



החלטה מס' 1

פרוטוקול מס' 23/2019

ועדת מכרזים מרכזית מישיבתה ביום 23.10.19

השתתפו:

מר ליאור כלפה – יו"ר הוועדה

מר יוסי חזד – חשב הרשות

עו"ד אורית אביטל – נציגת היועץ המשפטי

גב' דיאנה דהן – מרכזת הוועדה

נושא על סדר היום: אישור התקשרות בפטור ממכרז (ספק יחיד) - רשות העתיקות – ביצוע חפירות

בדיקה ברהט דרום, מתחמים 13-14

מתחמים 9-12, 13-14 הינם מתחמים השייכים לאותו תיק שיווק, ומשכך, עלויות של חפירות הבדיקה המבוקשות הינן חלק מסך עלויות התכנון והפתוח של אותו תיק השיווק (ולכן נרחיב מעט לגביהם).

חברת עמק איילון זכתה בהליכי תיחור בניהול פרויקט לתכנון ופיתוח במתחמים 9-12 ובמתחמים 13-14 בעיר רהט (החלטות ועדת מכרזים מיום 2.11.2016 – למתחם 11, מיום 6.08.2017 למתחמים 9-10, מיום 19.03.2018 למתחם 12, ומיום 6.02.2018 למתחם 13-14 והמצ"ב).

התקבלו החלטות וועדת המשנה לוועדת פרויקטים לאישור התקציב לתכנון המפורט ללא פיקוח עליון (מתחמים 9-10 – החלטת ועדת משנה מיון 21.11.2017, מתחם 11 החלטת ועדת משנה מיום 16.04.2018, מתחם 12 – החלטת ועדת משנה מיום 16.04.2019, מתחמים 13-14 – החלטת ועדת משנה מיום 25.02.2018 והמצ"ב).

פיתוח המתחמים 13-14 חשוב לקידום הליך הסדרת התיישבותם של המשפחות הנמצאות בתוך תחום התכנון ובסמוך אליהן ולמתן פתרונות אכלוס לתושבי רהט.

שטח מתחמים 13-14 הוכרז כאזור עתיקות מוכרז ולכן נכון להיום הליכי התכנון לא ניתנים להשלמה כל עוד לא בוצעו חפירות בדיקה על ידי רשות העתיקות.

רשות העתיקות הגישה תחשיב אומדן עלות ביצוע חפירות הבדיקה בסך של 3,480,406 ₪ (מצ"ב).

בהתאם לסעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח-1978 ולקבוע בסעיף 5 חוק רשות העתיקות, תשמ"ט-1989, הסמכות לחשיפה וחפירה באתרים מסוג חפירות בדיקה הינה סמכות הנתונה לרשות העתיקות ולה בלבד.

לאור זאת הוועדה מתבקשת לאשר התקשרות בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג – 1993 (ולהלן: "תקנות חובת המכרזים"), עם רשות העתיקות לצורך ביצוע חפירות בדיקה באתר המיועד לפיתוח מתחמים 13-14 ביישוב רהט, בהיקף כספי של 3,480,406 ₪.

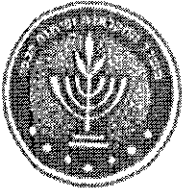
החלטת הוועדה:

רשות העתיקות היא ספק יחיד לביצוע חפירות הבדיקה, כמפורט לעיל. עם זאת יש לבצע את הליך הפרסום לפי תקנה 3(א) לתקנות חובת המכרזים. אגף הפיתוח יבצע את ההליך כקבוע בתקנה ויחזיר הנושא לדיון הוועדה לאחר השלמתו. יצוין, כי מכיוון שלרשות התקשרות קיימת עם רשות העתיקות בסך של 1,864,863 ₪ (בעבור ביצוע חפירות בדיקה בפרויקט שגב שלום רובע מערב).

רח' מצדה 6, באר שבע, טל: 08-6268773, פקס: 08-6268790

6 masada St. Beer-Sheva. Tel: +972 (8) 6268773, Fax: +972 (8) 62687 73

شارع مسعدة 6، بئر السبع، هاتف: 08-6268773، فاكس: 08-6268773



מדינת ישראל
משרד החקלאות

הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב



במידה ותאושר ההתקשרות המבוקשת, סך היקף ההתקשרות יעלה על 4,000,000 ₪, ובהתאם לתקנה 12 לתקנות חובת המכרזים, ההתקשרות כפופה לאישור ועדת הפטור של החשב הכללי.

ההתקשרות מתקנה תקציבית: 83-04-03-02.

האישור הינו בכפוף לאישור תקציב בוועדת הפרויקטים.

על פי ביצוע החפירות תועמס על תיק השיווק.

28/11/12
עו"ד אורית אביטל
מ.ר. 53003
הלשכה המשפטית
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב


יוסי חדד, חשב
ליאור כלפה
סמנכ"ל פיתוח
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב



מרחב דרום - נפתח לגב' עמונזי

י'אב התשע"ח
22/07/2018
סימוכין: 419708
מס' בקשה: 124569

לכבוד:
גב' רותם דשא - תחום תכנון
הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב
מצדה 6 באר שבע

שלום רב,

מכתב מעודכן לתאריך 24/2/2019

הנדון: התנית חפירות בדיקה באתר עתיקות

רהט דרום - מתחמים 13-14

מכתבכם מיום: 10/07/2018

הרינו מאשרים קבלת מכתבכם שבנדון.

1. בהמשך להודעתכם שרשות העתיקות תבצע עבורכם עבודות ארכיאולוגיות (להלן "העבודה") במקרקעין שבנדון ועל פי המפורט בתשריט התחום המצ"ב, הרינו מודיעים כדלקמן:
2. החפירה תבוצע עם 1 מנהלי חפירה, 15 ארכיאולוגים ואנשי צוות, 1,400 מ"ר, 50 פועלים ליום, 60 ימי עבודה בשטח. (אם צריך להוסיף אופציה להרחבה).
3. רשות העתיקות מעריכה את עלות ביצוע העבודה על ידה בסה"כ 3,480,406 ש"ח כולל הוצאות ביטוחים מיוחדת וכלליות בסך 453,966. ראו אומדן מפורט מצ"ב.

