אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 22/07/2026
מספר מינוי : 28-2026
מספרנו : 695
עדכון החלטה מיום 11/06/2026

לכבוד,

מר עדנאן סעיד איברהים
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר מחמד קיימרי
בדוא"ל mkaimari@gmail.com
(להלן: "המבקש")

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יעקב כהן
בדוא"ל kobco@zahav.net.il
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 30615 חלקה 20
מגרש 1 לפי תוכנית 101-0623967
רח' דרך בית חנינא 120, שכונת בית חנינא, ירושלים
(עדכון[1] לאחר תיקון טעות)

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 05/01/2026 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור התוכניות המפורטות בסעיף 3 שלהלן וכן מאישור הקלות ומימושן בדרך של קבלת היתר בניה עקב אישור הבקשה במסגרת תיק בניין מס' 2022/0119.00, וכן ב- 4 מימושים קודמים לכך במכר.

[1] **החלטה זו מתקנת ומחליפה את החלטתי מיום 11/06/2026 וזאת עקב טעות סופר שנפלה בתחשיב שווי המצב הקודם למדרגת ההשבחה הראשונה הנוגעת לתוכנית 3000ב', סעיף 10.9 להחלטה. בתת־פרק 10.4 להחלטה קבעתי כי בחישוב שווי הנכס במצב הקודם, בהתאם למסמך התנאים 2189, יש להביא בחשבון שיעור הפקעה צפוי של 15%. ואולם, מחמת טעות הקלדה, הובא בתחשיב שבסעיף 10.9 שיעור הפקעה של 10% בלבד, ומכאן התיקון.לתיקון זה השפעה על תחשיב ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית 3000ב' ועל סיכום ההשבחה המפורט בפרק 11 להחלטה.**

2. מסמכים שהוצגו בהליך

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת הנושאת תאריך 16/07/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב כהן ובתגובתו שהתקבלה ביום 17/03/2026 לחוות דעת שמאי המבקש.

ביום 26/03/2026 העבירה המשיבה לבקשת הח"מ את תיק התיעוד שנערך לנכס.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת שהוגשה ביום 12/02/2026 ונערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מחמד קיימרי, על נספחיה.

ביום 26/03/2026 העביר שמאי המבקש את החלטת וועדת הערר מס' 9-450/16 **נאילה איברהים עבד אלפתאח נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**.

ביום 13/05/2026 העביר שמאי המבקש לבקשת הח"מ שתי מדידות על גבי תשריטי תוכניות 3000ב' ומסמך 2189 שעל גביהם הוטמעה מדידת שטחים המתייחסת לייעודי החלקה.

3. מועדים

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם כדלקמן[2]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
3000ב'	02/08/1991
במ/3457א'	07/05/1996
101-0623967	01/03/2020
הקלות	06/11/2024

3.2. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 13/02/2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 26/03/2026 נערך דיון[3] בהשתתפות מר מוחמד קיימרי, שמאי מקרקעין מטעם המבקש, מר יעקב כהן שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר הישאם עומרי – שמאי מקרקעין ממשרד הח"מ, מר גל טמיר – עובד ממשרד הח"מ והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

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

[3] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

4. פרטי הנכס

גוש	**30615**
חלקה	**20**
שטח חלקה	**2,995 מ״ר על פי תצ״ר 1437/2020**
מגרש	**1 לפי תוכנית 101-0623967**
שטח המגרש נטו	**1,776.42 מ״ר לפי תוכנית 101-0623967.**
מהות הנכס	**מגרש שעליו בניין מגורים ותיק בן 3 קומות (מסומן להריסה) ובמקומו מתוכנן מגדל בן 18 קומות הכולל עירוב שימושים.**
כתובת	**דרך בית חנינא 120, שכונת בית חנינא, ירושלים.**

5. תיאור הסביבה[4]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם על ציר רחוב דרך בית חנינא, בשכונת בית חנינא, שבעיר ירושלים וידוע כחלקה 20 שבגוש 30615.

שכונת בית חנינא ממוקמת בצפון העיר ירושלים וגובלת עם שכונת שועפאט מדרום, פסגת זאב ונווה יעקב ממזרח ואזור התעשיה עטרות מצפון.

הבינוי בסביבת הנכס מאופיין במבני מגורים בני 2-5 קומות, מתקופות בניה שונות, לצד שטחים בלתי מבונים.

הפיתוח הסביבתי חלקי והוא ברמה בינונית.

5.2. תיאור הנכס

הנכס שבנדון הינו מגרש 1 לפי תוכנית 101-0623967, המהווה חלק מחלקה 20 בגוש 30615. שטח החלקה הרשום 2,995 מ״ר וצורתה אי-רגולרית דמוית טרפז. שטח המגרש נטו 1,825 מ״ר לפי תצ״ר 1437/2020 (1,776.42 מ״ר לפי מסמכי תוכנית 101-0623967).

על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות שסומן בתוכנית 101-0623967 להריסה ובמקומו אושרה בקשה להיתר להקמת מבנה בן 18 קומות הכולל עירוב שימושים.

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

6. מצב משפטי[5]

6.1. לוח זכויות

על פי העתק מתוך לוח הזכויות, שהופק ביום 07/03/2021, עולה כי שטח חלקה 20 שבגוש 30615 הינו 2,995 מ״ר כאשר הבעלות על החלקה בשלמות הינה על שם מוחמד מחמוד חוסיין אלדר.

רשומה הערה על החלקה בשלמות שמוקדשת בהקדש תכסיסאת, מחציתה לצד ח׳ליל עבד אלרחמאן ומחציתה השנייה למטרות צדקה.

6.2. צו לחלוקת עזבון המנוח מוחמד אלדר

על פי העתק צו חלוקת עזבון מיום 22/12/1988 שניתן ע״י בית הדין השרעי ברמאללה, עקב פטירת מר מוחמד מחמוד אלדר ביום 28/03/1988, חולקה הבעלות בעזבון לפי החלוקה הבאה:

6/48 חלקים לאשת המנוח, הגב׳ פאטמה אלדר.

מחמוד וכמאל אלדר, כל אחד 14/48 חלקים.

נג׳לאא וסועאד אלדר, כל אחת 7/48 חלקים.

6.3. צו לחלוקת עזבון המנוח כמאל אלדר

על פי העתק צו חלוקת עזבון מיום 27/06/1992 שניתן ע״י בית הדין השרעי ברמאללה, עקב פטירת מר כמאל מוחמד מחמוד אלדר ביום, חולקה הבעלות בעזבונו לפי החלוקה הבאה:

16/96 חלקים לאימו של המנוח, הגב׳ פאטמה אלדר.

לאשתו, סיהאם, 12/96 חלקים.

לכל אחת מבנותיו סאנדרה, סבאח, לינדא ואמל, לכל אחת 16/96 חלקים.

2/96 חלקים לאחיו מחמוד אלדר.

1/96 חלקים לכל אחת מאחיותיו נג׳לה וסועאד אלדר.

6.4. הסכמי מכר

הסכם מכר מיום 18/08/1993

על פי העתק מהסכם מכר שנכרת בין מר מחמוד מוחמד חוסין אלדר, בהיותו אחד היורשים של עזבון אביו, 14/48 חלקים, ובהיותו אחד היורשים של אחיו, 2/96 חלקים, הוסכם כי מלוא זכויותיו, בחלקה 20 שבגוש מספר 16 המקורי (אלאשקרייה) שבבית חנינא, יימכרו למר עדנאן סעיד איברהים.

