



אגף שיווק וכלכלה

עקרונות לאישור הוצאות פיתוח – הרחבות מושבים/קיבוצים/ישובים קהילתיים שבטיפול הסוה"י

הוראת אגף מס' 366 ד' מתאריך 3.4.03		
לפעולה	סימוכין	נספחים
מנהלי מחוזות	החלטת מועצה 737	
אגף שו"כ	הנחיות היועמ"ש מיום 3.2.99	
אגף חקלאי	ועדה מלווה להחלטות מועצה 737	
מחלקות עיסקות חקלאיות	ועדת משנה להחלטות מועצה 737	
בקרת המינהל	הוראות אגף חקלאי מס' 51 י', 51 י"ב	
	החלטות הנהלה 6182, 6143	

הוצאות פיתוח להרחבת מושבים על פי החלטת מועצה 737 יבדקו ע"י בקרי השדה של מינהל מקרקעי ישראל ויאושרו ע"י אגף שו"כ בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:

1. תשתיות צמודות

תשתיות צמודות כוללות את המערכות המבוצעות בתחום הציבורי בתוך שטח ההרחבה.

1.1 **עבודות עפר (להלן ע.ע.)** - יש הפרדה בין ע.ע. המבוצעות במגרשים לבין ע.ע. בתחום הציבורי לצורך חישוב הוצאות הפיתוח מאושרות רק עבודות עפר בתחום הציבורי.

1.2 **קירות תומכים** - הפרדה בין קירות תומכי מגרש לבין קירות תומכי כבישים. לצורך חישוב הוצאות פיתוח אושרו רק קירות תומכי כבישים בתוך שטח ההרחבה.

הערה: במקרים בהם צימדי מגרשים מחייבים קיר תומך, אושר הוצאת הקמת הקיר התומך יעשה לאחר בדיקה פרטנית.

1.3 **מים, ביוב** – עלויות בגין מערכות מים וביוב, המשמשות את ההרחבה מראש שטח בלבד, כולל הכנת חיבור אחד לכל מגרש. לגבי מערכות המשותפות לחלק "הותיק" של המושב, עלויות מועמסות באופן יחסי.

1.4 **ניקוז** – עלות מערכת הניקוז בתוך שטח ההרחבה מתקצבת במלואה.

1.5 **כבישים מזרקות ותאורה** - מערכת הכביש נבחנת לפי אופן התייחסותה להרחבה:

1.5.1 כבישים צמודים להרחבה המשרתים את ההרחבה בלבד – מאושרים במלואם.

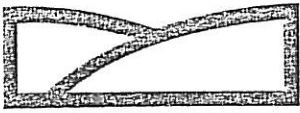
1.5.2 כבישים המשרתים את ההרחבה אך הגובלים עם הישוב הקיים, כלומר המזרקות והתאורה משרתים גם את החלק "הותיק"-מאושרים באופן יחסי.

1.5.3 כבישים המשרתים את הישוב כולו כולל כביש הכניסה נבדקים במסגרת תשתיות-על.

1.6 **חשמל** – מאושרות עבודות תשתית חשמל המבוצעות במסגרת ההרחבה בלבד. באשר לחדרי טרנספורמציה, גובה העלויות המאושרות הנו בהתאם למסמכים המעידים על גובה החזור הכספי של חברת החשמל.

1.7 **בזק** – מאושר בהתאם לגובה החזור הכספי של חברת הבזק. יש הפרדה מלאה בכתב הכמויות בין עבודות תשתית בזק המבוצעות ע"ח חברת בזק לבין עבודות תשתית בזק המבוצעות ע"ח הישוב.

1.8 **כבלים** - הוצאות תשתית כבלים אינן מאושרות כהוצאות פיתוח, להוציא ביצוע חציות כבישים.



1.9 שצפ"ים / שפפ"ים - הבסיס לאישור הוצאות הפיתוח בשטחים בציבוריים הנו הנחיות משרד הבינוי והשיכון למגורים לבניה צמודת קרקע, כלומר 5 מ"ר/לנפש ברמת פיתוח אינטנסיבי. יתרת השטחים, מאושרים לפי רמת פיתוח אקסטנסיבי עד לשטח של 6 מ"ר/לנפש.

