אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 10/06/2026
מספר מינוי : 345-2026
מספרנו : 709

לכבוד

גב' שרית כהן ואח'
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אבי בירון
בדוא"ל avib.nadlan@gmail.com
(להלן: "המבקשים")

הוועדה המקומית לתו"ב רחובות
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר גדי דגני ומר רפאל ממון
בדוא"ל office@degani-beny.co.il
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 3697 חלקה 161 (מחצית מזרחית)
רחוב אפרים זק"ש 8, שכונת שעריים, רחובות

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 16/02/2026 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור התוכניות שיפורטו בסעיף 3 להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת הנושאת תאריך 03/02/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדי דגני ומר רפאל ממון ובתגובתם מיום 04/05/2026 לחוות דעת שמאי המבקשים, הכוללת נספח.

ביום 27/05/2026 שלחו שמאי המשיבה התייחסות לנתונים ולדוח אפס ששלח שמאי המבקשים.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 16/03/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי בירון, על צרופותיה.

ביום 19/05/2026 שלח שמאי המבקשים מסד נתונים לדירות בבנייה רוויה ודוח אפס לפרויקט ברח' אפרים זק"ש 9 מיום 07/09/2023.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש הינם כדלקמן[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
רח/2000/ב	17/05/1987
רח/2000/ג	17/05/1987
רח/1250	16/06/1995
רח/2000/ב'/1	12/06/1996
רח/1250/א	26/11/1998
רח/1250/א/1	01/05/2001
רח/2000/י	23/05/2002
רח/מק/2000/ב/2	14/05/2004
רח/מק/2000/ב/3	10/04/2007
רח/מק/2000/ב/5	10/09/2008
רח/מק/2000/ג/2	26/08/2009
רח/מק/2000/ג/3	02/09/2010
רח/2000/טז	22/01/2014
רח/מק/2000/כ	24/11/2014
רח/2000/ב'/6	24/04/2015
רח/2000/ג'/4	26/02/2016
רח/2000/טז/1	28/12/2018
רח/מק/2000/ע'	13/09/2019
רח/מק/2000/פ	22/04/2020
רח/2000/טז/2	21/01/2022
רח/2000/ב/7	03/12/2023

3.2. סיור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 24/02/2026, ע"י החי"מ, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 19/05/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות מר אבי בירון, שמאי מקרקעין מטעם המבקשים, מר רפאל ממון, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, הגב' דפנה ברמלי גולן, שמאית מקרקעין ממשרדי, והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון". ככל ומועד זה חל בשבת – המועד הקובע יידחה ביממה נוספת.

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

4. פרטי הנכס

גוש	**3697**
חלקה	**161**
שטח חלקה רשום	**776 מ״ר**
שטח חלקה נטו[3]	**735 מ״ר**
שטח נישום (מחצית)	**367.5 מ״ר**
מהות הנכס	**מגרש המהווה מחצית מזרחית מהחלקה, עליו בית מגורים חד קומתי ותיק, הבנוי בקיר משותף.**
כתובת	**רחוב אפרים זק״ש 8, שכונת שעריים, רחובות.**

5. תיאור הסביבה והנכס[4]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברחוב אפרים זק״ש 8 בשכונת שעריים בדרום העיר רחובות, וידוע כחלק מחלקה 161 בגוש 3697.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בנייה רוויה מועטה, מוסדות חינוך ודת.

רחוב אפרים זק״ש מחבר בין הרחוב הראשי הרצל בצפון מזרח, לבין טשרניחובסקי בדרום מערב. בשני מקטעים הרחוב הינו חד סטרי – במקטע שבין רחוב הרצל לרחוב יוסף בין אהרון ובמקטע שבין רחוב טשרניחובסקי לרח׳ דוד מזרחי.

מושא ההכרעה ממוקם בחלקו המערבי של הרחוב, ומעברו הדרומי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 161 שבגוש 3697 בעלת צורה אי רגולרית דמוית טרפז ישר זווית בשטח רשום של 776 מ״ר.

לחלקה חזית צפון מערבית לרחוב אפרים זק״ש באורך של כ-21 מ׳.

בחזית החלקה שני בתים חד קומתיים ותיקים עם גג רעפים הבנויים בקיר משותף ובעורף חצר רחבה ומוזנחת.

הנכס הנדון מהווה את המחצית המזרחית של החלקה בשטח נטו של 367.5 מ״ר.

על המגרש בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים, הבנוי בקיר משותף, שבחלקו הורחב ללא היתר. בעורף המגרש מחסן שאינו בהיתר.

[3] בהתאם לדף מידע תכנוני באתר העירייה.
[4] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב קנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין[5]

מהעתק רישום מפנקס הזכויות לגוש 3697, חלקה 161, מלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 04/02/2026, עולים הפרטים הבאים:

שטח החלקה: 776 מ"ר.

בעלויות: פינדו שמחה (1/6), סרנגה דוד (1/6), סרנגה יהושע (1/6), **כהן שרית (4/63), נבון ישראל (1/36), יעיש תמר (4/63), בכר פנינה (4/63), נבון מיכאל (4/63), פחימה חיים (4/63), נבון דוד (4/63), נבון אמנון (4/63), יקיר הילה (1/108), נוה איריס (1/108), שועה שירה (1/108)**.

הערות:

- רשומות שתי הערות, האחת מיום 02/03/2025 והשנייה מיום 18/06/2025, בדבר מינוי אפוטרופוס.
- רשומה הערת אזהרה מיום 29/09/2025 לטובת טריו איתנים יזמות בע"מ, על הבעלות של המבקשים.
- רשומה הערת אזהרה מיום 12/11/2025 לטובת טריו איתנים יזמות בע"מ, על הבעלות של אחרים בחלקה.
- רשומות שתי הערות מיום 04/01/2026 על אי התאמה תקנה 29 לטובת הוועדה המקומית לתו"ב רחובות, בדבר בקשה מיום 10/12/2025 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון בדירה מס' 6 ודירה מס' 8.

6.2. הסכם מכר מיום 25/09/2025

בהתאם להסכם בין שרית כהן ואח' (להלן: "**המוכר**") ובין טריו איתנים יזמות בע"מ (להלן: "**הקונה**"), נמכר הנכס תמורת 4,500,000 ₪.

בהתאם להסכם הקונה מצהיר כי הוא בעל יכולת כלכלית לשלם היטל השבחה בתוספת למחיר התמורה.

יתרת המיסים ותשלומים יחולו על כל אחד מן הצדדים עפ"י דין.

[5] בשומת המשיבה צוין כי מעיון בנסח היסטורי של החלקה עולה כי מוריש הנכס הינו בעל הזכויות מתחילת שנות ה-50 של המאה שעברה.

7. <u>מצב תכנוני</u>[6]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטי למימוש המבוקש:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית מנדטורית רח/7</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בע"ר 1476 מיום 21/02/1946.

ב. התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה כמגרש 11 בייעוד אזור מגורים ב', שבו מותרת בנייה בשיעור 25% כולל מבנים חיצוניים.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, בחזית מגרש 11 מסומנת הפקעה לדרך. שטח המגרש לאחר הפקעה הינו 767 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>תוכנית רח/2000/ב'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3447 מיום 01/05/1987.

ב. התוכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים.

ג. באזור מגורים צמוד קרקע חד או דו משפחתי או טורי:

- שטח מרתף מקסימלי של 50 מ"ר ליח"ד.
- שימושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים, פינת הובי משפחה ומחסן.
- בבניין שבו תותר בניית מרתף לא תותר כל בנייה של מבני עזר חיצוניים.

ד. באזור מגורים בבתי קומות מעל קומה מפולשת:

- תותר הקמת מרתף בקונטור הבנייה – אך תיתכן חניה תת"ק בקו בניין אפס בתנאים.
- שטח המחסנים במרתף ובקומת הקרקע לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד.
- שימושים מותרים: מקלט, חניה, מחסני עזר, מחסנים לדיירים, חדרי משחק לדיירים.
- בניית מרתף תותר בתנאי ויתור על בניית מקלט ומחסנים בקומת הקרקע.

7.3. <u>תוכנית רח/2000/ג'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3447 מיום 01/05/1987.

ב. מטרת התוכנית לקבוע הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים למגורים שאינם צמודי קרקע.

ג. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו עד 2.5 מ'.

[6] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

7.4. <u>תוכנית רח/1250</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4309 מיום 01/06/1995.

ב. התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור מגורים ב' ודרך מוצעת[7].

ג. שטח מגרש מינימלי מותר הינו 700 מ"ר, אורך חזית מינימלי 20 מ' או לפי קיים אך לא פחות מ-14 מ', באחת משלוש חלופות:

חלופה	יח"ד לדונם נטו	מס' קומות	אחוז בנייה מקסימלי[8]	קווי בניין
א	8	עמודים + 3	30% בקומה ובסה"כ 90%.	קדמי – 5 מ', צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.
ב	8	עמודים + 4	35% בק"א, 30% בק"ב, 25% בקומה ג' ו-15% בקומה ד' – סה"כ 105%[9].	קדמי – 5 מ', צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.
ג'	6	3	35% בקומה קרקע, 25% בקומה א', 15% בקומה ב', סה"כ 75%[10].	קדמי – 5 מ', צדדי – 4 מ' או 0, אחורי – 6 מ'.

ד. באזור מגורים ב' יינתן תמריץ של 2 יח"ד לדונם, בנוסף על המפורט בטבלת זכויות הבנייה, בתנאי הריסה של המבנים הקיימים תוך 3 שנים מיום אישור התוכנית ובתנאי שהשטח הכולל של 2 היח"ד הנוספות לא יעלה על 200 מ"ר.

ה. ביח"ד צמודות קרקע יחולו הוראות בניית מרתפים החלות על אזור מגורים א' ואי מיוחד.

7.5. <u>תוכנית רח/2000/ב/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4412 מיום 28/05/1996.

ב. מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות בנייה למרתפים ותיקון הוראות תוכנית רח/2000/ב'.

<u>באזור מגורים א' (או א' מיוחד) בנייה צמודת קרקע, ההוראות הן כדלקמן</u>:

- שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע, לא תורשה בליטה. גובה המרתף נטו לא יפחת מ- 2.2 מ' ולא יעלה על 2.5 מ'.
- השימושים המותרים הינם: ממ"ד, מקלט, חדרי מכונות, חדר הסקה, חניה פרטית, אחסון לצרכים אישיים של דיירי הבית.

[7] לאחר ההפקעה שטח החלקה נטו הינו 735 מ"ר.

[8] במבנים צמודי קרקע יהיו אחוזי הבנייה כוללים, למעט מקלט/ממ"ד/ממ"ק בהתאם לתקנות ומרתף ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד צמודת קרקע ובו תותר הקצאת שטח לחניה. לא תותר הקמת מבני עזר חיצוניים וסככות כלשהם.

[9] כל המבנים מדורגים, עפ"י סכמה בתשריט, תותר הקמת קומת מרתף למקלט, חניה ומחסנים. קומת העמודים מפולשת ותיאסר חניה בקדמת המגרש.

[10] היתרי בנייה עפ"י תוכנית בינוי. ניתן יהיה להגדיל קומה א' עד 32.5% ולהקטין קומת קרקע או לנצל את זכויות הבנייה בשתי קומות, במסגרת אחוזי הבנייה.

- בבניין שבו אושרה בניית מרתף, לא תותר כל בנייה של מבני עזר חיצוניים למעט חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ״ר אשר תיבנה בנסיגה של 1.5 מ׳ מגבול החזית.
- לא תורשה כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל ותכלול דלת כניסה נפרדת, יובא שטח המרתף במניין השטחים העיקריים.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה. חלונות יותרו בגובה של עד 40 ס״מ.
- לא תורשה התקנת מטבח ומתקנים סניטריים בתוך המרתף.
- בבניין אשר תותר בו בניית מרתף, לא יעלה שטח המחסן בקומת הקרקע על 7 מ״ר נטו (בתנאי כי יתוכנן כחלק מהמבנה ובתוך קווי הבניין).

<u>באזור מגורים של בתי קומות בבנייה רוויה</u>

- קו הבניין הקדמי למרתף התת-קרקעי יהיה 0-5 מ׳ וייקבע ע״י הוועדה המקומית.
- שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד.
- סך שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ״ר נטו ליח״ד, לכל יח״ד ניתן להצמיד מחסן.
- אין להשכיר את שטח המרתף או לעשות בו שימוש מסחרי או לשנות את ייעודו.
- מילוי הקרקע מעל המרתף יהיה לפחות 60 ס״מ על מנת לאפשר פיתוח גנני לחצר.

7.6. <u>תוכנית רח/1250/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4696 מיום 11/11/1998.

ב. מטרת התוכנית הארכת שלבי ביצוע של התמריץ לתוספת 2 יח״ד לדונם באזור מגורים ב׳ לשנתיים נוספות מעבר לקבוע ברח/1250.

7.7. <u>תוכנית רח/1250/א/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4978 מיום 16/04/2001.

ב. מטרת התוכנית הארכת שלבי ביצוע של סעיף 16.3 בתקנון רח/1250 לתקופה נוספת מעבר לקבוע בתב״ע רח/1250/א לאמור: ״באזור מגורים ב׳ יינתן תמריץ של 2 יח״ד לדונם בנוסף על המפורט בטבלת זכויות הבנייה, בתנאי שהריסת המבנים הקיימים תבוצע עד סוף שנת 2001 ובתנאי שהשטח הכולל של 2 היח״ד הנוספות לא יעלה על 200 מ״ר״.

7.8. <u>תוכנית רח/2000/י</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5073 מיום 08/05/2002.

ב. מטרת התוכנית הינה הגדלת אחוזי הבנייה המרביים באזור מגורים ב׳ המוגדר 90% ומעלה ל-110% שטח עיקרי, קביעת שטחי שירות, תקן חניה והוראות בנייה.

ג. להלן הוראות וזכויות הבנייה באזור מגורים ב׳:

סה״כ שטח עיקרי : 110%.

שטח מקסימלי לקומה:	30%.
מס' קומות:	4 קומות + עמודים או 4 קומות + קומת קרקע חלקית.
שטחי שירות:	עד 40% במפלס הכניסה הקובעת, עד 10% בכל קומה * מס' הקומות. בגג – עד 10% עבור חדר מכונות ומעלית. שטחי השירות יכללו לובי כניסה, חדר מדרגות, מבואות, מעלית, ממ"דים, מחסנים, חדרי מכונות, חדר עגלות, מחסן כלי גינה, חדר אשפה וחדרי דוודים ושנאים. שטח המחסנים (שניתן לבנות בקומת הקרקע בלבד) לא יעלה על 4 מ"ר נטו ליח"ד, שניתן יהיה לרשום כצמוד לדירה ובנוסף ניתן יהיה לבנות שטח מחסן משותף של 30 מ"ר שיירשם כרכוש משותף.
קווי בניין:	ללא שינוי מתוכניות מאושרות.
מרתפים:	ניתן יהיה לבנות מרתף בגבולות המגרש באישור מהנדס העיר ובתנאי שיהיו פתרונות חלחול. שימושים: חניה, חדר דוודים, חדר מכונות, חדר שנאים, מחסנים לדיירי הבית בלבד. אין להשכיר את שטח המרתף, לעשות בו שימוש מסחרי או לשנות את ייעודו. מילוי הקרקע מעל המרתף יהיה לפחות 1 מ' על מנת לאפשר פיתוח גנני לחצר.
תקן חניה:	1.5 חניות לכל יח"ד בתחומי המגרש.

7.9. <u>תוכנית רח/מק/2000/ב/2</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5293 מיום 29/04/2004.

ב. מטרת התוכנית הינה שינוי בקווי בניין למחסנים, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

ג. תוכנית זו חלה על כל תחום מרחב התכנון המקומי רחובות באזורי המגורים צמודי הקרקע - מגורים א' (או א' מיוחד) ואזור מגורים ב' צמודי קרקע המאפשר בניית 3 קומות ללא קומת עמודים.

ד. בבתים פרטיים אשר ניתן להם היתר בנייה 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.
- סעיף 1 יחול רק במגרשים בהם שוכנע מהנדס העיר כי לא ניתן להקים מחסן בתחום קווי הבנייה 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 המבקש.

7.10. <u>תוכנית רח/מק/2000/ב/3</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5645 מיום 26/03/2007.

ב. מטרת התוכנית שינוי הוראות בינוי בנוגע למחסנים.

ג. בכל מקרה שבו חלות הוראות רח/2000/ב/1 בנוגע לבנייני מגורים בבנייה רוויה יחולו הוראות הבנייה הבאות:

- קו הבניין הקדמי למרתף התת״ק בבנייה רוויה למגורים יהיה בין 5 מ׳ ל-0 מ׳.
- שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דוודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד.
- סה״כ שטח המחסנים הפרטיים לא יעלה על 5 מ״ר ליח״ד, שיוצמד ליח״ד. לא יותר חיבור מס׳ מחסנים ליח״ד. הכניסה למחסנים מתוך חלל חדר המדרגות ולא בכניסה חיצונית.

7.11. <u>תוכנית רח/מק/2000/ב/5</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5843 מיום 26/08/2008.

ב. בהתאם להוראות התוכנית נקבעו שינויים בהוראות הבינוי במרתפים.

ג. בבתים פרטיים צמודי קרקע אשר ניתן לבנות בהם מרתף מכוח תוכנית רח/2000/ב/1 ותוכנית רח/מק/2000/ב/2 יחולו ההוראות הבאות:

- תותר התקנת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתף בהתאם להנחיות לתכנון תברואתי.
- הכניסה למרתף תתבצע דרך דירת המגורים.

7.12. <u>תוכנית רח/2000/ג/2</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5986 מיום 11/08/2009.

ב. מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בנייה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים בבתים שאינם צמודי קרקע, כדלהלן:

- <u>חדרי יציאה לגג</u>: השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר כולל מדרגות וסככות בתכסית שלא תעלה על 65% משטח הגג, הקטן ביניהם. החדרים ייבנו בצמוד למגדל חדר המדרגות ובצמידות. הבנייה תבוצע בנסיגה של 1.5 מ׳ לפחות ממעקה הגג החיצוני.
- <u>סככות/תוספות בנייה/פרגולות (בקומה חלקית)</u>: שטח התוספת לא יעלה על 40 מ״ר ליח״ד.
- <u>תוספת מרפסות מקורות</u>: תותר תוספת מרפסת מקורה של 12 מ״ר לבניינים קיימים.

7.13. <u>תוכנית רח/2000/ג/3</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6126 מיום 18/08/2010.

ב. מטרת התוכנית שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.

ג. בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תוכנית רח/2000/ג/2 נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בנייה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתוכנית זו, ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

7.14. <u>תוכנית רח/2000/טז</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6730 מיום 07/01/2014.

ב. התוכנית מהווה תוכנית בהתאם להוראת סעיף 23 לתמ"א 38 וקובעת הוראות להוצאת היתרי בנייה מכוח תוכנית זו לעיבוי ולחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה וכן הוראות לתוספת זכויות בנייה, מס' קומות ומס' יח"ד שיותרו בגין חיזוק.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בנייה לתוספת של 400 יח"ד מכוח התוכנית או עד שלוש שנים ממועד כניסתה לתוקף לפי המוקדם מביניהם.

7.15. <u>תוכנית 414-0201608 (רח/מק/2000/כ)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6913 מיום 9/11/2014.

ב. התוכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחייה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.

ג. בבתים צמודי קרקע תותר הקמת בריכת שחייה בגודל מקסימלי של 40 מ"ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש, הנמוך מביניהם, והקמת מבנה עזר בשטח 6 מ"ר שגובהו לא יעלה על 1.80 מ' ולא יימנה במניין שטחי השירות המותרים. קווי בניין לבריכה: קדמי – 4 מ', אחורי וצידי – 1.5 מ'. מבנה עזר בתחום קווי הבניין למגרש.

ד. בבתים בבנייה רוויה חדשה תותר התקנת בריכה שחייה על גג הבניין בשטח מרבי של 30 מ"ר או 10% משטח הגג הפנוי, ובלבד שתוגש כחלק אינטגרלי מהיתר הבנייה לבניין ותשמש את דירת הגג באופן פרטי. כמו כן יותר חדר מכונות שיתוכנן בצמוד לגרעין המבנה ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר וייימנה במניין שטחי השירות המותרים.

ה. ניתן להתיר מצללה לבריכת השחייה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יש להציג את פרטי המצללה לאישור מהנדס העיר.

ו. התוכנית אינה מוסיפה זכויות - לא לחדרי המכונות ולא לפרגולות.

7.16. <u>תוכנית רח/2000/ב/6</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7014 מיום 31/03/2015. לתוכנית פרסום מאוחר יותר בעיתונות מיום 09/04/2015.

