

**הנדון : הסבר מפורט לבקשה על סדר היום – אישור הגדלת תב"ר 521 הקמת מבנה רב תכליתי – קרית ממשלה**

1. בישיבת המועצה הקרובה יובא בפניי מליאת המועצה בקשה לאישור הגדלת תב"ר 521 כמפורט בכותרת בסך כולל של **11,547,000** ₪ שתשמש עבור תכנון והקמת מבנה רב תכליתי – קריית ממשלה להלן פירוט המקורות והשימושים לתב"ר זה ;

שימושים	סכום
תכנון רישוי ופיקוח	1,400,000 ₪
בנייה והצטיידות (אומדן)	13,100,000 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>14,500,000 ₪</b>

מקורות	סכום	% השתת
משרד הפנים/אוצר	9,425,000 ₪	65%
מ. בינוי ושיכון	2,953,872 ₪	20%
מ.מ קצרין (הלואה)	2,122,128 ₪	15%
<b>סה"כ</b>	<b>14,500,000 ₪</b>	<b>100%</b>

תאריך הפקה: 28.08.2019

מס' גוף במרכבה: 20000184

מזהה גוף במרכבה: 500241005

מ.מ. קצרין



שנת בקשה	מס' בקשה	סוג בקשה	תיאור בקשה	משרד מטפל	מצב בקשה	תאריך הגשה	סך סכום מקדמה מאושר	סך סכום מקדמה שהועבר לתשלום	סכום מאושר
				משרד הפנים					
2017	1001026928	תמיכה לרשות מקומית	בניית מבנה רב תכליתי בקצרין	משרד הפנים	תמיכה מאושרת	19.11.2017	0.00	0.00	5,362,000.00
2018	1001167591	תמיכה לרשות מקומית	הקמת מבנה רב תכליתי בקצרין	משרד הפנים	תמיכה מאושרת	24.12.2018	0.00	0.00	1,806,000.00
2019	1001241319	תמיכה לרשות מקומית	הקמת מבנה רב תכליתי-קרית ממשלה	משרד הפנים	בטיפול	21.07.2019	0.00	0.00	0.00

2. בקשה מס 1001241319 במסגרת מענק התיישבות צעירה לשנת 2019 הוגשה בחודש יולי למשרד הפנים לאישור וממתינה לוועדה לאישור מענקים.

3. תב"ר 521 אושר במליאת המועצה מס' 292 מתאריך 16/7/2018 על סך 5,362 אלפי ₪ מתקציב מענק התיישבות צעירה 2017.

4. במהלך שנת 2019 התקיימה ועדת התקשרויות עם מתכננים ויועצים בה נבחר מתכנן לפרויקט והוצאה הזמנה לתכנון.

5. סטאטוס הפרויקט נכון למועד זה הוא בוצע תכנון והוגשה בקשה להיתר.

6. **בחינת כדאיות כלכלית לפרויקט - תקציר מנהלים**

תכנית זו בוחנת את הכדאיות הכלכלית של כוונת המועצה המקומית קצרין להקים מבנה רב תכליתי בתחומי המועצה. המבנה עתיד לקום על שטח של 4 דונם הנמצא בבעלות המועצה. המבנה אמור לשמש את מבנה בית המשפט החדש בקצרין, שטחי מסחר לשכירות חופשית ושטחים למבני ציבור.

המבנה שיקום אמור לספק פתרון למצוקת שטחי המסחר במרכז היישוב, וכן לרכז את מחלקות המועצה ונותני השירותים המוניציפליים תחת קורת גג אחת. כמו כן בניית המבנה תקטין את עלויות השכירות של משרדי המועצה.



**המפרט המתוכנן של המבנה הוא:**

- שטח שימש בית משפט על פי פרוגרמת מנהל הדיור הציבורי (במקום בית המשפט כיום)
- שטח שימש עבור שירות ציבורי / מוניציפאלי, אלו יועתקו שירותים של המועצה על פי תכנון מפורט גזברות
- שטח שימש עבור שירות מסחרי בתכנון התואם את הצרכים ואופי המבנה.

המבנה יוקם במרכז היישוב מה שיאפשר נגישות רבה לכלל השירותים הניתנים ע"י הרשות.

**מפרט המבנה**

המבנה יוקם על שטח של 4 דונם בסמוך למתחם המסחרי איתן בעיר ובסמוך לכביש 9088. המבנה יכלול 2000 מ"ר בנוי לשימושים שונים.

השטח יתחלק ע"פ הפירוט הבא:

גודל שטח	סוג השירות המתוכנן	ייעוד
380 מ"ר	שירות ממשלתי	בית משפט
1220 מ"ר	שירותי ציבורי	אגפי מועצה בדיור מושכר ושירותים ציבוריים/ מוניציפליים
400 מ"ר	שירותי מסחר	עבור בעלי מקצועות חופשיים ומסחר התואם את אופי המבנה
4000 מ"ר	מבנה רב תכליתי	

**עלויות הבנייה**

שימושים	עלות מוערכת
תכנון רישוי ופיקוח	1,400 אלפי ₪
בנייה וציוד ובצ"מ	13,100 אלפי ₪
סה"כ	14,500 אלפי ₪

**מימון המבנה**

מקורות	עלות מוערכת
משרד הפנים/אוצר	9,425 אלפי ₪
מ. בינוי ושיכון	2,953 אלפי ₪
הלוואה (קצרין)	2,122 אלפי ₪
סה"כ	14,500 אלפי ₪