ייפוי כוח בלתי חוזר מיום 14/08/2003

על פי טופס ייפוי כוח בלתי חוזר החתום ע״י גב׳ נג׳לה אלדר (שהינה הבת ואחת היורשות של מר מוחמד מחמוד אלדר ואחותו ואחת מהיורשות של מר כמאל מוחמד מחמוד אלדר) לפיו הסכימה היא למכור את מלוא זכויותיה, ומלוא זכויות אימה, הגב׳ פאטמה אלדר בחלקה 20 שבגוש מספר

[5] המובא בסקירה זו אינו ממצה ומתייחס למידע הרלוונטי להכרעה זו בלבד, בהסתמך על המסמכים שהוצגו בפניי בהליך זה. ואין במובא בסקירה זו להוות הכרעה מחייבת או מתן דעת לצורך יישוב מחלוקת קניינית כלשהי.

16 המקורי (אלאשקרייה) שבבית חנינא, שהתקבלו מירושת המנוח מוחמד אלדר והמנוח כמאל אלדר, למר עדנאן סעיד איברהים.

ייפוי כוח בלתי חוזר מיום 29/08/2003

על פי טופס ייפוי כוח בלתי חוזר החתום ע"י גב' סועאד מוחמד מחמוד חוסיין אלדר (שהינה הבת ואחת היורשות של מר מוחמד מחמוד אלדר ואחותו ואחת מהיורשות של מר כמאל מוחמד מחמוד אלדר) לפיו הסכימה היא למכור את מלוא זכויותיה שבחלקה 20 שבגוש מספר 16 המקורי (אלאשקרייה) שבבית חנינא, שהתקבלו מירושת המנוח מוחמד אלדר והמנוח כמאל אלדר, למר עדנאן סעיד איברהים.

6.5. טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס

על פי טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, החתום על ידי מר אופיר מאי, מנהל אגף רישוי ומר חיים נרגסי, המשנה לעניינים פליליים וראש התביעה העירונית, עולה כי בדיון שהתקיים ביום 07/04/2021, נקבע כי מר עדנאן סעיד איברהים, הינו הבעלים היחיד של חלקה 20 שבגוש 30615.

6.6. החלטה בערר 1055/25

במסגרת הליך שנפתח בוועדת הערר לתכנון ובניה בין הצדדים שבפניי בנוגע לבקשה להיתר בניה מס' 2022/0119.00, הוגשה בקשה מוסכמת ע"י הצדדים שבמסגרתה עתרו הם למתן תוקף להסכמותיהם ולמחיקת הערר, ואלה פרטי ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים:

1. לא תתנה העירייה את הוצאת היתר הבניה בחתימה על כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לא תבוצע הפחתה של עלויות הבניה הנטענות בנוגע למבנה הציבור, בשומת ההשבחה.
3. ככל ויקבע בהליך שומה מכרעת או הליך משפטי אחר הנוגע לחיוב בהיטל השבחה כי יש להביא בחשבון את עלויות הקמת צרכי חברה ותרבות, אזי תשפה החברה את הועדה המקומית / עיריית ירושלים במלוא סכום העלויות שהוכרו במסגרת ההליך, ולחילופין, תבצע את מבנה הציבור לשביעות רצון מהנדס העיר / מחלקת מבני ציבור.
4. יותנה מתן טופס 4 בביצוע השטחים הציבוריים לרבות זיקת ההנאה.
5. העברת המקרקעין לבעלות העירייה תבוצע בהתאם ובכפוף להוראות התב"ע ולכל דין.
6. הסכם זה תקף ונכון למקרה זה בלבד ואין להשליך על מקרים אחרים.
7. ככל שמדובר בהפקעה שהינה פחותה ב-40 אחוז, מדובר בהפקעה ללא תמורה.

<u>וועדת הערר קבעה בהחלטתה מיום 25/06/2025, כי לאור ההסכמות שהושגו בין הצדדים הערר יימחק והדגישה כי אינה יושבת כוועדת ערר להיטלי השבחה וכל ההסכמות בהקשר הזה הן בין הצדדים עצמם, כך גם באשר להסכמה החוזית בין הצדדים באשר לאפשרות השיפוי.</u>

7. <u>מצב תכנוני</u>[6]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תיק תנאים מס' 2189</u>

א. קודם לאישורה של תוכנית ישראלית ראשונה הייתה החלקה ללא תכנון ישראלי תקף.

ב. במסמך 2189 משנת 1975, נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה.

ג. עיון בתשריט מסמך התנאים מעלה כי רוב שטח החלקה נמצא בתחום הקו הכחול, וחלקה הקטן מחוץ לתחום הקו הכחול.

ד. התנאים שבמסמך אפשרו, במגבלות שונות, הוצאת היתרי בניה עפ"י ייעוד אזור מגורים 5: בניה בשיעור של 25% לקומה, בשתי קומות, ובסה"כ 50% ז.ב. בחלקות ששטחן עד 1,000 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>תוכנית 3000 ב'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3904 מיום 18/07/1991.

ב. התוכנית הינה תוכנית מתאר כללית לחטיבת קרקע המשתרעת על שטח כ - 8,000 דונם בצפון ירושלים, וקובעת, בין היתר, ייעודי קרקע ובכלל זאת תוספת 7,500 יחידות דיור, שימושי קרקע, שטחי ציבור, מתחמים לתכנון מפורט, הוראות למתן היתרי בניה בכפוף לאישור תוכניות מפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

ג. על פי הוראות התוכנית נקבע שלא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישורה של תוכנית מפורטת המותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

ד. בשל קנה המידה של התשריט, אין בתיחום של ייעודי המקרקעין כדי לקבוע את הגבול המדויק של תחום הייעוד.

ה. יינתנו היתרי בניה קודם אישורה של תוכנית זו או קודם לאישור של תוכנית מפורטת באזורים בהם חלה תוכנית מאושרת ובאזורים בהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 ומתוחמים בתשריט בקו אדום מקוטע.

ו. ייעודי המקרקעין המפורטים וגבולותיהם לרבות הפרשות לצרכי ציבור יקבעו בתוכניות מפורטות.

ז. על התוכנית חלות ההוראות וההגדרות של תוכנית המתאר לירושלים מס' 62.

ח. בהתאם למסמכי התוכנית, הנכס הנדון מסווג בחלקו בייעוד "אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר", וחלקו האחר בייעוד נוף פתוח, ואינו נכלל בתחום הקו האדום המקוטע.

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

7.3.<u>תוכנית במ/3457 א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 440 מיום 19/04/1996.
לתוכנית פרסום נוסף, מאוחר יותר, בעיתונות, מיום 22/04/1996.

ב. מטרת התוכנית הינה, בין היתר, לקבוע מערך ייעודי קרקע לאזורי מגורים, אזור מסחרי, שטח לבנייני ציבור, שצ"פ, מוסדות, דרכים ותחנת תדלוק. התוכנית קובעת הוראות בניה וביניהם אחוזי בניה, שימושים, תנאים פיתוח השטח, דרכים. כמו כן התוכנית קובעת מתחמים להכנת תוכנית מפורטת הכוללים איחוד וחלוקה מחדש.

ג. בהתאם לתוכנית הנ"ל המקרקעין שבנדון מסווגים בחלקם הצפוני בייעוד "אזור מסחרי מיוחד" ובחלקם הדרומי בייעוד לדרך חדשה או הרחבת דרך.

