

תחשיב תשלומי הקמה - מים

נערך ע"י אורבניקס בע"מ
ינואר 2021

מועצה אזורית חוף הכרמל החברה לטיפול במי חוף הכרמל

תשלומי הקמה מים – תחשיב כלכלי לקביעת תעריפים

1. רקע כללי

מצ"ב תחשיב תשלומי הקמה מים עבור המועצה האזורית חוף הכרמל. התחשיב מתייחס להקמת מערכות מים בישוב עתלית וכן במתחם מי"רב. התעריפים הינן אחידים עבור כלל השימושים. התחשיב נערך בהתאם להנחיות רשות המים.

2. מועצה אזורית חוף הכרמל – רקע כללי

חוף הכרמל היא מועצה אזורית הממוקמת ברובה באזור שבין מורדות הר הכרמל והים התיכון. המועצה הוקמה ב-2 ביולי 1951. שמה מייצג את מיקומה הגאוגרפי. המועצה גובלת מצפון בחיפה וטירת כרמל, מדרום בחדרה וממזרח בבנימינה, פרדס חנה-כרכור והמועצות האזוריות מגידו ואלונה. שטח השיפוט של המועצה הוא כ-190 אלף דונם. מתוכם חלק שייך לפארק הכרמל וכן כולל את חוף הים, שגם בו חלות הגבלות בבניה ופיתוח. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לסוף 2018, מתגוררים במועצה אזורית חוף הכרמל 31,821 תושבים (מקום 63 בדירוג רשויות מקומיות בישראל).

ישובי המועצה

ישובים עירוניים / קהילתיים : קיסריה, עתלית (החל משנת 2003).
מושבים : בית חנניה, גבע כרמל, דור, הבונים, כרם מהר"ל, מגדים, ניר עציון, עופר, עין אילה, צרופה הבונים.
קיבוצים : בית אורן, החותרים, מעגן מיכאל, מעין צבי, נווה ים, נחשולים, עין כרמל, שדות ים.
אחרים : המושבה בת שלמה, כפר האמנים עין הוד, כפר הנוער מאיר שפיה, הכפר הערבי עין חוד.
כמו כן שוכנים בתחומה הגאוגרפי של המועצה היישובים זכרון יעקב, פורידים, ג'סר א-זרקא, חוות מקורה וכן בתי הספר הפנימייתיים ימין אורד, כפר גלים וכפר צבי סיטרין.

3. עקרונות התחשיב

לפי הידוע בעת עריכת התחשיב, מוא"ז חוף כרמל תפתח רק את המתחמים בעתלית שהובאו בחשבון בתחשיב קביעת תשלומי ההקמה. בנוסף מוא"ז חוף כרמל צפויה לפתח מערכות אספקת מים למוסדות ציבור בלבד שבתחום המועצה ולכן כדי לתת יצוג לנכסים אלו בתחשיב נכללו מבני ציבור נוספים שהמועצה הקימה באזורים אחרים בתחום המועצה בהיקף מצומצם הכוללים את מתחם מיר"ב, ביי"ס העומר ואולם תרבות מוזה שלגביהם נכללו השקעות שבוצעו.

המתחמים הנ"ל פותחו או יפותחו באמצעות החברה לטיפול במי חוף הכרמל שהינה זרוע ביצועית של המועצה האזורית.

4. שטחים לתחשיב

עקרונות כלליים לחישובי השטחים :

- א. התחשיב נקבע על בסיס עיקרון ההתאמה בין מונה ומכנה התחשיב ונכללו כל שטחי הנכסים (קרקע ובניה) המשורתים על ידי ההשקעות במערכות מים שהובאו בחשבון.
- ב. לכל פרויקט הנמצא בבסיס הנתונים נלקחה התב"ע הרלוונטית, כפי שנמסרה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ונכללו המגרשים הרלוונטיים בהתאם לבסיס העלויות המתאים שהועבר לצורך ביצוע התחשיב.
- ג. עבור כל תב"ע נערך ניתוח של זכויות הבניה והוערכו אחוזי מימוש פוטנציאלים.
- ד. אחוזי מימוש זכויות בניה – שטחים עיקריים – 100%, שטחי שירות- 90% וזאת בהתאם לבחינה שנערכה בוועדה לבניין ערים ע"פ הניסיון והבקשות בשנים האחרונות.
- ה. לגבי פוטנציאל חיוב מבני ציבור נלקח בבסיס התחשיב פוטנציאל גבייה בשיעור של 60% לפי הערכות הרשות.
- ו. שיעור מימוש שטחי הבניה נקבעו ע"י מהנדס המועצה.
- ז. לפי המידע שהתקבל מהמועצה / ועדה – אין חיוב בהיטלים של שטחי מרפסות פתוחות ופרגולות.

לגבי שטחי שירות מתחת לקרקע בתכנית מכ-199 א + ב בייעוד מגורים א', מכיון שלפי התכנית ניתן לבנות חלק מהשטחים מעל לקרקע או מתחת, להערכת המועצה המימוש הישים יהיה מעל לקרקע ולא יהיה מימוש של השטחים התת קרקעיים..

