

28 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

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

**ראש צורים 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 – 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 ₪

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											
ראש צורים											
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											
שטח											
		נפשות									
		978									
		25,906									
סה"כ פוטנציאל עתידי											
		98									
		2,591									
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב											
		1,076									
		28,497									
מודל משרד השיכון											
מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	אוכלוסיית יעד	שיעור ביקוש	משתתפים	מספר יחידות במגרש	משתתפים ביחידה	מספר משתמשים במגרש	סה"כ שטח מגרש	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
מעון	8,309	20%	0-3	60%	58	3	20	60	440	1	731,192.00
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	97	1	30	30	130	3	353,652.00
מקווה גברים	-	0%	19+	50%	247	1	160	160	65	2	-
מקווה נשים	16,867	40%	19+	50%	247	1	400	400	65	1	438,542.00
בית כנסת	8,360	50%	גילאי +14	70%	437	1	360	360	400	1	1,672,000.00
מתנ"ס	7,883	70%	0-99	40%	430.32	1	800	800	200	1	1,103,620.00
מועדון נוער	7,883	70%	11-18	40%	90	1	150	150	200	1	1,103,620.00
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	60%	77	1	300	300	600	1	1,182,450.00
מרכז יום לקשיש	7,883	70%	19+	2%	21.52	1	200	200	250	-	-
<b>סה"כ</b>											<b>6,585,076</b>

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

• שטחים לחיוב ישובי

שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים	ישוב
42,744.90	150%	28,497	ראש צורים

• עלויות אשכול אשכול מערב

טבלת מידע:											
מצב נוכחי ביישוב											שטח
פוטנציאל עתידי											נפשות
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב											360,478
											36,048
											13,311
											396,526
מודל משרד השיכון											
מבנה	עלות למ"ר	אחוז מימון עצמי	ת יעד	שיעור ביקוש	מספר משתתפים	מספר יחידות במגרש	מספר משתתפים	מספר יחידות במגרש	מספר שטח מגרש	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
בתי ספר מעורב	7,480	15%	6-13	15%	479	1	27	27	195	18	3,938,220.00
בתי ספר בנים	7,480	15%	6-13	43%	1,358	1	27	27	195	50	10,939,500
בתי ספר בנות	7,480	15%	6-13	43%	1,358	1	27	27	195	50	10,939,500
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 חני"מ	7,480	15%	6-13	2%	64	1	10	10	193	6	1,295,910
על יסודי	7,480	15%	12-18	15%	359	1	54	54	273	7	2,146,760
על יסודי בנים	7,480	15%	12-18	43%	1,018	1	27	27	273	38	11,653,840
על יסודי בנות	7,480	15%	12-18	43%	1,018	1	27	27	273	38	11,653,840
על יסודי בנים חרדי	7,480	15%	14-18	0%	-	1	20	20	163	-	-
על יסודי בנות חרדי	7,480	15%	14-18	0%	-	1	27	27	183	-	-
מרפאה אשכול	9,565	50%	0-99	100%	13,311	1	10,000	10,000	1,000	1	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	300	2	5,738,800
מגרשי ספורט	2,249	100%	0-99	70%	9,318	1	1,500	1,500	600	6	8,097,000
מבנה רב תכליתי	9,565	100%	מטר 0.05	50%	6,655.60	1	5,000	5,000	1,500	1	14,347,000
מרכז קטן לשרות חרום	9,565	100%	מטר 700	80%	10,648.96	1	5,000	5,000	500	1	4,782,333
											<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	יישוב
594,788.70	150%	396,526	אשכול מערב

• עלויות לחיוב כלל מועצתי

<b>עלויות ישירות</b>	
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	70,602,000
<b>סה"כ עלויות ישירות</b>	<b>70,602,000</b>
<b>סה"כ עלויות להעמסה</b>	<b>70,602,000</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