

26 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

הנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל מבני ציבור

אלון שבות מוא"ז גוש עציון

1. בדקנו את התחשיב שהועבר לאישורנו.
2. הרינו מאשרים את נכונות התחשיב לתקופה של 5 שנים החל מיום אישור זה.
3. **הוראת השעה** בנוסח חוק העזר תהיה ע"פ התעריפים המחושבים **למגורים** במונחי דצמבר 2021:

היטל מבנה ציבור ישובי

- מ"ר קרקע – 49.85 ₪
- מ"ר בנוי – 74.75 ₪

היטל מבנה ציבור אשכול מערב

- מ"ר קרקע – 95.34 ₪
- מ"ר בנוי – 143.00 ₪

היטל מבני ציבור כלל מועצתי

- מ"ר קרקע – 28.83 ₪
- מ"ר בנוי – 43.24 ₪

סה"כ היטל מבני ציבור לאלון שבות

- מ"ר קרקע – 174.02 ₪
- מ"ר בנוי – 260.99 ₪

4. אישור החוק מותנה באישור סופי של משרד הפנים ופרסום החוק ברשומות ע"י משרד המשפטים.
5. מצ"ב נספח של אופן ביצוע התחשיב, כפי שאושר עלידנו.

בכבוד רב,

אילנה רייכמן

העתק:

מר ברוך בורוכוב – מנהל הפרויקט
 מר יוסי בנישתי ד"ר - מנהל אגף למקרקעין ומיסוי מקומי
 גב' ברכי קופמן- מישור, חשבות מונציפאלית בע"מ
הנתונים עליהם מתבסס התחשיב

• **עלויות ישובי**

מקרא מפה											
נתון לשנינו											
הנחת העבודה היתה בהתאם לנורמה מקובלת, אם אחוז הביקוש ביישוב שונה יש לשנות את האחוז / המספר											
נתון למילוי											
טבלת מידע:											
מצב נוכחי ביישוב											
פוטנציאל עתידי											
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב											
שטח											
נפשות											
113,606											
3,151											
11,361											
3,466											
124,967											
מודל משרד השיכון											
מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	אחוז אוכלוסיית יעד	שיעור ביקוש	מספר משתתפים	מספר יחידות במגרש	מספר משתתפים ביחידה	מספר משתמשי מגרש	סה"כ שטח מגרש	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
מעון	8,309	20%	0-3	45%	140	3	20	60	440	2	1,462,384
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	312	1	30	30	130	10	1,178,840
מקווה גברים	16,867	0%	19+	50%	500	1	160	160	65	3	-
מקווה נשים	16,867	40%	19+	50%	797	1	400	400	65	2	877,084
בית כנסת	8,360	50%	גילאי	70%	1,407	1	360	360	400	4	6,688,000
מתני"ס	7,883	70%	0-99	40%	1,386	1	1,500	1,500	250	1	1,379,525
מועדון נוער	7,883	70%	14-18	40%	500	1	150	150	250	1	1,379,525
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	60%	450	1	300	300	600	1	1,182,450
מרכז יום לקשיש	7,883	70%	19+	2%	69.32	1	200	200	300	-	-
סה"כ											
14,147,808											

עלויות ישירות		
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	14,147,808	
סה"כ עלויות ישירות	14,147,808	
עלויות עקיפות		
בצ"מ	990,346.56	7%
ניהול ופיקוח	1,697,737	12%
מימון	505,077	3%
תקורה	424,434	3%
סה"כ עלויות עקיפות	3,617,595	
סה"כ עלויות להעמסה	17,765,403	

