החלטת שמאית מכריעה
(תיקון מיום 29.12.2025)

היטל השבחה במכר

גוש 4545 חלקה 5

רח' מרבד הקסמים 3, רחובות

המבקש: מנהל עזבון ליזה ויונה סרוסי (עו"ד מאיר נקר),
ע"י אנדרי זיבלוב שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב רחובות
ע"י גדי דגני שמאי מקרקעין ורפאל ממון שמאי מקרקעין

שומה מכרעת מיום 6.11.2025 (מינוי 1159-2025)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1. מטרת השומה
בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לקבוע את ההשבחה בגו"ח 4545/5 במכר.

מסמך זה כולל תיקון טעויות בתחשיב השומה (ס' 7.11ד), ותיקון ס' 9[1].

1.2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקש: מנהל עזבון ליזה ויונה סרוסי ז"ל (עו"ד מאיר נקר) ע"י אנדרי זיבלוב שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב רחובות ע"י גדי דגני שמאי מקרקעין ורפאל ממון שמאי מקרקעין.

1.3. המועדים הקובעים לשומה (מועד פרסום תוקף + 15 יום):

רח/2000/ב	:	16.5.1987
רח/2003/ב	:	3.12.1990
רח/2000/ב/1	:	12.6.1996
רח/2000/ב/5	:	11.9.2008
רח/מק/2000/כ	:	24.11.2014
רח/2000/ג/4	:	24.2.2016
רח/2000/ס	:	3.10.2017
רח/2000/ב/7	:	2.12.2023

1.4. ביקור במקרקעין: נערך ע"י החו"מ ביום 13.8.2025 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

1.5. דיון: התקיים ביום 18.8.2025 בהשתתפות שמאי הצדדים, באמצעות ועידה חזותית (ZOOM).
סיכום דיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להגיש תגובתם.

1.6. מסמכי המבקש
שומה מיום 15.6.2025 שנערכה ע"י אנדריי זיבלוב שמאי מקרקעין,
דרישת תשלום היטל השבחה מיום 30.3.2025,
נסח טאבו מיום 14.11.2017, פסיקת בימ"ש לענייני משפחה בדבר מכר מיום 23.6.2024.

1.7. מסמכי המשיבה
שומה מיום 5.3.2025 ותגובה מיום 17.7.2025, המסמכים נערכו ע"י גדי דגני שמאי מקרקעין ורפאל ממון שמאי מקרקעין.

2. פרטי המקרקעין

גוש	:	4545
חלקה	:	5
שטח רשום	:	378 מ"ר
כתובת	:	מרבד הקסמים 3, רחובות.
תאור	:	מגרש בתחומו בית מגורים צמוד קרקע מבניה ותיקה.

[1] תיקון ס' 7.11ד וס' 9 בוצע לאחר הפצת המסמך לצדדים; אין שינוי בשאר סעיפי ההחלטה.

דוא"ל office@yharon.co.il

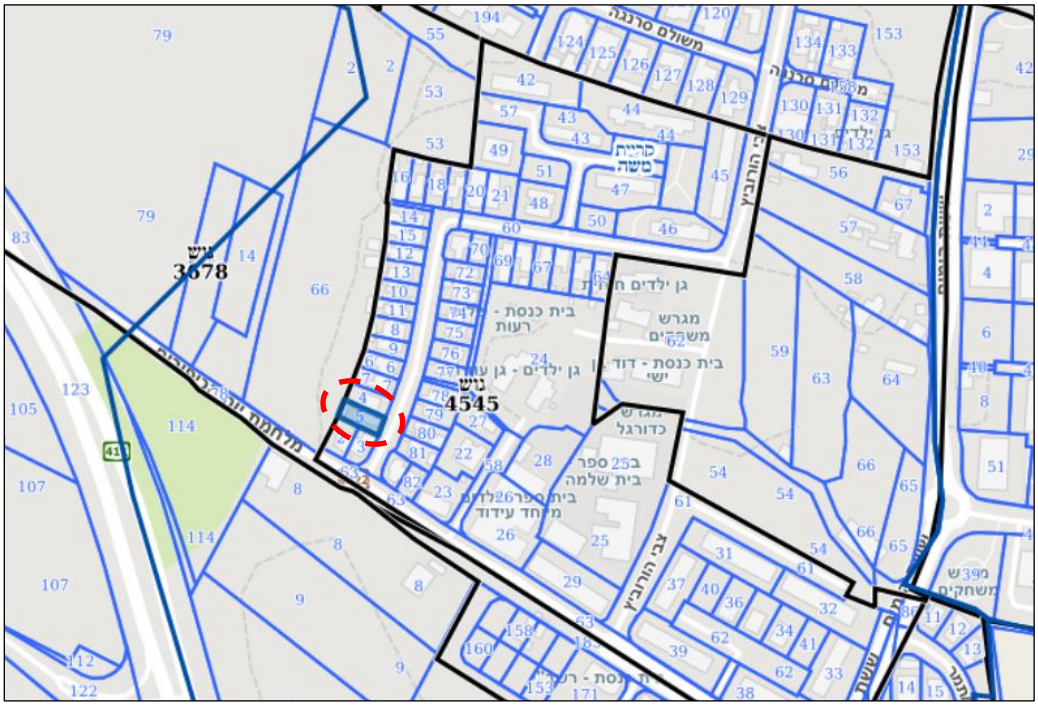
3. תמצית תאור הנכס והסביבה

3.1 המקרקעין הנדון מזוהים כחלקה 5 בגוש 4545, ברחוב מרבד הקסמים בשכונת קרית משה בחלק הדרומי מערבי של העיר רחובות.
הסביבה מהווה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבנייה מרקמית בתים צמודי קרקע לצד בניינים בני 4-6 קומות ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

3.2 לחלקה 5 צורה רגולרית מלבנית עם חזית מזרחית לרח' מרבד הקסמים באורך של כ -13 מ' ועומק באורך של כ 30 מ', בסה"כ מסתכם שטחה הרשום ב-378 מ"ר.

