ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה (בקשה להיתר מס' 20240348)

גוש 1197 חלקי חלקות 96, 95, 94, 93

מגרש 107 בתמל/1048

שכונת רמות אשקלון (אבן עזרא), אשקלון

המבקשת: מ.א.י אביבי ייזום ובניה בע"מ

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון

שומה מכרעת מיום 16.7.2026 (מינוי 256-2026)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

1.1. כללי
בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965,
מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לקבוע את ההשבחה במגרש 107 שבנדון.

גורם המימוש : אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240348,
גורם ההשבחה : הקלות,

1.2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקשת: מ.א.י אביבי ייזום ובניה בע"מ ע"י עטר-לרון שמאות מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י מקרקעין ארז ישר שמאי מקרקעין.

1.3. מועד קובע: 18.3.2025, יום אישור ההקלות.

1.4. ביקור: במגרש וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 2.6.2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

1.5. דיון: דיון התקיים ביום 3.5.2026 בהשתתפות שמאי הצדדים באמצעות ועידה חזותית,
סיכום הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

1.6. מסמכי המבקשת
שומה מיום 16.2.2026, שנערכה ע"י השמאים דור לרון, גיל עטר ושי בן עמי,
אישור זכויות מיום 26.3.2025, הודעת חיוב בהיטל מיום 14.12.2025,
חוזה חכירה רמ"י מיום 10.8.2023, תכנית בקשה להיתר,
הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר מטרה מיום 15.1.2026.

1.7. מסמכי המשיבה
שומה מיום 4.12.2025 ותגובה מיום 16.3.2026, המסמכים נערכו ע"י ארז ישר שמאי מקרקעין.

2. פרטי המקרקעין

גוש	1197
חלקי חלקות	93, 94, 95, 96
מס' מגרש	107 (בתמל/1048)[1]
שטח מגרש	5,793 מ"ר
תאור	מגרש בשטח של כ-6 דונם להקמת 97 יח"ד, מתוכן 39 יח"ד בתנאי 'מחיר מטרה'

[1] הפרצלציה לא תואמת תכנון.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

המקרקעין שבנדון מזוהים כמגרש 107 בתכנית תמל/1048 בשכונת 'רמות אשקלון' (אבן עזרא), בחלק המזרחי של העיר אשקלון.

שכונת רמות אשקלון (מתחם מ-7 דרום) מהווה שכונה חדשה בהקמה. השכונה תחומה ע"י שד' מנחם בגין מצפון ומעברן שכונת עיר היין, שד' התעשיה ממזרח ומעברן אזור התעשיה הצפוני, שכונת רמת אשכול בדרום ורחוב אבן עזרא ממערב ומעברו שכונת כוכב הצפון.
השכונה מתוכננת על שטח של כ-750 דונם ועתידה לכלול 3,976 יח"ד בבניינים בני 7-14 קומות, שצ"פים, שטח מסחרי ומבני ציבור. בתחום השכונה בית עלמין קיים. השכונה לא מפותחת.

מגרש 107 ממוקם בחלק המזרחי של השכונה, בסמוך לדרך שדרות התעשיה,
למגרש צורה דמוית מלבן במידות (בקרוב) 89 מ' X 65 מ' ושטחו כ-5,793 מ"ר.
במועד הביקור נמצא כי הוחל בביצוע עבודות פיתוח ותשתית.

למגרש 2 חזיתות לדרך (רח' שרביט מצפון, רח' הגיבורים ממערב) וממזרח ודרום שטח ציבורי פתוח.

בתחום מגרש 107 אושרה הקמת 97 יח"ד ב-2 בנייני מגורים בני 14 קומות מעל קומת קרקע,
40% מיח"ד מיועדות לשיווק במסלול 'מחיר מטרה'.

הערה: הפרצלציה הקיימת אינה תואמת לתכנון.

זיהוי המגרש (מתוך אתר govmap ע"ג תשריט תמל/1048):



דוא"ל office@yharon.co.il

4. מצב משפטי

4.1 <u>רישום ובעלות</u>

חלקות 93,94,95,96 בגוש 1197 רשומות ע"ש : רשות הפיתוח - בשלמות.

4.2 <u>הסכם חכירה</u>

עפ"י הסכם מיום 10.8.2023, החכירה רשות מקרקעי ישראל את מגרש 107 בתמל/1048, ל : חב' מ.א.י אביבי ייזום ובנייה בע"מ.

<u>עיקרי ההסכם</u> :

המקרקעין	:	מגרש 107 בשטח של 5,793 מ"ר להקמת 97 יח"ד
תקופת החכירה	:	98 שנים (19.4.2023 – 18.4.2121)
מטרת ההקצאה	:	מגורים – מחיר מטרה(*).

