



חוות דעת מקצועית בנושא:

היטל מבני ציבור

יישוב ראש צורים





תוכן עניינים

3	תמצית מנהלים
4	מבוא
4	2.1 מהות היטל מבני ציבור
4	2.2 מטרת התחשיב
4	2.3 מועצה אזורית גוש עציון- רקע
4	2.4 יישוב תקוע - רקע
4	2.5 מתודולוגיה
5	הנחות עבודה ועקרונות
5	3.1 שיטת החישוב
5	3.2 עקרונות
6	התחשיב
6	4.1 נתוני התחשיב



תמצית מנהלים

נתבקשנו ע"י מועצה אזורית גוש עציון (להלן "המועצה") לערוך תחשיב לחוק עזר למועצה – היטל מבני ציבור (להלן "ההיטל") זאת במסגרת פקודת העיריות (להלן "החוק"). פקודת העיריות מהווה יסוד לפיתוח מוסדות ציבור ומימונם, סעיף 249(1). מטרת תחשיב זה לנתח את כלל העלויות הישירות והעקיפות הכרוכות בהקמת מוסדות חינוך, דת, תרבות ומוסדות ציבור נוספים. בהתאם לניתוחים אלו לקבוע תעריף לכל תושב אשר ישקף את העלויות. גביית ההיטל תשמש למטרות בניית מבני ציבור בלבד. תעריף ההיטל נקבע ע"י שקלול מכלול העלויות בשטחי בניה צפויים בהתאם למידע שהתקבל ממחלקת הנדסה.

אנו מודים על שיתוף הפעולה:

מר שלו קיים, גזבר המועצה.

מר איציק רוזנברג, מהנדס.

להלן תוצאות תחשיב חיוב למ"ר:

היטל מבנה ציבור יישובי

• מ"ר קרקע – 96.72 ₪

• מ"ר בנוי – 145.09 ₪

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 ראש צורים

• מ"ר קרקע – 220.89 ₪

• מ"ר בנוי – 331.33 ₪

בברכה,

ברכי קופמן, רו"ח

מישור חשבונות מונציפאלית בע"מ

2.1 מהות היטל מבני ציבור

היטל מבני ציבור נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל הקמת מבני ציבור בתחומה.

2.2 מטרת התחשיב

מטרת התחשיב הינה ניתוח העלויות הישירות והעקיפות הכרוכות בעלויות הקמת מבני ציבור בתחום שיפוט המועצה. בעזרת ניתוחים אלו, חושב ותומחר תעריף היטל מבני ציבור שיטל על בעלי הנכסים העתידיים ועל בעלי נכסים שמרחיבים את השטח הבנוי של נכסם- אשר באמצעותו תוכל המועצה לכסות את ההוצאות הכרוכות בהקמת מבני ציבור.

היטלי פיתוח מחושבים כך שסך ההכנסות הצפויות מההיטל יכסו את כל הוצאות הפיתוח והבינוי. הניתוח בוצע על סמך נתונים ומסמכים אשר נמסרו לנו ע"י עובדי המועצה, נתונים סטטיסטיים וסטטוטוריים.

2.3 מועצה אזורית גוש עציון- רקע

מועצה אזורית גוש עציון מונה כ- 26,000 תושבים עפ"י נתוני הלמ"ס נכון לסוף שנת 2019. קצב הגידול הוא כ-3% בשנה.

ע"פ נתוני הלמ"ס, הרמה הסוציאקונומית של מועצה אזורית גוש עציון היא 5.

2.4 יישוב ראש צורים - רקע

ראש צורים הוא התנחלות וקיבוץ בגוש עציון המשתייך לתנועת הקיבוץ הדתי. ראש צורים נוסד בשנת 1969 במקום בו שכנה עין צורים אשר נחרבה במלחמת העצמאות, והייתה היישוב השני בגוש עציון המתחדש שלאחר מלחמת ששת הימים. לצורך הקמת המקום הופקעו הקרקעות בסביבה. מקרקעות ההפקעה הוחרגה חרבת זכריה לבקשת אנשי דת מוסלמים שטענו שמדובר באתר קדוש.

