

27 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

**הנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל מבני ציבור**

**אלעזר 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 – 58.96 ₪

▪ מ"ר בנוי – 88.43 ₪

**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 אלעזר**

▪ מ"ר קרקע – 183.13 ₪

▪ מ"ר בנוי – 274.67 ₪

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**

ישוב אפרון											
אלעזר דתי											
<b>מקרא מפה</b>											
הנחת העבודה היתה בהתאם לנורמה מקובלת, אם אחוז הביקוש ביישוב שונה יש לשנות את האחוז / המספר נתון לשינוי											
נתון למילוי											
<b>טבלת מידע:</b>											
מצב נוכחי ביישוב											
פוטנציאל עתידי											
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב											
שטח											
נפשות											
78,827											
2,510											
7,883											
242											
86,709											
2,752											
<b>מודל משרד השיכון</b>											
מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	אוכלוסיית יעד	שיעור ביקוש	משתתפים	מספר יחידות במגרש	משתתפים ביחידה	משתמשים במגרש	סה"כ שטח מגרש	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
מעון	8,309	20%	0-3	60%	149	3	20	60	440	2.00	1,462,384
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	165	1	30	30	130	6.00	707,304
מקווה גברים	16,867	0%	19+	50%	633	1	160	160	65	4.00	-
מקווה נשים	16,867	40%	19+	50%	633	1	400	400	65	2.00	877,084
בית כנסת	8,360	50%	גילאי +14	70%	1,175	1	250	250	250	5.00	5,225,000
מתנ"ס	7,883	70%	0-99	40%	1,101	1	800	800	250	1.00	1,379,525
מועדון נוער	7,883	70%	11-18	40%	264	1	150	150	250	1.00	1,379,525
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	60%	248	1	300	300	600	1.00	1,182,450
מרכז יום לקשיש	7,883	70%	19+	2%	55.04	1	200	200	250	-	-
<b>סה"כ</b>											<b>12,213,272</b>

<b>סיכום עלויות לחיוב</b>			
<b>עלויות ישירות</b>			
		עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	12,213,272
		<b>סה"כ עלויות ישירות</b>	<b>12,213,272</b>
<b>עלויות עקיפות</b>			
בצ"מ	7%	מע. ישירות	854,929.04
ניהול ופיקוח	12%	מע. ישירות	1,465,593
מימון	3%	מע. ישירות+ בצ"מ+ ניהול ופיקוח+ מע"מ	436,014
תקורה	3%	מע. ישירות	366,398
		<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>	<b>3,122,934</b>
		<b>סה"כ עלויות להעמסה</b>	<b>15,336,206</b>

• שטחים לחיוב ישובי

שטח קרקע	יחס קרקע לבנו	שטח מגורים	ישוב
130,063.73	150%	86,709	אלעזר

• עלויות אשכול אשכול מערב

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

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

רחוב התעניין 4  
 תודי'שין 71700  
 פ.ד. 08-9716555  
 פקס. 08-9716222  
[tochen@tochen.co.il](mailto:tochen@tochen.co.il)

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

עלויות לחיוב כלל מועצתי

		<b>סיכום עלויות לחיוב</b>
		<b>עלויות ישירות</b>
70,602,000		עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים
<b>70,602,000</b>		<b>סה"כ עלויות ישירות</b>
<b>70,602,000</b>		<b>סה"כ עלויות להעמסה</b>

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	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 עוז
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
<b>665</b>	<b>109,326</b>	<b>2,946</b>	<b>707,042</b>	<b>3,910</b>	<b>3,784,270</b>	<b>סה"כ</b>

- יחס קרקע בנוי : 50% ו 50% בהתאמה