ב. התוכנית קובעת שטחי שירות מרביים מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע השונים, בתחום העיר רחובות.

ג. באזור מגורים ב' שטחי השירות יהיו בהתאם להוראות כדלהלן:

- <u>מעל מפלס הכניסה הקובעת</u>: 40% משטח המגרש בקומת הקרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה +10% משטח המגרש בגג.
- <u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>: 80% בקומה אחת. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכסית של 100% אם יוכח כי ניתנו פתרונות נאותים למי נגר.
- שטחי השירות: 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.
- ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומת הקרקע/קומה מפולשת או במרתף. שטחם נטו של מחסנים בקומות המגורים לא יעלה על 7.5 מ"ר, קירותיהם ייבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי.
- שטחי פרגולות, סוככים המותרים עפ"י התקנות, יותרו מעבר לשטחים הקבועים כדלעיל.

7.17. <u>תוכנית רח/2000/ג/4</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7201 מיום 09/02/2016. לתוכנית פרסום מאוחר יותר בעיתונות מיום 11/02/2016.

ב. התוכנית קובעת הוראות בנייה בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולות. בהתאם להוראות התוכנית נקבע:

- בכל אזורי המגורים בהם מותרת פרגולה ע"פ הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו כמבנים לשימור ע"י ועדת השימור העירונית ע"פ התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קו בניין אפס לקירוי פרגולות (בגבולות המגרש).
- הוועדה רשאית לאשר קירוי פרגולות לכדי סככה עפ"י שיקולה ובהתאם להנחיות עיצוביות המפורטות בסעיף 6.1 לתקנון התוכנית.
- תוספת סככה תיחשב כשטח עיקרי. לא ניתן להעביר את זכויות הסככה לשימושים אחרים.
- לא תותר הקמת פרגולה בנוסף לפרגולה שסוככה עפ"י הוראות תוכנית זו. כמו כן, לא תותר בניית סככות על גבי גזוזטראות (מרפסות זיזיות).

7.18. <u>תוכנית 414-0161687 (רח/2000/טז/1)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 8028 מיום 05/12/2018. לתוכנית פרסום מאוחר בעיתונות מיום 13/12/2018.

ב. מטרת התוכנית התאמת הוראות תמ"א 38 על תיקוניה לתנאים הייחודיים של רחובות בהתאם לסעיף 23 לתמ"א וקביעת זכויות והוראות בנייה במתחם "לב העיר".

ג. התוכנית קובעת זכויות בנייה במגרשים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים במצטבר:

- מצויים באזור התחום בקו אדום כפי שמופיע בנספח מתחם "לב העיר".
- שטחם 500-1,500 מ"ר וייעודם מגורים.

- פנויים מבינוי או שבנויים עליהם מבנים שלא חלה עליהם תמ"א 38.
- זכויות הבנייה יהיו בתנאי של בנייה והריסה מחדש.

ד. זכויות הבנייה יהיו כדלקמן:

גובה:	8 קומות מעל קומת עמודים או קומת קרקע + קומת גג חלקית. הקומה החלקית תהיה באחת משתי אפשרויות: קומה חלקית כחדר יציאה לגג של 40 מ"ר המשויך לדירה/דירות בקומה העליונה בתנאי שחלקיות הקומה תישמר; קומה חלקית המהווה דירה, שטחה על חשבון סך הזכויות המותרות ולא יתווסף מעליה חדר על הגג וחלקיות הקומה תישמר.
שטח דירה ממוצע:	110 מ"ר עיקרי. 20% מיח"ד במגרש תהיינה קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל.
צפיפות:	עד 20 יח"ד לדונם ברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ' ויותר, כולל פתרון חניה תת"ק. אם לא ניתן, תפחת הצפיפות ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית; עד 17 יח"ד לדונם ברחובות עם זכות דרך של 12-10 מ' (לא כולל) כולל חניה תת"ק בקומת מרתף אחת והותרת 15% שטח חדיר מים. יתר החניות בתחום המגרש. תתאפשר אך לא תחויב הקמת 3 קומות מרתף. בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור יוצא בלתי שלם, יעוגל המספר הסופי למספר השלם הקרוב ביותר.
גגות:	חדרי יציאה לגג עפ"י רח/ג/2000/2 ורח/מק/ג/2000/3.
קווי בניין:	בהתאם לתוכנית החלות, שינוי בקווי הבניין לאחר אישור התוכנית לא יאפשר תוספת זכויות מכוחה. תנאי להיתר בנייה במגרשים ברוחב 12-10 מ' (לא כולל) הוא נסיגה בקו בניין חזיתי כך שתובטח אפשרות עתידית להרחבת הדרך לרוחב מינימלי של 12 מ'. במקומות בהם לא מתאפשרת עמידה בתנאים אלו, לא תחול התוכנית.

ה. תקן חניה: בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

ו. שלבי ביצוע – שלב א': ניתן יהיה להוציא היתרים עד 600 יח"ד מתוקף תוכנית זו ותוכנית רח/2000/טז, מתוכם יוקצו מינימום של 200 יח"ד עבור היתרים מתוקף רח/2000/טז.

7.19 <u>תוכנית 414-0496471 (רח/מק/2000/ע')</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8414 מיום 29/08/2019.

ב. מטרת התוכנית הינה התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

7.20. <u>תוכנית 414-0721472 (רח/מק/2000/פ)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8803 מיום 07/04/2020.

ב. מטרת התוכנית קביעת קווי בניין. בכל מגרש המיועד למגורים בתחום התוכניות שאינן קובעות הוראות או קובעות הוראה חלקית לעניין קווי בניין, קווי הבניין יהיו 5 מ׳ לחזית, 4 מ׳ לצד ו-6 מ׳ לאחור, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק.

7.21. <u>תוכנית 414-0704312 (רח/מק/2000/טז/2)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 10105 מיום 02/01/2022. לתוכנית פרסום מאוחר בעיתונות מיום 06/01/2022.

ב. מטרת התוכנית קביעת זכויות והוראות בנייה במתחם לב העיר עבור 2000 יח״ד.

ג. להלן זכויות והוראות הבנייה עפ״י התוכנית:

שטח בנייה עיקרי:	220,000 מ״ר. שטח דירה ממוצע יהיה 110 מ״ר עיקרי. 30% מיחידות הדיור במגרש תהיינה קטנות בשטח של 80 מ״ר. יתווסף שטח של 14 מ״ר עיקרי עבור מרפסות.
שטח שירות:	40% משטח המגרש בקומת הקרקע, 10% בכל קומה כולל בקומת הגג. יתווספו 10% עבור תחנת טרנספורמציה לטעינה חשמלית.
מס׳ יח״ד וצפיפות:	2,000.
צפיפות:	עד 20 יח״ד לדונם ברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ׳ ויותר, כולל פתרון חניה תת״ק. אם לא ניתן, תפחת הצפיפות ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית; עד 17 יח״ד לדונם ברחובות עם זכות דרך של 10-12 מ׳ (לא כולל) כולל חניה תת״ק בקומת מרתף אחת והותרת 15% שטח חדיר מים. יתר החניות בתחום המגרש. תתאפשר אך לא תחויב הקמת 3 קומות מרתף. בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור יוצא בלתי שלם, יעוגל המספר הסופי למספר השלם הקרוב ביותר.
מס׳ קומות:	10 מעל הקומה הקובעת (קרקע + 8 + ק. גג חלקית). יותרו דירות גן בעורף המגרש ובתנאי שייווצר שטח פנוי רציף לטובת כלל הדיירים בהיקף של 10% משטח המגרש ולא פחות מ-50 מ״ר.
קווי בניין:	בהתאם לתוכנית החלות, שינוי בקווי הבניין לאחר אישור התוכנית לא יאפשר תוספת זכויות מכוחה. תנאי להיתר בנייה במגרשים ברוחב 10-12 מ׳ (לא כולל) הוא נסיגה בקו בניין חזיתי כך שתובטח אפשרות עתידית להרחבת הדרך לרוחב מינימלי של 12 מ׳.

במקומות בהם לא מתאפשרת עמידה בתנאים אלו, לא תחול התוכנית.

ד. תקן חניה: בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

ה. שלבי ביצוע:

- שלב א' – תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה מתן היתר בנייה למאגר המים בגו"ח 3692 חלק מחלקה 6 וקו אספקת מים אליו.
- שלב ב' לאחר מתן היתרי בנייה ל-750 יח"ד ועד 1,500 יח"ד – ביצוע תשתיות מים וביוב לאורך הרחובות הרצל, הרשנזון וטשרניחובסקי ותכנון מפורט לביצוע להעדפה לתח"צ ברחוב הרצל + שבילי אופניים במקביל להוצאת היתרי הבנייה.
- שלב ג' מעל 1,500 יח"ד – ביצוע להעדפה לתח"צ על רח' הרצל, תכנון לרשת צירי העדפה ברחובות אחרים ושדרוג והרחבה של דרכים נוספות.

7.22. <u>תוכנית 414-0644799 (רח/2000/ב/7)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 11795 מיום 14/11/2023. לתוכנית פרסום מאוחר בעיתונים מיום 17/11/2023.

ב. התוכנית קובעת הוראות לתוכניות נושאיות שונות בתחום המרחב התכנוני של העיר רחובות.

ג. בבנייה רוויה ניתן לבנות שטחי שירות בהיקף 40% משטח המגרש בקומת הקרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה + 10% משטח המגרש בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתיות. השטחים כוללים ממ"ד ומחסן.

ד. מחסנים: תותר בניית מחסנים בשטח של 7.5 מ"ר ליח"ד. בניית מחסנים בקומות שמעל קומות הקרקע תותר בתנאי שכל המחסנים ייבנו במקבץ אחד בקומת גלריה שלא תיחשב במניין הקומות בבניין. המחסנים יתוכננו כחלק מגרעין ללא קיר משותף עם הדירה. מחסן אחד יוצמד לכל יח"ד ויירשם בטאבו, לא יותר רישום מחסן כיחידה נפרדת. לא יותר חיבור מס' מחסנים ליח"ד או פירוק מחיצות והכניסה אליהם תותר מחדר המדרגות או הלובי בלבד. אין להשכיר את המחסן או לעשות בו שימוש מסחרי. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית. בבניינים בהם מותר מסחר בקומת הקרקע המחסנים למסחר ימוקמו במרתף או בקרקע.

ה. מרתפים: תותר בניית מרתפים בהיקף 80% משטח המגרש ועד 300% משטח המגרש ב-4 קומות. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר בתנאים. יותר קו בניין למרתפים 0 ל-3 חזיתות, ולחזית רביעית לא יקטן מ-3 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת"ק בתחום המגרש ולתת פתרונות חלחול. גובה הקרקע מעל גג המרתף יהיה לפחות 1.2 מ' לצורך שתילת עצים.

ו. מרפסות/גזוזטראות: התוכנית מאפשרת תוספת של מרפסת בשטח של עד 20 מ"ר ליח"ד. לא ניתן לסגור מרפסות או לנייד שטחי מרפסות לשטחי הדירות.

ז. חניות: לא יותר קירוי חניה בחזית לרחוב. קווי בניין אחורי וצדדי - 0 מ'. לא ניתן לאפשר ניוד שטח קירוי חניות לשטחי שירות אחרים.

ח. ניתן לנייד שטחי שירות בין הקומות עד סך 50% משטחי השירות המותרים, ללא שינוי בסך כל השטח. לא יתאפשר ניוד שטחי שירות מהמרתף אל הקומות שמעל הכניסה הקובעת.

ט. שטחים עיקריים לטובת כלל הדיירים ישמשו לחדרי כושר/מועדון דיירים/חדר משחק לילדים ולא ניתן לניידם לטובת שטחי המגורים.

8. <u>רישוי</u>

בעיון בארכיב הוועדה המקומית נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

8.1. <u>רישיון מס' 1244 מיום 09/07/1950</u>

הרישיון ניתן לבנייה בית דירה המכיל 2 חדרים, 2 מטבחים וחדרי שימוש.

מעיון בתוכנית ההיתר עולה כי שטח במערב החלקה צריפים קיימים בשטח 41 מ"ר והשטח המבוקש לבנייה הינו 86.20 מ"ר ושטח מרפסת ללא גג של 6.90 מ"ר.

8.2. <u>רישיון מס' 1977 מיום 11/05/1952</u>

הרישיון ניתן לבניין בית דירה המכיל 2 חדרים וחדרי שירות.

מעיון בתוכנית ההיתר עולה כי שטח הבנייה הקיים במזרח החלקה הינו 94 מ"ר והשטח המבוקש במערב החלקה הינו 72.30 מ"ר, סה"כ 166 מ"ר.

כמו כן מבוקש שטח מרפסת בלי גג של 5.30 מ"ר.

8.3. <u>בקשה למידע מס' 20250397 מיום 25/06/2025</u>

מהות הבקשה: הריסה + בנייה חדשה רח/2000/טז/2 – הריסת מבנים קיימים והקמת בית מגורים הכולל קומת מרתף, קרקע, 8 קומות, קומה תשיעית חלקית, סה"כ 15 יח"ד, מתוכן 3 דירות קטנות, ממ"דים, מרפסות מקורות, בריכת שחייה בדירת הגג, גדרות ופיתוח שטח.

היקף בנייה מבוקש מעל הקרקע: 1,845 מ"ר.
היקף בנייה מבוקש מתחת לקרקע: 73 מ"ר.

מבקש: טריו איתנים יזמות בע"מ.

8.4. <u>בקשה מס' 20260080 – פנייה לתשלום פיקדון לבקשה להיתר</u>

תיאור הבקשה: בנייה חדשה.

שטח עיקרי: 1,649.97 מ"ר.
שטח שירות: 1,328.49 מ"ר.

מהות הבקשה: הריסה + בנייה חדשה רח/2000/טז/2 הריסת מבנים קיימים והקמת בית מגורים הכולל קומת מרתף, קרקע, 8 קומות, סה"כ 15 יח"ד מתוכן 3 יח"ד קטנות, ממ"דים, מרפסות מקורות, גדרות ופיתוח שטח + שיקול דעת הוועדה לשינוי קווי בניין צידיים ואחורי ב-7%.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע[11]	השבחה בשומת שמאי המשיבה	השבחה בשומת שמאי המבקשים
רח/2000/ב	17/05/1987	437 ₪	382.67 ₪
רח/2000/ג	17/05/1987	אין השבחה	
רח/1250	16/06/1995	131,444 ₪	42,336.44 ₪[12]
רח/2000/ב/1	12/06/1996	42,188 ₪	1,026.91 ₪
רח/1250/א	26/11/1998	לא הייתה התייחסות	אין השבחה
רח/1250/א/1	01/05/2001	לא הייתה התייחסות	אין השבחה
רח/2000/י	23/05/2002	לא הייתה התייחסות	אין השבחה
רח/2000/מק/ב/2	14/05/2004	אין השבחה	
רח/מק/2000/ב/3	10/04/2007	אין השבחה	לא הייתה התייחסות
רח/מק/2000/ב/5	10/09/2008	7,915 ₪	105.99 ₪
רח/מק/2000/ג/2	26/08/2009	אין השבחה	
רח/מק/2000/ג/3	02/09/2010	אין השבחה	
רח/2000/טז	22/01/2014	אין השבחה	
רח/מק/2000/כ	24/11/2014	לא הייתה התייחסות	אין השבחה
רח/2000/ב"/6	24/04/2015	אין השבחה	
רח/2000/ג"/4	26/02/2016	16,400 ₪	16,400 ₪
רח/2000/טז/1	28/12/2018	אין השבחה	
רח/מק/2000/ע	13/09/2019	אין השבחה	
רח/מק/2000/פ	22/04/2020	לא הייתה התייחסות	אין השבחה
רח/2000/ט"ז/2	21/01/2022	2,149,997 ₪	1,652,670 ₪[13]
רח/2000/ב"/7	03/12/2023	127,575 ₪	121,500 ₪

[11] בשומות הצדדים נקבע מועד שונה מהמפורט לעיל לגבי חלק מהתוכניות. יצוין, כי המועד הקובע הרלוונטי לענייננו המצוין בעמודה זו הינו בהתאם למפורט בסעיף 3.1 להכרעה.

[12] 26,303.84 ₪ בתחשיב הכולל פטור מממ"ד.

[13] 1,214,190 ₪ בתחשיב הכולל פטור מממ"ד.

9.2. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במכתב התגובה, במהלך הדיון ובמסמכים הנוספים שהגישו.

<u>פטור מהשבחה לממ"דים ומרפסות</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה דוחים את טענת שמאי המבקשים ביחס לפטור לממ"דים ומרפסות לפי החלטת ועדת ערר 8001/0125 "**הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה**", מיום 03/12/2025 (להלן: "**ההחלטה בעניין זילונקה**"), שכן לטענתם מדובר בהחלטה שאינה מחייבת או מנחה משפטית, ונוגדת את הפסיקה ואף החלטה קודמת של יו"ר הוועדה עמית אופק. לטענתם, יש להיצמד לפסיקה הקיימת בבית המשפט העליון.

ביחס לממ"ד טענו כי את הטענה שהזכות לבניית ממ"ד מקורה בתקנות ולפיכך הינה פטורה מחיוב בהיטל השבחה בכל מצב, העלה יו"ר הוועדה ביוזמתו, אף שלא נטענה ע"י אחד מהצדדים.

עמדת הוועדה המקומית רחובות הינה כי אין לפטור את שטחי הממ"ד במכר בעסקאות קומבינציה וכן בעסקאות מכר רגילות. עמדה זו מפורטת בערעור מנהלי שהוגש על ההחלטה בעניין זילונקה וצורף כנספח לתגובת שמאי המשיבה. את הערר הגיש יועמ"ש הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, עו"ד יעקב ברכה, המייצג גם את הוועדה המקומית ראשון לציון בהליך הנ"ל.

ביחס לטענה כי הזכות לבניית גזוזטרה מקורה בתקנות ולפיכך פטורה מחיוב בהיטל השבחה בכל מצב, השיבו כי הטענה שגויה מן היסוד היות והתקנות מתייחסות לבנייה עפ"י היתר מכוח תוכנית שהופקדה עד יום 01/01/2010. ככל וקיימת הוראה מיוחדת בתוכנית בעניין חישוב השטח של הגזוזטרה, יחולו הוראות התוכנית. מכך עולה כי מקורן של הזכויות לבניית מרפסות הינן מכוח תוכנית רח/2000/ט2/ ולא מכוח התקנות.

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

ההחלטה בעניין זילונקה התקבלה החלטה פה אחד, ולפיה תוספת שטחי השירות לבניית מרחב מוגן בשטח שנקבע בחוק ההתגוננות האזרחית לא תיחשב כסטייה מתוכנית, אלא חלק מהתוכנית. שמאי המבקשים ציין כי לא נקבע שהתוספת לא תיחשב כסטייה ניכרת - שאז ניתן לאשרה בהקלה - אלא נקבע מפורשות (ובמובחן מסעיפים קטנים אחרים בסעיף 151) כי התוספת אינה סטייה מתוכנית. לעמדתו, מדובר בסעיף שהקנה זכויות בנוסף לאלה שקבעה התוכנית.

המשמעות הינה כי שטחי הממ"ד מוקנים מכוח החוק, בין אם הם נקבעו בתוכנית ובין אם לאו, ולכן לא קיימת השבחה בזכויות לממ"דים מכוח תוכנית או הקלה המוסיפה יחידות דיור ואפילו לא בתוכנית המוסיפה זכויות ספציפיות לצורך בניית הממ"דים. עקב כך שטח הממ"ד אינו משביח אם במימוש בהיתר ואם במימוש במכר.

לגבי המרפסות נקבע בתקנות התו"ב כי שטח זה לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה ולכן לא ניתן לחייב בגינן בתוכנית רח/2000/טז/2.

לביסוס טענתו הפנה להחלטה בעניין זילונקה, שקשרה בין ההחלטה לפטור את הממ"דים לפטור להוספת שטחי מרפסות.

בהתאם להחלטה, תחת ההנחה כי אין מניעה מבחינת קווי הבנייה להקמת המרפסות, יכולים היו בעלי יחידות הדיור הקיימות בבניין נשוא הערעור להגיש בקשה להיתר לתוספת מרפסות ללא צורך בתוכנית או בבקשה להקלה ולא ניתן היה לחייב אותם בהיטל השבחה, שכן רק השבחה הנובעת מאישור תוכנית, הקלה או שימוש חורג, ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה. במקרה זה, כאשר הבקשה להיתר למרפסות אינה מבקשת לנצל זכויות מכוח תוכנית או מכוח הקלה מתוכנית, אלא מכוח התקנות, לא ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה.

