אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ

3 בספטמבר, 2026

לכבוד,
גלעד פרננדס
סמנכ"ל בכיר לכלכלה
<u>הרשות הממשלתית למים ולביוב</u>

הנדון: <u>המלצה לאישור תשלומי הקמה למערכות מים - מועצה אזורית באר טוביה</u>

1. מועצה אזורית באר טוביה הגישה בקשה לקביעת תשלומי הקמה למערכות מים.
2. התחשיב הכלכלי כולל הנחות העבודה ובסיס הנתונים נבחנו על ידי ולהלן התעריפים המוצעים לתשלומי הקמה למים:

שטח קרקע - 20.31 ₪ למ"ר

שטח בניה - 5.78 ₪ למ"ר

החיוב בתשלומי הקמה בגין הקרקע עד 500 מ"ר ליחידת דיור.
מדד בסיס נובמבר 2025.

3. כמצוין בסעיף 25 ד' בכללי המים והביוב (תשלומים בעד שירותי מים וביוב במועצות אזוריות), תשע"ח-2017, על המועצה לעדכן את תעריף תשלומי הקמה למים אחת ל- 5 שנים לפחות מיום העדכון האחרון שאושר לה במועצת רשות המים.
4. כל שינוי מהותי לו השפעה על התעריף, דורש בחינה ע"י המועצה והגשת תחשיב לרשות המים לעדכון התעריף.
5. מצ"ב הנחות התחשיב.

בכבוד רב,

א. חסון

אהוד חסון

העתק:
ענבל ברמי - גזברית מועצה אזורית באר טוביה
סיון להבי - מנכ"ל החברה לפיתוח באר טוביה
צבי קוסוור - אורבניקס בע"מ
ליאורה ברוך - כאן

הנחות התחשיב שנמסרו מהמועצה

- למועצה אין עתה תעריף לתשלומי הקמה בכללים והיא מבקשת לקבוע תעריף למימון הקמה של מערכות מים שבאחריותה.
- התחשיב בוצע בשיטת "כל הישוב" על בסיס מדגם. על פי המידע שהתקבל מהמועצה הישובים שנבחרו למדגם הינם ישובים מייצגים במועצה: אחווה - ישוב קהילתי, תימורים - מושב שיתופי, באר טוביה - מושב ואאזור תעסוקה עד הלום.
- שטחי הקרקע והבניה נקבעו על בסיס מסמכי התכניות הסטטוטוריות העדכניות וכוללים את שטחי הקרקע והבניה הקיימים והמתוכננים החייבים בתשלומי הקמה. שעור מימוש שטחי הבניה נקבע על בסיס הבנוי עתה ובתוספת שטחי בניה שימומשו בעתיד לפי התכניות שבתוקף וזאת לפי הערכות ומידע מהגורמים המקצועיים מטעם המועצה. החיוב בגין קרקע נקבע עד 500 מ"ר ליחידת דיור.
- התחשיב נקבע על בסיס עיקרון של משק כספים סגור ועיקרון ההתאמה - חושבו ההשקעות הנדרשות (מונה נוסחת התעריף) רק עבור השטחים לחיוב (מכנה נוסחת התעריף) לפיהם נקבעו תשלומי ההקמה.
- אומדני ההשקעה נקבעו על בסיס כתבי כמויות שנערכו ע"י א. בלאו מהנדסים בע"מ ולפי מחירון דקל, וכוללים עלויות של מערכות המים הקיימות והמתוכננות, כולל בריכות מים אותן המועצה תקים (לפי מידע שהתקבל מהמועצה מקורות אינה מספקת אגירה ליישובי המועצה). בריכות המים מהוות תשתית על ולכן הובא בחשבון רק החלק היחסי בעלות הבריכות הרלוונטי לבינוי שהובא בחשבון בקביעת התעריף.
- לא התקבלו ולא צפויים להתקבל מענקים להקמת מערכות המים לפיהם נקבע התעריף.
- פיצול ההשקעות נקבע לפי 85% לתעריף לשטח קרקע ו- 15% לתעריף לשטח בניה וזאת בהתאם להחלטת המועצה.
- שיעור הגביה נקבע לפי 99%.
- להלן ריכוז חישוב תעריפי תשלומי ההקמה למים כפי שמופיע בתחשיב שהוגש:

העמסת עלויות עקיפות	אחוז	תשלומי הקמה מים
סה"כ עלות הקמת תשתיות		**18,506,264**
עלויות ב.צ.מ	**12%**	2,220,752
תכנון ניהול ופיקוח	**12%**	2,220,752
סה"כ לפני מע"מ		**22,947,767**
מע"מ	**18%**	4,130,598
מענקים וסבסודים להקמת תשתיות		0
הפחתת עודפים שנצברו		0
תקורה	**5%**	1,147,388
הוצאות מימון	**5%**	1,411,288
סכום ביניים		29,637,042
במחירי 11/25	**-2.5%**	-740,926
סה"כ עלות		**28,896,116**
העמסה על קרקע	**85%**	24,561,698
העמסה על בנוי	**15%**	4,334,417
שטח קרקע במ"ר לחיוב		1,221,521
שטח בנוי במ"ר לחיוב		757,327
תעריף מוצע קרקע (למ"ר)		**20.11**
תעריף מוצע בניה(למ"ר)		**5.72**
תעריף קרקע מוצע (למ"ר) לאחר התחשבות באחוז הגביה		**20.31**
תעריף בניה מוצע (למ"ר) לאחר התחשבות באחוז הגביה		**5.78**

מדד בסיס נובמבר 2025.