(*) <u>מחיר מטרה</u> :
החוכר מחויב לבנות ולמכור 39 יח"ד במסלול מחיר מטרה, 58 יח"ד רשאי למכור לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי. ככל שתאושר תכנית בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין עפ"י התכנית הקיימת במסגרת הקלה, החוכר רשאי למכור עד 60% ממספר יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי שלא במסגרת מחיר מטרה ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז. תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מטרה לצד יח"ד בשוק החופשי, על החוכר לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר מטרה ושוק חופשי.

מחיר דירת מחיר מטרה ייקבע בהתאם למכפלה בשווי מ"ר בנוי עיקרי ללא מע"מ (11,332 ₪) בשטחה ובשקלול המקדמים הרלוונטיים כדלהלן : שטח הדירה, במ"ר ; שטח מרפסת או גינה בשטח של עד 30 מ"ר מוכפל ב-30%, בשטח של 31-60 מ"ר מוכפל ב- 20%, בשטח של 61-120 מ"ר מוכפל ב- 10%, בשטח מעל 121 מ"ר לא תחול גבייה ; שטח מחסן במ"ר מוכפל ב- 40% ; מספר חניות צמודות מוכפל ב- 200%. לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. על התוצאה המתקבלת מתחשיב זה ובתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 20% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על 300,000 ₪. מחיר זה ייקבע כמחיר הדירה הסופי (מחיר דירת מחיר מטרה). לתוצאה המתקבלת ללא ההנחה המחושבת תתווסף הצמדה של 10.3%. המחיר שיתקבל יקרא מחיר הדירה המעודכן. ממחיר הדירה המעודכן יפחית החוכר את התוצאה שהתקבלה כמחיר הדירה הסופי (מחיר דירת מטרה). אם הפער נמוך מ- 500,000 ₪, לא יחול שינוי במחיר דירה מחיר מטרה, אם הפער גבוה מ-500,000 ₪ יתווסף הסכום העודף מעל מגבלת 500,000 ₪ למחיר דירת מחיר מטרה. סכום זה יהווה את מחיר דירת מחיר מטרה.

<u>בהתאם לחוברת מכרז במסלול מחיר מטרה ים/360/2022</u>

מס' מתחם	מס' מגרש	גוש	חלקה בחלק	שטח במ"ר	מס' יח"ד מתב"ע במתכונת מחיר מטרה	מס' יח"ד מתב"ע בשוק חופשי
ג	107	1197	93-96	5,793	39	58

-

4.3 <u>אישור זכויות רמ"י</u>

בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס מיום 26.3.2025, הזכויות במגרש 107 בתמל/1048 חלקות 93-96 בגוש 1197, בשטח 5,793 מ"ר, רשומה ע"ש :
מ.א.י אביבי ייזום ובניה בע"מ.
לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד תאריך 18.4.2121.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1. <u>מצב תכנוני קודם</u>

<u>תמל/1048</u> (פורסמה למתן תוקף י.פ. 7597 מיום 2.10.2017),
תכנית לפיתוח חטיבת הקרקע בשטח של כ-750 דונם במזרח העיר אשקלון.

מטרת התכנית, יצירת והתאמת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים, למוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, שצ"פ ובית עלמין משולבים במערכת כבישים מותאמת.

עיקרי הוראות התכנית: שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים; שינוי ייעוד מתעשיה לתעסוקה; קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 3,976 יח"ד; קביעת הנחיות למוסדות ציבור, לשטחים פתוחים ציבוריים ודרכים; קביעת הוראות בינוי, הוראות לעיצוב אדריכלי, הנחיות סביבתיות והוראות לתשתיות; התווית דרכים חדשות.

מגרש 107 מסווג באזור מגורים ג בו תותר הקמת דירות מגורים בבניינים משותפים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה, מעונות יום וגני ילדים.

<u>זכויות בניה במגרש 107:</u>

שטח מגרש	עיקרי מעל כניסה קובעת	שירות מעל כניסה קובעת	שירות מתחת כניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	מס' קומות מעל כניסה קובעת	מס' קומות מתחת כניסה קובעת
5,794 מ"ר	9,215	4,365	4,636	18,216	314%	45%	97	14	1

מרתפים: תכסית מרתף החניה לא תעלה על 85% משטח המגרש. יותרו קומות מרתף נוספות לחניה.

הוראות בינוי: הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. דירות גן ייבנו בעדיפות לכיוון שצ"פ והגינה הפרטית תופנה לכיוון שטחים אלו. בכל מבני המגורים הפונים אל קרנות הרחוב החזית תהיה קטומה ב- 45 מעלות וכל הכניסות הראשיות יהיו דרכן. יתאפשר פתרון אדריכלי אחר כפי שיאושר בתכנית הבינוי. בחזיתות הפונות לדרכים, השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבנין הפונה אל הרחוב הראשי והכניסה הראשית לבנין.

