

פרוטוקול מישיבת מליאת המועצה 10/24

שהתקיימה ביום 29/08/2024

נוכחים: דני עברי (יו"ר, ראש המועצה), אחמד עלי סואעד (ס. ראש המועצה, סלאמה), אסף אברהמי (ס. ראש המועצה, גילון), אמיר אביב (כמון), דן בבלי (חרשים), אילן בלוך (רקפת), חני בן שימול (אשחר), אמיר בשן (הר חלוץ), רונן גל (מעלה צביה), אבי גרובובסקי (הררית), דיאב יונס דיאב (דמיידה), ליאור דינורמן (אשבבל), יריב המאירי (אבמליון), תמר ויינר (תובל), אופיר ויצמן (יובלים), אורה זיגלמן (עצמון), משה'לה זילברשטיין (מנוף), תלם חורין (כישור), רמה מויג (יעד), מירב מלר (מורשת), נלי כהן (שכניה), מיכל מינצר (מל-אל), מיקי מלך (מצפה אבי"ב), חוסיין נעים (ערב אל נעים), סעדה ניקולא (ראס אל עין), יאד סואעד (כמאנה), חוסיין סואעד (חוסיינה), חיים ריס (שורשים), דפנה שני אופק (פלך).

חסרים: אורן ג'וליאן (לבוז), פבל טריפונוב (מכמנים), חיים כץ (צורית), אביתר לוי (מורן), יהודית סלע (קורנית), אראל עוזיאל (יודפת), נורית צ'סיק שקד (לוטם).

משתתפים נוספים: מירב בן-דע (מנכ"לית), לימור ברק (גוברית המועצה), תומר לוין (מנהל אגף הנדסה ותשתיות), שמוליק דודאי (מנהל פיתוח עסקי ומנכ"ל החכ"ל), נבות זיסו גולדוין (מנהל אגף ישובים), עו"ד קובי קורין (יועמ"ש).

1. יום הולדת לזן בבלי (חרשים)

דן בבלי, ציין היום את יום הולדתו 95. מזל טוב! חברות/י המליאה הודו כולם לזן על תרומתו.

2. אישור פרוטוקול ישיבת המליאה הקודמת

חברות/י המליאה התבקשו לאשר את פרוטוקול ישיבת המליאה הקודמת – 09/2024, מיום 25/07/2024.

בעד: 29, נמנע: 0, נגד: 0.

3. תכנית אסטרטגית - הצגת תוצרי התכנית

ראש המועצה הציג בפני חברות/י המליאה את תוצרי התכנית האסטרטגית הערכנית של המועצה (המצורפים כנספח א'), אשר תהווה בסיס לפעולות המועצה ופיתוח ישוביה בשנים הקרובות. תקציב המועצה, תקציב הפיתוח ותכנית העבודה של המועצה, לשנת 2025, יגובשו בהלימה לתכנון האסטרטגי והן יוצגו ואושרו על ידי המליאה בהתאם ללוח הזמנים שהוצג לחברות/י מליאה בישיבתה הקודמת ביום 25/07/2024.

4. אישור תמיכות לשנת 2025

הועדה המקצועית לענייני תמיכות המליצה למליאה על תבחיני התמיכות לשנת 2025 אשר הוצגו לחברות/י המליאה בלוויית חוות הדעת המשפטית. חברות/י המליאה התבקשו לאשר את התבחינים על פי המלצת הועדה. פרוטוקול הועדה, תבחיני התמיכות וחוות הדעת מצורפים כנספח ב'.

בעד: 29, נמנע: 0, נגד: 0.

5. אישור תכנית מחצבת שגב – הקרן לשיקום מחצבות

שמוליק דודאי, מנהל הפיתוח העיסקי ומנכ"ל חכ"ל משגב, הציג בפני חברות/י המליאה את תכנית הקרן לשיקום מחצבות לשיקום מחצבת שגב, אשר זקוקה לאישור המועצה (מצורפת כנספח ג'). חברות/י המליאה התבקשו לאשר את התכנית.

בעד: 29, נמנע: 0, נגד: 0.

6. הצטרפות המועצה כמגישה של תכניות ליום קרקע חקלאית בסלאמה

ראש המועצה הציג בפני חברות/י המליאה בקשה של תושב סלאמה ושל תומר לוי, מנהל אנף הנדסה ותשתיות של מועצה עבר ייזום שתי תכניות בישוב סלאמה. תכניות אלה נועדו להסדרת קרקע חקלאית פרטית לבניה למגורים, בישוב סלאמה. קידום התוכנית חיוני על מנת לקדם את היזום שיאפשר את הגדלת מספר יחידות הדיור בישוב, מהלך העולה בקנה אחד עם יעדי הפיתוח של המועצה:

- א. תכנית 205-1377928 - הצטרפות המועצה לתושב סלאמה אשר מקדם את התכנית. התכנון והביצוע יהיו על חשבון היום, המועצה לא תשא ולא תשתתף בעלויות היזום.
 - ב. תכנית 205-0779678 (ג/29776) - המועצה יוזמת את התכנית כאשר תקציב התכנון ממומן ע"י משרד הבינוי והשיכון. חברות/י המליאה התבקשו לאשר את הצטרפות המועצה כמגישה של שתי התוכניות.
- בעד: 29, נמונע: 0, נגד: 0.

7. שינוי מורשי חתימה בבתי ספר במשגב

חברות/י המליאה התבקשו לאשר את השינויים הבאים של מורשי/ות החתימה:

#	הפעולה	שם	ת.ו.	תפקיד	בי"ס	סוג חשבון	מס חשבון	בבנק
1	הסרה	חי שושן		מנהל/ת בי"ס	הרכס	חשבון רשות	513-284934	מזרחי
2	הוספה	מל יוגב		מנהל/ת בי"ס	הרכס	חשבון רשות	513-284934	מזרחי
3	הסרה	חי שושן		מנהל/ת בי"ס	הרכס	חשבון הורים	513-284950	מזרחי
4	הוספה	מל יוגב		מנהל/ת בי"ס	הרכס	חשבון הורים	513-284950	מזרחי
5	הסרה	אילנה זהר		מנהל/ת בי"ס	הר שכניה	חשבון רשות	513-228759	מזרחי
6	הוספה	שרית ארזי		מנהל/ת בי"ס	הר שכניה	חשבון רשות	513-228759	מזרחי
7	הסרה	אילנה זהר		מנהל/ת בי"ס	הר שכניה	חשבון הורים	513-228813	מזרחי
8	הוספה	שרית ארזי		מנהל/ת בי"ס	הר שכניה	חשבון הורים	513-228813	מזרחי

בעד: 29, נמונע: 0, נגד: 0.

8. הסכם גג לבינוי ופיתוח הישובים

הוצע למועצה לערוך הסכם גג עם משרד השיכון לפיתוח הישובים, שבמסגרתו יקודם מימון לפיתוח תשתיות ציבוריות ומבני ציבור, בתמורה להתחייבות של המועצה לשווק 850 מגרשים במהלך חמש שנים. במסגרת הכנת התחשיבים להסכם, גובשו אומדנים של כלל צורכי הפיתוח שניתן להכליל בתכנית בארבעה אשכולות יישובים. האומדנים אושרו על ידי בקרה של משרד הבינוי והשיכון. הכניסה להסכם הגג תאפשר הגדלת תקבולי המועצה בכ 50,000 ₪ עבור כל מגרש שישווק. מימון זה יהווה מקור מימון תוספתי (על הקיים), לטובת השקעה נוספת של המועצה בפיתוח תשתיות ציבוריות כמפורט. ראש המועצה הציג בפני חברות/י המליאה את נתוני השיווק הקיימים והבהיר שניתן לעמוד ביעד השיווק הנדרש, ואף ניתן לצפות שיווק של כ 2,000 מגרשים בחמש השנים הקרובות. מובהר כי הנוסח הסופי של הסכם הגג יובא לאישור המליאה וכי המידע שבמצגת המצורפת בנושא זה כנספח ד', אינו נוסח סופי של הסכם גג לאישור.

חברות/י המליאה התבקשו לאשר את קידום הסכם הגג ואת תחשיבי בקשות המימון התוספתי.

בעד: 24, נמונע: 0, נגד: 5.

9. חוק עזר לתשתיות

ראש המועצה הסביר כי מוצע לחוקק חוקי עזר שיאפשרו גביית הימלי פיתוח תשתיות, שיהיו מקור מימון להקמה של תשתיות ציבוריות להרחבת ישובים, כגון סלילת כבישים ומדרכות ופיתוח שצ"פים, כחלופה לגבייה לפי תחשיב פרמני לכל פרויקט הרחבה בישובים, כפי שמתבצע כיום. קביעת תעריף פיתוח מועצתי יחליף את ההליך המורכב והארוך לאישור עלויות פיתוח מול בקרת משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל, ויאפשר לקבל סכסוד מדינה עבור פיתוח תשתיות ציבוריות למגרשים פרטיים ושיקום בשכונות ותיקות. תחשיב הימלים מבוסס על גבייה לפי שטח קרקע, שטח ונפח בנוי ומתבססים על הניסיון שצברה המועצה בפיתוח תשתיות ציבוריות, והם נבדקו, אומתו ואושרו ע"י חב' הבקרה מטעם משרד הפנים.

ראש המועצה הדגיש שיש להכין חוקי עזר לתשתיות אשר לא יאפשרו חיוב רטרואקטיבי של מבני מגורים שנבנו עד אישור החוק, ולא של מבני מגורים שלגביהם הוצאו היתרי בניה אשר יונפקו עד 01/09/2026 או עד אישור סופי של נוסח חוקי העזר ופרסומם ברשומות (המאוחר מביניהם). מצורפת מצגת בנושא זה כנספח ה'.

אישור חוקי העזר לתשתיות לא יחייב את המועצה לפעול על פיהם, המועצה תהא רשאית להמשיך לאשר את הוצאות הפיתוח להרחבת הישובים מול הבקרה של משהב"ש / רמ"י.

בישובים הברואים מצליחה המועצה לגייס תקציבי פיתוח תשתיות ממשרד התחבורה, משהב"ש וכד' ולכן מוצע שגובה ההימלי התשתיות יהיה מחצית מתשלום ההימל על פי התחשיב. נבחרי ונציגי הציבור הברואים, מוזמנים להשתדל להשיג שיפוי נוסף מתקציבים יעודיים כדי להגדיל את ההנחה בישובים הברואים.

נוסח חוקי העזר הסופי יובא לאישור המליאה, בכפוף לאמור לעיל ולאחר אישור משרד הפנים.

נדרש אישור מליאה לאישור התחשיב והמשך הליך קידום חוקי העזר. חברות/ המליאה התבקשו לאשר את המשך קידום חוקי העזר על פי התחשיב,

בעד: 24, נמנע: 0, נגד: 5.

10. אישור תב"רים

גזברית המועצה הציגה בפני חברות/ המליאה רשימה של תב"רים שמצורפת כנספח ו'.

חברות/ המליאה התבקשו לאשר את התב"רים.

בעד: 29, נמנע: 0, נגד: 0.

11. תוכנית עיסקית כפר הגמלאים

דני עברי, ראש המועצה ושמוליק דודאי, מנהל הפיתוח העיסקי ומנכ"ל החכ"ל, הציגו לחברות/ המליאה את מתווה המיזם של כפר הגמלאים שבמסגרתו יוקמו 200 יחידות דיור מוגן לטובת תושבות/ מועצה אזורית משגב ובנות/ משפחותיהן/ם.

צויין שמיזם זה הוא ראשון וייחודי מסוגו בהיותו בייזום מלא של הרשות, ללא כוונת רווח ומשולב פעילות הקיימת כבר עתה, לטובת ותיקי המועצה.

עלותו הכוללת של המיזם צפויה להיות כ 333 מליון ₪.

רן שמוק, היועץ שהכין את התוכנית העסקית, סקר את עיקרי התוכנית שהופצו לחברות/ המליאה.

מקורות המימון יהיו מהמשתמשים וממקורות בנקאיים. הכנסותיו יהיו מהשכרת יחידות הדיור, ממחלקה סיעודית ומדמי ניהול. חברות/ המליאה שאלו ונענו על פרטי המיזם.

הוסבר שהשלב הבאים של המיזם הם גיבוש הסכמים, הכנת חומרים לשיווק שלב א' והתחלת תכנון מפורט עד לשלב היתרי בניה ומכרז. צפי עלות שלבים אלו עד 8 מליון ₪ אשר ימומנו בהלוואה בנקאית. מצגת התוכנית מצורפת כנספח ז'.

חברות/ המליאה התבקשו לאשר את המשך קידום השלבים הללו של תוכנית כפר הגמלאים ומימונם בהלוואה בהתאם.

בעד: 29, נמנע: 0, נגד: 0.

בברכה,



דני עברי
ראש המועצה

רשמה: מירב בן-דע, מנכ"לית המועצה.

אסטרטגיה משגב 2030

עיקרי התכנית האסטרטגית

**כפי שגובשה בהשתתפות מליאת המועצה, נציגי
היישובים, מנהלי המועצה והנהלתה**

מאי – אוגוסט 2024

בליווי

ד"ר שי בן יוסף

וטובי כהן

שיתוף ציבור
לתכנית החומש
האסטרטגית
2029-2024



הקדמת ראש המועצה

מה בחוברת שלפניכם?

התכנית שלפניכם היא תכנית המשך לתכנית האסטרטגית של מועצה אזורית משגב מ 2019. תכנית שיושמה היטב, למרות שנות הקורונה ומציאות ביטחונית מאתגרת.

תכנית זו נוצרה בתהליך השתתפותי.

ראשיתו בעבודה של 3 צוותים של חברי מליאת המועצה ומנהלי האגפים הרלוונטיים.

המשכו בסדנה בראשית יוני 24, בה השתתפו למעלה ממאה נציגי יישובים, מנהלי המועצה וחברי המליאה.

בהמשך עברו התוצרים התייחסות של מנהלי הקהילות והתייחסות חוזרת של מנהלי האגפים במועצה.

