תאריך: 13.06.2020

מס' בקשה/מינוי: 647-2020

מספרנו: 3575

לכבוד

המבקש – מר חסן עווד ואח'

באמצעות מר מחמד קיימרי שמאי מקרקעין

דוא"ל: mkaimari@gmail.com

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

דוא"ל: txemail@jerusalem.muni.il

באמצעות מר אמיר חופשי שמאי מקרקעין

דוא"ל: amir@valuers.co.il

א.ג.נ,

החלטה

<u>שומה מכריעה – היטל השבחה</u>

גוש: 30282 (ירדני) **חלקה:** 62 **כתובת:** רח' ביר אבו ח'שבה 51, 53, שכונת בית צפפא-שרפת, ירושלים

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 647-2020 מיום 17.03.2020, לנכס הנדון.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית מס' 3488, תכנית מס' 5834/ב, הקלות.

גורם המימוש: מכר (עבור תכנית 3488), מימוש חלקי בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 293091[1] תיק בניין מס' 2018/0422.00 (עבור תכנית 5834/ב, הקלות).

מהות הנכס: קרקע עליה בנוי מבנה בבניה וותיקה המסומן בתכנית הבקשה להיתר להריסה, המיועדת לבניית שני בנייני מגורים חדשים, האחד בן 5 קומות מעל קומת מרתף חלקית וסה"כ 8 יח"ד בעורף החלקה ובניין מגורים נוסף עתידי בחזית החלקה.

3. <u>מועד דיון</u>

ביום 08.06.2020, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] כעולה מתכנית הבקשה.

[2] לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בעקבות נגיף הקורונה, למרות ההקלות, עקב סכנת הידבקות, בהסכמת הצדדים התקיים הדיון בעל פה באמצעות שיחת וועידה בווידאו (באפליקציית zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 02.06.2020, ע"י החת"מ, לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור כללי.
ביקור נוסף בנכס נערך ביום 09.06.2020, ע"י החת"מ, הנכס הוצג ע"י מר חסן עווד, ובנו פיראס עווד.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' ביר אבו ח'שבה 51, 53, שכונת בית צפפא-שרפת, ירושלים.
גוש	:	30282 (ירדני).
מספר חלקה ישן[3]	:	22.
שטח חלקה ישן	:	1,934 מ"ר.
מספר חלקה ארעי	:	1 לפי תצ"ר מס' 1029/2017.
שטח חלקה ארעי	:	1,612 מ"ר.
מספר חלקה חדש[4]	:	62.
שטח חלקה חדש	:	1,612.00 מ"ר[5].
קואורדינאטות	:	627123 / 219418.
זכויות רשומות	:	בעלות (לצורכי חוות דעת זו בלבד).
מהות הנכס	:	קרקע עליה בנוי מבנה בבניה וותיקה המסומן בתכנית הבקשה להיתר להריסה, המיועדת לבניית שני בנייני מגורים, האחד בן 5 קומות מעל קומת מרתף חלקית וסה"כ 8 יח"ד בעורף החלקה ובניין עתידי נוסף בחזית בחלקה.

6. עיקרי המסמכים

- שומה מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין.
- שומה מטעם המבקש, נערכה ע"י מר מחמד קיימרי, שמאי מקרקעין.
- העתק שובר תשלום, העתק הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה שהונפקו ביום 05.02.2020.
- כפי שנמסר משמאי המבקש / משיבה – העתק מכתב תמצית בעלות לפתיחת תיק רישוי חתומה ע"י עו"ד חוסאם סיאם מיום 06.06.2018.
- כפי שנמסר משמאי המבקש / משיבה – העתק תצהיר לזיהוי בעלות צד ג', ותצהיר לזיהוי בעלות/בעלים מיום 20.06.2018, חתום על ידי עו"ד חוסאם סיאם.
- כפי שנמסר משמאי המבקש / משיבה – העתק טופס 19 - תצהיר אודות בעלי זכויות בנכס מיום 20.06.2018 המאומת ע"י עו"ד חוסאם סיאם.
- כפי שנמסר משמאי המבקש / משיבה – הודעה על הסדר פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט השלום בירושלים מיום 02.06.2014, לא אותר בנבו.

[3] כעולה משומות הצדדים ובהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות שהופק ביום 27.06.2018.

[4] בהתאם להודעת רישום מיום 17.03.2020, מהרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין של הלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות ירושלים והעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות שהופק ביום 03.05.2020.

[5] הפער בין שטח של חלקה ישן לשטח חלקה חדש נובע מהפקעה של רצועת קרקע לאורך החזית המערבית של החלקה בשטח של 322 מ"ר לטובת דרך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- העתק תצ"ר מס' 1029/2017.
- כפי שנמסר משמאי המבקש – העתק הודעת רישום מיום 17.03.2020, מהרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין של הלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות ירושלים.
- העתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות שהופקו ביום 03.05.2020 ו- 27.06.2018.
- העתק תשריט בקשה להיתר בניה, תיק בניין מס' 2018/0422.00 (הופק ביום 01.07.2019).
- שומות מכריעות אחרות והחלטות וועדות ערר.
- מכתב תגובת הוועדה המקומית לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש) מיום 01.06.2020.
- שונות (כגון: תצ"אות, ביקור בנכס, מידע כמופיע בתיק בניין אינטרנטי, תוכניות רלוונטיות).

7. <u>מועדים קובעים</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או **ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין....".*

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית מס' 3488	09.06.1987	פרסום ברשומות 25.05.1987, י.פ. 3432, עמ' 1701
תכנית מס' 5834/ב	13.08.2016	פרסום אחרון בעתון 29.07.2016
הקלות[6]	29.05.2019	מועד אישור ההקלות בישיבת וועדת המשנה

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: קרקע עליה בנוי מבנה בבניה וותיקה המסומן בתכנית הבקשה להיתר להריסה, המיועדת לבניית שני בניני מגורים, האחד בן 5 קומות מעל קומת מרתף חלקית וסה"כ 8 יח"ד בעורף החלקה ובניין עתידי נוסף בחזית בחלקה.

תיאור החלקה: הקרקע עליה מתוכנן להיבנות הבניין ידועה כחלקה מס' 22 (מספר ישן) בגוש 30282 (ירדני), שטח רשום של החלקה הינו 1,934.00 מ"ר - בשלמות.

בהתאם לתצ"ר מס' 1029/2017 החלקה נשוא ההחלטה מסומנת כחלקה מספר ארעי 1 ושטחה הינו – 1,612 מ"ר, הפער בין שטח החלקה הארעי לשטח החלקה הרשום, נובע מהפקעה של רצועת קרקע לאורך החזית המערבית לטובת הרחבת דרך.

ע"פ הודעת רישום מיום 17.3.20, מהרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין הלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות ירושלים, הקרקע נרשמה כחלקה מספר סופי 62 ושטחה 1,612 מ"ר.

[6] כעולה ממידע מסדר יום הוועדה המקומית במסגרת הבקשה מופיע כי לא פורסמו הקלות, במידע זה בהתאם למופיע לעניין 29.04.2019 – חוות דעת תכנונית, מופיע כי פורסמו הקלות לעניין עומק מרפסות זיז וגדרות עד 4 מ', באתר העירייה מופיעים מסמכי פרסום ההקלות בהתאם למידע בתשריט הבקשה להיתר מופיעות ההקלות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מדובר בחלקה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן), בהתאם למדידה כללית גרפית במערכת אינטרנטית של עיריית ירושלים (GIS), אורך החזית המערבית של החלקה הפונה לרחוב ביר אבו ח'שבה הינו כ- 29 מ', עומק החלקה בממוצע הינו כ- 55.69 מ' בקירוב, גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

צפון: חלקות ריקות מבינוי מס' 58,57 ו-59.

מערב: תוואי רחוב ביר אבו ח'שבה / דרך סלולה מחופה אספלט.

מזרח: חלקה מס' 21, עליה בנויים מבנים.

דרום: חלקה מס' 7, עליה בנויים מבנים.

תיאור שכונת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלקה הדרומי של שכונת בית צפפא-שרפת הנמצאת בחלק הדרומי של העיר ירושלים, בפועל שכונת בית צפפא ושכונת שרפת הינן שתי שכונות נפרדות עם מנהל קהילתי ומוסדות חינוך משותפים, השכונות מנותקות מהרצף הגיאוגרפי של השכונות המאוכלסות באוכלוסייה ערבית ("מזרח העיר"), שכונת בית צפפא מהווה את החלק הצפוני והמזרחי של השכונה המאוחדת, הגובלת בגבעת המטוס במזרח, שכונת מלחה, פת ותלפיות בצפון, ושכונת גילה בדרום, מערב.

תיאור סביבת הנכס: הסביבה הקרובה לנכס נשוא ההחלטה, מאופיינת בבתי מגורים בבניה צמודת קרקע וותיקה, לצד בנייני מגורים בבניה רוויה חדשה ומגרשים ריקים.

