תאריך : **09.04.2026**
מס' בקשה/מינוי : **137-2026**
מספרנו : **9052**

לכבוד

חב' אורות גת בע"מ
דוא"ל : shauli@orot-gat.co.il

באמצעות מר יוסי אדרי שמאית מקרקעין
דוא"ל : Yossi@ADARI.CO.IL
(להלן : המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון
דוא"ל : adi-t@ashkelon.muni.il

באמצעות ארז ישר שמאי מקרקעין
דוא"ל : erezyashar3@gmail.com
(להלן : "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 1196, חלק מחלקות : 100,99,88,87

גוש : 1216, חלקה : 125

מגרש : A1002[1] (תמל/1048)

רחוב הרב יוסף חיים בלוי, שכונת "רמות אשקלון"

אשקלון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 137-2026 מיום 22.01.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : אישור הקלות.

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240646.

[1] **מהווה איחוד מגרשים 1002-1001 (עפ"י תכנית איחוד מס' 1002-1001א_1048).**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 25.03.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 26.02.2026, ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב הרב יוסף חיים בלוי, שכונת "רמות אשקלון", אשקלון.
גוש	:	1196. 1219
חלקה	:	חלק מחלקות 100,99,88,87. 125
מגרש	:	A1002[2]
שטח המגרש	:	11,490 מ"ר[3].
זכויות רשומות	:	חכירה.
מהות הנכס	:	מגרש ביעוד מגורים ומסחר עם חזית מסחרית, עליו מיועדים להיבנות 3 בנייני מגורים בני 10 קומות המשולבים עם מסחר.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר ארז ישר מיום 05.12.2025.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יוסי אדרי מיום 08.02.2026.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 16.03.2026.

6.4 הודעת שומה בדבר שיעור השבחה – חיוב בהיטל, מיום 14.12.2025.

6.5 מסמך רמ"י מיום 09.07.2025 - אישור על רישום זכויות.

6.6 הסכם חכירה אשר נחתם ביום 16.08.2023 בין רמ"י, רשות הפיתוח וקק"ל ("המחכירה") לבין אורות גת בע"מ ("החוכר").

6.7 חוזה בניה מכרזי דיור במחיר מטרה – מכרז ים/2022/360 אשר נחתם ביום 06.03.2024 בין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל – באמצעות רמ"י שהורשו לחתום בשמה לבין אורות גת בע"מ.

6.8 תכנית הבקשה להיתר, הנדונה.

6.9 החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה אשקלון בישיבה מס' 20250009 מיום 01.07.2025, לאישור הבקשה הנדונה.

[2] מהווה איחוד מגרשים 1001-1002 (עפ"י תכנית איחוד מס' 1001-1002א_1048).
[3] על פי תכנית הבקשה להיתר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6.10 מסמך מיום 15.01.2026 החתום ע"י מהנדס שאולי דמרי מחברת אורות גת בע"מ, אשר מופנה לשמאי המבקשת, בנדון: "תמחור קיר כובד גבול מגרש צפוני 1002".

6.11 החלטות שמאים מכריעים:

- גב' רינת וויס מיום 25.03.2025 הרב יוסף שרביט, "שכונת אבן עזרא", אשקלון.
- מר מישל אשור מיום 21.08.2023 שד' דם המכבים 42, מתחם המע"ר, מודיעין מכבים רעות.
- מר מישל אשור מיום 13.02.2025 רחוב שפיה 24, שכונת "עיר היין", אשקלון.
- גב' דנה שיחור מיום 22.08.2022 גו"ח 80072/43, שכונת "מורשת", מודיעין מכבים רעות.
- גב' גבע בלטר מיום 24.05.2018 גו"ח 5640/6+30, שד' דם המכבים, מתחם המע"ר, מודיעין מכבים רעות.

6.12 מסמך מהרצאה של שמאי מקרקעין מר אהרון בוץ בנושא עומקי מסחר, גלריות וגובה פנימי בחנויות.

6.13 דף מס' 84 פרק י"ח – שומת קדמתו וירכתו של מגרש בניה[4].

7. <u>מועד קובע</u>

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

<u>המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן</u>:

<u>גורם השבחה</u>	**<u>מועד פרסום אישור התוכנית</u>**	**<u>מועד קובע</u>**
אישור הקלות	מועד אישור ההקלות	01.07.2025

[4] ממסמך קוים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס מושא ההחלטה מהווה את מגרש A1002 בחלק המרכזי של שכונת "רמות אשקלון" המתהווה, אשר מצויה במזרח העיר אשקלון.

תיאור סביבת הנכס
שכונת "רמות אשקלון" היא שכונה חדשה בהקמה , אשר עתידה להשתרע על פני שטח של כ-750 דונם ולכלול כ-3,976 יח"ד עם צפיפות בניה ממוצעת של עד 15 יח"ד לדונם, אשר תתבטא בבניה רוויה של בניינים בגובה של 7-14 קומות וזאת לצד שצ"פים, שטחי מסחר ומבני ציבור.
גבולות השכונה: מצפון שכונת עיר היין, מדרום שכונת רמת אשכול, ממזרח אזור התעשייה הצפוני וממערב שכונת כוכב הצפון.

פיתוח
בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי המאפיין שכונות מגורים המצויות בשלבי הקמה.

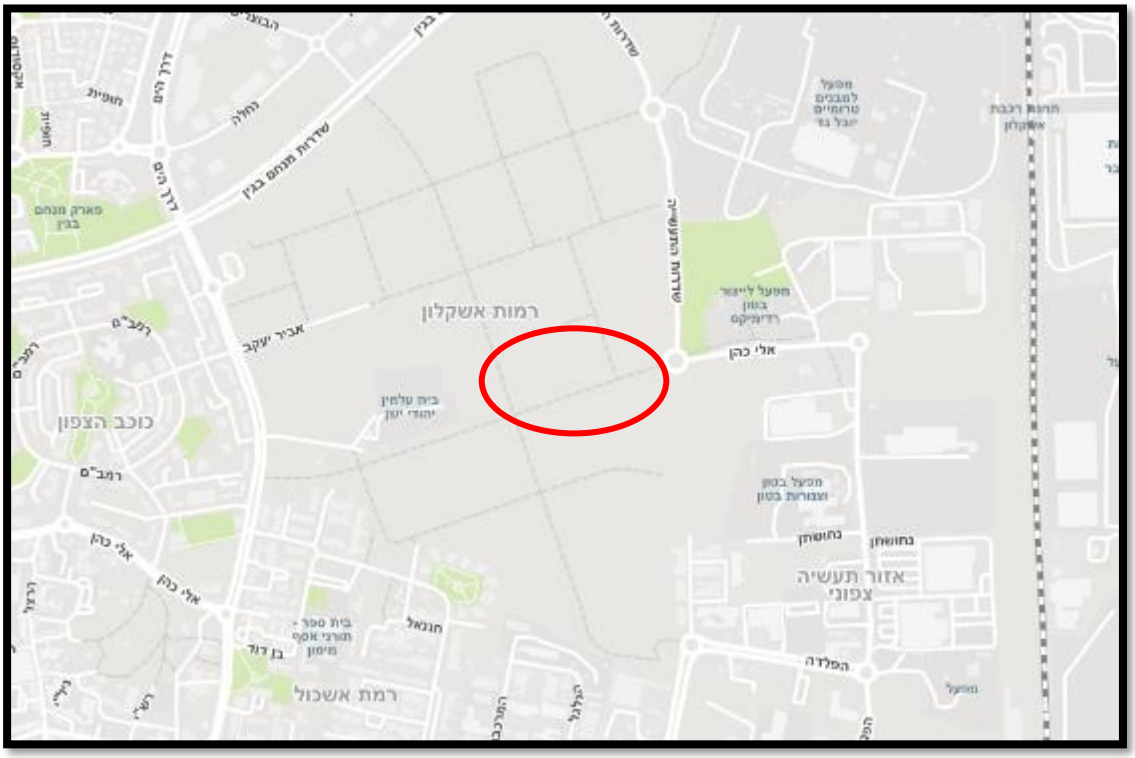
נגישות לנכס
מרחוב הרב יוסף חיים בלוי.

8.2. תיאור הנכס

מגרש	:	A1002.
שטח	:	11,490 מ"ר.
צורת המגרש	:	רגולארית - מלבנית.
גבולות המגרש	:	למגרש חזית דרומית לרחוב הרב יוסף חיים בלוי. מצפון למגרש ובצמוד אליו, מתחם קרקע המשמש כבית עלמין. ממערב רחוב הרב יורם אברג'יל, שמעברו מתחם קרקע נוסף המשמש כבית עלמין. ממזרח רחוב ניר עוז.
בינוי	:	המגרש בלתי מבונה. בסביבת הנכס פיתוח בשלבים ראשוניים.
יעוד	:	מגורים ומסחר עם חזית מסחרית.
הערות	:	המגרש נוצר מאיחוד של מגרשים 1001 ו-1002 עפ"י תכנית תמל/1048. שטחי המגרשים שאוחדו 5,254 מ"ר ו-6,236 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מיקום המגרש על גבי תשריט סביבה (מאתר הממשלתי גובמאפ)



מיקום המגרש על גבי תצלום אוויר ותבע (מאתר הממשלתי גובמאפ)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מיקום המגרש על גבי תצלום אוויר (מאתר הממשלתי גובמאפ)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 הסכם חכירה

בהתאם להסכם חכירה אשר נחתם ביום 16.08.2023 בין רמ"י המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל ("המחכירה") לבין אורות גת בע"מ ("החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

החוכר חכר מאת המחכירה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין אשר פרטיהם כדלקמן:

המקום: אשקלון.

גו"ח: גוש: 1196 / ח"ח: 87, 88, 99, 100.

גוש: 1219 / ח"ח: 125.

מגרשים מס': 1001, 1002 (לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1048).

השטח: 11,487 מ"ר בערך.

תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה מ-19/04/2023 ועד – 18/04/2121.

תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת ההקצאה: מגורים – מחיר מטרה.

מטרת החכירה: 96 יח"ד.

קיבולת הבניה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.

התמורה: 10,117,800.00 ₪ + מע"מ, נכון ליום אישור העסקה.

הוצאות הפיתוח: 28,180,331 ₪[5].

הערך היסודי של המוחכר: 19,551,480.64₪.

היעוד: מגרש 1001 – מגורים ומסחר.

מגרש 1002 – מגורים ומסחר.

<u>תנאים מיוחדים מחוזה החכירה:</u>

להלן, בין היתר, התנאים המיוחדים המפורטים בחוזה החכירה:

- ידוע לחוכר כי חוברת מכרז מס' ים/360/2022 "מחיר מטרה" על נספחיה, כפופה לפרק 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל והודעות בגין שינוי תנאי המכרז שפורסמו באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראלל (להלן: "הרשות" ו/או "רמ"י") הינם חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: "חוברת המכרז על נספחיה" או "המכרז").
- החוכר (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.
- ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו החוכר או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והמשרד בכתב ובכפוף לאמור להלן:

[5] בהתאם לנתוני תוצאות המכרז מס' ים/360/2022 מאתר רמ"י, מתאריך: 19/04/2023.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

א. כל יחידות הדיור שיתווספו עקב התכנית החדשה, ייועדו כולן למכירה במחיר מטרה, במחיר ובתנאים שנקבעו ליחידות מחיר המטרה בחוברת המכרז.

ב. תשלום מלוא הפרשי ערך הקרקע (בשיעור 91% וללא הנחות אזור או וללא כל הנחה אחרת) מהפרשי שווי הקרקע בין התכנית החדשה לתכנית התקפה, כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.

- ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי החוכר למכור עד 60% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז. במקרה שבחישוב מספר יחידות הדיור, לאחר הוספת התוספת המותרת, התקבל גם חלק מיחידת דיור – הוא יעוגל כך שמספר יחידות הדיור הנמכרות במסלול מחיר מטרה לא יפחת מ-40%.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן החוכר רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מטרה, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המרכז).

- קו חשמל ממגרשים: 1003-1001 יוטמן לאורך כביש מס' 72 (רחוב אלי כהן).
- ידוע לחוכר כי חלקה 125 בגוש 1219 רשומה בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, בייעוד מתרוקה/דרך. לאחר רישום הפרצלפציה (חלוקה) בלשכת הרישום המקרקעין, יבוטל יעוד מתרוקה/דרך.
- מובא בזאת לידיעת החוכר כי במתחם נשוא מכרז זה קיימים הממצאים הבאים:

מגרש 1001 – שטח חרוש.

מגרש 1002 – שטח חרוש בחלקו, ובחלקו המזרחי לא חרוש. בשטח מס' עצי דקל גבוהים.

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לחוכר כי המקרקעין הידועים כחלקות 87, 88, 100, בגוש 1196 וחלקה 125 בגוש 1219 הוכרזו כאתר עתיקות עפ"י י"פ 7500 מיום 05/09/2017 עמוד 5720 ועמוד 5722.

9.2. <u>אישור על רישום זכויות</u>

בהתאם למסמך רמ"י מיום 09.07.2025 הזכויות בנכס הר"מ רשומות ע"ש אורות גת בע"מ:

כתובת הנכס: אשקלון

גוש	חלקה	תת חלקה
1196	87	
1196	88	
1196	100	
1196	99	
1219	125	
תכנית		מגרש
1048/תמל		1001
1048/תמל		1002

שטח עסקה: 11,487 מ"ר

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני וריצוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תמל/1048 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7597 ביום 02.10.2017.
מעיון בתשריט ובתקנון התכנית הנ"ל עולה, בין היתר, כי מקרקעי הנכס נשוא חוו"ד מהווים את מגרשי בניה מס': 1001 ו-1002, אשר סווגו ביעוד ל"אזור מגורים ומסחר עם חזית מסחרית", בו הותרו זכויות ומגבלות הבניה הבאות:

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			סה"כ שטחי בניה	שטח מרפסות (בנוסף לשטח העיקרי)	תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות	
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	שירות							
מגורים ומסחר	מגורים	1001	5,254	3,040	1,940	4,204	9,184	384	55%	32	34	9	1
	מסחר			368	157		525				7	1	
	מגורים	1002	6,236	6,080	3,330	4,985	14,395	768	55%	64	34	9	1
	מסחר			437	187		624				7	1	

הערות ברמת טבלה:

- קווי בניין – כמסומן בתשריט.
- מפלס ה-0.00+ של הבניין לצורך חישוב זכויות בנייה ע"פ הטבלה שבסעיף 5 שלהלן יהיה מפלס הכניסה הראשית.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (יש לכלול את כל שטחי השירות המתוכננים לרבות חניה מחסנים, חדרים טכניים).
- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו 130 + מטר מעל פני הים.
- שטח גלריה יחושב כשטח עיקרי.

שימושים – "מגורים ומסחר":

- מגורים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.
- מסחר בקומת הקרקע הכולל: מסחר קמעוני, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים.
- מעונות יום וגני ילדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הוראות בינוי:</u>

- הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי ובהתאם לסעיף הוראות הבינוי בפרק 6.
- תותר בניית קומת מסחר בקומת הקרקע. מיקום החזיתות המסחריות תהיינה לכיוון הרחבה העירונית בקו בניין אפס.
- גובה קומת המסחר <u>עד גובה פנימי של 4.25 מ'</u>. בעסקי מזון לא יפחת גובה הקומה מ- 2.75 מ'.
- רוחב קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה <u>בעומק 15 מ' לפחות</u>.
- תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים.
- תתוכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- לובי הכניסה יהיה מופרד לחלוטין משאר השימושים בבניין והכניסה אליו תתאפשר אך ורק לדיירי יח"ד למגורים.
- כל השטח בחזית המסחרית ברוחב שיוגדר בתכנית הבינוי יוכר כזיקת הנאה למעבר רגלי- שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית.
- בשטח זיקת ההנאה יותרו בניית מדרגות, רמפות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים בתנאי שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כלשהי.
- באזורים אלו יחויב קירוי אקלימי בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה. הקירוי יהיה מחייב ואחיד על כל הרחוב המסחרי.
- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון.
- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים חדר שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה.

<u>תמהיל:</u>

- בתאי השטח המיועדים למגורים לפחות 20% מכלל כמות יחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות.
- ניתן לשנות את תמהיל יח"ד המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.

