אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26 באפריל 2026

מספרנו: 30/1268

מס' בקשה: 184-2026

לכבוד

המבקש:

יצחק דוידוב

ע"י צבי אברהם, שמאי מקרקעין

Zvi7@bezeqint.net

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

ע"י אוהד דנוס, שמאי מקרקעין

office@danco.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – דרך יבנה 51, רחובות

גוש 3648 חלקה 19

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תוכניות רח/2000/טז/1 ו-רח/2000/ב/7 ולאור הבקשה להיתר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 21/12/2025 שנערכה ע"י השמאי אוהד דנוס ובתגובתו מיום 11/03/2026.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 09/02/2026 שנערכה ע"י השמאי צבי אברהם על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועדים הקובעים לשומה הינם כדלקמן:

מהות	המועד הקובע
רח/2000/טז/1	20/12/2018
רח/2000/ב/7	02/12/2023

2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 14/03/2026.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 22/03/2026 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כששמאי הצדדים צופים ומגיבים לסיכום. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	3648
חלקה	:	19
שטח החלקה (רשום)	:	752 מ״ר
כתובת הנכס	:	דרך יבנה 51, רחובות.
תיאור הנכס	:	חלקה עליה בנוי בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל ק״ק וקומת מרתף.

5. המצב המשפטי:

בהתאם לשומת המשיבה, קיים העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 14/12/2025 וממנו עולים בין השאר הפרטים הבאים:

גו״ח:	3648/19
מספרים הישנים של החלקה:	3648/16
שטח חלקה רשום:	752 מ״ר
בעלות:	דוידוב יצחק, בשלמות.
הערות:	קיימת הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת העדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.
	קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה- סעיף 19.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה את חלקה 19 בגוש 3648, הממוקמת ברח׳ דרך יבנה 51, בצפון העיר רחובות.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה וחדשה לצד בניה צמודת קרקע ובניה רוויה חדשה וותיקה.

דרך יבנה מהווה ציר תנועה ראשי, דו סיטרי המחבר את רח׳ הרצל במזרח לדרך הים במערב.

החלקה הנדונה ששטחה הרשום 752 מ״ר, פונה בחזית דרום מזרחית לדרך יבנה ומעברה בית מגורים בבניה רוויה. כ״כ ביתר עבריה גובלת החלקה בבניה רוויה.

על החלקה בנוי בניין מגורים חדש הכולל ק. קרקע + 7 קומות מעל קומת מרתף ובסה״כ עפ״י ההיתר קיימות 14 יח״ד.

בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תוכנית רח/1/30:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1375 בתאריך 06/07/1967. בהתאם לתשריט התוכנית סווג הנכס הנדון ביעוד למגורים ג'.

להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התוכנית:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
אחוזי בניה:	30%
מס' קומות:	3 קומות + קומת עמודים
מבנה עזר:	5%
קווי בנין:	חזית – 5 מ', צידי – 3 מ' ואחורי – 6 מ'.

7.1.2. <u>תמ"מ/3:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2796 בתאריך 31/03/1982. בהתאם לתוכנית סווגה החלקה הנדונה ביעוד לאזור עירוני בנוי צפוף.

7.1.3. <u>רח/2000/ב:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3447 מתאריך 01/05/1987. בבתים צמודי קרקע הותרה הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר ליחידת דיור.

7.1.4. <u>תוכנית רח/2000/ב/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4412 בתאריך 28/05/1996.

מטרת התוכנית, קביעת הוראות בנייה למרתפים.

הוראות בניה באזורי מגורים בבתי קומות בבנייה רוויה:

1. קו הבניין הקדמי למרתף התת קרקעי בבנייה רוויה למגורים יהיה בין 0-5 מטר ויקבע ע"י הוועדה המקומית.
2. השימושים המותרים, חניה, חדרי אשפה, דודים ומחסנים לדיירי הבית בלבד.

3. סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ"ר נטו ליחידת דיור. לכל יחידה ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד מחסן פרטי אחד בלבד בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.
4. אין להשכיר את שטח המרתף, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את יעודו.
5. מילוי הקרקע מעל המרתף יהיה לפחות 60 ס"מ על מנת לאפשר פיתוח גנני לחצר.

הוראות כלליות: הוועדה המקומית רשאית להתנות הקמת של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים ובנויים מחוץ לבנין והכללתם בתוך המרתף. הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתימנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

7.1.5. <u>תוכנית תמ"מ 21/3:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5236 מתאריך 12/11/2003. בהתאם לתשריט התוכנית סווגה החלקה הנדונה ביעוד לאזור פיתוח עירוני.

7.1.6. <u>תוכנית רח/מק/2000/ב/2:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5293 מתאריך 29/04/2004. מטרת התוכנית הינה שינוי בקו בנין למחסנים עפ"י ס' 62א'(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

תותר הקמת מחסן בשטח 7 מ"ר בהתאם להוראות תוכנית רח'/2000/ב/1. גובה המחסן עד 2.2 מ'.

7.1.7. <u>תוכנית רח/מק/2000/ב/3:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5645 בתאריך 26/03/2007. מטרת התוכנית, שינוי הוראות בינוי בנוגע למחסנים.

הוראות הבנייה: בכל מקום בו חלות הוראות רח/2000/ב/1 בנוגע לבנייני מגורים בבניה רוויה יחולו הוראות הבניה הבאות:

6. קו בניין הקדמי למרתף תת קרקעי בבנייה רוויה למגורים יהיה בין 5-0 מטר וייקבע ע"י הוועדה המקומית בכל מקרה לגופו. תובטח החדרת מי נגר עילי לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
7. שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד.
8. סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ"ר ליחידת דיור. לכל יחידה ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד מחסן פרטי אחד בלבד בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.
9. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו – מחסן לכל יחידת דיור (לא יותר רישום כיחידת רישום נפרדת). לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות ולא תותר כניסה חיצונית אליהם.
10. מילוי הקרקע מעל המחסן יהיה לפחות 80 ס"מ על מנת לאפשר פיתוח גנני לחצר.
11. הוראות התוכנית כפופות להנחיות ה.ל.ת, כפי שמתעדכנת מעת לעת.

7.1.8. <u>תוכנית רח/2000/ב/5:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5843 מתאריך 26/08/2008. התוכנית קובעת הוראות בדבר הקמת אינסטלציה סניטארית בבתים צמודי קרקע.

7.1.9. <u>תוכנית רח/2000/ג/2:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5986 בתאריך 11/08/2009. מטרת התוכנית, לקבוע הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים.

במגורים: בגג העליון, תותר יח"ד של 40 מ"ר ותכסית הבניה המרבית הכוללת המותרת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, לפי הקטן מבניהם (חדר יציאה לגג, כולל סככות). בקומה חלקית, תותר סככה של 40 מ"ר ליח"ד. בכל קומה, תותר 12 מ"ר ליח"ד מרפסת מקורה.

הכל בהתאם להוראות סעיף 4.1 לתוכנית הדן בהוראות ושימושים בשטחי המגורים.

7.1.10. <u>תוכנית רח/2000/ג/3:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6126 בתאריך 18/08/2010. מטרת התוכנית, שינוי הוראות בינוי בדבר חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.

