

2-16

משרד למין

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

צולח י.ק

(מינהל)

4/84 - 4/92

מחלקה בניין ולמין

מחלקה

מס' חיק מקורי 2-16



עופרים - תוכניות הישוב

שם

גל - 16 / 51840

מס פריט: 255542

109.6/3 - 33

מזהה פיזי

מזהה לוגי

1/01/2014

02-106-05-06-06

כתובת

ע/ב/מ

1. חנוכה חגאל - חסידות כושימ
2. חנוכה חסידות חסידות חסידות
3. חסידות חסידות חסידות
4. חסידות חסידות חסידות

אלפרים

1. אלפרים עזב א - חגית.
2. אלפרים מאיר א.
3. אלפרים - חגית וירכנה טופאיו.

סיכום דיון שנערך ביום 6.4.92 בלשכת תכנון בית אל בהשתתפות: אדר' שלמה מושקוביץ, אדר' משה רביד.

נושא: עופרים תב"ע 202/1/1 - שינוי תכנית מתאר 202/1

לטיפולו של:

א. דרישות שהועלו ע"י אדר' מושקוביץ

1. לסמן בתשריט דרכים שאושרו בתכנית אשר בתוקף כדרכים קיימות לביטול.
רביד (גרסא)
2. להוסיף הצהרת המתכנן בתקנון.
רביד (גרסא)
3. להגיש נספח של תכנית חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך לרבות כוח שטחים.
גדעון ירושלמי
4. לקבל חתימה של המפקח על התעבורה.
גדעון ירושלמי
5. לקבל חתימה של הממונה על הרכוש הממשלתי.
דוד דויטש (ראה סעיף ב')
6. יש להעביר למושקוביץ תכנית מאושרת ע"י ועדה מקומית.
דוד דויטש

ב. שיחה עם מר מוטי מנוחין ממשרד הממונה:

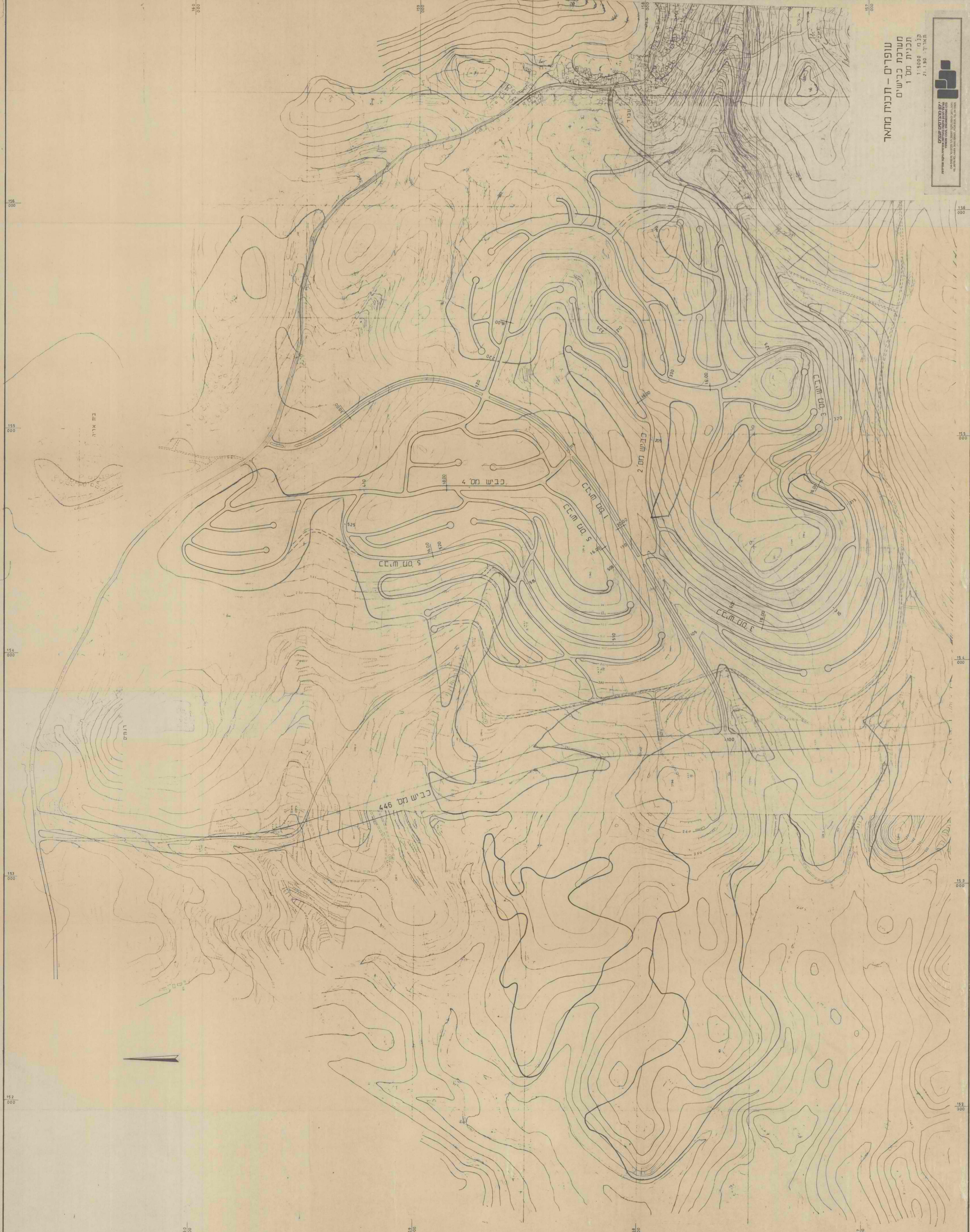
התכניות נבדקו והן בסדר.
יש לגשת כמוטי מנוחין עם תכניות חתומות ע"י משהבו"ש ולהחתימו על גביהן.
דוד דויטש

רשם: משה רביד

תשריט הישיבות	
מינהל לאיכות כפרית וישובים חדשים	
מחוז המרכז	
דאר נכנס	16-04-1992
לעיונו של	
לטיפולו של	
תפוצה:	למשתתפים
אדר' זאב כספי, משהבו"ש.	

מר אריה עופרי, אינג' בוריס גרינברג.
מר דוד דויטש, מ"א בנימין (עם 3 תשריטים ותקנונים מתוקנים)
מר מוטי מנוחין.
איכא' גדעון ירושלמי.

שופרים - תכנון מרחב
מערבת כבישים
תכנית מס' 1
תאריך: 21.1.90
ק"מ: 1:5000





משרד הביטחון
מנהל לביטחון כפרים ויישובים
מחוז המרכז
דואר נכנס
18-12-1990
לעיונו של
לטיפול של
לטיפול של

ינון-תכנון יעוץ ומחקר
הנדסה אזרחית, תנועה ומדידות,
תכנון איזורי, נוף וכינוי ערים.

חיפה, דרך העצמאות 27,
ת.ד. 50, מיקוד 31004, חיפה,
טל. 04-670120, 670122
פקסימיליה: 04-670537

03.12.90

511/802/90

לכבוד
אינג' ג. ירושלמי
משרד חסון ירושלמי
יהודה המכבי 49
תל אביב

א.נ.

הנדון: עופרים - תוכנית מפורטת

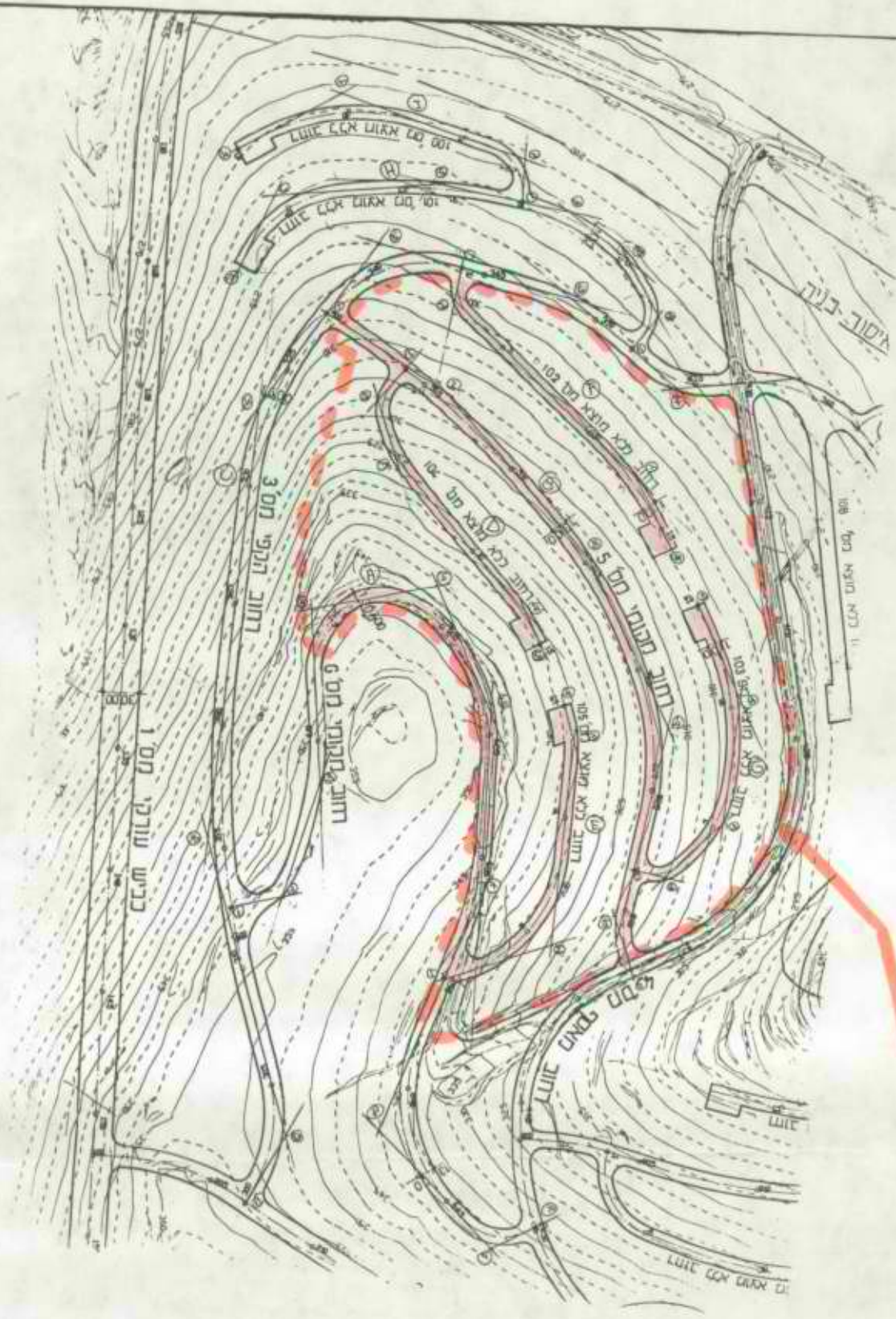
1. לאחר גמר הכנת תוכנית המיתאר אשר תואמה בין משרדינו, הוחל בתכנון מפורט של מערכת הכבישים במסגרת ת.ב.ע מפורטת.
2. התכנון המפורט עם האדריכלים ז. ברן וי. ויינבך בתוספת בעיות בעלויות שנתגלו הכתיבו שינויים בתכנון הכבישים במיתאר.
3. לאור הנ"ל ובתאום עם תכנון הבינוי הוכנו שינויים בתכנון הכבישים באיזור של "אמנה".
4. לצרכי תאום אנו מעבירים בזה תוכנית תנוחה כ - 1:2500 עם חתכים לאורך בתוספת נתונים של I.P.'S.
5. התוכנית הוצגה ואושרה במחוז מרכז בניה עירונית ת"א והתקבלה עקרונית ע"י אדר' מ.רביד.