בהתאם לכך חישב שמאי המבקשים את ההשבחה בתוכנית רח/1250 בשתי חלופות - כולל ממ"דים וללא ממ"דים; ובתוכנית רח/2000/טז/2 בשתי חלופות – כולל ממ"דים ומרפסות וללא ממ"דים ומרפסות.

<u>שטחי הבנייה לחישוב</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה לא קיבלו את עמדת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון את הבינוי הקיים אף שהוא חורג מההיתרים. ההשוואה לשומה המכרעת באפרים זק"ש 9 אינה רלוונטית, שכן לחלקה זו לא נמצא תיק בניין ולכן הובא בחשבון כי הקיים הוקם עפ"י היתר.

במקרה הנדון ניתן לראות שקונטור הקיים בפועל אינו תואם לקונטור הבנייה עפ"י היתרי הבנייה הרלוונטיים והמדידה הגרפית של שטחים אלה אינה רלוונטית. כמו כן בהתאם לפסיקה התקפה והרציונל, בחישוב היטל השבחה אין להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם חריגות בנייה, אחרת יתקבל מצב אבסורדי של עידוד עבריינות בנייה.

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון סה"כ שטחיים בנויים בחלקה בהיקף כולל של כ - 172 מ"ר = 93 מ"ר + 79 מ"ר. ממדידה גרפית ממפת מדידה מיום 23/02/2025 שנערכה ע"י המודד אבי בן נתן, מתקבל כי השטח הכולל הינו 207 מ"ר : כ-89 מ"ר ביח"ד המערבית וכ-118 מ"ר + כ - 9 מ"ר מחסן ביח"ד המזרחית.

<u>ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/2000/ב', מועד קובע 17/05/1987</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית אפשרה הקמת מרתף בסך 50 מ"ר ליח"ד ללא אפשרות לבנות מבני עזר בקומת הקרקע. התחשיב נערך בשיטת הדלתא לשטח תוספת המרתף בלבד, בדחייה עד תום החיים הכלכליים.

<u>אובדן מבני עזר</u>

ביחס לטענה לצורך בקיזוז מבני עזר, השיב בתגובתו כי התוכנית הקובעת במצב הקודם הינה תוכנית רח/7 אשר גוברת על תוכנית R/6 וקובעת שטח בנייה של 25% כולל מבני עזר, בהתחשב בשטח המגרש (388 מ"ר). השימוש המיטבי כולל ניצול מלוא אחוז הבנייה לבניית שטח הבית העיקרי, קרי 97 מ"ר עיקרי ולא 82 מ"ר עיקרי + 15 מ"ר מחסן, לפיכך אין לקזז בתחשיב מבני עזר.

<u>פטור 140 מ"ר</u>

בהתאם תצהיר לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(2) נבחנו זכויות הבנייה במצב הקודם וזכויות הבנייה המוקנות בכל תוכנית ותוכנית ברצף התכנוני, ונמצא כי הזכאות לפטור עד 140 מ"ר, ככל וקיימת לכך זכאות מבחינה משפטית, רלוונטית לתוכנית רח/2000/ב' בלבד, היות ובשאר התוכניות השטח במצב הנכנס הינו בסך של 140 מ"ר או יותר.

הובא בחשבון כי 43 מ"ר משטחי המרתף פטורים ויתרת השטח לחיוב הינו 7 מ"ר.

<u>מקדם שווי למרתף</u>

הובא בחשבון מקדם 0.4.

<u>דחייה למימוש</u>

הובאה בחשבון דחייה למימוש של 13 שנה בשיעור היוון 6% - במקדם 0.469. דחייה זו משקפת אורך חיים כלכליים של 50 שנה (הבית נבנה ב-1950), בדומה לאורך חיים כלכלי שנקבע בהכרעות הח"מ בגו"ח 3701/158 ו-3656/210.

ביחס לטענה כי מדובר בשתי יח"ד צמודות ולכן אין לקבוע יתרת חיים כלכליים שונה לכל אחת מהיח"ד, טענו כי כל היח"ד פועלת עצמאית ובעיר רחובות יש אינספור מקרים של מבנים דו משפחתיים שבהם נהרסה ונבנתה מחדש יח"ד מתוך השתיים, למשל בגו"ח 3653/114, 3816/189, 3816/163, 3700/196[14], 3700/301.

ביחס להפניה להכרעת מר יצחק ברמן בגו"ח 7655/238 בעניין קביעת אורך החיים הכלכליים, הרי שבפועל קיבל השמאי המכריע את הנחת שמאי המשיבה לאורך חיים כלכלי של 35 שנה. בנוגע להכרעת מר יגאל יוסף ברחובות בגו"ח 3648/189 – מדובר בנכס בעלת מאפיינים שונים כגון מיקום, מועד הקמה ושטח ולכן אין רלוונטיות להכרעה זו.

[14] קוטג' טורי בעל 4 יח"ד, נהרסה יח"ד אמצעית ונבנתה מחדש.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 210 $, בהתאם לנתונים מבטאון ״מקרקעין וערכם״ והכרעות שמאים מכריעים לנכסים סמוכים, כדלקמן:

מקרקעין וערכם: בהתאם לגיליון מיוני 1987, עולה כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה ברחובות באזור בינוני נע בין 4,000 $ ל-5,000 $ ובאזור נחשל בין 2,000 $ ל-3,000 $. בהתאם למיקום, סביר לקבוע שווי חדר ממוצע בסך 3,500 $ ובהתאמה לצמוד קרקע דו משפחתי שווי מ״ר מבונה בסך 200 $.

שומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה
גבע בלטר	3697/165	דוד מזרחי 15	210 $
דוד דדון	3697/231	אבן עזרא 20	210 $
יעל הרון	3697/182	טשרניחובסקי 16	200 $
אליהו כהן	3701/101	מנחם בן יהודה 16	190 $
בועז קוט	3701/265	רמב״ם 51-49	210 $
מנחם מלוכנא	3705/122	שבזי 29	210 $
בצלאל קציר	3705/470	יעקב מדהלה 21	210 $
נורית ג׳רבי	3701/194	ארלוזורוב 50	210 $
אוולין דודזון שמאמה	3705/118	שבזי 37	210 $
ארנון גולדברג	3705/309	עקיבא 21	210 $
גיל הרצברג	3705/52	קפרא מנשה 41	210 $
יעקב פז	3705/288	קפרא מנשה 63	210 $
יעל הרון	3701/468	יוסף כובשי 16	210 $

תחשיב שמאי המשיבה

סיווג	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
מרתף במצב חדש	43	חוסה תחת הפטור	
	7	0.4	2.8
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב			2.8
שווי מ״ר מבונה אקו׳			210 $
שע״ח			1.584
דחייה למימוש (13 שנים, שיעור היוון 6%			0.469
השבחה			**437** ₪

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

שמאי המבקשים סבורים כי התוכנית לא השביחה.

טענתם מבוססת על שומה מכרעת ברחוב אפרים זק"ש 9 שבה אימצה השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור (להלן: **"הכרעת שיחור בזק"ש 9"**) את עמדת שמאי המשיבה כי לנוכח שטח מבני העזר שיש לקזז והדחייה הנדרשת, ההשבחה זניחה ולא קיימת כדאיות כלכלית להקמת מרתפים. שמאי המבקשים הוסיפו כי גם מיקום הנכס בקצה שכונת שעריים המרוחק ממרכז העיר מפחית את הכדאיות.

בנוסף במקרה הנדון קיים בינוי של 207 מ"ר ויש צורך להרוס כדי לנצל את הזכויות.

עוד ציינו כי התנהלות של "איפה ואיפה" בנכס סמוך באותו רחוב (בהכרעת שיחור בזק"ש 9) אינה סבירה.

ככל שלא תתקבל טענתם, הציגו התייחסות לערכים שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>אובדן מבני עזר</u>

המצב הקודם הינו לפי תוכניות מנדטוריות R/6 ו- רח/7 המתירות 25% כולל מבנים חיצוניים, (R/6 מאפשרת 25 מ"ר עבור מוסך, מחסן או חדר כביסה) ולכן יש להביא בחשבון במצב החדש אובדן מחסן חיצוני בשטח 9 מ"ר הבנוי בפועל.

<u>מקדם שווי למרתף</u>

אין מחלוקת בדבר מקדם השווי שהציגו שמאי המשיבה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים קיבלו את ערכי השווי שנקט שמאי המשיבה בסך 210 $ למ"ר מבונה אף שהעירו כי מרבית ההכרעות שהציג מצויות במזרח השכונה ולא במערבה כמו הנכס הנדון, וכן ציינו כי בשתי הכרעות המצויות במערב השכונה (הכרעת השמאית המכריעה הגב' יעל הרון בטשרניחובסקי 16 והשמאי המכריע מר אליהו כהן במנחם בן יהודה 18), נקבע שווי נמוך יותר.

<u>דחייה</u>

שמאי המבקשים סבור שאורך חיים כלכלי של 50 שנה אינו מתאים לשכונה הנדונה, המהווה שכונה ותיקה מאוד, ששומרת על צביונה ולא ממהרים בה למסלולי הריסה כי אם שיפוץ, ברוב המקרים ללא הוספת מרתפים. במועד הקובע של התוכנית אופיינה השכונה במעמד סוציואקונומי נמוך אף יותר ממצבה היום ובהבדלים בולטים וניכרים ממרכז העיר וצפונה.

לחיזוק טענתו הפנה לציטוט משומה מכרעת של מר יצחק ברמן בגו"ח 7655/283, רחוב דגניה 6א' ברעננה, שבה נטען כי ביחס לשאלת החיים הכלכליים יש להיזהר עם היצמדות למודל תיאורטי ויש להסתמך על המצב בפועל, וכן לשומה מכרעת של מר יגאל יוסף ברחוב השעורה 10 גו"ח 3649/180 שבה קבע אורך חיים כלכליים של 60 שנה. עוד ציין כי שמאי המשיבה נקט שנות דחייה

שונות לשני הנכסים בחלקה בהתאם לשנת הבנייה, אבל מדובר בהבדל זניח שכן שני המבנים נבנו בסביבות שנות ה-50 ובמבנה הנדון נוספה בנייה בשנת 1963.

<u>פטור 140 מ״ר</u>

ההשבחה חושבה בהתחשב בפטור ובהתחשב כי הבינוי הקיים הינו 118 מ״ר + 9 מ״ר מחסן.

<u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

שטח החלקה לפי רח/7			**776**
שטח המגרש			**388**
מצב קודם			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
בינוי בפועל	118	100%	118
מחסן בפועל	9	35%	3.15
יתרת חצר	261	25%	65.25
סה״כ שטח אקו׳ במצב הקודם			186.4
שווי מ״ר מבונה אקו׳			$ 210
סה״כ שטח אקו׳			$ 39,144
מצב חדש - תוכנית רח/2000/ב			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
בינוי בפועל (ללא מחסן)	118	100%	118
מרתף (בניכוי פטור)	22	40%	8.8
יתרת חצר	270	25%	67.5
מקדם דחייה 25 שנה שיעור היוון 6%			0.233
סה״כ שטח אקו׳			187.550
שווי מ״ר מבונה אקו׳			$ 210
סה״כ שווי מצב חדש			$ 39,385.58
השבחה בש״ח		**1.5844**	**382.67** ₪

<u>ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/1250, מועד קובע 16/06/1995</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>מצב קודם</u>

זכויות הבנייה - הובא בחשבון יח״ד שטח עיקרי בשיעור 25% ומרתף בשטח 50 מ״ר ליח״ד בדחייה עד תום החיים הכלכליים במקדם 0.747 (5 שנים, שיעור היוון 6%).

מקדם שווי למרתף - הובא בחשבון מקדם 0.4 לשטח המרתף.

שווי מחוברים - הובא בחשבון שטח של 86 מ״ר לפי 350 $ למ״ר בנוי.

מצב חדש

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים והקמת בית מגורים חדש, המנצל את מלוא זכויות הבנייה ל-2 יח״ד.

השימוש המיטבי הינו לפי החלופה השלישית, בינוי של צמודי קרקע, וזאת בהתבסס על בחינת השימוש המיטבי וכן על הכרעות שמאים מכריעים בגו״ח 3701/469, 3701/101 ו-3697/231.

הובא בחשבון שטח מגרש של 367.5 מ״ר נטו לאחר הפקעה.

הובא בחשבון כי ניתן לבנות 2 יח״ד לפי אפשרות ג׳ בתוכנית, כדלקמן:

- 35% בקומת קרקע.
- 25% בקומה א׳.
- 15% בקומה ב׳.
- שני מרתפים בשטח 100 מ״ר.
- שני ממ״דים בשטח כולל של 15 מ״ר
- מרפסות מדורגות בשטח 74 מ״ר.
- חצר בשטח 223.9 מ״ר.

מקדמי שווי - הובא בחשבון מקדם 0.85 בקומה ב׳, מרתפים במקדם 0.4, מרפסות מדורגות במקדם 0.2, ויתרת חצר במקדם 0.25.

מקדם צפיפות - הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות ולאופי הבינוי של 0.9.

שטח מרתף לחיוב - לאור הוראות תוכנית רח/2000/ב׳ ולאור העובדה כי תוכנית רח/1250 מאפשרת בנייה של 2 יח״ד במחצית החלקה, יש להביא בחשבון מרתף בשטח של 50 מ״ר לכל יח״ד, ולא 41.726 מ״ר כפי שהובא בחשבון ע״י שמאי המבקשים.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 440 $ בהתאם להכרעות כדלקמן ובהתאמה לנכס הנדון:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אליהו כהן	3701/101	מנחם בן יהודה 16	440 $
בועז קוט	3701/265	רמב״ם 51-49	450 $
דוד דדון	3697/231	אבן עזרא 20	425 $
דנה שיחור	3701/469	אפרים זק״ש 9	400 $
אריה אריאל	3701/568	ה׳ באייר 24	465 $
גבע בלטר	3697/165	דוד מזרחי 15	450 $
יעל הרון	3697/182	טשרניחובסקי 16	430 $
נורית ג׳רבי	3701/194	ארלוזורוב 50	450 $

ביחס לטענת שמאי המבקשים ל"איפה ואיפה" בין הערכים שנקבעו בהכרעת שיחור בזק"ש 9, טען שמאי המשיבה כי במסגרת הליך שמאי מכריע בגו"ח 3701/469, שמאי המבקשים לא ערערו על תחשיב ההשבחה במדרגה זאת ועל כן השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור קיבלה את תחשיב שמאי המשיבה. מקורו של הפער בערכי השווי הינו עניין המושאע, שאינו קיים במקרה הנדון, כפי שנקבע גם בהליך של השמאי המכריע מר דוד דדון בהכרעתו בגו"ח 3697/231. כמו כן, ערכי השווי שמציג שמאי המבקשים בשומות מכריעות אחרות רלוונטיים לבנייה רוויה ולא לבנייה צמודת קרקע.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מצב קודם - 1 יח"ד				
שטח מגרש				**388**
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**דחייה למימוש (7 שנים, שיעור היוון 6%)**	**סה"כ מ"ר אקו'**
עיקרי (25%)	97	1.00	1	97
מרתף דחוי	50	0.40	0.747	15
חצר	291	0.25	1	73
סה"כ שטח אקו' במ"ר				183.1
שווי מ"ר מבונה				$ 440
שווי ערך הקרקע				$ 80,543
שווי מחוברים		86	$ 350	$ 30,100
שווי מצב קודם				$ 108,263
שע"ח				2.969
סה"כ שווי מצב קודם				**330,645** ₪

מצב חדש - 2 יח"ד				
שטח מגרש				**367.5**
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	35%	129	1.00	129
עיקרי ק"א	25%	92	1.00	92
עיקרי ק"ב	15%	55	0.85	47
מרתפים		100	0.40	40
מרפסות מדורגות		74	0.20	15
ממ"ד		15	1.00	15
חצר		223.9	0.25	56
סה"כ שטח אקו' במ"ר				393
שווי מ"ר מבונה				$ 440
התאמה לצפיפות ולאופי הבינוי				0.9

שווי מצב חדש	$ 155,638
שע"ח	2.969
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 462,089
השבחה	**₪ 131,444**

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

<u>מצב קודם</u>

זכויות הבנייה - הובא בחשבון שטח עיקרי בשיעור 25% מהמגרש ומרתף בשטח 50 מ"ר בדחייה של 15 שנה (מקדם 0.417).

הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים בהיקף 89 מ"ר לפי שווי של 350 $ למ"ר ובסה"כ 31,150 $.

<u>מצב חדש</u>

הובא בחשבון שטח מגרש לאחר הפקעה של 367.5 מ"ר.

הובא בחשבון כי ניתן לבנות 2 יח"ד לפי אפשרות ג' בתוכנית, כדלקמן:

- 35% בקומת קרקע.
- 25% בקומה א'.
- 15% בקומה ב'.
- מרתף דחוי לפי מצב קודם בשטח 41.726506 מ"ר .
- שני ממ"דים בשטח 15 מ"ר.
- מרפסות מדורגות בשטח 73.5 מ"ר.
- יתרת חצר בשטח 223.875 מ"ר.

מקדמי שווי - הובא בחשבון מקדם 0.85 בקומה ב', מרתף במקדם 0.4, מרפסות מדורגות במקדם 0.2, ויתרת חצר במקדם 0.25.

מקדם צפיפות - הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות ולאופי הבינוי של 0.9.

<u>פטור בגין שטח הממ"דים</u>

התחשיב נערך בשתי חלופות, כולל ממ"ד ובפטור ממ"ד, כמפורט לעיל.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 400 $ בהתאם להכרעת שיחור בזק"ש 9. שמאי המבקשים טען כי לא סבירה התנהלות של "איפה ואיפה" בעמדת הוועדה לגבי תוכנית זו, לא כל שכן במיקום סמוך באותו הרחוב.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי השמאית המכריעה אימצה את הערכים בשומת שמאי המשיבה בלי לבחון אותם מכיוון שהמבקשים לא ערערו, טען כי הוא ייצג את המבקשים בתיק וכי יש "לתת קרדיט" לשמאית המכריעה כי בחנה את הנתונים.

בנוסף הציג את ההכרעות הבאות:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	הערה
דנה שיחור	אפרים זק"ש 9	3701/469	$ 400	
נורית ג'רבי	ארלוזורוב 50	3647/97	$ 400	בגילום מושאע
יעל הרון	כובשי 16	3701/468	$ 440	
לבנה אשד	נורדאו 11	3704/483	$ 300	מיקום עדיף
גבע בלטר	צבי ארליך 8	3655/141	$ 300	מיקום עדיף
מנחם מלוכנא	שבזי 30	3705/122	$ 420	

<u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

<u>תחשיב כולל ממ"ד</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**	
בינוי בפועל	118	100%	118	
מרתף	50	40%	20	
מקדם דחייה למרתף (15 שנה 6% היוון)			0.417	
יתרת חצר	270	0.25	67.5	
סה"כ שטח אקו'			193.8453012	
שווי מ"ר מבונה			$ 400	
תרומת הבינוי הקיים	118	$ 350	$ 41,300	
סה"כ שווי מצב קודם			$118,838.12	
מצב חדש - 2 יח"ד				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שוליות	שטח אקו'
קומת קרקע (35%)	128.625	100%	100%	128.625
קומה א' (25%)	91.875	100%	100%	91.875
קומה ב' (15%)	55.125	85%	100%	46.85625
ממ"ד	15	100%	100%	15
מרתף (דחוי לפי מצב קודם)	41.726506	40%	100%	16.69060243
מרפסות דירוג	73.5	20%	100%	14.7
יתרת חצר	223.875	25%	100%	55.96875
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				369.7156024
שווי מ"ר מבונה				$ 400
התאמה לצפיפות/בינוי				0.9
סה"כ שווי מצב חדש				$133,097.62
השבחה				$ 14,259.50
השבחה בש"ח		**2.969**		**₪ 42,336.44**

תחשיב בפטור ממ"ד

מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'	
בינוי בפועל	118	100%	118	
מרתף	50	40%	20	
מקדם דחייה למרתף (15 שנה 6% היוון)			0.417	
יתרת חצר	270	0.25	67.5	
סה"כ שטח אקו'			193.8453012	
שווי מ"ר מבונה			$ 400	
תרומת הבינוי הקיים	118	$ 350	$ 41,300	
סה"כ שווי מצב קודם			$ 118,838.12	
מצב חדש - 2 יח"ד				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אק'**	**שוליות**	**שטח אקו'**
קומת קרקע (35%)	128.625	100%	100%	128.625
קומה א' (25%)	91.875	100%	100%	91.875
קומה ב' (15%)	55.125	85%	100%	46.85625
ממ"ד	15	0%	100%	0
מרתף (דחוי לפי מצב קודם)	41.726506	40%	100%	16.69060243
מרפסות דירוג	73.5	20%	100%	14.7
יתרת חצר	223.875	25%	100%	55.96875
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				354.7156024
שווי מ"ר מבונה				$ 400
התאמה לצפיפות/בינוי				0.9
סה"כ שווי מצב חדש				$ 127,697.62
השבחה				$ 8,859.50
השבחה בש"ח		**2.969**		**26,303.84** ₪

<u>ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/2000/ב/1, מועד קובע 12/06/1996</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית אפשרה הרחבת מרתפים משטח של 50 מ"ר ליח"ד לקונטור קומת הקרקע וכן הקנתה אפשרות לבנות בקומת הקרקע מחסן כחלק מהמבנה בשטח של 7 מ"ר ליח"ד וחניה מקורה בשטח של 18 מ"ר.

