



מינהל מקומי ישראלי

05 דצמבר 2007

כ"ה כסלו תשס"ח

החלטת הנהלה

מספר החלטה	2050 :	מועד החלטה	05/12/2007 :
לביצוע עד	05/01/2008 :	החלטה בתוקף עד	05/12/2008 :
אחראים לביצוע	: שולה בן-צבי	למי הצעה מס'	2826 :
שם מציע	: שולה בן צבי	נושא	: בניה מרוכזת בהרחבות, גביית כספים מעבר לעלות פיתוח

עפ"י החלטת הנהלה מיום 21/12/01 מס' 375 ניתן להפעיל בניה מרוכזת בכל הרחבה בשיעור של 50% מחמגרשים בתנאים שנקבעו בחוראת אגף 51 כ"א (מצ"ב).

לוימס הסתבר כי הכלל הבסיסי של ע"י 50% בניה מרוכזת לא נשמר ומס' רב של ישובים בוחרים לבצע בניה מרוכזת על כל מגרשי ההרחבה.

לחילופין, ישנם ישובים בהם הבניה העצמית נשמרת עבור הבנים של בעלי הנחלות, ומתעניין חיצוני מופנת ישירות לבניה המרוכזת.

מפניות שקיבלנו, נטען לא פעם כי מי שמתעקש על זכותו לבניה עצמית, התגובה לכך הינה העלאת עלויות הפיתוח בעשרות אחוזים.

לאחרונה הגיעו אלינו פניות/טלפונים בהם דווח כי חפנטט חתדש הינו הקמת תאגיד משותף של אגודת הישוב והחבי הקבלנית שזכות לבצע את הבניה המרוכזת.

לחצרכתנו (מגובה לפעמים בפניות טלפוניות ובמסמכים) באמצעות הבניה המרוכזת מתבצעת גביית כספים אסורים "הנבלעים" בעלויות בניה ואז פיתוח בתוך מגרש, גינון וכח.

בינם 23/2/05 חתקבלה החלטת הנהלה מס' 1320 בת סוכס :

1. החלטה חלה הן על ישובים חקלאיים והן על ישובים קהילתיים.



1. מיטל תשלומי ישראלי

2. כישובים אשר משולם בגין הקרקע 91% מערכת, ולא ניתן לישוב כל סבסוד בגין עלות הפיתוח, ניתן לבצע בניה מרוכזת בשיעור של עד 80% מסך מגרשי תכנית ההרחבה.

3. כישובים בהם התשלום בגין הקרקע אינו מלא (אזורי עדיפות או שיווק לפי הוראות המעבר בתשלום מופחת לפני החלטה 737), ואו מוענק להם סבסוד כלשהו בגין עלות הפיתוח, תראבשר בניה מרוכזת עפ"י הכללים הבאים:

א. מתחמי הרחבה המצויים בשלבי בניה, בהם כפי נבחר קבלן מבצע והוחל בפיתוח ובבניה

1. תתאפשר הפחתת מסי המגרשים שיוצרו בשטח בנה בותך ל-20% בלבד מסך המבנים שבחרבה, וכן לא יודרש מהמשוב לשווק בכל שלב גם מגרשים לבניה מרוכזת וגם מגרשים לבניה עצמית. זאת, בכפוף לבדיקתו ואישורו מראש ובכתב של המינהל לעלויות חבניה.
2. ביישובי קו עימות, המבצעים הרחבה עפ"י הוראות המעבר. להחלטה 737, יצומצמו ערפי הפיתוח ל-25% מהוצאות הפיתוח המאושרות, ולא יותר ממחצית הסכום שנגבה עד חיום, בהתאם להחלטת הנהלת 1262 מיום 15.12.04.

ב. מתחמי הרחבה שנמצאים בשלב תכנון או בגמר התכנון, טרם תחילת ביצוע מכרזים לפיתוח ובניה

1. ישובים שביקשו לשווק המגרשים מצויים באזורי עדיפות יפורסם מכרז משותף עם משבי"ש (המינהל לבניה כפרית) / המועצה האזורית, והישוב, להזמנת הצעות לביצוע הרחבה.
2. תמכרו יכלול הזמנה לקבלת הצעות למחיר מכסימלי לביצוע כולל של שיווק האתר, פיתוח התשתיות בשטח הרחבה ושרוג תשתיות-העל בישוב הישן ובניה מרוכזת של עד 80% מבני המגורים בהרחבה, בהתאם לביקושים למגרשי בנה ביתך.
3. המציע יחויב לחציע לפחות ששה זבמים לבניה, ומחיר מכסימלי לכל דגם של בזים, עם אופציה לגמישות בחיקוי הבינוי.
4. תשמר זכות הישוב לקיים חליך של ועדת קבלה.
5. המפרט הטכני של הפיתוח בהרחבה ושרוג התשתיות בישוב הישן יאושר ע"י המינהל טרם פרסום המכרז, לאחר שנבדק כי אכן חיוני לצורך קליטת המתושבים החדשים. ככלל, המתושבים החדשים יישאו בעלות שדרוג התשתיות הקיימות, ובלבד שהסכום שייגבז מהם יועד אך ורק לשדרוג התשתיות, וכן יאושר מראש על ידי המינהל, כאמור לעיל.