כל אלו השקיעו זמן, חלומות ויוזמות, התווכחו, תיעדפו דייקו ובסופו של דבר יצרו את התכנית האסטרטגית המוגשת לכם כאן

תמצאו כאן המלצות:

ל 3 מיקודים אסטרטגיים:

- פיתוח אדם וקהילה

- פיתוח יישובים ותשתיות

- פיתוח עסקים ותעסוקה

ל 14 תחומי פעילות המשפיעים עליהם

ל 59 נתיבי פעולה (מנופים) המקדמים אותם

אנשים
חלומות
ויכוחים
תיעדוף
דיק



תכנית
אסטרטגית
למשגב

חזון משגב – יישובים לדורות

במשגב יישובים ואשכולות יישובים, רב דוריים,
המהווים בית לקהילה מגוונת ומלוכדת,
מקיימים שכנות טובה
ותומכים באורחות חיים יצרניים וברי קיימה

ערכי משגב

- **שוניות (Diversity)** - בין יישובים, בין קהילות, בין משפחות ובין יחידים בתוך משפחות, בין נראטיבים וסדרי עדיפויות, בין דורות, תרבויות ותפיסות עולם, בין נסיבות מקומיות ועיתיות
- **שיתוף פעולה** - בין שכנים, קהילות, יישובים, רשויות, פעולה משותפת ומתואמת להשגת מטרות, התגברות על ניגודי אינטרסים ועל מטרות סותרות בפשרה ובהסכמה
- **סגירת פערים (Equity)** - פערים כלכליים ופיזיים, הנגשה וביזור שירותים והזדמנויות, שדרוג תשתיות ישנות וירודות, פיתוח מענים לצרכים מיוחדים מכל הסוגים, עזרה וערבות הדדית לכל נזקק

פיתוח אדם וקהילה

יחידות המועצה: חינוך, רווחה, מרכז קהילתי, מרחבים

תמונת עתיד - משגב כמועצה מצמיחה

- המועצה מצמיחה את יישוביה, תושביה, את עובדיה ומתנדביה ואת סביבתה. יש בה הזדמנות לכל אדם, בכל גיל למצות את הפוטנציאל האישי שלו, להתנדב ולפעול למען הקהילה, לתת לאחרים, להיות שייך ומשמעותי.
- לקהילה תחושת שייכות, משמעות וקשר למקום ברמה היישובית והמשגבית.
- ערכי הנתינה והערבות ההדדית, הם מאבני היסוד שלנו, ביישוב, באזור, בסביבה.
- ביישובים מגוון וועדות, פעילויות לכל הגילאים, מרחבים ציבוריים תוססים: יישובי משגב, בעלי כושר ניהול עצמי גבוה, המבוסס על ידע וניהול מקצועיים, הנשען על מערך מתנדבים מגוון, המפותח בתמיכת המועצה.
- במשגב תשתית ענפה של מוסדות ופעילויות הנותנים מענה לאוכלוסייה רב דורית, מטפחים קשרים בין - דוריים, מושכים את הצעירים ומהווים מקום טוב לעת זקנה.

תמונת עתיד - חינוך

- פועלים על פי חזון חינוכי משגבי חוצה גיל (לידה – י"ב) מונחה: ערכים, מיומנויות, ידע. לכל בתי הספר זהות מובחנת ("צבע", אפיון) לאחר תהליך בירור מעמיק. מערכת החינוך, המרכז הקהילתי ואגף הרווחה הם מנגנון משולב המשמר רציפויות לאורך הגילאים, לרוחב הפעילויות ולאורך היום והשנה.
- התהליך החינוכי השלם כולל מיומנויות למידה המותאמות למציאות המשתנה, חיזוק מיומנויות חברתיות/קהילתיות, שואף לניצול ומיצוי פוטנציאל אישי, למציאות ולמפגש עם מבוגרים משמעותיים.
- הבוקר מוקדש לידע ומיומנויות וחינוך במסגרות קבוצתיות. שעות אחר הצהריים מוקדשות למרחב המצמיח ומחזק את הילד.
- החברה הבדואית – הילדים והנוער זוכים למתנסות תוסס עם מגוון חוגים מתאימים. ההורים נוטלים חלק פעיל ומעורבים בנעשה. במקביל לשינוי התפיסה והמעורבות אצל ההורים, גם הילדים יהיו פעילים ומעורבים.

פיתוח אדם וקהילה – עקרונות פעולה

1. גישה הוליסטית – האדם במרכז, בכל המעגלים ובמגוון תחומי השפעה
2. קבלת האחר
3. שותפויות – בניית אקוסיסטם, בכל הרמות כדרך חיים
4. רצפים – חיבור טבעי לאורך הגילאים ולרוחב המערכת
5. התאמה לעולם משתנה – להיות רלוונטיים ולקדם אוריינות לחדשנות
6. פיתוח מתמיד – מעגל מתמיד של תכנון, מדידה שיפור תכנון מחודש וכו'

פיתוח אדם וקהילה – תחומי פעולה

- א. שימור וחיזוק קהילות
- ב. חינוך פורמלי ובלתי פורמלי
- ג. פיתוח הון אנושי / מתנדבים
- ד. רב דוריות

א. שימור וחיזוק קהילות – מטרות

1. חיזוק מחלקת יישובים לתמיכה בכח אדם ניהולי וקהילתי ביישובים. הכשרה וליווי פעילים ומתנדבים יישוביים באופן מערכתי
2. ליווי מקצועי, ולמידה בין יישובית לשימור ופיתוח מנגנונים לשימור הקהילות
3. צמצום פערים בין היישובים – שירותים, מרחבים ציבוריים, מנגנונים קהילתיים
4. ליווי נקלטים שיטתי, המשמר מסורות קהילתיות יישוביות
5. קידום תחושת השתייכות, קשר למקום, יישובי ומועצתי, בכל המדיות
6. הטמעת הגישה הרב דורית על ידי - ייצוג לטווח גילאים רחב בכלל פעילות הוועדות ביישוב והמסורות היישוביות. תכנית רב שנתית, המתוכננת ומבוצעת ע"י כל הוועדות היישוביות במשולב

ב. חינוך פורמלי ובלתי פורמלי – מטרות

1. בניית תוכנית אב לחינוך, בגישה השתתפותית הכוללת גיבוש חזון משגבי לרצף חינוכי לאורך היממה ולאורך השנים
2. חינוך לסובלנות, כבוד הדדי והכרות בין תרבותית, לימודי שפות, מרכז מורשת בדואית
3. בחינת הפעלת מעונות ומערכות גיל הרך ביישובים / אשכולות ע"י המועצה
4. בניית מערכת חינוכית אחודה ומותאמת צרכים בחברה הבדווית
5. איתור ועידוד צמיחה ושילוב הנהגה חינוכית בדווית בכל המערכות

ג. פיתוח הון אנושי / מתנדבים – מטרות

1. ליווי, הדרכה והכשרה לפיתוח מקצועי ויצירת אופק התפתחותי של בעלי תפקידים (בהתנדבות ובשכר) ביישובים
2. ביסוס תרבות המעודדת ומטפחת התנדבות תושבים ביישוב, באשכול וברמה האזורית
3. מיסוד מנגנונים לניהול מתנדבים ושימור ההון ההתנדבותי
4. שת"פ בין ארגוני מגזר שלישי ביישובים, באשכולות ובאיזור

ד. רב דוריות - מטרות

1. עידוד הישובים להקים מבני ציבור רב שימושיים (חללים, מתחמים, מרחבים), המשמשים אוכלוסיות במגוון גילאים
2. יצירת מרחבי מפגש, בילוי ותרבות מועצתיים לצעירים הפתוחים בזמנים קבועים ומותאמים לצרכים
3. ניהול מדיה ומידע - הנגשה אופטימלית של מידע מותאמת גיל
4. מנגנונים לשיקום בקהילה רב תחומי, סיעוד וליווי במצבי ירידה תפקודית

פיתוח יישובים ותשתיות

יחידות המועצה: אגף פיתוח יישובים, קולחי משגב, שפ"ע ואיכות הסביבה,
בטחון, הנדסה

תמונת עתיד - פיתוח יישובים ותשתיות

- יישובים לדורות, מנוהלים במקצועיות ובעצמאות, בשילוב ממלאי תפקידים בשכר ובהתנדבות
- משגב מהווה מרחב של "זהות גלילית" ומאיץ לפיתוח האזור. זהו מרחב שבו פועלים יחד ערים וכפרים, יהודים וערבים, תוך שיתופי פעולה בין רשויות, עסקים, מערכות חינוך, תרבות וחברה.
- משגב מהווה מופת לשכנות טובה ובטחון אישי.
- משגב מטפלת היטב בשימור, פיתוח ומניעת סיכונים בשטחים הפתוחים. וביצירת איזון נכון בין האדם לטבע במרחב. חלק גדול מפסולת משגב מטופל באזור.
- תחבורה – תושבי משגב נעים בתוך היישובים וביניהם בשבילי יוממות. תושבי משגב והאזור, נהנים מרשת תחבורתית משלימה ורציפה ומתחבורה ציבורית, רלוונטית, גמישה המופעלת על ידי רשויות האזור.

פיתוח יישובים ותשתיות - עקרונות פעולה

1. שמירת הצביון הקהילתי של כל יישוב
2. הרחבת היישובים – קליטת צעירים בני המקום, עסקים ותעסוקה
3. תשתיות תומכות רב דוריות – יישוב, אשכול, אזור
4. תשתיות חירום – עצמאות יישובית למגוון תרחישים
5. בטחון זמן אמת – יכולת סגירת מעגלים זריזה, חוזי, דיווחים, כוחות למענה מידי
6. מניעת נזקי תשתית - שיטור ואכיפה, טיפול מונע, הערכות לאיפחות נזקים
7. ידע ומידע - תשתיות במגוון תחומים מעודכנות ומונגשות

פיתוח יישובים ותשתיות - תחומי פעולה

- א. הרחבה וצמיחה דמוגרפית
- ב. ניהול יישוב עצמאי
- ג. בטחון
- ד. שטחים פתוחים
- ה. אחריות מרחבית
- ו. תחבורה

א. הרחבה וצמיחה דמוגרפית - מטרות

1. תכנון סטטוטורי של היישובים לפחות עד 2050
2. תכנון ופיתוח שכונות רוויות, עם מגוון יחידות דיור, לרבות יח"ד להשכרה
3. עדכון יעדי תכנון וקצב מימוש לכל יישוב וליווי היישובים בהסרת חסמים לפיתוח וצמיחה
4. הסכם גג וחוקי עזר לשדרוג תשתיות, המאפשרים פיתוח מואץ
5. תכנון רב שנתי לשדרוג ותחזוקת כלל התשתיות ביישוב וסביבתו
6. פיתוח פתרונות מגורים זמניים ביישובים, לאלו שבתהליכי קליטה / בניה

ב. ניהול יישוב עצמאי – מטרות

1. תכנון סטטוטורי של היישובים לפחות עד 2050
2. תכנון ופיתוח שכונות רוויות, עם מגוון יחידות דיור, לרבות יח"ד להשכרה
3. עדכון יעדי תכנון וקצב מימוש לכל יישוב וליווי היישובים בהסרת חסמים לפיתוח וצמיחה
4. הסכם גג וחוקי עזר לשדרוג תשתיות, המאפשרים פיתוח מואץ
5. תכנון רב שנתי לשדרוג ותחזוקת כלל התשתיות ביישוב וסביבתו
6. פיתוח פתרונות מגורים זמניים ביישובים, לאלו שבתהליכי קליטה / בניה

ג. בטחון – מטרות

1. נאמן בטחון (רב"ש?) לכל יישוב או אשכול בשכר
2. כיתות כוננות, צוותי צה"י, סע"ר, כב"ה מתפקדים, כשירים מצוידים לשוטף ומצבי חרום.
- שילוב מיטבי כולל מערכות תקשוב וקשר עם כלל כוחות הביטחון
3. כוחות סיור מועצתיים חזקים כולל צוותי מתנדבים
4. טיפול בחורש וביער למניעת נזקי שריפות במגוון דרכים

ד. שטחים פתוחים- מטרות

1. שיפור הטיפול בפסולת בהיבטים של מתקנים, קיימות, עסקים הסברה והדרכה
2. מנגנון ליווי סביבתי ליישובים בכלל ולהרחבות בפרט
3. הקמת מנהלת שטחים פתוחים שתפקידה
- תגבור מערך פיקוח ואכיפה בשטחים פתוחים
4. - פיתוח שבילי יוממות, אופניים ועידוד שימוש בהם
- פיתוח מסלולי טיול

ה. אחריות מרחבית- מטרות

1. פיתוח מנגנונים להידוק הסולידריות, הקשרים והשותפויות עם רשויות שכנות
2. שיתופי פעולה ולמידת עמיתים עם רשויות מקומיות דומות
3. משגב כמובילת שכנות טובה, מיזמים משותפים בין יהודים וערבים
4. טיפול בהסרת חסמים במפגעים : רעש לא סביר בחתונות במרחב ציבורי, מואזין, פסולת במרחב ציבורי

ו. תחבורה

1. השלמת שבילי יוממות
2. צוות ייעודי במועצה בשת"פ עם רשויות שכנות, נתיבי ישראל וגורמי תכנון נוספים לתכנון תכנית אב לתחבורה, כולל:
- מיפוי המרחב: תשתיות, גודש, סיכוני בטיחות, תחב"צ
- הגדרת צרכים בראיה עתידית לרבות פיתוח תעסוקה / אזורי תעשיה
- תהליך רחב, השתתפותי ויצירתי לפיתוח פתרונות

פיתוח עסקים ותעסוקה

יחידות המועצה: חברה כלכלית (חכ"ל)

תמונת עתיד - פיתוח עסקים ותעסוקה

- המועצה מקימה תשתית התומכת ביכולת היישובים ליצור הכנסה משמעותית קבועה מפעילות עסקית.
- המועצה מפתחת, ממתגת ומשווקת אקוסיסטם אזורי של עסקים שמפריים אחד את השני.
- המועצה מושכת יזמים אסטרטגיים, באמצעות פיתוח אזורי תעשייה, בהם מועסקים תושבי משגב רבים, המגיעים באמצעות מערך תחבורה מפותח
- החכ"ל היא חברה אחזקות היוזמת ומנהלת עסקים מניבים למועצה, בתחומי אנרגיה מתחדשת, פסולת, שטחים פתוחים, מבנים להשכרה ועוד
- 50% מתושבי משגב מועסקים באזור

