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

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

תאריך : 24/08/2025
מספר מינוי : 1057-2025
מספרנו : 611

לכבוד

מר משה בר שלום
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יעקב פטל
בדוא"ל fatal017@walla.co.il
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יהונתן טוביאן
בדוא"ל tubian7@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 30085 חלקה 19
רח' רבנו גרשום 13, שכונת הבוכרים, ירושלים

1. **מטרת ההחלטה**

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 15/05/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת בגין אישורה של תוכנית 101-0940452 ומימושה בדרך של בקשה להיתר בתיק רישוי מס' 2022/0549.00.

2. **מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 09/03/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהונתן טוביאן ובתגובתו מיום 02/07/2025 לחוות דעת שמאי המבקש, על צרופותיה.

ביום 18/08/2025 צרף השמאי מסמכים משפטיים שהתבקשו, לרבות חוזה שכירות והסכמי מכר.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 20/05/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב פטל, על נספחיה.

ביום 11/08/2025 צרף שמאי המבקש תצהיר בעלים שאינו נושא תאריך, לצורך קבלת פטור לפי סעיף 19ג'.

3. מועדים

3.1. להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה לתוכנית שבמחלוקת במימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
101-0940452	12/06/2022

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 11/07/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 11/08/2025 נערך דיון[2] בהשתתפות מר יעקב פטל, שמאי מקרקעין מטעם המבקש, מר עובדיה דרור, מתמחה מטעם שמאי המבקש, מר יהונתן טוביאן, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי, גב' אורלי עטיה, מתמחה ממשרדי והחי"מ.

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

4. פרטי הנכס

גוש	**30085**
חלקה	**19**
שטח חלקה רשום	**183.00 מ"ר**
מהות הנכס	**מבנה חד -קומתי המיועד לשימור ותוספות בניה לחדרי מלון ושטחי מסחר.**
כתובת	**רח' רבנו גרשום 13, שכונת הבוכרים, ירושלים.**

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

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברח' רבנו גרשום 13, בשכונת הבוכרים שבעיר ירושלים.

שכונת הבוכרים ממוקמת בצפון מרכז העיר ירושלים כאשר מצפונה שכונת שמואל הנביא, ממערבה שכונת תל ארזה ממזרחה שכונת בית ישראל ומדרומה שכונת כרם אברהם.

שכונת הבוכרים הינה שכונה בעלת צביון חרדי מובהק.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה היסטורית וותיקה של מבני מגורים (בחלקם שימושים מסחריים בקומת הקרקע), לצד מוסדות ציבור ודת כגון בתי כנסת ישיבות תורניות ובתי מדרש.

במרחק של כ- 50 מ' מזרחית לנכס, מתוכנן ציר רכבת קלה "הקו הכחול – גילה רמות".

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 19 בגוש 30085 הינה בשטח רשום של 183 מ"ר וצורתה דמוית טרפז צר, עם חזית צפונית ברוחב כ- 9.5 מ' לרחוב רבנו גרשום.

על החלקה ניצב מבנה היסטורי, הבנוי בקירות משותפים עם המבנים השכנים ובקו בניין – 0 כלפי רחוב רבנו גרשום. המבנה נכלל ברשימת השימור העירונית ומוגדר כאתר מס' 937.

עפ"י המידע שעולה מתיק הבניין, המבנה הוקם במחצית הראשונה של המאה ה-20, כאשר חזית המבנה בנויה מאבן וכוללת שני פתחים מסחריים לרחוב רבי גרשום.

מעל המבנה קיימת תוספת בניה ארעית מבלוקים חשופים, מקורה גג רעפים דו-שיפועי.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, מתוכננת הקמת פרויקט בן 6 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, שיכלול 20 חדרי מלון לצד שטחי מסחר. במסגרת התכנון המוצע יישמר ויחודש המבנה הקיים בחזית החלקה.

נכון ליום הביקור טרם החלו בעבודות הבניה.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, שהופק ביום 24/07/2024, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש	:	30085
חלקה	:	19
שטח חלקה רשום	:	183.00 מ"ר
סוג המקרקעין	:	מולק
בעלויות	:	בר שלום משה בשלמות.
הערות	:	הערה על הפקדת תוכנית לפי ס' 123 לחוק התו"ב (קיימת תוכנית מפורטת מס' 3276).

6.2. הסכם רכישה

בהתאם להסכם מכר מיום 01/09/2020 שנערך בין משה בר שלום (להלן: "**המוכר**"), לבין שלום שריקי (להלן: "**הקונה**"), נמכרו מחצית מהזכויות בחנות הנמצאת בירושלים ברח' רבנו גרשום 13 בקומת קרקע הידועה כחלקה 19 בגוש 30085, בתמורה לסך של 700,000 ₪.

הערת הח"מ: הסכם זה לא בא לידי ביטוי בנסח הרישום התקף.

6.3. הסכם שכירות

בהתאם להסכם הארכת שכירות בלתי מוגנת מיום 01/01/2023 שנערך בין משה בר שלום (להלן: "**המשכיר**"), לבין א.ס.ט סחר ושיווק בע"מ (להלן: "**השוכרת**"), הושכרו המקרקעין שבנדון לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 01/01/2023 וסיומה ביום 31/12/2023, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 3,500 ₪.

7. מצב תכנוני[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

מצב קודם

7.1. תכנית מתאר לירושלים מס' 62

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/07/1959.

ב. התוכנית קובעת כי באזורי המגורים יותרו השימושים הבאים: בתי מגורים (לרבות על שני מגרשים הסמוכים זה לזה עם קיר משותף), מגרשי משחקים ושעשועים, בנייני ציבור, משרדי בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי הבראה, חנויות בהתאם לנספח המצורף לתקנון התוכנית וכד'.

זכויות הבניה בהתאם לטבלת הזכויות, באזור מגורים 3 הינן כדלקמן:

שטח מינימלי של המגרש	-	500 מ"ר
אחוזי בניה	-	90%
מס' קומות מקסימלי	-	3.
גובה מקסימלי	-	12.5 מ'
מרחק מינימלי מאמצע הדרך	-	7.5 מ'
קווי בניין	-	חזיתי 3 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 5 מ'.

ג. מרתפים - ישמשו לאחסנה, חללים למעליות, תשמישי מיזוג אוויר או חימום. מרתף שנבנה לצורך מחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית. שטח הכולל של מחסן לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי של הבית. אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיורים.

ד. תינתן תוספת זכויות של 1% לכל קומה במגרשים פינתיים.

ה. מקום שמקימים גג משופע על בית כלשהוא, אפשר יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן ואותו חלל יכיל את מכלי המים.

ו. כל גזוזטרה שתיבנה, לא תבלוט יותר מ- 1.5 מ' מפניו החיצוניים של הבית.

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

7.2. <u>תוכנית 1358</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2004 בתאריך 28/04/1974.

ב. מטרת התוכנית הינה לאפשר את פיתוחו של השטח עליו חלה התוכנית כחלק אורגני של העיר, לקבוע את רשת הדרכים ואת יעוד השטחים בתוך שטח התוכנית. לקבוע את אופן הבינוי תוך שמירה על בנינים בעלי ערך ארכיטקטוני וצביון מקומי מיוחד.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג ל"**אזור מגורים 3 מיוחד (לפי תוכנית בינוי)**".

ד. הבניה באזור זה תהיה בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית והמחוזית.

<u>מצב חדש</u>

7.3. <u>תוכנית 3276</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3753 מיום 25/03/1990 ופרסום מאוחר בעיתונים מיום 19/04/1990.

ב. מטרות התוכנית, הינן בין היתר: התווית דרכים, ביטול דרכים מאושרות, הרחבת דרכים מאושרות הסדרת מגרשי חניה ציבוריים. ביטול מעברים ציבוריים להולכי רגל. שינוי יעוד מדרך ציבורי ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 3 מיוחד, לאזור מגורים 3 מיוחד משולב עם מוסדות ולאזור מסחרי מיוחד, למעברים ציבוריים להולכי רגל. קביעת הוראות בגין בנינים לשימור. קביעת קווי בנין. קביעת גובה מכסימלי לבניינים וקביעת הוראות בינוי. ביטול הוראה לחובת הכנת תוכניות בינוי בחלקות שונות. קביעת מתחמים לתכנון מפורט. קביעת אופי החזיתות ברחובות לשימור.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג ל"**אזור מגורים 3 מיוחד**", כאשר עפ"י תוכנית הבינוי (נספח מס' 1), נכלל במתחם ה' המוגדר כמתחם להכנת תוכנית מפורטת.

ד. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- אחוזי הבניה יהיו 90%.
- הבניה באזור זה תהיה בניה באבן ויחולו עליה כל התנאים המפורטים בסעיפים 16 ו- 18 לתקנון התוכנית.

ה. <u>מתחם לתכנון מפורט</u>: במתחמים אלה תוכנה תוכניות מפורטות עם נספח בינוי ובמקרה הצורך תכלולנה הוראות של איחוד וחלוקה.