נטלי גורח
עמק אילון
ניהול תשתיות ארכיאולוגיות
בע"מ



מרחב זרוע - מרחב גבול צפוני

כוח אדם

| תפקיד | כמות | ימי עבודה | מחיר בשקלים | סה"כ |
|-----------------|------|-----------|-------------|---------------|
| מנהל/ת חפירה | 1 | 55 | 1,100 | 60,500 |
| מנהל/ת שטח | 3 | 55 | 1,100 | 181,500 |
| אנתרופולוג/ית | 1 | 4 | 1,500 | 6,000 |
| ארכיאולוג יועץ | 1 | 10 | 1,100 | 11,000 |
| חוקר מומחה | 1 | 6 | 1,100 | 6,600 |
| מפקח בחפירה | 1 | 4 | 1,000 | 4,000 |
| מנהל/ן | 1 | 50 | 1,300 | 65,000 |
| מודד/ת | 1 | 15 | 1,100 | 16,500 |
| צלמ/ת | 1 | 10 | 1,100 | 11,000 |
| מגלה מתכות | 1 | 10 | 900 | 9,000 |
| ממונה בטיחות | 1 | 5 | 1,500 | 7,500 |
| תיעוד דיגיטלי | 1 | 10 | 1,100 | 11,000 |
| בשטח | | | | |
| צילום רחפן | 1 | 10 | 1,500 | 15,000 |
| מעבדה אנליטית | 1 | 10 | 1,500 | 15,000 |
| בשטח | | | | |
| מעבדה אנליטית | 1 | 30 | 1,000 | 30,000 |
| הכנה לפרסום | 1 | 21 | 1,000 | 21,000 |
| טיפול טכני | 1 | 230 | 1,000 | 230,000 |
| בממצא | | | | |
| אריזה/העברה | 1 | 23 | 1,000 | 23,000 |
| של ממצא | | | | |
| מחקרים גלויים | 1 | 60 | 1,000 | 60,000 |
| עיבוד חומר מדעי | 1 | 150 | 1,000 | 150,000 |
| תיעוד דיגיטלי | 1 | 15 | 1,000 | 15,000 |
| פועלים כ"א | 50 | 50 | 550 | 1,375,000 |
| סה"כ | | | | 2,323,600 ש"ח |

אמצעים

| אמצעים | כמות | ימי עבודה | מחיר בשקלים | סה"כ |
|---------------------|------|-----------|-------------|-------------|
| רכב אומדן | 3 | 56 | 450 | 75,600 |
| מחפרון/J.C.B | 1 | 15 | 2,000 | 30,000 |
| שמירה | 1 | 115 | 1,100 | 126,500 |
| הסעת פועלים | 1 | 2500 | 90 | 225,000 |
| ציוד וכו' לפי הצורך | 1 | 2500 | 45 | 112,500 |
| אוצרות ואחסון | 20 | 1 | 1,662 | 33,240 |
| סה"כ | | | | 602,840 ש"ח |

מסלול עבודה
עמק איילון
ניהולתשתיות ופרויקטים בע"ר

מרחב דרום - מחוז נגב צפוני

תוספות

| תוספת בצ"מ | כמות | מחיר ליחידה בשקלים | סה"כ |
|------------|------|--------------------|------------------|
| | 1 | 100,000 | 100,000 |
| | | | סה"כ 100,000 ש"ח |

סה"כ בש"ח

| מח אדם | אמצעים | תוספות | ביטוחים מינהלה וכלליות | עלות האומדן |
|-----------|---------|---------|------------------------|-------------|
| 2,323,600 | 602,840 | 100,000 | 453,966 | 3,480,406 |

4. ברצוני להדגיש כי האומדן דלעיל הנו בבחינת הערכה בלבד, שתיתכן סטייה ממנה כתוצאה מהעתיקות שיתגלו בפועל באתר. החיוב יעשה ע"פ העבודה והממצאים בפועל. כל סטייה תובא לאישורכם לפני המשך העבודה.

5. מובהר בזאת כי תוקפו של אומדן זה יפוג בתום 3 חודשים מתאריך הפקתו.

6. תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב והיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתוכניות העבודה שהוגשו לנו. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו. לפרטים נוספים בעניין זה ניתן לפנות אלינו בשעות העבודה.

7. אתם רשאים לדאוג בעצמכם להספקת הפועלים והציוד המכני לאתר, ובלבד שהפועלים והציוד יהיו ברמה הדרושה, ויעמדו לצורך החפירה במשך כל הזמן ובהיקף שידרש. במקרה כזה יופחתו טעיפים אלו מעלות החפירה. אם בכוונתכם לפעול ברוח זו, אנא תאמו זאת מראש אתנו, המציאו אישור משרד העבודה המאשר שמית את העסקת הפועלים, ביטוח בר תוקף ומסמך המסיר אתריות רשות העתיקות בגין העסקת הפועלים בחפירה.

8. עלות העבודה תשלום על ידכם כדלקמן:
בתום החפירה תשלח אליכם הרשות חשבון סופי שיכלול את ההוצאות בפועל, וכן הערכה בדבר עלות עיבוד הממצאים. חשבון זה ישולם על ידכם בתוך 60 יום מיום קבלתו.

9. כמו כן יהיה עליכם לשפות את רשות העתיקות עבור כל סכום שזו תאלץ לשלם בגין פגיעה במערכות ותת קרקעיות, זולת ביחס למערכות שמיקומן הודע לרשות מראש ובכתב; וכן לשפות את הרשות בגין סכום שתאלץ לשלם בגין נזק מכל סוג שהוא ולכל צד שהוא, זולת אם נגרם הנזק כתוצאה ישירה של רשלנות הרשות.

נטלי גורה
עמק איילון
ינהל השתייכות עתיקות וסיוע רישוי



פרוטוקול מס' 5/2019

ועדת פרויקטים מיום 08.8.2019

נושא מס' 6- רהט דרום מתחמים 9-12 ו-13 חלקית בניהול חברת עמק איילון -
אישור אומדן עלויות פיתוח

תקנה תקציבית 83-04-03-02

רקע כללי לשלושת התכניות:

תכניות מס' תמ"ל 1044 ותנמ"ל 1084 ו- 625-0191858 תכנית מתחם 11 יצרו מסגרת תכנונית ברהט דרום של 6 מתחמי מגורים בשלושת התכניות יחד, מתחמים 9-10-12 ו- 11 ו-13 חלקית בהתאמה הכוללים 6,478 יח"ד בשלושה תכניות רצופות ובצפיפות משתנה על שטח של כ- 4,170 דונם.

