

# חוות דעת מקצועית בנושא היטל שצ"פ

מוגש לעיריית בת ים

אופיר בוכניק ושות'  
רואי - חשבון

**OFIR BUCHNIK & CO.,**  
**Certified Public Accountants (Isr.)**



יולי 2016

## תוכן עניינים:

3.....	הקדמה	.1
4.....	תמצית מנהלים	.2
5.....	בת ים - רקע כללי	.3
5.....	נתונים	3.1
5.....	שצ"פים בבת ים	3.2
6.....	מתודולוגיה	.4
6.....	כללי	4.1
6.....	נוסחאות לחישוב	4.2
7.....	עלויות	4.3
8.....	בסיסי החיוב	4.4
10.....	הנחות תחשיב	.5
11.....	פירוט השצ"פים	.6
13.....	סיכום	.7

## 1. הקדמה

נתבקשנו ע"י עיריית בת ים (להלן: "העירייה" או "בת ים"), לערוך תחשיב לחוק העזר לשצפ"ים בתחום העירייה, (להלן: "חוק העזר" או "החוק") במסגרת פקודת המועצות המקומיות (להלן: "הפקודה").

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 הפיתוח, כגון: מעברים ציבוריים, שצ"פ פנים שכונתי, וכן את כל ההוצאות העקיפות כגון: מימון, ב.צ.מ וכד'.

מטרת עבודה זו הינה, ניתוח כלל העלויות הישירות והעקיפות, הכרוכות בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) בתחום שיפוט עיריית בת ים. בעזרת ניתוחים אלו, חושבו ותומחרו תעריפי היטל שצ"פ – תעריפים אשר באמצעותם תוכל העירייה לכסות את ההוצאות הכרוכות בהנחת תשתיות הפיתוח.

יש לציין, כי עבודה זו בוצעה על סמך נתונים שנמסרו לנו ע"י עובדי העירייה, נתונים סטטוטוריים וכן על סמך הידע הרב הנצבר במשרדנו.

להלן שמות נציגי העירייה והגורמים הנוספים אשר בהם נעזרנו ובהזדמנות זו אנו מודים להם על שיתוף הפעולה:

○ ניצן ברקן – אדריכל העירייה, עיריית בת ים.

לצורך ניתוח הנתונים, הנחנו כי המידע שנתקבל מהגורמים המוסמכים דלעיל, הינו מידע שלם, מדויק ומעודכן. לא ביצענו בדיקה עצמאית בלתי תלויה של המידע הנ"ל, מלבד בדיקות סבירות.

בכבוד רב,  
אופיר בוכניק ושות'  
רואי-חשבון

## 2. תמצית מנהלים

היטל השצ"פ חושב עפ"י השיטה "ממוצע חלקי", דהיינו: חלוקת עלויות הפיתוח השצפ"ים בשטח קרקע וזכויות בנייה במספר תב"עות המייצגות את בת ים מבחינת בנייה חדשה, שכוונת ותיקות, אזורי תעסוקה, מלונאות, מסחר וכד'. נציין כי תב"עות אלו מייצגות את היקף הפיתוח והבנייה העתידית בבת ים ולפיכך השימוש בהם יוצר תעריף אשר משקף נאמנה את עלויות פיתוח השצ"פים בכל העיר. עוד נציין כי חוק עזר לשצ"פים יחול על כלל שכוונת בעיר, וזאת לאור חוות דעת של משרד המשפטים, אשר קבעה, כי הטלת ההיטל אך ורק על שכוונת עתידיות מהווה אפליה. משרד המשפטים מציע "לא להבחין בין תושבי בנייה חדשה ובין תושבי בנייה קיימת. היטלי פיתוח שצ"פים יוטלו גם בשכוונת קיימות ולא רק בבנייה חדשה, אם זאת, אך ורק אם הוקם שצ"פ חדש בשכונה הקיימת כך שניתן יהיה לומר שההיטל משולם תוך קיומה של זיקה לשירות שהרשות מספקת לתושב".

קיימים שני בסיסים עיקריים לחיוב:

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

**בדומה לתחשיבים לחוקי עזר הקיימים חישוב השטחים הבנויים בהיטל שצ"פ אינו כולל שטחי מרתפים המשמשים לחנייה תת קרקעית.**

על מנת לחשב את ההיטל, יש לחשב את כלל עלויות הפיתוח ולחלקן בשטחי הקרקע והשטחים הבנויים הרלבנטיים. להלן גובה תעריפי ההיטל, כפי שחושבו על ידנו<sup>1</sup> (בש"ח).