7.4. <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

ב. התוכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנונים, הנחיות ותמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. התוכנית קובעת כי לכל בנין קיים אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01/01/1980 ו/או אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראל ת"י 413, לא יינתן היתר, אלא לאחר מילוי הוראות התוכנית.

ג. בהמשך לכך, תוקנו הוראות תמ"א 38, כך בפרסומים מיום 16/08/2007 בי.פ 5704, 10/03/2010 בי.פ. 6069, 11/06/2012 בי.פ. 6430 ו- 13/12/2016 בי.פ. 7400, בהן נקבעו ושונו הוראות רבות המתייחסות, בין היתר, לעניין הקניית זכויות להרחבת דירות והוספת מסלול של הריסה ובניה מחדש לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

ד. בשינוי מס' 3 לתמ"א 38, נקבע כי על אף האמור בכל תוכנית אחרת, רשאית הועדה המקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית, להתיר במבנים קיימים שאינם מיועדים למגורים תוספת בניה של קומה אחת בתנאים המפורטים בסעיף קטן 11.1.2 או תוספת אגף בתנאים המפורטים בפסקאות 11.1.4 (ב) ו- (ד) בהתאמות הנדרשות, בשטח כולל של קומה טיפוסית אחת של המבנה הקיים ובלבד שהמבנה כולו יחוזק עם התוספת.

ה. תנאי להיתר לתוספות בניה עפ"י התוכנית, יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר את הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

ו. בהתאם לסעיף 23 לתוכנית, הועדה מוסמכת לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים ובה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א, בעניינים הבאים: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי, ותקני חניה.

7.5. <u>תכנית 10038</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם לראשונה למתן תוקף בי.פ. 6811 מיום 02/06/2014, הודעה מתוקנת פורסמה בי.פ. 7572 מיום 22/08/2017 ושלישית ביום 27/12/2017 בי.פ. 7655.

ב. מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה והתאמתם לדרישות התקן. התוכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומבטלת את תחולת סעיפים 11, 14 ו-14 א' לתמ"א 38 בירושלים וקובעת הוראות בעניין תוספת שטחי בנייה (לרבות תנאים לתוספת שטחי בניה והיתרים על פי תכנית זו) ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של העיר ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

ג. התוכנית משנה רק את המפורט בהוראותיה, כל יתר הוראות התוכניות והתשריטים של התוכניות המפורטות החלות על השטח, לרבות תמ"א 38, ממשיכים לחול. קו הבניין המותר לתוספות בנייה על פי תכנית זו, לא יחרוג מהחריגות בקו הבניין שהותרו בתמ"א 38 במועד מתן ההיתר. התוכנית אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בניה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.

ד. התוכנית מפרטת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, תנאים להיתר, וכוללת בין היתר, הוראות שיאפשרו מתן היתרי בניה מכח תכנית זו ומכוח תמ"א 38 לשינויים ולתוספת בניה במבנים קיימים לצורך חיזוקם בהתאם לעקרונות התכנון ולתנאים המיוחדים של ירושלים. במבנים למגורים שהוקמו בהיתר שניתן לפני 01/01/1980, אשר הוכח כי יש צורך בחיזוקם בפני רעידות אדמה לפי סעיף 6.3 לתוכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבניה המפורטות בסעיף 4.1.2.1 כולן יחד או חלקן.

ה. בהתאם לסעיף 4.2.2.1, נקבע כי במבנים שאינם למגורים, תתאפשר בין היתר, תוספת קומה אחת מעל מבנה קיים, בתנאים הבאים:

- תוספת הקומה לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה המורחבת מתחתיה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- התוספת תכלול מרחבים מוגנים אלא אם אישרה רשות מוסמכת פטור או פתרון מיגון חלופי.
- המבנה אינו מצוי בתחום העיר העתיקה ואינו מבנה שעל פי תוכנית מפורטת גובהו שתי קומות ומטה ושטחו הכולל קטן מ- 400 מ"ר.

ו. תכנית 10038 חלה על כל חלקי העיר ירושלים, ובין היתר היא מתייחסת למבנים היסטוריים, כאשר נקבעו בה, בין היתר, שני סעיפים מרכזיים:

- סעיף 6.5.2, שקובע:

"תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי בכל ייעוד על פי תכנית זו, יהיה חוות דעת מנומקת ממהנדס הועדה או מי מטעמו ביחס לחלופת תוספת הבנייה שנבחרה להרחבת המבנה הקיים על פי סעיף 4.1.2.1(2)ז/ בהתאם לתנאי האתר בו מוגשת הבקשה להיתר, או חוות דעת כאמור, בהתייחס לבקשה להריסה והקמה מחדש.

חוות דעת מהנדס הועדה תכלול את המלצת אגף התכנון של עיריית ירושלים הכוללת התייחסות מפורטת למדיניות התכנון החלה באזור ולחזית החמישית המתקבלת."

- סעיף 6.5.9, שקובע:

"בקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, תידרש הועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להתאמת הבינוי לתוכניות האב ולמדיניות הועדה המחוזית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים.

ככל שהועדה המקומית תבקש לאשר בקשה החורגת ממדיניות התכנון של הועדה המחוזית, או להמלצת ועדת השימור, תידרש הועדה המקומית לנמק את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידת החריגה ולנחיצותה."

7.6. <u>תוכנית 101-0178129 – רכבת קלה ירושלים – "הקו הכחול"</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7908 מיום 09/08/2018 ופרסום מאוחר בעיתונים מיום 17/08/2018.

ב. מטרת התוכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להתוויית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, על צדו המזרחי של הנכס חלות מגבלות בניה ופיתוח. השימושים יהיו בהתאם לתוכנית מאושרות הקודמות לתוכנית זו.

ד. בשטח זה לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע במנהרת הרכבת הקלה, כמפורט להלן:

- לא תופקד תוכנית בתחום זה, אלא בכפוף לאישור בכתב של הגורם המוסמך.
- מתן היתר לחפירה, להקמת מבנים קבועים או מבנים ארעיים ותוספת בניה למבנים קיימים, מותנה בקבלת אישור בכתב של הגורם המוסמך.
- הנחת קווי תשתית מסוג כלשהו על מתקניהם הנלווים תותר בכפוף לקבלת אישור בכתב של הגורם המוסמך.
- נטיעת עצים בעומק העולה על 70 ס"מ, תותר רק בכפוף לקבלת אישור בכתב של הגורם המוסמך.

7.7. <u>תוכנית 101-0940452</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 10543 מיום 23/05/2022 ופרסום מאוחר בעיתונים ביום 27/05/2022.

ב. מטרת התוכנית הינה הרחבת בניה, תוספת קומה תת קרקעית ותוספת קומות מעל הבניין הקיים ברח' רבנו גרשום 13, ירושלים.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ל"**מגורים ותיירות**", עם חזית מסחרית ומבנה לשימור בחזית הפונה לרחוב רבנו גרשום.

ד. <u>להלן סיכום זכויות הבניה</u>:

תכסית	-	76.87%
מס' יח"ד	-	20
מס' קומות	-	6[5] + קומת מרתף.
עיקרי עילי	-	719 מ"ר
שירות עילי	-	141 מ"ר
שירות תת-קרקעי	-	93 מ"ר
מרפסות בנוסף לשטח עיקרי	-	31 מ"ר.
קווי בניין	-	כמסומן בתשריט.

ה. <u>הוראות בינוי</u>:

- השימושים המותרים יהיו למגורים, מלונאות ומסחר.
- קומת הקרקע בבניין תשמש למסחר.
- שטח יח"ד חדשות למגורים לא יעלה על 65 מ"ר.
- יינטעו לפחות 3 עצים בוגרים חדשים בחצר המוצעת, על מנת לשפר את המרחב הציבורי ולהחזיר את הירוק ואת רוח המקום, כל זאת בתיאום מול מח' שפ"ע.
- השימוש בחלל העורפי ייקבע לעת מתן היתר בניה בהתאם לשימוש הבניין שיוצע (מלונאות/מסחר).

ו. <u>שימור</u>:

- לא תותר הריסתו של בניין לשימור. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות פרטי בניין מקוריים, סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול סורגים, גדרות, שערים וכו'.

[5] 5 קומות וחלל גג רעפים בשימוש.

- נספח הבינוי הינו מחייב לעניין הנחיות השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים. כל שינוי ייחשב סטיה ניכרת.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך המבנה או תת-קרקעית.
- לא יותר דיקוק קירות היסטוריים.
- בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש ליועץ השימור של העירייה, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.
- בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. היה וייפגע / ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות, יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל. המבנה ההיסטורי ישוחזר ועלויות שחזורו תחולנה על היזם והקבלן.
- התכנון הפנימי של קומת המסחר לא יפגע ברכיבי הבניין לשימור.