2. תשתיות על

תשתיות על מאושרות רק במידה וביצוען קשור באופן ישיר לביצוע ההרחבה. גובה הוצ"פ לסעיף זה נשקל ואושר לגופו של עניין בהתאם לחשבונות מאושרים או אומדני ביצוע וכן בהתאם לחלוקת העלויות היחסית בין ההרחבה לישוב הקיים.

3. הוצאות פינניים

3.1 במקרה ולצורך ביצוע ההרחבה נדרש "לפנות" חבר אגודה מקרקע חקלאית מעובדת עם גידולים חקלאיים, במקרים אלה יאושר תשלום לחבר האגודה עד לגובה הסכומים שנקבעו בהחלטת מועצה 727 סעיף 5א כמפורט להלן:

עבור קרקע מטע - עד 10,000 ש"ח לדונם

עבור קרקע שלחין - עד 6,000 ש"ח לדונם

עבור קרקע בעל - 2,000 ש"ח לדונם

הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, בסיס מדד אפריל 1994.

ההכרה בהוצאות פינני מותנית בקיום התנאים המפורטים להלן:

הסכומים בגין הפיצוי שולמו בפועל (על סמך חוזים או קבלות)

הקרקע הייתה מעובדת בפועל על פי סוג הפיצוי, בעת ביצוע ההרחבה

המצאת אישורים כי הקרקע הוקצתה לאותו חבר אגודה

לא ניתן פיצוי במקרים בהם הקרקע הייתה מעובדת כקרקע משותפת של האגודה.

3.2 פיצוי בגין פינני מבנים חקלאיים הקיימים בשטח ההרחבה ואשר נדרש להרסם ולא לפנותם מאושר לחבר האגודה אשר הקים והפעיל את המבנה כחלק מנחלתו. גובה הפיצוי ייקבע על ידי הבקרה ההנדסית.

4. בצ"מ

בצ"מ בגובה של עד 10% מוכר רק לגבי עבודות שטרם בוצעו ובתנאי שהאומדן נערך עפ"י מחירון משהב"ש.

5. תקורות

המינהל מאשר את הוצאות תכנון, ניהול פרויקט, פיקוח, מדידות, יועצים שונים, הוצאות משפטיות, ועוד בתוך מסגרת של עד 11% על הוצאות הפיתוח לא כולל בצ"מ. ה 11% חושבו כדלקמן: 6% - תכנון ויעוץ, 3% - ניהול פרויקטים ופיקוח, 1% - מדידות ותצ"ר, 1% - משפטיות ושונות.

6. מוסדות חינוך ומוסדות ציבור רשות

6.1 מוסדות החינוך ומוסדות ציבור רשות אינם חלק מהוצאות פתוח התשתיות הפיזיות ואין המינהל מיחסם או מעמיסם על המקרקעין.

6.2 מוסדות חינוך חובה מוקמים מכוח החוק מתקציב המדינה. מוסדות ציבור רשות מוקמים מכספי תרומות תקציבי ממשלה (דו"ח ברודט) היטל השבחה, או כל מקור אחר.

7. יישובי קו עימות

הוצאות פיתוח שהוצאו בפתל בישובים הג"ל במסגרת ביצוע ההרחבה יאושרו בכפוף לכך שיימסרו לגביהן למינהל אסמכתאות מתאימות המאשרות את הסכומים שהוצאו בפועל או אומדנים. הוצאות הפיתוח שיאושרו כאמור יתייחסו אך ורק לפיתוח הגובע ולאן הקשור לביצוע ההרחבה וחשתיות על.

