

29 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

הנדון: המלצה לאישור תחשיב היטל מבני ציבור

נוקדים וכפר אלדד 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 – 92.67 ₪
- מ"ר בנוי – 139.00 ₪

היטל מבנה ציבור אשכול צפון מזרח

- מ"ר קרקע – 133.72 ₪
- מ"ר בנוי – 200.57 ₪

היטל מבני ציבור כלל מועצתי

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

סה"כ היטל מבני ציבור נוקדים וכפר אלדד

- מ"ר קרקע – 255.22 ₪
- מ"ר בנוי – 382.81 ₪

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 אפיון		נוקדים מעורב									
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	נפשות	שטח									
פוטנציאל עתידי	212	51,374									
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב	2,462	444,645									
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
מעון	8,309	20%	0-3	60%	133	3	20	60	440	2	1,462,384
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	222	1	30	30	130	7	825,188
מקוה גברים	16,867	0%	19+	50%	566	1	400	400	65	1	-
מקוה נשים	16,867	40%	19+	40%	453	1	400	400	65	1	438,542
בית כנסת	8,360	50%	גילאי +14	70%	999	1	360	360	400	3	5,016,000
מתנ"ס	7,883	70%	0-99	40%	985	1	1,500	1,500	250	1	1,379,525
מועדון נוער	7,883	70%	11-18	40%	207	1	100	100	200	2	2,207,240
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	60%	177	1	300	300	600	1	1,182,450
מרכז יום לקשיש	7,883	70%	19+	2%	49.24	1	200	200	300	-	-
12,511,329											

עלויות ישירות		
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	12,511,329	
סה"כ עלויות ישירות	12,511,329	
עלויות עקיפות		
בצ"מ	7%	875,793.03
ניהול ופיקוח	12%	1,501,359
מימון	3%	446,654
תקורה	3%	375,340
סה"כ עלויות עקיפות		3,199,147
סה"כ עלויות להעמסה		15,710,476

• **שטחים לחיוב ישובי**

יישוב	שטח מגורים	יחס קרקע לבנוי	שטח קרקע
נוקדים, כפר אלדד	56,511	150%	84,767.10

• עלויות אשכול אשכול מערב

יישוב	צפון מזרח
אפיון	דתי
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	נפשות 6,132
פוטנציאל עתדי	שטח 15,983
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב	נפשות 6,736
	שטח 175,811

מודל משרד השיכון

מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	אוכלוסיית יעד	שיעור ביקוש	מספר משתתפים	מספר יחידות במגרש	מספר משתתפי מ ביחידה	מספר משתמשי מגרש	סה"כ שטח מגרש	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
בתי ספר מעורב	7,480	15%	6-13	15%	242	1	27	27	195	9	1,969,110
בתי ספר בנים	7,480	15%	6-13	43%	687	1	27	27	195	25	5,469,750
בתי ספר בנות	7,480	15%	6-13	43%	687	1	27	27	195	25	5,469,750
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 חנ"מ	7,480	15%	6-13	2%	32	1	10	10	193	3	647,955
על יסודי	7,480	15%	12-18	15%	182	1	20	20	273	9	2,760,120
על יסודי בנים	7,480	15%	12-18	43%	515	1	20	20	273	26	7,973,680
על יסודי בנות	7,480	15%	12-18	43%	515	1	27	27	273	19	5,826,920
על יסודי בנים חרדי	7,480	15%	14-18	0%	-	1	20	20	217	-	-
על יסודי בנות חרדי	7,480	15%	14-18	0%	-	1	27	27	183	-	-
מרפאה אשכול	9,565	50%	0-99	100%	6,736	1	5,000	5,000	1,000	1	4,782,333
תחנה לבריאות המשפחה	7,840	0%	0-6	100%	1,212	1	1,900	1,900	250	1	-
מבנה רב תכליתי	9,565	100%	0-99	50%	3,368	1	1,000	1,000	1,000	1	9,564,667
מגרש ספורט	2,249	100%	0-99	70%	4,715	1	1,500	1,500	600	3	4,048,500
ספריה אשכול בתוך מתנס כולל	9,565	100%	0.05 מטר לכל נפש	60%	4,041	1	2,000	2,000	250	-	-
מרכז יום לקשיש	9,565	100%	19+	5%	155	1	130	130	300	1	2,869,400
מרכז קטן לשרות חרום	9,565	100%	מטר 700 על 2.5 דונם	80%	5,388	1	5,000	5,000	500	1	4,782,333
סה"כ											56,164,518

עלויות ישירות

עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	56,164,518
סה"כ עלויות ישירות	56,164,518

עלויות עקיפות

בצ"מ	7%	3,931,516.28
ניהול ופיקוח	12%	6,739,742
מימון	3%	2,005,073
תקורה	3%	1,684,936
סה"כ עלויות עקיפות		14,361,267
סה"כ עלויות להעמסה		70,525,786

• שטחים לחיוב אשכול מערב

שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים	יישוב
263,716.20	150%	175,811	אשכול צפון מזרח

עלויות לחיוב כלל מועצתי

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