סוג ההיטל	מ"ר קרקע לכל השימושים	מ"ר בנוי לכל השימושים
היטל שצ"פ	32.13 ₪	31.70 ₪

\* שטחי חנייה תת קרקעית לא יחויבו בהיטל שצ"פ.

<sup>1</sup> תעריף ההיטל נכון ל-07/2016.

### 3. בת ים - רקע כללי

#### 3.1. נתונים

בת ים היא עיר במחוז תל אביב בישראל לאורך רצועת חוף בת כ- 3.5 ק"מ. שטח השיפוט שלה הוא 8,167 דונם. היא הוכרזה כעיר בשנת 1958. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לשנת 2010, יש בבת ים כ-130,000 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 0.1%. לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2008, העיר מדורגת 6 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי.

#### סמל העיר



סמל העיר מספר על אופייה של העיר. הסמל מורכב ממגן שראשו צורת חומה. במרכז המגן מפרשית השטה על גלי הים. מעל המגן גלגל שיניים ואת הסמל מעטר סרט שבמרכזו שמה של בת ים ומשתי צדדיו 3 כוכבים (סה"כ 6 כוכבים).

1. **צורת מגן וחומה** - סמל להתגוננות התושבים ולמאבקם על עצמאותה של בת ים.

2. **סירת המפרש** - סמל לעיר קיט ותיירות.

3. **גלי הים** - סמל לעיר השוכנת לחוף הים.

4. **גלגל שיניים** - סמל לתעשייה המתפתחת ביישוב.

5. **שישה כוכבים** - סמל לששת ימי הבריאה.

## 4. תודולוגיה

### 4.1. כללי

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

תחשיב זה נערך באמצעות אומדן עלויות פיתוח השצ"פים האינטנסיביים אשר נקבעו על ידי משרד השיכון והבינוי במספר תב"עות נבחרות בבת-ים וחלוקת עלויות אלו בשטחי הקרקע ובזכויות הבנויים של תבע"ות אלו – וזאת על מנת לקבלת תעריף להיטל השצ"פים.

התב"עות בתחשיב הן :

- בי / 450
- בי / 450 / 1
- בי / 450 / 3
- בי / 410
- בי / 30 א'
- בי / 142 / 1
- בי / 400
- בי / 364 / 2
- א' 227

### 4.2. נוסחאות לחישוב

להלן הנוסחאות לחישוב ההיטל:

#### נוסחאות לחישוב ההיטל שצ"פ עבור כלל הנכסים

$$\frac{\text{סך העלויות להקמת שצ"פים}}{\text{סך זכויות בנייה (קיימים ועתידיים)}} \times 70\% = \text{היטל למ"ר בנוי}$$

$$\frac{\text{סך העלויות להקמת שצ"פים}}{\text{סך שטחי קרקע (קיימים ועתידיים)}} \times 30\% = \text{היטל למ"ר קרקע}$$

### 4.3. עלויות

במסגרת סך העלויות התחשיב נלקחו בחשבון כלל העלויות לשם פיתוח תשתיות מעברים ציבוריים, שצ"פ פנים שכונתי וכד'. עלויות פיתוח השצ"פים בתב"עות הנבחרות נלקחו לפי העלויות בנוהל לחישוב היטל השצ"פים המתבססות על תעריפי משרד הבינוי והשיכון, כדלקמן:

שיפוע	עלות לדונם	עלות למ"ר
0% - 6%	₪ 335,000	₪ 335
7% - 12%	₪ 409,000	₪ 409
13% - 20%	₪ 485,000	₪ 485
21% - 30%	₪ 710,000	₪ 710

ככל ששטח השצ"פ גדול יותר כך תקטן עלותו לדונם, והיא תחושב לפי הכללים הבאים:

גודל השצ"פ בדונם	שטח לחישוב במחיר מלא	חצי מחיר
0 - 5	עד 5 דונם	
5 - 10	5 דונם	יתרת השטח
מ- 10 ומעלה	שליש מהשטח	שני שלישי מהשטח

לסך עלויות אלו נוספו עלויות עקיפות לפי השיעורים כדלקמן:

- פיקוח צמוד – כ-3% מסך העלויות הישירות.
- מדידות, תכנון ופיקוח - 9% מסך העלויות הישירות.
- ב.צ.מ. (בלתי צפוי מראש) – מכיוון שמדובר באומדנים לעלויות הפיתוח, ולא על העלויות בפועל, יוסף בצ"מ בשיעור של 10%.
- מע"מ – בשיעור של 16% פרט להוצאות מימון.
- הוצאות מימון של העירייה – 7% מסך העלויות.