ד. על פי הוראות התוכנית, על השטחים בייעוד "אזור מסחרי מיוחד" יחולו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

- אחוזי בניה מרביים - 100% משטח המגרש נטו.
- במגרשים שבהם תיבנה חניה תת קרקעית, בהתאם לתקן החניה תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו, כאשר שטח החניה התת קרקעית לא יימנה במניין אחוזי הבניה.
- אחוזי הבניה המרביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן:
  - מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' - עד 8% משטח הבניה המרבי.
  - שטח חדר המדרגות - בהתאם להוראות תוכנית מס' 4213.
  - חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
  - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- מספר קומות מרבי – 4.
- קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריטים 2-4, ויחולו עליהם ההוראות שלהלן:
  - קווי הבניין שלאורך חזית דרך רמאללה הם קווי בנין מחייבים ואינם ניתנים לשינוי.
  - קווי הבניין הצדדים יהיו אפס עד לעומק של 15 מ' מחזית הקדמית של הבניין ועד לדרך רמאללה. מעבר למידה זו יהיו קווי הבניין הצדדים 4 מ' מגבול המגרש.
  - במגרש אשר לצידו מגרש ובו בניין קיים, יותר קו בנין אפס באותו צד, רק אם המרחק מן הבניין המוצע והבניין הקיים במגרש השכן לא יפחת מ- 4 מ' או אם צוין אחרת בנספחים.
  - בחזיתות הפונות אל מגרשים שכנים תותר פתיחת פתחים, בתנאי שהמרחק בין החזית בו מוצעים הפתחים ובין גבול המגרש לא יפחת מ- 3 מ'.

- בכל מקרה של סתירה בין המידות המצוינות בתשריטים ובנספחים לבין הוראות התוכנית, יהיו המידות שבתשריטים ובנספחים קובעים.

- השימושים המותרים יהיו כדלקמן:

- בקומת המרתף: מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה, וכיו"ב.
- קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותבנה במפלס המדרכה של דרך רמאללה שבחזית של המגרש. השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן: מסחר קמעונאי וסיטונאי. מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבניין ולאזור. מסעדות, בתי קפה, מזנונים. מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבניין ולאזור.
- בקומה שמעל קומת הקרקע יותר שימוש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתיבנה כניסה למסחר ולמשרדים הנפרדת מן המגורים.
- בקומות שלישית ורביעית יותר הקמת בתי מלון, משרדים ומגורים.

- אם יבנו דירות מגורים בבניינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שישמש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.

7.4.<u>תוכנית 101-0623967</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8684 מיום 10/02/2020.
מועד פרסום אישור התוכנית בעיתון האחרון מבין השלושה היה ביום 14/02/2020.

ב. התוכנית הינה תוכנית נקודתית שמטרתה הקמת מגדל בן 18 קומות עבור שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטח מבונה לצורכי ציבור.

ג. התוכנית משנה את ייעוד הנכס מאזור מסחרי מיוחד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, קובעת הוראות בינוי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין חדשים, מס' יח"ד מירביים (65 יח"ד), קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

ד. על פי הוראות התוכנית נקבעו השימושים שלהלן:
- קומה 1-, 2-: מסחר, תעסוקה ומשרדים, שטח לצרכי ציבור עבור תרבות וחברה.
- קומת קרקע: מסחר וכניסה למגורים.
- קומות 1+, 2+: מסחר, תעסוקה ומשרדים.
- קומות 3+ - 17+: מגורים.

ה. השטח המירבי לתכסית קומת המגדל לא תעלה על 600 מ"ר.

ו. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ותהיה הפרדה בין מקומות החניה למסחר ומשרדים לבין מקומות החניה למגורים.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

ח. לא יותר ניוד שטחי בניה משימושים שאינם למגורים לשטחים למגורים.

ט. שטחים ציבוריים:

- פיתוח השטחים הציבוריים יהיה תנאי לטופס אכלוס.
- השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום והיקפו לא יקטן מ-500 מ״ר מיועד לצרכי חברה ותרבות.
- תכנון שטחי הציבור יהיה בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
- השטח כאמור מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.7 להלן (הפקעה לצרכי ציבור)
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת ואישור תוכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה ובתיאום עם המחלקה למבני ציבור.

י. תנאים למתן היתר בניה:

- הגשת תוכנית פיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- תיאום תשתיות עם מהנדס העיר לרבות קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך להם.
- הגשת תוכנית חניה מפורטת.

יא. השטח המסומן לזיקת הנאה הינו שטח פרטי פתוח ויפותח ע״י מגישי הבקשה להיתר, כשטח פתוח, בד בבד עם בניית המבנה.

יב. פיתוח שטח זיקת ההנאה יהא בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה ואחזקתו תהיה באחריות בעל הזכויות בשטח.

יג. להלן זכויות הבניה על פי הוראות התוכנית:

שימוש	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)				מס׳ יח״ד	מס׳ קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
חניון	1,776.42				7,200			
מבנים ומוסדות ציבור	1,776.42			500	65			
מגורים	1,776.42	8,340	744.7		124.09	65	18	6
מסחר ותעסוקה	1,776.42	2,980.7	288.6	269.6	21			

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים, לרבות, שטחי חניה, מחסנים, מרחבים מוגנים ומרפסות.

יד. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע״י מגישי התוכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תוכנית לצרכי רישום (תצ״ר) לאישור יו״ר הוועדה המקומית.

טו. השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ״י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בארכיב הוועדה המקומית, עולה כי ביום 06/11/2024, אישרה וועדת המשנה את הבקשה להיתר הבניה שהוגשה במסגרת תיק בניין 2022/0119.00, במסגרתה התבקש להקים בניין חדש בן 18 קומות מעל 7 קומות מרתף, וזאת לפי החלוקה הבאה:

- קומות 3- - 7-: חניה.
- קומה 2-: חניה, שטחים טכניים, מסעדה, מסחר ומחסנים.
- קומה 1-: חניה, שטחים טכניים ושטחים ציבוריים.
- קומת קרקע: מסחר וכניסה למגורים.
- קומה 1+: מסחר ומשרדים.
- קומה 2+: משרדים ומסעדה.
- קומות 3 – 17: מגורים הכוללים 60 יח"ד.
- קומות 3+ - 17+: מגורים.

במסגרת אישור הבקשה להיתר, אושרו ההקלות הבאות:

- ניוד שטחי שירות למגורים בהיקף של 55 מ"ר ממעל הקרקע למתחת הקרקע.
- תוספת קומות תת קרקעיות (שינוי מס' קומות מ- 6 קומות ל- 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן).
- שינוי מנספח הבינוי (שינוי בעיצוב האדריכלי, שינוי בחלוקה הפנימית, תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח בינוי סכמתי).
- ניוד שטח עיקרי למסחר ממתחת לקרקע למעל הקרקע (ניוד 68 מ"ר שטחים עיקריים).

להלן טבלת השטחים כפי שזו מופיעה בתשריט הבקשה להיתר:

חישוב שטחים בנין: חניון

			למטרות עיקריות								למטרות שירות								סה"כ שטח בניה		אחר	
			מוצע						סה"כ		מוצע						סה"כ				מוצע	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	מסחר מוצע	משרדים מוצע	בנייני ציבור מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	מרחב מוגן קומתי מוצע	מרחב מוגן מוסדי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	מרפסות גג לא מקורה מוצע	הורדה מוצע	אחר הוראות הורדות סה"כ
-21.98	כן	קומת חניה -7										50.92	1284.22	75.25	1410.39	1410.39	76.23	1410.39	76.23	1410.39		61.10	61.10
-18.98	כן	קומת חניה -6											1420.09	73.10	1493.19	1493.19	80.70	1493.19	80.70	1493.19		158.77	158.77
-15.98	כן	קומת חניה -5											1431.28	110.83	1542.11	1542.11	83.35	1542.11	83.35	1542.11		109.85	109.85
-12.98	כן	קומת חניה -4											1431.28	110.83	1542.11	1542.11	83.35	1542.11	83.35	1542.11		109.85	109.85
-9.77	כן	קומת חניה -3										41.16	637.86	99.68	778.70	778.70	42.09	778.70	42.09	778.70		72.77	72.77
-6.26	כן	קומת חניה 2										172.56	660.68	74.83	908.07	908.07	49.08	908.07	49.08	908.07		74.21	74.21
		מעל הקרקע																					
		מתחת הקרקע										264.64	6865.41	544.52	7674.57	7674.57	414.80	7674.57	414.80	7674.57		586.55	586.55
		סה"כ המבנה										264.64	6865.41	544.52	7674.57	7674.57	414.80	7674.57	414.80	7674.57		586.55	586.55

