

תחשיב היטל מבני
ציבור

מוגש למועצה אזורית הר
חרון
אפריל 2025

חרון

ייעוץ מוניציפאלי

תוכן עניינים

3	הקדמה.....	1.
3	כללי	1.1.
3	מטרת העבודה	1.2.
3	מתודולוגיה	1.3.
4	תמצית מנהלים.....	2.
5	מתודולוגיה.....	3.
5	שיטת התחשיב	3.1.
5	עקרונות ושיקולים	3.2.
6	תחשיב.....	4.
6	בסיסי החיוב	4.1.
7	עלות מבני הציבור	4.2.
11	חישוב ההיטל	4.3.
12	סיכום.....	5.

1. הקדמה

1.1 כללי

נתבקשנו על - ידי מועצה אזורית הר חברון (להלן: "מועצה" או "הרשות") לבצע תחשיב עבור חוק עזר מבני ציבור (להלן: "חוק העזר") אשר נועד לשרת את תושבי המועצה. בסיס התחשיב מהווה את התשתית הראייתית לגובה התעריפים הנמצאים בחוק העזר.

1.2 מטרת העבודה

מטרת עבודה זו, הייתה להסביר את אופן קביעת גובה ההיטלים לחוק העזר אשר יוטלו על תושבי ועסקי הרשות. העבודה תנח את סוגי ההיטלים השונים בבסיס חוק העזר.

1.3 מתודולוגיה

עבודתנו כללה איסוף חומר ונתונים בנושא מבני ציבור, תוך קיום פגישות ושיחות עם גורמי הרשות. כמו כן נועצנו עם גורמים מקצועיים נוספים והתבססנו על ניסיון משרדנו. שיטת העבודה כללה מספר שלבים בבניית ביצוע העבודה.

להלן שלבי העבודה:

- ✓ **שלב ראשון** - איסוף אינפורמציה מהגורמים הרלוונטיים ברשות.
- ✓ **שלב שני** - בחינה של סוגי ההיטלים הנדרשים על ידי הרשות.
- ✓ **שלב שלישי** - ניתוח כלל העלויות הקיימות היום ברשות בנושא מבני ציבור.
- ✓ **שלב רביעי** - קביעת גובה ההיטל הנדרש עבור הרשות.

2. תמצית מנהלים

שיטת החישוב של היטל מבני הציבור, הינה ה"שארית הישוב" בתחשיב ההיטל על פי שיטה זו, נלקחות בחשבון העלויות העתידיות בגין מערכת התשתית הרלוונטית שאמורות להתבצע ברשות ע"פ התב"עות המאושרות.

בעלי הנכסים אשר יחויבו בהיטל הינם :

✓ בעלי נכסים חדשים.

✓ בעלי נכסים אשר מרחיבים את השטח הבנוי של נכסם.

השטחים אשר יחויבו בהיטל הם שטחי מגורים, שטחי מסחר ושטחי תעשייה. שצ"פים, מבני ציבור וכד' לא יחויבו בהיטל זה.

לצורך מימון עלויות הקמת מבני הציבור תגבה מועצה אזורית הר חברון את התעריפים הבאים :

היטל מבני ציבור על הבנוי ש/מ"ר	239.24
היטל מבני ציבור על הקרקע ש/מ"ר	84.48

✓ תעריפים אלו נכונים למדד דצמבר 2024.

✓ שטח הקרקע הנו שטח המגרש, כולל הקרקע עליו עומד הבניין.

3. מתודולוגיה

היטלי פיתוח מחושבים כך שסך ההכנסות הצפויות מההיטל יכסו את כל הוצאות הרשות לצורך הקמת התשתית הרלבנטית. המודל הכלכלי לחישוב היטל מבני הציבור, מושתת על הקביעה כי סך ההוצאות להקמת התשתיות שלהן מיועד ההיטל יהיה שווה לסך ההכנסות מאותו היטל. בבסיס המודל בעבודה זו נלקחה ה"שיטה השירית".

3.1 שיטת התחשיב

✓ גישת התחשיב - הגישה הממוצעת (כל הישוב).

