



## דברי הסבר לתחשיב בנושא:

# היטל שטחים ציבוריים פתוחים

## מועצה מקומית שער שומרון

מרץ 2024





## תוכן עניינים

3.....	תמצית מנהלים.....	
4.....	מבוא.....	1.
4.....	מהות היטל שצ"פ.....	1.1.
4.....	מטרת התחשיב.....	1.2.
4.....	מועצה מקומית שער שומרון – רקע.....	1.3.
4.....	מתודולוגיה.....	1.4.
5.....	הנחות עבודה ועקרונות.....	2.
5.....	שיטת החישוב.....	2.1.
5.....	עקרונות.....	2.2.
5.....	אופן ביצוע התחשיב.....	3.
5.....	נתוני השטחים לחישוב העלויות.....	3.1.
7.....	נתוני העלויות.....	3.2.
9.....	תעריף היטל שצ"פ למ"ר.....	4.
10.....	נספח א- פירוט שטחי שצ"פ בתב"עות לפי מגרשים.....	
12.....	נספח ב- מפתח עלויות משרד הבינוי והשיכון.....	



### תמצית מנהלים

נתבקשנו ע"י מועצה מקומית שער שומרון (להלן "המועצה") לערוך תחשיב לחוק עזר למועצה – היטל שטחים ציבוריים פתוחים (להלן "ההיטל") זאת במסגרת פקודת העיריות (להלן "החוק"). פקודת העיריות מהווה יסוד לפיתוח מוסדות ציבור ומימונם, סעיף 249(1).

מטרת תחשיב זה לנתח את כלל העלויות הישירות והעקיפות הכרוכות בפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

בהתאם לקבוע תעריף חודשי לכל תושב אשר ישקף את העלויות.

גביית ההיטל תשמש למטרות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.

תעריף ההיטל נקבע ע"י שקלול מכלול העלויות בשטחי בניה צפויים בהתאם למידע שהתקבל ממחלקת הנדסה.

אנו מזידים על שיתוף הפעולה:

גב' יסמין רוזינגר, גזברית המועצה

גב' שיר לי סדן הללי, מהנדסת המועצה

להלן תוצאות תחשיב חיוב למ"ר:

<u>חיוב למ"ר</u>	
73.87	מ"ר קרקע
227.48	מ"ר בניה

בברכה,

ברכי קופמן, רו"ח

מישור חשבות מונציפאלית בע"מ



## 1. מבוא

### 1.1. מהות היטל שצ"פ

היטל שצ"פ נועד לכיסוי הוצאות המועצה בשל פיתוח שטחים ציבוריים בתחומה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות שטחים פתוחים הגובל בנכס נושא החיוב או המשמש אותו.

### 1.2. מטרת התחשיב

מטרת התחשיב הינה ניתוח העלויות הישירות והעקיפות הכרוכות בעלויות פיתוח שצ"פ בתחום שיפוט המועצה. בעזרת ניתוחים אלו, חושבו ותומחרו תעריפי היטל השצ"פ שיוטלו על בעלי הנכסים העתידיים- אשר באמצעותם תוכל המועצה לכסות את ההוצאות הכרוכות בפיתוח שצפ"ם. היטלי פיתוח מחושבים כך שסך ההכנסות הצפויות מההיטל יכסו את כל הוצאות הפיתוח בעבודות פיתוח שצ"פ. הניתוח בוצע על סמך נתונים ומסמכים אשר נמסרו לנו ע"י עובדי המועצה, נתונים סטטיסטיים וסטטוטוריים.

### 1.3. מועצה מקומית שער שומרון – רקע

שער שומרון הינה רשות במעמד מועצה מקומית שהוכרז בשנת 2022, התשפ"ב. המועצה הוקמה ע"י איחוד של שני היישובים שערי תקווה ועץ אפרים שבמערב השומרון. לפי נתוני הלמ"ס המועצה מונה כ- 8,800 תושבים נכון לסוף שנת 2022. הרמה הסוציאקונומית של מועצה מקומית שער שומרון היא 7.

### 1.4. מתודולוגיה

המודל הכלכלי לחישוב היטל השצ"פ מושתת על הקביעה כי סך ההוצאות לפיתוח עלויות שצ"פ ייהיה שווה לסך ההכנסות מאותו היטל.