בהתאם לסעיף 6.2 להוראות התוכנית, בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תוכנית2000/ג/2 נסיגה של 1.5 מטר ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתוכנית זו בלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תוכנית רח/מק/2000/כ:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6913 בתאריך 09/11/2014.
מטרת התוכנית, קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקניים לאחזקתן.
עיקרי הוראות התוכנית:

- הוראות לבניית בריכות שחיה, לשימוש פרטי למגורים, שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בנייה רוויה.
- קביעת הוראות תכנוניות (גודל, קווי בניין) להקמת בריכות שחיה.
- קביעת הוראות תכנוניות למבנה עזר לבריכות שחיה.

- בבתים צמודי קרקע נקבע כי גודל בריכה מקסימלי הינו 40 מ"ר או 15% מהשטח הפנוי במגרש, הנמוך מבניהם.
- בבניה רוויה חדשה תותר התקנת בריכת שחיה על גג הבניין ובלבד שתוגש כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה לבניין כולו. הבריכה תשמש את דירת הגג באופן פרטי ולא תשמש כרכוש משותף של כלל דיירי הבנין.

7.2.2. <u>תוכנית רח/מק/2000/ב/6:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7014 בתאריך 31/03/2015.

מטרת התוכנית הינה יצירת מתכונת אחידה לקביעת שטחי שירות במרחב התכנון של העיר רחובות.

במהלך הכנת התוכנית נבחנו שטחי השירות בתב"עות התקפות, נבחנו הגדרות מבא"ת ליעודי הקרקע השונים ונבחנו אלטרנטיבות תכנוניות ליעודים השונים על מנת להבטיח כי היקף שטחי השירות עומד במבחן המציאות. כ"כ התוכנית תהווה הנחיה לקביעת שטחי השירות בתכניות עתידיות.

באזורי המגורים שאינם מיועדים לבניה צמודת קרקע יותרו שטחי השירות כדלקמן:

ממ"ד – 13 מ"ר ליח"ד, מחסן – 7.5 מ"ר ליח"ד.

- שימושים משותפים: לובי כניסה, חדר מדרגות, מבואות, מעלית, חדרי מכונות, חדר עגלות, מחסן כלי גינה, חדר דוודים, חדר אשפה, חדר גז ומתקנים על הגג.
- לכל יחידה ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד מחסן פרטי אחת בלבד.
- ניתו יהיה לבנות מחסנים בקומת קרקע/קומה מפולשת או במרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומות המגורים שטח מחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ"ר. קירותו יבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.

7.2.3. <u>תוכנית רח/מק/2000/ס:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7590 בתאריך 18/09/2017.
מטרת התוכנית הינה הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, במגרשים המיועדים למגורים בבניה שאינה בניה רוויה.

בהתאם להוראות התוכנית הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרשים המיועדים למגורים בבניה שאינה רוויה הינה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול מבניהם ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר, לפי ס' 62א(א)(16)(א)(2) לחוק.

7.2.4. <u>תוכנית רח/2000/טז/1 – 0161687-414:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8028 בתאריך 05/12/2018.

מטרות התוכנית הינן כדלקמן:

1. התאמת הוראות תמ"א 38 על תיקוניה לתנאים הייחודיים של רחובות בהתאם לס' 23 לתמ"א.
2. קביעת זכויות והוראות בניה במתחם 'לב העיר'.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

1. תמ"א 38 על תיקוניה ורח/2000/טז יחולו על מבנים הממלאים את שני התנאים הבאים במצטבר:
   א. מס' הקומות הבנויות בהיתר יותר מ- 2 קומות.
   ב. שטחם הבנוי בהיתר הינו מעל 400 מ"ר
2. מבנים שבנויות בהם 5 יח"ד ויותר בהיתר וששטחם הבנוי יהיה מעל 400 מ"ר, תחול עליהם התמ"א על תיקוניה וכן מתוכנית רח/2000/טז, על אף שגובהם אינו עולה כל 2 קומות.

בהתאם לתשריט התוכנית כלולה החלקה הנדונה בתא שטח 1.

להלן זכויות הבניה כמפורט בהוראות התוכנית:

גובה:	8 קומות מעל ק.עמודים או ק"ק + ק.גג חלקית.
הבינוי בקומת הגג:	חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר המשויך לדירות מהקומה העליונה או קומה חלקית המהווה דירה בפני עצמה ושטחה יהיה מסך הזכויות המותרות.
שטח דירה ממוצע:	110 מ"ר עיקרי. 20% מסך הדירות במגרש תהינה קטנות בשטח 80 מ"ר כולל.
צפיפות:	במגרשים הפונים לרחוב עם רוחב של 12 מ'- 20 יח"ד/דונם כולל פתרון חניה ת"ק. במגרשים הפונים לרח' עם רוחב דרך שבין 12-10 מ' – הצפיפות תהיה 17 יח"ד/דונם כולל חניה ת"ק בקומת מרתף אחת. במקרה שיחה"ד יוצא לא שלם, תנתן אפשרות העגלה כלפי המס' השלם הקרוב.
קווי הבנין:	עפ"י תכניות תקפות.

7.2.5. <u>תוכנית רח/מק/2000/ע':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8414 בתאריך 29/08/2019.

בהתאם להוראות התוכנית הותרו הקמת עוגני קרקע זמניים ונשלפים בלבד במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

7.2.6. <u>תוכנית רח/2000/טז/2</u>:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 10105 בתאריך 02/01/2022.

מטרת התוכנית: קביעת זכויות והוראות בנייה במתחם ״לב העיר״ עבור 2,000 יח״ד.

עיקרי הוראות התוכנית: התוכנית קובעת זכויות בנייה כפי שיפורטו להלן במגרשים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים במצטבר:

- המגרשים מצויים באזור התחום בקו האדום, כפי שמופיע בנספח מתחם ״לב העיר״.
- מגרשים בשטח מינימלי של 500 מ״ר ועד 1,500 מ״ר שטח מקסימלי וייעודם מגורים.
- המגרשים פנויים מבנוי, או שבנויים עליהם מבנים שלא חלה עליהם תמ״א 38 לפי הפרק הראשון בתוכנית 414-0161687 (רח/2000/טז/1).
- זכיות הבניה לפי תוכנית זו במגרשים אלה, יהיו בתנאי של הריסה ובניה מחדש.

ניתן להוציא היתרי בנייה ל- 2000 יח״ד מתוקף תוכנית זו בהתאם לתנאים המפורטים בה.

להלן הערות לטבלת הזכויות:

1. שטח דירה ממוצע בתוכנית יהיה 110 מ״ר עיקרי. 20% מיח״ד בכל מגרש יהיו יח״ד קטנות בשטח כולל של 80 מ״ר. יתווסף שטח של 14 מ״ר עיקרי עבור מרפסות לכל יח״ד.
2. 40% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% בכל קומה כפול מספר הקומות + 10% בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. מיקום המחסנים יקבע לעת הוצאת היתר בניה. יתווסף שטח בהיקף של עד 10 מ״ר למגרש עבור תחנת טרנספורמציה הנדרשת לטובת טעינה חשמלית, ניתן יהיה למקמה מעל או מתחת לקרקע בכפוף לאישור היחידה הסביבתית לעניין קרינה אלקטרומגנטית.
3. א. במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ׳ ויותר, תהיה הצפיפות עד 20 יח״ד לדונם, כולל פתרון חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה במידה ולא ניתן לממש חניה תת קרקעית בצפיפות זו, תפחת הצפיפות בהתאם ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית.