✓ ההיטל יחושב על פי המשוואות הבאות:

$$X_k \text{ עלות התשתיות} = \text{היטל על מ"ר שטח בנוי שטח בנוי כולל במ"ר}$$

$$X_{(1-k)} \text{ עלות התשתיות} = \text{היטל על מ"ר שטח מגרש שטח קרקע כולל במ"ר}$$

כאשר:

✓ k - מקדם העמסה על השטח הבנוי.

✓ $(1-k)$ - מקדם העמסה על שטח הקרקע.

✓ מתקיימת התאמה ושיוך בין עלות התשתית במונה לסה"כ שטח משתתף במכנה.

3.2 עקרונות ושיקולים

✓ בסיס הנתונים, קרי ערכי המכנה במשוואות חישוב ההיטל, מתבסס על נתוני התב"עות ברשות כפי שנתקבלו ע"י מחלקת ההנדסה ברשות.

✓ עלויות התחשיב נלקחו על בסיס תחשיב שהכינה הרשות.

✓ המדד הקובע (או מדד התחשיב) הינו מדד המחירים לצרכן של דצמבר 2024 שהתפרסם ב-15/01/2025.

✓ הצמדת התעריף המחושב לאחר אישורו, תיעשה כמקובל ברשות, על פי מדד המחירים לצרכן.

4. תחשיב

4.1. בסיסי החיוב

כאמור, תחשיב ההיטל נעשה על פי השיטה השיורית. על מנת להגיע לסך השטחים העתידיים הצפויים, ניתחנו את כלל שטח הרשות, לאחר מכן לקחנו בחשבון רק את השטחים העתידיים הצפויים ולאחר מכן הכפלנו את השטחים העתידיים בסך פוטנציאל המימוש שלהם. להלן פירוט ניתוח התב"עות שנעשה:

#	שם הישוב	מספר תב"ע	שטח מחושב ליעוד	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי (עיקרי + שירות) במ"ר
סה"כ			13,788,926	3,466,059	2,365,541
1	אדורה	516	206,030	49,710	23,564
2	אדורה	516/2/1	49,756	19,375	19,378
3	אזור תעשייה שימעה	514/2	1,712,470	252,510	244,464
4	עומרים א.ת.	515/ת	952,000	338,000	37,870
5	אשכולות	505	718,890	187,580	117,400
6	בית חג"י	517	236,370	91,610	45,355
7	בית חג"י	1/517	169,610	40,757	61,196
8	טנא - עומרים	515	517,600	129,380	61,547
9	טנא - עומרים (מזרח)	3/515	260,163	61,617	41,221
10	טנא - עומרים	7/515	26,210	9,936	13,720
11	כרמל	1/507	2,204,020	200,193	111,741
12	כרמל	1/1/507	259,629	28,772	25,126
13	כרמל	2/1/507	57,180	17,050	26,208
14	מעון	508	385,400	132,400	92,437
15	מעון	1/508	888,720	263,950	277,434
16	מעלה חבר	509	549,930	156,450	75,035
17	מעלה חבר	2/509	32,183	10,540	5,404
18	מצודת יהודה (בית יתיר)	506	413,000	192,000	120,444
19	מצודת יהודה (בית יתיר)	1/506	395,958	202,828	160,233
20	נגהות	1/521/א	291,092	49,936	48,844
21	נגהות	1/521/ב	521,740	97,170	75,435
22	סוסיא	513	432,390	198,370	143,360
23	סוסיא	2/4/513	26,550	14,035	9,350
24	סנסנה	א/522	313,480	98,880	96,030
25	סנסנה	ב/522	169,640	36,940	39,716
26	עשהאל	4/514	289,947	76,467	80,645
27	עתניאל	512	280,200	103,790	56,515
28	עתניאל	512/1/2	22,210	8,320	8,918
29	שמעה	514	384,670	75,070	38,982
30	שמעה	514/1	230,443	69,646	36,948
31	שמעה	514/1/2	68,000	30,100	26,700
32	שמעה	514/5	13,574	6,143	4,904
33	שני ליבנה	156/03/11	331,000	110,500	46,114
34	תלם	501	234,450	56,550	38,721
35	תלם	1/1/501	144,421	49,484	54,580

כפי שניתן לראות מהטבלה לעיל, סך שטח הקרקע (קיים ועתידי) במועצה עומד על 3,466,059 מ"ר וסך השטח הבנוי עומד על 2,365,541 מ"ר.