2.5 מתודולוגיה

המודל הכלכלי לחישוב היטל מבני ציבור מושתת על הקביעה כי סך ההוצאות להקמת מבני ציבור יהיה שווה לסך ההכנסות מאותו היטל.

- * קבלת נתונים בדבר בינוי צפוי, הרחבות, עלויות.
- * עיון בספרי החשבונות, ספר תב"רים, דוחות מלוות.
- * קבלת נתונים ממהנדס המועצה.
- * עיון במינהל התכנון של משרד השיכון.
- * ביצוע תחשיבים - טיוטה ראשונה
- * פגישות עם גזבר המועצה ונציגי היישובים
- * ביצוע תחשיבים מעודכנים והעברת לחברה הבודקת מטעם משרד הפנים.



הנחות עבודה ועקרונות

3.1 שיטת החישוב

שיטת החישוב הינה שיטת כלל היישוב

קיימים שני שטחים עיקריים לחיוב:

שטח המגרש – שטח המגרש במ"ר, כולל השטח הבנוי עליו.

השטח הבנוי – השטח הבנוי במ"ר.

שטחים נוספים – מסחר וכיוצ"ב – בתחשיב זה לא הובאו בחשבון. שכן מבני ציבור מטיבם משמשים את תושבי היישוב ואלו מתגוררים בשטחי מגורים בלבד.

קיימים שלושה סכומי עלויות (מונה) להעמסה על שטחי החיוב:

- עלויות ישירות הכוללות:

עלות בינוי מבני ציבור בהתבסס על אומדני מכרזים שבוצעו בפועל

- עלויות עקיפות הכוללות:

הוצאות מימון, בצ"מ, מדידות, תכנון, פיקוח וניהול ועלויות תקורה של המועצה.

מעלויות אלו יש לנטרל

- השתתפות משרדי ממשלה

3.2 עקרונות

- חוק עזר זה עתיד לאפשר מימון עתידי למועצה לצורך הקמת מבני ציבור שיתבצעו באופן עצמאי, תוך מתן תעריף שוויוני ועדכני לחיוב נישומים.
- משק כספים סגור – המודל הכלכלי לחישוב היטל מבני הציבור מושתת על עיקרון של משק כספים סגור, זאת על פי הקביעה כי סך ההוצאות להקמת התשתיות שעבורן מיועד ההיטל יהיה שווה לסך ההכנסות מאותו היטל לטווח הארוך. חוק עזר זה עתיד לאפשר לרשות לפתח תשתיות מוסדות ציבור תוך גביית תעריף עדכני למימון הוצאות הפיתוח.
- משק כספים כולל - התחשיב התייחס באופן כולל לכלל עלויות המועצה מול כלל ההכנסות - ללא בחינה פר ישוב.
- עקרון הזהות – התחשיב מניח כי עלות התשתית ליחידת חיוב נשמרת לאורך זמן. הנחת החישוב שסטנדרט הפיתוח הממוצע של האזורים החדשים, דומה לסטנדרט הפיתוח הממוצע של האזורים הוותיקים.
- בסיס הנתונים – ערכי המכנה במשוואות חישוב היטל, יתבססו על נתוני תב"עות המייצגות את הרשות והתקבלו ע"י המועצה. נציין כי השטחים המוצעים נלקחו אך ורק מתב"עות מאושרות, בהתאם למידע שהתקבל ממהנדס הרשות.
- העלויות נזקפו רק על השטח הבנוי בהתאם לדרישת הרשות, שכן הנהנים הם הדיירים בבית ומספר הדיירים אינו מושפע בהכרח בגודל הקרקע.