   ב. במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב דרך שבין 10 מ׳ 12 מ׳ (לא כולל), תקבע צפיפות בשיעור של 17 יח״ד לדונם. התוכנית תחייב חניה תת קרקעית בקומת מרתף אחת לפחות, כאשר יוותר 15% שטח חדיר מים משטח המגרש. יתר החניות הנדרשות על פי התקן התקף יהיו בתחום המגרש. ברחובות אלה תתאפשר הקמת עד 3 קומות מרתף. בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב יוצא בלתי שלם, יעוגל המספר הסופי למספר השלם הקרוב יותר. במקרה שמספרו המחושב יוצא בדיוק מחצית היחידה (0.5) יעוגל מספר יחידות הדיור כלפי מעלה.
4. 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית. הקומה החלקית תהיה באחת משתי האפשרויות הבאות:

   א. קומה חלקית כחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ליח״ד המשויך לדירה/דירות בקומה העליונה ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.

ב. קומה חלקית המהווה דירה בפני עצמה. שטחה ילקח מסך הזכויות המותרות מתוכנית זו ובלבד שמעליה לא יתווסף חדר על הגג ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.

ג. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש. בעורף המגרש יותרו דירות גן ובתנאי שיוותר שטח פנוי לטובת כלל דיירים בהיקף של 10% משטח המגרש ולא יפחת מ- 50 מ״ר. השטח יהיה רציף ויאפשר שימוש יעיל לכלל הדיירים.

5. חובה לבנות לפחות קומת מרתף אחת .

6. קווי הבניין - עפ״י תכניות חלות. שינוי בקווי הבניין לאחר אישור תוכנית זו, לא יאפשר תוספת זכויות מכוח תוכנית זו.

7.2.7. <u>תוכנית רח/2000/ב/7:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 11795 בתאריך 14/11/2023 ובעיתונות בתאריכים 15/11/2023 ו- 17/11/2023.

מטרת התוכנית: קביעת הוראות בניה שונות בתחום המרחב התכנוני של עיריית רחובות.

בהתאם להוראות התוכנית, בבנייה רוויה הותרו שטחי הבנייה כדלקמן:

<u>שטח עיקרי</u>- עפ״י תוכנית בתוקף. בנוסף יותר שטח לטובת מועדון כלל הדיירים שלא יעלה על 100 מ״ר. לא ניתן לעשות שימוש בשטחים אלו לשימושים אחרים.

<u>שטח שירות עילי</u>- 1. 40% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה כפול מספר הקומות + 10% משטח המגרש בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. שטחים הנ״ל כוללים ממ״ד ומחסן בשטח של 7.5 מ״ר נטו ליח״ד. 2. במגרשים בהם התב״ע הראשית קובעת שימוש למסחר בקומת קרקע (חזית מסחרית), 40% מהשטח המותר למסחר יותר עבור מחסנים לשימוש המסחרי.

<u>שטח שירות תת״ק</u>- 300%. 80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב- 4 קומות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים, בתנאי שיוכח עפ״י חוו״ד הידרולוג כי קיימים פתרונות ניקוז ואגירת מי נגר עילי בהתאם לתמא/1.

<u>מספרת קומות מתחת לכניסה הקובעת</u>- 4 קומות.

<u>קווי בניין</u>- עפ״י תוכנית מאושרת.

<u>מרפסות בנוסף לשטח עיקרי</u>- עד 30 מ״ר ועד 10% משטח הקומה.

7.2.8. <u>תוכנית רח/2000/טז/3:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 13359 בתאריך 20/04/2025.

מטרת התוכנית:

- ביטול תכניות רח/2000/טז ופרק א' של תוכנית רח/2000/טז/1.
- קביעת הוראת מעבר שתאפשר השלמת הליכי רישוי מכוח תוכנית רח/2000/טז ופרק א' של תוכנית רח/2000/טז/א'.

הוראת מעבר: ביטול תוכנית רח/2000/טז ופרק א' של תוכנית טז/2000/טז/1, לא יפגע באפשרות להשלים את הליכי הרישוי (השלמת הליכי לעניין זה- קבלת תעודת גמר). מכוח תוכניות רח/2000/טז/1 בגין אותן יח"ד שניתנה לגביהן החלטה לתת היתר עד למועד אישורה של תוכנית זו.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 3456 מיום 26/02/1957:</u>

היתר לבניין דירה בת 3 חדרים וח' שירות – מקלט. סה"כ שטח בית המגורים כ- 102 מ"ר כולל מרפסות.

7.3.2. <u>היתר בניה מס' 20190274 מיום 15/02/2021:</u>

הריסת מבנים קיימים והקמת בית מגורים משותף הכולל: ק. מרתף + ק. קרקע + 7 קומות + חדרי גג. סה"כ 14 יח"ד.

<u>להלן שטחי הבניה המוצעים</u>:

	שטח עיקרי					שטח שירות								
קומה	מרפסת מקורה	מגורים	מוצע	סה"כ	ממ"ק	מתקנים ומערכות טכניות	מחסנים פרטיים	חניה מקורה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מרפסת שירות	מחסן משותף עגלות ואופניים	סה"כ שירות
מרתף						28.7		572.7	23.06				624.5
קרקע						31.59	82.5	18.5	92.11	16.71		33.65	275.1
קומה א'	11.99	190.4		190.4	26	2.62	7.49		33.4				69.51
קומה ב'	23.96	190.4		190.4	26	2.62	7.49		33.4				69.51
קומה ג'		190.4		190.4	26	2.62	7.49		33.4				69.51
קומה ד'	23.96	240.73		240.7	26	3.36			33.25		7.04		69.65
קומה ה'	23.96	240.73		240.7	26	3.36			33.25		7.04		69.65
קומה ו'	23.96	240.73		240.7	26	3.36			33.25		7.04		69.65
קומה ז'	23.98	246.24		246.2	26	1.6			34.29		7.04		68.93
חדרי גג			69.1			9.45			18.44				27.89
עילי	131.81	1539.6	69.1	1540	182	28.99	22.47	0	252.68	0	28.16	0	514.3
ת"ק	0	0	0	0	0	60.29	82.5	591.2	115.17	16.71	0	33.65	899.5
סה"כ						89.28	104.97	591.2	367.85	16.71	28.16	33.65	1414

הבקשה הנ"ל כוללת הקלות שונות ובניהן הקלה להעברת שטחי מחסנים מקומת קרקע לקומות (בצמוד לכל דירה).

.7.3.3 <u>בקשה להיתר מס' 20230922:</u>

מהות הבקשה: תוכנית שינויים להיתר בניה מס' 20190274 הכוללת: תוספת שטחים + פנימיים וחיצוניים+ שינוי בממ"דים.