רחוב ביר אבו ח'שבה, מהווה כביש דו סטרי ראשי לתנועה, מוצאו של הרחוב בדרום במפגש עם רחוב אל צפא וסיומו בצפון במפגש עם רחוב אל קצר.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, כבישי אספלט, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה. רמת הפיתוח הסביבתי מאפיינת את השכונות הערביות בעיר ירושלים.

נגישות: הגישה המוטורית והרגלית לתחום החלקה מתאפשרת מהחזית המערבית, הפונה לרחוב ביר אבו ח'שבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית 688 "קנדל" המנדטורית

דבר אישורה למתן תוקף פורסם בעיתון רשמי מס' 1359 מיום 14.09.1944

יעוד	:	אזור מגורים ב' - "B".
שימושים	:	כבאזור מגורים א', בתי דירה אחד הכולל שתי דירות, בתים שהוקמו בהתאם לתכנית שיקום, קלובים פרטיים, חברתיים ולשעשועים, בתים עדתיים בתנאי שהפעולה העיקרית המתנהלת באותם בניינים לא תתנהל לשם השגת רווחים, בניינים לעבודות אלוהים בציבור, בתי חינוך ותרבות ועוד.
מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר. מגרש פירושו שטח קרקע שאושר כמגרש בניה בתכנית פרצלציה או שמועצה המקומית הרשתה להקים מעליו בית.
אחוז הבניה	:	20%[7].
המקס' במגרש		השטח המותר בבניית ק"ק תחתונה[8] או קומה שניה[9] - 50% משטח קומת קרקע שנבנתה או הותרה בבניין, הכל לפי השטח הקטן יותר.
מרתף	:	מרתפי אחסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר, קירור או חימום, אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית, אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיורים.
גזוזטראות	:	לא תותר הקמת כל גזוזטרה, אלא בתנאים הבאים: כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ-50 ס"מ מעל לדרך ולא יותר מ-1.5 מ' מפניו החיצוניים של הבית ועוד.
נספח	:	לא יוקם נספח במקום שאפשר לבנות קומת קרקע תחתונה. מקום שאי אפשר לבנות קומת קרקע תחתונה, מותר לבנות 50 מ"ר בתנאי ששטח של הנספח ינוכה משטח הבניה המותר של הבית, נספח אשר ייבנה באזור מגורים ב', יכלול מרחב כדי מכונית אחת לכל הפחות ונוסף על כך, אפשר להניח בהם מקום לחדר כביסה ומחסן לשימוש הגרים בבית שעל המגרש בתנאי שמרחב כזה לא יעלה על 7.5 מ"ר.
גובה	:	לא יותר משתי קומות, להוציא קומת קרקע תחתונה או קומה שניה. כל חלק של הבית וקומת קרקע תחתונה או קומה שניה בכלל, לא יעלה על 12.5 מ'.
מספר דירות	:	2 דירות.
קווי בניין	:	חזית–6 מ', צדדים–4 מ', אחור–5 מ'. רוחק מינימלי מאמצע הדרך – 10 מ"ר.

[7] בהתאם לגרסה העברית של תקנון התכנית.

[8] "קומת קרקע תחתונה" לגבי בית, פירושה אותה קומת הבניין הנמצאת סמוך לקומת הקרקע ומתחתיה.

[9] "קומה שניה" לגבי בית, פירושה אותה קומה הנמצאת מעל לקומה הראשונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תכנית מס' 2189</u> ("מסמך תנאים")

תכנית 2189 לא הופקדה ולא אושרה, ביום 01.10.1975 הוחלט ע"י הוועדה המחוזית, בהמלצת הוועדה המקומית, לאשר את התכנית ובכך, לאשר את התנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה ולאפשר מתן היתרי בניה על פיהם.

מעיון בתשריט תכנית 2189 ("מסמך התנאים"), החלקה נשוא ההחלטה כלולה בתחום לאזור מגורים 5, אולם אינה נכללת בתחום הקו הכחול בו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב תשכ"ה - 1965.

יעוד	:	אזור מגורים 5.
שימושים	:	השימושים המותרים באזור יהיו כשימושים המותרים באזורי מגורים לפי תכנית המתאר לירושלים.
אזור	:	בית צפפא.
היקף בינוי	:	תותר בניה בהתאם למותר לפי תכנית המתאר באזור מגורים 5, דהיינו בניה של שתי קומות כאשר בכל קומה תותר בניה של 25%, סה"כ 50% משטח המגרש נטו.
מספר קומות	:	2.
גובה	:	9 מ'.
שטח מגרש מקס'	:	גודל מגרש מקסימאלי של חלקות לבניה יהיה 1,000 מ"ר. בקשות לבניה בחלקות מעל לגודל זה תבואנה לוועדה בדרך של תכנון ערים.
רוחב דרכים	:	רוחב הדרכים לרכב ממונע לא יפחת מ-12 מ' ואילו רוחב הדרכים להולכי רגל בלבד לא יפחת מ-4 מ'.
קווי בניין	:	חזית - 6 מ', צדדי - 3 עד 4 מ', אחורי - 4 עד 5 מ'.

<u>מצב חדש</u>

<u>תכנית מס' 3488</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3432, עמוד 1701, ביום 25.05.1987

מטרת התכנית	:	קביעת ייעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים מאושרות או קיימות, ביטול דרכים קיימות או מאושרות, התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל, התווית שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף, קביעת מתחמי בניה, קביעת הנחיות לחלוקה ושטחים להכנת תשריטי חלוקה ועוד.
כפיפות	:	על תכנית זו חלות כל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים והשינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות בתכנית זו.
יעוד	:	אזור מגורים 5. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וההוראות המפורטות בטבלת הוראות הבניה שבסעיף 30.
שטח המגרשים	:	שטח המגרשים יהיה בין 450 מ"ר ל-800 מ"ר, שטח מגרש מינימאלי הינו 450 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

המשך – תכנית 3488

שטח המגרשים	:	כל המגרשים ששטחם הרשום מעל 800 מ"ר יחולקו עפ"י תשריט חלוקה הטעון אישור ועדת משנה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.
מספר קומות	:	מספר הקומות יהיה עפ"י הוראות תכנית המתאר באזור מגורים 5, בשינוי לאמור בו, אסורה בניית קומת עמודים מפולשת.
היקף בינוי	:	25% בקומה.
חניה	:	תותר חניה מקורה או תת קרקעית ושטחה לא יהיה במניין אחוזי הבניה.
קווי בניין	:	קדמי - 5 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.
היתרי בניה בתקופת ההפקדה	:	בתקופת ההפקדה ניתן לאשר היתרי בניה לתוספת בניה בחלקות בהן יש מבנים קיימים, וזאת בתנאי שתוספת הבניה תהיה תואמת לכל ההוראות המפורטות בתכנית זו.

<u>תכנית מס' 5834/ב</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7907, עמוד 8860, ביום 21.07.2016

מטרת התכנית	:	שינוי במערך ייעודי הקרקע המאושרים בשטח וקביעת מערך ייעודי קרקע חדשים כמפורט להלן: שינוי יעוד משטח לאזור מגורים 5 לשטח לאזור מגורים 2 לשטח ציבורי פתוח, לשביל ציבורי להולכי רגל ולשטח למתקן הנדסי, שינוי יעוד משטח למוסד לשטח לדרך ועוד.
כפיפות	:	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 5834ב' זו.
יעוד	:	אזור מגורים 2, דרך קיימת או מאושרת.
מספר מגרש	:	22.
שטח המגרש	:	1.9135 דונם, הפקעה – 0.3383 דונם, שטח המגרש לאחר ההפקעה – 1.5752 דונם (אחוז ההפקעה מתוך שטח המגרש הינו 17.68%).
היקף בינוי	:	120% לשטחים עיקריים ו-15% לשטחי שירות, למעט שטח הבניה לקומת חניה תת קרקעית.
תכסית	:	40%.
מספר קומות	:	מספר הקומות המרבי יהא 5 קומות.
חניה	:	החניה תהיה תת קרקעית, עילית או מקורה, פתרון החניה יהא כפוף לתנאים הבאים: לפחות 40% ממספר מקומות החניה יהיו בתחום קונטור הבניין, שאר מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתנאי שישמר שטח של 30% משטח המגרש פנוי לגינון לחדירת נגר עילי למפלס מי תהום, עמידה בתנאים אלו תהא תנאי לקבלת 120% בניה במגרש.
קווי בניין	:	קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום - 3 מ' בכל החזיתות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

המשך - תכנית מס' 5834/ב

תשתיות : בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמודי תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה.

רישוי

להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים:

תכנית בקשה להיתר בניה מס' 293091, תיק בניין מס' 2018/0422.00

מהות הבקשה: הקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 8 יח"ד.

הקלות מבוקשות:

- הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק של 2.0 מ' במקום 1.5 מ'.
- הקלה בגובה קיר תומך 4.0 מ' במקום 3.0 מ'.

החלטת וועדה: בישיבת וועדת המשנה מיום 29.05.2019, הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ותנאים.