פיתוח עסקים ותעסוקה - עקרונות פעולה

- הגדלת נפח ארנונה עסקית
- שיפור עצמאות כלכלית של היישובים
- עידוד יזמות עסקית בכל רחבי המועצה
- רב דוריות ומקומיות - שאיפה לתעסוקה לכל פלחי הגיל באזור

פיתוח עסקים ותעסוקה - תחומי פעולה

- א. פיתוח עסקים ותעסוקה ביישובים
- ב. משגב - פסיפס של עסקים. קהילה תומכת עסקים ויזמות
- ג. משיכת יזמים גדולים למשגב
- ד. פיתוח פרויקטים מניבים למועצה במסגרת החכ"ל

א. פיתוח עסקים ותעסוקה ביישובים – מטרות

1. מנגנון מעטפת לתמיכה אקטיבית בפיתוח עסקים ונכסים מניבים ביישובים.
 - ליווי – הנדסי, משפטי, כלכלי, קשרי יזמים, גיוס הון,
 - הגדרת אזורים וייעודים עסקיים, בתכנון משתף ציבור, להתאמה לרוח הקהילה
2. הקמת ועדות יישובית לפיתוח עסקי, לאורך זמן חוצה ועדי הנהלה. הכשרה וליווי שלהם ושימור זיכרון ארגוני ביישובים
3. תמרוץ מועצתי למימוש פוטנציאל עסקי ביישוב
4. הקמת מרכז "מעברים" לפיתוח תעסוקתי בגישה רב דורית
5. מאיץ, לעידוד יזמים לעסקים ותעסוקה ביישובים, ליווי והדרכה להקמה והפעלה של עסקים באזור
6. אשכולות עסקיים – הקמת שותפויות, באזורי תעסוקה יישוביים בין יישובים, בינם לבין המועצה, גיוס יזמים ומשקיעים
7. פיתוח מקומות תעסוקה איכותיים לצעירים ובוגרי צבא

ב. משגב - פסיפס של עסקים – מטרות

1. מנגנון מועצתי לפיתוח עסקים קטנים
2. הקמת קהילות עניין ומיזמים עסקיים בתחומי עניין משותפים - תיירנים, מטפלים, עסקים קטנים, זיהוי והכוונה בתחומי פיתוח שטח לתעסוקה.
3. בניית "פלטפורמה דיגיטלית" של עסקי משגב
4. המוצר "משגב" – ממותג ומשווק באמצעות "חליפה מותאמת לצרכן" המורכבת מכלל בעלי העסקים
5. עידוד רכישה מקומית "משגב קארד" "תו משגב"

ג. משיכת יזמים גדולים למשגב – מטרות

1. טווח ארוך - קידום תב"עות ותוכניות מתאר
2. טווח ארוך – הפעלת כלים פוליטיים להסרת חסמים
3. טווח ארוך – שת"פ רשויות מקומיות שכנות
4. טווח קצר – מסלול מהיר וליווי אישי ליוזמות שונות ביחד עם יזמים מהשוק הפרטי
5. טווח קצר - חבילת תמריצים ליזמים - לבחון צורך תיעדוף תעשייה
6. טווח קצר – זיהוי מנופי צמיחה ופיתוחם

ז. פיתוח פרויקטים מניבים למועצה במסגרת החכ"ל – מטרות

1. טווח קצר – זיהוי מנופי צמיחה ופיתוחם
2. מנגנון לפיתוח רעיונות חדשנים בחכ"ל
3. זיהוי מנופי הפיתוח האפשריים כולל ראייה אזורית ופיתוחם

תחומי עיסוק אפשריים: - אנרגיה מתחדשת, פסולת, מבנים להשכרה, מיצוי פוטנציאל עסקי בשטחים פתוחים

תבחינים לתמיכות במוסדות ציבור לשנת 2025

כללי:

1. בקשות לתמיכת המועצה ידונו בהתאם לנוהל תמיכות במוסדות ציבור ע"י הרשויות המקומיות וזאת כפי שפורסם בחוזר מנכ"ל 4/06.
2. התמיכה תינתן בהתאם לעקרונות של סבירות ושוויון בין מקבלי תמיכה שונים הפועלים באותם תחומים.
3. בדיון בכל בקשה ובקשה ישקלו כל נסיבות הבקשה, תוך יישום שוויוני וענייני של התבחינים שנקבעו.
4. חלוקת התמיכות תיעשה בהתאם להוראות הנוהל ולאחר אישור העדכון לתקציב, ככל שיאושר.

תנאי סף לקבלת תמיכה:

1.
 - א. בקשה לתמיכה רשאי להגיש רק **מוסד ציבורי הקיים ופועל בתחום מועצה אזורית משגב** (אף אם כתובתו הרשומה אינה בתחום המועצה) **ורק עבור פעילות המתקיימת בתחום המועצה האזורית משגב** (להלן - "המועצה").
 - ב. **במקרים חריגים** - אם יוכיח מוסד ציבורי הקיים ופועל מחוץ למועצה כי הוא נותן שרותים גם לתושבי המועצה, ניתן יהיה לדון בבקשתו תוך התחשבות בהיקף השירותים הניתן על ידו לתושבי המועצה.
- "מוסד ציבורי" הינו גוף שאינו מוסד ממוסדות המדינה או ממוסדות הרשות (אינו חברה ממשלתית חברה עירונית, חברת בת עירונית תאגיד עירוני או תאגיד עפ"י חוק) **הפועל שלא למטרה של עשיית רווחים ולמטרה של חינוך, תרבות, דת, מדע, אמנות, רווחה, בריאות, ספורט או מטרה דומה.**
2. המוסד הציבורי פועל בתחום המועצה שנה לפחות. ועדת התמיכות יכולה, אם תימצא לנכון שקיימת הצדקה עניינית לכך, ומנימוקים שיירשמו, שלא לעמוד על קיומו של תנאי סף זה, ביחס למוסד ציבורי מסויים או ביחס לסוג מסויים של מוסדות ציבוריים.
3. בנוסף, ומבלי לגרוע מן האמור, מועצת הרשות יכולה, מנימוקים שיירשמו ולאחר קבלת חוות דעת הוועדה המקצועית, להחליט כי יש מקום לחרוג מתנאי זה וליתן תמיכה גם למוסד הפועל זמן קצר מכך.
4. שהמוסד **הגיש בקשתו כדין** לפי הוראות הנוהל בצירוף כל **האישורים והמסמכים** שנדרשו ע"י הנוהל הנ"ל ונתקבלה חוות דעת היחידה המקצועית (מחלקת גזברות), בכתב, כי אכן הוצגו כל המסמכים הנדרשים.

אמות מידה לקביעת היקף התמיכה:

1. תמיכה במוסד ציבורי (ישירה או עקיפה) תאושר רק לשנת כספים אחת.

ד.ג. משגב 2017900 | טל. 04-9902312 | פקס. 04-9902391 | www.misgav.org.il

הוועדה המקצועית לענייני תמיכות

2. התמיכה במוסד הציבורי מוגבלת לשיעור שלא יעלה על 90% מעלות הפעילות הנתמכת.
 3. שיעור התמיכה במוסד ציבורי ייקבע כך שסך התמיכה, בצירוף יתר הכנסותיו של מוסד הציבור, לא יעלה על כלל הוצאותיו, בגינה.
 4. בשיקולי הוועדה לעניין היקף התמיכה, תתחשב הוועדה:
 - א. **במספר הנהנים מפעילות המוסד.**
 - ב. **היקף השירותים הניתן ע"י אותו מוסד ציבורי לתושבי המועצה.**
 - ג. באופי ותחומי הפעילות בהתייחס לתרומתה של הפעילות לתושבי המועצה ובהתחשב בצרכי הקהילה ו/או חלקים מהקהילה בתחום בה נעשית הפעילות.
 5. לא תאושר תמיכה אלא אם כן המועצה משוכנעת שקיימים כספים נוספים למימוש הפעילות, לשמה ניתנת התמיכה.
 6. יש להביא בחשבון תמיכה בכסף, או בשווי כסף, שמבקש התמיכה מקבל ממקורות ציבוריים נוספים.
 7. יש להביא בחשבון הוצאות לשכר ומידת התאמתן לנורמות השכר הנהוגות במוסדות ציבור דומים, ולהפחית תמיכה, בהתחשב בשיעור החריגה בשכר, ככל שתימצא.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובהתחשבות בשיקולים שפורטו לעיל כאמור, להלן יפורטו אמות מידה ביחס לתחומי פעילות ספציפיים וזאת בהתחשב בסכום התמיכה אשר תוקצב בתקציב המועצה ביחס לכל תחום ותחום.**

פעילות בתחומי הרווחה או הקהילה

1. למוסד ציבור המבצע פעילויות בתחומי התרבות ו/או הרפואה ו/או הרווחה ו/או החברה ו/או איכות הסביבה הכל במידה והינם בתחומי המועצה - בהתחשב בהיקף הפעילות ובתרומתה.
2. לכל מוסד ציבור אחר הפועל לטובת רווחת תושבי המועצה האזורית משגב - בהתחשב בהיקף הפעילות ובתרומתה של הפעילות לתושבי משגב.

פעילות בתחומי הספורט

1. התמיכה המוקצבת לפעילות בתחום הספורט תחולק בין מוסדות ציבור הפועלים בתחום הספורט-בהתחשב בהיקף הפעילות הספורטיבית הנעשית ע"י אותו מוסד ציבור בתחומי המועצה, בין אם בארגון מפעלי ו/או קבוצות ספורט, ובין אם בעזרה, הדרכה ו/או פרסום של פעילויות ספורט בתחום המועצה האזורית משגב.
2. תמיכה המוקצבת מכספים המיועדים לכך על ידי ועד מקומי של ישוב מיישובי המועצה (להלן - "הישוב") תחולק לטובת מוסדות ציבור המפעילים לטובת קבוצת ספורט לילדים ונוער הפועלת באותו ישוב.

פעילות בתחומי חינוך ונוער:

1. התמיכה המוקצבת לפעילות בתחום החינוך תחולק בין מוסדות ציבור הפועלים להפעלה ו/או לניהול ו/או למימון מסגרות לימוד ו/או פרויקטים בתחום החינוך הפורמלי והלא פורמלי - בהתחשב בהיקף ו/או אופי הפעילות הנעשית בתחומי המועצה, ובהתחשב בסכומי תמיכה שמקבל (אם מקבל) אותו מוסד ציבור ממשרדי הממשלה השונים ומגופים ממשלתיים אחרים.

פעילות לעידוד פרויקטים ופעילות עסקית בתחומי המועצה

1. למוסדות ציבור המסייעים ו/או תורמים ביעוץ מקצועי ו/או בהדרכה ו/או בהשגת מימון ו/או במידע לטיפול יזמות עסקית בתחומי המועצה - בהתחשב בהיקף ומגוון השירותים המוענקים ע"י אותו מוסד ליזמים המבקשים להפעיל עסקים בתחומי המועצה.

תאריך: 25/07/2024
מספרנו: 370401

לכבוד
מועצה אזורית משגב

א.ג.נ.,

הנדון: תבחינים למתן תמיכות המועצה לשנת 2025

1. תבחיני התמיכות לשנת 2025 כפי שאושרו על-ידי הועדה המקצועית לתמיכות המובאים בפני מליאת המועצה, נבדקו על-ידי.
2. הנני מאשר כי תבחיני התמיכות לשנת 2025 תואמים את הוראות הדין, לרבות לענין השמירה על עיקרון השוויון.
3. אבקש להביא חוות דעת זו בפני חברי מליאת המועצה לקראת הדיון בתבחיני התמיכות לשנת 2025.

בכבוד רב,

י. קורין, עו"ד

361843

פרוטוקול הועדה המקצועית לענייני תמיכות מיום 25/7/2024

על סדר היום: תבחינים לתמיכות במוסדות ציבור לשנת 2025.

נערך דיון באשר להעדר הצורך לעדכן או לשנות את התבחינים שנקבעו אשתקד.

הוחלט: אין מקום לערוך שינוי בתבחינים שאושרו אשתקד.
הועדה ממליצה בפני מליאת המועצה על התבחינים המצורפים להחלטה זו כנספח.

