

מדינת ישראל

משרד המשלה

חטיבה: משרד הבינוי והשיכון
תת חטיבה: משרד הבינוי והשיכון - לשכת המנכ"ל
שם תיק: ישובים באות י' (יקנעם, ירכא ויהודה ושמורון)
סימול מקורי: 61 תקופת החומר: 12/1997-4/1997
מזהה פיזי: 41182 / 4 - גל
11/05/2011

משרד הפינן

ישעיהו קאהר ז'
ורטא, ינש יקנעם

4/2/1997

3/4/1997

שם תיק: ישובים באות י' (יקנעם, ירכא ויהודה ושמורון)
מזהה פיזי: 41182/4 - גל
מזהה פריט: 0004qix
כתובת 2-112-10-4-2
תאריך הדפסה: 20/03/2018

מחלקה אשר הנג

תיק מס' 61
41182/4

יקנא פ

9876



משרד הבינוי והשיכון
מנהל כללי
מאיר שלמה גרינברג

4.12.57

Handwritten signature or initials in the top left corner.

לכבוד

מר שאול בן דניאל (ש"ן) ✓

מ(ב) מ.ז.י.
רחוב ה-3 בון.

לעיונכם

נא טפלו מול הגורם המקצועי

נא טפלו מול הגורם המקצועי ועדכנו אותי
בסיום הטיפול

נא העבירו התשובה לחתימתי

_____ אנה זמל

בברכה,

Handwritten mark or signature in the bottom right corner.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

14/100

תאריך: 17/11/97



לכבוד
 מר אבנר רובינשטיין
 מנהל המחוז מ.מ.י.
 קרית הממשלה
 נצרת
 א.ג.נ.,

הנדון: יוקנעם עלית שכונה מערבית - שווק בנה ביתך 90 יח"ד שכונת מצפה המגדל

עפ"י סכום שיחתי עם מר משה אדרי סמנכ"ל לשווק ממשרדכם בנושא הוצאת המכרז:
 רצ"ב בשנית החומר המעודכן למכרז בנה ביתך שהועבר לכם גם ב- 25/5/96 :

1. תקנון תכניות התבע המאושרת, ג/ ב"מ/ 55 ו- ג/ ב"מ/ 290 המתייחסת ל.ב.ב בלבד.
2. סט תכניות, כולל מס' מדידה מצב קיים מעודכנת .
3. פרוט הוצאות פתוח מעודכן, מאושר ע"י המשרד הראשי אגף הפרוגרמות.
 (החייב אינו כולל תעלום עבור זכויות מים ואגרות נוספות של המועצה המקומית).

לטיפולך המסור .

בכבוד רב,

יולי קרפ
 מנהל המחוז

העתק: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד - משב"ש ירושלים
 מר משה אדרי - סמנכ"ל לשווק - מ.מ.י. ירושלים
 גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף דיור ונכסים - משב"ש ירושלים
 גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות - משב"ש ירושלים
 מר ל.קבלצקי - סגן מנהל הטיבה טכנית ביצוע - משב"ש חיפה
 מר י.גרמן - ראש צוות משב"ש חיפה

משרד הבינוי והשיכון
האגף לשיקום שכונות

תאריך : 10/11/97

לכבוד : אגודה לתרבות הדיור 01

רחוב ליןקולן 3 תל-אביב

הנדון : הגדלת הזמנה לביצוע פעולות שיקום ב- יוקנעם כל הישוב 220

Handwritten notes and stamps:
ס.א.א.א.
2
מ.א.א.א.

מספר הזמנה : 7/66020/97-8
מספר הגדלה : 2
סעיף תקציבי : 70/69/030/10
מספר ספק : 6/580016087
מספר סל : 0000054

הריני לאשר הגדלת ההזמנה הנ"ל מסכום 200,000 שקל
לסכום כולל של 500,000 שקל
הגדלה זו בסך 300,000 שקל מיועדת לביצוע פעולות שיקום כלהלן:

מספר יקטו	שם הפרויקט	הסכום בשקלים
22 100	עשה זאת בעצמך	300,000
סה"כ :		300,000

למען הסר ספק ההתחייבות כוללת התייקרות ומע"מ, והסכום הינו סופי ומוחלט.
ההזמנה תקפה לשנת התקציב הנוכחית והשנה הבאה.
במידה ולא יוגשו תשובות להזמנה זו בתקופה הנ"ל, תבוטל ההזמנה באופן חד צדדי ע"י מעב"ש.
תקופת הביצוע להזמנה זו תהיה 8 חודשים, החל מיום חתימת החשב.
6 חודשים מתום תקופת הביצוע תפקע יתרת ההתחייבות הלא משולמת באופן אוטומטי.

משרד הבינוי והשיכון
19-11-1997
מטה דוקינטטיבי
ראש תחום תכנון ובקרה

Signature: י. אלישע
חשב המשרד

Signature: ש. שגב
מנהל האגף לשיקום שכונות

Handwritten mark: ש.א.

העתק : האגף לשיקום שכונות - כאן
גזברות - רחל דסקלביץ
מנהל מחוז - חיפה
ממונה מחוזי לשיקום מחוז - חיפה
מנהל הפרויקט



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

ירושלים, כ"ו בתשרי, תשנ"ח
27 באוקטובר, 1997
סימוכין: 271019970052

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש מועצת יוקנעם עלית

א.ג.,

הנדון: פרוייקט "דירה נטו" - יוקנעם עלית
סימוכין: מכתבך מ- 13.10.97

אני מאשרת קבלת מכתבך שבסימוכין.
משרדנו ישמח להפעיל פרוייקט "דירה נטו" בישוב יוקנעם.
אודה על הצעת אלטרנטיבות לאיתורים.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: הרב מ. פרוש - סגן השר
✓ הרב מ.ש. גרינברג - מנכ"ל
מר ו. קרפ - מנהל מחוז חיפה



י"ב בתשרי התשנ"ח
13 באוקטובר 1997



לכבוד
גבי שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור
משרד הבינוי והשכון
ת.ד. 18110
הקריה המזרחית
ירושלים,
גברת נכבדה,

הנדון: פרויקט "דירה נטו" - יקנעם עלית

בימים אלו אנו עומדים בפני גמר איכלוס "בנה דירתך" ביקנעם עלית.

בפרוייקט מונה 89 יח"ד בגדלים שונים ונרכש ע"י זכאי משרד הבינוי והשכון, עולים חדשים, משפחות חד הוריות, וזוגות צעירים.

מאחר ופרוייקט בנה דירתך בוטל ע"י החלטת ממשלה, הנני מבקש שמשרדכם יאשר פרויקט "דירה נטו" ביקנעם עלית.

הפרוייקט יתן פתרון ממשי למצוקת הזכאים אשר הבניה הפרטית ע"י הקבלנים וחברות משתכנות יקרה מדי עבורם.

אני מקווה כי משרדך יאשר פרויקט דירה נטו ביקנעם.

בכבוד רב,
סימון אלפסי
ראש המועצה.

העתקים: הרב מאיר פרוש - סגן השר.
הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד

NOV 17 1951
U.S. AIR FORCE
OFFICE OF THE
PROSTATECTOR GENERAL
WASHINGTON, D.C.



סגן שר הבינוי והשיכון

בסי"ד, ירושלים, ה' בתשרי, תשנ"ח
6 באוקטובר, 1997
סימוכין: 061019970081
1-3933

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש המועצה
יוקנעם עלית

שלום רב,

הנדון: יוקנעם עלית

פרוייקט בנה דירתך בוטל ע"פ החלטת ממשלה מ - 7/96.

מאמצי לחדשו לא צלחו.

מאידך קיימת כיום תוכנית אחרת בשם "דירה נטו" המבוססת על עקרונות דומים אך מתבצעת ישירות ע"י המשרד ולא ע"י הרשות המקומית.

לקבלת פרטים לגבי תוכנית זו אבקשכם לפנות לאגף נכסים ודיוור במשרדי.

בכבוד רב,

מאיר פרוש

סגן השר

העתקים: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד
גב' שרה צימרמן - מהלת אגף נכסים ודיוור, משב"ש

Handwritten notes in the top left corner.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
סחח חיפה והעמקים

משרד הבינוי והשיכון
לשכת התייחסות
11.09.1997
דואר בכנס
תיק 14/130

תאריך: ט' באלול תשנ"ז
11 בספטמבר 1997

מספר: 14/130

אל"גב' אורה איוב - לשכת המנכ"ל, משב"ש י-ם

הנ"ל: יקום - מכתב אסילוק שופכין

בהמשך לפניך מ- 26/8/97 הריני להודיעך.

למכתבו של מר קרפ, מנהל המחוז מ- 11/8/97 אל מר בני רייך, סמנכ"ל המינהל הארצית לביוב בנדון טרם נתקבלה התייחסות בכתב.

בעקבות פנייתך הנ"ל, המתח פנה טלפונית למינהל תשתיות וביוב וביקש התייחסות למכתבו של מר קרפ, מנהל המחוז.

המינהל לתשתיות וביוב העביר למחוז מכתב הרצ"ב מ- 10/9/97 ובו סיכום הדרישות התקציביות להשלמות כל מערכות הביוב בישוב יקנעם.

לאחר התייעצות ושיחה עם גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות מה- 10/9/97 נתבקשנו להעביר לה בפקס מכתב מינהל תשתיות וביוב והיא מצידה העלה הנושא לדיון בפני המנכ"ל, הרב מאיר שלמה גרינברג.

לוחה: מכתבו של ראש המועצה - מר סימון אלפסי מ- 16/7/97
מכתבו של מר קרפ מ- 11/8/97
מכתב מינהל לתשתיות וביוב מ- 10/9/97

בברכה,

Handwritten signature.

שלומית מור
מ"מ מנהל המחוז

הערת:

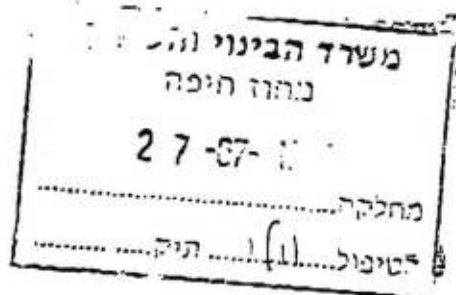
גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוג', משב"ש י-ם
מר לייב קיבליצקי - ס/מנהל חט' טכנית לביצוע, כאן
מר דב סיגל - ס/מנהל חט' טכנית לתכנון, כאן
מר מריו דסקל - ממונה פרוג' מחוזי, כאן
ה"ה: גרמן, זלדין, גרעון - כאן



MAYOR'S OFFICE

מועצה מקומית
יקנעם עלית
LOCAL COUNCIL
YOKNEAM ELIT

י"א בתמוז התשנ"ז
16 ביולי 1997



לכבוד
מר וילי קרפ
מנהל מחוז הצפון
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 272
חיפה

אדון נכבד,

הנדון: מתקני סילוק שפכים יקנעם עלית

הזמנה מספר 45993 מ - 24.4.95

הזמנה מספר 45993 מ - 7.9.95

כידוע לך העביר משרד הבינוי והשיכון עפ"י ההזמנות שבנדון למשרד הפנים סך של -
3,000,000 ש"ח למטרת ביצוע מתקנים להולכת שפכי יקנעם עלית והשכונות החדשות אל
מכון טיהור משותף יקנעם - ק. טבעון.

פרוייקט הולכת השפכים מחולק ל-3 חלקים עפ"י הפירוט:

א. ביצוע קו סניקה וקו מאסף לביוב בשטח שדות אגרא' עד למכון הטיהור המשותף.
הפרוייקט בשלבי סיום, בוצע ע"י הקבלן "אלקטרה" וצנרת שסופקה ע"י "פלס"
וצנורות המזהיית ועלותו מסתכמת עפ"י חשבונות מדווחים למינהלה לביוב בסך
- 1,300,000 ש"ח.

ב. ביצוע תחנת שאיבה ראשית לשפכים-
פורסם מכרז אשר מסתכם עפ"י אומדן מתכנן בתוספת פיקוח והפרשי הצמדה בסך
- 2,250,000 ש"ח.

ג. ביצוע קו מאסף לביוב בתחום בניו יקנעם מושבה.
ביצוע הקו עד לחצית כביש יקנעם מושבה, כולל תוספת פרטים שסוכמו בישיבה
במשהבי"ש עפ"י דרישות ועד מקומי יקנעם מושבה לדוגמא מגוב מיכני נמצא בהכנה
למכרז ועפ"י אומדן המתכנן יסתכם ב - 1,200,000 ש"ח (כולל פיקוח והצמדות).

עפ"י הפירוט דלעיל יסתכם פרוייקט הולכת שפכי יקנעם בסך - 4,750,000 ש"ח.
הזמנות מתוקצבות ע"י משהבי"ש - 3,000,000 ש"ח,
יתרה בלתי מתוקצבת כ - 1,750,000 ש"ח.

MAYOR'S OFFICE

מועצה מקומית

יקנעם עלית

LOCAL COUNCIL

YOKNEAM ELIT




לאור פירוט העלויות הנ"ל נראה כי השלמת המימון ע"י משהב"ש נדרש באופן מידי.
מכרז תחנת שאיבה כבר פורסם וביצועו כרוך אף הוא בגרעון תקציבי של כ -
550,000 ש"ח.

ביצוע סעיפים ב, ג במכתבי נדרש באופן מידי.
כידוע לכם, בלתי אפשרי להוליך שפכי יקנעם עילית ושפכי השכונות החדשות
המתאכלסות באופן מזורז בהסתמך על קו מאסף ביוב הקיים כיום וכן על מיתקני
טיהור הקיימים בשדות אגרא' ואשר אינם מתוכננים לקלוט את מספרם הרב של
יחידות הדיור הנבנות ביוזמת משהב"ש.

לטיפולך הדחוף אודה.
(העלויות כוללות מע"מ ושכר פיקוח).

בכבוד רב,



סימון אלמסי
ראש המועצה

העתקים :

- מר לייב קיבליצקי - משהב"ש.
- מר יעקב זלדין - משהב"ש.
- ח.ג.מ - מתכנן.
- מר שאול שטרייט - המינהלה לביוב.
- גב' ברנקה אמדו - המינהלה לביוב.
- גזבר המועצה - כאן.
- מח. טכנית - כאן.
- מח. מים - כאן.

מדינת ישראלמשרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקיםתאריך: ח' באב תשנ"ז
11 באוגוסט 1997

מספר: 14/130/27-8

ר"ר

לכבוד

מר בני רייך
סמנכ"ל המינהלה הארצית לביוכ
רח' ארלוזורוב 111
תל - אביב
א.נ.**הגדרון: יקנעם - מערכת לסילוק שופכין של יקנעם עלית**

- (1) בהתאם לסיכום שנערך ב- 20/3/95 בפרויקט ביוכ ארצי הוחלט שעל מנת לבצע את מערכת לסילוק שופכין של יקנעם עלית, המשרד יממן את חלקו בפרויקט בסך של 2,500,000 ש"ח.
המשרד הוציא הזמנה ב- 24/4/95 ע"ס 2,500,000 ש"ח.
לוטה: א. סכום פגישה בנושא קידום פרויקט הולכת שופכים.
ב. העתק מהזמנה מס' 45993/95 בסך 2,500,000 ש"ח.
- (2) בתחילת חודש 8/95 סוכם עם פרויקט ביוכ ארצי תוספת תקציב של 500,000 ש"ח וזאת עקב תכנון שכונה נוספת כ- 1,800 יח"ד.
המשרד הוציא הגדלת הזמנה ב- 10/8/95 - המצ"ב.
סה"כ תקציב העומד לרשות הפרויקט - 3,000,000 ש"ח.
- (3) בישיבה שהתקיימה אצל מנכ"ל משרד השיכון עם ר/מועצה מקומית יקנעם ביום חמישי ה- 7/8/97, ביקש ר/המועצה תקציב נוסף של 1,500,000 ש"ח לצורך השלמת הפרויקט.
- (4) על מנת שתוכל לבדוק את הנושא, סוכם עמך שאעלה בכתב את השתלשלות הדברים.
- (5) עליי לציין שעד היום לא הוגשו חשבונות למחוז.
יכול להיווצר מצב שחלק מהסכום שר/המועצה דורש נובע מפגור כביצוע העבודה במשך תקופה של שנתיים.
לטיפולך המסור אודה.

בכבוד רב,

וילי קרפ
מנהל המחוז**העתק:**הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד, משב"ש י-ם
מר מריו דסקל - ממונה מחוזי לפרוג', כאן
מר קיבליצקי לייבה - ס/מנהל חט' טכנית, כאן
מר זלדין יעקב - ר/צוות ביוכ, כאן

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

משרד הביטוי והשיכון	
מחוז חיפה	
ת.ד.	מס' תיק
מחלקה	22-95-1335
ישוב	ק"מ
מס' תעודת זהות	מס' תעודת זהות

אגף הפרוגרמות
תאריך: 24/4/95
ישוב: 14 אתר: 5
אזכריקס: I עבודה: 9
מס' ספק: 508000254
מ.ת.: 70672024

לכבוד
משרד הפנים
המינהלה הארצית לבים וביו


הנדון: יוקנעם - פרויקט הולכת שופכים
מספר הזמנה 45993/95

הריני לאשר העברת סך של 2,500,000 ש"ח למשרד, המניס - המינהלה הארצית לבים וביו, היחידה לקידום ביצוע פרויקטים.

הסכום הנ"ל מהווה השתתפות משרד הביטוי והשיכון במימון מפעל הביוב החדש של הישוב הכולל: קו ביוב פאסף חדש תחנת שאיבה לשופכים ברכיזת הכוללת חיבור השמל, ודיזל בגרסור למצב חרום וקו פניקה עד למכון הטיחור.

הסכום הוא סופי והמשרד לא מתחייב לתשלום סכום נוסף.

שחרור הכספים בפרוייקט הנדון במישרין על ידכם לפי התקדמות העבודה.


יוסי שטריקמן
חשב המשרד

מכבוד רב,

עשים רודין
המנהל הכללי


זביה אשטור
מנהלת אגף פרוגרמות

צווחקים:
פר וילי קרם - מנהל מחוז - כאן
פר ס. גפתלוביץ - מ"פ מנהל החטיבה הסכנית מחוז חיפה.
מר מריו דסקל - מרכז פרוגרמות זפיתוח חיפה
גב' מאיה - אגף פרוגרמות משב"ש י-ם

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה והנמקים

10/8/95 : תאריך

508000254 : מס' ספק

706702024 : ס.ת. מס'

ישוּב : 14 אתר: 5 אוביקט: 1

עבודה: 9 שורה: 0

משרד הבינוי והשיכון		
מחוז חיפה והנמקים		
הפצה	8/11	
חש' רצ	-7-9-1995	
חש' רצ	חש' רצ	חש' רצ
חש' רצ	חש' רצ	חש' רצ

לכבוד

משרד הפנים

המינהלה הארצית למים וביוֹב

א.נ.א

הנדון: יוקנעם - פרויקט הולכת שופכים הגדלת הזמנה מס' 45993/95

1. הננו להודיעכם כי ההזמנה הנ"ל מסתכמת בסך: 2,500,000 ש"ח
 2. בנוסף לסכום הנ"ל הננו מגדילים הזמנה זו בסך: 500,000 ש"ח
- סה"כ סכום ההזמנה לאחר שינוי זה: 3,000,000 ש"ח

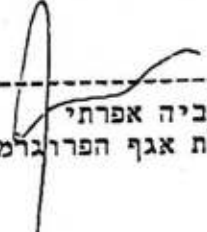
ההגדלה כפופה לתנאי ההזמנה המקורית.

בכל דרישה לתשלום נא לציין מספר ההזמנה הנ"ל.


 יוסי שטראוס
 חשב המשרד

בכבוד רב,

 ע. רודין
 המנהל הכללי


 צביה אפרתי
 מנהלת אגף הפרוגרמות

5 - 500' 1995

הערות:

- מר וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה
- מר מ. נפתלוביץ - מ"מ מנהל חטיבה טכנית - מחוז חיפה
- מר מ. דסקל - מרכז פרוגרמות ופיתוח - מחוז חיפה
- גב' מ. שטיין - אגף הפרוגרמות, משב"ש י-ם

משרד הפנים - המנהלה הארצית למים ולביוב היחידה לקידום ביצוע פרויקטים

רחוב ארלוזורוב 111 תל-אביב טלפון: 03-6924417 03-6924551 פקס: 03/6919567

421 - י
20. מרץ 1995

מס' פקודה		23-03-1995
מס' פקודה	מס' פקודה	מס' פקודה
מס' פקודה	מס' פקודה	מס' פקודה
מס' פקודה	מס' פקודה	מס' פקודה

- מ.ר. בסלר
- מ.ר. א. פרוידנטל
- מ.ר. מ. סקה
- מ.ר. א. רחן
- משרד השיכון, מחוז חיפה
- ניצן ענבר
- מהנדס מ.מ. יקנעם
- ח.ג.מ, מהנדסים

א.נ.

הנדון: סכום פגישה בנושא קידום פרויקט הולכת שופכים-יקנעם

בפגישה שהתקיימה בנדון ביום 20.3.95 סוכמו הנושאים הבאים:

1. העבודה תבוצע בשני מכרזים -

700.000 ש"ח	א. ביב מאסף - אמדן
300.000 ש"ח	קו סניקה - אמדן
1.000.000 ש"ח	סה"כ מכרז קוים
1.200.000 ש"ח	ב. תחנת שאיבה לשופכים
300.000 ש"ח	שונות וב.צ.מ
2.500.000 ש"ח	סה"כ אומדן עבודות

94

2. למשרד השיכון תקציב לעבודות אלו השנה (1995) בהיקף של 2.5 מלש"ח.

3. משרד השיכון מעוניין למסור ביצוע העבודות למסגרת היחידה לקידום ביצוע פרויקטים. מ.ר. בסלר יפעל להעברת התקציב ממשרד השיכון לתקציבי היחידה. הנושא יוסדר, בתאום עם מנחם יפתח - חשב היחידה, עד לפרסום המכרז.

4. המתכנן יעביר ליקנעם וליחידה הגשה ראשונה של מכרז הקוים בימים אלו. ושל מכרז התחנה עם השלמת התכנון (תוך שבועיים), לאישור לפרסום מכרז.

5. משרד ח.ג.מ ימשיך בטיפולו באישור זכויות מעבר לביבים ואישור לשטח התחנה, עד לאישור פרסום המכרז.

.../.

משרד הפנים - המנהלה הארצית למים ולביוב היחידה לקידום ביצוע פרויקטים

רחוב אדלזורוב III תל-אביב טלפון: 03-6924417-03-6924551 פקס: 03/6919567

6. אם לא יוסדר נושא העברת הכספים, יוחזר ביצוע הפרויקט לאחריות מלאה של משרד השכון.

7. התכנון והפקוח העליון חוזמן וישולם ישירות ע"י משרד השכון.

בברכה,

אינג' יגאל גוריון
ראש אגף הנדסה

העתק: אלפסי סימון - ראש המועצה המקומית יקנעם
וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה, משרד השכון
יהודה בר - טאן
מנחם יפתח - טאן

משרד התשתיות הלאומיות
המינהל לתשתיות ביוב

רח' ארלחורוב 111 ת.ד. 11170 ת"א 61111 טל: 03-6924215/6 פקס: 03-6919567

10 בספטמבר 1997
שש-844

לכבוד
מר מריו דסקל
משרד השיכון
מחלקת פרוגרמה
רחוב העצמאות 21
חיפה

הנדון: קנעם עילית - סילוס שפכים

1. בשנת 1995 העמיד משרד השיכון לרשות הפרוייקט הנדון תקציב ראשון של 2,500.000 ש"ח, האת על יסוד הערכה לפי אומדנים ראשוניים - למדד פברואר 1994 - הביצוע כולל:

1. קו סניקה וקו מאסף בשטח "אנרא", עד למכון הטיהור המשותף.
2. תחנת שאיבה ראשית - ליד מתקן הטיפול הקיים, שיבוטל בעתיד.

2. לאחר מכן החליט משרדכם להוסיף בקנעם-עילית 5000 יחידות דיור נוספות. מובן מאליו שהיה צורך להרחיב את הפרוייקט, על כל מרכיביו.
משרד השיכון העביר תקציב נוסף של 500.000 ש"ח. סה"כ התקציב שהוקצב ממשרדכם מסתכם ב- 3.000.000 ש"ח.

3. מסגרת התקציב המוערכת לסיוס הפרוייקט הינה כדלקמן:

א. קו סניקה וקו מאסף (בגמר ביצוע) - עלות סופית משוערת (כולל צנרת, עבודה קבלנית ומע"מ - לא כולל מזידות ותכנון, שולמו על ידי משרד השיכון).
ב. 1,550.000 ש"ח

ב. תחנת שאיבה ראשית - מורסם מכר - מתוצאות המכרז: עבודות קבלניות בעלות של 2,000.000 ש"ח ומכאן עלות מקורבת סופית (התיקרויות, מע"מ, עבודות נוספות וכו')
כ. 3,000.000 ש"ח

ג. פרויקט נוסף, שלא נלקח בחשבון עד עתה הוא החלפת קו 10" הקיים, מכביש הוואדי ועד תחנת הדלק בקנעם. בעלות כוללת של 1,200.000 ש"ח - על סמך אומדן המכנן
ד. 1,200.000 ש"ח

סה"כ - 5,750.000 ש"ח
מתקצב ע"י משרד השיכון - 3,000.000 ש"ח
מתקציב החסר - 2,750.000 ש"ח

נכון שהמספרים הנקובים עולים על כל מה שנאמר קודם, אבל הם ריאליים ומחוייבי המציאות.

2-

4. התקציב הנ"ל מיועד לממן את סילוק השפכים של יחידות הדזור הקיימות ביקנעם-עילית, בתוספת 5000 יחידות דזור המתוכננות עד למתקן הטיפול בשפכים. שבביצוע בשיתוף עם קרית טבעון.

בכבוד רב

NAI. >/<

שאל שטרייט
סמנ"כל הנדסה

העתקים:

- מר ס. אלפסי, ראש מ"מ יקנעם עילית
- גב' א. יחזקאל, מח' טכנית, מ"מ יקנעם עילית
- מר מ. עוז, גזבר מ"מ יקנעם עילית
- מר צ. ישי, ראש מינהלת הביוב הארצי
- גב' ב. אמדון, מלווה הפרוייקט, כאן

ס' 2020 ✓
י' נעם

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



ירושלים, 4.9.97
מס' הזמנה: 2/64838/97
מס' אחיד: 500000773
ס.ת.: 2908.14.151

לכבוד

גזבר
מועצה מקומית

יהנעם 9596057

שלום רב,

הנדון: הגדלת הזמנה - ספטמבר 1997

מאושרת בזה הגדלת הזמנה בסך 150,000 שקלים, לביצוע פעולות בתחום החינוך ובתחום התעסוקה ביהנעם.

פעולות אלו אושרו להפעלה כתגבור לפעילות הרגילה במסגרת פרויקט שיקום השכונות (התחום החברתי), וכחלק מתוכנית העבודה לשנת 1997 של האגף לשיקום שכונות (חברתי).

על הגדלה זו תלים אותם תנאים החלים על ההזמנה המקורית.

ב ב ר ה,

ח.ח.א.ק.
ח. תובב
מנהלת אגף
שיקום שכונות חברתי

מאיר שלמה ארינצ'רג
המנהל הכללי

י. אלישע
חשב המשרד

משרד הבינוי והשיכון
4-09-1997
משה לוינשטיין
ראש תחום תכנון ובקרה

העתק: אגף שיקום שכונות חברתי - כאן
גזברות - אילנה פנחס
מנהלי הפרויקט

9 - 09 - 1997

072 04 - 9890260

04 - 9890260

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: ט' באלול תשנ"ז
11 בספטמבר 1997

מספר: 14/130



אל: גב' אורה איוב - לשכת המנכ"ל, משב"ש י-ם

ת/130: יקנעם - מכתב סילוק סופי

בהמשך לפניתך מ- 26/8/97 הריני להודיעך.

למכתבו של מר קרפ, מנהל המחוז מ- 11/8/97 אל מר בני רייך, סמנכ"ל המינהלה הארצית לביוב בנדון טרם נתקבלה התייחסות בכתב.

בעקבות פניתך הנ"ל, המחוז פנה טלפונית למינהל תשתיות וביוב וביקש התייחסות למכתבו של מר קרפ, מנהל המחוז.

המינהל לתשתיות וביוב העביר למחוז מכתב הרצ"ב מ- 10/9/97 ובו סיכום הדרישות התקציביות להשלמות כל מערכות הביוב בישוב יקנעם.

לאחר התייעצות ושיחה עם גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות מה- 10/9/97 נתבקשנו להעביר לה בפקס מכתב מינהל תשתיות וביוב והיא מצידה תעלה הנושא לדיון בפני המנכ"ל, הרב מאיר שלמה גרינברג.

לוטה: מכתבו של ראש המועצה - מר סימון אלפסי מ- 16/7/97
מכתבו של מר קרפ מ- 11/8/97
מכתב מינהל לתשתיות וביוב מ- 10/9/97

בברכה,


שלומית מור

מ"מ מנהל המחוז

העתק:

גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוג', משב"ש י-ם
מר לייב קיבליצקי - ס/מנהל חט' טכנית לביצוע, כאן
מר דב סיגל - ס/מנהל חט' טכנית לתכנון, כאן
מר מריו דסקל - ממונה פרוג' מחוזי, כאן
ה"ה: גרמן, זלדין, גדעון - כאן



י"א בתמוז התשנ"ז
16 ביולי 1997



לכבוד
מר וילי קרפ
מנהל מחוז הצפון
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 272
חיפה

אדון נכבד,

הנדון: מתקני סילוק שפכים יקנעם עלית
הזמנה מספר 45993 מ - 24.4.95
הזמנה מספר 45993 מ - 7.9.95

כידוע לך העביר משרד הבינוי והשיכון עפ"י ההזמנות שבנדון למשרד הפנים סך של -
3,000,000 ש"ח למטרת ביצוע מתקנים להולכת שפכי יקנעם עלית והשכונות החדשות אל
מכון טיהור משותף יקנעם - ק. טבעון.

פרוייקט הולכת השפכים מחולק ל-3 חלקים עפ"י הפירוט:

א. ביצוע קו סניקה וקו מאסף לביוב בשטח שדות אגרא' עד למכון הטיהור המשותף.
הפרוייקט בשלבי סיום, בוצע ע"י הקבלן "אלקטרה" וצנרת שסופקה ע"י "פלס"
וצנורות המזה"ת ועלותו מסתכמת עפ"י חשבונות מדווחים למינהלה לביוב בסך
- 1,300,000 ש"ח.

ב. ביצוע תחנת שאיבה ראשית לשפכים-
פורסם מכרז אשר מסתכם עפ"י אומדן מתכנן בתוספת פיקוח והפרשי הצמדה בסך
- 2,250,000 ש"ח.

ג. ביצוע קו מאסף לביוב בתחום בנוי יקנעם מושבה.
ביצוע הקו עד לחצית כביש יקנעם מושבה, כולל תוספת פרטים שסוכמו בישיבה
במשהב"ש עפ"י דרישות ועד מקומי יקנעם מושבה לדוגמא מגוב מיכני נמצא בהכנה
למכרז ועפ"י אומדן המתכנן יסתכם ב - 1,200,000 ש"ח (כולל פיקוח והצמדות).

עפ"י הפירוט דלעיל יסתכם פרוייקט הולכת שפכי יקנעם בסך - 4,750,000 ש"ח.
הזמנות מתוקצבות ע"י משהב"ש - 3,000,000 ש"ח,
יתרה בלתי מתוקצבת כ - 1,750,000 ש"ח.



לאור פירוט העלויות הנ"ל נראה כי השלמת המימון ע"י משהב"ש נדרש באופן מידי.
מכרז תחנת שאיבה כבר פורסם וביצעו כרוך אף הוא בגרעון תקציבי של כ -
550,000 ש"ח.

ביצוע סעיפים ב,ג במכתבי נדרש באופן מידי.
כידוע לכם, בלתי אפשרי להוליך שפכי יקנעם עילית ושפכי השכונות החדשות
המתאכלסות באופו מזורז בהסתמך על קו מאסף ביוב הקיים כיום וכן על מיתקני
טיהור הקיימים בשדות אגרא' ואשר אינם מתוכננים לקלוט את מספרם הרב של
יחידות הדיור הנבנות ביוזמת משהב"ש.

לטיפולך הדחוף אודה.
(העלויות כוללות מע"מ ושכר פיקוח).

בכבוד רב,

סימון אלפסי
ראש המועצה

העתקים:

מר לייב קיבליצקי - משהב"ש.
מר יעקב זלדין - משהב"ש.
ח.ג.מ - מתכנן.
מר שאול שטרייט - המינהלה לביוב.
גבי ברנקה אמדו - המינהלה לביוב.
גובר המועצה - כאן.
מח. טכנית - כאן.
מח. מים - כאן.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: ח' באב תשנ"ז
11 באוגוסט 1997

מספר: 14/130/27-8

רז"מ

לכבוד
מר בני רייך
סמנכ"ל המינהלה הארצית לכיוב
רח' ארלוזורוב 111
תל - אביב
א.נ.,

הנדון: יקנעם - מערכת לסילוק שופכין של יקנעם עלית

- (1) בהתאם לסיכום שנערך ב- 20/3/95 בפרויקט כיוב ארצי הוחלט שעל מנת לבצע את מערכת לסילוק שופכין של יקנעם עלית, המשרד יממן את חלקו בפרויקט בסך של 2,500,000 ש"ח. המשרד הוציא הזמנה ב- 24/4/95 ע"ס 2,500,000 ש"ח.
לוטה: א. סכום פגישה בנושא קידום פרויקט הולכת שופכים.
ב. העתק מהזמנה מס' 45993/95 בסך 2,500,000 ש"ח.
- (2) בתחילת חודש 8/95 סוכם עם פרויקט כיוב ארצי תוספת תקציב של 500,000 ש"ח וזאת עקב תכנון שכונה נוספת כ- 1,800 יח"ד.
המשרד הוציא הגדלת הזמנה ב- 10/8/95 - המצ"ב.
סה"כ תקציב העומד לרשות הפרויקט - 3,000,000 ש"ח.
- (3) בישיבה שהתקיימה אצל מנכ"ל משרד השיכון עם ר/מועצה מקומית יקנעם ביום חמישי ה- 7/8/97, ביקש ר/המועצה תקציב נוסף של 1,500,000 ש"ח לצורך השלמת הפרויקט.
- (4) על מנת שתוכל לבדוק את הנושא, סוכם עמך שאעלה בכתב את השתלשלות הדברים.
- (5) עליי לציין שעד היום לא הוגשו חשבונות למחוז.
יכול להיווצר מצב שחלק מהסכום שר/המועצה דורש נובע מפגור בביצוע העבודה במשך תקופה של שנתיים.
לטיפולך המסור אודה.

בכבוד רב,

וילן קרפ
מנהל המחוז

העתק:

הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד, משב"ש י-ם
מר מריו דסקל - ממונה מחוזי לפרוג', כאן
מר קיבליצקי לייבה - ס/מנהל חט' טכנית, כאן
מר זלדין יעקב - ר/צוות כיוב, כאן

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
מחוז חיפה והעסקים

אגף הפרוגרמות
 תאריך: 24/4/95
 ישוב: 14 אתר: 5
 אובייקט: I עבודה: 9
 מס' ספק: 508000254
 מ.ת.: 70672024

משרד הביטוי והשיכון		מחוז חיפה	
ת.ד.		תאריך	22-05-1995
מחלקה		מסמך	
ישוב		מס' עזר	
		מס' תוכן	
		מס' תאריך	

לכבוד
 משרד הפנים
 המינהלה הארצית לפנים וביוט

הנדון: יוקנעם - פרויקט חולבת שופכים
 מספר הזמנה 45993/95

הריני לאשר העברת סך של 2,500,000 ש"ח למשרד הפנים - המינהלה הארצית לפנים וביוט, היחידה לקידום ביצוע פרויקטים.

הסכום הנ"ל מהווה השתתפות משרד הביטוי והשיכון במימון מפעל הביוט החדש של הישוב הכולל: קו ביוט באסוף חדש תחנת שאיבה לשופכים מרכזית הכוללת חיבור חשמל, ודיזל בגרסור למצב חרום וקו סניקה עד למכון הטיהור.

הסכום הוא סופי והמשרד לא מתחייב לתשלום סכום נוסף.

שחרור הכספים בפרוייקט הנדון במישדין על ידכם לפי התקדמות העבודה.


 יוסי שטראום
 חשב המשרד

מכבוד רב,

 עמיר רודין
 המנהל הכללי


 זביה אפרתי
 מנהלת אגף פרוגרמות

צוהקים:
 מר רילי קרפ - מנהל מחוז - כאן
 מר ס. גפתלוביץ - מ"מ מנהל החטיבה הטכנית מחוז חיפה.
 מר מריו דסקל - מרכז פרוגרמות ופיתוח חיפה
 גב' מאיה - אגף פרוגרמות מסב"ש י-ג

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה והעמקים

תאריך: 10/8/95

מס' ספק: 508000254

ס.ת. מס': 706702024

ישוב: 14 אתר: 5 אוביקט: 1

עבודה: 9 שורה: 0

משרד הבינוי והשיכון	
ספח חיפה	
הפצה	11
תס"ר	1995-9-7
תחלטה	
חבוי	חיק

לכבוד

משרד הפנים

המינהלה הארצית למים וביוב

א.נ.

הנדון: יוקנעם - פרויקט הולכת שופכים
הגדלת הזמנה מס' 45993/95

1. הננו להודיעכם כי ההזמנה הנ"ל מסתכמת בסך: 2,500,000 ש"ח
 2. בנוסף לסכום הנ"ל הננו מגדילים הזמנה זו בסך: 500,000 ש"ח
- סה"כ סכום ההזמנה לאחר שינוי זה: 3,000,000 ש"ח

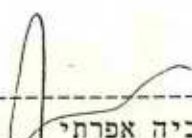
ההגדלה כפופה לתנאי ההזמנה המקורית.

בכל דרישה לתשלום נא לציין מספר ההזמנה הנ"ל.


יורי שטראוס
חשב המשרד

בכבוד רב,

ע. רודון
המנהל הכללי


צביה אפרתי
מנהלת אגף הפרוגרמות

5 - 990' 1995

העתק:

מר וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה
מר מ. נפתלוביץ - מ"מ מנהל חטיבה טכנית - מחוז חיפה
מר מ. דסקל - מרכז פרוגרמות ופיתוח - מחוז חיפה
גב' מ. שטיין - אגף הפרוגרמות, משב"ש י-ם

משרד הפנים - המנהלה הארצית למים ולביוב
 היחידה לקידום ביצוע פרויקטים

רחוב ארלוזורוב 111 תל-אביב טלפון: 03-6924417 03-6924551 פקס: 03/6919567

421 - י
 20 במרץ 1995

מס' תיק		23-03-1995	
מס' תיק	מס' תיק	מס' תיק	מס' תיק
מס' תיק	מס' תיק	מס' תיק	מס' תיק
מס' תיק	מס' תיק	מס' תיק	מס' תיק

- לכבוד
 מר בסלר
 מר א. פרוידנטל
 מר מ. סקה
 מר א. רוזן
- משרד השיכון, מחוז חיפה
 - ניצן ענבר
 - מהנדס מ.מ. יקנעם
 - ח.ג.מ, מהנדסים

א.נ.

הנדון: סכום פגישה בנושא קידום פרויקט הולכת שופכים-יקנעם

בפגישה שהתקיימה בנדון ביום 20.3.95 סוכמו הנושאים הבאים:

1. העבודה תבוצע בשני מכרזים -

א.	ביב מאסף - אמדן	700.000 ש"ח
	קו סניקה - אמדן	300.000 ש"ח
	סה"כ מכרז קוים	1.000.000 ש"ח
ב.	תחנת שאיבה לשופכים	1.200.000 ש"ח
	שונות וב.צ.מ	300.000 ש"ח
	סה"כ אומדן עבודות	2.500.000 ש"ח

94

2. למשרד השכון תקציב לעבודות אלו השנה (1995) בהיקף של 2.5 מלש"ח.

3. משרד השכון מעונין למסור ביצוע העבודות למסגרת היחידה לקידום ביצוע פרויקטים. מר בסלר יפעל להעברת התקציב ממשרד השכון לתקציבי היחידה. הנושא יוסדר, בתאום עם מנחם יפתח - חשב היחידה, עד לפרסום המכרז.

4. המתכנן יעביר ליקנעם וליחידה הגשה ראשונה של מכרז הקוים בימים אלו ושל מכרז התחנה עם השלמת התכנון (תוך שבועיים), לאישור לפרסום מכרז.

5. משרד ח.ג.מ ימשיך בטיפולו באישור זכויות מעבר לביבים ואישור לשטח התחנה, עד לאישור פרסום המכרז.

.../.

משרד הפנים - המנהלה הארצית למים ולביוב
היחידה לקידום ביצוע פרויקטים

רחוב ארלוזורוב 111 תל-אביב טלפון: 03-6924417 03-6924551 פקס: 03/6919567

6. אם לא יוסדר נושא העברת הכספים, יוחזר ביצוע הפרויקט לאחריות מלאה של משרד השכון.

7. התכנון והפקוח העליון הוזמן וישולם ישירות ע"י משרד השכון.

ב ב ר כ ה,

אינג' יגאל גוריון

אינג' יגאל גוריון
ראש אגף הנדסה

העתק: אלפסי סימון - ראש המועצה המקומית יקנעם
ויילי קרפ ✓ - מנהל מחוז חיפה, משרד השכון
יהודה בר - כאן
מנחם יפתח - כאן

**משרד התשתיות הלאומיות
המינהל לתשתיות ביוב**

רח' ארלזורוב 111 ת.ד. 11170 ת"א 61111 פול: 03-6924215/6 פקס: 03-6919567

10 בספטמבר 1997
שש-844

לכבוד
מר מריו דסקל
משרד השיכון
מחלקת פרוגרמה
רחוב העצמאות 21
חיפה

הנדון: קנעם עילית - סילוק שפכים

1. בשנת 1995 העמיד משרד השיכון לרשות הפרוייקט הנדון תקציב ראשון של 2,500.000 ש"ח, זאת על יסוד הערכה לפי אומדנים ראשוניים - למדד פברואר 1994 - הביצוע כולל:

1. קו סניקה וקו מאסף בשטח "אגרא". עד למכון הטיהור המשותף.
2. תחנת שאיבה ראשית - ליד מתקן הטיפול הקיים, שיבוטל בעתיד.

2. לאחר מכן החליט משרדכם להוסיף בקנעם-עילית 5000 יחידות דיור נוספות מובן מאליו שהיה צורך להרחיב את הפרוייקט, על כל מרכיביו.

משרד השיכון העביר תקציב נוסף של 500.000 ש"ח. סה"כ התקציב שהוקצב ממשרדכם מסתכנו ב- 3.000.000 ש"ח.

3. מסגרת התקציב המוערכת לסיום הפרוייקט הינה כדלקמן:

א. קו סניקה וקו מאסף (בגמר ביצוע) - עלות סופית משוערת 1,550.000 ש"ח (כולל צנרת, עבודה קבלנית ומע"מ - לא כולל מזידות ותכנון, שולמו על ידי משרד השיכון).

ב. תחנת שאיבה ראשית - מורסם מכרז - מתוצאות המכרז: עבודות קבלניות בעלות של 2,000.000 ש"ח ומכאן עלות מקורבת סופית (התיקרויות, מע"מ, עבודות נוספות וכו') 3,000.000 ש"ח - כ

ג. פרויקט נוסף, שלא נלקח בחשבון עד עתה הוא החלמת קו 10 קיים, מכביש הואדי ועד תחנת הדלק בקנעם, בעלות כוללת של 1,200.000 ש"ח - על סמך אומדן המכנן 1,200.000 ש"ח -

סה"כ - 5,750.000 ש"ח
מתקצב ע"י משרד השיכון - 3,000.000 ש"ח
התקציב החסר - 2,750.000 ש"ח

נכון שהמספרים הנקובים עולים על כל מה שנאמר קודם, אבל הם ריאליים ומחוייבי המציאות.