להלן טבלת השטחים המבוקשים לבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

שטח עיקרי

קומה	שטח עיקרי			סה"כ עיקרי
	עיקרי מוצע	עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממרחב מוגן	
-1.00	-	-	-	-
0.00	144.50	11.56	2.55	158.61
1.00	246.34	11.56	5.80	263.70
2.00	246.34	22.16	5.80	274.30
3.00	246.34	22.16	5.80	274.30
4.00	131.56	10.60	3.25	145.41
5.00	-	-	-	-
סה"כ	**1,015.08**	**78.04**	**23.20**	**1,116.32**

שירות וסה"כ שטחי הבניה

מרחב מוגן	שירות					סה"כ שירות מוצע	סה"כ שטחי בניה
	מערכות טכניות	אחסנה	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות			
-	4.96	24.44	107.62	27.48		164.50	164.50
12.06	-	-	-	-		12.06	170.67
23.43	-	-	-	9.60		33.03	296.73
23.43	-	-		9.60		33.03	307.33
23.43	-	-		9.60		33.03	307.33
12.35	-	-	-	9.60		21.95	167.36
-				27.84		27.84	27.84
94.70	**4.96**	**24.44**	**107.62**	**93.72**		**325.44**	**1,441.76**

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או הנדסית, האמור בהחלטה זו הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

10. <u>מצב משפטי</u>

בהתאם לטענות הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 66967 מיום 03/05/2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	30282.
חלקה	:	62 (המספרים הישנים של החלקה 30282/22).
שטח	:	1,612.00 מ"ר.
בעל הזכויות	:	אחמד חסן מוסא – בשלמות.
הערות	:	הערה בדבר הקדש, הערות: 65/240 חלקים (בהקדש) מירי מאוקוף, החלק בנכס - 65/240. הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 3488. הערה על אישור תכנית סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 3488. צו מניעה לטובת בית משפט השלום ירושלים. הערות: תיק 54635-05-14 מיום 02.06.2014, על כל הבעלים.

<u>העתק מכתב תמצית בעלות לפתיחת תיק רישוי חלקה 22 גוש 30282</u>

בהתאם למכתב תמצית בעלות לפתיחת תיק רישוי מיום 06.06.2018 החתומה על ידי עו"ד חוסאם סיאם עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 22 בגוש 30282 הינה חלקה מוסדרת הממוקמת בשכונת בית צפפא ורשומה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים על שמו של ה"ה אחמד חסן מוסא בשלמות.
- מר אחמד חסן מוסא מכר את זכויותיו בקרקע למר חסן עווד הנ"ל ואף נרשמה לטובת מר חסן הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר רכישתו ע"י צו של בית משפט השלום מיום 02.06.2014.

<u>הודעה על הסדר פשרה ופס"ד</u>

בהתאם להעתק הודעה על הסדר פשרה שהוגש לבית המשפט השלום בירושלים, בעניין חסן עווד (להלן המבקש") נגד יורשי המנוח אחמד חסן מוסא (להלן "המשיבים"), להלן עיקרי תמציתו:

למען הסר ספק, למשיבים או כל מי מטעמם, אין ולא הייתה כל כוונה לעשות עסקה אחרת או נוגדת עם מאן דהו אחר. המשיבים מאשרים ומאשררים שהמבקש רכש ממורישם המנוח אחמד חסן מוסא הידוע גם בשם אחמד חסן מוסא עווד את כל הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 22 בגוש 30282 והבית המוקם עליהם, המצויים בשכונת בית צפפא בירושלים (להלן "המקרקעין"), ולכן אין למשיבים ו/או לכל אדם אחר כל תביעה או זכות במקרקעין הנ"ל היות וכל הזכויות בהם נמכרו בשלמות למבקש והוא רשאי לנהוג בהם מנהג בעלים לכל דבר ועניין שכן הוא נהיה לבעלים הבלעדיים במקרקעין והזכאי להירשם כבעלים של מלוא הזכויות בהם.

להסכם פשרה זה ניתן תוקף של פסק דין ביום 02.06.2014 עם הוראות ביצוע ללשכת רישום המקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תצהיר לזיהוי בעלות/בעלים</u>

בהתאם להעתק תצהיר מיום 20.06.2018, החתום על ידי עו"ד חוסאם סיאם, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 30282.

חלקה : 22

בעל הזכויות : חסן עווד.

<u>טופס 19</u>

בהתאם להעתק טופס 19 - תצהיר אודות בעלי הזכויות בנכס בקשר להיתר בניה, המאומת בפני עו"ד חוסאם סיאם מיום 20.06.2018, מר חסן עווד מצהיר כי הוא הבעלים של דירה בחלקה מס' 22 בגוש 30282 והיא כוללת בית מגורים, תצהיר זה ניתן בתמיכה לבקשה למתן היתר בניה להריסת בית המגורים הקיים והקמת בניין חדש.

<u>הערת הח"מ</u>

כעולה מחוות דעת הצדדים, מימוש ראשון הינו בגין מכר בהתאם למועד מתן פס"ד, מימוש שני הינו בהתאם לבקשה להיתר בניה, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, לעניין זהות הנישום – החייב).

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש, ההחלטה הינה אומדני השווי למועד/ים הקובע/ים כמפורט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו, בוצעו 2 ביקורים בנכס.

11.5 מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 מאפייני נכס.

11.7 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.8 המועדים הקובעים.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים קרי, בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש, ההחלטה הינה אומדני השווי למועד/ים הקובע/ים כמפורט.

11.13 כעולה מחוות דעת הצדדים, מימוש ראשון הינו בגין מכר בהתאם למועד מתן פס"ד, מימוש שני הינו בהתאם לבקשה להיתר בניה, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, לעניין זהות הנישום – החייב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה מלאה-שומת המשיבה	השבחה מלאה-שומת המבקש
תכנית 3488	09.06.1987	₪ 29,070	₪ 17,929
תכנית 5834/ב'	13.08.2016	₪ 3,578,640	₪ 2,579,732
הקלות	29.05.2019	₪ 4,023	₪ 0.00

העובדות שאינן שנויות במחלוקת:

א. איתור וזיהוי הנכס (החלקה) בהתאם לנתוני הצדדים.

ב. מצב רישוי.

ג. מצב משפטי.

ד. כעולה משומות הצדדים, המנוח מר אחמד חסן מוסא הינו החייב בהיטל ההשבחה במקרקעין עוד לפני תכנון ישראלי בתוקף, לרבות "תכנית 2189" (להלן "מסמך התנאים") ותכנית 3488 ומר חסן עוד הינו החייב בהיטל השבחה בגין תכנית 5834/ב' והקלות, קרי במקרה דנן היטל ההשבחה הינו בהתאם לתוכניות שפורטו, לצורכי החלטה זו בלבד, וזאת בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

ה. כעולה משומות הצדדים, לא קיימת מחלוקת על מועד מימוש בגין מכר עבור תכנית 3488 שהינו 02.06.2014 וזאת בהתאם לפסק דין בית המשפט השלום בירושלים להודעה על הסכם פשרה.

ו. גורם ההשבחה – מכר, מימוש חלקי בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

ז. מועדים קובעים לעניין התוכניות האמורות בהחלטה זו.

העובדות השנויות במחלוקת:

תכנית מס' 3488

עובדה ראשונה – שטח הקרקע לחישוב זכויות הבניה

א. שמאי מבקש – הערכת השווי התבססה על זכויות בניה משטח החלקה **ברוטו** וזאת בהתאם להוראות סעיף 11 בפרק ה' לתכנית המתאר לירושלים 62 אשר לפיו "במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בניין ערים יחושבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך".

בדיון, לענין זכויות הבנייה לשטח ברוטו/נטו, ראשית הייתה דרך קיימת ליד הנכס בתכנית 3488 ומה שנעשה זה הרחבה של הדרך, וגם בתכנית 5834ב מה שנעשה שם זה הרחבת דרך, והחלוקה לחלקות בנכס שלנו היא חלוקה לפי פקודת בנין ערים ולפי זה היה רישום בטאבו, ולכן השטח צריך להיחשב לפי שטח ברוטו.

ב. שמאי המשיבה - הזכויות חושבו משטח המגרש נטו שהינו 1,612 מ"ר בכל מצבי התכנון.

בהתאם לתגובת שמאי המשיבה, נטען כי סעיף 11 לתכנית המתאר לא חל במקרה הנדון שכן יש לעמוד בשלושה תנאים מצטברים:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- הסעיף חל במקרה של הרחבת דרך ולא במקרה של דרך חדשה, הואיל ולא קיימת דרך סטטוטורית לפני אישורה של תכנית 3488 ניתן לקבוע כי מבחינה תכנונית מדובר בדרך חדשה. כמו כן, הדרך הקיימת בהתאם לתשריט אינה מורחבת במתווה הקיים שלה הואיל ומהווה דרך מפותלת וצרה, בהתאם לתשריט תכנית 3488 תוואי הדרך הינו שונה מהדרך הקיימת ונראה כי מהווה דרך חדשה.
- המגרש מוגדר עפ"י חלוקה מאושרת לפי פקודת בניין ערים – הואיל ולא קיימת חלוקה מאושרת למגרשים לפני אישור תכנית 3488 אין רלוונטיות לסעיף זה.
- לא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המורחב של הדרך – אינו רלוונטי במקרה הנדון.