3.3 בתחום החלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי (מחצית דרומית) חד קומתי מבניה ותיקה בשטח של כ-80 מ"ר + עלית גג

<u>זיהוי חלקה 4545/5 (מקור govmap)</u>



4. מצב משפטי

4.1 <u>פרטי הרישום והבעלות</u>
עפ"י העתק נסח רישום מיום 14.11.2017, חלקה 5 בגוש 4545 בשטח של 378 מ"ר, רשומה ע"ש :
רשות הפיתוח בשלמות.

4.2 <u>הסכם מכר</u>
בהתאם להחלטת בית משפט מיום 23.6.2024 נמכרו הזכויות בגוש 4545 בחלקה 5,
ברח' מרבד הקסמים 3, רחובות, ל : בנימין ויפעת כהן.
התמורה : <u>2,840,000 ₪</u>.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני

5.1. תכניות בנין עיר

תכנית	עיקרי הוראות התכנית
תכנית מנדטורית R/6 26.3.1942	החלקה שבנדון מסומנת ביעוד אזור לפיתוח. שטח מגרש מינמלי : 1000 מ״ר אחוזי בניה : 15% אך לא יותר מ-150 מ״ר + מבנה עזר 25 מ״ר גובה מבנה : 9 מ׳ או 2 קומות
רח/2000/ב 01.05.1987 (י.פ. 3447)	בבתים צמודי קרקע תותר הקמת מרתף בשטח של עד 50 מ״ר ליח״ד כולל מבני עזר. באזור מגורים בבתי קומות מעל קומה מפולשת, שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבית. במגרשים צרים תיתכן חניה תת קרקעית בקו אפס בחזית אחת בלבד. שטח המחסנים במרתף ובקומת הקרקע לא יעלה על 5 מ״ר ליח״ד. שימושים : מקלט, חניה, מחסני עזר, מחסנים לדיירים וחדרי משחק לדיירים.
רח/2003/ב׳ 19.11.1990 (י.פ. 3813)	תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. הנכס הנדון מסומן בתשריט התוכנית ביעוד אזור מגורים א בו הותר ניצול של עד 30% בקומה ועד 50% ב-2 קומות. מס׳ מקסימלי של יח״ד במגרש : 2 יח״ד תכליות מותרות : מגורים, תקן חניה 2 מכוניות בתחום המגרש קווי בנין : צידי 4 מ׳, אחורי 6 מ׳, קדמי לפי תשריט.
רח/2000/ב/1 28.5.1996 (י.פ. 4412)	שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע, לא תורשה בליטת מרתף מעבר לכך. גובה המרתף מינימום 2.20 מ׳ ולא יותר מ 2.50 מ׳. שימושים מותרים : מקלט, ממ״ד, חדרי מכונות וחדר הסקה, חניה פרטית ואחסון. הוראות : בבניין בו תותר קומת מרתף לא תותר בניה של מבני עזר חיצוניים למעט חניה מקורה עד 18 מ״ר ; לא תהיה דלת כניסה נפרדת ואם כן תהיה אז תהווה חלק ממניין זכויות הבניה ; הכניסה למרתף מתוך הדירה. אם יאושר מרתף לא יעלה שטח המחסן בקומת הקרקע על 7 מ״ר ובתנאי שיתוכנן כחלק מהמבנה בתוך קווי הבניין המותרים ; לא תותר התקנת כלים סניטריים במרתף.
רח/2000/ב/2 29.4.2004 (י.פ. 5293)	בבתים פרטיים אשר ניתן להם היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו ולא נבנה בהם מחסן ניתן יהיה לבנות מחסן בהתאם להוראות רח/2000/ב/1 ובתנאים הבאים : - קווי בניין : 0 אחורי ו - 0 צידי בלבד (חל רק במגרשים בהם שוכנע מהנדס העיר כי לא ניתן להקים מחסן בתחום קווי הבניה המאושרים בתוכנית), - גובה המחסן יהיה עד 2.2 מ׳, בשטח של עד 7 מ״ר ליח״ד. לא תותר התקנת אינסטלציה סניטרית במחסן - לא יותר להתקין חלונות במחסן מלבד חלון אחד שגודלו לא יגדל מ- 30 * 50 סמ״ר ויפנה לכיוון שטח המבקשים.
רח/2000/ב/5 26.8.2008 (י.פ. 5843)	התכנית משנה הוראות בינוי למרתפים. בבתים פרטיים צמודי קרקע אשר ניתן לבנות בהם מרתף מכוח תכנית רח/2000/ב/1 ותכנית רח/מק/ב/2 יחולו ההוראות הבאות : תותר הקמת מערכת אינסטלציה סניטארית במרתף. הכניסה למרתף תתבצע דרך בית המגורים ולא תתאפשר כניסה נוספת למרתף.
רח/2000/טז 7.1.2014 (י.פ. 6730)	מתחם - צפוני א׳. קביעת הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה עפ״י סעיף 23 לתמ״א 38. תוכנית זו לא חלה על מבנים שגובהם מתחת ל- 2 קומות ושטחם אינו עולה על 400 מ״ר.
רח/מק/2000/כ (414-0201608) 9.11.2014 (י.פ. 6913)	קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן. התכנית מתירה בבתים צמודי קרקע הקמת בריכות בשטח מקסימלי של 40 מ״ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש, הנמוך מבניהם. קווי בניין לבריכה : קדמי - 4.0 מ׳, אחורי וצידי - 1.5 מ׳. תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח מקסימלי של 6 מ״ר ובתחום קווי המגרש.
רח/2000/ב/6 31.3.2015 (י.פ. 7014)	התכנית קובעת הוראות בדבר שטחי שירות ומתירה מרתף בקונטור קומת הקרקע. סה״כ שטחי שירות בשטח 50.5 מ״ר : ממ״ד 13 מ״ר, מחסן 7.5 מ״ר, חניה מקורה 18 מ״ר, וגגונים ובליטות 12 מ״ר.