שלבי ביצוע: המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

5.2. <u>מצב תכנוני חדש</u>

ועדת המשנה לתכנון ובניה אשקלון אישרה בתנאים ביום 18.3.2025 (ישיבה מס' 20250004) בקשה להיתר בניה מס' 20240348 להקמת 2 מבני מגורים בני 14 קומות, 97 יח"ד הכוללים: דירת גן בקומת הקרקע, שטח עיקרי, שטח שרות, מרפסות מקורות ופתוחות, מרפסות גג, פרגולות, חדר טרפו, פיתוח וגדרות בגבול הנכס.
<u>הבקשה כוללת הקלות, כמפורט:</u>

<u>הקלה בגובה מבנה</u>: מבוקש 48.80 מ' במקום 47.00 מ'. ההקלה נדרשת עבור ריווח הקומות והסתרת המערכות הטכניות בגג.

<u>הקלה בגובה קיר תמך</u>: מבוקש קיר תמך בגובה 3.0 מ' במקום 1.5 מ' המותרים. ההקלה נדרשת לטובת רמפת ירידה למרתף ושמירה על גינון במקומות אסטרטגים.

<u>הקלה קטימת חזיתות</u>: הקלה לענין קטימת חזיתות מבני מגורים הפונות אל קרנות הרחוב ב-45 מעלות, מבוקשת ביטול הקטימה. ההקלה נדרשת עבור שיפור תכנון הדירות והתאמת הבינוי לחוברת הבינוי.

דוא"ל office@yharon.co.il

5.3. היתר בניה מס׳ 2026078

ביום 25.6.2026 התקבל היתר בניה מס׳ 2026078 להקמת 97 יח״ד במגרש 107.

6. שומות הצדדים

6.1. השבחה בשומות הצדדים

תאור	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
הקלות	18.3.2025	₪ 282,010	לא חלה השבחה

6.2. תחשיב שומת משיבה

חישוב השבחה בגין אישור הקלה לגובה מבנה

מהות הבניין	מהות הקומה	שטח דירותי במ״ר (מרפסת זיז מגולמת בשווי מבונה)	שטח מרפסות גג לרבות מצללות	מקדם מרפסות גג	סה״כ שטח במ״ר אקווי׳
A	12	316.71	170.06	0.3	367.728
	13	188.46	197.28	0.3	247.644
B	12	316.71	170.06	0.3	367.728
	13	188.46	197.55	0.3	247.725
סה״כ		1,010.34	734.95		1,230.83
מקדם השבחה עבור הגבהת הקומות העליונות המהווה שיפור					2.5%
סה״כ שטח במ״ר אקווי׳					30.77
שווי מ״ר מבונה אקווי׳					₪ 4,750
סה״כ השבחה					**₪ 146,160**
סה״כ היטל השבחה					**₪ 73,080**

חישוב השבחה בגין ביטול קיטום הבניין (מ-45 מעלות ל-90 מעלות)

מהות הבניין	מהות הקומות שבהן חל שיפור תכנון	שטח ממוצע מושבח לקומה במ״ר	סה״כ קומות	סה״כ שטח במ״ר	מקדם תועלת להשבחה (בגין ביטול הקיטום)	סה״כ שטח במ״ר אקווי׳
B	2-12	13	11	143	0.2	28.6
סה״כ השבחה במ״ר						28.6
סה״כ שווי מ״ר מבונה						₪4,750
סה״כ השבחה						**₪135,850**
סה״כ היטל השבחה					**0.5**	**₪67,925**

6.3. תחשיב שומת מבקשת

לא חלה השבחה, לא הוצג תחשיב.

דוא״ל office@yharon.co.il

7. הכרעה

7.1. כללי

במקרקעין שבנדון, מגרש 107 בתמל/1048 (חלקי חלקות 96-93 בגוש 1197),
אושרה בתנאים ביום 18.3.2025 בקשה להיתר בניה מס׳ 20240348 להקמת 97 יח״ד ב-2 מבנים בני 14 קומות.
הבקשה כוללת הקלות בגובה המבנים, גובה קיר תמך, וקטימת חזיתות.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במקרקעין עם אישור בקשה להיתר 20240348.

עיקר הנושאים שבמחלוקת:

(1) שווי זכויות בניה,
(2) השפעת מסלול מחיר מטרה ועקרון ההתעשרות על אופן חישוב ההשבחה;
(3) התרומה לשווי של ההקלה לביטול הקיטום בחזיתות הפונות לקרנות הרחוב;
(4) התרומה לשווי של ההקלה לתוספת גובה המבנה.

7.2. שווי זכויות בניה

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי זכויות בניה במגרש 107.