- \* עריכת פגישה עם מנהל מחלקת הנדסה במועצה.
- \* קבלת נתונים בדבר בינוי צפוי, הרחבות, עלויות.
- \* עיון בספרי החשבונות, ספר תב"רים, דוחות מלוות.
- \* קבלת נתונים ממהנדסת המועצה.
- \* פגישות עם גזברית המועצה.
- \* ביצוע תחשיבים.



## 2. הנחות עבודה ועקרונות

### 2.1. שיטת החישוב

שיטת החישוב מבוססת על שיטת כלל היישוב

קיימים שני שטחים עיקריים לחיוב:

שטח המגרש – שטח המגרש במ"ר, כולל השטח הבנוי עליו.

השטח הבנוי – השטח הבנוי במ"ר.

קיימים שלושה סכומי עלויות (מונה) להעמסה על שטחי החיוב:

- עלויות ישירות הכוללות: עלויות בהתאם למקדמים עפ"י נוהל משרד הפנים

- עלויות עקיפות הכוללות: הוצאות מימון בצ"מ מדידות, תכנון, פיקוח וניהול ועלויות תקורה של המועצה.

מעלויות אלו יש לנטרל:

- השתתפות משרדי ממשלה

### 2.2. עקרונות

- חוק עזר זה עתיד לאפשר מימון עתידי למועצה לצורך שדרוג ופיתוח שצ"פים שיתבצעו באופן עצמאי, תוך מתן תעריף שוויוני ועדכני לחיוב נישומים.
- משק כספים סגור – המודל הכלכלי לחישוב היטל השצ"פ מושתת על עיקרון של משק כספים סגור, זאת על פי הקביעה כי סך ההוצאות לשצ"פ שעבורם מיועד ההיטל יהיה שווה לסך ההכנסות מאותו היטל לטווח הארוך. חוק עזר זה עתיד לאפשר לרשות לפתח שצ"פים תוך גביית תעריף עדכני למימון הוצאות הפיתוח.
- עקרון הזהות – התחשיב מניח כי עלות התשתית ליחידת חיוב נשמרת לאורך זמן. הנחת החישוב שסטנדרט הפיתוח הממוצע של האזורים החדשים, דומה לסטנדרט הפיתוח הממוצע של האזורים הוותיקים.
- בסיס הנתונים – ערכי המכנה במשוואות חישוב היטל, התבססו על נתוני תב"עות המייצגות את הרשות והתקבלו ע"י המועצה. נציין כי השטחים המוצעים נלקחו אך ורק מתבע"ות מאושרות, בהתאם למידע שהתקבל ממהנדס הרשות.
- עלויות הפיתוח התבססו על תעריפי עלות מרבית של משרד הבינוי והשיכון.
- יחס העמסת העלויות בין שטחי הקרקע לשטחים הבנויים נקבע על 70% לבינוי ו 30% לקרקע.

## 3. אופן ביצוע התחשיב

### 3.1. נתוני השטחים לחישוב העלויות

נתוני השטחים מתבססים על זכויות הבניה בתב"עות כפי שקבלנו ממחלקת הנדסה.

שצ"פ עירוני ושצ"פ רובעי- נערך מיפוי שטחי השצ"פ במגרשים שבתב"עות, ונוטרלו מהשטח לחישוב שטחים שמהותם שצ"פ עירוני.

שטחים לפיתוח מעברים- מתוך סך שטחי השצ"פ הוגדרו כשטחים לפיתוח מעברים 20% מהשטח.

להלן סיכום נתוני השטחים בחלוקה לפי יישוב ולפי גודל שטח.





### 3.2 נתוני העלויות

עלויות פיתוח שצ"פ חושבו באופן הבא:

1. חושבו שטחי שצ"פ ושטחים לפיתוח מעברים בהתאם לטבלאות שטחי המגרשים בתב"עות, כאמור לעיל סעיף 4.1.
2. טווח השיפוע הממוצע במועצה הינו 13%.
3. עלות פיתוח לדונם חושבה בהתאם למפתח עלויות שפורסם ע"י משרד הבינוי והשיכון. להלן נתוני עלויות הפיתוח בהתאם למפתח העלויות (מצ"ב בנספח ב')

שצ"פ אינטנסיבי שגודלו עד 5 דונם יחושב לפי מחיר מלא לפי הטבלה הבאה:

עלות למ"ר מוצמדת למדד	עלות למ"ר	עלות לדונם	שיפוע ממוצע	טווח השיפוע
608	478	478,000	0%	0%-6%
700	550	550,000	7%	7%-12%
1,177	925	925,000	13%	13%-20%
1,413	1,110	1,110,000	25%	21%-30%