לדיון:

2. האם לאפשר גביה נוספת של כספים מעבר לעלויות הפיתוח המאושרות ע"י אגף ש"כ במינהל, במידה וגובה הסכומים מדווח וכן מטרת הגביה נראה לחלק.
3. האם לאפשר המשך בניה מרוכזת ובאילו תנאים.
4. מה לגבי מתחמים מצויים בבניה או לאחר התחייבות והתקשרויות עם קבלן לבצע בניה מרוכזת - הוראות מעבר.

עמדות האגף:

גביית כספים נוספים

1. אגודה המבקשת לגבות מהמתעניינים (מומלצים) כספים נוספים מעבר לעלויות הפיתוח שאושרו לה תמורת מתן שירותים נוספים כגון: תכנון, גיון, פיתוח בתוך המגרש וכו', תפנה למינהל בבקשה כנייל תפרט את השירותים והסכומים שהיא מבקשת לגבות. לאחר שהמינהל יאשר הפניה, האגודה וחמומלץ ידרשו לחתום על תצהיר נוסף בגין תשלום עבור שירותים אלה תוך הבטחה שהם בגדף שירותים וולונטרים שאינם תבאי לקבלת המלצת. ראה רוגמת קיבוץ משמר הנגב - רצ"ב פניית עו"ד חגי שבתאי ודוגמאות תצהירים שהוכנו במחוז דרום.



מיסולי מקרקעי ישראל

בניה מרוכזת:

- 2.1 ככלל בניה מרוכזת תתבצע רק לגבי עד 80% ממגרשי החרחבה.
- 2.2 ישוברים שיוקשו לבצע את חבניה במגרשי החרחבה או בחלקם באמצעות בניה מרוכזת יפנו למינחל בבקשה מפורטת לבני המגרשים חנדונים ועלויות הפיתוח המבוקשות ותמאשרות.
- 2.3 המינחל יחד עם האגודה יפרסמו מכרז לבניה בגין מגרשים אלה. (משבייש האו המתעזה האיזורית יצטרפו למכרז היכן שזה רלוונטי). המכרז יכלול הזמנה לקבלת הצעות למחיר מקסימלי לביצוע כולל של שיווק האתר, ביצוע תשתיות ושדרוג תשתיות העל בשווב הישן, בניה פארק. בתירת הזוכה תהיה לפי המחיר הנמוך שיציע לבניה.
- 2.4 המציע יחוייב לתציע לפחות 6 דגמים לבניה ומחיר מקסימלי לכל דגם עם אופציה לגמושות בחיקפי הבניול: במודת ומדובר בכמות מגרשים הקטנה מ-50, המינחל ישקול הקטנת פסי הדגמים.
- 2.5 תשמר תזכות של הישוב לקיים הליך של ועדת קבלה
- 2.6 המפרט הטכני של הפיתוח בהחרחבה תשדרוג התשתיות בישוב הישן יאושר עיי המינחל טרם פרסום המכרז. ככלל, המתיישבים החדשים ישאו בעלות שדרוג התשתיות הקיימות אשר בסופו של דבר תמומן עיי חקרקע (שווי חקרקע כנראה יקטן עקב הגדלת סעיף הפיתוח).

הוראות מעבר

- 3.1 מוצע כי מי שחחל בבניה מרוכזת בהתאם להנחיות שהיו תקפות רשאי להמשיך.
- 3.2 מי שחחל בבניה מרוכזת שלא עפיי כללי המינהל, לא לאפשר את חמשך הבניה המרוכזת ולא לכבד המלצות המגיעות למינהל.

רצ"ב:

החלטות המנחלה 375 ו-1320
 פניית קיבוץ משמר חנגב מתאריך 23.10.07
 דוגמאות לתצהירים נוספים
 פניית עו"ד אבידני מ-28.11.06 ותשובתה של גבי שולח בן צבי מתאריך 18.1.07
 פניית מר בועז מקלר מתאריך 1.2.07

בתאריך 05/12/2007 סולם:

1. הנהלת חמינהל בדועה, כי על מנת למנוע גביית כספים אסורים, יש לבטל את המטור ממכרז שניתן לאגודות הישובים לחמליץ על מועמדים למגרשי החרחבה. ההצעה תובא לאישור מועצת מקרקעי ישראל. הנהלת המינחל תעלה בפני המועצה את החסרונות בשיווק במסגרת הבניה המרוכזת המוקצית לישוב (מושבים, ישובים קהילתיים וקיבוצים) כדלקמן:
 - תוסר היכולת של המינחל לפקח על תופעת גביית חכספים "האסורים" במסגרת שיטת חקקצאה בפטור ממכרז אשר ידועה למינהל.
 - במקביל, חמינהל יפנה לשמאי הממשלתי לבדוק את השומות הנערכות למגרשי החרחבה לאור תופעת הגבייה הנוסמת - "כספים אסורים" - חמתבצעות מהמומלצים כתנאי למתן המלצת תאגודה.



מיטל, ישראלי ישראלי

2. עד לקבלת התלסט המועצה בדרך מאושרת הצעת האגף לעניין הבניה המרוכזת בתוספת התנאים
חבאים:

הגדרת סל השירותים כולל השירותים הוולנטריים בחוברת המכרז.

3. לנושא גביית כספים נוספים, הנהלת המינהל מאשרת את הצעת האגף. כמו כן, המינהל יצא לפרסום
וחודעה לציבור הרחב באמצעות כלי התקשורת בדבר האיסורים החלים על תאגודה לגבות כספים
אסורים ואו היזום מטעמה במסגרת הבניה המרוכזת