק שרות בטחון בקשר לפטור משרות בצה"ל עבור נשים מטעמי הכרה דתית.
2. סעיף 8 - נבקש מהביקורת את הממצאים שתומכים בטענה "מבדיקתנו עולה שבפועל, ישנו מיתאם גבוה בין הקצאת דירות לאוכלוסייה בעלת צביון דתי להקצאה לפלח האוכלוסייה החרדית".
על מנת להסיק מסקנה כזאת, לדעתנו, צריך להגדיר בצורה ברורה את המונחים "צביון דתי", לעומת "חרדים". באם משרד מבקר המדינה אכן גיבש הגדרות משלו בנושא זה, נבקש מנציגי המשרד לקבל את ההגדרות וההבחנות האלה.
חוקרים שונים כגון פרידמן, שלהב, גינזברג ואחרים העירו בעבר על הקושי בגיבוש הגדרה חד-משמעית של המונח "חרדי". בין היתר, בגלל בעיות הקשורות להגדרת המונח "חרדי", ביקש המשרד ממגישי ההצעות במסגרת מכרז מס' 15/97 (מחקר על צרכי הדיור של האוכלוסייה החרדית) בסעיף 1.1 "דרישות המכרז", "להציע הגדרה מדויקת של האוכלוסייה שתיחקר...".
עמדתנו, כפי שבאה לידי ביטוי הן בנהלים והן במכרזים, היא שיש להתייחס לכלל הציבור בעל צביון דתי ולא רק לציבור החרדי, ובמיוחד לאלו השואפים למגורים נפרדים ולא מעורבים עם כלל הציבור. אנו סבורים שהאיכלוסים בפועל בשכונות שיועדו לצביון דתי, אכן מוכיחות טענתנו.
3. סעי' 10-12 - הנחיות התכנון 1.51 - הכותרת של הנחיות אלה היא אכן "בנייני מגורים/בניה לחרדים", אולם יש לזכור כי הנחיות אלו נוסחו בהתחלת שנות ה-90, עוד לפני הנחיות היועץ המשפטי וההבחנה שלו בין אוכלוסייה בעלת צביון דתי ואוכלוסייה חרדית.
כמו כן יש להדגיש כי החלק הארי של התוכן התכנוני של הנחיות אלו רלוונטי גם לאוכלוסייה בעלת צביון דתי. עיון בפרטי ההנחיות מראה כי פריטים רבים כגון מרפסת סוכה, שעון שבת דירת, שעון שבת לחדר מדרגות, שירותים כפולים וכדו' הינם אביזרים חיוניים לכלל ציבור בעל צביון דתי.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



בהקשר זה יש להדגיש כי אין שלושה סוגים של הנחיות תכנון: לכלל הציבור, לאוכלוסיה חרדית ולאוכלוסיה בעלת צביון דתי. לדעתנו, יש לראות בהנחיות 1.51, כמו גם לגבי תקן מוסדות ציבור (להלן סעי' 4), כמסמכים מנחים לכלל הציבור הדתי על מגוון.

4. סעיף 13 - תקן מוסדות ציבור לאוכלוסיה בעלת צביון דתי, כשמו כן הוא - מדובר בתקן לאוכלוסיה שגרה בשכונה דתית ולא בהכרח חרדית. אמנם צויינה פעמיים במסגרת התקן המלה "חרדית", אך יש לראות בתקן כהנחיה רלוונטית גם לשכונה בעלת צביון דתי שאינה חרדית. כפי שצויין לעיל, לדעתנו, אין להסיק, כפי שמסיקה הביקורת, כי "גם תקן זה מתייחס באופן מפורש וספציפי לאוכלוסיה החרדית".

5. סעיף 14-15 - יש מקום לחלוק על מסקנת הביקורת כי "מדיונים פנימיים ומהתכתבויות של משרדי ממשלה בנושא בנייה לאוכלוסייה בעלת צביון דתי ניתן להבין, כי הכוונה בעיקר לבנייה לחרדים, גם כאשר ההגדרה היא בנייה לאוכלוסיה בעלת צביון דתי". בישובים אלעד ורמת בית שמש לדוגמא, נרכשות דירות ע"י ציבור בעל צביון דתי שאינו בהכרח חרדי.