-2-

4. התקציב הנ"ל מיועד לממן את סילוק השפכים של יחידות הדזור הקיימות בקנעם-עילית, בתוספת 5000 יחידות דזור המתוכננות עד למתקן הטיפול בשפכים, שבביצוע בשיתוף עם קרית טבעון.

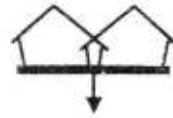
בכבוד רב

נחמ. ג/ג

שאול שטרייט
סמנ"כל הנדסה

העתקים:

- מר ס. אלפסי, ראש מ"מ יקנעם עילית
- גב' א. יחזקאל, מח' טכנית, מ"מ יקנעם עילית
- מר מ. עוז, גזבר מ"מ יקנעם עילית
- מר צ. ישי, ראש מינהלת הביוב הארצי
- גב' ב. אמדן, מלווה הפרוייקט, כאן



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 26.8.97
ג.י. 10.9.97

אל: גב' רמי רכב-גלב
חוג ת"פ

הנדון: קניין-מזונות חסות שלב"ן.

רמי

המנכ"ל
בנושא קניין
מזונות חסות שלב"ן

רמי
גלב

בברכה,

העתק:



משרד הבינוי והשיכון
מנהל כללי
מאיר שלמה גרינברג

לכבוד

א/רה

מעקב

מה היה השאלה

על מו גני י"ג

לעיונכם

נא טפלו מול הגורם המקצועי

נא טפלו מול הגורם המקצועי ועדכנו אותי
 בסיום הטיפול

נא העבירו התשובה לחתימתי

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: ח' באב תשנ"ז
11 באוגוסט 1997

מספר: 27-8/44100

לשכת הניהול הכללי
1 & 08. 1997
נכנס
93-04231
חיה י. ג.

לכבוד
מר בני רייך
סמנכ"ל המינהלה הארצית לכיוב
רח' ארלוזורוב 111
תל - אביב
א.נ.,

הנדון: יקנעם - מערכת לסילוק שופכין של יקנעם עלית

- (1) בהתאם לסיכום שנערך ב- 20/3/95 בפרויקט כיוב ארצי הוחלט שעל מנת לבצע את מערכת לסילוק שופכין של יקנעם עלית, המשרד יממן את חלקו בפרויקט בסך של 2,500,000 ש"ח.
המשרד הוציא הזמנה ב- 24/4/95 ע"ס 2,500,000 ש"ח.
לוטה: א. סכום פגישה בנושא קידום פרויקט הולכת שופכים.
ב. העתק מהזמנה מס' 45993/95 בסך 2,500,000 ש"ח.
- (2) בתחילת חודש 8/95 סוכם עם פרויקט כיוב ארצי תוספת תקציב של 500,000 ש"ח וזאת עקב תכנון שכונה נוספת כ- 1,800 יח"ד.
המשרד הוציא הגדלת הזמנה ב- 10/8/95 - המצ"ב.
סה"כ תקציב העומד לרשות הפרויקט - 3,000,000 ש"ח.
- (3) בישיבה שהתקיימה אצל מנכ"ל משרד השיכון עם ר/מועצה מקומית יקנעם ביום חמישי ה- 7/8/97, ביקש ר/המועצה תקציב נוסף של 1,500,000 ש"ח לצורך השלמת הפרויקט.
- (4) על מנת שתוכל לבדוק את הנושא, סוכם עמך שאעלה בכתב את השתלשלות הדברים.
- (5) עליי לציין שעד היום לא הוגשו חשבונות למחוז.
יכול להיווצר מצב שחלק מהסכום שר/המועצה דורש נובע מפיגור בביצוע העבודה במשך תקופה של שנתיים.
לטיפולך המסור אודה.

בכבוד רב,
וילי קרפ
מנהל המחוז

העתק:
הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד, משב"ש י-ם
מר מריו דסקל - ממונה מחוזי לפרוג', כאן
מר קיבליצקי ליבה - ס/מנהל חט' טכנית, כאן
מר זלדין יעקב - ר/צוות כיוב, כאן

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

אגף הפרוגרמות
 תאריך: 24/4/95
 ישוב: 14 אתר: 5
 אובייקט: I עבודה: 9
 מס' ספק: 508000254
 מ.ת.: 70672024

משרד הביטוי והשיכון		מחוז חיפה	
ת.ד.	מחלקה	תאריך	22-05-1995
ישוב	קוד	מחוז	חיפה
מס' ספק	מס' עבודה	מס' תוכנית	

לכבוד
 משרד הפנים
 המינהלה הארצית לפים וביו

הנדון: יוקנעם - פרויקט חולכת שופכים
 מספר הזמנה 45993/95


הריני לאשר העברת סך של 2,500,000 ש"ח למשרד הפנים - המינהלה הארצית לפים וביו, היחידה לקידום ביצוע פרויקטים.

הסכום הנ"ל מהווה השתתפות משרד הביטוי והשיכון במימון מפעל הביום החדש של הישוב הכולל: קו ביום מאסף חדש תחנת שאיבה לשופכים מרכזית הכוללת חיבור חשמל, ודיזל בגרסור למצב חרום וקו סניקה עד למכון הסיפור.

הסכום הוא טופי והמשרד לא מחייב לתשלום סכום נוסף.

שחרור הכספים בפרוייקט הנדון במישרין על ידכם לפי התקדמות העבודה.


 יי"סי ישראל
 חשב המשרד

בכבוד רב,

 עמנו רוזין
 המנהל הכללי


 צביה אהרתי
 מנהלת אגף פרוגרמות

ערות:
 מר וילי קרט - מנהל מחוז - כאן
 מר ט. גפתלוביץ - מ"פ מנהל החטיבה הסכנית מחוז חיפה.
 מר מריו דסקל - מרכז פרוגרמות ופיתוח חיפה
 בכ' מאיה - אגף פרוגרמות מסב"ש י-ם

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה והעמקים

תאריך: 10/8/95

מס' ספק: 508000254

ס.ת. מס': 706702024

ישוב: 14 אתר: 5 אוביקט: 1

עבודה: 9 שורה: 0

משרד הבינוי והשיכון	
מחוז חיפה	
הפצה	811
חסי רץ	1995-9-7
חבנים	חבנו
חיק	

לכבוד

משרד הפנים

המינהלה הארצית למים וכיוב.

א.נ.


הנדון: יוקנעם - פרויקט הולכת שופכים
הגדלת הזמנה מס' 45993/95

1. הננו להודיעכם כי ההזמנה הנ"ל מסתכמת בסך: 2,500,000 ש"ח
 2. בנוסף לסכום הנ"ל הננו מגדילים הזמנה זו בסך: 500,000 ש"ח
- סה"כ סכום ההזמנה לאחר שינוי זה: 3,000,000 ש"ח
- ההגדלה כפופה לתנאי ההזמנה המקורית.
- בכל דרישה לתשלום נא לציין מספר ההזמנה הנ"ל.


יוסי שטראוס
חשב המשרד

בכבוד רב,

ע. רודון
מנהל הכללי


צביה אפרתי
מנהלת אגף הפרוגרמות

5 - 090' 1995

העתק:

מר וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה
מר מ. נפתלוביץ - מ"מ מנהל חטיבה טכנית - מחוז חיפה
מר מ. דסקל - מרכז פרוגרמות ופיתוח - מחוז חיפה
גב' מ. שטיין - אגף הפרוגרמות, משב"ש י-ם

2-1

משרד הפנים - המנהלה הארצית למים ולביוב היחידה לקידום ביצוע פרויקטים

רחוב ארלוזורוב 111 תל-אביב טלפון: 03-6924417 03-6924551 פקס: 03/6919567

י - 421
20 במרץ 1995

מס' תיק		מס' פרויקט		מס' חשבונית	
מס' חשבונית		מס' פרויקט		מס' תיק	
23-03-1995					
משי קידום					

- לכבוד
מר בסלר
מר א. פרוידנטל
מר מ. סקה
מר א. רוזן
- משרד השיכון, מחוז חג'רה
- ניצן ענבר
- מהנדס מ.מ. יקנעם
- ח.ג.מ, מהנדסים

א.נ.

הנדון: סכום פגישה בנושא קידום פרויקט הולכת שופכים-יקנעם

בפגישה שהתקיימה בנדון ביום 20.3.95 סוכמו הנושאים הבאים:

1. העבודה תבוצע בשני מכרזים -

א. ביב מאסף - אמדן	ש"ח	700.000
קו סניקה - אמדן	ש"ח	300.000
סה"כ מכרז קוים	ש"ח	1.000.000

ב. תחנת שאיבה לשופכים	ש"ח	1.200.000
שונות וב.צ.מ	ש"ח	300.000
סה"כ אומדן עבודות	ש"ח	2.500.000

2. למשרד השכון תקציב לעבודות אלו השנה (1995) בהיקף של 2.5 מלש"ח.

3. משרד השכון מעוניין למסור ביצוע העבודות למסגרת היחידה לקידום ביצוע פרויקטים. מר בסלר יפעל להעברת התקציב ממשרד השכון לתקציבי היחידה. הנושא יוסדר, בתאום עם מנחם יפתח - חשב היחידה, עד לפרסום המכרז.

4. המתכנן יעביר ליקנעם וליחידה הגשה ראשונה של מכרז הקוים בימים אלו ושל מכרז התחנה עם השלמת התכנון (תוך שבועיים), לאישור לפרסום מכרז.

5. משרד ח.ג.מ ימשיך בטיפולו באישור זכויות מעבר לביבים ואישור לשטח התחנה, עד לאישור פרסום המכרז.

משרד הפנים - המנהלה הארצית למים ולביוב
היחידה לקידום ביצוע פרויקטים

רחוב ארלוזורוב 111 תל-אביב טלפון: 03-6924417 03-6924551 פקס: 03/6919567

6. אם לא יוסדר נושא העברת הכספים, יוחזר ביצוע הפרויקט לאחריות מלאה של משרד השכון.

7. התכנון והפקוח העליון הוזמן וישולם ישירות ע"י משרד השכון.

בברכה,

אינג' יגאל גוריון

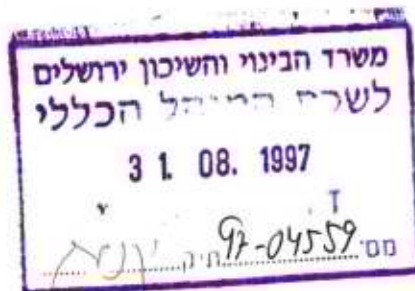
אינג' יגאל גוריון
ראש אגף הנדסה

העתק: אלפסי סימון - ראש המועצה המקומית יקנעם

✓ וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה, משרד השכון

יהודה בר - כאן

מנחם יפתח - כאן



לכבוד
מר ויל קרפ
מנהל מחוז הצפון
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 272
חיפה

כ"ב באב התשנ"ז.
25 באוגוסט 1997.

הנדון: צפי אכלוס גבעה מערבית ודרומית יקנעם עלית
חיבור לקווי ביוב ומערכות ביוב קיימות.

מכתבנו מ- 19.3.97
מכתבנו מ- 13.5.97
מכתבנו מ- 16.7.97

בהמשך לתכתובת בנדון וישיבות בנושא, הריני להביא לידיעתכם מספר עיכובים אשר ימנעו ויעכבו את איכלוס יחדי הנותרות בגבעה המערבית ויחדי המתבצעות בגבעה הדרומית.

א. מפרט מכרז קו הביוב בשטח הבנוי יקנעם מושבה עד לשדות, אינו מוכן עדיין ומשיחה עם ח.ג.מ. נראה כי חלו שינויים באופן התכנון והוחלט על ביצוע קו אחד " 016 בתחום הבינוי יקנעם מושבה וביטול הקו הקיים.
ח.ג.מ. עדיין לא קיבלו על כך אישור רשמי בכתב ואינם יכולים להחל בהכנת חומר למכרז.
מיותר לציין כי נושא מכרז זה הינו בדחיפות עליונה להשלמת מערכת סילוק השפכים מיקנעם עלית למכון הטיהור המשותף יקנעם ק.טבעון.

ב. בנושא תקצוב השלמת העבודות עפ"י מכתבנו מ- 16.7.97 עדיין לא הובא לידי פתרון, ובאם הנושא לא יוחלט בין משהבי"ש למינהלה לביוב, לא נוכל להוציא צו התחלת עבודה לביצוע העבודות הכלולות במכרז תחנת שאיבה ראשית לשפכים אשר פורסם ויפתח בתאריך 28.8.97 שעה 15:12 במשרדי המועצה.

ג. למרות בקשותינו, והבטחות מצד מח' טכנית במשהבי"ש עדיין לא שוקם קו הביוב הישן. העובר בתחום שדי יצחק רבין והקולט את כל שפכי יקנעם שכונות יער והגבעות החדשות. השוחות עגי הקו אינן תקינות, חלקן סתומים.
הובטח על ידכם מספר פעמים כי השוחות ישופצו, הקו יעבור שטיפה ויצולם בוידאו לבדוק את מצבו וכישר ההעברה שלו.
עד היום למרות ההתראות והבקשות לא נעשה בנדון מאומה.



אנו רואים באחריות משהב"ש את נושא עיכוב אכלוס יחד' בגבעה המערבית והדרומית כתוצאה מחוסר האפשרות לחברם למערכת הביוב הקיימת. כיום בישוב, (קו הביוב ומכון הטיהור הקיים) בהתיעצות עם ח.ג.מ. נראה כי גם הם כמתכנני המערכת הקיימת והחדשה אינם יכולים לערוך לתקינות המערכת הקיימת כתוצאה מהאכלוס המזורז בגבעה המערבית.

לטיפולכם המזורז אודה.

במבוא רב.
סימון אלפסי.
ראש המועצה.

העתק הרב מאיר שלום גרינברג מנכ"ל משהב"ש.
מר לייב קובלינצקי משהב"ש
מר יעקב זלדין משהב"ש.
מר שאול שטרייט מינהל לביוב.
מר בני רייך מינהל לביוב.
מח' טכנית כאן.
מח' מים כאן.

המועצה המקומית ירוחם
לשכת ראש המועצה



משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המינהל הכללי
27.08.1997
נכנס
04978-97 תיק ירוחם

בס"ד, ט"ז אב, תשנ"ז
19 אוגוסט, 1997

האגף רגולציה
בינוי
גונם

לכבוד
הרב מאיר פורוש
סגן שר הבינוי והשיכון
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: שיפוץ דירות בירוחם - איכלוס חוזר

מספר הדירות הציבוריות בירוחם, הינו כ- 35 יחידות, זאת לאחר שנים רבות בהן עמדו בישוב כ- 1000 יחידות דיור ריקות.
בימים אלו מגיעות משפחות רבות לישוב, בני גרעינים של מדרשת "ביחד", משפחות לקהילה החרדית וזוגות מורים.
הסכום המוקצב לשיפוץ דירה, בסך 5,000 ש"ח בלבד, מאפשר רק שיפוץ חלקי ולא ניתן לגור בדירה כזו.
דירות אלו הינם האחרונות בישוב ומטבע הדברים מצבם הפיזי ירוד מאוד.
אבקש את התערבותך המיידית, שכן אנו מצליחים לגייס זוגות מורים ומשפחות למגורים בירוחם, אך אין באפשרותנו לתת להם פתרון למגורים.

בברכה,

מוטי אביצור
ראש המועצה

העתק: הרב מאיר גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
מר מוטי קלרמן, מנהל המחוז משהב"ש, באר שבע.
מר עמנואל הכטלינגר, מנהל המחוז, עמידר באר שבע.

משרד הפנים - מינהל התכנון

י' באב, תשנ"ז
13 באוגוסט, 1997



לכבוד
אדרי' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים
משרד הבינוי והשיכון

שלום רב,

הנדון: יקנעם עלית - תכנית שלד סימוכין: מכתבך מיום 21.7.97

בוועדת המשנה למעקב ובקרה תמא/31 בנושא יקנעם נקבע כי שטח של 2400 דונם משטח מועצה אזורית מגידו להקמת 6500 יח"ד מומלץ לפיתוח בהתאם לבדיקה מפורטת (ראי רצ"ב דו"ח שלב א', רשימה א' ודו"ח שלב ד' טבלה מספר 7).

במכתבי מיום 30.8.95 הצעתי היתה קשורה לנושא יעד האוכלוסיה המירבי ליקנעם. הצעתי שתי חלופות החלטה על מנת לגשר בין הפערים שבין 30.000 נפש לבין 40.000 נפש.

במכתבי מיום 28.12.95 הצעתי להביא לדיון בתמ"א/31 לצורך אישור הקלה לתכנית המפורטת. עפ"י מכתבך שבסימוכין, מהלך זה יתאפשר אך ורק לאחר קבלת החלטות בענין שינוי תחום השיפוט, כך שבשלב זה אינני רואה בעיה כלשהי. לכשתחליט הוועדה המחוזית בתכנית המפורטת - תובא זו לדיון בתמא/31.

בכבוד רב,

ד"ר רציבסקי
מנהלת מינהל התכנון

העתק: מר אליהו סויסה - שר הפנים
מר יעקב אפרתי - מנכ"ל משרד הפנים
מר מאיר פרוש - סי' שר הבינוי והשיכון
מר שלמה גרינברג - מנכ"ל משהב"ש
מר עפר גרידינגר - מנהל האגף לתכניות מתאר מחוזיות ופרוגרמות
גב' בינת שוורץ - מינהל התכנון
מר אלכס שפול - מתכנן מחוז הצפון

OR-89

מחיר 31 ינואר 1972

בחינת בדיקות ההיתכנות של משהב"ש ובקשות להרחבת גבולות שיפוט

קריטריונים לבחינת אתרים				אפיון האתרים						
הערכה כוללת	קרבה למוקדי תעסוקה	השלכות תחבורתיות	מגבלות סביבתיות בת.מ.א. 31	יעוד הקרקע בת.מ.א. 31	נמצא ברצף לשטח עירוני	קיבולת משוערת של יח"ד	גודל השטח המוצע לפיתוח (דונם ברוטו)	בתחום שיפוט	שם האתר	מס'
מחוז הצפון והחיפה										
לא מומלץ לפיתוח (רשימה ב')	הישענות על אזורי תעסוקה בערים הקיימות-נהריה, שלומי מעלות	נשען על מערכת דרכים קיימת	חלק בתחום שטח משאבי טבע	שטח נוף כפרי פתוח	ישוב חדש	10,000	מועצה אזורית מטה אשר		שעל	1
מומלץ לפיתוח (רשימה א')	נהריה והאזור	נשען על מערכת דרכים קיימת	אין	שטח עירוני בנוי	ק	800	130 דונם	משבצת שבי ציון	נדרה	2
מומלץ לפיתוח בהתאם לבחינה מפורטת (רשימה א')	עכו והאזור	נשען על מערכת דרכים קיימת	נמצא בקרבה לשמורת טבע נעמן	שטח עירוני בנוי	ק	8000		משבצות בוסתן הגליל, שמרת, עין המפרץ	עכו	3
מומלץ לפיתוח בהתאם לבדיקה מפורטת. (רשימה א')	נשען על אזורי תעשייה של דרום ומערב חיפה	נשען על מערכת דרכים קיימת	אין	שטח עירוני בנוי	ק	4000	1400	משבצות: כפר גלים החותרים	טירת הכרמל	4
מומלץ לפיתוח בהתאם לבחינה מפורטת (רשימה א')	מוקדי תעסוקה במגדל העמק	נשען על מערכת דרכים קיימת	חלק מהשטח בתחום יער בלפור	שטח נוף כפרי פתוח/שטח עירוני בנוי שטח כפרי פתוח/שטח עירוני בנוי שטח לגן לאומי/שטח עירוני בנוי	ק ק ק	1500 200	700 170 800	משבצות: כפר החורש שריד אדמות הנציב	מגדל העמק	5
החלק הצפוני מומלץ לפיתוח בהתאם לבדיקה מפורטת (רשימה א')	מוקדי תעסוקה במפרץ חיפה	נשען על כביש 762		שטח נוף כפרי פתוח, חלק מזרחי בתחום שטח לשמורת טבע	ק	3000	1400	מ.א. זבולון	רכסים	6
מומלץ לפיתוח בהתאם לבדיקה מפורטת (רשימה א')	מוקדי תעסוקה ביקנעם	נגישות בעייתית	חלק מהשטח בתחום שטח משאבי טבע	שטח נוף כפרי פתוח	ק	6500	2400	מ.א. מגידו	יקנעם	7
מתנה בבחינה אזורית רחבה	הישענות על אזורי תעסוקה קיימים בקיסריה וחזרה	כביש 6 המתוכנן יעבור בסמוך לשטח	חלק מהשטח נמצא בתחום שטח משאבי טבע	שטח נוף כפרי פתוח	ישוב חדש	90,000	30,000	מועצה אזורית מנשה	עירון	8

מחיר 31 ינואר 1972 (תכניה) שיעור 1972

מגן צוה אלקי
31/א

טבלה מס' 7: רשימת האתרים המוצעים לקידום תכנון בהתאם לרשימות א', ב' וג' שאושרו ע"י המועצה הארצית ביום 3.1.95.

סיכום התייחסות צוות ח/מ/א/31 מעקב, בקרה ועדכון לבדיקות ההיחכנות של משהב"ש ולבקשות להרחבת חחומי שיפוט הרשויות המקומיות.

- רשימת האתרים המופיעה כאן מתבססת על:
- (1) בדיקות היחכנות של משהב"ש, שערכו מחכננים שונים.
 - (2) בקשות להרחבת גבולות שיפוט של משהב"ש מיום 14.11.94 - מסמך של גב' רבקה אבולסון אל מר אריה מזרחי.

רשימה א' - אתרים לבחינה מפורטת התואמים את מדיניות ח/מ/א/31 וניתן לקדם:

ישוב	שטח מבוקש להרחבה	יעוד הקרקע בח/מ/א/31
1. נהריה א	משבצת שבי ציון עד נחל בית העמק.	שטח עירוני בנוי.
2. עכו א	משבצות עין המפרץ, בוסתן הגליל, שמרת.	שטח עירוני בנוי.
3. מגדל א העמק	צפונה - אתר כפר החורש	ברובו בתחום שטח עירוני בנוי.
	משבצת שריד	שטח נוף כפרי פתוח.
	צפון מזרח - אדמות הנציב	שטח נוף כפרי פתוח.
4. רכסיס א	צפונה ומזרחה - עד כביש 762 וממזרח לכביש 6.	שטח נוף כפרי פתוח.
5. סירת הכרמל א	ממערב - משבצת כפר גלים	שטח עירוני בנוי.
	מדרום - משבצת החותרים.	שטח נוף כפרי פתוח.
6. יקנעם א עילית	מדרום מזרח	שטח נוף כפרי פתוח.
7. אור עקיבא א	מצפון - בתחום מוא"ז חוף הכרמל.	שטח נוף כפרי פתוח.
8. מקבץ כוכבי א יאר (כוכב יאר, צור יגאל).	ממערב ומדרום לכוכב יאר.	חלקו בתחום שטח עירוני בנוי. (רכס צור נחן לא לפיתוח)
9. הרצליה א	ממזרח לשכ' נוה עמל משבצת גבעת חן.	שטח נוף פתוח.



ח' באב התשנ"ז
11 באוגוסט 1997

הנדון: *הגנת חשמו* ✓



לכבוד
מר רפי פלד
מנכ"ל חברת חשמל
רחוב ההגנה 2
חיפה

אדוני הנכבד,

הנדון: בניית תחנת משנה נוספת ביקנעם

יקנעם עילית נמצאת בתנופת פיתוח רבה מזה מספר שנים, תנופה זו באה לידי ביטוי מוחשי בהכפלת האוכלוסיה.

הישוב מונה כיום כ- 12,000 תושבים, נמצאים בשלבי בניה כ- 2500 יח"ד, דבר שיכפיל את אוכלוסיית הישוב תוך שנתיים מהיום.

בתכנון נמצאות 1800 יחידות נוספות.

יקנעם עילית מקבלת כיום את הזנת החשמל שלה ממקור אחד בלבד - מתחמ"ש יקנעם. בדרך כלל, בכל ישוב יש יותר ממקור הזנה יחיד דבר המאפשר אספקת חשמל תקינה לישוב גם במקרה של תקלה פתאומית במקור ההזנה הראשי.

במצב הנוכחי, כל תקלה פתאומית או פיגוע חבלני עלולים להפסיק את אספקת החשמל ליקנעם ולשתק את החיים בישוב.

לאור המצב הבלתי נסבל בו תלוי ישוב שלם במקור מתח יחיד, אנו פונים אליך בבקשה לפעול בכל דרך אפשרית לחבר את יקנעם עילית למקור חשמל נוסף על הקיים כיום.

אנו תקוה כי תמצא הדרך המהירה לפתור בעיה זו בהקדם האפשרי.

בכבוד רב,

סימון אלפסי
ראש המועצה

העתקים: הרב מאיר שלום גרינברג - מנכ"ל משרד השיכון - ירושלים.
מר צבי קולטוצ'ניק - מנהל המחוז - חברת חשמל - חיפה.
מר וילי קרפ - מנהל המחוז משרד הבינוי והשיכון - חיפה.
מח' טכנית - כאן.



משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי



בס"ד, ירושלים, ה' באב, תשנ"ז
8 באוגוסט, 1997
סימוכין: 080819970001

סיכום פגישת מנכ"ל עם ראש המועצה יקנעם עילית - ד' מנ"א תשנ"ז 7.8.97

משתתפים:

- הרב מאיר שלמה גרינברג - מנהל הכללי
- מר שבתי בוקשפן - עוזר מנכ"ל
- מר וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה
- גבי חגית חובב - מנהל אגף ש.ש. חברתי
- גבי מירי ברוור - אגף ש.ש. פיזי
- מר איתן לחובסקי - סגן מנהל אגף הפרוגרמות
- מר לוני דודיוביץ - סגן ראש מינהל תכנון והנדסה
- מר סימון אלפסי - ראש המועצה

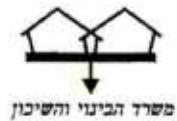
1. פיתוח שצ"פ 89-92

מדורג במודל במקום נמוך עקב מגבלות התקציב לא נראה שנוכל לתקצב בשנת 1997. אגף הפרוגרמות יקיים דיון במגמה להגיע להסכמה עם האוצר להפריד את העבודות הדחופות - מבחינה בטיחותית ולהקדים אשור תקציבי בהתאם.

2. אולם ספורט

- בשנת 1995 תוקצב ב- 500,000 ש"ח.
- בשנת 1996 תוקצב ב- 500,000 ש"ח.

לפי הנתונים הקודמים באגף למוסדות ציבור בין השנים 94-97 שווקו והחלו לבנות רק 1539 יח"ד. לפי הקריטריונים - ועדת ברודט, אין אפשרות לתקצב בניית אולם ספורט רק ב- 4000 יח"ד.



משרד הבינוי והשיכון

3. הוסטל גבעת השלושה

סוכם:

אין כיום מסגרת תקציבית המאפשרת בניית הוסטלים. כאשר הפתרונות המוצעים ע"י המשרד מתמקדים בהסבת מבנים.

ראש המועצה: יש לי הבטחה של גורם אשר מוכן לממן חלק מההוסטל. מבקש לבדוק את ההצעה.

סוכם: ראש המועצה יעביר בקשה מסודרת.

4. בניית מוסדות ציבור לפי ועדת ברודט

בהתאם לקריטריונים של ועדת ברודט אושרו תקציבים, לבניית מוסדות ציבור כדלקמן:

שנת 1995 - בית כנסת 603,000 ש"ח.

שנת 1996 - מעון יום 656,000 ש"ח.

שנת 1997 - מקוה 405,000 ש"ח. המבנה בשלב תכנון ראשוני ע"י המועצה המקומית.

בניית מתנ"ס וספרייה מאושרת רק בירושלים רבתי, ובאזורי עדיפות לאומי א-ב'. יוקנעם אינה עונה לקריטריון זה.

5. השלמת מימון ל- 2 בתי כנסת

ראש המועצה יעביר העתק מהבקשה שהגיש לוועדה בינמשרדית למעקב.

6. שחרור תקציב לשיפוץ בריכת השחיה

שיפוץ ו/או בניית בריכות שחיה אינם כלולים בקריטריונים של ועדת ברודט. לפנים משורת הדין אושר בשנת 1996 - 250,000 ש"ח. כהשתתפות בשיפוץ הבריכה. לתקציב שנת 1997 המליץ המחוז לתקצב עוד 250,000 ש"ח, כפוף למגבלות התקציב.



משרד הבינוי והשיכון

7. שיקום שכונות

1. פיזי

במשך שנות פעילות השיקום ביקנעם עילית הושקעו כ- \$ 2,233,393. ס"ה תקציב לשנת 1997 600,000 ש"ח. בשל מגבלות התקציב אין אפשרות להגדיל את הסיוע. ייבחן שנית לקראת סוף השנה.

2. חברתי

ס"ה תקציב לשנת 1997 - 880,000 ש"ח. ראש המועצה מודה על כך.

8. העברת קו מתח עליון

1. שכונה מערבית דרומית

עלות העברת הקו כ- 6,000,000 ש"ח. ע"פ אומדן חברת החשמל אין מסגרת תקציבית, להענות לבקשה.

2. שכונת בסט 1800 יח"ד

עלות הטמנת הקו בתוך הכביש כ- 1,000,000 ש"ח. יבוצע וייעמס על עליות הפיתוח.

9. השלמת מימון להרחבת רח' התמר (כניסה לכביש הואדי)

- א. בימים אלו משלימים את התכנון המפורט וכתב הכמויות בהתאם לסיכום עם ראש המועצה.
- ב. המשרד אינו יכול להשתתף במימון הרחבת רח' התמר מהכניסה ועד לנקודת ההתחברות עם כביש הואדי.

10. הרחבת גבולות השיפוט

ראש המועצה יעביר העתק מהמכתב ששלח למשרד הפנים בנדון.



משרד הבינוי והשיכון

11. שכונת ותיקות

בשנת 1997 תוקצב 500,000 ש"ח.

12. בעיית הביוב

בהתאם לסכום עם מנהלת הביוב הארצי מה- 20/3/95 על משרד השיכון היה להעביר סך של 2,500,000 ש"ח ואכן הסכום הועבר ב- 24/4/95. עם תכנון שכי נוספות של כ- 1800 יח"ד, סוכם עם מנהלת הביוב ארצי ב- 8/95 תוספת של 500,000 ש"ח לביצוע קוי ביוב, קוי סניקה ותחנת שאיבה לשופכין. יצאה הזמנה בהתאם ב- 7/9/95.

לטענת המועצה: בכדי להשלים את קוי הביוב יש צורך בעוד 1,500,000 ש"ח. סוכם: מר וילי קרפ יעביר מכתב למר בני רייך - סמנכ"ל מינהלת הביוב ויפרט את השתלשלות הדברים.

13. שכונה חדשה

משהב"ש פרסם מכרז להקמת שצפ"ים בשכונה המערבית. בתקצוב של 3,905,355 ש"ח.

רשם: שבת בוקשפן
עוזר מנכ"ל

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר
גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
נוכחים

בנק הפועלים BANK HAPORALIM

החטיבה העסקית
סקטור הבניה

28.7.97

ההשכון ירושלים
ללי
2 & 07. 1997
9703610

לכבוד
מר מאיר שלמה גרינברג
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

..1.א

הנדון: יוקנעם עילית - חוזים 55/64558 - 31 יח"ד
55/64559 - 57 יח"ד

בהמשך לפגישתנו מיום 24.7.97 להלן פרטי המקרה:

חברת שכטמן ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ זכתה במכרז של המנהל ביוקנעם וחתמה על שני חוזי פיתוח עם המנהל כמפורטים לעיל, החברה התקשרה עם דניה סיבוס חברה לבניה בהסכם שותפות להקמת הפרוייקט על שני המתחמים הנ"ל וביקשה ממשרד הבינוי והשיכון אגף נכסים ודיור להסכים ולשתף את דניה סיבוס בחוזי הפיתוח.

משרד הבינוי והשיכון ענה לחברה במכתב מיום 24.6.97 כי לא ניתן לצרף קבלן נוסף (מצ"ב תשובת משרד הבינוי והשיכון)

אנא טיפולך בנושא.

בכבוד רב,

אחנן רבינוביץ
אחנן רבינוביץ



משרד הביטחון והשירות
אגף נכסים ודיוור

תאריך: סו' כסיון התשנ"ז
24 ביוני 1997

מספר: שצ - 1837

התאריך
29-06-1997

לכבוד
שכטמן ושות'
חברה לבנין ופיתוח בע"מ
ת.ד. 44672
חיפה 33064

הנדון: יוקנעם - חוזים 55/64558 - 31 יח"ד
55/64559 - 57 יח"ד
סימוכין: מכתבכם מ- 19.6.97

החוזים הנדרשים הם במסגרת זכיית חברתכם במכרז צפ/133/96.

בהתאם לתנאי המכרז (טעיף 2.3 למסמך 1)
"מגיש ההצעה להשתתפות במכרז - קבלן או יזם כהגדרתו במכרז זה (או קבלן או יזם שאושר להשתתף במכרזי מסב"ש) אינו רשאי לצרף להצעתו קבלן או יזם נוסף".
לפיכך, לא ניתן לאשר מכושכם כאמור במכתבכם אשר בסימוכין.

גבר כה,

ש. צימרמן
מנהלה אגף נכסים ודיוור

העתקים:
פר ו. קרפ - מנהל מחוז חיפה
גב' צ. אסקיריה - כאן

וקסלר, ברגמן ושות' עדכי-דין ונוטריון

יעקב וקסלר
 אורי ברגמן
 אורח דביר
 אפרת חן
 דודן דד
 ארי נחומס
 עריות ברוך
 דני מכו
 שרון נלי-אריזט
 עמר תקוביץ
 טלי סמאן-שווער
 עמית בינע
 שרה רוזנפלד
 נמרד וידו
 עמי דוקק
 סאור לטון
 אפרת דם
 רון שלמסר

מסמך: 04/17/97
 תאריך: 30 יוני 1997
 מס' פיקוח הכחב: 5119355

רחוב ותרד - חננו 8
 ממיל שטח, קיסריה 2
 תל-אביב 63232
 ת.ד. 28421
 תל-אביב 61028
 טלפון 03-511-93-98
 פקס 03-511-93-99

הודעה
 מס' פיקוח הכחב: 5119355
 תאריך: 30 יוני 1997

תשומת לב. עמיד צוחני ברור

רשום ובמסך

לכבוד
 משרד הביטוי והשוכן
 אגף נכסים ודירה
 קריית הממשלה
 ת.ד. 18110
 ירושלים 51180

20.7.97

הודוה
 יקנעם עמלות
 תחום 55/46558 ו- 55/46559

בשם מרשותנו שפטון ושאר חברה לבנין ותנוח בע"מ (נחלן -"שכטמן") ודניה סיבוס חברה לבניח בע"מ (נחלן -"דניה"), הננו מתכבדים לפנות אליכם בבקשה לאישור צידוף שותף, כדלקמן:

1. לשכטמן שני חווי פיתוח עם חמינחל מיום 20.3.97, בקשר למקרקעין שבנדון, חמצוניים בוקנעם עמלית, זאת לאחר שזכתה במכרז דגיל לנביחם. על המקרקעין חגיל עתיד להבנות פרויקט של דירות מגורים (נחלן -"הפרוייקט").
2. בקשר לחווי הפתוח חגיל נחתמו עם משרד השיכון והבינוי ותחום שבנדון נחלן -"החצוניים".
3. שכטמן ודניה מצונינות כי דניה, שחינה חברה בת של אפריקה ישראל לחשקעות בע"מ, תצטרף בשותף שווה זכויות וחובות לפרוייקט חזאת מתוך מנחה להביא לקידומו, העלאת קרנו וסינפי הפחיר. בבסיס חרעיון עומדת ההכרה כי השילוב בין יכולת הביצוע של שכטמן ליכולת השינוק של דניה יביאו תועלת רבה לפרוייקט ולסביבה בת הוא מצוי.

847569
7659

בהמשך לאמור נחתם ביום 27.5.97 חוזה בין הצדדים, לצירוף דניה כשותף בפרוייקט. החוזה הועבר לכם במסגרת מכתבת של שכטמן אליכם מיום 19.6.97 בצירוף בקשה כי תאשרו למינהל בו אין לכם התנגדות לצירוף. במכתבתם מיום 24.6.97 כתבתם כי לא ניתן לאשר את המבקש.

מינהל מקרקעי ישראל מאשר כיום צירוף שותפים לפרוייקטים ובקשכם לשקול מחדש את האמור במכתבתם מיום 24.6.97 ולאמץ גישה דומה לזו של המינהל, לאור כל הבאות.

3.1 צירוף השותף אפשרי על פי סעיף 29 לחוזים שתומה שכטמן עימכם נלחן - (החוזים) המתנים העברת זכויות באישור המנחל הכללי של משרד הביטוי והשיכון. בפירוש לא נשללה לחלוטין אפשרות צירוף השותף אלא הדבר הושר לשקול דעת המנחל, שצריך כמובן להעשות באופן סביר.

5.2 אין בצירוף השותף לפגוע בזכויות משרד הביטוי והשיכון על פי החוזים או לפגוע בהתחייבויות החברה כלפיכם וניתן לעגן זאת בכתב ובפורש.

5.3 צירוף השותף הינו לתועלת הפרוייקט כמפורט בסעיף 3 לעיל.

5.4 אין המדובר פה ביעשויות סיבוכי של היזם שכן דניה מצטרפת לעכטמן כמחזיקים ששילמה שכטמן למינהל ולמשרד השיכון, ללא רווח ליזם, אלא חיזוק היכולת האסטרטגית לעמוד בחיובים על פי החוזה.

5.5 מדיניות המינהל כיום הינה לאפשר צירוף שותפים וזמן הראוי שמשרד השיכון והביטוי יאמץ מדיניות תואמת, באופן שלא תנוצר סתירה בין הרשויות השוטות.

לאור האמור אבקשכם לאשר כי אין לכם התנגדות לצירוף דניה כשותף כאמור, ובלבד שזכויותכם על פי החוזים לא תיפגענה.

בכבוד רב,

ד"ר משה דניאל
ב"כ דניה


ש"ס ששטמן

העתק: דניה סיבסט חברה לבנייה בע"מ
שכטמן ושותף חברת לבנין ופיתוח בע"מ

21 ביולי, 1997

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים



לכבוד

אדרי' דינה רציבסקי
מנהלת מינהל התכנון
משרד הפנים

הנדון: יוקנעם עלית - תכנית שלד
סימוכין: מכתבך מ-9.7.97

למרות ההחלטה החיובית שהתקבלה במועצה הארצית ב-1995, הבעת את הסתייגותך מהתכנית שבנדון במכתב מ-30.8.95 (מצ"ב).

בתשובתי אליך מ-18.10.95 (מצ"ב) העליתי את הסיבות לקידום התכנית וציינתי את עמדתה החיובית של המועצה הארצית.

במכתבך מ-28.12.95 (מצ"ב) הסתייגת בשנית מהתכנית תוך התייחסות לאי-התאמתה לתכנון המחוזי.

כפי שנכתב בעבר, מדובר בהסכמות עקרוניות, מאחר שהתכנית עדיין לא הוגשה לאישור סטטוטורי. מהלך זה יתאפשר אך ורק לאחר קבלת החלטות בענין שינוי תחום השיפוט.

בברכה,

אדרי' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: מר מאיר פרוש - סי' השר
מר אליהו סויסה - שר הפנים
מר שלמה גרינברג - המנכ"ל ✓
מר יעקב אפרתי - מנכ"ל משי' הפנים
מר חיים אלישיב - מזכיר המועצה הארצית
מר עופר גריידינגר - האגף לתכניות מתאר, משי' הפנים
מר אלכס שפול - מתכנן מחוז הצפון, משי' הפנים
גבי עינת גנון - כאן

sofia/sot/

משרד הפנים - מינהל התכנון

ירושלים, ד' באלול תשנ"ה
30 באוגוסט 1995

משרד הבינוי והשיכון
ר"בגון ובינוי ערים
28-9-1995
קדימה

לכבוד
גב' סופיה אלדור
ראש אגף בינוי ערים
משרד הבינוי והשיכון
ג.נ.,

הנדון: יוקנעם עילית תכנית שלד
סימוכין: פרוטוקול ישיבה מיום 26.6.95 בנושא:
סקירת תכניות קיימות.

יוקנעם עילית עתידה אמנם לקבל פוטנציאל צמיחה בגלל הקירבה לאזור התעסוקה של חיפה, הנגישות לאזור הצפון ולחדרה, והמיקום ביחס לכביש מספר 6.

פיתוחה של יוקנעם כעיר תעשייתית שנוי במחלוקת. בעדכון התכנית המחוזית (תממ/9/2) ישנה התייחסות להקמתו של פארק תעשייתי באזור יוקנעם. הבקשה לתוספת פארק זה היתה קשורה בעיקר לפיתוח הכלכלי של האזור כולו ולא רק של יוקנעם העיר, ובזמנו דובר על פארק אזורי. מנגד, הקמתו של הפארק בצד מתן מעמד של אזור פיתוח א' ליוקנעם, מהווה מיכשול לפיתוח והכוונת תעשיות אל לב הגליל שנראה ואף החל להתממש כמוטיב מרכזי בתכנית המחוזית (תפן, כרמיאל).

בהתייחס לפרוטוקול שבסימוכין עמ' 2:

"...מתוך כך הוגדרה היפותיזת העבודה ע"י מר סימון אלפסי וע"י ארכ' סופיה אלדור: יוקנעם עילית (תכניות קיימות + תכנית השלד) תתוכנן לכ-40,000 תושבים..."

קיים פער בין היפותיזת העבודה כפי שהוצגה לבין תמ"א/2/6 המתייחסת ליעד מירבי (ישראל בת - 8 מליון נפש) של 25,000 תושבים, וקיבולת 30,000.

יש לבחון בכובד ראש פעולות תכנוניות אשר יש בהן משום השאת מטרות כרמת הישוב הכודד ואשר השלכותיהן עשויות להיות מרחיקות לכת, ולפגום בתכנון הכוללני האזורי במחוז.

על כן, המלצתנו היא אחת מבין השתיים:

1. לנקוט יעדים הקבועים בתכניות סטאטוטוריות.
2. אם היעד הוא כמטרה: יוקנעם בת 40,000 תושבים, אזי ניתן לקבל יעד זה בתנאים כדלהלן:
 - א. בניה עירונית צפופה ביוקנעם המהווה חלופה לעיר עירון.
 - ב. ציון שלביות התואמת יעדי אוכלוסיה וקיבולות בפרקי הזמן הקצובים בתכניות מחוזיות וארציות.

ב ב ר כ ה,
דינה רצ' מסקיל
מנהלת מינהל התכנון

העתק:
אלכס שפול - מתכנן מחוז הצפון.
30אוגוסט 95

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

18 באוקטובר 1995

לכבוד
אדר' דינה רצ'בסקי
מנהלת מינהל התכנון
משרד הפנים

הנדון: יוקנעם עלית - תכנית שלד
סימוכין: מכתב מה-30.8.95 (שנתקבל ב-28.9)

1. התאמה לתמ"א 6 ולתמ"א 31
איתור השטחים החדשים, שתכנית השלד בודקת בסמוך ליוקנעם עלית, נעשה במסגרת החלטת הממשלה המצ"ב, אשר ביקשה מ"משהב"ש ומממ"י לאמוד את צרכי הבנייה למגורים ודרשה מהמועצה הארצית להתאים את תמ"א 6 ותמ"א 31 לממצאי בדיקה זו. משב"ש הציג את ממצאיו בפני המועצה הארצית ובפני ועדת המשנה המיוחדת שהוקמה לנושא זה. כל הקרקעות שאותרו עדיין רחוקות מלענות על היקף הצרכים שהומלצו ואף אושרו (50-60,000 יח"ד לשנה). רבים מן הפרויקטים המוצעים נמצאים בדיונים חוזרים, ואחדים נפסלו לחלוטין. על כן, ברור שכל עוד לא נמצאו איתורים חלופיים, המלאי הכולל שאותר רק מצטמצם ומתרחק מהיעד. יוקנעם עלית היתה בין הישובים המעטים שאושרו לפיתוח מואץ ע"י ועדת המשנה המיוחדת. אין ספק שהמצוקה הכללית בקרקעות לפיתוח בארץ כולה, ובמרחב חיפה בפרט, מביאה אותנו לנצל באופן מירבי את הפוטנציאל שביוקנעם ובסמיכות לה.