<u>חניה (סעיף 6.11 לתכנית):</u>

- לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- <u>חניית רכב תהא בתוך תחום המגרש ועל פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה</u>.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

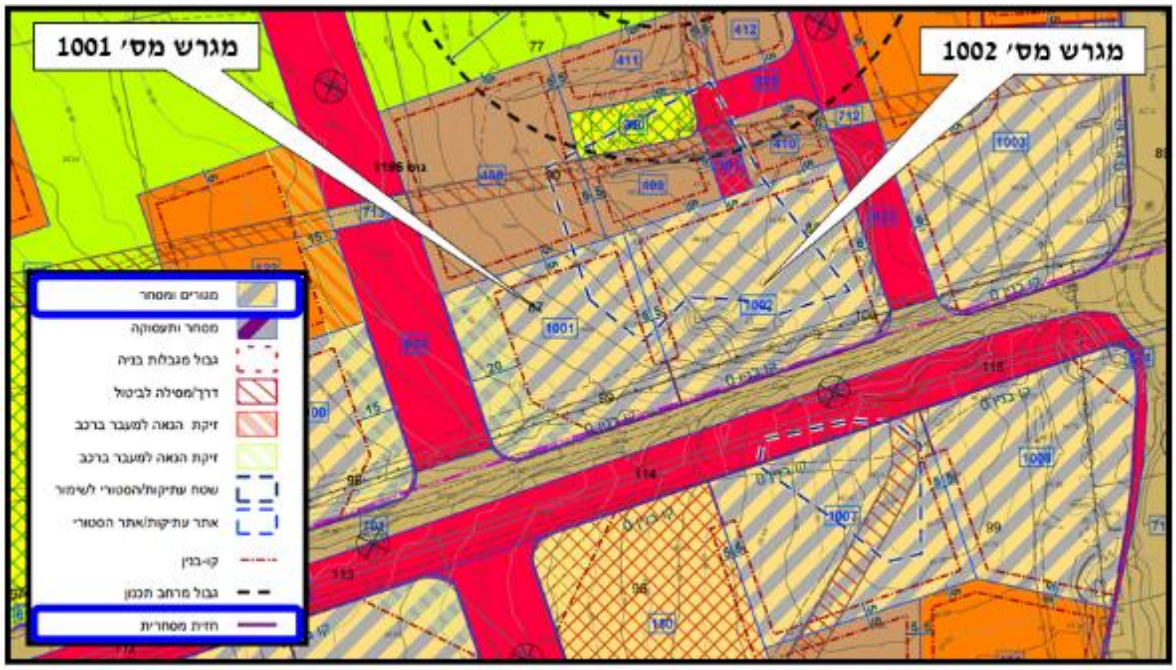
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
- תותר בניית מגרשי חניה בתת הקרקע.
- תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

<u>מי נגר:</u>

- בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם, במידת האפשר לתת הקרקע, בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומיו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

<u>מתשריט התכנית הנ"ל עם סימון מיקומו של המגרשים מושא ההחלטה</u>



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תשריט איחוד מגרשים 1002–1001 (תכנית מס' 1002–1001א'_1048) עפ"י סעיף 137 לחוק התו"ב</u>

מטרת התכנית הינה תשריט איחוד מגרשים 1002-1001 מתמ"ל 1048 ביעוד מגורים ומסחר ברמות אשקלון.
ההתאם לתשריט איחוד מגרשים מס' 1002-1001 (תכנית מס' 1002-1001א_1048), אשר נדון ואושר בישיבת ועדה משנה לתכנון ובניה אשקלון מס' 20240020 בתאריך : 28/01/2025, עולים הפרטים הבאים :

מצב מאושר			מצב מוצע		
מס' מגרש	ייעוד	שטח בד"מ	מס' מגרש	ייעוד	שטח בד"מ
1001	מגורים ומסחר	5.254	A1002	מגורים ומסחר	11.490
1002		6.236			
סה"כ		11.490	סה"כ		11.490

<u>מצב קיים</u>



<u>מצב מוצע – המגרש המאוחד</u>



<u>תכנוני – מצב חדש</u>

ההשבחה נובעת מאישור בקשה להיתר בניה (אישור הקלות). ראה פרק רישוי – מצב חדש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

לא רלבנטי.

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר מס' 20240646:

יעוד : מגורים ומסחר
תכנית : תמל/1048

מטרת שימוש עיקרי	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
בנייה רוויה דיור למשתכן	מבנה מגורים+מסחר מעל 10 ק	11058.61	5613.86

מהות הבקשה:
הקמת 3 בנייני מגורים, בני 10 קומות (קומת קרקע +9 קומות) המשולבים עם מסחר. בכל בניין 32 יח"ד, סה"כ 96 יח"ד במגרש. כולל: מגורים, מסחר, חדר טרפו, מרפסות פתוחות ומקורות, פרגולות מבטון והקמת גדרות.

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
	0.00	מגורים		9119.28		3734.42		96		
	0.00	מסחרי		787.43						
	0.00	בליטות				495.18				
	0.00	חדר טרפו				32.30				
	2.00	מסחרי				1351.96				
	9.00	פרגולה מעל מרפסת								321.72
	9.00	גזוזטראות פתוחות								181.71
	9.00	גזוזטרה מקורה		1151.90						
	9.00	מרפסות פתוחות								343.13
				11058.61		5613.86		96		846.56

הערות מינהל ההנדסה ופירוט ההקלות המבוקשות:

1. בוצע איחוד מגרשים 1002+1001 למגרש אחד 1002A. הבקשה הנוכחית מוגשת על המגרש המאוחד.
2. לא מתאים לתמ"ל 1048 לעניין מספר קומות. מבוקש 10 קומות במקום 9 המותרות. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(8) (ב), בתקנות תכנון ובניה.
   על מנת לרווח את יחידות הדיור בבניין, המבקש מעוניין להוסיף קומה נוספת, ללא תוספת יחידות דיור. אין מניעה לאשר את התכנון המבוקש.
3. לא מתאים לתמ"ל 1048 לעניין עומק קומת מסחר. מבוקש 8.0 מ' במקום 15 מ' המותרים, מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות תכנון ובניה.
   ייעול תכנון של קומת הקרקע. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
4. לא מתאים לתמ"ל 1048 לעניין גובה קומת מסחר. מבוקש 4.50 מ' במקום 4.25 מ' מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות תכנון ובניה.
   ההקלה מבוקשת ע"מ לייצר קומה מסחרית גבוהה ככל הניתן ולאפשר ביצוע תקרה מונמכת למעבר תשתיות צנרת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. לא מתאים לתמ"ל 1048 לעניין גובה גדר. מבוקש 3.0 מ' במקום 1.5 מ' מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 4(א)(1) (ט) בתקנות תכנון ובניה.
   ההקלה מבוקשת ע"מ לגשר בין הטופוגרפיה ברח' לטופוגרפיה במגרש. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
6. לא מתאים לתמ"ל לעניין גובה מבנה. מבוקש 36.0 מ' במקום 34.0 מ' מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות תכנון ובניה.
   מאחר ובוצעה הקלה לתוספת קומה, נדרשת הקלה לגובה מבנה. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
7. לא מתאים לתמ"ל לעניין שטח שרות מעל הקרקע, מבוקש 5,614 מ"ר במקום 5,581.54 מ"ר ע"י המרה של 3,832.46 מ"ר משטח שרות מתחת לשטח שרות מעל.
   על מנת לנצל באופן אופטימלי את זכויות הבניה במגרש. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
8. ההקלות פורסמו עפ"י סעיף 149 לחוק. לא התקבלו התנגדויות.
9. ההקלות תואמות את התקנות החדשות.

<u>החלטות</u>:

לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

תוקף החלטת הועדה הינו לשנתיים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר:

חישוב עפ"פ בקר: 1

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	לתשרות עיקריות						לתשרות שירות												סה"כ שטח בניה		אחר					סה"ד
			מוצע						מוצע														מוצע					
			מגורים	מרפסת	מחסן והמעלה	עיקרי ממ"ד	עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"ם מתחם שחיה	מבואה וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות סכנית וח.שרות	חדרי שרות משותפים	מרתף	בליטות גגונים קדמי	אזנגה שרות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	מרפסת דירתי	שטח מרוצף	מצללה	בליטות גגונים קדמי	הוררה	סה"ד סה"כ
3.5	לא	B1_01	112.27			0.72	128.54	128.54	128.54	1.12	9.00	3.13		99.84	31.32	28.26	65.72		135.69	96.38	470.44	470.44	4.09	5.54				15.05	12.13
6.85	לא	B1_02	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.16	48.23
8.8	לא	B1_03	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
12.85	לא	B1_04	356.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
16.1	לא	B1_05	356.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
19.25	לא	B1_06	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
22.4	לא	B1_07	356.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
25.55	לא	B1_08	358.65		5.54	3.66	385.85	385.85	385.85	3.18	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02	55.03				15.15	48.23
28.88	לא	B1_09	298.55		1.44		299.99	299.99	299.99	2.61	18.00	6.26		48.27			5.87				78.40	78.40	0.86	5.54	114.61	55.41		15.26	24.26
32.73	לא	B1_10												3.86							3.86	3.86	0.03			51.83			0.03
44.6	לא	B1_00	112.33		188.09	0.72	301.14	301.14	301.14	2.62	9.00	3.13	24.98	190.69	15.68	40.03	24.86		135.69	154.58	462.83	462.83	4.03					3.10	12.13
		מעל הקרקע	3019.70		188.09	28.50	3820.80	3820.80	3820.80	31.49	288.00	98.13	24.98	778.47	46.98	69.29	137.83		135.69	251.08	1830.43	1830.43	15.95	60.57	114.61	107.24	138.36	3.10	388.13
		מתחת הקרקע																											
		סה"כ המבנה	3019.70		188.09	28.50	3820.80	3820.80	3820.80	31.49	288.00	98.13	24.98	778.47	46.98	69.29	137.83		135.69	251.08	1830.43	1830.43	15.95	60.57	114.61	107.24	138.36	3.10	388.13

חישוב עפ"פ בקר: 2

2.4	לא	B2_01	112.27			0.72	128.54	128.54	128.54	1.12	9.00	3.13		99.84	31.32		94.68		158.66	96.38	494.41	494.41	4.30	5.42				15.05	12.13
5.55	לא	B2_02	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
8.2	לא	B2_03	356.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
11.35	לא	B2_04	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
14.5	לא	B2_05	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
17.65	לא	B2_06	356.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
20.8	לא	B2_07	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
23.85	לא	B2_08	358.65		5.54	3.66	385.85	385.85	385.85	3.18	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02	55.03				15.15	48.23
27.28	לא	B2_09	298.55		1.44		299.99	299.99	299.99	2.61	18.00	6.26		48.27			5.87				78.40	78.40	0.86	5.54	114.26	55.41		15.26	24.26
31.13	לא	B2_10												3.86							3.86	3.86	0.03			51.83			0.03
43.5	לא	B2_00	112.33		322.00	0.72	435.05	435.05	435.05	3.78	9.00	3.13	24.24	208.42	15.68	38.86	28.22		135.69	133.91	466.44	466.44	4.08					3.10	12.13
		מעל הקרקע	3019.70		322.00	28.50	3784.71	3784.71	3784.71	32.66	288.00	98.13	24.24	794.20	46.98	38.86	171.65		135.69	253.29	1858.01	1858.01	16.19	60.57	114.26	107.24	138.39	3.10	388.13
		מתחת הקרקע																											
		סה"כ המבנה	3019.70		322.00	28.50	3784.71	3784.71	3784.71	32.66	288.00	98.13	24.24	794.20	46.98	38.86	171.65		135.69	236.28	1858.01	1858.01	16.19	60.57	114.26	107.24	138.39	3.10	388.13

חישוב עפ"פ בקר: 3

39.35	ס	B3_-1																32.30			32.30	32.30	0.28					0.28	
42.35	לא	B3_00	135.69		277.34	1.60	414.53	414.53	414.53	3.61	9.00	3.00	24.91	150.93	13.89	22.02	19.68		135.69	179.26	422.69	422.69	3.68	7.25				12.00	
45.85	לא	B3_01	62.03			1.50	77.45	77.45	77.45	0.67	9.00	2.81		108.77	31.35	29.30	85.72		189.83	125.38	573.27	573.27	4.99	5.86				15.05	11.91
48.0	לא	B3_02	356.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
52.05	לא	B3_03	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
55.2	לא	B3_04	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
58.35	לא	B3_05	356.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
61.5	לא	B3_06	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
64.85	לא	B3_07	358.65		3.66	3.66	420.88	420.88	420.88	3.66	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02					16.15	48.23
67.9	לא	B3_08	356.65		5.54	3.66	385.85	385.85	385.85	3.18	36.00	12.23		62.53			5.84				116.70	116.70	1.02	55.03				15.15	48.23
71.13	לא	B3_09	298.55		1.44		299.99	299.99	299.99	2.61	18.00	6.26		48.27			5.87				78.40	78.40	0.86	5.54	114.26	55.41		15.26	24.26
74.88	לא	B3_10												3.86							3.86	3.86	0.03			51.83			0.03
		מעל הקרקע	2992.82		277.34	30.05	382.88	3863.10	3863.10	32.03	288.00	97.76	24.91	748.54	45.24	51.32	132.85		189.83	304.65	1893.12	1893.12	16.50	60.57	114.26	107.24	135.36	3.02	385.78
		מתחת הקרקע																32.30			32.30	32.30	0.28						0.28
		סה"כ המבנה	2992.82		277.34	30.05	382.88	3863.10	3863.10	32.03	288.00	97.76	24.91	748.54	45.24	51.32	132.85	32.30	189.83	304.65	1925.42	1925.42	16.78	60.57	114.26	107.24	135.36	3.02	385.78

חישוב עפ"פ סה"כ

		מעל הקרקע	9032.22		787.43	87.08	1151.90	11058.61	11058.61	88.18	884.00	294.04	74.13	2321.21	139.20	160.47	442.33		485.18	781.00	5613.86	5613.86	48.84	181.71	343.13	321.72	409.08	9.22	1158.04
		מתחת הקרקע																32.30			32.30	32.30	0.28						0.28
		סה"כ המבנה	9032.22		787.43	87.08	1151.90	11058.61	11058.61	88.18	884.00	294.04	74.13	2321.21	139.20	160.47	442.33	32.30	485.18	781.00	5613.86	5613.86	48.62	181.71	343.13	321.72	409.08	9.22	1158.04

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ההשבחה למקרקעין מושא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. מועד קובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	01.07.2025	₪ 1,488,872	₪ 134,348

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 05.12.2025:

עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן ההשבחה

בבואי לאמוד את ההשבחה אשר חלה במקרקעין נשוא השומה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. השומה לנכס נשוא השומה, נערכה לאור עיקרון השימוש היעיל והטוב בנכס.

ב. הובא בחשבון מיקומו של הנכס במרקם האזור הנדון ורמת הפיתוח הסביבתי.

ג. הובאו בחשבון הזכויות במקרקעין ומצבן המשפטי כמפורט בסעיף 5 לחוות דעתי דלעיל.

ד. הובא בחשבון המצב התכנוני סטטוטורי החל על מקרקעי הנכס נשוא השומה, כפי שפורט בסעיפים 6 ו-7 לחוות דעתי.

ה. הובא בחשבון כי חל שיפור תכנוני בעקבות אישור ההקלות המובוקשות, לניצול זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי.

ו. הובא בחשבון כי בעקבות אישור ההקלות לגובה ותוספת קומה חל שיפור תכנון לניצול זכויות הבניה במגרש באופן אופטימאלי. במצב התכנוני הקודם (ללא אישור ההקלה) היה קיים פחת תכנוני, התכנון היה מאולץ, פחות מיטבי, פחות שיווקי, פחות כיווני אוויר (ליח"ד) ויותר צפיפות בקומות המגורים. דבר נוסף, אישור ההקלה לתוספת קומה/גובה הביא להשבחת הנוף של דירות הגג בשני הבניינים וגם לריווח הדירות בפרויקט. אשר על-כן, אישור ההקלה גרם לשיפור תכנון וזמינות למקרקעין. לאור האמור לעיל, ההשבחה נאמדה ע"י מתן מקדם השבחה אקוויוולנטי בהתאם להחלטתה של כב' השמאית המכריעה - רינת וייס ממגרש 108 בשכונה הנ"ל.

ז. ביחס לאישור ההקלה להקטנת עומק המסחר, נלקח בחשבון כי הקלה זו מאפשר השבחת שטחי המסחר ע"י ביטול שוליות לשטחים העורפיים.