ג. **הכרעה** – תחילה, יש להבהיר כי אנו בוחנים תכנית זו **למימוש במכר**, קרי אין רלוונטיות לתשריט הבקשה להיתר המבוקש ולשטח המגרש שייווצר בהמשך/בעתיד, מכל מקום, מעיון בתשריט התכנית נראה כי ישנה חלקה-מגרש שבה מקטע בחלקה הצפוני-מערבי המוגדר ע"פ הוראות התכנית ביעוד דרך חדשה או הרחבת דרך, ע"פ מדידה גרפית מתשריט התכנית וגם ממערכת govmap עולה כי שטח זה הינו בממוצע כ-32 מ"ר, **מכאן ששטח מגרש נטו לעניין מדרגה זו הינו כ-1,902 מ"ר** לכן לעניין הגדרת שטח המגרש נטו למדרגה זו הנני סבור כי נפלה טעות בידי שמאי המשיבה.

לעניין הגדרת סעיף 11 לתכנית המתאר, ציטוט: *"במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך".*

כפי שניתן לראות בתשריט התכנית, ישנו סימון לדרך קיימת או מאושרת, כמו כן ישנו סימון לדרך חדשה או הרחבת דרך.

בהתאם להוראות התקנון, "במקרה של הרחבת דרך", בעניין זה יש לפנות לסעיף ההגדרות בתכנית: *"דרך" פירושה כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, מדרגות, מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה, או גשר, בין שהם ברשות היחיד ובין הם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם **קיימים** ובין שהם מוצעים בתכנית בנין ערים **כלשהיא**, לרבות תעלות, חפירות ביבים למי גשמים, מדרכות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות מחיצות ומעקות.*

להזכיר תכנית מתאר 62 פורסמה ברשומות ביום 16.07.1959, בהתאם לעיון בתכנית קנדל, נראה כי ישנה דרך בצדה המערבי של החלקה (יוער, כי הגדרת דרך בתכנית קנדל זהה בעיקרה להגדרתה בתכנית 62), קרי מהאמור עולה כי החלקה נשוא ההחלטה עומדת בהגדרתה של דרך.

"שתפגע במגרש" כפי שניתן לראות אכן ישנה פגיעה במגרש בשטח של כ-32 מ"ר המייעדים את הקרקע לדרך חדשה או הרחבת דרך (במקרה דנן הרחבת דרך).

"הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת ערים", פקודת בנין ערים הינה פקודה הבאה לדאוג לתכנון המסודר של ערים ולפקח על הקמת בנינים ועל סלילת רחובות באזורים מסוימים[10], הפקודה עסקה בענייני תכנון ובניה, קרי מדובר בחלוקה מאושרת תכנונית (ולא קניינית לצורכי רישום).

[10] בהתאם לאמור בפקודת בנין ערים 1936 (04.05.1936).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ביטל למעשה את חוקי תיקון פקודת בניין ערים השונים, אשר תיקנו את פקודת בנין ערים 1936 על תיקוניה.

בהתאם לאמור "נמצא" קרי כבר קיים בחלוקה מאושרת, לא נראה כי ישנה חלוקה מאושרת לפי פקודת ערים היות ובתכנית קנדל אין חלוקה למגרשים ולמעשה החלוקה הראשונה התכנונית למגרשים הוגדרה בתכנית 3488, ולכן הנני סבור כי הפרשנות הנכונה במקרה דנן הינה כי טרם תכנית זו לא הייתה חלוקה מאושרת, ולכן במדרגה זו יש להביא בחשבון "שטח נטו" לאחר ניכוי של 32 מ"ר לדרך, קרי יש להביא 1,902 מ"ר המהווים שטח "מגרש נטו".

לענין תכנית 5834ב', בהתאם למופיע במידע לסדר יום מתאריך 29.05.2019, חוות דעת תכנונית מיום 29.04.2019 (עמ' 726), לעניין תחשיב זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית=120% משטח המגרש (1612*120% = 1934.40 מ"ר), כנ"ל חושב שטח השירות (על בסיס שטח מגרש 1612 מ"ר), לאור האמור, בהתאם לפרשנות המשיבה עצמה, לעניין תכנית 5834ב', יובא שטח מגרש של 1,612 מ"ר (שהינו שטח תצ"ר / חלקה חדשה 62).

<u>עובדה שניה</u> – מקדם זמינות במצב הקודם

א. שמאי מבקש – הובא בחשבון מקדם של 0.84 בגין הצורך בתכנון מפורט וזאת, בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים בסביבה והחלטת וועדת ערר מס' 171-172/09 בסאם רמילה נ. הוועדה המקומית ירושלים בה נקבע מקדם דחייה של 0.84.

ב. שמאי משיבה – במצב הקודם, הובא בחשבון מקדם אי זמינות של 0.5 בגין קרקע הנמצאת מחוץ לתחום התנאים (תיק 2189).

בתגובת שמאי המשיבה נטען כי זכויות הבניה במצב הקודם הינן בהתאם לתיק תנאים 2189 עם זכויות בניה של 50% כאשר החלקה הנדונה אינה נכללת בתחום תיק התנאים.

במועד הקובע לא ניתן היה להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית קנדל ולפיכך אין לייחס לחלקה זכויות עפ"י תכנית זו.

בנוסף, תכנית קנדל מגדירה "מגרש" כשטח קרקע שאושר כמגרש בניה בתכנית פרצלציה, או שהמועצה המקומית הרשתה להקים עליו בית, דהיינו תכנית קנדל קובעת הוראות בינוי בכפוף לפרצלציה.

ג. הכרעה – אקדים ואומר כי אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה למקדם של 0.5 במצב התכנוני הקודם היות ומדובר בחלקה המסומנת ביעוד לאזור מגורים 5, אך נמצאת מחוץ לקו הכחול של התכנית ולכן, מקדם של 0.5 המבטא אי זמינות הינו נמוך לטעמי.

מקרה דומה של קרקע הנמצאת מחוץ לתחום התנאים של תכנית התנאים 2189 נדון בערר ימ-81 378/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אבו זהירה עריפה, וועדת הערר סברה כי אין מקום להתערב במקדם של 0.75 אותו קבעה השמאית המכריעה. כמו כן, נקבע כי *"במקרה של המצב הקודם, אין לראות במקדם של 0.75 מקדם מחייב לכל קרקע וקרקע במזרח העיר או באזור ויש להפעיל שיקול דעת שמאי עצמאי לאור עקרונות הכללים שנקבעו, אשר מהם עולה כי מצב אחד לא ניתן היה להנפיק היתר בניה מכוח התכנון הירדני, אולם מצד שני, יש להביא בחשבון תכנון זה*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

במסגרת שיקולי שווי המקרקעין". עוד נקבע, כי "לצורך קביעת אומדן שווי במצב הקודם גם מיקום החלקה הינו קריטי ובעיקר נושא הנגישות, היות ולא ניתן להסדיר נגישות לחלקה באמצעות תכנון נקודתי, כך שבחלקות מרוחקות מהכביש, קשה עד מאוד לאשר תכנון נקודתי שיאפשר הוצאת היתרי בניה.

לאור האמור ובהתייחס לכלל מאפייני החלקה נשוא ההחלטה, לרבות העובדה כי מדובר בחלקה בהיקף שטחים נרחב (מעל 1,000 מ"ר) והעובדה כי החלקה נמצאת מחוץ לקו הכחול של מסמך התנאים, אך בסמוך אליו ומסומנת בתשריט לאזור מגורים 5 ובהתאם לערר ים 8-96/10 באסם אבו רמילה נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים בו נקבע מקדם של 0.84 לקרקע המיועדת למגורים בתכנית "קנדל", אי לכך, בתחשיב ההשבחה במצב הקודם יובא בחשבון מקדם אי זמינות של 0.8 בגין הצורך בתכנון מפורט המבטא דחייה של כארבע שנים עד לאישור תכנית מפורטת, אי וודאות וסיכון (וזה לעניין יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות).

<u>עובדה שלישית</u> – בינוי קיים על החלקה ואופן מימוש הזכויות הנוספות

א. שמאי מבקש – הובא בחשבון כי בשטח החלקה קיים מבנה מגורים וותיק בן שתי קומות בשטח של כ-158.0 מ"ר עיקרי (לפי מדידה מאתר ה-GIS של עיריית ירושלים), הובא בחשבון מקדם של 0.9 ליתרת הזכויות בגין בינוי חדש על ישן.

ב. שמאי משיבה – הובא בחשבון שטח בנוי מקדמת דנא של 500 מ"ר המתקזז בשני מצבי התכנון.

בהתאם לתגובת שמאי המשיבה לשטח המבנה הבנוי כפי שהובא בתחשיב שמאי המבקש, הוצגה מדידה גראפית של ממערכת ה-GIS של עיריית ירושלים, לפיה שטח מדוד של המבנה הבנוי בקומת הקרקע הינו כ-309 מ"ר וכ-180 מ"ר בקומה א'.

בהתייחס למקדם בגין בינוי חדש על ישן, נטען כי צורת החלקה הינה מלבן ולפיכך ניתן היה לנצל את יתרת הזכויות במבנה חדש למגורים הממוקם מזרחית למבנה הקיים, לפיכך מקדם בינוי חדש על ישן אינו רלוונטי במקרה הנדון.

ג. הכרעה – במקרה הנדון אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי במועד הקובע היה בנוי על החלקה מבנה בשטח של 500 מ"ר ואסביר, בהתאם לתשריט תכנית 3488 ונספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית, בחלק המרכזי של החלקה הנדונה נראה בבירור כי קיים סימון של מבנה מגורים קיים **שאינו** מסומן כמבנה להריסה, כאשר בהתאם למידות המופיעות על גבי התצ"ר לחלק מבנה זה, שטחו הבנוי הינו כ- 158 מ"ר (8.85 מ'*17.9 מ').

יצוין כי המבנה אינו מופיע כבנוי על גבי תשריט תכנית התנאים 2189 ולפיכך, להערכתי מועד משוער של בנייתו הינו בין השנים 1975 – 1987 ואין מדובר במבנה הבנוי מקדמת דנא, כמו כן בהתאם לנראה בביקור בנכס ביום 09.06.2020 הקירות העורפיים ללא חיפוי אבן, והבניה איננה מאפיינת כלל בניה ערבית מסורתית מקדמת דנא.

לעניין זה חשוב להדגיש כי למרות שלא אותר היתר בניה לבית המגורים הבנוי על החלקה במועד הקובע לתכנית 3488 ובשל הייתכנות להיותו של המבנה בנוי בהיתר וכעולה משומת המשיבה לפיה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ניתן זיכוי מלא לבניה מקדמת דנא של 500 מ"ר וחישוב שנערך רק לגבי זכויות הבניה מעבר ל-500 מ"ר, מצאתי לנכון להביא בחשבון את השטח של המבנה כפי שמופיע בתצ"ר בשטח של כ-158 מ"ר.

כמו כן, אינני מקבל את אופן ניצול זכויות הבניה במצב החדש כתוספת למבנה קיים בלבד כפי שהובא בתחשיב שמאי המבקש משום שבהוראות התכנית נקבע כי שטח מגרשים לבניה הינו בין 450 מ"ר ל-800 מ"ר וכל המגרשים ששטחם הרשום מעל 800 מ"ר יחולקו עפ"י תשריט חלוקה, לפיכך בהתייחס לשטח החלקה נטו של 1,902 מ"ר, השימוש המיטבי במועד הקובע הינו חלוקת החלקה ל-3 מגרשי בניה שווים בשטח של כ-634 מ"ר.

כתימוכין ניתן לראות כי בחלקה מס' 21 הסמוכה ממערב בשטח של כ-1,100 מ"ר בוצעה חלוקה ל-2 מגרשי בניה בשטח של כ-555 מ"ר כ"א וחלקה מס' 7 בשטח של כ-1,758 מ"ר הסמוכה מדרום חולקה ל-3 מגרשי בניה.

לעניין הבינוי האופטימלי בחלקה הנדונה במועד הקובע, מצאתי לנכון להתבסס על נספח הבינוי של תכנית 3488 לפיו, בנוסף לבית המגורים הבנוי קיים סימון לתוספת של שני מבנים נוספים על החלקה, האחד בחזית החלקה ומבנה נוסף בחלק העורפי, לפיכך בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון כי תתאפשר חלוקת החלקה ל-3 מגרשי בניה עם זכויות בניה של כ-317 מ"ר בכל "תת-מגרש" ותוספת זכויות הבניה בשטח של כ-159 מ"ר לבית המגורים הבנוי.

באשר לעלויות ההתאמה, יובא בחשבון כי בשל מגבלת התכסית, תתאפשר תוספת בניה על גג המבנה הקיים בגינו יידרשו עלויות חיזוק המהוות עלות עודפת ביחס לעלויות בניה ישירות, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המבקש למקדם של 0.9.

<u>עובדה רביעית</u> - מקדם התאמה בגין טופוגרפיה/צורת החלקה

א. **שמאי מבקש** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין טופוגרפית פני החלקה (הפרשים של 10 מ' בין הקצוות) ובגין צורת החלקה המוארכת ומיקומו של בית במרכזה, כאשר הגישה לחלקה מתאפשרת מצד אחד.

בשל צורת החלקה יש צורך בהכשרת דרך גישה משטח החלקה (בשטח של כ-350 מ"ר) לשם גישה לחלקה הפנימי של החלקה (הפסד חצר).

ב. **שמאי משיבה** – בהתאם לתגובת שמאי המשיבה, מיקום הנכס, אופי האזור ורמת הפיתוח וכן, צורת החלקה, מידותיה והטופוגרפיה הובאו בחשבון כחלק מגורמים ושיקולים בשומה ומגולמים בשווי ולכן כל הפחתה נוספת מעבר לערכי השווי מהווה כפל הפחתות.

לעניין דרך גישה לחלק הפנימי של החלקה, צורת החלקה מלבנית ושטחה המדוד המהווה שטח נטו של 1,612 מ"ר, לפיכך לאור גודל החלקה וצורתה ניתן לבנות מבנה נוסף תוך ניצול יתרת זכויות הבניה ב-2 מצבי תכנון בחלק הפנימי של החלקה.

לפיכך ולאור העובדה כי קיימת יתרת זכויות בניה, בניית מבנה בחלקה הפנימי של החלקה מתאפשרת ב-2 מצבי התכנון ולפיכך מתקזז.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ג. **הכרעה** – החלקה נשוא ההחלטה הינה בעלת טופוגרפיה מדרונית מכיוון מזרח למערב, בהתאם לגישת שמאי המבקש יש לתת הפחתה בגין הפרש גבהים זה.

הנני סבור כי צורת החלקה וטופוגרפיה מדרונית זו בנסיבות העניין מטיבות עם החלקה נשוא ההחלטה היות ובחלקה ניתן לבנות כמה מבנים, עקב הטופוגרפיה המדרונית תתאפשר בניה מדורגת בחלקה כך שהמבנים שבעורף (בחזית מזרחית) הקומות העליונות יוכלו ליהנות מנוף וכיווני אוויר ללא חסימה של המבנים האחרים בחלקה.

כפי שניתן לראות אף בבקשה להיתר האמורה, עניין הטופוגרפיה המדרונית מטיב עם הקמת המבנה כמו כן בניית מפלס החניה אינו תת-קרקעי אלא ממוקם בקומת הקרקע עניין שחוסך עלויות בניה.

כמו כן, לא קיים שוני מהותי בין החלקה נשוא ההחלטה, לבין חלקות אחרות בסביבה, הסביבה מאופיינת כבעלת טופוגרפיה הררית, ולכן, ככל וקיימת הפחתה מהשווי היא מגולמת במחירי הקרקע בסביבה, בכל מקרה גם אם קיימת הפחתה אזי הינה מתאזנת לכל הפחות עם היתרונות.
בהתייחס לצורת החלקה, מדובר בחלקה רגולרית מלבנית עם חזית של כ-29 מ' ועומק של כ-59 מ' ואפשרות לחלוקה למגרשי בניה רגולריים עם גישה נוחה מהרחוב.
לאור האמור, בתחשיב השווי לא תובא בחשבון הפחתה בגין טופוגרפית ו/או צורת החלקה.

<u>עובדה חמישית</u> – קירבה לכביש סואן

א. **שמאי מבקש** – בכל מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין מיקומו של הנכס בסמוך לכביש ראשי סואן – "דרך שדרות מנחם בגין" אשר קיימת גם כן בתכנית 2317.
בהערכת השפעת הסמיכות למקור רעש (כביש ראשי סואן), הובא בחשבון מחקר המפורסם באתר השמאי הממשלתי "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות". מחקר זה התייחס להשפעת חשיפה לדרך ראשית על שווי דירה בפרק המסקנות (עמ' 50 למחקר) כדלקמן:
"הכביש הראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד ל-4% מערכה לעומת הכביש הפנימי, וזאת ללא קשר עם נפח התנועה בכבישים אלו".
מאחר ומדובר בהתייחסות למרכיב הקרקע בלבד, הובא בחשבון הפחתה של 10%, אשר גם כן מגלם הפחתה בגין סמיכות לכביש ראשי.

ב. **שמאי משיבה** – בתגובת שמאי המשיבה, נטען כי החלקה הנדונה רחוקה מדרך מנחם בגין, בנוסף קיימת חציצה בין החלקה הנדונה לדרך מנחם בגין דוגמת רחוב ביר אבו ח'שבה ואל צפא ומעבר לכך קיימים מבני מגורים וקרקעות ריקות למגורים ו"גג אקוסטי" המונע מעבר של רעש מדרך מנחם בגין, לפיכך ההשפעה של דרך מנחם בגין אינה קיימת.

ג. **הכרעה** – המועד הקובע לתכנית 3488 הינו 09.06.1987, תכנית 2317 פורסמה לאישור ברשומות ביום 27.12.1990, אבל פורסמה להפקדה ברשומות ביום 04.07.1985, קרי במועד הקובע לעניין תוכנית 3488 תוכנית 2317 הייתה לאחר הפקדה.