חישוב שטחים בנין: מגורים

-6.26	כן	קומת חניה 2															7.05	130.50	7.05	130.50		7.02	7.02
-2.71	כן	קומת מרתף															2.58	47.67	2.58	47.67		1.08	1.08
+0.00	לא	קומת קרקע															7.21	133.42	7.21	133.42		1.08	1.08
+5.30	לא	קומת 1															2.43	45.05	2.43	45.05		7.75	7.75
+9.81	לא	קומת 2															2.43	45.05	2.43	45.05		7.75	7.75
+15.96	לא	קומת 3	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96	726.16	27.46	753.62
+19.24	לא	קומת 4	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+22.52	לא	קומת 5	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+25.80	לא	6	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+29.08	לא	7	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+32.36	לא	8	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+35.64	לא	9	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+38.92	לא	10	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+42.20	לא	11	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+45.48	לא	12	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+48.76	לא	13	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
52.04	לא	14	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+55.32	לא	15	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+58.60	לא	16	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+61.88	לא	17	556.00				556.00	556.00	30.05					22.96	22.96	22.96	1.24	578.96	31.29	578.96		27.46	27.46
+65.16	לא	קומת גג															4.70	86.91	4.70	86.91		65.33	65.33
		מעל הקרקע	8340.00				8340.00	8340.00	450.75			654.83	654.83	35.37	8994.83	8994.83	486.12	8994.83	35.37	654.83	726.16	493.81	1219.97
		מתחת הקרקע										178.17	178.17	9.63	178.17	178.17	9.63	178.17				8.10	8.10
		סה"כ המבנה	8340.00				8340.00	8340.00	450.75			833.00	833.00	45.00	9173.00	9173.00	495.75	9173.00	45.00	833.00	726.16	501.91	1228.07

חישוב שטחים בנין: מסחר

-6.26	כן	קומת חניה 2		120.60	80.32		200.92	200.92	10.86								10.86	200.92					
-2.71	כן	קומת מרתף												21.00	21.00	21.00	1.14	21.00	1.14	21.00		1.68	1.68
+0.00	לא	קומת קרקע		1014.88			1014.88	1014.88	54.85	35.20		13.94	50.29	99.43	99.43	105.87	5.37	99.43	5.37	105.87		36.19	36.19
+5.30	לא	קומת 1		122.18	903.37		1025.55	1025.55	55.43	35.20		13.94	56.73	105.87	105.87	281.17	5.72	105.87	5.72	105.87		156.75	156.75
+9.81	לא	קומת 2		122.18	881.06		1003.24	1003.24	54.22	35.20		13.94	26.73	75.87	75.87	281.17	4.10	75.87	4.10	75.87		231.69	231.69
		מעל הקרקע		1259.24	1784.43		3043.67	3043.67	164.50	105.60		41.82	133.75	281.17	281.17	3324.84	15.19	281.17	15.19	3324.84		424.63	424.63
		מתחת הקרקע		120.60	80.32		200.92	200.92	10.86					21.00	21.00	221.92	1.14	21.00	1.14	221.92		1.68	1.68
		סה"כ המבנה		1379.84	1864.75		3244.59	3244.59	175.36	105.60		41.82	154.75	302.17	302.17	3546.76	16.33	302.17	16.33	3546.76		426.31	426.31

חישוב שטחים בנין: צידורי

-2.71	כן	קומת מרתף				500.00	500.00	500.00	27.02		30.73		18.94	49.67	49.67	549.67	2.68	49.67	2.68	549.67		1.80	1.80
		מעל הקרקע																					
		מתחת הקרקע				500.00	500.00	500.00	27.02		30.73		18.94	49.67	49.67	549.67	2.68	49.67	2.68	549.67		1.80	1.80
		סה"כ המבנה				500.00	500.00	500.00	27.02		30.73		18.94	49.67	49.67	549.67	2.68	49.67	2.68	549.67		1.80	1.80

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	8340.00	1259.24	1784.43		3043.67	3043.67	615.25	105.60		41.82	788.58	936.00	936.00	12319.67	50.56	936.00	50.56	12319.67	726.16	918.44	1644.60
		מתחת הקרקע		120.60	80.32	500.00	700.92	700.92	37.88	30.73	264.64	6865.41	762.63	7923.41	7923.41	8624.33	428.25	7923.41	428.25	8624.33		598.13	598.13
		סה"כ המבנה	8340.00	1379.84	1864.75	500.00	12084.59	12084.59	653.13	105.60	30.73	6865.41	1551.21	8859.41	8859.41	20944.00	478.81	8859.41	478.81	20944.00	726.16	1516.57	2242.73

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה (₪)	ההשבחה עפ"י שומת המבקש (₪)
3000ב'	02/08/1991	290,224	0
במ/3457א'	07/05/1996 [7]	305,865	226,046
101-0623967	01/03/2020 [8]	25,974,904	3,721,613[9]
הקלות	06/11/2024 [10]	134,400	90,387

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

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

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה טען כי המימושים הנבחנים הינם ביחס ל-4 מימושים במכר מהשנים 1993, 2003 (שתי עסקאות) ו-2018, ומימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בנייה בתיק רישוי 2022/0119.00.

מדרגת השבחה ראשונה – תוכנית 3000 ב'

מהות ההשבחה

נטען כי התוכנית אפשרה תוספת זכויות בניה וקומה בכפוף לאישור תוכנית מפורטת.

שמאי המשיבה טען שבשל קנה המידה שבתוכנית 3000ב' קשה לקבוע מה הוא היקף שטח כל אחד משני הייעודים החלים על הנכס במועד הקובע.

מכאן שבחישוב שווי המצב הקודם גזר את סך זכויות הבניה (50%) משטח החלקה נטו אליו הגיע לאחר הפחתת שיעור הפקעה צפוי של 30% ממלוא שטח החלקה.

לעומת זאת במצב החדש, הביא בחשבון שטח מגרש של 1,825 מ"ר בייעוד סחיר.

---

[7] מועד הפרסום האחרון בעיתונים היה ביום 22/04/1996 ועל כן המועד הקובע הינו יום 07/05/1996 ולא כפי שנרשם ע"י הצדדים.

[8] בניגוד לקביעת הצדדים, המועד הקובע הינו יום 01/03/2020 מאחר והפרסום האחרון היה בעיתונים ביום 14/02/2020, ומאחר והיום ה-15 29/02/2020, הינו יום שבת, מתקבל כי המועד הקובע לאישור התוכנית הינו יום 01/03/2020.

[9] לטענת המבקש ההשבחה החייבת בגין המימוש החלקי, לפי המימוש המבוקש, הינו 3,721,613 ש"ח, בעוד ההשבחה המלאה הנובעת מהתוכנית הינה 5,050,179 ש"ח.

[10] מעיון בתיק הבקשה להיתר שבאתר הוועדה המקומית עולה כי הבקשה להיתר הכוללת בקשה להקלות אושרה בתנאים ביום 06/11/2024. לפיכך המועד הקובע הינו 6/11/2024 כפי שנרשם ע"י שמאי המבקש.

<u>המבנה הקיים על החלקה</u>

שמאי המשיבה ציין כי המבנה שעל החלקה היה קיים עוד לפני שנת 1967 ובשטח תכסית של 321 מ״ר, ובמהלך השנים נוספו למבנה תוספות שלא על פי היתר, בין היתר, תוספת בניה בחזית המבנה כחזית מסחרית וסגירה צדדית עם קיר אבן.