7.2.1. עמדת שמאי המשיבה

שווי זכויות בניה בסך של 4,750 ₪ למר״מ (לא בוצעה אבחנה בין דירות מחיר מטרה לבין דירות שוק חופשי) נקבע בשקלול שלוש גישות שומה:

גישת השומה	שווי מ״ר מבונה	מקדם עצימות	סה״כ משקל השווי המתקבל
גישת ההשוואה	₪4,933	35%	₪1,727
גישת החילוץ	₪4,354	35%	₪1,524
הכרעות שמאים מכריעים	₪5,002	30%	₪1,501
סה״כ שווי מ״ר מבונה משוקלל עפ״י הגישות שלעיל		100%	₪4,751
סה״כ שווי מ״ר מבונה משוקלל , במעוגל		**100%**	**₪4,750**

עמדת שמאי המשיבה כי אין לקבל את קביעת השווי של שמאי המבקשת בסך 3,500 ₪/מר״מ מהטעמים:

- שווי של 4,750 ₪/מר״מ המבוסס בין היתר, על עסקאות השוואה אשר בוצעו בשכונה בה ממוקם הנכס הנישום, מגלם את סביבת הנכס, לרבות המצאות בית העלמין בגבול השכונה; כמו כן ערך זה תואם את החלטת ר.וייס שקבעה שווי של 5,000 ₪/מר״מ במגרש 108 הסמוך.
- השווי שקבע שמאי המבקשת בסך 3,500 ₪/מר״מ נמוך באופן מלאכותי ומבוסס בעיקרו על גישת החילוץ בעוד שגישת ההשוואה היא הגישה המהימנה והמועדפת לפי הפסיקה.
- בחישוב המבקשת בגישת החילוץ הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 22% בעוד שבסביבת הריבית הנוכחית הרווח היזמי בשוק החופשי עומד על כ-15%-17%, ובפרויקטים במחיר מטרה על כ-10%.

דוא״ל office@yharon.co.il

7.2.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

את שווי זכויות הבניה יש לחשב בגישת החילוץ משווי ממוצע לדירות 'שוק חופשי' בפרוייקט, כ-18,000 ₪/מ"ר בנוי (כולל מרפסות), ומתקבל:

מרץ-25			
שווי מ"ר אקווי' כולל מרפסות			₪ 18,000
שיעור המע"מ 18% למועד קובע	מע"מ	18%	₪ 15,254
שיעור הירווח יזמי 22% בפרוייקט מעורב מחיר מופחת בסביבת ריבית פריים בשיאה , האטה בקצב מכירות במועד הקובע	יזמות	22%	₪ 12,503
עלות בניה		₪ 9,000	₪ 3,503
שווי מ"ר מבונה במעוגל לצרכי השבחה			₪ 3,500

- יש לחשב את היתרה לקרקע באמצעות עסקאות ההשוואה שהציגה המשיבה עצמה, ביחס לשטח דירתי + שטח מרפסת (שטח ממוצע 12 מ"ר, מקדם אקווי' 40%), בהתאם לעמ"נ 26990-07-23 הועדה המקומית בת ים נ' גבאי דיבלופרס בע"מ, שם נקבע כי אין לגבות היטל בגין מרפסות מכוח התקנות, אך יש לכלול את שוויין כדי למנוע עיוות בתחשיב.
בפועל, שמאי המשיבה גילם את שווי המרפסות בשווי זכויות הבניה.
- רווח יזמי דירות שוק חופשי: 22% לאור התמשכות תקופת השיווק והגידול במלאי הדירות החדשות הלא מכורות. בעמ' 12 לשומת המבקשת צויין:

> מספר יח"ד מאושרות באזור גבוה מאד, ומגרשים רבים ששווקו ע"י רמ"י, יצרו מלאי גבוה של דירות. במועד הקובע קיימת בשוק אי ודאות גדולה עקב התמשכות מלחמת חרבות ברזל, אווירה של המתנה וזהירות, אי השבת החטופים, תקופת מילואים ממושכת של המגויסים וסביבת ריבית גבוהה אשר גרמו יחד לקיפאון בשוק הנדלן, וכתוצאה מכך, לקצב מכירת דירות בארץ ובסביבה, הנמוך מאד. קצב המכירות הנמוך משמעו הארכת תקופת המכירות המתוכננת. הארכת תקופת המכירות בממוצע בשנה משמעותה, רווח יזמי נדרש גבוה מהממוצע.
>
> כ"כ במסמך אשר פורסם ע"י השמאי הממשלתי ביום 22/12/2025 עולה כי מספר העסקאות בשוק המגורים מציג ירידה של כ - 10% בתקופה של ינואר - ספטמבר 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, הירידה המתמקדת בעיקר בעסקאות לדירות חדשות.
> מלאי הדירות הלא מכורות נמצא במגמת עלייה מתמשכת מאז תחילת 2023. מלאי הדירות החדשות עלה מ- 52,296 יחידות דיור בינואר 2023 ל- 65,606 בתחילת 2024, המשיך לעלות ל- 75,513 בתחילת 2025 , והגיע לשיא של 84,273 יחידות בספטמבר 2025 , עלייה של כ- 60% בתוך כשנתיים וחצי.
>
> משך הזמן למכירת דירה חדשה מציג מגמת עלייה ברורה לאורך התקופה. זמן המכירה הממוצע עמד על 22.1 חודשים בינואר 2023 , ירד זמנית ל- 18.8 חודשים בתחילת 2024 , אך מאמצע 2024 החל לעלות מחדש באופן עקבי, בתחילת 2025 עמד זמן המכירה על 24.3 חודשים ובמהלך 2025 המשיך לעלות והגיע ל- 28.8 חודשים בספטמבר 2025.

