ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה לתכנית 604-1026392

גוש 3063 חלקה 13 מגרש 10

קרית רב בריח

רחוב החשמל 17, אזור תעשיה דרומי, אשקלון

מבקשת: רב בריח בע"מ

משיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון

שומה מיום 27.7.2026 (מינוי 135-2026)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 מטרת השומה
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 במקרקעין הנדון,

גורם השבחה : תכנית 604-1026392[1],
גורם מימוש : בקשה להיתר מס' 20240595,

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
מבקשת: רב בריח בע"מ, ע"י פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות' כלכלה ושמאות מקרקעין.
משיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון, ע"י תמיר שדה שמאי מקרקעין.

1.3 מועד קובע לשומה: 8.6.2024 (15 יום ממועד אישור תכנית 604-1026392)

1.4 ביקור בנכס: נערך ביום 6.2.2026 ע"י הח"מ.

1.5 דיון: התקיים ביום 27.4.2026 בהשתתפות שמאי הצדדים באמצעות ועידה חזותית (זום), סיכום הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להגיש תגובתם.

1.6 מסמכי המבקשת
שומה מיום 1.2.2026, נערכה ע"י נעמי קפלנר שמאית מקרקעין וילנה אפשטיין שמאית מקרקעין, נסח רישום מיום 1.12.2025, הסכם מכר מחודש 2/2026, מסמכי רישוי,

1.7 מסמכי המשיבה
שומה מיום 2.12.2025 ותגובה מיום 19.4.2026, המסמכים נערכו ע"י תמיר שדה שמאי מקרקעין.

2. פרטי המקרקעין

גוש	3063
חלקה	13
שטח חלקה רשום	93,108 מ"ר
מגרש מצב חדש	מגרש 10 בתכנית 604-1026392 בשטח 93,108 מ"ר
מגרשים מצב קודם	מגרש 145A-7 בשטח 38,159 מ"ר, מגרש 145A-8 בשטח 54,949 מ"ר
כתובת	רח' החשמל 17, א.ת דרומי, אשקלון
תאור	חטיבת קרקע בשטח של כ-93 דונם בתחומה מבני תעשיה (קריית רב בריח).

[1] עקב מימוש זכויות מתכניות 94/101/02/4, 604-0889162, נערכה מטעם הועדה המקומית ביום 7.11.2021, שומה לקביעת השבחה ע"י גדי יהודה שמאי מקרקעין.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תיאור המקרקעין והסביבה

המקרקעין שבנדון מזוהים כחלקה 13 בגוש 3063 מגרש 10 (בתכנית 1026392-604), באזור התעשיה הדרומי בעיר אשקלון, כ-7 ק"מ מצפון לגבול רצועת עזה. האזור מאופיין במפעלי תעשיה, שטחי אחסנה ומלאכה.

מיקום המקרקעין מצמוד מדרום לשד' חיים ברלב המהווה ציר תנועה מרכזי, דו סיטרי, המקשר את אזור התעשיה לכביש 4.

חלקה 13 בגוש 3063 בשטח רשום של 93,108 מ"ר.
לחלקה צורה דמוית טרפז ישר זוית; לחלקה חזית צפונית לשדרות חיים ברלב באורך של כ-630 מ', חזית מזרחית לרחוב הסנדלר וחזית דרומית (חלקית) לרחוב החשמל.

מגרשים בתחום חלקה 13:
חלק מזרחי: **מגרש 145A/8** צורתו דמוית ריבוע עם פינה קטומה ושטחו כ-55 דונם.
בתחום המגרש מבנה תעשיה בשטח של כ-40,700 מ"ר[2] הכולל שלושה מפלסים מעל קומה תת קרקעית חלקית. המבנה משמש את מפעל רב בריח.
חלק מערבי: **מגרש 145A/7**, צורתו דמוית משולש ושטחו כ-38 דונם. בשטח זה הוקם מבנה תעשיה בשטח של כ-19,000 מ"ר[3] המיועד להתחבר למבנה הקיים בחלק המזרחי.

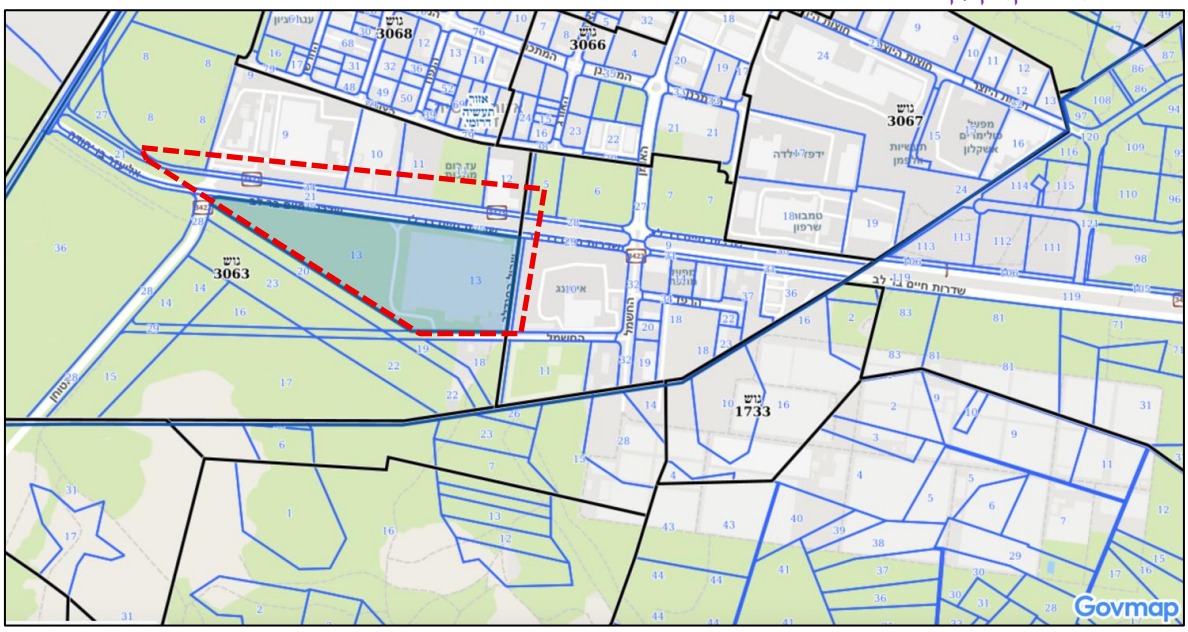
תכנית 1026392-604 יצרה את מגרש 10 בשטח של 93,108 מ"ר, ע"י איחוד מגרשים 7,8.

בהיקף המבנים חצר סלולה, שטחי תפעול וגדר.
הפיתוח הסביבתי מלא, בסטנדרט אופייני לאזורי תעשיה חדשים.

המימוש המבוקש בבקשה להיתר מס' 20240959 כולל שינויים במבנה רב בריח ע"י הגדלת השטח הבנוי, הוספת שטחי משרד וחיבור שני המבנים למבנה אחד.

זיהוי גו"ח 3063/13 (אתר Govmap):

מפת אזור המקרקעין נשוא השומה



[2] שלב א בהתאם להיתר בניה מס' 2024184.
[3] שלב ב בהתאם להיתר 2024143.

דוא"ל office@yharon.co.il

4. מצב משפטי

4.1 <u>פרטי רישום ובעלות</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 1.12.2025, חלקה 13 בגוש 3063 בשטח רשום של 93,108 מ״ר, זכויות הבעלות רשומות ע״ש: מדינת ישראל - בשלמות.

(אין מחלוקת בעניין זה).

4.2 <u>הסכמי פיתוח וחכירה</u>

הזכויות במגרשים המרכיבים את גו״ח 3063/13 הוחכרו ע״י רשות מקרקעי ישראל, ל:

- רב בריח גב ים בע״מ,
- רב בריח תעשיות בע״מ,

בחוזי חכירה מהוונים לתקופה של 49 שנה.

4.3 <u>הסכם מכר</u>[4]

בחודש פברואר 2026 מכרה רב בריח תעשיות בע״מ את זכויותיה בגו״ח 3063/13 באז״ת אשקלון, ל:

- מגדל חברה לביטוח בע״מ - 39.8%,
- חברת מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע״מ - 60.2%,

<u>התמורה</u>: 94,000,000 ₪ + מע״מ.

<u>זכויות בניה</u>:

כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות צמודות ליחידה בשטח של כ-30 מ״ר הנמצאת בנכס (״המחסן״).
לקונה קיימת הזכות לרכוש את המחסן מאת המוכרת בתמורה לסך של 5,000 ₪ + מע״מ.