בברכה,
ינון יוסף

לוט: תוכניות ורשימות.

העתקים: אדר' מ.כהן - ת"א

אדר' ב.גרינגר - מ.ב.כ - ת"א
אדר' ד.וולקוב - משהב"ש - י-ם.
אדר' ז.ברן - רח' סוקולוב 17 - י-ם.
אדר' ויינבך - רח' יחזקאל 26 - ת"א.
אדר' מ.רביד - רמת גן.



הר הרצל
הר הרצל

מא' 5 אר"כ

קרן קימת לישראל

מינהל פיתוח הקרקע

א ש ת א ו ל משולת הקרקע' דאר טע שמשון טל' 4-913961-02 מיקוד 99775

י"ז סיוון תש"ן
10 ביוני 1990
1980/כללי

הנהלת הקרקע



לכבוד
מר קוקוש
משרד השיכון
רח' הלל 23
ירושלים

א.נ.א.

הנדון: נטיעות במימון משרד השיכון
מכתבנו מיום 27/5/90 מס' 1841/כללי

בהמשך למכתבינו שבסימוכין, מצ"ב מפת נטיעה בעופרים - 190 דונם
(נשלח אליכם העתק תצ"א).
לכן סה"כ נטיעות במימוןכם הינו $796.5 + 90 = 886.5$.

בברכה,

גרשון אבני

העתק: נ' גביש - פס הירק
י' חטואל - כאן

ל.ח. מכתבי מיום 16/8 ומכתבי מיום 27/8
בניין מנהלית שלם אר"כ 89/90
ואו נ"י שניטע קטלני

גביש
אבני

אח"כ - אר"כ - אר"כ - אר"כ



המשרד הראשי

קרן קימת לישראל
בית הקרקע' רחביה
ת.ד. 283 - ירושלים
טל' 02-240251
מיקוד 91002

הסניפים:

קרית-חיים

אגף היעור
ת.ד. 45
טל' 04-729171-9
מיקוד 26103

צפת

בית הקרקע'
ת.ד. 1157
טל' 069-71958
מיקוד 10130

יקנעם

בית הקרקע'
ת.ד.
טל' 04-893108
מיקוד 20600

גילת

בית הקרקע'
דאר טע הנגב
טל' 057-923070
מיקוד 85410



שם היער: עפדים

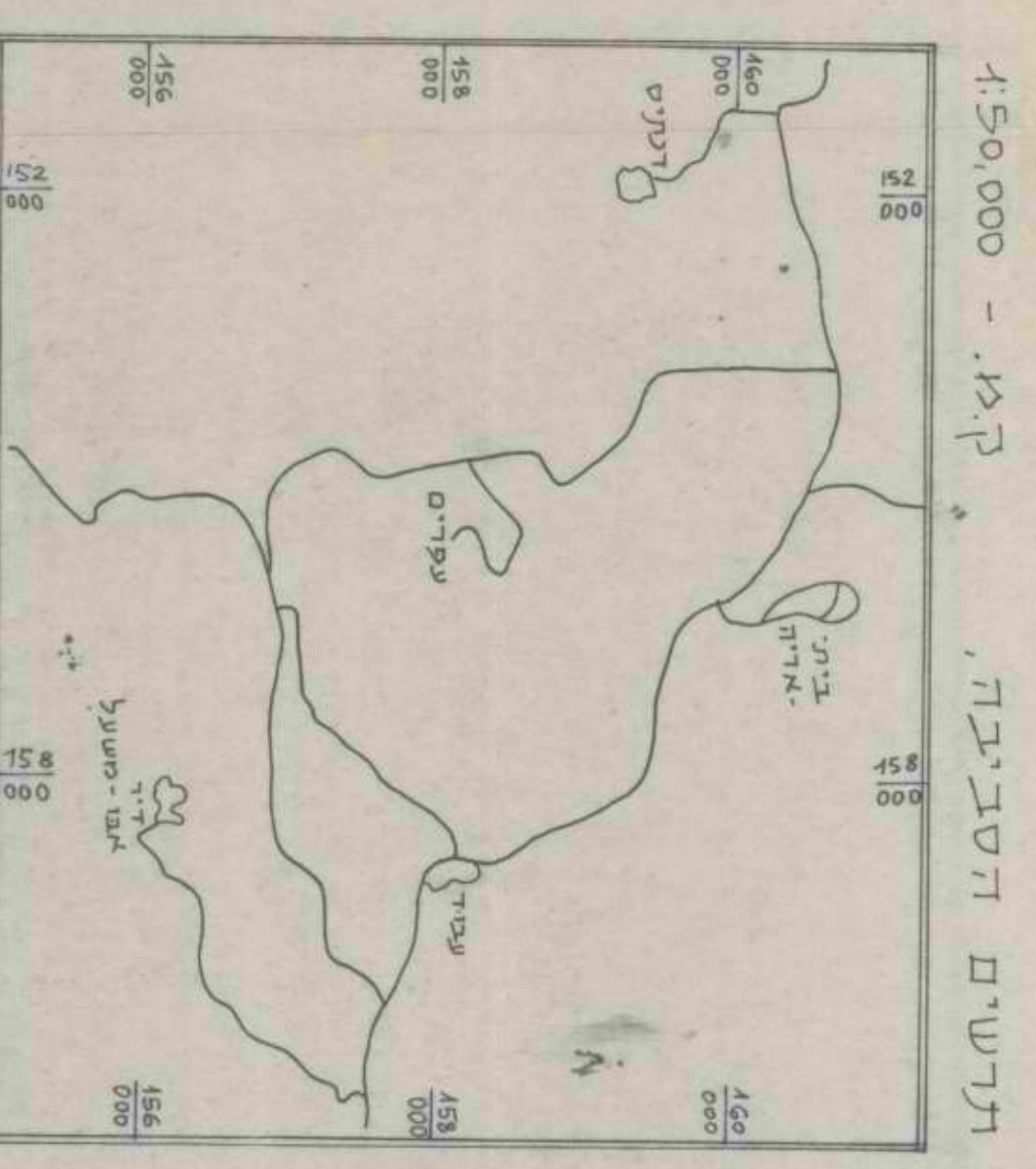
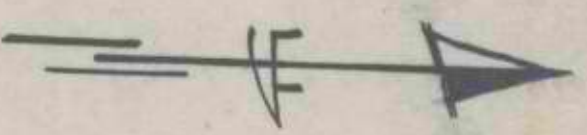
בית ספר ופדגוגיה
קדן קיימת לויטא
5.6.90 ירושלים

אזור ג' ב										שנה		מס' הגליון	
תחנה	מס' תחנה	שטח מועד	דרכים	ס"ה	מס' תחנה	מס' תחנה	מס' תחנה	מס' תחנה	מס' תחנה	תש"ן	גליון	מס' תחנה	מס' תחנה
190.0	190.0	190.0								1990	1:2,500	5.6.90.	

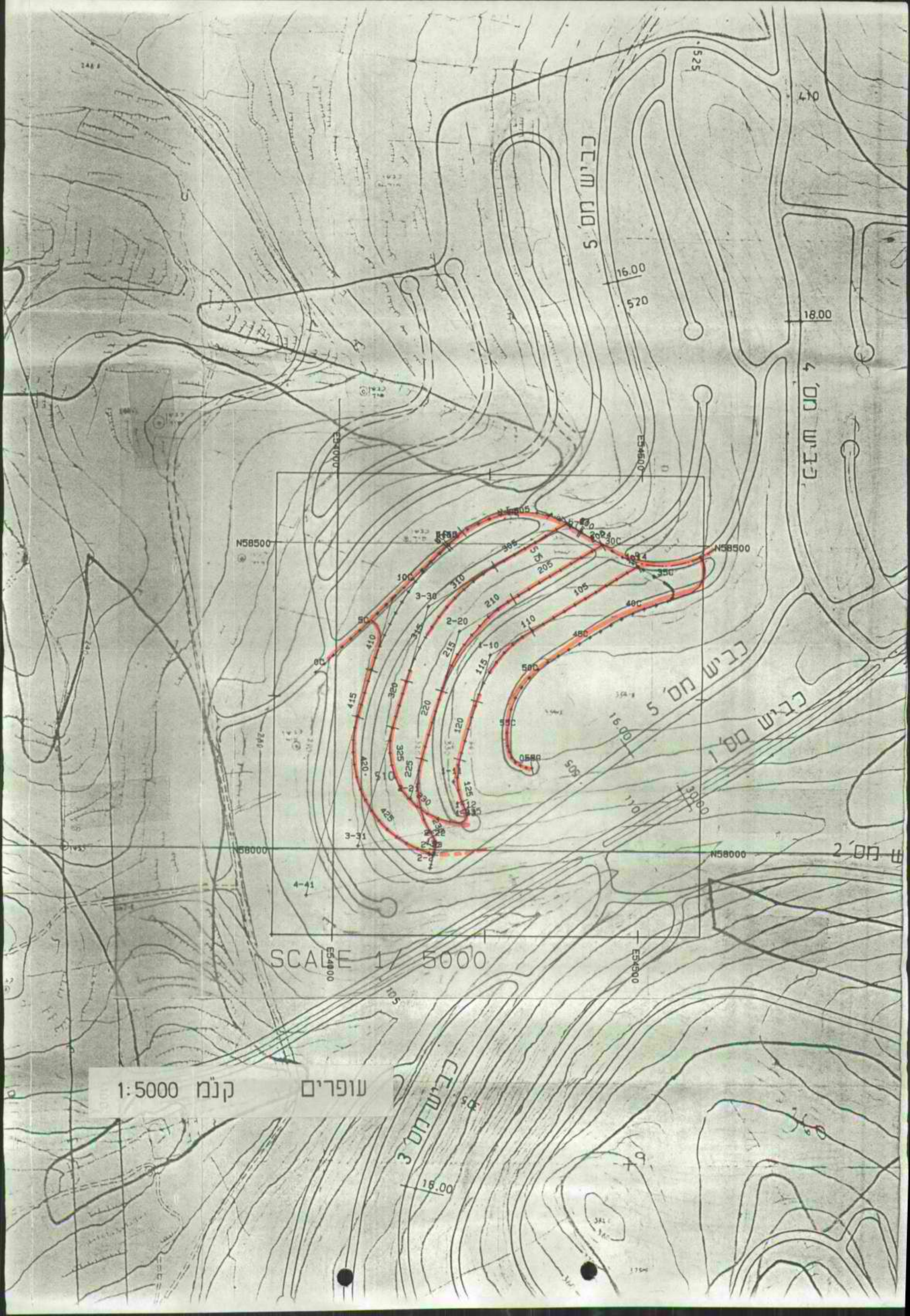
תפריס
עדכון יעד ותש"ך - 1990

1:2,500 - .15.7

(88-14)

