



# **המועצה המקומית כפר שמריהו**

**מתחם הנוריות - קידום פיתוח**

**16 בינואר 2020**



## הסבר כללי

- מצגת זו נועדה לצורך דיון והצגת הנושא.
- לוח הזמנים ופירוט העלויות המופיעים במצגת הינם הערכה בלבד, תלוי במספר גורמים שאינם בשליטת המועצה, בהסכמת התושבים להתקשר בהסכם פיתוח, מועד אישור ועדות התכנון, קצב גביית היטלי פיתוח וביוב וכד' .....

# מתחם הנוריות – נספח בינוי





## **תקנון התכנית**

**תקנון התכנית מחייב את המועצה המקומית לבצע את כל עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות בתכנית, כולל פתרון לבעיית הניקוז ומיגון אקוסטי (כביש 2)**

**גמר הפיתוח מהווה תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה !**



## שלביות ביצוע ופירוט אומדן עלויות\*

### שלב א'

תכולה: עבודות עפר, מים, ביוב, ניקוז (כולל פתרון קצה), תאורה זמנית, פילרים ורשת, מבנה דרך כולל אספלט שכבה ראשונה, חשמל ותקשורת.  
אומדן עלות: ₪ 30,000,000

גמר שלב א' – מתן היתרי בניה (טעון אישור מוסדות התכנון)

### שלב ב'

תכולה: גינון, השקיה, תאורה, מדרכות ושכבה עליונה של אספלט. מיגון אקוסטי ע"ח נתיבי ישראל ??????  
אומדן עלות: ₪ 16,600,000

סה"כ אומדן עלות: ₪ 46,600,000

\* לפי אומדן מתכננים ללא עלויות מיגון אקוסטי

# פירוט שלביות





## תזרים מזומנים

2	<ul style="list-style-type: none"><li>• הכנת תכנית בינוי</li><li>• הכנת איגום, הגשת תכניות חשמל ותקשורת</li></ul>
4	<ul style="list-style-type: none"><li>• תכנית תשתיות מאושרת</li><li>• תכנית בינוי מאושרת</li></ul>
5	<ul style="list-style-type: none"><li>• אישור חברת חשמל, בזק והוט</li><li>• סיום תכנית תשתיות</li></ul>
6	<ul style="list-style-type: none"><li>• סיום תיכנון בריכת איגום</li></ul>
8	<ul style="list-style-type: none"><li>• סיום תכנון מיגון אקוסטי</li></ul>
12	<ul style="list-style-type: none"><li>• אישור הסכם פיתוח</li></ul>
14	<ul style="list-style-type: none"><li>• תחילת עבודות</li></ul>
30	<ul style="list-style-type: none"><li>• גמר עבודות שלב א'</li></ul>



## פיתוח תשתיות ציבורית - מקורות הכנסה

- גביית היטלי פיתוח: סלילה ומדרכות, תיעול, שצ"פים, מים וביוב, הסכם פיתוח (אפשרות).
- ממקורות המועצה (מכירת נכסים והיטלי השבחה).





## הסכם פיתוח

- הסכם בין המועצה ובין בעלי הקרקע במתחם לקידום ביצוע עבודות התשתית בפרויקט על ידי הקדמת תשלומים בגין היטלי פיתוח על מרכיבי הקרקע וזכויות בנייה עתידיות (על פי חוקי העזר).
- גיבוש ההסכם ייעשה בשיתוף פעולה בין המועצה לנציגות בעלי הקרקע במתחם (מינוי וועד תושבים).
- ההסכם מחייב את אישור משרד הפנים.
- מימוש ההסכם מחייב חתימה ותשלום בפועל ממירב בעלי הקרקע.



## גורמים מעכבים

- מוסדות התכנון - אישור שלביות ביצוע
- חברות התשתיות - אישורים, תכנון וביצוע
- פרויקט הביוב - חסמים משפטיים
- פתרון בפועל לניקוז
- פתרון מיגון אקוסטי
- הסכם פיתוח - אישור ומימוש
- מימון



## היטלי פיתוח

- חוקי העזר של המועצה המקומית כפר שמריהו מאפשרים למועצה לגבות היטלים מהתושבים בגין עבודות הפיתוח המבוצעות בתחום המועצה.
- ההיטלים מוטלים על המגרשים הנהנים, הסמוכים והקרובים למקום ביצוע העבודות.
- ההיטלים מוטלים הן על המגרש (שטח הקרקע) והן על השטח הבנוי.
- ניתן להטיל היטל פיתוח על קרקע ובניין רק פעם אחת.



## תחשיב ההכנסות מהיטלי פיתוח

### גורמים משתנים

- האם שולמו בעבר היטלי פיתוח בגין המגרשים הקיימים ?
- מה יהיה גודל הבתים שיבנו ( התכנית מאשרת עד 881 מ"ר) ?
- האם בעלי הבתים הקיימים (50) ימצו את זכויות הבניה המאושרות ?