שצ"פ אקסטנסיבי שגודלו עד 5 דונם יחושב לפי מחיר מלא לפי הטבלה הבאה:

עלות למ"ר מוצמדת למדד	עלות למ"ר	עלות לדונם	שיפוע ממוצע	טווח השיפוע
89	70	70,000	0%	0%-6%
127	100	100,000	7%	7%-12%
140	110	110,000	13%	13%-20%
191	150	150,000	25%	21%-30%

עלויות לפיתוח מעברים

עלות למ"ר מוצמדת למדד	עלות למ"ר	עלות לדונם	שיפוע ממוצע	תיאור המעבר
280	220	220,000	6%	שיפוע 0-13%
382	300	300,000	15%	שיפוע 13%-20%
827	650	650,000	25%	שיפוע 21%-30%

4. בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון העלויות הותאמו בהתאם לגודל השטח, כאשר:

גודל שצ"פ (מ"ר)	החיוב
0-5,000	כל השטח מחויב בתעריף מלא
5,000-10,000	עד 5 דונם מחויב בתעריף מלא, מעבר לכך ב 50%
10,000 ומעלה	33% מהשטח בתעריף מלא, והיתר ב 50%



5. מבסיס העלויות לא קוזזו מענקים והשתתפויות משרדי ממשלה אשר מתקבלים לאורך השנים בהתאם לנתונים אשר התקבלו מהמועצה.

**טבלה מס' 2/א - לחישוב עלויות ישירות לפיתוח שצ"פים למעט מעברים**

סה"כ עלות	תעריף למ"ר - מלא	שטח לחישוב ב- 50% * תעריף	שטח לחישוב בתעריף מלא	אחוז שיפוע ממוצע	יישוב
48,776,690	1,177	11,755	35,552	13%	שערי תקוה
74,520,701	1,177	22,858	51,866	13%	עץ אפרים
1,250,372	140	3,840	7,011	13%	שצ"פ אקסטנסיבי
<b>124,547,762</b>		<b>38,453</b>	<b>94,428</b>		<b>סה"כ</b>
<b>124,547,762</b>					<b>סה"כ עלויות לחישוב</b>

**טבלה מס' 2/ב - לחישוב עלויות ישירות לפיתוח מעברים**

שיעור המעברים מכלל השצ"פים – 20%

סה"כ עלות	תעריף למ"ר	אחוז שיפוע ממוצע	שטח מעברים (מ"ר)	גודל השטח (מ"ר)	יישוב
4,441,391	382	13%	11,631	58,157	שערי תקוה
5,706,596	382	13%	14,945	74,724	עץ אפרים
10,147,988			26,576	132,881	סה"כ
<b>10,147,988</b>					<b>סה"כ עלויות לחישוב</b>

**סה"כ עלויות ישירות לפיתוח שצ"פים 134,695,750**

**סיכום התחשיב**

עלויות ישירות:	
124,547,762	שטחים ציבוריים פתוחים
10,147,988	מעברי שצ"פ
<b>134,695,750</b>	<b>סה"כ עלויות ישירות</b>

עלויות עקיפות (*):		
16,163,490	12%	בצ"מ
13,469,575	10%	מדידות, תכנון, פיקוח וניהול
27,935,899	17%	מע"מ
5,767,941	3%	מימון
<b>63,336,905</b>		<b>סה"כ עלויות עקיפות</b>

**סה"כ עלויות 198,032,655**



**(\*) אופן חישוב העלויות העקיפות:**

בצ"מ- שיעור של 12% מהעלויות הישירות  
מדידות, תכנון, פיקוח וניהול- שיעור של 10% מהעלויות הישירות  
מע"מ- שיעור של 17% מהעלויות הישירות, בצ"מ, מדידות ניהול ופיקוח  
מימון- שיעור של 3% מהעלויות הישירות, בצ"מ, מדידות ניהול ופיקוח ומע"מ

**4. תעריף היטל שצ"פ למ"ר**

חיוב למ"ר	עלות / גביה	יחס קרקע בניה	שטח לחיוב	
73.87	59,409,796	30%	804,240	<b>קרקע</b>
277.48	138,622,858	70%	499,570	<b>בנוי</b>
<b>351.4</b>	<b>198,032,655</b>	<b>100%</b>	<b>1,303,810</b>	<b>סה"כ</b>