2. <u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

- תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ובפיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ושל מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- תנאי להיתר בניה, אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- פתרון המיגון עבור דירות קטנות יהיה ממ"ד ועבור חדרי מלון יהיה ממ"ק.
- במקרה של תכנון מגורים בהיתר בניה, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת מדיניות תכנון העיר.
- ככל והבינוי יהיה להקמת דירות ולא מלונאות, יקבע בהוראות התוכנית שתנאי למתן היתר להקמת הדירות יהיה תיאום אל מול מחלקת מדיניות תכנון עיר בדבר התועלת הציבורית הנדרשת ומשכך התועלת הציבורית תרשם לבעלות הרשות המקומית כאשר היא פנויה מכל גבר ואבן. לא נרשם השטח הציבורי ע"ש הרשות המקומית, רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטח זה.
- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- תוספת הבניה ותוספות הקומות יבוצעו בהינף אחד.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין בארכיב הוועדה המקומית, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

<u>בקשה בתיק רישוי מס' 2022/0549.00 – המימוש המבוקש</u>

הבקשה הנדונה אושרה בהחלטת וועדה מתאריך 18/09/2024, שמהותה הקמת בניין חדש עבור בית מלון ובו 20 חדרים ומסחר.

כמו כן, במסגרת הבקשה להיתר פורסמה הקלה מהוראות תב"ע 940452 בדבר בניית מקלט במקום ממ"קים.

<u>להלן פירוט השטחים עפ"י תוכנית הבקשה להיתר</u> -

קומה	למטרות עיקריות (במ"ר)				למטרות שירות (במ"ר)				אחר (במ"ר)		
	מוצע		קיים		מוצע				מוצע		
	מסחר	בתי מלון ובתי אירוח אחרים	מסחר	בתי מלון ובתי אירוח אחרים	מרחב מוגן מוסדי	אחסנה	מבואות וח"מ	סה"כ שירות במ"ר	מרפסת זיז לא מקורה	מרפסת זיז מקורה	סה"כ שטח בניה במ"ר
-1					28.89	24.68	28.39	81.96			81.96
ק"ק	41.57	21.49	25.37	19.01	107.44		14.41	14.41			121.85
א'		61.7			61.7		17.77	17.77	1.59	5.49	79.47
ב'		106.94			106.94		20.33	20.33	1.99	8.67	127.27
ג'		108.77			108.77		20.33	20.33		8.64	129.1
ד'		108.77			108.77		20.33	20.33		8.64	129.1
ה'		108.77			108.77		20.33	20.33	10.8		129.1
ו'		41.73			41.73		11.22	11.22			52.95
סה"כ	41.57	558.17	25.37	19.01	**644.12**	24.68	153.11	**206.68**	14.38	**31.44**	**850.80**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים[6]

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש	
101-0940452	12/06/2022	₪ 4,679,580	חלופה 1	אין השבחה
			חלופה 2	₪ 34,745

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים לתוכנית שבמחלוקת

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

תוכנית 101-0940452 מייצרת זמינות לבניה בנכס תוך הגדלת זכויות הבניה.

מאחר ולבינוי המבוקש אופי מגורים (דירות / מלון דירות) מאשר אופי מלון, לעמדת שמאי המשיבה יש לערוך את תחשיב ההשבחה לנכס כבניין מגורים ובהפחתה נדרשת לסחירות מופחתת בשל הגדרתו כבית מלון.

תחשיב ההשבחה ייערך לשווי נכס בנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה בכל מצב תכנוני.

במצב הקודם, יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות יובאו במקדם של 80% בגין היעדר זמינות.

במצב החדש, לאור סיווג שטחי המגורים כשטחי מלונאות, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין סחירות ירודה.

שטחי הבניה תחת שיפוע גג רעפים במצב החדש, כמו גם שטח מסחר עורפי, הובאו בחשבון במקדם של 0.8 משווי מ"ר מבונה בסיסי.

עלויות עודפות בגין שימור ובינוי חדש על ישן

הובא בחשבון כי שווי המחוברים במצב החדש מתקזז אל מול העלויות העודפות בגין שימור המבנה.

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין אילוצי בנייה הנובעים בין היתר מבינוי חדש על ישן קיים, בינוי בקירות משותפים עם המבנים השכנים, קשיי נגישות, העמסת תשתיות, אילוצי בנייה ועוד. כמו כן, המקדם הנ"ל נלקח לתוספת זכויות הבניה בשני מצבי התכנון.

[6] המועד הקובע לאישור התוכנית נקבע בהתאם לפרמטרים המצוינים בפרק 3 להכרעה.

ערכי שווי

- בתאריך 16/02/2021 נמכרו 519/773 חלקים מחלקה 149 בגוש 30085 (מיוחסים לחלקה קודמת 70 בשלמות), תמורת סך של 11,800,000 ₪. בהתאם להוראות החוזה, לא יתווסף מע"מ לתמורה, הקונה יוציא חשבונית עצמית.

זכויות הבניה היחסיות הינן שטח עיקרי של 593 מ"ר, ולכן הסכם המכר משקף שווי של כ- 19,899 ₪ למ"ר, המגלם מושאע כפויה עם בעלי הזכויות של חלקה 71 המקורית. עוד מציין שמאי המשיבה, כי מחיר העסקה מושפע מפוטנציאל עתידי להגדלת זכויות בניה בכפוף לאישור תוכנית נקודתית ובהתאם למדיניות התכנון ביחס לנכסים על ציר הרכבת הקלה.

- בהתאם לעסקה שנערכה במסגרת כינוס נכסים מיום 26/01/2020, לחלק בלתי מסוים של 80% מגו"ח 30103/50 לנכס ברח' אהרון פישל 25, תמורת 6,640,000 ₪ (מגלם תמורה של 8,300,000 ₪ לחלקה כולה).

על החלקה מבנה המיועד להריסה והקמת מבנה מגורים בן 3 יח"ד, בשטח עיקרי עילי של 319 מ"ר + שטח עיקרי תת"ק 57 מ"ר + שטח עיקרי בעליית גג 102 מ"ר.

מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' כולל ממ"דים בגבולות של 17,200 ₪. עוד מציין שמאי המשיבה, כי בעסקה זו נראה כי מחיר התמורה מושפע מפוטנציאל וודאי להגדלת זכויות הבניה.

לאור המוצג לעיל ולאחר התאמות שווי נדרשות, שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך של 18,000 ₪ למגורים ומסחר, ושווי בנוי בסך של 30,000 ₪ למ"ר מסחרי במצב הקודם.

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
מסחר קיים	44.38	30,000	1.0	1,331,400
זכויות בניה	79.82	18,000	0.64	919,526
סה"כ שווי מצב קודם				**2,250,926**

מצב חדש					
מהות	שטח במ"ר	שווי	מקדם פונק'	מקדם שווי	סה"כ
מסחר חזיתי	25.37	18,000	1.0	1	456,660
מסחר עורפי	41.57	18,000	0.8	1	598,608
שטח דירות ללא קומה עליונה	494.94	18,000	1.0	0.8	7,127,136
שטח דירה בקומה העליונה	41.73	18,000	0.8	0.8	480,730
סה"כ שווי גולמי במצב חדש					8,663,134

הפחתה לאילוצים	0.8
שווי מצב חדש מתואם	6,930,507
השבחה בש"ח	**4,679,580**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>הוראות פטור לפי תמ"א 38</u>

לעמדת שמאי המבקש, בהתאם להוראות הפטור של תמ"א 38 - אין כלל השבחה בנכס הנדון.

לעניין זה השמאי מפנה לחוות הדעת שנערכה בסמוך לנכס ברח' ישא ברכה 25 בירושלים, בגו"ח 30084/98. עפ"י אותה שומת וועדה, הנכס קיבל פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 ולכן אין סיבה שלא לפטור גם את הנכס הנדון מתשלום היטל השבחה.

<u>הוראות פטור לפי סעיף 19ג'</u>

שמאי המבקש מציין, כי מאחר ולבינוי המבוקש קיים אופי למגורים שהוא עדיף על מלון דירות, בעל הנכס החליט לבנות את בניין המגורים ואף הגיש תצהיר לפי סעיף 19ג' לקבלת הפטור.

<u>הוראות פטור בגין מלכ"ר לפי סעיף 19(ב)(4)</u>

במהלך הדיון מיום 19/08/2025, טען שמאי המבקש כי למיטב ידיעתו לבעלי המקרקעין קיימת ישיבה ברחוב המקביל, וכעת הפרויקט הנדון מיועד לבניית דירות חדר לתלמידי הישיבה.

מאחר והפרויקט נועד להיות מוסד ללא כוונת רווח - אזי יש לפטור את בעלי הקרקע מחבות בהיטל השבחה.

<u>הפחתה בגין עלויות חיזוק ובינוי חדש על ישן</u>

שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 10%, בגין הצורך לחיזוק יסודות הבית הקיים ועיבוי התשתיות.

בנוסף לכך, השמאי מביא בחשבון הפחתה של 30% בשל אילוצי הבניה הנובעים בין היתר, מבינוי חדש על מבנה ישן, בינוי בקירות משותפים עם מבנים שכנים והנגישות הקשה במקום.

