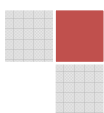


1/2015



# תחשיב לקביעת היטל ביוב למועצה המקומית כפר שמריהו



**תוכן עניינים**

1. רקע..... 2 עמוד
2. תחשיב היטל ביוב ..... 2 עמוד
3. נספחים :

נספח א' - עלויות הקמת מערכת – מסמך ברזיק מהנדסים

נספח ב' – אישור משרד הפנים וחברת ג'יגה לתחשיב אהוד חסון לחוק העזר לביוב לכפר שמריהו משנת 2009

נספח ג' - אישור חוק העזר לביוב לכפר שמריהו ע"י ג'יגה והתחשיב של אהוד חסון משנת 2006.

נספח ד' – אסמכתאות לעלויות חיבור למערכת של הרצליה

נספח ה' – אישור עדכני של משרד הפנים וחברת ג'יגה לחוק עזר של מועצה מקומית כפר שמריהו ותחשיב משרד רו"ח אופיר בוכניק לעניין – דוגמא מתוך כמה שאושרו עם אותם הנתונים.

## 1. רקע וכללי

- א. במועצה המקומית כפר שמריהו (להלן: "המועצה") לא קיימת מערכת ביוב, ופינוי הביוב בישוב מנוהל באמצעות בורות ספיגה האסורים על פי חוק. יש צורך מיידי להקים מערכת זו. מימון מערכת זאת יעשה באמצעות היטל ביוב.
- ב. המועצה המקומית ערכה תוכניות והכינה תחשיבים לכינון הדבר בעשור האחרון. בין היתר אושרו על ידי משרד הפנים התחשיבים שערך בעניין אהוד חסון בשנת 2006 (החוברת לרבות אישור חברת ג'יגה בשם משרד הפנים והחוברת המלאה שהוכנה מצורפים כנספח ג') ובשנת 2009 (אישור משרד הפנים וחברת ג'יגה מצורפים כנספח ב'). למצער לא תורגמו האישורים הללו לידי חוק עזר מחייב.
- ג. מוגש בזאת תחשיב המעדכן את התחשיבים שבסעיף הקודם, לצורך אישור העניין עתה ברשות המים.
- ד. תחשיב עלויות הקמת המערכת ורקע נרחב יותר על הישוב והתשתית הדרושות נעשו על ידי ברזיק מהנדסים (מצ"ב כנספח א') שאף הכינו את תוכנית האב לביוב בישוב.
- ה. בנוסף לתחשיב זה התקבלו השלמות מהמועצה ועלויות בחיבור למערכות הולכה אזוריות מהעיריות (כיום תאגידים) הרצליה ורעננה שיקלטו את שפכי המועצה. מסמכים שהתקבלו בעניין מצורפים כנספח ד'.

## 2. היטל ביוב

- א. התחשיב נקבע על פי תחשיב שיטת "כלל הישוב". כלומר נלקחו כלל ההשקעות החזויות לצורך הקמת מערכת הביוב בחלוקה בשטחים לחיוב. המיוחד בישוב זה הנו שרוב רובם של השטחים שעליהם יושט ההיטל (כ- 85%) הנם בנויים והתחזית לעתיד הנה זניחה יחסית.
- ב. כאמור ההשקעות התקבלו ע"י ברזיק מהנדסים והמועצה. ההכנסות חושבו ככאלו שישו את ההוצאות על פני הזמן, מחולקות להחזר למ"ר בנייה וקרקע, בנכסים שיהנו מהתשתית המפותחת בתקופה זו. התחשיב הנו ל- 20 שנה. תזמון ההשקעות נעשה בהתאם לכוונת המועצה לבצע את פרויקט ההקמה על פני 5 שנים. ההכנסות מהנכסים הקיימים יתקבלו אף הם בתקופת זמן כזו, עקב ההנחה כי לא ניתן לחייב נכס שאין תשתית לחיבורו בהיטל לעניין.
- ג. הוצאות/הכנסות המימון נעשו על בסיס ריבית שנתית של 5%. בסיס ההשקעות הנו על פי מדד נובמבר 2013. הונח כי יגבו 90% מהעלויות בנכסים הקיימים, ובנכסים העתידיים שיעור זה יעלה ל- 98%. על ההשקעות הועמסה תקורה של 5% למועצה.

