

28 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

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

**נווה דניאל 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 – 49.04 ₪
- מ"ר בנוי – 73.56 ₪

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 נווה דניאל

- מ"ר קרקע – 173.21 ₪
- מ"ר בנוי – 259.80 ₪

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

גבי ברכי קופמן- מישור, חשבות מונציפאלית בע"מ

**הנתונים עליהם מתבסס התחשיב**
**• עלויות ישובי**

ישוב												
אפיון												
מקרא מפה												
נתון לשינוי												
נתון למילוי												
טבלת מידע:												
מצב נוכחי בישוב												
פוטנציאל עתידי												
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב												
מודל משרד השיכון												
מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	אחוז מימון	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
מעון	8,309	20%	0-3	60%	137	3	20	60	440	2	1,462,384	
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	228	1	30	130	8	943,072		
מקווה גברים	16,867	0%	19+	50%	584	1	160	65	4	-		
מקווה נשים	16,867	40%	19+	50%	584	1	400	65	1	438,542		
בית כנסת	8,360	50%	גילאי	70%	1,030	1	250	250	4	4,180,000		
מתני"ס	7,883	70%	0-99	40%	1,015	1	1,000	250	1	1,379,525		
מועדון נוער	7,883	70%	11-18	40%	213	1	150	250	1	1,379,525		
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	60%	183	1	300	600	1	1,182,450		
מרכז יום לקשיש	7,883	70%	19+	2%	50.74	1	200	300	-	-		
<b>סה"כ</b>	<b>10,965,498</b>											

<b>עלויות ישירות</b>			
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	10,965,498		
<b>סה"כ עלויות ישירות</b>	<b>10,965,498</b>		
<b>עלויות עקיפות</b>			
בצ"מ	7%	767,584.86	מתוך
ניהול ופיקוח	12%	1,315,860	מע. ישירות
מימון	3%	391,468	מע. ישירות + בצ"מ + ניהול ופיקוח + מע"מ
תקורה	3%	328,965	מע. ישירות
<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>		<b>2,803,878</b>	
<b>סה"כ עלויות להעמסה</b>		<b>13,769,376</b>	

• **שטחים לחיוב ישובי**

שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים	ישוב
140,383.45	150%	93,589	בווה דניאל

• **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	ת יעד	שיעור ביקוש	מספר משתתפים	מספר יחידות במגרש	מספר משתתפים פים	מספר משתמש ים 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	18	3,938,220.00
בתי ספר בנים	7,480	15%	6-13	43%	1,358	1	27	27	50	50	10,939,500
בתי ספר בנות	7,480	15%	6-13	43%	1,358	1	27	27	50	50	10,939,500
בי"ס בנים 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 חני"מ	7,480	15%	6-13	2%	64	1	10	10	6	6	1,295,910
על יסודי	7,480	15%	12-18	15%	359	1	54	54	7	7	2,146,760
על יסודי בנים	7,480	15%	12-18	43%	1,018	1	27	27	38	38	11,653,840
על יסודי בנות	7,480	15%	12-18	43%	1,018	1	27	27	38	38	11,653,840
על יסודי בנים 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	1,000	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	2	300	5,738,800
מגרשי ספורט	2,249	100%	0-99	70%	9,318	1	1,500	1,500	6	600	8,097,000
מבנה רב תכליתי	9,565	100%	מטר 0.05	50%	6,655.60	1	5,000	5,000	1	1,500	14,347,000
מרכז קטן לשרות חרום	9,565	100%	מטר 700	80%	10,648.96	1	5,000	5,000	1	500	4,782,333
<b>סה"כ</b>											<b>90,315,037</b>

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

• שטחים לחיוב אשכול מערב

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

• עלויות לחיוב כלל מועצתי

<u>סיכום עלויות לחיוב</u>			
<u>עלויות ישירות</u>			
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)	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
<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