מאיה קורין

עו"ד מאיה קורין
יועמ"ש

ברק לימור

לימור ברק
גזברית המועצה

מירב בן-דע

מנכ"לית המועצה

הסכם גג

משרד האוצר – משרד הבינוי והשיכון – מ.א. משגב

תאריך 28.08.2024

תקציר מנהלים

לאחר חתימה על הסכם הגג ואישור חוק העזר	מצב קיים	
230,000 / 900,000 (115,000 בבעלות פרטית)	/1,000,000 300,000	משתכן- עלות קרקע/ תשתיות ציבוריות ₪
195,000	120,000	תקבולים יישוב/מועצה ליח"ד

תוספת תקציב לצרכי פיתוח:

850 מגרשים - 63,750,000 ₪

2,551 מגרשים - 191,325,000 ₪

מטרת העל של הסכם הגג

- גיוס מקורות ממשלתיים לפיתוח ביישובים ובמועצה
- אפשרות למימון שיקום תשתיות וותיקות
- אפשרות למימון מערכת שבילים
- תוספת מקורות לפיתוח של כ- 60 אלפ"ח ליח"ד
- הפחתת עלות המגרש למשתכנים חדשים

רקע

- בעקבות השינויים במדיניות הסבסוד של מחירי הקרקעות נוצרה עצירה בשיווק וכעת ישנה הזדמנות לקדם את השיווק במקביל להגדלת המקורות של המועצה והיישובים לפיתוח
- בשנים האחרונות חלה ירידה דרמטית בגיוס המקורות הממשלתיים לטובת פרויקטים ותשתיות ביישובים היהודים במועצה
- במסגרת התכנית האסטרטגית במליאה הקודמת הוחלט לקדם אפיקים לגיוס מקורות תקציביים מהממשלה
- נערכה עבודת מטה של כשנתיים יחד עם משרד הבינוי והשיכון



עיקרי ההסכם

- הסכם גג רותם מראש את משרדי הממשלה הרלוונטיים לשיווק זמין, ממוקד ואפקטיבי. העיקרון המנחה של ההסכם הוא העמדת קדם מימון על ידי הממשלה לפיתוח תשתיות ציבוריות, מבני ציבור, פארקים וכד'.
- במסגרת הכנת התחשיבים להסכם גיבשנו את כלל צורכי הפיתוח שניתן להכליל בתכנית ואישרנו את האומדנים מול חב' הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון.
- ההשקעה מחולקת בין תשתיות על אזוריות (דוגמת שבילי יוממות), תשתיות יישוביות ומבני ציבור.
- המועצה מתחייבת לשווק 850 מגרשים ב- 5 שנים- המימון הוא בהתאם לשיווק בפועל, כ-60 אלפ"ש"ח ליח"ד.
- מימוש הסכם הגג דורש הגדלת קצב האישור של תהליכי התכנון באמצעות חוק העזר

חוק עזר לפיתוח תשתיות ציבוריות סלילת כבישים, מדרכות ופיתוח שצ"פים

תאריך 28.08.2024

מטרת העל של חוק העזר

- האצת תהליכי ביצוע הרחבות יישובי המועצה
- גיוס מקורות ממשלתיים המותנים בקיומו של חוק עזר (15-50 אלפ"ח למגרש)
- הסדרת מצב קיים - פיתוח בפועל ע"י המועצה ובאחריותה

רקע

- קידום הסכם הגג מצריך האצת קצב ביצוע ההרחבות וחוק העזר יסייע בכך
- במסגרת התכנית האסטרטגית במליאה הקודמת הוחלט לקדם חוק עזר מהטעמים שהוצגו מעלה
- נערכה עבודת מטה של כארבע שנים עם חברות בקרה של משרד הפנים לתחשיבי הפרויקט



עיקרי חוק העזר

- היטלי פיתוח תשתיות נועדו להוות מקור מימון להקמה ראשונה של תשתיות ציבורית, כגון, סלילת כבישים ומדרכות, פיתוח שצ"פים וכד'
- קביעת תעריף פיתוח תחסוך זמן נדרש לאישור עלויות פיתוח מול בקרת משהב"ש ותאפשר לקבל סבסוד מדינה עבור פיתוח תשתיות ציבוריות למגרשים פרטיים
- נערכו תחשיבים להוצאות הפיתוח בהתאם לניסיון שצברה המועצה בפיתוח תשתיות ציבוריות, התחשיבים אושרו ע"י חב' הבקרה מטעם משרד הפנים
- נדרש אישור מליאה להמשך קידום אישור חוקי העזר
- אישור חוקי העזר לא יחייבו את המועצה לפעול על פיהם, המועצה עדיין רשאית, ככול שתמצא לנכון, לאשר את הוצאות הפיתוח להרחבת הישובים מול הבקרה של משהב"ש
- תחשיב ההיטלים מבוסס על גביה לפי שטח קרקע ושטח בנוי
- בישובים הבדואים מצליחה המועצה לגייס תקציבי פיתוח תשתיות ממשרד התחבורה, משהב"ש וכד'.
על כן נפעל כי תשלום ההיטל בישובים אלה יעמוד על מחצית מתשלום ההיטל על פי התחשיב

מקורות ממשלתיים המותנים בקיומו של חוק עזר



מדינת ישראל



עבור כל אחוז נוסף בין 40% ועד 60%	1% - (הפחתה)
-----------------------------------	-----------------

8. מסלול 3 – מסלול זה מיועד לסבסוד פיתוח ראש שטח

8.1. תנאי סף

על הבקשות המוגשות לעמוד בתנאי הסף המצטברים הבאים:

8.1.1. הבקשה מוגשת על ידי יישוב הנכלל ברשימת היישובים שבנספח א' להחלטה 550.

8.1.2. סך הבקשה לסבסוד לא תעלה על 75% מהאומדן לביצוע הפרויקט או 40,000 ₪ ליחידת דיור מסך יחידות הדיור המשורתות על ידי ראש השטח, הנמוך מבניהם.

8.1.3. הבקשה היא לסבסוד ביצוע פרויקט שהוא ראש שטח כהגדרתו בקול קורא, ובכלל זה:

8.1.5.3. אם מקורות המימון הם ממקורות עצמיים של הרשות במסגרת גביית אגרות והיטלים, הלוואת פיתוח, מקור שאינו משרד ממשלתי או מפעל הפיס יש לצרף בטופס המקוון את **אישור ממשד הפנים** בנוסח המצורף **בנספח 4א** או תב"ר.

8.1.5.4. ככל שהתמיכה מבוקשת לטובת פיתוח של אתר המשרת קרקע מעורבת (קרקע מדינה וקרקע פרטית) וחלק מניהול עבודות הפיתוח בשטח התכנית המאושרת מתבצע באמצעות המשרד, הרשות תסכים כי המשרד יבצע את הפרויקט בתקציב התמיכה ותעביר למשרד את המקורות התקציביים העומדים לרשותה להשלמת הפרויקט, בהתאם לכלל תנאי הסף הנדרשים במסגרת מסלול זה. לצורך עמידה בתנאי זה, הרשות תגיש תצהיר בנוסח המצורף **בנספח 7**

8.1.6. **ברשות מקודמים חוקי עזר לגביית היטלי הפיתוח הרלוונטיים למימון חלקה של הרשות בביצוע העבודות נשוא הבקשה כגון: סלילת כבישים, היטל סלילת מדרכות, היטל תיעול וניקוז. לצורך בחינת עמידה בתנאי זה, הרשות תגיש בטופס המקוון הצהרה בנוסח המופיע **בנספח 5**.**

8.1.7. הצהרת מודד במפורט **בנספח 3ב'**

8.1.8. הצהרות יו"ר הועדה המרחבית/מקומית והרשות המקומית כמפורט בנספחים **א/5** ו-**ב/5**

תעריף ההיטל

סה"כ היטל	בניין	קרקע	
	150	400	שטח
	118.66	237.31	תעריף היטל סלילת כבישים וניקוז
112,723	17,799	94,924	סה"כ תעריף סלילת כבישים וניקוז
	79.1	158.21	תעריף היטל סלילת מדרכות
75,149	11,865	63,284	סה"כ היטל סלילת כמדרכות
	46.72	93.45	תעריף היטל פיתוח שצ"פ
44,388	7,008	37,380	סה"כ היטל פיתוח שצ"פ
232,260	סה"כ היטל פיתוח תשתיות ציבוריות (12/2023)		

דוגמאות לאישור עלויות פיתוח על פי בקרת משהב"ש

טל-אל - 204,000 ₪ (09/2022)	אבטליון - 270,900 ₪ (10/2022)
כמון - 335,600 ₪ (11/2020)	אשחר - 216,800 ₪ (06/2018)
מנוף - 323,300 ₪ (12/2023)	הררית-יחד - 335,800 ₪ (05/2021)
מעלה צביה- 221,800 ₪ (10/2022)	יעד - 322,950 ₪ (05/2020)
פלך - 255,800 ₪ (12/2022)	עצמון - 220,500 ₪ (06/2021)
צורית - 299,600 ₪ (09/2016)	קורנית - 257,400 ₪ (08/2020)
תובל - 255,600 ₪ (07/2019)	רקפת - 263,300 ₪ (01/2023)

* בישובים מסוימים עלויות הפיתוח כוללות את תשתית המים, חלק מעלויות הפיתוח מתייחסות למגרשים בגודל 500 מ"ר.

שכיל	אורך	אורך תצ"א מוגש	מפרט עקרוני	אומדן עלות ל מ"א	סה"כ אומדן עלות השכיל
אשחר - אשבל - יבלים - ערב אל נעים	5,000	4,843	שכיל הליכה	1,000	5,000,000
כביש 85 - צורית - גילון - שורשים	5,500	5,293	שכיל הליכה	1,000	5,500,000
דמיידה - מורשת לאורך כביש 784	2,000	2,080	שכיל הליכה	1,000	2,000,000
מורן - כביש 85	1,400	1,336	שכיל הליכה	1,000	1,400,000

כביש 854 - לבון - הר חלוץ	5,000	4,973	שכיל הליכה	1,000	5,000,000
---------------------------	-------	-------	------------	-------	-----------

מצפה אביב - מורשת לאורך כביש 781	3400	3396	שכיל הליכה	1000	3400000
מורשת - הר שכנה לאורך כביש 784	2700	2786	שכיל הליכה	1000	2700000
מכמים - כמאנה - כמון	3000	2878	שכיל הליכה + תאורה	1891	5673000
0					0
שורשים - יבלים לאורך כביש 784	3500	3888	שכיל הליכה	1000	3500000

31,473 31,500

0

34,173,000

יודפת - אבטליון - הררית	11500	11870	שכיל הליכה	1000	11500000
ראס אל עין - סלאמה- לוטם - מעלה צביה - חוסניה	11000	10386	שכיל הליכה	1000	11000000
פלך - תובל - כישור לאורך כביש 8544	4700	4673	שכיל הליכה	1000	4700000

שביל ברוחב 2.5 מ'

סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר יח'	סה"כ
1	חישוף השטח כולל סילוק צמחיה ופסולת	מ"ר	4	15	60
2	חפירה או חציבה כללית בשטח	מ"ק	3	35	105
3	הידוק שתית	מ"ר	4	3	12
4	מצע סוג ב' או חומר נברר מהודק בשכבות	מ"ק	0.5	70	35
5	מצע סוג א' מהודק בשכבות	מ"ק	0.5	130	65
6	ריסוס ציפוי יסוד באמולסיה ביטומנית	מ"ר	3	2	6
7	בטון אספלט שכבה נושאת 1/2" בעובי 4 ס"מ	מ"ר	3	45	135
8	תיחום באמצעות אבני לקט/ אבן גן 10/20/100	מטר	2	75	150
9	עבודות שונות (מסלעות, תימוך, הסדרת ניקוז וכד')	מטר	1	180	180
10	שילוט	יח'	1	15	15
763	סה"כ עבודות קבלניות				
92	תקורות תכנון ניהול ופיקוח (12%)				
855	סה"כ ללא מע"מ				
1,000	סה"כ ל-1 מ"א שביל טיילת ברוחב 2.5 מ' כולל מע"מ				

תאורת שביל- עבור מקטע באורך של 100 מ'

סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר יח'	סה"כ
1	עמודים בגובה 4 מ' כולל יסודות ותשתיות	מ"ר	8	8,000	64,000
2	מרכזיית חשמל + חיבור תאורה	יח'	0.2	20,000	4,000
68,000	סה"כ עבודות קבלניות				
8,160	תקורות תכנון ניהול ופיקוח (12%)				
76,160	סה"כ ללא מע"מ				
89,107	סה"כ ל-100 מ"א שביל טיילת ברוחב 2.5 מ' כולל מע"מ				
891	סה"כ ל-1 מ"א תאורת שביל				

בקרה					
סעיף מחירון משהב"ש	תיאור	יחידה	כמות	מחיר ש"ח	סה"כ ש"ח
51.2.002	חישוף	מ"ר	4	3.96 ש"ח	15.84 ש"ח
51.2.050	חפירה ו/או חציבה בכל סוגי סלע וקרקע עד 2,000 מ"ק .	מ"ק	3	31.26 ש"ח	93.78 ש"ח
51.2.160	הידוק שטחים (שתית) בבקרה מלאה לאחר חפירה/חישוף.	מ"ר	4	3.07 ש"ח	12.28 ש"ח
51.3.050	מצע סוג ב' בשטחים מוגבלים (שטח עד 200 מ"ר או שרוחב השטח קטן מ	מ"ק	0.5	95.48 ש"ח	47.74 ש"ח
51.3.020	מצע סוג א' בשטחים מוגבלים (שטח עד 200 מ"ר או שרוחב השטח קטן מ	מ"ק	0.5	142.09 ש"ח	71.05 ש"ח
52.2.010	ציפוי יסוד באימולסיה ביטומנית בשיעור של 0.8-1.2 ליטר/מ"ר	מ"ר	3	1.82 ש"ח	5.46 ש"ח
52.1.250	תא"צ 12.5 בעובי 4 ס"מ עם אגרגט גס גיר/דולמיטי סוג א' וביטומן 10-68	מ"ר	3	34.10 ש"ח	102.30 ש"ח
40.1.700	אבן גן טרומה במידות 10/100/20 ס"מ בגוון אפור. המחיר כולל יסוד משע	מ"א	2	75.05 ש"ח	150.10 ש"ח
40.2.030	שורת אבני מסלעה ארגזיות עד גובה 40 ס"מ כולל כל החומרים והעבודה	מ"א	1	171.64 ש"ח	171.64 ש"ח
51.8.008	תמרורי שילוט	מ"ר	1	2.96 ש"ח	2.96 ש"ח
	סה"כ עבודות קבלניות				673.15 ש"ח
	תקורות תכנון ניהול ופיקוח (12%)				80.78 ש"ח
	סה"כ ללא מע"מ				753.92 ש"ח
	סה"כ ל-1 מ"א שביל טיילת ברוחב 2.5 מ' כולל מע"מ				882.09 ש"ח

בקרה					
סעיף מחירון משהב"ש	תיאור	יחידה	כמות	מחיר ש"ח	סה"כ ש"ח
08.1.369	יסוד לעמוד תאורה כולל כל הנדרש לפי סעיף 08.1.360 בגובה עד 5 מ' יא	קומפ'	8	727.5 ש"ח	5,820.00 ש"ח
08.2.036	עמוד תאורה בחתך קוני עגול עשוי מפלדה כולל כל הנדרש לפי סעיף 027	קומפ'	8	2671.28 ש"ח	21,370.24 ש"ח
08.4.068	גוף תאורת כבישים ורחובות לד 180W דגם VEGA-4, המשווק ע"י ח.י. פ	יח'	8	2387.1 ש"ח	19,096.80 ש"ח
08.3.042	מגש אביזרים לגוף תאורה אחד כולל כל הנדרש לפי סעיף 08.3.036	קומפ'	8	284.18 ש"ח	2,273.44 ש"ח
08.2.360	זרוע יחידה באורך 200 ס"מ עשויה מפלדה כולל כל הנדרש לפי סעיף 08.2.348	קומפ'	8	522.89 ש"ח	4,183.12 ש"ח
08.3.285	מרכזיה 3X40 אמפר למאור כולל כל הנדרש לפי סעיף 08.3.279 לפי פרט.	קומפ'	1	25576.08 ש"ח	25,576.08 ש"ח
	סה"כ עבודות קבלניות				52,743.60 ש"ח
	תקורות תכנון ניהול ופיקוח (10%)				6,329.23 ש"ח
	סה"כ ללא מע"מ				59,072.83 ש"ח
	סה"כ ל-100 מ"א שביל טיילת ברוחב 2.5 מ' כולל מע"מ				69,115.21 ש"ח
	סה"כ ל-1 מ"א תאורת שביל				691.15 ש"ח

צמתים

סעיף	פרויקט	תצורת הצומת	אומדן עלות קבלני	תקורות תכנון, ניהול ומדידות 2%	סה"כ כולל תקורות	סה"כ כולל מע"מ
1	הסדרת צומת כמאנה מזרח כביש 8556	מעגל תנועה	1,557,000	186,840	1,743,840	2,040,293
2	הסדרת צומת כמאנה מערב כביש 8556	צומת T	1,537,000	184,440	1,721,440	2,014,085

עלות הסדרת צומת - 2 מיליון ₪

כביש גישה

סעיף	פרויקט	אורך	אומדן עלות קבלני	תקורות תכנון, ניהול ומדידות 2%	סה"כ כולל תקורות	סה"כ כולל מע"מ
	גילון - שיקום כביש גישה תחתון	350	600,000	72,000	672,000	786,240

עלות הסדרת כביש גישה - 2,246 ₪ / מ"א.