למוכרת קיימת הזכות לפעול לניוד זכויות הבניה הבלתי מנוצלות לכל אתר לפי שיקול דעתה של המוכרת ועל חשבונה ואחריותה של המוכרת בלבד,

לקונה הזכות לפעול בתאום עם המוכרת לתיקון התכנית החדשה (או בדרך של אישור תכנית אחרת), באופן שזכויות הבניה הבלתי מנוצלות, יבוטלו ו/או יצומצמו, וזאת על חשבונה ובאחריותה של הקונה בלבד ולפי שיקול דעתה.

ככל ויחול היטל השבחה ו/או תשלומים לרמ״י ו/או היטלי פיתוח ו/או כל היטל אחר בגין רכישת המחסן ו/או בגין ביטול זכויות הבניה המשויכות למחסן ו/או צמצומן, הרי שהן יחולו על הקונה בלבד. להסרת ספק יובהר, כי ככל שהמוכרת תנייד את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות למקרקעין אחרים, התשלומים הנזכרים בסעיף זה, אזי, במערכת היחסים שבין המוכרת לקונה, הם יחולו על המוכרת בלבד.

[4] עפ״י דיווח של רב-בריח (08) תעשיות בע״מ לרני״ע מיום 2.2.2026, נחתמו ביום 1 בפברואר 2026 הסכמי מכר למכירת חלק החברה (30%) במקרקעין ובמחוברים אליו הידועים כשלב א וכשלב ב של מפעל החברה החדש באשקלון (להלן: מתחם קרית רב בריח), ל:
מגדל חברה לביטוח בע״מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע״מ, אשר מחזיקה נכון למועד הדוח ב-70% בקרית רב בריח.
העסקה צפויה לאחר השלמת הסכמי המכר בגין שני שלביה אשר אינם תלויים אחד בשני, להניב לחברה מזומנים באופן מדורג ועד להשלמתה הסופית בסך של כ- 118 מיליון ₪.
עם השלמת הסכם מכר שלב א של מתחם קרית רב בריח, ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב א של מתחם קרית רב בריח לתקופה אשר תסתיים בתום כ- 25 שנה ממועד חתימת הסכם המכר בגין שלב א, אשר יחליף את הסכם השכירות הקיים.
דמי השכירות החודשיים העדכניים בגין הסכם השכירות שלב א של מתחם קרית רב בריח יעמדו על סך של כ-1.6 מיליון ₪ בחודש, צמוד למדד חודש דצמבר 2025.

דוא״ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1 תכניות, מסמכי תכנון ומדיניות

תכנית	עיקרי הוראות התכנית
94/101/02/4 30.11.1995 י.פ 4354	התכנית מרחיבה ומסדירה את אזור התעשיה הדרומי, ע"י איחוד וחלוקה מחדש, שינוי ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. עפ"י תשריט התכנית מגרש 145A ביעוד אזור תעשיה. באזור זה יהיו מגרשים מעל 3 דונם. תותר בהם תעשיה לסוגיה והקמת אולמות תצוגה ומסחר הקשורים לאזור זה. זכויות בניה: במגרשים מעל 20 דונם תותר בניה ב-2 קומות (עד 12 מ') לפי 40% לקומה + 10% שטחי שרות ובסה"כ 50%. במסגרת 12 מ' גובה מותרים, תותר הקמת מס' קומות משרדים לפי הצורך. כל בניה מתחת לקרקע בקומת מרתף אחת, תהיה במסגרת אחוזי בניה מותרים.
94/101/02/4 שינוי לנספח מס' 54 6.5.2020	תשריט חלוקה ואיחוד שינוי לנספח מס' 54 לתכנית 94/101/02/4 מאחד את מגרשים 145A/4 ומגרש 145A/6 למגרש 145A/8 בשטח 54,949 מ"ר ומותיר את מגרש 145A/7 בשטח 38,159 מ"ר.
604-0889162 1.7.2021 י.פ 9722 **תכנית להקמת מבנה תעשיה ברחוב החשמל.**	עיקרי הוראות התכנית: הגדלת אחוזי הבניה והוספת קומה, קביעת הנחיות ומגבלות בניה, קביעת תנאים למתן היתר בניה. התכנית מסווגת את מגרש 145A/8 כתא שטח מס' 1 ביעוד תעשיה בו תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. זכויות בניה גודל מגרש: 55,000 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 71%, שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 5% שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 1%, שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 5% גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 32 מ' מס' קומות: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. קווי בנין: צידי ימני 4 מ', צידי שמאלי 25 מ', אחורי 5 מ', קדמי 5 מ'.
604-1026392 21.5.2024 י.פ 12398 **קריית רב בריח אזור תעשיה דרומי אשקלון**	תכנית לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות והגדלת תכסית לצורך הקמת אגף חדש למפעל רב בריח באזור התעשיה הדרומי, אשקלון. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. התכנית מסווגת את תא שטח 10 בשטח של 93,108 מ"ר ביעוד תעשיה שימושים: מבנים ומפעלים לעיבוד חומרי גלם כגון עץ, פלדה, אלומיניום, זכוכית או פעילות מסוג דומה ושימושים נלווים לפעילות זאת לרבות תנורים ללא פוטנציאל זהום מי תהום, שימושים נלווים לתעשיה כגון משרדים, אחסנה, מרכז מבקרים ושירותי רווחה לעובדים כגון מתקני ספורט ומסעדות. זכויות בניה גודל מגרש: 93,108 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 83,797 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: 13,966 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 13,966 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 4,655 מ"ר גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 40 מ' מס' קומות: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קווי בנין: צידי ימני 4 מ', צידי שמאלי 25 מ', אחורי 5 מ', קדמי 5 מ'. תנאים לקבלת היתר בניה: היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות, איגוד הערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, הגשת נספח ניקוז ונסח ביוב, תיאום התכנית עם רשות הטבע והגנים לעניין מניעת זיהום אוויר וערכי טבע מוגנים.

דוא"ל office@yharon.co.il

5.2 תכנית 604-1026392 : טבלת זכויות והוראות בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תעשיה	תעשיה	93108	83797	(1) 13966	13966	(1) 4655	125	70	(2) 40	(3) 6	2

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. תותר בנייה של ביתני שומר וחדרים טכניים בגבול המגרש (קו בניין אפס).

ב. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע ובלבד שסך זכויות הבניה ישמר.

ג. יותר להמיר שטח עיקרי לשטח שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות הינם מבואות, מערכות טכניות, חניה מקורה, מרחבים מוגנים, פירי מעליות וכדומה.

(2) מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס הכניסה הראשית לבניין במפלס אבסולוטי +23.00 מעל פני הים.

(3) תותר חריגת חדרים טכניים וחדרי מדרגות ליציאה לגג מעל מס' הקומות המותרות. הגובה הכולל לא יחרוג מגובה המבנה המקסימלי.

5.3 רישוי

5.3.1 היתרי בניה שהתקבלו במקרקעין

מס' היתר	תאריך	תיאור
2020347	4.1.2021	עבודות עפר ודיפון כולל רצפת 0.0 במגרש 145A-8
2021181	12.7.2021	הקמת מבנה תעשיה רב בריח במגרש 8 (מזרחי) הכולל: מפעל לייצור דלתות, משקופים ורכיבים למרחבים מוגנים, ממ"ים, אחסנה והקמת גדרות בגבול הנכס.
2022079	4.4.2022	תכנית שינויים למבנה תעשיה רב בריח במגרש 8 (מזרחי) מאושר בהיתר, כולל: שינוי מפלס מרתף, שינוי גובה המבנה, תוספת שטחים, שינוי מיקום חדר מתח ושינויים פנימיים
2024143	5.9.2024	שלב ב להקמת מבנה תעשיה רב בריח במגרש 7 (מערבי) הכולל: מפעל לייצור דלתות, משקופים ורכיבים למרחבים מוגנים, ממ"ים, אחסנה והקמת גדרות בגבול הנכס.
2024184	28.10.2024	תוספת לאישור בדיעבד למבנה תעשיה רב בריח במגרש 8 (מזרחי) מאושר בהיתר הכולל: קירוי חדר טכני ואיזור פריקה וקירוי כניסה למתחם.
2026084	7.7.2026	שינויים למבנה רב בריח, כולל: איחוד עם מגרש 145A/ 8 למגרש מס' 10, תוספת שטח תעשיה ומלאכה ב-2 קומות, תוספת שטח משרדים וחיבור 2 המבנים למבנה אחד.