שמאי המשיבה טען כי השטח הדירתי לקומה עומד על 305 מ״ר (321 מ״ר שטח תכסית ושטח מבואה קומתית וחדר מדרגות של 16 מ״ר).

בהמשך לאמור, נטען כי מאחר ושטח המבנה עולה על 140 מ״ר, אין זכאות לפטור.

בהקשר הזה נטען כי השימוש היעיל והטוב יהיה תוספת זכויות מעל המבנה הקיים.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	שווי מ״ר בצפיפות 75%	שווי מ״ר בצפיפות 50%
דנה שיחור	30605	148	600	700
שמואל רוזנברג	30605	12	650	750
אייל יצחקי	30605	175		800
שלמי יפה	30605	52	600	700
דוד טיגרמן	30605	35	630	700
שמואל רוזנברג	30605	8	650	750
שאול אשרת	30550	26	600	700
מנחם טלוכנא	30550	20	700	800
לבנה אשד	30557	43	670	750
רן וירניק	30555	82		700
תמיר שדה	30550	16		775
אמנון נזרי	30550	30	600	700
שאול אשרת	30551	24	550	650
נורית ג׳רבי	30546	19	670	750
שלומי יפה	30557	78	600	700

על סמך ההצגה לעיל נטען שיש לקבוע שווי מ״ר מבונה למגורים בצפיפות של 50% בסך של 700 ₪ למ״ר, ובצפיפות של 100% על סך של 600 ₪ למ״ר.

<u>מדרגת השבחה שניה – תוכנית במ/3457א׳</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה טען כי התוכנית מאפשרת זמינות לתוספת זכויות בניה ותוספת קומה, כאשר נקבע בה תמהיל שימושים בקומות העליונות מעל ק״ק מסחרית ביחס של 70% למגורים ו- 30% משרדים.

נטען כי השימוש היעיל והטוב יהיה תוספת זכויות מעל הקיים.

ערכי שווי

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	שווי מ״ר	צפיפות
שושי שרביט שפירא	30614	229	1,200	75%
דוריאל פריאל	30614	297	1,100	75%
תמיר שדה	30614	330	1,100	75%
עומר סרחאן	30614	312	1,100	100%
משה נדם	30614	324	1,000	75%
יהודה פלד	30614	267	1,100	75%

על סמך ההצגה לעיל נטען שיש לקבוע שווי מ״ר מבונה למגורים / משרדים (״עיקרי״) בצפיפות של 100% בסך של 1,100 ₪ למ״ר.

מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 101-0623967

מהות ההשבחה

התוכנית מאפשרת בניית מגדל מגורים מעל קומות מסחר, משרדים ושטח ציבורי לכיתות וחוגים.

נטען כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש, כפי שהתבקש. כמו כן נטען כי המימוש בהיתר מימש את מלוא ההשבחה מאחר וכלל השטחים המאושרים נוצלו למעט מספר מטרים בודד בייעוד מסחר ותעסוקה בקומות התת קרקעיות.

ערכי שווי

מגורים

שמאי המשיבה הפנה להכרעתו של מר גיא צדיק מיום 06/07/2020 לנכס שבגו״ח 30551/55, שבמסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה מגורים למועד קובע 12/2018 לצפיפות של 100% בסך של 3,300 ₪ למ״ר, ולצפיפות במגדל מגורים – 3,000 ₪.

הוא הוסיף והפנה לערר זגל עזאלדין (תיק 8056/19, 8167/21) שם נקבע שווי מ״ר מבונה בבית חנינא לתחילת שנת 2020 לצפיפות של 75% בסך של 3,750 ₪ למ״ר ולצפיפות גבוהה בסך של 3,350 ₪ למ״ר.

משרדים

שמאי המשיבה הפנה להכרעתו של מר גיא צדיק מיום 06/07/2020 לנכס שבגו״ח 30551/55, למועד קובע 22/12/2018, שם נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך של 2,160 ₪ למ״ר.

שמאי המשיבה ציין כי בחן נתוני שכירות ולא נמצא על ידו הפרש לעומת השווי שנקבע ע״י מר צדיק ולכן אימץ הוא את הקביעה.

מבנה ציבור (כיתות/חוגים)

שמאי המשיבה העריך בהתאם לפרק ב׳ לקווים המנחים את שווי מבנה הציבור בשיעור של 80% משווי משרדים וזאת בגין מגבלת סחירות ואינטנסיביות שימוש, ובסה״כ 1,728 ₪.

מסחר

שמאי המשיבה הפנה להכרעתו של מר גיא צדיק מיום 06/07/2020 לנכס שבגו"ח 30551/55, למועד קובע 22/12/2018, שבמסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 6,000 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה ציין כי בחן נתוני שכירות ולא נמצא על ידו הפרש לעומת השווי שנקבע ע"י מר צדיק ולכן אימץ הוא את הקביעה.

עלויות עודפות

שמאי המשיבה טען כי בהכרעתו של מר גיא צדיק מיום 06/07/2020 לנכס שבגו"ח 30551/55, למועד קובע 22/12/2018, נקבעה עלות עודפת למקום חניה למגורים של 35,000 ₪ כאשר שטח מקום חניה ממוצע שנדון בהכרעתו של מר צדיק היה דומה לשטח חניה ממוצעת בנכס מושא ההכרעה.

עוד נטען כי בהכרעתו של מר צדיק נקבע כי העלות העודפת למקום חניה למשרדים / מסחר הינה זניחה.

מדרגת השבחה רביעית - הקלות

מהות ההשבחה

ההקלה מאפשרת ניוד שטח מסחרי מתת הקרקע לעל הקרקע בהיקף של 64 מ"ר.

תחשיבים

תוכנית 3000 ב' - למועד הקובע 02/8/1991				
מצב קודם - תשריט תנאים - אזור מגורים 2 קומות				
תאור	**שטח מגרש**	**אחוזי בניה**	**מקדם זמינות**	**סה"כ**
שטח החלקה	2,995			
שטח חלקה בקו כחול (הפקעה חזויה - 30%)	2,097	50%		1,048
שטח "דירתי" בנוי	915			
שטח בנוי אקו'	793		1	793
יתרת זכויות בניה לניצול	133		0.8	107
סה"כ זכויות בניה אקו'				**900**
שווי מ"ר מבונה למגורים בצפיפות של 50%				700
שווי "מצב קודם"				**629,720**
שווי מצב חדש – אזור מגורים בשילוב מסחר 4 קומות				
שטח בייעוד מגורים מעורבים במסחר	1,825			
שטח בנוי	915			
שטח בנוי אקי	793		1	793
יתרת זכויות בניה לניצול	1,032		0.8	826
סיכום ביניים שטח אקי				**1,619**
שווי מר"מ למגורים צפיפות 100%				600
סה"כ שווי "מצב חדש"				**971,160**

השבחה				
השבחה סיכום ביניים				**341,440**
מקדם בניה של חדש על ישן		0.85		290,224

- תרומת המחוברים מתקזזת בשני מצבי התכנון.