<u>ערכי שווי</u>

לעמדת שמאי המבקש, ערכי השווי שהובאו במצב הקודם לא יכולים לבוא בחשבון לצורך אומדן שווי המצב החדש.

במצב החדש קיימת צפיפות קשה בגין הגדלת זכויות להיקף בניה בשיעור של 352%, לעומת שיעור של 90% במצב הקודם. בהתבסס על נוסחת זרניצקי (נוסחת השורש) יש להביא בחשבון הפחתה של כ- 20% ביחס לשווי מ"ר מבונה ללא מע"מ של המצב הקודם.

להלן נתוני הבסיס להערכה:

גוש / חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח במ"ר	חדרים	ממוצע למ"ר
30084-018-002	08/06/2021	1,650,000	57	3	28,947
30084-011-001	20/06/2021	1,400,000	54	3	25,926
30085-101-005	24/06/2021	2,800,000	111	5	25,225
30085-033-000	13/07/2021	2,200,000	84	3	26,190
30084-110-056	16/08/2021	400,000	19	1	21,053
30084-024-002	18/08/2021	650,000	21	2	30,952
30085-031-011	06/11/2021	2,200,000	66	3	33,333
30085-100-000	29/12/2021	2,200,000	100	4	22,000
30085-093-013	20/01/2022	2,590,000	88	4	29,432
30084-111-040	02/06/2022	2,100,000	76	3	27,632
30084-002-003	12/06/2022	2,500,000	72	3	34,722
30085-154-008	21/07/2022	4,500,000	150	6	30,000
שווי מ"ר בנוי בממוצע					27,951
במעוגל					28,000
שווי הקרקע לבניה				40%	11,200
השווי של שמאי הוועדה לפי נוסחת השורש			18,000	80%	14,400
שווי ממוצע בין שתי התוצאות הנ"ל					12,800
שווי מ"ר מבונה במצב הקודם					**18,000**
שווי מ"ר מבונה במצב החדש למסחר ומגורים					**12,000**
שווי מ"ר בנוי למסחר במצב הקודם					**30,000**

תחשיב שמאי המבקש

מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
מסחר קיים	44.38	30,000	1.0	1,331,400
זכויות בניה עודפות	120.32	18,000	0.8	1,732,608
סה"כ שווי מצב קודם				**3,064,008**

מצב חדש					
מהות	שטח במ"ר	שווי	מקדם פונק'	מקדם שווי	סה"כ
מסחר חזיתי - לא לחישוב	25.37	12,000	1.0	1	0
מסחר עורפי	41.57	12,000	0.8	1	399,072

שטח דירות ללא קומה עליונה[7]	386.17	12,000	1.0	0.8	3,707,232
שטח דירה בקומה העליונה	41.73	12,000	0.8	0.8	320,486
סה"כ שווי גולמי במצב חדש					4,426,790
בהפחתה לאילוצים 10% + 30% לחיזוק יסודות הבניין ושיפור חזית הבניין					**3,098,753**
השבחה בש"ח					**34,745**

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש</u>

<u>התייחסות לפוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה מציין כי פסק הדין שניתן **בעניין לויתן** אינו חלוט והוגשה עליו בקשת רשות ערעור. כמו כן, הוא עומד בסתירה לפסק דין לביא **בעמ"נ 33949-09-20**.

לעניין זה מפנה שמאי המשיבה להחלטה **בערר 8004/22 ברנר ברוך ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**.

סוגיית ההתחשבות בפוטנציאל תמ"א 38 נסקרה בהרחבה בסיכום דיון שהופץ ע"י היועצת המשפטית לממשלה עו"ד כרמית יוליס מתאריך 01/12/2022, ובו נקבע כי מאחר ושווי המצב הקודם צריך להתייחס למצב התכנוני התקף בלבד, אין להביא בחשבון הליכי תכנון שלא הושלמו ולא הובילו לכדי אירוע מס בפני עצמם.

כך גם לעניין תמ"א 38, משום שעד להחלטה בבקשה להיתר מכוחה לא הושלם המהלך התכנוני באופן מלא, הרי שהיא דומה לתוכנית מופקדת שהעלתה את ערך הקרקע. לפיכך, ההשבחה בגין תמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה רק במימוש בדרך של היתר ולא במימוש של מכר.

בעמדת היועצת המשפטית לממשלה שהוגשה **בעמ"נ 18618-12-22**, מפורטים נימוקים לפיהם בעת הערכת שווי מצב קודם לאישור התוכנית המשביחה, יש לקזז את עליית השווי הנובעת מתחולתה של תמ"א 38 בחלקה טרם סיום ההליך התכנוני הכרוך בה.

ממכלול האמור עולה כי על פי הפסיקה הרלוונטית נכון למועד זה, אין להביא בחשבון את הפוטנציאל לתמ"א 38 במצב הקודם במסגרת שומת ההשבחה.

עוד מפנה השמאי לפסיקה **בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' בלו מרבל ואח'**.

בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, על מנת לחזק מבנה רכבת (מבנה צמוד בקירות משותפים עם המבנים השכנים) ולזכות בתמריצי תמ"א, על המבנה להיות בעל מערכת שלד עצמאית שאינה כוללת חלקי שלד משותפים עם המבנים הצמודים שאינם מיועדים לחיזוק. לעניין זה, השמאי

[7] שמאי המבקש מפחית משטח הדירות, שטח פטור של 108.77 מ"ר לדירה שתשמש את בעל הנכס לפי סעיף 19ג'.

מפנה להנחיית הוועדה המקומית להצהרת מתכנן שלד במבנים אלה ואת חוות הדעת ההנדסית לחיזוק המבנה במסגרת הליך הרישוי בנכס הנדון.

עוד מוסיף, כי תמ"א 38 אינה חלה על מבנים המיועדים לשימור ואף לא על מבנים בני פחות מ-2 קומות ו/ואו ששטחם קטן מ- 400 מ"ר.

כבר בשנת 2020 הוגשה בקשת מידע להיתר בדבר היתכנות מימוש תמ"א 38 בנכס הנדון, כאשר בתאריך 25/06/2020 הבקשה נדחתה מאחר ובהתאם לתוכנית 3276 במתחם זה נדרש להכין תוכנית מפורטת עם נספח בינוי ומקרה הצורך תכלול הוראות של איחוד וחלוקה.

בהתאם לכל האמור, לדעת שמאי המשיבה יש לדחות על הסף את טענת הזכאות לתמריצי תמ"א 38 במצב הקודם והתחשבות בפוטנציאל למימוש תמ"א 38.

<u>הפחתה בגין צפיפות</u>

שמאי המשיבה מציין כי לאור הביקוש הרב לדירות מגורים במגזר החרדי בכלל ובשכונת הבוכרים בפרט, אין כל רלוונטיות לשימוש בנוסחת זרניצקי. יש להוכיח טענת צפיפות באמצעות עסקאות השוואה מבניינים בעלי מאפיינים זהים לכל מצב תכנוני.

כתימוכין לכך, מפנה לשומתו המכרעת של מר בועז קוט לנכס ברח' עלי הכהן 18, בגו"ח 30080/297, שבעקבותיה נערכה החלטת בית משפט ב**ערר 8013/23 שינק ברכיהו ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**.

<u>הפחתה בגין אילוצים</u>

שמאי המשיבה מבהיר כי לא הוכח מצד שמאי המבקש שיש עלות עודפת. עלות הבניה הרגילה כוללת בחובה עלויות בניה ישירות כגון חפירה ליסודות, בניית יסודות, קורות קשר, תקרה ראשונה ועוד.

במקרה של בניה על גג בניין קיים, ישנו חסכון מובהק בעלויות הבניה והן עשויות להחליף את עלויות החיזוק ועל כן אין כל הוכחה לכך שמדובר בעלות עודפת.

בנוסף לכך, יש להביא בחשבון כי בחיזוק ובשימור של המבנה הקיים, יש אלמנט השבחה מובהק של עלייה בשווי הנכס. לעניין זה מפנה לשומתו המכרעת של מר ברק שוורצברד לנכס ברח' מיוחס 9, בגו"ח 30072/43.

<u>פטור לפי סעיף 19(ג) בתוספת השלישית לחוק התו"ב</u>

שמאי המשיבה מציין כי בחינת הזכאות לפטור נערכת ע"י הוועדה המקומית לכשתוגש אליה בקשה כשזאת.

10. <u>דיון והכרעה</u>

10.1. <u>פתח דבר</u>

הנכס מושא ההכרעה מהווה מבנה חד-קומתי המיועד לשימור ותוספות בניה, הממוקם ברח' רבנו גרשום 13, שכונת הבוכרים בעיר ירושלים, הידוע כחלקה 19 בגוש 30085.

המימוש הנדון נערך במסגרת בקשה להיתר בתיק רישוי מס' 2022/0549.00, שאושרה בהחלטת ועדה בתאריך 18/09/2024, שמהותה הקמת בניין עבור בית מלון ובו 20 חדרים ומסחר.