דוא"ל office@yharon.co.il

5.3.2 שטח רשוי במגרש 7 (מצב קיים)

להלן סיכום שטחי הבניה שאושרו בהיתר בניה מס׳ 2024143 מיום 5.9.2024

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	סה"כ עיקרי (מ"ר)	אחוז משטח המגרש	סה"כ שירות (מ"ר)	אחוז משטח המגרש	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוז משטח המגרש
+17.9	כן	קומה -2	8,861	23.2%	486	1.3%	9,347	24.5%
+22.83	כן	קומה -5.0			214	0.6%	214	0.6%
+26.5	לא	קרקע	7,434	19.5%	1,346	3.5%	8,780	23.0%
+30.0	לא	קומה 5.0			320	0.8%	320	0.8%
+33.68	לא	קומה 1.0			309	0.8%	309	0.8%
		סה"כ	**16,295**	**66.7%**	**2,674**	**7.0%**	**18,970**	**49.7%**

5.3.3 שטח רשוי במגרש 8 (מצב קיים)

להלן סיכום שטחי הבניה שאושרו בהיתר בניה מס׳ 2024184 מיום 28.10.2024

קומה	שטח עיקרי				שטח שירות				סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוז משטח המגרש
	סה"כ קיים (מ"ר)	סה"כ מוצע (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	אחוז משטח המגרש	סה"כ קיים (מ"ר)	סה"כ מוצע (מ"ר)	סה"כ שירות (מ"ר)	אחוז משטח המגרש		
מרתף	1,123		1,123	2.0%	1,351		1,351	2.5%	2,474	4.5%
קרקע	31,955	1,350	33,305	60.6%	967	62	1,028	1.9%	34,334	62.5%
גשרים וגלריות	1,236		1,236	2.2%	762	62	824	1.5%	2,060	3.7%
רצפה כפולה					390	62	452		452	0.8%
גשרים	998		998	1.8%	386		386	0.7%	1,384	2.5%
גג					21		21		21	0.0%
סה"כ	**35,311**	**1,350**	**36,662**	**66.7%**	**3,878**	**185**	**4,063**	**7.4%**	**40,725**	**74.1%**

5.3.4 שטח רשוי מגרש 10 (מצב חדש)

להלן סיכום שטחי הבניה המבוקשים[5]

שלב א' קיים					סה"כ	שלב ב' מוצע					סה"כ	סיכום שלב א'+ב'		
מפלס אבסולוטי	מפלס בפרויקט	מתחת לקרקע	עיקרי	שירות	שלב א'	מפלס אבסולוטי	מתחת לקרקע	מפלס בפרויקט	עיקרי	שירות	שלב ב'	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ שטחי בניה
17.75	-5.25	כן	1,123	1,351	**2,474**	17.9	כן	-8.6	14,137	810	**14,947**	15,260	2,161	**17,421**
						23.00/20.9	כן	-3.5	31	2,173		31	2,173	**2,204**
						23.7	כן	-2.8	0	321		0	321	**321**
23	0	לא	32,661	967	**33,628**	26.5	לא	0	13,345	734	**14,078**	46,006	1,700	**47,706**
26.85	3.85	לא	1,236	700	**1,936**	30.7	לא	4.2	732	1,787	**2,519**	1,968	2,487	**4,455**
27.2	4.2	לא	0	452	**452**	34.9	לא	8.4	1,043	1,248	**2,291**	1,043	1,700	**2,743**
30.7	7.7	לא	998	386	**1,384**	39.1/43.3		12.6	979	326	**1,304**	1,977	712	**2,688**
34.55	11.55	לא	0	21	**21**						**0**		21	**21**
סה"כ מעל הקרקע			34,895	2,526	**37,421**				16,099	4,094	**20,193**	50,994	6,620	**57,614**
סה"כ מתחת לקרקע			1,123	1,351	**2,474**				14,168	3,304	**17,471**	15,291	4,655	**19,945**
סה"כ			36,017	3,878	**39,895**				30,267	7,398	**37,664**	66,284	11,275	**77,559**

[5] מתוך שומת המבקשת, השטחים נמצאו תואמים לבקשה מס׳ 20240595.

דוא״ל office@yharon.co.il

5.4 בקשה להיתר 20240595

ועדת משנה לתו"ב אשקלון אישרה ביום 3.2.2025 (ישיבה מס' 20250003), בתנאים, בקשה להיתר בניה מס' 20240595 – שינויים למבנה רב בריח, בגו"ח 3063/13 מגרש 10.

להלן נוסח ההחלטה:

תיק בניין: 927014 מספר בקשה: 20240595 **סעיף 4:**

מבקש:
- **רב בריח מגדל בע"מ**

בעל הנכס:
- ר.מ.י.
רח' יפו 216 ירושלים

עורך:
- דורון הוק

אחראי בקשה:
- לילך פחימה - בודקת היתרים lilahp@ashkelon.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000420673
כתובת הבניין: שד' חיים בר-לב 14, אשקלון **שכונה: אזה"ת דרומי-רמ"י(7 מגרש**
גוש וחלקה: גוש: 3063 חלקה: 13 מגרש: 10 יעוד: תעשיה
תכנית: 604-1026392

מטרת שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
תעשיה/מלאכה.	הריסה ובניה מחדש	-1721.51	4775.31

מהות הבקשה:
בקשה לתוכנית שינויים למבנה "רב בריח" הכולל: תוספת שטח תעשיה ומלאכה בשתי קומות, תוספת שטח משרדים וחיבור שני המבנים למבנה אחד.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	-1.00	משרדים	29.64							
	-1.00	תעשיה	9952.14	-2952.43	2020.60	2819.32				
	0.00	חניה מקורה	902.59							
	0.00	משרדים	1080.11							
	0.00	אחסנה	6730.32							
	0.00	תעשיה	34244.58	1230.92	4716.58	1955.99				
	0.00	מרפסת גג								391.73
	0.00	מערכות טכניות	76.96							
			53016.34	-1721.51	6737.18	4775.31				391.73

המלצות מנהל הנדסה:
1. מתאים לת"מ 604-1026392.
2. בוצע איחוד מגרשים והוצאה תב"ע נקודתית למגרש המאוחד.
הבקשה הנוכחית תואמת לת"מ 604-1026392.

החלטות
לאשר הבקשה.
היתר יינתן לאחר השלמת הדרישות המפורטות בשלב התכן.
יובהר כי מתן היתר הבניה אינו מהווה אישור להתחלת הבניה אלא לאחר קבלת אישור תחילת עבודות, עפ"י סעיף 157ב(א) לחוק.
תוקף החלטת הועדה הינה לשנתיים.

5.5 ביום 7.7.2026 התקבל היתר בניה מס' 2026084 לבקשה 20240595.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. שומות הצדדים

6.1 <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
604-1026392	8.6.2024	₪ 89,999,222	₪ 11,343,414

6.2 <u>תחשיב שומת משיבה</u> (מימוש מלא)

מצב קודם – תכנית 94/101/04/2

מגרש 7

שטח המגרש 38,159

מצב קודם

קומה	שימוש	% בניה	מקדם	סה"כ
קרקע	עיקרי	40.00%	1.00	15,264
קרקע	שירות	10.00%	0.60	2,290
חצר		50.00%	0.25	4,770
מגרש 7 - סה"כ שטח אקו' מצב קודם				22,323

מגרש 8 **מצב קודם - תכנית רב-בריה**

שטח המגרש 54,944

מצב קודם

קומה	שימוש	% בניה	מקדם	סה"כ
תת קרקע	עיקרי	1.00%	0.40	220
תת קרקע	שירות	5.00%	0.24	659
קרקע	עיקרי	56.00%	1.00	30,769
קרקע	שירות	4.00%	0.60	1,319
עילי	עיקרי	15.00%	0.60	4,945
עילי	שירות	1.00%	0.36	198
חצר		40.00%	0.25	5,494
מגרש 8 - סה"כ שטח אקו' מצב קודם				43,604
מגרש 7 - סה"כ שטח אקו' מצב קודם				22,323
סה"כ שטח אקו', מצב קודם				65,927 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 3,300
שווי מצב קודם				₪ 217,557,692

מצב חדש

קומה	שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
תת קרקע	עיקרי	13,966	0.40	5,586
תת קרקע	שירות	4,655	0.24	1,117
קרקע	עיקרי	60,517	1.00	60,517
קרקע	שירות	4,655	0.36	1,676
עילי	עיקרי	23,280	0.60	13,968
עילי	שירות	9,311	0.36	3,352
חצר		27,931	0.25	6,983
סה"כ שטח אקו', מצב חדש				93,199 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 3,300
שווי מצב חדש				₪ 307,556,915
שווי מצב קודם				₪ 217,557,692
השבחה מלאה בגין אישור התכנית החדשה				₪ 89,999,222

דוא"ל office@yharon.co.il

6.3 <u>תחשיב שומת מבקשת</u>

תחשיב שווי – מצב קודם:

מגרש 145A-7					
שטח מגרש	38,159				
רכיב	**שימוש**	**אחוזי בניה**	**שטח לבניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קרקע	עיקרי	40%	15,264	1.00	15,264
קרקע	שירות	10%	3,816	0.50	1,908
חצר		50%	19,080	0.30	5,724
סה"כ שטח אקו'			19,080		22,895
מגרש 145A-8					
שטח מגרש	54,949				
רכיב	**שימוש**	**אחוזי בניה**	**שטח לבניה במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
תת קרקע	עיקרי	2%	1,123	0.40	449
תת קרקע	שירות	2%	1,351	0.20	270
קרקע	עיקרי	61%	33,305	1.00	33,305
קרקע	שירות	2%	1,028	0.50	514
עילי בנוי	עיקרי	4%	2,234	0.40	893
עילי בנוי	שירות	3%	1,683	0.20	337
עילי - ניצול עתידי	עיקרי		3,471	0.32	1,111
עילי - ניצול עתידי	שירות		36	0.16	6
חצר		40%	20,615	0.30	6,185
סה"כ עילי ברוטו			**40,725**		43,070
סה"כ שטח אקו'			59,804		65,965
שווי מ"ר מבונה					₪ 2,500
שווי מצב קודם					**₪ 164,913,574**

תחשיב שווי – מצב תכנוני חדש:

מגרש 10					
שטח מגרש	93,108				
רכיב	**שימוש**	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
תת קרקע	עיקרי	16%	15,291	0.40	6,116
תת קרקע	שירות	5%	4,655	0.20	931
קרקע	עיקרי	49%	46,006	1.00	46,006
קרקע	שירות	2%	1,700	0.50	850
עילי בנוי	עיקרי	5%	4,988	0.40	1,995
עילי בנוי	שירות	5%	4,920	0.20	984
עילי - ניצול עתידי	עיקרי	42%	38,826	0.00	0
חצר		49%	45,402	0.30	13,621
סה"כ		**125%**	**116,385**		**70,503**
שווי מ"ר מבונה					₪ 2,500
שווי מצב קודם					**₪ 176,256,988**

ההשבחה המלאה לתכנית **604-1026392**:

שווי מצב חדש	₪ 176,256,988
שווי מצב קודם	₪ 164,913,574
השבחה מלאה	**₪ 11,343,414**

דוא"ל office@yharon.co.il

7. הכרעה

7.1 כללי

המקרקעין שבנדון מהווים חטיבת קרקע בשטח של 93,108 מ״ר המזוהה כגו״ח 3063/13 בשד׳ בר לב, באזור התעשיה הדרומי בעיר אשקלון.

במקרקעין אושרה ביום 3.2.2025 בתנאים, בקשה להיתר מס׳ 20240595 לתוספת שטח תעשיה ומלאכה בשתי קומות, תוספת שטח משרדים וחיבור 2 מבנים למבנה אחד.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במקרקעין עם אישור בקשה 20240595 המהווה מימוש זכויות מתכנית 1026392-604, למועד קובע 8.6.2024.

7.2 אפשרויות ניצול במצבי התכנון

שטח מגרש 145A-7 : כ-38 דונם
שטח מגרש 145A-8 : כ-55 דונם
סה״כ : כ-93 דונם

תכנית/ היתר	תאריך	מהות ותחולה	ניצול כולל	תכסית	הערות
תכנית 94/101/02/4	30.11.1995	תכנית מתאר לאז״ת מגרשים 7,8	50%	50%	
תכנית 604-0889162	1.7.2021	תכנית מפורטת למגרש 8 (מזרחי)	82%	60%	
היתר 2021181 מגרש 8	12.7.2021	הקמת מבנה תעשיה רב בריח שלב א (מזרחי)	43.3%	35.33%	ניצול ותכסית במגרש 8
היתר 2022079 מגרש 8	4.4.2022	תכנית שינוים למבנה רב בריח (מזרחי)	71.32%	59.91%	ניצול ותכסית במגרש 8
תכנית 604-1026392 מגרש 10	21.5.2024	תכנית מפורטת איחוד מגרשים 7,8	125%	70%	
היתר 2024143 מגרש 7	5.9.2024	הקמת מבנה תעשיה רב בריח שלב ב (מערבי)	49.71%	23.01%	ניצול ותכסית במגרש 7
היתר 2024184 מגרש 8	28.10.2024	הקלה בתכסית (מגרש מערבי)	74.1%	62.5%	ניצול ותכסית במגרש 8
בקשה 20240595	3.2.2025	תוכנית שינויים למבנה רב בריח	83.3%	51.2%	

דוא״ל office@yharon.co.il

7.3 שווי זכויות בניה

7.3.1 שומת המשיבה

שמאי המשיבה אמד את שווי זכויות הבניה על סך של 3,300 ₪ למר"מ.

שמאי המשיבה הסתמך על הכרעות באזור התעשיה הדרומי באשקלון לשנים 2022 עד 2023 שהציגו ערכים בטווח של 2,940 ₪ עד 3,200 ₪ למר"מ:

בתאריך 01/06/2025 ניתנה הכרעתה של השמאית המכריעה, גב' אוולין דודזון שמאמה, לנכס בגו"ח 3067/17, מגרש 1 לפי תב"ע 604-0164954 (מינוי 477-2025) (להלן: "הכרעת גב' שמאמה").

בהכרעת גב' שמאמה נקבע שהשווי הראוי הינו 3,000 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע – 09/01/22.

בתאריך 29/06/2023 ניתנה הכרעתו של השמאי המכריע, מר דוד דדון, לנכס בגו"ח 3065/17, מגרש 3A/2 (מינוי 647-2023) (להלן: "הכרעת מר דדון").

בהכרעת מר דדון נקבע שהשווי הראוי הינו 2,940 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע – 29/11/22.

בתאריך 17/09/2024 ניתנה הכרעתה של השמאית המכריעה, גב' יעל הרון, לנכס בגו"ח 3063/17, מגרש 144א/10 (מינוי 734-2024) (להלן: "הכרעת גב' הרון").

בהכרעת גב' הרון נקבע שהשווי הראוי הינו 3,100 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע – 29/08/23.

חוו"ד מייעצת מיום 14.7.2025 בגו"ח 3064/22 (מינוי 116-2025), שם קבעתי שווי זכויות בניה למועד 26.12.2023, בסך 3,200 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המשיבה הפנה לדיווח על עסקה מיום 18.12.2023 למכר חלק מהמקרקעין (70% לפי אתר רשות המיסים), ב-204,283,574 ₪.

היות ולא אותרו נתוני השוואה נוספים או סותרים, אימץ שמאי המשיבה ערכי שווי אלו תוך ביצוע התאמה למועד הקובע.

גודל: עמדת שמאי המשיבה שאין לקבוע הפחתה לגודל ובמקרה הנדון יש תוספת לשווי ולא הפחתה. מדובר באזור תעשיה בו קיים ביקוש לשטחים גדולים. ראיה לכך ניתן למצוא בנכס הנדון, בו בוצע איחוד מגרשים למגרש בשטח של כ-93 ד' ובמתחם 'מבשלות בירה' בו בוצע איחוד של 3 חלקות למגרש אחד, בשטח של כ- 135 ד' (חלקות 7 ו- 8 בגוש 3063 וחלקה 23 בגוש 3064 אוחדו למגרש 260).

דוא"ל office@yharon.co.il

7.3.2 שומת המבקשת

עמדת שמאיות המבקשת שיש לדחות את קביעת השווי בשומת המשיבה ולאמוד את שווי המקרקעין על בסיס 2,500 ₪/מר״מ בהתאם לתמורה בעסקאות במגרשים ששטחם עולה על 20 דונם, כולל עסקה בנכס הנישום עצמו:

עסקה בנכס הנדון

ביום 1.9.2022 דווח לרשות המיסים על רכישת מגרש **A145-7** נשוא חוות הדעת. בהתאם להסכם פיתוח התמורה עבור הקרקע נקבעה ל- 45,928,973 ₪ בתוספת תשלום הוצאות פיתוח בסך 11,176,712 ₪. כאמור, זכויות הבניה במגרש הינן 50% (40% עיקרי ו- 10% שטחי שירות), בינוי עד 2 קומות. להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
ק"ק	40%	400	1	400
ק"ק שירות	10%	100	0.5	50
חצר תפעולית	50%	500	0.3	150
סה"כ שטח אקו'				600
מחיר לדונם קרקע				**1,496,519 ₪**
שווי מ"ר מבונה				**2,494 ₪**

עסקאות מכר מגרשים בגודל מעל 20 דונם בתחום תכנית 94/101/02/4

תאריך עסקה	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מחיר מכירה	מחיר לדונם	מחיר למ"ר מבונה
12/03/2024	3063	15	143A1/1	20,089	₪ 28,703,785	₪ 1,428,831	₪ 2,381
31/01/2023	3064	23	24A,25,26	135,261	₪ 174,163,421	₪ 1,287,610	₪ 2,146

שמאיות המבקשת דחו את תחשיב המשיבה אשר נסמך על החלטות שמאים מכריעים באזור.
לשיטתן, נתוני ההשוואה באותן הכרעות מתייחסים למגרשים בשטחים קטנים, הנעים לרוב בין חצי דונם לחמישה דונם, ועד 32 דונם לכל היותר.
לשיטתן, מאחר שהנכס הנדון משתרע על שטח חריג של 93 דונם, לא ניתן להתבסס על ההכרעות הללו ללא יישום הפחתה לגודל.