- רווח יזמי דירות מחיר מופחת: 15%, בהעדר הוצאות שיווק ופרסום, כפי שקבע השמאי המכריע אלי כהן בנתניה (גו"ח 8323/37), המביא לשווי של כ-1,650 ₪ למ"ר מבונה לדירות אלה (כ-47% משווי דיור רגיל).

דוא"ל office@yharon.co.il

7.2.3. שווי זכויות בניה - החלטה

שמאי הצדדים הסתמכו, בן היתר, על גישת החילוץ:

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
תמורה למ"ר בנוי בממוצע	₪ 18,436	₪ 18,000
הפחתת מע"מ 18%	₪ -2,812	₪ -2,746
	₪ 15,624	₪ 15,254
הפחתת רווח יזמי	₪ -2,270	₪ -2,751
משיבה 17%, מבקשת 22%	₪ 13,354	₪ 12,503
עלות בניה	₪ -9,000	₪ -9,000
שווי שיורי לקרקע	**₪ 4,354**	**₪ 3,503**
מרפסות	מגלם	לא מגלם

ההפרש בתחשיבי הצדדים נובע משיעור הרווח יזמי ומגילום מרפסות.

גילום מרפסות: מדובר בסוגיה טכנית, שבניתוח קונסיסטנטי אין לה השפעה על התוצאה הסופית.

רווח יזמי: לטענת שמאי המבקשת יש לקבוע רווח יזמי בשיעור של 22% עקב התמשכות תקופת השיווק והגידול במלאי דירות חדשות לא מכורות.
לתמיכה בעמדתו הוצגו נתונים כלל ארציים, שאינם משקפים בהכרח את השוק הספציפי, ויש לבחון את מלאי הדירות בעיר אשקלון ואת קצב השיווק במתחם עצמו.

מכר דירות בשכונת רמות אשקלון
בחנתי נתוני עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן) לפני ואחרי המועד הקובע (3/2025) ונמצא כי בשנים 2024,2025 נמכרו בסה"כ 223 יח"ד בגושים 1196,1197. להלן התפלגות המכירות:

תאור	2024	2025	סה"כ
דירות במחיר מטרה	41	82	123
דירות שוק חופשי	20	80	100
סה"כ	61	162	223

להלן התפלגות מכירות של יח"ד שוק חופשי לפני ואחרי המועד הקובע:

תאור	כמות	תמורה ממוצעת למ"ר בנוי
יח"ד שנמכרו עד המועד הקובע	22	₪ 18,934
יח"ד שנמכרו לאחר המועד הקובע	78	₪ 19,392
סה"כ	100	

כמות יח"ד שאושרו לבניה (התקבל היתר) בעיר אשקלון לפי שנה (נתונים מאתר הלמ"ס):

שנה	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ממוצע שנתי
כמות	1,963	890	1,393	3,100	4,207	2,273	1,774	1,516	1,174	2,032

דוא"ל office@yharon.co.il

כמות דירות חדשות שנותרו למכירה בעיר אשקלון בשנים 2024-2024 (נתונים מאתר הלמ"ס[2]):

תאריך	כמות דירות חדשות שנותרו למכירה
דצמ-23	2,312
ינו-24	2,510
פבר-24	2,528
אוג-24	2,194
אוק-24	2,181
פבר-25	2,082
מאי-25	2,096
יול-25	2,081
נוב-25	1,810
דצמ-25	1,809

סיכום

מבדיקה של נתונים רלוונטים לעיר אשקלון ולמתחם הנדון, נמצא כי במועד הקובע קיימת יציבות יחסית ואף שיפור במכירת דירות חדשות בעיר אשקלון,
בהתאם לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון רווח יזמי חריג על בסיס מגמה כלל ארצית של עליה בהיקף דירות לא מכורות.

