

תוכן עניינים

21.הקדמה
22.רקע כללי
33.שלבי ביצוע העבודה
44.נתוני התחשיב
95.ביצוע התחשיב
96.תעריפי ההיטל
107.נספחים

1. הקדמה

בהתאם לפקודת המועצות המקומיות, החליטה המועצה האזורית חוף הכרמל לקבוע היטל סלילת כבישים ומדרכות, לשם מתן שירותים מוניציפאליים נאותים ולשם ביצוע חובותיה בנושא הקמת תשתיות הכבישים והמדרכות בתחום השיפוט של הרשות. חוק העזר עתיד לאפשר לרשות לגבות מבעלי הנכסים את כלל עלויות הפיתוח של מערכת הכבישים והמדרכות בתחום שיפוטה.

2. רקע כללי

מטרת תחשיב זה הינו הכנת תחשיב כלכלי לקביעת תעריפים להיטל סלילת כבישים ומדרכות עבור כלל יישובי המועצה האזורית התעריפים נחלקים ל- 2:
תעריף אחיד לקיבוצים ומושבים
תעריף אחיד ליישוב עתלית וקיסריה – השונים באופיים מהיישובים החקלאיים.

התחשיב בוצע תוך התחשבות במקורות ובשלבי הביצוע של מערכת הכבישים והמדרכות, בהתאם לתכנית הכבישים הקיימים והמתוכננים בתחום היישובים וכן תוך התחשבות באופן החיוב בהתאם לנוהלי ואישורי משרד הפנים.

התחשיב נערך בשיטת "כלל הישוב", כאשר בכל קבוצה נלקח מדגם של יישובים עבור הקבוצה הראשונה נלקחו 13 יישובים מתוך 21 יישובים.
עבור עתלית וקיסריה – נלקחה עתלית כיישוב מייצג, היות והיא הגדולה יותר.

3. שלבי ביצוע העבודה

- 3.1 ריכוז עלויות ההקמה של מערכת הכבישים והמדרכות הקיימת והעתידית בתחום הישובים השונים וזאת בהתאם לרשימת התב"עות שהועברו לידינו ע"י המועצה.
- 3.2 ריכוז נתוני השטחים לחיוב וזאת ע"י ניתוח כלל התב"עות הרלוונטיות והתייחסות לאחוזי המימוש עפ"י שכונות, מתחמים וייעודים בהתאם לנתוני הבינוי המותרים ע"פ התב"עות השונות של הישובים השונים.
- 3.3 עריכת תחשיבים כלכליים לקביעת התעריפים, תוך התחשבות בכל הגורמים אשר הוזכרו לעיל.
- 3.4 התחשיב הכלל יישובי של הקבוצה הראשונה הינו תחשיב ממוצע משוקלל של כל הישובים יחד.

4. נתוני התחשיב

עלויות – בסיס העלויות לתחשיב נעשה בהתאם לעלויות בפועל בפרויקט לדוגמא אשר בוצע ע"י הרשות בתחום עתלית – פרויקט "חצרות האיכרים", המהווה מדגם מייצג לעלויות פיתוח הכבישים והמדרכות בתחום הישוב.
ע"פ מחלקת ההנדסה במועצה עלות ממוצעת זו תקפה ומייצגת גם את אופי הפיתוח בשאר יישובי המועצה.
יצוין כי פרויקט זה כלל גם עבודות נוספות (מים וביוב) אשר קוזזו מעלויות הפרויקט לצורך גזירת עלות נטו של ביצוע נשוא התחשיב.

פירוט העלויות – ראו בנספחים.

טבלה מס' 1 – סה"כ עלויות פרויקט "חצרות האיכרים" וגזירת תעריף ממוצע לפיתוח מ"ר כביש ומדרכה.

			₪ 3,670,276	עלות כללית - ללא מע"מ
				קיצוים
			₪- 126,662	קווי מים עד קוטר 8"
			₪- 357,129	קווי מים עד קוטר 16"
			₪- 94,696	מתקנים ואביזרים למים
			₪- 101,335	קווי ביוב
			₪- 133,654	מתקני ביוב
			₪- 813,476	סה"כ קיצוים
			₪ 2,856,800	סה"כ עלות - ללא מע"מ
			₪ 514,224	מע"מ - 18%
			₪ 3,371,024	סה"כ כולל מע"מ
			6,143	מ"ר כביש לתחשיב
			₪ 548.76	עלות למ"ר
			365,427	סה"כ שטח כבישים לתחשיב במ"ר
סה"כ עלות	עבור מדרכה	עבור כביש		
₪ 200,531,223	₪ 80,212,489	₪ 120,318,734		סה"כ עלויות כולל העמסות, תקורה ומע"מ

טבלה מס' 2 – סך שטחי הכבישים ועלויות – קבוצה ראשונה

שם ישוב	שטח כביש במ"ר	עלות כבישים כולל העמסות
שדות ים	132,720	72,831,247 ₪
בית אורן	77,080	42,298,316 ₪
דור	38,830	21,308,298 ₪
החותרים	85,430	46,880,451 ₪
הבונים	81,745	44,858,275 ₪
מגדים	111,835	61,370,422 ₪
כרם מהר"ל	79,540	43,648,262 ₪
נווה ים	130,840	71,799,580 ₪
עין איילה	121,445	66,643,993 ₪
עופר	41,100	22,553,980 ₪
עין הוד	89,600	49,168,774 ₪
עין כרמל	104,794	57,506,613 ₪
עין חוד	34,000	18,657,794 ₪
סה"כ	1,128,959	619,526,004 ₪