<u>להלן טבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר</u>:

שטח עיקרי								
קומה	מרפסת מקורה		מגורים		חדרי גג		סה"כ שטח קיים	סה"כ שטח קיים ומוצע
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע		
מרתף תחתון								
מרתף עליון								
קרקע								
קומה א'	11.99	40.82	190.4	-1.54			190.4	188.86
קומה ב'	23.96	21.7	190.4	-0.41			190.4	189.99
קומה ג'		21.7	190.4	-0.41			190.4	189.99
קומה ד'	23.96	21.7	240.7	-2.27			240.73	238.46
קומה ה'	23.96		240.7	-2.27			240.73	238.46
קומה ו'	23.96		240.7	-2.27			240.73	238.46
קומה ז'	23.98		246.2	3.12			246.24	249.36
חדרי גג					69.1	-1.55		0
סה"כ עילי	131.81	105.92	1540	-6.05	69.1	-1.6	1539.6	1533.6
סה"כ ת"ק	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	131.81	105.92	1540	-6.05	69.1	-1.6	1539.6	1533.6

שטח שירות									
ממ"ד		מתקנים ומערכות טכניות		מחסנים פרטיים		חניה מקורה		מבואות וחדרי מדרגות	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
			3.75						19.57
		28.7	-26.54			572.72	4.27	23.06	0
		31.59	18.84	82.5	-1.86	18.5	-18.5	92.11	7.36
26	-1.49	2.62	-0.27	7.49				33.4	-0.44
26	-1.49	2.62	-0.27	7.49				33.4	-0.44
26	-1.49	2.62	0.15	7.49				33.4	-0.44
26	-1.49	3.36	-0.59					33.25	0.47
26	-1.49	3.36	-0.59					33.25	0.47
26	-1.49	3.36	-0.59					33.25	0.47
26	-1.49	1.6	1.55					34.29	-0.47
		9.45	0.49					18.44	-0.43
182	-10.43	60.58	18.72	104.97	-1.86	18.5	-18.5	344.79	6.55
0	0	28.7	-22.79	0	0	572.72	4.27	23.06	19.57
182	-10.43	89.28	-4.07	104.97	-1.86	591.22	-14.23	367.85	26.12

שטח שירות											
קומת עמודים מפולשת		מרפסת שירות		מחסן משותף עגלות ואופניים		סה"כ שטח שירות	סה"כ עיקרי +שירות	מרפסת גג קיים	מרפסת גג מוצע	פרגולה קיים	פרגולה מוצע
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע						
						23.32	23.32				
						602.2	602.21				
16.71	33.19			33.65	-3.44	310.7	310.65				5.99
						67.31	256.17				
						67.31	257.3				
						67.73	257.72				
		7.04	-1.05			66.99	305.45				
		7.04	-1.05			66.99	305.45				
		7.04	-1.05			66.99	305.45				
		7.04	-7.04			61.48	310.84				
						27.95	95.52	159.93	1.42	22.07	-0.87
16.71	33.19	28.16	-10.2	33.65	-3.44	803.4	2404.6	159.93	1.42	22.07	5.12
0	0	0	0	0	0	625.5	625.53	0	0	0	0
16.71	33.19	28.16	-10.2	33.65	-3.44	1429	3030.1	159.93	1.42	22.07	5.12

הבקשה אושרה בתנאים בישיבה מס' 2024009 מיום 26/11/2024. במסגרת הבקשה הותרו ההקלות הבאות:

- ניוד שטחי מרפסות ובלבד שיותרו 20 מ"ר בממוצע ליח"ד. עלה שטחן הממוצע של גזוזטראות כלשהן על 20 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
- שינוי מהוראות בינוי בדבר רוחבן של המרפסות ביחס לרוחב המבנה כך שיעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו בעמודה מדורגת.
- הקלה בקו בנין אחורי לצורך מרפסות כך שיהיה 4 מ' במקום 6 מ'.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 תוכנית רח/2000/טז/1:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהמימוש המוצע עפ"י הבקשה להיתר מתוקף התוכנית המשביחה. בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בהתבסס על השומה המכרעת הקודמת בנכס שנערכה ע"י הח"מ.

במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי הבנייה אשר חויבו בשומה המכרעת בנכס כדלקמן: 1,539.63 מ"ר עיקרי בקומות + 69.12 מ"ר חדרי גג * 0.9 + 159.93 מ"ר מרפסות גג * 0.25 + 131.81 מ"ר מרפסות מקורות * 0.5 + 104.97 מ"ר מחסנים * 0.4.

במצב חדש הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם למימוש המוצע עפ"י הבקשה להיתר, כדלקמן: 1,533.58 מ"ר עיקרי בקומות + 67.57 מ"ר חדרי גג * 0.9 + 161.35 מ"ר מרפסות גג * 0.3 + 168.00 מ"ר מרפסות מקורות * 0.5 + 103.11 מ"ר מחסנים * 0.5.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם- 14 יח"ד			
קומה	**שטח אקו'**	**מקדם אקו**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח עיקרי בקומות	1,539.63	1	1,540
חדרי גג (שולי)	69.12	0.9	62.208
מרפסות גג	159.93	0.25	39.9825
מרפסות מקורות	131.81	0.5	65.905
מחסנים	104.97	0.4	41.988
סה"כ מ"ר אקו'			1,750
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,300
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 7,523,800**
מצב חדש - 14 יח"ד			
קומה	**שטח אקו'**	**מקדם אקו**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח בניה עיקרי בקומות	1533.58	1	1533.58
חדרי גג (שולי)	67.57	0.9	60.813
מרפסות גג	161.35	0.3	48.405
מרפסות מקורות	168	0.5	84
מחסנים	103.11	0.5	51.555
סה"כ מ"ר אקו'			1,778
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,300
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 7,646,900**
השבחה בש"ח			**₪ 123,100**

8.1.2. <u>תוכנית רח/2000/ב/7:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחי מרפסות מ- 168 מ״ר ל- 238 מ״ר וזאת כמוצע בבקשה להיתר בנייה.

בשומתו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 המגלם הפחתה לשוליות.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>:

השבחה	
תוספת שטחי מרפסות	70
מקדם שווי	0.4
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,500
השבחה	**₪ 182,000**

8.1.3. <u>הקלות</u>:

לטענת שמאי המשיבה, תוספת שטחי המרפסות חויבו בשווי מלא מכוח תוכניות רח/2000/טז/1 ו- רח/2000/ב/7. לפיכך, בשומתו לא חושבה השבחה נוספת בגין הקלות.

8.2. עמדת המבקש:

8.2.1. תוכנית רח/2000/טז/1:

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחי מרפסות ובגריעת חדרי כביסה וזאת עפ"י המימוש המוצע בהתאם לבקשה להיתר בניה.

במצב הקודם חושבו זכויות הבנייה בהתאם לשטחים שחויבו בשומה המכרעת הקודמת בנכס. לשיטתו, תוכנית רח/2000/טז/1 התירה מרפסת בשטח של 12 מ"ר/יח"ד ובסה"כ 168 מ"ר עבור 14 יח"ד בעוד שבבקשה להיתר הקודמת מוצעים 131.81 מ"ר בלבד. משקף תוספת של 39.19 מ"ר מרפסות. בנוסף, הובא בחשבון גריעת שטחי חדרי כביסה של 10.19 מ"ר.

<u>הערת החו"מ</u>: בהתאם לשטחים המפורטים בשומת המבקש, מתקבלת תוספת מרפסות בשטח של 39.19 מ"ר. בפועל הובא בחשבון במצב הקודם 131.51 מ"ר מרפסות. משקף תוספת של 36.49 מ"ר מרפסות.

