

תחשיב לחוק העיזר היטל סלילת כבישים ותיעול

מוגש למועצת שפיר

הזמן על – ידי:

אופיר בוכניק ושות' – רואי חשבון

OFIR BUCHNIK & CO., CPA Isr.

ינואר 2015

תוכן עניינים:

3	.....	הקדמה	1.
5	.....	תמצית מנהלים	2.
6	.....	שפיר - רקע כללי	3.
7	.....	מתודולוגיה	4.
7	.....	המודל הכלכלי	4.1.
8	.....	בסיס החיוב	4.2.
9	.....	עלויות סלילה:	5.
9	.....	עלות למ"ר סלילה:	5.1.
9	.....	עלות למ"ר תיעול:	5.2.
11	.....	תמחור היטל	6.

1. הקדמה

נתבקשנו על ידי מועצת שפיר (להלן "המועצה" או "שפיר"), לערוך בדיקה חשבונאית-כלכלית של מערך חוקי העזר (להלן: "חוקי העזר") במועצה ועדכון היטל סלילת כבישים (להלן: "היטל הסלילה" או "ההיטל") במסגרת פקודת הרשויות המקומיות (להלן: "החוק"). פקודת הרשויות המקומיות מהווה יסוד לפיתוח תשתיות הכבישים ומימונה.

על פי הפקודה, רשאית רשות מקומית להטיל על התושבים היטלים בעד הנחת תשתיות פיתוח שהונחו על ידי הרשות, על מנת לכסות את הוצאותיה בתחום עליו מוטל ההיטל. העלויות הכלולות בתחשיב ההיטל כוללות את ההוצאות הישירות, הנובעות מרכישת מרכיבי התשתית, כגון: תאורה, ריהוט רחובות וסלילת רחובות וכד', וכן את כל ההוצאות העקיפות כגון: מימון, תקורה וכד'. **נוסף לכך הוכנסו עלויות התיעול אשר הועמסו במלואן על תעריף הכבישים.**

מטרת עבודה זו הינה, ניתוח כלל העלויות הישירות והעקיפות, הכרוכות בהנחת תשתיות הכבישים בתחום שיפוט מועצת שפיר. בעזרת ניתוחים אלו, חושבו ותומחרו תעריפי היטל סלילת כבישים – תעריפים אשר באמצעותם תוכל המועצה לכסות את ההוצאות הכרוכות בהנחת תשתיות סלילת הכבישים.

המטרה בעבודה זו הנה יצירת שיטת חיוב, לפיה היטל סלילת הכבישים המוטל על התושבים אותם הוא ישרת – יסודו בגודל הנכס. יישום שיטת החישוב הוא בחיוב כלל הנכסים הנבנים בתחום הרשות המקומית, בשיעורי היטל אחידים המחולקים על פי רוב ליחידת שטח קרקע וליחידת בניה על אותה הקרקע.

שיטת החישוב הנדרשת והמקובלת מביאה לידי כך שבעל הנכס, לו זיקת הנאה כל-שהיא משירותי תשתית הכבישים, משלם ומשתתף באופן ממוצע במימון כלל ההוצאות להתקנת המערכת העירונית במובן הרחב ביותר.

הניתוח בוצע על סמך מצגים, נתונים ומסמכים אשר נמסרו לנו על ידי עובדי המועצה, נתונים סטטיסטיים וסטטוטוריים, וכן על סמך הידע שנצבר במשרדנו.

להלן פירוט המצגים, הנתונים והמסמכים שהועברו לרשותנו:

א. תוכניות בניין עיר במועצה אזורית שפיר.

ב. עלויות סלילת מ"ר כביש, אשר נלקחו ממהנדס המועצה.