במועד הקובע יש לבחון האם כביש בתכנית זו ישפיע על השווי למגורים ? היות והביקור בנכס נערך ביום 09.06.2020, והכביש טרם נבנה במועד הקובע, אזי ההתרשמות להערכה באם קיים רעש תתבסס כנקודת מוצא ביחס ליום הביקור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מבוא – בבחינת מיקום החלקה הנדונה ביחס לכביש, החלקה ממוקמת במפלס טופוגרפי שהינו מעל הכביש ומעל הקיר האקוסטי בהפרש גבהים ניכר, בטווח של כ-60 מ', הקיר האקוסטי הינו חומה אשר לה גגון הפונה לכיוון הכביש, הכביש הינו ראשי ומהווה עורק תנועה מרכזי עם עוצמת תנועה ותדירות כלי רכב גבוהה, הגורם למטרדי רעש וזיהום אוויר.

בביקור שנערך ביום 09.06.2020 בסביבות השעה 07:00-07:30, תחילה מהתרשמות בלתי אמצעית ניתן לשמוע בבירור את רעש התנועה, כמו כן ביצעתי מדידה חיצונית בעזרת מכשיר מדידה כאשר טווח הרעש MIN הינו 50.9 dB וטווח הרעש MAX הינו 67 dB, ואילו בהתאם למדידה פנימית בדירה החזיתית אשר במפלס התחתון עם חלון ודלת פתוחה טווח הרעש MIN הינו 45.2 dB וטווח הרעש MAX הינו 52 dB, הנני סבור כי מטרד הרעש קיים היות והחלקה ממוקמת בהפרש גבהים מעל הקיר האקוסטי כך שהלכה למעשה לא קיימת חציצה אשר תחסום את גלי הקול, יובהר כי מדידת רעש איננו בתחום מומחיותו של הח"מ מידע זה בא להמחיש את טענת הרעש הנטענת ע"י המבקש.

בשים לב, ביחס למועד הקובע, כי עניין נפחי התנועה אז להיום הינו שונה, כמו כן אומנם מדובר בכביש ראשי המהווה עורק תנועה מרכזי עם עוצמת תנועה ותדירות כלי רכב גבוהה, הגורם למטרדי רעש וזיהום אוויר, מצד שני בסביבה בה קיים פיתוח סביבתי חלקי ומרבית הדרכים אינן סטטוטוריות, החשיבות של הימצאות לצד כביש ראשי ממנו מתאפשרת נגישות נוחה לכל חלקי העיר מביאה לתועלת חיובית, ולכן, גם אם קיימת תועלת שלילית מהימצאות זו, הרי היא מתבטלת באופן חלקי לנוכח התועלת החיובית מקרבה והנגישות לכביש.

בנוסף לאמור, לא ניתן להתעלם מהבינוי בהתאם לתכנית ניתן לבנות 2 מבנים (2 בנוסף לקיים), כמו כן המוצע במסגרת תכנית הבקשה לפיה, מדובר בתכנון של בית מגורים אחד חזיתי שייבנה בעתיד ובית מגורים נוסף, עורפי נשוא המימוש החלקי, כך עולה כי הפגיעה בחלק מהמבנים העורפיים תהיה פחותה ביחס לבניין החזיתי.

לאור האמור, להערכתי, במקרה הנדון הפחתה בשיעור של 5% בשני מצבי התכנון הינה סבירה כאשר למועד הקובע לתכנית 5834ב' לשנת 2016 שבו נפח התנועה יגבר תינתן הפחתה של 8%.

<u>עובדה שישית</u> – ריבית פיגורים

א. שמאי מבקש – לאור העובדה כי הקונה משלם את ההיטל (במקום המוכר), מתבקשת ביטולה של הריבית בגין המכר משנת 2014 או לחילופין להפחית את הריבית ל-3% לפי הריבית במשק.

ב. שמאי המשיבה – לא התקבלה תגובת שמאי המשיבה לעניין הנדון.

ג. הכרעה – בהתאם להוראת סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עניינו מקור הסמכות להפחתת תשלומי פיגורים [תיקון מס' 84] תשס"ח-2008, כדלהלן:

*"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, **או שמאי מכריע בהחלטתו** בעניין כאמור, **רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים** שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, **מנימוקים מיוחדים** שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת"* [הדגשות שלי].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם להוראות סעיף 2 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עניינו בדבר החייב בהיטל השבחה, כדלהלן:

*"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, **ישלם בעלם היטל השבחה** ...."*.

החייב הינו הבעלים.

סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, מגדיר "מימוש זכויות", קבלת היתר, התחלת השימוש בהם בפועל, העברתם או העברת החכירה לדורות בהם.

בהתאם להוראות חוק אלו במקרה של מימוש זכויות, החבות בהיטל השבחה חלה על הבעלים או החוכר לדורות המחזיק באותן זכויות בעת המימוש.

במקרה הנתון החייבים הסטטוטוריים הינם המוכרים [יורשי המנוח אחמד חסן מוסא], שאלת ריבית הפיגורים מתייתרת מאליה, היות והטיעונים להפחתת ריבית פיגורים הינם נסיבותיהם של המוכרים [יורשי המנוח אחמד חסן מוסא] ולא נסיבותיו של הקונה [חסן עווד].

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [להלן: "הוועדה"], רואה לנגד עיניה את המוכרים כחבים כלפיה בהיטל השבחה לרבות ריבית הפיגורים מעת המימוש ועד תשלומו בפועל.

כמו כן, בעניין הנדון לא הובאו טעמים מיוחדים להפחתת הריבית, ככלל ריבית מופחתת כאשר נמצא שאין הצדקה להשיתה בבחינת נסיבות העניין אל מול התכליות שבבסיס הטלתה, או כאשר נמצא בנסיבות כאלה או אחרות כי אין זה צודק לעשות כן.

למעלה מן הצורך, יוער כי לא הוצג בפני הסכם מכר על פרטיו, לא הוכח ע"י שמאי המבקש כי הוועדה המקומית ידעה על ההסכם במסגרתו נמכרו הזכויות לנישום ולא הוצאה הודעת חיוב, וטענה לפיה יש להפחית את הריבית רק בגלל שהנישום משלם את ההיטל במקום המוכר, אין בה די כדי לפטור את הנישום מנטל הדיווח ותשלום הריבית או הפחתה שלה ל-3% לפי ריבית המשק.

<u>עובדה שביעית</u> – ערכי השווי

א. שמאי מבקש – שמאי המבקש הציג 4 הכרעות של שמאים מכריעים, על פיהן אמד שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בצפיפות בניה של 50% על סך 190 ₪.

ב. שמאי משיבה – שמאי המשיבה הציג 2 הכרעות של שמאים מכריעים, על פיהן אמד שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למועד הקובע לצפיפות בניה של 50% על סך 190 ₪.

ג. הכרעה – בשל מיעוט במידע לעסקאות בסביבה, והיתכנות לאמינות נמוכה של הנתונים הקיימים ככל שישנם, ולאור התבססות אף הצדדים על שומות מכריעות שונות, מצאתי כי במקרה דנן ובדומה לצדדים, ערכי השווי למ"ר מבונה ייבחנו על סמך הכרעות מהסביבה הקרובה לנכס הנדון.
בבחינת ערכי השווי שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתחשב במיקומו של הנכס ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי במועד הקובע, קיבלתי את טענות הצדדים לחישוב ההשבחה לפי 190 ₪ למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 50%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תכנית מס' 5384ב'

<u>עובדה ראשונה</u> – שימוש מיטבי ומקדמי הפחתה

א. שמאי מבקש – הובא בחשבון כי מימוש התכנית כרוך בהריסת הבינוי הוותיק הקיים בחלקה מקדמת דנא, השארת הבניין תמנע ניצול מחצית מזכויות הבניה.

במצב הקודם, הובאה בחשבון תרומת המחוברים של המבנה הבנוי בשטח של 158 מ"ר לפי 3,000 ₪ למ"ר, מקדם של 0.9 ליתרת הזכויות הניתנות לניצול, מקדם הפחתה של 0.9 בגין קרבה לכביש סואן ומקדם של 0.9 בגין צורת המגרש/טופוגרפיה.

במצב החדש, הובא בחשבון שטח לבניה משטח החלקה ברוטו, מקדם 0.9 בגין קרבה לכביש סואן ומקדם של 0.9 הגין צורת המגרש וטופוגרפיה.

ב. שמאי משיבה – הובא בחשבון מלוא השטח הניתן לניצול משטח החלקה נטו, ללא התייחסות לבית המגורים הבנוי.

בהתאם לתגובת שמאי המשיבה, נטען כי מעיון במסמכי התכנית לרבות בנספח הבינוי, עולה כי המבנה הבנוי על החלקה אינו מסומן להריסה ובנוסף ניתן לממש את יתרת הזכויות בחלק המזרחי של במסגרת קווי הבניין שהתכנית מגדירה.

השימוש הטוב והיעיל הינו ניצול של יתרת הזכויות ע"י בניית מבנה חדש ואינו הריסת הבניין.

הריסת הבניין אם כך, מהווה טעם אישי הואיל ואינה נכללת בהוראות התכנית.