2. המלצות תכנית האב
הוועדה הבין-משרדית, בהשתתפותכם, המליצה לפתח מדרום לישוב את אותם השטחים - כ-6,000 דונם - במסגרת תכנית אב שהמלצותיה גובשו לפני כשנה. כמובן, יעד האוכלוסיה שמציבה תמ"א 6 לישוב (25,000 איש) אינו לוקח בחשבון תוספת שטחים משמעותית שכזו.

3. עיר תעשיתית וקונטקסט אזורי
תכנית השלד אינה מתייחסת להיבט התעשייתי ביוקנעם עלית, אלא להרחבת הישוב דרומה לצרכי מגורים. התכנית לוקחת בחשבון בכובד ראש את ההקשר האזורי (ראי דו"ח מס' 1). כידוע לך, קידמנו תכנית אזורית למרחב חיפה רבתי אשר אחת ממסקנותיה היתה עיבוי של יוקנעם עלית באופן משמעותי.

4. עירון
אשר לעיר עירון - גם אם תחליט הממשלה בקרוב להקימה, אין בכך מענה לצרכי האיכלוס של מטרופולין חיפה בעשר השנים הקרובות. מתוך ראייה לטווח הבינוני והרחוק, מתוך נסיון העבר בפרויקטים בסדר גודל זה (מודיעין למשל) ומתוך רצון להיערך לצרכי שנות האלפיים, רצוי לדעתנו להתחיל בתכנון כבר עתה.

בברכה,

אדר' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: אלכס שפול - מתכנן מחוז חיפה, מש' הפנים
וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה, משהב"ש
עינת בורשטיין - כאן ✓

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון

ירושלים, ה בטבת תשנ"ה
28 בדצמבר 1995

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
04-1-1996
דאר ננוס

לכבוד: גב' סופיה אלדור
ראש אגף בינוי ערים
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: יוקנעם עלית - תכנית שלד
סימוכין: מכתבי מיום 30.8.95
מכתבך מיום 18.10.95

התאמת הנדון לתמ"א/31

תמ"א/31 במסגרת דו"ח שלב א', אישרה הרחבת יוקנעם לכ-2500 דונם, 6,000 יח"ד, בכפוף לבחינה מפורטת לשטחים שאותרו במסגרת בדיקות היתכנות של משהב"ש. בצפיפות של 3.2 נפש ליח"ד מדובר בתוספת אוכלוסיה של כ-20,000.

במסגרת הקריטריונים לבחינת האתרים שהוצגו בתמ"א/31 קריטריון ד' (דו"ח סיכום שלב א', תכניות למגורים/19) מתייחס לנושא התאמה ליעודי קרקע בתכניות מקומיות ומחוזיות. אמנם תכנית תמ"מ/9/2 עדיין ללא תוקף סטאטוטורי מסיבות טכניות, אך כיון שנעשתה עבודה ברמה מחוזית, על כל המשתמע מכך, יש להתחשב בממצאיה וביעודים שנקבעו בה, לפחות ברמת שלביות.

תמ"א/31 מציעה לעבות ולהרחיב ישובים עירוניים קיימים כך שיגיעו לסדרי גודל המאפשרים קיום אורח תיים עצמאי, במסגרת זו חיוני להצביע בנוסף להרחבת הישוב הקיים, על אפשרויות ציפוף הישוב במסגרת תחום השיפוט הנוכחי.

מוצע כי במסגרת הכנת תכנית השלד לישוב תובא התכנית ותוצג בפני ועדת המשנה לתמ"א/31 שליד המועצה הארצית.

התאמת הנדון לתמ"א/6

פתרון כדיקת משהב"ש, לאיתור שטחים חדשים בהתאם לצרכי הבניה למגורים אינו יכול להיות מקומי בלבד. הבדיקה צריכה להיות אזורית, תוך בחינת השלכות פתרון זה על תכניות פיתוח בישובים אחרים במחוז כולל התיחסות מחוזית, ולא נקודתית-מקומית.

בברכה,

דינה רצבסקי
מנהלת מינהל התכנון

העתק: אדר' אלכס שפול - מתכנן מחוז הצפון
תיק 103-1 מקומיות
פרוגרמות

נניח
13.7.97

בס"ד



משרד הבינוי והשיכון
מנהל כללי
מאיר שלמה גרינברג

לכבוד

הגד' רח' ב' א' 37

לעיונכם

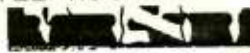
נא טפלו מול הגורם המקצועי

נא טפלו מול הגורם המקצועי ועדכנו אותי
בסיום הטיפול

נא העבירו התשובה לחתימתי

בברכה,

א.ו.



13.07.97 יום א'

13.07.97 יום א'

פרוש הורה להשלים תכנון 4,300 יח"ד בנצרת עילית

משרד המשפטים מאשר: המכרז ל-457 יח"ד ביקנעם בוטל בשל טעות בשומה

מאת אבי שמול

מאת אבי שמול

כנת פנינת דר יונה ו-1,500 נוסף פות יבנו, על פי התכנון, במורדות הצפוניים של דר יונה. אריאק הביע שביעות רצון מני כוונתו של פרוש לסייע לעיר ובר קש שעד תחילת '98, לכל המאוחר, תקבל העיר אפשרות לבייט 300 עד 400 יח"ד. קצב הפיתוח של נצרת עילית והתוכניות הנרקמות סביבה כפי רדי המנים, התשתיות, התחבורה והשיכון, מקרמים אותה למעמד של מטרופולין הגליל. לפי הערכת לא רשמית, קצב הגידול של העיר הוא הגדול ביותר בצפון. תחום השיטוט של העיר כולל שטח של 26 אלף דונם. העשוי לג' רול כתוצאה מדינים על שטחי מריבה עם רשויות סמוכות. כעיר מתגוררים 45 אלף תושבים, כמחציתם שולים שעברו להתגורר כבי קום בשנים האחרונות. בנצרת הממוכה מתגוררים 50 אלף איש.

מגן שר השיכון מאיד פרוש דר' רה כשבוע שעבר לאנשי משרדו לשים תוכניות לבניית 4,300 יח"ד דות ריזר נוספות בנצרת עילית ולפעול להשלמת הליכי התכנון של שלב ג' בשכונת דר יונה. מגן השר הודיע על כך לראש העירייה מנחם אריאק, במהלך סיור בעיר, בו אמר עוד, כי משרדו יקצה יותר ממיליון שקל לטיפול בשכונות ותיקות וחדשות. שלב ג' בהר יונה יתווסף ל-3,500 יח"ד ששווק בשני השלבים הקודמים בשכונה, שהקמתה הוזלה לפני 4 שנים. מתוך יחידות אלו, 1,100 יחידות שיוק לבנייה פרטית לסוגיה, והיתר נמכרו לחב"רות קבלניות, הכולנות כשלב של ג' נים 1,560 יח"ד, מתוכן שיוק כבר 1,200 יח"ד. 2,600 יח"ד בשלב ג' יוקמו כש

גם משרד המשפטים טובע כי שימוש לא נכון בלוח מחירים כללי, שלא לקח בחשבון את עלויות פיתוח הקרקע, הביא לביטולו של מכרז להקמת 457 יחידות ריזר ביקנעם. משרד המשפטים קיים את הבריקה בעקבות כישלון מכרז, שערכו המינהל ומשרד הבינוי והשיכון ביישוב בתחילת '97. בבריקה החבר כי השמאי לא נדרש כלל לכצע שומה צפופית עבור שני מתחמי הקרקע של היחידות. הערכת השומה התבססה על טבלה כללית שערך השמאי הממשלתי באתר, המשתרע על שטח של 1,000 דונם וכולל 2,300 דירות. ראש המועצה המקומית יקנעם סיפון אלפסי, מתח ביקורת על הערכת השומה של המינהל, אותן הוא מגריר כלא ריאליות. אלפי סי טוען כי פטילת 6 המתחמים, בשל הצעות מחיר נמוכות, הביאה להאטה בקצב הבנייה ולעלייה מלאכותית במחירי הריזר. יצוין כי מועצת מינהל מקרקעי ישראל אימצה את המלצת ועדת דונם לפרסום תחור של מכרזים, שהצעותיהם לא עברו את מחירי השמאי.



13.07.97 יום א'

10 מ' ד' יושקעו ב-160 יח"ד מוגן בביאליק

משרד הבינוי והשיכון יקים 160 יחידות לריזר מוגן בקריית ביאליק בהשקעה של 10 מיליון דולר. המבנה, שיוק ברוחב לוחמי הביטחון בשכונת צר שלום, יגוהל על ידי אחת החברות המשכ



13.07.97 יום א'

התוכנית הכלכלית של נאמן: קיצוץ חד

בתקציב וצמצום העובדים בשירות הציבורי

מטרת התוכנית הכלכלית היא לפעול בעת ובעונה אחת להורדת שיעור האינפלציה ולחידוש תהליך הצמיחה במשק • שר האוצר יעקב נאמן יציג את עיקרי התוכנית לראש הממשלה בנימין נתניהו כבר השבוע

הממשלה תעודר מעבר לתישוע ענה הבניה למגורים ותפתח את המיסים על ציוד וחומרות לבניה. מהלכים אלה יאפשרו לקצר את משך הבניה, יקטנו את התלות בעובדים הזרים ובעובדי השטחים ויחזרו לגולת מחירי היחידות. סעיף הריזר מזהה כיום כ-30 אחוזים מסל מרד המחירים לצרכן. כל ירידה בסעיף זה תשפיע לכו מירידת לחיוב על המרד הכלכלי. כבר ביסוד הראשון באוצר אמר שר האוצר החדש, פרופ' יעקב נאמן כי יש להוריד את שיעור האינפלציה בישראל בהסכם לרמה אירופית וכי הריזר נדרש לפצות ולהכרזת המשק ולצמצום מימדי

פרס לביטחון, כולל מגינה בתקציב התיזר ובתשלום הקצנאות של הביטחון הלאומי. בעקבות התערבות ראש הממשלה, עתיד משרד הביטחון לקבל תוספת תקציבית. * צמצום מספר העובדים בשירות הציבורי - ההצעה היא להקטין את מפתח כח האדם במהלך אמור להתבצע בדרך של הקטנת תקנים קיימים ועידוד פרישה מרצון של עובדים ותיקים. בדרך זאת, מסוים באוצר, ניתן יהיה להפנות אל המנה ארם מעופי השירותים אל המנהל העסקי. * יחידות מחירי היחידות -

תפוחה נמשק. מכרזי התוכנית המתבססת באוצר ימשר קיצוץ דר נוסף בתקציב המדינה תמצום מספר העובדים בשירות הציבורי. ואלה הערים שבהם החלה לרזן צמרת האזר: * קיצוץ בתקציב - במטרה למחד כיער הגרעון התקציבי לשנת הכאה יציע האוצר לכצע קיצוץ של למעלה מארבעה מיליארד שקל בתקציב השנה הבאה, קיצוץ זה יבא במספר למספר הולמת לפצו בתקציב שתנקלו השנה בדייק כולל של כ-7.5 מיליארד שקל. הצעה האוצר היא לקצוץ ככל משרד הממשלה,

מאת משרד הכלכלה
ביירושים
משרד החדש החל ביימוש שורת העקרונות הכלכליים שיגישו לאישור הממשלה יחד עם ריזר ותקציב לשנת הבאה. ככל הנראה יצגו את עיקרי התוכנית לראש הממשלה בנימין נתניהו כבר השבוע. פרטי העובדים מחולקים ישרו באוצר במהלך השבועות הקרובים. מטרת התוכנית הכלכלית היא לפעול בעת ובעונה אחת להורדת שיעור האינפלציה ולהחידוש תהליך

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

ד' בתמוז התשנ"ז
9 ביולי 1997



לכבוד,
הגב' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים
משרד הבינוי והשכון

שלום,

הנדון: יקנעם עלית - תכנית שלד

במסגרת הדיון שהתקיים אצל סגן שר הבינוי והשכון ביום 18.6.97 תיארת את הרקע לתכנון השלדי ליקנעם עלית על בסיס מצוקת הקרקע באזור חיפה והסטיה מבחינת תמא/31 ותמא/6.

כזכור החליטה המועצה הארצית עוד ב-1995 על האתר מדרום מזרח ליוקנעם כתואם מדיניות תמא/31 וראוי לבחינה מפורטת.

אודה לך באם תפרטי מה בקשתך ממינהל התכנון.

בברכה,


דנה ריבלין
מנהלת מינהל התכנון

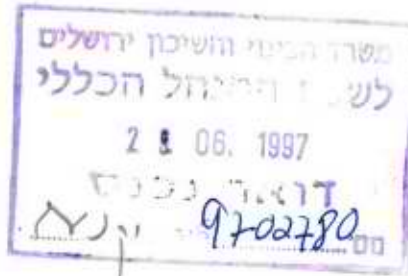
העתק: מר אליהו סויסה - שר הפנים
מר מאיר פרוש - סגן שר הבינוי והשכון
מר יעקב אפרתי - מנכ"ל משוד הפנים
מר שלמה גרינברג - מנכ"ל משרד הבינוי והשכון
מר חיים אלישיב - מזכיר המועצה הארצית
מר עופר גרדינגר - מנהל האגף לתכניות מתאר מחוזיות ופרוגרמות
מר אלכס שפול - מתכנן מחוז הצפון

DAN-181

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: י"ג בסיוון תשנ"ז
18.6.97

מספרנו : 14/650/50536
14/650/50536



לכבוד
חברת אחים שרביט
ת.ד. 216.
עפולה

א.נ.

הנדון: יקנעם - שכונה דרומית חוזים מס' 55/50533 ו- 55/50536/95
סימוכין: מכתבכם מתאריך 27.5.97 בנושא תחנות טרנספורמציה

1. בהתייחס למכתבכם שבסימוכין נבקש להבהיר:
בתאריך 14.11.95 חתמתם על חוזה בניה מס' 55/50533/95 ו- 55/50536/95.
עפ"י החוזה התחייבתם לתכנן, לקבל היתר בניה ולבצע תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות ח.ח.י, גם אם בניתם היא בסמוך לגבולות המתחם. (מצ"ב דפי חוזה הרלוונטים החתומים על ידכם)
2. עפ"י הדרישות היה עליכם להשלים את תכנון וקבלת היתר לתחנות הטרנספורמציה ללא דחיות ועכובים.
3. רק לאחר מספר מכתבים מהפקוח, בחודש אפריל 96 וכשנה לאחר המועד הנדרש פניתם למועצה המקומית בנושא היתר הבניה לתחנות הטרנספורמציה.
4. לא נחפזתם בהליכי התכנון, רק ב- 27/5/97 הועברו תוכניות לח.ח.י. לאשור.
5. בהתייחס לטענתכם כי אין באפשרותכם לעבוד בשצפים מרכזיים מחוץ לגבולות המתחם ללא בצוע הפתוח הבסיסי. אבקש להדגיש כי אתם הקבלן הראשון והיחיד המעלה טענה זאת מתוך קבוצה של 15 קבלנים שביצעו תחנות בתוך שצפים של משב"ש שלא פותחו.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

- .6 השלמת הפתוח מתבצעת רק לאחר בניית התחנה ואין כל בעיה להכנס מיד לשטח ולהתחיל בעבודת הבניה, מיד עם קבלת ההיתרים והאשורים הנדרשים .
- .7 אנו רואים בכם אחראים לכל נזק שיגרם לרוכשים או לכל צד שלישי עקב איחור בחבור החשמל לשכונה .
- .8 דרישות המועצה הינן חלק מההליך התכנוני ומשב"ש אינו אחראי לדרישות אלה .

בכבוד רב

אינג' ליבה קיבליצקי
סגן מנהל חטיבה טכנית בצוע

העתק: הרב מנחם פרוש - סגן השר - משב"ש י-ם
הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד - משב"ש י-ם
גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
מר וילי קרפ - מנהל המחוז - משב"ש חיפה
מר אלפסי - ראש המועצה המקומית יקנעם

אחים שרבט

עפולה, הרב לוי 10 ת.ד. 216 מיקוד 18101 פקס. 06-592688
טל. 592775 - 592671 - 06-592688

תאריך: 27.5.97

מספרנו: מאי-105

תיק מס: 2028

בפקס + רשום

משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה 3-06-1997 מחלקה לטיפול (1) תיק

גם הדין ניתן תלום בארבע

3/6/97

לכבוד
מר וילי קרפ, מנהל מחוז
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה

א.נ.

הנדון: דרישה להקמת חדרי טרנספורמציה - פרוייקט ביוקנעם דרומית
חוזה פיתוח מס' 55/50533/95 אתרים במתחמים 1-1-6

בהמשך למכתבנו מיום 4 במאי 1997, אנו מתכבדים לפנות אליכם
בדחיפות כדלקמן:

1. כידוע לך, מוקם על ידינו פרוייקט בניה למגורים ביוקנעם
הדרומית, על פי חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל ובעקבות
זכייתנו במכרז של משרדכם.
2. לשם חיבור הפרוייקט לחשמל, נדרשנו על ידי חברת החשמל להקים
ארבעה חדרי טרנספורמציה. כאשר התחלנו לפעול לבניית חדרי
הטרנספורמציה, נחברר כי הנושא לא תואם כלל ביניכם לבין
המועצה המקומית, והיא לא אישרה את המיקומים שנמסרו לנו על
ידיכם.
3. בישיבה שהתקיימה במשרדי המועצה המקומית ביוקנעם ביום 1 במאי
1997 בנוכחות נציגים שלכם, נציגים שלנו, נציגים של חברת
החשמל ונציגים של המועצה המקומית, ניתנה לנו הודעה חד צדדית
כי אנו אחראים באופן בלעדי לבניית חדרי הטרנספורמציה "על פי
כל דרישות הרשויות", לרבות הכשרת ופיתוח שטחים שאינם בתחום
אחריותנו.
4. הודענו לכם באופן מידי כי אנו דוחים הודעה זו על הסף ואיננו
מוכנים להכנע לתכתיבים הפוגעים בנו בלא שיהיה להם כל
תימוכין בהסכם שלנו עמכם ז/או בדיון. ידוע לכם היטב כי שלושה
מתוך ארבעת חדרי הטרנספורמציה המבוקשים, אינם מצויים כלל
בתחומי אחריותנו (המסומנים בקו כחול במפות משהב"ש) אלא
בתחומי שצ"פים המצויים באחריות משרדכם והפיתוח הבסיסי הנדרש
כדי שתתאפשר בניה עליהם - אמור להתבצע על ידי משרדכם.

אחים שרבט

עפולה, הרב לוי 10 ת.ד. 216 מיקוד 18101 פקס. 06-592688

טל. 592775 - 592671 - 06-592688

5. אנו מוכנים ומזומנים להקים את חדרי הטרנספורמציה באופן המקובל, אולם לשם כך עליכם להכשיר את הקרקע והשטחים לבניה ללא דיחוי. כמו כן, אנו מוכנים להכשיר את השטח לבניה ולבצע פיתוח ראשוני במקומכם, אם ישולמו לנו העלויות וההוצאות הכרוכות בכך.
6. בישיבה שהתקיימה במשרדי המועצה המקומית ביוקנעם ביום 15 במאי 1997 בנוכחות נציגי כל הגורמים, חזרה המועצה המקומית פעם נוספת ומפורשות על דרישתה להקמת "פירמידת בטון מצופה אבן" מעל חדר הטרנספורמציה בכניסה לשכונה, כתנאי למתן אישור המועצה לגרמזשקות של התחנות והיתרי בניה (לכל ארבעת חדרי הטרנספורמציה!).
7. אנו חוזרים על עמדתנו כי לא ברור לנו כלל מה הבסיס לדרישה זו ואיזה זכות חוקית קיימת למועצה לדרוש את הקמת ה"פירמידה" כאמור (בלא לשלם עבורה) ו/או להתנות את מתן האישורים וההיתרים בהקמת ה"פירמידה". עלות הקמת "פירמידה" כאמור, הינה כ- 350,000 ש"ח - פי ארבע מהתשלום שמשלמת חברת החשמל עבור חדר טרנספורמציה. מעבר לכך, תכנון ה"פירמידה" והקמתה באופן הנדרש, יארכו זמן יקר שיעכב את בניית חדר טרנספורמציה עצמו.
8. מכיון שאף אחד מהגורמים הנוגעים בענין לא הביע נכונות כלשהיא לשאת בעלויות הקמת ה"פירמידה" המבוקשת (אלא כולם הודיעו כי אין באפשרותם לאשר את המימון הנדרש - לשם כך), נראה כי פעם נוספת דורשות מאיתנו הרשויות לעבוד בחינם, ולהקים מבנה "אומנותי" על חשבוננו, ללא תמורה ומתוך כפיה. פעם נוספת מופעל עלינו באופן בלתי הוגן לחץ פסול, סחטני, חסר תם לב ובלתי חוקי. הרשות מנצלת את הכוח שניתן לה בדיון כדי לבזא בדרישות שאינן מתקבלות על הדעת.
9. אנו לא נכנע לסחיטה כאמור, ובמידת הצורך נפנה לערכאות שיפוטיות על מנת לברר האם מוטלת עלינו חובה להכנע לדרישות המועצה ולהקים "פירמידה" כאמור על חשבוננו, ו/או האם קיימת זכות למי מהצדדים הנוגעים בדבר לכפות עלינו הקמת "פירמידה" כאמור ו/או להתנות את מתן ההיתרים בהקמתה.
10. כבר הודענו לכם כי למרות שנדרש מספר רב מהמקובל של תחנות טרנספורמציה, ולמרות שנדרשת בנייתן בשטחים שאינם בתחום אחריותנו, אנו מוכנים להקים מיד כאשר יתאפשר לנו לעשות כן. יתרה מכך, הודענו כי אם נדרשות תוספות או השלמות קטנות ומקובלות - ניקח זאת על עצמנו. אולם כאשר מדובר בעלויות של מאות אלפי שקלים לשם הקמת "יצירת האומנות" אותה דורשת המועצה המקומית - מישהו צריך לממן אותן. ספק רב בלבנו אם דרישה זו היתה בתוקף, אם היחה המועצה נדרשת לשלם עבור הקמת ה"פירמידה".

אחים שרכט חברה לבנין בע"מ

עפולה, הרב לוי 10 ת.ד. 216 מיקוד 18101 פקס. 06-592688

טל. 592775 - 592671 - 06-592688

11. ברצוננו להדגיש כי האחריות לאי הקמת חדרי הטרנספורמציה הינה על הגורמים המעכבים את בנייתם, ואותם גורמים יהיו אחראים לכל הנזקים וההוצאות אשר יגרמו לנו ו/או לצדדים שלישיים כגון רוכשי הדירות מאיתנו. אנו מסירים מעצמנו כל אחריות לעיכובים ו/או נזקים אשר יגרמו מסיבות שאינן תלויות בנו אלא בדרישות סחטניות ובלתי חוקיות מאתנו.
כמו כן, אנו מקווים כי קיימת מודעות לנזקים הכבדים אשר נגרמים ועלולים להגרם לנו ולצדדים שלישיים, כתוצאה מהמצב האמור לעיל ואי חיבור הפרויקט לחשמל.
12. בנוסף, בנסיבות דלעיל, איננו אחראים לאיחורים ועיכובים בלוח הזמנים על פי ההסכם עמכם, אשר יגרמו כתוצאה מכך ומאי מתן ההיתרים הנדרשים ואי החיבור לחשמל.
13. אנו פונים אליכם בבקשה דחופה למצוא פתרון לבעיות האמורות, ובמיוחד: לדאוג להכשרת קרקע השצ"פים לשם הקמת חדרי הטרנספורמציה, ולהסדיר את נושא ה"פירמידה" - או שתבוטל דרישת המועצה המקומית, או שימצא הגורם אשר ישלם עבורה, או שימצא פתרון אחר שיהיה מקבול על המועצה המקומית.
14. נשמח לתאם פגישה עם כל הגורמים לשם ליבון הבעיזת הנ"ל ומציאת פתרון לאלתר.
15. אנו ממתינים בציפיה לתשובתכם בהקדם האפשרי.

בכ"ט
ר"ב

אחים שרכט חברה לבנין בע"מ

העתק: הרב מנחם פורוש, סגן השר
הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור
ראש המועצה המקומית יוקנעם
המועצה המקומית יוקנעם - מר קבלצקי
ניצן עובר

פרק ב'

ביצוע "השלמת עבודות הפיתוח הכללי" ע"י החברה ועל חשבונה

הוראות כלליות ומפרט מיוחד

36. א. החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את עבודות השלמת הפיתוח הכללי בתוך ובגבול המתחם ומחוצה לו ובסמיכות אליו, כמפורט בפרק זה ובנספחי החוזה.
- ב. החברה מתחייבת למסור את השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית, זאת לאחר קבלת אישור המפקח לתקינות, איכות וטיב לכל הכרוך בכך ביצוע עבודות החברה.
- ג. החברה מצהירה שברור לה שמטרת ביצוע עבודות אלה היא להבטיח את השלמת כל עבודות הפיתוח הכללי לכל יחידות הדיור במתחם עד למועד איכלוסן בהתאם ללוח הזמנים המפורט בפרק א'.

37. תאור העבודה

החברה תדרש לבצע "השלמת עבודות פיתוח כללי" כדלקמן :

- א. תכנון מפורט של שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל שבגבולות המתחם עפ"י הנחיות המשרד ומהנדס הרשות המקומית, כולל תכניות עבודות עפר, תנוחות עם רומים, חתכים, תכניות תאורה, השקייה, נטיעות, פרטי ביצוע, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וכד' ומפרטים טכניים הדרושים לביצוע.
- ב. עבודות ביוב, כולל :
- חיבורים לבתים, התחברויות למערכות קיימות, שטיפת קווים לפני חיבורם לרשת הכללית וכל הדרוש להשמשת המערכת.
- ג. עבודות מים, כולל : חיבורים לבתים, התקנת מדי מים ומגופים, חיטוי הקווים ובדיקתם, חיבור לרשת העירונית וכל הדרוש להשמשת המערכת.
- ג. פיתוח שטחים ומעברים ציבוריים, כולל :
- עבודות עפר, תימוך כנדרש, שבילים ומדרגות, ריצופים, אבני שפה וגן, השקייה וגינון, תאורה, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחקים וכד'. עבודות הנטיעות והגינון יתוחזקו ע"י החברה במשך 6 חודשים ורק לאחר מכן יימסרו למועצה המקומית. עמודי התאורה יהיו מסוג וטיפוס אשר יאושרו ע"י המשרד והמועצה המקומית יקנעם. על החברה לדאוג לקבלת חשבון לחיבור מערכות התאורה לחשמל מחברת החשמל ותשלומו במועד.



ד. חדרי שנאים :

החברה מתחייבת לתכנון, לקבל היתר בנייה ולבנות על חשבונה חדרי שנאים בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י חברת החשמל ובפיקוחה ולמוסרם לחברת החשמל.

מספר חדרי השנאים ומיקומם נקבעו ע"י המשרד וחברת החשמל, והחברה תבצע גם אם הם משרתים יחידות דיור נוספות לאלו שהוקצו לחברה. הוצאות תכנון, רישוי ובנייה, כולל פיתוח צמוד יחולו על החברה. כל פיגור בתכנון וביצוע חדרי השנאים וכל ההכנות הדרושות למסירתם תחשב להפרה יסודית של החוזה, היות והשלמתם היא תנאי בסיסי לביצוע רשת החשמל.

עם גמר הבנייה, באחריות החברה ועל חשבונה להעביר את הבעלות על חדרי השנאים לחברת החשמל.

38.1 עבודות חשמל

החברה מתחייבת לבצע עבודות הכנה לחברת החשמל וביצוע חיבורי החשמל אשר הינם באחריותה המוחלטת של החברה.

המשרד תאם כללית עם חברת החשמל את תכנון האתר לרבות חציית כבישים והצבת פילרים למונים. למרות האמור לעיל אם יתברר שהתכנון והתאום המוקדם שנעשה ע"י המשרד מחייב שינויים, יהיה על החברה לדאוג לתאום עבודות ההכנה לביצוע החיבורים לבתים עם חברת החשמל, הכל כדי להבטיח את ביצוע החיבורים של הבתים במועד הרצוי. כמו כן מתחייבת החברה לתאם עם חברת החשמל את מהלך הקווים ולקיים את דרישות ותנאי חברת החשמל לביצוע הרשת והחיבורים. המשרד לא שילם ליח"ד אלו עבור חיבורי החשמל לבתים (חל"ב).

מוגש בזאת שהתכנון הסופי לרשת החשמל מתוכנן ע"י חברת החשמל רק לאחר שהחברה הזמינה ושילמה לחברת החשמל את החשבונות כנדרש, עפ"י תכנון שהוגש ע"י המשרד.

החברה מתחייבת לקדם את הנושאים הנ"ל ולתת תשומת לב מיוחדת לכל נושא החשמל, ומתחייבת לבצע העבודה בהתאם ללוח הזמנים ובהתאם לכללים של חברת החשמל.

כמו כן על - פי דרישה של המשרד ומשיקולים השמורים עימו, תקדם החברה עבודות פיתוח הקשורות לעבודות חברת החשמל ובכלל, בתוך לוח זמנים קצר יותר, וכפי שיוורה נציג המשרד. על - פי הוראת המפקח תדאג החברה לפנות ולהכשיר תוואים למעבר כבלי חשמל, וזאת מייד עם קבלת ההוראה.

38.2 עבודות רשת טלפונים וטל"כ

(א) הכנת רשת הטלפונים וחיבור הבתים היא באחריות חברת בזק. למשרד אין כל אחריות בנושא זה.

13/07/97

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

SHKM993 / I

חוזה מספר 30/66983/97



בין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת ע"י משרד הבינוי והשיכון (שתקרא להלן "הממשלה") מצד אחד,

לבין סולל בונה בע"מ (שיקרא להלן "הקבלן") מצד שני.

הואיל והממשלה רוצה בביצועו של המבנה, דהינו: יוקנעם- כביש הוואדי- עבודות פיתוח נופי + השלמת סלילה. ביקנעם עילית



וקבלה את הצעתו של הקבלן במכרז מספר 42/97 מיום 08/07/97 לציוע המבנה

תמורת סך	3,447,452.00 ש"ח	
בתוספת % 17.00 מע"מ	586,066.84 ש"ח	
סה"כ כולל מע"מ	4,033,518.84 ש"ח	

ובמילים: ארבעה מיליון שלושים ושלושה אלף חמש מאות ושמונה עשר שקלים שמונים וארבע אגורות

או כל סכום אחר שיקבע בהתאם להוראות חוזה זה. באו שני הצדדים לידי הסכם כדלקמן:

- המסמכים המופיעים ברשימה המצורפת לחוזה זה יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- תמורת תשלום שכר החוזה כמוסכם בחוזה מתחייב הקבלן לבצע את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה.
- תמורת ביצוע המבנה ע"י הקבלן כאמור לעיל מתחייבת הממשלה לשלם לקבלן את שכר החוזה כמוסכם בחוזה.
- לצורך חוזה זה יהיו כתובות הצדדים כדלהלן: כתובת הממשלה: משרד הבינוי והשיכון קרית הממשלה ת.ד. 18110 ירושלים 91180

האוצר	המספר	16135
מחלקת	המחלקה	16140
מספר	המספר	91180
מספר	המספר	18110

כתובת הקבלן: אלנבי 111 תל אביב - י

חתימת עורך החוזה: חתימת ס/מנהל מנהל תכנון והנדסה:

יוני דוידוביץ 14.7.97

מחבר כבישים ועפר צפון

דוידוביץ לוי מנהל מינהל הנדסה אגון לביא 10.8.97

הרב מ.ש גרינברג המנהל הכללי

יצחק אלישע חשב המשרד 30 אדר' 97

מנהל מינהל התכנון וההנדסה

סולל בונה בע"מ מרחב כבישים ועפר צפון



משרד הבינוי והשיכון נדו"ש
לשכת המנהל הכללי
10.07.1997
דואר נכנס
97-03180 ח"ה
ס"ס

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: ג' בתמוז התשנ"ז
8 ביולי 1997

מספר: 14/108

Handwritten signature/initials

Handwritten notes:
משרד הבינוי והשיכון
חיפה
ס"ס
ג' ב' ז'
ל

אל: מר שבתאי שגב - מנהל אגף שקום שכונות פיזי, משב"ש י-ם

הנדון: יוקנעם - שיקום שכונות

בהמשך לפגישה שהתקיימה עם ס/השר והמנכ"ל מ-27/10/96 במשכן הכנסת בנוכחותך, ראש המועצה העלה את נושא קיצוץ התקציב ב-320,000 ש"ח ב-1996.

ראש המועצה ביקש לעמוד בהתחייבות בהתאם לפרוגרמה מאושרת, ולהשלים עד סוף שנת תקציב 1996 את הקיצוץ.

הוסבר לראש המועצה שכמסגרת מבצע "ענבי זעם" הממשלה קיצצה תקציבים.

סוכם בהסכמת ס/השר ושליך לתקצב רק 100,000 ש"ח עבור ביצוע תשתיות.

אבקש להוציא הזמנה בהתאם.

ב ב ר כ ה,

Handwritten signature
דילי קופ
מנהל המחוז

העתיקים:

לשכת השר - משב"ש י-ם
לשכת המנכ"ל, משב"ש י-ם
גב' לינדר נטליה - מרכזת שקום שכונות, כאן

94-06

מדינת ישראל
אגף נכסים ודיור



משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת הרשמי הכללי
7-97-1997
97-03106
נס

תאריך: יוני 29, 1997
סימוכין: כ"ד סיון, תשנ"ז
290619970098

לכבוד
מר רפי שגב
ראש מינהל הכספים
חבי עמידר
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: תקציב שיפוץ לאיכלוס חוזר

1. בבדיקת החשבונות שהוגשו במרוצת 1997 בתקציב שיפוץ לאיכלוס חוזר, התגלו מקרים רבים בהם ביצוע העבודה היה בין 1.1.97 ל 31.5.97, כאשר ההזמנה שחויבה היתה מ 1996 או מהזמנת פול הכוללת יתרות משנים עברו.

לנוכח האמור לעיל, נבקש להודיענו מצב יתרת כל ההזמנות הלא מנוצלת נכון ל 31.12.96 וכן יתרת אותן ההזמנות להיום 30.6.97 (בכל סעיפי הביצוע ולא רק בשיפוץ לאיכלוס חוזר).

2. בהתאם לבקשתכם 1 מ' ש"ח מתקציב 1997 הועבר לכיסוי התחייבות 1996. במקרה זה נבקש לקבל דו"ח מפורט של הדירות ששופצו ב 1996 בחריגה של 1 מ' ש"ח.

כאשר אתם טוענים שיש התחייבות לכל התקציב של 1997 שהועבר עד כה, סביר להניח שכל החשבונות המוגשים בגין עבודות שבוצעו מ 1.1.97 עד היום, צריכים להיות מאותו תקציב.

לנוכח האמור לעיל, נבקש לקבל הנתונים המבוקשים וכן הסבר איך דירות ששופצו במרוצת המחצית הראשונה של שנת 1997 שולמו מתקציב 1996 ומיתרות תקציב של שנים עברו.

בכבוד רב,
יגאל אסף
סגן מנהל אגף נכסים ודיור

העתק:
הרב מאיר גרינברג - המנהל הכללי
מר משה רובינשטיין - מנהל תחום תכנון ובקרה
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
מר דוד קוסובר - מנכ"ל עמידר
מר ב. כהן - ראש מינהל דיור ואיכלוס
מר דני דורון - מנהל אגף הנדסה עמידר

חוזה מספר 30/66995/97

11-08-97
ארכיוס - ארכיוס

בין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת ע"י משרד הבינוי והשיכון (שתקרא להלן "הממשלה") מצד אחד,

לבין דו חברה קבלנית לבנין (שיקרא להלן "הקבלן") מצד שני.

הואיל והממשלה רוצה בביצועו של המבנה, דהינו:

יוקנעם - שכונת דרומית - סלילת מדרכות, תאורה וכביש 33. ביקנעם עילית

וקבלה את הצעתו של הקבלן במכרז מספר 41/97 מיום 13/07/97 לביצוע המבנה

תמורת סך	4,988,475.00 ש"ח	
בתוספת % 17.00 מע"מ	848,040.75 ש"ח	
סה"כ כולל מע"מ	5,836,515.75 ש"ח	

ובמילים: חמישה מיליון שמונה מאות שלושים ושישה אלף חמש מאות וחמישה עשר שקלים שיבעים וחמש אגורות

או כל סכום אחר שיקבע בהתאם להוראות חוזה זה.

באו שני הצדדים לידי הסכם כדלקמן:

1. המסמכים המופיעים ברשימה המצורפת לחוזה זה יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
2. תמורת תשלום שכר החוזה כמוסכם בחוזה מתחייב הקבלן לבצע את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה.

3. תמורת ביצוע המבנה ע"י הקבלן כאמור לעיל מתחייבת הממשלה לשלם לקבלן את שכר החוזה כמוסכם בחוזה.

4. לצורך חוזה זה יהיו כתובות הצדדים כדלהלן:

זכות הממשלה: משרד הבינוי והשיכון קריית הממשלה ת.ד. 18110 ירושלים 91180

כתובת הקבלן: קרית אתא

חתימת עורך החוזה: חתימת ס/מנהל מנהל-תכנון והנדסה

לונני דוידוביץ
21.7.97

ולראיה באו הצדדים על החתום, בתאריך 21.7.97
עבודת עכב שינוי גלים בע"מ
ת.ד. 502 קריית אתא 28101
דו חברה קבלנית לבנין
תל אביב 6150705-721103

הקבלן:

יצחק אלישע
חשב המשרד

אגון לביא
מנהל מינהל התכנון וההנדסה

הרב מ.ש גרינברג
המנהל הכללי



Handwritten signature or mark at the bottom right.

נחמ



ב"ה

פגישה עם ראש המועצה המקומית יוקנעם

מר סימון אלפסי

7 באוגוסט 97



קמזאל כננס לוי רופ
שגמאל שג?
גזאלק?
בזיג אלכמ?
אלזון ייטל

כ"ט בתמוז התשנ"ז
3 באוגוסט 1997

לכבוד
הרב מאיר שלום גרינברג
מנכ"ל משרד השיכון
משרד הבינוי והשיכון
שאח גיארח
ירושלים,

נכבדי,

הנני מתכבד להעביר אליך את הנושאים שברצוני להעלות בפניך בפגישותינו ביום חמישי
7.8.97

- א. גמר פיתוח שצפים במסגרת שכונת יער 4340 - 92 - 89 שאושרה ע"י המחוז.
- ב. השלמת מימון לאולם ספורט שאושר ע"י מפעל הפיס.
- ג. הקמת הוסטל גבעת השיטה.
- ד. בניית מוסדות ציבור לפי ועדת ברודט - מתנ"ס, ספריה ציבורית, אולם ספורט, מגרש ספורט ובתי כנסת.
- ה. השלמת מימון ל - 2 בתי כנסת.
- ו. שחרור תקציב שאושר לשיפוץ בריכת השחיה בסך - 250,000 ש"ח מתוך - 500,000 שאושרו בשנת 1996.
- ז. אישור תקציב לשיקום שכונות.
- ח. העברת קו מתח עליון - תוכנית ג/במ/55 אשר תוכננה ואושרה ביוזמת וע"י משהב"ש העובר בלב השכונה המערבית והדרומית והעתקת קו חשמל משטח שכונות 1800 יחידות דיור.
- ט. השלמת מימון להרחבת רח' התמר - כניסה יחידה לישוב.

בכבוד רב,


סימון אלפסי
ראש המועצה.



המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, ג' באב, תשנ"ז
6 באוגוסט, 1997
סימוכין: 040819970118

נושאים לדיון עם ראש המועצה המקומית יקנעם מר סימון אלפסי

ביום 7 באוגוסט 97

א. גמר פיתוח שצפ"ים במסגרת שכ' יער 4340 - 89-92

מדובר על השלמת פיתוח ושצפ"ים לגבי בניה בשנים 89-92. הסעיף מופיע בספר פרוגרמות 89-92, דרוג עבודות פיתוח עפ"י המודל בדרוג סופי 83 ע"ס 3,500,000 ש"ח מחולק:

1. השלמת שצפ"ים ומעברים ציבוריים 2,000,000 ש"ח.
2. השלמת פארק רבין 1,500,000 ש"ח.

ב. השלמת מימון לאולם ספורט שאושר ע"י מפעל הפיס

להלן התקציבים שהועברו למועצה בהשתתפות במימון אולם ספורט:

בשנת 1995 - 500,000 ש"ח

בשנת 1996 - 500,000 ש"ח

מימון בנית אולם ספורט עפ"י קריטריונים של ועדת ברודט מצריך בנית 4,000 יח"ד החל משנת 1994.

בין השנים 94-97 שווקו והחלו לבנות 1,539 יח"ד ביקנעם (לפי נתוני גב' עליזה הבר-פיש).

אי לכך לא ניתן להענות להמשך תקציב.

ג. הקמת הוסטל גבעת השיטה

נושא מתן פתרונות דיור לקשישים מטופל כיום בועדה משותפת לאוצר, לקליטה, ולמשב"ש.

המלצות הועדה קיבלו תוקף של החלטות ממשלה כאשר הפתרונות המוצעים מתמקדים בהסבת מבנים קיימים בהשבחת מבנים ע"י תוספת והרחבת בניה ועל ידי השכרת מקבצי דירות מתקציב ועל ידי משרד הקליטה.

אין כיום למשרד מסגרת תקציב מאושרת שתאפשר בנית הוסטלים חדשים כפי שנעשה בעבר.



ד. בניית מוסדות ציבור לפי ועדת ברודט - מתנ"ס, ספריה ציבורית, אולם ספורט מגרש ספורט ובתי כנסת

בהתאם לקריטריונים של ועדת ברודט אושרו התקציבים הר"מ לבניית מוסדות ציבור:

1. מעון יום - בשנת 1996 - 656,000 ש"ח לבניית מעון בשטח של 400 מ"ר.
2. בית כנסת - בשנת 1995 - 603,000 ש"ח לבניית בית כנסת בשטח של 150 מ"ר.
3. מקוה - בתוכנית עבודה 1997 אושר סכום של 405,000 ש"ח לבניית מקוה בשטח של 120 מ"ר. המבנה בתכנון ראשוני ע"י המועצה המקומית.
4. בניית מתנ"ס וספריה - מאושרת רק בירושלים וערי הליון ובערים בעדיפות לאומית א' ו - ב'. לצערנו יקנעם אינה עונה לקריטריון זה.

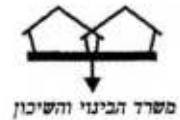
ה. השלמת מימון ל - 2 בתי כנסת

מאחר ויקנעם כלולה בתכנית מפנה 1997 אושרה לה בניית 2 בתי כנסת.

1. בתכנית מפנה 1997 - בשנת 1994 - 500,000 ש"ח.
2. בתכנית ועדת ברודט - בשנת 1995 - 603,000 ש"ח (כמצויין למעלה) המועצה המקומית פנתה לוועדה הבינמשרדית להשלמת תקציב לבניית בתי כנסת.

ו. שחרור תקציב שאושר לשיפוץ בריכת שחיה בסך 250,000 ש"ח מתוך 500,000 ש"ח שאושרו בשנת 1996

- שיפוץ ו/או בניית בריכות שחיה אינם כלולים בקריטריונים של ועדת ברודט. לפנים משורת הדין וברצון לסייע לשוב עקב הבניה הגדולה המתבצעת בשוב. הוחלט לאשר בשנת 1996 סך של 250,000 ש"ח כהשתתפות לשיפוץ הבריכה.
- בתוכנית עבודה 1997 למוסדות אשר טרם אושרה הומלץ ע"י המחוז להשתתף ב - 250,000 ש"ח נוספים לגמר שיפוץ הבריכה.