ג. נתונים נוספים והבהרות שנתקבלו מפגישות ומשיחות שערכנו עם אנשי המפתח במועצה, ובהזדמנות זו אנו מודים להם על שיתוף הפעולה:

- מר אלי דאובה – מנכ"ל המועצה
- גב' יהודית אמיר – גזברית המועצה
- מר שמעון אוזילבסקי – מהנדס המועצה

ד. בנוסף נעזרנו בהוראות פקודת המועצות, השוואות למחירים נורמטיביים ותחזיות שונות מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

לצורך ניתוח הנתונים, הנחנו כי המידע שהתקבל הנו שלם, מדויק ומעודכן ככל האפשר. לא ביצענו בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שנתקבל, מלבד בדיקות סבירות. התחזית מתעלמת מהשפעת גורמים חיצוניים כגון: שינוי הריבית, שינויים פוליטיים, מדיניים וכלכליים בשוק הישראלי וכדומה.

בכבוד רב,

אופיר בוכניק ושות'

רואי חשבון

2. תמצית מנהלים

שיטת החישוב של היטל סלילת הכבישים, הינה "השיטה הממוצע הגלובאלי" אשר לוקחת בחשבון את כל עלויות הסלילה עבור כלל 14 יישובים במועצה יישובים אלו הינם:

אבן שמואל, שפיר, רווחה, עין צורים, משואות יצחק, מרכז שפירא, זרחיה, זבדיאל, אלומה שלווה, קוממיות, עוזה, נועם ואיתן.

יישובים אלו נבחנו ע"י לקיחת תב"ע היסטורית אשר מייצגת את הבנייה הותיקה ביישוב ותב"ע המייצגת הרחבה ביישוב.

העלויות חושבו כאומדן לפי עלות סלילת מ"ר של כביש בחלוקה לחלק היחסי של הכבישים כולל תיעול. המשמעות הנה סיכום העלויות לסלילת הכבישים בשפיר המשויכות לתב"עות בבסיס החיוב, וחלוקתן בסך השטחים הבנויים ושטחי הקרקע בתב"עות הנ"ל.

בדו"ח זה מוגשים חישובים כלכליים לאמידת היטל סלילת הכבישים, כתמיכה כלכלית לעדכון חוק העזר לסלילת הרחובות. מתודת חישוב ואופן החישוב של היטל זה, מובאת בפירוט בהמשך.

לצורך מימון סלילת הכבישים, תגבה המועצה היטל סלילה על פי התעריף הבא:

תעריף לסלילת כבישים ותיעול (שח)¹

74.45	לכל מ"ר קרקע
189.43	לכל מ"ר בנוי
47.36	לכל מ"ק בנוי

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

תעריפים אלו נכונים למדד ידוע דצמבר 2014.

נדגיש כי תעריפים אלו יחולו על כל החייבים בהיטל ללא קשר לסוג הדרך הגובלת בשטח החייב. היינו, תעריפים אלו משקפים את כלל פיתוח מערכת הכבישים בשפיר במובן הרחב ביותר כך שכל חייב משתתף במימון הקמת תשתיות הדרכים על פי חלקו היחסי.

¹ לאחר התחשבות ב 95% אחוזי גבייה

3. שפיר - רקע כללי

מועצה אזורית שפיר היא מועצה אזורית באזור דרום השפלה בקרבת הערים קריית גת וקריית מלאכי.

המועצה גובלת בצפון במועצה אזורית באר טוביה, במזרח במועצה אזורית יואב ובקריית גת, בדרום במועצה אזורית לכיש ובמערב במועצה אזורית חוף אשקלון, מועצה אזורית יואב ומועצה אזורית לכיש.

המועצה קרויה על שם העיר המקראית שפיר.

יישובי המועצה הינם: עין צורים, משואות יצחק, איתן, זבדיאל, זרחיה, נועם, עוזה, קוממיות, רווחה, שלוה, שפיר, מרכז שפירא, אבן שמואל ואלומה.

לפי נתוני הלמ"ס (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה), יש בשפיר 9,400 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 4.2%. רובם המכריע של תושבי שפיר הם יהודים. היחס בין נשים לגברים הוא 1,000 נשים לכל 770 גברים.

לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2013, העיר מדורגת בדרוג חברתי-כלכלי בינוני-נמוך (5 מתוך 10).



4. מתודולוגיה

היטלי פיתוח מחושבים כך שסך ההכנסות הצפויות מההיטל יכסו את כל הוצאות הרשות המקומית לצורך הקמת התשתית הרלבנטית.

המודל הכלכלי לחישוב היטל סלילת הכבישים, מושתת על הקביעה כי סך ההוצאות להקמת התשתיות שלהן מיועד ההיטל יהיה שווה לסך ההכנסות מאותו היטל. בבסיס המודל בעבודה זו נלקחה שיטת הממוצע הגלובאלי.

4.1. המודל הכלכלי

היטל הסלילה (כבישים) חושב על פי שיטת הממוצע הגלובאלי, היינו: בסיס החיוב מתבסס על תב"עות של כלל 14 יישובים במועצה. התעריף חושב ע"י חלוקת העלויות לסלילת הכבישים בשפיר המשויכות לתב"עות בבסיס החיוב. חישוב תעריף סלילת הכבישים מתבסס על מספר הנחות:

- גביית ההיטל ממגרשים במועצה לא תחרוג משטח 1200 מ"ר לכל חלקה.
- אחוז המימוש הבנוי של הנחלות הוותיקות (תב"עות היסטוריות) הינו 90%.
- אחוז גביית ההיטלים במועצה הינו 95%.

4.2. בסיס החיוב

להלן הטבלה המפרטת שטחי היישובים אשר נבחנו:

שטח (במ"ר)				ייעוד שטח	סוג תב"ע	מס' תב"ע	ישוב
דרג	שטח בנוי	אחוזי בניה	קרקע				
68,618	87,547	55%	159,590	מגורים א'	הרחבה	11/224/02/6	אבן שמואל
	4,919	104%	4,730	מסחר			
42,613	20,510	27%	75,964	מגורים	היסטורית	ד/233/ב'	
	4,672	32%	14,833	מפעלים חקלאיים ומלאכה			
21,100	25,740	52%	49,500	מגורים א'	הרחבה	3/146/03/6	שפיר
145,000	24,030	23%	106,800	מגורים חקלאי	היסטורית	805/ד	
21,141	11,745	27%	43,500	מגורים	הרחבה	3/140/03/6	רוחה
135,067	38,086	80%	47,607	מגורים א'			
59,289	266,112	27%	985,600	מגורים ביישוב חקלאי	הרחבה	4/176/03/6	עין צורים
	107,923	90%	119,914	מגורים			
	23,304	120%	19,420	תעשייה			
	18,833	90%	20,926	מגורים מיוחד			
134,133	73,177	50%	146,354	מבני משק	היסטורית	807/ד	
28,600	29,273	23%	130,100	מגורים ביישוב חקלאי			
12,460	37,174	54%	68,840	מגורים א'	הרחבת יישובים	4/143/03/6	משואות יצחק
	540	54%	1,000	מגורים א'			
	28,608	80%	35,760	א. תעשייה			
103,000	43,740	27%	162,000	מגורים ביישוב חקלאי	היסטורית	804/ד	מרכז שפירא
800	3,047	110%	2,770	מסחר	הרחבה	1/123/03/6	
21,450	13,720	28%	49,000	מגורים	הרחבה	3/129/03/6	
54,000	13,635	27%	50,500	מגורים	היסטורית	ד/א/360	
	2,025	27%	7,500	הרחבה			
12,591	14,670	51%	28,816	מגורים א'	הרחבה	2/147/03/6	זרחיה
	383	51%	752	מגורים ביישוב חקלאי			
149,333	48,600	23%	216,000	מגורים ביישוב חקלאי	היסטורית	147/03/6	
	12,195	23%	54,200	מגורים			
36,341	2,686	10%	26,159	מגורים	הרחבה	2/134/03/6	זבדיאל
	1,181	10%	11,500	מבני משק			
296,000	219,375	23%	975,000	מגורים	היסטורית	825/ד	אלומה
20,960	5,827	12%	49,800	מגורים	היסטורית	ד/249/3	
19,830	2,691	13%	20,700	מגורים א'	הרחבה	224/02/6	
	2,083	13%	16,020	מגורים ב'			
20,327	21,771	80%	27,214	מגורים א'	הרחבה	2/173/03/6	שלווה
	1,485	55%	2,700	מסחר			
20,914	3,675	13%	28,000	משקי עזר	מקורית	179/ב	עזה
	5,840	82%	7,097	מגורים א'	היסטורית	224/02/6	
101,286	43,996	21%	213,316	מגורים ביישוב חקלאי			
	1,686	27%	6,333	מגורים לבעלי מקצוע			
1,980	24,690	27%	92,733	בינוי כפרי	הרחבה	1/112/03/6	
	200	25%	800	מגורים לבעלי מקצוע			
41,505	343	25%	1,370	מגורים ביישוב חקלאי	הרחבה	7/112/03/6	קוממיות
141,000	25,877	50%	51,753	מגורים א'	היסטורית	1/157/03/6	
	10,152	22%	47,000	אזור משקי עזר			
6,770	255,420	54%	473,000	מגורים ביישוב חקלאי	הרחבה	3/157/03/6	איתן
9,133	11,112	50%	22,223	מגורים א'	הרחבה	3/206/03/6	
51,262	2,633	25%	10,533	מגורים א'	היסטורית	ד/208	נועם
8,911	13,708	15%	94,000	מגורים	הרחבה	3/114/03/6	
42,500	6,665	50%	13,329	מגורים א'	היסטורית	ד/209	
1,827,914	14,000	15%	96,000	מגורים			
1,827,914	1,631,301		4,888,556	סה"כ			