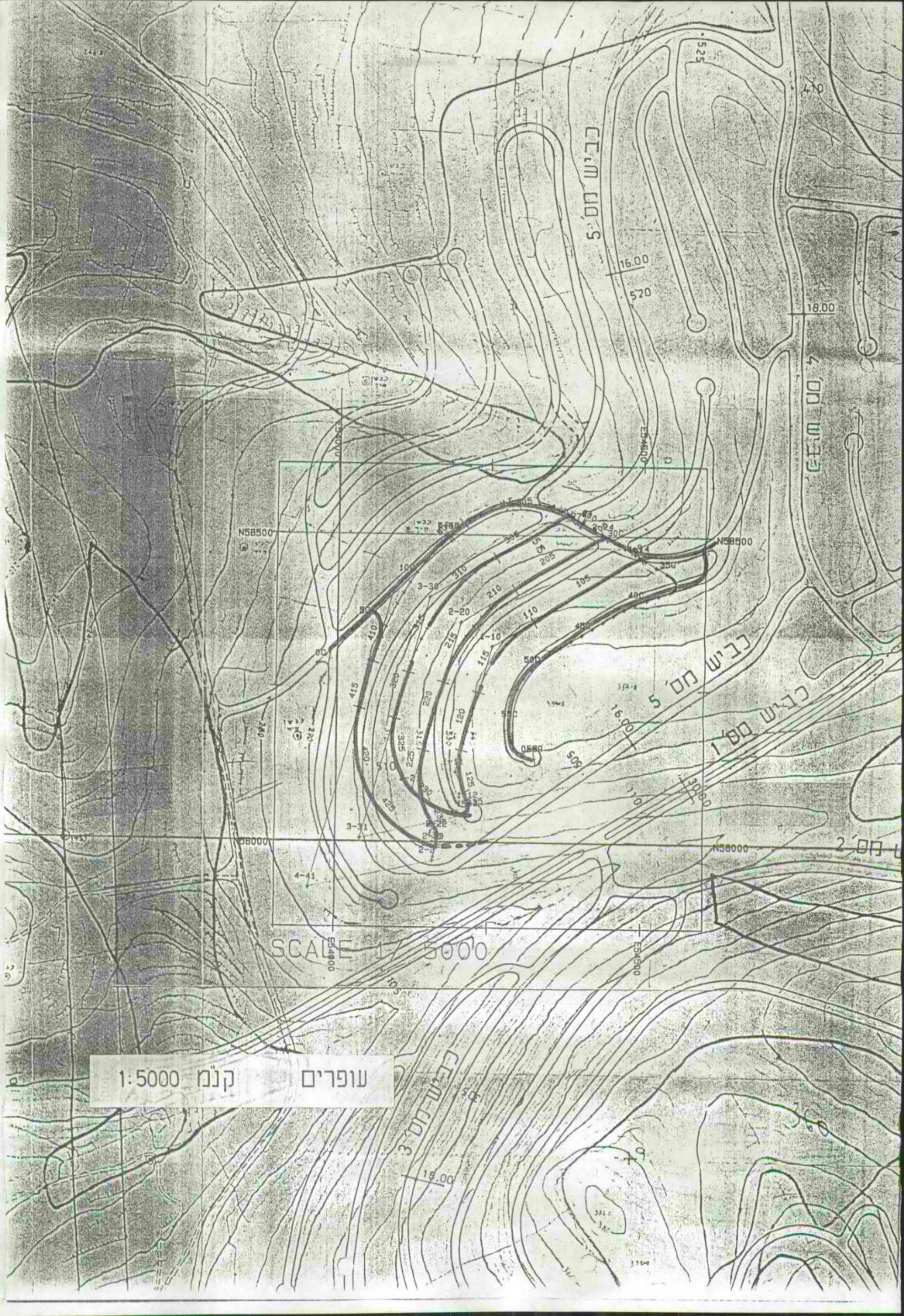


מחלקת מופי ומדידות
הקרן הקיימת לישראל
ירושלים, יוני - 1930



SCALE 1/5000

קנ"מ 1:5000 עופרים



SCALE 1:5000

עופרים קנ"ח 1:5000



עופרים קנב 1:5000



כביש מס' 5

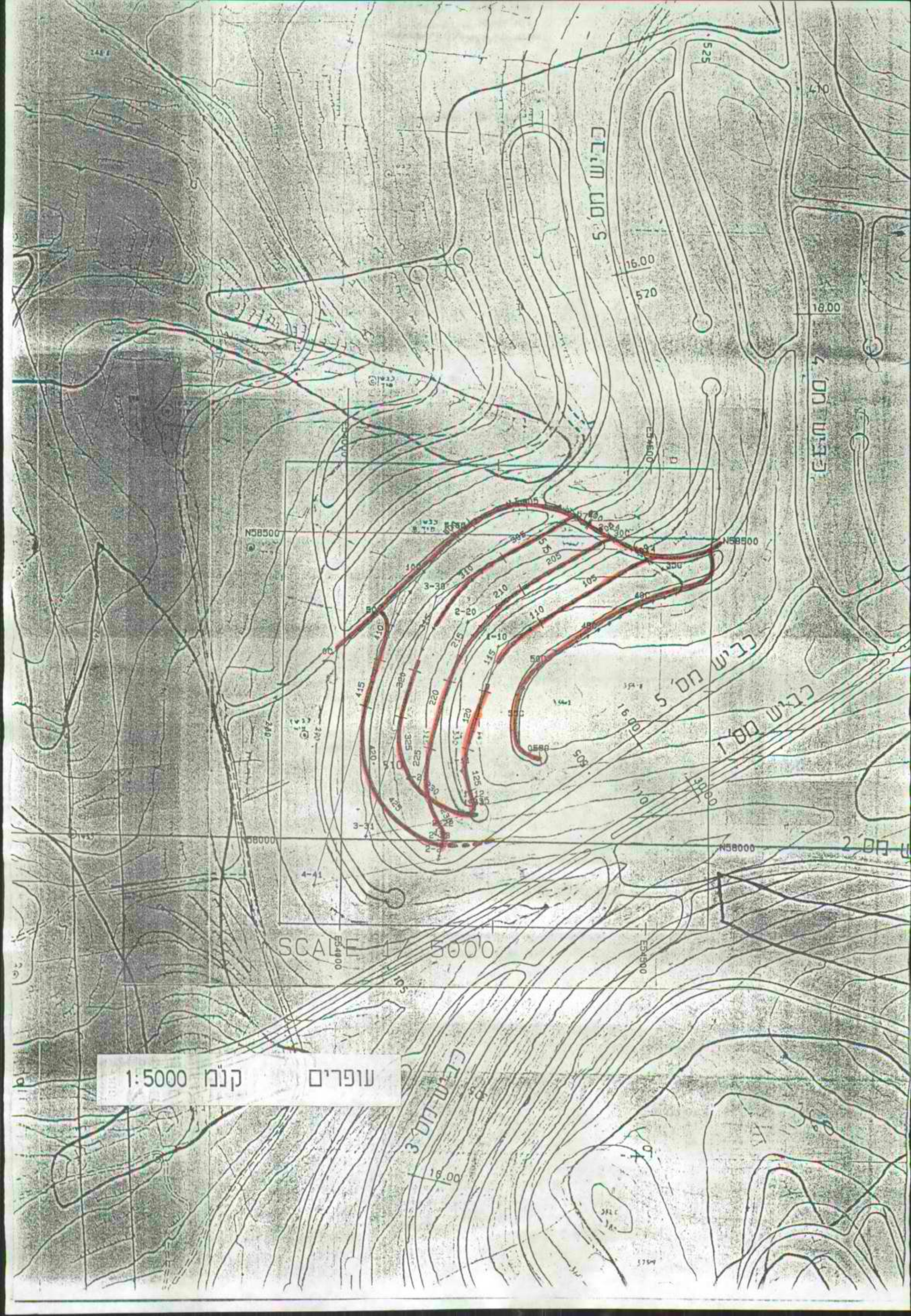
כביש מס' 4

כביש מס' 5

כביש מס' 2

SCALE 1:5000

עופרים קנ"מ 1:5000



עופרים קנ"מ 1:5000

הקמת ישוב עופרים

במשך לשיחתי עם פ. ולרשטיין להלן הצעתי הראשונית לתוכנית עבודה בשלבים, להביא את שכונת א' בישוב לבניה תוך שלושה עד ארבעה חודשים. בשכונה שהוקצאה לתנועת "אמנה" ובה ב - 216 מגרשים של 500 מ"ר המגרש.

ע"פ הדווח יש תוכנית מתאר שעדיין לא אושרה ובאתר מתבצעות עבודות עפר במימון מלא של משהב"ש כולל ישור המגרשים.

1. גודל מגרשים וסוגי בתים

לדעתי יש לחלק את האתר ל - 4 סוגי בינוי:

- א. מגרשים עד לגודל של 450 מ"ר, שעליהם יבנו בתים בגודל התחלתי של 90 מ"ר בשיטת הבית הצומח. בכמות - 60 - 50 יח"ד.
- ב. מגרשים בגודל של כ - 500 מ"ר, שעליהם יבנו בתים בגודל התחלתי של 72 - 73 מ"ר בשיטת הבית הצומח (דגם בניה תקציבית) כמות - 100 - 80 יח"ד.
- ג. מגרשים דו משפחתיים בגודל של 700 מ"ר שעליהם יבנו בתים דו משפחתיים בגודל התחלתי של 60 מ"ר בשיטת הבית הצומח קונונציונלי כולל דגם בבניה מתקדמת.
- ד. בניה רוויה של 4 יח' לדונם, בתים דו קומתיים.

2. השיטה לביצוע

יש לקחת אדריכל האתר אשר ירכז בדיקת תוכניות שונות של הבתים לדגמים השונים, וזאת מתוך מאגר תוכניות קיימות. צוות האתר יקבע עם האדריכל את הדגם הרצוי והכמות לפי ת.ב.ע. לכל דגם יוקצה שטח יחודי עבורו. האדריכל יכין תוכנית בינוי הבתים על המגרשים.

