

27 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

הנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל מבני ציבור

הר גילה 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 – 53.31 ₪
- מ"ר בנוי – 79.97 ₪

היטל מבנה ציבור אשכול צפון מערב

- מ"ר קרקע – 96.45 ₪
- מ"ר בנוי – 144.67 ₪

היטל מבני ציבור כלל מועצתי

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

סה"כ היטל מבני ציבור להר גילה

- מ"ר קרקע – 178.59 ₪
- מ"ר בנוי – 267.88 ₪

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 אפיון											
הר גילה חילוני											
מקרא מפה											
נתון לשינוי הנחת העבודה היתה בהתאם לנורמה מקובלת, אם אחוז הביקוש ביישוב שונה יש לשנות את האחוז / המספר											
נתון למילוי											
טבלת מידע:											
שטח		נפשות									
69,772		1,590								מצב נוכחי ביישוב	
6,977		161								פוטנציאל עתדי	
76,749		1,751								סה"כ פוטנציאל כלל היישוב	
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	שטח מגרש סה"כ	כמות נדרשת לפי מודל	עלות
מעון	8,309	20%	0-3	60%	95	3	20	60	440	2	1,462,384
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	158	1	30	30	130	5	589,420
מקווה גברים	16,867	0%	18+	50%	403	1	160	160	65	3	0
מקווה נשים	16,867	40%	18+	40%	322	1	400	400	65	1	438,542
בית כנסת	8,360	50%	גילאי +14	70%	711	1	360	360	400	2	3,344,000
מתני"ס	7,883	70%	0-99	50%	876	1	1,000	1,000	250	1	1,379,525
מועדון נוער	7,883	70%	11-18	40%	147	1	150	150	250	1	1,379,525
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	60%	126	1	200	200	600	1	1,182,450
מרכז יום	7,883	70%	19+	2%	35.02	1	200	200	250	-	0
סה"כ	9,775,846										

עלויות ישירות		
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	9,775,846	
סה"כ עלויות ישירות	9,775,846	
עלויות עקיפות		
בצ"מ	684,309.22	7%
ניהול ופיקוח	1,173,102	12%
מימון	348,998	3%
תקורה	293,275	3%
סה"כ עלויות עקיפות	2,499,684	
סה"כ עלויות להעמסה	12,275,530	

שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים	יישוב
115,123.39	150%	76,749	הר גילה

• עלויות אשכול צפון מערב

טבלת מידע:											
מצב נוכחי ביישוב											
פוטנציאל עתידי											
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב											
מודל משרד השיכון											
שטח	נפשות										
157,974	4,176										
54,419	1,758										
212,393	5,934										
מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	אוכלוסיית יעד	שיעור ביקוש	מספר משתתפים	מספר יחידות במגרש	מספר משתתפים ביחידה	מספר משתמשי ס במגרש	סה"כ שטח מגרש	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
בתי ספר מעורב	7,480	15%	6-13	15%	214	1	27	27	195	8	1,750,320
בתי ספר בנים	7,480	15%	6-13	43%	605	1	27	27	195	22	4,813,380
בתי ספר בנות	7,480	15%	6-13	43%	605	1	27	27	195	22	4,813,380
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 חני"מ	7,480	15%	6-13	2%	28	1	10	10	193	3	647,955
על יסודי	7,480	15%	12-18	15%	160	1	54	54	273	3	920,040
על יסודי בנים	7,480	15%	12-18	43%	454	1	27	27	273	17	5,213,560
על יסודי בנות	7,480	15%	12-18	43%	454	1	27	27	273	17	5,213,560
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	80%	4,747	1	5,000	5,000	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%	0-99	2%	118.68	1	130	130	250	1	2,391,167
מגרשי ספורט	2,249	100%	0-99	70%	4,153.91	1	1,500	1,500	600	3	4,048,500
מבנה רב תכליתי	9,565	100%	מטר 0.05 לכל נפש	50%	2,967.08	1	2,000	2,000	1,000	1	9,564,667
מרכז קטן לשירות חרום	9,565	100%	מטר 700 לכל 25	80%	4,747.33	1	5,000	5,000	500	1	4,782,333
סה"כ											
48,941,195											

עלויות ישירות	
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	48,941,195
סה"כ עלויות ישירות	48,941,195
עלויות עקיפות	
בצ"מ	7%
ניהול ופיקוח	12%
מימון	3%
תקורה	3%
סה"כ עלויות עקיפות	12,514,264
סה"כ עלויות להעמסה	61,455,459

• שטחים לחיוב אשכול צפון מערב

שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים	יישוב
318,590.10	150%	212,393	אשכול צפון מערב

• עלויות 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	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
665	109,326	2,946	707,042	3,910	3,784,270	סה"כ

• יחס קרקע בנוי : 50% ו 50% בהתאמה