תב"רים לאשור המליאה אוגוסט 2024

מס' תב"ר	נושא	מקורות מימון בש"ח				הערות
		תקציב מאושר נוכחי	עדכון התקציב	תקציב מאושר חדש	גורם מממן	
1566	גן ילדים מורן	משרד החינוך	891,376	891,376	-	הרשאה חדשה ממשרד החינוך
		מורן	-	200,000	200,000	
		קרן השבחה	-	50,000	50,000	
		סה"כ:	891,376	250,000	1,141,376	
0	1,141,376	0				
1628	גן ילדים מכמנים	משרד החינוך	891,376	891,376	-	הרשאה חדשה ממשרד החינוך
		קרן השבחה	-	50,000	50,000	
		סה"כ:	891,376	50,000	941,376	
		0	941,376	0		
1653	גן ילדים פלך	משרד החינוך	891,376	891,376	-	הרשאה חדשה ממשרד החינוך
		קרן השבחה	-	50,000	50,000	
		סה"כ:	891,376	50,000	941,376	
		0	941,376	0		
1573	גילון - חומש 2 (מועדון ומשרדים)	קרן עודפי תב"רים	909,000	-	909,000	חומש 2 - עדין ללא ביצוע
		ועד גילון	1,500,000	1,500,000	-	
		סה"כ:	2,409,000	1,500,000	909,000	
0	2,409,000	0				
1820	הצטיידות חרבות ברזל	חטיבה להתישבות	60,000	-	60,000	הרשאה חדשה להשמת מקלטים
		משרד השיכון	690,000	250,000	440,000	
		תרומות	1,603,000	-	1,603,000	
		מפעל הפיס	821,000	-	821,000	
		ישובים	78,000	78,000	-	
		סה"כ:	3,252,000	328,000	2,924,000	
0	3,252,000	0				
1878	נגישות אקוסטית הר גילון	משרד החינוך	30,000	30,000	-	הרשאה חדשה ממשרד החינוך
		סה"כ:	30,000	30,000	0	
0	30,000	0				
1879	נגישות אקוסטית הר שכניה	משרד החינוך	30,000	30,000	-	הרשאה חדשה ממשרד החינוך
		סה"כ:	30,000	30,000	0	
0	30,000	0				
1880	נגישות אקוסטית עומר	משרד החינוך	30,000	30,000	-	הרשאה חדשה ממשרד החינוך
		סה"כ:	30,000	30,000	0	
0	30,000	0				
1881	נגישות אקוסטית ביי"ס עווד	משרד החינוך	30,000	30,000	-	הרשאה חדשה ממשרד החינוך
		סה"כ:	30,000	30,000	0	
0	30,000	0				

1882	נגישות אקוסטית אסיף	משרד החינוך	סה"כ:	-	150,000	150,000	150,000	150,000	0	5 הרשאות חדשות ממשרד החינוך
					0	150,000	150,000	150,000	0	
1884	נגישות אקוסטית קציר	משרד החינוך	סה"כ:	-	60,000	60,000	60,000	60,000	0	הרשאות חדשות ממשרד החינוך
					0	60,000	60,000	60,000	0	
1885	נגישות אקוסטית יסודי משגב	משרד החינוך	סה"כ:	-	60,000	60,000	60,000	60,000	0	הרשאות חדשות ממשרד החינוך
					0	60,000	60,000	60,000	0	
1886	נגישות אקוסטית מעל"צ	משרד החינוך	סה"כ:	-	30,000	30,000	30,000	30,000	0	הרשאה חדשה ממשרד החינוך
					0	30,000	30,000	30,000	0	
1883	טיפול במניעת שריפות	תרומות	סה"כ:	-	275,000	275,000	275,000	275,000	0	תרומה מפייטסבורג לטובת טיפול במניעת שריפות
					0	275,000	275,000	275,000	0	
1877	הקמה ושדרוג מרכזי מיחזור	המשרד להגנת הסביבה	סה"כ:	-	547,704	547,704	608,560	608,560	0	הרשאה מהמשרד להגנת הסביבה
		ישובים		-	58,356	58,356				מציג נדרש
		קרן מקורות חד פעמיים		-	2,500	2,500				מציג נדרש
					0	608,560	608,560	608,560	0	
סה"כ										
					0	9,047,312	9,047,312	4,914,312	4,133,000	

דירקטוריון חכ"ל, ועדת כספים

כפר גמלאים – סקירה כלכלית

שמוליק דודאי, אוגוסט 2024



תיאור הפרויקט

שטח הפרויקט: הכפר יוקם על שטח של כ-40 דונם בבעלות מלאה של המועצה האזורית משגב.

יחידות דיור: הכפר יכלול 200 יחידות דיור מוגן, מהן 93 יחידות גן ו-107 יחידות עם מרפסת בשלושה גדלים שונים: 60 מ"ר, 80 מ"ר ו-100 מ"ר, (דירות גדולות והפוך למקובל בענף בהתאמה לאורך החיים במשגב).

שטחי ציבור ושירותים: שטחי הציבור במתחם יתפרסו על שטח כולל של כ-6,500 מ"ר ויכללו מבני ציבור קטנים להשכרה (כגון מזון, מספרה), מחלקה סיעודית, חדרים ואולמות לפעילות יומית.

שלבי הקמה: הפרויקט יוקם בשלושה שלבים כדלקמן:

שלב א' - כ - 50 יחידות דיור ובניית מבני ציבור בסיסיים (500 מ"ר).

שלב ב' - כ - 110 יחידות דיור נוספות והשלמת מבני ציבור ושטחי מסחר.

שלב ג' - כ - 40 יחידות דיור אחרונות והקמת המחלקה הסיעודית.

תיאור הפרויקט



דירות המגורים



התכנית מציעה יחידות במגוון גדלים, מענה לבתי אב עם יכולות כלכליות שונות וצרכים שונים

בחיינה כלכלית

➤ שלב א' - נעשתה עבודה כלכלית של ניתוח

תפעולי של הכפר כולל כל השירותים הנלווים.

➤ שלב ב' - נעשו תחשיבים כלכליים של הקמת

הכפר כולל בחינה של פרויקטים דומים – תשתיות ובניה

➤ שלב ג' - עבודה כלכלית כוללת של משרד הן

שטוק - ייעוץ ניהולי ועסקי (משרד ותיק – 25 שנה, עובד

עם משען, מגדלי הים התיכון, קופ"ח מאוחדת ועוד)

תקציר מנהלים

- **מטרת הפרויקט:** הקמת כפר גמלאים לטובת תושבי מועצה אזורית משגב ובני משפחותיהם.
- **היקף הפרויקט:** 200 יחידות דיור מוגן, שטחי ציבורי ושירותים נלווים נוספים לכלל הגמלאים במועצה, מחלקת סיעודית.
- **עלות הפרויקט כולו:** כ- 332.8 מיליון שקלים.
- **מקור הכנסות צפויות:** הכנסות משכירות של יחידות הדיור (כ-180 ש"ח למ"ר לחודש), מחלקת סיעודית, פעילויות נוספות ודמי ניהול.
- **מימון:** הלוואות גישור של דיירים (כ-4,000 ש"ח למ"ר) והלוואות בנקאיות. ההלוואות יילקחו במדורג לאורך שנים בהתאם להתקדמות הפרויקט עד ל- 23 שנים.
- **כדאיות כלכלית:** רווח שנתי צפוי של כ-25.8 מיליון שקלים לאחר החזר הלוואות (הפרויקט רווחי לאורך כל שנות פעילות הפרויקט). תשואה שנתית של 7.7% על הפרויקט.
- **מודל עסקי:** התבססות על הלוואות גישור מדיירים והכנסות שוטפות (הלוואת מחזור לדייר בסיום שהותו בכפר).

ניתוח שוק

- ❖ **שוק הדיור המוגן:** אחד המודלים הנפוצים לדיור לגיל השלישי הוא כפרי גמלאים המציעים סביבה כפרית ויחידות דיור צמודות קרקע. כ-5%-3% מהאוכלוסייה בגילאי 75 ומעלה מתגוררים כיום בדיור מוגן בישראל, עם שהות ממוצעת של 7-10 שנים.
- ❖ **פרויקטים קיימים:** דוגמאות לפרויקטים קיימים כוללות את "פרוטיאה בכפר", "מגדלי הים התיכון", "בית בכפר", "נורדיה", פלאס להבים ועוד.
- ❖ **יתרונות תחרותיים של הפרויקט שלנו:**
 - מחירים נוחים יחסית למרכז הארץ.
 - קרבה לקהילה המקומית.
 - מתקנים ושירותים איכותיים.
 - מודל עסקי של הלוואה ולא פקדון שנשחק.
- ❖ **הזדמנויות:**
 - הזדקנות האוכלוסייה במשגב
 - מודלים עסקיים המתאימים גם לשכבות הביניים.
 - שילוב דיור מוגן בסביבות מגורים וקהילות תומכות.
- ❖ **אתגרים:**
 - תפיסת מחירים גבוהה.
 - חוסר ביכולת כלכלית של חלק מהאוכלוסייה.
 - התנגדות של בני משפחה או בני זוג להעתקת מקום המגורים.

מודל עסקי ותזרים מזומנים

עלות הקמה כוללת: כ - 332.8 מיליון ש"ח.

מקורות מימון:

- הלוואות בנקאיות.
- הלוואות גישור מדיירים בגובה כולל של כ-64 מיליון ₪ באכלוס מלא (כ-4,000 ₪ למ"ר).

הכנסות צפויות:

- דמי ניהול חודשיים של דיירים: כ-180 ש"ח למ"ר. התשלום כולל: שכירות, ארנונה, חשמל, מים, אחזקה, ניקיון, רווחה, ביטחון ואבטחה, חוגים ופעילויות תרבות, בריאות, קהילה.
- הכנסות לחנות משכירות עסקית (ממוצע שמרני): כ-2,500 ש"ח לחודש.
- הכנסות ממרכז סיעודי: עלות שהייה במרכז סיעודי כ-15,000 ש"ח בחודש (ההנחה כי ההקמה של מרכז סיעודי תהיה רק בשלב 3).

תשלום שנתי ₪	תשלום חודשי ₪	שטח (מ"ר)	סוג דירה
129,600	10,800	60	יחיד - 60 מ"ר
172,800	14,400	80	יחיד - 80 מ"ר
202,800	16,900	80	זוגי - 80 מ"ר
216,000	18,000	100	זוגי - 100 מ"ר

תשלום שנתי ₪	תשלום חודשי ₪	שטח (מ"ר)	סוג דירה
129,600	10,800	60	יחיד - 60 מ"ר
172,800	14,400	80	יחיד - 80 מ"ר
202,800	16,900	80	זוגי - 80 מ"ר
216,000	18,000	100	זוגי - 100 מ"ר

ניתוח פיננסי

תחזית הכנסות והוצאות לפי שלבי אכלוס

שלב א': אכלוס 50 דירות ובניית מבני ציבור בסיסיים (500 מ"ר)
הכנסות שנתיות צפויות: 8.94 מיליון ₪ (השקעה של כ-67 מלש"ח)

שלב ב': אכלוס 110 דירות נוספות והשלמת מבני ציבור ושטחי מסחר
הכנסות שנתיות צפויות: 28.67 מיליון ₪ (השקעה של כ-203 מלש"ח)

שלב ג': אכלוס 40 דירות אחרונות והקמת המחלקה הסיעודית
הכנסות שנתיות צפויות: 35.76 מיליון ₪ (השקעה של כ-62 מלש"ח)

נבחנו חלופות של הקמת הכפר ע"י מלכ"ר או ע"י חברה בע"מ וקיים פער של כ-4% בערך הפרויקט ביניהן.

שלב	הכנסות שנתיות (אלפי ₪)	הוצאות (אלפי ₪)	EBITDA (אלפי ₪)	רווח לפני מיסים (אלפי ₪)
שלב 1	8,940	3,772	5,168	1,222
שלב 2	28,668	8,636	20,122	4,151
שלב 3 (100%)	35,760	10,480	25,850	6,074

ניתוח רגישות וסיכונים

ניתוח רגישות להכנסות והוצאות

תרחיש בסיסי: הכנסות והוצאות כמתוכנן.