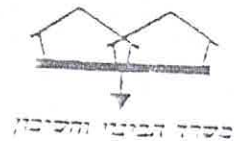
6. לסיכום נושא ההגדרות: אין חיתוך חד-משמעי בין ציבור חרדי וציבור בעל צביון דתי. אין להסיק מהמסמכים שעליו ציינה הביקורת שהמונח "בעל צביון דתי" הינו מין "קוד סמוי" לאוכלוסיה חרדית. בפועל, הישובים והשכונות שיועדו לציבור בעל צביון דתי מאוכלוסים בכאלו ולא רק ע"י חרדים.

7. סעיף 18 - הקצאת "יתר" - הביקורת מעלה טיעון כי הקצאת יתר של קרקע למגזר החרדי גורמת לניצול לא יעיל של משאבים. לצורך ההצגה המלאה, יש להדגיש כי הקצאת חסר למגזר זה או אחר עם תכונות דיוור מיוחדות גורמת למצוקת דיוור והעלאת מחירים תלולה יותר לעומת הממוצע.

בהקשר זה נזכיר כי בעבר הועלו טענות כלפי המשרד כי לא הוקצו קרקעות בחיקים הנדרשים עבור המגזר החרדי. כמו כן במקרים של מחסור בקרקע לציבור בעל צביון דתי היו "פלישות" לתוך שכונות שתוכננו לכלל הציבור. דבר שגרם הן לחיכוך חברתי, הן לקשיי שיווק ובעיות כלכליות והן להעדר הערכות מתאימה מבחינת מוסדות ציבור.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



מאמצים אלה (ומספרים גדולים כביכול), ברור לכולי עלמא כי בפועל יש מחסור בקרקע זמינה לבניית מגורים למשק ומתקשים ממ"י ומשהב"ש ליישם החלטות ממשלה בנדון.

לפי טענת הביקורת, משתמע כביכול שמתכננים יותר מדי לא רק למגזר החרדי אלא לכלל המשק. יש להניח כי אם היו עורכים בדיקה מקבילה לכלל המשק וכוללים יוזמות תכנוניות ע"י כל הגורמים (משב"ש, ממ"י ופרטי) בכל רמות התכנון (החל מבדיקות היתכנות וכלה בתכנון זמינות), כפי שנעשה ע"י הביקורת עבור המגזר החרדי, היחס בין צרכים ותכנון של 17 שנות ביקוש כביכול לגבי המגזר החרדי היה עוד יותר גדול לגבי כלל האוכלוסיה.

מזוויות אחרת יש לציין כי בהקשר המרחבי הסה"כ שצויין (כ-52,500 יח"ד) כולל בתוכו כ-22,000 יח"ד באזור מודיעין עלית, הכל (כנראה) על קרקע פרטית. כמו כן בירושלים צויין שיש, כביכול, כ-9,000 יח"ד בהליכים שונים, חלקן "רעיוניים". נבקש לקבל פרטים מהביקורת על אתרים אלה, ומי החליט לייעד לאוכלוסיה בעלת צביון דתי.

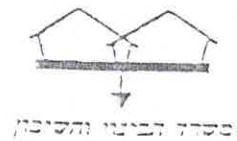
לעניות דעתנו, חלק מהתכנון שנרשמו - ושוב נדגיש כי מקור הרשימה אינו ידוע לנו ואמינותו אינה מוכחת - הינן "רעיוניים" ביותר ואין להתייחס אליהם כאל פרויקטים שלגביהם "ניתן לשווק יח"ד אלה בטווח זמן הקצר "והבינוני", כפי שטוענת הביקורת.

המסקנה המתבקשת, לדעתנו, היא לא שיש יותר מדי תכנון - לא למגזר החרדי ולא לכלל הציבור - אלא שלא נכון לכלול את כל סוגי התכנון ביחד, כפי שנעשתה ע"י הביקורת.

11. סעיף 31 - ההרשמה לבניה להשכרה אינה מהווה אינדקסיה לגבי היקף הביקושים לדירה. אם טיעון הביקורת היתה נכונה, באשר לאיקה בין מספר הנרשמים לדירה להשכרה בעקבות הודעה בעיתון לבין רמת הביקושים לדירה, ניתן היה להסיק היקף הביקושים לדירה של כלל הציבור ע"י מספר הנרשמים לדירה להשכרה (כללי).

