

22 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

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

**מעלה עמוס ואיבי הנחל 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 – 111.48 ₪
  - מ"ר בנוי – 167.22 ₪
- היטל מבנה ציבור אשכול דרום מזרח
- מ"ר קרקע – 89.53 ₪
  - מ"ר בנוי – 134.30 ₪

היטל מבני ציבור כלל מועצתי

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

סה"כ היטל מבני ציבור לישובים מעלה עמוס ואיבי הנחל

- מ"ר בנוי – 229.84 ₪
- מ"ר קרקע – 344.76 ₪

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											
הנחת העבודה היתה בהתאם לנורמה מקובלת, אם אחוז הביקוש ביישוב שונה יש לשנות את הא											
נתון לשני											
נתון למילוי											
טבלת מידע:											
מצב נוכחי ביישוב											
פוטנציאל עתידי											
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב											
שטח											
נפשות											
13,558											
762											
1,356											
830											
14,914											
מודל משרד השיכון											
מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	אחוז מימון יעד	שעור 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	60%	45	3	20	60	440	1	731,192
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	75	1	45	45	130	2	235,768
מקווה גברים	16,867	0%	19+	50%	191	1	800	800	65	-	-
מקווה נשים	16,867	40%	19+	50%	191	1	200	200	65	1	438,542
בית כנסת	8,360	50%	גילאי +14	100%	482	1	360	360	350	1	1,463,000
מתנ"ס	7,883	70%	0-99	40%	332	1	300	300	200	1	1,103,620
מועדין נוער	7,883	70%	11-18	40%	70	1	150	150	150	-	-
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	100%	100	1	400	400	1,000	-	-
מרכז יום לקשיש	7,883	70%	19+	2%	16.61	1	200	200	250	-	-
<b>3,972,122</b>											

עלויות עקיפות		אחוז
בצ"מ	278,048.54	7%
ניהול ופיקוח	476,655	12%
מימון	141,805	3%
תקורה	119,164	3%
<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>	<b>1,015,672</b>	
<b>סה"כ עלויות להעמסה</b>	<b>4,987,794</b>	

**• שטחים לחיוב ישובי**

ישוב	שטח מגורים	יחס קרקע לבנוי	שטח קרקע
מעלה עמוס ואיבי הנחל	14,914	150%	22,370.70

• עלויות אשכול דרום מזרח

טבלת מידע:										
							שטח	נפשות		
							28,762	1,482		מצב נוכחי ביישוב
							2,876	140		פוטנציאל עתידי
							31,638	1,622		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 במגרש	מספר סה"כ שטח מגרש לפי מודל	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
בתי ספר מעורב	7,480	15%	6-13	0%	-	1	27	195	-	-
בתי ספר בנים	7,480	15%	6-13	15%	58	1	27	195	2	437,580
בתי ספר בנות	7,480	15%	6-13	15%	58	1	27	195	2	437,580
בי"ס בנים חרדי	7,480	15%	4-13	35%	51	1	25	115	2	258,060
בי"ס בנות חרדי	7,480	15%	6-13	35%	136	1	27	115	5	645,150
בית ספר חנ"מ	7,480	15%	6-13	2%	8	1	10	193	1	215,985
על יסודי	7,480	15%	12-18	0%	-	1	20	273	-	-
על יסודי בנים	7,480	15%	12-18	15%	44	1	20	273	2	613,360
על יסודי בנות	7,480	15%	12-18	15%	44	1	27	273	2	613,360
על יסודי בנים חרדי	7,480	15%	14-18	35%	68	1	20	163	3	546,975
על יסודי בנות חרדי	7,480	15%	14-18	35%	68	1	27	183	3	614,295
מרפאה אשכול	9,565	50%	0-99	100%	1,622	1	5,000	1,000	-	-
תחנה לבריאות המשפחה	7,840	0%	0-6	100%	292	1	300	250	1	-
מבנה רב תכליתי	9,565	40%	0-99	50%	811.18	1	1,000	500	1	1,912,933
מגרשי ספורט	2,249	70%	0-99	70%	1,136	1	1,500	300	1	472,325
ספרייה בתוך מתנ"ס	9,565	100%	0.05 מטר לכל נפש	60%	973.41	1	2,000	250	-	-
מרכז זום לקשיש	9,565	100%	19+	5%	81.12	1	130	300	-	-
מרכז קטן לשרות חוג	9,565	100%	מטר 700	80%	1,297.88	1	5,000	250	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>6,767,603</b>									

עלויות ישירות	
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	6,767,603
<b>סה"כ עלויות ישירות</b>	<b>6,767,603</b>
עלויות עקיפות	
בצ"מ	7%
ניהול ופיקוח	12%
מימון	3%
תקורה	3%
<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>	<b>1,730,476</b>
<b>סה"כ עלויות להעמסה</b>	<b>8,498,080</b>

• שטחים לחיוב אשכול דרום מזרח

שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים	יישוב
47,457.30	150%	31,638	אשכול דרום מזרח

• עלויות מועצתי

<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>

• 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
<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