התחשיב

4.1. נתוני התחשיב

יישוב

- א. סוגי המבנים שנבחנו הינם מבנים שביצוע בנייתם מתוכנן ע"י המועצה, בהתאם למפרט מינהל התכנון והתאמה לצרכי היישוב והתושבים כפי שהתקבלו מגזבר הרשות.
- ב. פוטנציאל משתתפים נקבע לפי ממוצע של 6 נפשות למשפחה כדלהלן:

179	יחידות נוכחיות ועתידיות
6	ממוצע נפשות ביח"ד
1,076	סה"כ נפשות

ג. יחס פיזור האוכלוסיה על פני השנים נלקח לפי:

3% בשנתון מכלל האוכלוסיה מלבד גנים שם מקדם הפיזור הוא 2.8% בשנתון מכלל האוכלוסיה.

9%	2,471	0-2
8%	2,471	3-5 גילאי
24%	6,588	6-13 גילאי
12%	3,294	14 - 18 גילאי
47%	12,628	גילאי 19 +
100%	27,452	סה"כ

ד. אומדן עלויות מ"ר:

מבנה	עלות למ"ר
מעון	8,309
גן ילדים	9,068
מקווה גברים	16,867
מקווה נשים	16,867
בית כנסת	8,360
מתנ"ס	7,883
מועדון נוער	7,883
מגרשי ספורט	3,942
מרכז יום לקשיש	7,883

ה. נתוני שטחים:

שטח פוטנציאל לפי כלל תבע"ת (בתוקף) ביישוב

יישוב	תב"ע	שטח מגורים	יחס קרקע לבנוי	שטח קרקע	סה"כ
ראש צורים	403/1	33,912	150%	50,868	84,780
ראש צורים	403/2	34,608	150%	51,912	86,520
סה"כ		68,520		102,780	171,300

שטח צפוי למימוש 5 שנים הקרובות:

שטח מגורים	יחס קרקע לבנוי	שטח קרקע	סה"כ
28,497	150%	42,744.90	71,242



מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	אוכלוסיית יעד	שיעור ביקוש	מספר משתתפים	מספר יחידות במגרש	מספר משתמשים במגרש	סה"כ שטח מגרש	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
מעון	8,309	20%	0-3	60%	58	3	60	440	1	731,192.00
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	97	1	30	130	3	353,652.00
מקווה גברים	-	0%	19+	50%	247	1	160	65	2	-
מקווה נשים	16,867	40%	19+	50%	247	1	400	65	1	438,542.00
בית כנסת	8,360	50%	גילאי +14	70%	437	1	360	400	1	1,672,000.00
מתנ"ס	7,883	70%	0-99	40%	430.32	1	800	200	1	1,103,620.00
מועדון נוער	7,883	70%	11-18	40%	90	1	150	200	1	1,103,620.00
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	60%	77	1	300	600	1	1,182,450.00
מרכז יום לקשיש	7,883	70%	19+	2%	21.52	1	200	250	-	-
סה"כ										6,585,076

<u>עלויות ישירות</u>		עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	
6,585,076			
6,585,076			
<u>עלויות עקיפות</u>		סה"כ עלויות ישירות	
מתוך	אחוז		
מ.ע. ישירות	7%	460,955.32	בצ"מ
מ.ע. ישירות	12%	790,209	ניהול ופיקוח
מ.ע. ישירות+ בצ"מ+ ניהול ופיקוח+ מע"מ	3%	235,087	מימון
מ.ע. ישירות	3%	197,552	תקורה
		1,683,804	סה"כ עלויות עקיפות
		8,268,880	סה"כ עלויות להעמסה

<u>תעריף למ"ר</u>	
96.72	מ"ר קרקע
145.09	מ"ר בניה

<u>סימולציה לנכס:</u>	
150	מ"ר קרקע
100	מ"ר בניה
29,017	היטל מבני ציבור

אשכול

א. סוגי המבנים שנבחנו הינם מבנים שביצוע בנייתם מתוכנן ע"י המועצה, בהתאם למפרט מינהל התכנון והתאמה לצרכי היישוב והתושבים כפי שהתקבלו מגזבר הרשות.