ח. לצורך הערכת ערכי שווי מ"ר מבונה נעשה שימוש בגישת ההשוואה המבוססת על עסקאות השוואה ו/או מכרזי מינהל מנכסים הדומים לנכס נשוא השומה, וכן בגישת החילוץ משווי מ"ר מבונה שיורי מעסקאות לדירות חדשות שנעשו בשוק החופשי בגוש הנדון, תוך כדי ביצוע כל ההתאמות הנדרשות לפי נסיבות העניין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מסד נתונים ותחשיבים</u>

באומדן ההשבחה לנכס הנישום הובאו בחשבון, עיקרי הנתונים והתחשיבים הבאים כדלקמן:

<u>עסקאות השוואה למגרשי לבניה רוויה, בעיר אשקלון</u>

תאריך	מיקום באשקלון	מס' מגרש		שטח עיקרי עילי במ"ר	מס' יח"ד עפ"י תב"ע	סה"כ שווי כולל פיתוח	סה"כ שווי קרקע (בנטרול שטחי מסחר)	שווי מתואם למועד הקובע	שטח פלדלת לדירה (עיקרי+ ממ"ד)	שווי מ"ר מבונה <u>פלדלת</u>
03/06/2024	ברנע	102	מגורים ד'	12,000	108	₪ 67,872,189	₪ 67,872,189	₪ 628,446	123.61	₪ **5,084**
01/02/2024	ברנע	101	מגורים ד'	7,980	72	₪ 42,000,000	₪ 42,000,000	₪ 583,333	123.33	₪ **4,730**
30/10/2022	ברנע	320	מגורים מיוחד	3,813	36	₪ 17,000,000	₪ 17,000,000	₪ 472,222	118.40	₪ **3,988**
21/03/2022	עיר היין	127	מגורים ד'	12,445	164	₪ 94,999,980	₪ 94,999,980	₪ 579,268	88.38	₪ **6,554**
21/03/2022	עיר היין	138	מגורים ד'	11,210	116	₪ 72,265,472	₪ 72,265,472	₪ 622,978	109.14	₪ **5,708**
21/03/2022	עיר היין	143	מגורים ד' ומסחר	12,350	130	₪ 83,222,534	₪ 80,792,534	₪ 621,481	107.50	₪ **5,781**
21/03/2022	עיר היין	309	מגורים ומסחר	11,970	126	₪ 102,504,271	₪ 88,347,271	₪ 701,169	107.50	₪ **6,523**
סה"כ בממוצע								₪ **601,271**	111.12	₪ **5,481**
מקדם התאמה למיקום (10%), לשכונת אבן עזרא										**90%**
סה"כ שווי מ"ר מבונה, מתואם למיקום										₪ **4,933**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עסקאות השוואה לדירות מגורים בשוק החופשי, בשכונת "רמות אשקלון", וחישוב שווי מ"ר מבונה שיורי בגישת החילוץ</u>

מועד הנתון	מהות הנכס	גוש	חלק מחלקה	קומה	מס' חד'	שטח בנוי במ"ר ברוטו	שווי עסקה	שווי למ"ר בנוי ברוטו
24/06/2025	דירה	1201	70	3	4	103	₪ 1,890,000	₪ 18,350
12/06/2025	דירה	1201	70	2	4	103	₪ 1,970,000	₪ 19,126
08/06/2025	דירה	1197	87	1	4	104	₪ 1,850,000	₪ 17,788
03/06/2025	דירה	1201	70	3	4	102	₪ 1,800,000	₪ 17,647
30/05/2025	דירה	1197	87	2	4	105	₪ 1,850,000	₪ 17,619
25/05/2025	דירה	1197	90	5	4	102	₪ 1,880,000	₪ 18,431
19/05/2025	דירה	1197	87	7	4	108	₪ 2,140,000	₪ 19,815
29/04/2025	דירה	1197	87	6	4	107	₪ 2,140,000	₪ 20,000
24/04/2025	דירה	1197	87	7	4	107	₪ 2,135,000	₪ 19,953
15/12/2024	דירה	1197	87	6	4	102	₪ 1,970,000	₪ 19,314
03/12/2024	דירה	1197	87	4	4	102	₪ 1,880,000	₪ 18,431
08/11/2024	דירה	1197	87	1	4	104	₪ 1,895,000	₪ 18,221
29/10/2024	דירה	1197	87	4	4	102	₪ 1,910,000	₪ 18,725
29/09/2024	דירה	1197	87	5	4	102	₪ 1,770,000	₪ 17,353
03/09/2024	דירה	1197	95	5	4	110	₪ 1,800,000	₪ 16,364
14/08/2024	דירה	1197	87	5	4	102	₪ 1,820,000	₪ 17,843
סה"כ שווי מ"ר בנוי ממוצע						**104.06**		**₪ 18,436**
בניכוי מע"מ			118%					₪ 15,624.00
בניכוי רווח יזמי			117%					₪ 13,354
בניכוי עלויות בניה ונלוות								₪ -9,000
סה"כ שווי מ"ר שיורי								₪ 4,354

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קביעת שווי מ"ר מבונה עפ"י הכרעות שמאים מכריעים מהעיר אשקלון

מועד קובע לשומה	שמאי מכריע	שם השמאי/ת	כתובת	שכונה	גוש	חלקה	מס' מגרש	שווי מ"ר מבונה
16/07/2024	השגה ראשונה	שגיא צברי	אבן עזרא	רמות אשקלון	1201	43-44, 68, 70	112	₪ 5,132
04/06/2024	שמאי מכריע דוד דדון		שד' ירושלים 91	ברנע	1934 1935	308 232,234	802א'	₪ 5,000
05/02/2024	שמאי מכריע	שלומי יפה	הבוצרים, מגרש 127	עיר היין	1200	72-73	127	₪ 4,465
28/05/2024	שמאי מכריע	רינת וויס רביב	הרב יוסף שרביט 5	רמות אשקלון	1197	87,92,93,95 ,100	108	₪ 4,985
05/03/2024	שמאי מכריע	מישל אשור	רח' שפיה 24	עיר היין	388 369	30,34-36,42,82,84 ,86,88 66, 76	301	₪ 6,200
22/08/2023	שמאי מכריע	ד"ר בועז ברזילי	רח' היוצרים 61-59 פינת רח' קנקני אשקלון	עיר היין	1198	58-59	143	₪ 4,234
06/06/2023	שמאי מכריע	יעל הרון	רח' שפיה 50-44	עיר היין	369	66-68, 76	302	₪ 5,000
23/05/2023	שמאי מכריע	יעל הרון	רח' נחלה 18-16 פינת רח' הבוצרים	עיר היין	1200	72-73	127	₪ 4,900
17/08/2021	שמאי מכריע	בועז קוט	נחלה 11-1	עיר היין	1200 1201	71-72, 76 35-56	1220	₪ 5,100
₪ 5,002	**סה"כ בממוצע**							

שקלול שווי מ"ר מבונה למגורים

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**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עסקאות השוואה למגרשים בייעוד למסחר

מס"ד	מועד הנתון	מיקום	גוש	שטח שנמכר בדונם	שווי מכירה	שטח במ"ר אקווי'	סה"כ שווי מר"א מסחר
1	26/02/2024	עיר היין	מגרש 1202	0.892	₪ 6,709,165	667	₪ 10,056
2	26/02/2024	עיר היין	מגרש 1201	1.118	₪ 5,400,240	839	₪ 6,439
3	26/02/2024	עיר היין	מגרש 1200	1.464	₪ 8,762,304	1,099	₪ 7,974
4	13/01/2021	ברנע ג'	1966	1.439	₪ 4,000,000	403	₪ 9,928
5	14/06/2020	מגרש 880, אגמים	2886	1.937	₪ 11,000,268	1,580	₪ 6,962
סה"כ שווי מ"ר מבונה בממוצע							₪ 8,272

שומות מכריעות עם קביעת שווי מ"ר מבונה למסחר, בעיר אשקלון

מס"ד	מועד קובע	מהות הנתון	מיקום באשקלון	שם השכונה	גוש	חלקה	סה"כ שווי מר"א בייעוד מסחרי מגלם מרתף חניה
1	04/06/2024	שומה מכרעת דוד דדון	שד' ירושלים 91	ברנע	1934 1935	308 232,234	₪ 10,000
	05/03/2024	שומה מכרעת מישל אשור	שפיה 24	עיר היין	388 369	30,34- 66, 76	₪ 8,400
2	06/06/2023	שומה מכרעת - יעל הרון	מגרש 302, רח' שפיה	עיר היין	369	66-68, 76	₪ 9,000
3	21/02/2023	שומה מכרעת ד"ר ברזילי בועז	רחוב העבודה 1ב' פינת רחוב הנוטרים	מגדל	1246	6	₪ 7,300
4	08/02/2023	השגה ראשונה - דן לבנה	רח' שפיה 4-18	עיר היין	388	35-38, 41, 84	₪ 10,000
			רח' הגיתות 1-15	עיר היין	388	12, 15, 20-21, 24-26, 28-29	
5	04/06/2022	שומה מכרעת שנה שיחור	אוסישקין	מגדל	1208	41-42, 173	₪ 9,000
6	30/07/2020	הכרעה בהשגה ראשונה -נתנאל מלכא	נווה הדרים, אלול	נווה הדרים	1238	74,77,79	₪ 8,966
7	05/05/2020	שומה מכרעת - יעל הרון	אגמים - עמק יזרעאל 71	אגמים	1477	55	₪ 10,000
סה"כ בממוצע							₪ 9,083

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שקלול שווי מ"ר מבונה למסחר

גישת השומה	שווי מ"ר מבונה	מקדם עצימות	סה"כ משקל השווי המתקבל
גישת ההשוואה	₪8,272	50%	₪4,136
שומות מכריעות	₪9,083	50%	₪4,542
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל עפ"י הגישות שלעיל		100%	₪8,677
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל עפ"י הגישות שלעיל, במעוגל			**₪8,600**

תחשיב השבחה עבור אישור הקלה לתוספת קומות וגובה למגורים

מהות הבניין	מפלס	קומה	שטח דירותי במ"ר (מרפסת זיז מגולמת בשווי מבונה)	שטח מרפסות גג לרבות מצללות	מקדם מרפסות גג	סה"כ שטח במ"ר אקווי'
1	28.88	9	324.25	114.61	0.3	358.633
2	27.28	9	324.25	114.26	0.3	358.528
3	28.88	9	324.25	114.26	0.3	358.528
סה"כ			**972.75**	**343.13**		**1,075.69**
מקדם השבחה עבור שיפור תכנון לתוספת הקומות (ריווח הדירות בבניין, השבחת נוף, יצירת דירות גג מיוחדות עם מרפסות גדולות)						0.15
סה"כ שטח במ"ר אקווי'						161.35
שווי מ"ר מבונה אקווי'						₪ 4,750
סה"כ השבחה						**₪ 766,428**
סה"כ היטל השבחה						**₪ 383,214**

*מקדם השבחה ניתן בהתאם לשומת רינת וייס, ממגרש מס' 108, בשכונת אבן עזרא/רמות אשקלון.

תחשיבים לאומדן ההשבחה בגין אישור הקלה לתוספת גובה לקומת מסחר

סה"כ שטח החנויות המושבחות	גובה פנים בבקשה להיתר	גובה פנים מותר עפ"י התב"ע	תוספת גובה	מקדם השבחה לפי קווים מנחים	סה"כ
188.09	4.5	4.25	0.25	0.01875	3.53
322.00	4.5	4.25	0.25	0.01875	6.04
277.34	4.5	4.25	0.25	0.01875	5.20
סה"כ תוספת שטח אקווי'					14.76
שווי מבונה למסחר					₪8,600
סה"כ השבחה					**₪126,973**
סה"כ היטל השבחה					**₪63,487**

אופי החישוב ומקדמי ההשבחה נלקחו משומה מכרעת של הגב' - יעל הרון, ממגרש 311 בעיר היין (מינוי 202-266), וכן משומה מכרעת של מישל אשור ממגרש 301 בעיר היין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב השבחה עבור אישור הקלה להקטנת עומק המסחר מ-15 מ' מינימום לכ-8 מ'</u>

שטח מחושב אקוו' במ"ר (שנבנה בעומק של פחות מ-15 מ')	מקדם ביטול שוליות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה	סה"כ היטל השבחה
827.94	7%	₪8,600	₪498,419	₪249,209

<u>מקדמי השבחה להקטנת עמוק מסחר עפ"י שומות מכריעות</u>

מהות השומה	שם השמאי/ת	כתובת	גוש	חלקה	מס' מגרש	מקדם השבחה להקטנת עומק המסחר (ביטול שוליות)
שומה מכרעת	גבע בלטר	דם המכבים, מודיעין	5640	3,30	105	**10%**
שומה מכרעת	מישל אשור	דם המכבים 42, מודיעין	5642	66	103	**5%**
שומה מכרעת	דנה שיחור	מודיעין מכבים רעות	80072	43	118	**5%**
סה"כ בממוצע						**7%**

<u>חישוב השבחה בגין אישור הקלה לניוד שטח שירות תת"ק לעילי</u>

מהות	מהות	יחס מחיר מופחת ושוק חופשי	שטח	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה	סה"כ היטל השבחה
ניוד שטח שירות תת"ק לשטח עילי	שוק חופשי	60%	186.29	0.1	₪ 4,750	₪ 88,489	₪ 44,245
	מחיר מטרה	40%	125.27	0.1	₪ 1,700	₪ 8,562	₪ 4,281
סה"כ			**311.56**			**₪ 97,051**	**₪ 48,526**

<u>סיכום שומה</u>

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לכל העקרונות, הגורמים, השיקולים ומסד נתוני ההשוואה והתחשיבים אשר פורטו בגוף חוות דעתי דלעיל, הגעתי לכלל דעה כי חלה השבחה במקרקעין נשוא השומה, בגין אישור ההקלות כמפורט לעיל, והינה מסתכמת נכון למועד הקובע לשומה בגבולות סך כדלקמן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע לשומה	סה"כ השבחה	סה"כ היטל השבחה
אישור הקלות - בקשה **20240646**	01/07/2025	**₪1,488,872**	**₪744,436**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 08.02.2026:

מהות ההשבחה:

להלן פירוט ההשבחה שנוצרה למקרקעין שבנדון:

1. בגין אישור ההקלות בדבר תוספת קומות ותוספת גובה המבנה: מהות ההשבחה הינה יצירת גמישות תכנונית המאפשרת לנייד שטחים עיקריים לקומה העשירית, לאור העובדה ששטחים אלו היה ניתנים למימוש גם במצב הקודם, ההשבחה כומתתה לפי מקדם השבחה בשיעור 5% בלבד, המבטא את השיפור התכנוני שנוצר תוך שימת דגש לקיזוז עלויות העודפות הקיימות בשל תוספת גובה המבנה ואת שוליות השטחים שנוצרה.

יודגש שהחיוב יבוצע אך ורק בגין השטחים העיקריים המוצעים בקומה העשירית שכן להערכתי שטחי מרפסות הגג ו/או מרפסות הזיז לא הושבחו.

2. בגין אישור ההקלה בדבר עומק קומת המסחר: להערכתי לא קיימת השבחה בגין אישור ההקלה, וזאת מהטעמים הבאים: **ראשית**, בשל הצורך בבניית שטחי שירות בקומה, תוך הקפדה על הוראות הבינוי וקווי בניין קדמיים לחזית, התחייב תכנון המביאה לחריגה הכרחית בנסיגת עומק הקומה ובאי פגיעה בחלוקה הפונקציונלית של שטחי החנויות, **שנית**, הניצול המבוקש של שטחי המסחר נמוך מהמותר, **שלישית**, אי מתן ההקלה תחייב בניית שטחי מגורים בקומה זו שנוידו לקומה החדשה (כפי שפורט לעיל), יוצא איפוא שהקלה זו משתלבת עם ההקלה בדבר תוספת הקומות. לעניין זה ראו את הכרעתו של השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 10/07/2023 ביחס לגוש 80072, חלקה 33, רחוב יהודה המכבי, שכונת מורשת, מודיעין-מכבים-רעות, **רביעית**, למעשה במצב החדש היזם מפסיד שטח מקורה ומגונן שיכול לשמש כחצר משותפת ו/או חצר פרטית.

לצורך ההמחשה, הבאתי בחשבון את השטחים, מקדם ההשבחה ואת ערכי הקרקע שנקבעו בשומת המשיבה. יודגש, שתחשיב זה בוצע לצורך ההמחשה בלבד, **וזאת מבלי להסכים לעמדתו**, כלהלן:

	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"רמ	סה"כ שווי
מצב חדש	827.94	7%	₪ 8,600	**₪ 498,420**
מצב קודם	827.94	15%	₪ 4,750	**₪ 589,907**
השבחה				-₪ 91,487

מכל האמור לעיל עולה המסקנה שלא קיימת חבות בהיטל השבחה במקרה דנן.

יודגש, שלהערכתי, בשומת המשיבה קיימת טעות סופר לעניין השטח שנבנה בעומק של פחות מ-15 מ', שכן בשומתו הובא בחשבון שטח של 827.94 מ"ר בעוד שבפועל שטחי המסחר המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר הינם כ- 787.34 מ"ר בלבד. מבדיקתי עולה שסך השטח שנבנה בעומק של פחות מ-15 מ' הינו 300 מ"ר בלבד.

3. בגין אישור ההקלה בדבר גובה קומת המסחר: הקלה זו פורסמה עקב הטופוגרפיה של המגרש היורדת מצפון לדרום וזאת לצורך טכני בלבד (ביצוע תקרה מונמכת למעבר תשתיות).

יצוין, שנכסי ההשוואה שהוצגו בשומת הוועדה משקפים נכסי מסחר בעלי טופוגרפיה מישורית, יוצא איפוא שלא קיימת השבחה בגין אישור ההקלה וככל וקיימת הינה מגולמת בשווי הבסיסי.

4. בגין אישור ההקלה בדבר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות עיליים: במסגרת הבקשה להיתר מוצעים 5,581.56 מ"ר שטחי שירות עליים ובעוד שעפ"י התוכנית מותרים 5,614 מ"ר, קרי, לא קיימת חריגה בשטחי השירות העיליים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יצוין, שהשווי הבסיסי למגורים מגלם שטחי שירות עיליים, יוצא איפוא שככל וקיימת השבחה הינה זניחה המגולמת בשווי הבסיסי.

בגין יתר ההקלות לא קיימת השבחה בגינן.