בחוו"ד נוספות שנערכו במתחם תמ"ל 1048 נקבעו שווי זכויות בניה כמפורט:

מגרש 108 למועד 28.5.2024: 4,985 ₪/מר"מ,
מגרש 109 למועד 10.12.2024: 4,985 ₪/מרמ
מגרש A1002 למועד 1.7.2025: 3,450 ₪/מר"מ, המגרש סמוך לבית העלמין וכולל ק"ק מסחרית.

בהתחשב במאפייני שוק המקרקעין וסביבת הריבית במועד הקובע, התיקרות עלויות הבניה בתקופה שקדמה למועד הקובע ובעלויות הבניה המוסכמות על הצדדים (בסך 9,000 ₪/מ"ר),
תחשיב השומה יערך על בסיס שווי זכויות בניה בהתאם לחישוב:

סעיף	
תמורה למ"ר בנוי בממוצע	18,400 ₪
הפחתת מע"מ 18%	-2,807 ₪
	15,593 ₪
הפחתת רווח יזמי	-2,322 ₪
18%	13,300 ₪
עלות בניה	-9,000 ₪
שווי שיורי לקרקע	4,300 ₪

[2] לא אותרו באתר הלמ"ס נתונים מלאים עבור כל חודש וחודש.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.3. <u>השפעת מסלול 'מחיר מטרה' ועקרון ההתעשרות</u>

7.3.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

הטענה לעניין 'מחיר למטרה' כלל לא נוגעת להקלה לתוספת גובה מאחר וכל הדירות העליונות בפרויקט משווקות לשוק החופשי בלבד.

הטענה לעניין 'מחיר למטרה' לא נוגעת להקלה לביטול קיטום, שהשביחה רק את הדירות העליונות בפרויקט[3] (לאור ביטול הקיטום), ולכן אין לחייב השבחה את הקומות התחתונות אשר משווקות במסגרת מחיר למטרה, בהן השווי לא משתנה .

7.3.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

לפחות 40% מהדירות (39 יח"ד) משווקות במסלול מחיר מטרה במחיר קבוע למ"ר שאינו מושפע משיפורי תכנון ; מכאן שאין להביא הקלות בחשבון ההשבחה ביחס לדירות אלה, אחרת ייווצר חיוב שאינו עומד במבחן ההתעשרות.

בעמ"נ 39445-12-21 הוועדה המקומית הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ נקבע כי יש להביא בחשבון את מגבלות מסלול מחיר למשתכן בעת קביעת היטל ההשבחה, ונדחו ערעורי הוועדה המקומית בנושא זה.

שומת המשיבה לא ביצעה אבחנה בין יחס השטחים המשויך לדירות מחיר מטרה (כ-35% מהשטח הבנוי, לפי נספח ג'4) לבין יחס השטחים המשויך לדירות שוק חופשי, חרף היחס של כ-40%/60% ביחידות הדיור עצמן.

7.3.3. <u>החלטה</u>

כפי שנקבע בהחלטות קודמות בתמ"ל 1048 (מגרשים 108,109) בחינת ההשבחה בגין אישור הקלות צריכה להיעשות תוך יישום מבחן ההתעשרות ; אין לחייב בהיטל השבחה מקום שבו לתנאי מכרז 'מחיר מטרה' ולהסכם החכירה השפעה ישירה השוללת מהיזם את היכולת לגלם בתמורה, בעד יחידות הדיור המשווקות במסלול זה, כל תוספת שווי הנובעת מאישור הקלה.

[3] שמאי המשיבה תיקן את עמדתו בענין זה ביחס לשומתו המקורית.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4. ביטול קיטום בחזיתות הפונות לקרנות הרחוב

7.4.1. עמדת שמאי המבקשת

בעיני רוכש סביר אין שוני בין מגרש שפאותיו קטומות למגרש שאינו קטום, כל עוד אין השפעה על תכסית הבנייה בתחום קווי הבניין ; לטענת המבקשת, הקיטום לא בוטל בפועל בהתאם לתכנית ההגשה (מפנה לחתכי דפנות צפוניות-מערביות המוצגות כקטומות גם בתכנון המבוקש).

הדרישה לחזית קטומה מקורה בנספח בינוי מנחה בלבד ; ולפי החלטת ועדת הערר 25-04-8022 הוועמ"ק שרונים נ' קשת אלומיניום בע"מ, סטיה מנספח בינוי מנחה אינה סטיה מהוראות תכנית או תקנה, אינה בגדר הקלה כהגדרתה בחוק, ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.

בהחלטה קודמת של הח"מ במגרש 127 בתמ"ל 1006 אשקלון (גו"ח 1200/72-73), נקבע כי ביטול הנחיה דומה לקיטום 45 מעלות (מבנים מלבניים במקום קטומים) לא נמצאה כהקלה משביחה, לא לפי שמאי המשיבה שם, לא לפי שמאי המבקשים שם ולא לפי השמאית המכריעה עצמה.