לגבי פיתוח שטרם גרע בפתל (פיתוח עתידי), הוצאות הפיתוח המבוקשות יאושרו בכפוף לכך שייפתח חשבון נאמנות אליו יופקדו כל הכספים שייגבו בגין הפיתוח והחשבון ינוהל ע"י עו"ד שיאשר בכתב למינהל כי הכספים שיופקדו בחשבון יוצאו אך ורק לצורך ביצוע תשלומים ע"ח הוצאות הפיתוח שאושרו על ידי המינהל במסגרת תקציב הפיתוח של ההרחבה.

ביחס לתשתיות - היישובים יהיו רשאים להעמיס את הוצאות הפיתוח כאמור על המשתכנים בהרחבה בלבד, אך ורק ביחס לתשתיות בג"ל שהנן בזיקה ישירה ובלעדית להרחבה, ללא תרומה ליישוב הישן. תשתיות על מהן נהנה גם היישוב הישן יוצמסו על המשתכנים בהרחבה אך ורק לפי חלקם היחסי בהוצאות הג"ל, בהתאם לחלקם היחסי ביישוב (סה"כ מגרשים בהרחבה מתוך סה"כ מגרשים ביישוב כולל ההרחבה).

ביחס להוצאות הסיגני - המינהל יבדוק באמצעות בקר השדה ויאשר רק את ההוצאה בגין פיגויים בכפוף לכך שהיישוב ימציא למינהל אסמכתאות המעידות על כך שהפיגוי נדרש לצורך ביצוע ההרחבה וכן אסמכתאות בדבר גובה הסכומים ששולמו בגין אותם פיגויים ובכלל זה הסכם מחוזה הפיגוי כפי שדווח לרשויות המס.

8. אשור הוצאות הפיתוח ללא בדיקת אגף שיווק וכלכלה

ביישובי שטח תוכנית הרחבתם המאושרת (תכ"ע בתוקף) בעל ממוצע שיפועים מעל 20% יהיה היישוב רשאי לגבות הוצאות הפיתוח ממשותכן במגרש בודד (כהגדרתו בהוראת האגף 51 י"ג) סכום של עד 140,000 ש"ח, כולל מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה, על כסיס ינואר 2000, זאת ללא בדיקה של אגף שיווק וכלכלה.

יישובים אשר לא נכנסים תחת הגדרת השיפועים הג"ל רשאים לגבות מן המשותכן במגרש בודד, כאמור, הוצאות הפיתוח בהתאם להחלטת הועדה המלווה להחלטת מועצה 737 מ 22.8.01, דהיינו, סכום של עד 117,361 ש"ח, כולל מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה על בסיס מדד חודש פברואר 2003, או לחילופין, הוצאות הפיתוח יבדקו ויאושרו על ידי אגף שיווק וכלכלה.

ביצוע עיסקאות ללא בדיקה הוצאות הפיתוח יעשה בכפוף לחתימת היישוב על הצהרה באשר לגובה הוצאות הפיתוח, ובכפוף לאישור בכתב של אדריכל המחוק, באשר לשיפועי השטח שבתוך גבולות תוכנית ההרחבה. אישור האדריכל יינתן על סמך מדידת האתר על ידי מודד מוסמך אותה ימציא היישוב.

9. כללי

האומדנים לגבי עבודות שלגביהן אין חוזה חתום ולאנ הצעה מחייבת של הקבלן יערפר על פי מחירון משכ"ש עדכני.

הוצאות פיתוח שממוצג ע"י גופים ממשלתיים או מתקציב מדינה יקוזזו מהוצאות הפיתוח.

לא יאושרו הוצאות גגין הקמת/שפן/הרחבה של מכני ציבור.

אגף שו"כ יהיה אחראי לבדיקה, בקרה ואישור הוצאות הפתוח והתשלומים בכל הקשור לעלויות הפיתוח וההוצאות בגין פיננסיים.

בברכה ובכבוד רב

ע"ד רזן כהן-שוה
ממנכ"ל שיווק וכלכלה

העתק: מר יעקב אפרתי, מנהל המינהל.
מנהלי אגפים.
מר ישכר בן חיים, פארטן הנדסה בע"מ.

(חודעת אגף)

דף 4 מתוך 4