<u>עקרונות גורמים ושיקולים בשומה:</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה שנוצרה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר 20240646 אשר במסגרתה אושרו ההקלות בנייה, הבאתי בחשבון בין היתר את העקרונות גורמים ושיקולים הבאים:

- מיקום המקרקעין המצוי בתחומי שכונת המגורים החדשה רמות אשקלון, בסמוך ובצמוד לשטח המשמש לבית עלמין קיים.
- מהות המקרקעין המהווה את מגרש A1002 שהינו בשטח מדוד של 11,490 מ"ר אשר נוצר כתוצאה מאיחוד מגרשים מס' 1001 ו-1002 עפ"י תוכנית תמ"ל/1048 שהינם בשטח מדוד של 5,254 מ"ר ו-6,236 מ"ר, בהתאמה, המסווגים עפ"י הוראות התוכנית לאזור מגורים ומסחר עם חזית מסחרית בו יותר להקים בנייני מגורים בני 9 קומות מעל קומת מסחר וקומת מרתף.
- המועד הקובע הינו 01/07/2025.
- שומת ההשבחה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון שנערכה ביום 05/12/2025 ע"י שמאי המקרקעין מר ארז ישר.
- מהות ההשבחה שנוצרה למקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור הבקשה להיתר מס' 20240646 כפי שפורט והורחב בפרק 8 שלעיל.
- רמת המחירים ומצב שוק המקרקעין למגורים ומסחר באשקלון בכלל ובסביבת המקרקעין בפרט נכון למועד הקובע.
- **יצוין, וזאת לאור הקרבה הקיימת של המקרקעין לבתי עלמין, קיימת עלות עודפת של בניית קיר כובד בגבול המגרש הצפוני. בהתאם לכתב הכמויות[6] מיום 15/01/2026 עולה שעלות זו מסתכמת לסך של 1,113,780 ₪.**

[6] רצ"ב לשומתו. מצוין בסעיף 6.10 לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נתוני השוואה לתחשיב ההשבחה:

נתוני השוואה המתייחסים למכר של דירות מגורים חדשות בעלות מאפיינים זהים, שבוצעו מסביבתו הקרובה של המקרקעין, נכון למועד הקובע (מקור: "אתר שע"מ"):

מועד	גו"ח	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	תמורה כוללת מע"מ	שווי מ"ר בנוי פלדלת כולל מע"מ
24/06/2025	1201/70	3	4	103	₪ 1,890,000	₪ 18,350
08/06/2025	1197/87	1	4	104	₪ 1,850,000	₪ 17,788
03/06/2025	1201/70	3	4	102	₪ 1,800,000	₪ 17,647
30/05/2025	1197/87	2	4	105	₪ 1,850,000	₪ 17,619
25/05/2025	1197/90	5	4	102	₪ 1,880,000	₪ 18,431
03/12/2024	1197/87	4	4	102	₪ 1,880,000	₪ 18,431
08/11/2024	1197/87	1	4	104	₪ 1,895,000	₪ 18,221
29/10/2024	1197/87	4	4	102	₪ 1,910,000	₪ 18,725
29/09/2024	1197/87	5	4	102	₪ 1,770,000	₪ 17,353
03/09/2024	1197/95	5	4	110	₪ 1,800,000	₪ 16,364
14/08/2024	1197/87	5	4	102	₪ 1,820,000	₪ 17,843
שווי מ"ר בנוי פלדלת כולל מע"מ						₪ 17,888
ממוצע ~						**₪ 17,900**
חילוץ מרכיב הקרקע						
בניכוי מע"מ					**18%**	₪ 15,169
בניכוי יזמות					**18%**	₪ 12,856
עלויות בנייה למ"ר (1)					**₪ 9,750**	₪ 3,106
הפחתה לקרבה לבתי לעמין					**80%**	₪ 2,484
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ, ממוצע ~						**₪ 2,500**

(1) בהתאם למחירון מחירים שפרסמה לשכת שמאי המקרקעין עולה שעלות הבנייה הבסיסית בשפלת החוף הינה ₪ 6,000 למ"ר, בתוספת ש"ש בשיעור 25% ועלויות עקיפות של 30% מתקבלת עלות של ₪ 9,750.

פירוט הכרעות שמאים מכריעים שבהן נקבע שווי מ"ר מבונה מסביבתו הקרובה של המקרקעין:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מר"מ	התאמות			שווי מר"מ משוקלל
					מועד	מיקום	קרבה לבית עלמין	
דוד דדון	04/06/2024	1934/308	שכונת ברנע	₪ 5,000	102%	85%	80%	₪ 3,468
שלומי יפה	05/02/2024	1200/72.73	שכונת עיר היין	₪ 4,465	102%	90%	80%	₪ 3,279
רינת וויס	28/05/2024	1197/87	שכונת רמות אשקלון	₪ 4,985	102%	100%	80%	₪ 4,068
בועז ברזילי	22/08/2023	1198/58.59	שכונת עיר היין	₪ 4,234	104%	90%	80%	₪ 3,170
יעל הרון	06/06/2023	369/66	שכונת עיר היין	₪ 5,000	104%	90%	80%	₪ 3,744
יעל הרון	23/05/2023	1200/72	שכונת עיר היין	₪ 4,900	104%	90%	80%	₪ 3,669
שווי מ"ר בממוצע								**₪ 3,500**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

משקלול כלל נתוני ההשוואה שצוינו לעיל, תוך שימת דגש למיקומו של המקרקעין שבנדון, בסמוך לבית עלמין[7], סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה, בממוצע בפריסה על פני כל הקומות, מותאם למקרקעין שבנדון, נכון למועד הקובע בגבולות של 3,000 ₪ ללא מע"מ, הנ"ל מגלם שטחי שירות.

תחשיב ההשבחה:

מס' בניין	מפלס	קומה	שטח עיקרי במ"ר
1	28.88	9	298.55
2	27.28	9	298.55
3	28.88	9	298.55
סה"כ שטח עיקרי			895.65
מקדם השבחה			5%
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
השבחה			₪ 134,348
היטל השבחה			**₪ 67,174**

השומה:

בשים לב לעקרונות, לגורמים ולשיקולים כפי שפורטו לעיל, הריני קובע את ההשבחה שנוצרה למקרקעין שבנדון כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר 20240646, אשר במסגרתה אושרו ההקלות בנייה, כמפורט כלהלן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	01/07/2025	₪ 134,348	₪ 67,174

[7] להערכתי, הפחתה זו מוערכת בשיעור של כ-10%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה, מיום 16.03.2026:

ערכי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע לשומה (01/07/2025)

א. הריני חולק על הערכת שווי מ"ר מובנה אשר נקבע ע"י שמאי המבקשת בסך של 3,000 ₪ בלבד, על הצד הנמוך ביותר, וזאת מתוך מטרה להפחית את גובה היטל ההשבחה.

ב. אציין כי שווי מ"ר מובנה למגורים בסך של 4,750 ₪ למ"ר שנקבע בשומת הח"מ, התבסס, בין היתר, על עסקאות השוואה אשר בוצעו בשכונה בה ממוקם הנכס הנישום (ראו סעיף 8.ב' לשומת הח"מ), ומכאן שעסקאות אלו **מגלמות ממילא את סביבת הנכס הנישום**, לרבות בית העלמין הגובל בשכונה.

ג. זאת ועוד, הח"מ דאג להציג בשומת הוועדה **עסקאות השוואה למגרשים מהעיר אשקלון** בסמוך למועד הקובע לשומה, ובתוך כך לבסס את קביעת השווי לצורך אומדן ההשבחה, בין היתר, ע"י **גישת ההשוואה**, אשר נחשבת כמהימנה, עדיפה ומקובלת על ידי בתי המשפט.

ד. להבדיל שמאי המבקשת התבסס בעיקר על גישת החילוץ, תוך ייקור עלויות הבניה, וזאת אך ורק ע"מ להפחית ולהמעיט מערכי השווי של הנכס הנישום, וכן בהתבסס על שומות מכריעות, **שלהן קבע מקדמי הפחתה שרירותיים ע"מ להקטין את ערכי השווי**.

ה. לא זו אף זו, בשומה מכרעת של כב' השמאית – רינת וייס, במגרש מס' 108 שבאותה השכונה בה מצוי הנכס הנישום, הוערך שווי מ"ר מבונה בסך של כ-5,000 ₪ למ"ר.

ו. למען הסדר הטוב אפנה לדברי בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בע"א 161/79 **שר האוצר נ' הרברט זילברשטיין** (פורסם בנבו) (להלן: "**עניין זילברשטיין**"):

"לפני שאנתח כל אחת מחוות הדעת בנפרד, מן הראוי להבהיר כי מבין כל השיטות האפשריות לשום מקרקעין, עדיפה זו הנקראת "השוואתית" והמבוססת על עסקאות שבוצעו לערך באותו פרק זמן במקרקעין שנתוניהם דומים לנכס נשוא הדיון. העובדה המוכחת שפלוני שילם עבור נכס דומה סכום ידוע, מהווה את הבסיס הטוב והבטוח ביותר לקביעת הפיצוי בהתאם." (ההדגשות של הח"מ א.י).

ז. בדומה, כך נפסק בעניין זה בע"א 832/13 **רונן טוסי ואח' נ' מע"צ –החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** (פורסם בנבו):

"הינה כי כן, הערכת שיעור הפיצויים שיש לשלם לבעל המקרקעין מחייבת להידרש לפיקציה בדמות עסקה רצונית בשוק הפתוח, ולהעריך מהי התמורה שהייתה מתקבלת במסגרתה של עסקה מעין זו, עבור הנכס שהופקע. ישנן מספר שיטות מקובלות להערכת שוויו של נכס בשוק הפתוח, כאשר השיטה הרלוונטית לענייננו היא שיטת ההשוואה או בשמה האחר – שיטת שווי השוק (לסקירת שיטות הערכה נוספות, ראו: קמר, בעמודים 824-830).

במסגרת שיטת שווי השוק, נבחנות עסקאות מכר של נכסים בעלי מאפיינים דומים לקרקע המופקעת, אשר נערכו בסמיכות זמנים למועד ההפקעה. על בסיס עסקאות אלה, ולאחר ביצוע ההתאמות הנובעות ממאפייניו של הנכס המופקע, ככל שיש בהן צורך, מתקבל סכום המשקף את שווי השוק של המקרקעין שהופקעו. סכום זה משמש בסיס לקביעת שיעור הפיצויים שישולמו לבעל המקרקעין בגין הפקעת מקרקעיו. על עדיפותה של שיטת שווי השוק על-פני שיטות אחרות, עמד בית משפט זה בע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225, 227 (1980), בקובעו:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"מבין כל השיטות האפשריות לשום מקרקעין עדיפה זו הנקראת "השוואתית" והמבוססת על עסקאות שבוצעו לערך באותו פרק זמן במקרקעין שנתוניהם דומים לנכס נשוא הדיון. העובדה המוכחת שפלוני שילם עבור נכס דומה סכום ידוע מהווה את הבסיס הטוב והבטוח ביותר לקביעת הפיצוי בהתאם".

<u>השבחה בגין אישור ההקלות לתוספת קומות ותוספת גובה</u>

א. ראשית הריני חולק על מקדם ההשבחה שניתן ע"י שמאי המבקשת, בשיעור של 5% בלבד. לעמדתי מקדם זה נמוך מאוד, ולא מבטא באופן ראוי את ההשבחה שנוצרה במקרקעין בעקבות אישור ההקלות הנ"ל.

ב. להלן אפנה למספר החלטות של שמאים מכריעים שקבעו מקדם השבחה עבור תוספת קומה וגובה:

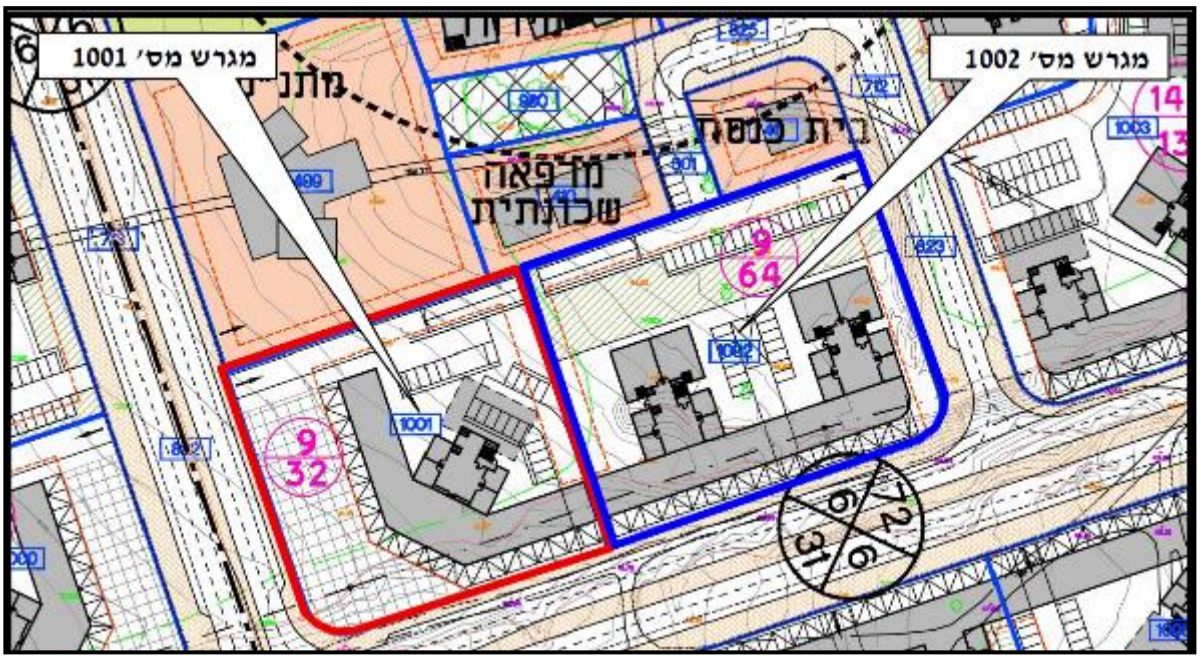
השמאי המכריע	גו"ח	מיקום	עיר	מקדם השבחה בגין שיפור תכנון (תוספת קומה/גובה)
רינת וויס רביב	1197/87,92, 93,95,100	הרב יוסף שרביט 5	אשקלון	**0.15**
בועז קוט	11359/81	נאות פרס ב' חיפה	חיפה	**0.10**
אייל יצחקי	7089/220	דיזנגוף 135	תל אביב	**0.10**
אמנון נזרי	7442/18	לבוטין 5	תל אביב	**0.10**
ג'קי פז	6920/30	מונטיפיורי 7	תל אביב	**0.10**
עאטף עאלם	7446/17	החשמל 20	תל אביב	**0.10**
שושי שרביט	6918/53	גרוזנברג 37-39	תל אביב	**0.10**
נורית ג'רבי	6918/51	נחלת בנימין 25 פינת גרוזנברג 33	תל אביב	**0.10**

ג. בנוסף, ואם לא די בכך, וככל והיזם היה בונה את הבניינים בהתאם לתכנית הבינוי, הדבר היה גורם להגדלת תכסית הבניה, וכך היזם היה נאלץ לוותר על מקומות חניה עיליים ו/או שטחי תמרון במתחם הפרויקט, דבר אשר היה מצריך בניית מקומות חניה ת"ק בעלות גבוהה יותר, ומכאן שמעבר לריווח הדירות בפרויקט הנדון, וכן השבחת הנוף שנוצרה כתוצאה מהגבהת המבנה, נוצר חיסכון בעלויות בניה.

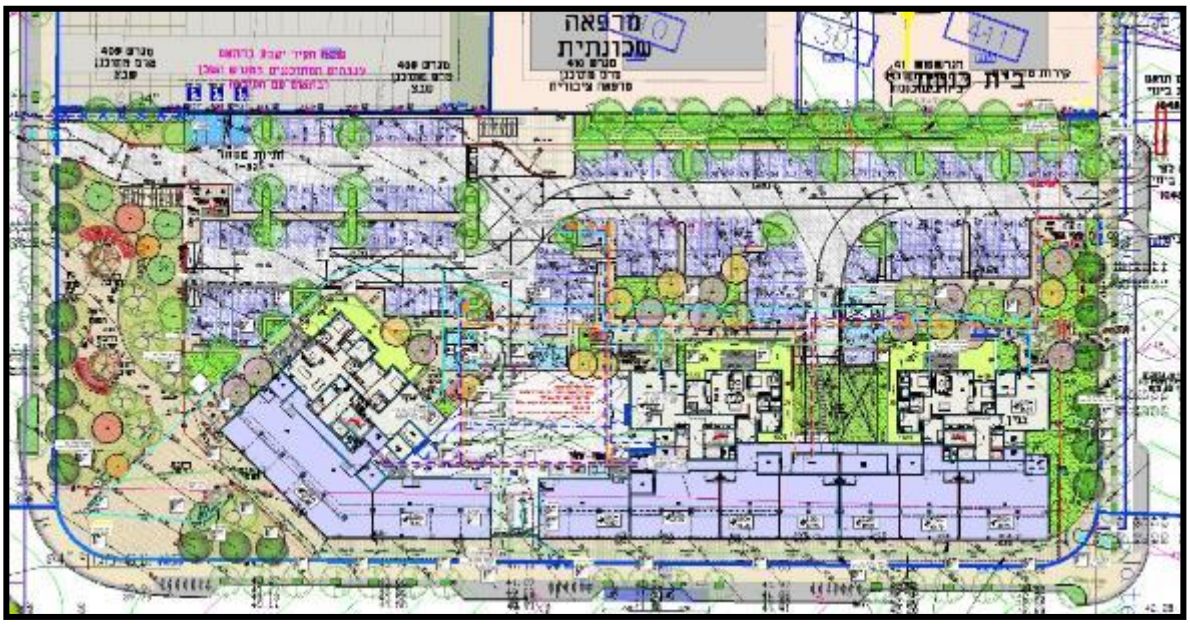
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. <u>להלן קטע רלוונטי מתשריט הבינוי של התב"ע (תכנון המצב הקודם):</u>



ה. <u>להלן קטע רלוונטי מהתכנון המבוקש (תכנון המצב החדש):</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ו. <u>להלן הדמיה של הפרויקט המוצע (תכנון מצב חדש):</u>



ז. ניתן לראות כי במידה והבניינים היו נבנים בהתאם לנספח הבינוי (בעורף המסחר – בתוך פנים המגרש), הדבר היה גורם להגדלת תכסית הבניה, וזאת ע"ח מ"ח עיליים ו/או ע"ח שטחי תמרון, ובכך הדבר היה מצריך חפירת מרתף חניה אשר עלותו גבוהה יותר. התכנון הנוכחי (לאחר ההקלות), מהווה את התכנון המיטבי, אשר אינו מצריך בניית מרתפי חניה.