סה"כ הנרשמים לדירה להשכרה לכלל הציבור בעקבות המודעות הראשונות בעתונות (בישובים כרמיאל, באר שבע, אשקלון ומודיעין) היה 48 משקי בית. זאת לעומת 261 משקי בית בצביון הדתי. (יש לציין כי לגבי המגזר בעל צביון דתי פורסמו הודעות נוספות ולגבי הציבור הכללי נערך פרסום לגבי דירות מתפנות.) לפי טענת הביקורת, ניתן להסיק כי צרכי הדירה לציבור בעל צביון דתי הם פי-חמישי (540%) לעומת אלו של הציבור הכללי. ברור שמסקנה זו מוטעת ומעידה על כך שלא נכון לאמוד, ולו באופן חלקי, את היקף הביקושים לדירה באמצעות ההרשמה לפרויקט הדירה להשכרה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



8. סעיף 20-24 - לסוגיית ההתבדלות היבטים חברתיים, כלכליים, מוניציפליים, מרחביים ואף ערכיים רחבים ביותר, ולא רק דיוריים. עצם קביעת הקמתם של ישובים ושכונות נפרדות נעשתה על ידי שרים וראשי ממשלה שונים בממשלות שונות, מתוך ראייה חברתית וערכית מסויימת.

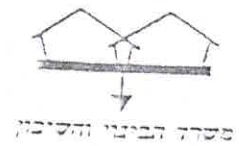
יש לשער כי ראייה זו של הממשלות השונות ניסתה להגיע לאיזון בין הרצון להתבדלות לבין המטרה של חברה הטרוגנית. היא הבחינה ברצונות של מגזרי אוכלוסיה שונים והתייחסה להעדפות אלה, לא בהכרח כשאיפה אלא כאילוץ המציאות. זאת, בין היתר, בגלל התוצאות השליליות של העבר, כגון בחיכוכים הקשים שהתפתחו עם מאבקי טריטוריה חריפים (דוגמת כביש רמות, וכביש בר אילן בירושלים ושכונות שונות ברחבי הארץ). בכל מקרה, יש להדגיש כי הקצאת קרקע למגזר בעל צביון דתי נעשתה במסגרת רחבה של כלל הפרוגרמה, ומתוך רצון להגיע לאיזון בין המטרות והיעדים השונים.

9. פרוגרמה ותכנון רב-שנתי - אין למשרד פרוגרמת שיווק ותכנון רב-שנתיים המעוגנים בתקציב רב שנתי. מצב זה קשור הן לבעיות בהליכי תכנון והן לאילוצים תקציביים ובמיוחד העדר תקציב רב-שנתי; ממילא אין למשרד מסמך ייחודי למגזרי אוכלוסיה שונים. המחקר שצוין בסעיף 16 בדו"ח יסייע בגיבוש קווים מנחים ומפורטים יותר לאומדן צרכים, פריסה מרחבית וגיבוש פרוגרמה שנתית.

10. סעיף 29 - מלאי תכנון - לא ברור מה מקור הרשימה של פרויקטים לתכנון בנפסח א"י רשימה זו כוללת מגוון של סוגי פרויקטים ובין היתר, קרקע פרטית וציבורית, אתרים בתוקף סטטוטורי, בתהליכי תכנון שונים, באיתורים ראשוניים ובדיקות היתכנות וכדו". יתכן וחלק מהפרויקטים הם אופציות שנשקלות זו מול זו. לדעתנו, סיכום של כל סוגי הפרויקטים ביחד, על אחת כמה וכמה מבלי להבחין בין אזורים, נותן תמונה מטעה של המלאי האפקטיבי.

לצורך השוואה, מקדם המשרד כמעט חצי מליון יחיד, מהן כ-262 אלף בבדיקות היתכנות ותכנוניות אב ו-185 אלף יחיד בתהליכי תכנון סטטוטוריים (לא כולל ישי"ש). למחלק זה יש להוסיף החשקעות הניכרות של ממ"י בקידום תכנון סטטוטורי. (לדוגמא, מצוין דו"ח משרד מבקר המדינה על הפעלת חברות מנהלות בממ"י, כי הקצתה ועדת ההרשאות 436 פרויקטים לשמונה חברות מנהלות. יש להניח שפרויקטים אלה כוללים רבבות יחידות דיור). על אף

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



12. סעיף 35-47 - באר-שבע, אלעד וראש העין

טענת הביקורת בדבר ערף תכנון, כביכול, למגור החרדי ביישובים אלה אינה מבחינה בין שלבי תכנון, טווחי הזמן של השיווק, ואופציות שנבחנות במקביל.