לחלופין, מקדם ההשבחה שנקב שמאי המשיבה שרירותי וללא תימוכין.

7.4.2. עמדת שמאי המשיבה

הדרישה לחזית קטומה ב-45 מעלות לבנייני מגורים הפונים לקרנות רחוב מעוגנת בתקנון תמ"ל 1048 עצמו (סעיף 4.1.2 לתקנון), ולא רק בנספח הבינוי ; משכך נדרש אישור הקלה פורמלי וככל שהוכחה השבחה חלה בגינה חבות.

מבחינה שמאית, ביטול הקיטום יוצר שטח פנים רגולרי (במקום קיר אלכסוני), המקל על תכנון הדירה וריהוטה ומשפר את השיווק.

ההשבחה חלה בבנין B, מחושבת ביחס לשטח של 13 מ"ר, במקדם תועלת 0.2.
מוסכם כי אין לחייב בגין הקלה זו יח"ד המשווקות במסלול מחיר מטרה.

7.4.3. החלטה

הדרישה לחזית קטומה ב-45 מעלות בכל מבני המגורים הפונים אל קרנות הרחוב, קבועה בסעיף 4.1.2א3 להוראות תמל/1048, בהתאם קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי מדובר בהוראה תב"עית מחייבת שביטולה מהווה הקלה הטעונה פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

כמו כן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שביטול חובת קיטום תורמת לשווי המקרקעין ע"י שיפור הבינוי, העיצוב והפונקציונליות.

חישוב ההשבחה יעשה ביחס לשטח של 13 מ"ר בקומות 8,9,10,11,12 בבנין B ובסה"כ 65 מ"ר.

קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה ביחס למקדם התועלת.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.5. <u>תוספת גובה</u>

7.5.1. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

לא חלה השבחה בגין הקלה בגובה שנועדה לקירוי מתקנים טכניים היות ולא מצאתי כי קיימת בגינה תרומה לשווי המגרש, כאשר המבחן הנדרש לשם בחינת ההשבחה הינו מבחן ההתעשרות.
גובה קומת המגורים העליונה עומד על 45.76 מ' והוא נמוך מהגובה המרבי המותר לפי התב"ע 47 מ'.
ההקלה בגובה מיועדת להסתרת מתקנים טכניים בגג ואינה נוגעת לגובה הדירות עצמן. גובה החללים שנמדד ע"י שמאי המשיבה בקומות 12–13 מצוי כולו במסגרת המעטפת המותרת גם ללא ההקלה ואינו תוצר של ההקלה.

שמאי המבקשת תומך עמדתו בהחלטות שמאים מכריעים:

<u>שומת אלי כהן בכפר יונה:</u>
מתייחסת להקלה בגובה מבנה של בית פרטי צ"ק, כאשר ההגבה הינה לקומת הגג, בשונה מהמקרה המתואר הגבה של כ- 1.6 מ' מתוך 47 מ' מותרים.

<u>שומת יהודה פלד בנתניה:</u>
גם היא מתייחסת להקלה בגובה מבנה של בית פרטי צ"ק, כאשר ההגבה הינה לקומות בבית הפרטי הכולל 2 קומות, כך למשל גובה של 3.52 מ' במקום 3.2 מ' , פער של 30 ס"מ לקומה בבית פרטי אכן מהווה אלמנט משביח, בשונה מהמקרה המתואר הגבה של כ- 1.6 מ' מתוך 47 מ' מותרים. הגם ורק לרגע נאמץ את הגישה בשומה המכרעת הרי כי יתקבל, באותה הגישה, מקדם השבחה **של פחות מ-0.8%** לשטח קומת הגג הטכנית, מאחר וכל הקומות 1 – 14 אינן חורגות יחד מהגובה המותר במסגרת התכנית, כאשר הגובה הכללי של המבנה למגורים הינו 45.76 מ' מתוך 47 מ' מותרים.

<u>שומת תמיר שדה:</u>
כנ"ל לבית פרטי צ"ק, בפריים לוקיישן בקרבה ליס, כאשר התירו הגבהת מפלס ה- 0.0 בפועל לדירת המגורים ב- 1.2 מ' כאשר הגבהת המבנה משפרת את תחושת הפרטיות, את הפתיחות כלפי הסביבה וניצול יעיל יותר של קומת המרתף, נוכח חשיפה גדולה יותר. **אין זה המצב בענייננו !!!**

החלטת הח"מ במגרש 127 בתמ"ל 1006 אשקלון:

ההשבחה בגין הקלה **<u>לתוספת 3 קומות</u>** (ביחס להגבת המבנה במקרה הנדון ב- 1.6 מ' בלבד למתקנים טכניים) נאמדה בשומה מכרעת במקדם תועל **של 2.77%** כאמור לתוספת 3 קומות הכוללות הגבה של כ- 8 מ' (ביחס למקדם התועלת בשומת המשיבה שנאמד ב- 2.5%).