דוא״ל office@yharon.co.il

7.3.3 <u>החלטה</u>

הצדדים חלוקים בקביעת שווי המקרקעין ובשאלה האם היקף השטח מהווה יתרון או חסרון.

להלן ריכוז נתוני ההשוואה עליהם הסתמכו שמאי הצדדים:

גוש	חלקה	מגרש	שטח מגרש	שווי מר"מ	מועד	מקור
3067	17	1	32,938	₪ 3,000	09/01/2022	מכרעת א.דודזון
3065	17	3A/2	14,024	₪ 2,940	29/11/2022	מכרעת ד.דדון
3063	17	144A/10	7,915	₪ 3,100	29/08/2023	מכרעת י.הרון
3064	22		14,983	₪ 3,200	26/12/2023	מייעצת י.הרון

3063	13	145A-7	38,159	₪ 2,494	1.9.2022	רשות המיסים
3063	15	143A/1	20,089	₪ 2,381	12.3.2024	רשות המיסים
3064	23	24A,25,26	135,261	₪ 2,146	31.1.2023	רשות המיסים

בחנתי את עמדת **שמאי המשיבה** שגודל המגרש מהווה יתרון ובהתאם יש לקבוע את שוויו ללא הפחתה והחלטתי לדחותה, מהטעמים:

כמות המשתמשים הזקוקים לחטיבות קרקע גדולות מצומצמת ומרבית הביקוש הוא למגרשים בשטח קטן ובינוני.

בהתאם לנתונים באתר המרכז למיפוי ישראל, יש באז"ת דרומי אשקלון כ-300 מגרשים בשטח כולל של כ-2,478 דונם; התפלגות שטחי המגרשים:
כ-90% מהמגרשים בשטח של עד 20 דונם, 23 מגרשים בשטח 20 עד 60 דונם, מגרש בשטח 68 דונם ומגרש בשטח 94 דונם (המגרשים שאוחדו לחלקה 13 מופיעים בהתאם לשטחם במצב קודם, מתחם 'מבשלות בירה' ששטחו כ-135 דונם מופיע כמגרשים 24,25,26).

קיבלתי את עמדת **שמאיות המבקשת**, הנתמכת בעסקאות השוואה במקרקעין עתירי שטח, שיש לאמוד את שווי המקרקעין על בסיס שווי זכויות בניה בסך **<u>2,500 ₪ למ"ר מבונה</u>**.

בדיון מיום 27.4.2026 נטען כי יש להביא בחשבון הפחתה נפרדת בגין גודל המגרש (93 דונם), בהיקש מהחלטה בהשגה ראשונה שניתנה על ידי השמאי המחוזי יחיאל שטרית בגוו"ח 3069/6 בה נקבעה הפחתה לגודל בשיעור 10% למגרש בשטח 15 דונם (סעיף 10.24 להחלטה הנטענת), ומכך נגזרת בפרוטוקול הדיון דרישה להפחתה של 20% לפחות עבור מגרש בשטח 93 דונם.
נטען כי גם בהכרעת דדון (גוו"ח 3065/17) הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 5% למגרש בשטח 14 דונם, בציון כי מגרש כזה "גדול מהשכיח אפילו ביחס לאזורי תעשיה מסורתית".

לא קיבלתי את עמדת המבקשת להפחתה נוספת (נפרדת) של 20%. שווי זכויות בניה שנקבע בסעיף הקודם (2,500 ₪ למר"מ) נגזר במישרין מעסקאות מכר במגרשים בשטח של 20עד 135 דונם, קרי ממגרשים בסדר גודל התואם או עולה על סדר הגודל של הנכס הנדון (93 דונם).
מקדם גודל נועד לבטא פער בין מאפייני נכס ההשוואה לבין הנכס הנדון; משנבחרו נתוני השוואה התואמים מלכתחילה את סדר הגודל של הנכס הנדון, אין יסוד עובדתי להוספת מקדם הפחתה נפרד על גבי השווי שכבר נגזר מנתונים אלה, תוספת כזו הייתה כפל הפחתה בגין אותו מאפיין עצמו.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4 מצב קודם

הצדדים חלוקים בקביעת שווי מצב קודם, כמפורט:

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת	הפרש
מגרש 7 - ניצול אקווי	22,323	22,895	-2.6%
מגרש 8 - ניצול אקווי	43,604	43,070	1.2%
סה"כ - ניצול אקווי	65,927	65,965	-0.1%
שווי מר"מ	₪ 3,300	₪ 2,500	24%
שווי מצב קודם	₪ 217,557,692	₪ 164,913,574	24%

שמאי המשיבה ערך את תחשיב השומה על בסיס ניתוח זכויות סטטוטורי תיאורטי לפי תכנית תקפה, היות שבמועד הקובע הקרקע היתה ריקה ופנויה;
שמאיות המבקשת קבעו את שווי המצב הקודם בהתאם לשטח הרשוי עפ"י היתרי בניה ובהתאם לבינוי בפועל.

קיבלתי את עמדת שמאיות המבקשת שאת שווי המקרקעין יש לקבוע בהתאם לניצול הטוב והיעיל הבא לידי ביטוי במימוש בפועל בהתאם לרישוי.
מכל מקום נמצא כי ההפרש בחישוב הניצול האקווי זניח והפער בשומות הצדדים נובע רובו ככולו, מההפרש בקביעת שווי זכויות בניה.

7.5 מצב חדש: שווי

הצדדים חלוקים בקביעת שווי מצב חדש, כמפורט:

רכוז נתונים משומות הצדדים

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת	הפרש
מגרש 10 - ניצול אקווי	93,199	70,503	24%
שווי מר"מ	₪ 3,300	₪ 2,500	24%
שווי מצב חדש	₪ 307,556,915	₪ 176,256,988	43%

7.6 מצב חדש: ניצול

תוכנית **1026392-604** (אושרה ב-21.5.2024) מהווה תכנית מפורטת שיזמו בעלות הזכויות בקרקע (חב' רב בריח וגב ים). בדברי ההסבר לתכנית צויין כי התכנית תאפשר לרכז חלק גדול מפעילות חברת רב בריח באתר אחד.

התוכנית מאפשרת הקמת מבנים בניצול של 125% ובסה"כ כ-116,380 מ"ר, בחלוקה:
מעל כניסה קובעת: 105% ב-6 קומות, גובה 40 מ', תכסית 70%,
מתחת כניסה קובעת: 20% ב-2 קומות,

עפ"י בקשה להיתר מס' 20240595 שאושרה ביום 3.2.2025, המימוש המבוקש כולל כ-77,560 מ"ר (ניצול של כ-83%),

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה, מהו השווי שיש לייחס ליתרת זכויות הבניה בהיקף כ-38,800 מ"ר?

דוא"ל office@yharon.co.il

עמדת שמאי המשיבה

- בקביעת שווי המצב החדש יש להביא בחשבון את מלוא זכויות הבניה שמקנה תוכנית 106392 ולא ניתן לבטל או לאפס את ערכן הכלכלי של זכויות מוקנות ומאושרות סטטוטורית מכוח תכנית משביחה שיזמו הבעלים עצמם.
- יש לדחות טענות כי אילוצים פיזיים וקווי תשתיות דלק מגבילים את התכסית המעשית של הבניה במגרש ל-52% בלבד, עמדתו כי נספח התנועה של התכנית מציג פתרונות חניה מלאים ואף מותיר רזרבה של 75 מקומות חניה, המאפשרים את מימוש זכויות הבניה הנוספות במלואן.
- במועד הקובע לבחינת ההשבחה יש לנתק לחלוטין את חישוב שווי המצב החדש המלא מהבקשה הספציפית להיתר בניה, שכן ההיתר אינו קיים במועד הקובע של אישור התכנית, על כן, יש לקבוע תחילה את שווי המצב החדש המלא של המגרש על בסיס מלוא זכויות הבניה התיאורטיות ורק לאחר מכן לגזור את שיעור המימוש החלקי של הבקשה להיתר מתוך סך השטח האקוויוולנטי של התכנית.