נדגיש כי כל השצ"פים הנכללים בתחשיב הם ברמת פיתוח אינטנסיבית.

להלן ריכוז עלויות ישירות ועקיפות:

סכום ₪	אחוז	
79,100,870		סה"כ עלות ישירה
9,492,104.40	12%	בצ"מ
9,492,104.40	12%	ניהול ופיקוח
<b>98,085,079</b>		<b>סה"כ ביניים</b>
16,674,463	17.0%	מע"מ
5,737,977.11	5%	מימון
<b>120,497,519</b>		<b>סה"כ עלויות</b>

עלויות פיתוח השצ"פים למ"ר בתחשיב מתבססים על תעריפי משרד הבינוי והשיכון והנוהל לעריכת תחשיב להיטל השצ"פים. תעריפים אלו קובעים כי עלות פיתוח מ"ר שצ"פ הוא כ- 215 ₪. עלות זו מייצגת בצורה שמרנית את עלויות פיתוח השצ"פים בבתים.

#### 4.4. בסיסי החיוב

קיימים שני בסיסים עיקריים לחיוב:

1. שטח המגרש – שטח המגרש במ"ר, כולל השטח הבנוי עליו.
2. השטח הבנוי - השטח הבנוי במ"ר – לא כולל שטחי שירות, ללא מרכיב השטח.

להלן סיכום שטחי קרקע ושטחים בנויים (מ"ר):

סה"כ		מלונות/אחר		מסחר ותעשייה		מגורים		תב"ע
בניה	קרקע	בניה	קרקע	בניה	קרקע	בניה	קרקע	
734,982	197,880	117,800	39,685	9,460	4,188	607,722	154,007	בי/410
298,597	86,980	293,421	56,975	5,176	30,005	-	-	בי/450
33,920	14,398					33,920	14,398	בי/1/450
18,620	3,300					18,620	3,300	בי/3/450
201,763	210,845	49,155	16,950	-	-	152,608	193,895	בי/30 א'
171,657	55,998	-	-	750	1,545	170,907	54,453	בי/1/142
20,035	5,947			650	1,255	19,385	4,692	בי/2/364
58,417	36,973					58,417	36,973	277 א'
844,022	443,700			844,022	443,700			בי 400
109,955	26,046					109,955	26,046	בי 456
73,930	16,167					73,930	16,167	בי/5/142
48,230	16,000					48,230	16,000	בי 3/142 א
47,110	10,918					47,110	10,918	בי/6/142
<b>2,661,237</b>	<b>1,125,152</b>	<b>460,376</b>	<b>113,610</b>	<b>860,057</b>	<b>480,693</b>	<b>1,340,804</b>	<b>530,849</b>	<b>סה"כ</b>

על מנת לחשב את ההיטל, יש לאמוד את כלל עלויות הפיתוח ולחלקן לשני סכומים: סכום אחד לשטח מגרש והסכום האחר לשטח בנוי. חלוקה זו מבטאת הנחה הקובעת כי



חלק מסוים מהעלויות ממומן מההיטל על שטחי המגרשים בעיר, ואילו החלק השני ממומן מההיטל על שטחי הבנייה בעיר. שיעור החלוקה בין שטח מגרש לשטח בנוי נקבע כך ש: שחלק מהעלויות ממומנות על ידי היטל מוצע לשטח קרקע, וחלקו אחר ממומנות על ידי היטל לשטח בנוי.

מכל מקום בסיס החיוב בתחשיב הוא שטחי הקרקע והשטחים הבנויים (זכויות בנייה) בתב"עות הנבחרות, מהם חולצו עלויות פיתוח השצ"פים.