**נספח א- פירוט שטחי שצ"פ בתב"עות לפי מגרשים**

שטח בחצי תעריף	שטח בתעריף מלא	שטח עירוני או רובעי	שטח במ"ר	מס' מגרש	שכונה אזור ביישוב	מספר תכנית	שם יישוב		
		רובעי				122/14	שערי תקוה		
-	66	רובעי	66	1253A	שערי תקוה מרכז	122	שערי תקוה		
-	68	רובעי	68	1253B			שערי תקוה		
-	413	רובעי	413	445			שערי תקוה		
-	4,786	רובעי	4,786	556			שערי תקוה		
-	512	רובעי	512	ריק 2038			שערי תקוה		
11,063	5,532	רובעי	16,595	ריק 2039			שערי תקוה		
-	295	רובעי	295	ריק 2040			שערי תקוה		
-	380	רובעי	380	ריק 2041			שערי תקוה		
-	230	רובעי	230	ריק 2042			שערי תקוה		
691	5,000	רובעי	5,691	ריק 2043			שערי תקוה		
-	1,525	רובעי	1,525	ריק 2044			שערי תקוה		
-	482	רובעי	482	ריק 2046			שערי תקוה		
-	-	רובעי	-	201			שערי תקוה מרכז - חלקה ט'	122/1	שערי תקוה
-	3,564	רובעי	3,564	202					שערי תקוה
-	127	רובעי	127	203	שערי תקוה				
-	13	רובעי	13	405	שערי תקוה				
-	330	רובעי	330	2001	שערי תקווה. אדמות הכפר מסחה	122/1/3	שערי תקוה		
-	789	רובעי	789	85	שערי תקוה מזרח	123	שערי תקוה		
-	2,533	רובעי	2,533	86			שערי תקוה		
-	314	רובעי	314	ריק 2003			שערי תקוה		
-	1,900	רובעי	1,900	200	שערי תקוה, שכונה צפונית	123/1	שערי תקוה		
-	184	רובעי	184	ריק 2003			שערי תקוה		
-	119	רובעי	119	ריק 2004			שערי תקוה		
-	260	רובעי	260	2101	שערי תקוה	123/1/1	שערי תקוה		
-	98	רובעי	98	110	שערי תקוה צפון	124	שערי תקוה		
-	2,795	רובעי	2,795	116			שערי תקוה		
-	204	רובעי	204	117			שערי תקוה		
-	3,033	רובעי	3,033	118			שערי תקוה		
-	146	רובעי	146	75	עץ אפרים	126/2	עץ אפרים		
-	133	רובעי	133	76			עץ אפרים		
-	164	רובעי	164	77			עץ אפרים		
-	135	רובעי	135	78			עץ אפרים		
-	208	רובעי	208	79			עץ אפרים		
-	522	רובעי	522	80			עץ אפרים		
-	430	רובעי	430	81			עץ אפרים		
-	254	רובעי	254	82			עץ אפרים		
-	233	רובעי	233	83			עץ אפרים		
-	952	רובעי	952	84			עץ אפרים		
-	3,663	רובעי	3,663	85			עץ אפרים		
-	786	רובעי	786	86			עץ אפרים		



שטח בחצי תעריף	שטח בתעריף מלא	שטח עירוני או רובעי	שטח במ"ר	מס' מגרש	שכונה אזור ביישוב	מספר תכנית	שם יישוב
-	1,553	רובעי	1,553	96			עץ אפרים
-	863	רובעי	863	97			עץ אפרים
-	396	רובעי	396	9/פ			עץ אפרים
-	2,310	רובעי	2,310	8/פ			עץ אפרים
-	434	רובעי	434	7/פ			עץ אפרים
-	446	רובעי	446	6/פ			עץ אפרים
-	4,965	רובעי	4,965	5/פ			עץ אפרים
-	2,260	רובעי	2,260	4/פ			עץ אפרים
-	327	רובעי	327	33/פ			עץ אפרים
-	543	רובעי	543	32/פ			עץ אפרים
-	46	רובעי	46	31/פ			עץ אפרים
-	389	רובעי	389	30/פ			עץ אפרים
-	1,728	רובעי	1,728	3/פ			עץ אפרים
-	132	רובעי	132	29/פ			עץ אפרים
-	168	רובעי	168	28/פ			עץ אפרים
-	327	רובעי	327	25/פ			עץ אפרים
-	201	רובעי	201	24/פ	עץ אפרים	126	עץ אפרים
-	101	רובעי	101	23/פ			עץ אפרים
-	346	רובעי	346	22/פ			עץ אפרים
-	430	רובעי	430	20/פ			עץ אפרים
-	2,811	רובעי	2,811	2/פ			עץ אפרים
-	664	רובעי	664	19/פ			עץ אפרים
-	479	רובעי	479	18/פ			עץ אפרים
-	709	רובעי	709	16/פ			עץ אפרים
-	426	רובעי	426	15/פ			עץ אפרים
-	370	רובעי	370	14/פ			עץ אפרים
-	709	רובעי	709	13/פ			עץ אפרים
-	3,761	רובעי	3,761	12/פ			עץ אפרים
11,076	5,538	רובעי	16,614	11/פ			עץ אפרים
-	4,917	רובעי	4,917	10/פ			עץ אפרים
11,782	5,891	רובעי	17,673	1/פ			עץ אפרים
34,613	87,418		122,030				סה"כ
							<u>שטח בפיתוח אקסטסיבי</u>
-	2,011	אקסטנסיבי	2,011	ריק 2043	שערי תקוה מרכז	122	שערי תקוה
3,840	5,000	אקסטנסיבי	8,840	ריק 201	שערי תקוה מרכז - חלקה ט'	122/1	שערי תקוה
<u>38,453</u>	<u>94,428</u>		<u>132,881</u>				סה"כ