7.6.1 עמדת שמאיות המבקשת

- שמאיות המבקשת קבעו את שווי המצב החדש בהתאם לבקשה להיתר ולא ייחסו שווי לזכויות בניה בהיקף של כ-38,826 מ״ר שאינן מנוצלות בבקשה להיתר עקב מגבלות פיזיות ותכנוניות המעמידות את התכסית המעשית על 52% בלבד.
- למגרש 7 צורה משולשת, קווי בניין של 25 מ׳ וקיים איסור סטטוטורי על חניה ותשתיות מעל קווי דלק של קצא״א.
- יתרת הזכויות בקומה העליונה היא חסרת ערך כלכלי, השמאית המכריעה א.דוידזון קבעה לתוספות אלו מקדם 10%.
השמאי המחוזי קבע מקדמים אקוויוולנטיים נמוכים של 10 עד 20 אחוזים בלבד לזכויות אלו.
- לאחרונה הייתה מכירה של 30% מאותו מגרש 8 (המבנה הקיים) בין רב בריח למגדל בתמורה ל-94 מיליון ₪ (משקף 313 מ׳₪ לנכס בשלמות).
הרכישה לא כוללת את זכויות הבניה העתידיות, שעפ״י החוזה (ס׳ 18) אם מגדל תרצה לרכוש אותן היא תשלם 5,000 ₪. כלומר, אין להן ערך.

7.6.2 החלטה

בקשה להיתר מס׳ 20240595 שאושרה ביום 3.2.2025 מהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה שאושרו בתכנית 604-1026392, כמפורט:

תאור	זכויות בניה	ז.ב. במ״ר
זכויות תב״ע 604-1026392	125%	116,385
ניצול בבקשה להיתר 20240595	83%	77,559
ז.ב. לא מנוצלות	42%	38,826

לצורך הכרעה בסוגיה מהו השווי שיש לייחס ליתרת זכויות הבניה, בחנתי:
א) האם בשומת מקרקעין מקיפה למגרש 145A-8 נקבע שווי לזכויות בניה לא מנוצלות?
ב) מה הם היקפי המימוש המקובלים במגרשים באז״ת דרומי אשקלון?

דוא״ל office@yharon.co.il

א) שומת מקרקעין מקיפה למגרש 8:

עיינתי בשומת מקרקעין מקיפה מיום 28.5.2023 שנערכה ע"י אייל טדי הראל שמאי מקרקעין[6], שאמד את שווי המקרקעין בתחום מגרש 145A-8, לצורך דו"חות כספיים של חב' רב בריח תעשיות, למועד 31.3.2023, בסך 330 מ'₪, כמפורט:

שווי בגישת ההשוואה

שטח המגרש (דונם)	54.9
שווי דונם בהתחשב במאפייני המגרש	2,600,000
שווי הקרקע לפני הפחתה למושע ומורכבות	**142,867,400**
שטח בנוי	39,189
עלות בניה ברמת גמר גבוהה מגלמת פיתוח חצר בראיית שוק	4,950
סה"כ שווי שוק של הבנוי	**193,985,699**
סה"כ קרקע + בניה	**336,853,099**
יזמות 15%	50,527,965
שווי הנכס לפני הפחתות	387,381,063
הפחתה בגין גודל מושע ומורכבות פרויקט	58,107,159
שווי שוק של הנכס במעוגל	**330,000,000**

שווי בגישת היוון הכנסות

דמי שכירות ראויים למ"ר/ לחודש בראיית שוק מגלם הפחתה לגודל והיקף הפרויקט	47
דמ"ש למ"ר לשנה	564
שיעור היוון	6.00%
שווי מ"ר בנוי תעשיה רמת גמר גבוהה כולל יזמות	9,400
סה"כ שטח אקוי' בנוי	**34,998**
שווי הנכס במעוגל	**329,000,000**

להלן נתוני התכנון והניצול במגרש 8 במועד 3/2023 (ס' 10.8 לשומה המקיפה):

זכויות בניה מותרות	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ	תכסית
	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות		
שיעור בניה	71%	5%	1%	5%	82%	60%
מ"ר	39,014	2,747	549	2,747		32,969
סה"כ מותר		**41,761**		**3,297**	**45,058**	
נבנה לפי היתר שינויים 2022079	34,189	2,526	1,123	1,351	39,189	
		36,715		**2,474**		
זכויות לא מנוצלות		5,046		823		

במגרש 8 קיימות זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ-5,870 מ"ר.

[6] מידע פומבי באתר רשות נירות ערך.

דוא"ל office@yharon.co.il

ז.ב. לא מנוצלות הובאו בחשבון באופן חלקי בתחשיב שנערך בגישת ההשוואה כחלק משווי הקרקע (ז.ב מגולמות בשווי קרקע 2.6מ׳₪/דונם),
ולא הובאו בחשבון בתחשיב היוון הכנסות (לא יוחס להן שווי).

בהתאם לערכים בשומה המקיפה, מתקבל שווי שיורי של 1 מר״מ עיקרי בק״ק (מגלם חצר), בגבולות 2,660 ₪[7], כמפורט:

שווי שוק עפ״י שומה לדו״חות כספיים למועד 31.3.2023			₪ 330,000,000
ניכוי יזמות 15%			-₪ 43,043,478
סה״כ			₪ 286,956,522
שווי מיוחס למבנה	39,189	-₪ 4,950	-₪ 193,985,550
שווי שיורי לקרקע			₪ 92,970,972
שטח מבונה אקוו׳ מגלם חצר*			34,998
שווי למ״ר מבונה (מגלם חצר)**			₪ 2,660

(*) בהתאם לחישוב בס׳ 17.1 לשומה המקיפה לרני״ע.

(**) שווי שיורי מנוטרל חצר, כ-2,230 ₪ למר״מ.

בחישוב זכויות בניה אקוו׳ כולל זכויות בניה לא מנוצלות, יתקבלו ערכים כמפורט:
שווי 1 מר״מ מגלם חצר, בגבולות 2,460 ₪.
שווי 1 מר״מ בנטרול חצר, בגבולות 2,100 ₪.

סיכום: מהערכים לעיל ניכר כי בשומה המקיפה לא יוחס שווי לזכויות בניה לא מנוצלות, מעבר להיותן מגולמות בשווי הקרקע.

[7] בהתאם לנתונים בס׳ 17 לשומה המקיפה

דוא״ל office@yharon.co.il

ב) <u>היקף מימוש אופייני באז"ת דרומי אשקלון</u>:

בחנתי את היקף המימוש במגרשים בסביבה בהתאם לשומות מכריעות מהשנים 2023-2026 ונמצא כי היקף הניצול ב-7 מגרשים בהם אושרו בקשות להיתר אינו עולה על 90% והיקף הניצול הממוצע כ-54%, כמפורט:

זיהוי	מועד שומה מכרעת	גו"ח	מגרש	שטח מגרש	ז.ב. תב"ע	שטח מבונה תב"ע	שטח מבוקש בהיתר	ניצול בהיתר בניה
תחמש תעשיות	21/01/2026	3065/17	3A/2	14,024	90%	12,622	7,605	54%
מתכת וחשמל (*)	29/06/2023						11,516	82%
האני איוד פרוד	21/07/2025	3063/17	144A11	7,915	130%	10,290	5,318	67%
דיטרון	14/07/2025	3064/22	26A	14,983	90%	13,485	13,322	89%
ידפז מפעלי גלוון בע"מ	01/06/2025	3067/17	1	31,938	50%	15,969	9,215	29%
חקלאות סלקטיבית	17/09/2024	3063/17	144A10	4,020	130%	5,226	2,218	55%
מבשלות בירה	15/08/2024	3063/10	22	16,179	90%	14,561	9,862	61%
יואל הנדסה אזרחית	01/07/2024	3065/23	33A	6,861	130%	8,919	3,900	57%
סה"כ וממוצע				95,920			51,440	**54%**
רב בריח		3063/13		93108	125%	116,385	77,560	**83%**

(*) בקשה להיתר בניה 20210729 מיום 29/6/2023 ל-82% בוטלה והוגשה בקשה חדשה לניצול של 54% בלבד.

בהתאם לנתונים, המימוש המבוקש בחלקה 13 (מתחם רב בריח) בהיקף של כ-83% עולה על הניצול המקובל בסביבה, וכן לא אותרו מגרשים בהם מומשה בניה בהיקף של 125%.