ב. פוטנציאל משתתפים נקבע לפי ממוצע של 6 נפשות למשפחה ועל בסיס יחס הפיזור הנוכחי כדלהלן:

2,087	יחידות נוכחיות ועתידיות
6	ממצוע נפשות ביח"ד
13,311	סה"כ נפשות

ג. יחס פיזור האוכלוסיה על פני השנים נלקח לפי:

3% בשנתון מכלל האוכלוסיה מלבד גנים, שם מקדם הפיזור הוא 2.8% בשנתון מכלל האוכלוסיה

9%	2,471	0-2
8%	2,471	3-5 גילאי
24%	6,588	6-13 גילאי
12%	3,294	14 - 18 גילאי
47%	12,628	גילאי 19 +
100%	27,452	סה"כ

ד. אמדן עלויות מ"ר:

עלות למ"ר	מבנה
8,309	מעון
9,068	גן ילדים
16,867	מקווה גברים
16,867	מקווה נשים
8,360	בית כנסת
7,883	מתנ"ס
7,883	מועדון נוער
3,942	מגרשי ספורט
7,883	מרכז יום לקשיש

ה. נתוני שטחים:

שטח פוטנציאל לפי כלל תבעו"ת (בתוקף) באשכול

שטח מבני ציבור	סה"כ	שטח קרקע	יחס קרקע למגורים	שטח מגורים	תב"ע	יישוב
	154,625	92,775	150%	61,850	404/1	אלעזר
	55,175	33,105	150%	22,070	404/1/6/1	אלעזר
	27,200	16,320	150%	10,880	404/1/6/5	אלעזר
	248,005	148,803	150%	99,202	405/6	אלון שבות
	15,000	9,000	150%	6,000	405/6/6	אלון שבות
	27,500	16,500	150%	11,000	405/6/6/2	אלון שבות
	10,715	6,429	150%	4,286	405/6/4/1	אלון שבות
	4,800	2,880	150%	1,920	405/3/3	אלון שבות
	98,565	59,139	150%	39,426	405/7	אלון שבות
	1,350	810	150%	540	405/7/4	אלון שבות
	122,863	73,718	150%	49,145	419/1	בת עין
	127,500	76,500	150%	51,000	406/2/1	כפר עציון
	92,500	55,500	150%	37,000	406/1/1	כפר עציון
	67,500	40,500	150%	27,000	407/1	מגדל עוז
	130,850	78,510	150%	52,340	402/2/1	נווה דניאל
	77,518	46,511	150%	31,007	402/2/2	נווה דניאל
	17,250	10,350	150%	6,900	402/2/4/1	נווה דניאל

110,290	66,174	150%	44,116	402/4	נווה דניאל
84,780	50,868	150%	33,912	403/1	ראש צורים
86,520	51,912	150%	34,608	403/2	ראש צורים
1,560,505	936,303		624,202		סה"כ

שטח צפוי למימוש ב-5 שנים הקרובות:

שטח מגורים	יחס קרקע לבנוי	שטח קרקע	סה"כ
396,526	150%	594,788.70	991,315

1. עלויות בפועל:

מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	ת יעד אוכלוסיי	שיעור ביקוש	מספר משתתפים	מספר יחידות במגרש	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	195	18	3,938,220
בתי ספר בנים	7,480	15%	6-13	43%	1,358	1	27	195	50	10,939,500
בתי ספר בנות	7,480	15%	6-13	43%	1,358	1	27	195	50	10,939,500
בי"ס חרדי בנים	7,480	15%	4-13	0%	-	1	25	115	-	-
בי"ס חרדי בנות	7,480	15%	6-13	0%	-	1	27	115	-	-
בית ספר חנ"מ	7,480	15%	6-13	2%	64	1	10	193	6	1,295,910
על יסודי	7,480	15%	12-18	15%	359	1	54	273	7	2,146,760
על יסודי בנים	7,480	15%	12-18	43%	1,018	1	27	273	38	11,653,840
על יסודי בנות	7,480	15%	12-18	43%	1,018	1	27	273	38	11,653,840
על יסודי חרדי בנים	7,480	15%	14-18	0%	-	1	20	163	-	-
על יסודי חרדי בנות	7,480	15%	14-18	0%	-	1	27	183	-	-
על יסודי חנ"מ		15%	12-21	2%	48	12	120	1,840	-	-
מקווה גברים		15%	18+	50%	3,062	1	160	65	19	-
מקווה נשים		15%	18+	70%	4,286	1	600	65	7	-
בית כנסת		15%	גילאי +14	80%	6,176	1	270	300	23	-
מתנ"ס		15%	0-99	50%	6,656	1	1,500	800	4	-
מועדון נוער		15%	11-18	40%	1,118	1	120	150	9	-
מרכז יום לקשיש		15%	70+	15%	46	1	200	250	-	-
מרפאה אשכול	9,565	50%	0-99	100%	13,311	1	10,000	1,000	1	4,782,333
תחנה למשפחה	7,840	0%	0-6	0%	-	1	1,900	250	-	-