**נספח ב- מפתח עלויות משרד הבינוי והשיכון**

**מדינת ישראל**  
משרד הבינוי והשיכון  
לשכת מנכ"ל



**מפתחות עלויות לשצפי"ם – יוני 2016 - מחיר מלא**

שיפוע 6% - 0%	478,000	ש"ח
שיפוע 12% - 7%	550,000	ש"ח
שיפוע 20% - 13%	925,000	ש"ח
שיפוע 30% - 21%	1,110,000	ש"ח

**עלויות ל-1 דונם של שצ"פ גינון אקסטנסיבי עד 5 דונם**

שיפוע 6% - 0%	70,000	₪
שיפוע 12% - 7%	100,000	₪
שיפוע 20% - 13%	110,000	₪
שיפוע 30% - 21%	150,000	₪

**מפתח עלויות למעבר הולכי רגל בגודל ממוצע של 0.5 דונם**

שיפוע 13% - 0%	220,000	₪
שיפוע 20% - 13%	300,000	₪
שיפוע 30% - 21%	650,000	₪

**הערות כלליות לשני סוגי השצ"פים**

1. אם בוצעו עבודות עפר גסות באתר, יש לבצע הפחתה בסעיפים הרלוונטיים בהתאם.
  2. בהגדרה של שטחים כאקסטנסיביים הכוונה לשצ"פים בהם העבודה כוללת בעיקרה רק את הסעיפים הבאים: עיבוד קרקע (כולל שבילים מינוריים של אדמה/מצעים וטרסות), צמחיה והשקיה.
  3. שטחי פיתוח משולבים: אינטנסיבי ואקסטנסיבי יחושבו לפי החלק היחסי של השטחים.
  4. בשיפועים שהנם מעל 30%, העלות תחושב לאחר שיקול דעת ובחינה פרטנית של השצ"פ.
  5. אם העבודה כוללת ביצוע קירות תומכי מגרש הם יחושבו כתוספת.
  6. אם העבודה כוללת ביצוע מערכות תשתית שכונתיים (כדוגמת מעבר צנרת ביוב/מים/חשמל) הם יחושבו כתוספת.
  7. עלות דרך ביוב תחושב פרטנית בנפרד ולא על פי המפתחות המפורטים כאן.
  8. מכסת השצ"פים האינטנסיביים בתב"ע תחושב על פי מכסות מ"ר לנפש כפי שנקבעו בתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור או בתדריכי תכנון אחרים שהיו המדריכים הרלוונטיים במועד הכנת התב"ע.
- כל שטח ציבורי פתוח החורג ממכסה זו, יחושב כשצ"פ אקסטנסיבי לעניין עלויות הפיתוח. בעת התכנון המפורט של השצ"פים יחושב סל העלויות העומד לטובת כלל הפיתוח כסל אחד, כך שיהיה ניתן לפתח ברמה יותר גבוהה חלק מהשטחים ולצמצם את רמת הפיתוח באחרים.

**כללי החישוב:**

תמחור	גודל שטח שצ"פ
מחיר מלא	עד 5 דונם
5 ד' במחיר מלא והיתר ב-50%	5 – 15 דונם
1/3 מהשטח במחיר מלא והיתר ב-50%	מ-15 דונם