



# 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 ביוב - מועצה אזורית עמק הירדן

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

ש"ח למ"ר בניה	ש"ח למ"ר קרקע	
18.05	18.05	ביב ציבורי
59.19	24.43	ביב מאסף ומתקנים
4.01	4.01	מכון לטיפול בשפכים

מדד בסיס נובמבר 2021.

3. ההמלצה מותנית בקבלת מכתב מהמועצה לפיו אין יתרות גביה מתשלומי הקמה לביוב.
4. 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

## הנחות התחשיב

- התחשיב נערך בשיטת שארית הישוב וכולל ביב ציבורי ומערכות אזוריות - ביב מאסף ומתקנים ומכון לטיפול בשפכים.
- תעריפי הביב הציבורי חלים על שלושה ישובים בלבד שלהם המועצה מתקינה ביב ציבורי והם: כנרת המושבה, פוריה עילית ונווה עובד. תעריפי המערכות האזוריות (ביב מאסף ומתקנים ומכון לטיפול בשפכים) חלים על כלל המועצה.
- ההשקעות בתחשיב נקבעו לפי תכנית השקעות שהוכנה ע"י תל"ם מהנדסים על בסיס מחירון דקל וכן לפי אומדנים לתחנות השאיבה, קו מאסף שלב ג' ושדרוג מט"ש ביתניה.
- ההשקעות בביב ציבורי נקבעו על בסיס אומדן מתכנן לנכסים שיתחברו למערכת הביוב בטווח התחשיב ובתוספת החלק היחסי של הביב הציבורי בפרעון עתידי של ההלוואות ביוב בהתאם לנתוני המועצה.
- ההשקעות במערכות אזוריות (ביב מאסף, מתקנים ומכון לטיפול בשפכים) כוללות עלויות של מערכות חדשות מתוכננות הידועות בעת עריכת התחשיב ואת החלק היחסי של המערכות האזוריות בפרעון עתידי של ההלוואות ביוב בהתאם לנתוני המועצה.
- העבודות בתחנות השאיבה ובקו מאסף פוריה מסווגות כחידוש ושדרוג, ולכן העלות תמומן כמפורט להלן: 1/3 מתשלומי הקמה ו- 2/3 מאגרת השיקום.
- לפי מידע שהתקבל מהמועצה בע"פ אין יתרות גביה מתשלומי הקמה לביוב ואין יתרה לגביה מחייבים.
- בביב ציבורי שטח הקרקע נקבע לפי גודל מקסימלי של 500 מ"ר ליחיד ושטחי הבניה למגורים שיבנו בטווח התחשיב חושבו על בסיס מסמכי התכניות המאושרות לכל ישוב. הופעל מקדם מימוש לזכויות הבניה בשעור 90% על בסיס הנחות המועצה ובאופן המייצג את כל שטחי הבניה שיחויבו בתשלומי הקמה בטווח התחשיב. בנוסף, חושבו שטחי הקרקע והבניה שאינם למגורים שיבנו בטווח התחשיב, על בסיס החלק היחסי של שטחי הקרקע והבניה שאינם למגורים מסך השטחים החייבים וזאת בהתבסס על מסמכי התכניות.
- שטחי הבניה עבור המערכות האזוריות כוללים את השטחים הפוטנציאליים לחיוב בטווח של 20 השנים הבאות, שנקבעו על בסיס הערכות המועצה לפי תוספת שטחי הבניה המחויבת בארנונה בעבר ובתוספת מקדם בגין מבני ציבור.
- שטחי הקרקע נקבעו על בסיס היחס בין שטחי הבניה לשטחי הקרקע במדגם של תכניות.

## אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ

- על פי המידע שהתקבל, התחשיב נקבע על בסיס עיקרון ההתאמה בין מונה ומכנה התחשיב – חושבו שטחי הנכסים (קרקע ובניה) המשורתים על ידי ההשקעות במערכות הביוב שהובאו בחשבון.
- התחשיב אינו כולל מענקים ליישובים ואם המועצה תהא זכאית לקבלת מענקים הם יופחתו על פי הכללים. בתחשיב הופחת מענק בגין קו מאסף שלב ג' שהינו מענק כלל מועצתי.
- פיצול ההשקעות נקבע באופן השומר על היחס בין התעריף לשטח קרקע לתעריף לשטח הבניה בתעריפים שבתוקף.
- שטח הקרקע המירבי לחיוב בתשלומי הקמה לביוב 500 מ"ר ליח"ד.
- שיעור הגביה נקבע לפי 99%.

להלן ריכוז חישוב תעריפי תשלומי ההקמה לביוב כפי שמופיע בתחשיב שהוגש:

### ביב ציבורי:

סה"כ שטח קרקע	סה"כ שטח בנוי	עלות	מימון 3%	סה"כ כולל מימון	לכל מ"ר בנוי	לכל מ"ר מגרש
278,540	194,316	8,251,370 ₪	200,179 ₪	8,451,550 ₪	17.87 ₪	17.87 ₪
				לאחר הפעלת אחוזי גבייה	18.05 ₪	18.05 ₪

### ביב מאסף ומתקנים ומכון לטיפול בשפכים:

מגורים ואחר	ביב מאסף ומתקנים	טיהור	סה"כ היטל
עבור כל מ"ר בנוי	ש"ח / מ"ר	ש"ח / מ"ר	ש"ח / מ"ר
בניה	59.19	4.01	63.20
קרקע	24.43	4.01	28.45

## אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ

יתרות			הוצאות			הכנסות	
יתרה מצטברת כולל ריבית	הכנסות/ הוצאות ריבית שנתיות	יתרה שנתית	החזר הלוואה	השקעות	השתתפות מקרן ביוב	מימון מהיטל	שנה
385,075	960	384,115	429,910	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2022
(500,790)	(12,056)	(873,810)	1,687,835	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2023
(1,376,806)	(29,568)	(846,447)	1,660,472	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2024
(2,255,930)	(57,208)	(821,915)	1,635,940	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2025
(3,136,984)	(84,928)	(796,126)	1,610,151	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2026
(4,020,382)	(112,714)	(770,684)	1,584,709	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2027
(4,887,139)	(140,276)	(726,481)	1,540,506	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2028
(5,471,047)	(163,121)	(420,787)	1,234,812	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2029
(5,690,401)	(175,771)	(43,583)	857,608	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2030
(5,876,908)	(182,162)	(4,344)	818,369	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2031
(5,777,876)	(183,540)	282,571	531,454	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2032
(5,508,622)	(177,740)	446,994	367,031	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2033
(5,002,292)	(165,526)	671,856	142,169	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2034
(4,376,672)	(147,700)	773,321	40,704	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2035
(3,729,191)	(127,651)	775,132	38,893	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2036
(3,049,889)	(106,757)	786,059	27,966	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2037
(2,320,436)	(84,572)	814,025	0	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2038
(1,567,641)	(61,230)	814,025	0	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2039
(790,756)	(37,140)	814,025	0	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2040
(0)	(23,269)	814,025	0	4,431,540	1,435,667	3,809,897	2041
	(2,071,970)	2,071,970	14,208,528	88,630,796	28,713,347	76,197,947	סה"כ