5,738,800	2	300	130	1	266.22	2%	19+	100%	9,565	מרכז יום לקשש	
8,097,000	6	600	1,500	1	9,318	70%	0-99	100%	2,249	מגרשי ספורט	
-	1	950	25,000	1	25,000	0%		50%		מד"א	
-	1	2,000	25,000	1	25,000	0%		100%		תחנת משטרה	
		צריך לפחות 30,000 תושבים.						על 100 דונם	100%		מכבי אש
-	1	144	2,874	1	2,874	50%	0.05 מטר לכל נפש	100%		ספריה שכונתית	
14,347,000	1	1,500	5,000	1	6,655.60	50%	0.05 מטר לכל נפש	100%	9,565	מבנה רב תכליתי	
4,782,333	1	500	5,000	1	10,648.96	80%	700 מטר על 2.5 דונם	100%	9,565	מרכז קטן לשרות חרום	
90,315,037										סה"כ	

עלויות ישירות	
90,315,037	עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים
90,315,037	סה"כ עלויות ישירות

עלויות עקיפות	
מתוך	אחוז
מע. ישירות	7%
מע. ישירות	12%
מע. ישירות+ בצ"מ+ ניהול	3%
ופיקוח+ מע"מ	
מע. ישירות	3%

23,093,555
113,408,592

סה"כ עלויות עקיפות
סה"כ עלויות להעמסה

תעריף למ"ר	
95	מ"ר קרקע
143	מ"ר בניה

סימולציה לנכס:	
נכס	
150	מ"ר קרקע
100	מ"ר בניה
28,601	היטל מבני ציבור



מועצתי

א. סוגי המבנים שנבחנו הינם מבנים שביצוע בנייתם מתוכנן ע"י המועצה, בהתאם למפרט מינהל התכנון והתאמה לצרכי היישוב והתושבים כפי שהתקבלו מגזבר הרשות.

ב. פוטנציאל משתתפים נקבע לפי ממוצע של 6 נפשות למשפחה ועל בסיס יחס הפיזור הנוכחי כדלהלן:

4,575	יחידות נוכחיות ועתידיות
6	ממצוע נפשות ביח"ד
27,452	סה"כ נפשות

ג. יחס פיזור האוכלוסיה על פני השנים נלקח לפי:

3% בשנתון מכלל האוכלוסיה.

9%	2,471	0-2
8%	2,471	3-5 גילאי
24%	6,588	6-13 גילאי
12%	3,294	14 - 18 גילאי
47%	12,628	גילאי 19 +
100%	27,452	סה"כ

ד. אמדן עלויות מ"ר:

מבנה	עלות למ"ר
מעון	8,309
גן ילדים	9,068
מקווה גברים	16,867
מקווה נשים	16,867
בית כנסת	8,360
מתנ"ס	7,883
מועדון נוער	7,883
מגרשי ספורט	3,942
מרכז יום לקשיש	7,883