לגבי באר-שבע, לדוגמא, תכנון שכונה של 2,000 יח"ד, אמור לתת מענה רב-שנתי לרמת הביקושים בעיר ואינו מיועד להיות משווק בשנה אחת. כמו-כן הפרויקט נשקל כחלופה לאתרים אחרים ולא כתוספת. בהקשר זה נבקש לקבל פרטים לגבי 667 יח"ד בעיר שמיועדת, לפי הביקורת, לאוכלוסייה חרדית.

גם במקרה של ראש העין, הקצאת 1,000 יח"ד לציבור בעל צביון דתי, אם תהיה, לא תהיה מיועדת לתקופה של שנה אלא לתקופה ארוכה יותר. נבקש לציין כי הפרויקט בראש העין אינו מוכר לנו ממקור ראשון, אלא מדיעה עתונאית בלבד, המיוחסת לראש העיר.

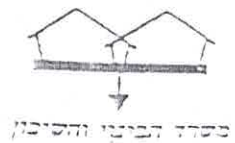
לגבי אלעד, צוין על ידי הביקורת (בסעי' 38) כי "ע"פ החלטת ראש הממשלה מ-2/96, העיר אלעד מיועדת לאוכלוסייה החרדית....". נבקש לציין כי אמנם כותרת סיכום הדיון היא "הנייה לחרדים" אולם בגוף הסיכום עצמו צוין במפורש כי "העיר אלעד תוכננה בעיר המיועדת לאוכלוסייה בעלת צביון דתי". אותו סיכום דיון מאשר קידום צביון של 1000 יחידות דיור ביישוב אלון שבות. כידוע, ישוב זה אינו נחשב כיישוב "חרדי" אלא בעל צביון דתי.

לאור זאת מוצע כי בקשת הביקורת "מדוע יש צורך לייעד את כל העיר אלעד לאוכלוסייה חרדית" תופנה למשרד ראש הממשלה ולראש הממשלה בתקופה הנדונה.

לגופו של ענין, אלעד תוכננה ושיווקה לציבור בעל צביון דתי, ולא רק לחרדים. הרובשים בפועל הם מבין קשת בעלי צביון דתי ולא רק חרדים. נדגיש שוב כי העיר איננה מיועדת לחרדים בלבד.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



13. סעיף 48-56 - לא ברור מה הבסיס לקביעת הביקורת "כי היוזמה וההחלטה להפוך את הישוב חריש, רובו ככולו, לישוב חרדי, לא נבעה מאומדן ביקושים ומאומדן נכונות האוכלוסייה החרדית להרחיק את מגוריה ממרכז הארץ, צפונה..."

בישוב חריש, נסיונות התכנון והשיווק לכלל הציבור במכרזים שפורסמו בשנת 94 ו-95 לא הצליחו. האפשרות לשיווק לאוכלוסייה בעלת צביון דתי נשקלה דווקא כדרך חלופית לניצול יעיל של קרקעות שתוכננו ותשתיות שפותחו ללא ביקושים אפקטיביים.

מכתבם של מנהלת אגף נכסים דיור והיועץ הכלכלי לסגן השר בנושא חריש (מיום 6.1.97) מדגיש "המדרג (ההטבות) כמבוקש נדרש ללא כל קשר ליעד הפרויקט למגור אוכלוסייה כלשהי". כלומר בעקבות קשיי שיווק שהתגלו בפועל בישוב, בחן המשרד דרכים שונות להערכ לשיווק מוצלח ולניצול יעיל של השקעות שהושקעו בפועל. כל זאת טרם החלטה לגבי יעד הקרקע לקבוצות אוכלוסייה ספציפיות. גם בדיון שהתקיים עם משרד האוצר מיום 7.4.97 בנושא, נבחנו חלופות לשינוי הבינוי המתוכנן במגמה לנצל את התשתיות ולהוריד עלויות הפיתוח, וזאת מבלי שנקבע כי מדובר באוכלוסייה ספציפית.