<u>לעניין מקדמי השווי</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 למרפסת, מקדם הפחתה לשוליות של 0.7 עבור תוספת שטחי המרפסות וכן, מקדם שווי של 0.9 לחדר כביסה. לעניין מקדם ההפחתה לשוליות ומקדם שווי לחדר כביסה מפנה לשומת השמאי בועז ברזילי בגו"ח 30333/29.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 4,300 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לנקבע בשומה המכרעת בנכס הדון.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש</u>:

השבחה						
תיאור	יח"ד	שטח ליח"ד	סה"כ	מקדם	מקדם הפחתה לשוליות	שטח אקו'
מרפסות- מצב קודם			131.51			
מרפסות- מצב חדש	14	12	168			
חדרי כביסה- מצב חדש			-10.19		0.9	-9.171
תוספת שטחי מרפסות			36.49	0.5	0.7	12.7715
שטח אקו' מצב חדש						1,753.60
שטח אקו' מצב קודם- בהתאם לשומה מכרעת						1,750
תוספת שטח אקו'						3.60
שווי מ"ר מבונה- בהתאם לשומה המכרעת						₪ 4,300
השבחה בש"ח						**₪ 15,482**

8.2.2. תוכנית רח/2000/ב/7:

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחי מרפסות ובגריעת שטחים עיקריים, ממ"דים, חדרי כביסה וכד' וזאת עפ"י המימוש המוצע בהתאם לבקשה להיתר בניה.

במצב הקודם חושבו זכויות הבנייה בהתאם לשטחים אשר חויבו בשומה המכרעת הקודמת בנכס ובתוספת שטחי המרפסות מכוח תוכנית רח/2000/טז/1. במצב החדש הובאו בחשבון שטחי הבנייה המוצעים בבקשה להיתר בנייה.

<u>לעניין מקדם השווי לממ"ד</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון כי תרומת הממ"ד זהה לשטח עיקרי לפי מקדם שווי 1.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המבקש נקבע כי לא חלה השבחה. אולם, בשומתו נקבע שווי של 5,754 ₪/מ"ר מבונה. לשיטתו, בשומה המכרעת הקודמת בנכס נקבע שווי של 4,300 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע 25/02/2020 ובתוספת הצמדה למועד הקובע בהתאם למדד המחירים ע"פ מחירון הלמ"ס מתקבל שווי של 5,754 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקש</u>:

תיאור	קיים	מוצע	סה"כ	הפחתה לשוליות	מקדם שווי	שטח אקו'
מצב חדש- בהתאם לשטחים המוצעים בהיתר בנייה מס' 2023922						
שטח עיקרי	1,533	-6.05	1,526.95	1	1	1526.95
חדר גג	69.12	-1.55	67.57	1	0.9	60.813
מרפסות גג	159.93	1.42	161.35	1	0.25	40.3375
מרפסות מקורות	131.82		132	1	0.5	65.91
מרפסות מקורות- שולי	131.82	106	106	0.7	0.5	37.072
מחסנים	107	-1.86	105	1	0.4	42.056
ממ"ד		-10.43	-10.43	1	1	-10.43
חדרי כביסה		-10.19	-10.19	1	0.9	-9.171
סה"כ- מצב חדש						**1,754**
מצב קודם- בהתאם לשומה המכרעת הקודמת בנכס ובתוספת מרפסות מכוח תוכנית רח/2000/ט1/1						**1,754**
השבחה						**לא חלה השבחה**

8.2.3. <u>התייחסות כללית לשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המבקש, בשומת המשיבה אין התייחסות להפחתה לשוליות בגין תוספת השטחים המוצעת בבקשה להיתר. כ"כ, בשומת המשיבה לא נגרעו שטחי הממ"דים וחדרי הכביסה.

עוד נטען על ידו כי בשומת המשיבה הופחתו עלויות בנייה נמוכות. לעניין זה מפנה לשומת השמאית אוולין דוידזון שמאמא לנכס בגו"ח 3703/166 בה נקבעה עלות בנייה של 11,300 ₪/מ"ר נכון למועד 29/10/2023.

8.3. <u>תגובה המשיבה:</u>

<u>לעניין תוכנית רח/2000/טז/1</u>:

שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקש ולפיה יש לגרוע את שטחי חדרי הכביסה. לשיטתו, בשומה המכרעת הקודמת בנכס הובא בחשבון כי חדרי הכביסה מגולמים בערכי השווי ולכן לא חושבה השבחה בגינם. לפיכך, אין לקזז את חדרי הכביסה.

<u>לעניין תוכנית רח/2000/ב/7</u>:

לעניין ערכי השווי - שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקש לפיה יש לקבוע את השווי בהתבסס על הצמדה למדד הלמ"ס. לשיטתו, יש לקבוע את ערכי השווי בהתבסס על גישות השומה הנהוגות (גישת ההשוואה ו/או גישת החילוץ).

לעניין גישת השומה - לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקש נבחנה ההשבחה בצורה שאינה עקבית. לשיטתו, יש לבחון את ההשבחה באמצעות שטחי הבנייה שחויבו בשומה המכרעת הקודמת בנכס לעומת שטחי הבנייה המוצעים בבקשה להיתר בנייה.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
רח/2000/טז/1	20/12/2018	123,100 ₪	לא חלה השבחה
רח/2000/ב/7	02/12/2023	182,000 ₪	לא חלה השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. 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.

12. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
13. מיקום הנכס בדרך יבנה 51, רחובות.
14. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רח/2000/טז/1 הינו 20/12/2018.
15. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רח/2000/ב/7 הינו 02/12/2023.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. לא חלה השבחה בגין הקלות.
4. ערכי השווי בתוכנית רח/2000/טז/1.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. שומה מכרעת בחלקה הנדונה:

בחלקה הנדונה, נערכה ע"י החי"מ שומה מכרעת בגין אישור תוכנית רח/2000/טז/1 ובגין אישורן של הקלות, וזאת בגין הבקשה להיתר (להלן: השומה הקודמת). השומה הקודמת נערכה על בסיס הנתונים שעמדו בפני השמאי המכריע נכון למועד עריכתה.

אין חולק, שכאשר קיימת הכרעה בחלקה נשוא השומה ולאחריה נדרשת בחינת השבחה בגין חלקים אחרים בחלקה בגין אותה תוכנית, הרי שקיימת חובה לפעול עפ"י אותם עקרונות בשומה הקודמת (ככל, ולא נמצאו עקרונות שגויים).

מעבר לכך, כל קונה סביר היה מביא בחשבון את הנקבע בשומה הקודמת ובשומות מכריעות בסביבת הנכס לצורך אומדן צפי היטל ההשבחה שישולם במועד מימוש הזכויות. הנחת יסוד זו הינה בהתאם לפסיקה.

בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נקבע, בין היתר, כי: *"במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".*

בנוסף לכך,

לאור תיקון 84 נקבע כי במקום שקיימת שומה מכרעת מן הראוי להיצמד לעקרונותיה ככל והם חלים גם במועד הקובע ונראה כי קיימת לכאורה אף חובה להתבסס עליה כל עוד לא מדובר בשגגה מהותית. לעניין זה מפנה בין היתר להחלטת ועדת ערר מס' **ים-81/11-454+457 בעניין ראתב אל ראבי ומרמש עראפת נ' הוועדה המקומית ירושלים**, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"אנו סבורים כי לעניין זה, תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת הערר. לפיכך, ככול שחולף הזמן, מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות, יפעלו בהתאם להכרעות השמאים המכריעים.

יובהר כי כמובן כל שומה הינה שומה עצמאית, ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים, יש ליתן להם משקל לפחות כמנחות...".