שטח פוטנציאל לפי כלל תבעו"ת (בתוקף) במועצה

סה"כ	שטח קרקע	יחס קרקע למגורים	שטח מגורים	תב"ע	יישוב
68,400	41,040	150%	27,360	413/4/1	איבי הנחל
138,900	83,340	150%	55,560	413/1	מעלה עמוס
175,000	105,000	150%	70,000	413/5/1	מעלה עמוס
64,500	38,700	150%	25,800	414/1	מיצד
13,600	8,160	150%	5,440	414/1/1	מיצד
98,973	59,384	150%	39,589	414/2/1	מיצד
130,755	78,453	150%	52,302	414/3/1	פני קדם
154,625	92,775	150%	61,850	404/1	אלעזר
55,175	33,105	150%	22,070	404/1/6/1	אלעזר
27,200	16,320	150%	10,880	404/1/6/5	אלעזר
248,005	148,803	150%	99,202	405/6	אלון שבות
15,000	9,000	150%	6,000	405/6/6	אלון שבות
27,500	16,500	150%	11,000	405/6/6/2	אלון שבות
10,715	6,429	150%	4,286	405/6/4/1	אלון שבות
4,800	2,880	150%	1,920	405/3/3	אלון שבות
98,565	59,139	150%	39,426	405/7	אלון שבות
1,350	810	150%	540	405/7/4	אלון שבות
122,863	73,718	150%	49,145	419/1	בת עין
56,950	34,170	150%	22,780	401/3	הר גילה
139,550	83,730	150%	55,820	401/2/1	הר גילה
13,000	7,800	150%	5,200	401/2/2	הר גילה
127,500	76,500	150%	51,000	406/2/1	כפר עציון
92,500	55,500	150%	37,000	406/1/1	כפר עציון
88,063	52,838	150%	35,225	416/2	כרמי צור
86,363	51,818	150%	34,545	416/4	כרמי צור
67,500	40,500	150%	27,000	407/1	מגדל עוז
130,850	78,510	150%	52,340	402/2/1	נווה דניאל
77,518	46,511	150%	31,007	402/2/2	נווה דניאל
17,250	10,350	150%	6,900	402/2/4/1	נווה דניאל
110,290	66,174	150%	44,116	402/4	נווה דניאל
129,735	77,841	150%	51,894	421	קידר
34,020	20,412	150%	13,608	421/2/1	קידר
4,185	2,511	150%	1,674	421/2/2	קידר
84,780	50,868	150%	33,912	403/1	ראש צורים
86,520	51,912	150%	34,608	403/2	ראש צורים
104,725	62,835	150%	41,890	411	שדה בר
31,500	18,900	150%	12,600	411/5	שדה בר
40,670	24,402	150%	16,268	411/6/1	כפר אלדד
3,050	1,830	150%	1,220	411/6/1/2	כפר אלדד
43,575	26,145	150%	17,430	411/6/1/4	כפר אלדד
64,050	38,430	150%	25,620	411/6/3/1	כפר אלדד
43,850	26,310	150%	17,540	411/6/3/2	כפר אלדד
108,800	65,280	150%	43,520	411/6/4	נוקדים
4,425	2,655	150%	1,770	411/8	נוקדים
397,595	238,557	150%	159,038	412/4/1	תקוע
33,218	19,931	150%	13,287	412/4/1/1	תקוע
14,040	8,424	150%	5,616	412/4/1/5	תקוע
81,725	49,035	150%	32,690	412/4/2	תקוע
3,773,720	2,264,232		1,509,488		סה"כ



שטח צפוי למימוש ב-5 שנים הקרובות:

סה"כ	שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים
2,040,921	1,224,552.30	150%	816,368

עלויות בפועל:

בית הרשות המקומית

יחס של 0.8 מ"ר קרקע לנפש שטח בנוי 21,961.55
5,738

מבנה	מטר	עלות כולל עקיפות למ"ר	כ"סה
בית הרשות המקומית	5,738	12,304	70,602,000

עלויות ישירות

70,602,000	עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים
70,602,000	סה"כ עלויות ישירות
70,602,000	סה"כ עלויות להעמסה

תעריף

למ"ר

28.83	מ"ר קרקע
43.24	מ"ר בניה

סימולציה

לנכס:

נכס לדוגמה	
150	מ"ר קרקע
100	מ"ר בניה
8,648	היטל מבני ציבור