דוא״ל office@yharon.co.il

תכנית	עיקרי הוראות התכנית
רח/2000/ג/4 09.02.2016 (י.פ. 7201)	הוראות בניה לסככות במקום בו מותרת בניית פרגולות: בכל אזור מגורים בו מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט מבנים שהוכרזו כמבנים לשימור ע"י ועדת השימור העירונית ע"פ התוספת הרביעית לחוק. קביעת קו בניין אפס לקירוי פרגולות (בגבולות המגרש). תוספת סככה תיחשב כתוספת שטח עיקרי. זכויות הבנייה עפ"י תכנית זו הן ייעודיות לסככות בלבד ולא ניתן להעבירן לשימושים אחרים. לא תותר כל סגירת קירות לסככה, זמנית או קבועה.
רח/מק/2000/ס 18.9.2017 (י.פ 8414)	הגדלת השטח המותר לבניה בבנייה שאינה רוויה. התכנית מתירה תוספת בניה של עד 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר.
רח/2000/ע 29.8.2019 (י.פ 8414)	התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין הגובלים במהלך ביצוע עבודת דיפון במגרש שבו מבוקשים להקים מרתפים.
תמ"ל/1086 15.12.2019 (י.פ 8579)	תכנית להתחדשות עירונית בשכונת קריית משה. התכנית לא משנה את זכויות החלקה הנדונה.
רח/2000/ב/7 (414-0644799) 14.11.2023 (י.פ. 11795)	תכנית הקובעת הוראות בניה בעיר רחובות, להלן ההוראות הרלוונטיות בבנייה צמודת קרקע: שטחי שירות: סך שטח השירות לא יעלה על 75 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד 13 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, חניה מקורה 32 מ"ר עבור שתי חניות בצמידות או 18 מ"ר עבור חניה אחת, 20 מ"ר עבור בליטות ו/או גגונים. - שטח השירות יכול להיות מעל או מתחת לקרקע. יתר השטחים כולל מרתף, יהוו שטח עיקרי. מחסנים: יותר בתחום קווי בניין וכחלק ממבנה המגורים. בבתים אשר ניתן להם היתר בניה עד לתאריך 29/04/2004 (מתן תוקף תכנית רח/מק/2000/ב/2) ולא נבנה בהם מחסן, ניתן יהיה לבנות את המחסן בקווי בניין אחורי וצידי 0 מ'. יתאפשר פיצול שטח המחסן בין הקומות ובתנאי שסך השטחים לא יעלה על 10 מ"ר. גובה המחסן לפי גובה הקומה. חניה: לא תותר חניה המתוכננת כחלק אינטגרלי מבית המגורים בקומת הקרקע. מרתפים: לא יתאפשר ניוד שטחים מהמרתף אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת. שטח המרתף ייחשב כשטח עיקרי מעבר לשטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע עפ"י התב"ע התקפה ולא יעלה על קונטור קומת הקרקע. בבנייה קיימת עפ"י היתר ובמידה וגובה המרתף עד 2.50 מ' (לא כולל) יחושב שטחו של המרתף כשטח שירות, מעבר לשטחים המפורטים. גובה המרתף בבנייה חדשה לא יעלה על 2.80 מ' ולא יפחת מ- 2.50 מ'. יתאפשר שימוש עבור משרד לבעלי מקצוע חופשי לטובת בעל הנכס בלבד או המחזיק בנכס. בכל הייעודים למגורים צמודי קרקע לסוגיהם, השימושים במרתף יותרו בהתאם להגבלות המפורטות בהוראות התכנית. לא תותר כניסה נוספת למגרש להולכי רגל. תתאפשר פתיחת חלונות במרתף ללא הגבלת גובה החלונות ועומק החצר האנגלית ובלבד שהחצר האנגלית לא תחרוג יותר מ- 1.50 מ' מעבר לקו הבניין. תותר התקנת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתף. מרפסת/גזוזטרה: לא ניתן לסגור את המרפסת בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסת המקורה/גזוזטרה לשטחי הדירה. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת. בהתאם לטבלת זכויות והוראות בנייה, תותר בנייה של מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד בנוסף לשטח העיקרי. זכויות הבניה: ש.עיקרי מעל כניסה קובעת עפ"י תכניות בתוקף; ש.שירות מעל כניסה קובעת 75 מ"ר. ש.עיקרי מתחת לכניסה קובעת קונטור מרתף לא יעלה על ק"ק. ש.שירות מתחת לכניסה קובעת חדר למכונות לבריכות (7.5 מ' ליח"ד) מעבר לקונטור ק"ק.

5.2. <u>רישוי</u>

- באתר הועדה לא נמצא היתר בניה מקורי של הנכס.
- עפ"י היתר בניה מס' 0986 מיום 4.12.1984 הותרה בניית גג רעפים עם הרמת קורות בבית קיים. בהתאם לתכנית ההיתר השטח הבנוי בסך 160.97 מ"ר משותף לחלקות 4,5 בגוש 4545.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד	השבחה שומת מבקש	השבחה שומת משיבה
רח/2000/ב	16.5.1987	(פטור)	(פטור)
רח/2003ב	3.12.1990	₪ 6,120	₪ 12,720
רח/2000ב1	12.6.1996	₪ 2,994	₪ 7,929
רח/2000/ב5	11.9.2008	₪ 144	₪ 1,014
רח/מק/2000כ	24.11.2014	₪ 6,000	₪ 6,000
רח/2000/ג4	24.2.2016	₪ 7,000	₪ 7,000
רח/2000ס	3.10.2017	₪ 41,252	₪ 116,557
רח/2000/ב7	2.12.2023	₪ 2,884	₪ 109,865

7. הכרעה

7.1. <u>כללי</u>

במקרקעין הנדון חלקה 5 בגוש 4545 אושרו תכניות המשנות את יעוד הקרקע ומרחיבות את אפשרויות הניצול. שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה במקרקעין במימוש במכר.