על מנת למצוא את השטח העתידי בן חיוב, עשינו חישוב של סה"כ יחידות דיור קיימות לעומת סה"כ יח"ד פוטנציאליות. כפי שניתן לראות בטבלה הבאה, אחוז יח"ד העתידיים עומד על 41%. לטובת התחשיב השתמשנו באחוז זה על מנת לחשב את סך זכויות הקרקע והשטח הבנוי העתידי.

1655	סה"כ יחידות קיימות
1136	סה"כ יחידות דיור עתידיות
2791	סה"כ יח"ד עבר+עתידי
41%	סה"כ עתידי מתוך סה"כ יח"ד

בשלב הבא, אמדנו את סך פוטנציאל המימוש של השטחים הבנויים. על מנת לעשות זאת, המועצה בחנה 12 היתרי בניה של השנים האחרונות על מנת להבין את אחוז ניצול זכויות הבניה. כפי שניתן לראות אחוז זה עומד על 52%.

#	ישוב	מספר תב"ע	יזם	מספר בקשה להיתר	מס' מגרש	זכויות על פי תב"ע	מ"ר מבוקש בפועל	אחוז ניצול
1	תלם	501/1	פרטי	2024187	99	272	248.44	91%
2	תלם	501/1	בר אמנה	2020172	106	282	131.22	47%
3	כרמל	507/1	בר אמנה	2018164	204	302	127.27	42%
4	כרמל	507/1	בר אמנה	2018154	187	302	127.27	42%
5	סנסנה	522/א	פרטי	20060001	71	344	227.27	66%
6	סנסנה	522/2/א	פרטי	2021142	135	344	257.16	75%
7	אשכולות	505	פרטי	2022079	194	342	163.11	48%
8	אשכולות	505	פרטי	2017023	180	342	144	42%
9	טנא עומרים	515/3	הרי זהב	2024133	1202	304	124.85	41%
10	טנא עומרים	515/3	הרי זהב	2024115	1414	384	249.73	65%
11	תלם	501/1	פרטי	2014010	305	300	163.84	55%
12	אדורה	516	פלז מתכות	2004003	325	4405	326.53	7%
	ממוצע					7923	2290.69	52%

בשלב האחרון, חישובנו את סך השטחים לטובת התחשיב כפי שמופיעות בטבלה הבאה :

סעיף	קרקע	בנוי
סה"כ שטח לפי התב"עות	3,466,059	2,365,541
אחוז לתחשיב לפי השטח העתידי	41%	41%
סה"כ שטח עתידי	1,410,764	962,828
אחוז מימוש	100%	52%
סה"כ שטח לתחשיב	1,410,764	498,187

4.2 עלות מבני הציבור

תחשיב זה כולל את אומדן עלות הקמת מבני ציבור עבור הרשות. לצורך אמידת העלות להקמת מבני הציבור יש לבחון את המרכיבים הבאים של החישוב:

- העלות הממוצעת למ"ר מבנה ציבור על פי הנחה.

○ אחוז ההשתתפות הממשלתית בהקמת מבני ציבור ואחוז מבני הציבור המוקמים על ידי גופים שאינם המועצה.

להלן טבלה המציגה את עלויות בנייה של סך מבני הציבור לרבות תיקצוב של משרדי ממשלה.