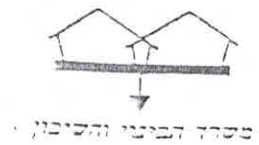
יש לזכור כי הבקשה למתן הנחות בערכי קרקע ופיתוח יועדו לשפר את רמת האטרקטיביות של הישוב, על רקע כשלונות שיווק בעבר, ומבלי שנקבע מי אוכלוסיית היעד לישוב.

נדגיש כי מכתבו של ראש המועצה שצויין בסעי' 44-45 מעלה טיעונים רבים אשר אינם בתחום מומחיותו, ובמיוחד אלו הקשורים לרמת הביקוש לציבור בעל צביון דתי.

14. סעיף 57 - לא ברור מה כוונת הביקורת לגבי העדר "ביטוי במדיניות ופרוגרמה ברורה וגלויה". במסגרת בקשותיו של סגן השר והמנכ"ל לבחון את האפשרות של שיווק בחריש למגור בעל צביון דתי, התבקשו נציגי המשרד לעמוד על המשמעות של אופציה זו הן מבחינת עלויות, התאמה פרוגרמטית, סיכויי שיווק וכדו'. טרם התקבלה החלטה סופית באשר להיקף השיווק, סוגו ומועדו, מכיוון שנציגי מחוז חיפה ואגפים שונים התבקשו להעמיק במלוא המשמעות של המהלך שנשקל. לדעתנו, העמקה זו אכן מהווה חלק מ"עבודת מטה מקיפה".

לסיכום נדגיש כי לא התקבלה במשרד החלטה "להפוך את הישוב חריש, רובו ככולו, לישוב חרדי".

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



15. סעיף 63-65 - החלטות הממשלה וועדת שרים בנושא אזורי עדיפות אכן הדגישו את האספקט המרחבי-גיאוגרפי כשיקול אחד חשוב כשלעצמו בקביעת אזורי עדיפות, אך לא הבלעדי. כך לדוגמא, הישובים בית שמש ועפולה שהוגדרו כאזורי עדיפות ב' והישובים כרמיאל ונצרת עלית שסווגו כאזורי עדיפות א' בהחלטת ממשלה 721 משנת 92 וישובים מרוחקים באזור ישי"ע שלא סווגו כאזורי עדיפות, וזאת על אף ריחוקם. אין ספק כי כלל החלטות אלו נותנות ביטוי גם למדיניות הממשלה, לסדרי עדיפויותיה ולראיה רחבה ומורכבת יותר מאשר ההיבט הגיאוגרפי גרידא.
- לעניות דעתנו יש לפרש את דברי ההסבר של ההצעה להחלטת ועדת השרים לכלכלה מיום 2/9/97 "כי אין לחרוג ממפה זו ולתת מעמד שונה קבוע לישובים בודדים" כאחד מהעקרונות בקביעת מעמדם של ישובים אך לא הבלעדי. ניתן להצביע על דוגמאות שמחזקות עמדתנו זו כגון אי גרירת הישוב בית שמש ממעמד של אזור עדיפות ב', השארת גבעת זאב ומעלה אדומים בסיווג ב' לצרכי חינוך ועוד ועוד. דוגמאות אלו מראות כי ועדת השרים לכלכלה, כמו הממשלות השונות בהחלטותיה בעבר בנדון, הכירו במגוון שיקולים לקביעת יעוד של אזורי עדיפות.
- אין עוררין כי מדיניות אזורי עדיפות צריכה "לעמוד בקריטריונים של אחדות ושיוויוניות", אולם אין אנו סבורים כי ההחלטות הנוכחיות, כמו גם אלו של הממשלה הקודמת, סותרות כלל חשוב זה.
16. סעיף 66 - ההטבה שניתנה לישוב קרית ספר על פי החלטת הממשלה הקודמת מיום 12.5.96, לא נכללה במסגרת עדיפות לאומית ועל כן לא ניתן לבחון אותה בהקשר זה.
17. סעיף 70 - החלטת ראש הממשלה מיום 9.3.97 בנושא מענק פיתוח של 10 מליוני ש"ח התקבלה בנוכחות שר האוצר. לפי הבנתנו היא אינה נוגדת החלטת ועדת השרים לענייני עדיפות לאומית מיום 23.1.97 שקבעה חצורך בתיאום עם משרד האוצר.
- כמו כן החלטת ועדת שרים זו אימצה את המלצות ועדת המנכליים בנדון. המלצות אלו כללו, בין היתר, העקרון לפיו "המשרד יוכל להמיר את הסיוע שניתן להשתתפות בהוצאות פיתוח, לסיוע לפרט, בהתאם לרמת סיכוני השיווק בישוב ועל פי כללים וסדרי עדיפויות שיקבעו על ידו, בתיאום משרד האוצר".