3. הבניה

כל דגם נבחר ימסר למבחן הצעות למספר קבלנים המחיר יכולל:
* עלות בית קומפלט * חיבור תשתיות מים וביוב לקצה מגרש
* הכנה לחיבור חשמל עבור חברת חשמל * שביל גישה לבית

- מהנדס האתר יבצע ניתוח מחירים.
- צוות האתר יבחר את הקבלנים תוך בדיקת חוסנו הכלכלי של הקבלן ויכולת הבינוי.
- יש לבדוק בחוזה אפשרות של פרמיה ואופציה ליחידות נוספות.

4. תשתיות מרכזיות

במידה ואין, יש להזמין תוכניות עבודה עבור תשתיות מרכזיות הכולל:

- * כבישים ומדרכות * מים * ביוב * חשמל
- * מיקלוט ציבורי מכתב התחיבות מהמחוז, כפוף לאישור קח"ר.
- יש לדאוג לשטחים פתוחים (איכות חיים) עבור גנים ציבוריים, פינות משחקים.

5. ביצוע העבודות

תוכניות העבודה יעברו שיפוט מקצועי ע"י צוות היגוי והכנה למכרז. המכרזים יצאו למכרז לפי סדר עדיפות הדרושה בשטח, היקף העבודה יקבע בהתאם לצרכים ולתקציב נתון, לכל נושא ונושא.

6. תשתיות לראש השטח

במידה ואין, יש להכין תוכניות חיבור האתר לתשתיות ארציות תוך ראית האתר כולו הכולל:

- * חיבור כבישים * חיבור מים - ממקורות.
- * פתרון הביוב תוך שימת לב לנושא "מיחזור המים".
- * חשמל - חיבור לרשת הארצית.

7. מבני ציבור

בהתאם לפרוגרמה הכללית של הישוב יש לגזור את שלב א' ולבדוק מה הם הדרכים הדרושים לקיום קהילה באתר. לדעתי דרוש:

- * מעון יום * גני ילדים * צרכניה * מרפאה * מבנה משרדים
- * ביכנ"ס * מקוה * מועדון * מבנה לשומרים * מחסן נשק

8. שיווק ופרסום

לאחר בדיקת עלויות יח' הדיור לסוגיהם, הוספת כל התקורות וכן סכום עבור צרכים ציבוריים, יש להוציא פרוספקט עם מפת האזור והישוב, שכונות לפי סוגי הדירות כולל תוכנית הבית לפי שלבים וקביעת מחיר לכל יחידת דיור.

* יש לבצע פירסום בעתונות.

* לענין גופים גדולים בגין ועד עובדים, מפעלים תאגידיים וכו'.

* יש ליצור קשר עם בנק משכנתאות ולהגיע להסדרים מעודפים, הבנק ינהל את כל הדרוש בתחום המשכנתא.

9. עלויות

יש לנצל התקופה, ולהגיע להסדרים מחייבים מול משהב"ש, כך שבכל נושא ונושא נדע מה החזר ההשתתפות של משהב"ש ומה על חשבון רוכשי הדירה.
כן יש לבדוק מול גופים חיצוניים מה ניתן לקבל בבניה הציבורית כגון:

* מבני חינוך * מקוה * ביכנ"ס * קופ"ח * מבנה מזכירות * מועדון.

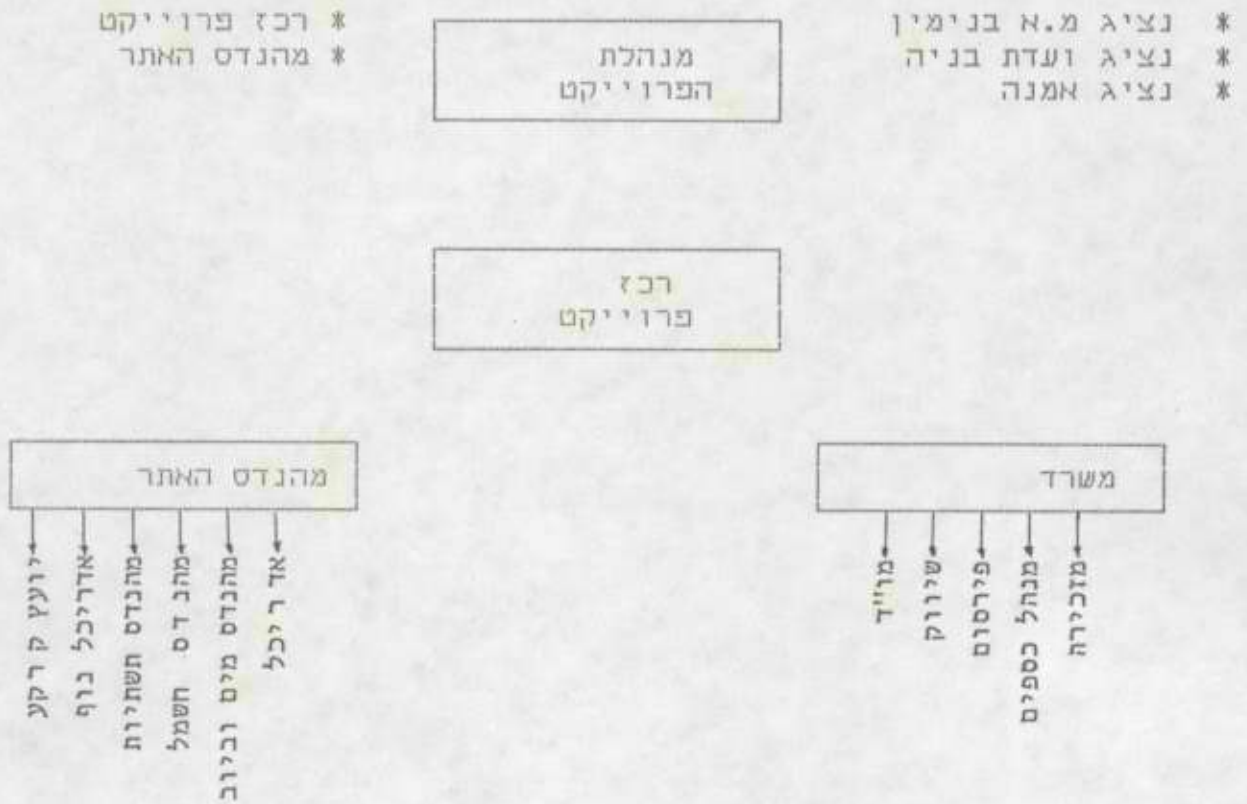
לפרייקט שאין כיסוי תקציבי והוא חשוב, יש לדאוג לתקציב לבניתו או לקידום מימון.

להלן תחשיב תוספת עלות לכל יחידת דיור בגין הוצאות ניהול ופיקוח וכו'.

5%	פיקוח וניהול	1.
3%	תוכניות בניה	2.
1.5%	עו"ד	3.
1.5%	שונות	4.
11%	סה"כ	

על זה יש להוסיף רווח רצוי, השתתפות התשתיות והשתתפות במיבני ציבור.

מבנה אירגוני וכ"א



פרוייקט זה נראה כמעניין ובטוחני שאוכל ליתרום להצלחתו.

ב ב ר כ ה ,

אריה עופרי

עופרים - חישובי עלויות התשתית עבור 220 יח"ד
=====

1. פתוח צמוד עבור יחידת דיור במגרש חד-משפחתי בשטח ממוצע של 500מ².

1.1 כבישים ועבודות עפר - שיפועי קרקע 16%-25% (תימוכי קרקע באמצעות מסלעות).

ש"ח	5,400	=	ש"ח	18	X	מ"ק	300	חציבה	-
ש"ח	400	=	ש"ח	2	X	מ"ק	200	הדוק המילוי	-
ש"ח	2,000	=	ש"ח	20	X	מ"ק	100	אדמת גן	-
ש"ח	500	=	ש"ח	50	X	מ"ר	10	שביל מרוצף	-
ש"ח	2,800	=	ש"ח	70	X	מ"ר	40	מיסלעה	-
ש"ח	1,500	=	ש"ח	100	X	מ"א	15	מדרגות	-
ש"ח	3,000	=	ש"ח	60	X	מ"א	50	גדר רשת	-
ש"ח	15,600								

1.2 עלויות תשתית מים ליחידת דיור
עלות למ"ר פיתוח צמוד היא 2.9 ש"ח/מ"ר

ש"ח 1,450 -למגרש חד משפחתי 500 מ"ר X 2.9 ש"ח

1.3 עלות תשתית ביוב ליחידת דיור
עלות למ"ר פיתוח צמוד היא 6.6 ש"ח/מ"ר

ש"ח 3,300 -למגרש חד משפחתי 500 מ"ר X 6.6 ש"ח

2. עלות פיתוח ציבורי

2.1 כבישים ועבודות עפר - שיפועי קרקע 16%-25% (תימוכי קרקע באמצעות מסלעות)

אומדן עלות למ"א כביש				
-	חפירה	5 מ"ק	X	12 ש"ח
-	הידוק המילוי	3 מ"ק	X	2 ש"ח
-	צורת דרך	12 מ"ר	X	1.5 ש"ח
-	מצעים	3.2 מ"ק	X	35 ש"ח
-	אספלט מדרכות	4 מ"ר	X	11 ש"ח
-	אספלט לכביש	8 מ"ר	X	13 ש"ח
-	אבני שפה	2 מ"א	X	35 ש"ח
-	מיסלעות	2 מ"ר	X	70 ש"ח
-	אבני צד	2 מ"א	X	20 ש"ח
-	ניקוז			
				90 ש"ח =
				6 ש"ח =
				18 ש"ח =
				112 ש"ח
				44 ש"ח
				104 ש"ח
				70 ש"ח
				140 ש"ח
				40 ש"ח
				102 ש"ח
				726 ש"ח/מ"א

פיתוח ציבורי ליחידת דיור במגרש חד-משפחתי

$$1.2 \times 0.5 \times 20 \times 726 = 8,712 \text{ ש"ח בהעגלה } 8,700 \text{ ש"ח ליחידה.}$$

2.2 עלות מים לפיתוח ציבורי

$$1,800 \text{ ש"ח} - \text{למגרש חד משפחתי } 500 \text{ מ"ר}$$

2.3 עלות ביוב לפיתוח ציבורי

$$4,000 \text{ ש"ח} - \text{למגרש חד משפחתי } 500 \text{ מ"ר}$$

2.4 עלות תשתיות חשמל ליחידת דיור

$$5,100 \text{ ש"ח} - \text{עלות ליחידת דיור במגרש חד-משפחתי}$$

הנ"ל כולל עלויות חב' החשמל, מתח נמוך תת קרקעי וחיבור המבנה ע"י המזמין.