תוכנית 3276 שמועדה הקובע חל ביום 04/05/1990, מתווה בינוי בשיעור 90% משטח המגרש, בכפוף להכנת תוכנית מפורטת. קיבלתי את גישת שמאי הצדדים לפיה תוכנית זו אינה משביחה ביחס למצב הקודם לה.

תוכנית 101-0940452 שמועדה הקובע חל ביום 12/06/2022, מאפשרת תוספת קומות מעל מבנה קיים לשימור, עבור שימושים אופציונאליים למסחר, מגורים ו/או מלונאות.

במסגרת הבקשה להיתר נתנה הקלה בדבר בניית מקלט במקום ממ"קים. קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגינה.

10.2. <u>דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת</u>

<u>פטור לפי סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית בחוק</u>

במהלך הדיון, שמאי המבקש טען כי למיטב ידיעתו לבעלי המקרקעין קיימת ישיבה ברחוב המקביל, כאשר הפרויקט הנדון מיועד לשמש כדירות חדר עבור תלמידי הישיבה. מסיבה זו, הפרויקט העתידי מהווה מלכ"ר ועל כן יש לפטור את בעלי המקרקעין מחבות בהיטל השבחה.

אציין כי בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לחוק התכנון והבניה, לשמאי המכריע אין סמכות לקבוע באשר למחלוקת הנדונה סביב "עצם החיוב". ככל וקיימת טענה משפטית על עצם החבות עצמה – יש לפנות להליך במסגרת של וועדת ערר.

מבלי לגרוע מהאמור ובזהירות רבה שלא לחרוג מהיקף סמכותי, החלטה העוסקת בסוגיה זו ניתנה **בבר"מ 6513/21 בית אגודת ישראל בתל אביב-יפו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה**.

במסגרת פסק הדין, בית המשפט העליון דן בשאלת היקף הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(4) בכל הנוגע למקרקעין שבבעלות עמותות וגופים ציבוריים וקבע כי בנסיבות שבהן התוכנית המשביחה אינה מאפשרת עוד את השימוש המזכה במתן פטור מהיטל השבחה, ובכפוף לכך שדרך מימוש הזכויות שבה בחר הנישום היא בהוצאת היתר בניה ולא במכירת מקרקעין – אין מקום לתחולתו של הפטור.

דומה בענייננו, המימוש שבנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מתוכנית 101-0940452. מעיון במסמכי התב"ע, לא איתרתי כל שימושים הנוגעים למטרות הציבוריות המפורטות בסעיף 19(ב)(4) לחוק התו"ב.

לפיכך, הובא בחשבון כי היטל ההשבחה בגין המימוש המבוקש אינו חוסה תחת הוראות הפטור של סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית בחוק.

<u>התייחסות לעניין הוראות תמ"א 38</u>

לטענת שמאי המבקש, יש להחיל את הוראות הפטור מכוח תמ"א 38 ביחס לבקשה להיתר שבעניינו. משכך, סבור השמאי כי יש לפטור את המימוש הנדון מחבות בהיטל השבחה.

לטענת שמאי המשיבה, בעת אומדן ההשבחה אין להתחשב הן בהוראות הפטור של תמ"א 38 והן בפוטנציאל הכללי של תמ"א 38 במצב הקודם.

בכדי להכריע במחלוקת זו, יש לערוך הבחנה ברורה בין שתי הסוגיות שלהלן:

1. האם הוראות הפטור מכוח תמ"א 38 חלות על הבקשה להיתר שבנדון?
2. האם יש להתחשב בפוטנציאל הכללי של תמ"א 38 במצב הקודם?

<u>הוראות הפטור מכוח תמ"א 38</u>

התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מנמקת באופן ברור באילו מקרים יש להחיל את הפטור המוענק לזכויות התמ"א בעת מימוש בהיתר.

סעיפים 19(ב)(10)(א'-ב') לחוק התו"ב מפרטים באילו מקרים לא תחול חובת תשלום היטל על השבחה שנוצרה במקרקעין בעת קבלת היתר בניה:

> "(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);
>
> **(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)**; הוראות פסקה זו יחולו אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38) ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022..." **(אינו מודגש במקור א.ד.ש)**

בהתאם לקבוע בחוק התו"ב, הפטור הנטען ע"י המבקש, נשמר למקרים בהם התוכנית המפורטת נסמכת על הוראות תמ"א 38.

היתר הבניה הקיים נערך על בסיס תוכנית 101-0940452, המאפשרת ניצול אופציונאלי של שטחי מגורים ו/או תיירות. תוכנית זו הינה נקודתית לחלקה וממנה עולה כי נועדה לשם הרחבת זכויות הבניה במגרש, תוך שימור של מבנה חד-קומתי.

מעיון בתקנון התוכנית, נראה כי מבין מטרותיה לא נכללת מטרה של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אולם, תנאי לקבלת היתר בניה יהא בדיקת חיזוק המבנה לשימור ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים ולפי הוראות תמ"א 38.

אציין כי ברמה המהותית לבחינת הסוגייה, לעמדתי מטרתה של הוראה זו נועדה לצורך שימור המבנה ולא לחיזוקו. לעיתים קיימים מקרים בהם שימור המבנה אף עלול להקשות על חיזוקו.

לאור האמור לעיל, לא קיימת מסקנה חד-משמעית ביחס לשאלה האם תוכנית 101-0940452 נסמכת על הוראות תמ"א 38.

בהמשך לכך, אבחן האם יש להחיל את הוראות הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לחוק התו"ב, באופן ספציפי על הבקשה להיתר שבעניינו.

בפסיקה שנתנה לאחרונה ביום 06/03/2025 ב**עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח'** נכתב כך:

להלן סעיף 126 לפסה"ד:

> "... ההלכות בנושא הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) הן רבות ומורכבות, והן מתייחסות למגוון של סיטואציות, במסגרתן יש לבדוק, בין היתר, מה הן הזכויות המנוצלות מכוח תכנון ישן, מה הן הזכויות המנוצלות מכוח תמ"א 38 ומה הן הזכויות המנוצלות מכוח תכנית השימור, האם נדרשו הקלות ועוד. כאשר בכל סיטואציה יכולה להיות תוצאה שונה, הן לגבי תחולת הפטור והן לגבי אופן תחשיב הפטור, ר' לעניין המורכבות של תחשיב הפטור **עמ"נ (תל אביב-יפו) 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה** [פורסם במאגר נבו] (21.6.2023).
>
> מכאן ברור, כי הקביעה הגורפת כי יינתן פטור לכל היתר בניה שניתן בבניין לשימור אינה יכולה לעמוד."

ובהמשך, סעיף 130 לפסה"ד:

> " לטעמי, וכך אני פוסק, החלטת הרוחב בעניין זה, הינה כי יש לבחון כל בקשה להיתר באופן ספציפי, האם יש לגביה זכאות לפטור מכוח סעיף 19(ב)(10). כך, יש לבדוק, בין היתר, האם הבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38, האם היא כוללת חיזוק, האם מבוקש ניצול זכויות עודף על תמ"א 38, מה הן ההקלות המבוקשות מהתכנון הקיים

ומתמ"א 38 וכיוצא בזה. על רקע בחינה זו, וכן לאור שלל ההלכות בנושא, ניתן יהיה להכריע, האם הנישום זכאי לפטור ובאיזה היקף.

באם ניישם זאת בענייננו, הבקשה להיתר שבנדון אינה נערכה במסלול הרישוי של תמ"א 38, ובמסגרתה מבוקשת הרחבת בניה לצורך הקמת 20 חדרי מלון ושטחי מסחר.

מאחר וזכויות התמ"א לא התגבשו במימוש המבוקש, לא ניתן יהיה להחיל את הוראות הפטור הקבועות בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית של חוק התו"ב.

בהקשר של הפניית שמאי המבקש לפרויקט ברח' ישא ברכה 25 בירושלים, בגו"ח 30084/98, אציין כי מדובר במקרה שונה. הבקשה להיתר באותו הנכס כוללת הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין מגורים הנסמכת על הוראות תמ"א 38 ותוכנית 10038.

אותו פרויקט מהווה דוגמא הפוכה להליך סטנדרטי ומובהק שנערך על בסיס הוראות תמ"א 38, עליו יש להחיל את הוראות הפטור האמורות.

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי אין להחיל את הוראות הפטור לתמ"א 38 על הבקשה להיתר שבנדון.

<u>פוטנציאל כללי לתמ"א 38 במצב הקודם</u>

לטענת שמאי המשיבה, הן לאור הפסיקה הקיימת והן לאור מאפייניו הספציפיים של הנכס, אין להתחשב בפוטנציאל הכללי של תמ"א 38 במצב הקודם.

בתחילת דבריי, אציין כי אין בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וכך גם הפסיקה באותו הנושא הכרעה ברורה האם יש להתחשב במצב הקודם בפוטנציאל הכללי של תמ"א 38.