בשומות הצדדים נקבעה השבחה לתכניות: רח/2003/ב (3.12.1990), רח/2000/ב1 (12.6.1996), רח/2000/ב5 (11.9.2008), רח/מק/2000/כ (24.11.2014), רח/2000/ג4 (24.2.2016), רח/2000/ס (3.10.2017), רח/2000/ב7 (2.12.2023).

7.2. <u>אפשרויות הניצול</u>

הניצול הטוב והיעיל מושפע מהבינוי הקיים בגו"ח 4545/5.
נמצא כי בכל אחד מהמועדים הקובעים קיים במקרקעין בית מגורים צמוד קרקע בשטח של כ-80 מ"ר, המהווה יחידה דרומית במבנה דו משפחתי (בנוי בקיר משותף).

התחשיבים בשומות הצדדים נערכו תחת הנחות:

I זכויות בניה לשטח עילי ינוצלו ע"ג הקיים, בכפוף להתאמות,

II זכויות בניה במרתף ינוצלו לאחר הריסת המבנה (בתום החיים הכלכליים של המבנה),

<u>עמדת שמאי המבקש</u> שיש לחשב את החיים הכלכליים של המבנה משנת 1984 עד 2060 בהתבסס על:

- היתר בניה מתאריך 4.12.1984,
- שטח בנוי קיים והאפשרות להסדיר רישוי לקומת מגורים נוספת בחלל גג רעפים,
- האפשרות להאריך את חיי המבנה באופן משמעותי באמצעות שיפוץ מקיף,
- התמורה שהתקבלה ברכישת הנכס המשקפת שווי לבנוי, והריסתו אינה כדאית כלכלית,
- מורכבת הנדסית וקניינית של הריסת מבנה הבנוי בקיר משותף,
- מאפייני הסביבה,

דוא"ל office@yharon.co.il

התחשיבים בשומת המשיבה נערכו בהנחה שהמבנה הוקם בשנת 1970 ותקופת החיים הכלכליים כ-60 שנה עד לשנת 2030, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ובהתאם לאופי הסביבה, זאת למרות שלא נעשו תוספות בניה ו/או שיפוץ.

החלטה: עפ"י מסמכים שאותרו בתיק בנין, תאריך גמר בניה של המבנה ב-30.4.1970.
בשנת 1984 התקבל היתר לבניית גג רעפים על המבנה הקיים ולא בוצע שיפוץ המאריך את חייו הכלכליים.
תחשיב השומה יערך בהתאם למצב הפיזי בפועל של המבנה בכל אחד מהמועדים הקובעים.
מקובלת עלי קביעת שמאי הצדדים שזכויות הבניה בתת הקרקע ינוצלו רק לאחר הריסת המבנה הקיים.
בהתאם להיקף הבינוי הקיים, מאפייניו ומאפייני הסביבה, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שתום חיי המבנה יחושב לשנת 2030.

ניצול זכויות בניה לשטח עילי, יבחן בהתאם לניצול הטוב והיעיל בכל אחד מועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע	זכויות בניה נוספות	ניצול זכויות בניה
רח/2000/ב	16.5.1987	מרתף 50 מ"ר ליח"ד	בתום חיי המבנה (2030)
רח/2003ב	3.12.1990	עד 50% עילי ב-2 קומות + הרחבת מרתף עד לתכסית	במועד הקובע ניצול בתכסית מותרת 30%, היתרה בתום חיי המבנה
רח/2000ב1	12.6.1996	מרתף בקונטור ק"ק	בתום חיי המבנה (2030)
רח/2000ב5	11.9.2008	אינסטלציה סניטרית במרתף	בתום חיי המבנה (2030)
רח/מק/2000כ	24.11.2014	בריכת שחיה	במועד הקובע
רח/2000/ג/4	24.2.2016	קרוי פרגולה	במועד הקובע
רח/2000ס	3.10.2017	50 מ"ר עילי + הרחבת מרתף עד לתכסית	בתום חיי המבנה (2030)
רח/2000/ב/7	2.12.2023	שימושים במרתף	בתום חיי המבנה (2030)

7.3. שווי זכויות בניה

קיבלתי את ערכי השווי המוסכמים על הצדדים:
שווי מ"ר מבונה 1990: 250 $, (כ-500 ₪),
שווי מ"ר מבונה 1996: 400 $ (כ-1,300 ₪),
שווי מ"ר מבונה 2008: 1,800 ₪,
שווי מ"ר מבונה 2014: 3,000 ₪,
שווי מ"ר מבונה 2016: 3,500 ₪,
שווי מ"ר מבונה 2017: 3,800 ₪,
שווי מ"ר מבונה 2023: 7,500 ₪.

7.4. <u>תכנית רח/2000ב</u>

בהתחשב בהוראות ס' 19ג לחוק התכנון והבניה (פטור 140 מ"ר) וכמוסכם על הצדדים, לא נקבעה השבחה לתכנית זו.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.5. תכנית רח/2003/ב (3.12.1990)

א) התכנית מסווגת את גו"ח 5454/5 ביעוד מגורים א ומרחיבה את זכויות הבניה ל-50% ב-2 קומות.