תכנית ראשונה – תמ"ל 1044 כוללת 4,515 יח"ד על שטח של כ- 2,300 ד' בצפיפות ממוצעת של 5 יח"ד לדונם. ובמסגרתה תוכננו מתחמים 9,10,12. ייעודי הקרקע כוללים: מגורים א,ב,ג, דיור מיוחד, מוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, שצ"פ, יער, דרכים משולבות, דרכים וחניונים. תכנית שנייה – תמ"ל 1084 כוללת 2,407 יח"ד על שטח של כ- 1,300 ד' ובצפיפות ממוצעת של 6.3 יח"ד לדונם. התכנית משלבת בנייה, שימושים וייעודי קרקע דומים לאלו שבתמ"ל 1044. יש לציין כי התכנית טרם אושרה בוועדה למתחמים מועדפים לדיור.

לצד שתי תכניות אלו קודמה ואושרה תוכנית נוספת נפרדת שאושרה בוועדה המחוזית ולאחר התנגדויות מצד עיריית רהט ואחלים, אושרה לאחרונה ע"י המועצה הארצית, תכנית מתחם 11 שמספרה 625-0191858. התכנית כוללת 1829 יח"ד על שטח של כ- 1375 ד' והיא כוללת תמחיל דומה של שימושים וייעודי קרקע כמו שתי התכניות הקודמות ובצפיפות נמוכה מ- 5 יח"ד לדונם. בנוסף, לבקשת הרשות ועיריית רהט נוסף לתכולת העבודה קטע כביש 20 לכיוון מזרח המקביל למתחם שעלאן בהתאם לתכנית מתחם מסחר ומגורים 618-0330019 הפרויקט ממוקם בגבעות הדרומית של ישוב רהט, דרומית לשלב א' וצפונית לכביש 310. חלקה המערבי של התוכנית גובל בשטחי יער של משמר הנגב ולשטחים פתוחים של מועצה האזורית בני שמעון, ומזרחית לתחום התכנית מצוי פארק תעשייה עידן הנגב.

חברת עמק איילון זכתה בניהול התכנון לתכנון מפורט והכנת תיק שיווק ללא פיקוח עליון בעמלה של 4%.

תכנון מפורט של הפרויקט החל ובתהליך עבודה. תכנון 1/500 הושלם למתחמים 9-10-11-12 הושלם, תכנון מפורט למתחם 10 נמצא בשלבי סיום. קיים דוח קרקע חלקי בהתאם לאזורים בהם ניתן לבצע בדיקות קרקע. בהתאם להחלטת וועדת פרויקטים מיום 2.8.2018, הועמס על תיק השיווק בסעיף מטרדים סכום של 2,899,000 לא כולל מע"מ. מכרז לביצוע חישוף עמוק של פני הכבישים הושלם בקטעים ששוחרו לביצוע והוגש חשבון סופי לתשלום.



פרוטוקול מס' 5/2019

ועדת פרויקטים מיום 08.8.2019

אומדן הפיתוח כולל ביצוע של פיתוח כבישים ומדרכות, שצ"פים ועבודות עפר במגרשים בתחום קו הכחול של התוכנית. לרבות ביצוע השלמת כביש 20 עד לכביש הכניסה לרהט וביצוע הסדרת הנחל פחד לאורך התוכנית.

הסעיפים ממודדים למדד תיק השיווק קרי מדד תשומות הבנייה 06/2018.

חטמים כלליים:

- חוסר שיתוף פעולה עם עיריית רהט- מתבטא בהעדר אישור ומתן היתרי חפירה לקבלן שנבחר לעבודות עפר במתחם 10, בשבוע שעבר אושרה כניסת הקבלן לעבודות עפר בלבד.
- אין אישור של תאגיד מי רהט.

מתחם 9

- תביעות בעלות כ 50% מהמתחם היתרה קרקעות תמורה פלטיות.
- מבנים רבים על תוואי הכבישים, מטעי זיתים על חלק מהשטח.

מתחם 10

- מתחם יחסית פנוי פרט לערימת פסולת בחלקו המרכזי מצפון לדרום.
- מתחם מכלאות קיים בחלקו המזרחי של מתחם 10

מתחם 11

- מתחם יחסית פנוי למעט אזור בו מרוכזת חנוולה אחת. משפחת אל עמראני

מתחם 12

- תביעות בעלות כשליש משטח המתחם.
- מבנים רבים על תוואי הכבישים ובתחום השטח הכללי.

מתחמים 13-14

- מבנים רבים על תוואי הכבישים והמגרשים

רשות העתיקות:

בוצע סקר ראשוני והתקבל תקציב קדם מימון לביצוע חפירות בדיקה על ידי רשות העתיקות במתחמים 10-9-12 על סך 4,652,409 ₪ כולל מע"מ ועמלה. רשות העתיקות החלו בביצוע חפירות בדיקה בשטחים הנ"ל. במתחם 10 התגלה מסגד עתיק ממצא ארכיאולוגי בעיל חשיבות רבה. הוחלט כי עלויות ביצוע חפירות בדיקה וחפירות הצלה יועברו לראש שטח וזאת על מנת לאפשר גבייה אחידה בכל השטח לרבות מבעלי קרקעות פרטיות. רשות העתיקות הגישה אומדנים על סך 36,685,240 ₪ עבור חפירות בדיקה והצלה בלבד לכלל המתחמים כולל 13 ו-14. קיימת התכנות שסכום זה יגדל בהתאם לממצאי חפירות הבדיקה. רשות העתיקות הציעה לרשות חתימה על הסכם פאושלי בסכום כ 14 מלש"ח אשר יכסו גם הוצאות עתידיות באם יתגלו וכסו גם פיקוח במהלך העבודה. המלצת החברה המנהלת ואגף הפיתוח לבחור בחלופת ההסכם הפאושלי.



פרוטוקול מס' 5/2019

ועדת פרויקטים מיום 08.8.2019

לאחר תחילת הפירות בדיקה במתחמים 9,10 רשות העתיקות לא מעוניינת יותר בהסכם פאושלי.