ח. לעניין זה אפנה להחלטתה של כב' השמאית המכריעה יעל הרון (מגרש 114, בעיר היין, אשקלון), לפיה נרשם, בין היתר, כדלקמן:

<u>"הנחת הבסיס שהיזם פועל בשיקול רציונלי והתכנון המוצע הוא הניצול המיטבי</u>" (ההדגשות של הח"מ א.י).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור ההקלה להקטנת עומק שטחי המסחר</u>

א. הריני חולק על עמדתו של שמאי המבקשת, כי כביכול לא חלה השבחה בגין הקטנת עומק שטחי המסחר. לעמדתי הקטנת העומק של שטחי המסחר גורמת לביטול השוליות של השטחים העורפיים ומשפר את התכנון של הפרויקט.

ב. העבודה כי תוכננו פחות שטחים עיקריים למסחר (787 מ"ר במקום 805 מ"ר), רק מחזקת את עמדתי כי מדובר בשטחים עורפיים ושוליים.

ג. כתימוכין לעמדתי, כי השטחים העורפיים של שטחי המסחר בעלי ערך כלכלי נמוך, ומכאן שהשימוש המטבי הוא פרישתם לאורך כל הרוחב של המגרש עם חזית מסחרית כלפי הרחוב, תוך הקטנת עומקם, אפנה לפרק יח' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, בהם נרשם, בין היתר, כי השווי של המחצית <u>הקדמית</u> של קומה מסחרית הינו **כ-140%-150%**, ואילו המחצית העורפית שווי ערך **לכ-50%-60% בלבד**.

<u>פרק י"ח: שומת קדמתו וירכתו של מגרש בנייה</u>

(דיוני הוועדה בנושא זה נערכו
בתקופת ינואר – מרס 1968)

במגרש בנייה שצורתו, חזיתו ועומקו הם במתכונת המקובלת באיזור, שווי המחצית הקדמית עולה בדרך כלל על שווי המחצית העורפית. קשה ביותר לקבוע בפסקנות את יחסי השווי בין השתיים, אך ניתן לומר שהיחס בתנאי שוק המקרקעין כיום מתבטא כדלקמן:

	<u>במחצית הקדמית</u>	<u>במחצית העורפית</u>
שווי מ"ר קרקע לקומה מסחרית	140%-150%	50%-60% לגבי מחיר מ"ר ביחידה כולה
שווי מ"ר קרקע ליעדים אחרים	110%-120%	80%-90% לגבי מחיר מ"ר ביחידה כולה

ד. ביחס לטענת שמאי המבקשת כי כביכול חלה טעות בשטח המחושב להשבחה, יצויין כי בשומת הח"מ חושב השטח האקווי' המושבח שהינו פחות מ-15 מ' עומק, הכולל <u>ש. עיקרי + ש. שירות</u>, ומכאן התקבל שטח של 827.94 מ"ר, כמפורט להלן:

שטח עקרי	שטח שירות	מקדם אקווי' לשירות	סה"כ שטח אקווי'
23.17	197.78	0.6	141.838
157.16	200.19	0.6	277.274
269.47	232.26	0.6	408.826
סה"כ שטח אקווי'			**827.938**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור ההקלה להגבהת שטחי המסחר</u>

א. ראשית הריני מסכים עם חברי שמאי המבקשת כי הקלה זו נדרשה לאור טופוגרפיית המגרש, אשר הינה מדרונית, וכוללת שיפוע מתון לכיוון מערב (על כך אין כל מחלוקת).

ב. בדיוק ולאור כך, היה צורך ממשי לבקש הקלה מהוראות התב"ע, ע"מ לשמור על חזית אחידה של הפרויקט ככלל, וכן חזית אחידה לקומת הקרקע המסחרית בפרט, ונוצר הצורך להגביה את קומת המסחר לאורך המדרון של המגרש, ע"מ שתהיה במפלס אחיד עם הרחוב ולא גבוהה ממנו, בהתאם להוראות שנקבעו בתב"ע.

ג. כמובן שתוספת גובה לחנות (תוספת גובה שמעבר לגובה המקסימאלי שנקבע בתכנית 4.25 מ'), **תורמת** לשווי לאור תוספת רווחה/נפח ושטח חלל נוסף בתוך שטחי החנויות המסחריות, המאפשר העברת תשתיות כגון מיזוג אויר, חשמל, תאורה וכיו"ב בתקרה, באופן המותיר גובה נטו הגבוה יותר מהגובה שנקבע בתב"ע.

ד. ללא אישור ההקלה דנן, הרי ששמירה על הוראות התכנית הייתה מביאה **לפחת תכנוני** לפרויקט, אשר היה בא לידי ביטוי בכך שהקומה המסחרית הייתה נבנת בצורה לא אופטימאלית, **ומעל למפלס המדרכה, ועם מדרגות ו/או רמפות אשר היו מובילות לחנויות אשר היו גבוהות ממפלס המדרכה**, ובכך הייתה נוצרת ירידת ערך משמעותית לחנויות המסחריות, וביחוד לחנויות שבחלק המערבי של המגרש, אשר נמוך משמעותית מחלקו המזרחי של המגרש.

ה. לעניין זה יצויין כי צידו המזרחי של המגרש בגובה של כ-44.6 מ' מעל פני הים, ואילו צידו המערבי של המגרש בגובה של כ-42.35 מ' בלבד, דהיינו קיים הפרש גבהים משמעותי וניכר של כ-**2.25 מ'**).

ו. לעניין זה אפנה להחלטתו של כב' השמאי המכריע מישל אשור, אשר דן גם כן בסוגיה דומה (מגרש 301 בעיר היין, מס' מינוי 2024-1509), ובה נרשם, בין היתר, כדלקמן:

מישל אשור - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין | **אמיליה אשור - שמאית מקרקעין**

הגבהת גובה חנות/שטח מסחרי תורמת לתחושת הרווחה בחלל וכן מאפשרת גמישות תכנונית בהעברת תשתיות (כגון מיזוג אויר, חשמל, תאורה וכד') בתקרה, באופן המותיר גובה נטו גבוה יותר מהגובה שהותר בתכנית.

אני סבור כי מקדם ההשבחה לתוספת הגובה כפי שנקבע בשומת המשיבה, בהתאם לשומות מכריעות, שנערכו ע"י השמאית המכריעה, הגב' יעל הרון למגרשים אחרים בתכנית תמל/1006 בשכונת "עיר היין", בהן חושבה ההשבחה בהתאם לקווים המנחים לפיהם ההבדל בגובה שאינו מאפשר ניצול חלל נוסף להקמת יציע יהיה בשיעור של 1.5% לכל 20 ס"מ גובה נוסף, הינו סביר ואני מקבלו.

ההשבחה תחושב לכל שטחי הבניה הסחירים (מסחר ואחסנה בלבד) בקומת הקרקע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ז. לחילופין וע"מ להתגבר על בעיית הפרשי הגבהים של המגרש, וכן ע"מ לבצע את הפרויקט הנ"ל עם בינוי מיטבי הכולל חזית מסחרית אחידה בגובה מפלס הרחוב, היזם היה נאלץ לבצע שינוי תב"ע, ובכך הייתה נוצרת דחייה למימוש הפרויקט, אשר הייתה פוגעת משמעותית בשווי המגרש כולו (עד להכנת תב"ע חדשה שתשנה את הוראות הגובה של ק. המסחר).

ח. אשר על-כן, אישור ההקלה הביא גם במידה מסוימת לשיפור זמינות לביצוע הפרויקט בכללותו באופן מיטבי, תוך סטיה מהוראות הקבועות בתב"ע.

ט. חרף כל האמור לעיל, ולאור כך שניתנו כבר מספר הכרעות על הקלות דומות ע"י כב' השמאית המכריעה יעל הרון בשכונת עיר היין וכן ע"י השמאי מישל אשור, הח"מ אמד את גובה ההשבחה עבור ההקלה הנ"ל, בהתאם לגישתה של השמאית הרון והשמאי מישל אשור, וזאת על הצד הזהיר והשמרני. [לעניין זה ראו שומה מכרעת במגרש מס' 311 בעיר היין אשקלון, וכן שומה מכרעת למגרש 302 בעיר היין אשקלון, וכן מגרש 301 בעיר היין].

<u>הקלה לניוד שטחי שירות</u>

מבדיקה חוזרת שנערכה ע"י הח"מ ביחס לטענתו של שמאי מבקשת (כמפורט בסעיף 8.3 לחוות דעתו), ניכר כי אכן לא חלה חריגה בשטחי השירות העיליים, ומכאן שצודק שמאי המבקשת כי יש לבטל את מרכיב ההשבחה אשר נקבע בעמ' 27 לשומת הוועדה.

<u>קיר תמך</u>

ביחס לטענת שמאי המבקשת כי נדרש להקים קיר כובד/תמך בגבול המגרש הצפוני בעלות של כ-1.1 מל"ש, יש לציין כי מניסיוני המקצועי, במרבית המגרשים בייעוד לבניה רוויה, נדרש להקים קירות תמך, ע"מ שלא לגרום למפולת למגרשים הגובלים, ומכאן שעלות זו מגולמת ממילא בשווי מ"ר מבונה. עוד אוסיף, כי עלות זו כלל לא קשורה להקלות הבניה אשר התבקשו במגרש, שכן גם לולא בקשת ההקלות, במצב התכנוני **הקודם** , עדיין היה נדרש להקים קיר זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 25.03.2026:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 06.02.2026.

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' אורות גת בע"מ, ח.פ. 513795286.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרש ביעוד אזור מגורים ומסחר עם חזית מסחרית.

גו"ח: גוש 1196 ח"ח 87, 88, 99, 100. גוש 1219 ח"ח 125.

מגרש מס': 1002A[8] (עפ"י תשריט איחוד 1002-1001א_1048).

שטח מגרש: 11,490 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר).

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	01.07.2025	₪ 1,488,872	₪ 134,348

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240646 הכוללת הקלות.

רישוי

פרוטוקול ועדת משנה מישיבה מס' 20250009, מתאריך: 01/07/2025, בקשה מס': 20240646

מהות הבקשה:

הקמת 3 בנייני מגורים, בני 10 קומות (קומת קרקע + 9 קומות) המשולבים עם מסחר. בכל בניין 32 יח"ד, סה"כ 96 יח"ד במגרש. כולל: מגורים, מסחר, חדר טרפו, מרפסות פתוחות ומקורות, פרגולות מבטון והקמת גדרות.

הערות מינהל ההנדסה ופירוט ההקלות המבוקשות:

1. בוצע איחוד מגרשים 1002+1001 למגרש אחד 1002A. הבקשה הנוכחית מוגשת על המגרש המאוחד.
2. לא מתאים לתמ"ל 1048 לעניין מספר קומות. מבוקש 10 קומות במקום 9 המותרות. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(8) (ב), בתקנות תכנון ובניה.
   - על מנת לרווח את יחידות הדיור בבניין, המבקש מעוניין להוסיף קומה נוספת, ללא תוספת יחידות דיור. אין מניעה לאשר את התכנון המבוקש.
3. לא מתאים לתמ"ל 1048 לעניין עומק קומת מסחר. מבוקש 8.0 מ' במקום 15 מ' המותרים, מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות תכנון ובניה.
   - ייעול תכנון של קומת הקרקע. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.

[8] מהווה איחוד של מגרשים מס' 1001 ו-1002.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. לא מתאים לתמ"ל 1048 לעניין גובה קומת מסחר. מבוקש 4.50 מ' במקום 4.25 מ' מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות תכנון ובניה.
   - ההקלה מבוקשת ע"מ לייצר קומה מסחרית גבוהה ככל הניתן ולאפשר ביצוע תקרה מונמכת למעבר תשתיות צנרת.
5. לא מתאים לתמ"ל 1048 לעניין גובה גדר. מבוקש 3.0 מ' במקום 1.5 מ' מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 4(א)(1) (ט) בתקנות תכנון ובניה.
   - ההקלה מבוקשת ע"מ לגשר בין הטופוגרפיה ברח' לטופוגרפיה במגרש. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
6. לא מתאים לת"מ לעניין גובה מבנה. מבוקש 36.0 מ' במקום 34.0 מ' מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות תכנו ובניה.
   - מאחר ובוצעה הקלה לתוספת קומה, נדרשת הקלה לגובה מבנה. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
7. לא מתאים לתמ"ל לעניין שטח שרות מעל הקרקע, מבוקש 5,614 מ"ר במקום 5,581.54 מ"ר ע"י המרה של 3,832.46 מ"ר משטח שרות מתחת לשטח שרות מעל.
   - על מנת לנצל באופן אופטימלי את זכויות הבניה במגרש. אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
8. ההקלות פורסמו עפ"י סעיף 149 לחוק. לא התקבלו התנגדויות.
9. ההקלות תואמות את התקנות החדשות.

<u>החלטות:</u>

לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

<u>מהות השבחות לגישת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

חל שיפור תכנוני בעקבות אישור ההקלות המבוקשות, לניצול זכויות הבניה במגרש באופן מיטבי.

<u>מגורים</u>

בעקבות אישור ההקלות לגובה ותוספת קומה חל שיפור תכנון לניצול זכויות הבניה במגרש באופן אופטימאלי. במצב התכנוני הקודם (ללא אישור ההקלה) היה קיים פחת תכנוני, התכנון היה מאולץ, פחות מיטבי, פחות שיווקי, פחות כיווני אוויר (ליח"ד) ויותר צפיפות בקומות המגורים.

אישור ההקלה לתוספת קומה/גובה הביא להשבחת הנוף של דירות הגג בשני הבניינים וגם לריווח הדירות בפרויקט.

אישור ההקלה גרם לשיפור תכנון וזמינות למקרקעין.

ההשבחה נאמדה ע"י מתן מקדם השבחה אקוויוולנטי בהתאם להחלטתה של כב' השמאית המכריעה – הגב' רינת וייס ממגרש 108 בשכונה הנ"ל.

<u>מסחר</u>

אישור ההקלה להקטנת עומק המסחר, הקלה זו מאפשרת השבחת שטחי המסחר ע"י ביטול שוליות לשטחים העורפיים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר יוסי אדרי ומר אבי ידיד שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>סעיף 5 למכתב התגובה - ערכי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע לשומה (01/07/2025)</u>

ראשית על פניו אני חלוק על חברי למעט סעיף 9.

<u>שווי</u> – חברי מתעלם, ראשית, הקרבה לבית הקברות, שנית מעל מסחר. לא ניתן לקחת ערכים מאזור צפוני.

ישנם 2 בתי קברות המקיפים את הפרויקט.

רכישה נעשתה במסגרת מחיר מטרה.

ככל שמתקרבים לבית הקברות המחיר יורד משמעותי, מאותן שתי סיבות דלעיל.

לכן אני חושב שצריך לבצע את התאמות נדרשות היות ומדובר מגורים מעל מסחר והעובדה שיש בית קברות כפול.

<u>עלויות הבניה</u> – חברי יודע שעיקר עיסוקי, בתחום הלווי, כיום עלויות הבניה מאוד גבוהות, לא סתם לא ניגשים למכרזים, שער ריבית גבוה, ומה שפרסמה הלשכה לעלות בניה בעיר אשקלון.

<u>סעיף 6 למכתב התגובה - השבחה בגין אישור ההקלות לתוספת קומות ותוספת גובה</u>

מדובר בזכויות שניתן לנצלן ללא ההקלה לקומה ולפיכך תוספת הקומה הינה שולית מאוד.

באשקלון לא כל כך בטוח בימים טרופים אלו לגור בקומה העליונה. בפגיעה ישירה קומה עליונה בעיקר נפגעת ובנוסף הנוף הנשקף אזור התעשייה ולא הים. מצד אחד אזור תעשיה ומצד שני בית קברות.