משרד הבינוי והשיכון

ז. תקציב שקום שכונות

בשנות פעילות השיקום ביקנעם הושקעו 2,233,393 דולר.

תקציב 1997

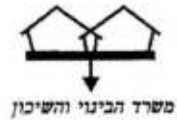
350 אש"ח (הוצאה הזמנה)	פיתוח תשתיות ושצ"פ
200 אש"ח (הוצאה הזמנה)	עז"ב
50 אש"ח (הוצאה הזמנה)	קשישים
600 אש"ח.	סה"כ

שיקום שכונות חברתי

1. תקציב השיקום החברתי ליקנעם לשנת 1997 מסתכם ב- 880,000 ש"ח. מתוכם - 600,000 ש"ח - תוקצבו באמצעות משרדי הממשלה החברתיים 280,000 ש"ח - תוקצבו ע"י משרד השיכון.

עד לתאריך 1.8.97 הוגשו חשבונות לתשלום בסך 100,000 ש"ח (מתוך 280,000 שאושרו).

2. תקציבי השיקום החברתי ביקנעם מופעלים ברמה גבוהה.
3. עפ"י התכנון, אמור הפרוייקט החברתי להסתיים ביקנעם בסוף שנת 1999.



משרד הבינוי והשיכון

ח. העברת קו מתח עליון - תכנית ג/במ/55/ אשר תוכננה ואושרה ביוזמת וע"י משהב"ש
העובר בלב השכונה המערבית והדרומית והעתקת קו חשמל משטח שכונת 1,800 יח"ד.
קו מתח עליון בתכנית ג/במ / 55 עובר בקצה שכונות מערבית ודרומית, וב - 90% מאורכו
הינו מעל שטח ירוק.

העתקת הקו בשכונות אלה לא נכללה ולא נגבתה בחיובי הפיתוח לבתים שכבר נבנו
בשכונה המערבית, ואלה הנבנים או המשווקים בשכונה הדרומית.

עלות העברת קו מתח העליון הוא כ - 6,000,000 ש"ח. לפי מכתב חב' חשמל לראש
המועצה מיום 9/2/997.

ביחס לשכונת בסט הכוללת 1,800 יח"ד, מזה 1,500 יח"ד על קרקע ממ"י, קיים קו מתח
גבוה החוצה את השכונה. עלות הטמנת הקו הנ"ל בתוך הכבישים שיסללו בשכונה הוא
כ- 1 מליון ש"ח.
ויכלל בתחשיבי הוצאות הפיתוח של השכונה.

ט. השלמות מימון להרחבת רח' התמר - כניסה יחידה לישוב
בימים אלו משלימים את התכנון המפורט וכתב הכמויות, ולפי התוצאות תוצא
הזמנה לרשות המקומית לביצוע העבודה.

* * *

תקן מוסדות ציבור
סיכום פעילות 1995-1997
 נכון לפברואר 1997

מחרוזת חיפה (1/2)

היישוב	השכונה	המוסד	בוצע ב-1995	בוצע ב-1996	לביצוע ב-1997	ביצוע מותנה בהחלטות בנייה
חדרה	בית אליעזר	מעון יום		תכנון	ביצוע	
		ביכנ"ס 150 מ"ר		תכנון	ביצוע	
חיפה	רמת גולדה	מעון יום		תכנון	ביצוע	
		שכונת אשכול	ביכנ"ס 150 מ"ר העברה לבנייה מרמת גולדה	תכנון	ביצוע	
	מורדות נוה שאנן	מעון יום		תכנון	ביצוע	
	קרית חיים	מקווה 120 מ"ר		תכנון	ביצוע	
		אולם ספורט 1400 מ"ר		תכנון	ביצוע	
	תיאום מחוז עירייה	בית כנסת 250 מ"ר		תכנון	ביצוע	
יוקנעם	שטח יער	מעון יום	תכנון וביצוע	השלמת מימון		
		ביכנ"ס 150 מ"ר	תכנון וביצוע			
	תיאום מחוז עירייה	מקווה 120 מ"ר		תכנון	וביצוע	
מעלות	תיאום מחוז עירייה	מעון יום			תכנון	ביצוע

08/7

תאריך: יט' בסיון תשנ"ז
24 ביוני 1997

בס"ד

לכבוד
מר יעקב אפרתי
מנכ"ל משרד הפנים
ירושלים

א.נ.,

הנדון: יקנעם - תיקוני גבולות

הצורך בבניה למגורים ביקנעם מחייב טיפול מיידי לתיקון גבולות.
מצ"ב הצעת המועצה לתיקון גבולות הישוב יקנעם.
לאור דחיפות הנושא, אודה לך באם תמנה ועדת חקירה לצורך תיקון
גבולות הישוב.

בכבוד רב,

סימון אלפסי
ר/המועצה המקומית יקנעם

העתק:

- הרב מאיר פרוש - כבוד ס/השר, משב"ש י-ם
- הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד, משב"ש י-ם
- מר חיים פיאלקוף - יועץ ס/השר, משב"ש י-ם
- מר יגאל שחר - ממונה על המחוז, משרד הפנים, נצרת
- גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים לטווח ארוך, משב"ש י-ם
- מר וילי קרפ - מנהל המחוז, משב"ש חיפה

25.7.97. א.א.

חז"ל. יורם
התאחדות

טל מ.ב. בע"מ
חברה לפיתוח ובינוי



2 ביולי 1997
כ"ז בסיון התשנ"ז

ישראל
לליל
7 07. 1997
כ"ז
97-03000

לכבוד:
מר אריה בר
מנכ"ל חברת ערים

לכבוד:
הרב מאיר שלמה גרינברג
מנהל משרד הבינוי והשכון

אדוניים נכבדים,

הנדון: מתחם 105 יקנעם עלית
חוזה משב"ש 55/37045/94

1. חברתנו זכתה במכרז לבצוע בניה למגורים במתחם הנ"ל.

2. חברתנו התקשרה בטרם החלה בעבודות עם מודד מוסמך, מר זידאן סוהיל לשם סימון גבולות המתחם בהתאמה לתכניות המתחם כפי שנמסרו לנו ע"י משב"ש יחד עם מסמכי החוזה.

3. יצויין כי מר זידאן סוהיל ביצע את עבודות המיפוי והחלוקה בכל האזור של המתחם שלנו עבור משרד הבינוי והשכון, ועבור מנהל מקרקעי-ישראל.

4. בסמוך למתחם שלנו חברת "ערים" פיתחה ושווקה מגרשים לבניה עצמית במסגרת של "בנה ביתך".

5. במהלך הבניה התברר שנעשתה טעות במיקום המגרשים ע"י חב' ערים, וטעות זו גרמה "לחפיפה" בין מגרש מס. 67 ששווק ע"י חב' ערים לבין המגרש שלנו, הטעות התגלתה לאחר יציקת יסודות של הבתים של דיירי חב' ערים ושלנו, ונמצא ששני הבתים התקרבו זה לזה בכ - 5 מ', תכנית המראה את תחום החפיפה מצ"ב עם הערותיו של מר אביבי המודד המחוזי וכן מכתב של אינג' נפתלוביץ, סגן מנהל המח' הטכנית במשב"ש מחוז חיפה המתייחס לבעיה.

6. רוכש הדירה בבית שבפרוייקט שלנו ודייר "בנה - ביתך" פנו אלינו בטענה צודקת ששני הבתים התקרבו זה לזה במידה כזו שגורמת לפגיעה חמורה באיכות חייהם, ואף איימו להגיש תביעה משפטית וכן איימו לגרום לעצירתו של הפרוייקט.

7. במקביל לפניותי הרבות מאוד אליכם שלא נענו עניינית, פניתי לגורמים הנוגעים בדבר לקבוע את מקור הטעות.

8. מהמכתב (מסמך 3 מצ"ב) עולה שהטעות הינה של חב' ערים.



9. כן נרשם פרוטוקול (מסמך 4 מצ"ב) בנוכחות המודד המחוזי של ממ"י מר יפים גרמן, ראש צוות משב"ש חיפה ומהנדס רוני שטרנברג מהנדס הפרוייקט מטעמנו, וגם ממנו עולה מסקנה שחברת "ערים" טעתה באופן סימונה את מגרשי "בנה - ביתך".

10. ע"מ למנוע את מהלך עצירת הפרוייקט בדרך משפטית, וע"מ להקטין את הנזקים לכל הגורמים הנוגעים בדבר, פיצינו את הדיירים שנפגעו כדלקמן:

א. משפ' נל ראובן ואפרת דיירי הפרוייקט שלנו, פוצו בסך של 52,200 ש"ח. (מסמכים 6,5 מצ"ב)

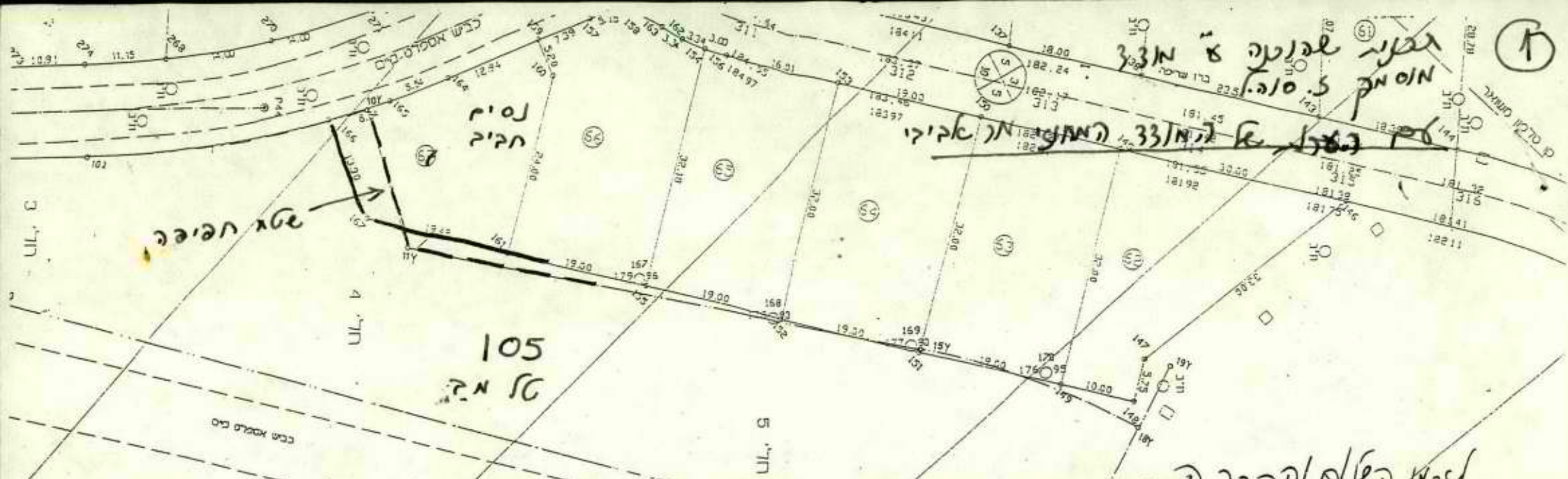
ב. דייר בנה ביתך של חב' ערים פוצה בבניית קירות תומכים ובעבודות אחרות בסך 148,100 ש"ח. (מסמך 7 מצ"ב)

11. אני פונה בזאת ותובע מחברת ערים וממשב"ש, שהינו גורם "על" משוק ומתאים להשיב לנו את הכספים ששולמו על ידנו בגין המחדלים והטעויות המנויות לעיל.

12. יש בדעתי ליישב את העניין ברוח טובה, אולם באם לא תהיה הענות חיובית מצדכם, נאלץ לצערנו לפנות לערכאות משפטיות.

בכבוד רב
מוטי בנסקילה

העתק: עו"ד אלישע כהן.



לעמאן השלם והבכר
 הסטית שגיאה בין שני המוצגים האמורים (גימור) ביאלה הסטיות בתוך (כלל הקואורדינטות)
 במאן בשנת 1992/2 צבירת עם הגם בראיית מלאי 17293 בקשר לסטיות האלה והתאמתן וחצ
 לקדם ממוצע אחד לבצע הפצה האוקרפ ע"י קואורדינטות אלה ויצברוי אלה מוצג שיגור במטה הפה
 של תבצ 4340 הילה והמוצג האמון האט קואורדינטות אלה ויגברוי והתבצ המוצג
 שאיך - כ"ב אן מקליק 2 האקרים של תבצ וציינת גימור אלה של הסטיות

כאלן אף



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

ל

08-08-1995

תאריך: 30.7.95

מספר: 14/650/37045/94

לכבוד
 חב' טל ב.מ.
 רח' הבדיל 35
 ת.ד. 2152.
 עמק שרה - באר שבע
 אדון נכבד,

הנדון: יקנעם, מגרש 105, קיר תומך, חוזה 55/37045/94
 סימוכין: מכתבך למר וילי קרפ מ 17.7.95

בהמשך למכתביך ולשיחות הטלפוניות הרבות בנדון עלי שוב להבהיר כדלקמן:

1. בעיית קיר התומך
 הערכה הכספית שלנו, של כ - 90,000 ש"ח הייתה מבוססת על נתונים שהיו
 בידינו ועל סמך מחירון משב"ש לעב' פיתוח. פיתרון כספי של בעיית ביצוע
 קיר התומך נמצא בהסדר בינך ובין חב' ערים.

2. בעיית גבולות המגרשים
 בעקבות פנייתך, נערכה פגישה במרכז למיפוי ישראל ב 3.5.95, בהשתתפות
 נציגי משב"ש, נציגך מר רונן שטרנברג, מר זידאן סוהיל (מודד), ומר
 אברהם אביבי (מודד מחוזי).

חב' ערים למרות ההזמנה לא הופיעה לפגישה, וכאחר שעד ל 25.7.95 לא
 התקבלה חוות דעתו של מודד המחוז, באותו תאריך יצא מכתב אל מודד מחוזי
 שהענק ממנו הועבר אליך

אני תקווה שבעיית הגבולות תפתר בזמן הקרוב.

בכבוד רב



אינג' מ. נפתלוביץ
 מ"מ/מנהל החטיבה הטכנית

הערות:

מר אריה בר - מנכ"ל חב' ערים רח' יפו 169 ירושלים - 94342
 גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור משב"ש י-ם
 מר וילי קרפ מנהל המחוז - כאן
 ה"ה: גרמן, רינה - כאן

3 mark

נתקבל

30-07-1995

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
סחח חיפה והעמקים

תאריך: 25/7/95

מספר: 14/650/37045/94

לכבוד
המודד המחוזי
אגף המדידות
רח' יפו 28
חיפה

אדון נכבד,

הנדון: יוקנעם - מתחם 105 - קבלן טל מ.ב. חוזה מס' 55/37045/94

בתאריך 3/5/95 נערכה פגישה של המודד המחוזי מר אביבי והמודד של הקבלן הנ"ל זידאן סוהיל. המודד של חב' "ערים" לא הופיע.

בפגישה הובן שסימון שבוצע ע"י זידאן סוהיל מתאים לנתונים ולתכניות המכרז של משב"ש וכנראה יש טעות בסימון של חב' "ערים".

מר אביבי נתבקש להוציא חוות דעת בכתב ואף הסכים, אך משום מה לא התקבל עד היום מכתב כזה.

אבקשם להוציא חוות דעת בכתב על מיקום קו הגבול, בין החלקות של "בנה ביתך" שבאחריות חב' "ערים" למגרש 105.

בכבוד רב


אינג' מ. נפתלוביץ
מ"מ/מנהל החטיבה הטכנית

העתיקים:

- טל ב.מ. - רח' הבדיל 18 - עמק שרה - באר שבע ✓
- חב' "ערים" - אריה בר - רח' יפו 169 ירושלים - 94342
- שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור - משב"ש
- מר וילי קרפ - מנהל המחוז - כאן
- ה"ה: גרמן, רינה - כאן

58-13

27 במאי 1996
ט' בסיון ה'תשנ"ו

נוכחים: אביבי - מנהל מקרקעי ישראל
גרמן - משרד השיכון

הנדון: גבול מגרש בין 105 טל מ.ב. בע"מ
ל-106 - חברת "ערים"

1. הוצגה תוכנית בניה עיר (רמת יוקנעם) שתוכננה ע"י אדריכל יעקב יער - 4340 ג'.
גמרה את ההפקדה ב-17.1.82. פורסמה בילקוט הפרסומים למתן תוקף בתאריך 17.11.82.
2. כל הכבישים ותוכנו ע"י משרד "שרגר - קרמין" מת"א.
3. כביש מס' 1 (רח צאלים) וכביש מס' 4 (רח' הערבה) כולל החיבור - בניהם בוצע ע"י משרד השיכון, בהתאם לתוכניות של "שרגר קרמין" עם הקבלו אברהם יצחק, בשנים 1990/1 לפי מחקר חוזה בין משב"ש לקבלו 32/73293.
4. בהתאם לתוכנית ג' 4340 - מגרשים 101,107,106 היו מיועדים "לבנון ביתך" (המגרשים הנ"ל היו בקצה התוכנית).
5. בהתאם להחלטת המנהל, ^{3/7}חברת "ערים" קבלה הרשאה לתכנון, פיתוח ושיווק והמגרשים 101,106,107.
6. חברת "ערים" שכרה את השירותים של אדריכל יער, אשר תכנן תוכנית מפורטת שמספרו ג' 7744 (בנה ביתך - ורד עמקים) המהווה שינוי לתוכנית המקורית ג' 4340.
7. בתוכנית החלוקה החדשה, נעשתה חלוקת מגרשים חדשה. כאשר כביש מס' 4 (רח' ערב נשאר במקומו ובתוכנית קימת הערה, שצירי הכבישים ורוחבם סומנו ע"פ תוכניות של משרד "שרגר קרמן" אותו מתכנן כבישים של התוכנית המקורית.
8. חברת "ערים" הוציאה לשווק את איזור "בנה ביתך" - סה"כ 69 יח"ד בדצמבר 1993, כאשר ההרשמה לסחיימה ב 15/1/94.
9. חברת ערים קבלה הרשאה ממנהל נצרת, ואת תסריט המגרש כצלום חלקי מהתב"ע.
10. בפגישה הוצגה חוברת פרסום מגרשים ובה תסריט (מפה חלקית של התב"ע).

- 11 מנהל נצרת (מחלקת מיפוי) לא ידעה על קיום מפת הפרצלציה של כל תב"ע ג' 4340, שהוזמנה ע"י משרד השיכון מהמרכז למיפוי ישראל. זה האחרון הוציא מכרז לביצוע הפרצלציה, המודד המוטמן-טוהיל זידן-מנצרת זכה במכרז וערך את מפת הפרצלציה.
- 12 מרכז המיפוי קיבל צילום ממפת התב"ע, כשהוא מוזז מהרקע. לא היונה קיימת קורלציה בין צירי הרקע לצירי המפה לכן ניקוש המודד המחוזי דאז אביבי מגב' גלוזמן - אחראית רישוי (המזמינה בפועל) שכל סימון המגרשים יבוצע בעתיד ע"י מודד האתר, טוהיל זידן או בהוראתו.
- 13 חברת ערים לא ידעה על קיום מפת הפרצלציה והזמינה את עבודת וולוקה שלה ע"י מודד אחר מר רודי בלו, ללא קשר עם מודד האתר.
- 14 משרד יער שביצע את התוכנית לחברת "ערים" (ושכנוי התב"ע) ידע שביצעו פרצלציה על פי צירים של "שרגר קרמן" ולכן לא יתכן ויהיו סטיות.
- 15 בלו עבד על פי צירים של "שרגר קרמן" ולכן לא יתכן ויהיו סטיות.
- 16 רודי בלו לקח נתונים בצורה גרפית ולא בדק האם התבצעה פרצלציה בשטח, כלומר, הוא קבע את הקורדינטות בשיטה גרפית ולא קיבל אותם מהמודד זידן שבצע את הפרצלציה.
- 17 למעשה, משב"ש לא ידע את "המנהל" על קיום פרצלציה, מסיבה זו חברת "ערים" לקחה נתונים מהחוב"ע.
- 18 מכוון שרודי בלו הגיע לשטח וראה מבנים וחלוקות היה חייב לשאול ולבדוק על סמך איזה נתונים מובצעו הבניה. רודי בלו כמודד ותיק ומנוסה היה חייב לדעת שבוצעה פרצלציה ולבדוק קורדינטות לפני בצוע הסימון לחוב"ע "ערים".
- 19 חברת טל מ.ב. בע"מ פעלה בהגיון כאשר פנתה למודד שזכה במכרז וביצע את הפרצלציה ביוקנעם.

מר יפים גרמן
משרד השיכון

א. אביבי - מנהל מקרקעי ישראל
3/6/96

5

לתיק לקוח
(ג) יו"ר/למ

טל מ.ב. בע"מ
חברה לפיתוח ובינוי



28 במאי 1996
י' בסיון התשנ"ו

לכבוד

משפ' נל אפרת וראובן

הנדון: פצוי בגין הקטנת שטח חצר

1. בהמשך לשיחתנו משבוע קודם הבאתי בפניכם הצעת פצוי המסתכמת 35,000 ש"ח.
2. אתם הצעתם פצוי בסך - 20,000\$ כאשר מחיצתו יקוזזו בעב' חריגות ומחיצתם בפיצוי כספי שיקוזז מהתמורה בגין הדירה.
3. לאחר בדיקת הנושא והצעתי הסופית הינה :
 א. \$ 10,000 - לכסוי עב' נוספות שהזמנו על ידכם.
 ב. בנוסף לכך נזכה את חשבון רכישת הדירה בסכום של 20,000 ש"ח
4. באם תסכימו נבקשכם להעביר זאת אלינו בכתב.

בכבוד רב
בוספילה מוטי

052-812265

חברות: חברת א.מ.ב.
חברת אפיקות ובנין

1.7.96

הוצאות: פינוי בקיין הקצוות שטח בחזרה

בהמשך אשיחתי אים מוסי בוטפיקה ונתן החברה
אני מקבלים את הוצאות אעב נשאתה במכתב מיום 28 במאי 1996
ובה הוצאה אפיצוי

1. לט.מ.מ. אנוסי צבירה נוספה $\times 3.22$ ש"ח = 32.200 ש"ח
2. ציטי מחשבין כיטעם הצורה בסכום של 20.000 ש"ח.

52.200

52.200

בזאת אנו מאים על החתום.

ראו האלמ (א)
אנשה (א) אה

מז"ב צילום מכתב מיום 28 במאי 1996

20.000

בפיקה
ראו האלמ אה

דף מס' 7 מתוך 1 דפים



טל מ.ב. בע"מ חברה לפיתוח ובינוי
נספח לחשבון מס'

חלקי סופי () לחודש _____
 העבודה _____
 מס' הסכום _____

שם הקבלן ביצוע קניי תמ"ק לחברה (נוס' 1)
 הפרוייקט תקום 22 ית"3

מס' סודר	סעיף החוזה	תאור העבודה	הכמות לפי חוזה	הכמות למעשה	יחידה	מחיר	הסכום
1		לכרטיס לרכי אפניו ורכיני אבני תקרה.		145	מ"ק	60	8700 -
2		תימון קניי תמ"ק ע"י איגוד קהילתי 4/א/		1	קומפ"ה	2500	2500 -
3		ביצוע קניי תמ"ק בן סנין 20 אבני א' חביב		96	מ"ק	600	57600 -
4		ביצוע קניי תמ"ק בן סנין B2 אבני א' חביב		115.5	מ"ק	600	69300 -
5		חיסוי קניי בסוף קניי השלם א' חביב.		1	קומפ"ה	10000	10000 -
							<u>148100 -</u>
							2 מ"ק

2
מ"ק

מאשר: _____
 ס"ח
 חתימה

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Vertical column of handwritten text on the left side of the page.

Vertical column of handwritten text on the right side of the page, appearing to be a list or table.

Small handwritten mark or signature in the middle of the page.

Handwritten notes or calculations in the bottom right corner.

Large handwritten signature or name at the bottom of the page.

Handwritten notes and signatures in the top left corner.



שבועון ירושלים (137)

19.06.97 יום ה'

קיין כין (31)

פורוש: דמי השכירות לעסקים מוגנים - לדין בממשלה

המספטים. מיד לאור סכן יובא הנושא בכללותו לדין רחב בישיבות הממשלה כך הודיע לאחרונה בכנסת סגן שר השיכון, מאיר פרוש, בתשובה לשאלתה של ח"כ מיכאל איתן.

צוות מקצועי פנימי במשרד השיכון גיבש לאחרונה שורת המלצות הקשורות לתשלום דמי שכירות של עסקים מוגנים שלא שילמו מעולם דמי שפתח, ובימים אלה נשלמים הדיונים בהמלצות כשיתוף משרד



שבועון ירושלים (461)

20.06.97 יום ו'

ביתר

פורסם המכרז לבניית 74 יח"ד

משרד הבינוי עורכס השכנת מכרז לבניית 74 יחיד בישוב ביתר. בכך מגיע מספר יחידות הדיור שהוצעו לבנייה בישוב ל- 455.

ידעוהת הגני-טבריה

שבועון טבריה (1627)

13.06.97 יום ו'

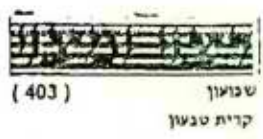
עשרות מלגות חולקו בצפת למתגוררים בשכונות שיקום

במסגרת פרויקט "תנופה", מטעמו של משרד השיכון והבינוי, חולקו מלגות בסך כולל של 70 אלף שקל

סכס חלוקת 50 מלגות, בערך סלל של 70 אלף שקל, התקיים ביום שני השבוע במתגס חלפסון שבצפת. הטקס נערך במעמד ראש העיר, משה תניא, ואישי ציבור. המלגות שתולקו הינן במסגרת רח פרויקט "תנופה" מטעם משרד השיכון והבינוי, והן מיועדות למתגוררים בשכונות השיקום. פרויקט ייחודי זה שס לו למטרה לספל בפרס שבשכונות השיקום, ומתוך דאיה זו וקטמ מסאכיל לעורה בליטורים ובהשתלמות מקצועיות. ועדת המלגות מורכבת מנציגי ציבור, העירייה ומשרד העבודה והרווחה. כמו כן מסייע הפרויקט לכני נוער הגינשים לב-חינת הנגרות, והם נסקלים סיעורי עור במספועות שונים. מנהל שיקום סכונות בצפת, שלמה דברת, אמר שבאמצעות הסיוע והכספי ניתן להגיע לאיכות נבוהה יותר, אנו מסייעים להגדיל את מספר הבוגרים המגיעים להיכתן, ועל ידי הסיוע מגיעים לאיכות נבוהה יותר. והוצאת מרביות בער עצמן, לפי ממצאי משרד החינוך, ישנה עלייה של כ-13 אחוז במספר בני הנוער בצפת שנתקבלים תעודות בגרות. אין ספק שלפרויקט תנופה יש חלק בכך אמר דברת.

25.6.97 יום רביעי, כ' סיון, תשנ"ז

שיכון ובניה



שבועון קרית טבעון (403)

20.06.97 יום ו'

יקנעם אינה רוצה העדפה מיוחדת

לוח את הוצאות הממשלה אפילו כאגודה אחת ביחס לאשתקד". אלפסי יצר קשר עם מרכיב חברי ועדת ליכרמן, כשהוא מציון את הבטחתו של שר המסחר והתעשייה, נתן שרנסקי, כי יפעל עם ליכרמן לשמירת זכויותיה של יקנעם. "הב-עיה מילה ניצבת הוועדה הרא פוליטית בעיקרה", אמר אלפסי. "לטמשלה זו יש התחייבויות לגבי יישובים מסוי-מים, שתיעשה על חשבון יישו-בים אחרים. אני מאמין כי יישוב כמו יקנעם הנמצא בעי-צומ של תהליך פיתוח וקלי-טת עלייה, לא ייפגע והשיקל המקצועי-ממלכתי יגבר על הפוליטי".

א, ופרוש הרטר הנחית והט-נות כלכליות, שיעלו לקופת המדינה מיליוני שקלים. ראש מועצת יקנעם עילית, סימון אלפסי, הגיב על פירו-טום אלה וטען, כי אינם נוגעים כלל ליקנעם עילית. "כל מה שדרשנו ועודנו וורשים, הוא השארת המצב הקיים ללא שינוי", הכהיר אלפסי. "אנתנו רוצים להישאר כסיווג של ערפאת לאומית א' בתעשייה ובערפאת כ' לריור. איננו מבקשים שום הסכות מפלינות. אם הוועדה בראשותו של מנכ"ל משרד ראש הממשלה, איגודו ליכרמן, לא תשנה מאמה ותחיד לנו את המעמד המגיע לנו כיישוב קולט עלי-יה, דינו. אין בכך כדי להע-

בתגובה לפירסומים על כוונה להעלות את סיווג העדיפות הלאומית, אמר אלפסי: 'לא, תודה, תשאירו רק מה שיש לנו' משרד הבינוי והשיכון הכין תוכנית להעלאת סיווג רמת העדיפות הלאומית של כמה יישובים שלהם ידרות קרקע ומינות, כשביניהם הוזכר שמה של יקנעם עילית. על פי הפירסומים, מתכוון משרד השיכון להעלות את סיווג העדיפות הלאומית של יקנעם עילית ושלושה יישובים אחרים כארץ מאור כ' לאזור

גן - יבניתון

שבועון יבנה (1785)

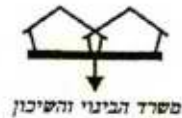
13.06.97 יום ו'

בני +30 יוכלו ללמוד באוניברסיטה גם ללא תעודת בגרות

לאחרונה אישר משרד השיכון את תוכנות +30 לגן יבנה, דבר שיאפשר לחסרי תעודות בגרות ו-12 שנות לימוד לימודים אקדמאים.

מחלקת החינוך במועצת נן יבנה נכנסה השבוע לפרויקט טטעס משרד השיכון-האגף לשיקום שכונות חברתי. וואת כדי לאפשר לתושבים להשתלב בתוכנית המאפשרת לימוד באוניברסיטה גם ללא תעודת בגרות. התוכנית +30 לאוניברסיטה, מאפשרת לאוכלוסייה, שהשכלתה הפורמלית היא בין 9-12 שנות לימוד מינימום, מברקי קבלה וראיון אישי. בכונת מחלקת החינוך בטועצה לפתוח כיתות לימוד ביישוב, ומתנהג ב-20 נרשמים לפחות. במחלקת החינוך סציניים כי לתוכנית זו כיקוש חולך ונוכר בכל חלקי הארץ, מה שמצביע על היותה תוכנית הנותנת מענה הולם לקידום בתחומי ההשכלה הנבוהה, וואת לטרות של רבים מהלוגרים אין תעודת בגרות - וחלקם אף לא סיימו 12 שנות לימוד.

ח.י. צדוק



המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ח באייר, תשנ"ז
4 ביוני, 1997
סימוכין: 040619970012 / ש

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש המועצה המקומית
יקנעם עלית

שלום רב,

הנדון: אזור עדיפות לאומית

הריני מאשר קבלת מברקך מיום 28.5.97.

משרדנו תומך בהמשך מתן מעמד של אזור עדיפות לאומית בתחום הסיוע לפרט (סיוע מקום).

אנו נמשיך לעודד פיתוח מואץ בישוב, במסגרת מגוון הכלים שעומדים לרשותנו.

בכבוד רב,


מאיר פרוש
המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר
מר ישראל שוורץ - סמנכ"ל לאיכלוס
ד"ר חיים פיאלקוף - יועץ כלכלי



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

בס"ד, כ"ח באייר התשנ"ז
4 ביוני 1997

040697-1

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש המועצה
מועצה מקומית יקנעם עלית
הנדון: אזור עדיפות לאומית

שלום רב,

הריני מאשר קבלת מברקך מיום 28.5.97.

משרדנו תומך בהמשך מתן מעמד של אזור עדיפות לאומית בתחום הסיוע לפרט (סיוע מקום).

אנו נמשיך לעודד פיתוח מואץ בישוב, במסגרת מגוון הכלים שעומדים לרשותנו.

בכבוד רב,

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

משרד הבינוי והשיכון - קניון סניף
רחוב מלביץ 18110 ירושלים - ת.ד. 91180. סל. 02-8471067, פקס. 02-847688
ב"ד ת"ת בירוק - (02) 8471067



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

בס"ד, כ"ח באייר התשנ"ז
4 ביוני 1997

040697-1

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש המועצה
מועצה מקומית יקנעם עלית
הנדון: אזור עדיפות לאומית

שלום רב,

הריני מאשר קבלת מברקך מיום 28.5.97.

משרדנו תומך בהמשך מתן מעמד של אזור עדיפות לאומית בתחום הסיוע לפרט (סיוע מקום).

אנו נמשיך לעודד פיתוח מואץ בישוב, במסגרת מגוון הכלים שעומדים לרשותנו.

בכבוד רב,

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

דואר נכנס
02-06-1997
יועץ כלכלי
התנועה והשיכון

מס' דואר: 99-0955
השיכון והשיכון ירושלים
לשכת רג"ה הכללי
1-06-1997
נכנס
מס' חיק: 99-0955

י י י י

זבזב מב

רשות הדואר
מוקד שה"ם חיפה
מ ב ר ק
=====
28.05.97

התפקיד
בני אברהם
מלכה

חי 692 7453137
ינקעם 278/271 1416 28

(7453137)
הרב מאיר-שלום גרינברג
מנכ"ל משרד הבנוי והשכון
שייך-ג'ראח
ירושלים

הנדון: שמירה על מעמד העדיפות הלאומית של המועצה המקומית יקנעם.

בימים אלה עומדת ועדת המנכ"לים להחליט על גורל העדיפות הלאומית של הרשויות השונות, וכיוון שגורלה של יקנעם מונח כרגע על כף המאזניים, אני פונה אליך בבקשה אחת, כי כל ההבטחות וכל ההתחבובות, אשר ניתנו עד היום על ידי רוב השרים, לא יופרו, ומעמדה של יקנעם לא ישתנה.

לאחר משבר 'יסולתס' ואחוז האבטלה הגבוה, שהגיע ל-35 אחוז, קיבלה יקנעם מעמד 'אזור פתוח א' לתעשיה, ונמצאת בעדיפות לאומית לפתוח כולל. זהו סיוע חיוני ביותר, במיוחד על רקע המצב המחמיר במשק התעסוקה. האבטלה ביקנעם הכפילה עצמה בשנה האחרונה, ועומדת כיום על 9 אחוז.

אבטלה זו עשויה לשלש את עצמה בתוך זמן קצר אם תעצר תנופת הפתוח בתעשיה, אשר תקפיא את פתיחת המפעלים, ותעצר קליטת עובדים.

אני מזהיר מפני החמרה זו, שכן אנו קולטים עליה בהיקפים גדולים ביותר. כבר היום עומדות 2500 דירות לפני אכלוס, מרביתן בעולים חדשים וחלקן משפחות אשר באו ליקנעם לחקלט בדיוור ובעבודה.

אוכלוסית יקנעם הכפילה עצמה, ואנו קולטים עליה בהיקפים שרק רשויות מועטות בגודלנו קלטו. ללא עדיפויות לאומיות, תדרדר יקנעם למצב בו היתה לפני חמש שנים, של

1988-89

עירת פתוח מוכת אבטלה.

יקנעם היתה מודל אותו הצגתם בגאווה, כהוכחה שמתן אזורי פתוח מועדפים יעילה ויצרנית כאשר מנצלים זאת נכונה. סבורני, כי הקבלות שבידי מביחות, כי העדיפות הלאומית הזו תביא פירות נוספים, ותוצאות שיביאו כסף למדינה ובסוס לישוב.

הנני מבקש מועדת המנכ"לים להאריך את תקופת מעמד אזור פתוח א' לתעשיה, ואזור פתוח ב' לפתוח כולל.

נכבדי, איני מבקש ממך אלא כי לא יגעו במעמדה של יקנעם, ואני מקווה כי כפי שסייעת לנו בעבר, נזכה לגבוי מלא ממך.

סימון אלפסי, ראש המועצה המקומית יקנעם/עלית

150
einige und

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה והעמקים

תאריך: כ"ה באייר התשנ"ז
1 ביוני 1997

מספר: 14/650/56207/96



לכבוד
מר ס. אלפסי
ראש המועצה המקומית
יוקנעם

א.נ.,


הנדון: יוקנעם - פיתוח משלים - ביצוע הזמנות תקציביות
סמוכין: הזמנה מס' 56207/96

הזמנה מס' 56207/96 נשלחה אליכם לביצוע עב' פיתוח משלים בישוב.

עד היום טרם ניצלתם התקציב בסך 83,750 ש"ח.

אבקשכם לפעול בהקדם לביצוע המשך העבודה ולהגיש חשבון אחרת נאלץ לבטל את ההזמנה, בהתאם לנוהל.

בכבוד רב,


מר יו דסקל
ממונה פרוגרמות מחוז

העתיקים:

לשכת המנכ"ל, משב"ש י-ם
גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף הפרוגרמות, משב"ש י-ם
מר וילי קרפ - מנהל המחוז, כאן

67-07

מחלקת תכנון והשיכון ירושלים
לשכתו הכללי
1-06.1997
נכנס
ד.ת. 97-0955
חסי. חיק.

י י י י

זבזב מב

רשות הדואר
מוקד שה"ם חיפה
מ ב ר ק
=====
28.05.97

הגביר הנכבד
לכבוד
משרד
השיכון והתכנון
ירושלים

זכור

חי 7453137 692
ינקנעם 1416 28 278/271

(7453137)
הרב מאיר-שלום גרינברג
מנכ"ל משרד הבנוי והשכון
שייך-ג'ראח
ירושלים

הנדון: שמירה על מעמד העדיפות הלאומית של המועצה המקומית יקנעם.

בימים אלה עומדת ועדת המנכ"לים להחליט על גורל העדיפות הלאומית של הרשויות השונות, וכיוון שגורלה של יקנעם מונח כרגע על כף המאזניים, אני פונה אליך בבקשה אחת, כי כל ההבטחות וכל ההתחייבויות, אשר ניתנו עד היום על ידי רוב השרים, לא יופרו, ומעמדה של יקנעם לא ישתנה.

לאחר משבר 'יסולתם' ואחוז האבטלה הגבוה, שהגיע ל-35 אחוז, קיבלה יקנעם מעמד 'אזור פתוח א' לתעשייה, ונמצאת בעדיפות לאומית לפתוח כולל. זהו סיוע חיוני ביותר, במיוחד על רקע המצב המחמיר במשק התעסוקה. האבטלה ביקנעם הכפילה עצמה בשנה האחרונה, ועומדת כיום על 9 אחוז.

אבטלה זו עשויה לשלש את עצמה בתוך זמן קצר אם תעצר תנופת הפתוח בתעשייה, אשר תקפיא את פתיחת המפעלים, ותעצר קליטת עובדים.

אני מזהיר מפני החמרה זו, שכן אנו קולטים עליה בהיקפים גדולים ביותר. כבר היום עומדות 2500 דירות לפני אכלוס, מרביתן בעולים חדשים וחלקן משפחות אשר באו ליקנעם להקלט בדיוור ובעבודה.

אוכלוסית יקנעם הכפילה עצמה, ואנו קולטים עליה בהיקפים שרק רשויות מועטות בגודלנו קלטו. ללא עדיפויות לאומיות, תדרדר יקנעם למצב בו היתה לפני חמש שנים, של



עירת פתוח מוכת אבטלה.

יקנעם היתה מודל אותו הצגתם בגאווה, כהוכחה שמתן אזורי פתוח מועדפים יעילה ויצרנית כאשר מנצלים זאת נכונה. סבורני, כי הקבלות שבידי מנציחות, כי העדיפות הלאומית הזו תביא פירות נוספים, ותוצאות שיביאו כסף למדינה ובסוס לשוב.

הנני מבקש מועדת המנכ"לים להאריך את תקופת מעמד אזור פתוח א' לתעשייה, ואזור פתוח ב' לפתוח כולל.

נכבדי, איני מבקש ממך אלא כי לא יגעו במעמדה של יקנעם, ואני מקווה כי כפי שסייעת לנו בעבר, נזכה לגבוי מלא ממך.

סימון אלפסי, ראש המועצה המקומית יקנעם/עלית

ניכרת האטה ברכישת הדירות ביקנעם, אך אין מדובר בקיפאון

לצורך השוואה, אילו חיפה היתה גדלה כמהדירות בה גדלה יקנעם, היו צריכות להימכר בה, בתקופה המפקילה, כ-25 אלף דירות. אני מאמין כי גם חברות הנתיחה הנתקלות כיום בקשיים, ימשיכו לקצור הצלחה ביקנעם.

חברת בולוס נר כנתה ביישוב קוטג'ים בגדלים שונים בשני סתמים. במחצית אחר נמכרים קוטג'ים על שטח של 82 מ"ר בתוספת מרפסת של 24 מ"ר, במחיר של 130 אלף דולר. כמו כן, נבנים קוטג'ים על שטח של 140 מ"ר, במחיר של 190 אלף דולר. במחצית זו גדול המגרש הוא רבע דונם. כמחצית השני מדובר בקוטג'ים בני 145 ער 130 מ"ר על שטח של שליש דונם, והמחירים בו נעים בין 180 ל-200 אלף דולר. איילוס המתחמים מתוכנן למבואר '98.

כך מסר אלפסי, ראש המועצה. ההאטה, למרות דיווח המכירות של בולוס גד שמכרה מתחילת השנה 60 קוטג'ים. בשנה וחצי האחרונות נבנו כ-12 אלף דירות ביישוב

למרות ההאטה במסך הצליחה חברת הנתיחה בולוס נר למכור מתחילת השנה 60 קוטג'ים ביקנעם, עם, בהיקף של עשרה מיליון דולר. ראש המועצה, סימון אלפסי, אמר בתגובה כי למרות הדיוח על מכירות של החברה, מריגשת ביישוב האטה כקצב רכישת הדירות. אלפסי: "ההאטה אינה מביאה לקצב פאון כפי שקרה ביישובים אחרים. כ-18 תודשים האחרונים נבנו כ-12 אלף דירות, והו קצב מרהים

איציק טסל

אינפורמציה

שבועון (1498) חיפה

23.05.97 יום ו'

אבואב תובע 600 אלף שקל החזרי הדיון ממנהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל הציע למועצה נכ"ר ריח טבעון 200 אלף שקל, כחוזר מהכנסות המדינה במבצע הדיון שנערך בשנה האחרונה. הצעת המנהל, החזר של עשרה אחוזים כלבר מחיקי הנתיחה, נתקלה בהתנגדות המרעצה, שרורשת החזר של 30 אחוזים מתוך שני מיליון השקלים שנגבו בקצת.

בשנתיים האחרונות ביצע מינהל מקרקעי ישראל עסקאות בחיפ של שני מיליון שקל בקצרת טבעון, הארמות שבבעלות המנהל, נמצאת בשטוחת החרשות רבת טבעון ומורדות אדניס. נטיסל למנהל היו הכנסות מתושבים ותיקים שניעו למבצע הדירות, כדבר, כמינהל מקרקעי ישראל חזר על לאחד את כי יעבירו סך של 45 מיליון שקל לרשויות המקומיות ככל הארץ כפיצוי על העצבות שיתחוקקעות של ורשויות אשר השתתפו במבצע הדיון.

ראש המועצה שמואל אבואב, טוען כי המנהל חייב לשלם למועצה לפחות 50 אחוזים מהחיקי העסקאות שביצע, סך הכל 600 אלף שקל. אבואב: "הכסף מגיע לנו עבור הרבאת השיתוף הגדולה שהספקיעה המועצה באותן העסקאות שצליחו ביצע המנהל את עסקאות הדיון".

ועל כך נאמר כבר: "על טעם וריח אין להתווכח"

הצעת חוק של ח"כ סופה לנדבר להפסקת שערוריה חברתית. ראשי ערים נמנעים מלאכלס רירות פנויות בנוקיים ובזכאים, כני לא להתמודד עם הסיכול בהם.