שחיקת הלוואות דיירים: הנחת שחיקה של 3% לשנה בהלוואות דיירים.

ריבית היוון: 4%.

תרחיש	השקעה	הכנסות	הוצאות	NPV
1	100%	100%	100%	47.8 מיליון ₪
2	120%	95%	105%	12.7 מיליון ₪
3	110%	100%	120%	17.2 מיליון ₪
4	110%	95%	100%	18.4 מיליון ₪
5	95%	110%	95%	75.2 מיליון ₪

סיכונים עיקריים

- שינויים בעלויות בנייה: עליית מחירים של חומרי בניין ותשתיות.
- תפוסה נמוכה מהמצופה: ירידה בביקוש או כניסה של מתחרים חדשים.
- התאמות בתזרים המזומנים: היערכות למקרי קיצון ויכולת גיוס כספים נוספים במידת הצורך.

סיכום ומסקנות

תנאים אטרקטיביים לדיירים: בתים גדולים המותאמים למשגב (פי 2 מהמקובל), דמי כניסה (הלוואה = פיקדון בפרויקטים דומים) נמוכים, עלויות כוללות המותאמות לצרכי האוכלוסייה המקומית.

כדאיות הפרויקט: הפרויקט רווחי עם החזר השקעה גבוה, ה-NPV עומד על 36.5 מיליון ₪ עבור מלכ"ר ו-18.1 מיליון ₪ עבור ישות עסקית.

רווח שנתי נקי: הכפר רווחי לאורך כל שנות הפעילות צפוי להגיע לכ-25.8 מיליון ש"ח לאחר פירעון ההלוואות לשנה, למלכ"ר 7.7% תשואה ביחס להשקעה.

תועלות לתושבי משגב

פתרונות דיור איכותיים: מענה לצרכי הדיור של אוכלוסיית הגמלאים במשגב.
שיפור איכות החיים: סביבת מגורים תומכת, פעילויות חברתיות וקרבה לקהילה המקומית.
חיזוק הקהילה: חיזוק הקשרים הבין-דוריים ושיתוף פעולה עם מוסדות וארגונים מקומיים.

מה הלאה?

התקדמות במקביל ב-3 צירים:

➤ גיבוש הסכמים משפטיים בין הדיירים לבין

המועצה/חכ"ל.

➤ הכנת חומרי שיווק מתאימים והתחלת שיווק שלב א'.

➤ התחלת תכנון מפורט של התשתיות + מבני המגורים

ומבני הציבור – היתר בניה ותכנון מפורט למכרז.

הקמת כפר גמלאים במשגב - תכנית עסקית



21 מאי 2024

המידע והנתונים המפורטים במסמך זה הנם מסווגים וניתנים תחת ההכרה כי ישמרו בהתאם ולא יועברו לצד שלישי כלשהו ללא קבלת אישור בכתב מראש מהמועצה האזורית משגב. מסמך זה הוכן ע"י החברה והוא לשימושה ולקידום מטרותיה בלבד. פירוט המידע המצורף אינו מהווה בשום מקרה אישור או הרשאה לעשות שימוש או לחשוף מידע זה, רעיונות או תפיסות מוצגות.

1. רקע

מועצה אזורית משגב מעוניינת להקים כפר גמלאים לטובת תושבי המועצה. הכפר יהווה מוקד פעילות לכלל הגמלאים הגרים בתחום המועצה. רוב הגמלאים יגיעו לפעילות יומית של חוגים, סדנאות וכו', כאשר חלקם יגורו במתחם כפר הגמלאים בדיור מוגן שיוקם לטובתם.

בשלב הראשון הכפר יספק מענה לתושבי המועצה והוריהם, במידה ויהיו בו מקומות פנויים הוא יהיה פתוח לקהל הרחב.

לשם כך מבקשת המועצה לבחון את ההיתכנות הכלכלית להפעלת המיזם, בחלופה של מימון עצמי מלא, המבוסס על שעבוד הקרקע והתזרים הצפוי מהמיזם.

הנהלת המועצה והחברה הכלכלית רואים בפרויקט זה שרות חשוב לגמלאים ולא כמקור הכנסות ורווח לרשות. המודל העסקי שמוצג בהמשך מתבסס על יכולת תשלום של תושבי האזור, כולל השכרת ביתם הנוכחי כמקור לחלק נכבד מההוצאה החודשית הנדרשת מדרי הכפר.

2. מצב סטטוטורי- תכנוני-

2.1. תכנית להקמת כפר גמלאים

לצורך הקמת כפר הגמלאים גובשה תכנית מתאר בשטח של כ- 40 דונם, בייעוד של כפר גמלאים ציבורי, כאשר הקרקע עבור המתחם הינה בבעלות מלאה של הרשות.



התכנית כוללת עד 200 יחידות דיור מוגן: 93 יחידות גן ו- 107 יחידות עם מרפסת בשלושה גדלי דירות – 60 מ"ר, 80 מ"ר ו- 100 מ"ר

דירות המגורים



התכנית מציעה יחידות במגוון גדלים, מענה לבתי אב עם יכולות כלכליות שונות וצרכים שונים

במתחם שטח של כ- 6,500 מ"ר שח שטחי ציבור, אשר יכללו מבני ציבור קטנים להשכרה (מזון, מספרה וכד') אשר יספקו שירותים הן לתושבי הכפר והן לכלל אוכלוסיית הגיל השלישי ברשות. בנוסף יכלול המתחם מחלקה סיעודית. כמו כן יכלול הכפר חדרים ואולמות לטובת הפעילות היומית השוטפת.

שטחי ציבור מתוכננים במתחם:

מתחם אומנויות	לובי
בריכה טיפולית	קתדרה/ מרכז פעילות
מרכז שיקום	בית קפה
מרכז שיקום	משרדים
אגף סיעודי	מרפאה
פארק ציבורי	מרכז יום
מחסנים	מרכז שיקום
מתחם פעילות עם הנכדים	מרכז מסחרי
	מכולת
	ספא/טיפולי יופי
	בית כנסת

2.2. הנחות יסוד לתכנית

- 2.2.1. התכנית מיועדת לאכלס לפחות שני שלישי (67%) מיחידות הדיור בתושבי משגב או קרובי משפחה מדרגה ראשונה.
- 2.2.2. על פי התכנון, כפר הגמלאים יוקם ע"י הרשות כארגון ללא כוונת רווח, מלכ"ר. בסוף התוכנית מוצגת בחינה של הקמת המיזם באמצעות החברה הכלכלית או ישות משפטית בע"מ אחרת.
- הכפר יוקם באופן עצמאי, ללא שותפים מימוניים (B.O.T או שותפות אחרת), תוך התבססות על מימון בנקאי, כאשר כביטחון לבנק יועמדו שיעבוד הקרקע וזרם ההכנסות העתידי לבנקים.
- 2.2.3. למרות שהמחירים יכולים להיות גבוהים יותר עבור תושבי חוץ, מטעמי שמרנות, התחשיב בדוח זה מניח מחיר אחיד (ללא דיפרנציאציה בתנאים לדיירים).

3. ניתוח שוק

3.1. שוק כפרי גמלאים בישראל

אחד המודלים הנפוצים בעולם לדיור לגיל השלישי הוא כפרי גמלאים: כפרים המאכלסים מאות אנשים, ולעתים גם אלפים. בישראל, "פרוטיאה בכפר", שנמצא במושב בני-דרור באזור השרון, היה כפר הגמלאים הראשון בארץ והוא החל מגמה חדשה בשוק הנדל"ן של ישראל, דיור מוגן לאוכלוסייה המבוגרת בסביבה כפרית אשר מורכב מיחידות דיור צמודות קרקע. בהמשך הוקמו עוד כפרים באותו סגנון - מגדלי הים התיכון נורדיה, בית בכפר גינוסר, פרוטיאה פולג, ביתן אהרון ואחרים.

הפרויקטים מוקמים לרוב בשניים או שלושה שלבים, הן לצורך הצעת הפרויקט עם השנים והן לקבלת מענה שיווקי לפרויקט.

כ-5%-3% מהיקף האוכלוסייה בגילאי ה-75 ומעלה מתגוררים כיום בדיור מוגן בישראל, כאשר משך השעות הממוצעת במסגרת זו היא בין 7-10 שנים. הגיל הממוצע של הדיירים בדיור המוגן עומד 81-82 ומדובר על כ-17,500 איש [מתוך קרוב לחצי מיליון איש על פי הלמ"ס], המתגוררים בכ-100 בתי דיור מוגן, המוחזקים ברובם על ידי 8-10 רשתות מובילות.

רבים מבני הגיל השלישי, אינם נכנסים לבתי דיור מוגן ממספר סיבות עיקריות, ביניהן תפיסת המחיר הגבוהה הקיימת בתחום, חוסר ביכולת כלכלית, התנגדות של בני משפחה או בני זוג, אי רצון להתנתק ממקום מגורים מוכר וידוע ועוד סיבות רבות ומורכבות בתהליך קבלת ההחלטות. מקום קרוב ומוכר במחיר סביר, עשוי להגדיל את הביקוש באופן מהותי.

על פי הערכות, עלות ההקמה של בית דיור מוגן או כפר גמלאים הכולל 250-350 יח"ד, עשויה להגיע להשקעה של 400-600 מיליון שקל [כולל רכיב הקרקע], כאשר השקעה בדיור המוגן מייצרת שילוב בין עסקה פיננסית לעסקה נדל"נית, וזאת בשל גיוס פיקדונות הדיירים והתשואה החודשית הקבועה שמתקבלת מכך, בין היתר, לאור שחיקת דמי הפיקדון וגבייה של דמי ניהול חודשיים. במקרים אילו, נותרים סכומי כסף זמינים, אשר מיועדים לעתים לצרכי התרחבות והמשך השקעות ולעיתים כנכס המניב תשואה חודשית לטווח ארוך, קרי, נדל"ן מניב לכל דבר.

שוק הדיור המוגן נשלט כיום על ידי רשתות מובילות, כשבניהן: רשת משען, פאלאס-עזריאלי, פרוטיאה, רשת "בית בלב" מקבוצת מכבי שירותי בריאות, רשת בית בכפר, מגדלי הים התיכון, אחוזות רובינשטיין, רשת "נווה עמית" בבעלות קופ"ח מאוחדת, רשת "עד 120", אשר נרכשה לאחרונה ע"י קבוצת שפיר ועתידה להקים מספר בתי דיור מוגן חדשים בשנים הקרובות ועוד. כלל רשתות אילו, מחזיקות יחדיו ב-90% מבתי הדיור המוגן בישראל, הכוללים כ-15 אלף יחידות דיור ברחבי הארץ.

מרביתם של בתי הדיור המוגן, מוגדרים ברמה של 4-5 כוכבים, ובדומה למלונות יוקרה כוללים מתקנים רבים ומתוחזקים - מבריכות שחייה, חדרי כושר, אולמות אירועים, חדרי קולנוע, חדרי יוגה ועוד.

למרות זאת, תחום הדיור המוגן חסר היום מודל, אשר מספק מענה דיור מוגן ראוי גם לשכבות הביניים, במחירי פיקדון או שכירות מושגים כמו גם דמי ניהול נמוכים יותר, אף על חשבון עושר פעילויות וחוגים, אך עם קרבה לקהילה הקרובה ולאוכלוסייה צעירה יותר.

ברמה התכנונית רואים יותר תכנון דיור מוגן לצד פארקים, שצ"פים, כיכרות עירוניות, מרכזים מסחריים, גני ילדים ועוד, כך שהדיירים יוכלו ליהנות משני העולמות - מחד הביטחון של הדיור המוגן ומאידך האפשרויות שיש לסביבת המגורים להציע. השילוב הנכון הופך את הדיור המוגן לחלק אינטגרלי של השכונה והיישוב. הקרבה לכל מה שהיישוב מציע מקטינה את הצורך בהגדלת השטחים הציבוריים בתוך הדיור המוגן ומוזילה את העלויות לזים ולדייר.

הקורונה העצימה את הביקושים לדיור המוגן. הסיבה לכך נובעת מהעובדה שבזמן הסגרים האזרחיים הוותיקים ישבו בבתיהם מבודדים חברתית, בלי אפשרות לצאת למרכזי תרבות, בתי קפה ועוד. זה גרם לירידה משמעותית בתפקוד שלהם. הקורונה היוותה טריגר לכך שאנשים החליטו לעבור לדיור המוגן, שם היה מי שיטפל בהם, הפעילויות השוטפות כדוגמת חוגים, הופעות וכל היתרונות הקיימים בדיור המוגן המשיכו בקבוצות קטנות, בחללים גדולים, בשטחי החוץ הירוקים ששייכים לדיור המוגן.

3.2. מועצה אזורית משגב – ניתוח סביבה

משגב היא מועצה אזורית במחוז הצפון, השוכנת בלב הגליל ליד סחינן וכרמיאל. המועצה מורכבת מ-35 יישובים, חלקם יישובים קהילתיים כפריים, קטנים בהיקף האוכלוסייה (פחות מ-1,500 נפשות), חלקם יישובים קיבוצים מתחדשים ו-6 מהם יישובים בדואיים. שטח השיפוט של המועצה הוא כ-180,000 דונם. סה"כ עומדת אוכלוסיית המועצה על כ-32,000 תושבים.

דור המייסדים של משגב שהגיע בשנות השמונים, מגיע היום לשנות השבעים ומעלה, כאשר ישנם כ-2,000 תושבים בני 65 ומעלה במועצה (כ-7% מהאוכלוסייה).

קיימים מעט פתרונות דיור מוגן באזור הצפון, מרביתם בחיפה ובקריות. מחוץ לחיפה, מרבית הפתרונות הינם בתי דיור מוגן סטנדרטיים במחירים זולים באופן יחסי למרכז. יוצא דופן הוא בית בכפר "חוף כנרת" בגינוסר המספק פתרון דיור מוגן יוקרתי באופן יחסי.