## 5. הנחות תחשיב

תחשיב זה כולל את עלות הקמת שצפ"ים בתב"עות הנבחרות. בתחשיב זה נלקחו רק שטחי שצפ"ים אינטנסיביים ורלוונטיים אשר משרתים את תושבי השכונה ו/או את האזור אשר רמת פיתוחם גבוה ולא הקמת פארקים כלל עירוניים, חורשות וכד'.

נתוני השצ"פים בתבע"יות הנבחרות כולל: שטחם, שיפועם, רמת הפיתוח שלהם נמסרו לנו על ידי נציגי העירייה. נציין כי תב"עות אלו מייצגות את היקף הפיתוח והבנייה נוכחי והעתידית בבת ים ולפיכך השימוש בהם יוצר תעריף אשר משקף נאמנה את עלויות פיתוח השצ"פים בכל העיר.

על מנת לחשב את ההיטל, נסקרו כלל עלויות פיתוח השצ"פ האינטנסיביות בתב"עות הנבחרות כאמור, היינו שצפ"ים שהם במרחק הליכה סביר משכונות ורמת פיתוחם גבוה, ולחלקן בשטחי הקרקע ושטחי הבניה הרלבנטיים.

לצורך עריכת התחשיב נלקחו בחשבון מאפיינים שמשפיעים על עלויות פיתוח השצ"פים שהינן :

1. סוגי השצ"פ.
2. אחוז שיפועו.
3. שטח השצ"פ.

כאשר סוגי השצ"פים מחולקים לשצ"פים אקסטנסיבי, אינטנסיבי, מעברים וככרות עירוניות.

שצ"פ אקסטנסיבי הינו שצ"פ המהווה חלק מהמערכת הירוקה אך נשאר לרוב במצבו הטבעי או ברמת פיתוח נמוכה, ולפיכך איננו חלק מהמערכת הנורמטיבית של השצ"פים. המדרג הקיים בשטחים אלו מובנה עפ"י המיקום, התנאים הטופוגרפיים והקרבה בפועל לשטחי המגורים.

שצ"פ אינטנסיבי הינו שצ"פ נורמטיבי הכולל ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק, נטיעות, התווית שבילים, רחבות וכדו'. השצ"פ מצוי במרחק הליכה סביר משכונות מגורים ובנגישות נוחה.

אחוז שיפוע השצ"פ נקבע עפ"י הפרש הגבהים של הכבישים התוחמים את השצ"פ כשהוא מחולק בשטח השצ"פ.

## 6. פירוט השצ"פים

להלן פירוט השצ"פים, שטחם ושיפועם הנכללים במסגרת תחשיב ההיטל. נציין כי שצ"פים אלו שייכים לתב"עות בבסיס החיוב בלבד וכולם ברמת פיתוח אינטנסיבית.

מספר התב"ע	מגרש/חלקה	גודל השטח האינטנסיבי במ"ר	אחוז שיפוע	עלות למ"ר לפי נוהל	גודל עד 5,000 מ"ר	גודל מ-5,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר	גודל מ-10,000 מ"ר	סה"כ עלות לפי נוהל בש"ח	עלות למ"ר עפ"י נוהל
450	400	2,306	0%-6%	335	2,306	0	0	772,510	335
	401	5,600	0%-6%	335	5,000	600	0	1,775,500	317
	402	5,600	0%-6%	335	5,000	600	0	1,775,500	317
	403	1,596	0%-6%	335	1,596	0	0	534,660	335
	404	1,106	0%-6%	335	1,106	0	0	370,510	335
	405	626	0%-6%	335	626	0	0	209,710	335
	406	14,797	0%-6%	335	5,000	5,000	4,797	3,304,663	223
	407	6,100	0%-6%	335	5,000	1,100	0	1,859,250	305
	408	3,297	0%-6%	335	3,297	0	0	1,104,495	335
	409	14,309	0%-6%	335	5,000	5,000	4,309	3,195,677	223
	410	6,000	0%-6%	335	5,000	1,000	0	1,842,500	307
	411	3,000	0%-6%	335	3,000	0	0	1,005,000	335
	30 א'	א	35,000	0%-6%	335	5,000	5,000	25,000	7,816,667
ב		250	0%-6%	335	250	0	0	83,750	335
ג		1,000	0%-6%	335	1,000	0	0	335,000	335
ד		1,500	0%-6%	335	1,500	0	0	502,500	335
ה		2,500	0%-6%	335	2,500	0	0	837,500	335
ו		2,500	0%-6%	335	2,500	0	0	837,500	335
ז		300	0%-6%	335	300	0	0	100,500	335
ח		200	0%-6%	335	200	0	0	67,000	335
ט		400	0%-6%	335	400	0	0	134,000	335
י		1,500	0%-6%	335	1,500	0	0	502,500	335
יא		1,200	0%-6%	335	1,200	0	0	402,000	335
יב		3,000	0%-6%	335	3,000	0	0	1,005,000	335
יג		300	0%-6%	335	300	0	0	100,500	335
410	1061	3,800	0%-6%	335	3,800	0	0	1,273,000	335
	90	32,260	0%-6%	335	5,000	5,000	22,260	7,204,733	223
	91	4,650	0%-6%	335	4,650	0	0	1,557,750	335
	92	40	0%-6%	335	40	0	0	13,400	335
	93	70	0%-6%	335	70	0	0	23,450	335
	94	1,800	0%-6%	335	1,800	0	0	603,000	335
	95	1,500	0%-6%	335	1,500	0	0	502,500	335
	96	200	0%-6%	335	200	0	0	67,000	335
	97	170	0%-6%	335	170	0	0	56,950	335
	98	1,800	0%-6%	335	1,800	0	0	603,000	335
	99	2,000	0%-6%	335	2,000	0	0	670,000	335
	100	200	0%-6%	335	200	0	0	67,000	335
	101	200	0%-6%	335	200	0	0	67,000	335
	103	1,900	0%-6%	335	1,900	0	0	636,500	335
	106	17,100	0%-6%	335	5,000	5,000	7,100	3,819,000	223