הצעת חוק של ח"כ סופה לנדבר להפסקת שערוריה חברתית: בארץ קיימות אלפי דירות פנויות מוכנות לדיור וראשי ערים מסרבים לאפשר לזכאי הדיור להשתכן בהן, כדי לא להתמודד עם ההשלכות חברתיות ועם העול הפוטנציאלי של אוכלוסיה זו. ח"כ לנדבר טוענת כי המצב הקיים אבסורדי להחריד וכספי ציבור מושלכים לריק - שכן הממשלה מוציאה כספים על שמירת הדירות, אחזקתן ותיקון הבילוי השוטף שלהן בעדן וריקת, ומי שאמור להתגורר שם - "בחוק". שנים רבות כבר אין בניה ציבורית בארץ חבניה הקיימת באמצעות "עמינור", עמידר" ואורות לא מתמססת כאמור, בשל התנגדותם של ראשי עריות לאיילוסן. יש לציין כי ח"כ לנדבר קיבלה פניות רבות מנוקיים,

שעומדים במני שוקט שבורה ואין גואל.ח"כ סופה לנדבר, הגישה הצעת חוק לפיה ראשי הערים יהוייבו לאכלס הדירות בזכאי הדיור שהופנו לקבל רירה בשכירות. ע"י המשרד הממשלתי המוטמך לכך, ולא תעוכב קבלת הכספים השוטפת ממשרד הפנים. ח"כ לנדבר אמרה כי זוהי תועמה חברתית מכוח של הוקעת השכבות החלשות בחברה אין לתח לזה יר.

קובץ: (5-1) L-4210525703
OGRAM\QTX5.5\SUBJECT\INFORMAT\RUSSIAN

NOVOSTY NEDELY
יוטון, רוטיון
25.05.97

"חלומנו" סטוד אינה סוסל

ראיון עם הארדיכל אי ויאסלכ פלוסינסקי, אשר לפני מספר שנים הקים עמוחה פנסיונרית-עוליס העש "חלומנו". העמותה פיווחה פרויקט שיאמשר לכנות 30 אלף דירות ונוך שלוש שנים, ללא צורך בנוקציכים נוספים. הפרויקט עשה רושם גדול על סגן שר הבינוי, טאיר פווש.

קובץ: (5-1) B-552205704
OGRAM\QTX5.5\SUBJECT\INFORMAT\RUSSIAN

VESTY
יוטון, רוטיון
22.05.97

זירה חדשה לא ונניד לעצמה שושנה זון, ידיעות אורינונו"

נונונוני הטקר שגוד מכון "גיאוקוטוגופיה" עולה, כי 562 מאלה, שרכשו דירה וודעה ב-5 השנים האחרונות אינט שבועי רצון מוהודת ווקלביט. ב-412 מוהמקריט סירבו הקלביט לונקן את הווקלבות, למות שונווק מווייב אווש לעשות זאו.



מינהל | מקרקעי | ישראל |
לשכת מנהל המינהל



מדינת ישראל

ח' אייר, תשנ"ז
15 במאי 1997
W412

השם: ציורי /
רח' קהל

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
1 & 05. 1997
דו"ח זכנס
97-01476

לכבוד
גב' רחל הולנדר
מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי
משרד הבינוי והשיכון

ג.נ.

הנדון: מכרז קרקע ביוקנעם עילית (133/96)
סימוכין: מכתבך למ"מ מנהל המינהל מיום 24/2/97 -
נתקבל כאן ביום 2/3/97 (שלך 97-047)

ראשית ברצוני להתנצל על העיכוב במתן התשובה.

אם לא נמסר תיק המכרז לשמאי הממשלתי, זה אינו תקין ובדיון בין נציגי
השמאי הממשלתי למ"מ מנהל המינהל סוכם כי שליחת חוברת המכרז לשמאי תהיה
באחריות מרכזת ועדת מכרזים, גב' ורד רוזנבלום.

מעבר לכך זה מספר חודשים השומה לגבי המכרזים מוזמנת לקרקע כמפותחת.

ב ב ר כ ה,
ירון רביד
עוזר למנהל המינהל

העתק: הרב מאיר פורוש, סגן שר הבינוי והשיכון
מר מירון חומש, כאן
✓ הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר אבנר רובינשטיין, מנהל מחוז צפון
מר אילן הורביץ, שמאי המינהל, כאן
גב' ורד רוזנבלום, אגף שו"כ, כאן

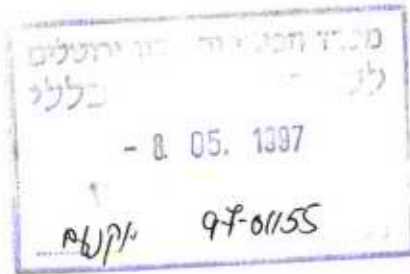
מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה והעמקים

תאריך: כ"ח בניסן התשנ"ז
5 במאי 1997

מספר: מש/מוסדות-ציבור



בכבוד רב

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש המועצה המקומית
יוקנעם

א.נ.

הנדון: יוקנעם - אישור בנית מקוה

הנני שמחה להודיעך כי בתכנית עבודה של מוסדות ציבור ועדת ברודט לשנת 1997 אושר לכם בנית מקוה של 120 מ"ר ביוקנעם.

עפ"י הקריטריונים של ועדת ברודט, תכנון מקוה בגודל של 120 מ"ר יהיה בעלות של 405,000 ש"ח מזה 30,000 ש"ח ינתן לתכנון, הכל צמוד למדד הבניה.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק הזמנה חתומה כדין על ידי חשב המשרד תחייב את המשרד.

על מנת לאשר התכנון של המקוה אבקש לזמן פגישה עם מהנדס המועצה וגזבר המועצה והח"מ ובה יירשם:

- א. מיקום המקוה.
- ב. גודל המקוה.
- ג. גובה הסכום שייתן לכם לתכנון המקוה.
- ד. זמן הביצוע.
- ה. שונות.

עלי להבהיר כי המקוה יאושר בתנאי שיבנה וימוקם באיזור בניה חדש.

מובהר בזאת כי משרד הבינוי והשיכון אינו אחראי לפעולות תקציביות שתיעשנה על ידכם בטרם חתימת ההזמנה כדין על ידי המשרד.

לנוחיותך: רצ"ב פרוגרמה לבנית מקוה של 120 מ"ר

בכבוד רב,

שלומית מור
ס/מנהל המחוז

העתק:

- ✓ מר שלמה מאיר גרינברג - מנכ"ל המשרד, משב"ש י-ם
- גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף הפרוגרמות, משב"ש י-ם
- גב' עליזה הבר-פיש - ממרנה ארצית למוס"צ, משב"ש י-ם
- מר וילי קרפ - מנהל המחוז, כאן
- מר גרמן - מרכז צוות, כאן
- גב' סליה יונג - אדריכלית, כאן

59-04

תאריך: 14.04.97
מס': תר/97/22

חברת החשמל לישראל בע"מ
מחוז הצפון
מח' תכנון ובצוע רשת
מרחב חיפה



ת ר ש ו מ ת

מישיבה שהתקיימה ב- 7.4.97 במשרדו של מר א' גינסבורג

בהשתתפות: * נציגי המועצה המקומית יוקנעם עילית, (ת.ד. 1 יוקנעם עילית - 20692):

- מר מייק סקה - מהנדס המועצה
- גב' רונית קיש

* נציגי משרד השיכון - רח' עצמאות 21, חיפה ת.ד. 272 מיקוד-31000:

- ה"ה: - גרמן יפים
- טומי לבנדולה
- ניצן עינבר
- צבי ערד
- גדעון-בן בר, רח' שונמית 3, ת.ד. 6319, חיפה-31062

* נציגי חברת-החשמל:

- ה"ה: - דני שחם
- א' גינסבורג
- ד' מושקוביץ
- א' אברבוך

הנושא: יוקנעם עילית - שכונה הדרומית

ס ו כ ס:

1. כבלים תת-קרקעיים בשכונה יונחו רק לאחר סלילת הכבישים בכל השכונה והקמת קירות תומכים או יסודות לקירות בשני צידי הכבישים, בניית תחנות טרנספורמציה וגומחות לארגזי רשת וחל"ב.

משרד השיכון, האחראי לפיתוח הכבישים בשני צידיהם, יארגן פגישה עם המהנדס הראשי שלהם, בהשתתפות נציגי חברת-החשמל.

2. מהנדס המועצה ידאג לעצירת עבודת הקבלנים במקרה של אי בצוע תנאי חבי החשמל לאספקת החשמל, כמו בניית תחנת טרנספורמציה וקירות תומכים (בשלב הראשון של הבנייה בשטח), והקמת גומחות לארגזי רשת וחל"ב.

3. תאום מערכת תת-קרקעיות חייבת לכלול צנרת גז מרכזית במתחם.
הנחת צנרת הגז תבוצע בהתאם להיתר חפירה. המועצה תודיע על כך לכל חברות הגז.

4. חברת החשמל מבקשת מהמועצה המקומית יוקנעם לתאם סגירה דקורטיבית של ארגזי הרשת לצורך התקנת שלטים מתאימים עליהם.

רשם:
ד' מושקוביץ

העתקים לה"ה:

- * מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל משרד השיכון והבינוי
- * שייח ג'ראח - בנין משרד הבינוי והשיכון -
- * קרית הממשלה - ירושלים.
- * אגון לביא - מנהל מינהל ההנדסה, משרד השיכון והבינוי,
- * שייח ג'ראח - בנין משרד הבינוי והשיכון, קרית הממשלה, ירושלים.
- * אלפסי - ראש המועצה המקומית יוקנעם עילית -
- ת.ד. 1 יוקנעם עילית, 20692

לכל המשתתפים

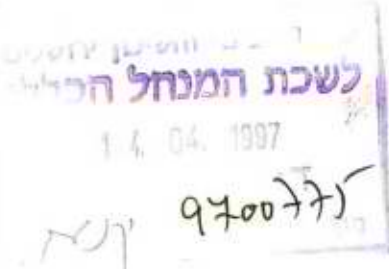
07/4/97

תאריך
date

israel electric חברת החשמל

40/97

מספרנו
our ref.



ת"ד 179 p.o.b.
חיפה 31001, israel haifa
טלפון 04-8647647
פקס 04-8647665

northern district

מחוז הצפון
מרחב חיפה

טלפון ישיר
direct phone

פקס ישיר
direct fax

לכבוד
מר וילי קרפ
מנהל מחוז חיפה משרד השיכון
דרך העמצאות 21
חיפה

אדון נכבד,

הנדון: יקנעם - שכונה דרומית

בהמשך להתכתבויות ולישיבות חוזרות ונשנות, בקשר להספקת החשמל לשכונה המערבית ביקנעם ובהתייחס לנוקים הכבדים, שנגרמו לתשתיות תת קרקעיות שלנו בשכונה זו, ברצוני לשוב ולהודיעך כי, לא נוכל להמשיך באותן שיטות עבודה גם בשכונה הדרומית.

גם אם אין זה מענייני הישיר, אבקש להפנות את תשומת ליבך לכך, שהן שיטות השיוק, הבנייה והאיכלוס והן אופן ביצוע התשתיות, כולל פיתוח כבישים, מדרכות וקירות תומכים, אינם מתאימים לשיטות המוכתבות מביצוע רשת תת קרקעית - לא בשטחים מישוריים ועל אחת כמה וכמה, לא בשטחים הרריים, דוגמת יקנעם.

אם משרד השכון והרשויות המקומיות מעוניינים בהקמת שכונות מודרניות עם תשתיות תת קרקעיות, כיאה לשנות ה-2000, חובה עליהם לדאוג, שיתקיימו התנאים הנדרשים לכך, כמו - תכנון כולל לשיוק השטח, תכנון מתואם של כל המערכות, פיתוח השטח ואיכלוסו - הכל מתוך ראייה של צרכי ביצוע של כלל התשתיות.

צר לי, אולם בתנאים שנוצרו, אנו מסירים מעל עצמנו כל אחריות לעיכובים ו/או איחורים בחיבור הבתים בשכונה הדרומית ביקנעם לרשת החשמל.

בכבוד רב,
ד. שחם
מנהל מרחב חיפה

העתיקים: מר מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל משרד הבינוי והשכון

- | | |
|---|--------------|
| שייח ג'רח, בניין משרד הבינוי והשכון, קרית הממשלה - ירושלים. | מר אגון לביא |
| - מנהל מינהל ההנדסה, משרד הבינוי והשכון | |
| שייח ג'רח, בניין משרד הבינוי והשכון, קרית הממשלה - ירושלים. | מר אלפסי |
| - ראש המועצה המקומית יקנעם עלית | |
| ת.ד. 1 - יקנעם עילית, 20692 | מר מייק סקה |
| - מהנדס המועצה המקומית יקנעם | |
| ת.ד. 1 - יקנעם עילית, 20692 | |

ת.ד. 21
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים
7.04.1997
9700556

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: כ"ה באדר התשנ"ז
3 באפריל 1997

מספר: 14/100

לכבוד
מר אלפסי סימון
ראש המועצה המקומית
יוקנעם

א.נ.,

הנדון: יוקנעם - השלמות פיתוח שכי ותיקות לשנת התקציב 1997

הריני להביא לידיעתכם כי בתכנית העבודה של משרדנו לשנת התקציב 1997 אושרה השתתפות משרדנו בסך של 500,000 ש"ח לביצוע עבודות פיתוח משלים בישוב.

לצורך הכנת ההזמנה הנ"ל נבקשכם לתאם את העבודות עם המחוז.

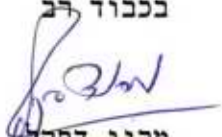
הזמנה תוצא לאחר שנציג המחוז יוודא שהפרייקט מוכן למכרז, כולל תכניות ואומדן עלויות לביצוע העבודה.

ביצוע ההזמנה יעשה אך ורק לאחר קבלת החומר המבוקש הכולל סדר עדיפויות, מצב התכנון של העבודות + אומדנים.

בגוף ההזמנה שתישלח לרשות המקומית יצויין כי הרשות המקומית חייבת להפעיל את העבודה תוך 90 יום.

הזמנה שלא תופעל ע"י הרשות המקומית תוך 120 יום מיום חתימת החשב, תבוטל.

בכבוד רב


מר יו דסקל
ממונה פרוגרמות מחוזי

העתק:

לשכת המנכ"ל - משב"ש י-ם
גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף הפרוגרמות, משב"ש י-ם
מר וילי קרפ - מנהל המחוז, כאן
ראשי צוותים, כאן

44-06

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: 20.3.97

מספר: 14/650/37267

אל: גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור - משב"ש ירושלים

הנדון: יקנעם שכ' מערבית - משה חדיף - חוזה מס' 55/37267/94
סימוכין: מכתב מ - 17.3.97 מס' שצ - 1676 בנושא חילוט ערבויות

להלן התייחסות המחוז למכתבו של הקבלן משה חדיף לגבי חילוט שלב 18.

בישיבה ועדת שניים לחילוט שלב 18 שהתקיימה ב - 25.2.97 הועדה התחשבה בסיבות הרבות שהיו בשטח ופורטו במכתבי אליך מ - 5.3.97 והחליטה לחלט רק 13 יח"ד מתוך 38 יח"ד שבחוזה.

לטענת הקבלן כפי שפורט במכתבו מ - 21.10.96 ובישיבה ב - 13.1.97 שהתקיימה בנוכחות חב' לשם ניתוב ומר יגאל אסף - ס/מנהל אגף נכסים ודיור, המחוז הוציא מכתב למר יגאל אסף ב - 13.2.97 המדבר בעד עצמו - המצ"ב.

לאור הנסיבות הנ"ל, אנו לא רואים מקום לשנות החלטת ועדת השניים בנושא חילוט שלב 18.

ב ב ר כ ה

וילי קרפ
מנהל המחוז

העתקים:

מר שלמה מאיר גרינברג - מנכ"ל המשרד - משב"ש י-ם
מר יוסי שטראוס - חשב המשרד - משב"ש י-ם
עו"ד ציפי בירן - היועצת המשפטית - משב"ש י-ם
מר יצחק מינץ - סגן חשב המשרד - משב"ש י-ם
מר ל.קיבליצקי - סגן מנהל תחטיבה הטכנית - כאן
מר יפים גרמן - ראש צוות - כאן
חב' לשם ניתוב
חב' ניצן ענבר

39-55

י"ד א"ת מדינת ישראל
 שנת ה'תשנ"ז

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה והעמקים

מספרנו : 14/650/37267

תאריך : 13.2.97



לכבוד
 מר יגאל אסף
 סגן מנהל אגף נכסים ודיוור
 משרד הבינוי והשיכון
 ת.ד. 18110
 קרית הממשלה
 ירושלים

א.נ.

הנדון: יקועם - שכונה מערבית - חברת משה חדיף - חוזה מס' 55/37267/94
 סימוכין: פרוטוקול ישיבה מתאריך 13.1.97

1. בהתאם לישיבה מתאריך 3.2.97 ולאחר בדיקה וסיוור עם מהנדס החברה בשטח להלן פרוט מצב הביצוע של כל אחד מהמבנים נכון ל- 31.1.97.

מס' מבנה	מס' יח"ד	שלב	מס' מבנה	מס' יח"ד	שלב
141	2	39	152	2	29
142	2	39	153	1	29
143	2	39	154	2	39
144	2	39	155	2	39
145	2	39	156	2	39
146	2	39	157	2	39
147	2	29	158	2	39
148	2	29	159	2	39
149	2	29	160	2	39
150	2	29	161	2	39
151	2	29			

2. טענת הקבלן כפי שהועלו במכתב ההסבר שלו מבוססות על הסיבות לעיכוב בשלב 08, שנדונו בעבר והקבלן כבר קיבל עבורן הארכת תקופת ביצוע של חודש וחצי עבור שלב 08.

בכבוד רב,

אינג' לקיבליצקי
 סגן מנהל חטיבה טכנית בצוע

העתק: גב' שרה צמרמן - מנהל אגף נכסים ודיוור - משב"ש ירושלים
 מר וילי קרפ - מנהל המחוז כאן
 מר יגרמן - ראש צוות בניה - כאן

י"ד א"ת מדינת ישראל

השלים
כללי

2 & 03. 1997

תיק 91-00160

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: 20.3.97

מספר: 14/650/37268

אל: גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור - משב"ש ירושלים

הנדון: יקנעם שכ' מערבית - יפרח אברהם - חוזה מס' 55/37268/94
סימוכין: מכתבך מ - 17.3.97 מס' שצ - 1676 בנושא חילוט ערבויות

להלן התיחסות המחוז למכתבו של הקבלן משה חדיף לגבי חילוט שלב 18.

בישיבה ועדת שניים לחילוט שלב 18 שהתקיימה ב - 25.2.97 הועדה התחשבה בסיבות הרבות שהיו בשטח ופורטו במכתבי אליך מ - 5.3.97 והחליטה לחלט 60 יח"ד מתוך 68 יח"ד שבחוזה, ולדעתה לא היו סיבות נוספות על מנת להקל ולהצדיק פיגור רב וארוך.

לטענת הקבלן כפי שפורט במכתבו מ - 21.10.96 ובישיבה ב - 13.1.97 שהתקיימה בנוכחות חב' לשם ניתוב ומר יגאל אסף - ס/מנהל אגף נכסים ודיור, המחוז הוציא מכתב למר יגאל אסף ב - 13.2.97 המדבר בעד עצמו - המצ"ב.

לאור הנסיבות הנ"ל, אנו לא רואים מקום לשנות החלטת ועדת השניים בנושא חילוט שלב 18.

ב ב ר כ ה
וילן קרפ
מנהל המחוז

העוקים:

מר שלמה מאיר גרינברג - מנכ"ל המשרד - משב"ש י-ם
מר יוסי שטראוס - חשב המשרד - משב"ש י-ם
עו"ד ציפי בירן - היועצת המשפטית - משב"ש י-ם
מר יצחק מינץ - סגן חשב המשרד - משב"ש י-ם
מר ל.קיבליצקי - סגן מנהל החטיבה הטכנית - כאן
מר יפים גרמן - ראש צוות - כאן
חב' לשם ניתוב
חב' ניצן ענבר

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

מספרנו: 14/650/37268 ✓

תאריך: 16.2.97

לכבוד:

מר יגאל אסף
סגן מנהל אגף נכסים ודיוור
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 18110
קרית הממשלה
י ר ו ש ל י ם
א.נ.,

הנדון: שכונה מערבית- חברת יפרח אברהם חוזה מס' 55/37268
סימוכין: פרוטוקול ישיבה מתאריך 13.1.97

בהתאם לפרוטוקול הישיבה שנתקבל בתאריך 5.2.97, להלן פרוט מצב הביצוע של המבנים נכון ל- 31.1.97 :

מבנים מס'	סה"כ יח"ד	שלב ביצוע
227 - 225	48	18
229 - 237		18
245 - 256		18
244 - 23	23	29
228		29

וכן בהתכתבויות וביומנים העלה הקבלן את הטענות הבאות :

- א. "מעין נובע שנתגלה בחורף והפריע לעבודה".
 - ב. לא היה כביש גישה לאתר.
 - ג. העבירו כמות עפר מהכביש הסמוך למגרשים של החברה, דבר שעייב 21 יח"ד.
- להלן התייחסותינו בתאום עם ראש הצוות :
- א. החברה מחוייבת עפ"י החוזה כמפורט בעמוד 67 סעיף כד' :
"לדאוג לניקוז השטח שבאחריות החברה (בגבולות המתחם) ולמנוע הצפות ושטפונות".
 - ב. לאחר בדיקה הובהר כי כבישי הגישה נפרצו זמן רב לפני התחלת עבודות הקבלן והיו במצב של שתית.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה והעמקים

ג מחובת הקבלן היה לדאוג לגידור מתחמו ולמנוע השלכת פסולת במתחמו .
בנוסף נציין כי עפ"י החוזה, החובה להעדר הפרעה וכ"ל"ב חלה על החברות ולא עם
המשרד .
בנוסף חזר הקבלן והעלה בהתכתבויותיו את הטענות לעכוב בשלב 08 (שביתה, עכובים
בקבלת ההיתר עקב שינוי תב"ע וכ"ל"ב). טענות אלה נדונו בוועדת החלוטים בעבר
והחברה קיבלה עבורן הארכת תקופת ביצוע ארבע חודשים .

לסכום :
הסיבות הנ"ל אינן מצדיקות פגור כה גדול (~~ב~~ ~~ב~~) הקיים בשטח .

בכבוד רב,
אינג' ל. קיבליצקי
סגן מנהל חטיבה טכנית ביצוע

העתק: ✓מר וילי קרפ - מנהל המחוז - משב"ש חיפה
ה"ה י.גרמן, י.בנו - ראשי צוותים - משב"ש חיפה

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל: 847595-6 פקס: 847859

י"ז אדר א' תשנ"ז
24 בפברואר 1997
סימוכין: 97-047 (רחל 14)



לכבוד
מר מירון חומש
מ"מ מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל
רחוב שמאי 6
ירושלים

א.נ.,

הנדון: מכרז קרקע ביקנעם עילית (133/96)

1. מצו"ב סדרת התכתבויות בנושא וכן בדיקה כלכלית שערכתי, ביחס לשומות הקרקע, במכרז המדובר ובמכרזים אחרים.
 2. מסתבר שישנן מספר בעיות, שיש לתת עליהן את הדעת, כדלקמן:
 - א. בכל המקרים שנבדקו על-ידי, התברר כי לא נמסר תיק מכרז ספציפי לשמאי הממשלתי ע"י מינהל מקרקעי ישראל, לצורך קביעת שומת קרקע, למכרז המסויים.
 - לא ברור לפי מה נקבעה שומת הקרקע באותו מכרז. נראה שהשומה התבססה על טבלאות כלליות, שהוכנו בזמנו ע"י השמאי הממשלתי, לאזור כולו.
 - בטבלאות שומה כלליות אלו, לא הובאו בחשבון הוצאות הפיתוח המיוחדות שאיננו כל מכרז ומכרז אלא הוצאות פיתוח "סבירות" (לדעתי, לפי מכרזים מלפני שנתיים או יותר).
 - בעיה זו מאפיינת לא רק את יקנעם עילית (ניתחנו בישוב זה 3 מכרזים שונים - מכרזי קרקע ומחיר למשתכן - ב-3 שנים), אלא גם בישובים אחרים (באר שבע, למשל).
 - ב. הסתייגות השמאי הממשלתי, מגובה עלויות הפיתוח במכרזים ספציפיים שונים: לטענת אגף שומת מקרקעין במחוז חיפה לפחות, בכ-90% ממכרזי ממ"י הוצאות הפיתוח מנופחות, ואינן מקובלות עליהם (זו אינה בהכרח גם גישת משרדנו). התוצאה הינה, קביעה לא נכונה של שומת קרקע במכרזים, שאינה מביאה בחשבון את פרטי האתר הספציפי. זו היתה הסיבה, למעשה, לפסילת המתחמים המדוברים ביקנעם עילית, פסילה שלא היתה לה הצדקה.
 - תוכנו של מסמך, שהעביר מר אילן הורביץ לשמאי הממשלתי (מה-30/1/97), לפיו ידרש השמאי הממשלתי לתת שומה ל"קרקע מפותחת", עשוי לתת פתרון טוב לבעיה, אם אכן מוסכם על כל הנוגעים בדבר.
 3. פתרון של בעיות אלו הינו חיוני, ותנאי מקדים לפני שניגשים בכלל לבחינת השיטה הטובה ביותר לבחירת הזוכים במכרז.
- אשמח לקבל תשובתכם.

בברכה

רחל הולנדר

רחל הולנדר

מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי

העתק: סגן שר הבינוי והשיכון, מר מאיר פרוש
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר מאיר שלמה גרינברג

העתק: סגן שר הבינוי והשיכון, מר מאיר פרוש
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר מאיר שלמה גרינברג

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל: 847595-6 פקס: 847859

כז' בחשון תשנ"ו
20 בנובמבר 1995
סימוכין: 95-053

אל: ד"ר חיים פיאלקוף, יועץ כלכלי לשר

שלום רב,

הנדון: מכרזים משותפים בבאר-שבע וביקנעם - ניפוי הצעות במכרזי קרקע

לבקשתך, להלן הערותי והצעותי:

1. ההערות מתייחסות לחומר שעמד לרשותי, שלא תמיד כלל את כל הנתונים החיוניים וההכרחיים להסקנת מסקנות, ביחס למאפיני המתחמים והשוני ביניהם.

2. המסקנה העיקרית, הן לגבי באר-שבע והן לגבי יקנעם, היא שההצעות שהוגשו ע"י הקבלנים בכל המתחמים, כמפורט במכתבי המינהל - הן הצעות סבירות ונכונות.

יש לקבל את תוצאות כל המכרזים בכל המתחמים.

מסקנה זו נובעת מכך שהמתחמים בכל עיר אינם זהים אלא שונים זה מזה במספר מאפינים.

ההבדלים שבין המתחמים לא באו לידי ביטוי כלל או לא באו לידי ביטוי הולם, בחישובי עלויות הפיתוח או בהערכות השמאי למחיר קרקע.

להלן הסבר.

3. באר שבע/נוה זאב

* המתחמים נבדלים זה מזה בכך שבחלק מהם מוקצת קרקע גם למסחר.

מסתבר כי המכרזים שאושרו (דהיינו: שההצעות בהן היו גבוהות ביחס להערכת שמאי) הם המתחמים שכללן גם מסחר.

אילו כל המתחמים היו מיועדים למגורים בלבד וללא מסחר, סביר להניח שכל ההצעות היו בסדרי גודל של ההצעות ה"נמוכות", ולא היתה שונות כה גדולה בין המתחמים.

* הוצאות הפיתוח למ"ר הינן שונות לחלוטין במתחמי מגורים, הכוללים גם מסחר (או יעדים אחרים) לעומת מתחמי מגורים ללא יעדים נוספים.

בהערכת השמאי פער זה לא הובא בחשבון כיאות.

מ"ר קרקע המיועד למסחר אינו אקויוולנטי למ"ר קרקע המיועד למגורים אלא פי 8 ממנו, בממוצע, באזור זה.

דהיינו, אותם 500 מ"ר שיועדו למסחר (עפ"י המכרז) הינם אקויוולנטיים לכ-4,000 מ"ר מגורים ולפיכך עלות הפיתוח למ"ר אקויוולנטי (המשקלל בצורה נכונה את כל היעדים) במקרה של מתחמים עם מסחר - הרבה יותר נמוכה מאשר מתחמים ללא מסחר.

השמאי יחס משקל מאוד נמוך למסחר.

לפיכך, במתחמים שכללו מסחר יכלו הקבלנים להציע מחיר קרקע למ"ר גבוה משמעותית מאשר במתחמים ללא מסחר ואכן חישוב מראה (ראה נספח) כי ערכה של "החבילה הכוללת" שהציעו הקבלנים (לקרקע+פיתוח) הינה דומה בכל המתחמים (עם מסחר ובלי מסחר כאחת).

מקובל לזקוף רווח יזמי שונה ליעדים שונים: למגורים 18%-20%, לתעשייה 15%, למסחר 35% (בשל סיכון רב יותר במסחר).

לסיכום:

- הוצאות הפיתוח האקויוולנטיות לא חושבו נכון מאחר ולא שוקללו כראוי היעדים השונים במתחמים המשולבים (קרקע+מסחר).
- יש להסתכל תמיד על "החבילה הכוללת" של קרקע + פיתוח ולא על מרכיב הקרקע בלבד וזאת למרות העובדה שנתון זה קבוע מראש וכי הקבלנים מתחרים במכרזים אלו רק על מחיר הקרקע.

4. יקנעם

- * גם כאן מתסבר שהמתחמים שונים זה מזה.
- * חסר היה מידע חיוני ביחס לטיפוסי הבתים שבונים ביקנעם, בכל אחד מהמתחמים.
- השוואה בוצעה בין מאפייני הצעה שאושרה (מתחם 1) לבין הצעה שלא אושרה (הצעה 4).
- מתוך המידע החלקי מסתבר שמדובר בסוגי בתים ובשטחי קרקע ליחידת דיור - שונים לחלוטין.
- * ההצעה שזכתה מתיחסת, כנראה, לקוטג'ים בודדים עם שטח קרקע גדול יחסית ליח"ד (305 מ"ר) בעוד שההצעה שלא זכתה כוללת כנראה בתים טוריים (או סוג צמוד אחר - דירות גן/גג) כאשר שטח הקרקע ליח"ד בה נמוך יותר (195 מ"ר - 166 מ"ר ליחידה).
- ברור מאליו שבמתחמים עם שטחי הקרקע הצמודים, הגדולים יותר הקבלנים יהיו מוכנים להציע מחירים גבוהים יותר. מאשר במתחמים האחרים, מאחר וסביר שיצליחו למכרם במחיר גבוה יותר.
- הערכת השמאי למ"ר קרקע בשני סוגי המתחמים הינה 278 ש"ח.
- הערכת השמאי למחיר הקרקע למ"ר, במקרה זה, בטעות יסודה מאחר והתיחסה לאלמנט השטח ליחידת דיור כאלמנט קבוע בכל המתחמים ולא הביאה בחשבון את ההפחתה הנדרשת במתחם (4) לעומת מתחם (1).

5. לדעתי, אין לקבל החלטה גורפת הקובעת קריטריון קבוע כלשהו לפסילת הצעות במכרזים, כדוגמת המוצע במכתבי המינהל.

יש לנתח כל מקרה לגופו!

6. כמו-כן ברצוני להדגיש כי אין להסתפק בהערכת שמאי.

חשוב שכמשרד תתבצע לגבי כל מכרז ומכרז, סדרת בדיקות ותחשיבים, תוך התבססות על מידע מפורט לגבי המתחמים וסביבתם.

תחשיבים מפורטים אלה יאפשרו קבלת החלטות טובה יותר טרם היציאה למכרז ויסייעו לאחר מכן בהערכת תוצאותיו.

המידע והתחשיבים חייבים לכלול:

א. מידע מלא על כל אחד מהמתחמים בכל מכרז תוך הדגשת ההבדלים בין המתחמים, מבחינת -

- * עלויות פיתוח (תנאי קרקע, טופוגרפיה וכו').
- * היעדים השונים של הקרקע ומפריטהם.
- * מס' יח"ד בכל מתחם וטיפוסי הכתים (כניה רוויה - מס' קומות, צמודת קרקע).
- * תסריט תב"ע של הפרוייקט וסביבתו.
- * כל מידע נוסף הדרוש כדי לאפיין ולהבחין ביחודיות של כל מתחם.

ב. הערכת יכולת השיווק, המכירות ורמת הסיכון בכל מתחם, בפרוייקט כולו ובשוב (חישוב מחיר דירה צפוי).

ג. גזירת המחיר "הסביר" למ"ר קרקע (ולחבילה: קרקע + פיתוח, במתחמים השונים, מתוך המידע שבסעיפים שלעיל.

מוצע כי המשרד יעזר בנושא זה כשירותי יעוץ חיצוניים (שמאים).

7. מוצע לקיים דיון אצל המנהל הכללי במשמעות והמסקנות שלעיל וכן בהמלצות.

ב ב ר כ ה

רחל הולנדר

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

העתק: המנהל הכללי, מר עמוס רוזין
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור
מר יגאל אסף, ס/מנהל אגף נכסים ודיוור
מר אריאל לוין, אגף מימון ותקציבים

באר שבע / נוה זאב

מספר מגרש	שטח למגורים	שטח למסחר	מ"ר אקויוולנטי	עלות פיתוח למ"ר אקויוולנטי לפי שמאי	עלות קרקע למ"ר אקויוולנטי לפי שמאי	הצעת הקבלנים לקרקע למ"ר אקויוולנטי	מחיר החבילה שישלם הקבלן (קרקע + פיתוח)
13	5,740	500	9,740	66	104	100	166
74	7,280	—	7,280	117	135	33	150

1. ההבדלים בין המתחמים אינם גדולים כאשר מדובר בכל החבילה (קרקע + פיתוח).
2. הוצאות הפיתוח למ"ר הינן גבוהות הרבה יותר כאשר המתחם מיועד רק למגורים, ב-51 ש"ח למ"ר.



סגן שר הבינוי והשיכון



בס"ד, ירושלים י"ג באדר א' תשנ"ז
20 בפברואר 1997
1-2017

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש המועצה המקומית
יוקנעם

שלום רב,

הנדון: סיוע מקום

נושא סיוע המקום וסבסוד הפתוח נדון בין משרדי הבינוי ושיכון והאוצר במגמה למצוא מקורות לממון נושאים אלו.

באשר ליוקנעם, כפי הנראה לא ישונה הסיוע בישוב, בהשוואה לסיוע שהיה קיים ב- 1996.

אנו מקווים כי הנושא יבוא על פתרונו בימים הקרובים.

בכבוד רב

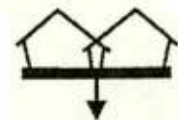
מאיר פרש
סגן שר הבינוי והשיכון

העתקים: הרב מאיר שלמה גריינברג - מנכ"ל המשרד
מר ישראל שוורץ - סמנכ"ל בכיר לאיכלוס

17.3.97



המנהל הכללי



משרד הבינוי והשיכון

בס"ד

בס"ד, י"ב באד"א תשנ"ז
19 בפברואר 1997
ס.083-9702/0

אל: גב' רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

הנדון: טעויות בשמאות - מכרז יקעם עילית

קבלתי את תזכירך מיום 10.2.97 בנושא טעויות בשמאות.
אני משבח את נושא המחקר שללא ספק הוא חשוב ומעלה שאלות שונות.
כמו כן אני מקבל הצעתך לקיום דיון בנושא.

בכבוד רב

מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - ס/ השר

אל:	התאריך	10/2/73
מאת:	תיק מס'	
הנדון:	שלוחה בשאלה - לפני יקנה זולת	
סימון:		

שלום רב,

1. אסתר, לפי צווי סמך השאלי המשלגי
 הכיוון, אי תלך (סבימתו התלך
 זולת) - שפצה באפס לה היתה
 דוקא בהינתן מקור ישינו.
 זולת - משפח (צפוינו השאלי
 המשלגי בחיפה) זו התקם כפי אבד
 שנה זמנא ספצים. האומר (פיוט -
 במבוי זמנא).

2. בקיצו הם משפכים זולת זולת
 על השני וברוב שפני הצפוינו (פיוט):
 אמ"ו זו תמיד פיוט זולת זולת
 שנה זמנא ספצים. (צפוינו זולת
 זו להכניס מ. ואצמי היוו תמני) וק

... ..

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

-2-

סימוכין:

כשמי הנתמך לא חלק מעד
 אפריים אריזולא הפינה הספיקים,
 כגם כן לא אטמו.

3. תשובה אכן עד ש. ארזים ולבין
 דין שם ב האגט (במחם ארזים
 וס', שפוטו ארזים - גם ארזים)
 בהשפעה:

- מעין חוש
- וסין הורכף, שמי מ"י
- משם יצק, השמי הממשלתי
- ארזים אלו: לפי, חוש,
- צביה, זני.

4. זגב - זני מצפון תרזולא כבינה
 דומה ארזים ה, ארזים 95 זני.

after

or

12.

13.

After a certain time the day
became shorter, and the
light of the sun

14.	<p>After the day of the sun, the day became shorter, and the light of the sun</p>
15.	<p>After the day of the sun, the day became shorter, and the light of the sun</p>

16. After the day of the sun, the day became shorter, and the light of the sun

17.

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'
הנדון:	

-3-

סימון:

בקשה פנימית, בנתנו. גם שם מצוי.
 סעיף בתישומי הפשול (כוסף אזו)
 ברר אם את הפשול צמנו הנמנים
 (לא תישב (כע - לא סבור בלתי
 ו"

שתי' פא פיתוח, לא ברר אני.
 אה.

בכרה

כה הפתור

The first part of the report is devoted to a description of the
 experimental apparatus and the method of measurement. The
 results of the measurements are given in the following table.

The results of the measurements are given in the following table.

Temperature (°C)	Resistance (ohms)
0	100
10	105
20	110
30	115
40	120
50	125
60	130
70	135
80	140
90	145
100	150

The results of the measurements are given in the following table.

The results of the measurements are given in the following table.

The results of the measurements are given in the following table.

The results of the measurements are given in the following table.

אל:	גב' שפה צימרון, מנהלת אגף נכס וביט דפ/2/10
מאת:	רות הטנר
הנדון:	שמאל לבנד בינעם עזרי (מבני אה-דפ/1/88)
סימבול:	



שפה שלם,

1. טלפן אלי שמה תוצר, שהינו היום סגן השטחי המשלח ולבדו היה מנהל האשרי של וועד תיפה בגוף שמה מקרקעין.

2. אשתו, במסגרת הספקים שלט ניהול (מבט לבנד) וכן במסגרת קבוצת בינעם עזרי במסגרת המעט זמשינ - הם או התבקשו על מנת לבצע שמה לבנד זמסגרת הספקים, ואפי"כ לא היו במסגרת נמני המכסים הספקיים, כחן הוצאה פומה.

3. אבמיו, בנבטמ 1956 הם התבקשו את זמנ"ה שגור אומדן של ערכי קבוצת אומדן שמה זאזוי.

אל:	התאריך
מאת:	חיק מס'

הנדון:

-2-

סימוכין:

בהסגרת זו הם נתנו טכני סלולר
 הפגות של אבי קרצ'ק זיכרון בירח
 שנים.

הנבולה הפיתה הסקציה של המכונים
 ה"ט" לא נתנו להם. בעל לא נתנו להם
 מני מפגים סקציונים. הפגות השגות
 קבוצה א-ב לא סתם מפגים קבוצה.
 אסתר, התינת^{היא} שלה בקוה זל
 נתנו הטכני היו נשיג זלם זמנים
 הסקציה, כולם ^{הנבולה} הפיתה היו
 שנים מפגים אב מכונים.

אבמיו, הוא לא יצד שפ יקראו
 הפגות שנה יז"קו מכונים סקציה.
 יתן היה להבין אבמיו י הוא מפגים
 אב שנה זו של התינת.

אל:	התאריך
מאת:	חיק מס'
הערן:	

- 3 -

סימוכין:

5. הצדדים של שמה תלפזר עברנו היו
 להוציא ולתקן את התק
 הסקציה. כפי הנראה ונעש
 נעם תשובה כמבנה ותחנה.

6. כפי שציינו גם בעבר, הצדדים תוכן
 שניה מילונים בנישג השמאל, כפי
 סוגי המכשירים, בעבר. שלא = יסונו נעשין
 על אצבע.

גם נעש המתי אחרת לצדדים
 1986 4-7 מרץ 7 מרמט לאו
 נישג קבוצה - מוציג על כזה
 צורה. גם כן אולי יתקנו שונה
 ספציה. בבכר

החלטנו
 מניח את הנישג ונעש טעם.

מדף 1010

ראו מנהיג הקלגם מילונים 56. גם שם לאו
 בטל שפדור היו אצל השטא. אלא במיתו.

משרד הבינוי והשיכון
אגף מידע וניתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל: 5847595-6 פקס: 5822121

כ' בשבט תשנ"ז
28 בינואר 1997
סימוכין: 97-05 (רחל14)

אל: גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור
שלום רב,

הנדון: יקנעם עילית - ביטול מכרז ל-6 מתוך 9 מתחמים
(457 יח"ד, שיווק משותף עם ממ"י)

א. ממצאים ומסקנות

לבקשתך, בדקתי את חומר הרקע ותוצאות המכרז, ששווק לאחרונה ע"י המשרה, במשותף עם ממ"י, ביקנעם עלית (133/96).

הבדיקה כללה חישובים כלכליים שונים וכן שיחות והתייעצות עם גורמים מקצועיים, כולל שיחה טלפונית (ללא הצגת נתונים) עם מנהל לשכת אגף שומת מקרקעין במחוז חיפה.

מסקנותי והמלצותי הן כדלקמן:

1. ביטול המכרז ב-6 מתוך 9 המתחמים - בטעות יסודה.

במכרז נכללו מספר נאות של מתחמים, וניגשו אליו מספיק קבלנים כדי שתיווצר תחרות.

חישובים כלכליים שערכנו מצביעים על העובדה כי הצעות מחירי הקרקע, שהגישו הקבלנים למתחמים השונים - לפחות ההצעה הגבוהה ביותר בכל מתחם - הן הצעות כלכליות מבחינתם, לאור תנאי המכרז הספציפיים, המבטיחות רווח סביר. ההבדלים בהצעות המחיר (הגבוהות ביותר) בין המתחמים נעים בתחום הסביר, ונובעים משקלול שונה של אלמנט הסיכון ע"י קבלנים ומהבדלים בין המתחמים.

2. לדעתנו, הבעיה הינה במחירי השומה לקרקע, ששימשו בסיס לאישור או דחית מכרזים.

מחירי השומה שנקבעו, גבוהים משמעותית ממחיר הקרקע הכלכלי אותו יכלו להציע יזמים וקבלנים, לאור מכלול נתוני המכרז, ולאור הוצאות הפיתוח הגבוהות, יחסית.

הוצאות הפיתוח ליחידת דיור במתחמים אלה, שהינן גבוהות במיוחד בהשוואה לעבר, עקב כך שהקרקע הררית, מכתיבות מחיר קרקע נמוך בהרבה משווי הקרקע, שהוערך ע"י השמאי הממשלתי (מחיר הקרקע הינו השארית בתחשיב כלכלי, המביא בחשבון את מחיר המכירה הצפוי של הדירה, בניכוי מע"מ, רווח יזמי, עלויות בניה ועלויות פיתוח).

3. נראה כי השמאי הממשלתי, בבואו לתת שומה לקרקע, התעלם מעלויות הפיתוח הגבוהות הנתונות, מאחר ואינן נכונות, לדעתו, ובמקומן הביא בחשבון עלויות פיתוח סבירות. כתוצאה מכך, שומת הקרקע שניתנה על-ידו היתה גבוהה מזו הכלכלית, "המשתלמת", ליזמים ולקבלנים.