<u>סיכום</u>: המימוש המבוקש מותאם לצרכים הספציפיים של המבקשת ולפעילות המפעל שבמקום, לכן, לא אוכל לקבוע באופן קטגורי שהמימוש עפ"י בקשה להיתר מס' 20240595 עונה לחלוטין על הגדרת המימוש הטוב והיעיל ואין לייחס שווי ליתרת זכויות הבניה.
יחד עם זאת, היות שעפ"י בדיקתי גם במגרשים אחרים בתחום אז"ת דרומי אשקלון לא נוצלו מלוא זכויות הבניה, והמימוש המבוקש בבקשה 20240595 עולה על הניצול האופייני, אייחס ליתרת זכויות הבניה שווי מופחת המשקף שוליות ודחיה למימוש.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.6.3 <u>תכסית מרבית לבניה במגרש 10 (מצב חדש)</u>

במצב חדש, תכנית 604-1026392 קובעת במגרש 10 תכסית מרבית של 70%. במצב קודם, במגרש 8 קיים מבנה בתכסית של 62% לפי היתר 2024184 והבניה במגרש 7 מוגבלת בקו בניין דרומי של 25 מ' מכוח סעיף 6.3 להוראות התכנית, האוסר בניה, נטיעה, סלילה או חניה בתחום קו תשתיות דלק.

עמדת המשיבה

בקביעת שווי מצב חדש הובאה בחשבון תכסית מרבית של 70% במגרש 10 בשלמות.
יש לדחות את עמדת המבקשת היות שהשטח הכלוא בתחום קווי הבנין מאפשרים ניצול של עד 75,000 מ"ר (כ-81% משטח המגרש).

עמדת המבקשת

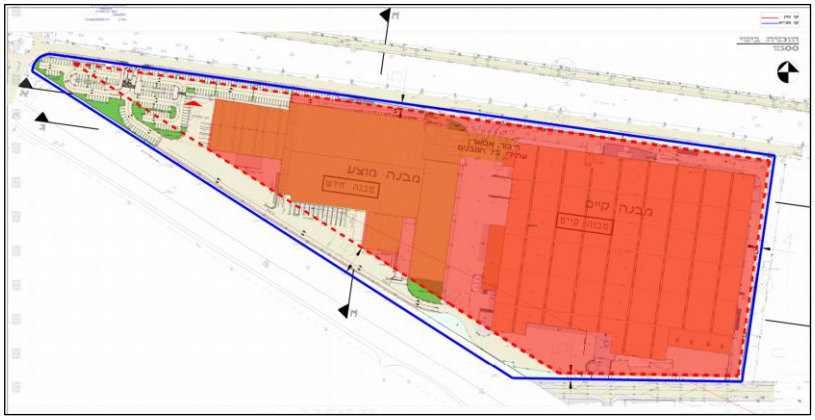
ניתן לנצל תכסית מרבית משוקללת בשיעור 52% בלבד, בהתאם לנתונים:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תכסית	שטח ק"ק במ"ר
מגרש 145A-7	38,159	37%	14,119
מגרש 145A-8	54,949	62%	34,068
מגרש מס' 10	**93,108**	**52%**	**48,187**

החלטה

היות שבמצב חדש נוצרה חטיבת קרקע רציפה בשטח של כ-93 דונם ובוטלו קווי הבנין בגבול מגרשים 7,8. לא קיבלתי את עמדת שמאיות המבקשת.

עפ"י מדידה גרפית ע"ג נספח בינוי, נמצא כי הבינוי המוצע כולל תכסית של כ-51,400 מ"ר (כ-55%), עם זאת בפועל ניתן לבנות בתכסית של 70% ללא פגיעה בחניה[8]:



בהתאם לממצא זה מתייתר הדיון במחלוקת בנושא מעמדם של נספח הבינוי ונספח התנועה של תכנית 604-1026392.

[8] שטח תכסית בהתאם למדידה כ-68,700 מ"ר ; שטח בין מבנים כ-5,600 מ"ר.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.7 מצב חדש: השבחה למימוש חלקי

תכנית 604-1026392 מקנה למגרש 10 זכויות בניה בהיקף 125%, כאשר בקשה להיתר מס' 20240595 כוללת מימוש חלקי בלבד.

7.7.1 עמדת המשיבה

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין המימוש החלקי ע"י הכפלת ההשבחה המלאה ביחס בין שטח אקוויוולנטי מבוקש בהיתר (58,561 מ"ר, ללא חצר) לבין שטח אקוויוולנטי למלוא זכויות הבניה (86,216 מ"ר, ללא חצר): 89,999,222 ₪ X 68% = 61,130,232 ₪.

7.7.2 עמדת המבקשת

יש לחשב את שיעור המימוש החלקי בהתאם לעקרונות שנקבעו בעמ"נ 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,

שלב 1	חישוב מלוא ההשבחה (שווי מצב תכנוני חדש פחות שווי מצב תכנוני קודם) ללא קשר למימוש המבוקש. (להלן **"A"**)
שלב 2	קביעת "שיעור המימוש החלקי" – היחס בין השבחת הזכויות המממשות בפועל בהיתר (להלן **"B"**) לבין סך ההשבחה המלאה **"C = B/A"**.
שלב 3	היטל ההשבחה הוא שיעור זה מתוך סך ההשבחה **"A*C"**

בנוסף, שיטת המשיבה מתעלמת משטח החצר, המהווה חלק מהשווי ומשתנה בין שני מצבי התכנון, ואינה עולה בקנה אחד עם פסק דין זעירא.

- לביסוס הטענה מוצג חישוב לפיו, ביישום השיטה הקלאסית (הפרש שטחים) על נתוני שומת המשיבה עצמה - סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 65,927 מ"ר לעומת סה"כ שטח אקוויוולנטי מבוקש בהיתר 58,561 מ"ר - מתקבל כי שטח המבוקש בהיתר קטן משטח המצב הקודם, כך שלשיטת המשיבה עצמה, ביישום עקבי, לא הייתה חלה השבחה כלל במימוש המבוקש.

7.7.3 החלטה

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת השיטה בה יש לחשב את ההשבחה.

עמדת שמאי המשיבה, שיש לחשב את ההשבחה בהתאם ל'נוסחת קלמן' אשר אומצה ע"י ועדת ערר (י-ם) 289/11 לפיה ההשבחה הצומחת מחלקיות המימוש צריכה להיגזר מהיחס בין שווי המימוש החלקי לשווי המימוש המלא.

עמדת שמאיות המבקשת, שיש לבחון את המימוש המבוקש ביחס למלוא זכויות הבניה במצב קודם כפי שקבע ביהמ"ש המחוזי בעמנ (י-ם) 17069-03-15 עניין זעירא.

מחלוקת דומה נדונה ע"י ועדת ערר ירושלים[9] שקבעה:

[9] ערר 201/17 סאמר סודרי, ערר 511/14, ועד המרכזי כנסת ישראל נ.ועדה מקומית לתו"ב ירושלים, 24.4.2022.

דוא"ל office@yharon.co.il

א. שתי שיטות החישוב מובילות לתוצאה סופית זהה. הפער ביניהן אינו גובה ההיטל, אלא על חלוקת מועדי התשלום. בעוד ששיטת זעירא דוחה את התשלום עד ששווי המימוש החלקי יעלה על שווי המצב הקודם, בשיטת קלמן מחוייב המימוש החל מראשיתו בשיעור יחסי. משמובהר כי מדובר רק במועד התשלום, הרי שלא ברורה עוצמת המחלוקת, שהרי היטל ההשבחה המלא ישולם במלואו בעת מימוש מלא.

ב. נוכח השוני האמור, שאינו מהותי, בין שיטות החישוב, נראה בעינינו כי נכון היה לקבוע שיטת חישוב אחת שתחול בכל המקרים על מנת לייצר וודאות ולא להותיר כל מקרה להכרעה נקודתית מהי שיטת החישוב הנכונה. הותרת המצב הקיים לפיו בכל מקרה יש לקבוע נקודתית מהי שיטת החישוב הנכונה תוביל לריבוי של התדיינות רק בשאלה זו, ובכל מקרה תקום המחלוקת מה השינוי התכנוני שנעשה ולאיזה מהקטגוריות הוא מתאים, והכל לצורך ההכרעה מה החלק בהשבחה שישולם בכל שלב של המימוש. לעומת זאת קביעה כי יש נוסחה אחת, חרף מגבלותיה וחסרונותיה, מייצרת וודאות ופשטות שמחויבות לצורך הפעילות השוטפת של הוועדות המקומיות. אין חולק כי גם הוודאות חשובה לשני הצדדים, ומבחינה ציבורית נכון היה לצמצם את חוסר הוודאות גם במחיר של דחיית התשלום עד למימוש המלא.