ב) <u>תחשיב שומת משיבה</u>

מצב קודם				
שטח מגרש				378
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחייה (39 שנים, שיעור שהיוון של 6%)	סה"כ מ"ר אקו'
שטח בית מגורים	80.5	1	1	80.50
מרתף	50	0.4	0.10	2.06
יתרת חצר	298	0.25	1	74.38
סה"כ שטח אקו' במ"ר				156.94

מצב חדש					
שטח מגרש					378
מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחייה (39 שנים, שיעור שהיוון של 6%)	סה"כ מ"ר אקו'
עיקרי	50%	160	1	1	160
עיקרי שולי		29	0.9	1	26
מרתף		50	0.4	0.10	2
יתרת חצר		284	0.25	1	71
סה"כ שטח אקו' במ"ר					259.0
קיזוז יתרת שטח לפטור 140 מ"ר					-29.5
קיזוז מחסן פטור		-20	0.4		-8
סה"כ שטח אקו' במצב החדש					221.5
סה"כ שטח אקו' לחיוב					64.6
שווי מ"ר מבונה					$250
שע"ח					2.026
עלויות התאמה					₪ -20,000
השבחה					**₪ 12,720**
היטל השבחה					**₪ 6,360**

ג) <u>תחשיב שומת מבקש</u>

מצב קודם:

אחוזי בניה	אחוזי בניה/ סחירות	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	דחייה	מ"ר אקווי'
שטח המגרש	**378**					
בנוי עיקרי עפ"י מימוש בפועל	15%	80.5	1.00		1.00	80.5
מבנה עזר		25.0	0.60		1.00	15.0
קומת מרתף		25.0	0.40		0.02	0.2
חצר		272.5	0.25		1.00	68.1
סה"כ מ"ר אקווי'						**163.8**

מצב חדש:

אחוזי בניה	אחוזי בניה/ סחירות	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	דחייה	מ"ר אקווי'
שטח המגרש	**378**					
קומת מרתף		50.0	0.40		0.02	0.3
שטח עיקרי	50%	160.0	1.00		1.00	160.0
שטח עיקרי שולי		29.0	1.00	0.8	1.00	23.2
חצר		239.6	0.25		1.00	59.9
קיזוז יתרת שטח לפטור 140 מ"ר		140.0				-59.5
סה"כ מ"ר אקווי'						**183.9**
השבחה במ"ר						20.1
שווי מ"ר מבונה						250.0
שע"ח						2.026
השבחה בש"ח						10,201
לפי שמאי ועדה						
התאמה בינוי חדש ישן						20,000
השבחה						**-9,799**
היטל						**-4,899**
ולחילופין						
השבחה במ"ר						20.1
התאמה בינוי חדש ישן					0.6	12
השבחה						**6,121**
היטל						**3,060**

דוא"ל office@yharon.co.il

ד) הכרעה: השבחה לתכנית רח/2003ב

מצב קודם	תכנית R/6 מתירה בניה בהיקף של 15% משטח המגרש, ובנוסף מותר להקים מבנה עזר בשטח של 25 מ"ר (עבור מוסך, מחסן או חדר כביסה). תכנית רח/2000ב התירה הקמת מרתפים בצמודי קרקע בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ליח"ד, בס' א3 להוראות תכנית רח/2000ב נקבע כי בבנין שבו תותר בניית מרתף לא תותר בניה של מבני עזר חיצוניים. שמאי המבקש הביא בחשבון שטח עילי בהיקף של 105.5 מ"ר (שטח רשוי 80.5 מ"ר + 25 מ"ר מבנה עזר) + 25 מ"ר מרתף. מצאתי כי תחשיב שמאי המבקש אינו תואם את הוראות תכנית רח/2000ב. קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שהיקף השטח העילי שיש להביא בחשבון במצב קודם לא יעלה על השטח הקיים בהתאם להיתר (80.5 מ"ר). .
מצב חדש	תכנית רח/2003ב מתירה ניצול של 50% (189 מ"ר עיקרי) + מרתף. שמאי הצדדים קבעו הפחתה לשוליות עבור שטח עיקרי העולה על 160 מ"ר והביאו בחשבון זכאות לפטור 140 מ"ר ועלויות התאמה לקיים, כמפורט בתחשיבי הצדדים. שטח חצר בשומת המשיבה (284 מ"ר) חושב עבור בינוי של 2 ק X 25% בקומה, שטח חצר בשומת המבקש (240 מ"ר) מניח בינוי בתכסית מכס' 30% + מבנה עזר 25 מ"ר. הכרעה: תחשיב השומה יערך לניצול זכויות בניה במפלס הקרקע (עד 30%) במועד הקובע, בכפוף להתאמות. יתרת זכויות הבניה יחושבו בדחיה עד תום חיי המבנה.
פטור 140 מ"ר	הדרך היעילה והנוחה לחשב פטור במקרה זה היא להביא בחשבון במצב קודם ניצול תאורטי של 140 מ"ר (90 עילי + 50 מרתף)
שוליות	תכנית רח/2003ב הרחיבה את הניצול מ-15% + מבנה עזר (כ-80 מ"ר) ל-50% (כ-189 מ"ר), היות וזכויות הבניה הוגדלו ביותר מפי 2, קבעתי הפחתה לשוליות

אפשרויות ניצול:

מצב קודם : 140 מ"ר פטור (בנוי 80.5 מ"ר + 9.5 מ"ר + 50 מרתף)

עיקרי מוצע : 378 מ"ר X 0.5 = 189 מ"ר,

תכסית מותרת : 378 מ"ר X 0.3 = 113.4 מ"ר,

	תאור	שטח	שוליות	התאמות/ דחיה	סה"כ
חדש	מבנה מגורים קיים + פטור	90	1	1	90.0
	תוספת בק"ק עד 30%	23.4	1	0.90	21.1
	זכויות בניה נוספות בק"א	75.6	0.8	0.10	6.2
	מרתף	50	0.4	0.10	2.1
	חצר	264.6	0.25	1	66.2
	סה"כ חדש				185.5

קודם	עיקרי קיים	80.5	1.0	1	80.5
	עיקרי שטח משלים (פטור 140 מ"ר)	9.5	1.0	1	9.5
	מרתף	50	0.4	10%	2.1
	חצר	288	0.25	1	72.0
	סה"כ קודם				164.1

השבחה	תוספת ז.ב. אקוו'	21.4	$250	₪ 2.026	₪ 10,860

דוא"ל office@yharon.co.il

7.6. תכנית רח/2000/ב1 (12.6.1996)

א) תכנית רח/2000/ב1 מתירה הקמת מרתף בגובה עד 2.5 מ' בקונטור קומת קרקע.
בבנין שבו תותר בניית מרתף לא תותר בניה של מבני עזר חיצוניים למעט חניה מקורה עד 18 מ"ר ומחסן עד 7 מ"ר כחלק מהמבנה.