מדובר באשקלון, ואם בוחנים את מכתב התגובה של חברי שהביא דוגמאות מתל אביב ולא אשקלון. רואים בית קברות גם מצד מערב וגם מצד צפוני. צריך להביא בחשבון את עלויות היקור לבניה לגובה.

בתל אביב נלקח 10 אחוזים.

שמשקללים את הכל השבחה לא כל כך גבוה ו – 5 אחוזים כן משקף את ההשבחה הראויה.

אין מקום להביא את המרפסות. מפני, לא נוצרו מרפסות חדשות היות והיו אותם גם במצב הקודם.

<u>סעיף 7 למכתב התגובה - השבחה בגין אישור ההקלה להקטנת עומק שטחי המסחר</u>

העובדה שאנו מיחסים ליחס עומק חזית, אין לזה שום משמעות מוכחת מעשית, זה הכל ברמה תיאורטית.

לדוגמה, מטפל כיום בפרויקט ברכסים [חרדים], וגם בעיר בית שמש [חרדים] אין הבדל. וזה נכון גם ביתר האוכלוסייה. קונים חנות לפי מ"ר ולא לפי עומק החנות.

עומק חזית הינה תאוריה בלבד ולא ראיתי אף פעם מכירות שמבצעות זאת. ומעריך את מר אהרון בוץ. וגם השמאי הממשלתי הראשי אני חולק לו כבוד אולם לא ראיתי את העובדות.

ישנו שמאי מכריע מר מרדכי דדון, דן גם בהקלה זהה, ופורסמה לגובה, לדעתו 2 הקלות משתלבות ביחד. ולכן אין השבחה בגין הקלה הזאת.

ככל שצמצמת את החזית אז מפסידים שטח מקורה שיכל לשמש למעלה, יכול להיות שישנו הפסד של שטח סחיר כגון חצרות וכדומה.

כן ציינו בשומה המחשה, אם מצב חדש מקדם 7%, אם הפסדת שטח מגונן למצב קודם הבאתי את השטח לפי מקדם 15 אחוזים למגורים, ואז רואים שאין השבחה במקרה הנדון.

מתחשיב שעשינו מדידה הגענו ל – 300 מ"ר לא ברור איך חברי הגיע 827 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סעיף 8 למכתב התגובה - השבחה בגין אישור ההקלה להגבהת שטחי המסחר</u>

ההקלה לגובה זה שולי, רוצים לנצל את הטופוגרפיה של המגרש הולכת ועולה.
מנצלים את הטופוגרפיה ומישרים לפי הסביבה, הלקוח לא רצה לעשות מכך כסף.
ישנה בעיית טופוגרפית במגרש, לא באו לבקש מעל המבוקש בסביבה ראה פרוטוקול וקווי גובה של המגרש.
אם לוקחים נתוני השוואה שמשקפים 4.5 מ', הרי זה מגולם כבר בשווי הדבר הזה.
גם בנוסח הקלה פורסם כתוב וזאת לצורך טכני בלבד ביצוע תיקרה מונמכת להעברת תשתיות. לפיכך, עצימות ההקלה מאוד נמוכה עד כדי לא קיימת. וגם פה מדובר ב – 0.25 ס"מ.

<u>סעיף 9 למכתב התגובה - הקלה לניוד שטחי שירות</u>

מוסכם עם שמאי המשיבה לביטולה של ההקלה לניוד שטחי שירות.

<u>סעיף 10 למכתב התגובה - קיר תמך</u>

כמעט בכל מגרש בונים קיר תמך של 1 מ', במגרש הנדון קיר תמך מעל 4 מ', עקב בית קברות הקרוב לא ניתן לגעת בו אלא לתמוך. לכן, צריך להביא זאת בחשבון, ישנה עלות עודפת ביחס ליתר מגרשי הסביבה ובכלל.

<u>מר ארז ישר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

<u>ערכי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע לשומה (01/07/2025)</u>

עמוד 14 לשומת המבקשת ניכר כי חלה טעות, היות ובטבלת שווי מ"ר מבונה, ניתן מקדם הפחתה של 80 אחוזים בגין קרבה לבית עלמין, שווי מ"ר מבונה שהתקבל 3,500 ₪. במלל הבלטה עוד הפחתה ורשמו עוד הפחתה של 10 אחוזים, ואז התקבל 3,000 ₪ / מ"ר.
בחוות דעתי עמוד 21, פרטתי עסקאות השוואה של דירות מגורים מתוך שכונת רמות אשקלון, ויש לציין שמדובר בשכונה קטנה, והשכונה אכן גובלת בבית העלמין אולם עסקאות השוואה מגלמת ממילא את היתרונות והחסרונות של השכונה.
בעסקאות השוואה עמוד 21, עסקאות מחלקה 70 הבניינים פונים לבית העלמין, עסקאות 1.89 מיליון ₪ 4 חדרים קומה 3-2. מדובר על שכונה קטנה. אבל עדיין ניתן לראות שערכי השווי אותו דבר. לכן, שווי מ"ר מבונה מגלם זאת.
שלישית, ציינתי בחוות דעת את החלטת שמאי מכריע גב' רינת וויס מאותה שכונה שקבעה שווי מ"ר מבונה של 5,000 ₪ מ"ר ואני בחוות דעתי קבעתי פחות ממנה.

<u>השבחה בגין אישור ההקלות לתוספת קומות ותוספת גובה</u>

כאשר יש הקלה לתוספת קומות, האדריכל ביקש את הקלה, תכנית בינוי, מסחר היה בנוי בחזית והבניינים בנויים בעורף המגרש, כלומר בתוך המגרשים. אם היה נבנה כך הדבר היה מצריך פתרון של מקומות חניה במרתף תת קרקעי. ראה בתכנית בינוי מספר חניות בתגובה, ניתן לראות בת.ב.ע מספר חניות בודדת. הם העלו חצי מהבניין מעל המסחר ומה שקרה התפנה שטח עילי, שבו הוסדרו כל מקומות החניה. אז כאן יש היבט חיסכון של עלויות בניה ולפי הפסיקה זה משביח.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הבניין נמתח ונוצרו מרפסות גג שיש להביאם בחשבון בחישוב השבחה, ישנן המון שומות מכרעות שניתן ללמוד מהם, לדוגמה של גב' רינת וויס שהביא זאת בחשבון.

<u>השבחה בגין אישור ההקלה להקטנת עומק שטחי המסחר</u>

<u>הקטנת העומק</u> – חברי טוען ברמה התאורטית בלבד ולא מעשית. חברי טוען שזה לא משנה מה היחס של עומק חזית, מוכרים באותו מחיר את שטחי המסחר. זה נכון, שנהוג למכור מסחר לפי מ"ר, אבל שיש חנות בעומק 5 מ' וחזית 20 מ', וניקח את אותה חנות ונהפוך אותה "נקניק", עומק 20 מ' וחזית 5 מ', ברור שהחנות הראשונה תימכר במחיר ממוצע הגבוה ביחס לחנות השניה ומכירים את התועלת השולית הפוחתת.

השבחה להקלה זאת, נתמכת גם בשומות מכריעות שקבעו בין 5-10 אחוזים התיישרתי עם זאת ואני סבור שאף צריך להיות גבוה ממה שקבעתי 7 אחוזים בלבד.

חברי טען, הם ביצעו תחשיב, אם לוקחים במצב קודם חצר לפי מקדם 0.15 ובמצב חדש 7 אחוזים של החנות אז לכאורה ישנה השבחה שלילית. על כך אני עונה התחשיב של המבקשת אינו נכון, היות ופעם ראשונה נלקח בחשבון מקדם חצר 0.15 ובמצב החדש לקח 7% המהווה את הפער של השבחה ולא השווי. לכן, התחשיב של חברי אינו נכון ולא מראה כלום.

<u>השבחה בגין אישור ההקלה להגבהת שטחי המסחר</u>

זה נכון יש שיפוע מתון לכיוון מערב, ולכן הפתרון המיטבי שהתבקש על מנת להתגבר על הטופוגרפיה של המגרש התקבל פתרון של בעיה זאת הוא היה בבקשה לאישור הקלה להגבהת קומת המסחר שכן אם המתכנן היה נצמד להוראות התכנית אז נוצרים 2 דברים, הבניין היה נשאר עקום בהתאם להוראות התכנית שזה דבר בלתי אפשרי או שפשוט היה נשאר על אותו גובה של 4.25 מ' אולם בחלק המערבי של המגרש היה נאלץ לבצע 3 מדרגות לחנות בכדי לשמור על הוראה תבעית המהווה פחת תכנונית, ברור שחנות במפלס אחד טובה יותר מאשר חנות עם מדרגות.

היה מקרה דומה במגרש 301 שמונה מר מישל אשור שהסכים עימי להקלה זאת, טען שנכון שמכניסים את התשתיות של ספלינקרים וכו', אולם, אחרי שיכניסו את כל התשתיות יישאר גובה נטו גבוה יותר ביחס למצב הקודם.

<u>הקלה לניוד שטחי שירות</u>

מוסכם לביטולה של ההשבחה להקלה לניוד שטחי שירות.

<u>קיר תמך</u>

בבניה רוויה בונים קירות תמך לא דבר מיוחד.

גם שם וגם בעיר היין מבוקש לבנות קירות תמך ולכן העניין הזה מגולם בשווי המגרש.

גם אם היזם לא היה מבקש את ההקלה ממילא היה צריך להקים את הקיר התמך ולכן אין שום מקום לבצע הפחתה מהשבחה בגין העניין הזה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר יוסי אדרי ומר אבי ידיד שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>ערכי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע לשומה (01/07/2025)</u>

<u>שווי</u> – מדובר על טעות סופר בגין 10 אחוזים. אולם מדוע נקבע 3,000 ₪ מ"ר מבונה, מפני ששקללנו את הנתונים מגישת החילוץ 2,500 ₪ ומגישת שמאים מכריעים 3,500 ₪ מ"ר מבונה, מיצוע מתקבל 3,000 ₪ מ"ר מבונה. מרבית השמאים המכריעים מדברים על מבנים בני 10 קומות. יכול להיות ש 10 קומות מגולם.

צריך להביא בחשבון את החזית המסחרית הגדולה ואת נושא מחיר למשתכן.

<u>עומק / מסחר</u> – אם היה בונה בעומק של 15 מ', היה נוצר לו פטיו סוג של חצר על הגג שיכל לבצע אותה כשטח סחיר. מצב קודם שיכל להיות סחיר למגורים ומצב חדש בגין הקטנת ...

<u>קיר תמך</u>

היזם נאלץ לבצע זאת, אבל בגלל שיש מגבלות מסוימות סביר שיש עלויות עודפות. וזה מוכיח שאין כלל השבחה.

<u>השבחה בגין אישור ההקלה להגבהת שטחי המסחר</u>

חברי טוען לעניין הגבהת חנות יותר שיווקית, אני לא יודיע להבחין בזה ולכן אין מקום לחייב בגין מרכיב זה.

<u>מר ארז ישר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>שווי</u> – טען חברי שמדובר במחיר למשתכן ולפיכך צריך להוריד את השווי. השבחה נוצרה רק לגבי קומה עליונה המשווקת בשוק החופשי ולא במחיר למשתכן, טבלה ג4 של משרד השיכון.

3,000 ₪ מ"ר היום אין דבר כזה, זה היה בעבר.

<u>מר יוסי אדרי ומר אבי ידיד שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>שווי</u> – מה שטענתי שהתמהיל של שוק חופשי + מחיר למשתכן, השווי בבסיסו יותר נמוך עקב אוכלוסייה עם פחות כח קניה / כסף. בנאדם שרוצה לקנות בשוק ויודיע שיש מחיר למשתכן הקיצר לא רוצה לגור עם חברי עממי. ישנו אלמנט פסיכולוגי, בנאדם היה מעדיף לגור בבניין שוק חופשי ולא מחיר מטרה. מחיר שוק חופשי נמכר יותר. שווי משוקלל אמור לאפיין את כל מאפייני הנכס.

שכונת עיר היין טובה יותר משכונת עזרא המהווה שכונה ותיק וחתך סוציואקונומי נמוך אפילו פינוי בינו טרם החל שם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. <u>הכרעה</u>

בעניינו בחינת השבחה הנובעת מאישור בקשה להיתר מס' 20240646, להקמת 3 בנייני מגורים בני 10 קומות (קומת קרקע + 9 קומות) המשולבים עם מסחר. בכל בניין 32 יח"ד, סה"כ 96 יח"ד במגרש A1002 (המהווה איחוד של מגרשים 1001 ו-1002 עפ"י תמל/1048) בשכונת "רמות אשקלון" באשקלון.

בשומת ההשבחה אשר נערכה על ידי הועדה המקומית נטען כי בגין 4 הקלות שאושרו במסגרת אישור הבקשה הנדונה, חלה השבחה בסך 1,488,872 ₪ להלן ההקלות:

א. תוספת קומות וגובה למגורים.

ב. תוספת גובה לקומת מסחר

ג. הקטנת עומק המסחר מ-15 מ' מינימום ל-8 מ'.

ד. ניוד ש"ש תת"ק לעילי.

בשומת המבקשת נטען כי מבין ההקלות הללו, רק ההקלה המצוינת בסעיף א' משביחה, זאת בסך של 134,348 ₪. לטענת שמאי המבקשת יתר ההקלות אינן משביחות.

בכלל זה חלוקים הצדדים גם לעניין שווי מ"ר מבונה.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ועיינתי במסמכים שהעבירו לעיוני להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

<u>הקלה תוספת קומות וגובה למגורים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי מקדם השיפור התכנוני הנובע מאישור ההקלה הוא 0.15, זאת בהתאם להחלטת גב' רינת וויס במגרש 108 בשכונת "אבן עזרא" באשקלון. בתחשיבו הביא בחשבון את השטחים הדירתיים המבוקשים לבניה בקומה הנוספת העליונה בכל בניין (324.25 מ"ר בכל בניין) + את שטחי מרפסות הגג (במקדם 0.3), סה"כ 1,075.69 מ"ר אקו', להם ייחס כאמור מקדם השבחה של 0.15 בגין: ריווח דירות, השבחת נוף, יצירת דירות גג מיוחדות עם מרפסות גדולות וכיו"ב.

לטענת שמאי המבקשת מהות ההשבחה מהקלה זו היא גמישות תכנונית של ניוד שטחים לקומה העליונה שכן השטחים הללו היו ניתנים למימוש גם במצב קודם, אילולא אישור ההקלה. לטענתו מקדם ההשבחה 0.05 שכן לצד השיפור התכנוני יש להביא בחשבון גם את העלויות העודפות הקיימות בשל תוספת גובה המבנה וכן את שוליות השטחים שנוצרה. עוד לטענתו יש להביא בתחשיב ההשבחה רק את השטחים העיקריים המוצעים בקומה העשירית שכן שטחי מרפסות הזיז/הגג לא הושבחו. בתחשיבו הביא בחשבון 298.55 מ"ר בכל בניין, כאמור לפי מקדם השבחה של 5%.

במסמך תגובתו הציג שמאי המשיבה טבלה ובה ריכוז של החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם ההשבחה בגין שיפור תכנוני מתוספת קומה/גובה (בטבלה הוצגו החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם השבחה של 0.1). עוד לטענתו ללא ההקלה היה צורך בבניה בתכסית גדולה יותר, מה שהיה מצריך ויתור על חניות עיליות ובניה של חניות תת"ק. משכך, טוען כי ההקלה טומנת בחובה גם חיסכון בעלויות הבניה בגין מרכיב זה.

במעמד הדיון טען שמאי המבקשת שהחלטות השמאים המכריעים היו מת"א, ואין מה להשוות את שיעור ההשבחה מתוספת הקומה בת"א לזו שבפרויקט הנדון, קל וחומר שבבניינים הנדונים הנוף הוא של אזור תעשיה מצד אחד ושל בית עלמין מצד שני. כמו כן, חזר על טיעונו שאין מקום לחיוב של שטחי המרפסות בגין הקלה זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לטענת שמאי המשיבה עם תוספת הקומה הבניין "נמתח" ונוצרו מרפסות שיש לחייב בגינן בהשבחה, חיוב שמובא לטענתו בחשבון בהרבה החלטות שמאים מכריעים לרבות זו של גב' רינת וויס אליה הפנה וממנה קבע את מקדם ההשבחה.

לאחר שעיינתי בתכנית הבקשה להיתר ובשטחים המבוקשים לבניה בכל קומה, הגעתי למסקנה כי יש לקבל את עמדת שמאי המשיבה להוציא את סוגיית החיוב בגין שטחי הממ"דים.

