



אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ

6 בספטמבר 2022

לכבוד,
אחמד עאבד, רו"ח
ראש תחום (כלכלה- משק מים עירוני)
הרשות הממשלתית למים ולביוב

הנדון: המלצה לאישור תשלומי הקמה למערכות מים - מועצה אזורית עמק הירדן

1. מועצה אזורית עמק הירדן הגישה תחשיב לעדכון תשלומי הקמה למערכות מים.
2. התחשיב הכלכלי כולל הנחות העבודה ובסיס הנתונים נבחנו על ידי ולהלן התעריפים המוצעים לתשלומי הקמה למים:

שטח קרקע - 9.08 ₪ למ"ר
שטח בניה - 45.58 ₪ למ"ר

מדד בסיס נובמבר 2021.

3. מצ"ב הנחות התחשיב.

בברכה,

א. חסון

אהוד חסון

העתק:

זאב יעל - מנהל מחלקת ביוב ומים מוא"ז עמק הירדן
צבי קוסוור - אורבניקס בע"מ
ליאורה ברוך

אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ

הנחות התחשיב

- התחשיב נערך לפי 8 ישובים מיצגים וכן אזור תעסוקה בהם המועצה אחראית לפיתוח תשתיות מים וישובים נוספים שהינם הראשונים לטיפול במידה והמועצה תיקח על עצמה את פיתוח התשתיות.
- התחשיב נערך לפי שיטת כל הישוב. לפי המידע שהתקבל, התחשיב נקבע על בסיס עיקרון ההתאמה בין מונה ומכנה התחשיב – חושבו שטחי הנכסים (קרקע ובניה) המשורתים על ידי ההשקעות במערכות מים שהובאו בחשבון.
- ההוצאות נקבעו לפי תכנית השקעות שהוכנה ע"י תל"ם מהנדסים. התקנת הקווים נקבעה לפי מחירון דקל במחירי 8/21 ובתוספת של 20% עבור אביזרים, חיבורי בתים, זקפים, הידרנטים, מגופים, ברזונים וכיו"ב.
- על פי המידע שנמסר מהמועצה לא יהיה שימוש באיגום אזורי ולכן הובאו בחשבון בריכות איגום שעלותן נקבעה על בסיס צריכות המים החזויות, עבור כל היישובים שבתחשיב תשלומי ההקמה למים.
- לפי מידע מהמועצה לא התקבלו מענקים בגין מערכות מים ולא ידוע עתה על מענקים הצפויים להתקבל בעתיד.
- שטחי הקרקע והבניה נקבעו על בסיס מסמכי התכניות הרלוונטיות המאושרות של הישובים ואזור התעסוקה וכוללים את שטחי הבניה הקיימים והמתוכננים. מימוש זכויות הבניה נקבע בתחשיב על בסיס הערכות המועצה. בכל ייעוד צוינו בכל תכנית מקדמי המימוש – מקדמים אלה הינם ממוצעים לייעוד בכל התכניות ולא מתייחסים לכל מגרש בנפרד או תכנית.
- פיצול ההשקעות נקבע באופן השומר על היחס בין התעריף לשטח קרקע לתעריף לשטח הבניה כמו בתעריפים שבתוקף.
- שיעור הגביה נקבע לפי 99%.
- להלן ריכוז חישוב תעריפי תשלומי ההקמה למים כפי שמופיע בתחשיב שהוגש :

לכל מ"ר מגרש	לכל מ"ר בנוי	עלות כולל 3% מימון	סה"כ שטח בניה (מ"ר)	סה"כ שטח קרקע (מ"ר)	
₪8.99	₪45.13	₪71,979,786	1,091,199	2,529,605	ריכוז נתונים כולל
₪9.08	₪45.58	לאחר הפעלת אחוז גביה			