ב) <u>תחשיב שומת משיבה</u>

סיווג		שטח אפקטיבי במ"ר	מקדם אקו'	דחייה למימוש (34 שנים, שיעור היוון של 6%)	סה"כ
מרתף חדש (בקונטור ק.ק - 25% בתוספת מחסן ובקיזוז 50 מ"ר)	70.40	50.00	0.32	0.138	2.21
מחסן צמוד		7.0	0.8	1	5.60
קיזוז שטח חצר		-7.00	0.25	1	-1.75
סה"כ השבחה בשטח אקו'					6.1
שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'					$400
שע"ח					3.273
השבחה					**₪ 7,929**
היטל השבחה					**₪ 3,965**

ג) <u>תחשיב שומת מבקש</u>

אחוזי בניה	אחוזי בניה/ סחירות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שוליות	דחייה	מ"ר אקווי'
שטח המגרש	**378**					
מרתף במצב קודם		**50**				
מרתף במצב חדש	30.0%	**113.4**	0.32		0.02	0.5
חניה מקורה חיצונית		18.0	0.35		1.00	6.3
קיזוז שטח חצר		-18.0	0.25		1.00	-4.5
סה"כ מ"ר אקווי'						**2.3**
שווי מ"ר מבונה						400.0
שע"ח						3.273
השבחה בש"ח						2,994
היטל						**1,497**

ד) <u>הכרעה : השבחה לתכנית רח/2000ב1</u>

דחיה למימוש מרתף	זכויות הבניה בתת הקרקע ינוצלו לאחר שהמבנה הקיים יגיע לתום חייו הכלכליים. הצדדים חלוקים בדחיה שיש להביא בחשבון לניצול זכויות בניה במרתף במועד הקובע. כמפורט בס' 7.2 קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ותחשיב השומה יערך בהנחה שתום החיים הכלכליים של המבנה יהיה בשנת 2030.
זכויות בניה למחסן	זכויות הבניה במצב חדש כוללות 50% עילי + מחסן + 25% מרתף, סה"כ כ-290 מ"ר מבונה. בהתחשב בהיקף השטח למחסן תרומה שולית שתבוא לידי ביטוי במקדם אקו'.

תוספת זכויות בניה במרתף, בדחיה	50	0.32	0.138	2.208
מחסן צמוד למגורים בקיזוז חצר	7	0.6	-0.25	2.45
חניה מקורה בקיזוז חצר	18	0.3	-0.25	<u>0.9</u>
סה"כ תוספת אקווי'				5.56

השבחה	5.56	$400	3.273	₪ 7,280

דוא"ל office@yharon.co.il

7.7. תכנית רח/2000/ב/5 (11.9.2008)

א) תכנית רח/2000/ב/5 מתירה מערכת סניטרית בקומת המרתף, בהתאם להנחיות לתכנון תברואתי. שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה לתכנית.

ב) <u>תחשיב שומת משיבה</u>

	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם השבחה לסנטיציה	סה"כ
מרתף	101.50	0.4	0.05	2.03
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 1,800
דחייה למימוש (22 שנה, שיעור היוון של 6%)				0.278
השבחה				**₪ 1,014**
היטל השבחה				**₪ 507**

ג) <u>תחשיב שומת מבקש</u>

לא חלה השבחה. אישור תב"ע לבניית מרתף ואישור תב"ע להקמת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתף מהווים מהלך תכנוני אחד. היתר לבניית מרתף כולל באופן טבעי את אישור כל המערכות הנדרשות לתפקודו, כולל אינסטלציה סניטרית.

תחשיב חלופי לטענת העדר השבחה:

אחוזי בניה	אחוזי בניה/ סחירות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שיפור שימוש	דחייה	מ"ר אקווי'
שטח המגרש	**378**					
מרתף במצב חדש	30%	**113.4**	0.40	0.05	0.05	0.1
סה"כ מ"ר אקווי'						**0.1**
שווי מ"ר מבונה						400.0
שע"ח						3.273
השבחה בש"ח						143
היטל						**72**

ד) <u>הכרעה</u>: התכנית מתירה מערכת סניטרית בקומת המרתף וזאת בניגוד לתכנית רח/2000/ב/1, אשר אסרה על התקנת מטבח ומתקנים סניטריים (סעיף 4.3 להוראות התכנית).
קיבלתי את קביעת המשיבה שיש לאמוד את ההשבחה בשטח המרתף עקב האפשרות להתקנת אינסטלציה סניטרית ב-5% ואת הדחיה למימוש והשווי,
ובהתאם אימצתי את קביעת המשיבה שההשבחה לתכנית רח/2000/ב/5 מסתכמת ב-1,014 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.8. תכנית רח/מק/2000כ (24.11.2014)

א) תכנית רח/מק/2000/כ קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה בשטח 40 מ״ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש, הנמוך מבניהם ותותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי או על קרקעי עבור מתקנים טכניים בשטח שלא יעלה על 6 מ״ר ובתחום קווי המגרש. שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה לתכנית.

ב) <u>תחשיב שומת משיבה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
שטח בריכה אפקטיבי במ"ר	20	0.1	2.00
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 3,000
השבחה			**₪ 6,000**
היטל השבחה			**₪ 3,000**

ג) <u>תחשיב שומת מבקש</u>

לא חלה השבחה. בריכת שחיה פרטית מהווה חלק אינטגרלי ממגורים צמודי קרקע ובהחלטת ועדות ערר נקבע כי שימוש לבריכה אינו שימוש חורג ואין הכרח בתכנית מתאר ספציפית כדי להתירו (ערר זייגריך נ' הוועדה המקומית רמת גן). מכיוון שהאפשרות להקים בריכה הייתה קיימת באופן מעשי גם במצב הקודם, אישור התכנית אינו משביח.