טבלת עזר לחישוב שטח אקו' לבית מגורים קיים:

שטח בנוי ב-2 קומות	מ"ר 610	1	610
שטח בקומת מרתף	305 מ"ר	0.6	183
סה"כ שטח אקו'	מ"ר 915		793

תוכנית 3457א - למועד הקובע 3/5/1996				
שווי מצב קודם - אזור מגורים בשילוב מסחר 4 קומות				
תאור	**שטח מגרש**	**מקדם אקי'**	**מקדם בניה חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח בנוי אקי'				793
יתרת ז.ב. לניצול	1,032	0.85	0.8	702
שטח אקי" 'מצב קודם"				**1,495**
שווי מצב חדש - אזור מגורים בשילוב מסחר 4 קומות				
שטח מגרש	1,825			
מסחר ממוצע - 4 קומות	456			
שטח מבנה קיים	915			
יתרת ז.ב. לניצול	910			
ז.ב .כתוספת/הרחבה לבניין קיים				
מסחר בק"ק	456			
שטח בנוי קיים בק"ק (עיקרי(	305	1.3		397
תוספת שטח מסחר בק"ק	151	1.3	0.85	167
ז.ב .למגורים ב- 2 קומות מעל ק' מסחר	958			
מגורים" דירתי "קיים בקומה מעל ק"ק	305	1	1	305
מגורים מוצע - הרחבה	653	0.85	1	555
ז.ב .למשרדים" עיקרי "בקומה מעל קומת מסחר	411	0.85	1	349
סה"כ יתרת ז.ב. אקי'				**1,773**
השבחה				
הפרש שטח אקי'				278
שווי מ"ר מבונה מגורים				1,100
השבחה				**305,865**

- תרומת המחוברים מתקזזת בשני מצבי התכנון.

טבלת עזר לחישוב שטח אקו' לבית מגורים קיים:

ז.ב .במגרש	1,825
קומת מסחר	456
יתרת שטח למגורים ומסחר - נטו	1,369
מגורים - 70%	958
משרדים - 30%	411

תוכנית 623967 - למועד הקובע: 15/03/2020				
מצב קודם				
נושא	**שטח**	**שווי**	**מקדם אקי'**	**סה"כ**
שטח אקי'				1,773
שווי מ"ר מבונה				3,750
שווי זכויות הבניה				6,648,070
תרומת מחוברים	963	500		481,500
שווי" מצב קודם"				**7,129,570**
מצב חדש				
מגורים - בקומות 3-17	7,935	3,350	1	26,582,250
שטח" דירתי בניכוי שטח מבואה קומתית	726	3,350	0.2	486,527
מרפסות גג בקומה 3				
מסחר				
מסחר בק"ק	1,015	6,000	1	6,089,280
מסחר בקומה 2-	121	6,000	0.7	506,520
מסחר בקומות 1-2	244	6,000	0.7	1,026,312
משרד/ציבורי				
משרדים שטח עיקרי	1,865	2,160	1	4,027,860
שטח ציבורי בקומה - כיתות/חוגים	500	2,160	0.8	864,000
סיכום ביניים				**39,582,749**
עלות עודפת לחניה תתיק (מק' חניה – מגורים)	80	-35,000		-2,800,000
סיכום ביניים				**36,782,749**
הפחתה לגודל		10%		33,104,474
שווי "מצב חדש"				**33,104,474**
השבחה				
השבחה				**25,974,904**

הקלה - למועד הקובע: 19/03/2020	
מצב קודם	
מספר תת"ק	64
שווי מ"ר מבונה למספר בתת"ק (70% משווי מספר עילי)	4,900
שווי "מצב קודם"	**313,600**
מצב חדש	
מספר עילי	64
שווי מ"ר מבונה בתת"ק (70% משווי מספר עילי)	7,000
שווי "מצב חדש"	**448,000**
השבחה	**134,400**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>מקדמי התאמה בגין קרבה לכביש סואן</u>

בכל מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם התאמה / הפחתה של 0.95 לשימוש למגורים בגין מיקום בצמוד לכביש סואן ראשי, "דרך בית חנינא".

כתימוכין הפנה שמאי המבקש למחקר שנערך ע"י מר יעקב אודיש ממחלקת המחקר באגף שומת המקרקעין שבמשרד המשפטים "השפעת כבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות" שבמסגרתו הובאה התייחסות להשפעת החשיפה לדרך ראשית על שווי דירה.

בפרק המסקנות (עמ' 50 למחקר) נקבע כי כביש ראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד ל- 4% מערכה לעומת הכביש הפנימי, וזאת ללא קשר עם נפח התנועה בכבישים אלו".

לטענת שמאי המבקש, הפחתה של 4% בשווי מ"ר בנוי מהווה הפחתה של כ- 10% משווי מ"ר מבונה מאחר והיחס בין שווי מ"ר מבונה לבין שווי מ"ר בנוי לאורך עשרות שנים מהווה כ- 3:1.

בנוסף, הפנה לשומות המכריעות של מר ארז כהן בגו"ח 30995/138 וגו"ח 30615/77, שומה מכרעת של מר שמואל רוזנברג בגו"ח 30278/23, שומה מכרעת של מר מרדכי דדון בגו"ח 30282/62, שומה מכרעת של מר יהודה פלד בגו"ח 30615/283 ושומה מכרעת של גב' גבע בלטר בגו"ח 30614/5. כאשר נטען כי בחלק מהשומות הנ"ל נקבע מקדם הפחתה של 10%.

<u>מדרגת השבחה ראשונה – תוכנית 3000 ב'</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>השטח עליו חלה התוכנית</u>

שמאי המבקש ציין כי החלק הצפוני של חלקה 20 שבגוש 30615, אשר בו קיים הבית הבנוי לפני שנת 1967, היה כלול במתחם לבנייה למגורים לפי מסמך 2189.

לפי מדידה שערך, השטח שבתחום הקו הכחול עומד על 1,340 מ"ר, אך גודלו של שטח זה לפי תוכנית 3000ב' הינו 1,319.0 מ"ר וזאת בהתאם לחוות דעת מודד מוסמך שצורפה לשומתו.

לפיכך, בקביעת שטח החלקה אשר נכלל במסמך 2189, התבסס הוא על השטח כפי שעולה ממדידת המודד המוסמך והביא בחשבון שטח של 1,319.0 מ״ר.

<u>המבנה הקיים על החלקה</u>

בהתאם לחוות דעת מומחה לפענוח תצלומי אוויר מיום 22/04/2025, מר שרון אסיף, עולה כי המבנה הקיים על החלקה הינו מבנה בן שלוש קומות (קומת קרקע ומעליה שתי קומות נוספות) היה בנוי עוד מלפני שנת 1967.

כמו כן, בהתאם לחוות דעת מודד מוסמך, מר אחמד דוויק, עולה כי תכסית קומה טיפוסית במבנה הינה 321.0 מ״ר ; הכוללת שטח חדר מדרגות של 10 מ״ר לקומה (לפי מדידה שביצע שמאי המבקש מאתר ה- GIS של עיריית ירושלים לאחר בדיקת מיקום וקירות חדר המדרגות עפ״י תצלום התלת מימד באתר העירייה).

בחלק המזרחי של המבנה ישנה בניה שבוצעה לאחר שנת 1967 ללא היתר ולכן לא הובאה בחשבון ע״י שמאי המבקש.

<u>השימוש היעיל והטוב במצב הקודם</u>

שמאי המבקש טען כי בהתאם למסמך 2189 זכויות הבנייה הן 50% משטח נטו ; דהיינו 660.0 מ״ר. לעומת זאת, שטח הבניין הקיים שנבנה לפני שנת 1967 הינו 930.0 מ״ר (לפי שטח של 310.0 מ״ר לקומה בשלוש קומות, לפי תכסית הבנייה שצוינה בחוות דעת המודד, שצורפה לחוות דעת המבקש, וזאת לאחר הפחתת שטח חדר המדרגות).

היות והשטח הבנוי מלפני שנת 1967 גדול משטח הזכויות לפי מסמך 2189, הביא שמאי המבקש בחשבון את היקף השטח הבנוי כשימוש היעיל והטוב, כאשר תרומת המחוברים מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

בהקשר הזה נטען כי היות והשווי מתייחס לשטח קיים בפועל, לא הובאה הפחתה בגין בעלות משותפת.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המבקש טען כי בהתאם לחוות דעת המודד המוסמך שצורפה לשומתו, עולה, כי השטח המיועד לאזור בנייה עד 4 קומות למגורים לפי תוכנית 3000ב׳ הינו 1,319.0 מ״ר, גודל השטח המיועד לנוף פתוח הינו 1,340.0 מ״ר וגודל השטח המיועד לדרך חדשה הינו 336.0 מ״ר.

בהיעדר הגדרה של זכויות הבנייה בתוכנית 3000ב׳, הביא את הפרשנות המקובלת בשומות המכריעות, שלטענתו הינה בהיקף זכויות של 100% ב-4 קומות, הכוללות קומת מסחר בקומת הקרקע ו- 3 קומות למגורים. תכסית הבנייה לכל קומה תהיה 25%.

שמאי המבקש טען שבנסיבות המקרה לא היה ניתן לעשות שינוי בשימוש במסגרת היתר בניה וכי הדבר מהווה סטיה ניכרת.

שמאי המבקש טען כי בהתחשב במאפייני הנכס, אין שווי לזכויות למסחר וזאת מהסיבות שלהלן:

1. המבנה הקיים מנצל כמעט את מלוא התכסית המותרת (מנצל 24.3% תכסית לעומת 25% המאושרים).
2. ניצול זכויות למסחר בקומת הקרקע כרוך בהסבת שטח מגורים בקומת הקרקע למסחר.

לפי מחירון דקל, העלות הישירה לבניית 1 מ"ר למגורים הינה 1,250.0 ₪ + מע"מ. כשני שליש מעלות זו מהווה הפסד בגין הריסת עבודות הגמר (כ- 830.0 ₪).

לאחר בדיקת עלויות ההתאמה להסבה ממגורים למסחר התקבל כי עלות זו גבוהה מתרומת השווי של השטח המסחרי, ולכן אין כדאיות כלכלית להסבת קומת הקרקע למסחר.

3. הוספת שטחי מסחר לבניין למגורים מפחיתה את ערך שטחי המגורים.

לאור האמור, אין תרומה כלכלית לזכויות לשימוש למסחר לפי תוכנית 3000ב.

לעניין הזכויות בשימוש למגורים, הובאו בחשבון הנתונים שלהלן:

1. זכויות אלו מהוות 75% משטח המגרש, והן כוללות את שטח הבניין הקיים בהיתר - כפי שצוין לעיל 930.0 מ"ר.
2. יתרת הזכויות הבלתי מנוצלת מהוות 59.25 מ"ר. כאשר מימוש זכויות אלו כרוך בתכנון מפורט ברמה כוללנית. לכן, הובא מקדם דחייה של 0.8 לתכנון מפורט.
3. ניצול הזכויות כרוך בתיאום עם הבעלים. לכן, הובאה דחייה בגין בעלות משותפת (לפי מקדם 0.9).
4. הובאה הפחתה של 20% מההשבחה בגין תוספת של חדש על ישן.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש הפנה להכרעות שלהלן:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה- ש"ח	זכויות בנייה	תוכנית משביחה	התאריך הקובע
לבנה אשד	09/10/2010	30605	106	600	50%	3000ב'	1991
				535	75%		
לבנה אשד	25/07/2010	30605	106	600	50%	3000ב'	1991
				535	75%		
לבנה אשד	09/11/2010	30605	106	600	50%	3000ב'	1991
				535	75%		
לבנה אשד	09/07/2010	30605	106	600	50%	3000ב'	1991
				535	75%		
לבנה אשד	10/11/2010	30605	106	600	50%	3000ב'	1991
				535	75%		

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה- ש"ח	זכויות בנייה	תוכנית משביחה	התאריך הקובע
אוולין דודזון שמאמה	15/09/2024	30605	54-55	700	50%	3000ב'	1991
				600	75%		
אמנון ניזרי	08/06/2016	30546	5	750	50%	3000ב'	1991
אמנון ניזרי	01/06/2016	30556	30	700	50%	3000ב'	1991
תמיר שדה	19/12/2010	30610	4	700	50%	3000ב'	1991
יעל הרון	22/11/2021	30550	35	600	75%	3000ב'	1991
שאול אשרת	12/06/2011	30551	24	650	50%	3000ב'	1991
שושי שרביט שפירא	03/03/2016	30551	48	650	50%	3000ב'	1991
אייל יצחקי	25/10/2011	30549	13	650	50%	3000ב'	1991
שושי שרביט שפירא	16/12/2014	30549	98	650	50%	3000ב'	1991
יעל הרון	20/04/2023	30599	68	600	75%	3000ב'	1991
נאוה סירקיס	28/05/2015	30549	16	650	50%	3000ב'	1991
שאול אשרת	12/06/2011	30551	24	650	50%	3000ב'	1991
נאוה סירקיס	27/06/2019	30549	9-10	650	50%	3000ב'	1991
יעל הרון	04/06/2023	30551	3	600	75%	3000ב'	1991

על סמך הצגתו לעיל, טען כי ממוצע הערכים שנקבעו בשומות המכריעות מצביע על שווי של 600.0 ₪ לצפיפות בנייה של 75%, ושווי מ"ר מבונה של 650 ₪ למ"ר לצפיפות בנייה של 65%.

<u>מדרגת השבחה שניה – תוכנית במ/3457א'</u>

<u>מצב קודם</u>

הובאו כלל השיקולים שהובאו בתחשיב המצב החדש למדרגת ההשבחה הקודמת בנוגע לשטח המוגדר "אזור מסחרי מיוחד".

באשר ליתרת שטח הקרקע המוגדרת בייעוד נוף פתוח, טען שמאי המבקש כי לא תהיה מניעה מליזום תב"ע לשינוי ייעוד למגורים עם זכויות בניה של 50% בשתי קומות ומקדם דחיה, בנטרול מקדם הפקעה, של 0.75.

שמאי המבקש לא הביא מקדם מושאע היות והוא מגולם במקדם הדחיה.

לעניין שטח יתרת המגרש נטען כי בהבאה בחשבון שיעור הפקעה של 30% מיתרת שטח המגרש שבייעוד "נוף פתוח" מתקבל שטח של 778 מ"ר (שטח כלל החלקה המתקבל הינו 2,097 מ"ר).

לעניין שיעור ההפקעה הצפוי הפנה להכרעתה של גב' נורית ג'רבי מיום 19/05/2013 בעניין חלקה 170 שבגוש 30615 והשומה המכרעת של מר שאול אשרת מיום 12/06/2011 בעניין חלקה 134 בגוש 30610, וכן שומתו של שמאי הוועדה מר יעקב (קובי) כהן בנכס שבגו"ח 30559/92.

מצב חדש

שמאי המבקש הביא בחשבון כי שטח המגרש נטו המיועד לאזור מסחרי מיוחד הינו 1,791.0 מ״ר וזאת על סמך המידע שנקבע בתצ״ר 1437/2020.

נטען כי ניתן יהיה להוסיף שטח למסחר בחלק הדרומי של המגרש וזאת בהתחשב בגבולות המגרש והבניין.

הערכת השווי התבססה על זכויות בנייה לפי 100% משטח נטו של 1,791.0 מ״ר, ב- 4 קומות.

זכויות הבנייה מתחלקות בהתאם להוראות התוכנית כדלקמן:

שטח למסחר- 413.25 מ״ר - לפי 25% מזכויות הבנייה.

שטח קיים בשימוש למגורים- 930.0 מ״ר.

שטח למשרדים- 447.75 מ״ר - לפי יתרת זכויות הבנייה, כאשר לפי הוראות התוכנית שטחי המשרדים יהווה לפחות 30% מסך השטחים למשרדים ולמגורים.

שמאי המבקש טען שיש להביא מקדם התאמה של 0.95 לשטח המיועד למגורים וזאת בגין עירוב שימושים.