- ד. בסיס השטחים למגורים ולעסקים נעשה בהתאם לאמור בחוק העזר של המועצה שאושר לפני כחודשיים על ידי משרד הפנים וחברת גיגה לתחומים שונים (שצ"פ, ניקוז, כבישים וכו') שהוכן על ידי משרדו של רוי"ח אופיר בוכניק לחמש השנים הראשונות (מצ"ב כנספח ה'). בהתאם לכך השנים הראשונות תהיה תוספת של 9 יחידות דיור עם 500 מ"ר קרקע ו- 338 בנוי, וכן תוספת קטנה לשטחי מסחר וגידול בתוך הנכסים הקיימים. בהמשך הונח ירידה בכמות יחידות הדיור החדשות ל- 3 בשנה (עם אותו גידול בשאר המאפיינים) והחל מהשנה ה- 11 חזרה למתווה גידול של 9 יחידות בשנה עם התממשות תכנונית פיתוח מתחמים. יודגש שוב כי השפעת הגידול הנה יחסית זניחה בתחשיב זה.
- ה. להלן ריכוז ההשקעות אשר בבסיס התחשיב (בהתאם לנתונים שהתקבלו על בסיס נפחים א' ו-ד'), באלפי ש"ח כולל מע"מ:

18,543	ביוב ציבורי/פנימי
1,470	ביוב מאסף בסניקה
3,220	מתקנים - ת. שאיבה
<b>23,233</b>	<b>סה"כ</b>
6,719	חיבור להרצליה
1,498	תקורה (5%)
<b>31,450</b>	<b>סה"כ לתחשיב</b>

מתוך השקעות אלו להלן פרוט עלויות החיבור להרצליה (עלויות החיבור לרעננה שלא צפויות להיות משמעותיות לא נלקחו בחשבון):

עבודות שבועו	1,016	מסמך החפ"ת הרצליה מיום 26/11 בניכוי הניקוז אחרי מימון
עבודות לביצוע	3,862	מסמך החפ"ת הרצליה מיום 26/11 בניכוי הניקוז אחרי בצ"מ ניהול ותכנון
סה"כ	4,878	
<b>סה"כ מוצמד</b>	<b>5,694</b>	<b>התחשיבים של החפ"ת הם נכון ל- 31/1/2008</b>
אחרי מע"מ	6,719	18%

- ו. סך ההיטל המתקבל בהתאם לנתונים לעיל הנו 73.96 ש"ח למ"ר בניה ו- 7.40 ש"ח למ"ר קרקע, בהתאם לחלוקה הבאה למקטעים עיקריים:

היטל		חלק יחסי	
למ"ר קרקע	למ"ר בניה		
4.58	45.78	61.91%	<b>ביוב ציבורי</b>
0.36	3.63	4.91%	<b>ביוב מאסף</b>
2.45	24.54	33.18%	<b>מתקני שאיבה</b>
<b>7.40</b>	<b>73.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>סה"כ</b>

- ז. להלן טבלה מרכזת של סך העלויות וההכסות על פני שנים וחלוקתם על מנת לקבל את ההיטל האמור (בש"ח כולל מע"מ):

תזרים מזומנים מצטבר	תזרים מזומנים		השקעות	הכנסות מהיטלים	מ"ר ביה	היטל		סה"כ שטחים לחיוב		שנה
	מימון	לפני מימון				שעור גביה	מ"ר קרקע	ביה	קרקע	
-612,094	-14,929	-597,165	6,290,015	5,692,850	73.96	7.40	90%	237,275	380,740	2014
-965,066	-38,467	-314,505	6,290,015	5,975,510	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2015
-1,335,686	-56,116	-314,505	6,290,015	5,975,510	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2016
-1,724,838	-74,647	-314,505	6,290,015	5,975,510	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2017
-2,133,447	-94,105	-314,505	6,290,015	5,975,510	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2018
-2,122,550	-103,805	114,702		114,702	73.96	7.40	98%	1,404	1,786	2019
-2,111,108	-103,260	114,702		114,702	73.96	7.40	98%	1,404	1,786	2020
-2,099,094	-102,688	114,702		114,702	73.96	7.40	98%	1,404	1,786	2021
-2,086,479	-102,087	114,702		114,702	73.96	7.40	98%	1,404	1,786	2022
-2,073,233	-101,456	114,702		114,702	73.96	7.40	98%	1,404	1,786	2023
-2,059,325	-100,794	114,702		114,702	73.96	7.40	98%	1,404	1,786	2024
-1,872,565	-95,900	282,660		282,660	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2025
-1,676,466	-86,562	282,660		282,660	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2026
-1,470,563	-76,757	282,660		282,660	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2027
-1,254,365	-66,462	282,660		282,660	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2028
-1,027,356	-55,652	282,660		282,660	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2029
-788,997	-44,301	282,660		282,660	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2030
-538,721	-32,383	282,660		282,660	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2031
-275,930	-19,870	282,660		282,660	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2032
-0	-6,730	282,660		282,660	73.96	7.40	98%	3,440	4,600	2033
	<b>-1,376,970</b>		<b>31,450,074</b>	<b>32,827,043</b>				<b>290,419</b>	<b>451,256</b>	סה"כ