ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה – בקשה להיתר (ת.ב. 2022/0395.01)

גוש 30399 חלקות 49,50

מגרשים 1,2 בתכנית 101-0510610

רחוב הנטקה קרית יובל, ירושלים

המבקשת: ראם החזקות בע"מ

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

שומה מכרעת מיום 24.4.2025 (מינוי 2024-2331)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

1.1 כללי

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר ועדת מועצת שמאי המקרקעין להכריע במחלוקת שעיקרה קביעת השבחה במקרקעין המזוהים כגוש 30399 חלקות 49,50.

גורם ההשבחה : תכנית 101-0510610 והקלות,

גורם מימוש : בקשה להיתר בניה בתיק מס' 2022/0395.01,

היקף המימוש : תב"ע חלקי, הקלות מלא,

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם[1]

המבקשת: חב' ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ ע"י מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין,

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ע"י אמיר חופשי שמאי מקרקעין,

1.3 מועדים קובעים לשומה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 101-0510610	19.3.2022
הקלות	12.9.2023

1.4 ביקור נערך ע"י החו"מ ביום 31.3.2025.

1.5 דיון בהשתתפות הצדדים[2] התקיים באמצעות ועידה חזותית (ZOOM) ביום 11.2.2025.
סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות לטעון, להציג ראיות ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.

2. פרטי המקרקעין

גוש	30399	30399
חלקה	49	50
שטח רשום	3882	3972
מס' מגרש	1	2
כמות יח"ד	214	211
מצב חדש	מגרשים ביעוד למגורים, מב"צ ומסחר בתכנית התחדשות עירונית (פו"ב) 101-0510610	

חלקות מקור (מבוטלות)	32	33	34	35	36
שטח רשום	2112	2034	2159	2226	952
מצב קיים	חטיבת קרקע רציפה בשטח של כ-9.5 דונם בתחומה 4 בניני מגורים הכוללים 138 יח"ד				חלקה ריקה

[1] לפירוט המסמכים שהוגשו ראה נספח א.
[2] בדיון השתתפו מטעם המשיבה: עו"ד נטע עזרא והשמאים אמיר חופשי ומיטל סעדו,
מטעם המבקשת השמאים מיכל שימקביץ ויניב רוזנפלד.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

3.1 המקרקעין שבנדון מזוהים כחלקות 49,50 בגוש 30399 בשכונת קרית יובל במערב העיר ירושלים. קריית יובל ממוקמת ממזרח לשכונת עין כרם, קריית בית החולים הדסה עין כרם, קריית מנחם ושכונת עיר גנים ; ממערב לשכונות בית וגן, רמת דניה ; מצפון לגבעת משואה ומדרום להר הרצל.

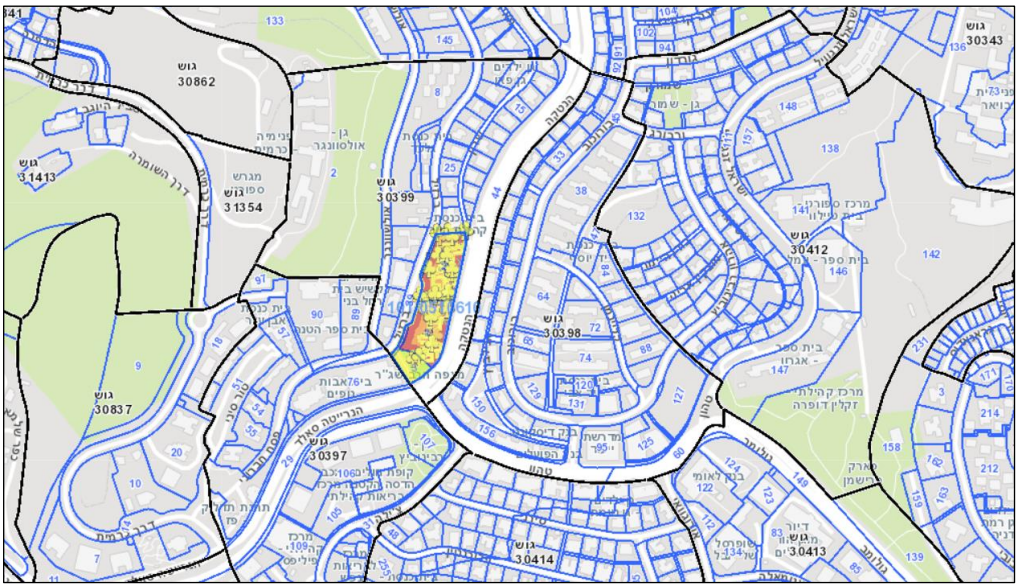
3.2 חלקות 49,50 יחד עם חלקה 51 יוצרות חטיבת קרקע רציפה בשטח של כ-9 דונם התחומה ע"י רח' הנטקה ממזרח ורח' ברזיל ממערב.

3.3 בתחום המקרקעין 4 בניני מגורים הכוללים 138 יח"ד.
המבנים מבניה ותיקה ומיועדים להריסה במסגרת תכנית התחדשות עירונית (פינוי-בינוי).

3.4 המימוש המבוקש כולל את הריסת הקיים והקמת 4 בניני מגורים בני 23 קומות מעל ק"ק מסחרית, סה"כ 425 יח"ד.

3.5 הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>זיהוי גו"ח 30399/49,50 (Govmap.co.il)</u>



4. מצב משפטי

4.1 <u>פרטי הרישום והבעלות</u>
חלקה 49 בגוש 30399 בשטח רשום 3,882 מ"ר, בבעלות פרטיים,
חלקה 50 בגוש 30399 בשטח רשום 3,972 מ"ר, בבעלות פרטיים,
חלקה 51 בגוש 30399 בשטח רשום 1,267 מ"ר, בבעלות עיריית ירושלים

4.2 <u>חלקות מקור מבוטלות</u>
חלקות מקור 32,33,34,35,36 בגוש 30399 בוטלו ובמקומן נרשמו חלקות חדשות מס' 49,50,51 בגוש 30399.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1 תוכנית בנין עיר

תכנית	עיקרי התכנית
62 16.7.1959 (י.פ 687)	**תכנית מתאר ירושלים** מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים 5.
תרש"צ 5/08/03 1.2.1967	תכנית לשיכונים ציבוריים החלה על חלק מהשכונה הנידונה ומטרתה קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית סומנו חלקות מס' 35-32 בייעוד אזור מגורים רב קומות וחלקה מס' 36 בייעוד שטח פרטי פתוח ושבילים.
101-0510610 4.3.2022 התחדשות עירונית ברחוב הנטקה 78,80,82,84	מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לפינוי 138 יח"ד והקמת 4 מבנים חדשים למגורים ושטחים נלווים לבניית 425 יח"ד חדשות. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, הוקצו לחלקות מקור 36-32 זכויות במגרשי תמורה 1,2 ביעוד מגורים ד וחזית מסחרית. תנאים להיתר בניה: הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ וקבלת אישור מחלקת שפ"ע לתכנית, ולשטחים בזיקת הנאה ולשטחים לבנייני ציבור; תיאום עם אגף רווחה בעיריית ירושלים בנוגע לסידורי הדיור החלופי עבור דיירי המתחם. הבניינים הקיימים בחלקות 36,35,34 ייהרסו כתנאי לבניית הבניינים במגרש 1, הבניינים הקיימים בחלקות 33,32 ייהרסו כתנאי לבניית הבניינים במגרש 2, הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית; בעלות העירייה בשטחים הציבוריים הבנויים תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף; השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכ ל מבנה, גדר וחפץ. תנאים למתן היתרי אכלוס: תנאי לטופס אכלוס יהא השלמת פיתוח השצ"פ ובכלל זאת אמצעי הנגשה מכניים; תנאי לאכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה השלמת הסדרת רחוב ברזיל, בקטע הסמוך לתכנית, בהתאם לעקרונות התכנון המותווים בנספח התנועה, לרבות הסדרת מדרכות.

5.2 תכנית 101-0510610: טבלת זכויות והוראות בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים ד'	מגורים ד'	1	3881.94	(1) 16971	8560	2570	19450	47551	1223	45	214	55	21	7	(2) 2568
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1		(3) 200		(4) 450									
מגורים ד'	מסחר	1		(5) 770											
מגורים ד'	מגורים ד'	2	3972.27	16984	8440	2150	16580	44154	1113	45	211	53	21	7	(2) 2532
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2				(6) 230									
מגורים ד'	מסחר	2		(7) 330											
שטח ציבורי פתוח			1267				6412	6412	506	80				7	

דוא"ל office@yharon.co.il

5.3 רישוי

היתר בניה מס׳ 117835 מיום 19.12.2022 להריסה של ארבעה מבני שיכון, עבודות דיפון חפירה וביסוס עבור התחדשות עירונית.

5.4 בקשה להיתר בת.ב. 2022/0395.01

הועדה המקומית אישרה ביום 12.9.2023 בתנאים, בקשה להיתר בניה מס׳ 286987 שעיקרה פינוי בינוי בשכונת קריית היובל, לבניית 4 בנייני מגורים בני 23 קומות מעל ק״ק מסחרית ו- 7 קומות מסד, סה״כ 425 יח״ד, בבניינים משולבים שטחי מסחר ושטחים למבני ציבור, בניצול כמפורט:

בנין	מגורים עיקרי	מסחר	בניני ציבור	מרפסות עיקרי	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי	ממ״ד	ממ״ק
מסד	5,052		680	514		6,246		469
A	9,615	476	200	1,410	129	11,830	1,423	
B	7,797	220		1,138	71	9,226	1,014	11
C	7,732	220		1,127	70	9,150	1,002	
D	7,894	107		1,139	72	9,211	1,026	
סה״כ	38,090	1,023	880	5,328	342	45,663	4,464	480

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

- הקלה במס׳ קומות ל-23 במקום 21 ללא שינוי בגובה המקסימלי המותר בתב״ע.
- הקלה במס׳ יחידות דיור מותרות בכל תא שטח מבלי לשנות את סך יחידות הדיור ומבלי לשנות את היקף הזכויות המותרות בתב״ע. העברה של עד 15 יחידות דיור מתא שטח 2 לתא שטח 1 .
- הקלה בדבר בליטה של גגון ב-3 מ׳ מעבר לקווי בניין, אך בתחום המגרש.
- סטייה מהוראות התכנית לטיפול במי נגר מסעיף 6.3 בדבר צמצום שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכוללת ל-13% במקום 25% וקביעת חלופה לטיפול במי הנגר בעזרת מאגרי השהייה של מי הנגר שיחוברו לתשתית הניקוז העירונית בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- שינוי התכסית המותרת בתא שטח 1 מ-45% ל-60% משטח החלקה בכפוף לאישור המחלקה לאכה״ס.
- הקלה מהוראות סעיף 4.1.2א חזית מסחרית ס.קטן 6 בדבר צמצום המגבלה לאורך קטע חזית מסחרית לכדי עד 20 מ׳ (במקום 6 מ׳ בתב״ע) ובדבר ביטול המגבלה לגודל חנות לא יותר מ-100 מ״ר.
- הקלה בדבר החלפת עד 50 מ״ר ש״ש למגורים לשטחים למוסדות ומבני ציבור מתחת לכניסה הקובעת.

נוסח החלטת ועדת משנה בבקשה להיתר 2022/0395.01:

- הוועדה מאשרת 24 קומות בהתאם להמלצת המחלקה וכן את מספר יחידות הדיור כמבוקש, הוועדה מאשרת, בדיעבד, להסתפק בהקלות שפורסמו בעניין זה .
- הוועדה מאשרת את ההקלה בעניין בליטת הגגון בהתאם להמלצת המחלקה.
- הוועדה מאשרת את ההקלה לסטייה מהוראות התכנית לטיפול במי נגר, וכן הוועדה מאשרת את שינוי התכסית כמבוקש בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- הוועדה דוחה את הבקשה להקלה מהוראות סעיף 4.1.2 א חזית מסחרית ס.קטן 6, בדבר צמצום המגבלה לאורך קטע חזית מסחרית לכדי עד 20מ׳ (במקום 6מ׳ בתב״ע) ובדבר ביטול המגבלה לגודל חנות לא יותר מ-100 מ״ר, הועדה סבורה כי בקשה זו אינה ראויה תכנונית ולכן מורה להיצמד להוראות התכנית.
- לעניין ההקלה בדבר החלפת עד 50 מ״ר ש״ש למגורים לשטחים למוסדות ומבני ציבור מתחת לכניסה הקובעת, הוועדה מבקשת חוו״ד עו״ד אילנית מיכאלי בשאלה האם ניתן להעביר ש״ש ממגורים לגני ילדים. בהתאם להחלטת הוועדה, נבחן ונמצא כי לא ניתן בהקלה להמיר שטחים ממגורים לשטחי ציבור. על כן תנאי להוצאת ההיתר יהיה הסדרה תכנונית של המרת שטחי המגורים לשטחי ציבור.

דוא״ל office@yharon.co.il

6. השבחה עקב מימוש זכויות מתכנית 101-0510610

6.1 שומות הצדדים

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
101-0510610	19.3.2022	₪ 10,061,084	₪ 0 (לחילופין: ₪ 1,255,400)

6.2 תחשיב שומת משיבה

תוספת שטחי מסחר (מ"ר)	1,100
הפחתה בגין חשיפה מסחרית	0.9
דחיה משוקללת לפרויקט (n=5,i=6%)	0.747
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 13,600
סה"כ השבחה	₪ 10,061,084
סה"כ היטל השבחה	₪ 5,030,542
היטל השבחה למימוש חלקי (94%)	₪ 4,728,709

6.3 תחשיב שומת מבקשת

תחשיב השבחה **חליפי** בלבד לתכנית מס' 101-0510610

שווי המצב הקודם			
שווי דירות קיימות			
מס' יח"ד	**שטח רשום במ"ר**	**שווי למ"ר בנוי**	**סך השווי הבנוי**
138	6,621	₪ 27,000	₪ 178,758,900
סה"כ שווי מצב הקודם ב- ₪			**₪ 178,758,900**
שווי המצב החדש			
רכיב המגורים			
מהות	**מ"ר עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי למגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת	5,052.39	70%	3,537
סה"כ שטח עיקרי למרפסות שמש מתחת למפלס הכניסה הקובעת	513.52	40%	205
סה"כ שטח אקו' למגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת			**3,742**
שטח עיקרי למגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת (כולל שטח עיקרי ממ"ד)			33,379
שטח עיקרי למרפסות שמש מעל מפלס הכניסה הקובעת	4,814.56	40%	1,926
סה"כ שטח אקו' למגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת			**35,305**
סה"כ שטח אקו' למגורים בבקשה הנידונה			**39,047**
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 8,900
סה"כ			₪ 347,521,282
עלות עודפת לפתרון מיגון ממ"קים	468.98	₪ 7,500	₪ -3,517,350
סה"כ שווי רכיב המגורים ב- ₪			**₪ 344,003,932**
רכיב המסחר			
מהות	**מ"ר עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע	1,022.84	100%	1,022.84
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר			₪ 11,700
הפחתה לחשיפה מסחרית מוגבלת			95%
סה"כ רכיב מסחר			**₪ 11,368,867**
סך שווי המצב החדש, טרם ביצוע ההתאמות			**₪ 355,372,798**
הפחתה למורכבות, גודל, היצע דירות ואי ודאות להתכלות תכנית		95.00%	₪ 337,604,158
דחיה למימוש תכנית והוצאת היתר בניה (5 שנים, 6%)		74.73%	₪ 252,277,466
הפחתה למושע		97.50%	₪ 245,970,530
מטלות ציבוריות כולל מע"מ			₪ -13,183,000
רכישת חלקה מס' 36 מרשות מקרקעי ישראל בהתאם לדרישת התשלום			₪ -10,901,108
עליות הריסה ופינוי (400 ₪/מ"ר * 6,621 מ"ר רשום * 110% תוספת ש"ש להריסה)			₪ -2,913,108
סה"כ מגורים ומסחר לאחר התאמות			**₪ 218,973,314**
תחשיב			
שווי המצב החדש			₪ 218,973,314
שווי המצב הקודם			₪ 178,758,900
השבחה גולמית ב- ₪			**₪ 40,214,414**
בניכוי ההשבחה המיוחסת לחלקה מס' 36 בגינה ישולם חלף היטל השבחה		2.416%	₪ 39,243,005.01
השבחה (בשלמות), במעוגל			**₪ 39,243,000**

החלק המיוחס לרכיב המסחר	3.20%
השבחה מיוחסת למימוש המבוקש, במעוגל	**₪ 1,255,400**
היטל השבחה בעבור החלק המיוחס לרכיב המסחר ב- ₪	**₪ 627,700**

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4 כללי

במקרקעין המזוהים כחלקות 49,50 (מס׳ קודם: 36-33) בגוש 30399 אושרה בקשה להיתר 286987 הכוללת פינוי ובינוי של 4 מגדלי מגורים סה״כ 425 יח״ד והמהווה מימוש זכויות מתכנית 101-0510610, הבקשה כוללת הקלות.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עם אישור הבקשה להיתר, בסוגיות: תחולת פטור בתכנית פינוי פינוי, שיטת החישוב (מתודולוגיה), שווי זכויות בניה, קיזוז עלויות (תשלומים לרמ״י, מטלות)

6.5 פטור מהיטל השבחה לשטחי מסחר במתחם פינוי בינוי

עמדת המבקשת: בהתאם להחלטת מועצת העיר ירושלים[3], מיזמי פינוי בינוי בשכונת היובל פטורים מתשלום היטל השבחה ולא קמה חבות בהיטל השבחה בגין אישור תכנית 510610 גם ביחס לשטחי המסחר והתעסוקה. שמאיות המבקשת תומכות עמדתן כמפורט:

- החלטת ועדת ערר מחוז צפון (ערר 8001/0124) בעניין תירוש נ׳ ועמ״ק נוף הגליל שקבעה כי הרשות המקומית אינה מוסמכת לקבוע פטור לרכיב המגורים בלבד ולמועצת העיר ירושלים לא הייתה סמכות להחריג את שטחי המסחר מהפטור,
- סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית אינו מבחין בין שימושים שונים בתוך תכנית פינוי-בינוי. כל עוד המקרקעין היו בייעוד למגורים ערב התכנית, השיעור המופחת (או הפטור שנקבע מכוח סעיף 19(ב)(2)) חל על כלל ההשבחה שנוצרה מהתכנית, על כל רכיביה ושימושיה.
- אופי הפרויקט: תכנית פינוי-בינוי היא מכלול אחד שבו שימושים נלווים (כמו מסחר ומבני ציבור) נועדו לשרת את השכונה החדשה ולא ניתן להפרידם באופן מלאכותי מיישום התכנית למגורים.

עמדת המשיבה: המתחם הוכר כמתחם **פינוי בינוי** ולכן, בהתאם להחלטת מועצת העיר, רכיב המגורים בפרויקט פטור מהיטל השבחה. שטחי המסחר עומדים בפני עצמם ואינם מושפעים מקיום או מהיעדר פטור לשטחי המגורים כפי שנקבע בהכרעה בגו״ח 30169/60 שערך ע.ירקוני.

החלטת ועדת ערר בעניין תירוש נ׳ ועמ״ק נוף הגליל מתייחסת למקרה בו חלה טעות בניסוח החלטת המועצה שהעניקה בשוגג פטור גורף, בעוד שבמקרה דנן, מועצת העיר ירושלים קיבלה החלטה מודעת, מפורשת וחוקית המבחינה בין השימושים.
תחשיב ההשבחה בשומת הועדה נערך לשטחי המסחר שאינם חוסים תחת פטור מהיטל השבחה בפרוייקט של התחדשות עירונית והמאושרים בתכנית 101-0510610.

הכרעה:

השאלה האם שטחי מסחר כלולים בפטור לפינוי-בינוי היא סוגיה משפטית שעדיף לברר בערכאה שיפוטית מתאימה. עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

קיבלתי את עמדת המשיבה התואמת את קביעת השמאי המכריע ע.ירקוני בגו״ח 30169/60, שהפטור מתייחס לשטח המגורים בלבד כפי שנקבע בס׳ 1ב להחלטת מועצת העיר ירושלים מיום 30.3.2022:

ב. פטור לתכנית לפינוי ולבינוי, יינתן רק לגבי רכיבי ההשבחה לשטחי ולשימושי המגורים; לגבי כל יתר רכיבי ההשבחה תחול חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות כל דין.

[3] מועצת העיר קבעה בישיבה מס׳ 56 מיום 30.3.2022, בהתאם להמלצת וועדת הכספים של מועצת עיריית ירושלים מיום 27.03.2022, שלא תחול חובת תשלום היטל השבחה באזורים המסומנים בצבע כחול במפת האזורים ותחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור מופחת של 25% מההשבחה באזורים המסומנים בצבע אדום במפת האזורים, המצויים כולם בשטח תחומה של עיריית ירושלים ומרחב תכנון הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים, וזאת לגבי השבחה שנוצרה עקב אישור תכנית לפינוי ולבינוי במתחם לפינוי ולבינוי כהגדרת מונחים אלה בסעיפים 2 ו-14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע״ו 2016.

דוא״ל office@yharon.co.il

6.6 מתודולוגיה

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה בהתאם לשווי זכויות הבניה לשטחי מסחר במצב חדש, מבלי לייחס שווי למצב קודם (שווי מצב קודם אפס). היות ושטחי המסחר לא נוצרו יש מאין לא קיבלתי שיטה זו.
קיבלתי את עמדת שמאיות המבקשת התואמת את קביעת השמאי המכריע ע.ירקוני בגו"ח 30169/60 שעל מנת לאמוד את ההשבחה לשטחי המסחר, יש לאמוד את שווי המקרקעין בשלמות ב-2 מצבי התכנון ולגזור את החלק היחסי של שטחי המסחר.

6.7 אפשרויות הניצול במצבי התכנון

להלן פירוט הניצול הקיים, המותר והמבוקש:

זכויות בניה	מצב קיים	מצב חדש תכנית 101-0510610	בקשה להיתר מס' 286987 (כולל הקלות)
כמות יח"ד	138	425	425
קומות מעל כ. קובעת	4	21	24
קומות מתחת כ.קובעת	4	7	8
מגורים עיקרי מעל כ.קובעת		33,955 מ"ר	33,379 מ"ר
מגורים עיקרי מתחת כ. קובעת		4,720 מ"ר	5,052 מ"ר[4]
ממ"ד		5,100 מ"ר	4,464 מ"ר
סה"כ שטח דירתי	6,621 מ"ר	43,775 מ"ר	42,896 מ"ר
מרפסות מקורות (עיקרי)		5,100 מ"ר	5,328 מ"ר
מרפסות גג			1,783 מ"ר
מרפסות זיז (לא מקורה)			568 מ"ר
ממ"ק			480 מ"ר
אחסנה			2,980 מ"ר
חניה			18,927 מ"ר
מסחר עיקרי		1,100 מ"ר	1,023 מ"ר
מב"צ עיקרי		880 מ"ר	880 מ"ר

[4] בהערה ט לטבלת זכויות והוראות בניה בתכנית 510610 נקבע כי בעת הוצאת היתר בניה בתאי שטח מס' 1 ו/או 2, ניתן יהיה לממש מרחב מוגן בתצורת ממ"ק במקום ממ"ד. במקרה זה ניתן יהיה להמיר 12.5 מ"ר שירות על קרקעי לשטח עיקרי למגורים לכל יח"ד הכלולה בהיתר למגורים ואשר לא מוצע עבורה פתרון ממ"ד.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.8 שווי מצב תכנוני קודם

שמאיות המבקשת קבעו את שווי הבינוי הקיים (138 יח״ד בשטח 6,621 מ״ר), בסך **27,000** ₪/**מ״ר** על בסיס תמורה במכר דירות בבנינים שנבנו לפני שנת 1980 וזכאים לזכויות בניה מכח תמ״א 38.

להלן נתוני עסקאות מכר דירות מבניה ותיקה בגושים 30413,30415 (רח׳ שטרן ורח׳ גואטמלה):

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח רשום במ"ר	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר רשום ב- ₪	שנת בניה
22/11/2022	30415/256	שטרן אברהם 5	4	5	67	₪ 2,020,000	₪ 30,149	1970
07/11/2022	30415/256	שטרן אברהם 5	1	3	67	₪ 1,790,000	₪ 26,716	1970
18/10/2022	30413/76	גואטמלה 16	2	2	72	₪ 1,875,000	₪ 26,042	1960
15/06/2022	30415/227	שטרן אברהם 21	2	3	67	₪ 1,800,000	₪ 26,866	1960
12/04/2022	30415/256	שטרן אברהם 9	4	3	63	₪ 1,715,000	₪ 27,222	1950
16/02/2022	30413/76	גואטמלה 16	1	4	72	₪ 2,195,000	₪ 30,486	1970
16/01/2022	30415/227	שטרן אברהם 21	6	3	58	₪ 1,540,000	₪ 26,552	1960
23/06/2021	30415/227	שטרן אברהם 27	4	3	58	₪ 1,415,000	₪ 24,397	1960

עמדת שמאי המשיבה שהעסקאות עליהן התבססו שמאיות המבקשת אינן משקפות את הבינוי הקיים וסביבת הפרויקט לאור המיקום הגיאוגרפי ופוטנציאל גבוה להתחדשות עירונית וככל שיידרש, יש לבחון עסקאות השוואה לנכסים סמוכים עליהם לא חלות/ מקודמות תכניות התחדשות עירונית. העסקאות שנבחנו ע״י שמאי המשיבה משקפות שווי של 24,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו:

מס״ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש וחלקה	מס׳ חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	התאמת זמן	תמורה מתואמת	שטח ארנונה	מחיר למ״ר ארנונה
1	18.01.2022	בורוכוב 70	30398/23/3	4	2/2	1950	₪ 2,470,000	1.00	₪ 2,470,000	103	₪ 23,981
2	27.10.2021	קליינמן 11	30398/87/10	4	2/3	1950	₪ 1,910,000	1.03	₪ 1,967,300	85	₪ 23,145
3	19.09.2021	קליינמן 12	30398/74/18	3	1/3	1980	₪ 1,770,000	1.03	₪ 1,823,100	51	₪ 35,747
4	02.06.2021	בורוכוב 45	30398/38/89	5	3/3	1970	₪ 2,180,000	1.05	₪ 2,289,000	93	₪ 24,613
5	26.01.2021	בורוכוב 49	30398/64/11	4	3/4	1970	₪ 2,170,000	1.05	₪ 2,278,500	95	₪ 23,984
6	24.01.2021	קליינמן 6	30387/72/5	3	3/3	1950	₪ 1,510,000	1.05	₪ 1,585,500	62.5	₪ 25,368
7	10.08.2020	קליינמן 12	30398/74/9	3	2/4	1960	₪ 1,540,000	1.10	₪ 1,694,000	61	₪ 27,770
8	12.06.2019	קליינמן 11	30398/87/7	3	1/3	1950	₪ 1,600,000	1.15	₪ 1,840,000	82	₪ 22,439

הכרעה: בתחום המקרקעין (חלקות מבוטלות 35-32 בגוש 30399) קיימים 4 בניני מגורים מסוג ״בניני שיכון״. לכל בנין כניסה ראשית מכיוון רחוב הנטקה לרחבת כניסה גדולה ממנה קיימת התפצלות (באמצעות גשר) לעוד שני חלקים של המבנה. לפיכך, בכל בניין 3 כניסות. הבניינים בני 8-7 קומות כאשר לאור הטופוגרפיה ההררית 4 קומות נמצאות מעל מפלס הכניסה (מפלס רחוב הנטקה) ו 4-3 קומות מתחת למפלס הכניסה. הבניינים כוללים 138 יח״ד בשטח כולל של כ-6,621 מ״ר.
הבנינים הוקמו לפני למעלה מ-50 שנה בבניה טרומית[5], מחופים טיח ובטון, מצב התחזוקה בינוני-נמוך. הבנינים צברו פחת פיזי ותכנוני ניכר ומצויים בתום החיים בכלכליים.

כל צד ביסס עמדתו על 8 עסקאות השוואה;
להלן הערכים הממוצעים המתקבלים מסכימת נתוני העסקאות שהציגו הצדדים:

נתון	עסקאות משיבה	עסקאות מבקשת
תמורה ממוצעת ליח״ד	₪ 1,993,425	₪ 1,793,750
שטח ממוצע ליח״ד	79.1	65.5
תמורה ממוצעת למ״ר	₪ 25,213	₪ 27,385

מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי יש לבחון עסקאות השוואה בנכסים עליהם לא חלות או מקודמות תכניות התחדשות עירונית; עם זאת נמצא כי השטח הממוצע ליח״ד בנתוני המשיבה גדול משטח הדירות לפינוי, ובניתוח העסקאות יש לנטרל רכיב שוליות.

[5] לא אותר תיעוד של הקמת הבנינים, עפ״י הנתונים שאותרו המבנים הוקמו בין השנים 1950 ל-1960.

דוא״ל office@yharon.co.il

בהתאם לאמור, בחנתי את ממוצע סך התמורה המתקבל בעסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, בדירות הקטנות (3 חדרים) בלבד, ומתקבל:

גו"ח	תמורה מתואמת	שטח ארנונה	תמורה למ"ר
30398/74/18	₪ 1,823,100	51	₪ 35,747
30387/72/5	₪ 1,585,500	62.5	₪ 25,368
30398/74/9	₪ 1,694,000	61	₪ 27,770
30398/87/7	₪ 1,840,000	82	₪ 22,439
סה"כ וממוצע	₪ 6,942,600	256.5	₪ 27,067

ממוצע לדירה	₪ 1,735,650	64

בהתאם, קיבלתי את קביעת שמאיות המבקשת ושווי מצב קודם יחושב ע"ב 27,000 ₪ למ"ר בנוי.

6.9 שווי מצב תכנוני חדש – תכנית 101-0510610

שמאי המשיבה קבע את שווי המצב החדש בהתאם לשווי זכויות בניה למסחר,
שמאיות המבקשת קבעו את שוו המצב החדש בהתאם לשווי מלוא הזכויות במקרקעין.

להלן הפרמטרים הרלוונטיים לקביעת שווי מצב חדש:

6.9.1 שווי יח"ד בקומות תחתונות (מתחת למפלס רח' הנטקה)

המגרש מאופיין בטופוגרפיה הררית עם שיפוע תלול של כ-15 מ' בין רחוב ארתור הנטקה (עליון) לרחוב ברזיל (תחתון). כתוצאה מכך, הבינוי המתוכנן כולל 8 קומות הנמצאות פיזית מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מכיוון רחוב הנטקה), מתוכן 6 קומות למגורים.

עמדת המבקשת

הדירות בקומות התחתונות נחותות באופן משמעותי בהשוואה לדירות שבקומות העליונות, עקב:
- מגבלות תאורה ואוורור עקב היעדר תאורה טבעית מספקת ומגבלה בכיווני אוויר,
- מיקום בעייתי בצמוד לקירות דיפון ולמרתפי החניה, דבר המשפיע לרעה על איכות החיים בהן,
- קושי בשיווק הדירות והשפעה על התמורה שניתן לקבל עבורן,

עלות הקמת דירות אלו גבוהה יותר מאשר דירות עיליות רגילות בשל הצורך בעבודות חציבה, דיפון, שימוש במשאבות וגישה מוגבלת לאתר הבניה באזורים אלו.
ההגדרה הקובעת היא מפלס הכניסה הראשי (הנטקה), והעובדה שיש כניסה תחתונה מרחוב ברזיל אינה מבטלת את היותן של הדירות "קבורות" בחלקן ביחס לחתך הקרקע והרחוב העליון.
בשומת המבקשת נקבעה הפחתה של 30% בשווי שטח מגורים עיקרי הממוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, על בסיס מחקר דלפי (2020) המצביע על מקדם ראוי של 70% לדירות במגרש מדרוני בקומות נמוכות וע"ב החלטות שמאים מכריעים בירושלים (כגון ברחוב אורוגוואי וברחוב בורוכוב), בהן הוכרו מקדמים של 0.6-0.7 לדירות במצבים דומים.

עמדת המשיבה

השיפוע הטופוגרפי מהווה יתרון; מיקום הפרויקט אל מול נוף ירוק הכולל את שכונת עין כרם והרי ירושלים, המאופיין בקרקע מדרונית המאפשרת תכנון של דירות נמוכות ממפלס הרחוב שאינן מושפעות מתנועת רכבים ו/או רכבת קלה ואף חניית הרכבים בקומות אלו, בנייתן מתאפשרת ללא צורך בחפירה בקרקע אלא לכל היותר חציבה בהר. לדירות הבנויות מתחת למפלס הכניסה הקובעת קיימת הפרדה ע"י גרעין המבנה לשטחי החניה הבנויים בסמוך להר ולפיכך הטענה בדבר דיפון, חציבה נגישות מוגבלת וכו' אינה רלוונטית.

דוא"ל office@yharon.co.il

הכרעה
לא קיבלתי את עמדת המבקשת ששווי ז.ב. מתחת למפלס רח' הנטקה (0.0) נמוך ב-30% משווי ז.ב.
בקומות שמעל לכניסה הקובעת, מהטעמים:
- הבינוי מנצל שיפוע טופוגרפי; אם מפלס הכניסה הקובעת היה ברח' ברזיל, כל הדירות היו מעל 0.0,
- לדירות כיווני אוויר ותאורה טבעית,
- הבינוי אופייני לסביבה, קיים ב-2 מצבי התכנון ומגולם בנתוני השוואה מהם חולץ שווי מ"ר מבונה.

אציין כי בחוו"ד שמאית כלכלית[6] לפי תקן 21.1 במתחם פינוי-בינוי (תכנית 101-1030428, גוש 30399 חלקות 6,7) התחום בין רח' ברזיל ממזרח לרח' אולסוונגר ממערב,
לא נקבעה הפחתה בשווי יח"ד שיבנו במפלסים שמתחת רח' ברזיל.

6.9.2 עלות עודפת להקמת מרחב מוגן קומתי

עמדת המבקשת
מאחר ושטחי ממ"קים למגורים אינם מהווים שטחים סחירים ומהווים חלק מהשטח המשותף בבניין נדרש להביא בגינם עלות עודפת בסך של 3,517,350 ₪ (7,500 ₪/מ"ר X 469 מ"ר), בדומה להכרעה של ד.טיגרמן בגו"ח 6894/7,8,15,85 ברח' הרכבת/בני ברק/הגר"א בתל אביב.

עמדת שמאי משיבה
יש לדחות את דרישת המבקשת להפחתת עלות עודפת להקמת מרחבים מוגנים קומתיים.
מעבר ממ"ד (דירתי) לממ"ק אינו נטל אלא יתרון תכנוני המעניק גמישות ומשביח את הפרויקט, כמפורט:

- גמישות תכנונית והגדלת השטח העיקרי: תכנית 510610 מאפשרת המרה של 12.5 מ"ר שטחי שירות לשטח עיקרי לכל יח"ד הכלולה בהיתר למגורים ואשר לא מוצע עבורה פתרון ממ"ד. היזם מקבל אפשרות להגדיל את שטח הדירה (שטח עיקרי) על חשבון חדר הממ"ד שבוטל, מה שמשפר את תכנון הדירה ואת שוויה, לכן, אין מדובר בעלות עודפת אלא בכלי המאפשר השבחה.
- אילוץ הנדסי במגדלים: במגדלי מגורים גבוהים בניית ממ"דים דירתיים מהווה מגבלה תכנונית והנדסית קשה, שכן היא מחייבת הורדת קירות בטון רציפים עד ליסודות. המעבר לממ"ק פותר בעיה הנדסית זו, ולכן הצגתו כעלות עודפת אינה נכונה.
- קיזוז התועלת מול העלות: אם תתקבל החלטה להכיר בעלות העודפת של הקמת הממ"ק, יש לקזז כנגדה את תרומת השווי הנובעת מתוספת השטח העיקרי לדירות (12.5 מ"ר שהומרו משירות לעיקרי X מספר יחידות הדיור). תחשיב המבקשת מתעלם מכך שהדיירים או היזם מקבלים תמורה עבור הממ"ק בדמות שטחים משופרים.

[6] חוו"ד מיום 9.5.2024 נערכה ע"י עפר כהן כהנא שמאי מקרקעין ונתנאל זלבסקי שמאי מקרקעין.

דוא"ל office@yharon.co.il

הכרעה
קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה שהגמישות התכנונית מהווה יתרון ליזם וכי יש לקזז את תרומת השווי הנובעת מתוספת השטח העיקרי לדירות.

כמו כן קיבלתי את עמדת המבקשת התואמת את הכרעת ד.טיגרמן[7] בתכנית תא/מק/4378, שיש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת מרחבים מוגנים כחלק מהשטח המשותף בבנין.

תחשיב השומה יערך בהתאם למימוש המבוקש בבקשה להיתר מס׳ 286987, כולל תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי (332 מ״ר) בדירות שמתחת למפלס כניסה קובעת. מכל מקום היקף השטח העיקרי במימוש המבוקש אינו עולה על הקבוע בתכנית 510610, כמפורט:

סעיף		זכויות תב״ע	בקשה להיתר	הפרש
מגורים	מעל כ.ק.	33,955	33,379	-576
עיקרי	מתחת כ.ק.	4,720	5,052	332
סה״כ עיקרי		38,675	38,432	-243
מרפסות עיקרי		5,100	5,328	228
עיקרי כולל מרפסות		43,775	43,760	-15
ממ״ד		5,100	4,464	-636
ממ״ק			480	480

6.9.3 הפחתה למורכבות פרויקט, גודל ואי וודאות

עמדת המבקשת: תכנית 0510610-151 קובעת כי זכויות הבניה בתכנית תפקענה בתוך 5 שנים, בנוסף, התכנון באזור עשוי להוביל להיצף בהיצע דירות, קושי בשיווק הדירות ושטחי המסחר ופגיעה בתמורה עקב תחרות גוברת. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה של 5%.
המקרקעין מוכרזים כאתר עתיקות (ירושלים, קרית היובל), נדרש ביצוע חתכי בדיקה ופיקוח צמוד שצפוי לגרום עיכובים ועלויות נוספות.

עמדת המשיבה: בשומת הוועדה נקבע מקדם 0.747 בגין דחיה, הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט, המשקפת דחיה מקסימלית של 5 שנים בריבית של 6%.
מבחינת סבירות התוצאה, בקשה להיתר בת.ב 2022/0395.01 המהווה מימוש לתכנית 0510610-101 אושרה בחודש ספטמבר 2023 כשנה וחצי לאחר אישור התכנית.
מאחר ואין מקום לחוכמה שבדיעבד, יש לבחון נכון למעד הקובע מה היה רואה לנגד עיניו קונה מרצון. בנוסף נקבע בתקנון כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך את פרק הזמן למימוש התכנית מנימוקים מיוחדים שיפורטו. מכאן שס׳ 7.2 הוא תיאורטי.
דרישת רשות העתיקות סטנדרטית בירושלים והאתר אינו בתחום אתר עתיקות מוכרז המחייב התייחסות מיוחדת.

הכרעה: קיבלתי את עמדת המשיבה. תכנית 0510610-101 נערכה והוגשה ע״י המבקשת, חב׳ ישראל קנדה ראם החזקות בע״מ והסכמי פינוי נחתמו טרם אישור התוכנית,
היקף הפרוייקטים המתוכננים והיצע הדירות בסביבה מגולמים במחירי השוק,
קיבלתי את הקביעה שדרישת רשות העתיקות סטנדרטית והשפעתה על הפרוייקט זניחה,
כך שאין מקום לקביעת הפחתה נוספת לרכיב זה (מעבר להפחתה לדחיה, גודל ומורכבות).

[7] שומה מכרעת מיום 24.5.2021, אלייד נ׳ ומ״ק תל אביב, ג.6894 ח.7,8,15,58, למועד קובע 22.1.2020.

דוא״ל office@yharon.co.il

6.9.4 עלות רכישת חלקה 36

<u>עמדת המבקשת</u>

חלקה 36 נמצאת בבעלות רשות מקרקעי ישראל וכתנאי להוצאת היתר בניה על המבקשת לרכוש את הזכויות בחלקה 36. בהתאם להודעת רמ"י מיום 14.8.2023, על המבקשת לשלם דמי חכירה מהוונים עבור גו"ח 30399/36 בסך 10.9מ' ₪ (ללא מע"מ ופיתוח).

בהתאם לפסיקה בעניין אברמוביץ' ובורשטיין, יש להכיר בהוצאות שבלעדיהן לא ניתן להוציא את התכנית לפועל. היות וללא התשלום לרמ"י לא ניתן לנצל את זכויות הבניה, יש לראות בכך הוצאה מותרת בניכוי.

<u>עמדת המשיבה</u>

אין לקזז או לנכות את התשלום לרמ"י עבור חלקה 36 משווי המצב החדש, מעבר לחלק היחסי של חלקה 36 בזכויות הבניה (כ-2.4%). השמאי המכריע אמור לשום את שווי הקרקע בבעלות מלאה, כפנויה וחופשית, ואין בסמכותו להיכנס להתחשבנות הכספית שבין היזם לבעל הקרקע. תשלום דמי חכירה מהוונים לרמ"י נובע ממערכת היחסים החוזית-קניינית שבין החוכר לבין הבעלים (רמ"י), ואינו רלוונטי לשאלת ההשבחה התכנונית.

<u>הכרעה</u>

השאלה האם יש לקזז את עלות רכישת הזכויות בחלקה 36 היא סוגיה משפטית שעדיף לברר בערכאה שיפוטית מתאימה. עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

במצב תכנוני קודם, חלקה 36 בגוש 30399 בשטח רשום של 952 מ"ר, בבעלות קק"ל.
החלקה מסווגת בתשר"צ 5/08/03 משנת 1967 כשטח פרטי פתוח.

בטבלת איזון לתכנית 510610 כלולה חלקה 36 'מעל הקו'[8]:
חלקה 36 מהווה 2.72% מהמצב הנכנס ו-2.46% מהמצב היוצא.

להבנתי בתחשיב השומה יש לכלול את חלקה 36 ב-2 מצבי התכנון;
כמוסכם על הצדדים, חלק חלקה 36 במצב יוצא לא יכלל בקביעת ההשבחה.

<u>חלק יחסי של חלקה 36 בטבלת איזון לתכנית 510610:</u>

השווי שנדרש להקצות לפי מנגנון תקן 15

שווי מחוברים למ"ר רשום	₪4,000	מגלם שטחי שירות	
מקדם שפ"פ	20%	משווי מ"ר מבונה למגורים	

חלקה	שטח מחוברים רשום (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה מצב נכנס (₪)	שווי קרקע מצב נכנס (₪)	שווי יחסי לפני התחשבות במחוברים	שווי מחוברים (₪)	שווי קרקע של התכנית (₪)	שווי קרקע של התכנית בניכוי שווי מחוברים (₪)	שווי מגיע לפני התחשבות במחוברים (₪)	שווי מגיע לאחר התחשבות במחוברים (₪)	שווי יחסי מגיע (%)	שווי יחסי מגיע לפי קבוצות	מגרש להקצאה
32	1,585	8,000	12,681,600	23.29%	6,340,800			59,398,789	65,739,589	23.35%	46.71%	2
33	1,585	8,000	12,681,600	23.29%	6,340,800			59,398,789	65,739,589	23.35%		
34	1,772	8,000	14,174,400	26.03%	7,087,200			66,390,849	73,478,049	26.10%	50.83%	1
35	1,679	8,000	13,428,000	24.66%	6,714,000			62,894,819	69,608,819	24.73%		
36	0		1,480,928	2.72%	0			6,936,454	6,936,454	2.46%	2.46%	2
			54,446,528	**100.00%**	**26,482,800**	**281,502,500**	**255,019,700**	**255,019,700**	**281,502,500**	**100.00%**	**100.00%**	

[8] עפ"י החלטת ועדה מחוזית ירושלים מ-9.8.2021, חלקה 36 כלולה בטבלת איזון בתכנית 510610 בהתאם לסיווגה בתרש"צ 5/08/03.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.9.5 מטלות ציבוריות

<u>עמדת המבקשת</u>

בהתאם לטיוטת כתב התחייבות בין המבקשת לעיריית ירושלים, על המבקשת להקים גני ילדים, מעונות יום ומתחם עבודה שיתופי בגמר מלא, לרבות פיתוח שטחי חצר צמודים ומקומות חניה תת"ק נדרשים, יחד עם פיתוח שטח השצ"פ (מגרש מס' 3) והתקנת 2 מעליות בתחומו.

בקביעת שווי מצב חדש יש להביא בחשבון עלות הקמת מבני ציבור בסך 13,183,000 ₪, כמפורט:

<u>להלן תחשיב עלות המטלות הציבוריות:</u>

אומדן מטלה ציבורית	
סה"כ שטח ברוטו לטובת 3 כיתות מעון יום במ"ר	529.42
סה"כ שטח ברוטו לטובת 2 כיתות גני ילדים במ"ר	263.10
סה"כ שטח ברוטו למרחב עבודה שיתופי במ"ר	230.78
סה"כ שטח ברוטו במ"ר	**1,023**
עלות הקמה כוללת למ"ר ב- ₪	₪ 10,000
סה"כ עלות הקמת גני הילדים	**₪ 10,233,000**
שטח חצרות 2 גני ילדים במ"ר	378
שטח חצר מעון יום במ"ר	355
סה"כ שטח חצרות במ"ר	**733**
עלות פיתוח חצרות לרבות גידור וקירוי	₪ 500
סה"כ עלות פיתוח חצרות	**₪ 366,500**
מס' מק' חניה	9
עלות הקמת מק' חניה תת"ק	₪ 150,000
סה"כ עלות הקמת מק' חניה ב- ₪	**₪ 1,350,000**
שטח מגרש השצ"פ מס' 3	1,267
עלות פיתוח השצ"פ	₪ 500
עלות הקמת 2 מעליות בשצ"פ (כולל עלות הפיר)	₪ 600,000
סה"כ עלות פיתוח השצ"פ	**₪ 1,233,500**
סה"כ עלות המטלות הציבוריות, במעוגל	**₪ 13,183,000**

<u>עמדת המשיבה</u>

אין לקבוע הפחתה בגין מטלות ציבוריות מהטעמים המפורטים:

- היזם קיבל פטור מלא מהיטל השבחה על רכיב המגורים (שהוא הרכיב העיקרי בפרויקט) בהתאם להחלטת מועצת העיר. הפטור ניתן כנגד ביצוע המטלות הציבוריות. לכן, דרישה לנכות את עלות המטלות גם מחישוב ההשבחה של המסחר (שאינו פטור) מהווה כפל לא מוצדק.
- השטחים הציבוריים (גני ילדים, מעונות, שצ"פ) נועדו לשרת את הדיירים ולא את המסחר ואין הגיון שמאי להעמיס את עלותם על רכיב המסחר.
- התוכנית עצמה אינה מגדירה שהיזם הוא זה שחייב לבנות את מבני הציבור, וההנחה היא שהם יוקמו ע"י העיריה. גם אם יש כתב התחייבות, זהו הסכם חיצוני שאינו חלק מהשומה.
- עפ"י הנחיות משפטיות בפרויקטים של פינוי בינוי אין להפחית מטלות ציבוריות אלא אם כן יש הסכם טרום תב"ע וכתב התחייבות; מדובר בהסדר קנייני מול המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים שצריך להיות מאושר ע"י ועדת 'הארבעה' בעיריה הכוללת את מהנדס העיר, גזבר העיריה, מנכ"ל העירייה והיועץ המשפטי.

<u>הכרעה</u>

קיבלתי את עמדת המבקשת התואמת את הלכת אברמוביץ ואת פס"ד אשדר שקבעו שיש להפחית מההשבחה הוצאות הקשורות קשר ישיר למימוש התכנית.

דוא"ל office@yharon.co.il

להלן פירוט השטחים ומקומות החניה שיבנו בהתאם לתכנית בקשה להיתר:



חישוב שטחים למבני ציבור

	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	מקומות חניה	שטח חניות
3 כיתות מעון יום	450.36 מ"ר (1)	79.06 מ"ר (32)(38)	529.42 מ"ר	3	39 מ"ר
2 כיתות גן ילדים	230.06 מ"ר (1)(2)	33.04 מ"ר (51)(42)	263.10 מ"ר	5	69 מ"ר
מרחב עבודה שיתופי	199.97 מ"ר (4)	30.81 מ"ר (38)(16)	230.78 מ"ר	1	12 מ"ר
סה"כ	880.39 מ"ר	142.91 מ"ר	1023.30 מ"ר	9	120 מ"ר

* שטח המעליות הציבוריות לא נכלל בחישובי השטחים

בחנתי את העלויות המתקבלות בהתאם לעלויות 'מחירון דקל':

גני ילדים וכיתות מעון

עלות הקמת גן הילדים ממוצע מחירון 2021, 2023 : ₪ 808,000
שטח גן ילדים ברוטו : 128 מ"ר
סה"כ עלות המבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופקוח ₪ 6,300/מ"ר

חניה

שטחי החניונים בפרוייקט: כ-18,930 מ"ר עבור 556 מקומות חניה (כ-34 מ"ר למקום חניה)
עלות חניון תת קרקעי לרבות חפירה בבנינים בני 16-24 קומות (מחירון 3/2022): 2,370 ₪/מ"ר

פיתוח חצר

פיתוח חצר לרבות גינון (מחירון 3/2022): 370 ₪/מ"ר

מעלית

בשומת המבקשת נקבעה עלות הקמת 2 מעליות בשטח ציבורי פתוח, בסך של 600,000 ₪.
המעליות נועדו לגשר על הטופוגרפיה ולאפשר מעבר נגיש להולכי רגל בין רחוב ברזיל לרחוב הנטקה.
המבקשת לא הציגה אומדן מטעמה.

להלן עלות המטלות שיובאו בחשבון בתחשיב השומה:

עלויות מב"צ	שטח במ"ר	עלות למ"ר	ע.עקיפות/ תוספת לבניה בירושלים	סה"כ
כיתות גן ומעון (קומפ')	792.5	₪ 6,300	1.3	₪ 6,490,739
מרחב עבודה שיתופי	231	₪ 6,300	1.3	₪ 1,891,890
9 מקומות חניה	306	₪ 2,370	1.3	₪ 942,786
פיתוח חצר	733	₪ 370	1.3	₪ 352,573
פיתוח שצ"פ	1267	₪ 370	1.3	₪ 609,427
מעליות				₪ 600,000
סה"כ				₪ 10,887,415

דוא"ל office@yharon.co.il

6.9.6 עלות הריסה

עמדת המבקשת

בקביעת שווי מצב חדש יש להביא בחשבון את עלות הריסת המבנים המיועדים לפינוי:
6,621 מ״ר רשום X 1.1 X 400 ₪/מ״ר = 2,913,000 ₪.

עמדת המשיבה

לאור העובדה כי בהתאם להחלטת מועצת העיר במתחם הנדון ניתן פטור מלא מהיטל השבחה לרכיב המגורים לפיכך, ניכוי עלות הריסה אינו רלוונטי בחישוב ההשבחה לשטחי המסחר הואיל ושטחים אלו משולבים בתחום מבני המגורים המיועדים להריסה שכאמור חוסים תחת הפטור מהיטל השבחה. לפיכך, בחישוב ההשבחה למסחר לא הובאה בחשבון עלות זו.

הכרעה

קיבלתי את קביעת השמאי המכריע ע.ירקוני בגו״ח 30169/60 שעלות הריסה ופינוי מתקזזת מול תרומת השווי של שימוש הביניים בדירות, בהתאם
בקביעת שווי מצב חדש לא תובא בחשבון התועלת הנובעת משימוש במבנים (חסכון בדמ״ש) ולא יובאו בחשבון עלויות ההריסה.

6.9.7 מושע

עמדת המבקשת

בקביעת שווי מצב חדש יש להביא בחשבון הפחתה של 2.5% בגין מושע, הפרויקט מאופיין בריבוי בעלים (עשרות בעלי זכויות במגרשים 1 ו-2, בנוסף לרמ״י בחלקה 36). מצב זה מחייב התנהלות מורכבת, גיבוש נציגות, והתמודדות עם רמ״י מעבר לעצם התשלום.

עמדת המשיבה

בהצגת הפרויקט בועדה המחוזית מחודש מרץ 2019 (דיון בהפקדה) צויין כי עד לשלב ההצגה 73% מבעלי הדירות חתמו על ההסכם מול החברה היזמית. הדחיה שחושבה בשומת הועדה (5 שנים ב-6%) משקללת בין היתר את התקופה בה יפעל היזם להחתמת יתרת בעלי הדירות שטרם חתמו.
לפיכך, הפחתה למושע בנוסף למקדם דחיה (0.747) מהווה הפחתה כפולה.

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שאין לקבוע הפחתה נוספת למושע על מקדם ההפחתה המגלם דחיה ל-5 שנים ב-6%.

דוא״ל office@yharon.co.il

6.9.8 שווי זכויות בניה (מועד קובע 19.3.2022)

שווי זכויות בניה בשומות הצדדים

תאור	שומת משיבה	שומת מבקשת
מגורים	לא נקבע	₪ 8,900
מסחר	₪ 13,600	₪ 11,700

מגורים

שווי זכויות בניה למגורים בשומת המבקשת נקבע בגישת החילוץ, ע"ב נתוני מכר של יח"ד בפרוייקט שדרות היובל (גו"ח 30398/124) ובפרוייקט יובל הצעירה (גו"ח 30415/287), המשקפים תמורה ממוצעת של כ-26,100 ₪/מ"ר בנוי.
ומתקבל בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 18% ועלות בניה כוללת בסך 10,000 ₪/מ"ר, שווי שיורי למגורים בסך של 8,900 ₪/מ"ר מבונה (מגלם עירוב שימושים).

קיבלתי את קביעת המבקשת שנמצאה תואמת ערכי שוק במועד הקובע.

מסחר

עמדת המשיבה

בהתאם לנתוני השוואה מתקבל שווי בנוי למסחר בסך של 30,000 ₪/מ"ר,
בהתאמה למיקום הנכס הנדון בקומת הקרקע של מבנה מגורים בחזית הפונה לרח' ארתור הנטקה ולציר הרק"ל נקבעה הפחתה של 20%, בניכוי יזמות 18% , ועלויות בניה בסך 6,700 ₪/מ"ר, מתקבל שווי שיורי של כ-13,600 ₪/מ"ר מבונה.

עמדת המבקשת

שווי בנוי למסחר בהתאם לדמ"ש במרכז מסחרי שכונתי ברחוב אורוגואי (גוש 30415 חלקה 176) בקריית היובל בסך 24,250 ₪/מ"ר (141 ₪ X 12 / 7%),
נקבעה הפחתה של 10% בגין התאמה למאפייני שטחי המסחר בנכס הנדון, הפחתת רווח יזם 20%, ועלות הקמה כוללת בסך 6,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי שיורי של כ-11,700 ₪/מ"ר מבונה.

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שיש לחשב את שווי זכויות הבניה על בסיס שווי שטחי מסחר בנויים בסך 24,000 ₪/מ"ר;
בהתחשב בהיקף הבינוי המוצע ומאפייני המסחר לא מצאתי שיש לקבוע הפחתה של 10% ביחס לשטחי המסחר בגו"ח 30415/176 ברח' אורוגוואי,
ומתקבל בגישת החילוץ:

שווי מסחר בנוי	:	₪ 24,000
רווח יזם 20%	:	- ₪ 4,000
עלות בניה	:	- ₪ 6,700
שווי שיורי למ"ר מבונה	:	₪ 13,300

דוא"ל office@yharon.co.il

7. השבחה עקב אישור הקלות

7.1 שומות הצדדים

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עקב אישור הקלות:

מהות	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
הקלות	12.9.2023	₪ 1,688,981	₪ 233,900

7.2 תחשיב שומת משיבה

הקלה לתוספת קומות				
בניין	קומה	עיקרי מגורים (מ"ר)	שטח עיקרי מרחב מוגן דירתי (מ"ר)	סה"כ
A	22	405.88	3.46	409.34
	23	367.97	2.26	370.23
B	22	324.90	1.68	326.58
	23	287.57	1.68	289.25
C	22	324.69	1.68	326.37
	23	287.33	1.68	289.01
D	22	324.90	1.68	326.58
	23	287.57	1.68	289.25
סה"כ				2,626.61
הפחתה בגין שילוב מסחר ומבנ"צ				0.95
מקדם השבחה				1%
שווי מ"ר קרקע מבונה				₪ 11,500
סה"כ השבחה				₪ 286,957
סה"כ היטל השבחה (50%)				₪ 143,478.5

הקלה לצמצום מגבלה לחזית מסחרית וביטול מגבלה לגודל חנות				
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ
מסחר	1,031	0.1	₪ 13,600	₪ 1,402,024
סה"כ השבחה				₪ 1,402,024
סה"כ היטל השבחה (50%)				₪ 701,012

סה"כ השבחה בגין הקלות	₪ 1,688,981
סה"כ היטל השבחה (50%)	₪ 844,490.5

7.3 תחשיב שומת מבקשת

בניין	קומה	שטח עיקרי למגורים במ"ר	שטח ממ"ד עיקרי במ"ר	סה"כ מ"ר עיקרי
A	22	406.39	3.01	409.40
	23	369.09	2.26	371.35
B	22	324.90	1.68	326.58
	23	287.57	1.68	289.25
C	22	324.69	1.68	326.37
	23	287.33	1.68	289.01
D	22	324.90	1.68	326.58
	23	287.57	1.68	289.25
סה"כ				**2,627.79**
מקדם השבחה				1%
שווי מ"ר מבונה למגורים ב- ₪				₪ 8,900
השבחה, במעוגל				₪ 233,900
היטל השבחה ב- ₪				**₪ 116,950**

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4 הקלה במס' קומות

אושרה הקלה לתוספת קומות (מ-21 ל-23/24 קומות) ללא שינוי גובה מקסימלי,
- היקף שטח המגורים בקומות החדשות מסתכם בכ-2,627 מ"ר.
- מקדם ההשבחה המוסכם על הצדדים: 1%.

הצדדים חלוקים בקביעת שווי זכויות הבניה למגורים, כמפורט:

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
שווי 1 מ"ר בנוי	₪ 29,000	₪ 26,100
בניכוי מע"מ 17%	₪ 24,786	₪ 22,308
בניכוי יזמות 18%	₪ 21,005	₪ 18,905
עלויות בניה	₪ 9,500	₪ 10,000
שווי שיורי למר"מ	₪ 11,500	₪ 8,900

עמדת המשיבה: שווי מ"ר בנוי נקבע ע"ב עסקאות מכר בפרויקט שדרות היובל (גו"ח 30398/124) ובפרויקט הדסה הקטנה בגו"ח 30397/106, בסך 29,000 ₪.

עלות בניה כוללת בסך 9,500 ₪/מ"ר משקפת עלויות סטנדרטיות לשטח עיקרי, עפ"י חישוב:
עלות בסיסית בסך 6,300 ₪ המגלמת עלות הקמת 11,900 מ"ר שטחי שירות עיליים (תוספת 1,950 ₪ ליח"ד בממוצע לפי עלות בניה של 5,460 ₪ למ"ר בהתאם למחירון דקל ובהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 15%, לחלק ל-425 יח"ד ולחלק לשטח יח"ד ממוצע של כ-90 מ"ר) ובהעמסת עלות הקמת חניון מתחת לכניסה הקובעת, ושאר שטחי שירות לרבות שטחי אחסנה, בשטח של 36,030 מ"ר, בסך מוערך של 1,285 ₪ ליח"ד בממוצע (עלות בניה של 2,370 ₪ למ"ר לפי מחירון דקל ובהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 15% והפחתה של 50% בגין הפרשי הגבהים וצורת בינוי השטחים שמתחת לכניסה הקובעת לחלק ל- 425 יח"ד ולחלק לשטח יח"ד ממוצע של כ- 90 מ"ר).

עמדת המבקשת: אין שינוי בערכים שנקבעו למועד 3/2022.

הכרעה: לא קיבלתי את עמדות הצדדים. בתקופה שבין 3/2022 ל-9/2023 חלה עליה במחירי הדירות[9], קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה שיש להביא בחשבון תמורה של כ-29,000 ₪/מ"ר בנוי, כמו כן, בתקופה זו חלה עליה בתשומות הבניה, ובהתאם למחירון דקל חודש 9/2023 מתקבל בפרוייקט הנדון:

עלויות בניה	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
עילי ברוטו	61840	₪ 5,460	₪ 337,646,400
ש"ש במפלס מרתף	28952	₪ 2,700	₪ 78,170,400
סה"כ	90792		
מרפסות זיז	568	₪ 1,700	₪ 965,600
פיתוח	1941	₪ 390	₪ 756,990
סה"כ			₪ 417,539,390
שטח דירתי			42,896
עלות ישירה למ"ר			₪ 9,734
תוספת עלויות עקיפות			1.25
עלות בניה כוללת למ"ר דירתי, במעוגל			₪ 12,000

[9] עפ"י נתוני הלמ"ס, מחירי הדירות במחוז ירושלים עלו בתק' שבין 3/2022 ל-9/2023 בכ-13.3%.

דוא"ל office@yharon.co.il

מתקבל שווי שיורי בגישת החילוץ:

סעיף	
שווי 1 מ״ר בנוי	₪ 29,000
בניכוי מע״מ 17%	₪ 24,786
בניכוי יזמות 18%	₪ 21,005
עלויות בניה	₪ 12,000
שווי שיורי למר״מ	₪ 9,000

7.5 הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 א חזית מסחרית

קיבלתי את עמדת המבקשת התואמת את החלטת ועדת משנה להיתרי בניה מיום 12.9.2023 בבקשה להיתר מספר 2022/0395.01.

8. גורמים ושיקולים

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

8.2 היטל ההשבחה חושב למימוש זכויות בהיתר בניה.

8.3 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

8.5 מיקום המקרקעין בין הרחובות הנטקה וברזיל בשכונת קריית היובל, בירושלים.

8.6 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.7 המצב המשפטי התקף.

8.8 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

דוא״ל office@yharon.co.il

9. תחשיב השומה

9.1 <u>תכנית 101-0510610</u>

מצב קודם	שטח	שווי	סה"כ
שווי 138 יח"ד בנויות	6621	₪ 27,000	₪ 178,767,000
חלקה 36 שטח פרטי פתוח (בהתאם לטבלת איזון)			<u>₪ 1,481,000</u>
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 180,248,000

מצב חדש	שטח	שווי ז.ב.	סה"כ
מגורים עיקרי (425 יח"ד)	38,431	₪ 8,900	₪ 342,039,371
מרפסות מקורות	5,328	₪ 4,450	₪ 23,709,956
מרפסות זיז	567.71	(מגולם)	
מרפסות גג	1783	(מגולם)	
סה"כ שווי ז.ב. למגורים			₪ 365,749,327

שווי ז.ב. למסחר	1,023	₪ 13,300	<u>₪ 13,603,772</u>
סה"כ			₪ 379,353,099
עלות מטלה ציבורית (ס' 6.9.5)			-₪ 10,887,415
עלות הקמת ממ"קים	470	-₪ 7,500	<u>-₪ 3,525,000</u>
סה"כ			₪ 364,940,684
הפחתה לדחיה, גודל ומורכבות	5	6%	<u>74.7%</u>
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 272,705,000

השבחה מלאה			₪ 92,457,000
חלק מיוחס לחלקה 36 (בהתאם לטבלת איזון)		-2.46%	<u>-₪ 2,274,442</u>
סה"כ השבחה לזכויות המבקשת			₪ 90,182,558
חלק מגורים - פטור	₪ 379,353,099	₪ 365,749,327	96.4%
חלק מיוחס למסחר	₪ 379,353,099	₪ 13,603,772	<u>3.6%</u>
השבחה מיוחסת לשטחי המסחר			₪ 3,234,000

9.2 <u>הקלה לתוספת 3 קומות (ללא תוספת זכויות בניה)</u>

2,627 מ"ר X 9,000 ₪/מר"מ X 1% = 236,400 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

10. השומה

לאור האמור, ההשבחה החלה בחלקות 49,50 בגוש 30399 עם אישור בקשה להיתר בניה מס׳ 286987, בתיק בנין 2022/0395.01,
המהווה מימוש חלקי לתכנית 101-0510610 והכוללת הקלות:

10.1 <u>תכנית 101-0510610 למועד 19.3.2022:</u>

השבחה	:	₪ 3,234,000
היטל השבחה (50%)	:	₪ 1,617,000

10.2 <u>הקלות למועד 12.9.2023:</u>

השבחה	:	₪ 236,400
היטל השבחה (50%)	:	₪ 118,200

הסכום הנקוב יוצמד כחוק; לא תחול ריבית פיקורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נספח א: רשימת מסמכי הצדדים

דוא״ל office@yharon.co.il

נספח א:

מסמכי המבקשת

חוות דעת לעניין השבחה במקרקעין מיום 18.11.2024, נערכה ע"י מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין וקים קרוננברג שמאית מקרקעין.

שומת הועדה המקומית ודרישת תשלום.

החלטת מועצת העיר ומפת אזורי הפטור .

מסמכי הרישוי בנכס הנדון.

העתקי רישום מפנקס הבתים המשותפים .

העתק מסמכי הבתים המשותפים .

הכרזה על מתחם פינוי בינוי והארכת תוקף .

חוזה מתלה להתחדשות עירונית.

טיוטת הסכם כתב התחייבות.

שומה מכרעת של מר בועז קוט בגו"ח 6163/73 .

דרישת תשלום רשות מקרקעי ישראל חלקה מס' 36 .

העתק מסמך רשות העתיקות .

מסמכי המשיבה

שומת השבחה מיום 15.9.2024 נערכה ע"י אמיר חופשי שמאי מקרקעין

תגובה לשומת המבקשת מיום 2.1.2025 נערכה ע"י אמיר חופשי שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il