# תרחישים לחישוב ההיטלים

תרחיש 1	בניית כל הפוטנציאל המאושר בתקנון, הנחה שהתושבים הקיימים לא שלמו מעולם היטלי ביוב
תרחיש 2	בניית כל תוספת היחידות המאושרות בגודל המירבי המאושר בתקנון הנחה שבעלי המגרשים שלמו בעבר היטלים בגין הקרקע
תרחיש 3	בניית כל תוספת היחידות המאושרות בגודל של 300 מ"ר ליחידה הנחה שבעלי המגרשים שילמו בעבר היטלים בגין הקרקע
תרחיש 4	בניית כל תוספת היחידות המאושרות בגודל המירבי המאושר בתקנון, והנחה שבעלי המגרשים שלמו בעבר היטלים על הקרקע, אולם ירצו להגדיל את שטח המבנים הקיימים לנצל את הפוטנציאל המאושר בתכנית ובניית היחידות הלא מנוצלות
תרחיש 5	בניית כל פוטנציאל יח"ד המאושר בגודל של 300 מ"ר ליחידה, בהנחה שלא שלמו בעבר היטלים
תרחיש 6	בניית כל פוטנציאל יח"ד מאושר בגודל של 300 מ"ר ליחידה בהנחה ששולמו כל ההיטלים על הקרקע



# תרחישים לחישוב ההיטלים

תרחיש 1	בניית כל פוטנציאל המאושר בתקנון, הנחה שהתושבים הקיימים לא שלמו מעולם היטלי ביוב
תרחיש 2	בניית כל תוספת היחידות המאושרות בגודל המירבי המאושר בתקנון הנחה שבעלי המגרשים שלמו בעבר היטלים בגין הקרקע
תרחיש 3	בניית כל תוספת היחידות המאושרות בגודל של 300 מ"ר ליחידה הנחה שבעלי המגרשים שילמו בעבר היטלים בגין הקרקע
תרחיש 4	בניית כל תוספת היחידות המאושרות בגודל המירבי המאושר בתקנון, והנחה שבעלי המגרשים שלמו בעבר היטלים על הקרקע. אולם ירצו להגדיל את שטח המבנים הקיימים לנצל את הפוטנציאל המאושר בתכנית ובניית היחידות הלא מנוצלות
תרחיש 5	בניית כל פוטנציאל יח"ד המאושר בגודל של 300 מ"ר ליחידה, בהנחה שלא שלמו בעבר היטלים
תרחיש 6	בניית כל פוטנציאל יח"ד מנוצעת בגודל של 300 מ"ר ליחידה בהנחה ששולמו כל ההיטלים על הקרקע



## תחשיב הכנסות מהיטלי פיתוח

הכנסות								
תרחיש 6	תרחיש 5	תרחיש 4			תרחיש 3	תרחיש 2	תרחיש 1	
86	136	24	50	62	62	62	136	מספר יח"ד שיחוייבו בהיטל
300	300	881	580	881	300	881	881	שטח בנוי ליח"ד
-	1,000	-	-	-	-	-	1,000	שטח קרקע ליח"ד
6,250,04	14,999,138	,122,133	7,025,248	13,232,176	4,505,849	13,232,176	34,140,760	סה"כ היטל סלילה
2,342,32	5,622,399	,919,619	2,632,849	4,959,016	1,688,655	4,959,016	12,796,095	סה"כ היטל תיעול
1,619,22	3,414,678	,327,012	1,820,060	3,428,114	1,167,349	3,428,114	8,373,777	סה"כ היטל ביוב
976,270	6,341,791	800,088	1,097,358	2,066,893	703,823	2,066,893	9,331,751	סה"כ היטל שצ"פ
<b>11,187,872</b>	<b>30,378,006</b>	<b>9,168,852</b>	<b>12,575,515</b>	<b>23,686,200</b>	<b>8,065,675</b>	<b>23,686,200</b>	<b>64,642,382</b>	<b>סה"כ היטלים</b>
				<b>45,430,567</b>				



## הכנסות/ הוצאות

### הוצאות פיתוח

שלב א': 30 מיליון ₪.

שלב ב': 16.6 מיליון ₪.

סה"כ: 46.6 מיליון ₪.

### הכנסות מהיטלי פיתוח

תרחיש נבחר: 30 מיליון ₪

### פער הוצאות/ הכנסות

16.6 מיליון ₪.

### מימון

היטלי השבחה, מכירת מגרשים ??

התקדמות מימוש התוכנית תלויה בהכנסות למימון הפרויקט





# התייחסות

תודה!



המועצה המקומית  
כפר שמריהו