ישוב	סוג מוסד	תב"ע	כתות	מטרז תחשיב בנוי לפי תב"ע	יח"ד לפי תחשיב תב"ע	מ"ר בניה	מס/ מגרש	עלות למ"ר	עלות (בש"ח)	אחוז מימון עצמי	עלות מבני הציבור
אביגיל	מעון	524	4			420	300	13000	5,460,000	30%	1,636,050
	גן ילדים	524	4			512	300	12000	6,144,000	31%	1,930,971
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
אדורה	מעון	516/3/1	4			420	300	12000	5,040,000	30%	1,510,200
	גן ילדים	516/3/1	5			640	300	12000	7,680,000	31%	2,413,714
	ממ"ד		12			1934		12000	23,208,000	36%	8,247,129
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
אדורים	מעון		1			120		12000	1,440,000	30%	431,486
	גן ילדים		2			256		12001	3,072,256	31%	965,566
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
אשכולות	מעון	505	1			120	505	12000	1,440,000	30%	431,486
	גן ילדים	505	1			128	505	12000	1,536,000	31%	482,743
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
בית חגי	מעון	517/1	1			120	260	12000	1,440,000	30%	431,486
	גן ילדים	517/1	3			384	260	12000	4,608,000	31%	1,448,229
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
בית יתיר	מעון	515/3	1			120	1602	12000	1,440,000	30%	431,486
	גן ילדים	506/1	1			128	405	12000	1,536,000	31%	482,743
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
טנא	מעון	515/3	4			420	1602	12000	5,040,000	30%	1,510,200
	גן ילדים	515/3	4			512	1603	12000	6,144,000	31%	1,930,971
	ממ"ד	515/3	12			1934	1601	12000	23,208,000	36%	8,247,129
	ממלכתי	515/3	13			1934	1502	12000	23,208,000	36%	8,247,129
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000

ישוב	סוג מוסד	תב"ע	כתות	מטריז בנוי לפי תכשיב תבע"ות	יח"ד לפי תכשיב תבע"ות	מ"ר בניה	מס/ מגרש	עלות למ"ר	עלות (בש"ח)	אחוז מימון עצמי	עלות מבני הציבור
כרמל	מעון	507/1	1			350	908	12000	4,200,000	30%	1,258,500
	גן ילדים	507/1	2			256	908	12000	3,072,000	31%	965,486
	תלמוד תורה	507/1	16			2427	900	12000	29,124,000	36%	10,349,421
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
ליבנה								12000	-	40%	-
מעון	מעון	508/1/1	3			330	2004	12000	3,960,000	30%	1,186,586
	גן ילדים	508/1/1	2			256	2004	12000	3,072,000	31%	965,486
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
	מעון	509	2			240	301	12000	2,880,000	30%	862,971
מעלה חבר	גן ילדים	509	3			384	301	12000	4,608,000	31%	1,448,229
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
מצפה יאיר								12000	-	40%	-
נגוהות	מעון	521/1/א	5			560	202	12000	6,720,000	30%	2,013,600
	גן ילדים	521/1/א	3			384	251	12000	4,608,000	31%	1,448,229
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
	מעון	513	1			120	300	12000	1,440,000	30%	431,486
סוסיא	גן ילדים	513	1			128	300	12000	1,536,000	31%	482,743
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
	מעון		3			330		12000	3,960,000	30%	1,186,586
סנסנה	גן ילדים	522/ב	2			256	504/1/1	12000	3,072,000	31%	965,486
	יסודי אנטרופוסופי	522/ב	12			1934	507/2	12000	23,208,000	36%	8,247,129
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
	מעון	525	6			700	304	12000	8,400,000	30%	2,517,000
עשהאל	גן ילדים	525	5			640	304	12000	7,680,000	31%	2,413,714
	אולפנה	525	26			5526	366	12000	66,312,000	36%	23,564,443
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
	מעון		1			120		12000	1,440,000	30%	431,486
עתניאל	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס)					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000