עלות פיתוח ליחידת דיור בשיפועי קרקע 16%-25%
מגרש חד-משפחתי - תימוך במסלעות

שטח מגרש ברוטו - 500 מ"ר

1. עלות פיתוח החצר (ש"ח)

15,600	-	כבישים ועבודות עפר
1,450	-	מים
3,300	-	ביוב
	-	חשמל

ש"ח 20,350	סה"כ	
=====		

2. עלות פיתוח ציבורי (ש"ח)

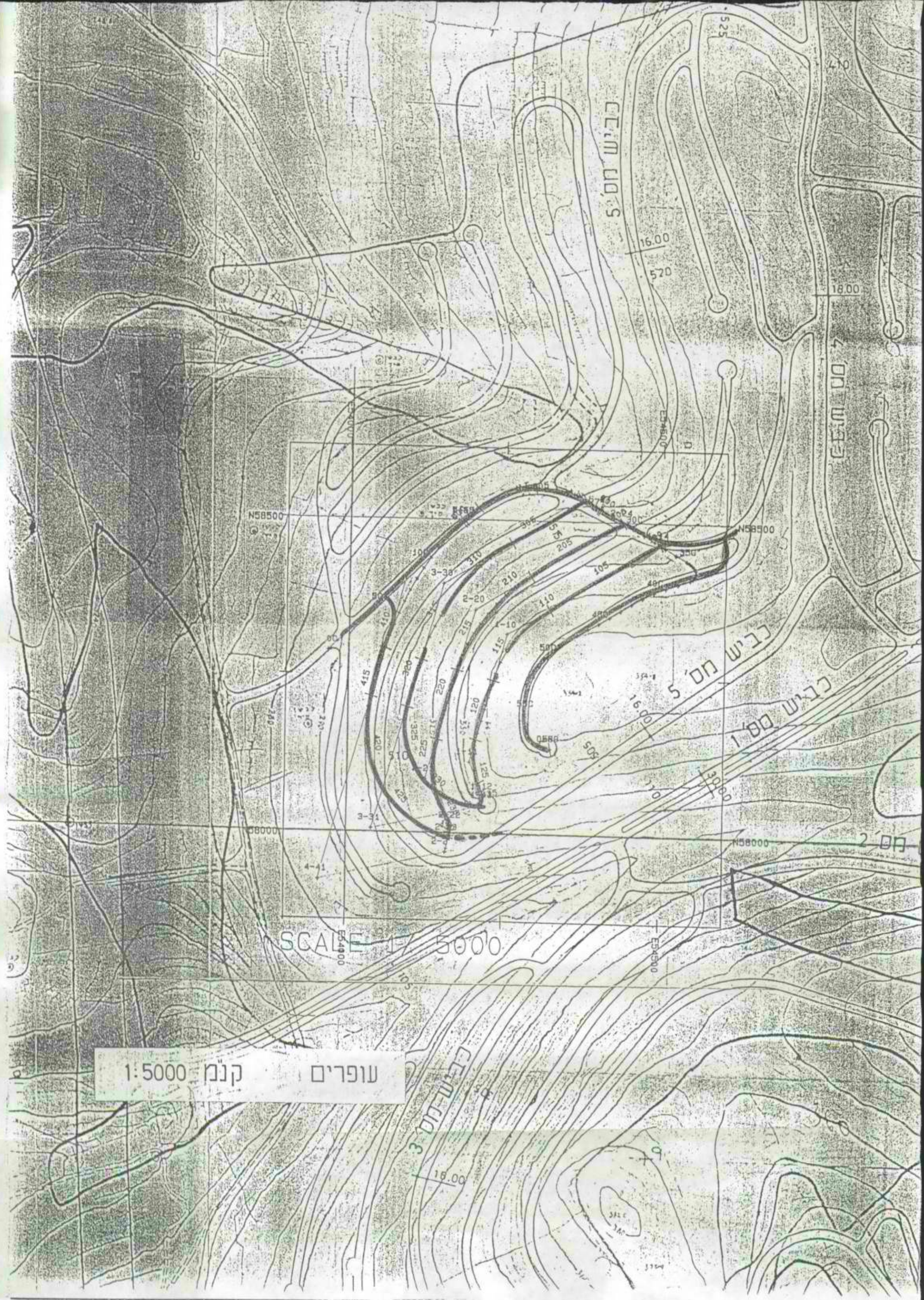
8,700	-	כבישים ועבודות עפר
1,800	-	מים
4,000	-	ביוב
5,100	-	חשמל

ש"ח 19,600	סה"כ	
=====		

ש"ח 39,950	<u>סה"כ פיתוח ליחידת דיור</u>
1,598	תוספת שזמקון 4%
<u>41,548</u>	

סה"כ עלויות של יח"ד:

1. עלות 70 יח"ד (בדגם גדול) = $90 \text{ מ"ר} \times 1400 \text{ ש"ח} \times 70 = 8,820,000$
 2. עלות 75 יח"ד 72 מ"ר = $72 \text{ מ"ר} \times 1400 \text{ ש"ח} \times 75 = 7,560,000$
 3. עלות 75 יח"ד 60 מ"ר = $60 \text{ מ"ר} \times 1000 \text{ ש"ח} \times 75 = 4,500,000$
- בניה מתקדמת
- עלות עבודות תשתית (כללי + ציבורי)
- 20,880,000
- 9,140,560
- 30,020,560
- סה"כ נכון ל-4/91 = $226 \times 41,548$



כביש מס 5

כביש מס 4

כביש מס 5

כביש מס 1

כביש מס 2

SCALE 1:5000

עופרים קנ"מ 1:5000

כביש מס 3



בזמן סדור תחילת
מסלול בעוברים

BALASHA-JALON

מהנדסים יועצים



CONSULTING ENGINEERS

בלשה-יאלון

P.O. BOX 1727 HAMA 31016 ISRAEL

ת.ד. 1727 חיפה 31016 ישראל

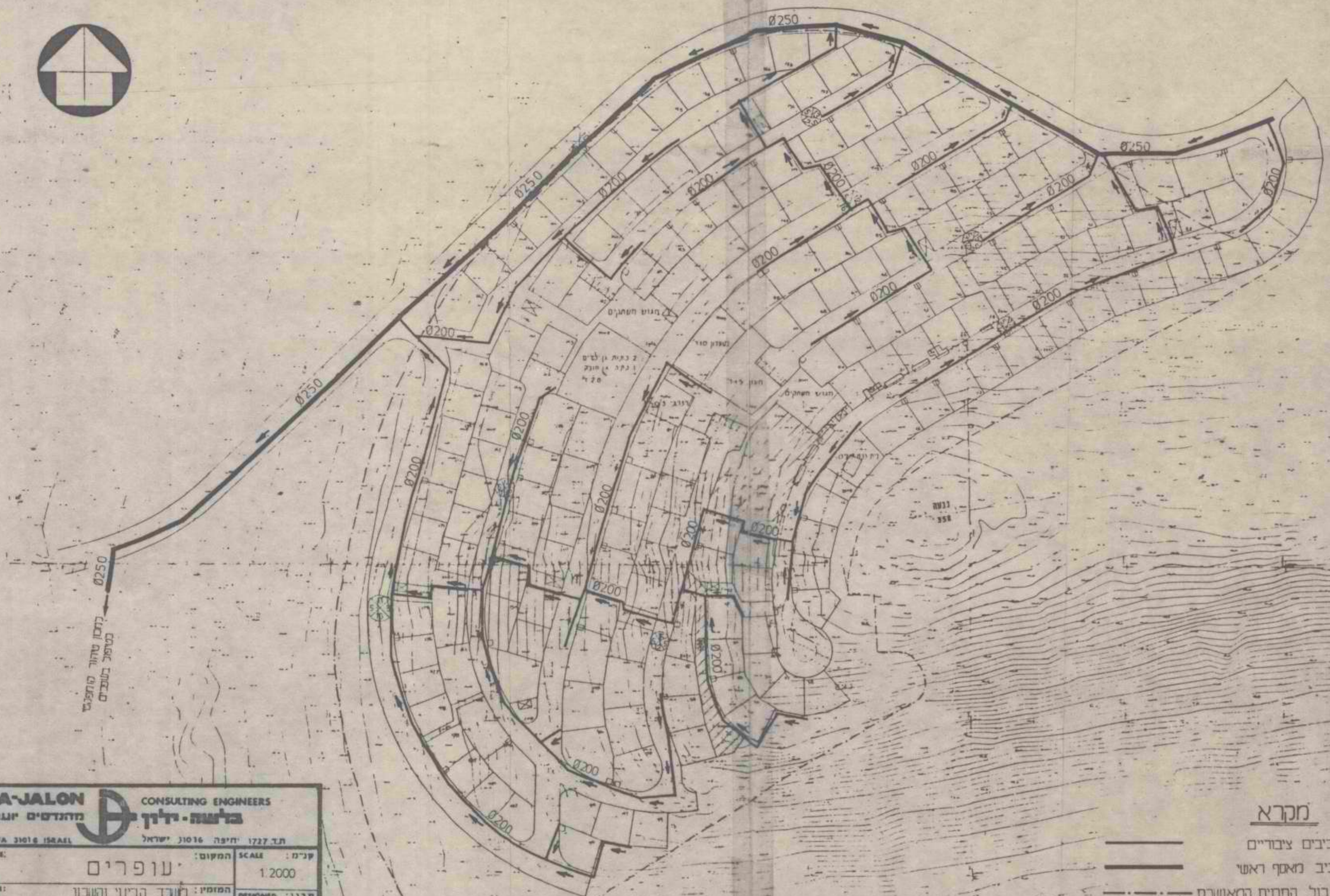
DATE: תאריך: 5.90	PLACE: המסלול	SCALE: קנה מידה: 1:2000
CONTR. מס' 1727	OWNER: המזמין: משרד הבינוי והשבון	DESIGNED: תכנן: ע.ו.
SHEET גליון 1	PROJECT: חכנית כללית לאיסוף וטיפול בשפכים וסילוק קולחים	DRAWN: שרטט: א.ב.
CALC. מס' קט' 2245/21191	SUBJECT: מערכת איסוף שפכים חכנית כללית - שלב מיד"י	CHECKED: בדק: א.ב.
		APP'D: אישר: א.ב.

מקרא

ביבים ציבוריים

ביב מאסף ראשי

גבול החכנית המאושרת לעלב מיד"י



כתבן טרור מועצת
בטיחות בלשנים

BALASHA-JALON מהנדסים יועצים ת.ד. 1727 ח'יפה 31016 ישראל		ב.ל.ש.ה. י.ל.ו.ן CONSULTING ENGINEERS ת.ד. 1727 ח'יפה 31016 ישראל	
תאריך: 5.90 מספר: 1 משרד: 1	SCALE: 1:2000 DESIGNED: ע.ו. DRAWN: א.ב. CHECKED: ב.ד. APP'D: מ.י.ר.	המיקום: עופרים המזמין: משרד הבינוי והשבון המנהל לבניה כפרית עבודה: תכנית כללית לאיסוף וטיפול בשפכים וטיוח קולחים מועדון איסוף שפכים תכנית כללית - שלב מידי	DATE: 5.90 CONTR: 1 SHEET: 1 CALC: 2246/21191

מקרא

————— ביבים ציבוריים
 ————— ביב מאסף ראשי
 - - - - - גבול התכנית המאושרת לשלב מידי

הקמת ישוב עופרים

במשך לשיחתי עם פ. ולרשטיין להלן הצעתי הראשונית לתוכנית עבודה בשלבים, להביא את שכונת א' בישוב לבניה תוך שלושה עד ארבעה חודשים. בשכונה שהוקצאה לתנועת "אמנה" ובה ב - 216 מגרשים של 500 מ"ר המגרש.