החלטת הח"מ במגרשים 204/205/206 בתמ"ל 1022 אשקלון:

בשומה מכרעת זאת, גם בהתאם לעמדתה של המשיבה, לא חלה השבחה בגין הגבהת גובה מבנה בכ- 1 מ'.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.5.2. עמדת שמאי המשיבה

ההקלה השביחה את המקרקעין ע"י הגבהת גובה תקרה בדירות בקומות העליונות לגובה נטו של 3.5מ' ו-4מ' לעומת גובה נטו טיפוסי של 2.60–2.80 מ' בלבד ביתר הדירות בבנין.
ההגבהה יוצרת תחושת רווחה ומשביחה את הדירות אשר משווקות בתנאי שוק חופשי.

היזם לא היה בונה קומות בגובה חריג ללא תועלת כלכלית כפי שנקבע ע"י החי"מ במגרש 114 בשכונת עיר היין, אשקלון כי הנחת הבסיס שהיזם פועל בשיקול רציונלי והתכנון המוצע הוא הניצול המיטבי.

שמאי המשיבה מבסס את תחשיב השומה על החלטות שמאים מכריעים:

שם השמאי	גו"ח	כתובת	מקדמי השבחה לתוספת גובה
תמיר שדה	8568/97	אקסודוס 6, נתניה	**1.50%**
יהודה פלד	8274/170+198	צ'רצ'יל 4, נתניה	**2.80%**
יהודה פלד	8274/170+198	צ'רצ'יל 4, נתניה	**3.90%**
אלי כהן	8152/45	האגוז 41, כפר יונה	**2.00%**

7.5.3. החלטה

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שהדירות עצמן אינן חורגות מגובה של 47מ' המותר בתמ"ל 1048 והחריגה בגובה היא של המתקנים בגג.

בהתאם לתכנית בקשה להיתר:
גובה קומת גג : 45.76מ'
גובה קומת גג עליון : 48.61 מ'

בתחשיב השומה אביא בחשבון כי השטח הבנוי בגובה העולה על 47מ', כולל 39.6 מ"ר שטחי שירות, מקדם ההשבחה 3% בהתאם לחישוב:

מקדם תועלת (בדומה למקובל בהקלה בקווי בנין)	10%	
שטחי שירות	50%	X
חלק מיוחס לדירות שוק חופשי	58/97	X
סה"כ	3%	

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

8.1. היטל השבחה נדרש עקב אישור בקשה להיתר הכוללת הקלות בקיטום חזית וגובה מבנים.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.4. מיקום המגרש בתחום שכונת מגורים חדשה בהקמה, בחלק המזרחי של העיר אשקלון.

8.5. אפשרויות ניצול והשיפור בבינוי עקב אישור הקלות.

8.6. מגבלות תנאי מכרז רמ"י לפיהן 39 יח"ד ישווקו בתנאי תכנית 'מחיר מטרה' ו-58 יח"ד ישווקי במחיר השוק. להלן חלוקת הדירות לפי קומות בהתאם לנספח ג4:

מגרש 107	A			
קומה	כמות יח"ד	יח"ד במחיר מטרה	יח"ד שוק חופשי
0	0	0	0
1	3	3	0
2	5	5	0
3	5	3	2
4	5	2	3
5	5	2	3
6	5	2	3
7	5	2	3
8	3	0	3
9	3	0	3
10	3	0	3
11	3	0	3
12	2	0	2
13	1	0	1
סה"כ	48	19	29

מגרש 107	B		
קומה	כמות יח"ד	יח"ד במחיר מטרה	יח"ד שוק חופשי
0	1	0	1
1	3	3	0
2	5	5	0
3	5	3	1
4	5	2	3
5	5	2	3
6	5	2	3
7	5	2	3
8	3	0	3
9	3	0	3
10	3	0	3
11	3	0	3
12	2	0	2
13	1	0	1
סה"כ	49	19	29

8.7. המועד הקובע לשומה: 18.3.2025

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תחשיב השומה

תאור	שטח	שווי מר"מ	מקדם	השבחה
הקלה בגובה שטח בנוי בגג	39.6	₪ 4,300	3%	₪ 5,100
קיטום קומות 8-12	65	₪ 4,300	20%	₪ 55,900
סה"כ				₪ 61,000

10. השומה

ההשבחה החלה במגרש 107 בתמ"ל 1048 עם אישור בקשה להיתר מס' 20240348 הכוללת הקלות:

תאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	18.3.2025	₪ 61,000	₪ 30,500

ההיטל יוצמד כחוק. בתקופה בה התנהל הדיון, לא יישא תשלומי פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il