לטענת איש אגף שומת מקרקעין - הוצאות הפיתוח במכרזים הינן מוגזמות ואינן נכונות, והם כאנשי מקצוע אינם מוכנים לגזור על-פיהן את מחירי הקרקע (לדבריו, בכ- 90% מהמכרזים של ממ"י, עלויות הפיתוח אינן נכונות ומן הראוי להתרכז, לדעתו, בניתוח נושא זה). מחירי הקרקע נקבעים על-ידם לא כשארית, אלא עפ"י שיקולים שונים, כגון, מכרזים דומים אחרים והוצאות פיתוח סבירות.

[טענה דומה הועלתה בזמנו, ע"י מנהל אגף שומת מקרקעין במחוז ירושלים, אלא שאז נאמר כי במקרים כאלה הם מוסרים לממ"י שתי שומות: א) השומה שלדעתם הינה הריאלית. ב) שומת קרקע הנגזרת "כשארית". בפועל לא ברור איזו שומה (מתוך השתיים) משמשת כבסיס במכרזים שונים].

4. הגישה הנ"ל אינה נראית מוצדקת. אי אפשר, בעת מתן שומה לקרקע, להתעלם מהחבילה הכוללת של מחיר קרקע + הוצאות פיתוח.

גם אם נכונה טענתם של אנשי אגף שומת מקרקעין כי הוצאות הפיתוח אינן נכונות וכי יש להתמקד בבדיקה יסודית של נושא זה, הרי שמרגע שניתנות הוצאות הפיתוח הגבוהות מדי, יש לפרשן שבמקרה זה נגרם "נזק כלכלי לקרקע" בשל העובדה שהפיתוח יקר ויש להפחית בהתאם את ערך הקרקע.

5. קיים חשש שבמקרים רבים, יזמים וקבלנים לא נגשים למכרזים מסיבות אלה.

דוגמא דומה היתה לאחרונה באזור התעשייה בבית שמש. אנשי מקצוע ציינו במפורש, כי לידיעתם קבלנים לא נגשו מלכתחילה למכרזים לא מאחר "ואין ביקוש" (כפי שחושבים במקרים רבים ולעתים מזומנות גם אצלנו), אלא בשל הוצאות פיתוח גבוהות ומצב דברים כדוגמת המתואר לעיל.

בתנאים הנ"ל יזמים יודעים מראש, שהערכת השומה שתיקבע כבסיס, אינה נכונה (מאחר ומתעלמת מיתר הנתונים בשטח) וכי אין טעם שיגשו בכלל למכרז, וזאת כאשר מלכתחילה הם מעוניינים להשתתף בפרוייקטים.

יש להדגיש כי מטבע הדברים בעיות מעין אלו מתעוררות דוקא, בישובים הפריפריאליים והבעייתיים יותר.

6. מאחר ומדובר, להערכתי, בהבדלי גישה עקרוניים בין זרועות שונות של הממשלה (משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, משהב"ש וממ"י) יש צורך להגיע להסכמה על הדרך המתאימה לכולם.

יתכן ויש לבקש דרך קבע מהשמאי הממשלתי להציג שתי הערכות שומה:

א) שומת קרקע כלכלית, להערכתם.

ב) שומת קרקע שנגזרת מנתוני המכרז הספציפי, שאותם רואה מול עיניו היזם והקבלן.

בכל מקרה, פסילת מכרזים מעין אלה בתנאים הנ"ל, אינה מוצדקת לדעתי.

ב. חישובים כלכליים

1. אמדן לשווי כלכלי של קרקע + פיתוח לצמודי קרקע ביקנעם עלית

\$170,000	* מחיר מכירה של קוטג' (כ-120 מ"ר)
\$145,300	* בניכוי מע"מ
\$121,080	* בניכוי 20% רווח יזמי
\$ 84,000	* בניכוי עלויות בניה (700 דולר ללא מע"מ X 120 מ"ר)
<u>\$ 37,080</u>	* <u>מחיר קרקע + פיתוח</u>

מקובל להעריך בניה רוויה (6 יח"ד לדונם), כ-67% מצמודת קרקע (4 יח"ד לדונם).

מכאן שהמחיר הסביר לקרקע + פיתוח למכרז המדובר הוא:

צמודי קרקע 37,100 דולר
בניה רוויה 24,800 דולר

עלויות הפיתוח הנתונות במכרז המדובר:

23,000 - 20,000 דולר	צמודי קרקע
16,600 - 16,400 דולר	בניה רוויה
כ- 18,000 דולר	מתחמים מעורבים

מחיר הקרקע הנגזר מהנ"ל הינו:

17,000 - 14,000 דולר	* צמודי קרקע
כ- 8,000 דולר	* בניה רוויה

הערכת השומה (ששימשה בסיס לאישור או ביטול זוכים)

27,000 - 24,300 דולר	* צמודי קרקע
18,800 - 18,600 דולר	* בניה רוויה

הערכת השומה גבוהה בכ- 10,000 דולר מהמחיר המתקבל כשארית.

המסקנה המתבקשת הינה שעלויות הפיתוח הספציפיות למכרז, לא הובאו בחשבון בקביעת השומה, אלא נלקחו עלויות פיתוח "סבירות" (ראה סעיף 2 להלן).

2. תוצאות מכרז קודם דומה ביקנעם עלית

בינואר 1995 שוקו 112 יח"ד צמודי קרקע, כאשר השטח הממוצע לדירה היה דומה לזה שבמכרז הנוכחי: 120 מ"ר שטח דירה ממוצע ו: 240 - 250 מ"ר שטח קרקע ממוצע לדירה.

תוצאות המכרז

\$ 11,000	מרכיב הקרקע:
\$ 13,000	הוצאות פיתוח:
\$ 24,000	סה"כ קרקע + פיתוח

נראה כי למרות שעלויות הפיתוח במכרז הנוכחי היו הרבה יותר גבוהות מאשר בעבר, הערכת השומה התבססה יותר על עלויות פיתוח במכרזים קודמים, כדוגמת הנ"ל.

בנוסף, יש לציין כי לא סביר שבמהלך השנתיים, מאז המכרז הקודם, התיקר מרכיב הקרקע ליחידת דיור צמודת קרקע, מ- 11,000 דולר בעבר לכדי 24,000 - 27,000 דולר, ביום, כתנאי השוק הנוכחיים.

3. למעשה הצעת הזוכה כמתחם 11 (ראה נספח 3), מבטאת את הערך הכלכלי לחבילת קרקע + פיתוח, התואמת למעשה את תוצאות חישובינו (כמוצג בסעיף 1 בפרק ב')

התוצאות שהתקבלו כמתחם זה, הן שהיו צריכות למעשה להיות הבסיס, שעל פיו נבחנות ההצעות גם כמתחמים האחרים במקום הערכת השומה, שנקבעה ע"י אגף שומת מקרקעין.

בהשוואה להצעה הנ"ל, ההצעות שלא זכו אמנם נמוכות יותר מההצעה שהיתה אמורה להתקבל, אך אינן רחוקות בהרבה מההצעה שזכתה. ההפרשים הינם בתחום הסביר.

בבניה רוויה, הצעות (קרקע + פיתוח) שלא זכו, הן בסביבות 21,700 דולר לעומת 24,840 דולר בהצעה הזוכה, ואילו בצמודי קרקע, לא זכו הצעות בערך של 29,000 - 32,000 דולר, לעומת 37,000 - 40,000 דולר, בהצעות שזכו. לו ההערכות שבחישובינו היו משמשות בסיס - כל ההצעות הגבוהות היו מתקבלות.

פירוט מופיע בנספחים 1-3.

בברכה,

רחל הולנדר

מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי

העתיקים:

מר מאיר שלמה גרינברג, המנהל הכללי
גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
מר משה רובינשטיין, עוזר בכיר למנכ"ל
ד"ר חיים פיאלקוף, יועץ כלכלי לסגן השר
מר וילי קארפ, מנהל מחוז חיפה
גב' שרון הבר, כאן

נספח 1

מסי מכרז: 133/96 סה"כ יח"ד: 457

במונחים דולריים

מספר מתחם	מספרי מגרשים	יח"ד	שטח המתחם	שטח מירבי לבניה	הוצ' פיתוח	מספר ניגשים	הצעה גבוהה	שומת שמאי 91%	יחס הצעה/שומ	זוכה
5- רוויה	32/297	64	10,627	8,502	1,051,692	5	347,732	1,190,280	29%	אין
7- צמודי קרקע	31/77-31/85	18	4,563	2,160	363,077	3	200,000	436,644	46%	אין
8- צמודי קרקע	31/122-31/137,31/139-31/144	44	11,980	5,280	976,923	4	373,846	1,146,516	33%	אין
10- צמודי קרקע	31/40-31/46,31/48-31/56	32	8,841	3,840	723,692	4	326,154	846,318	39%	אין
11- מעורב	31/34-31/39,32/305	31	6,239	4,038	563,077	4	358,265	649,992	55%	שכ"מ
15- רוויה	32/92	71	11,908	9,526	1,178,462	3	738,462	1,333,640	55%	פואד
16- רוויה	32/93	104	17,254	13,803	1,707,077	2	561,538	1,932,420	29%	אין
17- מעורב	31/64-31/66,31/68-31/72,32/203	57	11,153	7,390	1,027,077	3	710,308	1,178,752	60%	שכ"מ
18- צמודי קרקע	31/17-31/27,31/30-31/32,31/73-31	36	10,158	4,320	829,538	4	227,675	972,042	23%	אין

חב' פואד הגישה הצעה למתחם 5 בסכום של 2,200,000 שזה 56% מהצעת השמאי. אך הוא זכה במתחם 15. המתחמים המסומנים באפור - בהם זכו.

נספח 2

מסי מכרז: 133/96 סה"כ יח"ד: 457

במונחים דולריים

מספר מתחם	שטח לבניה ליח"ד	שטח קרקע ליח"ד	הוצ' פיתוח ליח"ד	הערכת שומה ליח"ד	שומה + פיתוח ליח"ד	הצעה הכי גבוהה ליח"ד	הצעה הכי גבוהה+פיתוח ליח"ד
5- רוויה	133	166	16,433	18,598	35,031	5,433	21,866
7- צמודי קרקע	120	254	20,171	24,258	44,429	11,111	31,282
8- צמודי קרקע	120	272	22,203	26,057	48,260	8,497	30,699
10- צמודי קרקע	120	276	22,615	26,447	49,063	10,192	32,808
11- מעורב	130	201	18,164	20,967	39,131	11,557	29,721
15- הוליה	134	168	16,598	18,784	35,382	10,401	26,999
16- רוויה	133	166	16,414	18,581	34,995	5,399	21,814
17- מעורב	130	196	18,019	20,680	38,699	12,462	30,480
18- צמודי קרקע	120	282	23,043	27,001	50,044	6,324	29,367

חבי פואד הגישה הצעה למתחם 5 בסכום של 2,200,000 שזה 56% מהצעת השמאי. אך הוא זכה במתחם 15. המתחמים המסומנים באפור - בהם זכו.

נספח 3

מספר מכרז: 133/96 סה"כ יח"ד: 457

ההצעה הכי גבוהה + פיתוח ליח"ד (בדולרים)		מספר מתחם
<u>צמודי קרקע</u>	<u>בניה רוויה</u>	
	21,757	5 רוויה
31,282		7 צמודי קרקע
30,699		8 צמודי קרקע
32,808		10-צמודי קרקע
37,256	24,837	11-מעורב
	26,865	15-רוויה
	21,705	16-רוויה
39,967	26,645	17 מעורב
29,367		18 צמודי קרקע

בנספח זה מוצגת החבילה קרקע + פיתוח, לפיו ההצעה הכי גבוהה בכל מתחם, שהוצעה ע"י קבלנים ויזמים.

ניתן לראות כי המציע שזכה במתחם 11, הציע למעשה את ההצעה הסבירה ביותר, המתקבלת לפי חישובינו הכלכליים (ראה סעיף 1 בפרק ב' לעיל).

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

- 2 -

ב. העתקת קו מתח עליון

תכנית בנין עיר תוכננה ביחד עם הרשות המקומית וסוכם עמך בזמנו שקו המתח הגבוה ישאר במקומו.

היות והיום הינך מבקש להעתיק את קו המתח הגבוה, ביררנו בחב' חשמל את עלות ההעתקה ואמדנה כ- 1,500,000 ש"ח.

הסכום הנ"ל נצטרך להעמיסו על הפרויקט כהוצ' פתוח נוספת.

בכבוד רב,

ד"ר
מנהל/מחוז קרפ

העתק:

מר שמעון איינשטיין - ע/סגן השר, פניתך מס' 17035
גב' אורה איוב - מנהלת לשכת המנכ"ל, מזכרך מה- 14/1/97

קנין הנהל!

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולינתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל: 847595-6 פקס: 847859

ה' אדר א' תשנ"ז
12 בפברואר 1997
סימוכין: 97-033 (רחל 14)



לכבוד
מר אילן הורביץ
שמאי מקרקעין
מינהל מקרקעי ישראל
רחוב שמאי 6
ת.ד. 2600
ירושלים

שלום רב,

הנדון: מכרזי קרקע ביקנעם עלית

בהמשך לשיחתנו הטלפונית, מצו"ב תגובתו של מר שלמה תענך, ס/השמאי הממשלתי הראשי, למכתב ששלחתי למר דב שיוביץ בנושא (מה-4 בפברואר 1997). העתק ממנו נישלח גם אליך.

לדברי מר שלמה תענך לא פניתם לקבל מהשמאי הממשלתי שומה ספציפית למכרז הנדון (מכרז מס' 133/96) ביקנעם עלית. לדבריו, מפרסמי המכרז השתמשו כנראה באומדנים מדגמיים על קרקע, שנערכו ע"י השמאי הממשלתי.

כמו-כן, כותב שלמה תענך כי במכרז מס' 10160/95 - מחיר למשתכן, ובמכרז משותף ביקנעם משנת 1995 (מצו"ב בזה צילום מכתב שכתבתי בזמנו בנושא), לא נערכו, בדומה למכרז האחרון, שומות ספציפיות ושוב נעשה שימוש כנראה, בטבלה כללית.

מצו"ב מכתביו של מר שלמה תענך.

נא תגובתך.

בברכה

שרון הבר
מ/ רחל הולנדר

מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי

העתקים: מר מאיר פרוש, ס/שר הבינוי והשיכון
מר מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור
גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
גב' שרון הבר, אגף מידע וניתוח כלכלי

מדינת ישראל

משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין

תאריך: ה' באדר א' תשנ"ז
12.2.1997

תיק מס': שע/כ/ כללי

לכבוד
גבי רחל הולנדר, מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי
משרד השכון
ת.ד. 18110
ירושלים
באמצעות פקס : 02/5847859

ג.נ.,

הנדון: מכרז משותף ביוקנעם משנת 1995
מכתבכך (בפקסי) מיום 10.2.1997
סימוכין מכתבך מס' 95-053 מיום 20.11.95 אל ד"ר ח. פיאלקוף

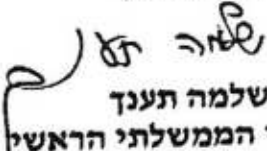
השמאי הממשלתי לא ערך שומה ספציפית למכרז המוזכר במכתבך.

אנו מבינים מהעתק מכתבך שמדובר כנראה בבניית בתים צמודי קרקע (קוטגיים
בודדים או בתים טוריים) ושומה לגביהם לא נתבקשה ולא נערכה ע"י משרד
השמאי הממשלתי.

יש להניח שמפרסמי המכרז לא טרחו לפנות בבקשת שומה אל השמאי הממשלתי
והשתמשו כנראה באומדנים כלליים (טבלאות שומה) מ"ר מבונה המתייחס
כנראה לבניה רוויה.

מקור הטעות הוא בשמוש שגוי באומדנים כלליים במקום לפנות אל השמאי
הממשלתי ולהמציא את כל הנתונים הרלוונטיים למכרז הספציפי.

בברכה,


שלמה תענך
ס. השמאי הממשלתי הראשי

ש/חצ
כללי. 253.

שדרות המגינים 64, חיפה, מיקוד: 33264
טלפון: 8524284, 8524285, 8515629 פקס: 8515628

**משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין**

תאריך: ה' באדר א' תשנ"ז
12.2.1997

תיק מס': שע/כ/ 10571/35

לכבוד

גבי רחל הולנדר, מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי
משרד השכון
ת.ד. 18110
ירושלים
באמצעות פקס : 02/5847859
ג.ג.

הנדון: מכרז לקרקע מס' צפ/ 133/96 - יוקנעם עילית
מכתבכם: מס' 97-017 (רחל 14) מיום 4.2.97

כפי שהודעתי לך בשיחתנו הטלפונית מיום 10.2.97, משרד השמאי הממשלתי **לא נתבקש** ע"י ממ"י או משב"ש לערוך שומה ספציפית למכרז הנדון ביקנעם עילית (457 יח"ד).

מפרסמי המכרז לא טרחו לקבל מהשמאי הממשלתי שומה ספציפית למכרז הנדון תוך התחשבות בהוצאות הפיתוח ובהשפעתן על ערך הקרקע.

יש להבהיר שמפרסמי המכרז השתמשו כנראה באומדנים מדגמיים של קרקע שנערכו ע"י השמאי הממשלתי (טבלה כללית) למספר סוגים בודדים של טיפוס יירות באתר תכנית ג/במ/ 55 (המשתרעת על כ- 1000 דונמים וכוללת 3300 יח"ד).

שמוש באומדנים הכלליים (טבלה) למכרז הנדון מבלי להתחשב בהוצאות הפיתוח הגבוהות משבשים את תוצאות המכרז, ולהכשלת שיווק הקרקע.

אנו מקווים שבמכרזים הבאים יפנו לשמאי הממשלתי לקבלת שומה קונקרטית בצרוף כל הנתונים הנוגעים לעלויות הפיתוח ועל פיהם תערך השומה.

בברכה,

שלמה תענך
שלמה תענך
ס. השמאי הממשלתי הראשי

ש/ת/חצ

העתקים:

- מר מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון
- מר מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- מר שמואל שחר, מנהל לשכת אגף שומת מקרקעין-חיפה
- גבי שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור
- מר אילן הורוביץ, מינהל מקרקעי ישראל-ירושלים
- מר וילי קארפ, מנהל מחוז חיפה
- גבי שרון הבר
- מר מ. יצחקי, השמאי הממשלתי הראשי-ירושלים

מדינת ישראל**משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין**תאריך: ה' באדר א' תשנ"ז
12.2.1997

תיק מס': שע/כ/ כללי

לכבוד

גבי רחל הולנדר, מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי

משרד השכון

ת.ד. 18110

ירושלים

ג.נ.,

הנדון: מכרז לקרקע מס' 10160/95 ביוקנעם

מחיר למשתכן

מכתבך (בפקסי) מס' 97-030 (רחל 14) מיום 11.2.1997

בתשובה למכתבך הריני להבהיר כי משרד השמאי הממשלתי לא נתבקש לערוך שומה ספציפית למכרז הנדון ביוקנעם עלית (מחיר למשתכן).

האמור במכתבנו אליך מהיום בדבר שימוש באומדנים כלליים (טבלה) מבלי להתחשב בכל הנתונים הקונקרטיים משבשים את תוצאות המכרז ושווק הקרקע.

אנו מקווים שבמכרזים הבאים יפנו לשמאי הממשלתי לקבלת שומה קונקרטית בצרוף כל הנתונים הנוגעים לענין ועל פיהם תערך השומה.

בברכה,


שלמה תענך
ס. השמאי הממשלתי הראשי

שת/חצ
כללי. 253.

שדרות המגינים 64, חיפה, מיקוד: 33264
טלפון: 8524284, 8524285, 8515629, פקס: 8515628

1000

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

... ..

1.
... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל: 847595-6 פקס: 847859

ד' אדר ב' תשנ"ז
11 בפברואר 1997
סימוכין: 97-029 (רחל/14)

אל: גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור

שלום רב,

הנדון: שינוי שיטת חישוב שומת קרקע
מכתבו של שמאי ממ"י לשמאי הממשלתי הראשי

1. מצו"ב צילום מכתב שנשלח ע"י מר אילן הורביץ, שמאי מינהל מקרקעי ישראל, למר משה יצחקי, השמאי הממשלתי הראשי.

לפי מכתב זה מבקש שמאי ממ"י לקבל דרך קבע שומה לקרקע מפותחת (דהיינו שומה הכוללת את עלויות הפיתוח ואת מחיר הקרקע כחבילה אחת).

זו לדעתי הדרך הנכונה יותר.

בכוונת ממ"י להפחית, לאחר מכן, מהשומה הכוללת לקרקע המפותחת, את עלויות הפיתוח בפועל, בכל מכרז ומכרז.

2. ביחס ליקנעם עילית כנראה שהבעיה קצת שונה:

מר שלמה תענך, סגן השמאי הממשלתי הראשי, מסר לי כי במקרה זה הם כלל לא התבקשו לתת שומה למכרז הספציפי ולא קבלו בכלל את תנאי המכרז (מספר יח"ד, טיפוסי הבניה וכו'), וממילא לא עמדו בפניהם הוצאות הפיתוח הספציפיות.

לדברי מר תענך, הם התבקשו ע"י ממ"י לתת (לי נאמר בנובמבר 96) טבלת הערכה כללית למחירי קרקע לכל האזור, לפי טיפוסי מבנים, ללא פירוט נוסף. טבלה כזו אכן ניתנה על-ידם.

מר תענך טוען שלא ידע שהשתמשו בנתוני הטבלה למכרז ספציפי, אותו עומדים לפרסם.

עובדה זו נבדקת כעת ע"י מר אילן הורביץ, שמאי ממ"י.

מחר אמורה להתקבל תשובה בכתב משלמה תענך.

בברכה

רחל הולנדר

רחל הולנדר

מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי

העתק: גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
ד"ר חיים פיאלקוף, יועץ כלכלי לס/השר



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל רחל שלום.

לבקשתך העתק ממכתבי לשמאי הממשלתי.

30 בינואר 1997
כ"ב שבט, תשנ"ז
באמצעות פקס

הנדון: שומות מקרקעין למכרזי מ"י שנערכות ע"י השמאי הממשלתי

משה שלום,

1. בישיבה שנערכה במשרדו של מ"מ מנהל המינהל ביום 14.1.97, סוכם בין השאר כי: בשומות לצורך מכרזים ישום השמאי הממשלתי את הקרקע כולל פיתוח (כלומר קרקע מפותחת בבעלות מלאה כולל מע"מ).
2. לצורך כך, יעביר המינהל למשרדי השמאי הממשלתי המחוזי את נתוני הוצאות הפיתוח אשר יכללו את עלות הפיתוח כפי שמופיע בחוברת המכרז וכן במקרים בהם בנוסף להוצאות הפיתוח יחוייב המציע גם בתשלום אגרות והיטלים, יצרף המינהל את פרוט ההוצאות הנוספות.
3. המינהל יבצע את ההפחתות והחאומים ע"מ לקבל שווי קרקע בלתי מפותחת.
4. אבקשך להנחות את לשכות אגף שומת מקרקעין לפעול ע"פ הסיכום ולערוך את השומות כולל פיתוח.
5. באשר לשומות ש"בצנרת" ואשר נמצאות בשלבי סיום, אני מניח שיוכנו במתכונת הקודמת. שומות ש"בצנרת" ואשר נמצאות בתחילת העבודה, אני מבקש שיוכנו ע"פ המתכונת החדשה, אלא אם חסר נתון כלשהוא של הוצאות פיתוח ואז נקבלם עדיין ללא פיתוח.
6. אני מבקש שתנחה את לשכות האגף לציין בכל שומה למכרז כי השומה נערכה לקרקע מפותחת בבעלות מלאה כולל מע"מ.

בברכה,


 אילן חורוב
 שמאי מקרקעין ראשי

הכללי
12 02. 1997
נכנס
מס' 7039 תיק יק"מ



סגן שר הבינוי והשיכון

למ"ר

בס"ד, ירושלים ג' אדר א' תשנ"ז
10 בפברואר 1997
1-1914

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש המועצה
יוקנעם עילית

שלום רב,

הנדון : מכרזים ביוקנעם
סימוכין: מכתבך לסגן השר מיום 30.1.97

משרד הבינוי והשיכון יזם את מסלול השיווק באמצעות מכרזי "מחיר למשכן"
והוא תומך בהרחבת היקף המכרזים בשיטה זו.

עם זאת דווקא תוצאות המכרז האחרון ביוקנעם בו נפסלו מספר קבלנים בגלל
הצעות מחיר נמוכות ממחיר השמאי הממשלתי, מלמדות כי רצוי להמשיך בשיטת
מכרזי הקרקע.

זאת מכיוון, שבשיטת "מחיר למשכן" שומת השמאי הממשלתי נלקחת כנתון קבוע
בעוד שבמכרזי קרקע ניתן להגיע למחירי קרקע נמוכים משומת השמאי הממשלתי.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון

העתק: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל משב"ש
הגב' שרה צימרמן - מנהל אגף נכסים ודיור, משב"ש

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל' 5847595-6 פקס: 5847859

כ"ז בשבט תשנ"ז
4 בפברואר 1997
סימוכין: 97-017 (רחלל)14



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'רחל הולנדר'.

לכבוד
מר דב שיוביץ
אגף שומת מקרקעין
משרד המשפטים
שדרות המגינים 64
חיפה

א.נ.,

הנדון: מכרז קרקע ביקנעם עילית (133/96)

בהמשך לשיחתי עם מר שמואל שחר, הריני מצרפת בזה תוצאות בדיקה שערכתי ביחס לשומת הקרקע שנקבעה על-ידיכם במכרז המדובר, ואשר שימשה בסיס לאישור או דחיית הצעות ע"י ממ"י.

כמו-כן מצו"ב תמצית עמדתנו.

נודה על התיחסותכם המהירה.

בברכה,

רחל הולנדר
מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי

העתקים:

מר מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון
מר מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר שמואל שחר, מנהל לשכת אגף שומת מקרקעין, חיפה
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור, כאן
מר אילן הורביץ, מינהל מקרקעי ישראל
מר וילי קארפ, מנהל מחוז חיפה
גב' שרון הבר, כאן

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

סימוכין: 97-017(רחל97)

א. ממצאים ומסקנות

1. ביטול המכרז ב-6 מתוך 9 המתחמים - בטעות יסודה.
במכרז נכללו מספר נאות של מתחמים, וניגשו אליו מספיק קבלנים כדי שתיווצר תחרות.
חישובים כלכליים שערכנו מצביעים על העובדה כי הצעות מחירי הקרקע, שהגישו הקבלנים למתחמים השונים - לפחות ההצעה הגבוהה ביותר בכל מתחם - הן הצעות כלכליות מבחינתם, לאור תנאי המכרז הספציפיים, המבטיחות רווח סביר. ההבדלים בהצעות המחיר (הגבוהות ביותר) בין המתחמים נעים כתחום הסביר, ונובעים משקלול שונה של אלמנט הסיכון ע"י קבלנים ומהבדלים בין המתחמים.
2. לדעתנו, הבעיה הינה במחירי השומה לקרקע, ששימשו בסיס לאישור או דחית מכרזים.
מחירי השומה שנקבעו, גבוהים משמעותית ממחיר הקרקע הכלכלי אותו יכלו להציע יזמים וקבלנים, לאור מכלול נתוני המכרז, ולאור הוצאות הפיתוח הגבוהות, יחסית.
הוצאות הפיתוח ליחידת דיור במתחמים אלה, שהינן גבוהות עקב כך שהקרקע הררית, מכתובות מחיר קרקע נמוך בהרבה מהשווי שנקבע על ידיכם (מחיר הקרקע נקבע כשארית בתחשיב כלכלי, המביא בחשבון את מחיר המכירה הצפוי של הדירה, בניכוי מע"מ, רווח יזמי, עלויות בניה ועלויות פיתוח).
3. נראה כי בעת קביעת השומה לקרקע, לא הובאו בחשבון עלויות הפיתוח הגבוהות הנתונות. כתוצאה מכך, שומת הקרקע שניתנה על-ידיכם היתה גבוהה מזו הכלכלית, "המשתלמת", ליזמים ולקבלנים.
4. הגישה הנ"ל אינה מוצדקת. לדעתנו אי אפשר, בעת מתן שומה לקרקע, להתעלם מהחבילה הכוללת של מחיר קרקע + הוצאות פיתוח.
גם אם נכונה טענה שנשמעת לעתים, כי הוצאות הפיתוח אינן נכונות וכי יש להתמקד בבדיקה יסודית של נושא זה, הרי שמרגע שניתנות הוצאות הפיתוח הגבוהות, יש לפרשן שבמקרה זה נגרם "נזק כלכלי לקרקע" בשל העובדה שהפיתוח יקר ויש להפחית בהתאם את ערך הקרקע.
מוצדק להסתכל על הנ"ל כעל קרקע מפותחת ובהתאם לכך לקבוע את השומה.
5. קיים חשש שבמקרים רבים, יזמים וקבלנים לא נגשים למכרזים מסיבות אלה.
מצב דומה היה במכרזי "המחיר למשתכן" ביקנעם עילית שפורסמו בדצמבר 1995. במכרז נכללו 7 מתחמים אולם ל-4 מהם לא ניגשו קבלנים כלל.
דוגמא דומה היתה לאחרונה באזור התעשייה בכית שמש. הובאו לידיעתנו כי קבלנים לא נגשו מלכתחילה למכרזים לא מאחר "ואין ביקוש" (כפי שמפרשים במקרים רבים) אלא בשל הוצאות פיתוח גבוהות ומצב דברים כדוגמת המתואר לעיל.
בתנאים הנ"ל יזמים יודעים מראש, שהערכת השומה שתיקבע כבסיס, אינה נכונה (מאחר ומתעלמת מיתר הנתונים בשטח) וכי אין טעם שיגשו בכלל למכרז, וזאת כאשר מלכתחילה הם מעוניינים להשתתף בפרוייקטים.

ב. חישובים כלכליים

1. אמדן לשווי כלכלי של קרקע + פיתוח לצמודי קרקע ביקנעם עלית

\$170,000	* מחיר מכירה של קוטג' (כ-120 מ"ר)
\$145,300	* בניכוי מע"מ
\$121,080	* בניכוי 20% רווח יזמי
<u>\$ 84,000</u>	* בניכוי עלויות בניה (700 דולר ללא מע"מ X 120 מ"ר)
<u>\$ 37,080</u>	* <u>מחיר קרקע + פיתוח</u>

מקובל להעריך בניה רוויה (6 יח"ד לדונם), כ-67% מצמודת קרקע (4 יח"ד לדונם).

מכאן שהמחיר הסביר לקרקע + פיתוח למכרז המדובר הוא:

צמודי קרקע 37,100 דולר
בניה רוויה 24,800 דולר

עלויות הפיתוח הנתונות במכרז המדובר:

20,000 - 23,000 דולר	צמודי קרקע
16,400 - 16,600 דולר	בניה רוויה
18,000 - כ	מתחמים מעורבים

מחיר הקרקע הנגזר מהנ"ל הינו:

14,000 - 17,000 דולר	צמודי קרקע
כ- 8,000 דולר	בניה רוויה

הערכת השומה (ששימשה בסיס לאישור או ביטול זוכים)

24,300 - 27,000 דולר	צמודי קרקע
18,600 - 18,800 דולר	בניה רוויה

הערכת השומה גבוהה בכ- 10,000 דולר מהמחיר המתקבל כשארית.

המסקנה המתבקשת הינה שעלויות הפיתוח הספציפיות למכרז, לא הובאו בחשבון בקביעת השומה, אלא נלקחו עלויות פיתוח על פי מכרזי קרקע בעבר (ראה סעיף 2 להלן).

2. תוצאות מכרז קודם דומה ביקנעם עלית

בינואר 1995 שוקו 112 יח"ד צמודי קרקע, כאשר השטח הממוצע לדירה היה דומה לזה שבמכרז הנוכחי: 120 מ"ר שטח דירה ממוצע ו: 240 - 250 מ"ר שטח קרקע ממוצע לדירה.

תוצאות המכרז

\$ 11,000	מרכיב הקרקע:
\$ 13,000	הוצאות פיתוח:
\$ 24,000	סה"כ קרקע + פיתוח

נראה כי למרות שעלויות הפיתוח במכרז הנוכחי היו הרבה יותר גבוהות מאשר בעבר, הערכת השומה התבססה יותר על עלויות פיתוח במכרזים קודמים, כדוגמת הנ"ל.

בנוסף, יש לציין כי לא סביר שבמהלך השנתיים, מאז המכרז הקודם, התיק מרכיב הקרקע ליחידת דיור צמודת קרקע, מ- 11,000 דולר בעבר לכדי 24,000 - 27,000 דולר, כיום, בתנאי השוק הנוכחיים.

3. למעשה הצעת הזוכה במתחם 11 (ראה נספח 3), מבטאת את הערך הכלכלי לחבילת קרקע + פיתוח, התואמת למעשה את תוצאות חישובינו (כמוצג בסעיף 1 בפרק ב').

התוצאות שהתקבלו במתחם זה, הן שהיו צריכות למעשה להיות הבסיס, שעל פיו נבחנות ההצעות גם במתחמים האחרים, במקום הערכת השומה שנקבעה ע"י אגף שומת מקרקעין.

בהשוואה להצעה הנ"ל, ההצעות שלא זכו אמנם נמוכות יותר מההצעה שהיתה אמורה להתקבל, אך אינן רחוקות בהרבה מההצעה שזכתה. ההפרשים הינם בתחום הסביר.

בבניה רוויה, הצעות (קרקע + פיתוח) שלא זכו, הן בסביבות 21,700 דולר לעומת 24,840 דולר בהצעה הזוכה, ואילו בצמודי קרקע, לא זכו הצעות בערך של 29,000 - 32,000 דולר, לעומת 37,000 - 40,000 דולר, בהצעות שזכו. לו ההערכות שבחישובינו היו משמשות בסיס - כל ההצעות הגבוהות היו מתקבלות.

פירוט מופיע בנספחים 1-3.

רשמה: רחל הולנדר

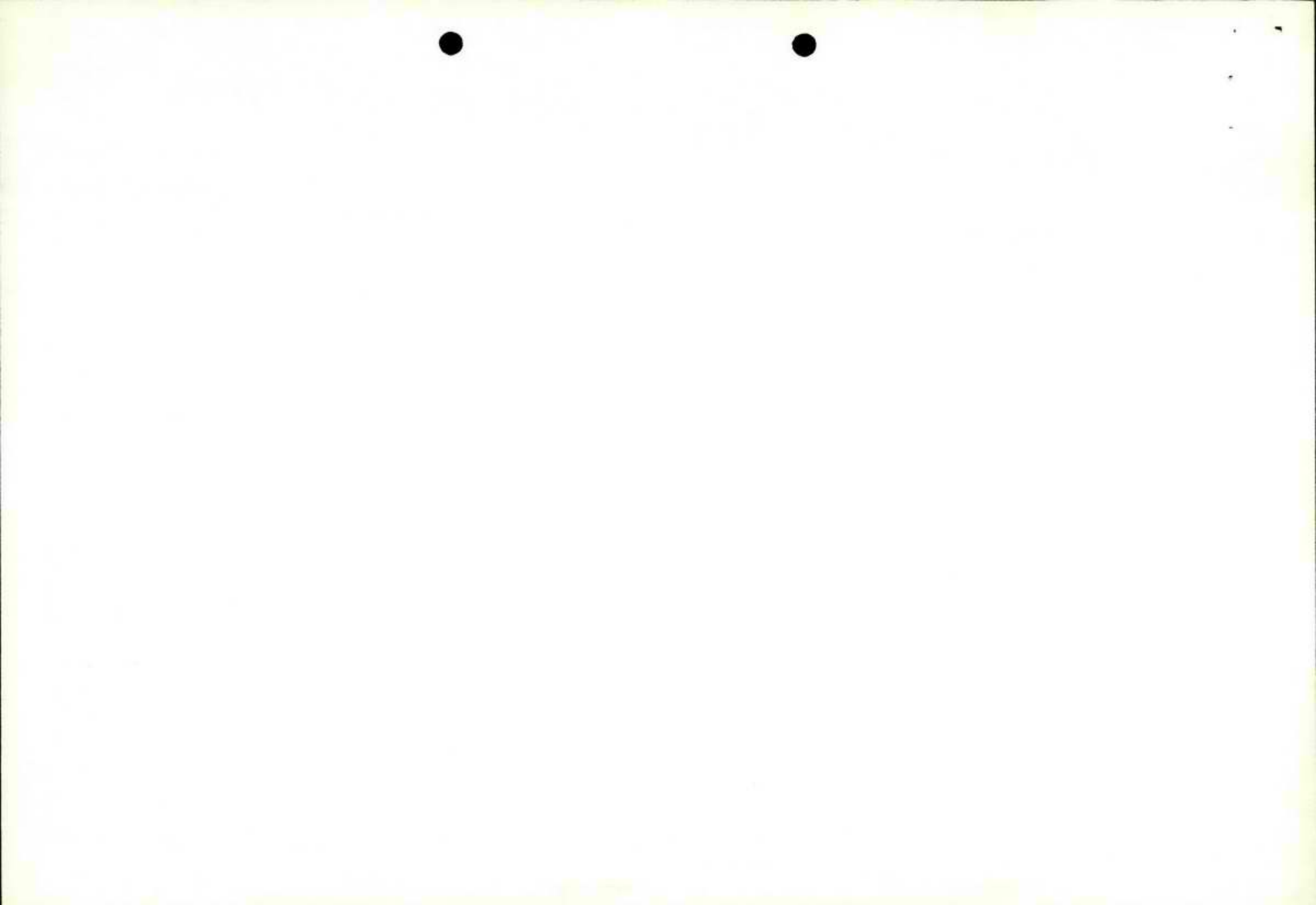
נספח 1

מסי מכרז: 133/98 סה"כ יח"ד: 457

במונחים דולריים

מספר מתחם	מספרי מגרשים	יח"ד	שטח המתחם	שטח מירבי לבניה	הוצ' פיתוח	ניגשים	הצעה גבוהה	שומת שמאי 91%	יחס הצעה לשומ	זוכה
5- רוויה	32/297	64	10,627	8,502	1,051,692	5	347,732	1,190,280	29%	אין
7- צמודי קרקע	31/77-31/85	18	4,563	2,160	363,077	3	200,000	436,644	46%	אין
8- צמודי קרקע	31/122-31/137, 31/139-31/144	44	11,980	5,280	976,923	4	373,846	1,146,516	33%	אין
10- צמודי קרקע	31/40-31/46, 31/48-31/56	32	8,841	3,840	723,692	4	326,154	846,318	39%	אין
מג. מעוהב	31/34-31/39, 32/305	31	6,239	4,038	563,077	4	358,265	649,992	55%	שפטון
15- הוניה	32/92	71	11,908	9,526	1,178,462	3	738,462	1,333,640	55%	מאד
16- רוויה	32/93	104	17,254	13,803	1,707,077	2	561,538	1,932,420	29%	אין
מג. מעוהב	31/64-31/66, 31/68-31/72, 32/203	57	11,153	7,390	1,027,077	3	710,308	1,178,752	60%	שפטון
18- צמודי קרקע	31/17-31/27, 31/30-31/32, 31/73-31	36	10,158	4,320	829,538	4	227,675	972,042	23%	אין

חב' פואד הגישה הצעה למתחם 5 בסכום של 2,200,000 שזה 56% מהצעת השמאי. אך הוא זכה במתחם 15. המתחמים המסומנים באפור - בהם זכו.



נספח 2

מסי מכרז: 133/98 סה"כ יח"ד: 457

במונחים דולריים

מספר מתחם	שטח לבניה ליח"ד	שטח קרקע ליח"ד	הוצ' פיתוח ליח"ד	הערכת שומה ליח"ד	שומה + פיתוח ליח"ד	הצעה הכי גבוהה ליח"ד	הצעה הכי גבוהה+פיתוח ליח"ד
5- רווייה	133	166	16,433	18,598	35,031	5,433	21,866
7- צמודי קרקע	120	254	20,171	24,258	44,429	11,111	31,282
8- צמודי קרקע	120	272	22,203	26,057	48,260	8,497	30,699
10- צמודי קרקע	120	276	22,615	26,447	49,063	10,192	32,808
11- צמודי קרקע	130	201	18,164	20,967	39,131	11,557	29,721
12- צמודי קרקע	134	168	16,598	18,784	35,382	10,401	26,999
16- רווייה	133	166	16,414	18,581	34,995	5,399	21,814
17- צמודי קרקע	130	196	18,019	20,680	38,699	12,462	30,480
18- צמודי קרקע	120	282	23,043	27,001	50,044	6,324	29,367

חבי פואד הגישה הצעה למתחם 5 בסכום של 2,200,000 שזה 56% מהצעת השמאי. אך הוא זכה במתחם 15. המתחמים המסומנים באפור - בהם זכו.

נספח 3

מספר מכרז: 133/96 סה"כ יח"ד: 457

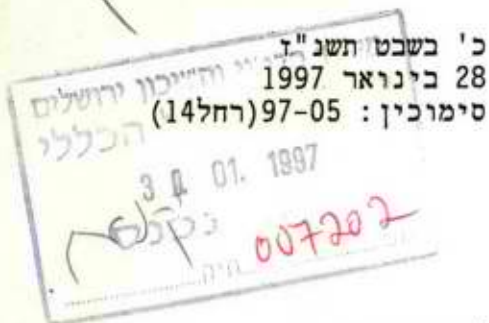
ההצעה הכי גבוהה + פיתוח ליח"ד (בדולרים)		מספר מתחם
<u>צמודי קרקע</u>	<u>בניה רוויה</u>	
	21,757	5 רוויה
31,282		7 צמודי קרקע
30,699		8 צמודי קרקע
32,808		10-צמודי קרקע
37,256	24,837	11-מעורב
	26,865	15-רוויה
	21,705	16-רוויה
39,967	26,645	17 מעורב
29,367		18 צמודי קרקע

בנספח זה מוצגת החבילה קרקע + פיתוח, לפיו ההצעה הכי גבוהה בכל מתחם, שהוצעה ע"י קבלנים ויזמים.

ניתן לראות כי המציע שזכה במתחם 11, הציע למעשה את ההצעה הסבירה ביותר, המתקבלת לפי חישובינו הכלכליים (ראה סעיף 1 בפרק ב' לעיל).

משרד הבינוי והשיכון
אגף מידע וניתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל: 5847595-6 פקס: 5822121



אל: גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור
שלום רב,

הנדון: יקנעם עילית - ביטול מכרז ל-6 מתוך 9 מתחמים
(457 יח"ד, שיוק משותף עם ממ"י)

א. ממצאים ומסקנות

לבקשתך, בדקתי את חומר הרקע ותוצאות המכרז, ששווק לאחרונה ע"י המשרד, במשותף עם ממ"י, ביקנעם עלית (133/96).

הבדיקה כללה חישובים כלכליים שונים וכן שיחות והתייעצות עם גורמים מקצועיים, כולל שיחה טלפונית (ללא הצגת נתונים) עם מנהל לשכת אגף שומת מקרקעין במחוז חיפה.

מסקנותי והמלצותי הן כדלקמן:

1. ביטול המכרז ב-6 מתוך 9 המתחמים - בטעות יסודה.

במכרז נכללו מספר נאות של מתחמים, וניגשו אליו מספיק קבלנים כדי שתיווצר תחרות.

חישובים כלכליים שערכנו מצביעים על העובדה כי הצעות מחירי הקרקע, שהגישו הקבלנים למתחמים השונים - לפחות ההצעה הגבוהה ביותר בכל מתחם - הן הצעות כלכליות מבחינתם, לאור תנאי המכרז הספציפיים, המבטיחות רווח סביר. ההבדלים בהצעות המחיר (הגבוהות ביותר) בין המתחמים נעים בתחום הסביר, ונובעים משקלול שונה של אלמנט הסיכון ע"י קבלנים ומהבדלים בין המתחמים.

2. לדעתנו, הבעיה הינה במחירי השומה לקרקע, ששימשו בסיס לאישור או דחית מכרזים.