מטרת הדיון:

- א. מובא לאישור הוועדה אומדן עלויות הפיתוח של מתחמים 9 עד 12 ו13 חלקית ברהט דרום. לאשר תיק השיווק בסכום של 471,170,255 ₪ ללא מע"מ, 551,269,199 ₪ כולל 17% מע"מ נכון למדד הבנייה 6/2018. סכום זה אינו כולל עלות תשתית על.
- ב. מובא לאישור הוועדה אומדן עלויות הפיתוח לראש שטח לכלל מתחמי הפרויקט (מ-9 ועד 14) ברהט דרום. אישור עלויות הפיתוח לתיק השיווק ראש שטח נדרש לצורך חיוב בעלי קרקעות פרטיות בעלויות ראש שטח על וכן לחיוב נוסף של השתתפות בתשתית העל עבור כלל המגרשים בפרויקט. אישור עלויות ראש שטח בסכום של 351,097,434 ₪ ללא מע"מ, 410,783,998 ₪ כולל 17% מע"מ
- ג. מובא לאישור הוועדה אשר תקציב לתכנון למכלאות על סך 376,940 ללא מע"מ ו- 441,020 כולל מע"מ 17%.
- ד. מובא לאישור הוועדה הגדלת הזמנה לתכנון מפורט מס' 4501518775 בסך 4,464,803 ₪ לא כולל מע"מ, 5,223,802 כולל מע"מ 17%. בהתאם לתחשיב שהתקבל ממנהל הבקרה מיום 29.4.2019 בסך של 11,332,820 ₪ לא כולל מע"מ, 13,259,588 כולל 17% מע"מ) לתכנון מפורט כולל פיקוח עליון למתחמים 9-10-12.
- ה. מובא לאישור הוועדה בקשה לקדם מימון לרשות העתיקות בסכום של 3,480,406 ש"ח ללא מע"מ עבור הפירות בדיקה במתחמים 13,14. ההזמנה תוקם ישירות מול רשות העתיקות.

לוח זמנים:

השלמת התכנון המפורט לביצוע מתחמים 9,10,11,12 דצמבר 2019
השלמת התכנון המפורט לביצוע מתחמים 13,14 מרץ 2020

עמדות אגף ההסדרה:

התייחסות ההסדרה מתחם 9:

תיאור קהל היעד לאכלוס: משפחות אבו לטיף תובעי הבעלות הזמנת גוררות כפזורה במתחם עצמו וכן המשפחות לריבוי טבעי מקרב אבו לטיף מרתט ובכלל.
כ"כ יש במתחם גם מקרקעין פרטיים שהם תמורות קרקע עבור פשרות עבר, מקרקעין אלו רשומים כמדינה אולם הם קרקעות פרטיות שנכללו בטבלאות איזון ע"י שמאי מטעם התמ"ל 1044 והן חלק מהתכנית עצמה.
כמות רוכשים פוטנציאלים פזורה/ריבוי טבעי: עפ"י היחס שייקבע ע"י רשות הבדואים והרשות המקומית.
מצב סוציו אקונומי: ברובו נמוך.
תביעת בעלות/ האם יש הסדר או סיכום עם התובע: כלל שטח המתחם הינו בתביעת בעלות או במקרקעין הפרטיים! אין אדמות מדינה במתחם הנ"ל.



פרוטוקול מס' 5/2019

ועדת פרויקטים מיום 08.8.2019

שלביות אכלוס/ שיווק: ביהס למגרשים בתחומי תביעות הבעלות בהתאם לשיווק מול משפחות תובעי הבעלות או מי מטעמם ונשת"פ המתקיים מול עיריית רהט (ראש העיר) יחד עם נציגי המשפחה כולל פינוי מטרדים, עצים וכיו"ב מתוואי הכבישים / דרכים.

ביחס למקרקעין הפרטיים – פיתוח תלוי תשלום מטעמם של הבעלים במידה והם רוצים שהדשות תפתח עבורם את המקרקעין, אחרת הביצוע יהיה שרק של תוואי דרכים ללא תשתיות צמודות למגרשים בהתאם לטבלאות האיוון, נציין כי לאורך כביש 20 יש שני מגרשים בתחום המקרקעין הפרטיים שקוזהו מהמקרקעין הפרטיים לטובת המדינה ולפיתוח על ידי המדינה כדיור מוגן וכיו"ב.

מה קיים בשטח יש לצרף תצלום מעודכן פירוט המטרדים: השטח תפוס בחלקו המבנים ובעצי זית ומשמש בחלקו לתקלאות, הן במקרקעין הפרטיים והן בתחומי תביעות הבעלות.

המלצת אגף הסדרה היא : לפתח בשלביות ובהתאם לפיתוח פתרונות עבור פינוי והסדרת האוכלוסייה הקיימת בשטח לטובת הכשרת יתר השטח לשיווקו לאחרים כולל ריבוי טבעי של המשפחות מרהט, כך שנתחיל לפתח דרכים ראשיות לצורך הסדרת תשתיות הביוב והמים ברמת המתחמים ולהתחברות לתשתיות על של הישוב ובמקביל גם ניכנס למתחמי מגורים פרטיים.

יצוין כי לעניין המקרקעין הפרטיים הפיתוח יהיה תלוי הסכם עם הבעלים הפרטיים.

התייחסות ההסדרה מנתחם 10 :

תיאור קהל היעד לאכלוס: כלל תשובי העיר רהט וכן לקליטת / הסדרת התעסוקה של פזורה. כמות רוכשים פוטנציאליים פזורה/ריבוי טבעי: עפ"י היהט שייקבע ע"י רשות הבדואים והרשות המקומית.

מצב סוציו אקונומי של אוכלוסיית היעד: ברובו נמוך.

תביעות בעלות/ האם יש הסדר או סיכום עם התובע: כלל שטח המתחם אדמת מזינה.

שלביות אכלוס/ שיווק: לפיתוח של כלל המתחם כבר לפני שיווק כך שניתן יהיה לפרסם את המגרשים לשיווק במקביל ליצירת ואישור תיק השיווק בוועדת פרויקטים ברשות, כמקובל.