<u>שטח לחיוב</u>

הובא בחשבון שטח מרתף נוסף (בקיזוז 100 מ"ר) של 57.63 מ"ר, שני מחסנים צמודים בשטח של 14 מ"ר, שתי חניות מקורות בשטח של 36 מ"ר וקיזוז שטח חצר של 50 מ"ר.

מקדמי שווי

הובא בחשבון מקדם 0.4 למרתף, מקדם 0.8 למחסן, מקדם 0.3 לחניה ומקדם 0.25 לחצר.

ביחס למקדם המחסן הוסיף בתגובתו כי המקדם שנקט שמאי המבקשים אינו תואם את העובדה שמדובר במחסן שהינו חלק מבית המגורים. לביסוס טענתו הפנה לשומות מכרעות שבהן נקבע מקדם שווי למחסן כחלק ממבנה המגורים של 0.8 (גו"ח 3699/160, 3656/312 ו- 3700/199).

מקדם צפיפות

הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות ולאופי הבינוי של 0.9.

דחייה

בתגובתו טען כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו הריסת הקיים לאור העובדה כי המבנים הקיימים סיימו את תקופת חייהם הכלכליים עוד במדרגה הקודמת, לפיכך אין לנקוט כלל במקדם דחייה. שמאי המבקשים שוגה כשהוא מביא בחשבון דחייה של 60 שנה כאילו הוקם מבנה חדש במועד הקובע.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 440 $ בהתאם להכרעות הבאות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	3697/177	טשרניחובסקי 23	1,400 ₪
דוד דדון	3697/231	אבן עזרא 20	450 $
אליהו כהן	3701/101	מנחם בן יהודה 16	400 $
בועז קוט	3701/265	רמב"ם 51-49	460 $
דנה שיחור	3701/469	אפרים זק"ש 9	400 $

ביחס לטענת שמאי המבקשים ל"איפה ואיפה" בין הערכים שנקבעו בהכרעת שיחור בזק"ש 9, כאמור לעיל טען שמאי המשיבה כי הפער בערכי השווי מקורו בעניין מרכיב המושאע שאינו קיים בנכס הנדון וכי בהכרעת שיחור בזק"ש 9 לא הייתה מחלוקת על השווי. כמו כן, ערכי השווי שמציג שמאי המבקשים בשומות מכריעות אחרות רלוונטיים לבנייה רוויה ולא לבנייה צמודת קרקע.

תחשיב שמאי המשיבה

סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף חדש (בקונטור ק"ק - 35% בתוספת ממ"ד ומחסן ובקיזוז 100 מ"ר עבור 2 יח"ד)	57.63	0.40	23.05
מחסן צמוד	14	0.80	11.2
חניה מקורה	36	0.30	10.8
קיזוז שטח חצר	-50	0.25	-12.5
סה"כ השבחה בשטח אקו'			32.6
שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'			440 $

התאמה לצפיפות ולאופי הבינוי	0.9
שע"ח	3.27
השבחה	**42,188** ₪

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת מרתף עד לקונטור קומת הקרקע בשטח של 57.625 מ"ר, מחסנים בשטח 14 מ"ר, חניה מקורה בשטח 36 מ"ר ואובדן שטח חצר של 50 מ"ר.

<u>מקדמי שווי</u>

הובא בחשבון מקדם 0.4 למרתף, מקדם 0.4 למחסן, מקדם 0.35 לחניה (המקדמים למחסן ולחניה בהתאם להכרעת שיחור בזק"ש 9), ומקדם 0.25 לחצר.

<u>מקדם דחייה</u>

הובאה בחשבון דחייה במקדם 0.03 המשקף דחייה של 60 שנה בשיעור היוון של 6%. במדרגת ההשבחה הקודמת שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עלויות התאמה, דבר המעיד על כך כי מדובר בהקמת 2 יח"ד חדשות במצב החדש ויש להביא בחשבון דחייה לזכויות במרתף.

<u>מקדם צפיפות</u>

הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות ובינוי של 90%.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 400 $ בהתאם לאמור במדרגת ההשבחה הקודמת.

<u>תחשיב שמאי המבקשים</u>

מצב חדש - 2 יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף (קונטור ק"ק + ממ"ד ומחסן)	57.625	40%	23.05
מחסן צמוד למבנה	14	40%	5.6
חניה מקורה	36	35%	12.6
אובדן חצר	50	25%	-12.5
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			28.75
התאמה לצפיפות ובינוי			90%
מקדם דחייה (60 שנה, 6% היוון)			0.030
שווי מ"ר מבונה אקו'			$ 400
השבחה			$ 313.75
השבחה בש"ח		**3.273**	**1,026.91** ₪

ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/2000/ב/5, מועד קובע 10/09/2008

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית אפשרה התקנת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתף.

ביחס לטענת שמאי המבקשים כי גם במצב הקודם ניתן היה להקים מערכת סניטרית, שכן היא דרושה להקמת חדרי מכונות והסקה שהותרו במצב הקודם, טענו שמאי המשיבה שחדרי מכונות וחדרי הסקה אינם דורשים אינסטלציה סניטרית. התוכנית התירה בדיוק את מה שתוכנית רח/2000/ב/1 אסרה – הקמת מערכת אינסטלציה סניטרית. לביסוס טענת הפנה לסעיף 2.2 בתוכנית.

שטח לחיוב המרתף

הובא בחשבון שטח מרתף של 166.63 מ"ר.

הפער בשטח לעומת שמאי המבקשים נעוץ בשטח הממ"ד, שגדל בשנת 2007 ל-12 מ"ר במקום 7.5 מ"ר. שמאי המבקשים מביא בעצמו שטח מרתף של 169.6 מ"ר בתחשיב מצב קודם לתוכנית רח/2000/טז/2.

מקדם שווי מרתף

הובא בחשבון מקדם אקו' למרתף 0.5, זאת בהתאם לשומה המכרעת של מר דוד דדון בגו"ח 3697/231 ולהכרעת הח"מ בגו"ח 3697/55. טענתו של שמאי המבקשים ל"איפה ואיפה" אינה ברורה שכן הוא בעצמו קובע מקדם 0.5 למרתף בתחשיב מצב קודם לתוכנית רח/2000/טז/2.

מקדם השבחה

הובא בחשבון מקדם השבחה לסניטציה של 0.05.

ביחס לטענת שמאי המבקשים כי השמאי המכריע מר ג'קי פז קבע כי התוכנית אינה משביחה, הפנה לשומות מכרעות ברחבי העיר שקבעו השבחה וציין את המקדמים שנקבעו, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שכונה	כתובת	מקדם השבחה לסניטציה
יעל הרון	4545/4	קריית משה	מרבד הקסמים 3	0.05
דוד דדון	3697/231	שעריים	אבן עזרא 20	0.05
אליהו כהן	3701/102		מנחם בן יהודה 16	0.05
דנה שיחור	3701/469		אפרים זקו"ש 9	0.05
אוולין דודזון שמאמה	**3656/210**	סלע	מצדה 4	0.05
גיל הרצברג	3656/312		בורוכוב 18	0.05
שאול אשרת	3656/232		מצדה 11	0.05
אליהו כהן	3656/238		קוסובר 3	0.05
גבע בלטר	3655/141	אפרים	ארליך 8	0.05
רמה מאור	3655/208		פנקס אברהם 5	0.05

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שכונה	כתובת	מקדם השבחה לסניטציה
יהודה פלד	3655/613		דוד כוכבי 7ג'	0.05
אליהו כהן	3702/111		רמז 88	0.05
דוד בריל	3688/160	קרית ההגנה	החצב 9	0.05
דנה שיחור	3700/199	קרית דוד	הרב מימון	0.05
אוולין דודזון שמאמה	**3816/189**		הכלנית 10	0.05
ערן ירקוני	3816/175		שושנת העמקים 11	0.05
דוד דדון	3816/186		הדגנית 27	0.05
יעל הרון	3816/184	חבצלת	הדגנית 24	0.05
נורית ג'רבי	3816/308		העמק 7	0.05
נורית ג'רבי	3816/259		הדגנית 12	0.05
דורית פריאל	3816/270		הדס 12	0.10
אליהו כהן	3748/135		הזית 9	0.05
רינת וויס רביב	3648/50		קק"ל 13	0.05
ארז כהן	3648/51	נווה יהודה	משה הס 10	0.13
דוד טיגרמן	3647/106		חנקין 17	0.05
בועז קוט	3647/34		רופין 14	0.05

<u>דחייה</u>

בתגובתו טען כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו הריסת הקיים לאור העובדה כי המבנים הקיימים סיימו את תקופת חייהם הכלכליים עוד במדרגה הקודמת, לפיכך אין לנקוט כלל במקדם דחייה. שמאי המבקשים שוגה כשהוא מביא בחשבון דחייה של 47 שנה כאילו הוקם מבנה חדש במועד הקובע.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' של 1,900 ₪ בהתאם להכרעות ובהתאמה לנכס הנדון, לאופי הבינוי, לצפיפות ולמועד הקובע.

להלן שומות מכרעות שהוצגו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דוד דדון	3697/231	אבן עזרא 20	2,100 ₪
אליהו כהן	3701/101	מנחם בן יהודה 16	520 $
דנה שיחור	3701/469	אפרים זק"ש 9	520 $

בתגובתו הוסיף כי בהכרעת שיחור בזק"ש 9 ניתנה הפחתה למושאע שאינה רלוונטית למקרה הנדון.

בנוסף לא ברורה טענתו של שמאי המבקשים ל"איפה ואיפה", שכן 1,900 ₪ הם 520 $.

עוד הפנה להכרעת החו"מ בגו"ח 3697/55 שבה נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,100 ₪.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם מרתף	מקדם תרומה	שטח אקו'
מרתף ל-2 יח"ד	166.63	0.5	0.05	4.17
שווי מ"ר מבונה				1,900 ₪
השבחה בש"ח				**7,915** ₪

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

עמדת המוצא של שמאי המבקשים הינה כי התוכנית לא השביחה.

תוכנית רח/2000/ב/1 אסרה על הקמת מטבח ומתקנים סניטריים במרתף אך אפשרה להקים בו חדרי מכונות והסקה. לטענתו, אין חולק על כך שלא ניתן להקים במרתף חדר הסקה ללא תשתית סניטרית. לפיכך, גם במצב הקודם ניתן היה להקים מערכת אינסטלציה במרתף.

מטרת התוכנית הנדונה היא לקבוע הנחיות להתקנת המערכת הסניטרית, שהייתה מותרת גם במצב הקודם. משכך היא מהווה תוכנית פוגעת - מחד הוסיפה רגולציה להקמת התשתית הסניטרית שהייתה מותרת במצב הקודם ומאידך לא התירה שימושים נוספים.

לביסוס טענתו הפנה להכרעת מר ג'קי פז ברחוב חנקין 19, גו"ח 3647/124, שאף הוא קבע כי התוכנית אינה משביחה, אף שהנכס בשומתו סמוך למכון ויצמן ובאזור במעמד סוציואקונומי חזק ורמת ביקושים מהגבוהות בעיר, אזור בו הכדאיות להקמת מרתפים מובהקת ועולה עשרות מונים על פני שכונת שעריים.

ככל וטענתו לא תתקבל הציג תחשיב.

<u>שטח לחיוב</u>

הובא בחשבון שטח מרתף של 157.625 מ"ר, המהווה שטח קונטור קומת הקרקע – 35% משטח המגרש + 15 מ"ר ממ"דים + 14 מ"ר מחסנים צמודים.

<u>מקדם שווי</u>

הובא בחשבון מקדם אקו' של 40% בהתאם להכרעת שיחור בזק"ש 9, שבה אימצה השמאית המכריעה את מקדם השווי שנקט שמאי המשיבה. התנהלות של "איפה ואיפה" בעמדת הוועדה לגבי תוכנית זו, במיקום סמוך באותו הרחוב – אינה סבירה.

<u>מקדם דחייה</u>

הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.06 המשקף דחייה של 47 שנה בשיעור היוון של 6%.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 520 $, בהתאם להכרעת שיחור בזק״ש 9 והכרעת יעל הרון ברחוב כובשי 16, גו״ח 3701/468.

לטענתו, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 1,900 ₪, והתנהלות הוועדה בדרך של ״איפה ואיפה״ ביחס לנכס במיקום סמוך באותו הרחוב, אינה סבירה.

תחשיב שמאי המבקשים

מהות	שטח	מקדם אקו׳	מקדם השבחה	שטח אקו׳
מרתף 2 יח״ד	157.625	40%	5%	3.1525
מקדם דחייה (47 שנה, 6% היוון)				0.06
שווי מ״ר מבונה אקו׳				$ 520
השבחה בש״ח			**3.598**	**105.99 ₪** [15]

ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/2000/ג׳/4, מועד קובע 26/02/2016

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית אפשרה קירוי הפרגולות לידי סככה.

הובא בחשבון שטח אפקטיבי של 20 מ״ר ליח״ד.

הובא בחשבון מקדם השבחה לקירוי של 0.1.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה של 4,100 ₪ בהתאם לשומות מכרעות ולעסקאות למגרשים בסביבת הנכס, כדלקמן:

שומות מכרעות

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אליהו כהן	3701/101	מנחם בן יהודה 16	4,000 ₪
דוד דדון	3697/231	אבן עזרא 20	4,000 ₪
דנה שיחור	3701/469	אפרים זק״ש 9	4,000 ₪

[15] ככל הנראה נפלה טעות סופר בחישוב ההשבחה. תוצאת ההכפלה לפי ערכי הטבלה הינה 353.89 ₪.

עסקאות למגרשים

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח מגרש במ"ר	שווי קרקע בניכוי מחוברים	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לצפיפות ולאופי הבינוי	שווי מתואם במ"ר
06/02/2018	3701/696	גדוד 52	₪ 1,449,999	224	₪ 1,117,999	234.9	₪ 4,759	0.9	0.9	₪ 3,864
22/05/2016	3701/109	מנחם בן יהודה	₪ 1,700,000	338	₪ 1,700,000	330.5	₪ 5,143	0.99	0.9	₪ 4,573
שווי מ"ר מבונה מתואם										**₪ 4,219**

מס"ד 1

שטח מגרש			**224**
סיווג	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	134.6	1	134.6
ממ"ד	13	1	13.0
מרתף	81.3	0.525	42.7
חניה	18	0.3	5.4
מחסן	7.5	0.8	6.0
פרגולה	20	0.35	7.0
חצר	105.03	0.25	26.3
סה"כ שטח אקו' במ"ר			234.9

מס"ד 2

שטח מגרש			**388**
סיווג	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	193.75	1	193.8
ממ"ד	13	1	13.0
מרתף	110.88	0.42	46.6
חניה	18	0.3	5.4
מחסן	7.5	0.8	6.0
בריכה	30	0.35	10.5
פרגולה	30	0.35	10.5
חצר	179.25	0.25	44.8
סה"כ שטח אקו' במ"ר			330.5

תחשיב שמאי המשיבה

שטח סככה אפקטיבית לקירוי	20
מס' יח"ד	2
מקדם השבחה לקירוי	0.1
שווי קרקע למ"ר מבונה	₪ 4,100
השבחה	**₪ 16,400**

עמדת שמאי המבקשים

שמאי המבקשים קיבל את התחשיב במלואו.

ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/2000/טז/2, מועד קובע 17/01/2022

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מאפשרת הקמת מבנה מבנייה רוויה הכולל 15 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי + 13 מ"ר ממ"ד + 14 מ"ר מרפסת, בתוספת מחסן וחדרי יציאה לגג.

מצב קודם

הובאו בחשבון 2 יח"ד צמודות קרקע בהיקף בנייה של 75%, עם מרפסות מדורגות, ממ"דים בשטח 13 מ"ר ליח"ד, חניה בשטח 18 מ"ר ליח"ד, מחסנים בשטח 7 מ"ר ליח"ד ומרתף בשטח של 166.63 מ"ר[16] למחצית חלקה ולא 169.625 מ"ר כפי שקבע שמאי המבקשים.

מקדמי שווי

הובא בחשבון מקדם 0.85 לשטח בקומה ב', מקדם 0.525 למרתף, מקדם 0.2 למרפסות מדורגות, מקדם 1 לממ"ד, מקדם 0.8 למחסן, מקדם 0.35 לסככה, מקדם 0.3 לחניה מקורה ומקדם 0.25 לחצר.

מקדם צפיפות

הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות ואופי הבינוי של 0.9.

מקדם מושאע

אין להביא בחשבון מושאע בצמודי קרקע באותה שכונה כשיש רק שתי יח"ד דו משפחתיות, בבנייה צמודת קרקע. אין פה עניין מיוחד או מורכבות משפטית. זאת בניגוד לבנייה רוויה, שכן יש יותר מורכבות משפטית. כך למשל בהכרעתו של מר דוד דדון למחצית חלקה לא הובאה בחשבון הפחתה למושאע.

[16] כולל שטח ממ"ד של 12 מ"ר ליח"ד.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 7,300 ₪, בהתאם לשומות מכרעות בסביבת הנכס, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
דוד דדון	3697/231	אבן עזרא 20	7,280 ₪
דנה שיחור	3701/469	אפרים זק״ש 9	7,300 ₪
אליהו כהן	3701/101	מנחם בן יהודה 16	7,500 ₪

בתגובתו ציין כי השווי שקבעו אומץ לאחרונה בהכרעת הח״מ בגו״ח 3697/55.

מצב חדש

הובאו בחשבון זכויות בנייה עיקריות בהיקף 1,650 מ״ר, 15 ממ״דים בשטח 13 מ״ר האחד, 15 מרפסות בשטח 14 מ״ר האחת ו-15 מחסנים בשטח 7.5 מ״ר האחד.

מקדמי שווי

הובא בחשבון מקדם 0.5 למרפסות ומקדם של 0.4 למחסנים.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למ״ר פלדלת מתואם מושאע/דחייה/אי ודאות, מגלם חניה תת קרקעית, עליית גג או חצר של 5,200 ₪.

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על עסקאות מכר ועל שומות מכרעות, כדלקמן:

עסקאות מכר

מס״ד	גו״ח	תאריך עסקה	כתובת	מחיר מוערך	שטח במ״ר	הערות
1	3701/158	21/11/2022	ארלוזורוב	10,050,000 ₪	589	קיימת בקשה להריסה ובנייה 11 יח״ד ומרתף חניה עפ״י רח/2000/טז/2
2	3701/643	25/03/2021	המלכים	9,600,000 ₪	693	עפ״י רח/טז/1, מגלם מרתף חניה
3	3701/851	17/05/2020	ברנר	20,600,000 ₪	1,273	עפ״י רח/800/ב/1/4 מגלם מרתף חניה

ניתוח העסקאות

מס״ד	ערך הקרקע	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי ממוצע ליח״ד	שטח עיקרי במ״ר	שטח פלדלת במ״ר (מגלם ע.גג/חצר)	שטח מרפסות במ״ר	שטח מחסנים במ״ר	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה פלדלת מתואם[17]
						0.5	0.4			
1	10,050,000 ₪	11	110	1,210	123	77	33	1,463	6,869 ₪	5,243 ₪
2	9,600,000 ₪	14	110	1,540	123	84	42	1,848	5,195 ₪	5,094 ₪
3	20,600,000 ₪	32	105	3,360	118	192	96	4,064	5,069 ₪	5,233 ₪

[17] לאחר התאמה לזמן, מושע, אי ודאות/דחייה וגודל.

מקדם אי ודאות/מושאע – בניתוח העסקאות הובא בחשבון מקדם 0.95 לשלביות ביצוע ודחייה שמשקף תקופה של שנה ומקדם 0.9 למושאע – סה"כ שנתיים. מדובר במקדם מצרפי של 0.85 שהוא מעל ומעבר למקרה שלנו, שבו יש חפיפה בין התהליכים שיש לקדם.