לעניין עקרון רציפות המס – מדובר בעקרון מהותי המהווה את אחד מעקרונות היסוד בעקרונות מיסוי מקרקעין ולפיו יוטל מס בגין רצף התקופות והפעולות בהן במצטבר, כך שלא תתקבל פעולה בה לא נבחנה סוגיית המיסוי בה.

כ"כ, ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים אימץ בית המשפט העליון את שיטת "המדרגות" בחישוב ההשבחה במקרה שבו אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו מבלי ששולם היטל השבחה.

לסיכום,

ככל ונערכה שומה מכרעת בחלקה הנדונה, הרי שיש לבחון את ההשבחה בהתאם לאותם עקרונות שנקבעו בשומה המכרעת בכפוף לכך שלא נפלה שגגה מהותית בשומה המכרעת. ולכן, ככל ומדובר בקביעה סבירה וראויה בשומה המכרעת שנערכה לאותו מועד קובע הרי שיש לאמצה. יחד עם זאת, בהתאם לפסיקה הרווחת הרי שעל השמאי המכריע לערוך שומה עצמאית לחלוטין.

לעניין עצמאותו של השמאי המכריע לדון מחדש במקרה הנדון הרי, שבמספר רב של פסקי דין והחלטות ועדת הערר נדונה סוגיית תוקפה של שומה מכרעת קודמת ובין היתר ב**עמ"נ 3279-12-13 ועדה מקומית *לתכנון ובנייה הוד השרון נ' אהרון מאיר***, *בו נקבע, בין היתר, כדלקמן:*

"מדברים ברורים אלו, של כב' השופטת ברק ארז, עולה שוב הקביעה וההלכה, לפיה השמאי המכריע הינו עצמאי, ומטרת החוק וההוראות להפעלתו של התיקון, נועדו לחזק, לבצר את מעמדו של השמאי המכריע, ולהגביר את אמון הציבור בו, כי הוא גורם ניטראלי, הנותן חוות דעתו לעניין ההשבחה וקובע את מס האמת החל על האזרח, בין אם שומות הצדדים, או שומות מכריעות קודמות (בייחוד כאלו שניתנו לפני תיקון 84 שמעמדו של השמאי המכריע ודרך מינויו היו שונים), היו מוטעות או שונות, לפי הכרעתו.

עקרון זה - לפיו השמאי המכריע מוסמך, ואף חייב, לקבוע שומת היטל השבחה באופן עצמאי ולהביא לכך ששומות ההשבחה תהיינה "שומות אמת", ללא תלות בשומות הצדדים, נקבע כאמור בפסיקת בית המשפט העליון, בתי המשפט המחוזיים/מינהליים וגם בשורה ארוכה של החלטות וועדות ערר..".**(ד.ש.).**

מהאמור לעיל עולה כי הגם ויש לשמור על רציפות הוגנת של החיוב בהיטל השבחה הרי ששומת השמאי המכריע הינה עצמאית ובלתי תלויה בעקרונות שנקבעו בשומות הצדדים או בשומה מכרעת שקדמה לה.

לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו בהתאם לעקרונות רלוונטיים שנקבעו בשומה קודמת ובהתחשב במימוש המוצע.

10.2. <u>תוכנית רח/2000/טז/1:</u>

10.2.1. <u>שטחים לחיוב:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב הקודם שטחי בנייה בהתאם למצויין בשומה המכרעת הקודמת בנכס וזאת, בהתאמה להיתר בנייה מספר 20190274. במצב החדש, הובאו בחשבון שטחי בנייה בהתאם למוצע בבקשה להיתר 20230922 ומרפסות בשטח של 168 מ״ר כפי שמוצע במימוש הנוכחי.

בשומת המבקש הובאו בחשבון במצב הקודם שטחי בנייה בהתאם לשומה המכרעת הקודמת בנכס וזאת, בהתאם להיתר בנייה 20190274. במצב החדש הובאה בחשבון תוספת מרפסות בשטח של 36.49 מ״ר ומנגד, גריעת חדרי כביסה בשטח של 10.19 מ״ר.

<u>הכרעה</u>:

כאמור, בחלקה הנדונה נערכה שומה מכרעת קודמת ע״י החי״מ לאור מימוש חלקי לתוכנית הנדונה וזאת, בהתאם לשטחי הבנייה המוצעים בהיתר בנייה מס׳ 20190274 במימוש הקודם. עפ״י היתר בנייה מס׳ 20190274 הותרה הריסת המבנים הקיימים והקמת בניין מגורים הכולל קומת מרתף + קומת קרקע + 7 קומות ובסה״כ 14 יח״ד.

<u>מצב קודם</u>: בשומה המכרעת הקודמת בנכס הובאו בחשבון שטחים כמפורט בהיתר הבנייה ובסה״כ, 1,539.63 מ״ר עיקרי + 69.12 מ״ר חדרי גג + 159.93 מ״ר מרפסות גג + 131.81 מ״ר מרפסות מקורות + 104.97 מ״ר מחסנים פרטיים.

אקדים ואומר, בשומה המכרעת הקודמת בנכס הובא בחשבון כי שטחי השירות (למעט מחסנים פרטיים) מגולמים בערכי השווי. כ״כ, הובא בחשבון פטור מתשלום היטל השבחה בגין הממ״דים ולכן, גם הם לא הובאו בחשבון במניין השטחים. לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון במצב הקודם שטחי הבנייה בהתאם לאמור בשומה המכרעת הקודמת בחלקה.

<u>מצב חדש</u>: הותרה בקשה להיתר מס׳ 20230922 המהווה תוכנית שינויים להיתר בניה מס׳ 20190274 הכוללת בין היתר תוספת שטחי בנייה ושינויים פנימיים וחיצונים. בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר, מוצעים שטחי בנייה (קיים + מוצע) כדלקמן:

1,533.58 מ״ר עיקרי + 67.57 מ״ר חדרי גג + 161.35 מ״ר מרפסות גג + 237.73 מ״ר מרפסות מקורות + 103.11 מ״ר מחסנים פרטיים.

התוכנית הנדונה הינה מכוח סעיף 23 לתמ״א 38. בהוראות התוכנית אין התייחסות לשטחי המרפסות המותרים. שטחי המרפסות, הובאו בחשבון לאור תקנות התכנון והבנייה ובשטח של 12 מ״ר/יח״ד ובסה״כ 168 מ״ר עבור 14 יח״ד.

בהתאם לכך, במדרגת השבחה זו הובאו בחשבון מרפסות מקורות בשטח של 168 מ״ר. יתרת שטחי המרפסות המוצעים בבקשה להיתר הובאה בחשבון במדרגת השבחה כמפורט בסעיף 10.3.1 שלהלן.

לעניין חדרי הכביסה - בשומה המכרעת הקודמת בחלקה הובא בחשבון כאמור לעיל כי שטחי השירות (למעט מחסנים פרטיים) מגלומים בערכי השווי. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה יש לקזז את שטחי חדרי הכביסה. לחלופין, ככל ושמאי המבקש סבור כי יש לקזז את גריעת שטחי חדרי הכביסה הרי שיש לחייב בתשלום היטל השבחה בגין יתר שטחי חדר הכביסה המוצעים/קיימים.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון שטחי בנייה כדלקמן:

מצב קודם: 1,539.63 מ"ר עיקרי + 69.12 מ"ר חדרי גג + 159.93 מ"ר מרפסות גג + 131.81 מ"ר מרפסות מקורות + 104.97 מ"ר מחסנים פרטיים.