ישוב	סוג מוסד	תב"ע	כתות	מטריז בנוי לפי תחשיב תבע"ות	יח"ד לפי תחשיב תבע"ות	מ"ר בניה	מס'/ מגרש	עלות למ"ר	עלות (בש"ח)	אחוז מימון עצמי	עלות מבני הציבור
שמעה	מעון		2			240		12000	2,880,000	30%	862,971
	גן ילדים		2			256		12000	3,072,000	31%	965,486
	מרכז טיפולי למשפחה, מרכז צמיד, מרכז לוותיק					300		12000	3,600,000	36%	1,279,286
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
	קרית חינוך אשתמוע, יבילים								19,000,000	90%	17,100,000
תלם	מעון		2			240		12000	2,880,000	30%	862,971
	גן ילדים	501/1	2			128	303	12000	1,536,000	31%	482,743
	ישיבה תיכונית		24			4981		12000	59,772,000	36%	21,240,407
	ספורט					1200		890	1,068,000	44%	467,784
	מבני ציבור (מועדונים/ביכני"ס					150		12000	1,800,000	100%	1,800,000
מיתרים	מרכז הפעלה	514/2				334	103	12000	4,008,000	36%	1,424,271
	מרכז חרום רפואי, וצרכי בטחון					2600		12000	31,200,000	36%	11,087,143
	מרכז תרבות ונוער, מרקם, ספורט					2500		12000	30,000,000	36%	10,660,714
	מועדון ותיקים					350		12000	4,200,000	36%	1,492,500
	אולם ספורט					1021		12000	17,000,000	36%	6,041,071
	קנטרי	514/2				1000	102	12000	12,000,000	36%	4,264,286
	ארץ תהילים					400		12000	4,800,000	40%	1,920,000
אתר סוסיא									545,640,256		219,753,473

כפי שניתן לראות סך העלות של המועצה עבור הקמת מבני הציבור עומדת על כ – 219.7 מיליון ₪. לעלות הישירה של הקמת מבני ציבור הוספנו הוצאות תקורה ומימון בגובה 5%, בגין העלות שלא כוללת מע"מ, כך שסה"כ העלויות לטובת התחשיב עומדות על 238.3 מיליון ₪.

סה"כ עלויות ללא מע"מ	186,231,757
מע"מ 18%	33,521,716
תקורה 5%	9,311,588
מימון 5%	9,311,588
סה"כ עלויות	238,376,648

חישוב התעריף על פי בסיס החיוב

<u>עלויות מבני ציבור</u>	<u>אחוז העמסה</u>	
238,376,648		סה"כ עלות בש"ח
238,376,648		סה"כ לחיוב
119,188,324	50%	העמסה על הבנוי
119,188,324	50%	העמסה על הקרקע
498,187		שטח בנוי לחיוב במ"ר
1,410,764		שטח קרקע לחיוב במ"ר
239.24		היטל מבני ציבור על הבנוי שו/מ"ר
84.48		היטל מבני ציבור על הקרקע שו/מ"ר

4.3 חישוב ההיטל

התעריפים חושבו על ידי חלוקת סך עלויות בניית מבני הציבור על ידי המועצה (כ-238 מיליון ש"ח) בשטחים הבנויים ובשטחי הקרקע, כאשר 50% מהעלויות שויכו לשטחים בנויים ו-50% לשטחי קרקע. להלן התחשיב:

חישוב תעריף מוצע לשטח בנוי:

$$\frac{238,376,648 \text{ ש"ח (סה"כ עלויות הקמה * 50\%)}}{498,187 \text{ מ"ר (שטח בנוי)}} = 239.24 \text{ ש"ח למ"ר}$$

חישוב תעריף מוצע לשטח קרקע:

$$\frac{238,376,648 \text{ ש"ח (סה"כ עלויות הקמה * 50\%)}}{1,410,764 \text{ מ"ר (שטח קרקע)}} = 84.48 \text{ ש"ח למ"ר}$$

5. סיכום

בעבודה בוצע תחשיב ונקבעו תעריפים מוצעים עבור חוק עזר היטל מבני ציבור במועצה אזורית הר חברון. התחשיב בוצע בהתאם לפקודת העיריות (להלן: "החוק"), המהווה יסוד לפיתוח מוסדות ציבור ומימון, סעיף 249 ס"ק 1.

בעלי הנכסים אשר יחויבו בהיטל הינם:

✓ בעלי נכסים חדשים הבונים בנייה חדשה ברשות.

✓ בעלי נכסים אשר מרחיבים את השטח הבנוי של נכסם.

239.24	היטל מבני ציבור על הבנוי שו/מ"ר
84.48	היטל מבני ציבור על הקרקע שו/מ"ר