ע"פ הדווח יש תוכנית מתאר שעדיין לא אושרה ובאתר מתבצעות עבודות עפר במימון מלא של משהב"ש כולל ישור המגרשים.

1. גודל מגרשים וסוגי בתים

לדעתי יש לחלק את האתר ל - 4 סוגי בינוי:

- א. מגרשים עד לגודל של 450 מ"ר, שעליהם יבנו בתים בגודל התחלתי של 90 מ"ר בשיטת הבית הצומח. בכמות - 60 - 50 יח"ד.
- ב. מגרשים בגודל של כ - 500 מ"ר, שעליהם יבנו בתים בגודל התחלתי של 72 - 73 מ"ר בשיטת הבית הצומח (דגם בניה תקציבית) כמות - 100 - 80 יח"ד.
- ג. מגרשים דו משפחתיים בגודל של 700 מ"ר שעליהם יבנו בתים דו משפחתיים בגודל התחלתי של 60 מ"ר בשיטת הבית הצומח קונונציונלי כולל דגם בבניה מתקדמת.
- ד. בניה רוויה של 4 יח' לדונם, בתים דו קומתיים.

2. השיטה לביצוע

יש לקחת אדריכל האתר אשר ירכז בדיקת תוכניות שונות של הבתים לדגמים השונים, וזאת מתוך מאגר תוכניות קיימות. צוות האתר יקבע עם האדריכל את הדגם הרצוי והכמות לפי ת.ב.ע. לכל דגם יוקצה שטח יחודי עבורו. האדריכל יכין תוכנית בינוי הבתים על המגרשים.

3. הבניה

כל דגם נבחר ימסר למבחן הצעות למספר קבלנים המחיר יכולל:
* עלות בית קומפלט * חיבור תשתיות מים וביוב לקצה מגרש
* הכנה לחיבור חשמל עבור חברת חשמל * שביל גישה לבית

- מהנדס האתר יבצע ניתוח מחירים.
- צוות האתר יבחר את הקבלנים תוך בדיקת חוסנו הכלכלי של הקבלן ויכולת הבינוי.
- יש לבדוק בחוזה אפשרות של פרמיה ואופציה ליחידות נוספות.

4. תשתיות מרכזיות

במידה ואין, יש להזמין תוכניות עבודה עבור תשתיות מרכזיות הכולל:

* כבישים ומדרכות * מים * ביוב * חשמל
* מיקלוט ציבורי מכתב התחיבות מהמחוז, כפוף לאישור קח"ר.
יש לדאוג לשטחים פתוחים (איכות חיים) עבור גנים ציבוריים, פינוח משחקים.

5. ביצוע העבודות

תוכניות העבודה יעברו שיפוט מקצועי ע"י צוות היגוי והכנה למכרז. המכרזים יצאו למכרז לפי סדר עדיפות הדרושה בשטח, היקף העבודה יקבע בהתאם לצרכים ולתקציב נתון, לכל נושא ונושא.

6. תשתיות לראש השטח

במידה ואין, יש להכין תוכניות חיבור האתר לתשתיות ארציות תוך ראית האתר כולו הכולל:

* חיבור כבישים * חיבור מים - ממקורות.
* פתרון הביוב תוך שימת לב לנושא "מיחזור המים".
* חשמל - חיבור לרשת הארצית.

7. מבני ציבור

בהתאם לפרוגרמה הכללית של הישוב יש לגזור את שלב א' ולבדוק מה הם הדרכים הדרושים לקיום קהילה באתר.
לדעתי דרוש:

* מעון יום * גני ילדים * צרכניה * מרפאה * מבנה משרדים
* ביכנ"ס * מקוה * מועדון * מבנה לשומרים * מחסן נשק

8. שיווק ופרסום

לאחר בדיקת עלויות יח' הדיור לסוגיהם, הוספת כל התקורות וכן סכום עבור צרכים ציבוריים, יש להוציא פרוספקט עם מפת האזור והישוב, שכונות לפי סוגי הדירות כולל תוכנית הבית לפי שלבים וקביעת מחיר לכל יחידת דיור.

* יש לבצע פירסום בעתונות.

* לענין גופים גדולים בגין ועד עובדים, מפעלים תאגידיים וכו'.

* יש ליצור קשר עם בנק משכנתאות ולהגיע להסדרים מעודפים, הבנק ינהל את כל הדרוש בתחום המשכנתא.

9. עלויות

יש לנצל התקופה, ולהגיע להסדרים מחייבים מול משהב"ש, כך שבכל נושא ונושא נדע מה החזר ההשתתפות של משהב"ש ומה על חשבון רוכשי הדירה.
כן יש לבדוק מול גופים חיצוניים מה ניתן לקבל בבניה הציבורית כגון:

* מבני חינוך * מקוה * ביכנ"ס * קופ"ח * מבנה מזכירות * מועדון.

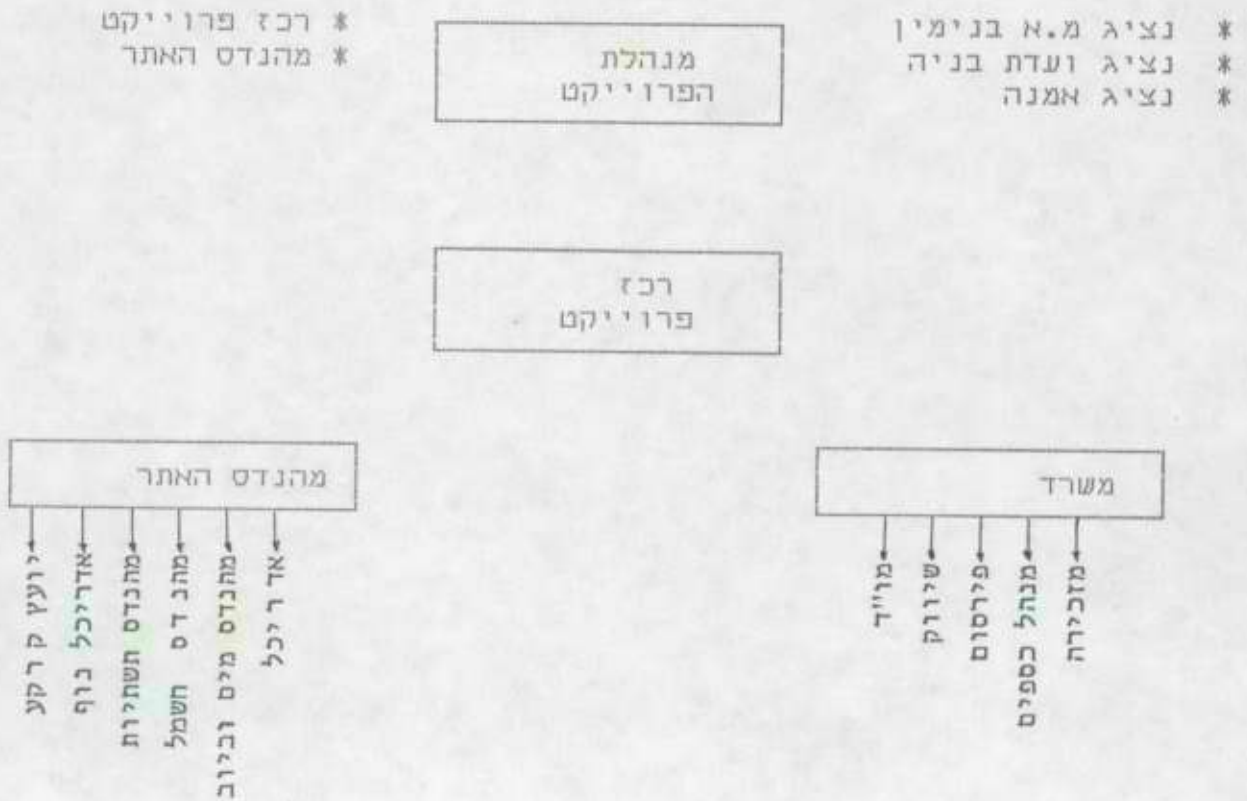
לפרוייקט שאין כיסוי תקציבי והוא חשוב, יש לדאוג לתקציב לבניתו או לקידום מימון.

להלן תחשיב תוספת עלות לכל יחידת דיור בגין הוצאות ניהול ופיקוח וכו'.

5%	פיקוח וניהול	1.
3%	תוכניות בניה	2.
1.5%	עו"ד	3.
1.5%	שונות	4.
11%	סה"כ	

על זה יש להוסיף רווח רצוי, השתתפות התשתיות והשתתפות במיבני ציבור.

מבנה אירגוני וכ"א



פרוייקט זה נראה כמעניין ובטוחני שאוכל ליתרום להצלחתו.

ב ב ר כ ה ,

אריה עופרי

עופרים - חישובי עלויות התשתית עבור 220 יח"ד
=====

1. פתוח צמוד עבור יחידת דיור במגרש חד-משפחתי בשטח ממוצע של 500מ².

1.1 כבישים ועבודות עפר - שיפועי הרקע 16%-25% (תימוכי הרקע באמצעות מסלעות).