מה קיים בשטח ? יש לצרף תצלום מעודכן פירוט המטרדים: חלק מהשטח תפוס במכלאות צאן זמניות שפינוין יהיה לאתר הקבע המצוי בשלבי תכנון ליד ביה"ק של רהט מערבית לכביש 264. סביר שי יהיו מגבלות מרחק לאכלוס משטח המכלאות ויש לתזן על כך את הדעת בתכנון המפורט לפיתוח. מעבר לשטח התפוס במכלאות יתרת השטח פנויה וניתן לפתח ולשווק לאכלוס.

המלצת אגף הסדרה היא : לפתח את כלל השטח הפנוי למגורים במנה אחת כיוון שאין הפרעות בשטח.

פרוטוקול מס' 5/2019

ועדת פרויקטים מיום 08.8.2019

התיישבות ההסדרה מתחם 11:

תיאור קהל היעד לאכלוס: הסדרת פזורה במקום של משפחות אל עמרני בחלקו הדרום מערבי של המתחם, כאמור במקומם. כיוון שהתכנית נערכה במתכונת שתאפשר הסדרתם במקום כולל תוספת יחידות דיור עתידיות במגרשים הקיימים בהתאם להיתרי בנייה. לצד משפחה זאת המתחם מיועד לקליטת משפחות אבו קווידר מהפזורה שמצפון לכביש 25, צפונית לאבו תלול בהתאם להסכם שנחתם מול נציגי המשפחה בהליך בג"צ. כמות רוכשים פוטנציאלים פזורה/ריבוי טבעי: קליטת והסדרת המשפחות האמורות לעיל במסגרת הסדרת התיישבות.

מצב סוציו אקונומי של אוכלוסיית היעד: ברובו נמוך.

תביעת בעלות/ האם יש הסדר או סיכום עם התובע: כלל שטח המתחם אדמת מדינה.

שלביות אכלוס/ שיווק: לפיתוח של כלל המתחם כבר לפני שיווק כך שניתן יהיה לקלוט את משפחות אבו קווידר במגרשים שיפותחו. לצד זאת יהיה צורך לפתח את תוואי הדרכים והתשתיות גם אצל משפחות אל עמרני בשלב שני של הפיתוח, תוך פינוי מטרדים ומבנים על תוואי הדרכים המתוכננות בשטח הרלוונטי בו הן מתגוררות.

מה קיים בשטח? יש לצרף תצלום מעודכן פירוט המטרדים: מרבית השטח פנוי וריק. חלקו הקטן מאוכלס במשפחות אל עמרני שיוסדרו במקומן.

המלצות אגף ההסדרה היא: לפתח את כלל השטח הפנוי למגורים בגזנה אחת כיוון שאין הפרעות בשטח.

התיישבות ההסדרה מתחם 12:

תיאור קהל היעד לאכלוס: משפחות המתגוררות כפזורה במתחם עצמו – אל עתאיקה, אבו קחיוויש, אבו הדובה, הדייב, אל תיהי ואחרים, וכן קליטת פזורה למתחם ובכללם הפזורה מדרום לעיר המהווה חלק מאוכלוסיית העיר העתיקה של רהט.

כמות רוכשים פוטנציאלים פזורה/ריבוי טבעי: עפ"י היחס שייקבע ע"י רשות הבדואים והרשות המקומית.

מצב סוציו אקונומי: ברובו נמוך.

תביעת בעלות/ האם יש הסדר או סיכום עם התובע: רובו המכריע של השטח הינו אדמות מדינה למעט חלקה בתביעת בעלות בהיקף של כ- 240 ד' מתוך כ- 750 ד' כלל שטח המתחם.

אנחנו בשלבי מו"מ לפתרון הסוגיה בכיוון של פשרת קרקע על כלל שטח התביעה.

שלביות אכלוס/ שיווק: בהתאם לכמות האוכלוסייה המתגוררת בשטח ופריסתה על מגרשי היעד והשלביות לטיפול המוצעת להסדרה, ובכפוף לסיוע שנקבל באמצעות אכיפה תומכת הסדרה ברמת הנדרשת על ידנו, הערכה לאכלוס השטח על בסיס האוכלוסייה הקיימת ללא ריבוי טבעי עומדת על כ- 3-4 שנים לערך, כאשר חלק מהשטח הפנוי יפותח תחילה לטובת שיווק ובחלק התפוס תיידרש שלביות פיתוח של שטח פנוי לטובת קליטת האוכלוסייה להענתקה והכל בהתאם לתכנון פרטני לעניין השלביות שיאושר ע"י הנהלת רשות הבדואים.



פרוטוקול מס' 5/2019

ועדת פרויקטים מיום 08.8.2019

מה קיים בשטח? יש לצרף תצלום מעודכן פירוט המטרדים: השטח תפוס בבניה קיימת להסדרה במקום ו/או לפינוי למתחמים שיפותחו ואליו תועתק האוכלוסייה. בחלק מהשטח קיימים מבנים על תוואי של שטחי ציבור, דרכים ושטחים חקלאיים. בחלקו נאלץ לטפל במסגרת אכיפה תומכת הסדרה ובהסדרה על בסיס פינוי משטחי ציבור. (ראה תצ"א)

המלצת אגף הסדרה היא: לפתח בשלביות ובהתאם לפיתוח פתרונות עבור פינוי והסדרת האוכלוסייה הקיימת בשטח לטובת הכשרת יתר השטח לשיווק לאחרים כולל ריבוי טבעי של העיר רהט, כך שנתחיל לפתח דרכים ראשיות לצורך הסדרת תשתיות הביוב והמים ברמת המתחמים ולהתחברות לתשתיות על של הישוב ובמקביל גם ניכנס למתחמי מגורים פרטניים.

התייחסות ההסדרה מתחם 13-14:

תיאור קהל היעד לאכלוס: משפחות המתגוררות כפזורה במתחמים עצמם - זיאדנה, אל וואג' וקליטת פזורה למתחמים ובכללם הפזורה מדרום לעיר המהווה חלק מאוכלוסיית העיר העתיקה של רהט.

כמות רוכשים פוטנציאלים פזורה/ריבוי טבעי: עפ"י היחס שייקבע ע"י רשות הבדואים והרשות המקומית.

מצב סוציו אקונומי: ברובו נמוך.

תביעת בעלות/ האם יש הסדר או סיכום עם התובע: רובו המכריע של השטח הינו אדמות מדינה למעט חלקה שגולשת ממתחם 12 ומצויה בשלבי מו"מ לפשרה מול נציגי המשפחה התובעת.