7/en

22 FEB '66 22:22 PRIME MINISTER DIRECTOR

PRIME MINISTER

22 FEB '66 19:53

PRIME MINISTER'S OFFICE
JERUSALEM
Director General's Bureau

משרד ראש הממשלה
ירושלים
לשכת המזכיר הכללי

כ"ט בשבט תשע"ז
19 מרץ 1966
050 - 117

דיווח על תוצאות בדיקת המערכת
19.02.66

מסמכים: (תוצאות הבדיקה)

מסמכים ראשי הממשלה

הגורם אלמנה - הענין אלעד תוצאה בעיר המועצה לאוכלוסיה בעלת צביון
דת.

א.

אשר סינע לבדיקת 2,000 יח"ד בתנאים כולקטיביים
הענין הראשי - 91% ממקרי הערכת השמאי הממשלתי
עלויות פנימיות - השתלשלות בפירות העמדה על 25% מעלות הפירות
הענין הראשי - תכנון העומדות מקום לרכישת זירה חלשה במסגרת מבצע
לאיכלוס הענין תחלטה בדף של 30 אש"ח לפי פירוט:
30 אש"ח העומדות
30 אש"ח מענק.

השתלשלות בשיר המיני. והשיכון במינות 2,000 יח"ד האמורות, ניתנת
במסגרת מינות ראשוני של עיר חדשה.
שיטת השיכון תעשה במסגרת מינון למערכת.



מזכירות הממשלה

ש מ ר

פ ר ו ט ו ס ו כ

ישיבה ל"ב/התשנ"ו של הממשלה
יום ראשון, ב' באייר התשנ"ו - 21.4.1996

(בשעה 08:30 - במזכירות הממשלה)

נכחו השרים: ש. פרס - ראש הממשלה - יו"ר, ש. אלוני,
י. ביילין, ב. בן-אליעזר, ע. ברעם, א. ברק, מ. חריש,
ד. ליבאי, א. נמיר, א. סנה, י. עמיטל, י. צבן,
י. צור, י. קיסר, א. רובינשטיין, ח. רמון, ג. שגב,
א. שוחט, מ. שחל, ש. שטרית, י. שריד

כן נכחו: ש. אכדורוטי
מ. בן-יאיר
ע. גורן
א. גיל
- המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
- היועץ המשפטי לממשלה
- יועצת תקשורת לראש הממשלה
- מנהל לשכת ראש הממשלה

בסעיף 768:
ע. איכין
תא"ל ג. אשכנזי
אלוף ה. בודינגר
אלוף ה. וילנאי
אלוף ה. יעלון
אלוף ד. יחוס
א. לוברני
אלוף ע. לוין
סרן א. פייגל
תא"ל י. פרסכר
אלוף א. שחור
רב-אלוף א. שחק
- ראש שב"כ
- רח"ט מבצעים
- מפקד חיל האוויר
- סגן הרמטכ"ל
- ראש אמ"ן
- מזכ"צ ראש הממשלה ושר הבטחון
- מתאם הפעולות בלבנון
- אלוף פיקוד הצפון
- שליט הרמטכ"ל
- יועץ ראש הממשלה למלחמה בטרור
- מתאם הפעולות ביהודה, שומרון ועזה
- הרמטכ"ל

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

ש מ ז ר

- 3 -

הנחה בפיתוח כלכלי באלעד

778

שר הבינוני והשיכון פותח.

בדיון משתתפים: השרים י. שריד, ב. בן-אליעזר, י.
צור; ראש הממשלה והשרים ח. דמון וא. רובינשטיין.

מ. ה. ל. י. ט. י. ס. (13 קולות בעד; 4 קולות נגד 1-4
נמנעים):-

בישוב החדש אלעד יגבה משרד הבינוני והשיכון החזר של
75% בלבד מעלות הפיתוח הכלכלי בפועל או יתן מענק
שווה ערך כמשתכנ.