לעמדתי סוגייה זו מתייתרת בענייננו, שכן, טרם אישור תוכנית 101-0940452, הנכס הנדון מאופיין בהיעדר פוטנציאל מובהק לניצול זכויות מכוח תמ"א 38.

הנכס הנדון ממוקם במתחם היסטורי שבשכונת הבוכרים, כאשר סביבתו הקרובה מאופיינת במבנים רבים הנכללים ברשימת השימור העירונית.

טרם אישור תוכנית 101-0940452, החלקה הנדונה סווגה עפ"י תוכנית 3276, כחלק ממתחם הכפוף להכנת תוכנית מפורטת יחד עם חלקות 20 ו- 24 בגוש 30085.

שמאי המשיבה נקב בנסיבות ספציפיות לפיהן הנכס לא עומד בתנאי הסף הנדרשים לביצוע הליך של תמ"א 38, ביניהם: הבניה בקירות משותפים עם חלקות סמוכות, מצבו הקונסטרוקטיבי, סטטוס השימור שחל עליו והיקף הבניה לרבות השימושים הקיימים בו.

כתימוכין לכך, ציין שמאי המשיבה כי בעבר היה ניסיון לבצע הליך תמ"א 38, שניסיונותיו כשלו, זאת בשל העובדה שאותו המתחם נדרש בהכנת תוכנית מפורטת עם נספח בינוי.

ממכלול הנסיבות המפורטות לעיל, מתקבלת המסקנה כי אין הצדקה לייחס לשווי המקרקעין במצב הקודם עליית ערך הנובעת מהפוטנציאל הכללי של תמ"א 38.

<u>דחיה להכנת תוכנית מפורטת במצב הקודם</u>

לצורך אומדן המצב הקודם, שמאי הצדדים הביאו בחשבון את יתרת זכויות הבניה למגורים במקדם היעדר זמינות בשיעור 0.8.

במצב הקודם עפ"י תוכנית 3276, הנכס הנדון מסווג בייעוד ל"אזור מגורים 3 מיוחד" בו הותווה בינוי של 90% משטח המגרש. כמו כן, הנכס נכלל כחלק ממתחם הכפוף להכנת תוכנית מפורטת שבמקרה הצורך יחולו לגביו הוראות איחוד וחלוקה.

נכון למועד הקובע לחודש יוני 2022, המבנה הנדון נכלל ברשימת השימור העירונית ומוגדר כאתר מס' 937[8]. כרטסת זו אינה סטטוטורית, אולם לא ניתן יהיה לאשר תוכנית מפורטת ללא אישור מחלקת השימור.

בהתחשב בכך, אומדן השווי במצב הקודם הובא תחת ההנחה, כי לכשתאושר תוכנית מפורטת על בסיס זכויות הבניה מתוכנית 3276, היא תכלול הוראה שימור דומות לאלו הקיימות בתוכנית 101-0940452.

לפיכך הבאתי בחשבון תקופת דחייה עד להכנת תוכנית מפורטת של שנתיים בריבית 6%, תוך התחשבות בהיטל ההשבחה הצפוי, המבטא מקדם הפחתה כולל בשיעור **0.802**.

<u>דמי שכירות בתקופת הביניים עד להכנת תוכנית מפורטת במבנה הקיים</u>

במצב הקודם עפ"י תוכנית 3276 נקבעה על ידי תקופת דחיה בת שנתיים עד להכנת תוכנית מפורטת.

בהתאם למפורט בפרק 6.3 להכרעה, ביום 01/01/2023 נחתם הסכם לפיו משולמים בנכס דמי שכירות חודשיים בסך של 3,500 ₪.

בעמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל נקבע כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים. אולם בשונה מהמקרה הנדון, נבחנה ההשבחה במסגרת **בינוי-פינוי** לפי שוויה של הדירה החדשה בדחיה לעומת שוויה של הדירה הקיימת. במקרה זה נקבע, כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים הואיל ומדובר בפרויקט שנבנה ללא הריסת המבנה הישן שיימסר לרשות המקומית ללא תמורה, לאחר שהדיירים יקבלו את דירות התמורה.

עוד אוסיף, כי במובחן מההשבחה הקיימת בתוכניות פינוי בינוי, בה התועלת הכלכלית הנוספת לבעלי הדירות מהווה תנאי עסקי חיצוני בין הבעלים ליזם ואינה חלק מההשבחה התכנונית, הרי

[8] עפ"י דף מידע שנערך בתאריך 01/01/2012 לאתר שימור מספר 937 ברח' רבנו גרשום 13.

שבמקרה הנדון העובדה כי מימוש הזכויות נדחה, היא בין היתר, בשל הצורך בהכנת תוכנית מפורטת, כאשר בתקופה זו מטבע הדברים ניתן לייצר תועלת כלכלית מהמבנה הקיים.

לכן בשונה מפרויקט פינוי בינוי בו ההטבה הכלכלית נצמחת מעסקה חיצונית כלשהי - במקרה שבעניינו התועלת הכלכלית בתקופת הביניים היא תוצר הנובע מהאקט התכנוני.

לפיכך, במקביל להפחתה עבור דחיית הזכויות עד להכנת תוכנית מפורטת, תינתן תוספת שווי לתקופת הדחייה עבור השימוש במבנה הקיים במצבו הנוכחי בהתאם לדמי שכירות של 3,500 ₪ לתקופה של 2 שנים, בשיעור היוון שנתי של 6% בהתחשב בסיכון הנובע לאור גיל המבנה.

<u>עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם הפחתה של בינוי חדש על ישן בשיעור 20%, בעוד שמאי המבקש סבור כי יש להסתמך על מקדם בשיעור 30%.

בנייה חדשה מעל ובצמוד למבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה ביחס לשטח היחסי הנוסף. הדרך הנכונה לחישוב עלויות והתאמות לבניית שטחים חדשים מעל ובצמוד לבנייה קיימת צריכה להיעשות בהתאם לעלויות הריאליות הנדרשות להתאמת חיבור התוספת אל הבניין הקיים ולא על ידי מקדם הפחתה כללי.

התייקרות הבניה במקרה הנדון מבטאת את הצורך בהתאמות לבינוי הקיים, מגבלת נגישות, הגבלה בשעות עבודה, דרישות בטיחות מיוחדות בשל תנועה רגלית ומוטורית בחזית הרחוב, מגבלות לשטחי התארגנות ומיקום אמצעי הרמה, התאמות תכנון חדש באילוץ למיקום תשתיות קיימות ואלמנטים קיימים, תפרים וחיבורים למבנה קיים וסיכון יצירת נזקים במבנה לשימור.

בהתאם למחירון דקל למהדורת חודש אפריל 2022, עולה כי מחיר בניה בסיסי לבתים של 3-8 קומות הינו 5,050 ₪ למ״ר. בהתחשב בעלות התאמה הנאמדת בשיעור של 30% מעלות בניה למ״ר, ובתוספת עלויות עקיפות 25% - **מתקבלת עלות התאמה בסך כ- 1,900 ₪ למ״ר.**

<u>הנחיות שימור ועלויות חיזוק</u>

לטענת שמאי המשיבה, העלויות העודפות הנדרשות לשימור מתקזזות אל מול שווי המחוברים במצב החדש.

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10%, לאור הצורך בחיזוק יסודות הבית הקיים ועיבוי התשתיות.

עפ״י טבלת השטחים בבקשה להיתר, על החלקה קיים מבנה לשימור בשטח רישוי של 44.38 מ״ר.

הוראות תוכנית 101-0940452 כוללות הנחיות לשימור המבנה וביניהם: שימור חזיתות מקוריות לרבות חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים, ניקוי חזיתות הבניין, והסרת תוספת שאינן חלק מהבניה

המקורית. כמו כן, קבלת היתר הבניה מותנה בחוו"ד הנדסית בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

שמאי הצדדים לא הציגו בפניי אסמכתאות הנוגעות לעלויות השימור וחיזוק הצפויות לפרויקט. לעמדתי, אין לחשב את אותה עלות ע"י קיזוזים או שימוש במקדמי התאמה כלליים.

לצורך אומדן עלויות אלה ובהיעדר חוות דעת פרטנית המיוחסת לפרויקט הנדון או כל אסמכתא אחרת, ערכתי סקירה מקיפה של שומות מכריעות מסביבת הנכס:

- בשומתו המכרעת של מר בועז ברזילי לנכס ברח' יואל 5 בירושלים, בגו"ח 30083/15, נקבעו עלויות שימור ושחזור חזיתות הכוללות פירוק והרכבה, חיזוק ושיחזור האלמנטים בסך 780,000 ₪, עבור חזית בשטח 240 מ"ר ברוטו – נכון למועד קובע 11/07/2020. עלות זו משקפת תעריף של כ- 3,250 ₪ למ"ר בנוי קיים.
- בשומתה המכרעת של גב' יעל הרון לנכס ברח' לפידות 7 בירושלים, בגו"ח 30086/171, השמאית הסתמכה על חוות דעת הנדסית מיום 09/09/2024, וקבעה עלות חיזוק בסך 573,528 ₪ כולל מע"מ למבנה קיים בשטח 272.2 מ"ר ועלות שימור בסך 618,893 מ"ר כולל מע"מ.