שלביות אכלוס/ שיווק: בהתאם לכמות האוכלוסייה המתגוררת בשטח ופריסתה על נגור שי היעד והשלביות לטיפול המוצעת להסדרה, ובכפוף לסיוע שנקבל באמצעות אכיפה תומכת הסדרה ברמה הנדרשת על ידנו, ההערכה לאכלוס השטח על בסיס האוכלוסייה הקיימת ללא ריבוי טבעי עומדת על כ- 3-4 שנים לערך, כאשר חלק מהשטח הפנוי יפותח תחילה לטובת שיווק ובחלק התפוס תינדרש שלביות פיתוח של שטח פנוי לטובת קליטת האוכלוסייה להעתקה והכל בהתאם לתכנון פרטני לענין השלבויות שיאושר ע"י הנהלת רשות הבדואים.

מה קיים בשטח? יש לצרף תצלום מעודכן פירוט המטרדים: השטח תפוס בבניה קיימת להסדרה במקום ו/או לפינוי למתחמים שיפותחו ואליו תועתק האוכלוסייה. בחלק מהשטח קיימים מבנים על תוואי של שטחי ציבור, דרכים ושטחים חקלאיים. בחלקו נאלץ לטפל במסגרת אכיפה תומכת הסדרה ובהסדרה על בסיס פינוי משטחי ציבור. (ראה תצ"א)

המלצת אגף הסדרה היא: לפתח בשלביות ובהתאם לפיתוח פתרונות עבור פינוי והסדרת האוכלוסייה הקיימת בשטח לטובת הכשרת יתר השטח לשיווק לאחרים כולל ריבוי טבעי של העיר רהט, כך שנתחיל לפתח דרכים ראשיות לצורך הסדרת תשתיות הביוב והמים ברמת המתחמים ולהתחברות לתשתיות על של הישוב ובמקביל גם ניכנס למתחמי מגורים פרטניים.



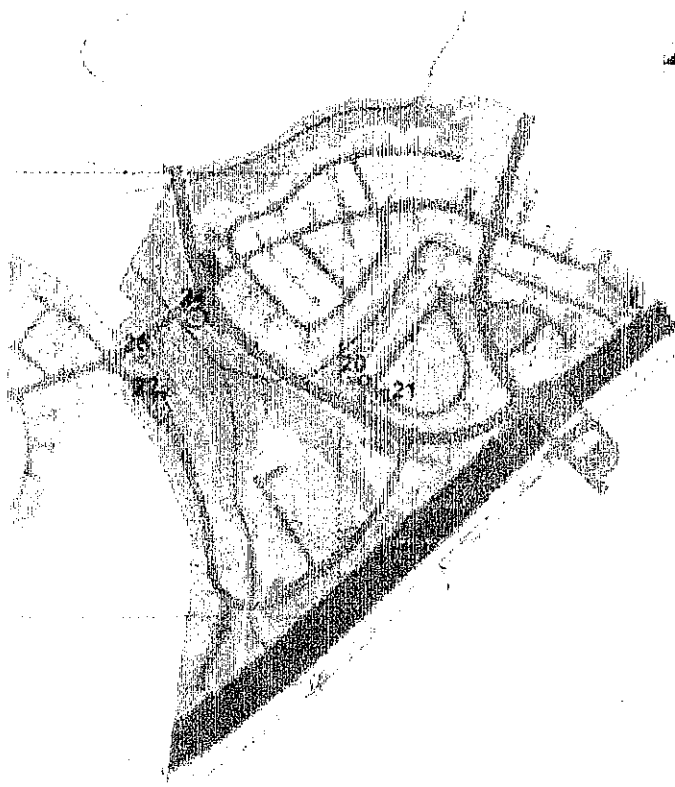
פרוטוקול מס' 5/2019

ועדת פרויקטים מיום 08.8.2019

קיים נספח א' בהתאם לבקשת אגף התקציבים.

עמדת אגף הפיתוח:

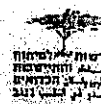
התיק עולה לדין בהתאם לאישור החברה המנהלת והמלצת הבקרה. מדובר באתר עם חסמים רבים, תביעות בעלות ומטורדים. חשוב מאד להתחיל בימים אלה פעולות משולבות עם כל הגורמים, הסדרה ואכיפה. במידה ולא יבוצע, נמצא את עצמנו עם קבלנים שלא מסוגלים לבצע את העבודה. דבר אשר יגרום לעיכוב בעבודה ולפיצוי לקבלנים. בתחום האתר שטחים פרטיים וטרם נבחנה היכולת שלנו לגבות מאיתם תשלום עבור עלויות הפיתוח, במסגרת העבודות שיבוצעו. חשוב שעיריית רהט תקבע אגרות והיטלים לאותם רוכשים או שתתחייב להימנע ממתן היתוי בניה אלא לאתר המצאת אישור תשלום הוצאות פיתוח.



מסמך מס' 5965
תאריך: 1985



נטלי גורח
עמק אוילון
ניהול תשתיות ופרויקטים בע"מ
Natli G



פרוטוקול מס' 5/2019

ועדת פרויקטים מיום 08.8.2019

החלטה ועדת פרויקטים בנושא מתחמים 12-9-13 חלקית מיום 8.8.2019:

הועדה דנה בפרויקט ומחלוטה לאשר:

1. לאשר תוק השינוק בסכום של 471,170,255 ₪ ללא מע"מ, 551,269,199 ₪ כולל 17% מע"מ נכון למדד הבנויה 6/2018 לתשתיות צמודות.
 ובנוסף תקציב בסכום של 351,097,434 ₪ ללא מע"מ, 410,783,998 ₪ כולל 17% מע"מ נכון למדד הבנויה 6/2018 לתשתיות על.
2. לאשר מחיר ממוצע למגרש (חצי מדו משפחתי) העומד על סכום של 117,911 ₪ כולל מע"מ, נשטח של 352 מ"ר (מחיר בסיס) עבור תשתית צמודה.
 ומחיר למגרש (חצי מדו משפחתי) בשטח של 348 מ"ר בסך 55,376 ₪ ללא מע"מ, 64,790 ₪ כולל 17% מע"מ (מחיר בסיס) עבור תשתית על.
3. לאשר תקציב לתכנון למגלוחות על סך 376,940 ללא מע"מ ו- 441,020 כולל מע"מ 17%.
4. לאשר הגדלת הזמנה לתבונן מפורט מס' 4501518775 בסך 4,464,803 ₪ לא כולל מע"מ, 5,223,802 כולל מע"מ 17%. בהתאם לתחשיב שהתקבל ממנהל הבקרה מיום 29.4.2019 בסך של 11,332,820 ₪ לא כולל מע"מ, (13,259,588 כולל 17% מע"מ) לתכנון מפורט כולל מיקוח עליון למתחמים 9-10-12.
5. לאשר בקשה לקדם מימון לרשות העתיקות בסכום של 3,480,406 ש"ח ללא מע"מ עבור חפירות כניקה במתחמים 13,14. ההזמנה תוקם ישירות מול רשות העתיקות.