ש"ח 5,400	=	ש"ח 18	X	מ"ק 300	חציבה	-
ש"ח 400	=	ש"ח 2	X	מ"ק 200	הדוק המילוי	-
ש"ח 2,000	=	ש"ח 20	X	מ"ק 100	אדמת גן	-
ש"ח 500	=	ש"ח 50	X	מ"ר 10	שביל מרוצף	-
ש"ח 2,800	=	ש"ח 70	X	מ"ר 40	מיסלעה	-
ש"ח 1,500	=	ש"ח 100	X	מ"א 15	מדרגות	-
ש"ח 3,000	=	ש"ח 60	X	מ"א 50	גדר רשת	-

ש"ח 15,600

1.2 עלויות תשתית מים ליחידת דיור
עלות למ"ר פיתוח צמוד היא 2.9 ש"ח/מ"ר

ש"ח 1,450 -למגרש חד משפחתי 500 מ"ר X 2.9 ש"ח

1.3 עלות תשתית ביוב ליחידת דיור
עלות למ"ר פיתוח צמוד היא 6.6 ש"ח/מ"ר

ש"ח 3,300 -למגרש חד משפחתי 500 מ"ר X 6.6 ש"ח

2. עלות פיתוח ציבורי

2.1 כבישים ועבודות עפר - שיפועי קרקע 16%-25% (תימוכי קרקע באמצעות מסלעות)

אומדן עלות למ"א כביש						
-	חפירה	5 מ"ק	X	12 ש"ח	=	90 ש"ח
-	הידוק המילוי	3 מ"ק	X	2 ש"ח	=	6 ש"ח
-	צורת דרך	12 מ"ר	X	1.5 ש"ח	=	18 ש"ח
-	מצעים	3.2 מ"ק	X	35 ש"ח	=	112 ש"ח
-	אספלט מדרכות	4 מ"ר	X	11 ש"ח	=	44 ש"ח
-	אספלט לכביש	8 מ"ר	X	13 ש"ח	=	104 ש"ח
-	אבני שפה	2 מ"א	X	35 ש"ח	=	70 ש"ח
-	מיסלעות	2 מ"ר	X	70 ש"ח	=	140 ש"ח
-	אבני צד	2 מ"א	X	20 ש"ח	=	40 ש"ח
-	ניקוז					102 ש"ח
						726 ש"ח/מ"א

פיתוח ציבורי ליחידת דיור במגרש חד-משפחתי

$$1.2 \times 0.5 \times 20 \times 726 = 8,712 \text{ ש"ח בהעגלה } 8,700 \text{ ש"ח ליחידה.}$$

2.2 עלות מים לפיתוח ציבורי

- למגרש חד משפחתי 500 מ"ר 1,800 ש"ח

2.3 עלות ביוב לפיתוח ציבורי

- למגרש חד משפחתי 500 מ"ר 4,000 ש"ח

2.4 עלות תשתיות חשמל ליחידת דיור

- עלות ליחידת דיור במגרש חד-משפחתי 5,100 ש"ח

הנ"ל כולל עלויות חב' החשמל, מתח נמוך תת קרקעי וחיבור המבנה ע"י המזמין.

עלות פיתוח ליחידת דיור בשיפועי הקרקע 16%-25%
מגרש חד-משפחתי - תימור במסלעות

שטח מגרש ברוטו - 500 מ"ר

1. עלות פיתוח החצר (ש"ח)

15,600	-	כבישים ועבודות עפר
1,450	-	מים
3,300	-	ביוב
	-	חשמל

ש"ח 20,350	סה"כ	
=====		

2. עלות פיתוח ציבורי (ש"ח)

8,700	-	כבישים ועבודות עפר
1,800	-	מים
4,000	-	ביוב
5,100	-	חשמל

ש"ח 19,600	סה"כ	
=====		

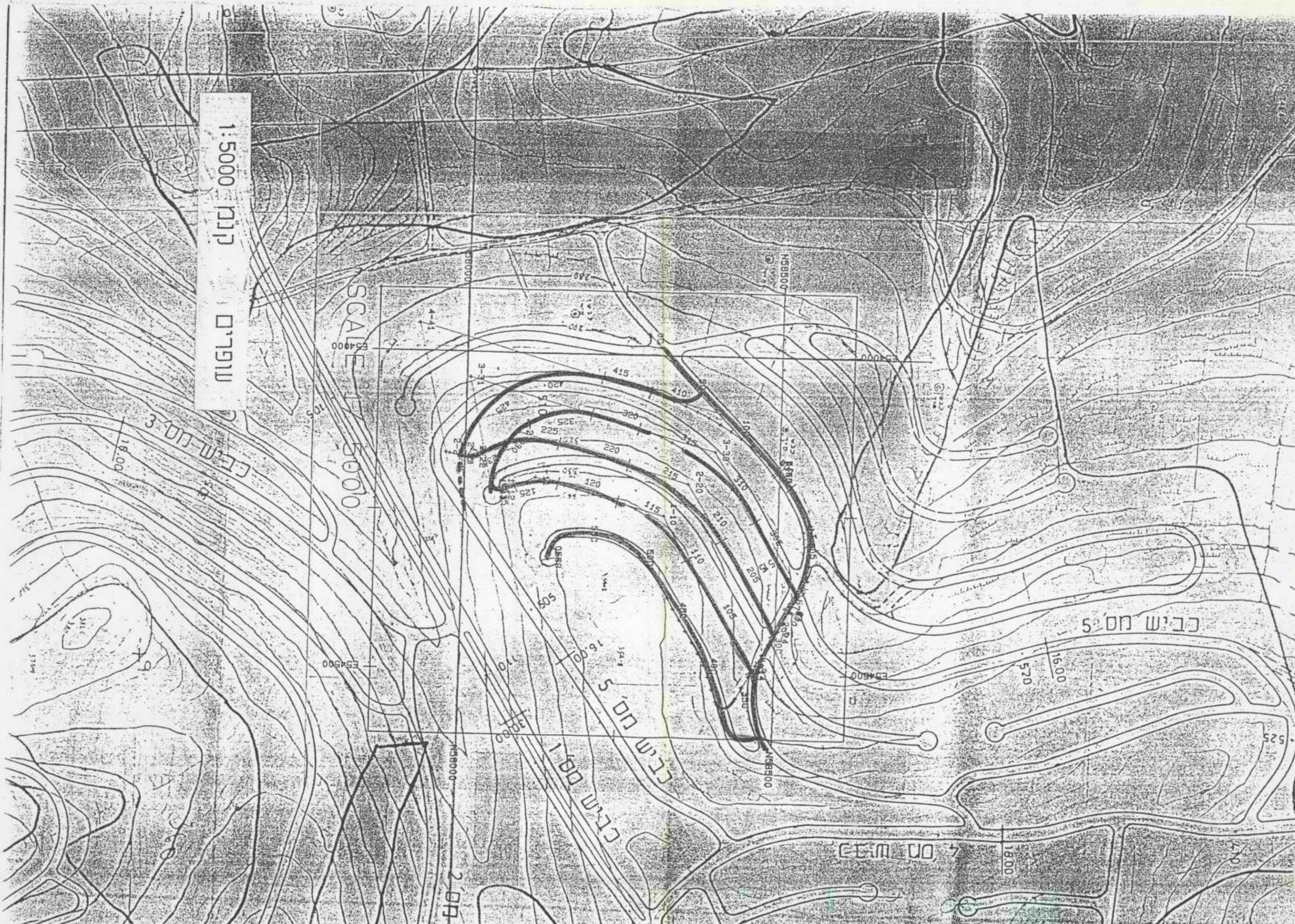
ש"ח 39,950	<u>סה"כ פיתוח ליחידת דיור</u>
1,598	תוספת שומרון 4%
41,548	

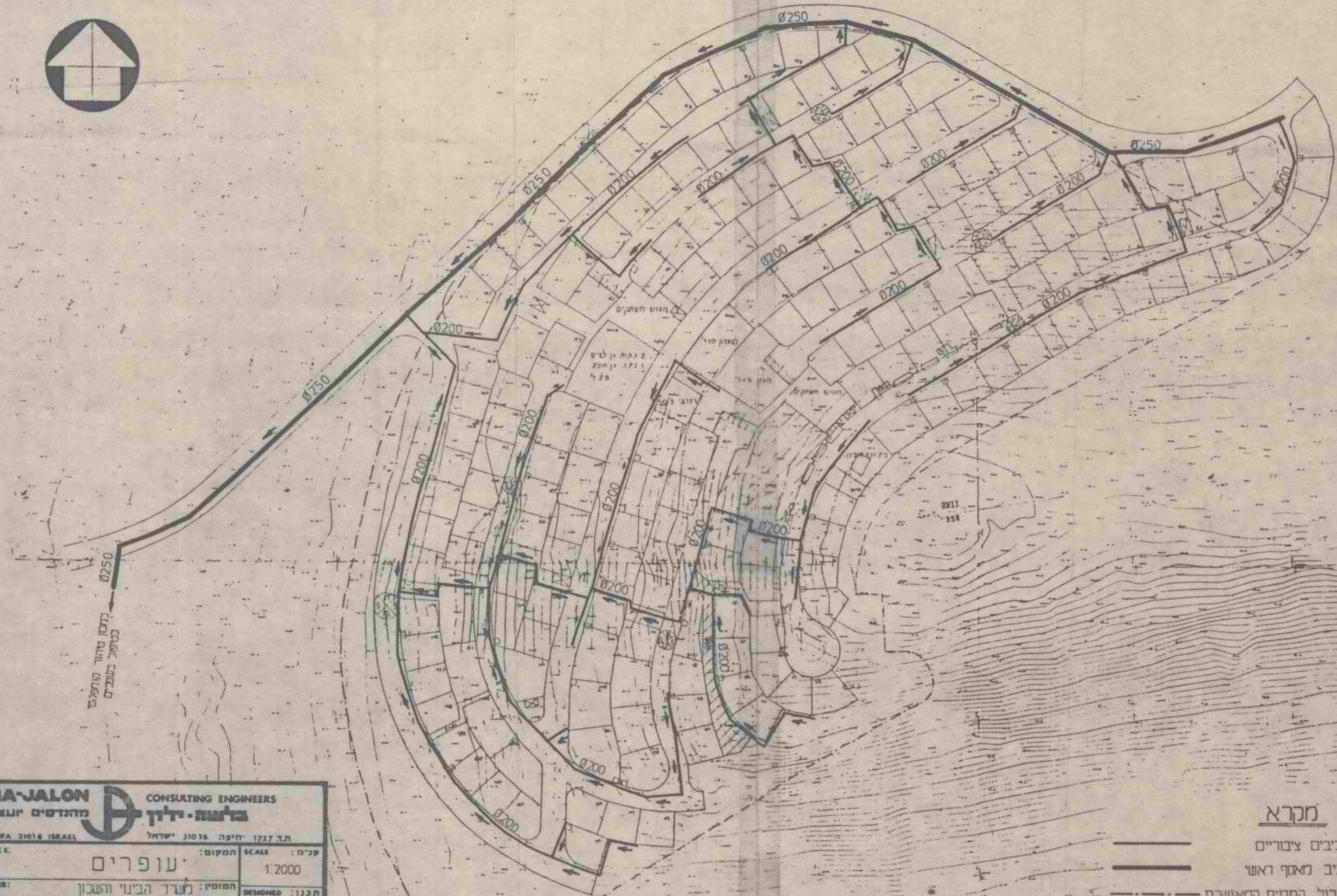
סה"כ עלויות של יח"ד:

1. עלות 70 יח"ד (בדגם גדול) = 90 מ"ר X 1400 ש"ח X 70 = 8,820,000
 2. עלות 75 יח"ד 72 מ"ר = 72 מ"ר X 1400 ש"ח X 75 = 7,560,000
 3. עלות 75 יח"ד 60 מ"ר = 60 מ"ר X 1000 ש"ח X 75 = 4,500,000
- 20,880,000 בניה מתקדמת
- 9,140,560 עלות עבודות תשתית (כללי + ציבורי)
- 30,020,560 סה"כ נכון ל-4/91 = 226 X 41,548

קוטר 1:5000
טופוגרפים

SCALE 1:5000





נחש סדור מופלג
מפגש בועים

BALASHA-JALON מהנדסים יועצים ת.ד. 1727 חיפה 31036 ישראל		בלשה-ירון CONSULTING ENGINEERS ת.ד. 1727 חיפה 31036 ישראל	
DATE: תאריך: 5.90	PLACE: המסום: עופרים	SCALE: קנה מידה: 1:2000	
CONTR. סכר: 1	OWNER: המזמין: משרד הבינוי והשבון המנהל לבניה כפרית	DESIGNED: תכנן: ע.ו.	
SHEET גליון: 1	PROJECT: עבודה: תכנית כללית לאיסוף וטיפול בשפכים וטילוק קולחים	DRAWN: שרעט: א.כ.	
CALC. מס' קט. 2246/21191	SUBJECT: נושא: מערכת איסוף שפכים תכנית כללית - שלב מידי	CHECKED: בדיק: א.כ.	
		APP'D: אישר: א.כ.	