בתגובתו ציין כי עפ"י תקן מס' 3.1 של מועצת שמאי המקרקעין שיטת ההשוואה הישירה (קרקע למגורים) הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר ובהיעדר מחירי השוואה לקרקע בסביבה הקרובה, עדיף להתרחק לאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים מאשר להתבסס על גישת החילוץ שעלולה להביא לפערים משמעותיים בתוצאת השווי למרכיב הקרקע.

להמחשת טענתו הציג הבדלים ביזמות ועלויות בנייה בגישת החילוץ בשתי הכרעות סמוכות שעליהן התבסס שמאי המבקשים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר בנוי[18]	רווח יזמי	עלות בנייה
דוד דדון	3697/231	אבן עזרא 20	₪ 5,850	₪ 19,200	15%	₪ 9,292
דנה שיחור	3701/469	אפרים זק"ש 9	₪ 5,200	₪ 20,947	18%	₪ 10,000

ביחס לעסקאות טען כי הנכס בעסקה מס' 1 בגו"ח 3701/158 שלגביה נטען כי היא במיקום עדיף, בשכונת מרמורק, ממוקם בסביבה הקרובה לנכס הנישום ומועדה 10 חודשים מהמוקד הקובע. השווי שנקבע הוא טרם התאמה למיקום על ציר תנועה ראשי. ככל וקיים הבדל במיקום הוא מתקזז עם הצורך בהתאמה למיקום על כביש ראשי.

עוד נטען כי עסקה זו לא הייתה בפניהם של השמאים המכריעים שצוינו לעיל והיא מגלמת את מלוא המאפיינים של המקרקעין למעט מרכיב המושאע.

בדיון הוסיף כי לא הוכח ששכונת מרמורק טובה משעריים וחלקה 158 נמצאת בקצה שכונת שעריים וקרובה לחלקה הנדונה.

עסקאות 2-3 ממוקמות בשכונת התחנה המרכזית שמאפייניה דומים לסביבה הנ"ל והערכים שנקבעו לפיהם דומים לשווי שנקבע בעסקה מס' 1.

בנוסף ציינו עסקאות השוואה לדירות חדשות באזור הסביבה הקרובה (מנחם בן יהודה 6 וטשרניחובסקי 36) ואזור התחנה המרכזית (ברנר 21) שמהם עולה כי לא קיים הבדל מהותי בין ערכי השווי (שווי מ"ר פלדלת של 23,826 ₪ בסביבה הקרובה ושווי מ"ר פלדלת של 24,075 ₪ במתחם התחנה המרכזית).

בדיון הפנה להכרעת השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר בגו"ח 3697/177 מול החלקה, על רחוב טשרניחובסקי, שבה הציגה עסקאות הן משכונת שעריים, הן משכונת מרמורק והן משכונת התחנה המרכזית והביא בחשבון הפחתה של 10% בגין המיקום על כביש ראשי. ישנן 2 מסקנות

[18] לא ניתנה התאמה לזמן לעסקאות שנערכו כשנה לפני המועד הקובע.

מההכרעה – אחת שאין הבדל מהותי בין שעריים, מרמורק ומתחם התחנה המרכזית; והשנייה שיש לתת מקדם תוספת של 10% לעסקה בגו"ח 3701/158 הממוקמת על כביש ראשי.

בנוגע לטענה של שמאי המבקשים כי העסקאות במתחם התחנה המרכזית (רח' המלכים וברנר) במיקום עדיף, הוא לא הציג אסמכתאות לטענותיו והנתונים המוצגים מעידים שאים הבדלים בין האזורים.

שומות מכרעות[19]

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	הפחתה למושאע	הפחתה לאי ודאות	מקדם הפחתה כולל	שווי למ"ר מבונה מתואם	הערות
אליהו כהן	3701/101	מנחם בן יהודה 16	5,960 ₪	0.95	0.92	0.87	5,209 ₪	
דוד דדון	3697/231	אבן עזרא 20	5,850 ₪			0.85	4,973 ₪	
דנה שיחור	3701/469	אפרים זק"ש 9	5,200 ₪	0.9	0.95	0.85	4,420 ₪	מגלם חניה תת"ק
שלומי יפה	3701/673	בני משה 3	5,840 ₪	0.9	0.95	0.86	4,993 ₪	מגלם חניה תת"ק

עסקאות בנכס הנדון

שתי העסקאות בנכס הנדון נערכו שלוש עד ארבע שנים לאחר המועד הקובע (העסקה במחצית המערבית אושרה ע"י בית המשפט ב-10/11/2025), לפיכך אינן רלוונטיות למועד הקובע במקרה הנדון.

בנוסף מדובר בעסקאות חריגות לפי נתוני השוואה ובהתאם להכרעות הח"מ בגו"ח 3701/158 ו-3697/55, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪ למועד 03/12/2023.

בנוסף המוכרים הינם היורשים, ששניים מהם מוגדרים "חוסים". במקרים כאלה יש דחיפות למכור באופן שיכול לבוא לידי ביטוי במחיר.

כמו כן בעסקה של המחצית המזרחית מיום 15/05/2025 מדובר בעסקת נטו שבמסגרתה תשלום היטל ההשבחה יחול על הקונה, לכן כל סטייה בחישוב ההשבחה השגוי של קונים/מוכרים גורר עיוות בשווי שוק.

בניגוד לטענת שמאי המבקשים, בחוזה המכר למחצית המערבית לא צוין כי הקונה מעריך שתשלום היטל ההשבחה בגבולות כ- 850,000 ₪, אלא הדבר צוין כעניין טכני בלבד, כי מתוך התשלום הראשון בסך של 2,800,000 ₪, יוקצה סכום של 850,000 ₪ שיוחזק בנאמנות עד לקבלת שובר, וככל שהיטל ההשבחה יהיה גבוה מ- 850,000 ₪, המוכר יצטרך לשלם את מלוא הסכום הנדרש.

כמו כן, נשאלת השאלה איך אפשר להעמיס היטל השבחה של 850 אלף ₪, כאשר שמאי המבקשים מערער כעת על דרישת תשלום של כ- 1.5 מיליון ₪. לכן בהיעדר נתונים סופיים, לא ניתן להתייחס אל עסקה זאת כמייצגת שווי שוק.

[19] שמאי המשיבה ציין כי בחלק הארי של ההכרעות, השווי התבסס על גישת החילוץ, המהווה גישה בעלת תוקף נמוך.

תחשיב שמאי המשיבה

מצב חדש				
שטח מגרש				735
מס' יח"ד	**14.70**	**מקדם אקו'**		**15**
זכויות בנייה עיקריות במ"ר	110	1		1650
ממ"ד במ"ר	13	1		195
סה"כ שטח מרפסות	14	0.5		105
סה"כ שטח מחסנים	7.5	0.4		45
סה"כ שטח אקו'				1995
שווי מ"ר מבונה למ"ר פלדלת מתואם למושאע/דחייה/אי ודאות, מגלם חניה תת"ק ע.גג/חצר				₪ 5,200
שווי חלקה בשלמות				₪ 10,374,000
חלק יחסי		0.5		₪ 5,187,000
מצב קודם				
שטח מגרש				367.5
מהות		**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	35%	129	1.00	129
עיקרי ק"א	25%	92	1.00	92
עיקרי ק"ב	15%	55	0.85	47
מרתפים		166.63	0.525	87
מרפסות מדורגות		73.5	0.2	15
ממ"ד		26	1	26
מחסן		14	0.8	11
סככה		40	0.35	14
חניה מקורה		36	0.3	11
חצר		122.9	0.25	31
סה"כ שטח אקו'				462
התאמה לצפיפות ולאופי הבינוי				0.9
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,300
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 3,037,003
סה"כ השבחה				**₪ 2,149,997**

עמדת שמאי המבקשים

מצב קודם

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בהתאם למצב הקודם הינו בינוי צמוד קרקע של 4 קוטג׳ים בכלל החלקה לפי חלופה 3 בהיקף של 75% משטח החלקה, מרתף בתכסית קומת הקרקע, מרפסות מדורגות, 4 ממ״דים (בפטור, כאמור לעיל הוצגו שתי חלופות), 4 מקומות חניה בשטח 18 מ״ר לחניה, 4 מחסנים בשטח 7.5 מ״ר ליח״ד וחצר.

מקדמי שווי

הובא בחשבון מקדם מרתף בשיעור 50%, מקדם קומה ב׳ בשיעור 85%, מקדם מרפסות מדורגות בשיעור 20%, מקדם מחסן בשיעור 40%, מקדם חניה בשיעור 35% ומקדם חצר בשיעור 25%.

מקדם צפיפות

הובא בחשבון מקדם התאמה לצפיפות ובינוי של 0.9.

מצב חדש

הובאו בחשבון זכויות בנייה עיקריות בהיקף 1,650 מ״ר, 15 ממ״דים בשטח 13 מ״ר האחד (בפטור וללא פטור), מרפסות בשטח 12 מ״ר האחת[20] (בפטור וללא פטור) ו-15 מחסנים בשטח 7.5 מ״ר האחד.

מקדמי שווי

הובא בחשבון מקדם בשיעור 40% למחסנים.

מקדם מושאע

ביחס למרכיב המושאע ששמאי המשיבה טען שאין להביאו בחשבון במקרה הנדון ביחס לנכס ההשוואה ברחוב אפרים זק״ש 9, טען כי בנכס הנדון ישנם כמה יורשים ואפילו 2 חוסים ולפיכך קיימת מושאע. גם אם היורשים קיבלו את הנכס אחרי המועד הקובע, בכל מקרה שיש שני בעלים בדו משפחתי שיש להרוס כדי לממש את התוכנית – קיימת מושאע.

ערכי שווי במצב הקודם

במצב הקודם הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 7,360 ₪ המהווה ממוצע של ערכי שווי שנקבעו בשלוש השומות המכרעות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה[21].

ערכי שווי במצב החדש

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 4,720 ₪ המהווה שקלול של ממוצע הכרעות בסביבה (40%) וממוצע ניתוח עסקאות בנכס הנדון (60%)

[20] בדיון הסכים עם שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון מרפסת בשטח 14 מ״ר.
[21] דנה שיחור, גו״ח 3701/469 ; דוד דדון גו״ח 3697/231 ; אליהו כהן, גו״ח 3701/101.

להלן ערכי שווי שננקטו בשומות מכרעות בשכונה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מקדם הפחתה משוקלל
דנה שיחור	אפרים זק"ש 9	3701/469	₪ 4,420	85%
דוד דדון	אבן עזרא 20	3697/231	₪ 4,973	85%
אלי כהן	מנחם בן יהודה 18	3701/101	₪ 5,209	87%
שלומי יפה	בני משה 3	3701/673	₪ 4,993	86%

מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של 4,900 ₪.

<u>עסקאות בנכס הנדון</u>

שמאי המבקשים הציג ניתוח של העסקאות שנעשו בנכס הנדון, כדלקמן:

ניתוח עסקה ביח"ד מערבית			
שטח מגרש			735
מס' יח"ד במעוגל			15
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי (110 מ"ר ליח"ד)	1,650	100%	1,650
ממ"ד (13 מ"ר ליח"ד)	195	100%	195
מרפסת (12 מ"ר ליח"ד)	180	50%	90
מחסן (7.5 מ"ר ליח"ד)	112.5	40%	45
סה"כ שטח אקו'			1980
הממכר		50%	990
עסקה (15/05/2025)			₪ 5,390,000
למ"ר אקו' (נכון למועד העסקה)			₪ 5,444
התאמה לזמן למועד הקובע		85%	₪ **4,628**

ניתוח עסקה ביח"ד מזרחית			
שטח מגרש			735
מס' יח"ד במעוגל			15
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי (110 מ"ר ליח"ד)	1650	100%	1650
ממ"ד (13 מ"ר ליח"ד)	195	100%	195
מרפסת (12 מ"ר ליח"ד)	180	50%	90
מחסן (7.5 מ"ר ליח"ד)	112.5	40%	45
סה"כ שטח אקו'			1980
הממכר		50%	990
עסקה (25/09/2025, מגלם היטל השבחה ע"י הרוכש			₪ 4,500,000

בתוספת היטל השבחה (נמסר ע"י נציג היזם)		₪ 5,350,000
למ"ר אקו' (נכון למועד העסקה)		₪ 5,404
התאמה לזמן למועד הקובע	85%	₪ **4,593**

ניתוח העסקאות משקף שווי מ"ר מבונה של 4,600 ₪ ועולה בקנה אחד עם הכרעת שיחור בזק"ש 9, שקבעה שווי מ"ר מבונה של 4,220 ₪.

העסקה ביחידה המזרחית משקפת קונה מיוחד/שבוי, שכן החברה היזמית המבקשת לקדם פרויקט בחלקה וזקוקה לרכישת היחידה המזרחית. היטל ההשבחה המשוער נמסר בשיחה עם נציג היזם ולראיה הוצג סעיף מהעתק הסכם המכר, שבו נקבע כי תשלום בגובה זה יוחזק אצל הנאמן וישלם את ההיטל תוך שלושה ימים מקבלת השובר להיטל ההשבחה.

לטענתו, למרות מועדי העסקאות בנכס הנדון אי אפשר להתעלם מהן ובניתוח מתקבל שווי מ"ר מבונה נמוך מהשווי שקבע שמאי המשיבה 3 שנים מאוחר יותר.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי העובדה שמדובר ביורשים באה לידי ביטוי בשווי טען כי אין קבוצת יורשים שאינה מנסה למקסם את הערך של הנכס שבידיה.

שמאי המבקשים טען כי העסקאות שהציג שמאי המשיבה אינן רלוונטיות למיקום. העסקה ברחוב ארלוזורוב הינה מחוץ לשכונה ובתחום שכונת מרמורק, והעסקאות במלכים וברנר אינן רלוונטיות לשכונה, שכן הן כלולות במתחם התחנה המרכזית, המרכזי והמבוקש מאוד בעיר.

ניתוח עסקאות שאינן רלוונטיות למיקום הנכס, מסביר את הפער בין ערכי השווי בהם נקב שמאי המשיבה לבין ערכי השווי שקובעים שמאים מכריעים בשכונה, שלטענתו הן טועים כי נקטו את גישת החילוץ.

תחשיב שמאי המבקשים

חלופה א' : ממ"דים וגזוזטראות בפטור

מצב קודם			
שטח מגרש			735
מס' יח"ד במעוגל			4
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי קרקע (35%)	257.25	100%	257.25
עיקרי א' (25%)	183.75	100%	183.75
עיקרי ב' (15%)	110.25	85%	93.71
מרתפים	291.25	50%	145.63
ממ"ד (1 מ"ר ליח"ד)	4	100%	4.00
מרפסות מדורגות	147	20%	29.40
מחסנים (7.6 מ"ר ליח"ד)	30	40%	12.00
סככות (20 מ"ר ליח"ד)	80	35%	28.00
חניות מקורות (18 מ"ר ליח"ד)	72	35%	25.20
חצר	291.75	25%	72.94
סה"כ שטח אקו'			851.88
התאמה לצפיפות ובינוי			0.90
שווי מ"ר מבונה מצב קודם			₪ 7,360
שווי מצב קודם			₪ 5,642,820

מצב חדש			
שטח מגרש			735
מס' יח"ד במעוגל			15
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי (110 מ"ר ליח"ד)	1650	100%	1650
ממ"ד (1 מ"ר ליח"ד)	15	100%	15
מרפסת (12 מ"ר ליח"ד)	180	0%	0
מחסן (7.5 מ"ר ליח"ד)	112.5	40%	45
סה"כ שטח אקו'			1710
שווי מ"ר מבונה אקו' מצב חדש			₪ 4,720
שווי מצב חדש			₪ 8,071,200
השבחה בש"ח			₪ 2,428,380
השבחה לכל מחצית			**₪ 1,214,190**

חלופה ב' - כולל ממ"דים וגזוזטראות

מצב קודם			
שטח מגרש			735
מס' יח"ד במעוגל			4
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי קרקע (35%)	257.25	100%	257.25
עיקרי א' (25%)	183.75	100%	183.75
עיקרי ב' (15%)	110.25	85%	93.71
מרתפים	339.25	50%	169.63
ממ"ד (13 מ"ר ליח"ד)	52	100%	52.00
מרפסות מדורגות	147	20%	29.40
מחסנים (7.5 מ"ר ליח"ד)	30	40%	12.00
סככות (20 מ"ר ליח"ד)	80	35%	28.00
חניות מקורות (18 מ"ר ליח"ד)	72	35%	25.20
חצר	243.75	25%	60.94
סה"כ שטח אקו'			911.88
התאמה לצפיפות ובינוי			0.90
שווי מ"ר מבונה מצב קודם			₪ 7,360
שווי מצב קודם			₪ 6,040,260

מצב חדש			
שטח מגרש			735
מס' יח"ד במעוגל			15
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי (110 מ"ר ליח"ד)	1650	100%	1650
ממ"ד (13 מ"ר ליח"ד)	195	100%	195
מרפסת (12 מ"ר ליח"ד)	180	50%	90
מחסן (7.5 מ"ר ליח"ד)	112.5	40%	45
סה"כ שטח אקו'			1980
שווי מ"ר מבונה אקו' מצב חדש			₪ 4,720
שווי מצב חדש			₪ 9,345,600
השבחה			₪ 3,305,340
השבחה לכל מחצית			**₪ 1,652,670**

ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/2000/ב/7, מועד קובע 03/12/2023

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין הגדלת מרפסות מקורות מ-14 מ״ר ליח״ד כפי שהתירה תוכנית רח/2000/טז/2 עד לשטח של 20 מ״ר ליח״ד.

הובא בחשבון מקדם מרפסת אקו׳ כולל שוליות של 0.45.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 6,300 ₪ בהתאם לשווי שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת, בהתאמה למועד והקובע ובנטרול מקדם הדחייה/אי ודאות.

תחשיב שמאי המשיבה

שטח מרפסת מצב חדש	20
שטח מרפסת מצב קודם	14
הפרשת שטח בין המצבים	6
מס׳ יח״ד	15
מקדם אקו׳ כולל שוליות	0.45
שווי קרקע למ״ר מבונה אקו׳	6,300 ₪
חלק יחסי	0.5
סה״כ השבחה	**127,575 ₪**

עמדת שמאי המבקשים

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח מרפסת של 6 מ״ר לכל דירה.

מקדם שווי מרפסת

הובא בחשבון מקדם שווי של 45% בהתאם לשומת המשיבה ובהתאם להכרעת הח״מ בגו״ח 3701/191 רחוב ארלוזורוב 58, מיום 18/01/2026.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 6,000 ₪, בהתאם להכרעת הח״מ בגו״ח 3701/191.

תחשיב שמאי המבקשים

הפרש שטח מרפסת בין המצבים	6
מס׳ יח״ד	15
מקדם אקו׳	45%
שווי מ״ר מבונה אקו׳	6,000 ₪
השבחה לחלקה	243,000 ₪
השבחה לכל מחצית	**121,500 ₪**

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 161 בגוש 3697, הממוקמת ברחוב אפרים זק"ש 6-8, בשכונת שעריים, בדרום העיר רחובות.

שטחה הרשום של החלקה הינו 776 מ"ר, ושטחה לאחר הפקעת רצועה בחזית לדרך, בהתאם לתוכניות רח/7 ורח/1250, הינו 735 מ"ר.

בחזית החלקה שני בתי מגורים ותיקים וחד קומתיים הבנויים בקיר משותף.

הנכס הנדון מהווה את המחצית המזרחית של החלקה בשטח נטו של 367.5 מ"ר.

המימוש הנדון הינו מימוש מלא בדרך של מכר מחצית מן הזכויות בחלקה, בהתאם להסכם המכר מיום 15/05/2025, וזאת בגין התוכניות המפורטות בסעיף 3.1 לעיל.

שמאי המשיבה טען כי תוכניות רח/2000/ג, רח/2000/ב/2, רח/2000/ב/6, רח/2000/טז ורח/מק/2000/ע אינן משביחות. ביחס לתוכנית רח/2000/טז/1 טען לא קיימת יתרת יח"ד למימוש ולפיכך אינה משביחה.

ביחס לתוכנית רח/2000/ג/2 ורח/2000/ג/3 טען כי בהתאם לפסיקה, לעניין חיוב בהיטל השבחה, זכויות הבנייה לשטחי מגורים עיקריים בקומות החלקיות מכוח תוכניות אלה הן זכויות מותנות, והוועדה המקומית רשאית להוציא דרישת תשלום נוספת, משלימה, בגין מימוש של תוכניות אלה לרוכש בשלב המימוש בדרך של היתר.

שמאי המשיבה לא הציג התייחסות להשבחה מכוח תוכנית רח/1250/א, רח/1250/א/1, רח/מק/2000/כ ורח/מק/2000/פ.