(הישוב ממוקם דרומית לראש העיר).

9/en

מספר תעודת זהות: 14/09/97 - 14/09/97
 מספר תעודת זהות: 14/09/97 - 14/09/97

מספר תעודת זהות			
שם	תאריך	מספר	
ישוב ביטוח			
5	13	18	אור יוסף
	5	5	אשר
47		47	אשדוד
9	13	22	אריאל
1		1	אריאל
30	33	133	אשדוד
	6	6	באר יעקב
	2	2	בית דגן
1	29	30	בני ברק
7	3	10	בני ע"ש
3	69	72	בת ים
	7	7	בועת שמואל
	25	25	בועת'ם
	1	1	בדחה
3	4	7	גן יבנה
1	7	8	גני תקווה
2	23	30	הוד השרון
	44	44	הרצליה
7	107	114	חולון
20	25	45	יבנה
2	13	17	יהוד
	2	2	כפר יונה
10	44	54	כפר סבא
23	47	73	לוד
60	4	64	מודיעין
3	1	4	מזכרת בתיה
	2	2	מחן
3	13	19	נס ציונה
20	27	107	נתניה
	2	2	עמנואל
20	90	120	בת תקווה
	1	1	בני יגאל
1		1	צורן
	2	2	קדימה
	21	31	קרית ארבע
160	4	134	קרית ספר
	2	3	קרית עקרון
3	4	13	סניף שומרון
2	20	12	ראש חפר
1	27	173	ראשון לציון
1	27	62	רחובות
13	27	62	רמת

מספר המכונה: 14/09/97 - 14/09/97
 זמן: 14/09/97 - 14/09/97
 זמן: 14/09/97 - 14/09/97

מספר המכונה		מספר המכונה	
מספר	מספר	מספר	מספר
ישוב ביצוע			
3	38	61	רמת גן
1	11	12	רמת השרון
10	19	29	רמת השרון
8	88	96	תל אביב - יפו
	1	1	תל אביב - יפו
386	1,233	1,799	סה"כ

מספר המזהה - 14,354,371 - 14,354,371
 2: מחיר ציודים
 1997=1

מספר המזהה			שנה	יד	סה"כ
ישוב ביצור					
1615000	1431792	1477128	אור יתרו		
	1414600	1414600	אור		
1428128		1428128	אור		
1282816	1346819	1280633	אור		
1449303		1449303	אור		
1429600	1373663	1373941	אור		
	1334200	1334200	אור		
	1382500	1382500	אור		
1561000	1470607	1473813	אור		
1414237	1251955	1293353	אור		
1484000	1438390	1439649	אור		
	1529571	1529571	אור		
	1652404	1652404	אור		
	1373000	1373000	אור		
1501907	1501900	1501903	אור		
1515000	1536143	1533500	אור		
1575500	1515374	1519382	אור		
	1538989	1538989	אור		
1509757	1476749	1478776	אור		
1504342	1388959	1440463	אור		
1571800	1507482	1513050	אור		
	1440000	1440000	אור		
1675094	1516729	1546056	אור		
1422393	1360074	1383340	אור		
1479878	1480000	1479886	אור		
1395341	1525000	1502736	אור		
	1493730	1493730	אור		
1567433	1430600	1452203	אור		
1488234	1433043	1463686	אור		
	1133000	1133000	אור		
1554185	1430614	1499007	אור		
	1630000	1630000	אור		
1542000		1542000	אור		
	1437000	1437000	אור		
	1528872	1528872	אור		
1232711	1344750	1334224	אור		
	1349250	1349250	אור		
1237069	1278936	1244373	אור		
1366700	1448700	1333184	אור		
1343429	1479577	1494410	אור		
1232010	1433201	1441230	אור		
1447394	1371363	1298663	אור		

*

משרד הביטחון והשליטה - 14/09/97 - 9:45
 זמנות צעירים רוכשי דיור חדשות ונותן סדרים במחזור המרכזי ב-1997

מסמך הראיה			
שנה	יד	סמ"כ	
ישוב ביצוע			
757329	617096	623992	רמת גן
860000	663209	681442	רמת גשרון
493503	546634	528346	רעננה
594419	574143	573633	תל אביב - יפו
	1340800	1340800	תל מונד
436435	479734	466133	סמ"כ