

27 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

הנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל מבני ציבור

מגדל עוז 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 – 149.97 ₪
- מ"ר בנוי – 224.95 ₪

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 מגדל עוז

- מ"ר קרקע – 274.14 ₪
- מ"ר בנוי – 411.19 ₪

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

| מגדל עוז | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----------------|---------------|-------------|--------------|-------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------------|------------------|
| דתי | | | | | | | | | | | |
| יישוב אפיון | | | | | | | | | | | |
| מקרא מפה | | | | | | | | | | | |
| נתון לשינוי 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 | | | | | | | | | | | |
| מודל משרד השיכון | | | | | | | | | | | |
| מבנה | עלות למ"ר | אחוז מימון עצמי | אוכלוסיית יעד | שיעור ביקוש | מספר משתתפים | מספר יחידות במגרש | מספר משתתפים ביחידה | מספר משתתפים במגרש | סה"כ שטח מגרש | כמות נדרשת לפי מודל | עלות מ"ר |
| מעון | 8,309 | 20% | 0-3 | 60% | 34 | 3 | 20 | 60 | 440 | 1 | 731,192 |
| גן ילדים | 9,068 | 10% | 4-5 | 100% | 57 | 1 | 30 | 30 | 130 | 2 | 235,768 |
| מקווה גברים | 16,867 | 0% | 18+ | 50% | 145 | 1 | 160 | 160 | 65 | 1 | - |
| מקווה נשים | 16,867 | 40% | 18+ | 50% | 145 | 1 | 400 | 400 | 65 | - | - |
| בית כנסת | 8,360 | 50% | גילאי +14 | 70% | 256 | 1 | 360 | 360 | 200 | 1 | 836,000 |
| מתנ"ס | 7,883 | 70% | 0-99 | 40% | 253 | 1 | 300 | 300 | 250 | 1 | 1,379,525 |
| מועדון נוער | 7,883 | 70% | 11-18 | 40% | 53 | 1 | 130 | 130 | 250 | - | - |
| מגרשי ספורט | 3,942 | 50% | 14-18 | 60% | 45 | 1 | 300 | 300 | 600 | - | - |
| מרכז יום לקשיש | 7,883 | 70% | 19+ | 2% | 12.63 | 1 | 200 | 200 | 250 | - | - |
| סה"כ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,182,485 |

| עלויות ישירות | | | |
|-------------------------------------|------------------|-----|---|
| עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים | 3,182,485 | | |
| סה"כ עלויות ישירות | 3,182,485 | | |
| עלויות עקיפות | | | |
| בצ"מ | 222,774 | 7% | מע. ישירות |
| ניהול ופיקוח | 381,898 | 12% | מע. ישירות |
| מימון | 113,615 | 3% | מע. ישירות + בצ"מ + ניהול ופיקוח + מע"מ |
| תקורה | 95,475 | 3% | מע. ישירות |
| סה"כ עלויות עקיפות | 813,761 | | |
| סה"כ עלויות להעמסה | 3,996,246 | | |

• **שטחים לחיוב ישובי**

| שטח קרקע | יחס קרקע לבנוי | שטח מגורים | יישוב |
|-----------|----------------|------------|----------|
| 13,323.75 | 150% | 8,883 | מגדל עוז |

• **עלויות אשכול אשכול מערב**

| טבלת מידע: | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------|-----------------|---------------|-------------|--------------|-------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | | | מצב נוכחי ביישוב |
| | | | | | | | | | | | פוטנציאל עתידי |
| | | | | | | | | | | | 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 | 18 | 3,938,220.00 | |
| בתי ספר בנינים | 7,480 | 15% | 6-13 | 43% | 1,358 | 1 | 27 | 27 | 50 | 10,939,500 | |
| בתי ספר בנות | 7,480 | 15% | 6-13 | 43% | 1,358 | 1 | 27 | 27 | 50 | 10,939,500 | |
| בי"ס בנינים חרדי | 7,480 | 15% | 4-13 | 0% | - | 1 | 25 | 25 | - | - | |
| בי"ס בנות חרדי | 7,480 | 15% | 6-13 | 0% | - | 1 | 27 | 27 | - | - | |
| בית ספר חניימ | 7,480 | 15% | 6-13 | 2% | 64 | 1 | 10 | 10 | 6 | 1,295,910 | |
| על יסודי | 7,480 | 15% | 12-18 | 15% | 359 | 1 | 54 | 54 | 7 | 2,146,760 | |
| על יסודי בנינים | 7,480 | 15% | 12-18 | 43% | 1,018 | 1 | 27 | 27 | 38 | 11,653,840 | |
| על יסודי בנות | 7,480 | 15% | 12-18 | 43% | 1,018 | 1 | 27 | 27 | 38 | 11,653,840 | |
| על יסודי בנינים חרדי | 7,480 | 15% | 14-18 | 0% | - | 1 | 20 | 20 | - | - | |
| על יסודי בנות חרדי | 7,480 | 15% | 14-18 | 0% | - | 1 | 27 | 27 | - | - | |
| מרפאה אשכול | 9,565 | 50% | 0-99 | 100% | 13,311 | 1 | 10,000 | 10,000 | 1 | 4,782,333 | |
| תחנה לבריאות המשפחה | 7,840 | 0% | 0-6 | 0% | - | 1 | 1,900 | 1,900 | - | - | |
| מרכז יום לקשיש | 9,565 | 100% | 19+ | 2% | 266.22 | 1 | 130 | 130 | 2 | 5,738,800 | |
| מגרשי ספורט | 2,249 | 100% | 0-99 | 70% | 9,318 | 1 | 1,500 | 1,500 | 6 | 8,097,000 | |
| מבנה רב תכליתי | 9,565 | 100% | מטר 0.05 | 50% | 6,655.60 | 1 | 5,000 | 5,000 | 1 | 14,347,000 | |
| מרכז קטן לשרות חרום | 9,565 | 100% | מטר 700 | 80% | 10,648.96 | 1 | 5,000 | 5,000 | 1 | 4,782,333 | |
| | | | | | | | | | | | סה"כ |
| | | | | | | | | | | | 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 | יישוב |
|------------|----------------|------------|------------|
| 594,788.70 | 150% | 396,526 | אשכול מערב |

עלויות לחיוב כלל מועצתי

| עלויות ישירות | | | |
|----------------------|--|--|-------------------------------------|
| 71,750,000 | | | עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים |
| 71,750,000 | | | סה"כ עלויות ישירות |
| | | | |
| 71,750,000 | | | 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