

אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ

7 בפברואר 2021

לכבוד,
מר יוני לוי
ראש תחום בכיר כלכלה מרחב עירוני וכפרי
הרשות הממשלתית למים ולביוב

הנדון: אישור תשלומי הקמה למערכות מים - מועצה אזורית חוף הכרמל

1. מועצה אזורית חוף הכרמל באמצעות החברה לטיפול במי חוף הכרמל בע"מ הגישה תחשיב תשלומי הקמה למערכות מים.
2. התחשיב הכלכלי כולל הנחות העבודה ובסיס הנתונים נבחנו על ידי ולהלן התעריפים המוצעים לתשלומי הקמה למים:

שטח קרקע - 12.51 ₪ למ"ר

שטח בניה - 25.03 ₪ למ"ר

מדד בסיס נובמבר 2020.

3. מצ"ב הנחות התחשיב.

בכבוד רב,

א.ח.סון

אהוד חסון

העתק: צבי קוסוור - אורבניקס בע"מ
דורון ליפקונסקי - מנכ"ל החברה לטיפול במי חוף הכרמל בע"מ

אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ

הנחות התחשיב

- התחשיב נערך ע"י החברה לטיפול במי חוץ הכרמל בע"מ עבור המועצה האזורית חוף הכרמל.
- לפי הידוע בעת עריכת התחשיב, נמסר שהמועצה תפתח רק את המתחמים בעתלית שהובאו בחשבון בתחשיב קביעת תשלומי ההקמה. בנוסף המועצה צפויה לפתח מערכות אספקת מים למוסדות ציבור בלבד שבתחום המועצה, וכדי לתת ייצוג לנכסים אלו בתחשיב נכללו מבני ציבור נוספים שהמועצה הקימה עבורם מערכת אספקת מים הכוללים את מתחם מיר"ב, ב"ס העומר ואולם תרבות מוזה.
- בשלב זה, על פי המידע שנמסר, אין בכוונת המועצה לפתח תשתיות מים באזורי תעסוקה בשנים הקרובות ולפיכך לא נכללו שטחי תעסוקה בתחשיב.
- על פי המידע שהתקבל, התחשיב נקבע על בסיס עיקרון ההתאמה בין מונה ומכנה התחשיב – חושבו כל שטחי הנכסים (קרקע ובניה) המשורתיים על ידי ההשקעות במערכות מים שהובאו בחשבון.
- עלות הקמת המערכות בעתלית נקבעה על בסיס כתבי כמויות ועלות הקמת המערכות עבור מרכז מיר"ב, ב"ס עומר ואולם תרבות מוזה נקבעה על פי נתוני הוצאה בפועל.
- על פי המידע שנמסר, לא התקבלו מענקים בגין מערכות מים ולא ידוע עתה על מענקים הצפויים להתקבל בעתיד.
- במבני ציבור (כולל מבני ציבור ומסחר) ובאכסון מלונאי שעור מימוש שטחי הבניה נקבע לפי 60% מסך שטחי הבניה. בשטחי הבניה האחרים המימוש נקבע לפי 100% מהשטחים עיקריים ו-90% משטחי שירות (לרבות מרתפי חניה).
- שיעור הגביה נקבע לפי 100%.
- להלן ריכוז חישוב תעריפי תשלומי ההקמה למים כפי שמופיע בתחשיב שהוגש:

במחירי 11.2020

	סה"כ שטח קרקע- מגורים (מ"ר)	סה"כ שטח קרקע – אחר (מ"ר)	סה"כ שטח בניה – מגורים (מ"ר)	סה"כ שטח בניה – אחר (מ"ר)	עלות	לכל מ"ר בניה	לכל מ"ר מגרש
ריכוז נתונים כולל	603,907	116,088	560,357	121,936	26,083,035 ₪	25.03 ₪	12.51 ₪