מצב חדש: 1,533.58 מ"ר עיקרי + 67.57 מ"ר חדרי גג + 161.35 מ"ר מרפסות גג + 168 מ"ר מרפסות מקורות + 103.11 מ"ר מחסנים פרטיים.

10.2.2. <u>ערכי השווי</u>:

בשומת הצדדים הובא בחשבון שווי של 4,300 ₪/מ"ר מבונה וזאת, בהתאם לנקבע בשומה המכרעת הקודמת בחלקה.

<u>הכרעה</u>:

שמאי הצדדים מסכימים על השווי הראוי נכון למועד הקובע וזאת בהתבסס על השומה המכרעת הקודמת בחלקה. בשומה המכרעת הקודמת בחלקה הובא בחשבון שווי של 4,300 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה למגרשי מגורים, עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות ושומות מכריעות.

לצורך קביעת השווי, להלן ריכוז שומות מכריעות כפי שפורט בשומה המכרעת הקודמת בחלקה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	חניה תת קרקעית
רמה מאור	3648/27	דרך יבנה 43	4,500	**מגלם חניה ת"ק**
דנה שיחור	3702/337	שמחה וילקומיץ 10	5,600	לפני הפחתה לחניה ת"ק
אורית גלן	3705/454	הרב מדר זכריה 15	4,750	לפני הפחתה לחניה ת"ק
יהודה פלד	3703/900	טובה וקטוביה מילר 4	4,300	**מגלם חניה ת"ק**
נורית גרבי	3701/194	ארלוזורוב 50	5,600	**מגלם חניה ת"ק**
בועז קוט	3703/465	הנשיא הראשון 39	5,700	לפני הפחתה לחניה ת"ק
אייל יצחקי	3703/958	דוד שמעוני 3	5,700	חניה עילית
יעקב פז	3694/77	אלקלעי 7	6,645	לפני הפחתה לחניה ת"ק
אליהו כהן	3703/617	פרוג 4	6,410	לפני הפחתה לחניה ת"ק

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי בגבולות 4,300 ₪ - 6,600 ₪/מ"ר מבונה בשים לב כי שומות אלו מגלמות בחלקן חניה תת קרקעית ובחלקן נקבע שווי לפני הפחתת עלות עודפת לחניה תת קרקעית. יצויין כי בשומות המכריעות המגלמות חניה ת"ק נקבע שווי בגבולות 4,300 ₪ - 5,600 ₪/מ"ר מבונה.

בשומות שאינן מגלמות חניה ת"ק נקבע שווי גבוה יותר הנע בגבולות 4,750 ₪ - 6,645 ₪/מ"ר מבונה. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת למרתפי חניה בגבולות 1.66 מלש"ח – 1.1 מלש"ח עבור 13 – 22 יח"ד, משקף עלות עודפת ממוצעת של 800 ש"ח/מ"ר. עלות זו הופחתה מהשווי למ"ר מבונה הקבוע בשומות המכריעות.

בחישוב ממוצע השומות הנ"ל ובהתאמה למיקום מתקבל שווי ממוצע של 4,300 ₪/מ"ר מבונה.

לאור הסכמת הצדדים ובהתאם לשומה מכרעת בנכס הנדון, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 4,300 ₪/מ"ר מבונה בבניה רוויה המשקף עלות עודפת לחניה ת"ק.

10.2.3. <u>מקדמי השווי/הפחתה לשוליות:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי- 1, חדר גג- 0.9, מרפסת גג- 0.25 במצב הקודם ו- 0.3 במצב החדש. מרפסות מקורות 0.5, מחסנים פרטיים- 0.4 במצב הקודם ו- 0.5 במצב החדש.

בשומת המבקש הובאו בחשבון שטחים אקו' בהתאם לשומה המכרעת הקודמת בחלקה. בנוסף, הובא בחשבון מקדם שווי של 0.9 לחדרי הכביסה ומקדם הפחתה לשוליות של 0.7 עבור שטחי המרפסות הנוספים.

<u>הכרעה</u>:

בשומה המכרעת הקודמת בנכס הובאו בחשבון מקדמי השווי בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

<u>חדר גג:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	חדרי גג כולל שוליות
רמה מאור	3648/27	דרך יבנה 43	0.6
דנה שיחור	3702/337	שמחה וילקומיץ 10	1
אורית גלן	3705/454	הרב מדר זכריה 15	1
יהודה פלד	3703/900	טובה וטוביה מילר 4	1
אייל יצחקי	3703/958	דוד שמעוני 3	0.7

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל שווי בגבולות 0.6 – 1. יצויין כי בשומת הח"מ לנכס ברח' הרא"ה 17, גו"ח 3704/268 נקבע מקדם שווי משוקלל של 0.9.

לאור האמור לעיל קיבלתי את הסכמת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון חדר גג לפי מקדם 0.9 המשקף שוליות לתוספת השטחים בגג.

מחסנים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מחסנים
רמה מאור	3648/27	דרך יבנה 43	0.4
דנה שיחור	3702/337	שמחה וילקומיץ 10	0.4
אורית גלן	3705/454	הרב מדר זכריה 15	0.5
יהודה פלד	3703/900	טובה וטוביה מילר 4	0.4
נורית גרבי	3701/194	ארלוזורוב 50	0.4
בועז קוט	3703/465	הנשיא הראשון 39	0.4
אייל יצחקי	3703/958	דוד שמעוני 3	0.4
אליהו כהן	3703/617	פרוג 4	0.5
יעקב פז	3694/77	אלקלעי 7	0.4
דוד דדון	3703/1361	שמחה וילקומיץ 14	0.5

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל מקדם שכיח 0.4 למחסן במרתף. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי 0.4 למחסן במרתף. יודגש כי במקרה הנדון הובא בחשבון מקדם שווי זהה בין שני מצבי התכנון.

מרפסות מקורות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מרפסות מקורות
רמה מאור	3648/27	דרך יבנה 43	0.5
דנה שיחור	3702/337	שמחה וילקומיץ 10	0.5
אורית גלן	3705/454	הרב מדר זכריה 15	0.5
נורית גרבי	3701/194	ארלוזורוב 50	0.35
בועז קוט	3703/465	הנשיא הראשון 39	0.55
אייל יצחקי	3703/958	דוד שמעוני 3	0.5
אליהו כהן	3703/617	פרוג 4	0.5
יעקב פז	3694/77	אלקלעי 7	0.5
דוד דדון	3703/1361	שמחה וילקומיץ 14	0.4

לאור השומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע כ- 0.48 למרפסות מקורות. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי 0.5 למרפסות מקורות.

<u>לעניין הפחתה לשוליות</u>: עפ"י תשריט הבקשה להיתר, מרבית המרפסות המוצעות בשטח של כ- 12 מ"ר. בנוסף, קיימות 3 מרפסות מקורות (למעט דירות הגג) בשטח העולה על 30 מ"ר/יח"ד. לאור האמור לעיל, הרי שלכאורה חלה הפחתה לשוליות עבור המרפסות המקורות הנ"ל. יחד עם זאת, לאור סיווג המרפסות המקורות כשטח עיקרי ולאור היקף השטח המוצע, הרי שאין מקום להפחתה בגין שוליות.