  בהתאמה למדד תשומות הבניה לחודש אפריל 2022, מתקבלת עלות מצרפית ומתואמת בסך 1,136,286 ₪, המשקפת תעריף של 4,174 ₪ כולל מע"מ למ"ר בנוי קיים.
- במסגרת שומה מייעצת לנכס ברח' מיוחס 9 בירושלים, בגו"ח 30072/43, נדרש השמאי המכריע מר ברד שוורצברד לקבוע את עלויות החיזוק, עבודות השימור, השיפוץ וההתאמה של המבנה הקיים לצורך תוספת הקומות.

  השמאי המכריע הסתמך על חוות דעת הנדסית שהציג שמאי העורר לסוף שנת 2022, עבור מבנה קיים לשימור בשטח רישוי של 95.42 מ"ר, ותוספת של שתי קומות בשטח כולל של 178.32 מ"ר, לפיה כלל עלויות אלה נאמדות בסך 1,540,428 ₪.
- בשומתו המכרעת של מר ארנון גולדברג שנערכה למועד קובע 15/12/2021, עבור נכס ברח' קארו יוסף 16 בירושלים, בגו"ח 30091/26, נקבעה עלות של 2,000 ₪ למ"ר, ביחס לעבודות שימור לשטח של כ- 72 מ"ר, המסתכמות בסימון האבנים, פירוקם באופן השומר על שלמותם והרכבתם מחדש.
- בשומתו המכרעת של מר ברק שוורצברד לנכס ברח' צפניה 59 בירושלים, בגו"ח 30080/179, נקבעה עלות עודפת לשימור בסך 173,635 ₪ - נכון למועד קובע 28/08/2021, זאת בעבור שימור חלקי של חזיתות המבנה הקיים.

בהתחשב בסקירת השומות המכריעות שלעיל, ובהתחשב במאפייני המבנה ובהנחיות השימור הספציפיות בנכס, התבססתי על עלות עודפת לשימור המבנה לרבות חיזוקו, בתעריף מצרפי של **4,000 ₪ לכל מ"ר בנוי קיים**.

ערכי שווי למגורים במצב הקודם

שמאי המשיבה מנתח עסקאות מכר לקרקעות ומתבסס על שווי מ״ר מבונה למגורים במצב הקודם בסך 18,000 ₪.

עסקת מכר מיום 16/02/2021 בגו״ח 30085/149

נכס ההשוואה ממוקם ברח׳ יחזקאל 50, בשכונת הבוכרים שבירושלים, בצמידות למפגש קווי רכבת קלה עתידיים ״גילה-רמות״ ו- ״גבעת שאול-נווה יעקב״.

בהתאם להסכם מכר מיום 16/02/2021 שנערך באמצעות הליך כינוס נכסים, נמכרו זכויות המוכרים המהוות 3633/5411 חלקים מהמקרקעין הידועים כחלקה חדשה 149 בגוש 30085, בתמורה לסך של 11,800,000 ₪.

עפ״י המידע התכנוני התקף, הנכס מסווג כמגרש מס׳ 1 בייעוד לאזור מסחרי מיוחד עפ״י תוכנית 3138, בתחומו תותר הקמת קומה מסחרית ומעליה 4 קומות מגורים.

בהתאם למסמך מדיניות הבינוי לאורך הרק״ל מיום 08/04/2019, במגרשים מצרניים לציר לרכבת הקלה ששטחן עד 1.5 דונם, ניתן יהיה לאשר תוכנית בבינוי של עד 10 קומות, בתכסית של עד השטח הכלוא בקווי הבניין.

לפיכך, סביר כי התמורה בגין הממכר כוללת בחובה פוטנציאל לייזום תוכנית עתידית לצורך תוספת זכויות בניה.

מסיבה זו, ניתוח העסקה כפי שנערכה בשנת 2021 כרוך בהנחות עבודה רבות תוך מתן התאמות כגון : היטל השבחה צפוי, אי וודאות תכנונית, דחיה עד למימוש זכויות, פרמיית הסיכון, מורכבות קניינית וכפיפות לשלביות.

לאור האמור, עסקת המכר לא הובאה בחשבון בהכרעתי לצורך מסקנת השווי.

עסקת מכר מיום 26/01/2020 בגו״ח 30103/50

נכס ההשוואה ממוקם ברח׳ אהרון פישל 25, בשכונת הבוכרים שבעיר ירושלים. חזית המבנה נכללת כאתר מס׳ 906 ברשימת השימור העירונית.

בהתאם להסכם מכר מיום 26/01/2020 שנערך באמצעות הליך כינוס נכסים, נמכרו זכויות של 80% מהמקרקעין הידועים כגוש 30103 בחלקה 50, בכתובת רח׳ פישל 25 בירושלים, בתמורה לסך של 6,640,000 ₪.

עפ״י המידע התכנוני התקף, בהתאם להוראות תוכנית 5872 ניתן לבנות בניין מגורים בשטח של : 421 עיקרי עילי + 57 מ״ר עיקרי תת-קרקעי + 169 מ״ר שירות עילי ותת-קרקעי, בבינוי של 5 קומות הכוללות קומת מרתף וקומה עליונה המובלעת בחלל גג רעפים.

בתחום הנכס קיימת בקשה להיתר בתיק רישוי מס׳ 2020/0660.00, שמהותה הריסת מבנה קיים (תוך שמירה על קיר היסטורי לשימור) ובניית בניין מגורים חדש, הנסמכת על זכויות הבסיס של תוכנית 5872 + הקלות שונות הנועדו בין היתר לתוספת יח״ד ושינוי שיפוע הגג.

בהתחשב בסקירת עסקת ההשוואה שהוצגה לעיל, קיבלתי את מסקנת שמאי המשיבה לפיה התמורה בגין המכר מבטאת שווי מ״ר מבונה בגבולות של 17,200 ₪.

<u>סקירת שמאים מכריעים מסביבת הנכס</u>

- בשומתה המכרעת של גב׳ יעל הרון לנכס ברח׳ שמשון פולנסקי 9, שכונת הבוכרים בירושלים, בגו״ח 30085/144, נקבע שווי מ״ר מבונה לדירות קטנות וליתרת הזכויות הלא מנוצלות מתוכנית המתאר 62 לירושלים **בסך 17,600 ₪** - נכון למועד קובע 11/06/2023.
- בשומתו המכרעת של מר ארנון גולדברג לנכס ברח׳ קארו יוסף 16 בשכונת בית ישראל בירושלים, בגו״ח 30091/26, נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 12,800 ₪. יצוין כי השווי הנ״ל מגלם את עלויות השימור הכרוכות בהקמת הפרויקט.

  בנטרול עלויות השימור מהשווי הבסיסי למגורים, מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם **בסך כ-14,209** ₪ - נכון למועד קובע 15/12/2021.
- בשומתו המכרעת של מר ברק שוורצברד לנכס ברח׳ צפניה 59, בשכונת הבוכרים בירושלים, בגו״ח 30080/179, נקבע שווי מ״ר מבונה ליתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות מתוכנית המתאר לירושלים **בסך 15,600** ₪ - נכון למועד קובע 28/08/2021.
- בשומה מכרעת מטעם הח״מ לנכס ברח׳ ישראל אהרון פישל 13, בשכונת הבוכרים בירושלים, בגו״ח 30103/5, נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 12,500 ₪, לדירות מעל מבנה קיים בשטחים הנעים בין 80-100 מ״ר. יצוין כי השווי הנ״ל מגלם עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן.

  בנטרול עלויות ההתאמה מהשווי הבסיסי למגורים, מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם **בסך כ-13,591** ₪ - נכון למועד קובע 06/01/2021.

בהתחשב במכלול הסקירות שפורטו לעיל, תוך התאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע, התבססתי על שווי מ״ר מבונה במצב הקודם ליתרת זכויות הבניה כזמינות למגורים **בסך 16,000 ₪.**

ערכי שווי במצב החדש

גישת אומדן השווי במצב החדש

שמאי הצדדים נקטו בגישת ההשוואה העקיפה על פיה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים, תוך הפחתה נדרשת לסחירות בשל הגדרת הנכס כבית מלון במקדם 0.8.

בראשית הדברים, אציין כי חלופת הניצול שנבחרה בבקשה להיתר הינה להקמת חדרי מלון. בעניין זה דעתי היא כי לצורך חיוב בהיטל השבחה, יש להביא בחשבון את השימוש החוקי עפ״י הוראות התכנון התקף.

עם זאת, עיון בתשריטי הקומות מעלה כי הבינוי המוצע דומה יותר לחדרי אירוח שאינם מתוכננים בהתאם לתקינה המלונאית הקלאסית.