הבינוי בקומה העליונה שאושרה בהקלה הוא של 2 יח"ד בקומה ומרפסות גג גדולות. הבינוי המבוקש בקומות הטיפוסיות בבניין, הוא של 4 יח"ד בקומה. ללא אישור ההקלה לתוספת הקומה היה צריך "לדחוס" את השטחים שנבנים בקומה שבהקלה (הן את השטחים הדירתיים והן את שטחי מרפסות הגג) בקומות הטיפוסיות. נוכח הבינוי של 4 יח"ד בקומה לאחר אישור ההקלה, "דחיסה" של אותן יחידות דיור בקומות האחרות של הבניין הייתה הופכת את הבניה למאולצת, קרי לבניה שטומנת בחובה פחתים תכנוניים לא מבוטלים. יתרה מכך, ככל שהיינו מבקשים לבנות את הקומה העליונה (קומה 9 ללא ההקלה) עם 2 יח"ד ומרפסות גג גדולות, המשמעות היא שהיה צורך "לדחוס" 4 יח"ד ביתר קומות הבניין, קומות שכאמור לאחר אישור ההקלה נבנות עם 4 יח"ד בקומה. לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את השטחים המבוקשים לבניה, לרבות את שטח מרפסות הגג, אלא שאיני מסכים לעניין הגביה בהיטל השבחה בגין הממ"דים. מס' יחידות הדיור אינו משתנה בין שני מצבי התכנון ולכן בינוי של 32 יח"ד ב-9 קומות ולא ב-10 היה יוצר פחתים תכנוניים משמעותיים בדירות (אשר למעשה בגין ביטולם בין היתר, מחושבת ההשבחה) **אך הממ"דים היו נבנים כך או כך**. יתרה מזאת גם אם בין שני מצבי התכנון מתקיים איזה שהוא שיפור (איכותי) בממ"ד, הרי שעפ"י הפסיקה, בממ"ד אין עילה לחייב בהיטל השבחה בגין "השבחה איכותית". הממ"ד כממ"ד פטור בהיתר בניה.

לפיכך, ההשבחה תחושב בהתאם לשטחים העיקריים שבקומה העליונה בכל בניין + בהתאם לשטח מרפסות הגג בקומות הללו (לפי מקדם 0.3 כפי שנקט בו שמאי המשיבה).

אשר למקדם ההשבחה, גם במקרה זה אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

ראשית, ככל שהקומה העליונה (10) לא הייתה מאושרת, המשמעות היא שהבינוי המבוקש בה היה נבנה ביתר קומות הבניין, קרי בחלוקה ליתר הקומות מדובר בקומה ממוצעת 4.5. לפיכך בהביאי תוספת שווי מקובלת של 1.5%-2% לקומה, הרי שהעלייה מקומה ממוצעת 4.5 לקומה 10 (שכן ההשבחה מחושבת רק בגין השטחים שבקומה זו ולא ביחס לכל שטח הבניין או אז היה מקום לקבוע השבחה רק בגין העלייה בקומה הממוצעת בין שני מצבי התכנון – ד.ד) מייצרת השבחה בגבולות 10%.

ואולם במקרה דנן, מעבר לעליה בקומה עצמה, ההקלה משפרת את התכנון באלמנטים נוספים שבהם הקטנת התכסית (ואפשרות הבינוי של חניות עיליות) וריווח חלוקת הדירות בין הקומות. זאת ועוד, דווקא בגלל הקרבה לאזור התעשיה ולבית העלמין, העלייה בקומה מקבלת משנה תוקף בשיפור (=השבחה) שיצרה.

לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה במ"ר אקו':

בניין	שטח עיקרי במ"ר קומה עליונה	מקדם שווי	שטח מרפסת גג במ"ר	מקדם שווי	סה"כ במ"ר אקו'
1	299.99	1	114.61	0.3	334.37
2	299.99	1	114.26	0.3	334.27
3	299.99	1	114.26	0.3	334.27
סה"כ שטח מושבח במ"ר אקו'					1,002.91
מקדם השבחה					15%
סה"כ השבחה במ"ר אקו'					**150.44**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה לתוספת גובה לקומת מסחר</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת גובה בסך 25 ס"מ לקומת המסחר (מ-4.25 מ' מותר עפ"י התב"ע ל-4.5 מ' בהתאם למבוקש) היא בהתאם לשטחי המסחר המבוקשים במקדם השבחה של 0.01875, מקדם השבחה אשר נקבע בגין הקלה זהה, ב-2 החלטות שמאים מכריעים (גב' רינת וויס ומר מישל אשור בשכונת "עיר היין" באשקלון).

לטענת שמאי המבקשת ההקלה פורסמה בגלל טופוגרפית המגרש היורדת מצפון לדרום וזאת לצורך טכני בלבד (ביצוע תקרה מונמכת למעבר תשתיות). עוד טוען כי נכסי ההשוואה בשומת המשיבה משקפים נכסי מסחר עם טופוגרפיה מישורית ולכן ככל שקיימת השבחה היא מגולמת בערכי השווי.

לטענת שמאי המשיבה במסמך תגובתו, אכן הטופוגרפיה אינה מישורית וזוהי הסיבה מדוע ההקלה נדרשה ומדוע היא משביחה (היה צורך להגביה את קומת המסחר לאורך המדרון של המגרש כדי ליצור חזית אחידה לקומת הקרקע המסחרית, שתהיה במפלס אחיד עם הרחוב ולא גבוהה ממנו). זאת ועוד, טוען כי בהגבהת הגובה מתקיימים אלמנטים משביחים של תוספת רווחה/נפח שיכול לשמש להעברת התשתיות באופן שיותר גובה נטו גבוה יותר מזה שנקבע בתב"ע.

לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה בהן נדונה הקלה זהה, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה במלואה. התנאים הטופוגרפיים הקיימים במגרש, קיימים בשני מצבי התכנון. דווקא קיומם המהווים למעשה מגבלה תכנונית הנובעת מהפרשי הגובה, ממחישים את התועלת הנצמחת מאישור ההקלה לתוספת הגובה של קומת המסחר, תוספת שמאפשרת ליצור חזית מסחרית אחידה שתביא לשיפור/ביטול במגבלה התכנונית שהייתה קיימת עקב טופוגרפית המגרש. לא למותר לציין, כי ללא אותן מגבלות טופוגרפיות, עצם הגבהת קומת המסחר מובילה בהתאמה לגובה נטו של קומת מסחר גדול יותר. הגובה הנדרש להעברת תשתיות, אף הוא נדרש בשני מצבי התכנון ולכן הגבהת הקומה מותירה גובה נטו הגבוה ב-25 ס"מ ביחס למצב קודם.

אשר למקדם ההשבחה עצמו, תוספת של 1.5% לכל הגבהה של 20 ס"מ היא סבירה וכאמור ננקטה בהחלטות אחרות של שמאים מכריעים שדנו בהקלה זהה בפרויקטים אחרים בעיר.

לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה במ"ר אקו':

בניין	**שטח עיקרי במ"ר בקומת המסחר**	**מקדם השבחה**	**השבחה במ"ר אקו'**
1	188.09	0.01875	3.53
2	322	0.01875	6.04
3	277.34	0.01875	5.20
סה"כ השבחה במ"ר אקו'		**14.76**	

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה להקטנת עומק המסחר מ-15 מ' מינימום ל-8 מ'</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה מהקלה זו בהתאם לשטח האקו' שנבנה בעומק של פחות מ-15 מ' לפי מקדם השבחה בשיעור 7%. לעניין זה הפנה למס' החלטות שמאים מכריעים אשר קבעו מקדם השבחה להקטנת עומק המסחר בשיעור של 10%/5%. לטענתו הקטנת עומק המסחר גורמת לביטול השוליות של השטחים העורפיים ומשפרת את התכנון של הפרויקט. הפנה בעניין זה למסמך קוים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי בו מצוין ההפרש בשווי בין מחצית קדמית של קומה מסחרית למחצית עורפית שלה.

לטענת שמאי המבקשת ההקלה אינה משביחה. לטענתו הצורך בבניית ש"ש בקומה ועמידה בקווי הבניין הקדמיים ובהוראות הבינוי, הם שהביאו לחריגה הכרחית בנסיגת עומק הקומה. כמו כן, טוען כי הניצול המבוקש של שטחי המסחר קטן מהמותר וכן כי אי מתן הקלה, תחייב בניית שטחי מגורים בקומה זו, אשר נוידו לקומה החדשה ולכן מדובר בהקלה שמשתלבת עם ההקלה שנדונה בעניין תוספת הקומה.
הפנה בעניין זה להחלטה של השמאי המכריע מרדכי דדון שנערכה ביום 10.07.2023 לנכס גו"ח 80072/33 רחוב יהודה המכבי, שכונת "מורשת" במודיעין – מכבים – רעות, שם קבע שההקלה משתלבת עם ההקלה של תוספת הקומה ולכן לטענתו אין השבחה בגין ההקלה הנדונה.
עוד הוסיף כי יש להביא בחשבון שבמצב החדש קיים הפסד של שטח מקורה ומגונן שיכל לשמש כחצר פרטית/משותפת. מאחר ושווי שטח זה כחצר גבוה ממקדם ההשבחה הנטען (חישב לפי שווי של 15% ביחס למקדם השבחה נטען של 7%) הרי שלא מתקיימת השבחה.
שמאי המבקשת טוען בנוסף כי מבדיקתו השטח שנבנה בעומק של פחות מ-15 מ' הוא 300 מ"ר בלבד.
במעמד הדיון טען שמאי המבקשת שההשבחה שאנו נוטים ליחס לעניין עומק החנות היא תיאורטית. קונים חנות לפי מ"ר ולא לפי עומק. לטענתו כבודם של שמאים שעורכים מסמכים כאלה ואחרים במקומם מונח, אבל בפרקטיקה, ברמת העובדות לא הוכחה ההשבחה.

לטענת שמאי המשיבה, דווקא הבינוי של שטחי מסחר בשטח קטן מהמותר, מחזק את עמדתו לעניין שוליות השטחים העורפיים. עוד טוען, כי השטח המושבח לפיו חישב את ההשבחה (827.94 מ"ר) הוא סכימה של השטח העיקרי במקדם 1 ושל שטחי השירות במקדם 0.6.
בהתייחס לטענה כי אין משמעות לעומק חנות, אלא רק לשטחה, חולק עליה. הציג דוגמא של חנות עם חזית של 20 מ' ועומק של 5 מ' ואחרת עם חזית של 5 מ' ועומק של 20 מ'. השטח זהה אך ברור שהראשונה תימכר במחיר ממוצע למ"ר גבוה יותר.
לעניין מקדם ההשבחה טוען כי נקט במקדם בו נקטו שמאים מכריעים 5%-10%, אך סבור שמקדם ההשבחה הראוי צריך להיות גבוה יותר.
בהתייחס לטענת שמאי המבקשת למקדם שווי חצר 15% הגבוה מ-7% טוען ש-7% אינו מקדם שווי אלא מקדם השבחה ביחס למצב קודם ולכן תחשיב שמאי המבקשת שגוי ואינו מוכיח דבר.

לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מדובר בהקלה משביחה. לגופם של הטיעונים הרי שגם אם אקבל את טענת שמאי המבקשת, לפיה הצורך בבניית ש"ש בקומה ועמידה בקווי הבניין הקדמיים ובהוראות הבינוי, הם שהביאו לחריגה הכרחית בנסיגת עומק הקומה, הרי שלולא אישור ההקלה הבינוי שהיה יכול להיבנות בפועל במגבלות שציין היה נחות. ההקלה היא <u>שאפשרה</u> את הבינוי בנסיגת עומק הקומה. גם את הטענה שההקלה אינה משביחה שכן היא משתלבת עם ההקלה לתוספת הקומה איני יכול לקבל. ההקלה לתוספת הקומה אפשרה בינוי של מגורים בקומה העליונה. ללא ההקלה היה צורך לבנות את

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

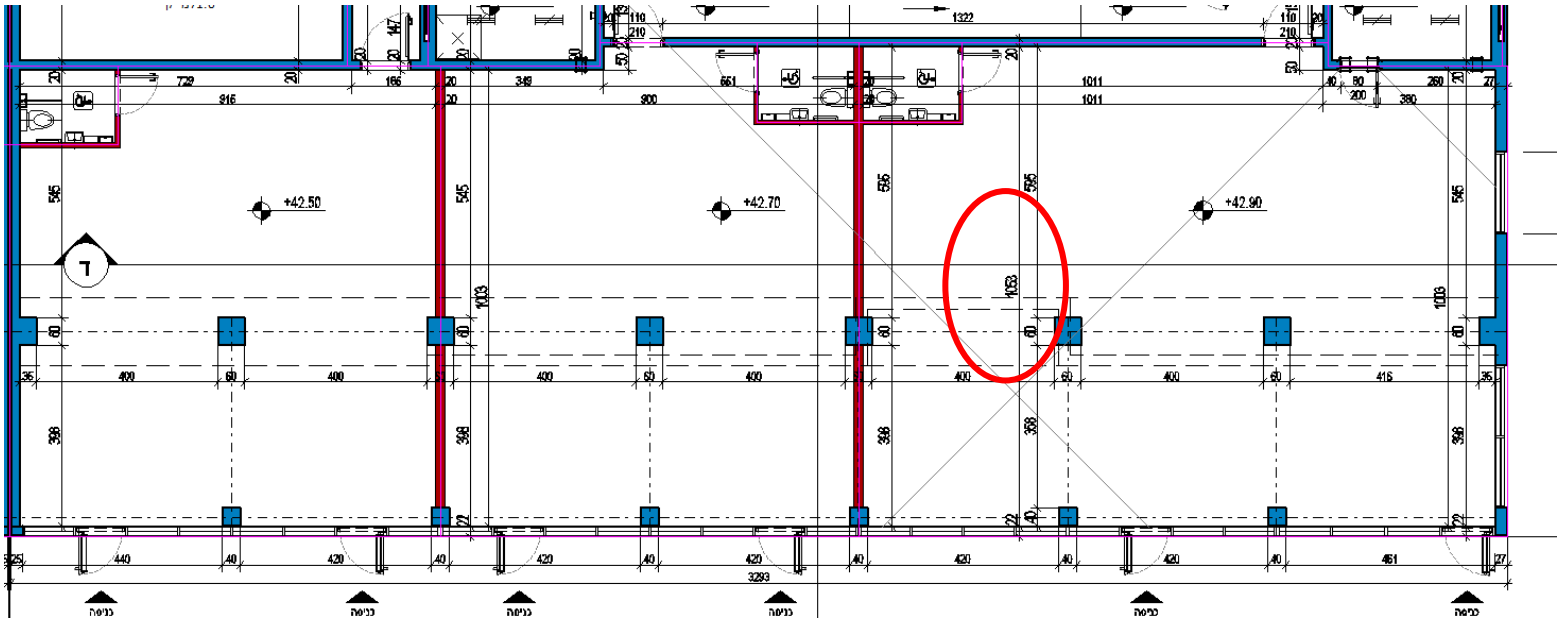
שטחי המגורים בקומות אחרות בבניין. בינוי של המגורים בקומת הקרקע למשל, היה ככל הנראה על חשבון שטחי מסחר מבוקשים, ובכל מקרה ללא שום קשר לבינוי של המגורים בקומת הקרקע, על המסחר בקומת הקרקע היה להיבנות בעומק מינימום של 15 מ' משכך בין אם המגורים היו נבנים בקומת הקרקע ובין אם הם נבנים במסגרת ההקלה לתוספת הקומה, בקומה העליונה, ההקלה להקטנת עומק המסחר עומדת בפני עצמה.

אשר לשטח המושבח בחנתי את תכנית הבקשה להיתר.

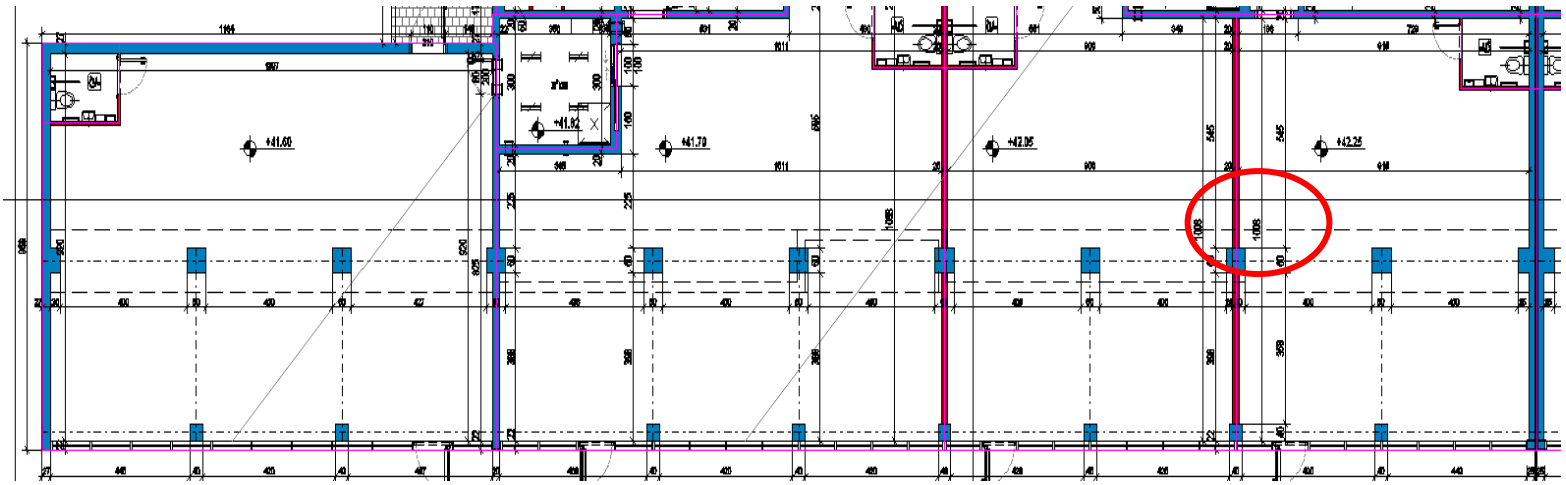
<u>שטח עיקרי למסחר</u>

השטח העיקרי המבוקש למסחר כ-787 מ"ר. מעיון בתכנית הבקשה עולה כי עומק המסחר המבוקש למימוש הוא של כ- 10 מ'.

