

# מועצה מקומית "שהם"

## הועדה המקומית לתכנון ולבניה



תאריך: 24/02/2026

לכבוד

מר דני הרשקוביץ - שמאי מטעם המשיג

### הנדון: שומה מוסכמת לפי תיקון 157 לחוק התכנון והבניה התשפ"ה-2024

בהמשך לשומת הועדה מיום 12/5/2025 (להלן: "השומה המקורית"), ולאחר שבחנו את סכום החיוב ונערכה שומה מתוקנת (להלן: "השומה המתוקנת"), לנוכח השומה הנגדית מיום 9/12/2025 שהוגשה מטעם החייב בהיטל, להלן שומה מוסכמת:

#### 1. מטרת השומה:

מהות ההשבחה: אישור תוכנית

סוג המימוש: מכר (העברת זכויות)

מועד קובע: 24/6/22016

#### 2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה / תת חלקה: 6854/18/1

כתובת: קדם 90, שהם

מהות הנכס: מגורים

#### 3. ביקור בנכס, תיאור הנכס והסביבה, מצב משפטי, מצב תכנוני:

ראו השומה המתוקנת.

#### 4. עקרונות גורמים ושיקולים:

העקרונות, הגורמים והשיקולים שבשומתי המתוקנת נותרים בעינם, למעט השינויים המפורטים להלן:

נמצא כי תוכנית גז/במ/10/69, חלה על הנכס הנישום ולפיכך הוקטן השטח לחיוב בחלל הגג.

כמו כן יובהר כי בעקבות התיקון הנ"ל אין מקום לבצע הפחתה בגין הוצאות התאמה שכן הוצאות אלו מתקזזות בשני מצבי התכנון ולפיכך בשומה המתוקנת לא הופחתו עלויות התאמה במצב החדש כבשומה המקורית.

אגף הנדסה – האודם 63 ת.ד. 1, שהם טל: 9723063 - 03

קבלת קהל: ימים א', ד', 8:30 – 13:00, יום ג' 19:00 – 16:00

# מועצה מקומית "שהם"

## הועדה המקומית לתכנון ולבניה



### 5. תחשיב:

לצורך בנין 23 מ"ר בהתאם לתוכנית גז/במ/10/69 "תוכנית הבסיס" הבניה הינה מ-0 מ"ר ל – 23 מ"ר היה צורך לקחת בחשבון הוצאות התאמה.

בתוכנית החדשה, אין מקום להוצאות נוספות, וכאמור הוצאות מתקזזות בשני מצבי התכנון.

מצב קודם	שטח	מקדם עלית גג ושוליות	שווי מ"ר מבונה	שווי
פרטים	שטח לבניה	65%	7,200 ש"ח	107,640 ש"ח
הוצאות התאמה שומה מקורית				52,000 ש"ח
				159,640 ש"ח
מצב חדש	שטח	מקדם עלית גג ושוליות	שווי מ"ר מבונה	שווי
פרטים	שטח לבניה היתר בניה	65%	7,200 ש"ח	162,864 ש"ח
הוצאות התאמה				52,000 ש"ח
				214,864 ש"ח
השבחה				55,224 ש"ח

הערה: בחוות הדעת המקורית מטעם הועדה, טרם התיקון, בוצע חיוב בגין הגדלת שטח מ-0 מ"ר ל-34.80 מ"ר, ובהתאם לכך בוצע קיזוז של הוצאות התאמה. קיזוז זה אינו רלוונטי לחוות דעת מתוקנת זו.

### 6. השומה:

בהתאם לאמור לעיל, סכום היטל ההשבחה למועד קובע, בסך: 27,612 ₪.

בכבוד רב,

רמי סויצקי

חתימת שמאית הוועדה  
שם מלא + מספר רישיון

### 7. הצהרת שמאית המקרקעין מטעם החייב:

הריני מסכים /מסכימה לשומה זו

חתימת שמאית מטעם החייב  
שם מלא + מספר רישיון

אגף הנדסה – האודם 63 ת.ד. 1, שהם טל: 03 - 9723063

קבלת קהל: ימים א', ד', 13:00 – 8:30 יום ג' 19:00 – 16:00