ד) <u>הכרעה</u>

קיבלתי את תחשיב שמאי המשיבה התואם שומות מכריעות במקרקעין בעלי אפיינים דומים.

7.9. תכנית רח/2000/ג/4 (24.2.2016)

א) תכנית רח/2000/ג/4 קובעת הוראות בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה (קירוי פרגולה).

ב) <u>תחשיב שומת משיבה</u>

שטח סככה אפקיטבית לקירוי	20
מקדם השבחה לקירוי	0.1
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 3,500
סה"כ השבחה	**₪ 7,000**
היטל השבחה	**₪ 3,500**

ג) <u>תחשיב שומת מבקש</u>

לא חלה השבחה. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע״ד-2014, לא נדרש היתר בניה לקירוי העומד בתנאי התקנות. היות שהאפשרות לקירוי כבר קיימת מכוח תקנות הפטור, התכנית אינה משביחה.

ד) <u>הכרעה</u>

קיבלתי את תחשיב שמאי המשיבה התואם שומות מכריעות במקרקעין בעלי אפיינים דומים.

דוא״ל office@yharon.co.il

7.10. תכנית רח/2000ס (3.10.2017)

א) תכנית רח/2000ס הגדילה את זכויות הבניה במגרשים לצמודי קרקע בשיעור של 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ״ר, לפי הגדול מבין השניים ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ״ר.

ב) תחשיב שומת משיבה

סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם התאמה מחדש לישן	סה"כ
שטח עיקרי	50.00	0.8	0.8	32.00
קיזוז שטח חצר	-25.00	0.25		-6.25
תוספת שטח אקו'				25.75
תוספת למרתף (הגדלת קונטור ק.ק)	25.00	0.42		10.50
דחייה למימוש (13 שנים, שיעור היוון של 6%)				0.469
שטח אקו' לאחר דחיה למימוש				4.923
סה"כ שטח אקו' לחיוב				30.67
שווי קרקע למ"ר מבונה				₪ 3,800
השבחה				**₪ 116,557**
היטל השבחה				**₪ 58,278**

ג) תחשיב שומת מבקש

אחוזי בניה	אחוזי בניה/ סחירות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	שוליות	דחייה	התאמה	מ״ר אקווי׳
שטח המגרש	**378**						
תוספת זכויות	7%	**26.46**					
תוספת שטח בקומת קרקע		**13.23**	1.00	0.70	1.00	0.80	7.4
תוספת שטח בקומה א׳		**13.23**	0.90	0.70	1.00	0.80	6.7
תוספת שטח בקומת מרתף		**13.23**	0.40	0.20	0.08	1.00	0.1
הפסד חצר		**-13.2**	0.25				-3.3
סה״כ מ״ר אקווי׳							**10.9**
שווי מ״ר מבונה							3,800
השבחה בש״ח							41,251
היטל							**20,626**

ד) הכרעה

תחשיב שמאי המשיבה תואם את הוראות תכנית רח/2000ס הקובעת תוספת ניצול של 7% (כ-26.5 מ״ר) או 50 מ״ר לפי הגבוה.
מימוש הזכויות מאפשר הקמת בית מגורים בשטח כולל של כ-370 מ״ר (עיקרי 239 מ״ר + מרתף 120 מ״ר + ממ״ד). בהתאם להיקף שטחי הבניה תובא בחשבון הפחתה לשוליות.

בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע (כ-80.5 מ״ר) ויתרת זכויות בניה לא מנוצלות (כ-109 מ״ר), המימוש הטוב והיעיל של זכויות הבניה מתכנית רח/2000ס יהיה לאחר תום חיי המבנה הקיים בגו״ח 4545/5 ולא כבינוי חדש על ישן.

דוא״ל office@yharon.co.il

ה) <u>תחשיב</u>

סעיף	שטח	אקוו'	שוליות	סה"כ
תוספת שטח עיקרי שולי	50	1	0.7	35
הפסד חצר	-25	0.25	1	-6.25
הרחבת מרתף שולי	25	0.5	0.7	<u>8.75</u>
סה"כ				37.5
דחיה		13	6%	0.47
שווי זכויות בניה				<u>₪ 3,800</u>
השבחה				₪ 66,800

7.11. <u>תכנית רח/2000ב7 (2.12.2023)</u>

א) התכנית קובעת כי סך שטחי השירות בבניה צמודת קרקע לא יעלו על 75 מ"ר ליח"ד ויכללו ממ"ד (13 מ"ר), מחסן בגובה שטחי מגורים (10 מ"ר) וחניה מקורה,

שטח מרתף לא יעלה על קונטור ק"ק ויחשב כעיקרי, גובה תקרה במרתף מ-2.5מ' עד 2.8מ', תותר פתיחת דלת חיצונית ויותר לבעל הנכס שימוש במרתף כמשרד לבעל מקצוע חופשי,

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה לתכנית רח/2000ב7.