5. עלויות סלילה:

5.1. עלות למ"ר סלילה:

עלויות למ.א	פריט
₪679	מצע במבנה
₪508	אספלט
₪39	ריסוס יסוד
₪69	הידוק תשתית
₪124	חפירה
₪85	אבן שפה
₪78	אבן גן
₪261	ריצוף
₪523	תאורה
₪76	מילוי
₪13	העתקת תשתית
₪235	יריעה גיאומטרית
₪2,691	סה"כ עלות למ"א

₪256.28	סה"כ עלות למ"ר
---------	----------------

5.2. עלות למ"ר תיעול:

עלויות למ"ר מוצמדות	פריט
₪52.26	צינור 50
₪10.45	תא ביקורת
₪2.29	קולטן
₪65.00	סה"כ עלות למ"ר

חישוב העלויות בתחשיב נעשה ע"י עלות של מ"ר רחוב כפי שחושב ע"י מהנדס המועצה כאשר 66.6% מעלות זו מיוחס לכבישים ובנוסף לכך 100% מעלות התיעול.

סיכום עלויות לסלילת כבישים ותיעול צמוד

אחוז	עלויות סלילת כבישים ותיעול צמוד	
	₪ 431,126,146	סה"כ עלות ישירה
10%	₪ 45,489,026	עלויות ב.צ.מ.
12%	₪ 51,735,138	תכנון ניהול ופיקוח
18.0%	₪ 95,103,056	מע"מ
5%	₪ 21,556,307	תקורה
	₪ 652,380,085	סה"כ עלות

6. תמחור היטל

התעריפים החדשים חושבו על ידי חלוקת סך עלויות סלילת הכבישים בשטחים הבנויים ובשטחי הקרקע, כאשר 55% מהעלויות שויכו לשטחים בנויים ו- 45% לשטחי קרקע.

תעריף לסלילת כבישים ותיעול(נח)²

74.45	לכל מ"ר קרקע
189.43	לכל מ"ר בנוי
47.36	לכל מ"ק בנוי

² לאחר התחשבות ב 95% אחוזי גבייה