שמאי המבקשים קיבל את עמדת שמאי המשיבה בדבר העדר ההשבחה בגין התוכניות שצוינו, בפירוט הנימוקים ביחס לכל תוכנית ותוכנית תוך ציון תוכניות נוספות, כדלקמן:

תוכנית רח/2000/ג - דנה בבנייה רוויה והשימוש המיטבי במועד הקובע הינו בנייה צמודת קרקע.

תוכנית רח/1250/א ורח/1250 א/1 - מאריכות זמן ביצוע לתוכנית רח/1250, ופרק הזמן חלף.

תוכנית רח/2000/ח - התוכנית מתירה הטמנת תשתיות חשמל באופן תת קרקעי אך לא הקנתה זכויות לנכס.

תוכנית רח/2000/י - התוכנית אינה משביחה שכן השימוש המיטבי במועד הקובע הינו בנייה צמודת קרקע, בהתאם לקביעת השמאי המכריע דוד דדון ברחוב אבן עזרא 20.

תוכנית רח/מק/2000/ב/2 – התוכנית התירה קווי בניין אחורי/צדדי 0 למחסנים באישור מהנדס העיר, שאינו ודאי, לפיכך אין לגבות בגינה היטל השבחה. הפנה להכרעת דדון שצוינה לעיל ולהכרעת יגאל יוסף בגו"ח 3648/189.

תוכניות רח/2000/ג/2 ורח/2000/ג/3 - אימץ את עמדת שמאי המשיבה שאינן משביחות אך בנימוק כי השימוש היעיל והטוב הינו חלופת בנייה צמודת קרקע ושינוי בבינוי הקיים. גם בעניין תוכניות אלה הפנה לציטוטים מהכרעת דדון.

תוכנית רח/2000/טז - אינה חלה על מבנים שגובהם מתחת ל-2 קומות ושטחם אינו עולה על 400 מ"ר ועל כן אינה רלוונטית לנכס הנדון.

תוכנית רח/מק/2000/כ - אינה משביחה בהתחשב במיקום ובמאפייני השכונה, זאת בהתאם להכרעת דדון.

תוכנית רח/מק/2000/6 - אינה משביחה שכן הזכויות לשטחי שירות שהיא מקנה מוקנות מכוח תוכניות קודמות או תקנות. גם במקרה זה הפנה להכרעת דדון.

תוכנית רח/2000/טז/1 - מדובר בתוכנית מתכלה ותמה מכסת יחה"ד שהקנתה.

תוכנית רח/מק/2000/ע – מאפשרת הקמת עוגנים זמניים בעת בנייה ואינה מקנה זכויות בנייה.

תוכנית רח/מק/2000/פ - מגדירה קווי בניין במקום בו התוכנית לא מגדירה קווי בניין, ובמגרש הנדון מוגדרים קווי בניין.

תמ"א 38 על תיקוניה - אין היתכנות ליישומה.

לאחר שבחנתי את הוראות התוכניות האמורות, ובהינתן השימוש המיטבי בנכס הנדון בכל אחת ממדרגות ההשבחה לתוכניות אלו, מצאתי שהן אינן משביחות ביחס לנכס הנדון.

לפיכך, בחינת החבות בהיטל השבחה תיבחן ביחס לתוכניות רח/2000/ב, רח/1250, רח/2000/ב/1, רח/2000/ב/5, רח/2000/ג/4, רח/2000/טז/2 ורח/2000/ב/7.

להלן דיון בסוגיות ובתוכניות שבמחלוקת:

10.2. <u>פטור מהשבחה לממ"דים ומרפסות</u>

שמאי הצדדים חלוקים בסוגיית הפטור מהיטל השבחה לממ"דים בתחשיבים לתוכנית רח/1250 והפטור לממ"דים ומרפסות בתוכנית רח/2000/טז/2.

שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה לממ"דים ולגזוזטראות בתוכניות הרלוונטיות, וזאת בהסתמך על ערר רל/8001/0125 "**הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה ואח**" מיום 03/12/2025 (להלן: "**ההחלטה בעניין זילונקה**").

שמאי המשיבה טוענים כי מדובר בהחלטה שתלוי מעליה ערעור מנהלי שהגישה הוועדה המקומית והיא אינה תואמת את הפסיקה הקיימת.

סוגיית הפטור לממ"דים במסגרת מכר הינה משפטית ועליה להתברר בפני ערכאה שיפוטית.

עם זאת, אדון בעניין המחלוקת העקרונית בין הצדדים, שעיקרה הוא על מעמדה של ההחלטה בעניין זילונקה, שקבעה כאמור כי ממ"ד פטור מהיטל השבחה בכל מקרה, לעומת הערעור המנהלי שהוגש על ההחלטה ועדיין לא התקבלה החלטה בעניינו.

בהחלטה בעניין זילונקה הוגש ערר על שומה מכרעת מיום 26/09/2024 בגו"ח 3947/10 במתחם ה-1000 בראשון לציון בעקבות אישורה של תוכנית ומימוש במכר בהסכם קומבינציה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה אגב כך שאין השבחה בגין הממ"דים מכוח החוק, בין אם במכר ובין אם במימוש בהיתר בנייה, כדלקמן:

"... שטחי הממ"ד מוקנים בין אם הם נקבעו בתוכנית ובין אם לא וזאת מכוח החוק. ואם כך, הרי שלא קיימת השבחה בזכויות לממ"דים מכוח תוכנית או הקלה המוסיפה יחידות דיור ואפילו לא בתוכנית המוסיפה זכויות ספציפיות לצורך בניית הממ"דים, מפני שזכויות אלה נתונות ממילא מכוח החוק. המחוקק קבע באמצעות הסעיף כי בכל מצב תכנוני נתון, שטח השירות המשמש לממ"ד קיים ואפילו לא נדרשת הקלה על מנת להוסיפו אם הוא לא קיים בתוכנית. מכאן, כי השטח עצמו של הממ"דים נתון מכוח החוק ולא מהפעולה התכנונית ועל כן שטח זה אינו יכול להיות משביח, בין אם מדובר במימוש בהיתר ובין אם מדובר במימוש במכר".

כדי לחזק את טענתה בעניין הפטור לממ"דים, השוותה בין פטור זה לפטור לגזוזטראות, כדלקמן:

"הסיטואציה בה זכויות נתונות בחוק דומה לנושא הזכויות לגזוזטרה אשר לגביהם נקבע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב,1992) - כי לא יבואו במניין השטח המותר בנייה. המשמעות בהקשר להשבחה נדונה בפסיקה ונקבע לגביה כי לא ניתן לגבות היטל השבחה:

"אבהיר, כי אין מניעה תכנונית להוספת שטחי מרפסות זיז לדירות הקיימות וזאת לאור 'תקנות הגזוזטראות' לעיל. תקנות אלו קובעות, כי במקרים בהם התוכנית החלה על המקרקעין הופקדה לפני 2010, יחול האמור, כדלקמן:

"(1) גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין";

מכאן, ותחת ההנחה כי אין מניעה מבחינת קווי הבנייה להקמת המרפסות, יכולים היו בעלי יחידות הדיור הקיימות בבניין נשוא הערעור להגיש בקשה להיתר לתוספת מרפסות ללא צורך בתוכנית או בבקשה להקלה.

כעת, נשאלת השאלה - האם ניתן היה לחייב את בעלי הדירות הקיימות בהיטל השבחה בגין הוספת המרפסות, וזאת כאשר אין מחלוקת כי הוספת המרפסות מעלה את ערך הדירות הקיימות ויוצרת התעשרות.

התשובה על כך הינה בבירור שלילית. כמבואר לעיל, רק השבחה הנובעת מאישור תוכנית, הקלה או שימוש חורג, ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה, ובמקרה זה, כאשר הבקשה להיתר למרפסות אינה מבקשת לנצל זכויות מכוח תכנית או מכוח הקלה מתוכנית, אלא מכוח התקנות, לא ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה".

מאחר שההחלטה בעניין זילונקה בעניין הממ"דים מנוגדת לפסיקה הקיימת ובראש ובראשונה לקביעת ועדת ערר (י-ם) 417/11 "**חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים**" מיום 13/03/2012 לפיה הפטור לפי סעיף 19 (ב) (9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב בגין בניית מרחב מוגן יחול רק על בבניית מרחבים מוגנים ולא במכירתם, וכן בשל העובדה שגם החלטות אחרות לא ערערו על קביעתה ביחס למכר רגיל (בניגוד לעסקאות קומבינציה או פינוי בינוי), אני סבורה שעד לקבלת החלטה של ערכאה משפטית גבוהה יותר, אין בידי להכריע בעניין ולפיכך יוצגו תחשיבים לתוכניות הרלוונטיות בשתי חלופות: כולל ממ"דים ובפטור ממ"דים.

ביחס לגזוזטראות ובהתאם לציטוטים מההחלטה עצמה, הרי שהצדק עם שמאי המשיבה שטענו שהפטור חל במקרה שהתוכניות החלות על המקרקעין הופקדו לפני שנת 2010. התוכנית הרלוונטית רח/2000/טז הופקדה ב-21/06/2021 ולכן הקביעה בעניין המרפסות אינה רלוונטית לענייננו.

10.3. <u>שטחי הבנייה לחישוב</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי בהתחשב בקיומם של היתרי הבנייה יש להיצמד לשטח המאושר ולא לשטח הקיים שנבנה ללא היתר.

בהתאם לרישיון מס' 1244 מיום 09/07/1950 שטח המבנה בחלק המזרחי של החלקה הינו 86.20 מ"ר בתוספת מרפסת ללא גג בשטח של 6.90 מ'. בהתאם לרישיון מס' 1977 מיום 11/05/1952 שטח הבנייה הקיים במזרח החלקה הינו 94 מ"ר. לפיכך השטח לחישוב במבנה המזרחי הינו כ-94 מ"ר.

10.4. <u>ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/2000/ב, מועד קובע 17/05/1987</u>

התוכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים ומתירה לבנות מרתף בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד, לשימושי שירות, ללא ציון גובה מותר, הכוללים בין היתר מקלט, חדרי הסקה ומכונות, מחסן ועוד. בבניין שבו תותר בניית מרתף לא תותר כל בנייה של מבני עזר חיצוניים.

<u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרתף אקו' בדחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס.

שמאי המבקשים טען עקרונית כי העובדה שהתוכנית אוסרת על מבני עזר ויש להפחית את מבני העזר במצב החדש וכן לדחות את בניית המרתף, בנוסף למיקום הנחות של השכונה במועד הקובע, מאיינת את ההשבחה מכוח התוכנית. לביסוס טענתו הפנה להכרעת השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור ברח' אפרים זק"ש 9, גו"ח 3701/469 (להלן: "**הכרעת שיחור בזק"ש 9**"), שבה קבעה

השמאית המכריעה כי אין השבחה בגין התוכנית. לטענתו, אין ליצור הפליה בין נישומים ולחייב בגין התוכנית.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים, ואסביר.

<u>אובדן מבני עזר</u>

תוכנית R/6 אושרה בשנת 1942 וחלה בין היתר על כל העיר רחובות ומקנה זכויות באזור פיתוח של 15% משטח המגרש עד 150 מ״ר ובנוסף מבנה עזר בהיקף 25 מ״ר.

תוכנית רח/7 מאוחרת לתוכנית זו ואושרה בשנת 1946 וחלה רק על חלק מהעיר.

התוכנית מגדירה את החלקה הנדונה כמגרש מס׳ 11 באזור מגורים B שבו זכויות בנייה כוללות בהיקף 25% מהמגרש, **ללא הבחנה** בין שטח עיקרי למבנה עזר.

מאחר שבהתאם לכך השימוש המיטבי במצב הקודם הוא שטח עיקרי בהיקף 25% מהמגרש, הרי שאין לקזז מבני עזר במצב החדש. בנוסף, מאחר והמחסן הבנוי בחצר הינו ללא היתר, לא ניתן זיכוי בגינו.

<u>כדאיות כלכליות</u>

באשר לטענה כי אין כדאיות כלכלית לבניית המרתף, הרי שיש להביא בחשבון דחייה למימוש עד תום החיים הכלכליים של הנכס. מרבית השמאים המכריעים קבעו השבחה בגין התוכנית, כולל הח״מ בהכרעותיי בשכונה.

ביחס להפניה להכרעת שיחור בזק״ש 9 ולטיעוני ההפליה, אציין שהשיקולים שהובילו להכרעתה בנוסף להסכמת הצדדים הינם כי המבנה הקיים בהיקף 300 מ״ר מנצל את מלוא זכויות הבנייה, מה שמפחית את הכדאיות להורסו ומגדיל את שנות הדחייה. במקרה הנדון השטח הבנוי מצומצם יותר, אף שגם הוא מנצל את מרבית זכויות הבנייה במועד הקובע.

<u>שטח המרתף לחישוב</u> - הובא בחשבון שטח מרתף בהיקף 50 מ״ר.

<u>מקדם אקו׳ למרתף</u> - שמאי הצדדים נקטו מקדם שווי של 0.4 למרתף. התוכנית מאפשרת במרתף שימושים כגון פינת הובי ומשפחה, חדרי משחקים ומחסן וכן חניה פרטית. אני סבורה כי בהינתן שימושים אלה מקדם אקו׳ ראוי הינו 0.5.

<u>מקדם דחייה עד תום חייו הכלכליים של המבנה</u>- שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה של 0.417 המבטא דחייה ב-15 שנה בשיעור היוון של 6% ואורך חיים כלכלי של 50 שנה.

שמאי המבקשים טען שאורך חיים של 50 שנה אינו מתאים לשכונה הנדונה שבה לא נהוג להרוס בתים אלא לשפצם. לטענתו יש לבחון את אורך החיים הכלכלי לפי נתוני הנכס ולא להיצמד למודלים תיאורטיים. בנוסף טען כי שמאי המשיבה הביא בחשבון יתרות שנות חיים שונות לשני הנכסים בחלקה בהתאם לשנת הבנייה אף שמדובר בהבדל זניח.

בהתאם להיתר משנת 1950, הוקם במחצית המזרחית בית בשטח 86.20 מ״ר + מרפסת פתוחה בשטח 6.90 מ״ר. על הצד הזהיר ולפי אורך חיים כלכלי של כ-60 שנה ממועד בניית הנכס, תובא בחשבון דחייה ב-23 שנים[22] עד תום החיים הכלכליים של הנכס בשנת 2010 אך בשיעור היוון 5% ובמקדם 0.326.

<u>פטור לדירת מגורים עד 140 מ״ר</u>

מתן הזכות למתן פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו״ב להרחבת דירת המגורים עד שטח של 140 מ״ר נתון להחלטת הוועדה המקומית, שמצאה במקרה הנדון כי המבקשים זכאים לפטור .

בהתאם לתוכנית רח/2000/7 ניתן לבנות בחלקה שטח בשיעור 25%. שטח החלקה לאחר הפקעה מכוח תוכנית זו הינו 767 מ״ר, דהיינו 383.5 מ״ר לחלקה הנדונה. לפיכך ניתן לבנות על המגרש 96 מ״ר עיקרי + 50 מ״ר מרתף מכוח התוכנית הנדונה ובסה״כ 146 מ״ר.

בהתאם לחלות הפטור – 140 מ״ר פטורים מתשלום היטל השבחה וההיטל יחושב רק בגין 6 מ״ר שעליהם לא חל הפטור.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים על שווי מ״ר מבונה של 210 $ למועד הקובע. במרבית ההכרעות באזור, כולל בהכרעות הח״מ, ננקט שווי מ״ר מבונה למועד התוכנית של 210 $.

לפיכך יובא בחשבון מ״ר מבונה בסיסי של 210 $ למועד הקובע.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	סך שטח אקו׳
זכויות במרתף ליח״ד	44	פטור	
יתרת זכויות במרתף לחיוב	6	0.5	3
מקדם דחייה למימוש זכויות			0.326
שווי מ״ר מבונה אקו׳			210 $
שע״ח			1.5841
השבחה בש״ח			**325** ₪

[22] במועד הקובע היה הבנוי בן 37 שנים.

10.5. <u>ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/1250, מועד קובע 16/06/1995</u>

התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור מגורים ב' וכן מסמנת הפקעה לדרך.

התוכנית מאפשרת בנייה בשלוש חלופות: אופציה א' - בינוי של 90% ב-3 קומות מעל קומת עמודים; אופציה ב' - בינוי של 105% ב-4 קומות מעל קומת עמודים; אופציה ג' - בינוי של 75% ב-2 קומות מעל קומת קרקע. לפי הוראות התוכנית באופציה ג' ניתן יהיה להגדיל את קומה א' עד 32.5% או לנצל את זכויות הבנייה בשתי קומות במסגרת אחוזי הבנייה. מימוש אופציה ג' מותנה בהגשת תוכנית בינוי.

<u>השימוש המיטבי במצב החדש</u>

שמאי הצדדים סבורים שהשימוש המיטבי הינו הרחבת הבנייה לקוטג'ים לפי אופציה ג' בתוכנית, דהיינו בניית קוטג'ים טוריים, הבנויים בקיר משותף בבנייה מדורגת – 35% בנייה בקומת הקרקע, 25% בקומה א' ו-15% בקומה ב'.

בהינתן שטח המגרש הנדון, היקף הזכויות עפ"י כל אחת מחלופות הבנייה והצורך באיחוד עם המגרש השכן לצורך מימוש זכויות הבנייה לפי אופציה א' וב', קיבלתי את הסכמת הצדדים, כי אופציית בנייה ג' מהווה את השימוש המיטבי.

בהתאם לזכויות שמקנה התוכנית ניתן לבנות 2 יח"ד בשטח 137 מ"ר ליחידה, בתכסית של עד 35%. מאחר שתכסית המבנה הקיים עפ"י ההיתר הינה 94 מ"ר, החורגת מתכסית אפשרית של יח"ד אחת ובהתחשב גיל המבנה במועד הקובע, השימוש המיטבי במקרה הנדון הוא הריסת הבנוי ובניית שתי יח"ד צמודות קרקע מדורגות, הבנויות בקיר משותף.

<u>מצב קודם</u>

שטח החלקה – בהתאם לתוכנית רח/2007, החלקה מסומנת כמגרש 11, ששטחו לאחר הפקעה בחזית הינו 767 מ"ר. לפיכך הובא בחשבון כי שטח הנכס הנדון במצב הקודם הינו 383.5 מ"ר, המהווה מחצית משטח מגרש 11.

זכויות הבנייה – הובא בחשבון שטח בנייה בשיעור 25% מהמגרש (95.88 מ"ר), שטח מרתף בדחייה עד תום החיים הכלכליים ושטח חצר. מאחר והמימוש המיטבי במצב הקודם הינו המבנה הבנוי, ימוקם הממ"ד בקומת הקרקע בצמוד למבנה הקיים.

הובא בחשבון מקדם מרתף של 0.5.

מקדם דחייה - הובא בחשבון מקדם דחייה לשטח המרתף של 0.48 המגלם דחייה ב-15 שנה בשיעור היוון של 5%.

הובאה בחשבון תרומת הבית הבנוי.

שמאי הצדדים הסכימו על שווי בנוי למ"ר של 350 $. בהתחשב בגילם הוותיק של המבנים ובהכרעתי הקודמת ברח' אבן עזרא 17 גו"ח 3697/55 (להלן: "הכרעת הח"מ ברח' אבן עזרא 17"),

שבה גילו של המבנה הקיים דומה, יובא בחשבון שווי בנוי בסך 200 $ למ״ר. לפיכך תובא בחשבון תרומת מחוברים בסך 18,800 $ [23].

<u>מצב חדש</u>

שטח המגרש - הובא בחשבון שטח חלקה של 367.5 מ״ר לאחר הפקעה.
זכויות הבנייה - הובא בחשבון כי ניתן להקים יחידה נוספת מדורגת בחלקה, ובסה״כ שתי יח״ד בשטחי בנייה של 35% בקומת הקרקע, 25% בקומה א׳ ו-15% בקומה ב׳, וזכויות למרתף בשטח 50 מ״ר ליח״ד מכוח תוכנית רח/2000/ב׳ לפי הצפיפות החדשה.
מרפסות מדורגות – הובאו בחשבון שטחי מרפסות מדורגות במקדם 0.20.

ממ״ד - הובאו בחשבון 2 ממ״דים בשטח 15 מ״ר (7.5 מ״ר ליח״ד) אשר ימוקמו בקומת המרתף. כאמור בהכרעתי לעיל תובא בחשבון חלופה נוספת שאינה כוללת את שטח הממ״דים.

מקדם מרתף - הובא בחשבון מקדם של 0.5 לשטחי המרתף. בשל תוספת היח״ד לא הובאה בחשבון שוליות.