מרפסת גג:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ. גג
רמה מאור	3648/27	דרך יבנה 43	0.3
אורית גלן	3705/454	הרב מדר זכריה 15	0.2
יהודה פלד	3703/900	טובה וטוביה מילר 4	0.25
נורית גרבי	3701/194	ארלוזורוב 50	0.25
בועז קוט	3703/465	הנשיא הראשון 39	0.25

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל מקדם שווי שכיח בשיעור 0.25. יצויין כי בשומות הח"מ ברח' הרא"ה 17 וברח' אליעזר בן יהודה 21 נקבע מקדם שווי 0.25.

לעניין זה יודגש כי בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי זהה בין שני מצב התכנון. לא מצאתי מקום להביא בחשבון מקדם שונה בין שני מצבי התכנון. לאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי 0.25 למרפסת גג.

<u>חדרי הכביסה:</u>

כאמור, בשומה זו הובא בחשבון כי שטחי השירות מגלומים בערכי השווי (למעט מחסנים פרטיים). לפיכך, מתייתר הצורך לדון בסוגייה זו.

10.3. <u>תוכנית רח/2000/ב/7:</u>

10.3.1. <u>שטחים לחיוב:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת מרפסות מקורות בשטח של 70 מ"ר (237.7 מ"ר המוצעים בבקשה להיתר בניכוי 168 מ"ר המותרים במצב הקודם).

בשומת המבקש הובאו בחשבון במצב הקודם שטח אקו' בהתאם לנקבע בשומה המכרעת הקודמת בנכס ובתוספת זכויות הבנייה מכוח תוכנית רח/2000/טז/1. במצב החדש הובאו בחשבון שטחי הבנייה המוצעים בבקשה להיתר בניכוי חדרי כביסה וממ"דים. בהתאם לשטחים המפורטים בסעיף 8.2.2 דלעיל, מתקבל על ידו כי אין תוספת שטח אקו'.

<u>הכרעה:</u>

התוכנית הנדונה מהווה מתוכנית מתאר מקומית המתירה בין היתר שטחי בנייה למחסנים, שטחי שירות תת"ק, שטחי מועדון דיירים והגדלת שטחי מרפסות. בהתאם להוראות התוכנית, בבנייה רוויה הותרו מרפסות בשטח ממוצע של עד 20 מ"ר/יח"ד, לרבות השטחים המותרים מכוח תוכניות תקפות ותקנות התכנון והבנייה.

בהתאם לבקשה להיתר 20230922 הותרה תוספת שטחי בנייה ושינויים פנימיים וחיצונים. בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר, הותרו בין היתר מרפסות מקורות בשטח של 237.73 מ"ר. משקף תוספת של 69.73 מ"ר מרפסות מקורות מעבר למותר במצב הקודם (237.73 מ"ר- 168 מ"ר).

לעניין זה יודגש כי השינוי בשטחים העיקריים, חדרי הגג, ומרפסת הגג והמחסנים הובא בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת. לפיכך, נבחנה ההשבחה בגין תוספת שטחי המרפסות בלבד.

<u>לעניין חדרי הכביסה והממ"דים</u>: כאמור בסעיף 10.2.1 דלעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה יש לקזז את שטחי חדרי הכביסה ו/או הממ"דים. בהערת אגב יצויין כי בשומת המבקש נגרעו שטחי חדרי הכביסה הן במדרגת השבחה בגין תוכנית רח/2000/טז/1 והן במדרגת השבחה בגין התוכנית הנדונה.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת מרפסות בשטח של 69.73 מ"ר.

10.3.2. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 6,500 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה.

בשומת המבקש נקבע כי התוכנית אינה משביחה במקרה הנדון. יחד עם זאת, בשומתו נקבע שווי של 5,754 ₪/מ״ר מבונה המשקף שווי של 4,300 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע 25/02/2020 בתוספת הצמדה למועד הקובע בהתאם למדד המחירים עפ״י מחירון הלמ״ס.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת השווי הראוי, נבחנו על ידי עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בדרך יבנה כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש״ח	כתובת	שטח	קומה	מרפסת	מחסן ממוצע	שטח אקו׳	תמורה למ״ר אקו׳
3648/33/11	30/05/2023	3,380,000	דרך יבנה 37	125	6/8	10	6	132.2	25,575
3648/344	04/05/2023	2,945,000	דרך יבנה 5-3	108	4/8	17	3.5	118.1	24,936
3648/33/12	15/02/2023	3,080,000	דרך יבנה 37	125	6/8	10	6	132.2	23,305
3648/33/10	04/01/2023	3,050,000	דרך יבנה 37	125	5/8	10	6	132.2	23,078

<u>הערות</u>:

- שטחי המחסנים משקפים מחסן ממוצע בכל פרויקט. שטחי הבנייה והמרפסות הינם בהתאם להיתרי בנייה.
- בניתוח שטח אקו׳ הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: שטח עיקרי- 1, מחסנים- 0.4 ומרפסות 0.5.

בהתאם לנתונים הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 24,200 ₪/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ ובניכוי מע״מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה (10,250 ₪/מ״ר[1]) מתקבל שווי של כ- 7,000 ₪/מ״ר מבונה. על הצד הזהיר בלבד, קיבלתי את עמדת המשיבה.

<u>לעניין עמדת המבקש</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 4,300 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע (בהתאם לשומה המכרעת בחלקה עבור אישורן של הקלות) ובתוספת התאמה למועד הקובע מתקבל על ידו שווי של 5,754 ₪.

בהתאם לתקן 2 לתקינה השמאית, נתוני השוואה תקיפים בטווח של עד שנתיים מהמועד הקובע. במקרה הנדון, ההתאמה למועד הקובע עולה על שנתיים ולכן, הוצגו נתוני השוואה מעודכנים ולא על בסיס שווי קודם.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 6,500 ₪/מ״ר מבונה.

[1] 5,720 ₪/מ״ר בנוי בהתאם למחירון דקל 04/2023 ובתוספת עלויות עקיפות 25%, תוספת 30% עבור שטחי שירות ותוספת 10% עבור חניה תת״ק.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תוכנית רח/2000/טז/1:

מצב חדש- בהתאם לבקשה להיתר			
קומה	שטח אקו'	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי בקומות	1533.58	1	1533.58
חדרי גג (שולי)	67.57	0.9	60.813
מרפסות גג	161.35	0.25	40.3375
מרפסות מקורות	168	0.5	84
מחסנים	103.11	0.4	41.244
סה"כ מ"ר אקו'			1760.0
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,300
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 7,567,890**
מצב קודם - בהתאם לשומה מכרעת בחלקה			
קומה	שטח אקו'	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי בקומות	1,539.63	1	1,540
חדרי גג (שולי)	69.12	0.9	62.208
מרפסות גג	159.93	0.25	39.9825
מרפסות מקורות	131.81	0.5	65.905
מחסנים	104.97	0.4	41.988
סה"כ מ"ר אקו'			1,750
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,300
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 7,523,768**
ההשבחה בש"ח במעוגל			**₪ 44,120**

11.2. תוכנית רח/2000/ב/7:

תיאור	מ"ר/₪/מקדם
שטחי מרפסות מצב קודם	168
שטחי מרפסות מצב חדש	237.73
תוספת שטחי מרפסות	69.73
מקדם שווי	0.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,500
השבחה בש"ח במעוגל	**₪ 226,600**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רח/2000/טז/1	20/12/2018	₪ 44,120	₪ 22,060
רח/2000/ב/7	02/12/2023	₪ 226,600	₪ 113,300

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה