כ״ט חשון תשפ״ו
20 נובמבר 2025
2025112002030

אל: שלמה פייבלוביץ, ס/מנהל מחוז חיפה לענייני הכפר

הנדון: **<u>אישור עלויות פיתוח- זרעית</u>**
תב״ע מס׳ – ג/10851
ג/19864

הריני לאשר עלויות פיתוח להרחבה ביישוב זרעית עבור 39 יח״ד בהרחבה.

מגרשים: 224-227, 229-235, 237-264

שיפוע ממוצע: 20%

סה״כ עלות פיתוח ציבורי ממוצעת ליח״ד 594.6 אלש״ח (לפי מדד 9/25).

הישוב מסווג בקבוצה א׳1 לפי מפת העד״ל, וזכאותו לסבסוד הינה בסך 207.5 אלש״ח ליח״ד.

התכנון בוצע על ידי משב״ש ולפיכך יופחת בגינו סך של 29.8 אלש״ח ליח״ד מסכום הסבסוד.

סכום מאושר לגבייה עבור פיתוח ציבורי 387.1 אלש״ח.

על סכום זה יתווסף סך של 54.1 אלש״ח ליח״ד בגין עבודות פיתוח במגרשים (ללא סבסוד).

סה״כ מאושר לגבייה 411.1 אלש״ח ליח״ד.

על פי סעיף 8.6.11 של מועצת רמ״י מאושר לגבייה סכום נוסף בסך 15 אלש״ח ליח״ד עבור **שדרוג תשתיות ביישוב הוותיק**. (צמוד למדד תשומות הבנייה מיום 1/1/09). סכום זה יגבה על ידי המוא״ז בהתאם לסעיף 4.9.2 להחלטה.

מסמך זה מאשר את עלויות הפיתוח לישוב על פי כללי עדיפות לאומית בשיכון וכן מבהיר מה יהיה גובה העמקת הסבסוד הניתן מכל החלטת הממשלה ותנאיה על פי החלטת ממשלה מס׳ 3264 מיום 20/7/25 יהיה זכאי הישוב להעמקת הסבסוד על פי התנאים הבאים:

1. כלל המגרשים ישווקו עד 31/12/2026 לכל המאוחר.
2. התחלת בניה בפועל ליח״ד ששווקו לא יאחר מ- 30/6/2028.
3. מגרשים ששווקו ונבנו קודם למועד החלטה זו :-
   - מגרש ששווק אך טרם הוצא לו היתר בניה – 100% העמקה בתנאי סיום של שלד וגג תוך 24 חודש מיום אישור זה.
   - מגרש אחרי היתר בניה עד שלב יסודות – 70% העמקה בתנאי סיום של שלד וגג תוך 18 חודש מיום אישור זה.
   - מגרש שסיים יסודות עד שלב שלד וגג – 40% העמקה בתנאי סיום של שלד וגג תוך 12 חודש מיום אישור זה.
   - סיים שלד וגג וקיבל טופס 4 – 10% העמקה בתנאי הצגת טופס 4 למבנה תוך 6 חודשים.
4. המוא״ז תיגבה את עלויות הפיתוח המאושרות על פי כללי עדיפות לאומית כמפורט בחלק הראשון של מסמך זה – עם שיווק המגרשים בשכונה. משתכנים שיעמדו בתנאי ההחלטה כאמור, יקבלו החזר בגין העמקת הסבסוד מהמוא״ז, אשר תקבל את סכום ההעמקה ממשרד הבינוי והשיכון.
5. חייל מילואים – יש לצרף אישור מילואים כמצויין בקובץ החלטת רשות מקרקעי ישראל מיום 8/6/2025.

להלן הסכומים המעודכנים בהעמקת הסבסוד:

סה"כ עלות פיתוח ציבורי ממוצעת ליח"ד 594.6 אלש"ח ליח"ד (מדד 9/25)

סכום מאושר לגביה בגין פיתוח ציבורי למי שמוגדר חייל מילואים, 94.6 אלש"ח ליח"ד (צמוד למדד 7/25) .

הסבסוד יועמק בסכום של 292.5 אלש"ח מעבר למאושר על פי מפת העדיפות הלאומית.

סכום מאושר לגביה בגין פיתוח ציבורי למי שאינו עונה להגדרת חייל מילואים 144.6 אלש"ח ליח"ד (צמוד למדד 7/25).

הסבסוד יועמק בסכום של 242.5 אלש"ח מעבר למאושר על פי מפת העדיפות הלאומית.

על סכומים אלו יתווספו עבודות פיתוח במגרשים (ללא סבסוד) בסך 54.1 אלש"ח (צמוד למדד 6/25).

*יש להדגיש – סכומי העמקת הסבסוד כמפורט במסמך זה מותנים בעמידה בלוח הזמנים כפי שהוגדר בסעיף 1 לעיל.

גבייה בגין היטלי ביוב – 74.36 ₪ למ"ר מבנה ו-14.92 ₪ למ"ר קרקע (מתקני קצה לפי מדד 1/23).

רצ"ב עלויות פיתוח מפורטות ותשריט.

יש להביא האמור לידיעת היישוב והמועצה האזורית.

בכבוד רב,
אסנת קמחי
סמנכל"ית בכירה - ענייני הכפר

העתקים:
מר נחמיה וון, רמ"י – מחוז חיפה
מר שמעון גואטה- ראש מועצה אזורית- מעלה יוסף
גב' מאיה שטיין - מנהלת אגף תכנון וביצוע ענייני הכפר
גב' שירה מור יוסף – מנהלת תחום תכנון ענייני הכפר
גב' אולה גורדון – מרכזת בכירה עלויות פיתוח
גב' דבורה יצחק – מנהלת תחום פרוגרמות

זרעית - עדכון 39 יחד
מ.א. מעלה יוסף מחוז חיפה

N

1:5,000

משרד הבינוי והשיכון



מקרא

zarit39

מגרש

אורתופוטו

עדכון עלויות פיתוח עבור 39 יח"ד
תב"ע 10851/ג
19864/ג
שיפוע 20%
מגרשים: 224-227,229-235
237-264,



הופק ע"י: שירה מוריוסף

תאריך הפקה: 25/07/2023