טבלת שטחים בבסיס התחשיב

בעמוד הבא מובאת טבלת ריכוז שטחים בבסיס התחשיב

שטחי קרקע ובניה לחיוב

סה"כ לאחר אחוז מימוש	אחוז מימוש בנוי לתחשיב:	בנוי			קרקע	ייעוד
		סה"כ	שרות	עיקרי		
542,645	עיקרי 100% , שירות - (ללא	561,674	190,296	371,379	596,402	מגורים
17,712	מבני	18,763	10,507	8,256	7,505	מגורים מיוחד
37,471	ציבור) 90% ,	39,633	21,618	18,015	14,412	מע"ר
59,046	אחוז מימוש	98,409	47,799	50,611	65,520	מבני ציבור
8,531	מבני ציבור, מבני	14,219	3,420	10,799	8,099	מבנה ציבור משולב שצ"פ
242	ציבור + מסחר	246	41	205	410	מתקן הנדסי
945	ואכסון מלונאי -	1,575	360	1,100	1,849	מבנה ציבור + מסחר ואכסון מלונאי
6,456	60% (כלל השימושים)	6,791	3,348	3,444	7,312	מסחר
673,048		741,310	277,387	463,808	701,509	סה"כ
9,245		9,245			18,486	מי"רב והעומר
682,293					719,995	סה"כ לתחשיב

5. עלויות לתחשיב

העלויות לתחשיב נלקחו על בסיס כתבי כמויות שהועברו לכל אחד מהפרויקטים, להוציא את מתחם מיר"ב שם נלקחו הוצאות שהוצאו בפועל.

שם פרויקט		עלות לפני העמסות
עלתית 7110		0 ₪
500/חכ		1,669,900 ₪
קיצוז עלות מדי מים		-78,000 ₪
שכונת בולוני מ/199 א+ב		
אזור צפוני	680,756 ₪	
קווי מים	228,432 ₪	
מתקני מים	8,250 ₪	
קיצוז עלות מדי מים		
אזור דרומי	377,328 ₪	
קווי מים	257,408 ₪	
מתקני מים		
קיצוז עלות מדי מים	10,200 ₪	
אזור מבני ציבור	136,000 ₪	
400/חכ		
כולל חלק דרומי רחוב הרקפת והסחלב		
מבנה 02 - שלב א' - עבודות עפר	718,290 ₪	
מבנה 03 שלב ב' - מערכת אספקת מים	228,544 ₪	
מבנה 03 שלב ב' - חיבור קווי מים	7,820 ₪	
מבנה 03 שלב ב' - ברזי כיבוי אש	73,170 ₪	
מבנה 03 שלב ב' - מתקני מים ומערכת מדידה	440,480 ₪	
מבנה 03 שלב ב' שונות	40,000 ₪	
קיצוז מדי מים	9,200 ₪	
עלתית - הרקפת + הסחלב		877,200 ₪
עלתית - מתחם משולש עין כרמל חכ/17/ה/א		
צנרת ומתקני מים	1,835,234 ₪	
מערכת אספקת מים	247,444 ₪	
עלתית מכ/376		
קווים לאספקת מים	2,202,450 ₪	
מתקני מים	522,000 ₪	
עלתית מכ/384		
קווים לאספקת מים	1,413,950 ₪	
מתקני מים	362,500 ₪	
עלתית מתחם הרכס - 01 - מכ/362 א		
צנרת מים ואביזרים	876,554 ₪	
קיצוז מדי מים	42,240 ₪	
עלתית מתחם הרכס - 02 - מכ/362 א		
צנרת מים ואביזרים	473,519 ₪	
קיצוז מדי מים	71,520 ₪	
עלתית הרכס מתחמים 2+4 מכ/362 א		
מבנה 1 מתחם 2		
צנרת מים ואביזרים	1,379,176 ₪	
מבנה 2 מתחם 4		
צנרת מים ואביזרים	1,013,611 ₪	
מבנה 3 קו אספקת מים ראשי	413,832 ₪	
תחנת שאיבה - מתחם הרכס מכ/362 א		
קו אספקת מים ראשי למתחם לאורך כביש 721	436,418 ₪	
סה"כ לפני העמסות		16,692,606 ₪
מיר"ב + ב"י"ס העומר		
חשבון סופי כולל הכל	531,635 ₪	
הפרשי הצמדה - 11/2020-5/2009 - תשומות הבניה	122,595 ₪	
סה"כ לפני העמסות		17,346,836 ₪
בי"צ"מ (לא כולל מיר"ב והעומר)		
ניהול, תכנון ופיקוח (לא כולל מיר"ב והעומר)	1,669,261 ₪	
סה"כ ביניים 1	2,003,113 ₪	
מע"מ (לא כולל מיר"ב והעומר)		
סה"כ כולל מע"מ	3,462,046 ₪	
מימון	24,481,256 ₪	
תקורה ללא מע"מ	734,437.68 ₪	
סה"כ לתחשיב	867,341.80 ₪	
	26,083,035 ₪	

100% למתחם
80%, היתרה לכיוון חכ/400

6. הנחות כלליות לתחשיב

- א. נתוני העלות ונתוני התחשיב נכונים למועד הכנת התחשיב.
- ב. בהתאם להערכות וניסיון העבר, לא צפויים להתקבל מענקים עבור פרויקטים אלה.
- ג. מהעלויות קוזזו עלויות של מדי מים וזאת בהתאם לעלויות השונות של מדי מים חדשים בכתבי הכמויות השונים.
- ד. אחוזי הגבייה בתחשיב – 100%.
- ה. היחס בין מ"ר בנוי למ"ר קרקע : 1-2 בהתאמה.

התעריפים המוצעים – במחירי 11/2020

לכל מ"ר בניה : 25.03 ₪

לכל מ"ר מגרש : 12.51 ₪