ג. הכרעה – בעניין הנדון קיבלתי באופן חלקי את עמדת שמאי המשיבה ואסביר, במועד הקובע על החלקה בנוי מבנה פשוט בבניה וותיקה מאוד אשר נמצא בסוף תקופת החיים הכלכליים שלו וכן בשל מיקומו על החלקה והעובדה כי לא אותר היתר בניה לבנייתו ו/או הכשרת השטחים הבנויים לרבות תוספות הבניה שנבנו במרוצת השנים, השימוש המיטבי הינו הריסתו ותכנון אופטימלי של החלקה כפי שבא לידי ביטוי בתכנית הבקשה להיתר שאושרה, היינו בניית שני בנייני מגורים חדשים תוך ניצול מלא של זכויות הבניה בשים לב לתקן החניה התקף, קווי בניין, מספר קומות ועוד.

אינני מקבל את אופן תחשיב המצב הקודם כפי שנערך ע"י שמאי המבקש משום שהובאה בחשבון תרומת המחוברים כאשר לפי עמדת השמאי הובא בחשבון כי מימוש התכנית כרוך בהריסת הבינוי הוותיק הקיים בחלקה מקדמת דנא.

יוער כי בהיעדר אסמכתאות להיותו של המבנה בנוי בהיתר והיעדר הוראה מפורשת בהוראות התכנית להריסת המבנה ו/או סימון להריסה בתכנית, לא יילקח בחשבון תרומתו לשווי במצב הקודם והוצאות הכרוכות בהריסת המבנה והוצאה זו הינה בגדר של הוצאה חיצונית לתכנית שאין בה כדי להשפיע על שווי שוק של המקרקעין.

בהתייחס למקדם בגין קרבה לכביש ראשי סואן וצורת וטופוגרפית המגרש, בתחשיב גובה ההשבחה יובא בחשבון מקדם של 0.92 בגין סמיכות לכביש ראשי סואן כפי שנקבע על ידי במדרגה הקודמת ולא יובא בחשבון מקדם בגין צורת/טופוגרפית החלקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה שניה</u> – אופן חישוב המימוש החלקי

א. שמאי מבקש – המימוש החלקי במדרגה השנייה חושב לפי ההפרש בין שווי הזכויות המבוקשות לבין שווי הזכויות המאושרות במצב הקודם אשר בגינם שולם/ישולם היטל השבחה חלקי ההפרש בין שווי הזכויות המאושרות לבין שווי שבגינן שולם היטל השבחה במצב הקודם.

במקרה הנדון יוצא כי, שווי הזכויות המבוקשות במצב החדש הינן פחות משווי המצב הקודם אשר בגינו שולם היטל השבחה, ולכן אין צורך בתשלום היטל השבחה.

ב. שמאי המשיבה – בהתאם לתגובת שמאי המשיבה, נטען כי הואיל ובחלקה הנדונה בוצעה עסקת מכר מיום 02.06.2014 וזאת בהתאם להחלטת בית המשפט השלום בירושלים בהודעה על הסכם פשרה, לפיכך בשומה זו במסגרת הבקשה להיתר אין חיוב לנישום מר חסן עווד בגין זכויות הבניה מכוח תכנית 3488.

תחשיב לאחוז המימוש נערך רק בגין הזכויות המוקנות מכוח תכנית 5834ב' ביחס לשטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר המהווה 57.7% (1,934.4 מ"ר מבונה/1,116.32 מ"ר מבוקש).

ג. הכרעה – תחילה יוער כי לעניין תכנית 3488 חושב בגינה מימוש מלא בגין מימוש מכר משנת 2014 סוגיית המימוש החלקי נדונה בהרחבה בפסק דינו של בית המשפט המחוזי לענייינים מנהליים עמ"נ 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

בהתאם לפסיקת בית המשפט, נקבע כי *"**חלקיות המימוש הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם)**"*. כמו כן, במסגרת ההחלטה נקבע כי *" המתודה שבחרה ועדת הערר **בפרשת קלמן** ואשר יושמה על עניינו, כפי שבצדק טוען המערער, אינה יכולה לעמוד. יישומה, כפי שנראה להלן, מביא לחיוב כפול בהיטל על חלק מן ההשבחה, או לפירעון מידי של ההיטל - על זכויות שטרם מומשו "*.

יצוין כי על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים, הוגש ערר לבית המשפט העליון. במסגרת פסק הדין מיום 23.12.2019, נקבע כי *"דרך החישוב בה נקט בית המשפט לעניינים מנהליים אכן מתאימה לאותם מצבים בהם התכנון החדש משנה רכיבים תכנוניים שנכללו בתכנון קודם, כגון הגדלת מספר יחידות דיור שהיו מותרות בבנייה או שינוי יחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירותים ושינוי קווי בניין, והיא מקובלת עלינו"*.

לאור כל האמור, במקרה דנן, שיעור המימוש החלקי ייבחן בהתאם לפסיקת בית המשפט כפי שנקבע בעניין דוד זעירא.

במקרה דנן, הנני סבור כי נפלה טעות בשומת המשיבה לעניין חישוב החלק היחסי, בהתאם להלכת זעירא תחשיב המימוש החלקי הינו בהתבסס על ערכי שווי, מי שלא נקטה המשיבה בהתאם להלכה הפסוקה, אזי אופן תחשיב המימוש היחסי היה אמור להתבצע בהתאם לנתוני המשיבה, כדלקמן:

סה"כ זכויות בניה מצב קודם 806 מ"ר. סה"כ זכויות בניה מצב חדש 1,934 מ"ר. הפרש 1,128 מ"ר.

סה"כ זכויות מבוקשות 1,116.32 מ"ר, סך הזכויות המבוקשות מעבר למצב קודם 310.32 מ"ר.

סה"כ חלק המימוש החלקי מסך הזכויות אשר מעבר למצב הקודם הינו 27.51% (1,128 / 310.32).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה שלישית</u> – ערכי השווי

א. שמאי מבקש – שמאי המבקש הציג 8 הכרעות של שמאים מכריעים, על פיהן אמד שווי מ"ר מבונה למועד הקובע על סך 3,600 ₪ לצפיפות בניה של 50% ו-3,000 ₪ לצפיפות בניה של 120%.

ב. שמאי משיבה – שמאי המשיבה הציג 6 הכרעות של שמאים מכריעים, על פיהן אמד שווי קרקע מבונה עיקרי למועד הקובע על סך 4,200 ₪ לצפיפות בניה של 50% וכ-3,600 ₪ לצפיפות בניה של 120%.

ג. הכרעה – בשל מיעוט במידע לעסקאות בסביבה, והיתכנות לאמינות נמוכה של הנתונים הקיימים ככל שישנם, ולאור התבססות אף הצדדים, בין היתר, על שומות מכריעות שונות, מצאתי כי במקרה דנן, ערכי השווי למ"ר מבונה ייבחנו על סמך הכרעות מהסביבה הקרובה לנכס הנדון.

בבחינת ערכי השווי שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים ובהתחשב במיקומו של הנכס בשכונה מצאתי לנכון לקבוע את ערכי השווי למ"ר מבונה במועד הקובע בהתאם לבינוי בצפיפות של 50% על סך 3,600 ₪, ולצפיפות בינוי של 120% על סך 3,200 ₪.

להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

שם השמאי	כתובת	גוש חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	היקף בינוי
יעקב פז	רח' אל טהרה, שרפאת	30278/101	06/08/2016	3,600 ₪	50%
				3,240 ₪	120%
נאוה סירקיס	רח' אל בוטמה, בית צפאפא	30278/15	21/09/2016	3,600 ₪	50%
				3,090 ₪	136.1-155.7%
עומר סרחאן	בית צפאפא	30285/27	13/05/2017	4,000 ₪	50%
				3,300 ₪	148%
ארז כהן	בית צפאפא	30285/85	26/06/2016	3,500 ₪	50%
				3,000 ₪	125%
ד"ר גד נתן	בית צפאפא	30282/13	31/07/2015	3,600 ₪	50%
				3,600 ₪	155%
כהן ארז	בית צפאפא	30285/85	26/02/2016	3,500 ₪	50%
				3,000 ₪	93%

בממוצע לאומדני שווי בצפיפות של 50% מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של כ-**3,630** ₪.

בממוצע לאומדני שווי בצפיפות של בין 155%-90% מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של כ-**3,205** ₪.

<u>הקלות</u>

<u>עובדה ראשונה</u> – השבחה בגין אישור הקלות

א. שמאי מבקש – מדובר בהקלות מינוריות וזניחות שאינן משביחות, כמו כן השווי שנקבע מגלם בתוכו שווי לשטחי שירות המגולמים בשווי עיקרי ולפיכך, הקלה של כ-0.5 מ' בעומק המרפסת אינה משביחה.