<u>בניין 1</u>



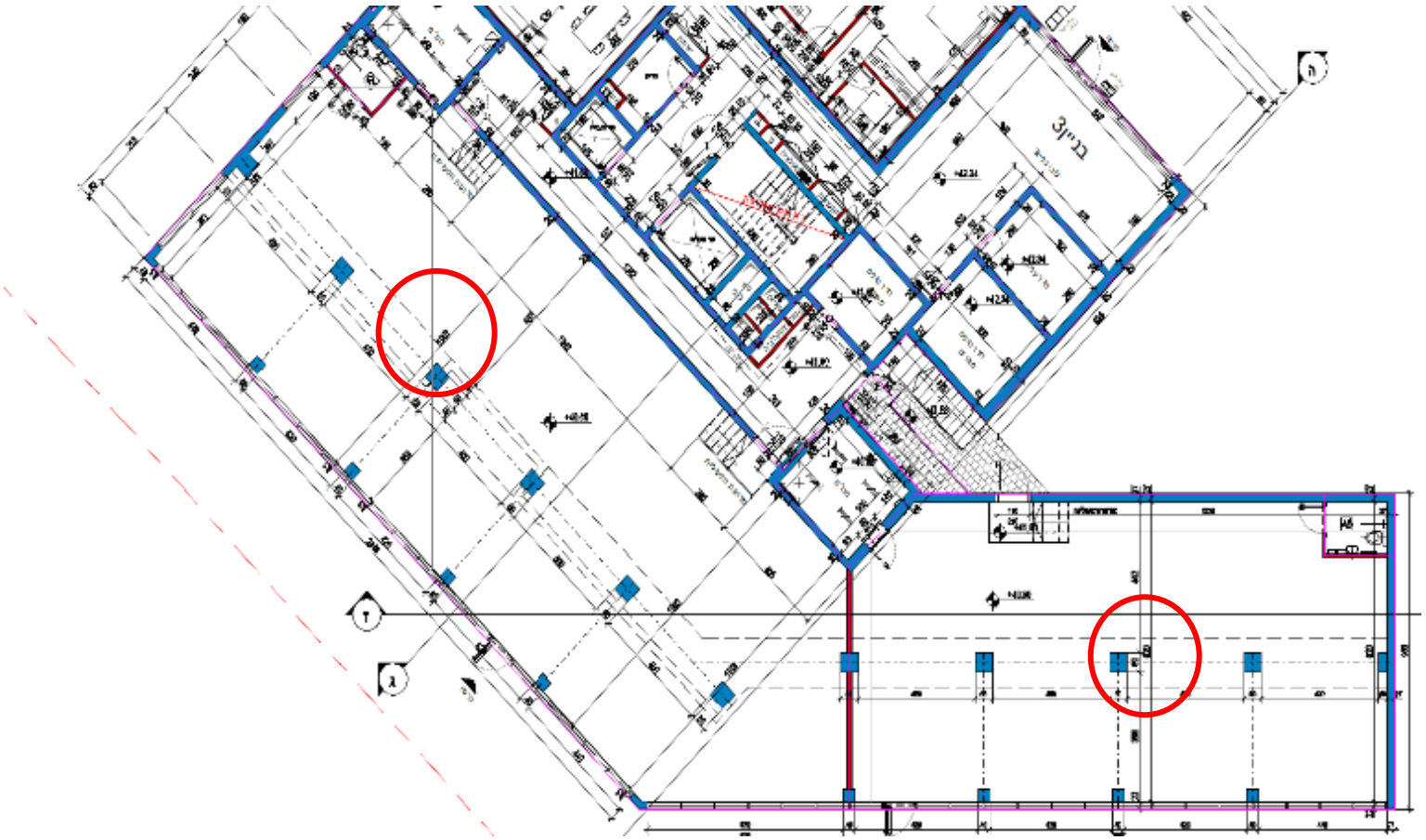
<u>בניין 2</u>



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בניין 3</u>



ככל והשטח המבוקש של כ- 787 מ"ר עיקרי למסחר, היה נדרש לבניה בעומק של 15 מ' בהתאם למותר בתב"ע, הייתה מתקבלת חזית של כ-52 מ'.

לכן, השטח העורפי שהפך לחזיתי עם אישור ההקלה הוא:

52 מ' X 5 מ' (הפרש בין 15 מ' מותר בתב"ע ל-10 מ' מבוקש בהקלה) = כ- 260 מ"ר.

סה"כ חלק יחסי של 260/787= 33%.

<u>שטח שירות למסחר</u>

בטבלת השטחים שטחי שירות מצוינים כמשמשים את כל השימושים בבניינים.

לכן, אביא בחשבון את שטחי השירות המשמשים את השטח המושבח (260 מ"ר כאמור לעיל) בהתאם לחלק היחסי של שטחי השירות המיוחסים למסחר.

- סך מסחר עיקרי עפ"י התב"ע במגרשים 1001 ו-1002: 805 מ"ר.
- סך שטח עיקרי מבוקש: 787 מ"ר.
- החלק היחסי של השטח העיקרי המבוקש ביחס לתב"ע: 97.77%.
- שטח מסחר שירות עפ"י תב"ע במגרשים 1002-1001: 344 מ"ר.
- מכאן כי החלק היחסי של שטחי השירות שיש לייחס לשטח העיקרי המבוקש: 336 מ"ר.
- היחס בין שטח שירות לעיקרי: 42.7% .
- החלק היחסי של שטחי השירות שניתן לייחס לשטח המושבח: 336 מ"ר X 33% = 111 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אשר למקדם ההשבחה, עיינתי בהחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי המשיבה, ובנוספות.
שמאי המשיבה הפנה להחלטת השמאי המכריע מישל אשור מיום 21.08.2023 אשר נערכה לנכס בגו"ח 5462/66, מתחם המע"ר במודיעין – מכבים – רעות, וציין כי נקבעה בה השבחה בשיעור 5%. מבדיקתי את השומה מצאתי כי השמאי המכריע קבע בגין הקלה בעומק חנות מסחרית מ-20 מ' ל-4 מ' השבחה בשיעור של כ-2.8% (השבחה של 4.82 מ"ר אקו' ביחס לשטח חנויות של 173.7 מ"ר).
השבחה בשיעור נמוך יותר מ-5% מצאתי גם בהחלטת השמאי המכריע שלומי יפה מיום 29.08.2021 אשר נערכה לנכס גו"ח 5640/6 במתחם המע"ר במודיעין – מכבים – רעות, בה קבע השמאי המכריע בגין אישור הקלה זהה (מעומק של 15 מ' לעומק של 8 מ') השבחה בשיעור של כ-3% (20 מ"ר אקו' ביחס לשטח מסחר של 660 מ"ר).
בהחלטתה של דנה שיחור מיום 22.08.2022 קבעה השמאית המכריעה מקדם השבחה של 5% בגין הקלה להקטנת עומק המסחר מ-10 מ' ל-6.5 מ'.
בשקלול הנתונים ובהביאי בחשבון שהעומק המבוקש למימוש בפועל במקרה הנדון הוא של כ-10 מ', אני בדעה כי מקדם השבחה בשיעור של 7% בו נקט שמאי המשיבה הוא סביר לצורך ביטוי הפרשי השווי שנובע בין שטחים עורפיים של חנויות בעומק של מעבר ל -10 מ' לבין השווי של אותם שטחים כחזיתיים בעומק של עד 10 מ' כמבוקש.
לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה במ"ר אקו':

שטח	שטח מושבח במ"ר	מקדם שווי	מקדם השבחה	סה"כ במ"ר אקו'
עיקרי	260	1	7%	18.2
שירות	111	0.6	7%	4.7
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				**22.9**

<u>הקלה לניוד ש"ש תת"ק לעילי</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה לשטחי שירות שנוידו מהתת קרקע לשטחים העיליים.
לטענת שמאי המבקשת כלל לא חלה השבחה שכן סך שטחי השירות המבוקשים נמוך מסך שטחי השירות המוקנים בתב"ע.
שמאי המשיבה התייחס לכך במסמך תגובתו ואכן עמד על הטעות שבתחשיבו. לטענתו, אכן לא חלה חריגה בשטחי השירות העיליים ולכן צודק שמאי המבקשת ויש לבטל את ההשבחה שקבע בגין מרכיב זה.
מבדיקתי את הוראות התב"ע, אכן מוקנה שטח שירות עילי שהינו גבוה מזה שהתבקש במסגרת הבקשה הנדונה ולכן לא חלה השבחה בגין מרכיב זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר של מגרשים לבניה רוויה מהשכונות "ברנע" ו-"עיר היין" באשקלון לפיהן קיבל בהתאמה למיקום הנכס שבנדון כי שווי מ"ר מבונה פלדלת בגבולות 4,930 ₪. כמו כן, הציג עסקאות מכר של דירות בשכונת "רמות אשקלון" לפיהן שווי מ"ר בנוי ברוטו כ-18,436 ₪. בחילוץ מע"מ 18%, רווח יזמי 17% ועלות בניה למ"ר של 9,000 ₪ קיבל כי שווי מ"ר מבונה בגבולות 4,350 ₪.
בהתאם לטבלת החלטות שמאים מכריעים שהציג שנערכו אף הן לנכסים בשכונות "ברנע", "עיר היין" ו-"רמות אשקלון" קיבל כי שווי מ"ר מבונה ממוצע 5,000 ₪. בשקלול הנתונים הללו הביא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה כי שווי מ"ר מבונה 4,750 ₪.

שמאי המבקשת הציג אף הוא עסקאות מכר של דירות מסביבת הנכס תוך שלטענתו שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע הוא בגבולות 17,900 ₪. בחילוץ מע"מ 18%, רווח יזמי 18% ועלות בניה למ"ר של 9,750 ₪ קיבל כי שווי מ"ר מבונה בגבולות 3,100 ₪ כאשר משווי זה טוען שיש להפחית 20% בגין הקרבה לבית העלמין. לטענתו הקרבה לבית העלמין מצריכה בינוי של קיר תמך בגבול המגרש הצפוני. הציג כתב כמויות ולטענתו מדובר בעלות עודפת שלא קיימת בנכסי ההשוואה האחרים. לפיכך, טוען כי מעסקאות ההשוואה ובהתאמות כאמור מתקבל שווי מ"ר מבונה של 2,500 ₪. הציג גם ערכי שווי מ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים והעפיל עליהם התאמות למיקום (התאמות של עד 15%) ולבית העלמין (התאמה של 20% כאמור) ולפיכך טוען שבהתאמות הללו מתקבל שווי מ"ר מבונה של 3,500 ₪.
בשקלול הנתונים הללו הביא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה כי שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪.

לטענת שמאי המשיבה העסקאות וערכי השווי שהציג הם גם מהשכונה ולכן הם מגלמים כבר את הקרבה לבית העלמין. כמו כן, טוען שהציג עסקאות קרקע המהוות את עסקאות ההשוואה הטובות ביותר (ביחס לגישת החילוץ עליה התבסס שמאי המבקשת). בהתייחס לטענת העלות העודפת של קיר התמך בגבול המגרש הצפוני, טוען שאין כל עלות עודפת שכן במגרשים לבניה רוויה נדרש להקים קירות תמך ע"מ שלא לגרום למפולת למגרשים הגובלים ומשכך עלות זו כבר מגולמת בערכי השווי לקרקע. זאת ועוד עלות זו קיימת בשני מצבי התכנון ואינה קשורה להקלות הנדונות.

בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים. ככלל, ככל שבידינו נתוני השוואה מהשכונה הנדונה, ובמועדי סמוכים ככל הניתן למועד הקובע, הרי שיש לתעדפם.
בחנתי את עסקאות ההשוואה של מכר הדירות שהוצגו על ידי הצדדים, תוך בחירת העסקאות שנערכו בשנת 2025. מהנתונים עולה ששווי מ"ר בנוי ממוצע הוא בגבולות 18,750 ₪. בחילוץ מע"מ 18% ורווח יזמי של 17% מתקבלת יתרה של 13,580 ₪. אשר לעלות הבניה למ"ר אני מקבל את התחשיב שנערך ע"י שמאי המבקשת. האומדן שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין נכון ליוני 2025 (המועד הקובע בענייננו יולי 2025), מבוסס על ניתוח מידע מצטבר ממאות פרויקטים בביצוע ברחבי הארץ. הניתוח בוצע ע"י משרדי שמאי מקרקעין המתמחים בליווי פיננסי, בשילוב מהנדסי בנין בעלי ניסיון רב בתחום ועל פי סטנדרטים מקובלים בענף הבנייה בישראל.
לפיכך 6,000 ₪ למ"ר X 1.25 עקיפות X 1.3 העמסת ש"ש = 9,750 ₪ למ"ר.
מהמקובץ מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 3,830 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לעניין זה עיינתי בהחלטתה של רינת וויס אליה הפנה שמאי המשיבה. בהחלטה זו קבעה השמאית המכריעה לנכס בשכונת "רמות אשקלון" (גוש 1197 חלקות 87,92,93,95,100) שווי מ"ר מבונה של 4,985 ₪. אלא שבחילוץ שערכה הביאה בחשבון 7,200 ₪ למ"ר. בעניינו טוען שמאי המשיבה לעלות בניה של 9,000 ₪ למ"ר. לכן, ככל ונציב בתחשיב רינת וויס עלות בניה גבוהה יותר של 9,000 ₪ שווי מ"ר מבונה שיתקבל יהיה 3,100 ₪ (זאת בשים לב למועד הקובע בעניינה – 05/2024 ולחילוץ שהובא על ידה בחשבון שמתייחס קונקרטית לפרויקט מחיר למשתכן).

ואולם, איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי נתוני השוואה מהשכונה משקפים בהכרח את ערכי השווי הראויים במגרש הנדון שכן קיום בתי עלמין בשכונה מגולם כבר בערכי השווי מעסקאות ההשוואה.

המגרש הנדון גובל בקרקע המשמשת כבית עלמין ונמצא בסמיכות רבה מאוד לבית עלמין אחר. לא ניתן להשליך מנכס אחר בשכונה שאינו גובל בבית עלמין או שמצוי מרחק פיזי ניכר ממנו, על ערכי שווי של מגרש הגובל ו/או המצוי בסמיכות רבה מאוד אליו. עפ"י מדידה בית העלמין שממערב למגרש מצוי במרחק 100 מ' ממנו. מצפון, מדובר במגרש גובל.

לפיכך, על ערכי השווי שהתקבלו מעסקאות ההשוואה של מכר דירות בשכונה תבוצע הפחתה בשיעור 10%. מכאן כי שווי מ"ר מבונה למגורים, המותאם למיקום הספציפי של המגרש הוא בגבולות 3,450 ₪.

<u>הערת החו"מ</u>: מאחר שקיבלתי את עלות הבניה למ"ר שקבע שמאי המבקשת והתייחסתי קונקרטית לעניין הסמיכות לבית העלמין, מתייתר הצורך לדון קונקרטית במסמך העלויות של קיר התמך שהוצג ע"י שמאי המבקשת.

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני השוואה ממגרשים ביעוד מסחר ומהחלטות שמאים מכריעים. לטענתו שווי מ"ר מבונה בגבולות 8,600 ₪. שמאי המבקשת לא הציג נתונים למסחר שכן לטענתו ההשבחה נובעת רק מההקלה המתייחסת לתוספת הגובה והקומה למגורים.

בחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ואני מוצא אותם כסבירים, במיוחד נוכח כך שהנתונים שהוצגו הם מהשנים 2020 ועד לכל המאוחר יוני 2024 כאשר המועד הקובע שבעניינו מאוחר יותר בשנה (יולי 2025). כמו כן, מתכנית הבקשה להיתר עולה שהמסחר נבנה בחלק הדרומי של המגרש ומשכך לא מצאתי לנכון לביצוע הפחתה כלשהי בגין הסמיכות לבית העלמין שמצפון וממערב.

לצורך תחשיב ההשבחה יובא אם כן בחשבון שווי מ"ר מבונה של 8,600 ₪.

<u>סיכום - תחשיב ההשבחה</u>:

הקלה	השבחה במ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה ב-₪	השבחה ב-₪
תוספת קומה וגובה למגורים	150.44	3,450	519,005
תוספת גובה לקומת מסחר	14.76	8,600	126,936
הקטנת עומק מסחר	22.9	8,600	196,613
סך ההשבחה ב-₪			**842,555**
היטל השבחה ב-₪			**421,277**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כמגרש A1002 (המהווה איחוד מגרשים 1001-1002 ע"פ תכנית איחוד 1001-1002_A1048), ברחוב הרב יוסף חיים בלוי, שכונת "רמות אשקלון", אשקלון, בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240646, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
הקלות	01.07.2025	₪ 842,555	₪ 421,277

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 09.04.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net