מקדם שביל גישה ליח״ד העורפית - הובא בחשבון כי חלק מהחצר תשמש לשביל גישה ליח״ד העורפית. שטח שביל גישה ברוחב 3 מ׳ לאורך מחצית מאורך החלקה – 55.5 מ״ר[24] שטח זה יובא בחשבון במקדם חצר של 0.15.

מקדם עורפיות - הובא בחשבון מקדם 0.95 ליח״ד העורפית.

מקדם שינוי בינוי/צפיפות - הובא בחשבון מקדם שינוי בינוי של 0.95 ממגרש ליח״ד למגרש ל-2 יח״ד בבינוי בקיר משותף.

מקדם דחייה לתוכנית בינוי - מימוש אופציה ג׳ מחייב הגשת תוכנית בינוי. לפיכך תובא בחשבון דחייה של חצי שנה נוספת במימוש במקדם של 0.97.

עלויות הריסה - במצב החדש השימוש המיטבי כאמור הינו הריסת הבינוי הקיים והקמת שתי יח״ד. בהכרעת הח״מ ברח׳ אבן עזרא 17 הבאתי בחשבון עלויות הריסה לפי 50 $ למ״ר בנוי. לפיכך מחישוב המצב החדש יופחתו עלויות הריסה בהיקף של 4,700 $[25].

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על ערכי השווי: 440 $ למ״ר מבונה לפי שומת שמאי המשיבה ו-400 $ למ״ר מבונה לפי שומת שמאי המבקשים ולפי הכרעת שיחור בזק״ש 9.

אציין כי השמאית המכריעה בהכרעתה ברחוב זק״ש 9 לא הציגה תחשיב לתוכנית שכן קיבלה את הסכמת הצדדים אולם קבעה שווי מ״ר מבונה של 400 $ למועד הקובע של תוכנית רח/2000/ב/1

[23] 18,800 $ = 94 מ״ר * 200 $.
[24] 55.5 מ״ר = 3 מ׳ רוחב השביל * 1/2 * 37 מ״ר אורך חלקה ממוצע.
[25] 4,700 $ = 94 מ״ר * 50 $.

שמועדה הקובע מאוחר בשנה. בקבלה את הסכמת הצדדים לשווי, קבעה כי ערכי השווי מגלמים את מרכיב המושאע, שאינו קיים במקרה הנדון. בהתחשב במרכיב מושאע של 10% מתקבל שווי מ״ר מבונה לפני הפחתה למושאע של 444 $.

שמאים מכריעים בסביבה קבעו שווי מ״ר מבונה לתוכנית של 400 $ - 450 $. בהכרעות הח״מ בסביבה לתוכניות רח/1250 ורח/2000/ב/1 (שמועדה הקובע כשנה לאחר המועד הקובע הנדון) נקטתי שווי מ״ר מבונה של 440 $, לפיכך אנקוט שווי זה גם בהכרעה זו.

תחשיב ההכרעה – חלופה א' (כולל ממ"ד)

מצב קודם					
מהות	זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחייה	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	25%	95.88	1.00	1.00	95.88
ממ"ד		7.50	0.90	1.00	6.75
מרתף	1	50	0.50	0.48	12.03
תוספת שטח חצר		280.13	0.25	1.00	70.03
שטח אקו'					184.68
שווי מ"ר אקו'					$ 440
שווי ב-$					$ 81,260
תרומת מחוברים					$ 18,800
שווי במצב קודם ב-$					$ 100,060
שע"ח					2.969
שווי במצב קודם בש"ח					**297,080** ₪

מצב חדש					
מהות	זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות/ דחייה	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	35%	128.625	1.00	1.0	128.63
קומה א'	25%	91.875	1.00	1.0	91.88
קומה ב'	15%	55.125	0.90	1.0	49.61
מרפסות מדורגות		73.5	0.20	1.0	14.70
מרתפים (לרבות ממ"ד)	2	100	0.50	1.0	50.00
שביל גישה ליח"ד עורפית		55.5	0.15	1.0	8.33
חצר		183.375	0.25	1.0	45.84
סה"כ אקו'					388.98
התאמה ליח"ד עורפיות במקדם משוקלל 0.95					379
דחייה לתוכנית בינוי					0.97
מקדם שינוי בינוי					0.95
מ"ר אקו' במצב חדש					349.95
שווי מ"ר מבונה					$ 440
שווי מצב חדש ב-$ לפני הפחתות					$ 153,980
עלויות הריסה					$ 4,700
שווי מצב חדש ב-$					$ 149,280
שע"ח					2.969
שווי במצב חדש בש"ח					**443,210** ₪
השבחה					**146,130** ₪

תחשיב ההכרעה – חלופה ב' (בפטור ממ"ד)

מצב קודם					
מהות	זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחייה	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	25%	95.88	1.00	1.00	95.88
ממ"ד		7.50	0.00	0.00	0.00
מרתף	1	50	0.50	0.48	12.03
תוספת שטח חצר		280.13	0.25	1.00	70.03
שטח אקו'					177.93
שווי מ"ר אקו'					$ 440
שווי ב-$					$ 78,290
תרומת מחוברים					$ 18,800
שווי במצב קודם ב-$					$ 97,090
שע"ח					2.969
שווי במצב קודם בש"ח					**288,260** ₪

מצב חדש					
מהות	זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות/ דחייה	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	35%	128.625	1.00	1.0	128.63
קומה א'	25%	91.875	1.00	1.0	91.88
קומה ב'	15%	55.125	0.90	1.0	49.61
מרפסות מדורגות		73.5	0.20	1.0	14.70
מרתף חדש (ללא ממ"ד)	2	85	0.50	1.0	42.50
שביל גישה ליח"ד עורפית		55.5	0.15	1.0	8.33
חצר		183.375	0.25	1.0	45.84
סה"כ אקו'					381.48
התאמה ליח"ד עורפיות במקדם משוקלל 0.95					372
דחייה לתוכנית בינוי					0.97
מקדם שינוי בינוי					0.95
מ"ר אקו' במצב חדש					343.20
שווי מ"ר מבונה					$ 440
שווי מצב חדש ב-$ לפני הפחתות					$ 151,010
עלויות הריסה					$ 4,700
שווי מצב חדש ב-$					$ 146,310
שע"ח					2.969
שווי במצב חדש בש"ח					**434,390** ₪
השבחה					**146,130** ₪

10.6. <u>ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/2000/ב/1, מועד קובע 12/06/1996</u>

התוכנית התירה להרחיב את שטח המרתפים לקונטור קומת הקרקע, ללא שינוי בשימושים או בדרכי הגישה למרתף. בבניין שבו אושרה בניית מרתף, לא תותר כל בנייה של מבני עזר חיצוניים למעט חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ״ר.

בנוסף קובעת התוכנית כי שטח המחסן כחלק מהמבנה לא יעלה על 7 מ״ר נטו.

לא קיבלתי את היקף תוספת השטח במרתף שעליו הסכימו שמאי הצדדים, 57.63 מ״ר. קונטור קומת הקרקע מהווה 128.63 מ״ר (35% משטח מגרש של 367.5 מ״ר).). מאחר ולעמדתי ובניגוד להסכמת הצדדים, במצב התכנוני הנדון המיקום המיטבי לממ״דים הינו במרתף, יש להביא בחשבון תוספת קונטור למרתף של שטחי המחסנים בלבד בהיקף 14 מ״ר ובסה״כ 142.63 מ״ר. בקיזוז שטח מותר של 100 מ״ר במצב הקודם מתקבלת תוספת של 42.63 מ״ר.

כמו כן הובאו בחשבון שטחי 2 מחסנים ו-2 מקומות חניה, על חשבון שטח חצר.

מקדם מרתף - שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם 0.4.

מדובר במרתף בגובה 2.20 עד 2.50 מ׳ נטו, לשימושי שירות בלבד וללא כניסה חיצונית. בהתחשב במאפייני המרתף ובעובדה כי התוכנית לא שינתה את שימושי המרתף, אני סבורה כי המקדם הראוי לשווי מרתף בשני מצבי התכנון הינו 0.5.

מקדם שוליות למרתף - במועד הקובע הבינוי המיטבי היה צמוד קרקע כאשר כל יח״ד הינה בשטח עיקרי ממוצע של כ-137 מ״ר ללא מרתף. שטח המרתף לכל יח״ד גדל מ-50 מ״ר לכ-71 מ״ר[26]. יתרת השטח תובא בחשבון במקדם 0.8.

מקדם מחסן - השמאים חלוקים על מקדם השווי למחסן – 0.8 בהתאם לשומת שמאי המשיבה ו-0.4 בהתאם לשומת שמאי המבקשים. בהתאם להכרעות הח״מ, המקדם לשווי מחסן בגובה 2.2 מ׳ המהווה עפ״י התוכנית חלק מהמבנה הינו 0.6.

תוספת חניות – הובאה בחשבון תוספת 2 חניות בשטח כולל של 36 מ״ר במקדם 0.35.

מקדם עורפיות - הובא בחשבון מקדם 0.95 ליח״ד העורפית.

מקדם צפיפות ובינוי – לא מצאתי לנכון להביא מקדם צפיפות בינוי כפי שעשו שמאי המבקשים שכן נתוני השווי מבוססים על נכסי השוואה בעלי זכויות ומאפיינים דומים.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על ערכי השווי: 440 $ למ״ר מבונה לפי שומת שמאי המשיבה ו-400 $ למ״ר מבונה לפי שומת שמאי המבקשים ולפי הכרעת שיחור בזק״ש 9.

[26] שטח תוספת המרתפים כ-42 מ״ר, 21 מ״ר למרתף.

להלן קביעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס לתוכנית זו:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
10/04/2025	אליהו כהן	מנחם בן יהודה 16	3701/101	$ 400
03/01/2024	דנה שיחור	אפרים זק"ש 9	3701/469	$ 400 [27]
30/05/2023	בועז קוט	רמב"ם 51-49	3701/265	$ 460
26/02/2019	יעל הרון	יוסף כובשי 16	3701/468	$ 440

בהתאם לאמור לעיל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 440 $, התואם את הכרעות הח"מ בסביבה.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מצב קודם	
2 יח"ד * 50 מ"ר מרתף	100
מצב חדש	
תכסית בנייה לפי 35% + מחסנים	142.63
תוספת שטח מרתף במ"ר	42.63
מקדם מרתף	0.50
מקדם שוליות	0.80
סה"כ תוספת שטח מרתף אקו'	**17.05**
שטח מחסנים	14.00
מקדם מחסן בקיזוז חצר	0.35
סה"כ תוספת שטח מחסנים אקו'	**4.90**
שטח חניות	36.00
מקדם חניה בקיזוז חצר	0.10
סה"כ תוספת שטח חניות אקו'	**3.60**
סה"כ תוספת שטח אקו'	**25.55**
בתוספת עורפיות ליח"ד אחת במקדם משוקלל 0.95	24.91
שווי למ"ר מבונה	$ 440
השבחה	$ 10,961
שע"ח דולר/₪	$ 3.27
השבחה	**₪ 35,842**

[27] לאחר הפחתה למושאע.

10.7. <u>ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/מק/2000/ב/5, מועד קובע 10/09/2008</u>

התוכנית התירה התקנת סניטציה במרתף בבתים צמודי קרקע.

שמאי הצדדים מסכימים על מקדם ההשבחה, אך חלוקים על שטח המרתף להשבחה, על מקדם המרתף ועל הצורך בדחייה.

<u>שטח המרתף להשבחה</u>

שמאי הצדדים חלוקים על שטח המרתף – 166.63 מ״ר בהתאם לשומת שמאי המשיבה לעומת 157.625 מ״ר בהתאם לשומת שמאי המבקשים.

מקור השונות הינו בשטח הממ״דים במועד הקובע שהינו 12 מ״ר ולא 7.5 מ״ר.

עם זאת, מאחר שנהוג למקם את הממ״ד במרתף, אני סבורה שאין להוסיף לתכסית המותרת גם את שטחי הממ״דים, אלא רק את שטחי המחסנים שהינם חלק מהמבנה.

לפיכך שטח המרתפים לחישוב הינו 142.63 מ״ר.

בהתאם להכרעתי לעיל, מקדם שווי מרתף הינו 0.5.

איני חלוקה על מקדם ההשבחה בגין תוכנית תוספת אפשרות לסניטציה של 0.05.

<u>ערכי שווי</u>

ההשבחה בשומות הצדדים חושבה לפי שווי מ״ר מבונה של 520 $ בשומת שמאי המבקשים ו-1,900 ₪ בשומת שמאי המשיבה. בהתחשב בהכרעת הח״מ ברח׳ אבן עזרא, ובשווי דומה שננקט בשומות מכרעות בסביבת הנכס (2,100 ₪ בהכרעת מר דוד דדון באבן עזרא 20 ו-2077 ₪[28] בהכרעת שיחור בזק״ש 9), קבעתי שווי מ״ר מבונה של 2,100 ₪ למועד הקובע.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

שטח המרתף	142.63
מקדם מרתף	0.50
מקדם תרומה	0.05
סה״כ שטח אקו׳	3.566
שווי מ״ר מבונה אקו׳	2,100 ₪
השבחה	**7,488** ₪

[28] 1,870 ₪ המגלמים מרכיב מושאע.

10.8. <u>ההשבחה בגין תוכנית רח/2000/ג'/4, מועד קובע 26/02/2016</u>

התוכנית מאפשרת קירוי פרגולה לשטח סככה שתהיה מפולשת בשלושה צדדים.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון סככה אפקטיבית לקירוי בשטח 20 מ"ר לכל יח"ד, מקדם השבחה לקירוי של 0.1 ושווי מ"ר מבונה של 4,100 ₪.

שמאי המבקשים אימץ את התחשיב במלואו.

<u>השטח לקירוי</u>

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים), התשנ"ב 1992, סעיף 4 (ו)(1): "שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או 1/4 משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכול לפי הגדול יותר".

להלן חישוב שטח הפרגולות:

שטח חצר פנויה[29]	188.75 מ"ר
שטח חצר ליח"ד	94.44
שטח פרגולה (25%)	23.61

בהתאם לאמור לעיל קיבלתי את שטח הקירוי ליח"ד שלפיו ערכו הצדדים את התחשיב, בהיקף 20 מ"ר ליח"ד.

כמו כן קיבלתי את מקדם השווי לקירוי של 0.1 התואם הכרעות הח"מ בסביבה[30].

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 4,100 ₪ למועד הקובע. בהתאם להכרעת הח"מ באבן עזרא 17 יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 4,000 ₪ התואם גם הכרעות לנכסים דומים בסביבה (הכרעת שיחור בזק"ש 9, הכרעת דוד דדון באבן עזרא 20).

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מהות	ערך
שטח פרגולות לקירוי	40
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
השבחה	**16,000 ₪**

[29] 377.759 = 14 מ"ר מחסנים – 36 מ"ר חניות – 65% * 367.5 מ"ר.

[30] ראו ארלוזורוב 58, גו"ח 3701/197, ברנר 7, גו"ח 3701/897, אבן עזרא 17, גו"ח 3697/55.

10.9. <u>ההשבחה בגין אישור תוכנית רח/2000/טז/2 - מועד קובע 21/01/2022</u>

התוכנית הרחיבה את זכויות הבנייה ל-20 יח״ד לדונם בבניין עד 10 קומות, בשטח עיקרי ממוצע לדירה של 110 מ״ר ושטח מרפסת ליח״ד של 14 מ״ר.

כמו כן קובעת התוכנית כי יותרו דירות גן בעורף המגרש.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לפטור מהשבחה לממ״ד ומרפסות ולערכי השווי.

<u>מצב קודם</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא בנייה טורית צמודת קרקע לפי אופציה ג׳ בתוכנית רח/1250, היינו בנייה מדורגת של 2 קוטג׳ים בשיעור 35% בקומת הקרקע, 25% בקומה א׳ ו-15% בקומה ג׳, עם מרפסות מדורגות ומרתפים בהיקף קומת הקרקע.

בהתאם לבחינת המימוש המיטבי קיבלתי את עמדתם בדבר השימוש המיטבי במצב הקודם לפי אופציה ג׳ בתוכנית רח/1250.

התאמה לצפיפות ואופי הבינוי - בהתאם להכרעתי לעיל, ערכי השווי מגלמים נכסים עם זכויות זהות ולפיכך אין להביא בחשבון בנוסף מקדם זה.

<u>מצב חדש</u>

עפ״י התוכנית מותרת בנייה 15 יח״ד לחלקה בשלמותה. התוכנית מתירה בנייה של 20 יח״ד לדונם ובכל מקרה בו מספר יחידות הדיור יוצא בלתי שלם, יעוגל המספר הסופי למספר השלם הקרוב ביותר. במקרה הנדון לשטח של 735 מ״ר מתקבל 14.7 יח״ד – 15 יח״ד בעיגול המספר.

בהתאם להוראות התוכנית, שטח דירה ממוצע יהיה 110 מ״ר עיקרי. 20% מיחה״ד במגרש תהיינה קטנות בשטח של 80 מ״ר.

כאמור תותר בניית דירת גן בעורף המגרש.

לפיכך השטח במצב החדש יחושב באופן הבא:

- שטח עיקרי של 1,650 מ״ר.
- ממ״דים בשטח של 195 מ״ר (13 מ״ר ליח״ד).
- מרפסות מקורות בשטח של 182 מ״ר (14 מ״ר ל-13 יח״ד בהתחשב בדירות הגג והגן).
- חדר גג אחד בשטח 40 מ״ר במקדם המגלם מרפסת גג.
- מחסנים בקומת הקרקע בשטח 112.5 מ״ר (7.5 מ״ר ליח״ד).
- פרגולה בשטח 30 מ״ר בקומת הגג.
- חצר דירת גן בשטח של 120 מ״ר.

מקדם אי ודאות לשלביות הביצוע

תוכנית רח/2000/טז/2 קובעת שלביות ביצוע למימוש התוכנית, בין היתר מתן היתר בנייה למאגר מים, ביצוע תשתיות מים וביוב ותכנון תחבורתי. בהתאם לכך יובא בחשבון מקדם אי ודאות בשל שלביות הביצוע של 0.95.

מקדם מושאע

שמאי הצדדים חלוקים לגבי הצורך במקדם מושאע.

לטענת שמאי המשיבה מדובר בבני משפחה אחת ואין מרכיב מושאע, אף שבערכי השווי שקבע ציין כי הוא מתואם מושאע בנוסף לדחייה/אי ודאות ומשקף הפחתה של 15% מהשווי.

שמאי המבקשים טען כי הרכב הבעלות (3 יורשים, שניים מהם חוסים) משקף מושאע וכי בכל הנכסים בסביבה ובעיר הכוללים בנייה דו משפחתית ובעלים שונים בכל מגרש יש מרכיב מושאע, שכן נדרש שיתוף פעולה למימוש זכויות מתוכנית זו.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים בעניין זה, שכן כדי לממש פרויקט מורכב של בניין מגורים על חלקה הכוללת בעלים רבים נדרש שיתוף פעולה ומו"מ האורך זמן ממושך, הכרוך גם בהסכמה על איחוד הזכויות במגרשים לכדי מגרש מאוחד אחד.

בהתחשב בבעלים הרבים בכלל החלקה, **במצב החדש** יובא בחשבון מקדם מושאע של 0.9.

ערכי שווי במצב החדש

במצב החדש שמאי המשיבה הביא בחשבון 5,200 ₪ למ"ר מבונה המגלם מושאע, דחייה/אי-ודאות, חניה תת קרקעית, עליית גג וחצר.

שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 4,720 ₪.

בהכרעת הח"מ ברח' אבן עזרא 17 קבעתי שווי מ"ר מבונה של 5,200 ₪. ניתוח השווי התבסס כל ניתוח דירות בפרויקט בנייה דומה ברח' ארלוזורוב 50. השווי נותח בהפחתה מע"מ, יזמות בשיעור 18% ועלויות בנייה של 9,719 ₪ שחושבו בהתאם לעלויות בנייה ישירות ועקיפות לבניית הדירה והחניה.

להלן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה לבנייה רוויה לתוכנית הנדונה:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מצב חדש
30/05/2024	שלומי יפה	3701/673	בני משה 3	17/01/2022	5,840 ₪
03/01/2024	דנה שיחור	3701/468	אפרים זק"ש 9	20/01/2022	5,200 ₪
03/05/2023	אליהו כהן	3701/102	מנחם בן יהודה 18	02/01/2022	5,790 ₪[31]
05/12/2022	דוד דדון	3697/231	אבן עזרא 20	17/01/2022	5,850 ₪[32]

[31] לפני הפחתת עלות עודפת לחניה.

[32] לפני הפחתת עלות חניה לדירה של 107,800 ₪.

אציין כי הכרעתו של שלומי יפה במיקום עדיף.