טבלה מס' 3 – סך שטחי הכבישים ועלויות – עתלית

			₪ 3,670,276	עלות כללית - ללא מע"מ
				קיזוזים
			₪- 126,662	קווי מים עד קוטר 8"
			₪- 357,129	קווי מים עד קוטר 16"
			₪- 94,696	מתקנים ואביזרים למים
			₪- 101,335	קווי ביוב
			₪- 133,654	מתקני ביוב
			₪- 813,476	סה"כ קיזוזים
			₪ 2,856,800	סה"כ עלות - ללא מע"מ
			₪ 514,224	מע"מ - 18%
			₪ 3,371,024	סה"כ כולל מע"מ
			6,143	מ"ר כביש לתחשיב
			₪ 548.76	עלות למ"ר
			365,427	סה"כ שטח כבישים לתחשיב במ"ר
		עבור מדרכה	עבור כביש	
סה"כ עלות		₪ 80,212,489	₪ 120,318,734	סה"כ עלויות כולל העמסות, תקורה ומע"מ
₪ 200,531,223				

שטחים – בהתאם לרשימת התב"עות אשר הועברו אלינו נערך ניתוח זכויות בניה .
פירוט כל הניתוח של כלל התבע"ות - בנספחים

קבוצה ראשונה – יישובי המועצה להוציא עתלית וקיסריה

טבלה מס' 4 - ריכוז שטחי הקרקע והבניה – כל השטחים במ"ר

שם ישוב	מס' תבע	שטח בנייה במ"ר			שטח קרקע במ"ר	בנוי לאחר אחוז מימוש - 85%
		סה"כ	שרות	עיקרי		
שדות ים	חכ/25/ה	128,500	25,538	102,963	371,300	105,335
בית אורן	חכ/71/ט	126,191	13,040	66,200	232,308	101,967
דור	חכ/28/ה'	47,180	8,260	38,920	99,610	40,103
החותרים	חכ/20/ח'	110,375	20,382	89,993	228,573	91,604
הבונים	חכ/1/ה/1	70,656	11,845	58,811	209,869	60,058
מגדים - ישוב ותיק	חכ/12/ח'	89,705	20,255	69,450	411,810	76,249
מגדים - הרחבה	חכ/12/א'	22,800	3,800	19,000	47,700	19,380
כרם מהר"ל	חכ/4/ח	98,245	20,145	78,100	166,190	83,508
נווה ים	חכ/76/ט'	101,440	0	0	162,256	86,224
עין איילה	חכ/22/ב	82,810	23,730	59,080	125,830	70,389
עופר	חכ/156/ד	35,070	4,050	31,020	76,400	29,810
עין הוד	חכ/35/ד'	92,238	7,896	84,342	317,600	78,402
עין כרמל	חכ/17/ו	169,235	18,055	151,180	269,922	143,849
עין חוד	חכ/294	60,788	13,038	47,750	39,770	51,669
סה"כ		1,235,232	190,032	896,808	2,759,137	1,038,547

קבוצה שניה – עתלית וקיסריה – שטחי עתלית
טבלה מס' 5 - ריכוז שטחי הקרקע והבניה – כל השטחים במ"ר

הערות	שטח בניה				שטח קרקע	ייעוד
	סה"כ לתחשיב	סה"כ	שרות	עיקרי		
אחוז מימוש - 90%	441,877	490,974	142,943	348,031	558,062	מגורים
אחוז מימוש - 90%	10,279	11,421	4,230	7,191	4,230	מסחר ועסקים
אחוז מימוש - 90%	64,800	72,000	30,000	42,000	30,000	תעסוקה
אחוז מימוש - 90%	378	420	140	280	700	מסחר משולב
אחוז מימוש - 90%	394	438	108	330	1,619	מבני ציבור ומסחר
אחוז מימוש - 90%	4,547	5,052	2,907	2,145	6,332	מסחר
אחוז מימוש - 90%	28,536	31,706	17,294	14,412	14,412	מרכז עסקים ראשי
		0	0	0	2,470	תחום רכבת
	550,810	612,012	197,622	414,389	617,825	סה"כ

5. ביצוע התחשיב

5.1 הנחות התחשיב:

- תעריף ההיטל ממודד נכון ל מדד 01/2015
- ניצול זכות הבניה – כמפורט בניתוח התב"עות, ניצול משוער של 90% בעתלית וקיסריה, ניצול משוער של 85% בשאר ישובי המועצה
- התעריפים המוצגים כוללים בתוכם אחוזי גביה בשיעור של 90%.
- יחס תעריפים בנוי - קרקע 1 - 1.5 בהתאמה בהתאם לחוק הקיים היום
- גובה קומה ממוצעת לקביעת תעריף מ"ק – 4.5 מטר

6. תעריפים

להלן טבלאות היטלים לסלילת כבישים ומדרכות במחירי 1/2015:

כלל יישובי המועצה למעט עתלית וקיסריה

לכל מ"ק	לכל מ"ר קרקע	לכל מ"ר בנוי	
₪17.73	₪119.66	₪79.78	היטל סלילת כביש
₪11.82	₪79.78	₪53.18	היטל סלילת מדרכה

עתלית וקיסריה

לכל מ"ק	לכל מ"ר קרקע	לכל מ"ר בנוי	
₪20.11	₪135.72	₪90.48	היטל סלילת כביש
₪13.40	₪90.48	₪60.32	היטל סלילת מדרכה



נספחים