ב) <u>תחשיב שומת משיבה</u>

מחסן				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ שטח אקו' לחיוב**
מחסן (בחלק ממבנה המגורים) במ"ר	10.00			
בניכוי שטח מחסן מצב קודם	7.5			
שטח מחסן לחיוב במ"ר	2.50	0.8		2
קיזוז שטח חצר	-2.50	0.25		-0.625
סה"כ שטח לחיוב				**1.375**
מרתף				
מרתף מצב חדש עיקרי	136.0	0.725	0.70	69
מרתף מצב קודם שירות	133.5	0.525	0.70	49
סה"כ שטח לחיוב				19.96
דחייה למימוש (7 שנים, שיעור היוון של 6%)				0.665
סה"כ שטח אקו' לאחר דחייה למימוש				**13.27**

השבחה		
סה"כ שטח אקוו' לחיוב	**14.65**	
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 7,500	
סה"כ השבחה	**₪ 109,865**	
היטל השבחה	**₪ 54,933**	

דוא"ל office@yharon.co.il

ג) תחשיב שומת מבקש

אחוזי בניה	אחוזי בניה/ סחירות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שוליות	דחייה	התאמה	מ"ר אקווי'
שטח המגרש	**378**						
מצב קודם							
מחסן		7.5	0.50				3.75
תוספת זכויות	33.50%	126.6	0.525	0.60	0.12		4.6
מצב חדש							
מחסן		10.0	0.500	0.6			3
שטח מרתף עיקרי	33.50%	126.6	0.725	0.60	0.12		6.4
הפסד חצר		-2.5	0.250				-0.625
סה"כ השבחה במ"ר אקווי'							**0.4**
שווי מ"ר מבונה							7,500
השבחה בש"ח							2,884
היטל							**1,442**

ד) הכרעה

שטח מרתף ושוליות	קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה שיש להביא בחשבון ניצול זכויות בניה במרתף בהתאם לקונטור קומת קרקע כולל ממ"ד (252 מ"ר /2) ומחסן. עמדת שמאי המשיבה שקיים ביקוש גבוה למרתפים בצמודי קרקע היכולים לשמש כמשרד, קליניקה, יחידה למתבגר או פינת משפחה, במיוחד לאור האפשרות לכניסה נפרדת וחלונות גדולים, ובהתאם מקדם השוליות נאמד ב-0.8. עמדת שמאי המבקש שיש לקבוע מקדם שוליות של 0.6 בהתאם להיקף השטח ומיקומו. היקף זכויות הבניה במצב חדש מאפשר הקמת בית מגורים בשטח של כ-400 מ"ר ברוטו, שטח גדול שאינו תואם את הבינוי בסביבה. בהתאם קבעתי הפחתה לשוליות בשיעור 1/3.
מרתף	קיבלתי את המקדמים האקוו' המוסכמים לשטחי מרתף : במצב קודם (0.525) ובמצב חדש (0.725)
דחיה	ההשבחה לשטח מרתף בשומת המשיבה חושבה בדחיה של 7 שנים לסוף החיים הכלכליים של המבנה, שמאי המשיבה חזר בו מקביעה זו. לאור שומת המבקשים ורמת הגמר הנמוכה של המבנה הנדון, עמדת שמאי המשיבה שאישור תכנית רח/2000ב7 מהווה תמריץ משמעותי נוסף להריסה המבנה, כך שבמועד הקובע תרומת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות גבוהה מתרומת המחוברים וההשבחה נאמדת ב-170,316 ₪. עמדת שמאי המבקש שיש לחשב את ההשבחה בדחיה לתום החיים של המבנה, הנאמדת בכפוף לביצוע שיפוץ בשנת 2060. לא קיבלתי את עמדות הצדדים לעיל, תחשיב השומה יערך לניצול כלל הזכויות בתום החיים הכלכליים של המבנה הקיים בשנת 2030.

תחשיב

סעיף	שטח	מקדם	שוליות	סה"כ
מרתף מצב חדש	136	0.725	0.67	65.7
הגדלת מחסן	2.5	0.70	0.67	1.2
הפסד חצר	-2.5	0.25		-0.6
סה"כ חדש				66.3
מרתף מצב קודם	133.5	0.525	0.67	47
תוספת שטח אקוו' בדחיה	20	7	6%	13.00
שווי זכויות בניה				₪ 7,500
השבחה				₪ 97,500

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

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

8.1. היטל השבחה נדרש עקב מימוש זכויות במכר.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, לפיה תיבחן השפעת כל תכנית ותכנית בהתאם למועד אישורה.

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

8.5. הבינוי הקיים והשפעתו על אפשרויות הניצול בכל אחד ממצבי התכנון:
הובא בחשבון ניצול זכויות בניה נוספות בק"ק עד תכסית של 30%,
הובא בחשבון שאין כדאיות בבניה ע"ג הקיים ומימוש זכויות בניה לק"א ידחה עד תום החיים הכלכליים של המבנה,
הובא בחשבון שאין כדאיות בהקמת מרתף מתחת למבנה הקיים, ומימוש זכויות בניה למרתף ידחה עד תום החיים הכלכליים של המבנה.

8.6. תחשיבי השומה נערכו בהנחה שניצול מלוא זכויות הבניה (שטח עילי) לאחר תום החיים הכלכליים של המבנה הקיים, יהיה בחלוקה סימטרית בין ק"ק וק"א באופן שממכסם את שטח החצר.

8.7. בתחשיב השומה הובא בחשבון פטור לפי ס' 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.8. מיקום המקרקעין בשכונת קרית משה, בעיר רחובות.

8.9. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. השומה

לאור האמור, ההשבחה החלה בגו"ח 4545/5 במימוש זכויות במכר, כמפורט:

תכנית	מועד	השבחה	היטל השבחה
רח/2000/ב	16.5.1987	(פטור)	(פטור)
רח/2003ב	3.12.1990	₪ 10,860	₪ 5,430
רח/2000ב1	12.6.1996	₪ 7,280	₪ 3,640
רח/2000/ב5	11.9.2008	₪ 1,014	₪ 507
רח/מק/2000כ	24.11.2014	₪ 6,000	₪ 3,000
רח/2000/ג/4	24.2.2016	₪ 7,000	₪ 3,500
רח/2000ס	3.10.2017	₪ 66,800	₪ 33,400
רח/2000/ב/7	2.12.2023	₪ 97,500	₪ 48,750

ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נחתם ב-29.12.2025[2]

[2] מסמך זה כולל שינויים בס' 7.11 ד ו-9 עקב תיקון טעויות בתחשיב.

דוא"ל office@yharon.co.il