בדיון, ההקלות זה כפי שציינתי עניין שולי, לפי חוות דעת המשיבה ישנה חריגה של כ-3 מ"ר, לציין כי שווי מ"ר מבונה שאנו נוקטים בו מגלם בשטח העיקרי מרכיבים שונים לרבות מרפסות שטחי שירות וחצר, כך שאם מנטרלים על מנת לזקק את השווי למ"ר עיקרי יוצא שהינו מהווה כ-0.6, כך שהלכה למעשה במקרה דנן תתקבל השבחה זניחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ב. **שמאי משיבה** – ההקלה מהווה שיפור תכנוני במפלסים 6.24+, 9.36+, 12.48 + שנוצרה בגין חריגה מהמותר בסך של 2.98 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית) מהתכנית שללא הקלה לא ניתן היה לבנותן, בגין הקלה בדבר גובה קיר תומך 4 מ' במקום 3 מ', הקלה זו הינה זניחה ולפיכך אינה משביחה.

בתגובת שמאי המשיבה, נטען כי תכנון בניינים חדשים כיום נעשים תוך התחשבות בדרישות השוק ובסטנדרט הרווח.

מרפסת בעומק של 1.5 מ' הינה מרפסת קטנה ופחות אטרקטיבית לקונה פוטנציאלי לעיתים גם אינה רלוונטית, תוספת של 0.5 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים נותן תחושה של מרפסת גדולה יותר ואף פונקציונאלית יותר, לפיכך אין מדובר בתוספת שוליות אלא שעצם ההקלה גורמת לניצול מלוא שטח המרפסת.

ג. **הכרעה** – לעניין הקלה בגין מרפסות זיז מקורות, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, היות והגדלת עומק המרפסת מהווה שיפור באיכות תכנונית של המרפסת ויש בה כדי להוות שיפור משמעותי של איכות החיים והמגורים, המרפסת מאפשרת מעבר מהמרחב הפרטי למרחב החיצוני וכן אוורור, אור ומרחב מחיה נכון יותר, כאשר ללא אישור ההקלה לא ניתן יהיה לבנות את המרפסות במתכונת המוצעת, עם זאת מרפסת בעומק של 1.5 מ' עדיין מרפסת סבירה לשימוש ולכן, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם של 0.2 לשטח הנוסף.

ע"פ הוראות סעיף 7 בתקנון תכנית 5834/ב, התכנית כפופה להוראות תכנית המתאר, בהתאם לחלק ב' - פירוש מונחים בתכנית המתאר, לעניין הגדרת שטח בנוי – *"פירושו כל שטח של בנין המכוסה תקרה והמוקף לפחות משלשת צדדיו קירות או עמודים פרט "לשטח עמודים"* ***ופרט למרפסת שהמרחק בין הקיר הפנימי שלה לבין הקיר החיצוני של הבית הוא לא יותר מ-1.50 מטר."***

בהתייחס לשטח שבהקלה, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שטח מדוד גראפית של המרפסות בחזית הצפונית ובמפלסים 6.24+, 9.36+, 12.48 + בשטח כולל של כ- 7.95 מ"ר (כ-2.65 מ"ר בכל מפלס[11]). מקובלת עליי עמדת הצדדים להעדר השבחה בקווי הבניין ובגובה קיר תמך.

<u>עובדה שניה</u> – ערכי השווי

א. **שמאי מבקש** – לאחר התאמת נתוני השווי למועד הקובע לשנת 2019 מתקבל כי שווי מ"ר מבונה לצפיפות גבוהה של 120% הינו כ-3,500 ₪.

ב. **שמאי משיבה** – שמאי המשיבה הציג 7 הכרעות של שמאים מכריעים, בהתאמה לנכס נשוא ההחלטה, למיקומו ולכלל מאפייניו, אמד שווי מ"ר מבונה למועד הקובע על סך 4,500 ₪.

ג. **הכרעה** – בשל הקושי בניתוח עסקאות בסביבה, והיתכנות לאמינות נמוכה של הנתונים הקיימים ככל שישנם, ולאור התבססות אף הצדדים, בין היתר, על שומות מכריעות שונות, מצאתי כי במקרה דנן, ערכי השווי למ"ר מבונה ייבחנו על סמך הכרעות מהסביבה הקרובה לנכס הנידון.

בבחינת ערכי השווי בהחלטות שמאים מכריעים ובהתחשב במיקומו של הנכס בשכונה מצאתי לנכון לקבוע את ערכי השווי למ"ר מבונה במועד הקובע לבינוי בצפיפות של 120% על סך 3,500 ₪.

[11] 5.3 מ' אורך × 0.5 מ' עומק של ההקלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

שם השמאי	כתובת	גוש חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	היקף בינוי
יעקב פז	רח' אל טהרה, שרפאת	30278/101	06/08/2016	₪ 3,240	120%
נאוה סירקיס	רח' אל בוטמה, בית צפאפא	30278/15	21/09/2016	₪ 3,090	136.1-155.7%
עומר סרחאן	בית צפאפא	30285/27	13/05/2017	₪ 3,300	148%
ארז כהן	בית צפאפא	30285/85	26/06/2016	₪ 3,000	125%
ד"ר גד נתן	בית צפאפא	30282/13	31/07/2015	₪ 3,600	155%
כהן ארז	בית צפאפא	30285/85	26/02/2016	₪ 3,000	93%

בממוצע לאומדני שווי ובהתאמת זמן (3% בשנה), מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של כ-3,500 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

השבחה בגין תוכנית 3488

מצב חדש - תכנית 3488	
תיאור	**סה"כ**
היקף בינוי במצב החדש 50% (שטח מגרש 1,902 מ"ר)	951 מ"ר
שטח מבנה בנוי	158 מ"ר
יתרת זכויות הבניה כתוספת למבנה קיים	159 מ"ר
מקדם בגין עלות התאמה חדש על ישן	0.9
סה"כ שטח במגרש עם המבנה הבנוי	301.1 מ"ר
יתרת זכויות הבניה לניצול בשני מבנים נוספים	634 מ"ר
סה"כ שטח במצב החדש	935.1 מ"ר
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי	0.95
סה"כ שטח איקוו' לחיוב	888.35 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	190 ₪
סה"כ שווי במצב החדש למלוא הזכויות בחלקה	**168,786** ₪
מצב קודם – תכנית "קנדל"/מסמך התנאים	
תיאור	**סה"כ**
היקף בינוי במצב הקודם 50% (שטח מגרש 1,902 מ"ר)	951 מ"ר
שטח מבנה בנוי	158 מ"ר
יתרת זכויות הבניה כתוספת למבנה קיים – קומה שניה	158 מ"ר
מקדם בגין עלות בניה חדש על ישן	0.9
מקדם זמינות לזכויות הבניה	0.8
סה"כ שטח לבניה עם המבנה הבנוי	271.76
יתרת זכויות בניה לניצול	635
מקדם זמינות ליתרת זכויות הבניה	0.8
סה"כ שטח לחיוב	779.76
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי	0.95
סה"כ שטח אקו' לחישוב	740.772 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	190 ₪
סה"כ שווי במצב הקודם למלוא הזכויות בחלקה	**140,747** ₪
-	
השבחה	**28,039** ₪
היטל השבחה	**14,019** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

השבחה בגין תוכנית 5834/ב

מצב חדש – 5834/ב	
תיאור	**סה"כ**
זכויות בניה עיקריות – 120% (שטח מגרש 1,612 מ"ר)	1,934.4 מ"ר
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי	0.92
סה"כ שטח לחיוב	1,779.65 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,200
סה"כ שווי במצב החדש למלוא הזכויות בחלקה	**₪ 5,694,874**
מצב קודם - תכנית 3488	
תיאור	**סה"כ**
זכויות בניה עיקריות – 50% (שטח מגרש 1,902 מ"ר)	951 מ"ר
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי	0.92
סה"כ שטח לחיוב	874.92 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,600
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 3,149,712**
-	
השבחה – למלוא הזכויות	**₪ 2,545,162**
היטל השבחה	**₪ 1,272,581**

תחשיב היטל השבחה למימוש חלקי

שווי זכויות במצב החדש (תכנית 5834ב)	₪ 5,64,874
שווי זכויות במצב קודם (תכנית 3488)	₪ 3,149,712
השבחה במימוש מלא	**₪ 2,545,162**
שווי הזכויות בהתאם לבקשה להיתר (1,116.32 מ"ר×0.92×3,200 ₪)	₪ 3,286,446
שווי זכויות במצב קודם (תכנית 3488)	₪ 3,149,712
השבחה במימוש חלקי	**₪ 136,734**
שיעור מימוש (2,545,162 ₪/136,734 ₪)	5.37%
סה"כ השבחה למימוש חלקי (2,545,162 ₪ × 5.37%)	**₪ 136,734**
היטל השבחה למימוש המבוקש	**₪ 68,367**

השבחה בגין הקלה בעומק מרפסת זיז

שטח לחישוב	7.95 מ"ר
מקדם מרפסת זיז	0.2
שטח אקו' לחיוב	1.59 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 3,500
השבחה	**₪ 5,565**
היטל השבחה	**₪ 2,783**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה למימוש חלקי
תכנית מס' 3448	09.06.1987	₪ 28,039	₪ 14,019	---
תכנית מס' 5834ב	13.08.2016	₪ 2,545,162	₪ 1,272,581	₪ 68,367
הקלות	29.05.2019	₪ 5,565	₪ 2,783	---

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 13.06.2020

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440