

27 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

הנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל מבני ציבור

כפר עציון 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 – 122.56 ₪
- מ"ר בנוי – 183.85 ₪

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 כפר עציון

- מ"ר קרקע – 246.73 ₪
- מ"ר בנוי – 370.09 ₪

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**

יישוב		כפר עציון		דתי							
מקרא מפה		הנחת העבודה היתה בהתאם לנורמה מקובלת, אם אחוז הביקוש ביישוב שונה יש לשנות את האחוז / המספר נתון לשינוי		נתון למילוי							
טבלת מידע:		נפשות	שטח								
מצב נוכחי ביישוב		1,152	20,884								
פוטנציאל עתידי		110	2,088								
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב		1,262	22,973								
מודל משרד השיכון											
מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	ת 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
מעון	8,309	20%	0-3	55%	62	3	20	60	440	1	731,192
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	114	1	30	30	130	4	471,536
מקווה גברים	16,867	0%	19+	50%	290	1	160	160	65	2	-
מקווה נשים	16,867	40%	19+	50%	290	1	400	400	65	1	438,542
בית כנסת	8,360	50%	גילאי	70%	513	1	360	360	250	2	2,090,000
מתנ"ס	7,883	70%	0-99	40%	504.96	1	800	800	200	1	1,103,620
מועדון נוער	7,883	70%	11-18	40%	106	1	150	150	200	1	1,103,620
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	60%	91	1	150	150	400	1	788,300
מרכז יום לקשיש	7,883	70%	19+	2%	25.25	1	200	200	250	-	-
סה"כ	6,726,810										

עלויות ישירות			
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	6,726,810		
סה"כ עלויות ישירות	6,726,810		
עלויות עקיפות		אחוז	מתוך
בצ"מ	470,876.70	7%	מע. ישירות
ניהול ופיקוח	807,217	12%	מע. ישירות
מימון	240,147	3%	מע. ישירות+ בצ"מ+ ניהול ופיקוח+ מע"מ
תקורה	201,804	3%	מע. ישירות
סה"כ עלויות עקיפות	1,720,045		
סה"כ עלויות להעמסה	8,446,855		

• **שטחים לחיוב ישובי**

שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים	יישוב
34,458.98	150%	22,973	כפר עציון

• **עלויות אשכול אשכול מערב**

טבלת מידע:											
											מצב נוכחי ביישוב
											פוטנציאל עתדי
											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	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 בנינים	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 בנינים 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 בנינים	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 בנינים 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%	מטר 0.05	50%	6,655.60	1	5,000	5,000	1,500	1	14,347,000
מרכז קטן לשרות חרום	9,565	100%	מטר 700	80%	10,648.96	1	5,000	5,000	500	1	4,782,333
											90,315,037

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

שטחים לחיוב אשכול מערב

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

עלויות לחיוב כלל מועצתי

סיכום עלויות לחיוב			
			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)	ישוב
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