לראור כלפה
 סמנכ"ל
 הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב

יוסי חרד
 חשב
 הרשות לפיתוח והתיישבות
 הבדואים בנגב

סמנכ"ל הרשות
 חשב הרשות

ראור מעוז
 המנהל הכללי
 הרשות למימון והתיישבות
 הבדואים בנגב

נציג משרד האוצר

מנכ"ל הרשות

אומדן עלויות פיתוח
שם הפרוייקט: רמת דרום מתחמים 12-11-10-9

כולל שטח מזרחי במתחם 13 עד כביש 2 - לא חל על הפרטים

| חברה מנהלת | עמק אילון |
|-------------------------|---|
| מס' הב"ע | תמל 1044 + הכנית 625-0191858 + תמל 1084 |
| זונס: | 3,887 |
| מספר מגרשים ללא פרטיים: | 1,470 |
| מספר יח"ר ללא פרטיים | 6,478 |
| נודר תיק שיווק 06/2018 | 123.20 |

מחיר מגרש (דו) ממוצע
 ₪ 235,822

מחיר ממוצע ליחידה אחת ממגרש דו
 ₪ 117,911

מחיר ממוצע ליחידת רו"ר
 ₪ 85,099

| מס' | תנושא | הקצב בש"ח | הערות |
|-----|--|-------------|--|
| | א. תשלומי צמודות שלב א | | |
| | עבודות עפר בכבישים | 24,286,781 | |
| | עבודות עפר במגרשים פרטיים ולמסדות ציבוריים | 58,658,473 | |
| | כבישים-צורת דרך, מצעים, אבן שפה, אספלט | 51,256,617 | |
| | קירות תומכים | 2,914,035 | |
| | מבנה דרך (גשרים/בוקסים) | 1,934,545 | |
| | ביקו(ל)ע"ל, תחתי | 23,591,376 | |
| | תשתיות מים | 18,463,324 | |
| | תשתיות ביוב | 23,993,740 | |
| | תשתיות מים קולחין להשקיית שצ"פים | 4,769,130 | |
| 1: | הכנות חשמל, ותאורה | 58,919,946 | מתוך הסכום הקצב לחציות בזק 1 מלש"ח |
| 1: | תשתיות תקשורת עירונית | 3,471,084 | תשתיות בלבד ללא מכלמות וללא ציוד |
| 1: | ב. תשתיות צמודות - שלב ב' | | |
| 1: | פינוח רחובות | 41,716,880 | |
| 1: | כבישים שלב ב' | 7,264,065 | |
| 1: | ג. תשתיות צמודות ומתקנים | 7,379,312 | |
| 1: | ג. שצ"פ | | |
| 1: | שצ"פים הקצב לפי החלטת העדה | 47,970,075 | |
| 2: | סה"כ תשתיות צמודות | 376,589,412 | |
| 2: | בצ"מ 10% | 37,658,941 | |
| 2: | סה"כ תשתיות צמודות | 414,248,354 | |
| 2: | ה. תשתיות על ותשתיות בכבישים שהוגדרו כתשתיות על | | |
| 3: | סה"כ תשתיות על כולל בג"מ (חלק יחסי לשכונות הב"ע) | | |
| 4: | לפי 705 תשתיות על | | |
| 4: | תכנון-עלויות תכנון ארעי, מפורט, פיקוח עליון, בדיקות קרקע כולל עמלות (ללא חל"בים) | 10,856,900 | |
| 4: | מפנות שיווק, משתכן, מסירת מגרשים כולל עמלה | 1,455,839 | |
| 4: | הכנת תצ"רים וחוצאות משפטיות | 0 | לביצוע על ידי מותכני התבע |
| 4: | בקרת מדידות | 1,856,993 | מהביצוע 0.4% |
| 4: | רשות העתיקות | | העבר לתשתיות על |
| 5: | צילומים, העתקות, פרוטום מכרזים לצורך ביצוע | 1,242,745 | מהביצוע 0.3% |
| 5: | עמלת חברה מנהלת | 17,196,278 | כשע 4% - גורמי חוץ 1% |
| 5: | עמלת פיקוח | 10,511,552 | מהביצוע 2.5% |
| 5: | בקרת איכות ע"י הקבלן | 6,213,725 | מהביצוע לפי מחירון משהבש 1.5% עבור פרויקטים בהיקף מעל 50 מלש"ח |
| 5: | אבטחת איכות | 7,797,869 | מהביצוע 1.88% |
| 5: | סה"כ עלויות עקיפות | 56,921,902 | |
| 5: | פינום: | | |
| 5: | עלויות תשתיות צמודות | 414,248,354 | |
| 5: | עלויות תשתיות על חלק יחסי לתיק שיווק | 0 | |
| 5: | עלויות עקיפות | 56,821,002 | |
| 5: | סה"כ | 471,170,255 | |
| 6: | מע"מ 17% | 80,098,943 | |
| 6: | סה"כ כולל מע"מ | 551,269,199 | |

| גורם מאשר | תאריך האישר |
|---------------------------|-------------|
| זנימת חברה מנהלת: | |
| זנימת חברת הבקרה: | |
| זנימת אגף פיתוח ופראגמנות | |
| זנימת השב | |
| זנימת משרד האוצר: | |

עמק אילון
 ייחול זנימתיות ופרוייקטים בעימ

אומדן עלות פיקוח
התקבול עלות השמורת על
לצורך חיוב פרוטיום

| | |
|---|-----------------|
| מס' החברה | עמ' איילון |
| מס' חב"ט | + 625-010 1858 |
| תקופה | 1024 תמוז + 618 |
| מספר חודשים | 0330019 |
| מספר יו"ד בל עסק דרום עמקות 14-13-12-11-10-9 כולל פרוטיום | 3.712 |
| מס' חב"ט שנתון 08/2016 | 1,874 |
| | 0.084 |
| | 123.20 |

