

לכבוד,

הרשות הממשלתית למים ולביוב

הנדון: אישור תשלומי הקמה למערכות ביוב - מועצה אזורית יואב

1. מועצה אזורית יואב הגישה תחשיב תשלומי הקמה למערכות ביוב.
2. התחשיב הכלכלי כולל הנחות העבודה ובסיס הנתונים נבחנו על ידי ולהלן התעריפים המוצעים לתשלומי הקמה לביוב:

בניה ש/מ"ר	קרקע ש/מ"ר	
9.65	5.20	ביב ציבורי
35.35	19.00	ביב מאסף ומתקנים
8.83	4.75	מכון לטיפול בשפכים

מדד בסיס יוני 2018.

3. מצ"ב הנחות התחשיב.

הנחות התחשיב

- התחשיב נערך בשיטת שארית הישוב – על בסיס ההשקעות המתוכננות ופירעון עתידי של הלוואות. השטחים לחיוב נקבעו בהתאם לבניה המתוכננת במועצה באופן בו בטווח של 20 שנה למועצה כושר החזר להשבת ההלוואות ובסוף התקופה יש שוויון בין הכנסות להוצאות.
- השטחים לחיוב מבוססים על מידע שהתקבל מהמועצה שכלל ניתוח התב"עות הרלוונטיות באזורי התעסוקה והפעלת מקדמי מימוש, תחזית אכלוס למגורים נקבעה בהתאם לתכנית האסטרטגית והתחזית הדמוגרפית של המועצה. שטח יח"ד נקבע על בסיס ניתוח היתרי בניה.
- ע"פ בחינה שנערכה במועצה ותוך התייחסות לתכנית האסטרטגית, המועצה מעריכה כי מחצית מתוספת יח"ד שבתכנית (750 מתוך 1,500) ניתן לחייב בגין מרכיב בניה ומרכיב קרקע ויתרת יח"ד ניתן לחייב בגין מרכיב בניה בלבד, כיוון שמרכיב הקרקע כבר שולם בעבר.
- בשטחים לחיוב נכללו תוספות בניה לשטחים קיימים וכן חושבה תוספת של 5% בגין מבני ציבור, מבני משק ומבנים חקלאיים ושטחים אחרים שייטכן ולא נלקחו בחשבון.
- על פי המידע שהתקבל מעורך התחשיב, אין מחנות צבא או גופים אחרים עתירי שטח בתחום השיפוט של המועצה שיחויבו בעתיד בתשלומי הקמה לבנייה למעט פארק בית גוברין שנקבע כי יחויב בסך כ- 1.5 מיליון ₪.
- ההשקעות במערכת הולכה אזורית ומט"שים נקבעו לפי תכנון ואומדנים שהוצגו למילת"ב והופחתו מענקים הצפויים להתקבל. התשלום ההוני למט"ש קרית גת הוסב לחיוב בתשלומי הקמה. במט"ש שפיר התווספה לעלות תוספת תקורה בגובה 8%, בהתאם להסכם שנחתם בין מ.א. יואב למ.א. שפיר.
- המידע שהתקבל מעורך התחשיב, כי אין עודפי גביה משנים קודמות והמועצה בגרעון של כ- 2 מלש"ח.
- עלות חיבור נכסים קיימים לביב הציבורי והתאמות והשלמות הנדרשות בביב הציבורי נקבעו באופן זהיר לפי כ- 2,000 אלף ₪ לתקופה של 20 שנה.
- באגרת שירותי ביוב המובאת לאישור, אין רכיב הון ואין חפיפה עם העלויות הנכללות בתחשיב תשלומי ההקמה לביוב.
- היחס בין רכיבי הקרקע לבניה בתחשיב הנוכחי נקבע, במטרה, בין השאר, להקל על בעלי נכסים בעומס התשלומים, בסמיכות למועד הבניה בפועל.

- פחת הגביה חושב לפי 1%.
- להלן ריכוז חישוב תעריפי תשלומי ההקמה לביוב כפי שמופיע בתחשיב שהוגש:

ביב מאסף ומתקנים ומכון לטיפול בשפכים:

יתרות			הוצאות		הכנסות		
יתרה מצטברת כולל ריבית	הכנסות/הוצאות ריבית שנתיות	יתרה שנתית	החזר הלוואה	השקעות	הלוואה	מימון מהיטל נתונים מטבלת היטל	שנה
(85,178)	(1,341)	(83,836)	254,949	3,834,426	3,000,000	1,005,538	2019
(1,203,978)	(20,302)	(1,098,499)	1,147,271	11,456,767	10,500,000	1,005,538	2020
(2,621,966)	(60,251)	(1,357,737)	2,039,592	11,456,767	10,500,000	1,638,622	2021
(5,279,610)	(124,434)	(2,533,209)	2,549,491	7,622,341	6,000,000	1,638,622	2022
(6,373,999)	(183,521)	(910,868)	2,549,491			1,638,622	2023
(6,408,502)	(201,299)	166,796	2,549,491			2,716,287	2024
(6,444,110)	(202,403)	166,796	2,549,491			2,716,287	2025
(6,480,856)	(203,543)	166,796	2,549,491			2,716,287	2026
(6,518,779)	(204,719)	166,796	2,549,491			2,716,287	2027
(6,557,915)	(205,932)	166,796	2,549,491			2,716,287	2028
(6,598,303)	(207,185)	166,796	2,549,491			2,716,287	2029
(6,639,984)	(208,477)	166,796	2,549,491			2,716,287	2030
(6,682,999)	(209,811)	166,796	2,549,491			2,716,287	2031
(6,727,390)	(211,187)	166,796	2,549,491			2,716,287	2032
(6,773,202)	(212,608)	166,796	2,549,491			2,716,287	2033
(6,561,451)	(209,995)	421,745	2,294,541			2,716,287	2034
(5,436,325)	(188,941)	1,314,067	1,402,220			2,716,287	2035
(4,011,810)	(148,790)	1,573,305	509,898			2,083,203	2036
(2,023,654)	(95,047)	2,083,203				2,083,203	2037
(0)	(59,549)	2,083,203				2,083,203	2038
	(3,159,334)	3,159,334	38,242,358	34,370,300	30,000,000	45,771,992	סה"כ

ביב מאסף ומתקנים		טיהור	ההיטל
ש"ח / מ"ר	ש"ח / מ"ר	ש"ח / מ"ר	מגורים ואחר
8.83 ₪	35.35 ₪		עבור כל מ"ר בנוי
4.75 ₪	19.00 ₪		עבור כל מ"ר קרקע

ביב ציבורי:

ריכוז עלויות - ביב ציבורי	
4,180,009 ₪	מערכת קיימת
5,827,609 ₪	פארק תעשיות יואב
10,007,618 ₪	סה"כ עלות

ריכוז שטחים - פת"י		
בנוי	קרקע	
282,995	328,927	מגורים ותעסוקה ישן
369,616	403,870	פארק תעשיות יואב
652,612	732,797	סה"כ

תחשיב ההיטל	
99%	תעריף היטל
	לכל מ"ר בנוי
9.65 ₪	לכל מ"ר מגרש
5.20 ₪	