4. ניתוח פיננסי

4.1. הקדמה

4.1.1. הניתוח הפיננסי התבצע על פי נתונים של תכניות קודמות שהתבצעו לכפר הגמלאים וכן התבצע בנצי'מרק לפי מקורות גלויים, דוחות של חברות בורסאיות והערכות שווי של פרויקטים דומים, תוך התאמת הנתונים לתנאים הנקודתיים של כפר הגמלאים במשגב. לצוות כותבי התכנית ניסיון מקצועי של כתיבת תכניות עסקיות ומגוון בתי דיוור מוגן ובתי אבות סיעודיים בכל רחבי הארץ.

4.1.2. בכל אחד מהסעיפים יוצגו הנחות היסוד על בסיסן נבנתה התכנית.

4.1.3. מטעמי שמרנות, לא בוצעה הצמדה של הכנסות הכפר וההוצאות שלו לאורך השנים. הנחת היסוד הינה כי עליה בעלויות השכר, האחזקה, הכלכלה וכד', יובאו לידי ביטוי בעליה מקבילה בדמי הניהול החודשיים של הדיירים, דהיינו על בסיס Cost+ ללא תרומה לרווח.

4.1.4. לאחר גיבוש המודל והתחזית העסקית, התבצע ניתוחי רגישות לבחינת השפעת שינויים בהנחות היסוד על כדאיות הפרויקט עבור היזמים.

4.2. השקעות

4.2.1. הנחות יסוד

4.2.1.1. עלות למי"ר מגורים – 8,600 ₪ למי"ר בגימור מלא (כולל מע"מ)

4.2.1.2. עלות מבני ציבור ומחלקה סיעודית – 8,500 ₪ למי"ר בגימור מלא (כולל מע"מ)

4.2.1.3. עלות פיתוח שטחים ציבוריים – 700 ₪ למי"ר בגימור מלא (כולל מע"מ)

4.2.1.4. תכנון ניהול, פיקוח ובצ"מ – 24% מעלות הקמה

4.2.2. עלות הקמה

סעיף	גודל (מ"ר)	עלות בש"ח (מ"ר)	סה"כ עלות (אלפי ₪)
מגורים	21,780	8,600	187,308
מבני ציבור	6,500	8,500	55,250
סיעודי	1,500	8,500	12,750
שטחי ציבור	18,700	700	13,090
סה"כ			268,398
תכנון, ניהול, פיקוח ובצ"מ 24%			64,416
סה"כ			332,814

סך עלות ההקמה מוערכת בכ- 332 מיליון ש"ח

4.3. אכלוס הדירות

- 4.3.1. שיווק הדירות בשלושה שלבים. שלב ראשון יאוכלס שנתיים לאחר תחילת הבניה. שלב ב' יאוכלס שלוש שנים לאחר שלב א' ושלב ג' יאוכלס שלוש שנים לאחר שלב ב'.
- 4.3.2. ישווקו 200 דירות בחלוקה לארבעה סוגי דירות. להלן קצב שיווק הדירות בחלוקה לשלבי הבינוי השונים:

שלב 3	שלב 2	שלב 1	שטח יחידה במ"ר / שלבי הקמה
14	31	15	60 מטר - יחיד
6	24	10	80 מטר - יחיד
6	24	10	80 מטר - זוגי
14	31	15	100 מטר - זוגי
40	110	50	סה"כ

- 4.3.3. בשלב הראשון ישווקו 50 דירות בלבד. כמו כן ייבנו מבני ציבור בסיסיים בלבד – לובי, משרדים, חדר אוכל, אולם פעילות, מרפאה קטנה וחללי שירות בשטח כולל של כ- 500 מ"ר מתוך 6,500 מ"ר מבני ציבור שיושלמו בשלב השני.

4.4. הלוואת גישור:

- 4.4.1. התכנון מבוסס על כך שהדיירים לא יאלצו למכור את דירתם בכדי להיכנס לכפר הגמלאים ושהונם של הדיירים יישמר. לפיכך, בניגוד למרבית פתרונות הדיור המוגן בישראל, כפר הגמלאים במשגב לא יחייב דמי פיקדון שאינם מוחזרים לדיירים, אלא במקום כך יספקו הדיירים הלוואת גישור לכפר, אשר תשמש עבור הוצאות ההקמה של הכפר ואשר תוחזר ליורשי הדיירים במלואה, לאחר כניסת דייר חדש לדירה. (מדיניות לגבי הצמדה למדד ובהתאם החזר הקרן למשפחה וסכום ההלוואה המעודכן של הדייר החדש תקבע בהמשך).
- 4.4.2. לצורך כך, חושבו דמי הלוואת גישור בגובה של 4,000 ₪ למ"ר, כך שההלוואה עבור חדר של 60 מ"ר תעמוד על 240 אלף ₪, חדר של 80 מ"ר על 320 אלף ₪ וחדר של 100 מ"ר על 400 אלף ₪.
- 4.4.3. בעקבות כך, לאחר אכלוס מלא, סכום של 64 מיליון ₪ ינוכה מסכום ההלוואה הנדרש להקמת הכפר.

4.5. הכנסות

4.5.1. הכנסות- תשלום חודשי

- 4.5.1.1. התכנית מניחה ביקוש גדול מההיצע שיביא לתפוסה מלאה של 100% מהדירות, כולל רשימת המתנה כך שתהיה פעילות רציפה לאורך כל התקופה
- 4.5.1.2. התכנית מניחה הכנסות של כ- 180 ₪ לחודש למ"ר מגורים. מגוון המחירים יאפשר התאמה לצרכים שונים של דיירים פוטנציאליים.

4.5.1.3. להלן עלות חודשית ושנתית לפי סוג דירה:

תשלום דייר (ש"ח לשנה)	תשלום דייר (₪ לחודש)	
129,600	10,800	60 מטר - יחיד
172,800	14,400	80 מטר - יחיד
202,800	16,900	80 מטר - זוגי
216,000	18,000	100 מטר- זוגי

- 4.5.1.4. ניתן לבצע דיפרנציאציה נוספת במחירים ע"י הבדלים נוספים בין הדירות (גודל מרפסת, גינה וכד'). הדבר לא ישפיע באופן מהותי על התחשיב ולכן לא בוצע בשלב זה
- 4.5.1.5. התכנית מניחה הקמה של אגודה שיתופית שאינה מקוזזת מע"מ מההכנסות.
- 4.5.1.6. להלן סך ההכנסות השנתיות בכל שלב:

שלב 3	שלב 2	שלב 1	הכנסות שנתיות (אלפי ₪)
7,776	5,962	1,944	60 מטר - יחיד
6,912	5,875	1,728	80 מטר - יחיד
8,112	6,895	2,028	80 מטר - זוגי
12,960	9,936	3,240	100 מטר- זוגי
35,760	28,668	8,940	סה"כ

4.5.2. הכנסות אחרות

- 4.5.2.1. **חוגים** – הדיירים יקבלו מגוון חוגים במסגרת דמי הניהול החודשיים. שילוב כפר הגמלאים בקהילה יאפשר שילוב של תושבי האזור בחוגים בכפר. לצורך חישוב ההכנסות מחוגים מניחים כי 30% מהמשתתפים בחוגים יהיו דיירים ו- 70% מבחוץ, בעלות חודשים ממוצעת של 350 ₪.
- 4.5.2.2. **סיעודי** – עלות שהייה במרכז סיעודי עומדת על כ- 15,000 ₪ בחודש. אנו מניחים כי הקמת המרכז הסיעודי תתבצע בשלב השלישי בלבד, לאחר

התבססות הכפר (6 שנות פעילות) וכי לא תידרש יותר ממחלקה סיעודית אחת בכפר.

4.5.2.3. **שכירות עסקית** – (בית קפה, מכולת, מספרה) עלות שכירות עסקית חודשית באזור עבור שטח של כ- 30-60 מ"ר עומד על כ- 2,000-2,700 ₪ לחודש. היות הדיירים קהל שבוי מאפשר רמת מחירים גבוהה, אולם מפאת זהירות אנו מניחים שכירות של 2,500 ₪ לחודש בממוצע.
הכנסות שכירות עסקית יבואו לידי ביטוי עם הקמת שטחי הציבור הרלוונטיים בשלב השני של הפעילות (שנה 4)

4.5.2.4. להלן ההכנסות השנתיות האחרות באלפי ש"ח:

שלב 3	שלב 2	שלב 1	הכנסות שנתיות (אלפי ₪)
2,940	2,352	735	חוגים
480			מרכז סיעודי
90	90		שכירות עסקית
3,510	2,442	735	סה"כ

4.6. הוצאות

4.6.1. הנחות יסוד

4.6.1.1. גובה העלויות מבוסס על תחשיב קיים לכפר הגמלאים, בהשוואה לתחשיבים נוספים שערכה החברה.

4.6.1.2. ההוצאות משתנות בהתאם לשלבי האכלוס השונים, בהתאם לצרכים המשתנים בכל שלב.

4.6.2. הוצאות כוח אדם ישירות

הוצאות כוח אדם	שכר משרה מלאה	יחידות דיור / % משרה	שלב א' (ש לשנה)	יחידות דיור / % משרה	שלב ב' (ש לשנה)	יחידות דיור / % משרה	שלב ג' (ש לשנה)
מנכ"ל			240,000		300,000		300,000
מנהל מכירות	180,000	20%	36,000	100%	180,000	80%	144,000
שירותי אבטחה	149,760	200%	299,520	200%	299,520	200%	299,520
אב / אם בית	129,600	200%	259,200	400%	518,400	400%	518,400
מנקה כללי	102,060	150%	153,090	300%	306,180	300%	306,180
שירותי ניקיון ליחידת דיור	8,372	50	418,600	160	1,339,520	200	1,674,400
שירותי דלפק	149,760	200%	299,520	200%	299,520	200%	299,520
עובדת סוציאלית	180,000	40%	72,000	80%	144,000	120%	216,000
רופא ואחות			149,544		366,000		732,000
רכזת חברתית	162,000	70%	113,400	100%	162,000	120%	194,400
מזכירה	129,600	100%	129,600	200%	259,200	200%	259,200
סה"כ			2,170,474		4,174,340		4,943,620

4.6.3. עלויות אחזקה

עלויות אחזקה	עלות בסיסית	יחידות דיור	שלב א' (ש לשנה)	יחידות דיור	שלב ב' (ש לשנה)	יחידות דיור	שלב ג' (ש לשנה)
אחזקה			60,000		96,000		120,000
חומרי ניקוי			48,000		48,000		72,000
גינון			38,526		77,052		110,074
חשמל ליחידת דיור	4,200	50	210,000	160	672,000	200	840,000
מים ליחידת דיור	1,200	50	60,000	160	192,000	200	240,000
ארנונה	6,646	50	332,291	160	1,063,333	200	1,329,166
מוקד	456	50	22,800	160	72,960	200	91,200
פחת ליחידת דיור	5,500	50	275,000	160	880,000	200	1,100,000
רישוי עסקים	10,000		10,000		10,000		-
יעוץ מיזוג, כיבוי אש	10,000		10,000		10,000		-
הסעות	1,133	75	84,986	240	271,954	300	339,943
סה"כ			1,151,603		3,393,299		4,242,383

4.6.4. ניהול וכלליות

שלב ג' (ש' לשנה)	שלב ב' (ש' לשנה)	שלב א' (ש' לשנה)	ניהול וכלליות
60,000	60,000	48,000	משרדיות
72,000	48,000	24,000	תקשורת
12,000	12,000	12,000	שיווק
60,000	60,000	48,000	יעוץ משפטי
60,000	60,000	48,000	רו"ח
70,000	60,000	30,000	ביטוח
334,000	300,000	210,000	סה"כ

4.6.5. הוצאות נוספות

שלב ג' (ש' לשנה)	דיירים / יחידות דיור	שלב ב' (ש' לשנה)	דיירים / יחידות דיור	שלב א' (ש' לשנה)	דיירים / יחידות דיור	הוצאות נוספות
-	-	-	-	-	-	19,345 (יום כלכלה מלא (לדייר)
960,000	200	768,000	160	240,000	50	4,800 (חוגים (ליחידת דיור)

*יום כלכלה לבחירת הדייר (לא נכלל כהוצאה, יועמס על מפעיל מתחם המזון)

4.7. פחת, מימון, מס ורווח לפני מס

4.7.1. הנחות יסוד

4.7.1.1. חושב פחת של 4% בשנה (הפחתה ל- 25 שנים) על התשתיות ופחת של 12.5%

בשנה על הציוד – רלוונטי רק ליישות החייבת במס (ניתן לראות בחלופה בסעיף 4.9 בהמשך)

4.7.1.2. הוצאות המימון מתייחסות ל- 100% מימון של ההשקעות הנדרשות, בריבית של 5% בשנה.

מימון ההשקעות מתייחס לשלוש הלוואות שיילקחו בתחילת כל שלב בניה, עם גרייס לשנתיים, כלומר החזר ההלוואה יחל עם אכלוס כל אחד מהשלבים.

- בשלב הראשון מתוכנן אכלוס של 50 דירות ו- 500 מ"ר מבני ציבור וכ- 25% משטחי הציבור בלבד.

- בשלב השני מתוכנן אכלוס של 110 דירות נוספות ושל שאר מבני הציבור ושטחי הציבור.

- בשלב השלישי יאוכלסו 40 הדירות האחרונות ותיבנה המחלקה הסיעודית.

לצורך נוחות החישוב, ההלוואה הראשונה נלקחה ל- 23 שנים, השניה ל- 20 שנים והשלישית ל- 17 שנה כך שכל ההלוואות מסתיימות באותה שנה.

4.7.1.3. תזרים המזומנים שווה לרווח הנקי בתוספת הפחת בניכוי תשלומי הקרן של ההלוואה.

4.7.1.4. שיעור ההיוון שנבחר לבחינת ערך נוכחי נקי (NPV) וקצב החזר פנימי (IRR) נקבע על 7.5%, בדומה לשיעור ההיוון המקובל בענף הדיור המוגן

4.7.1.5. החזר הלוואה חושב לפי לוח שפיצר בהחזרים קבועים, בהם עם הזמן עלויות הריבית פוחתות ותשלום הקרן עולה. בעיקר מסיבה זו, הרווח ליחידת דיור צומח בקצב מהיר באופן יחסי, גם כאשר קיים שינוי מינורי בנתונים הפיננסיים של הכפר.