ג. לעובדה כי התוכניות לא ממומשות במלוא הפוטנציאל שלהן, יכולים להיות מספר הסברים אפשריים. ככל שהתוכנית היא תוכנית שיש לה הצדקה כלכלית הרי שהתנהגות כלכלית סבירה תהיה מיצוי מלוא הזכויות. זהו הכלל, הדיון בעניין המימוש החלקי הוא דיון על החריג לכלל בו ההתנהגות הכלכלית אינה "רציונאלית", מפני שהמימוש אינו מלא. ההסברים לכך יכולים להיות סובייקטיביים כגון חוסר יכולת כלכלית בנקודת הזמן של המימוש למיצוי כל הזכויות, ויתכן גם כי התוכנית עצמה אינה כלכלית. בין אם מדובר בנימוקים סובייקטיביים או בנימוקים כלכליים אובייקטיביים, הרי ששאלת ההתעשרות היא השאלה המרכזית העומדת על הפרק. בעניין סיטי מרקט ציינו את הדברים הבאים, שראינו טעם להביאם גם בענייננו:

> *"ד. לבסוף, ואולי העיקר, אימוץ של נוסחת זעירא מביא לידי ביטוי את העקרון המנחה בתחום היטלי ההשבחה - שאלת קיומה של התעשרות. נוסחת קלמן עשויה להוביל לחיוב בתשלום היטל השבחה גם במקרים בהם בעל הזכויות לא התעשר ביחס למצב הקודם. די בכך כדי להצדיק אימוץ נוסחה שלא מביאה לתוצאה מסוג זה. תוצאה זו גם עומדת בסתירה חזיתית לעקרונות המנחים הבסיסיים ביותר של היטלי ההשבחה.....*

כאמור, אנו סבורים כי נכון היה לקבוע מבחן אחד, אך נוכח ההנחיה להתאים את שיטת החישוב למקרה נתון, אנו סבורים כי מבחן ראוי יותר להבחנה בין שיטות החישוב השונות הוא מבחן האפשרות למימוש – ככל שהזכויות במצב הקודם לא היו ניתנות למימוש הרי שכל מימוש במצב החדש מביא לידי ביטוי את ההשבחה בכל מ"ר ומ"ר. בשונה מהוועדה המקומית, איננו רואים בשאלת השינוי התכנוני כשאלת המבחן – ראשית, כאשר מדובר במימוש מלא אין כל קושי להפחית את שווי המצב הקודם מהמצב החדש, גם כאשר מדובר במוצר תכנוני חדש, כך שלא ברור מדוע יש קושי לעשות זאת כאשר מדובר במימוש חלקי. שנית, מימוש חלקי שאינו מגיע לשווי המצב הקודם אינו מצדיק חיוב בהיטל השבחה מפני שלא חלה התעשרות. כל עוד המימוש החלקי אינו עולה בשוויו על שווי המצב הקודם מדובר בהתעשרות שלא מומשה.

לעומת זאת, ככל שמדובר בתוכנית המאפשרת מימוש זכויות שלא היו ניתנות למימוש במצב הקודם, הרי שבכל מימוש חלקי קיימת התעשרות יחסית ..... מבחן זה תואם הרציונאל של מבחן ההתעשרות – במצב הקודם השווי היה תיאורטי ולא ניתן למימוש בעוד במצב החדש השווי הוא ממשי ועל כן בכל מימוש יש התעשרות יחסית כתוצאה מההשבחה שהביאה עימה התוכנית. מבחן זה הוא גם יחסית קל ליישום – האם הזכויות היו ניתנות למימוש במצב הקודם או לא, ובכך יש כדי לתרום לוודאות שכה נחוצה לטעמנו.

בהתאם לאמור, קיבלתי את עמדת שמאיות המבקשת כי המקרה הנדון מתאים לחישוב השבחה בהתאם להחלטת ועדת ערר בענין זעירא.

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט:

8.1 היטל השבחה נדרש עקב אישור תכנית 604-1026392 ואישור בקשה להיתר בניה 20240595.

8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה והפסיקה.

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 המקרקעין באזור תעשיה דרומי אשקלון.

8.5 מחירי מקרקעין בסביבה במועד הקובע ובהתאמות הנדרשות.

8.6 <u>שווי מצב חדש</u>
היקף המימוש המבוקש בהתאם לבקשה להיתר מס' 20240595 (כ-77,560 מ"ר המהווים כ-83.3%).

הניצול הטוב והיעיל הממכסם את התועלת מהמקרקעין:
הובא בחשבון כי הניצול האופייני בסביבה מסתכם בכ-54% בממוצע ולא יותר מ-90%.
היות ובמקרקעין מומשו זכויות בניה בהיקף של כ-83% מתוך סל זכויות של 125%,
קיימת סבירות נמוכה לניצול של 42% נוספים,
בהתאם לאמור, ייחסתי לזכויות בניה שטרם נוצלו שווי מופחת (מקדם 0.25[10]).

תכסית אפקטיבית: הובאה בחשבון תכסית אפקטיבית של 51,400 מ"ר (55.2%) בהתאם לנספח בינוי, התואמת את השימוש לתעשיה, צורך בחניה תפעולית לפריקה וטעינה, תוואי גישה ותמרון למשאיות. בקביעת ההשבחה למימוש מלא הבאתי בחשבון הפסד חצר בשטח של כ-3,700 מ"ר[11].

8.7 <u>שווי מצב קודם</u>
הובא בחשבון ניצול של 65,965 מ"ר מבונה אקוו' על בסיס תחשיב שומת המבקשת.

[10] בהתאם למשקל אקוו' של 10.5%/42% עפ"י חישוב: {[7% X 1 (השלמה ל-90%)] + [35% X 0.1 (השלמה ל-125%)]}.
[11] 51,400 מ"ר (תכסית אפקטיבית) - 47,706 מ"ר (תכסית עפ"י היתר) = 3,694 מ"ר.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תחשיב השומה

9.1 ניצול אקווי בהתאם לבקשה להיתר מס' 20240595 ויתקת זכויות בניה

ניצול בהתאם לבקשה להיתר מס' 20240595					
סעיף	בנין 1	בנין 2	סה"כ בנין 1 + בנין 2	מקדם	סה"כ
עיקרי תת קרקע	14,168	1,123	15,291	0.40	6,116
שירות תת קרקע	3,304	1,351	4,655	0.20	931
עיקרי ק"ק	13,260	32,661	45,921	1.00	45,921
שירות ק"ק	818	967	1,785	0.50	893
עיקרי קומות מעל ק"ק	2,754	2,234	4,988	0.50	2,494
שירות קומות עליונות	3,360	1,560	4,920	0.25	1,230
סה"כ שטחי בניה	37,664	39,895	77,559		57,585
חצר			45,402	0.30	13,621
סה"כ בנוי + חצר					**71,205**

יתרת זכויות בניה		
שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
3,166	1.00	3,166
528	0.50	264
28,397	0.50	14,199
6,734	0.25	1,683
38,825		19,312
-3,694	0.30	-1,108
סה"כ ז.ב. לא מנוצלות		**18,204**

9.2 השבחה למימוש מלא

סעיף	שטח אקווי	שווי ז.ב.	מקדם	סה"כ
ניצול עפ"י בקשה להיתר 20240595	71,205	₪ 2,500	1	₪ 178,013,000
זכויות בניה נוספות	18,204	₪ 2,500	0.25	₪ 11,378,000
שווי מצב חדש				₪ 189,391,000

שווי מצב קודם	65,965	₪ 2,500	1	₪ 164,912,000

השבחה למימוש מלא	₪ 24,479,000

9.3 השבחה למימוש חלקי

סעיף	שטח אקווי	שווי ז.ב.	מקדם	סה"כ
ניצול עפ"י בקשה להיתר 20240595	71,205	₪ 2,500	1	₪ 178,013,000

שווי מצב קודם	65,965	₪ 2,500	1	₪ 164,912,000

השבחה למימוש חלקי (בקשה להיתר 20240595)	₪ 13,101,000

דוא"ל office@yharon.co.il

10. השומה

ההשבחה החלה במקרקעין הנדון המזוהה כגו"ח 3063/13 מגרש 10 באז"ת אשקלון,

10.1 <u>מימוש מלא</u>

השבחה עקב אישור תכנית 604-1026392 למועד קובע 8.6.2024 :

השבחה	-	₪ 24,479,000
היטל השבחה (50%)	-	₪ 12,239,500

10.2 <u>מימוש חלקי</u>

השבחה עקב אישור בקשה להיתר מס' 20240595 למועד קובע 8.6.2024 :

השבחה	-	₪ 13,101,000
היטל השבחה (50%)	-	₪ 6,550,500

הסכום הנקוב יוצמד כחוק.

באתי על החתום,

_____

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il