מקרא

————— ביבים ציבוריים
 ————— כיב מאסף ראשי
 - - - - - גבול התכנית המאושרת
 ————— לשלב מידי

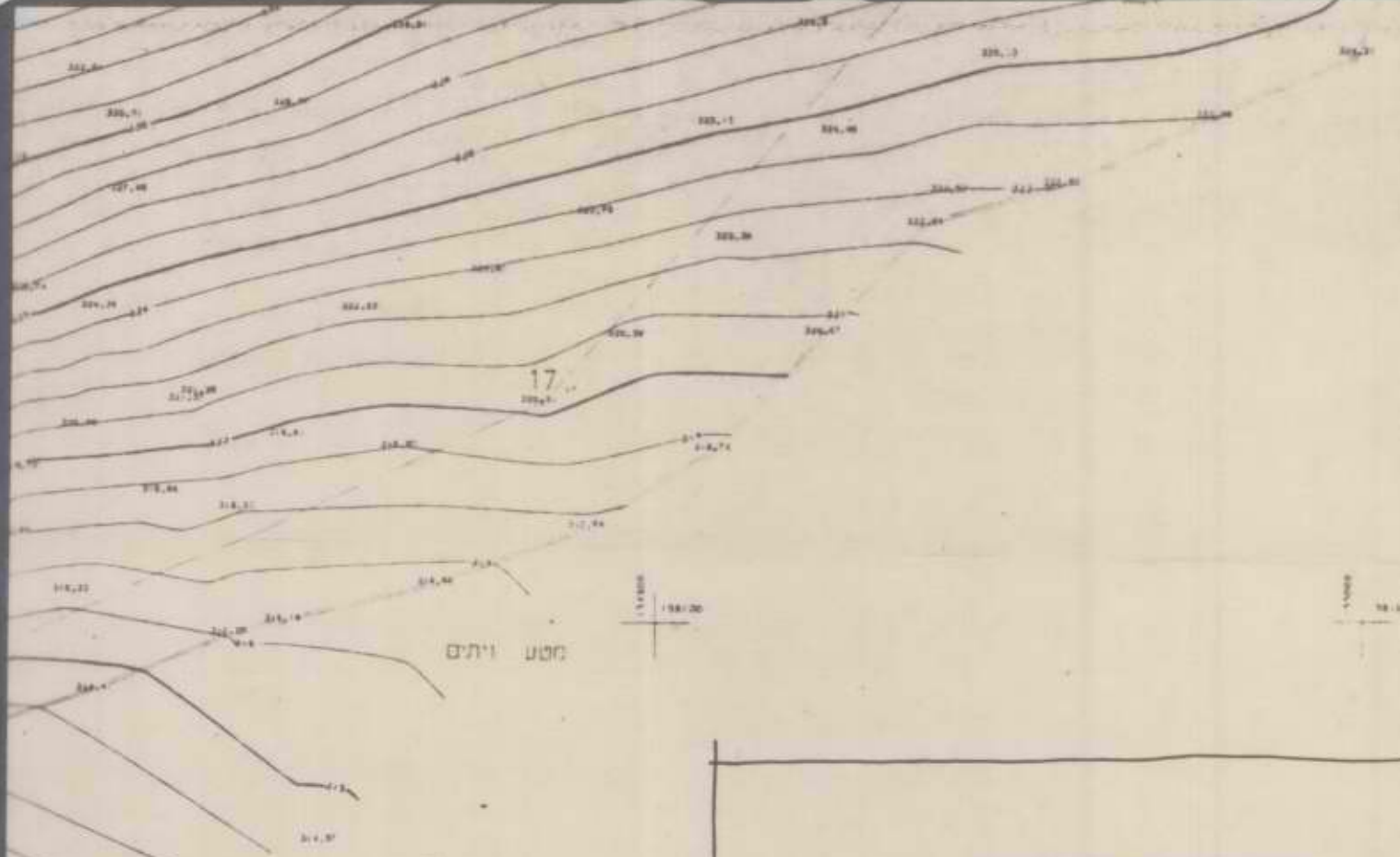
5
4

עופרים • 1:2000

מגורים א' 205 קד"ד • מגרשים

משה רביד-אדריכל ומתכנן ערים
דרך בן גוריון 112, רמת-גן, 722127 (03)

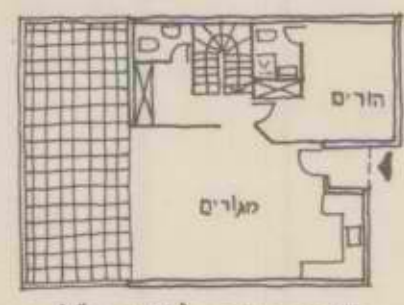
2



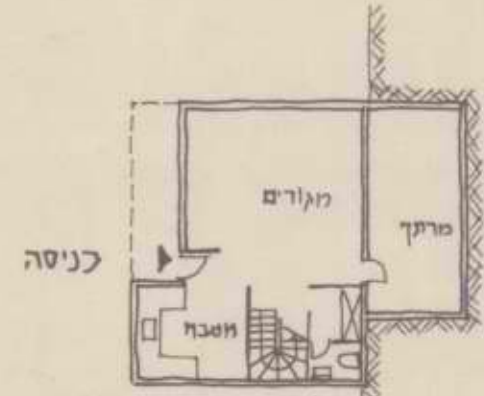
תוכניות
1:250



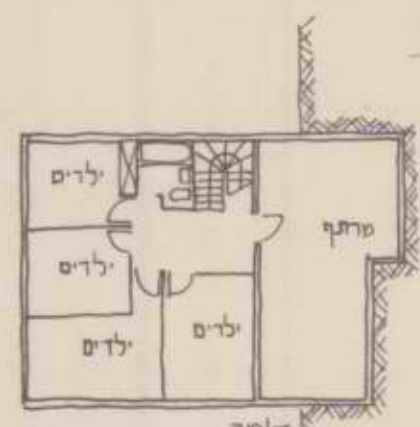
קומה עליונה (91.0 מ"ר)



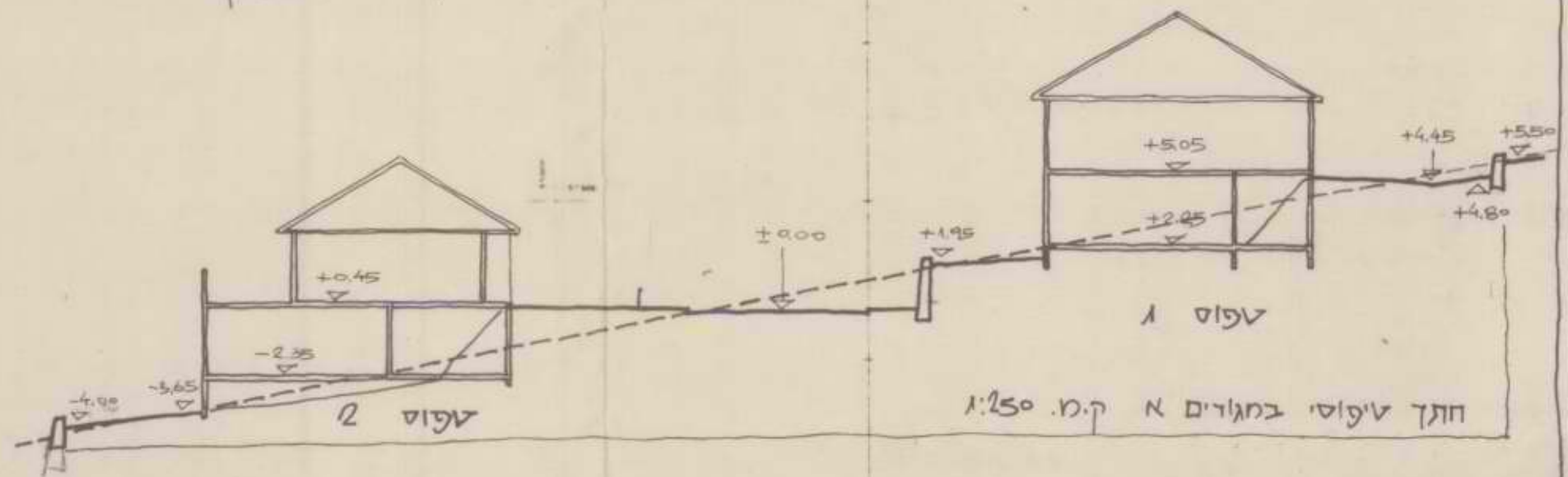
קומה כניסה (72.9 מ"ר)



קומה
כניסה (91.0 מ"ר)
סה"כ 182.0 מ"ר
כולל מרתף



קומה
תחתונה (104.1 מ"ר)
סה"כ 177.0 מ"ר
כולל מרתף



חיתך טיפוסים במגורים א ק.מ. 1:250

3

חתך ותכנית טיפוסיים 1:250

משה רביד-אדריכל ומתכנן ערים
דרך בן גוריון 112, רמת-גן, 722127 (03)

5.12.89

19/ע

מינהל ערים - תל אביב	
מחוז המרכז	
דואר נכנס	תאריך קבלת התאריך
- 6 - 12 - 1989	
לשונת עיר	
לטיפול עיר	

לכבוד
ד"ר קלנר
עמותת המתושבים

הנדון: עופרים

כפי בקשתך ובאישורו של מר דני יצחקי אני שולח כך במצורף תיק תכניות
חב"ע,

1:20,000	הכולל: גליון מס' 1 - תרשים סביבה
1:2000	גליון מס' 2 - תשריט מוקטן
1:250	גליון מס' 3 - תחך ותכנית טיפוסיים

לכבוד רב,

מ. רביד



העתק: דני יצחקי ראש מ"מ בית אריה
מר ב. גרינברג מהנדס מחוזי, בניה כפרית