4.8. חלופה א' - תזרים מזומנים – מלכ"ר

23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	160	160	160	50	50	50	מספר יחידות דיור
35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	28,668	28,668	28,668	8,940	8,940	8,940	הכנסות דמי ניהול
570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	90	90	90	-	-	-	הכנסות אחרות
36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	28,758	28,758	28,758	8,940	8,940	8,940	סה"כ הכנסות
4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,174	4,174	4,174	2,170	2,170	2,170	כוח אדם
4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	3,393	3,393	3,393	1,152	1,152	1,152	אחזקה
334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	300	300	300	210	210	210	ניהול וכלליות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	כלכלה
960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	768	768	768	240	240	240	חוגים
10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	8,636	8,636	8,636	3,772	3,772	3,772	סה"כ הוצאות
25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	25,850	20,122	20,122	20,122	5,168	5,168	5,168	EBITDA
21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	21,392	17,067	17,067	17,067	3,748	3,748	3,748	הוצאות מימון
4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	3,055	3,055	3,055	1,420	1,420	1,420	רווח לפני מיסים
4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	3,055	3,055	3,055	1,420	1,420	1,420	רווח נקי (מלכ"ר)

36,494 NPV

ניתוחי רגישות –

ניתוח רגישות	
95%	השקעה
110%	הכנסות
95%	הוצאות
75,256	NPV

ניתוח רגישות	
120%	השקעה
95%	הכנסות
105%	הוצאות
12,713	NPV

ניתוח רגישות	
110%	השקעה
95%	הכנסות
100%	הוצאות
18,440	NPV

ניתוח רגישות	
110%	השקעה
90%	הכנסות
110%	הוצאות
-7,381	NPV

ניתוח רגישות	
110%	השקעה
100%	הכנסות
120%	הוצאות
17,272	NPV

4.9. ניתוח רגישות - תזרים הכנסות משחיקת הלוואות דיירים - 3% לשנה

הנחות יסוד –

שחיקת הלוואה לפי 3% שנתי

ריבית היוון 4%

שלב 3													שלב 2			שלב 1						
23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,920	1,536	1,536	1,536	480	480	480

תקופת הלוואה 13 שנה - בסיום ההלוואה ימצא דייר חדש שיחליף את הדייר הקודם. המשמעות היא שהתזרים צפוי להישמר ברמה יציבה לכל אורך חיי

הפרויקט.

26,505 NPV

4.10 בחינת חלופת הקמה ותפעול באמצעות תאגיד למטרות רווח.

התוכנית העסקית שהוצגה לעיל מתייחסת להקמת והפעלת הפרויקט באמצעות תאגיד שלא למטרות רווח, לדוגמא עמותה, חל"צ וכו'

במקביל בחנו את משמעות הקמת והפעלת הפרויקט באמצעות חברה עסקית, למטרות רווח אשר נדרשת לשלם מס, מע"מ וכו'

ההבדל העיקרי של חברה בע"מ הנו יכולת קיזוז מע"מ מהוצאות ההקמה וההפעלה השוטפת,

מאידך נדרשת לתשלום מע"מ בגין ההכנסות החודשיות מהדיירים, לאורך כל חיי הפרויקט.

קיים הבדל נוסף אשר עשוי להתבטא בתוספת של כ- 15% בעלויות כוח אדם במלכ"ר אבל מאחר ומדובר בהוצאה לא מהותית התעלמנו מסעיף זה.



4.10. חלופה ב' - תזרים מזומנים – עסק החייב במס

שלב 3																	שלב 2				שלב 1			
23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	160	160	160	50	50	50	מספר יחידות דיור	
35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	35,760	28,668	28,668	28,668	8,940	8,940	8,940	הכנסות דמי ניהול	
570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	90	90	90	-	-	-	הכנסות אחרות	
36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	36,330	28,758	28,758	28,758	8,940	8,940	8,940	סה"כ הכנסות	
31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	31,051	24,579	24,579	24,579	7,641	7,641	7,641	הכנסות לא כולל מעמ	
4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,944	4,174	4,174	4,174	2,170	2,170	2,170	כוח אדם	
4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	4,242	3,393	3,393	3,393	1,152	1,152	1,152	אחזקה	
334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	300	300	300	210	210	210	ניהול וכלליות	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	כלכלה	
960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	768	768	768	240	240	240	חוגים	
10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	10,480	8,636	8,636	8,636	3,772	3,772	3,772	סה"כ הוצאות	
20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	20,571	15,944	15,944	15,944	3,869	3,869	3,869	EBITDA	
17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	17,546	14,012	14,012	14,012	3,033	3,033	3,033	הוצאות מימון	
3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	1,932	1,932	1,932	836	836	836	רווח גולמי	
6,721	6,721	6,721	6,721	6,721	6,721	6,721	6,721	6,721	6,721	1,513	1,513	1,513	4,364	4,364	4,364	5,455	5,455	3,942	3,942	3,942	1,091	1,091	1,091	פחת הצטיידות
3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	3,025	1,932	1,932	1,932	836	836	836	רווח לפני מס	
59,734	56,709	53,684	50,658	47,633	44,608	41,582	38,557	35,531	32,506	29,481	26,455	23,430	20,405	17,379	14,354	11,329	8,303	6,371	4,440	2,508	1,672	836	רווח לפני מס מצטבר	
696	696	696	696	696	696	696	696	696	696	696	696	696	696	696	696	696	444	444	444	577	385	192	מס הכנסה	
2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	2,330	1,488	1,488	1,488	259	451	644	רווח נקי	
23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	תזרים מזומנים	
26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	28,110	28,110	28,110	30,961	30,961	30,961	32,052	32,052	24,487	24,487	24,487	5,781	5,973	6,165	רווח נקי+פחת+ מימון	
26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	26,597	28,110	28,110	28,110	30,961	30,961	30,961	32,052	32,052	24,487	24,487	24,487	5,781	5,973	6,165	החזר הלוואה	
572,066	545,469	518,873	492,276	465,679	439,083	412,486	385,889	359,293	332,696	304,586	276,476	248,366	217,405	186,445	155,484	123,432	91,380	66,893	42,406	17,918	12,138	6,165	תזרים מזומנים מצטבר	

18,110 NPV

4.11. ניתוח

- 4.11.1. סך עלויות המימון (ריביות) עומדות על כ- 128.95 מיליון ₪ (לעוסק המשלם מיסים). למלכ"ר – 157.2 מיליון ₪.
- 4.11.2. הערך הנוכחי הנקי של הפרויקט בעלות היוון של 7.5% הינו כ- 36.5 מיליון ₪ למלכ"ר.
לעוסק המשלם מס – 18.1 מיליון ₪.
- 4.11.3. הכפר רווחי לאורך כל שנות הפעילות, כאשר לאחר סיום החזר ההלוואה עומד על רווח נקי של כ- 25.8 מיליון ₪ לשנה למלכ"ר.

4.12. יתרונות המיזם לתושבי משגב

- 4.12.1. התחשיב עליו מבוססים דמי ההלוואה וגובה התשלום החודשי התבססו על החזר עלויות ההשקעה, ללא התייחסות לעלות הקרקע ולערך החלופי אשר היה מתקבל משימוש אחר בקרקע.
- 4.12.2. בניגוד למקובל בענף, התשלום הראשוני אותו משלמים הדיירים אינו דמי פיקדון, אשר מופחתים עם הזמן אלא הלוואה אשר חוזרת במלואה או בחלקה לאחר שהדייר מפנה את החדר. ראה תחשיב בהמשך.
- 4.12.3. המודל העסקי המוצע מבוסס על עלות הלוואת גישור ודמי שכירות חודשיים נמוכים מהמקובל בענף, דבר המאפשר לתושבי האזור להתגורר בכפר ללא צורך במכירת ביתם ולנצל את השכירות מהנכס, כספי הפנסיה וביטוח לאומי בכדי לממן את העלות החודשית המתוכננת.
- 4.12.4. הכפר מספק מעטפת פתרונות כמרכז שרות וקהילה לבני הגיל השלישי במשגב, הן לדיירי הכפר והן לתושבי המועצה ובני משפחתם.
- 4.12.5. גודל דירות גדול משמעותית מהמקובל בתחום, המספק פתרון דיור המתאים לבני הגיל השלישי הרגילים למגורים מרווחים.

4.13. מקורות מימון

סוג דירה	מספר יחידות	הלוואת דיירים בש"ח	סה"כ הלוואות
60 מטר - יחיד	60	240,000	14,400,000
80 מטר – יחיד	40	320,000	12,800,000
80 מטר – זוגי	40	320,000	12,800,000
100 מטר – זוגי	60	400,000	24,000,000
סה"כ	200		64,000,000

סוג דירה	תשלום חודשי ליחידה	סה"כ תשלומים חודשיים	סה"כ תשלומים שנתיים
60 מטר - יחיד	10,800	648,000	7,776,000
80 מטר – יחיד	14,400	576,000	6,912,000
80 מטר – זוגי	16,900	676,000	8,112,000
100 מטר – זוגי	18,000	1,080,000	12,960,000
כ"סה		2,980,000	35,760,000

הלוואה ראשונית כוללת 64,000,000 ש"ח :

סה"כ תשלומים חודשיים 2,980,000 ₪ :

סה"כ תשלומים שנתיים 35,760,000 ₪ :

5. סיכום

על הפרויקט:

הפרויקט כולל הקמת כפר גימלאים על שטח של כ-40 דונם בבעלות מלאה של המועצה האזורית משגב. הכפר יכלול עד 200 יחידות דיור מוגן, מתוכן 93 יחידות גן, ו-107 יחידות עם מרפסת, בשלושה גדלי דירות – 60 מ"ר, 80 מ"ר ו-100 מ"ר.

בנוסף, ייבנה במתחם שטחי ציבור בשטח כולל של כ-6,500 מ"ר, אשר יכללו מבני ציבור קטנים להשכרה כגון (מספרה, מזון וכד'), מחלקה סיעודית, חדרים ואולמות לפעילות יומית ועוד.

ההשקעה הכוללת בפרויקט מוערכת בכ-332 מיליון ₪.

הפרויקט יוקם ב-3 שלבים:

שלב א' - בניית 50 יחידות דיור בלבד ובניית מבני ציבור בסיסיים בשטח של כ-500 מ"ר, הכוללים לובי, משרדים, חדר אוכל, אולם פעילות, מרפאה קטנה וחללי שירות.

שלב ב' (לאחר שלוש שנות פעילות שלב א') - בניית 110 יחידות דיור נוספות + השלמת מבני הציבור ושטחי המסחר.

שלב ג' (לאחר שלוש שנות פעילות שלב ב') - בניית 40 יחידות דיור אחרונות + הקמת המחלקה הסיעודית.

תמהיל ההלוואות:

הלוואה שלב 1 - 51.16 מיליון יילקח בתחילת שלב א', לתקופה של 23 שנה ויוקדש כ-12.8 מיליון ₪ מהלוואות כ"הון עצמי".

הלוואה שלב 2 - 168.18 מיליון ₪ יילקח בתחילת שלב ב', לתקופה של 20 שנה ויוקדש כ-42 מיליון ₪ מהלוואות כ"הון עצמי".

הלוואה שלב 3 - 49.46 מיליון ₪ יילקח בתחילת שלב ג', לתקופה של 17 שנה ויוקדש כ-12.5 מיליון ₪ מהלוואות כ"הון עצמי".

הכנסות מהלוואות ודמי ניהול חודשיים:

הכפר מתבסס על מודל פיננסי ייחודי הכולל קבלת הלוואות גישור מהדיירים במקום דמי פיקדון, מה שיספק כ-64 מיליון ₪ במצטבר להקמת הכפר. בנוסף, דמי הניהול החודשיים שייגבו מהדיירים המותאמים לגודל הדירה, יהוו מקור הכנסה רציף שימשם לכיסוי עלויות האחזקה, הניהול והפעילות השוטפת. הכנסות אלו יאפשרו לכפר לשמור על תזרים חיובי לאורך תקופת חי הפרויקט, תוך מתן פתרונות דיור איכותיים ובמחירים נגישים לגמלאי האזור.

לאחר בחינה מעמיקה של הנתונים הפיננסיים עולה כי הפרויקט להקמת כפר גמלאים במשגב צפוי להיות כדאי.

על בסיס ה-NPV המהוון לפי שיעור 7.5% עומד על כ-36.5 מיליון ₪ עבור מלכ"ר ו-18.1 מיליון ₪ עבור יישות עסקית החייבת במס. מדד זה מצביע על כך שהתזרים העתידי החיובי הצפוי מהפרויקט עולה משמעותית על ההשקעה הראשונית הנדרשת, גם בהתחשב בערך הכסף על פני הזמן.

סך עלויות המימון לאורך חיי הפרויקט צפויות להסתכם בכ-128 מיליון ₪ לישות עסקית ובכ-157 מיליון ₪ למלכ"ר.

יחד עם זאת, הכפר צפוי להיות רווחי לכל אורך שנות הפעילות כאשר עם השלמת פירעון ההלוואה צפוי הרווח השנתי הנקי לעמוד על כ-25.8 מיליון ₪ למלכ"ר.

יתרה מכך, תוצאות אלו מתקבלות תוך הצעת תנאים אטרקטיביים ביותר לדיירים מקרב תושבי משגב ביחס למקובל בענף הדיור המוגן, הן ברמת דמי ההלוואה ההתחלתיים המוחזרים במלואם והן ברמת דמי השכירות החודשיים, המאפשרים לממן את המגורים בכפר מכספי שכירות הבית הקיים, הפנסיה וקצבאות הזקנה. הפרויקט אף אינו מביא בחשבון את שווי הקרקע שהמועצה מקצה לטובתו ועדיין מראה רווחיות גדולה.

לאור האמור לעיל, נראה כי מדובר בהזדמנות עסקית מצוינת למועצת משגב, אשר תישא תשואה פיננסית גבוהה תוך מתן מענה חברתי חיוני לצרכי הדיור, התעסוקה והפנאי של אוכלוסיית הגיל השלישי ההולכת וגדלה ביישוביה.