מחירי השומה שנקבעו, גבוהים משמעותית ממחיר הקרקע הכלכלי אותו יכלו להציע יזמים וקבלנים, לאור מכלול נתוני המכרז, ולאור הוצאות הפיתוח הגבוהות, יחסית.

הוצאות הפיתוח ליחידת דיור במתחמים אלה, שהינן גבוהות במיוחד בהשוואה לעבר, עקב כך שהקרקע הררית, מכתובות מחיר קרקע נמוך בהרבה משווי הקרקע, שהוערך ע"י השמאי הממשלתי (מחיר הקרקע הינו השארית בתחשיב כלכלי, המביא בחשבון את מחיר המכירה הצפוי של הדירה, בניכוי מע"מ, רווח יזמי, עלויות בניה ועלויות פיתוח).

3. נראה כי השמאי הממשלתי, בכואו לתת שומה לקרקע, התעלם מעלויות הפיתוח הגבוהות הנתונות, מאחר ואינן נכונות, לדעתו, ובמקומן הביא בחשבון עלויות פיתוח סבירות. כתוצאה מכך, שומת הקרקע שניתנה על-ידו היתה גבוהה מזו הכלכלית, "המשתלמת", ליזמים ולקבלנים.

לטענת איש אגף שומת מקרקעין - הוצאות הפיתוח במכרזים הינן מוגזמות ואינן נכונות, והם כאנשי מקצוע אינם מוכנים לגזור על-פיהן את מחירי הקרקע (לדבריו, בכ- 90% מהמכרזים של ממ"י, עלויות הפיתוח אינן נכונות ומן הראוי להתרכז, לדעתו, בניתוח נושא זה). מחירי הקרקע נקבעים על-ידם לא כשארית, אלא עפ"י שיקולים שונים, כגון, מכרזים דומים אחרים והוצאות פיתוח סבירות.

[טענה דומה הועלתה בזמנו, ע"י מנהל אגף שומת מקרקעין במחוז ירושלים, אלא שאז נאמר כי במקרים כאלה הם מוסרים לממ"י שתי שומות: א) השומה שלדעתם הינה הריאלית. ב) שומת קרקע הנגזרת "כשארית". בפועל לא ברור איזו שומה (מתוך השתיים) משמשת כבסיס במכרזים שונים].

4. הגישה הנ"ל אינה נראית מוצדקת. אי אפשר, בעת מתן שומה לקרקע, להתעלם מהחבילה הכוללת של מחיר קרקע + הוצאות פיתוח.

גם אם נכונה טענתם של אנשי אגף שומת מקרקעין כי הוצאות הפיתוח אינן נכונות וכי יש להתמקד בבדיקה יסודית של נושא זה, הרי שמרגע שניתנות הוצאות הפיתוח הגבוהות מדי, יש לפרשן שבמקרה זה נגרם "נזק כלכלי לקרקע" בשל העובדה שהפיתוח יקר ויש להפחית בהתאם את ערך הקרקע.

5. קיים חשש שבמקרים רבים, יזמים וקבלנים לא נגשים למכרזים מסיבות אלה.

דוגמא דומה היתה לאחרונה באזור התעשייה בבית שמש. אנשי מקצוע ציינו במפורש, כי לידיעתם קבלנים לא נגשו מלכתחילה למכרזים לא מאחר "ואין ביקוש" (כפי שחושבים במקרים רבים ולעתים מזומנות גם אצלנו), אלא בשל הוצאות פיתוח גבוהות ומצב דברים כדוגמת המתואר לעיל.

בתנאים הנ"ל יזמים יודעים מראש, שהערכת השומה שתיקבע כבסיס, אינה נכונה (מאחר ומתעלמת מיתר הנתונים בשטח) וכי אין טעם שיגשו בכלל למכרז, וזאת כאשר מלכתחילה הם מעוניינים להשתתף בפרוייקטים.

יש להדגיש כי מטבע הדברים בעיות מעין אלו מתעוררות דוקא, בישובים הפריפריאליים והבעייתיים יותר.

6. מאחר ומדובר, להערכתי, בהבדלי גישה עקרוניים בין זרועות שונות של הממשלה (משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, משהב"ש וממ"י) יש צורך להגיע להסכמה על הדרך המתאימה לכולם.

יתכן ויש לבקש דרך קבע מהשמאי הממשלתי להציג שתי הערכות שומה:

א) שומת קרקע כלכלית, להערכתם.
ב) שומת קרקע שנגזרת מנתוני המכרז הספציפי, שאותם רואה מול עיניו היזם והקבלן.

בכל מקרה, פסילת מכרזים מעין אלה בתנאים הנ"ל, אינה מוצדקת לדעתי.

ב. חישובים כלכליים

1. אמדן לשווי כלכלי של קרקע + פיתוח לצמודי קרקע ביקנעם עלית

\$170,000	* מחיר מכירה של קוטג' (כ-120 מ"ר)
\$145,300	* בניכוי מע"מ
\$121,080	* בניכוי 20% רווח יזמי
<u>\$ 84,000</u>	* בניכוי עלויות בניה (700 דולר ללא מע"מ X 120 מ"ר)
<u>\$ 37,080</u>	* <u>מחיר קרקע + פיתוח</u>

מקובל להעריך בניה רוויה (6 יח"ד לדונם), כ-67% מצמודת קרקע (4 יח"ד לדונם).

מכאן שהמחיר הסביר לקרקע + פיתוח למכרז המדובר הוא:

צמודי קרקע 37,100 דולר
בניה רוויה 24,800 דולר

עלויות הפיתוח הנתונות במכרז המדובר:

20,000 - 23,000 דולר	צמודי קרקע
16,400 - 16,600 דולר	בניה רוויה
כ- 18,000 דולר	מתחמים מעורבים

מחיר הקרקע הנגזר מהנ"ל הינו:

14,000 - 17,000 דולר	* צמודי קרקע
כ- 8,000 דולר	* בניה רוויה

הערכת השומה (ששימשה בסיס לאישור או ביטול זוכים)

24,300 - 27,000 דולר	* צמודי קרקע
18,600 - 18,800 דולר	* בניה רוויה

הערכת השומה גבוהה בכ- 10,000 דולר מהמחיר המתקבל כשארית.

המסקנה המתבקשת הינה שעלויות הפיתוח הספציפיות למכרז, לא הובאו בחשבון בקביעת השומה, אלא נלקחו עלויות פיתוח "סבירות" (ראה סעיף 2 להלן).

2. תוצאות מכרז קודם דומה ביקנעם עלית

בינואר 1995 שוקו 112 יח"ד צמודי קרקע, כאשר השטח הממוצע לדירה היה דומה לזה שבמכרז הנוכחי: 120 מ"ר שטח דירה ממוצע ו: 240 - 250 מ"ר שטח קרקע ממוצע לדירה.

תוצאות המכרז

\$ 11,000	מרכיב הקרקע:
\$ 13,000	הוצאות פיתוח:
\$ 24,000	סה"כ קרקע + פיתוח

נראה כי למרות שעלויות הפיתוח במכרז הנוכחי היו הרבה יותר גבוהות מאשר בעבר, הערכת השומה התבססה יותר על עלויות פיתוח במכרזים קודמים, כדוגמת הנ"ל.

בנוסף, יש לציין כי לא סביר שבמהלך השנתיים, מאז המכרז הקודם, התיקר מרכיב הקרקע ליחידת דיור צמודת קרקע, מ- 11,000 דולר בעבר לכדי 24,000 - 27,000 דולר, ביום, בתנאי השוק הנוכחיים.

3. למעשה הצעת הזוכה במתחם 11 (ראה נספח 3), מבטאת את הערך הכלכלי לחבילת קרקע + פיתוח, התואמת למעשה את תוצאות חישובינו (כמוצג בסעיף 1 בפרק ב')

התוצאות שהתקבלו במתחם זה, הן שהיו צריכות למעשה להיות הבסיס, שעל פיו נבחנות ההצעות גם במתחמים האחרים במקום הערכת השומה, שנקבעה ע"י אגף שומת מקרקעין.

בהשוואה להצעה הנ"ל, ההצעות שלא זכו אמנם נמוכות יותר מההצעה שהיתה אמורה להתקבל, אך אינן רחוקות בהרבה מההצעה שזכתה. הפרשים הינם בתחום הסביר.

בבניה רוויה, הצעות (קרקע + פיתוח) שלא זכו, הן בסביבות 21,700 דולר לעומת 24,840 דולר בהצעה הזוכה, ואילו בצמודי קרקע, לא זכו הצעות בערך של 29,000 - 32,000 דולר, לעומת 37,000 - 40,000 דולר, בהצעות שזכו. לו ההערכות שבחישובינו היו משמשות בסיס - כל ההצעות הגבוהות היו מתקבלות.

פירוט מופיע בנספחים 1-3.

בברכה,



י. גליק, רחל הולנדר

מנהלת אגף מידע וניתוח כלכלי

העתיקים:

מר מאיר שלמה גרינברג, המנהל הכללי ✓
גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
מר משה רובינשטיין, עוזר בכיר למנכ"ל
ד"ר חיים פיאלקוף, יועץ כלכלי לסגן השר
מר וילי קארפ, מנהל מחוז חיפה
גב' שרון הכר, כאן

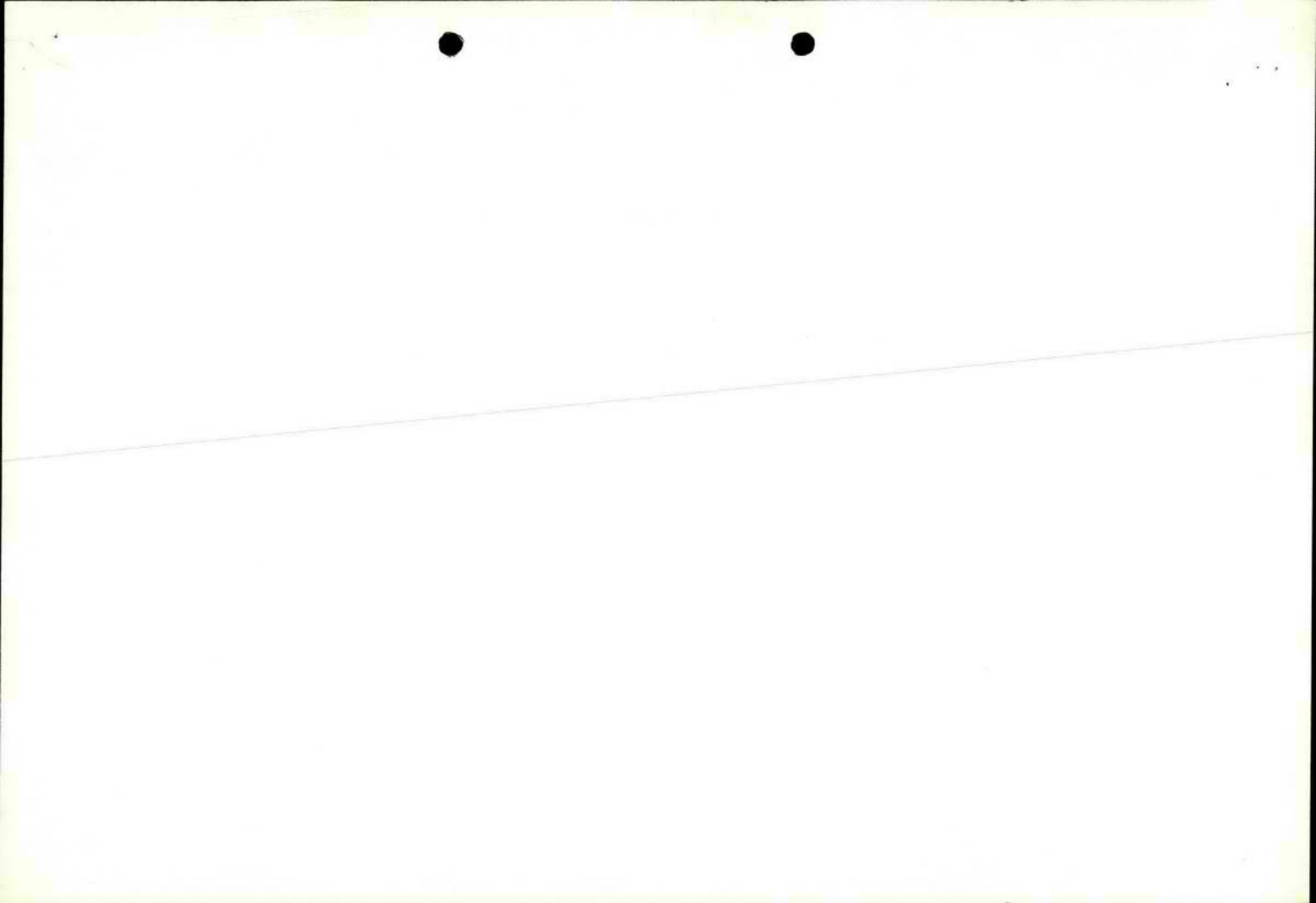
נספח 1

מסי מכרז: 133/96 סה"כ יח"ד: 457

במונחים דולריים

מספר מתחם	מספרי מגרשים	יח"ד	שטח המתחם	שטח מירבי לבניה	הוצ' פיתוח	ניגשים	הצעה גבוהה	שומת שמאי 91%	יחס הצעה/שומ	זוכה
5- רוויה	32/297	64	10,627	8,502	1,051,692	5	347,732	1,190,280	29%	אין
7- צמודי קרקע	31/77-31/85	18	4,563	2,160	363,077	3	200,000	436,644	46%	אין
8- צמודי קרקע	31/122-31/137,31/139-31/144	44	11,980	5,280	976,923	4	373,846	1,146,516	33%	אין
10- צמודי קרקע	31/40-31/46,31/48-31/56	32	8,841	3,840	723,692	4	326,154	846,318	39%	אין
11- מעורב	31/34-31/39,32/305	31	6,239	4,038	563,077	4	358,265	649,992	55%	שכטמן
15- רוויה	32/92	71	11,908	9,526	1,178,462	3	738,462	1,333,640	55%	פואד
16- רוויה	32/93	104	17,254	13,803	1,707,077	2	561,538	1,932,420	29%	אין
17- מעורב	31/64-31/66,31/68-31/72,32/203	57	11,153	7,390	1,027,077	3	710,308	1,178,752	60%	שכטמן
18- צמודי קרקע	31/17-31/27,31/30-31/32,31/73-31	36	10,158	4,320	829,538	4	227,675	972,042	23%	אין

חב' פואד הגישה הצעה למתחם 5 בסכום של 2,200,000 שזה 56% מהצעת השמאי. אך הוא זכה במתחם 15. המתחמים המסומנים באפור - בהם זכו.



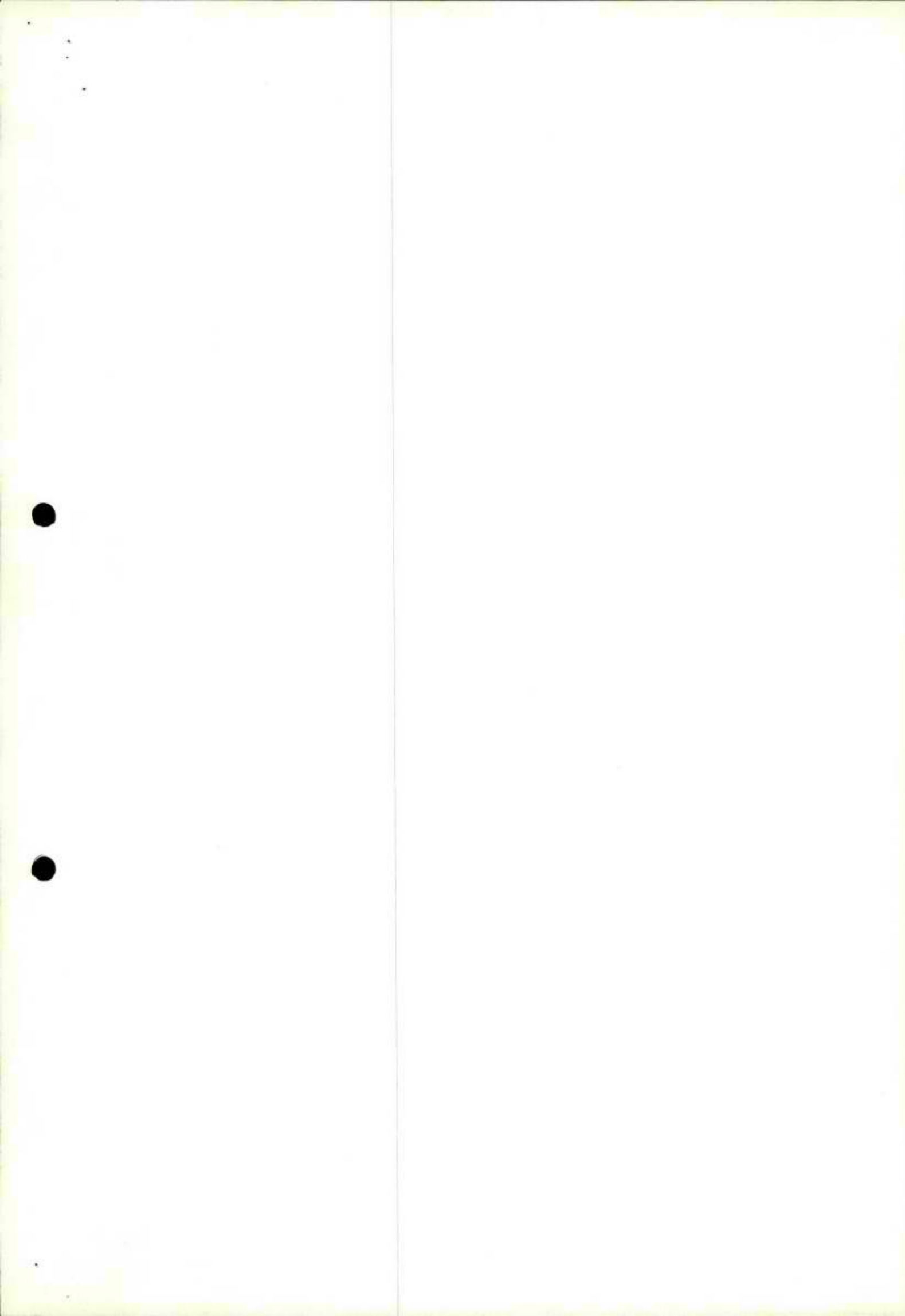
נספח 2

מס' מכרז: 133/96 סה"כ יח"ד: 457

במונחים דולריים

מספר מתחם	שטח לבניה ליח"ד	שטח קרקע ליח"ד	הוצ' פיתוח ליח"ד	הערכת שומה ליח"ד	שומה + פיתוח ליח"ד	הצעה הכי גבוהה ליח"ד	הצעה הכי גבוהה+פיתוח ליח"ד
5- רוויה	133	166	16,433	18,598	35,031	5,433	21,866
7- צמודי קרקע	120	254	20,171	24,258	44,429	11,111	31,282
8- צמודי קרקע	120	272	22,203	26,057	48,260	8,497	30,699
10- צמודי קרקע	120	276	22,615	26,447	49,063	10,192	32,808
11- מעורב	130	201	18,164	20,967	39,131	11,557	29,721
15- רוויה	134	168	16,598	18,784	35,382	10,401	26,999
16- רוויה	133	166	16,414	18,581	34,995	5,399	21,814
17- מעורב	130	196	18,019	20,680	38,699	12,462	30,480
18- צמודי קרקע	120	282	23,043	27,001	50,044	6,324	29,367

חבי פואד הגישה הצעה למתחם 5 בסכום של 2,200,000 שזה 56% מהצעת השמאי. אך הוא זכה במתחם 15. המתחמים המסומנים באפור - בהם זכו.



נספח 3

מספר מכרז: 133/96 סה"כ יח"ד: 457

ההצעה הכי גבוהה + פיתוח ליח"ד (בדולרים)		מספר מתחם
צמודי קרקע	בניה רוויה	
	21,757	5 רוויה
31,282		7 צמודי קרקע
30,699		8 צמודי קרקע
32,808		10-צמודי קרקע
37,256	24,837	11-מעורב
	26,865	15-רוויה
	21,705	16-רוויה
39,967	26,645	17 מעורב
29,367		18 צמודי קרקע

בנספח זה מוצגת החכילה קרקע + פיתוח, לפיו ההצעה הכי גבוהה בכל מתחם, שהוצעה ע"י קבלנים ויזמים.

ניתן לראות כי המציע שזכה במתחם 11, הציע למעשה את ההצעה הסבירה ביותר, המתקבלת לפי חישובינו הכלכליים (ראה סעיף 1 בפרק ב' לעיל).

3
 30.01.1997
 נכנס
 ח.ק. 758
 ח.ק. 758

דפוס

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: יט' בשבט תשנ"ז
 27 בינואר 1997

מספר: 14/100/19-1
 14/200

אל: מר שמעון איינשטיין - ע/סגן השר, משב"ש י-ם

הנדון: יקנעם - שכי' שער הגיא - 1,800 יח"ד
 פניתך מס' 17035 מה- 16/1/97

להלן התייחסותי למכתבו של ר/המועצה - מר סימון אלפסי מה- 5/1/97:

א. מוסדות ציבור

במסגרת תקציבים להקמת מוסדות ציבור אושרו המוסדות והתקציבים הרשומים מטה:

562,000 ש"ח	בשנת 1995 - הקמת בית כנסת
500,000 ש"ח	אולם ספורט - השתתפות בבניה
<hr/>	
1,062,000 ש"ח	סה"כ
603,000 ש"ח	בשנת 1996 - בנית בית כנסת - 1,500 מ"ר
1,406,411 ש"ח	מעון יום - 400 מ"ר
250,000 ש"ח	שיפוץ בריכת שחיה
250,000 ש"ח	מתנ"ס - תכנון מוקדם
<hr/>	
2,509,411 ש"ח	סה"כ

בהצעת תכנית עבודה לשנת 1997 נכלל סכום נוסף של 250,000 ש"ח להמשך שיפוץ הבריכה. התכנית טרם נדונה וטרם אושרה.

אישור מוסדות ציבור נוספים כגון: בית כנסת, מעון תינוקות מקוה וכדומה יעשה בהתאם לדיווחי התקדמות הבניה ועפ"י הקריטריונים של ועדת ברודט.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

- 2 -

ב. העתקת קו מתח עליון

תכנית בנין עיר תוכננה ביחד עם הרשות המקומית וסוכם בזמנו על דעת ר/המועצה שקו מתח גבוה ישאר במקומו.

היות והיום ר/המועצה מבקש להעתיק את קו המתח הגבוה, ביררנו בחב' חשמל את עלות ההעסקה ואמדנה כ- 1,500,000 ש"ח.

את הסכום הנ"ל נצטרך להעמיס על הפרויקט כהוצ' פתוח נוספת.

לידיעתך.

ב ב ר כ ה,

ויילי קרפ
מנהל המחוז

העתק: גב' אורה איוב - מנהלת לשכת המנכ"ל, מזכרך מה- 14/1/97



משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך: 26.1.94
 ת.ת. 19.1.94
 מס' פניה:

לכבוד

.....

א.ג.נ.

הנדון: שכונת אגודת יקוני גליל - תזכורת

בתאריך 14.1.94 פנינו אליכם בנושא שבנדון.

טרם התקבלה התייחסות לנושא ממשדכם.

אנא, טיפולכם המהיר בעניין ועדכונונו בנעשה.

בכבוד רב,

ב.א.ה.

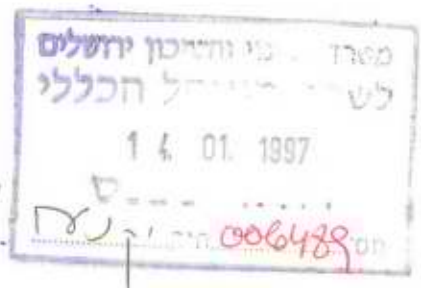


23.1.97

לשכת ראש המועצה
MAYOR'S OFFICE

מועצה מקומית
יקנעם עלית
LOCAL COUNCIL
YOKNEAM ELIT

כ"ו בטבת התשנ"ז
5 בינואר 1997



Handwritten signature and notes in Hebrew.

לכבוד
כבוד הרב פורוש
סגן שר השיכון
משרד הבינוי והשיכון
שאח ג'ארה
ירושלים

כבוד סגן השר,

הנדון: שכונת שער - הגיא יקנעם עלית - 1800 יח"ד

ביקנעם עלית נמצאים בהליכי בניה כ - 2,400 יחידות דיור.

עד היום לא תוקצבו המבנים הציבוריים הבאים: המתנס, בריכת השחיה, בתי כנסת, מגרשי ספורט, מקווה.

כמו כן פנייתנו למשרד השיכון להעתיק קו מתח עליון החוצה את השכונות המערבית והדרומית נענו בשלילה, ואין למועצה המקומית אפשרות להעתיק קו חשמל מלב שכונה שתוכננה ובוצעה ע"י משרד השיכון.

המועצה המקומית אינה יכולה לדון בוועדה מקומית בתוכנית הנ"ל עד לקבלת אישור תקציבי למוסדות ציבור בשכונות הנמצאות בתהליך בניה והעתקת קו מתח עליון מלב השכונות המערבית והדרומית.

לצערי שנתיים של דיונים ופניות אל משרד השיכון בנושאים אלו לא העלו דבר והתוצאה היא: שכונות חדשות מאוכלסות בלי מבני ציבור וקוי מתח בלב השכונות המסכנים את תושבי השכונה.

בכבוד רב,
סימון אלפסי
ראש המועצה

העתקים: הרב גרינברג - מנכ"ל משרד השיכון
מר וילי קרפ - מנהל המחוז - משרד הבינוי והשיכון - חיפה.
מר אגון לביא - משהב"ש ירושליים.
מר נפתלוביץ - משהב"ש חיפה.



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

שם	כתובת	טלפון	פלאפון
מאיר שלמה גרינברג	בית יוסף 9 בני ברק	03-5706131	050-456070
משה רובינשטיין	בצלאל 74 חיפה	04-8620349 34858.B	052-606098
יהודה לוי	רובע ז' אשדוד	08-8643088	052-638149
דוד ציטרנבוים		03-6742441 03-6775443	050-403524
אורה איוב	מבוא פלים 78 ים	02-5829649	052-638146
פרידה שניידר	מנחת יצחק 3 גבעת אהרון ים	02-5377736	
ברוך ערוסי	גני גד 2 הבני ברק	050-456070 27802.B	
רחל הלפרין	גולדקנופף 26 ים	02-5711948	
שרית מדמוני	אור החיים 5/8 ק. ספר		
סיגי סעדון	אדם 5/616 מעלות מוריה ירושלים	02-6726466 02-5665680 הורים	052-604395
מירי קיסטר	אידלסון 5 רמות ג'	02-5864614	

גנ' יצחק



לשכת המנהל הכללי

תשנ"ז 1997
בשבת 26 בינואר
סימננו: ZZ-2338



לכבוד
מר יוסי שטראוס
חשב
משרד הבינוי והשיכון

א.ג.,

Handwritten signature: *יצחק*

הנדון: החזר - 400,000 ש"ח - יוקנעם

בהמשך לשיחתנו הנני להודיעך כי דירקטוריון החברה אישר החזר בסך - 400,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון עבור חיוב תשתית על. הדירקטוריון קיבל באופן יוצא מן הכלל את דרישות משרד הבינוי והשיכון על אף כי הפרוייקט בהפסדים בעלויות הביצוע לעומת התקציב המאושר. בהזדמנות זו ברצוני להודות לך על מאמצך וטיפולך בביצוע כל הסיכומים וההתחשבנויות עם משרד הבינוי והשיכון. מצ"ב המחאה על הסך הנ"ל.

בכבוד רב,
אריה בר
מ נ כ

העתק: הרב שלמה מאיר גרינברג - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.
מר ריזק סעיד - מנהל מחוז צפון "ערים".
מר מאיר שריקי - מנהל חשבונות ראשי "ערים".

מחוז ירושלים	מחוז הדרום	מחוז המרכז	מחוז הצפון	הנהלה:
בית ארלון	מרכז מסחרי רסקו	רח' הרצל 21	מרכז האירוסים	רח' יפן 169
הנביאים 31	חזר 231, ת.ד. 139	ראשון לציון 75296	רח' עצמון 18, קומה 3	ירושלים 94382
ירושלים 95103	באר שבע 84101	טל: 03-9653131	נצרת עילית 17000	טל: 02-583333
טל: 02-233588	טל: 07-234734	פקס: 03-9656453	טל: 06-571312	פקס: 02-380155
פקס: 02-233484	פקס: 07-276129		פקס: 06-6454031	



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים ד' בשבט התשנ"ז
12 בינואר 1997
ס. 00282

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש המועצה
יקנעם עילית

שלום רב,

אני שמח להודיעכם כי בסיום שנת 1996, אישר משרד הבינוי והשיכון תקציב למועצת יקנעם עילית עבור מתנ"ס - תכנון מוקדם, שכונות חדשות, בסך 250,000 ש"ח, ועבור שיפוץ בריכת שחיה בסך 250,000 ש"ח.

סה"כ 500,000 ש"ח.

ברכותי, ותקוותי כי גם בעתיד נוכל לסייע לכם.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

העתק: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות
היחידה למוסדות ציבור
עפ"י ועדת ברודט
ת.הדפסה: 29/12/96 ת.הכנה: 29/12/96
פרוגרמה: 85 שנה: 96
מחוז: 2 חיפה
ישוב: 14 יקנעם עילית
אתר: 1 שטח יער
מס' ספק: 500000773
(או.. עב.. שו.. 1 1 0, סט.. 30-)

לכבוד
יוקנעם - מועצה מקומית

הגדלה מס. 01

הנדון: השתתפותנו בתכנון וביצוע - יוקנעם - מעון יום שטח יער

הזמנה מס': 751245952
סעיף תקציבי: 706713013

הננו מאשרים כי נשלם לכם סכום של עד 656,412 ש"ח.
הסכום במילים: שש מאות חמישים ושישה אלף ארבע מאות ושנים עשר שקל
וזאת בנוסף על הסכום שכבר אושר 750,000 ש"ח.
סה"כ ההזמנה לאחר ההגדלה 1,406,412 ש"ח.

להלן פירוט העבודה:

מעון יום של 3 כיתות - בשטח יער.
הזמנה זו הינה השלמת המימון למימון
למימון מלא.

סכום זה מהווה את השתתפות משרדנו עד 100% מהפרויקט.
סכום זה הוא צמוד למדד תשומות הבניה לחודש בסיס 10/95. תקופת הביצוע לעבודה זו
היא 12 חודשים מיום חתימת חשב המשרד. מעבר לתקופה זו לא תשולם הצמדה.
לוח הזמנים ניתן להשלמת התכנון, הרישוי, פרסום המכרז וביצוע הבנייה בפועל.

הזמנה זו תיהפך להתחייבות של משרדנו רק לאחר שתמציאו:

1. איתור המגרש ע"ג גושים חלקות ותב"ע ומספר מגרש.
 2. חוזה תכנון עם המתכננים.
 3. תכנית הגשה של המבנה עם סיום הכנתה.
 4. אומדן תקציבי - בהתבסס על אומדני התכנון או תוצאות המכרז.
 5. חוזה קבלני יועבר מיד עם חתימתו.
- התכנון והביצוע ייעשו לפי פרוגרמת משרד הבינוי והשיכון ובתאום עם משרדנו בחוז.

הבקשות לשחרור הכספים תועברנה על טפסים מתאימים, בצירוף חשבונות קבלניים או
מתכננים המעידים על התקדמות הביצוע. בכל דרישה לתשלום נא לציין מספר הזמנה זו.
משרדנו ישחרר 100% מכל חשבון קבלני מאושר, עד 90% מסכום הזמנה זו.
10% הנוותרים ישוחררו עם גמר הבנייה.
6 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע תפקע יתרת ההתחייבות הלא משולמת.
העבודות יבוצעו עפ"י פרוגרמות מאושרות ובתאום עם משרדנו המחוזי.

בכבוד רב,

מאיר ש. גרינברג
המנהל הכללי

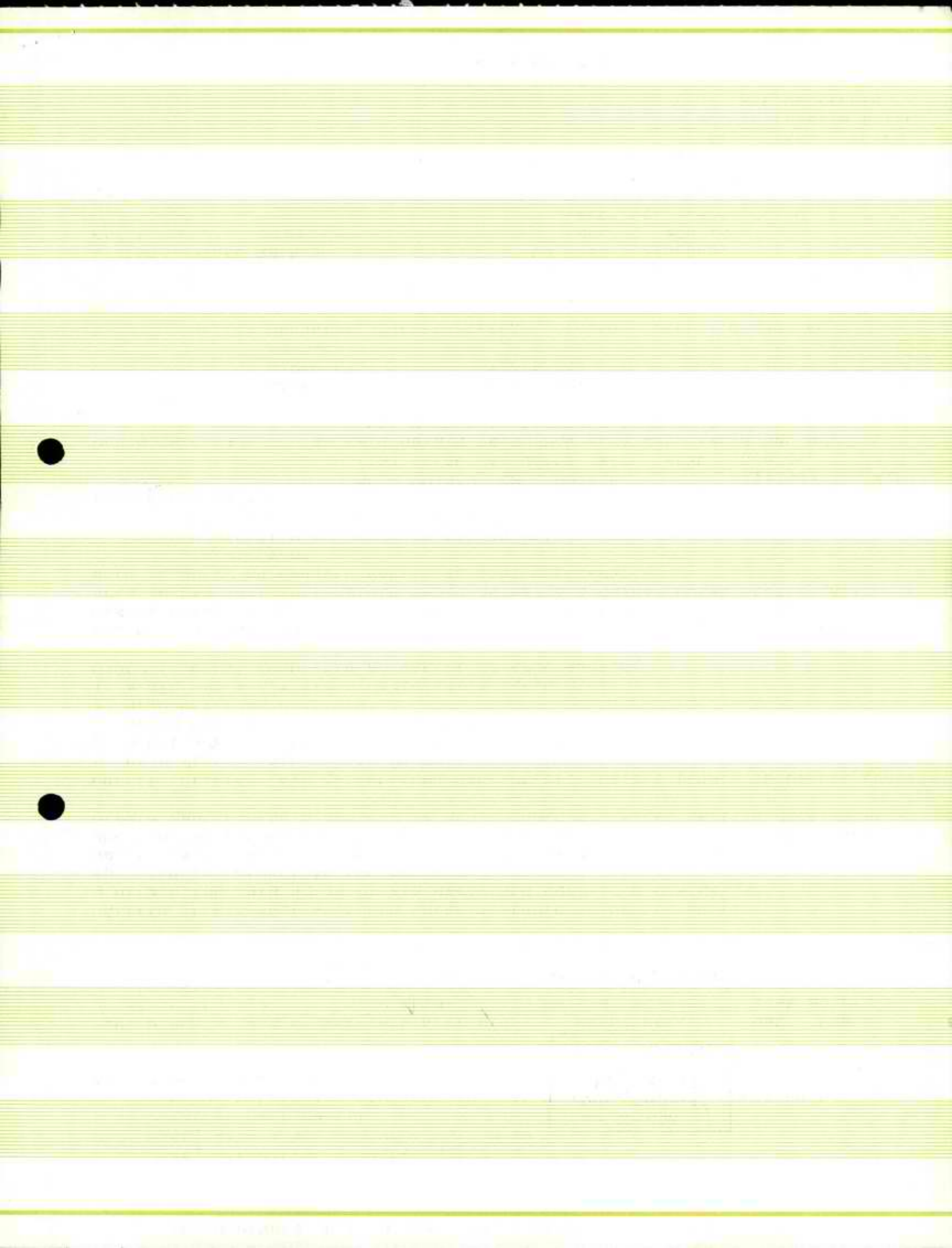
עליזה הבר-פיש
ממונה ארצית למוס"צ

יוסף שטרואס
חשב המשרד

משרד הבינוי והשיכון
81-12-1996
עוזר בכיר למנכ"ל

תאריך חתימת החשב

העתקים: מר ו. קרפ - מנהל מחוז חיפה
מר מ. נפתלוביץ - מנהל החטיבה הטכנית
גזברות משרד השיכון
גב' שלומית מור - ס.מנהל מחוז חיפה
גב' ר.דסקלביץ - גזברות משב"ש





משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

מעונות יום שאושרו בפרוגרמת 1995 - לפי התקן החדש
השלמת המימון = בהתאמה לתקן התקציבי שהיה ב-1995
(מחיר בסיס, תוספת הר, הר + הסקה)

פרוגרמת הפעלה (באש"ח)

היישוב	השכונה	הרשאה חדשה להחזיב	יצאה הזמנה על-סך	יתרת ההרשאה להפעלה ב-1996
נצרת-עילית	הר-יונה	1,500	1,125	375
יוקנעם	שח-יער	1,500	750	750
אשדוד	ז', ט'	1,200	600	600
	י"ג	1,200	600	600
יד-חנה	כלל-יישובי	1,200	600	600
רחובות	מזרח	1,200	600	600
אילת *	שחמון	1,296	648	648
באר-שבע	נוה-זאב	1,200	900	300
	נחל עשן (א)	1,200	900	300
	נחל עשן (ב)	1,200	84	1,116
אשקלון	מגדל	1,200	600	600
בית"ר	כלל יישובי	1,620	1,215	405

* בהפחת מע"מ באילת

ירושלים
הכללי
08.01.1997
דואר נכנס
תיק 00688

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

מספרנו : 100/00
תאריך : 31.12.96

אוריאל קרפ

לכבוד
מר יוסף שטראוס
חשב המשרד
משרד הבנוי והשיכון
ירושלים
א.נ.,

הנדון: חלוט ערביות - שלב 18 - ישוב יקנעם שכונה מערבית

באתר יקנעם, בשכונה מערבית עבדו בו זמנית 11 קבלני בניה ראשיים, קבלני פיתוח מטעמנו וקבלנים למבני ציבור מטעמה של המועצה המקומית.

חלק גדול מהמבנים הינם בתים דו משפחתיים צמודי קרקע, והשטח המצומצם לא איפשר קצב עבודה בהתאם למוכתב בחוזי הבניה.

יש לציין את הסגר הממושך בתקופת "מבצע ענבי זעם" והבחירות, דבר שגרם למחסור בכח אדם.

הסיבות דלעיל בנוסף לשטח הטופוגרפי הקשה גרמו לעיכובים בבצוע אצל רב רובם של הקבלנים.

על הסמך הנ"ל המחוז החליט להוסיף 3 חודשים למועד שלב 18 (התואם לשלב 8 המאושר).
לוטה בזה פרוט המלצותינו בהתיחס לכל אחד מהחברות.

בכבוד רב,

אוריאל קרפ
מנהל המחוז

אינג' מ.נפתלוביץ
מ"מ מנהל חטיבה טכנית

העתק: ✓ לשכת המנכ"ל - משב"ש י-ם
גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור - משב"ש י-ם
גב' צביה אפרתי - אגף נכסים ודיור - משב"ש י-ם
הלשכה המשפטית - משב"ש י-ם
מר אגון לביא - מנהל המינהל לתכנון והנדסה - משב"ש י-ם

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה

יקנעם - שכונה מערבית - שלב 18

מס' סדורי	חברה מס' חוזה	יח"ד לפי מכרז	יח"ד בפועל	שלב 18 לפי חוזה	שלב 18 מותאם לשלב 8 מאושר	שלב 18 בפועל עפ"י הבצוע	הערות והמלצות
1	פואד עראם 55/43526/95	32	32	10.3.96	30.4.96	16 - 2.96 יח"ד 16 - 3.96 יח"ד	<u>מומלץ לא לחלט</u>
2	יפרח אברהם 55/37268/94	68	71	23.8.95	30.12.95	8 - 5.96 יח"ד 24 - 8.96 יח"ד 35 - 9.96 יח"ד 1 - 10.96 יח"ד	הצפת השטח וניקוז לא מוסדר גרמו לעכוב נוסף של חודשיים . איחור ממוצע של יותר מחצי שנה . יצויין שהיה חלוט בשלב 08 ממליצים לחלט 60 יח"ד
3	בריוו 55/37269/94	38	40	23.8.95	5.10.95	22 - 9.95 יח"ד 6 - 10.95 יח"ד 10 - 11.95 יח"ד	<u>ממליצים לא לחלט</u>
4	משה חדיף 55/37267/94	38	41	23.8.95	5.10.95	14 - 11.95 יח"ד 12 - 2.96 יח"ד 6 - 5.96 יח"ד 2 - 7.96 יח"ד	יצויין שהיה חלוט בשלב 08 <u>ממליצים לחלט 24 יח"ד</u>
5	אליר 55/37270/94	42	42	23.10.95	30.10.95	4 - 8.95 יח"ד 32 - 9.95 יח"ד 4 - 10.95 יח"ד	<u>ממליצים לא לחלט</u>
6	א.ש. רהט 55/43529/94	34	34	10.3.96	30.4.96	2 - 11.95 יח"ד 26 - 12.95 יח"ד 6 - 1.96 יח"ד	<u>ממליצים לא לחלט</u>

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה

יקנעם - שכונה מערבית - שלב 18

מס' סדורי	חברה מס' חוזה	יח"ד לפי מכרז	יח"ד בפועל	שלב 18 לפי חוזה	שלב 18 מותאם לשלב 8 מאושר	שלב 18 בפועל עפ"י הבצוע	הערות והמלצות
7	בולוס גד 55/37261/94	68	68	23.8.95	30.12.95	1.96 - יח"ד 22 2.96 - יח"ד 14 3.96 - יח"ד 10 4.96 - יח"ד 10 8.96 - יח"ד 12	<u>ממליצים לחלט 22 יח"ד</u>
8	אחים שרבט 55/37265/94	76	86	23.8.95	5.10.95	1.96 - יח"ד 4 2.96 - יח"ד 2 3.96 - יח"ד 16 6.96 - יח"ד 10 8.95 - יח"ד 12 10.95 - יח"ד 12 11.95 - יח"ד 12 12.95 - יח"ד 8 1.96 - יח"ד 22	נגרם עכוב נוסף של חודש היות וכביש 28 (גישה למתחם) לא היה נגיש להפעלה סדירה של הפרויקט. <u>ממליצים לחלט 16 יח"ד</u>
9	אלהרם 55/37264/94	116	130	23.8.95	5.10.95	1.96 - יח"ד 100 3.96 - יח"ד 30	עכוב נוסף של חודש בגין קווי ביוב ראשיים שעברו במתחם <u>ממליצים לחלט 16 יח"ד</u>
10	בוני התיכון 55/43528/95	94	106	10.3.96	10.3.96	8.96 - יח"ד 32 9.96 - יח"ד 10 10.96 - יח"ד 10 11.96 - יח"ד 18	עכוב נוסף של 3 חודשים עקב התמוטטות קיר תומך כביש ובניתו מחדש. <u>ממליצים לחלט 42 יח"ד</u>
11	חי מידן 55/43530/95	82	91	10.3.96	44 יח"ד - 30.4.96 38 יח"ד - 30.5.96	3.96 - יח"ד 8 6.96 - יח"ד 38 8.96 - יח"ד 21 10.96 - יח"ד 24	בניה רוויה <u>ממליצים לחלט 15 יח"ד</u>



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

בס"ד, ד' בטבת תשנ"ז
16 בדצמבר 1996
ס. 9612-088

לכבוד
מר סימון אלפסי
ראש מועצת יקנעם עלית
ת.ד. 1
יקנעם 20692

א.ג.

הנדון: אזורי עדיפות לאומית

הריני מאשר קבלת מכתבך מיום 2.12.96 ולהלן התייחסותי.

במסגרת בדיקה מחדש של הגדרת ישובי עדיפות לאומית על ידי משרדי הממשלה השונים מינה סגן השר, הרב מאיר פרוש, צוות מקצועי לבחון את הנושא.

