

22 באפריל 2021

לכבוד

גב' מיכל פינקלשטיין- מרכזת לחוקי עזר

משרד הפנים

הנדון: עדכון המלצה לאישור תחשיב היטל מבני ציבור

תקוע 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 2020:

היטל מבנה ציבור ישובי

- מ"ר בנוי- 97.15 ₪
- מ"ר קרקע – 64.76 ₪

היטל מבנה ציבור אשכול צפון מזרח

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

היטל מבני ציבור כלל מועצתי

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

סה"כ היטל מבני ציבור לישוב תקוע

- מ"ר בנוי- 340.96 ₪
- מ"ר קרקע – 227.31 ₪

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

טבלת מידע:											
						שטח	נפשות				
						108,454	3,918				מצב נוכחי ביישוב
			5			10,845	392				פוטנציאל עתידי
			0.92			119,299	4,310				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 ביחידה	מספר משתמשים במגרש	סה"כ שטח מגרש	כמות נדרשת לפי מודל	עלות מ"ר
מעון	8,309	20%	0-3	60%	233	3	20	60	440	4	2,924,768
גן ילדים	9,068	10%	4-5	100%	362	1	30	30	130	12	1,414,608
מקוה גברים	16,867	0%	19+	50%	1,004	1	160	160	65	6	-
מקוה נשים	16,867	40%	19+	40%	803	1	600	600	65	1	438,542
בית כנסת	8,360	50%	גילאי +14	70%	1,768	1	360	360	400	5	8,360,000
מתנ"ס	7,883	70%	0-99	40%	1,724	1	1,500	1,500	250	1	1,379,525
מועדון נוער	7,883	70%	11-18	40%	362	1	150	150	250	2	2,759,050
מגרשי ספורט	3,942	50%	14-18	50%	259	1	300	300	600	1	1,182,450
מרכז יום לקשיש	7,883	70%	19+	2%	40	1	200	200	300	-	-
סה"כ											18,458,943

עלויות ישירות	
עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים	18,458,943
סה"כ עלויות ישירות	18,458,943
עלויות עקיפות	
בצ"מ	7%
ניהול ופיקוח	12%
מימון	3%
תקורה	3%

• עלויות אשכול צפון מזרח

טבלת מידע:											
מצב נוכחי ביישוב											
פוטנציאל עתידי											
סה"כ פוטנציאל כלל היישוב											
שטח	נפשות										
159,828	6,132										
15,983	604										
175,811	6,736										
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
בתי ספר מעורב	7,480	15%	6-13	15%	1	242	27	27	195	9	1,969,110
בתי ספר בניים	7,480	15%	6-13	43%	1	687	27	27	195	25	5,469,750
בתי ספר בנות	7,480	15%	6-13	43%	1	687	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%	1	32	10	10	193	3	647,955
על יסודי	7,480	15%	12-18	15%	1	182	20	20	273	9	2,760,120
על יסודי בנים	7,480	15%	12-18	43%	1	515	20	20	273	26	7,973,680
על יסודי בנות	7,480	15%	12-18	43%	1	515	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%	1	6,736	5,000	5,000	1,000	1	4,782,333
תחנה לבריאות המשפחה	7,840	0%	0-6	100%	1	1,212	1,900	1,900	250	1	-
מבנה רב תכליתי	9,565	100%	0-99	50%	1	3,368	1,000	1,000	1,000	1	9,564,667
מגרשי ספורט	2,249	100%	0-99	70%	1	4,715	1,500	1,500	600	3	4,048,500
ספריה אשכול בתוך מתנס כולל	9,565	100%	0.05 מטר לכל נפש	60%	1	4,041	2,000	2,000	250	-	-
מרכז יום לקשיש	9,565	100%	19+	5%	1	155	130	130	300	1	2,869,400
מרכז קטן לשרות החרם	9,565	100%	מטר 700 על 2.5 דונם	80%	1	5,388	5,000	5,000	500	1	4,782,333
סה"כ									4,398		56,164,518

עלויות ישירות			
		56,164,518	עלויות ישירות בגין פרויקטים עתידיים
		56,164,518	סה"כ עלויות ישירות
עלויות עקיפות			
מתוך	אחוז		בצ"מ
מע. ישירות	7%	3,931,516.28	ניהול ופיקוח
מע. ישירות	12%	6,739,742	מימון
מע. ישירות + בצ"מ + ניהול ופיקוח + מע"מ	3%	2,005,073	תקורה
מע. ישירות	3%	1,684,936	
		14,361,267	סה"כ עלויות עקיפות
		70,525,786	סה"כ עלויות להעמסה

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

• שטחים לחיוב ישובי

שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים	ישוב
178,949.10	150%	119,299	תקוע

• שטחים לחיוב אשכול צפון מזרח

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

• שטחים לחיוב כלל מועצתי

שטח קרקע	יחס קרקע לבנוי	שטח מגורים	ישוב
1,224,552.30	150%	816,368	מועצתי

• יחס קרקע בנוי : 50% ו 50% בהתאמה