335	134,000	0	0	400	335	0%-6%	400	109	
335	67,000	0	0	200	335	0%-6%	200	110	
335	67,000	0	0	200	335	0%-6%	200	111	
335	1,273,000	0	0	3,800	335	0%-6%	3,800	112	
223	10,492,423	36,981	5,000	5,000	335	0%-6%	46,981	1	142/1
335	1,296,115	0	0	3,869	335	0%-6%	3,869	2	
335	875,020	0	0	2,612	335	0%-6%	2,612	3	
335	780,550	0	0	2,330	335	0%-6%	2,330	4	
335	578,244	0	0	1,726	335	0%-6%	1,726	א-1	בי 2/364
335	119,562	0	0	357	335	0%-6%	357	א-2	
335	303,510	0	0	906	335	0%-6%	906	ט	
335	288,100	0	0	860	335	0%-6%	860	215-1	
335	1,653,225	0	0	4,935	335	0%-6%	4,935	9	א' 227
335	435,500	0	0	1,300	335	0%-6%	1,300	14	
335	201,000	0	0	600	335	0%-6%	600	21	
335	914,215	0	0	2,729	335	0%-6%	2,729	28	
335	167,500	0	0	500	335	0%-6%	500	13	
335	239,190	0	0	714	335	0%-6%	714	34	
223	2,791,667	2,500	5,000	5,000	335	0%-6%	12,500	75	400
272	2,177,500	0	3,000	5,000	335	0%-6%	8,000	76	
272	2,177,500	0	3,000	5,000	335	0%-6%	8,000	77	
293	1,959,750	0	1,700	5,000	335	0%-6%	6,700	164	
253	2,470,625	0	4,750	5,000	335	0%-6%	9,750		בי/456
	<b>79,100,870</b>						<b>301,646</b>		סה"כ שצ"פים בתב"עות

## 7. סיכום

מטרת עבודה זו הנה חישוב תעריפי היטל השצ"פ, אשר יביאו לאיזון בין הכנסות העירייה להוצאותיה בגין הנחת תשתיות הפיתוח.

סך הוצאות לפיתוח השצ"פים בתב"עות הנבחרות עומד על כ- 75 מיליון ₪.

לאחר חלוקת עלויות אלה בבסיסי החיוב המתאימים, התקבלו תעריפי ההיטל כדלקמן (בש"ח)<sup>2</sup>.

מ"ר קרקע לכל השימושים	מ"ר בנוי לכל השימושים	סוג ההיטל
₪ 32.13	₪ 31.70	היטל שצ"פ

<sup>2</sup> תעריף ההיטל נכון ל-4/2011 ובכפוף לעדכוני תעריפי משרד הבינוי והשיכון.