מס' חב"ט (תקופות)
מס' חב"ט (תקופות)
מס' חב"ט (תקופות)
מס' חב"ט (תקופות)
מס' חב"ט (תקופות)

| מס' | המשא | תקבול בש"ח | הערות |
|-----|--|-------------|---|
| א. | השתיית צמנטים שלב א | 0 | |
| | השתיית עפר בכבישים | 0 | |
| | שכבות עפר במוצרים פרוטיום למוסדות ופרטים | 0 | |
| | כרטיסים-פיקוח דרך המצעים אבו שפה, אספלט | 0 | |
| | קניית חומרים | 0 | |
| | מקום דרך (שירים/בוסטום) | 0 | |
| | קניית עמ"ל, תחמי | 0 | |
| | השתיית מים | 0 | |
| | השתיית כוב | 0 | |
| | השתיית מי קולחן להסקיית שפ"ים | 0 | |
| | הכנות השמ"ל, תוארה | 0 | |
| | השתיית הקשורת עירונית | 0 | |
| | | 0 | |
| | | 0 | |
| | ב. השתיית צמנטים - שלב ב' | 0 | |
| | פיקוח רחובות | 0 | |
| | כבישים שלב ב' | 0 | |
| | מבן ברחובות ומתקנים | 0 | |
| | ג. שפ"ים | 0 | |
| | שפ"ים הקבוע להחלפת חומרים | 0 | |
| | פיקוח השתיית צמנטים | 0 | |
| | בא"מ 10% | 0 | |
| | פיקוח השתיית צמנטים | 0 | |
| | ה. השתיית על | | |
| | לבישים מס' 1,2,3,101,41,31,42,104 | 14,203,030 | השתיית על לבישים ע"י חברה מנהלת תקבול למוצרי חב"ט |
| 31 | השתיית עפר בכבישים | 14,203,030 | 14,203,030 |
| 32 | כבישים - פיקוח דרך המצעים אבו שפה, אספלט | 20,854,409 | 20,854,409 |
| 33 | מקום דרך (שירים/בוסטום) | 3,346,716 | 3,346,716 |
| 34 | קניית עמ"ל, תחמי | 18,891,427 | 18,891,427 |
| 35 | השתיית מים | 0,789,285 | 0,789,285 |
| 36 | השתיית כוב | 10,504,426 | 10,504,426 |
| 37 | השתיית מי קולחן להסקיית שפ"ים | 2,559,018 | 2,559,018 |
| 38 | הכנות השמ"ל, תוארה | 13,773,956 | 13,773,956 |
| 39 | השתיית הקשורת עירונית | 1,839,863 | 1,839,863 |
| 30 | פיקוח רחובות | 30,486,640 | 30,486,640 |
| 10 | קניית ברחובות ומתקנים | 11,092,059 | 11,092,059 |
| | פיקוח פסולת וחשיפת רחובות | 23,548,000 | 23,548,000 |
| | קניית מוסכים לרכות הקבוע למוסכים | 9,106,875 | 9,106,875 |
| | כריתת מים 2000 מ"ק כולל בוסטר ליד מתחם 13 | 4,055,000 | 4,055,000 |
| | השתתפות בכריתת מים 0000 מ"ק ברחוב דרום | 0,000,000 | 0,000,000 |
| | השתתפות במסן שאיבה | 1,000,000 | 1,000,000 |
| | השתתפות במס"א | 0 | 0 |
| | כריתת על בביש 10 | 0,000,000 | 0,000,000 |
| | לוח רבב כר | 0 | 0 |
| | הסדרת חול | 5,099,742 | 5,099,742 |
| | ביש 20 | 9,212,348 | 9,212,348 |
| | שפ"ים מוכנים - הקבוע לפי החלטת ועדה | 12,852,743 | 12,852,743 |
| | הקבוע למלאות מים | 30,000,000 | 30,000,000 |
| | השתיית על של מי קולחן | 2,316,226 | 2,316,226 |
| | מס"א השתיית על | 245,024,383 | 7,000,000 |
| | בא"מ להשתיית על 10% | 24,602,539 | 700,000 |
| | מס"א השתיית על כולל בל"ה | 282,521,789 | 7,700,000 |
| | תקני-עלויות תכנון ארצי, סטרוט, פיקוח עליון, בדיקות קרקע כולל | 3,424,492 | 3,424,492 |
| | עלויות עקבות והתקנות (לוח ח"ר"ים) | 4,256,312 | 4,256,312 |
| | הוצא - חולל הכסף השתיית על | 0 | 0 |
| | מס"א שיקוף, השתתפות בשיקוף מפרטים כולל עמלה | 0 | 0 |
| | הכנת תכנון והחלטות השטחיות | 0 | 0 |
| | קניית חריצות | 1,078,125 | 1,078,125 |
| | רשת העקבות | 38,035,240 | 38,035,240 |
| | צילום, השתתפות פרוטום מפרטים לצורך ביצוע | 808,594 | 808,594 |
| | עמלת חברה מנהלת | 11,092,875 | 11,092,875 |
| | עמלת פיקוח | 8,336,368 | 8,336,368 |
| | בקרת איכות ע"י הקבלן | 4,042,600 | 4,042,600 |
| | אבטחת איכות | 5,067,180 | 5,067,180 |
| | מס"א עלויות עקבות | 37,181,005 | 37,181,005 |
| | סיכום | 0 | 0 |
| | עלות השתיית צמנטים | 0 | 0 |
| | עלות השתיית על חולל יחסי לוחים שיקוף | 299,831,180 | 7,700,000 |
| | עלות עקבות | 37,181,005 | 38,035,240 |
| | מס"א | 300,712,194 | 44,386,240 |
| | מס"א 17% | 52,141,073 | 7,545,481 |
| | מס"א כולל מס"א | 388,853,267 | 51,931,731 |

גורם משאך
חשבת החברה ונהלת
חשבת חברה הבקרה
חשבת אבו-פיקוח ופרטים
חשבת חשב
חשבת מערך המשאך

תאריך האישור
עמ' איילון