**הכנסות משכירות**

מטרת השכירות	גודל	הכנסה למ"ר	הכנסה חודשית
בית משפט	380 מ"ר	57 ₪	21,660 ₪
שלוחת מרכז קהילתי	350 מ"ר	40 ₪*	14,000 ₪*
אגף לשירות פסיכולוגי	120 מ"ר	40 ₪*	4,800 ₪*
אגף לשירות פסיכיאטרי	120 מ"ר	40 ₪*	4,800 ₪*
שירותי ציבור נוספים	630 מ"ר	40 ₪	25,200 ₪
שירותי מסחר	400 מ"ר	80 ₪	32,000 ₪
סה"כ	2000 מ"ר	51.67 ₪ ממוצע	102,460 ₪

\*עלות אלטרנטיבית לתשלומי השכירות של המועצה כיום.



**הוצאות אחזקה**

<u>פירוט</u>	<u>עלות חודשית ₪</u>	<u>עלות שנתית ₪</u>
אב בית	5,000	60,000
גינון	1,700	20,000
חשמל משותף	1,000	12,000
ניקיון משותף	1,000	12,000
תחזוקה שוטפת	5,000	60,000
<b>סה"כ עלות תחזוקה</b>	<b>13,700</b>	<b>164,000</b>

בתכנית הכלכלית הנחנו גידול של 5% בעלויות התחזוקה בגלל התיישנות המבנים.

**הוצאות מימון**

הריבית על ההלוואה חושבה לפי 2% על הלוואה של 2,122,000 ₪ לעשר שנים או לחמש עשרה שנה.

ההיוון התבצע לפי ריבית של 2% כיוון שמרכיב הסיכון הינו נמוך ביותר (חלק גדול מהשטחים המיועדים למבני ציבור ישמשו את המועצה).

**• תוצאות בדיקה כלכלית**

תוצאות הבדיקה הכלכלית מראות כדאיות רבה בהקמת הפרויקט בקצרין.

ענייני (NPV) – ₪3,199,707 (10 שנים) 6,814,736 ₪ (15 שנים)

זמן החזר השקעה - 5 שנים (תפוסה של 80%)

תוספת ארנונה מוערכת לשנה – 50,000 ₪

**• בדיקת רגישות לפרויקט****1. גידול של 10% בהיקף ההשקעה**

ענייני (NPV) – ₪3,001,820 (10 שנים) 6,616,848 ₪ (15 שנים)

החזר השקעה – 5 שנים (תפוסה 80%)

**2. קיטון של 10% בהיקף ההשקעה**

ענייני (NPV) – ₪3,397,595 (10 שנים) 7,012,624 ₪ (15 שנים)

החזר השקעה – 4 שנים



ענ"נ (NPV) - 3,313,119 ₪ (10 שנים) 6,928,147 ₪ (15 שנים)

גזברות

החזר השקעה - 5 שנים

לא נבדקה רגישות מתחת ל-80% כיוון שכבר כרגע יש ביקוש לכל השטחים המיועדים למבני ציבור כולל אישור להקמת בית המשפט.

**הקמת קריית ממשלה בקצרין**

2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	
									עלות תכנון רישוי אגרות ופיתוח
						-8,147,000	-1,050,000	-350,000	הוצאות בניה כולל ריהוט
							7,250,000	2,000,000	175,000
									תמיכה משרדי ממשלה
									מימון עצמי/משרדי ממשלה
1,227,600	1,227,600	1,227,600	1,227,600	859,320	491,040	-	-	-	הכנסות משכירות
24820	24820	24820	24820	24820	24820				הכנסות ניהול
-264,190	-251,610	-239,628	-228,218	-217,350	-207,000	-	-	-	הוצאות אחזקה
9,145	9,145	9,145	9,145	9,145	9,145	9,145	-	-	הוצאות ריבית
997,375	1,009,956	1,021,937	1,033,348	675,935	318,005	-887,855	-1,050,000	-175,000	סה"כ מזרים
0.85	0.87	0.89	0.91	0.92	0.94	0.96	0.98	1	מקדם היוון
851,250	879,227	907,451	935,935	624,460	299,664	-853,378	-1,029,412	-175,000	ערך מהוון
2,440,196	1,588,946	709,719	-197,732	-1,133,667	-1,758,126	-2,057,790	-1,204,412		
								80%	תפוסה
								₪ 3,199,707.99	ענ"נ 10 שנים
								₪ 6,814,736.51	ענ"נ 15 שנים

## 7. חו"ד מקצועית -

כהמשך להחלטת המועצה משנת 2018 לאישור תב"ר הקמת מבנה רב תכליתי ותכנון מתקדם של הפרויקט ולאחר בחינת כדאיות כלכלית שמוצגת לעיל ומתבצעת לכל אורך הפרויקט. בנוסף מחלקת הנדסה והחברה הכלכלית מלווים את הפרויקט בתכנון ופיקוח ואישור תכניות וקיימו ישיבות מקצועיות פנימיות ועם גורמי חוץ, דעתי היא שכדי לממש תכנית זאת על פי הנאמר לעיל יש לאשר תקציב זה על כל מרכיבי המקורות.

בברכה,

מאור אוחנה – גזבר המועצה