סביבת הנכס בעלת צביון חרדי מובהק, ועל כן סביר שאותם חדרי אירוח ישמשו ללינה ושהייה של אותה אוכלוסיית יעד.

ניתן להגדיר את השימוש הנדון כ״**מעין מוסדי**״. מחד, מדובר בפרויקט המתוכנן על קרקע בבעלות פרטית וללא מגבלה תב״עית/קניינית לסחירות. מאידך, קיים דמיון בין הבינוי המוצע בהיתר לבין שימוש המאופיין לעיתים בקרקע ציבורית מוסדית.

לפיכך, קיבלתי את גישת שמאי הצדדים לפיה יש לגזור שווי המצב החדש משווי מ״ר מבונה למגורים, תוך מתן התאמות רלוונטיות למימוש המבוקש בהיתר.

להלן סקירת שמאים מכריעים והכרעות בהשגה ראשונה מסביבת הנכס:

- בשומתו המכרעת של מר בועז ברזילי לנכס ברח׳ יואל 5 בירושלים, בגו״ח 30083/15, עבור נכס המסווג לשטחי ציבור העתיד לשמש כישיבה עם פנימייה למגורי תלמידי הישיבה, נקבע מקדם הפחתה לסחירות וגמישות שימושים בשיעור 0.7 ביחס לשווי ממגורים.
- בשומה מכרעת מטעם הח״מ לנכס ברח׳ אוהלי יוסף 14 בירושלים, בגו״ח 30104/109, נתבקשתי לאמוד חללי מגורים במוסד המשמש לצרכי דת. לאחר סקירה מקיפה של הכרעות בהשגה ראשונה והכרעות בוועדת השגות, נקבע על ידי מקדם הפחתה לסחירות ומגבלת שימושים בשיעור 0.7 ביחס לשווי ממגורים.
- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/08/2022, שנערכה לקרקע בישיבת נווה הרצוג במושב ניר גלים, הממוקמת בגו״ח 463/25-26, שטחי המעונות נגזרו משווי מ״ר מבונה למגורים בהפחתה של 30% למבנה ציבור.
- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/03/2020, שנערכה עבור קרקע למוסד בישיבת הסדר כרם יבנה, הממוקמת בגוש 958 חלקה 9, שטחי המעונות נגזרו משווי מ״ר מבונה למגורים בהפחתה של 30% למבנה ציבור.

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 06/12/2018, שנערכה לנכס ברחוב חזון אי"ש, שכונת רמת שלמה בירושלים, הממוקמת בגו"ח 30561/48, השטחים המוקצים ללינה נגזרו משווי מ"ר מבונה למגורים במקדם אי סחירות 10%.

מרבית הסקירות שלעיל מתבססות על מקדם הפחתה בשיעור של 30% ממגורים, המבטא בעיקרו את מגבלת הסחירות והגמישות.

תוכנית 101-0940452 אינה מונעת את האפשרות לסחור בשטחי השיווק. מהצד האחר, השימושים המותרים בתוכנית ההיתר מייצרים מגבלת שימושים מסוימת ביחס למגורים.

בהתחשב בכך, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים לפיה לצורך אומדן השווי במצב החדש, יש להתחשב **במקדם הפחתה בשיעור 0.8 ביחס לשווי ממגורים.**

<u>מקדמי צפיפות, שוליות ובינוי</u>

לצורך אומדן השווי במצב החדש, שמאי המשיבה מסתמך על מסד הנתונים של ערכי המגורים במצב הקודם, לפיו קובע שווי מ"ר מבונה במצב החדש בסך 18,000 ₪.

מנגד, שמאי המבקש מנתח בגישת החילוץ עסקאות מכר לדירות מגורים תוך הפחתה לצפיפות הגבוהה במצב החדש, לפיהן סבור כי יש לגזור את שווי המצב החדש משווי מ"ר מבונה למגורים בסך 12,000 ₪.

יוזכר, כי מקדם ההפחתה שנלקח בשיעור 0.8, מבטא בין היתר את המעבר לבינוי מעין מוסדי, המאופיין בצפיפות גבוהה הכוללת חללי מגורים קטנים.

מסיבה זו, איני רואה הצדקה להביא בחשבון מקדמי התאמה נוספים לצפיפות ו/או שוליות מהשווי הבסיסי למגורים, שאז הדבר יהווה כפל הפחתות.

ביחס לשטח העיקרי המוצע בקומה העליונה, מעיון בתוכנית ההיתר נמצא כי אותו שטח מתוכנן תחת שיפוע גג רעפים, בגובה משתנה שנע בין 2.5 מ' – 2.8 מ' נטו. בהתחשב בכך, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לשטח הנ"ל בשיעור 0.7.

<u>ערכי שווי למסחר</u>

שמאי הצדדים מביאים בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 18,000 ₪.

- בשומתה המכרעת של גב' יעל הרון לנכס ברח' שמשון פולנסקי 9, שכונת הבוכרים בירושלים, בגו"ח 30085/144, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 20,000 ₪ - נכון למועד קובע 11/06/2023.
- בשומתו המכרעת של מר ברק שוורצברד לנכס ברח' צפניה 59, בשכונת הבוכרים בירושלים, בגו"ח 30080/179, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 16,000 ₪ - נכון למועד קובע 28/08/2021.

בהתחשב במועד הקובע ובסקירת שמאים מכריעים מסביבת שכונת הבוכרים, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לאמוד שווי **מ״ר מבונה למסחר בסך 18,000 ₪.**

בתוספת עלות בניה למסחר לפי תעריף של 7,000 ₪ למ״ר, תוך העמסת יזמות בשיעור 20% על מרכיב הקרקע והבנוי, מתקבל שווי **מ״ר בנוי למסחר בסך 30,000 ₪.**

אוסיף על כך, כי בשני מצבי התכנון הסתמכתי על שטח מסחרי בחזית בהיקף של 25.37 מ״ר, שכן, גם במצב הקודם היה נדרש להקצות חלק מחזית המבנה הקיימת לצורך תכנון של מבואה משותפת לדיירי הבניין.

<u>פטור עד 140 מ״ר לפי סעיף 19(ג) לחוק התו״ב</u>

לטענת שמאי המבקש, בעל הנכס הגיש תצהיר לפי סעיף 19ג׳ לקבלת פטור. בהתאם לכך, השמאי מפחית מתחשיב השווי שטח דירה של 108.77 מ״ר העתידה לשמש כדירתו של בעל הנכס.

אציין כי אין זה מתוקף סמכותו של שמאי מכריע לדון בכל מחלוקת הנוגעת לעצם החיוב.

בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, נקבע כי הפטור מהיטל השבחה יינתן לדירת מגורים שהרחבתה אינו עולה על 140 מ״ר.

מבלי לחרוג מהיקף סמכותי, אציין בכלליות כי לאור סיווג שטחי הבניה בהיתר הבניה לשטחים מלונאיים ולא לדירות מגורים, נראה כי הנישום לא עומד בתנאי הסף המקנים את הפטור הנ״ל.

11.תחשיב

מצב קודם עפ"י תוכנית 3276:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי
מבנה קיים - שטח למסחר	25.37	30,000	1.0	761,100
יתרת זכויות בניה למגורים בהשלמה ל- 90%	139.33	16,000	1.0	2,229,280
שווי מצב קודם לפני הפחתות				2,990,380
עלויות חיזוק ושימור למבנה קיים	44.38	4,000		-177,520
עלויות בינוי חדש על ישן	139.33	1,900		-264,727
שווי מצב קודם לאחר הפחתות				2,548,133
בדחיה לאישור תוכנית מפורטת עם היטל השבחה צפוי				0.802
ערך נוכחי למקרקעין במצב הקודם				2,043,083
שימוש ביניים עד לאישור תוכנית מפורטת (2 שנים, 3,500 ₪/לחודש, 6% שנתי)				77,002
שווי מצב קודם				**2,120,100**

מצב חדש עפ"י תוכנית 101-0940452:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	מקדם פונק'	סה"כ שווי
מבנה קיים - מסחר חזיתי	25.37	30,000	1.0	1	761,100
מסחר עורפי	41.57	18,000	1.0	0.80	598,608
שטח עיקרי בקומות א' - ה'	494.95	16,000	0.8	1.00	6,335,360
שטח עיקרי בקומת עליית גג	41.73	16,000	0.8	0.70	373,901
שווי מצב חדש לפני הפחתות					8,068,969
עלויות חיזוק ושימור למבנה קיים	44.38	4,000			-177,520
עלויות בינוי חדש על ישן	578.25	1,900			-1,098,675
שווי מצב חדש					**6,792,800**
השבחה בש"ח					**4,672,700**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' רבנו גרשום 13, שכונת הבוכרים, ירושלים, הידוע כחלקה 19 בגוש 30085,** חלה השבחה עקב תוכנית 101-0940452 ומימושה בדרך של היתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה
101-0940452	12/06/2022	4,672,700	2,336,350

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

13.<u>תצהיר</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