אותו צוות הציע לבחון סיווג של ישובי עדיפות לאומית על סמך שלושה קריטריונים כדלהלן:

1. מדד חברתי כלכלי
2. מרחק ממוקד מטרופוליני
3. פיתוח מואץ בישובים חדשים

שיטת השקלול שהוצעה נידונה במסגרת ועדת מנכ"לים, אך לבסוף החליטה הועדה לקבוע את הסיווג על סמך קריטריון המרחק בלבד ולא על הבסיס הסוציו-כלכלי.

יחד עם זאת, משרד סגן השר הגיש הצעה לכלול בין היתר את יקנעם עלית בישובי עדיפות לאומית ב' בתחום השיכון. הצעה טרם נידונה בוועדת שרים.

ברצוני להדגיש כי עמדת משרד הבינוי והשיכון באשר לחשיבות פיתוחה ושגשוגה של יקנעם לא השתנתה. בהתאם לכך נמשיך ליזום פרויקטים בשיתוף פעולה עם הרשות המקומית במטרה להביא להרחבתה וחיזוקה של המועצה.

בכבוד רב, אבי צילג
מאיר פרוש
המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - ס/ שר הבינוי והשיכון
ד"ר חיים פיאלקוף - יועץ סגן השר



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 15.12.96

ת.ת. 20.12.96

מס' פניה:

לכבוד

.....
.....
.....

א.ג.נ.,

הנדון: קמ"א 5.12.96
— תזכורת

בתאריך 5.12.96 פנינו אליכם בנושא שבנדון.

טרם התקבלה התייחסות לנושא ממשדכם.

אנא, טיפולכם המהיר בעניין ועדכונונו בנעשה.

בכבוד רב,

1/1



משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך: 15.12.96

ת.ת. 20.12.96

מס' פניה:

לכבוד

.....
.....
.....

א.ג.נ.

הנדון: ת.ת. 20.12.96 — תזכורת

בתאריך 5.12.96 פנינו אליכם בנושא שבנדון.

טרם התקבלה התייחסות לנושא ממשרדכם.

אנא, טיפולכם המהיר בעניין ועדכונונו בנעשה.

בכבוד רב,

כ/ח



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 15.12.96
ת.ת. 20.12.96
מס' פניה:

לכבוד

.....
.....
.....

א.ג.נ.,

הנדון: - תזכורת

בתאריך 5.12.96 פנינו אליכם בנושא שבנדון.

טרם התקבלה התייחסות לנושא ממשרדכם.

אנא, טיפולכם המהיר בעניין ועדכונונו בנעשה.

בכבוד רב,

כ"א

12.12.96

נסח



לשכת ראש המועצה
MAYOR'S OFFICE

מועצה מקומית
יקנעם עלית
LOCAL COUNCIL
YOKNEAM ELIT

סדר הטיפול והטיפול ירושלים
לשכת המנהל הכללי
05.12.1996
ד"ר נכנס
חוק יקנעם

כ"א בכסלו התשנ"ז
2 בדצמבר 1996

✓ ראש מועצה
✓ מנהל מועצה
✓ מנהל מינהל

לכבוד
הרב מאיר שלום גרינברג
מנכ"ל משרד השכון
קרית הממשלה מזרח ירושלים
ת.ד. 18110
ירושלים

נכבדי,

יקנעם עילית הינה עיירת פיתוח אשר קלטה ב - 4 השנים האחרונות כ - 3,500 עולים חדשים מרביתם מחבר העמים ומאתיופיה. הישוב הכפיל את אוכלוסייתו מכ - 5,700 לכ - 11,000 נפש כיום.

משך שנים רבות נשען הישוב בתחום התעסוקה על מפעל אחד סולתם, אשר בתקופת השיא העסיק כ - 2,700 תושבים מרביתם תושבי יקנעם, בשנת 1991 קרס המפעל, כ - 2,300 מעובדיו פוטרו והדבר הביא ל -30% אבטלה ביקנעם ולמשבר חברתי חמור.

בעקבות ארועים אלה החליטה הממשלה להעניק ליקנעם עלית מעמד של אזור פיתוח א' לתעשייה עד אוגוסט 1997 וטיפול נקודתי בנושאי חינוך, רווחה, והלוואות מקום.

החלטות הממשלה והסיוע לו זכתה יקנעם כתוצאה מכך שינו את פני הישוב ללא היכר וגרמו במישרין לתנופת פיתוח גדולה בכל התחומים.

בימים אלה נמצאים בשלבי בניה ושווק כ - 2,400 יח"ד והדבר אמור להכפיל את אוכלוסיית הישוב לכדי 20,000 תושבים תוך שנתיים עד שלוש מהיום.

לאור מיקומה הנמוך של יקנעם בסולם הסוציואקונומי הגידול הצפוי באוכלוסיית הישוב והצרכים הגדולים הנובעים מגידול זה בעיקר בתחומי קליטת העליה, החינוך והרווחה אנו פונים אליך בבקשה לסווג את יקנעם עילית כישוב באיזור עדיפות לאומית ב' כפי שהיה עד אישור הטיפול הנקודתי ולהשאיר את מעמדה בישוב כאיזור פיתוח א' בנושא תעשייה.



ל ש כ ת ר א ש ה מ ו ע צ ה
MAYOR'S OFFICE

מועצה מקומית
יקנעם עלית
LOCAL COUNCIL
YOKNEAM ELIT

תמיכתך בבקשתנו תביא להמשך פיתוחה ושגשוגה של יקנעם ולחיזוק יכולתה לעמוד
באתגרים החשובים בפניהם היא עומדת בימים אלה: המשך קליטתם החברתית
והתעסוקתית של אלפי עולים ותושבים ותיקים אשר בחרו לבנות ביקנעם את ביתם וכן
חיזוק האינטגרציה בין כל השכבות.

אודה לך עבור קביעת מועד לפגישה אישית בה אוכל לפרט בפניך מקצת מהנושאים
שהועלו במכתב זה.

בכבוד רב,

סימון אלפסי
ראש המועצה



משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

ירושלים, 18/12/96
צ-183

2235

אל: הרב מאיר ש. גרינברג, מנכ"ל המשרד

הנדון: יוקנעם - הכללת הישוב ברשימת אזורי עדיפות לאומית
סמוכין: פניית ראש המועצה מיום 2/12/96

כידוע לך מרכז את הנושא במשרד מר חיים פיאלקוף.

מצ"ב המלצה מפורטת בענין שהועברה על ידי בתאום עם שרה צימרמן וישראל שוורץ בזמנו למר עמוס רודין. הצעת המשרד הועברה למר צבי אלדורוטי שהיה מנכ"ל משרד רוח"מ.

כ ב ד כ ה,
צביה אפרתי
מנהלת האגף

העתק: מר חיים פיאלקוף, יועץ סגן השר
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור
מר ישראל שוורץ, מנהל אגף איכלוס

08-05-1996



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

ירושלים, 06 מאי 1996
י"ז סיון תשנ"ו
סימונו: 9605-024

לכבוד
מר צבי אלדורוטי
מנכ"ל משרד ראש הממשלה

א.ג.

הנדון: יקנעם - בקשה למעמד אזור עדיפות לאומית ב' לענין הטבות משהב"ש
סימוני: מכתב יוסי רוסו מ - 25.2.96

בקשה זו עולה בקנה אחד עם בקשות משרדנו כפי שהועלו בדיונים בעבר.

בתחום אחריות משרדנו 3 נושאים במישרין לענין מעמד הישוב:

א. תוכניות סיוע

אושר לישוב סיוע כמו אזורי עדיפות לאומית א' וזאת בתאום עם משרד האוצר.

אנו ממליצים להמשיך במסגרת זו, יש לציין כי הודות להיקף הסיוע הוגבר קצב מכירת הדירות.

ב. הנחה של 50% בעבודות הפיתוח הכללי

יישובים במעמד של אזור עדיפות לאומית ב' נהנים מהנחה של 50% בעבודות הפיתוח

הכללי, נראה לנו כי לפי תוצאות השיווק ומכירת הדירות אין כל הצדקה במתן הנחה

בפיתוח. עלות הפיתוח ליח"ד בהתחשב בגודלה של הדירה אינו גבוה יחסית לאתרים

דומים.

ג. תקציב תקן מוסדות ציבור

בהתאם לכללים שנקבעו בשיתוף עם משרד האוצר, ליישובים באזורי עדיפות לאומית

ניתנת השתתפות של 75% בהקמת מעונות יום (במקום 50% כפי שניתן ביתר חלקי הארץ)

וכמו כן נכללים בתקציב תקן גם מתנסי"ם, ספריות, ושטחי ספורט.



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

מוסדות אלה לא מתקצבים באזורי הארץ האחרים מתוך הנחה שהרשויות המקומיות יוכלו לממן הקמתם בהיטלי השבחה. באזור זה בו הקרקע בבעלות ממ"י ושעור השבחה הוא רק 10% כמקובל באדמות ממ"י, וערכי הקרקע יחסית נמוכים, לא תהיה אפשרות לרשות המקומית לממן הקמתם לשכונה בת כ- 3,000 יח"ד שבהקמה. לפיכך מומלץ לכלול את הישוב בעדיפות לאומית ב' לצורך השתתפות בהקמת מוסדות ציבור עפ"י תקן ועדת ברודט.

לסיכום

- א. המלצתי הינה לכלול את הישוב במסגרת אזורי עדיפות לאומית ב' לצורך השתתפות בהקמת מוסדות ציבור בלבד (תקציב ועדת ברודט).
- ב. תוכניות סיוע - מומלץ להמשיך ולפעול בהתאם לסיכום עם משרד האוצר המקנה לישוב מעמד של אזור עדיפות לאומית א' בתחום זה.

בכבוד רב,

עמוס רודן

העתק: מר יוסף רוסי, מנהל אגף תאום ובקרה. משרד חו"מ
מר ישראל שוורץ, סמנכ"ל בכיר לאיכלוס
גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור
מר וילי קרפ, מנהל מחוז חיפה והעמקים



משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

ירושלים, 1/5/96
אל-370

לכבוד
מר צבי אלדורוטי
מנכ"ל משרד רוח"מ
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: יקנעם - בקשה למעמד אזור עדיפות לאומית ב' לענין הטבות משהב"ש

בקשה זו עולה בקנה אחד עם בקשות משרדנו כפי שהועלו נושאים הקשורים במישרין לענין מעמד הישוב:

א. במסגרת תכניות הסיוע אושר לישוב סיוע כמו אזורי עדיפות לאומית א' וזאת בתאום עם משרד האוצר. יש להמשיך במסגרת זו. הודות להיקף הסיוע, חברות הבניה מדווחות על קצב מכירות טוב של הדירות.

ב. הנחה של 50% בעבודות הפיתוח הכללי - נראה לנו כי לפי תוצאות השיווק ומכירת הדירות אין כל הצדקה במתן הנחה בפיתוח. עלות הפיתוח ליח"ד בהתחשב בגודלה של הדירה אינו גבוה יחסית לאתרים דומים.

ג. תקציב תקן מוסדות ציבור

בהתאם לכללים שנקבעו בשיתוף עם משרד האוצר, לישובים בעדיפות לאומית ניתנת השתתפות של 75% בהקמת מעונות יום (במקום 50% ביתר חלקי הארץ) וכמו כן נכללים בתקציב גם מתנ"סים, ספריות, ואזורי ספורט. מוסדות אלה לא מתוקצבים באזורי הארץ האחרים מתוך הנחה שהרשויות המקומיות יוכלו לממן הקמתם מהיטלי השבחה. באזור זה בו הקרקע בבעלות ממ"י ושעור ההשבחה הוא רק 10% כמקובל באדמות ממ"י, וערכי הקרקע יחסית נמוכים, לא תהיה אפשרות לרשות המקומית לממן הקמתם של מוסדות אלה לשכונה בת כ- 3,000 יח"ד.

ל ס י כ ו ם

א. המלצתי הינה לכלול את הישוב בעדיפות לאומית ב' לצורך: א. השתתפות בהקמת מוס"צ (תקציב תקן ועדת ברודט).

ב. לענין הסיוע בהתאם לסיכום עם משרד האוצר בסיווג א'.

ג. הכללת הישוב במסגרת זו תמנע את הצורך במכרזי קרקע באתרי בנה ביתך ותאפשר שיווק מתחמי בנה ביתך קיימים בהיקף של כ- 200 יח"ד בשיטת הרשמה והגרלה.

בכבוד רב,

עמוס רודין
מנכ"ל המשרד



משרד הבינוי ושיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
- 1. 04. 1997
ד"ר נכנס
92-003503
ע"פ

ד"ר נכנס
20-מ-.....

דואר נכנס
27-03-1997
לשכת
משרד הבינוי ושיכון

א' בחשון התשנ"ז
14 באוקטובר 1996

התקנה ת"ק 100
הגישת התוכנית

לכבוד
הרב פורוש מאיר
סגן שר הבינוי והשכון
משרד השיכון
ירושלים

כבוד סגן השר,

הרשה לי להודות לך על הסיוע והתמיכה ליקנעם עילית ומבקש לקבוע לי פגישה דחופה בכדי להעלות בפניך את הנושאים הדחופים להמשך פיתוחו של הישוב.

- א. גמר פיתוח שצפים במסגרת שכונת יער 4340-92-89 שאושרה ע"י המחוז.
- ב. ש.צ. פים שכונות מערבית ודרומית.
- ג. בניית מוסדות ציבור לפי ועדת ברודט- מקווה, מתנ"ס, ספריה ציבורית, אולם ספורט מגרשי ספורט ובתי כנסת.
- ד. השלמת תקציב למימון 2 בתי כנסת.
- ה. שחרור תקציב שאושר לשיפוץ בריכת שחיה בסך' - 250.000 ש"ח.
- ו. תקציב לשכונות ותיקות.
- ז. אישור תקציב לשיקום שכונות -
- ח. העברת קו מתח עליון - תוכנית ג/מ/55 אשר תוכננה אושרה ביוזמת וע"י משהב"ש העובר בלב השכונה המערבית והדרומית והעתקת קו חשמל משטח שכונות 1800 יחידות דוור.

בכבוד רב,
סימון אלפסי
ראש המועצה.

ע"פ

1971 1210
50-00-05

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל: 847595-6 פקס: 847859

כז' בחשון תשנ"ו
20 בנובמבר 1995
סימוכין: 95-053

אל: ד"ר חיים פיאלקוף, יועץ כלכלי לשר

שלום רב,

הנדון: מכרזים משותפים בבאר-שבע וביקנעם - ניפוי הצעות במכרזי קרקע

לבקשתך, להלן הערותי והצעותי:

1. ההערות מתיחסות לחומר שעמד לרשותי, שלא תמיד כלל את כל הנתונים החיוניים וההכרחיים להסקנת מסקנות, ביחס למאפיני המתחמים והשוני ביניהם.

2. המסקנה העיקרית, הן לגבי באר-שבע והן לגבי יקנעם, היא שההצעות שהוגשו ע"י הקבלנים בכל המתחמים, כמפורט במכתבי המינהל - הן הצעות סבירות ונכונות.

יש לקבל את תוצאות כל המכרזים בכל המתחמים.

מסקנה זו נובעת מכך שהמתחמים בכל עיר אינם זהים אלא שונים זה מזה במספר מאפיינים.

ההבדלים שבין המתחמים לא באו לידי ביטוי כלל או לא באו לידי ביטוי הולם, בחישובי עלויות הפיתוח או בהערכות השמאי למחיר קרקע.

להלן הסבר.

3. באר שבע/נוה זאב

* המתחמים נבדלים זה מזה בכך שבחלק מהם מוקצית קרקע גם למסחר.

מסתבר כי המכרזים שאושרו (דהיינו: שההצעות בהן היו גבוהות ביחס להערכת שמאי) הם המתחמים שכללו גם מסחר.

אילו כל המתחמים היו מיועדים למגורים בלבד וללא מסחר, סביר להניח שכל ההצעות היו בסדרי גודל של ההצעות ה"נמוכות", ולא היתה שונות כה גדולה בין המתחמים.

* הוצאות הפיתוח למ"ר הינן שונות לחלוטין במתחמי מגורים, הכוללים גם מסחר (או יעדים אחרים) לעומת מתחמי מגורים ללא יעדים נוספים.

בהערכת השמאי פער זה לא הובא בחשבון כיאות.

מ"ר קרקע המיועד למסחר אינו אקויוולנטי למ"ר קרקע המיועד למגורים אלא פי 8 ממנו, בממוצע, באזור זה.

דהיינו, אותם 500 מ"ר שיועדו למסחר (עפ"י המכרז) הינם אקויוולנטים לכ-4,000 מ"ר מגורים ולפיכך עלות הפיתוח למ"ר אקויוולנטי (המשקלל בצורה נכונה את כל היעדים) במקרה של מתחמים עם מסחר - הרבה יותר נמוכה מאשר מתחמים ללא מסחר.

השמאי יחס משקל מאד נמוך למסחר.

לפיכך, במתחמים שכללו מסחר יכלו הקבלנים להציע מחיר קרקע למ"ר גבוה משמעותית מאשר במתחמים ללא מסחר ואכן חישוב מראה (ראה נספח) כי ערכה של "החבילה הכוללת" שהציעו הקבלנים (לקרקע+פיתוח) הינה דומה בכל המתחמים (עם מסחר ובלי מסחר כאחת).

מקובל לזקוף רווח יזמי שונה ליעדים שונים: למגורים 18%-20%, לתעשייה 15%, למסחר 35% (בשל סיכון רב יותר במסחר).

לסיכום:

- הוצאות הפיתוח האקויוולנטיות לא חושבו נכון מאחר ולא שוקללו כראוי היעדים השונים במתחמים המשולבים (קרקע+מסחר).
- יש להסתכל תמיד על "החבילה הכוללת" של קרקע + פיתוח ולא על מרכיב הקרקע בלבד וזאת למרות העובדה שנתון זה קבוע מראש וכי הקבלנים מתחרים במכרזים אלו רק על מחיר הקרקע.

4. יקנעם

- * גם כאן מתסבר שהמתחמים שונים זה מזה.
- * חסר היה מידע חיוני ביחס לטיפוסי הבתים שבונים ביקנעם, בכל אחד מהמתחמים.
- השוואה בוצעה בין מאפיני הצעה שאושרה (מתחם 1) לבין הצעה שלא אושרה (הצעה 4).
- מתוך המידע החלקי מסתבר שמדובר בסוגי בתים ובשטחי קרקע ליחידת דיור - שונים לחלוטין.
- * ההצעה שזכתה מתיחסת, כנראה, לקוטג'ים בודדים עם שטח קרקע גדול יחסית ליח"ד (305 מ"ר) בעוד שההצעה שלא זכתה כוללת כנראה בתים טוריים (או סוג צמוד אחר - דירות גן/גג) כאשר שטח הקרקע ליח"ד בה נמוך יותר (195 מ"ר - 166 מ"ר ליחידה).
- ברור מאליה שבמתחמים עם שטחי הקרקע הצמודים, הגדולים יותר הקבלנים יהיו מוכנים להציע מחירים גבוהים יותר מאשר במתחמים האחרים, מאחר וסביר שיצליחו למכרם במחיר גבוה יותר.
- הערכת השמאי למ"ר קרקע בשני סוגי המתחמים הינה 278 ש"ח.
- הערכת השמאי למחיר הקרקע למ"ר, במקרה זה, בטעות יסודה מאחר והתייחסה לאלמנט השטח ליחידת דיור כאלמנט קבוע בכל המתחמים ולא הביאה בחשבון את ההפחתה הנדרשת במתחם (4) לעומת מתחם (1).

5. לדעתי, אין לקבל החלטה גורפת הקובעת קריטריון קבוע כלשהו לפסילת הצעות במכרזים, כדוגמת המוצע במכתבי המינהל.

יש לנחח כל מקרה לגופו!

6. כמו-כן ברצוני להדגיש כי אין להסתפק בהערכת שמאי.

חשוב שבמשרד תתבצע לגבי כל מכרז ומכרז, סדרת בדיקות ותחשיבים, תוך התבססות על מידע מפורט לגבי המתחמים וסביבתם.

תחשיבים מפורטים אלה יאפשרו קבלת החלטות טובה יותר טרם היציאה למכרז ויסייעו לאחר מכן בהערכת תוצאותיו.

המידע והתחשיבים חייבים לכלול:

א. מידע מלא על כל אחד מהמתחמים בכל מכרז תוך הדגשת ההבדלים בין המתחמים, מבחינת -

- * עלויות פיתוח (תנאי קרקע, טופוגרפיה וכו').
- * היעדים השונים של הקרקע ומפרטיהם.
- * מס' יח"ד בכל מתחם וטיפוסי הבתים (בניה רוויה - מס' קומות, צמודת קרקע).
- * תסריט תב"ע של הפרוייקט וסביבתו.
- * כל מידע נוסף הדרוש כדי לאפיין ולהבחין ביחודיות של כל מתחם.

ב. הערכת יכולת השיווק, המכירות ורמת הסיכון בכל מתחם, בפרוייקט כולו ובישוב (חישוב מחיר דירה צפוי).

ג. גזירת המחיר "הסביר" למ"ר קרקע (ולחבילה: קרקע + פיתוח, במתחמים השונים, מתוך המידע שבסעיפים שלעיל.

מוצע כי המשרד יעזר בנושא זה בשירותי יעוץ חיצוניים (שמאים).

7. מוצע לקיים דיון אצל המנהל הכללי במשמעות והמסקנות שלעיל וכן בהמלצות.

ב ב ר כ ה



רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

העתק: המנהל הכללי, מר עמוס רוזין
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור
מר יגאל אסף, ס/מנהל אגף נכסים ודיוור
מר אריאל לוין, אגף מימון ותקציבים

באר שבע / נוה זאב

מספר מגרש	שטח למגורים	שטח למסחר	מ"ר אקויוולנטי	עלות פיתוח למ"ר אקויוולנטי לפי שמאי (2)	עלות קרקע למ"ר אקויוולנטי לפי שמאי	הצעת הקבלנים לקרקע למ"ר אקויוולנטי	מחיר החבילה שישלם הקבלן (קרקע + פיתוח) (1)
13	5,740	500	9,740	66	104	100	166
74	7,280	—	7,280	117	135	33	150

1. ההבדלים בין המתחמים אינם גדולים כאשר מדובר בכל החבילה (קרקע + פיתוח).
2. הוצאות הפיתוח למ"ר הינן גבוהות הרבה יותר כאשר המתחם מיועד רק למגורים, ב-51 ש"ח למ"ר.

יו"ש



שודר בתוכנית: בצהרי היום
תאריך: 29.07.97
שעה: 1300
גלי צה"ל

290705Z

הממשלה ביקשה מועדת הכספים לאשר מתן כספים
לפיתוח התנחלות

עדי טלמור:

הממשלה ביקשה היום מועדת הכספים של הכנסת
לאשר להעביר עוד 56 מיליון שקלים לפיתוח
ההתנחלויות ביהודה ושומרון. ההצעה הזו עוררה תגובות
חריפות מצד חברי האופוזיציה בועדה. על כך כתבתנו אפרת
כהן.

אפרת כהן:

בועדת הכספים של הכנסת הופתעו למצוא הבוקר על
שולחנם הודעה מהממשלה ובה בקשה מיוחדת לאישור
עוד 56 מיליון שקל לפיתוח ההתנחלויות ביהודה ושומרון.
רק אותנול אישרה הועדה סופית תוספת של עוד 90 מיליון
שקל לצורך בניית בתים בהתנחלויות וכבר היום מציגה
הממשלה דרישה נוספת ומהיכן יבוא הכסף? מתקציב
משרד הבינוי והשכון, משיקום השכונות ומתקציבים
מיוחדים לסייע לעולים חדשים ולמיעוטים. חברי
האופוזיציה בועדה טענו מיד שמדובר במחטף מח"כ
אברהם בייגה שוחט מהעבודה.

ח"כ בייגה שוחט:

אנחנו רואים מצב שבו ממשלה מטורפת לחלוטין
בעצם עושה את הדברים ההפוכים שצריך לעשות. כל
הדיבורים על קיצוצים בתקציב הם אינם נכונים כשזה
נגיע ליהודה ושומרון.

אפרת כהן:

בינתיים נדחתה ההצעה לשעות הצהריים
המאוחרות. בשעה 11:00 בבוקר מתפנים חברי הועדה
לפגישה ראשונה עם שר האוצר יעקב נאמן. הוא מעדיף
לפתוח את דבריו בציטוט מפרשת השבוע בה מסופר על
הכתרת יהושוע בן נון למנהיג ישראל.
יעקב נאמן:

יהושוע נבחר כמנהיג שימשיך בתלם, רבותי זה
מוסר ההשכל שגם אני לומד לגבי המשך פעולתי במשרד
האוצר.

אני לא רוצה לעשות דברים מזעזעים, אני לא רוצה
לעשות דברים שגובלים בקנאות.

אפרת כהן:

למרות ההצהרות השלום שנושבות מכיוונו של יעקב
נאמן נראה שלא צפויים לו חיים קלים ביחסיו עם חברי
הכנסת. בעוד שעה קלח יגיע השר נאמן לפגישה עם חברי

הקואליציה והם כבר מאיימים אם לא נשתתף בכל הדיונים
על תקציב השנה הבא, לא נתמוך בממשלה ונצביע נגדה
שוב ושוב.

שודר בתוכנית: הבוקר הזה

בתאריך: 29.7.97

בשעה: 0733

בקול ישראל - ברשת ב'

290707IK

במשרד התשתיות יקצו בתקציב מע"צ.

אריה גולן:

במשרד התשתיות יקצו עוד השנה שלושים מליון
שקל, רובו המכריע של הקיצוץ יעשה במע"צ, מחלקת
עבודות ציבוריות והמשמעות היא התארכות ואף עיכוב
בתכניות של סלילת כבישים ומיחלפים.

זה ודאי לא במסגרת המלחמה בתאונות הדרכים.
הקיצוץ יחריף את בעיית מקור המימון לתחזוקת הכבישים
בשטחים שכרגע אינו בנמצא, עם הפרטים כתבנו ערן
ליכטנשטיין.

ערן ליכטנשטיין:

הדיונים עם משרד האוצר עוד ממשיכים, אבל
במשרד התשתיות כבר משלימים עם הטגמה שניחתה
למעשה על כל משרדי הממשלה, מתוך תקציב שנוי של
ארבעה מיליארד שקלים מסתמן קיצוץ בשעור של שלושים
מליון שקלים.

רובו המכריע יעשה במע"צ, קיצוץ קשה מאוד
מבהירים בכירים במשרד. המשמעות היא האטה בביצוע
פרויקטים, סלילת כבישים בין עירוניים או ביצוע
מיחלפים וגרירתם אף אל שנת התקציב הבאה, ועל כך
מונקשים במשרד התשתיות למצוא מקורות תקציב
לתחזוקת הכבישים בשטחים, כבישים נאיכות נמוכה
יחסית, קירצוץ, ריבוד וסלילה מחדש. עונה רק מבצעים
תיקוני ביניים שאינם מחזיקים לאורך זמן, מעין עזרה
ראשונה.

במע"צ מסרבים להגיב על הכוונה לקצץ בתקציבם,
ורק מציינים שיש דווקא להגביר מהלך בשיפור הבטיחות
בכבישים שגם יחסוך כסף למשק.

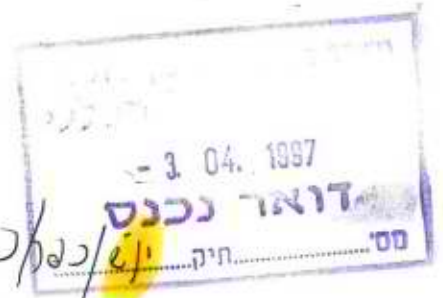
לעומת זאת, בפגישה שהתקיימה לאחרונה בין השר
שרון לשר האוצר אותר תקציב להשלמת העבודות בכביש
מס' 5 כביש חוצה שומרון.

בקיצוץ בתקציב יפגע גם במינהל מקרקע ישראל.
פגיעה בפעולות ההפקעות והפינוי שמבצע המינהל זה
אומר פחות קרקעות ישווקו מכפי שתוכנן כלומר, חשש
מהשפעה נוספת על מחירי הדירות בעתיד.

גם הפעילות השוטפת של נציבות המים תיפגע ותגרס
הפחתה במענקים והרעה בתנאי ההלוואות לרשויות
המקומיות.

לשבת טר האוצר

ח' באדר ב' התשנ"ז
17 במרץ 1997
ת.97-27040



י.ל.

סיכום דיון בנושא מימון הבנייה והסיוע ביו"ש

משתתפים:

שר האוצר - מר דן מרידור
סגן שר הבינוי והשיכון - מר מאיר פרוש
משרד האוצר - מוטי אוחנה, חיים ראבד, איתי אייגס, אלי דליצקי.
משרד הבינוי והשיכון - מאיר גרינברג, משה רובינשטיין, חיים פיאלקוף, אריאל לוי, ישראל שוורץ.

בהמשך להחלטת ממשלה בנושא ולסיכום דיון שהתקיים בלשכת רה"מ בו נקבע כי משרד השיכון יממן מתקציבו 75 מיליון ש"ח למימון פעולות הבנייה והסיוע ביש"ע.

התקיים דיון נוסף בלשכת שר האוצר ובהשתתפות סגן שר השיכון בו סוכמו המקורות למימון הפעילות.

להלן המקורות:

1. פיקוח - 6 מיליון ש"ח.
 2. תכנון - 10 מיליון ש"ח.
 3. השלמת פיתוח מגזר מיעוטים - 5 מיליון ש"ח.
 4. בניה כפרית - 11 מיליון ש"ח.
 5. שיקום שכונות חברתי - 5 מיליון ש"ח.
 6. איזורי עדיפות לאומית - 8.5 מיליון ש"ח (מותנה בסיכום בגין תוכנית מוצעת).
 7. דירות נ"ר לעולים - 3 מיליון ש"ח.
 8. דירות נ"ר סוציאליים - 1 מיליון ש"ח.
 9. שכונות ותיקות - 3.5 מיליון ש"ח.
 10. חיזוק שכונות - 1.5 מיליון ש"ח.
 11. שיקום פיזי של שכונות - 3 מיליון ש"ח.
 12. תקן מוסדות ציבור - 1 מיליון ש"ח.
 13. השתתפות אוצר - 16.5 מיליון ש"ח.
- סה"כ 75 מיליון ש"ח

רשה: מוטי אוחנה

ירכא

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
הפרוגרמות אגף

יכנס

ת.הצפייה: 30/11/97
פרוגרמה: 80 שנה: 97
מחוז: 2 חיפה עירוני
ישוב: 502 ירכא
אחד: 99 אשר לא ספציפי
מס' ספק: 500006275
(או, עב, שר, 1 - 2, 3, 0-ט.ט.)

לכבוד
ירכא - מועצה מקומית

הגדלה מס. 04

הנרון: השמטפוחנו ב-ירכא - מתנ"ס (השולב במבנה רב תכליתי)

הזמנה מס': 747225951
מס' תקציבי: 706904182

הננו מאשרים כי נשלחו לכם סכום של עד 300,000 ש"ח
הסכום במיליון: אלוף מאות אלפים שקל
וזאת בנוסף על הסכום שכבר אושר 4,900,000 ש"ח
סך"כ הזמנה לאחד ההגדלה 4,600,000 ש"ח
להלן פירוט העבודה:
מתנ"ס המשילב בחוף מבנה רב תכליתי

- נא להמציא ליחידת השיגורמות שבמשרדנו המהותי יש הפרטים הבאים:
- 1. תוכנית הגשה שכוללת את המגרש (על גבי גופים וחלקות)
- ותוכנית המבנה (תוך סימון החלק הנובנה באמצעות השמטפוחנו).
- 2. עלות תקציבית - על בסיס חוזה או הסכם עם המתכנן/קבלן.
- 3. פירוט מקורות המימון האחרים (נוסף למשרד הבינוי והשיכון)

הזמנה זו תיווצר להחייבות של משרדנו רק לאחר שתמציאו לנו חוזה קבלני תחום.
הבקשות לשדור הכספים תועברנה על גבי המשפטים המתאימים, בצירוף השבונות
קבלניים, המעניינים על התקדמות הביצוע. משרדנו ישדר תשלומי השמטפוחנו בהתאם
להליכנו בעלות הבניה - 100% מכל השבון קבלני מאושר עד סך 300,000 ש"ח.
בכל דרישה להשלום נא לציין מספר הזמנה זו. כל השבון שיוצא, מוטנה בכך שלא יוג
לשום גורם ממשל נוסף. הערות: סכום זה הוא מענק (הוצאה מחלפת).
הקופת הביצוע היא 18 חד' מיום חתימת חשב המשרד.
5% מן תקציב ישוחררו על יזיגו רק לאחר ההצגת ראיה כי במקום הוצב
שלט הנרגע למקורות המימון.
6 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע תפקע יתרת האחויבות והלא מוטלמת.
העבודות יבוצעו עפ"י פרוגרמות מאושרות ובתאום עם משרדנו המהותי.

משרד הבינוי והשיכון
24/12/1997
משה ראביב
ראש תחום תכנון ובקרה

בכבוד רב,

מנהל הכללי
מנהל אגף פרוגרמות
מנהל אגף פרוגרמות
מנהל אגף פרוגרמות

העסקים: מד.ד. קרפ - מנהל מחוז חיפה עירוני
מס' סכניו - חיפה עירוני
גיברות משרד השיכון
גב. שלומית מור - סגנית מנהל המחוז

38 - 810 - 40 - 60

ת.הדפסה: 05/11/97 ת.הכנה:
פרוגרמה: 55 שנה: 97
מחוז: 2 חיפה עירוני
יישוב: 502 ירכא
אתר: 99 אתר לא ספציפי
מס' ספק: 500006275
(או.עב.ש. - 999 5 0.ס.ס.30)

לכבוד
ירכא - מועצה מקומית

9

הנדון: השתתפותנו בהשלמות פיתוח ב-ירכא

הזמנה מס': 772939971
סעיף תקציבי: 706904075

100%

הננו מאשרים כי נשלם לכם סכום של עד 1,200,000 ש"ח.
הסכום במילים: מיליון ומאתים אלף שקל

משרד הבינוי והשיכון
11-11-1997

בהתאם לתוכנית העבודה המאושרת.

1. סכום זה ישוחרר לכם עפ"י חוזה, בהתאם ויחסית להתקדמות העבודה ולפי חשבונות שיוגשו למשרדנו המחוזי.
 2. הסכום הנ"ל הינו סופי. בתחשיב הכולל של העבודה ילקח בחשבון גם הוצאות תכנון ופיקוח ובתנאי שלא יעלו על 8% מסה"כ העלות שנקבעה לעבודות. כספים אלו יכללו בחלק היחסי של כל חשבון.
 3. סכום השתתפותינו המהווה 100% מהיקף העבודה ושחרור הכספים יהיה ביחס זה מכל חשבון שיוגש.
 4. תקופת הביצוע 9 חודשים, החל מיום חתימת החשב (כולל הערכות למכרז).
 5. המכרז לביצוע העבודות יפורסם בתוך 90 יום. הזמנה שלא הופעלה ע"י הרשות המקומית תוך 120 יום מיום חתימת החשב מבוססת מאליה.
 6. 6 חודשים לאחר תם תקופת הביצוע תפקע יתרת ההתחייבות הלא משולמת.
 7. סכום זה הינו מענק הוצאה מוחלטת.
- העבודות יבוצעו בהתאם לכללים והתקנות הנהוגים של פרסום מכרזים ו/או מסירת עבודות לקבלנים עפ"י תכניות מאושרות ובתאום עם משרדנו המחוזי.

בכל דרישה לתשלום ציינו נא מספר הזמנתנו זו.

בכבוד רב,


יחזקאל אלון
חשב המשרד

מאיר ש. גרינברג
המנהל הכללי


צמיה אפרתי
מנהל אגף פרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון
11-11-1997
משה רוזנשטיין
ראש תחום תכנון ובקרה

10.11.97
תאריך חתימת החשב

העתיקים: מר ו. קרפ - מנהל מחוז חיפה עירוני
חטי' סכנית - חיפה עירוני
גב. מ. אלטרץ - אגף פרוגרמות
גזברות משרד השיכון
גב. ר. זסקלביץ - גזברות
מר מריו דסקל - ממנה מחוזי לפרוגרמות



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

ירושלים, 3.11.97

מס' הזמנה: 2/64839/97

מס' אחיד: 500006275

ס.ת.: 2908.14.151

י.כ.א.

לכבוד
גזבר
מועצה מקומית
ירכא

שלום רב,

הנדון: הגדלת הזמנה - נובמבר 1997

מאושרת בזה הגדלת הזמנה בסך 10,000 שקלים, לביצוע פעולות בתחום החינוך ובתחום התעסוקה בירכא.

פעולות אלו אושרו להפעלה כתגבור לפעילות הרגילה במסגרת פרויקט שיקום השכונות (התחום החברתי), וכחלק מתוכנית העבודה לשנת 1997 של האגף לשיקום שכונות (חברתי).

על הגדלה זו חלים אותם תנאים החלים על ההזמנה המקורית.

ב ב ר כ ה,

ח. חובב

מנהלת אגף

שיקום שכונות חברתי

מאיר שלמה גרינברג

המנהל הכללי

י. אלישע
חשב המשרד

העתק: אגף שיקום שכונות חברתי - כאן
גזברות - אילנה פנחס
מנהלי הפרויקט

הירכא

משרד הבינוי והשיכון
10/11/1997
מטה דו"ח שט"ח
ראש תחום תכנון וביקור

י"ב
י"ג
י"ד

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
הפרוגרמות אגף

ת.ד.פ.ס.ה: 28/10/77
פרוגרמה: 90
שנה: 97
מחוז: חיפה עירוני
ישוב: 502 ירכא
אתר: 99 אתר לא סצ'פ'י
מס' ספק: 500006275
(א.ר., ע.ב., ש.ר. - 1 3 1, ס.ט. - 30)

לכבוד
ירכא - מועצה מקומית

הגדלה מס. 03

הנדון: השתתפותנו ב-ירכא - מתנ"ס (משולב במבנה רב תכלית)

הזמנה מס':	747225951	ביצוע
מס' תקציבי:	706904182	
הננו מאשרים כי נשלט לכם סכום של עד 500,000 ש"ח.		
הסכום במילים:	חמש מאות אלפים שקל	
ונזאת בנוסף על הסכום שכבר אושר 3,800,000 ש"ח.		
סה"כ והזמנה לאחר ההגדלה 4,300,000 ש"ח.		

להלן פירוט העבודה:

מתנ"ס המשולב בתוך מבנה רב תכליתי

- נא להמציא ליחידת הפרוגרמות שבמשרדנו המחוזי את הפרטים הבאים:
 - תוכנית הגשה שכוללת אתור המגרש (על גבי גופים ותלקות)
 - תוכנית המבנה (תוך סימון החלק הנבנה באמצעות השתתפותנו).
 - עלות תקציבית - על בסיס חוזה או הסכם עם המתכנן/קבלן.
 - פירוט מקורות המימון האחרים (נוסף למשרד הבינוי והשיכון)


הזמנה זו תהפך להתחייבות של משרדנו רק לאחר שתמציאו לנו חוזה קבלני חתום. הבקשות לשחרור הכספים תועברנה על גבי הטפסים המתאימים, בצירוף חשבונות קבלניים, המעידים על התקדמות הביצוע. משרדנו ישוחרר תשלומי השתתפותנו בהתאם לחלקנו בעלות הבניה - 100% מכל חשבון קבלני מאושר עד סך 500,000 ש"ח. בכל דרישה לתשלום נא לציין מספר הזמנה זו. כל חשבון שיוגש, מותנה בכך שלא יוגש לשום גורם מממן נוסף. הערות: סכום זה הוא מענק (הוצאה מוחלטת). תקופת הביצוע היא 18 חד' מיום תתימת חשב המשרד. 5% מן תקציב ישוחררו על ידינו רק לאחר המצאת ראיה כי במקום הוצב שלט הנוגע למקורות המימון. 6 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע תפקע יתרת ההתחייבות הלא משולמת. העבודות יבוצעו ע"י פרוגרמות מאושרות ובתאום עם משרדנו המחוזי.

בכבוד רב,



יחזקא אלישע
חשב המשרד

מאיר ש. גרינברג
המנהל הכללי



עליזה הם פייש
ממונה ארצית למוס"צ
מנהל אגף פרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון
19/10/97
19/10/97
מחוז חיפה

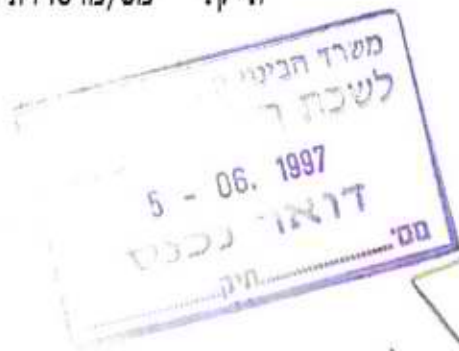
מאריך חתימת הוצג

העתיקים: מר ז. קרפ - מנהל מחוז חיפה עירוני
חטי' טכנית - חיפה עירוני
גזברות משרד השיכון
גב. שלומית מור - סגנית מנהל המחוז
גב. רחל דסקלוביץ - גזברות משב"ש

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: כ"ו באייר התשנ"ז
2 ביוני 1997

תיק: מש/מוסדות ציבור



לכבוד
מר מופלח מולא
ראש המועצה המקומית
ירכא

א.נ.,

הנדון: ירכא - השתתפותנו התקציבית בבניית המתנ"ס

הנני שמחה להודיעך כי בתכנית עבודה למוסדות ציבור לשנת 1997 הוחלט לאשר לכם סכום של 2,450,000 ש"ח לבניית המתנ"ס במבנה הרב-תכליתי.

הוצאת הזמנה תקציבית תבצע לאחר שתמציאו חשבונות קבלניים כמקובל ועפ"י הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון.

בכבוד רב,


שלומית מור
ס/מנהל המחוז

העתק:

✓ מר מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד, משב"ש י-ם
מר משה רובינשטיין - ראש תחום תאום ובקרה, משב"ש י-ם
גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף הפרוגרמות, משב"ש י-ם
גב' עליזה הבר-פיש - ממונה ארצית למוס"צ, משב"ש י-ם
מר פרז חביב - החברה למתנ"סים, קניון מלחה י-ם
מר וילי קרפ - מנהל המחוז, כאן
מר שמס עאמר - ס/מנהל המחוז למגזר הלא יהודי, כאן

68-16

7.04.1997

ירכא 970020

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: כ"ה באדר התשנ"ז
3 באפריל 1997

מספר: 502/100

לכבוד
מר מופלח מולא
ראש המועצה המקומית
ירכא

א.נ.,

הנדון: ירכא - השלמות פיתוח שכי ותיקות לשנת התקציב 1997

הריני להביא לידיעתכם כי בתכנית העבודה של משרדנו לשנת התקציב 1997 אושרה השתתפות משרדנו בסך של 800,000 ש"ח לביצוע עבודות פיתוח משלים בישוב.

לצורך הכנת ההזמנה הנ"ל נבקשכם לתאם את העבודות עם המחוז.

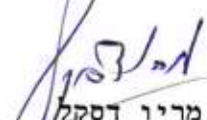
הזמנה תוצא לאחר שנציג המחוז יוודא שהפרוייקט מוכן למכרז, כולל תכניות ואומדן עלויות לביצוע העבודה.

ביצוע ההזמנה יעשה אך ורק לאחר קבלת החומר המבוקש הכולל סדר עדיפויות, מצב התכנון של העבודות + אומדנים.

בגוף ההזמנה שתישלח לרשות המקומית יצויין כי הרשות המקומית חייבת להפעיל את העבודה תוך 90 יום.

הזמנה שלא תופעל ע"י הרשות המקומית תוך 120 יום מיום חתימת החשב, תבוטל.

בכבוד רב


מר יו דסקל
ממונה פרוגרמות מחוזי

העתק:

לשכת המנכ"ל - משב"ש י-ם
גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף הפרוגרמות, משב"ש י-ם
מר וילי קרפ - מנהל המחוז, כאן
מר שמס עמר - ס/מנהל המחוז למגזר הלא יהודי, כאן
ראשי צוותים, כאן

41-07