שמאי המשיבה הציג ניתוח של עסקאות בהתאם לזכויות המוקנות ובהתאמה לזמן ומקדמים נוספים כדי לקבוע את השווי, כמפורט בפרק עמדות הצדדים. העסקה ברחוב ארלוזורוב לטענתו שייכת לשכונת שעריים והעסקאות ברחוב המלכים וברח' ברנר שייכות למתחם התחנה המרכזית.

שמאי המשיבה הציגו 3 עסקאות למכירת קרקע, כדלקמן :

עסקה בשטח של 589 מ"ר נטו עם זכויות לבניית בניין בן 11 יח"ד ברח' ארלוזורוב 30, פינת טשרניחובסקי מיום 21/11/2022. ניתוח העסקה ללא התאמה לזמן או מיקום מביא לשווי מ"ר מבונה של כ- 7,170 ₪.[33]

עסקה בשטח של 714 מ"ר נטו עם זכויות לבניית בניין בן 14 יח"ד ברחוב המלכים 6 מיום 25/03/2021. ניתוח העסקה ללא התאמה לזמן או מיקום מביא לשווי מ"ר מבונה של כ-5,000 ₪.

עסקה בשטח 1,273 מ"ר עם זכויות לבניית בניין עם 32 יח"ד ברחוב ברנר 21 מיום 17/05/2020. ניתוח העסקה ללא התאמה לזמן או מיקום מביא לשווי של כ-4,800 ₪.

אציין כי העסקה ברחוב ארלוזורוב אינה מייצגת את המחירים בסביבת הנכס שכן היא שייכת לשכונת מרמורק ולא לשכונת שעריים ומצויה על רחוב טשרניחובסקי המהווה ציר תנועה ראשי והעתיר בבנייה רוויה. הסביבה אינה דומה לסביבת הנכס הנדון בלב שכונת שעריים.

בנוסף העסקה נחתמה בסוף שנת 2022, שהייתה שנת שיא במחירי הדיור ובמהלכה החלה מגמה של העלאת שיעורי ריבית בנק ישראל, שהחלו לבלום בהדרגה את מחירי הדירות. ככל הנראה בסוף 2022 טרם נראו השפעותיה של העלאת הריבית והמחיר שבו נמכרה הקרקע מהווה מחיר שיא לפיכך יש להתייחס לעסקה כמשקפת רף עליון של המחירים בתקופה הנדונה.

מנגד העסקאות במתחם התחנה המרכזית הנמצא במיקום עדיף נחתמו במהלך תקופת הקורונה. העסקה ברחוב ברנר נחתמה במאי 2020 עת פרצה המגפה וחל קיפאון במחירים ; והעסקה ברחוב המלכים נחתמה במרץ 2021 שבה החלה עלייה במחירים אך עדיין חל חוסר ודאות ביחס לעתיד.

בהתחשב בכל אלה קשה לאמוד מקדמי התאמה לזמן לעסקאות אלה ולהסתמך על השווי שהן משקפות, ולפיכך קשה להסיק מסקנה גורפת בדבר הבדלי השווי בין שכונת שעריים לשכונת התחנה המרכזית.

לפיכך בחנתי אף את מסד הנתונים ששלח שמאי המבקשים לאחר הדיון לדירות שנמכרו ב-2022 בשכונת שעריים ולחלופין בשכונת מתחם התחנה המרכזית.

ראשית אציין כי העסקאות שהציג בשכונת שעריים מתייחסות לחלק המזרחי של השכונה שאינו זהה לחלק המערבי שבו ממוקם הנכס הנדון.

[33] בניתוח העסקאות הובא בחשבון מקדם חצר דירת גן של 0.2, מקדם מרפסות מקורות של 0.5, מקדם חדר גג של 1.3, מקדם מחסנים בקומת הקרקע של 0.5 ומקדם פרגולות של 0.1 (בקיזוז מרפסת גג).

שנית, במסד הנתונים לכאורה למתחם התחנה, מרבית העסקאות הן דווקא משכונת שעריים.

בהתאם לאמור, אין ללמוד ממסד הנתונים שהציג בדבר ההבדלים בשווי בין השכונות.

כדי לאמוד את הפער בשווי איתרתי עסקאות למכירת דירות משנת 2022 בגוש 3701, הכולל את שכונת שעריים ואת מתחם התחנה המרכזית.

<u>עסקאות בשכונת שעריים</u>:

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שנת בנייה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
04/01/2022	3701/819	אברבנאל 27	1,800,000	2020	69	₪ 26,087
17/01/2022	3701/335/9	שאול טשרניחובסקי 36	2,350,000	2021	115	₪ 20,435
19/01/2022	3701/335/7	שאול טשרניחובסקי 36	2,265,000	2021	115	₪ 19,696
23/01/2022	3701/0619	הנביאים 9	2,680,000	2022	130	₪ 20,615
26/01/2022	3701/335/2	שאול טשרניחובסקי 36	1,850,000	2021	80	₪ 23,125
31/01/2022	3701/566	הא באייר 26	2,250,000	2021	120	₪ 18,750
07/02/2022	3701/958/18	רמב"ם 109	1,846,500	2022	80	₪ 23,081
13/04/2022	3701/335	שאול טשרניחובסקי 36	2,450,000	2021	115	₪ 21,304
14/04/2022	3701/591/12	דור יהודה 6	2,900,000	2022	125	₪ 23,200
12/05/2022	3701/335	שאול טשרניחובסקי 36	2,350,000	2021	115	₪ 20,435
15/05/2022	3701/335	שאול טשרניחובסקי 36	2,500,000	2021	115	₪ 21,739
20/05/2022	3701/335	שאול טשרניחובסקי 36	2,450,000	2021	115	₪ 21,304
25/05/2022	3701/985/13	בשארי אברהם 29	2,500,000	2022	110	₪ 22,727
20/06/2022	3701/985/9	בשארי אברהם 29	2,450,000	2022	114	₪ 21,491
20/06/2022	3701/985/12	בשארי אברהם 29	2,465,000	2022	117	₪ 21,068
27/06/2022	3701/985/10	בשארי אברהם 29	2,460,000	2022	114	₪ 21,579
30/06/2022	3701/335/11	שאול טשרניחובסקי 36	2,600,000	2021	115	₪ 22,609
12/07/2022	3701/985/14	בשארי אברהם 29	2,450,000	2022	114	₪ 21,491
18/07/2022	3701/985/11	בשארי אברהם 29	2,470,000	2022	117	₪ 21,111
04/09/2022	3701/819/63	אברבנאל 27	2,125,000	2021	71	₪ 29,930
13/09/2022	3701/819	אברבנאל 27	2,750,000	2020	127	₪ 21,654
02/10/2022	3701/194/2	ארלוזורוב 50	2,850,000	2022	120	₪ 23,750
26/04/2022	3701/958/5	רמב"ם 109	2,000,000	2022	80	₪ 25,000
18/12/2022	3701/194/5	ארלוזורוב 50	2,890,000	2022	120	₪ 24,083
ממוצע					**109**	**₪ 22,344**

עסקאות במתחם התחנה המרכזית

תאריך העסקה	גו״ח	כתובת	שווי מכירה בש״ח	שנת בנייה	שטח במ״ר	שווי מ״ר בנוי
10/02/2022	3701/309	האחים טרבס 5	2,420,000	2022	113	₪ 21,416
14/02/2022	3701/619/9	הנביאים 9	2,550,000	2022	118	₪ 21,610
24/02/2022	3701/619/1	הנביאים 9	1,840,000	2022	80	₪ 23,000
07/03/2022	3701/770	האחים טרבס 13	2,400,000	2021	95	₪ 25,263
31/03/2022	3701/770	האחים טרבס 13	2,390,000	2021	133	₪ 17,970
03/04/2022	3701/309	האחים טרבס 5	3,394,000	2022	131	₪ 25,908
09/06/2022	3701/309/2	האחים טרבס 5	2,420,000	2022	113	₪ 21,416
18/08/2022	3701/619/2	הנביאים 9	2,135,000	2022	80	₪ 26,688
21/12/2022	3701/770/32	האחים טרבס 13	1,995,000	2021	79	₪ 25,253
28/12/2022	3701/770/21	האחים טרבס 13	2,315,000	2021	103	₪ 22,476
ממוצע					**105**	**₪ 23,100**

בהתאם לממוצע העסקאות עולה כי קיים פער של 3% בשווי מ״ר בנוי, ולפיכך פער של כ- 5%-6% בשווי מ״ר מבונה.

ביחס למחלוקת בעניין העסקאות שנערכו בנכס הנדון, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי בשל ריחוקן מהמועד הקובע הן אינן רלוונטיות. שמאי המבקשים הביא בחשבון התאמה לזמן ביחס לעסקאות, אך אני סבורה שבהתחשב במציאות הסוערת בשוק הנדל״ן ובמצב הגיאופוליטי בשנים שחלפו בין המועד הקובע (2022) למועד המכר קשה לאמוד את גובה ההתאמה. לפיכך איני סבורה כי במקרה הנדון ניתן להסתמך על עסקאות אלה.

בהתחשב במיקום הנכס ביחס לנתוני ההשוואה ובמועד הקובע הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 5,200 ₪ במצב החדש. אציין כי בשונה מהשווי שנקבע בשומת המשיבה, שווי זה מגלם חניה בלבד ואינו מגלם מקדמים נוספים כגון מושאע ודחייה/אי ודאות.

ערכי שווי במצב הקודם

שמאי הצדדים חלוקים במידה מועטה על השווי במצב הקודם – 7,300 ₪ לפי שומת שמאי המשיבה ו-7,360 ₪ לפי שומת שמאי המבקשים.

בהכרעת הח״מ ברחוב אבן עזרא 17 קבעתי שווי מ״ר מבונה של 7,300 ₪.

להלן שווי לבנייה צמודת קרקע דומה שנקבעה בשומות מכרעות בסביבה:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
03/01/2024	דנה שיחור	אפרים זק״ש 9	7,300
03/05/2023	אליהו כהן	מנחם בן יהודה 18	7,500
05/12/2022	דוד דדון	אבן עזרא 20	7,280[34]

[34] 5,600 ₪ למ״ר מבונה בסיסי לבנייה רוויה ללא גילום מרפסות בתוספת 30%.

אציין כי הערכים שנקבעו בשומות המכרעות הינן לבינוי דומה לנכס הנדון (בהכרעות שיחור ודדון מדובר ב-2 יח״ד למחצית החלקה).

בהתאם לאמור לעיל יובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 7,300 ₪.

בהתאם להכרעתי לעיל, התחשיב ייערך בשתי חלופות, כולל ממ״ד וללא ממ״ד.

תחשיב ההשבחה

חלופה א' – כולל ממ"דים

מצב קודם				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח במ"ר אקו'**
קומת קרקע	35%	128.63	1.00	128.63
קומה א'	25%	91.88	1.00	91.88
קומה ב'	15%	55.13	0.90	49.61
מרפסות מדורגות		73.50	0.20	14.70
מרתפים (לרבות ממ"ד)		142.63	0.525	74.88
מחסנים		14	0.60	8.40
חניות		36	0.35	12.60
פרגולות		40	0.35	14.00
שביל גישה ליח"ד עורפית		55.5	0.15	8.33
חצר		93.38	0.25	23.34
סה"כ שטח אקו'				426.36
מקדם משוקלל ליח"ד עורפית במקדם 0.95 וחזיתית 1				415.70
דחייה לתוכנית בינוי				0.97
מ"ר אקו' במצב קודם				403.76
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,300
שווי במצב קודם				**₪ 2,947,477**

מצב חדש			
מהות	**מ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי בקומות	1,650	1.0	1,650
חצר דירת גן	120	0.2	24
ממ"דים	195	1.0	195
מרפסות מקורות	182	0.5	91
חדר גג	40	1.3	52
מחסנים בקומת קרקע	112.5	0.5	56.25
פרגולות (המקדם בקיזוז מרפסת גג)	30	0.1	3
סה"כ שטח אקו'			2,071.25
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,200
מקדם הפחתה למושע			0.90
מקדם אי ודאות לשלביות ביצוע			0.95
שווי כלל החלקה במצב חדש			**₪ 9,208,778**
שווי המגרש במצב החדש (50%)			**₪ 4,604,389**
השבחה			**₪ 1,656,912**

חלופה ב' – ללא ממ"דים

מצב קודם				
מהות	זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	35%	128.63	1.00	128.63
קומה א'	25%	91.88	1.00	91.88
קומה ב'	15%	55.13	0.90	49.61
מרפסות מדורגות		73.50	0.20	14.70
מרתפים (בניכוי ממ"דים)		117.63	0.525	61.75
מחסנים		14	0.60	8.40
חניות		36	0.35	12.60
פרגולות		40	0.35	14.00
שביל גישה ליח"ד עורפית		55.5	0.15	8.33
חצר		93.38	0.25	23.34
סה"כ שטח אקו'				413.23
מקדם משוקלל ליח"ד עורפית במקדם 0.95 וחזיתית 1				402.90
דחייה לתוכנית בינוי				0.97
מ"ר אקו' במצב קודם				391.33
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,300
שווי במצב קודם				**₪ 2,856,742**

מצב חדש			
מהות	מ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי בקומות	1,650	1.0	1,650
חצר דירת גן	120	0.2	24
ממ"דים	195	0.0	0
מרפסות מקורות	182	0.5	91
חדר גג	40	1.3	52
מחסנים בקומת קרקע	112.5	0.5	56.25
פרגולות (המקדם בקיזוז מרפסת גג)	30	0.1	3
סה"כ שטח אקו'			1,876.25
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,200
מקדם הפחתה למושע			0.90
מקדם אי ודאות לשלביות ביצוע			0.95
שווי כלל החלקה במצב חדש			**₪ 8,341,808**
שווי המגרש במצב החדש (50%)			**₪ 4,170,904**
השבחה			**₪ 1,314,162**

10.10. <u>ההשבחה בגין תוכנית רח/2000/ב/7, מועד קובע 03/12/2023</u>

התוכנית קבעה הוראות בנייה שונות במרחב התכנוני של רחובות לרבות תוספת של מרפסת בשטח של עד 20 מ״ר ליח״ד.

הצדדים חלוקים על ערכי השווי.

<u>שטח המרפסות להשבחה</u>

התוכנית אפשרה מרפסת בשטח 20 מ״ר ביחס למצב הקודם שבו אפשרה התוכנית מרפסת בשטח של 14 מ״ר. לפיכך תובא בחשבון תוספת של 6 מ״ר לכל מרפסת. בהתחשב בקיומן של דירות הגג והגן יובא בחשבון שטח מרפסת ל-13 יח״ד ובסה״כ 78 מ״ר.

<u>מקדם שווי</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שווי למרפסת בשיעור 45%. שמאי המשיבה ציין כי המקדם כולל שוליות.

מקדם שווי מרפסת מקורה הינו 0.5.

מקדם שוליות – הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח הנוסף במרפסת מעבר ל-14 מ״ר של 0.9, לפיכך מקדם השווי המשוקלל הינו 0.45 (0.5*0.9).

<u>מקדם מושאע</u>

בהתאם להכרעתי לעיל, יובא בחשבון מקדם מושאע של 0.9.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נקטו שווי מ״ר מבונה של 6,300 ₪ ושמאי המבקשים נקט שווי מ״ר מבונה של 6,000 ₪.

בהכרעת הח״מ באבן עזרא 17 קבעתי שווי מ״ר מבונה של 6,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות של דירות חדשות משכונת שעריים ומתחם התחנה המרכזית (בהתאמה למיקום) שהציג שמאי המשיבה בהליך והסביבה הסמוכה משנת 2023 עד ינואר 2024.

להלן ניתוח העסקאות:

יום מכירה	גו״ח	כתובת	שווי מכירה בש״ח	קומה	שטח פלדלת	שטח אקו'[35]	מקדם מיקום	שווי מ״ר בנוי
12/06/2023	3701/265/6	רמב״ם 49	2,500,000 ₪	3 מ-9	123.15	133.15	1.00	18,776 ₪
04/07/2023	3701/194/3	ארלוזורוב 50	2,900,000 ₪	2 מ-8	123.91	134.64	0.98	21,108 ₪
26/06/2023	3701/643/5	המלכים 6	2,550,000 ₪	2 מ-7	128	134.495	0.97	18,391 ₪
28/08/2023	3701/265/8	רמב״ם 49	2,530,000 ₪	4 מ-9	123.15	133.15	1.00	19,001 ₪
15/10/2023	3701/851/23	ברנר 21	3,300,000 ₪	6 מ-8	129.73	139.364	0.97	22,969 ₪
21/11/2023	3701/851/21	ברנר 21	2,350,000 ₪	5 מ-8	75.99	82.157	0.97	27,746 ₪

[35] מקדם שווי מרפסת 0.5, מקדם שווי מחסן דירתי 0.6, מקדם שווי מחסן משותף ל-2 דירות 0.3.

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שווי מכירה בש"ח	קומה	שטח פלדלת	שטח אקו'[35]	מקדם מיקום	שווי מ"ר בנוי
21/11/2023	3701/851/18	ברנר 21	2,770,000 ₪	5 מ-8	113.069	119.103	0.97	22,559 ₪
30/11/2023	3701/909/5	ארלוזורוב 34	2,025,000 ₪	2 מ-6	73	78.4	0.98	25,313 ₪
25/12/2023	3701/851/24	ברנר 21	3,130,000 ₪	6 מ-8	126.848	132.632	0.97	22,891 ₪
25/12/2023	3701/851/2	ברנר 21	2,770,000 ₪	1 מ-8	113.069	119.103	0.97	22,559 ₪
25/12/2023	3701/851/4	ברנר 21	3,100,000 ₪	1 מ-8	126.848	132.632	0.97	22,672 ₪
24/01/2024	3701/546/2	האמהות 11	2,350,000 ₪	1 מ-8	80.26	87.26	0.97	26,123 ₪
30/01/2024	3701/546/6	האמהות 11	2,300,000 ₪	3 מ-8	80.26	89.507	0.97	24,925 ₪
ממוצע (לא עסקאות חריגות)								23,320 ₪
מע"מ								117%
יזמות								118%
עלויות בנייה[36]								10,900 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל								**6,000** ₪

בהתאם לאמור לעיל, שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 6,000 ₪.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

שטח מרפסות במ"ר	78
מקדם שווי כולל שוליות	0.45
שווי מ"ר מבונה	6,000 ₪
מקדם מושאע	0.9
השבחה בכלל החלקה	**189,540** ₪
השבחה בנכס הנדון	**94,770** ₪

[36] עלויות הבנייה חושבו בהתאם למחירון דקל למועד הקובע בתוספת עלויות עקיפות ובהעמסת עלות בנייה לחנייה תת קרקעית.

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' אפרים זק"ש 6, שכונת שעריים שבעיר רחובות, הידועים כחלק מחלקה (מחצית מערבית) מספר 161 בגוש 3697**, חלה השבחה עקב אישורן של התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2000/ב'	17/05/1987	325 ₪ [37]	162 ₪
רח/2000/ג	17/05/1987	אין השבחה	
רח/1250	16/06/1995	146,130 ₪ [38]	73,065 ₪ [39]
רח/2000/ב'/1	12/06/1996	35,842 ₪	17,921 ₪
רח/1250/א	26/11/1998	אין השבחה	
רח/1250/א/1	01/05/2001	אין השבחה	
רח/2000/י	23/05/2002	אין השבחה	
רח/2000/מק/ב'/2	14/05/2004	אין השבחה	
רח/מק/2000/ב'/3	10/04/2007	אין השבחה	
רח/מק/2000/ב/5	10/09/2008	7,488 ₪	3,744 ₪
רח/מק/2000/ג'/2	26/08/2009	אין השבחה	
רח/מק/2000/ג'/3	02/09/2010	אין השבחה	
רח/2000/טז	22/01/2014	אין השבחה	
רח/מק/2000/כ	24/11/2014	אין השבחה	
רח/2000/ב'/6	24/04/2015	אין השבחה	
רח/2000/ג'/4	26/02/2016	16,000 ₪	8,000 ₪
רח/2000/טז/1	28/12/2018	אין השבחה	
רח/מק/2000/ע'	13/09/2019	אין השבחה	
רח/מק/2000/פ	22/04/2020	אין השבחה	
רח/2000/טו"ז/2	21/01/2022	1,656,912 ₪ [40]	828,456 ₪ [41]
רח/2000/ב'/7	03/12/2023	94,770 ₪	47,385 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפניי.

[37] בהתחשב בפטור עד 140 מ"ר.
[38] ללא שינוי בחלופה בפטור מממ"דים.
[39] ללא שינוי בחלופה בפטור מממ"דים.
[40] 1,314,162 ₪ בחלופה בפטור מממ"דים.
[41] 657,081 ₪ בחלופה בפטור מממ"דים.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