• **שטחים לחיוב ישובי**

רחוב התעניין 4
 ודי'טין 71700
 08-9716555
 08-9716222
 tochen@tochen.co.il

ישוב	שטח מגורים	יחס קרקע לבנוי	שטח קרקע
אלון שבות	124,967	150%	187,449.90

• עלויות אשכול מערב

טבלת מידע:											
											מצב נוכחי ביישוב
											פוטנציאל עתידי
											סה"כ פוטנציאל כלל היישוב
שטח											
											נפשות
											360,478
											12,173
											36,048
											1,138
											396,526
											13,311
מודל משרד השיכון											
מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	אוכלוסיית יעד	שיעור ביקוש	מספר משתתפים	מספר יחידות במגרש	מספר משתתפים ביחידה	מספר משתמשים במגרש	סה"כ שטח מגרש	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
בתי ספר מעורב	7,480	15%	6-13	15%	479	1	27	27	195	18	3,938,220.00
בתי ספר בנים	7,480	15%	6-13	43%	1,358	1	27	27	195	50	10,939,500
בתי ספר בנות	7,480	15%	6-13	43%	1,358	1	27	27	195	50	10,939,500
בי"ס בנים חרדי	7,480	15%	4-13	0%	-	1	25	25	115	-	-
בי"ס בנות חרדי	7,480	15%	6-13	0%	-	1	27	27	115	-	-
בית ספר חניימ	7,480	15%	6-13	2%	64	1	10	10	193	6	1,295,910
על יסודי	7,480	15%	12-18	15%	359	1	54	54	273	7	2,146,760
על יסודי בנים	7,480	15%	12-18	43%	1,018	1	27	27	273	38	11,653,840
על יסודי בנות	7,480	15%	12-18	43%	1,018	1	27	27	273	38	11,653,840
על יסודי בנים חרדי	7,480	15%	14-18	0%	-	1	20	20	163	-	-
על יסודי בנות חרדי	7,480	15%	14-18	0%	-	1	27	27	183	-	-
מרפאה אשכול	9,565	50%	0-99	100%	13,311	1	10,000	10,000	1,000	1	4,782,333
תחנה לבריאות המשפחה	7,840	0%	0-6	0%	-	1	1,900	1,900	250	-	-
מרכז יום לקשיש	9,565	100%	19+	2%	266.22	1	130	130	300	2	5,738,800
מגרשי ספורט	2,249	100%	0-99	70%	9,318	1	1,500	1,500	600	6	8,097,000
מבנה רב תכליתי	9,565	100%	0.05 מטר ועד 500	50%	6,655.60	1	5,000	5,000	1,500	1	14,347,000
מרכז קטן לשירות חרום	9,565	100%	700 מטר ועד 2.5	80%	10,648.96	1	5,000	5,000	500	1	4,782,333
סה"כ											90,315,037

עלויות ישירות		
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	90,315,037	
סה"כ עלויות ישירות	90,315,037	
עלויות עקיפות		
בצ"מ	7%	6,322,052.57
ניהול ופיקוח	12%	10,837,804
מימון	3%	3,224,247
תקורה	3%	2,709,451
סה"כ עלויות עקיפות		23,093,555
סה"כ עלויות להעמסה		113,408,592

• שטחים לחיוב אשכול מערב

יישוב	שטח מגורים	יחס קרקע לבנוי	שטח קרקע
אשכול מערב	396,526	150%	594,788.70

• עלויות לחיוב כלל מועצתי

עלויות ישירות	
70,602,000	עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים
70,602,000	סה"כ עלויות ישירות
70,602,000	סה"כ עלויות להעמסה

• שטחים לחיוב כלל מועצתי

מס' יח"ד עתידיות	שטח מגורים עתידי	שטח ממוצע ליח"ד	שטח מ"ר מחויב בארנונה	מס' יח"ד קיימות	שטח מגורים (מ"ר)	יישוב
1	129	144	1,285	22	68,400	איבי הנחל
11	1,227	117	12,273	105	313,900	מעלה עמוס
8	944	118	9,443	80	177,073	מיצד
4	576	144	5,761	40	130,755	פני קדם
10	1,334	131	13,337	102	195,195	כפר אלדד
23	3,511	153	35,114	230	113,225	נוקדים
2	292	139	2,923	21	146,775	שדה בר
65	10,845	166	108,454	653	526,578	תקוע
63	11,361	180	113,606	630	405,935	אלון שבות
35	7,882	228	78,823	346	237,000	אלעזר
12	2,810	230	28,103	122	122,863	• יחס קרקע בנוי 50% ו-50% בהתאמה בת עין
32	6,977	217	69,772	322	209,500	הר גילה
18	2,088	114	20,884	184	220,000	כפר עציון
292	40,920	140	22,980	164	174,425	כרמי צור
8	808	98	8,075	82	67,500	מגדל עז
37	8,508	230	85,081	370	335,908	נווה דניאל
27	6,522	238	65,222	274	167,940	קידר
16	2,591	159	25,906	163	171,300	ראש צורים
665	109,326	2,946	707,042	3,910	3,784,270	סה"כ