לתמיכה בטענתו הפנה להכרעתו של מר בועז קוט מיום 15/06/2023 בגו״ח 30786/1, הכרעתה של גב׳ גבע בלטר מיום 12/11/2018 בגו״ח 30610/4, הכרעתה של גב׳ דורית פריאל מיום 24/08/2014 בגו״ח 30614/336 הכרעתו של מר משה נדם מיום 28/09/2016 בגו״ח 30615/15 , הכרעתה של גב׳ נורית ג׳רבי מיום 25/06/2012 בגו״ח 30607/47 והכרעתה של גב׳ שושי שרביט שפירא מיום 03/03/2016 בגו״ח 30551/48 (מגרש 48א׳ לפי תוכנית 7619)

בהערכת השווי למסחר הובא מקדם 1.3 ביחס לשווי למגורים.

בהערכת השווי למשרדים הובא מקדם 0.675 מהשווי למגורים, שהמהווה אותו יחס שהתקבל מהנתונים לשנת 2020.

הובא מקדם של 0.80 בגין תוספת של חדש על ישן, שבמקרה הזה מבטאת הפחתה של כ- 20% מעלות הבנייה הישירה.

לתמיכה בטענתו הפנה להכרעתה של גב׳ גבע בלטר מיום 12/11/2018 בגו״ח 30610/4 , הכרעתה של גב׳ דורית פריאל מיום 24/08/2014 בגו״ח 30614/336, הכרעתו של מר משה נדם מיום 28/09/2016 בגו״ח 30615/15, הכרעתה של גב׳ נורית ג׳רבי מיום 25/06/2012 בגו״ח 30607/47 והכרעתה של גב׳ שושי שרביט שפירא מיום 03/03/2016 בגו״ח 30551/48 (מגרש 48א׳ לפי תוכנית 7619)

שמאי המבקש הביא הפחתה של 10% בגין בעלות משותפת.

ערכי שווי

שמאי המבקש הפנה להכרעות שלהלן:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה - ₪	צפיפות בנייה	תוכנית משביחה	מועד הקובע
לבנה אשד	09/11/2010	30605	106	1,000 למגורים 1,250 למסחר	100%	במ/3458א'	1998
לבנה אשד	25/07/2010	30605	106	1,000 למגורים 1,250 למסחר	100%	במ/3458א'	1998
לבנה אשד	09/11/2010	30605	106	1,000 למגורים 1,250 למסחר	100%	במ/3458א'	1998
לבנה אשד	19/07/2010	30605	106	1,000 למגורים 1,250 למסחר	100%	במ/3458א'	1998
לבנה אשד	10/11/2010	30605	106	1,000 למגורים 1,250 למסחר	100%	במ/3458א'	1998
לבנה אשד	10/11/2010	30605	106	1,000 למגורים 1,250 למסחר	100%	במ/3458א'	1998
אייל יצחקי	19/10/2014	30559	27	980	75%	במ/3456א'	1999
אמנון ניזרי	01/06/2016	30556	30	1,000	50%	במ/3456א'	1999
נאוה סירקיס	02/08/2016	30543	59	1,150	50%	במ/3456א'	1999
שאול אשרת	12/06/2011	30551	24	950	75%	במ/3456א'	1999
לבנה אשד	19/07/2010	30605	106	1,000	75%	במ/3458א'	1998
דורית פריאל	19/04/2010	30611	58	1,150	50%	במ/3458א'	1998
ניקי פרימו	05/11/2009	30615	15	880	100%	במ/3457א'	1996
אמנון נזרי	28/09/2010	30610	14	900	75%	במ/3458א'	1998
יעל הרון	03/08/2021	30607	102	1,150	50%	במ/3458א'	1998

על סמך הסקירה שלעיל, נטען כי שוו מ"ר מבונה למועד הקובע לשנת 1999 לצפיפות בנייה 100% הינו 1,000 ₪ למ"ר למגורים.

מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 101-0623967

מצב קודם

בהערכת השווי הביא שמאי המבקש בחשבון את העובדות והשיקולים כמפורט במדרגת ההשבחה הקודמת, אך נטען כי היות והשטח הבנוי אינו מתקזז עם המצב החדש, ערכו הובא במונחים של מ״ר בנויים; כאשר הובא בחשבון שווי של 9,100.0 ₪ למ״ר בנוי (לפי מקדם התאמה של 0.8 משווי 11,400.0 מ״ר בנוי חדש לפי עסקאות ההשוואה).

מצב חדש

הגדרת השטחים

נטען כי היקף השטחים העיקריים המאושרים בבקשה להיתר כוללים בתוכם שטחים המגולמים בערכי השווי או פטורים מהיטל השבחה עקב מימוש בהיתר וזאת בהתאם לפירוט שלהלן:

	ייעוד	הבקשה המאושרת (מ״ר)	מדידה לפי שימוש (מ״ר)
שטח עיקרי (מ״ר)	מגורים	8,340.00	6,459.58
	מסחר	1,379.84	2,595.61
	משרדים	1,864.75	858.27
	מבנה ציבור	500	500.55
	מרפסות	כלול בשטח המגורים	589.29
	ממ״דים	כלול בשטח המגורים	בשטחי השירות
	חד״מ	כלול בשטח המגורים	בשטחי השירות
	סה״כ שטח עיקרי (מ״ר)	12,084.59	11,003.30
שטח שירות (מ״ר)	מרחב מוגן	136.33	890.6
	מערכות טכניות	306.46	721.67
	אחסנה	0	481.88
	חנייה	6,865.41	8,714.46
	מדרגות	1,551.21	2,084.78
	מרפסות שירות	0	35.28
	סך שטח שירות (מ״ר)	8,859.41	12,928.67
מס׳ יח״ד		**60**	**60**

בהמשך למתואר נטען כי:

- קיים שטח של ממ״דים בהיקף של 754.27 מ״ר המחושבים כשטח עיקרי מגורים, והם פטורים מהיטל בשל המימוש בהיתר.
- קיים שטח של מרפסות בהיקף של 589.29 מ״ר המחושבים כשטח עיקרי מגורים.
- קיים שטח של מדרגות בהיקף של 199.22 מ״ר המחושבים כשטח עיקרי מגורים.

- היות ואין חלוקה בין השימושים למסחר ולתעסוקה, הובא בחשבון החלוקה בהתאם לבקשה להיתר כאשר הוסיף הוא את ההפרש בין השטחים המבוקשים בבקשה להיתר לבין השטחים בתב"ע- 5.7 מ"ר- לשטח לשימוש לתעסוקה, כמפורט להלן:

שימוש	מגורים	מסחר מעל 00	מסחר מתחת ל-00	תעסוקה מעל 00	תעסוקה מתחת ל-00	ממ"דים	חדרי מדרגות	מרפסות	סה"כ
שטח (מ"ר)	8,340.00	1,190.57	189.27	1,790.13	80.32	-	-	-	11,590.29

- לצורך חישוב היטל ההשבחה במימוש חלקי נטען כי יש להפחית את השטחים המיועדים לשימוש כמרחבים מוגנים (פטורים מהיטל), שטחי מדרגות (מגולמים בערכי השווי) ושטחי מרפסות (הובאו במקדם 0.5), לפי הפירוט הבא:

שימוש	מגורים	מסחר מעל 00	מסחר מתחת ל-00	תעסוקה מעל 00	תעסוקה מתחת ל-00	ממ"דים	חדרי מדרגות	מרפסות	סה"כ
שטח (מ"ר)	6,797.22	1,190.57	189.27	1,784.43	80.32	754.27	199.22	589.29	11,584.59

<u>מקדמי התאמה</u>

<u>הפחתה לפחת תכנוני</u>

נטען כי לאור העדר שטחי שירות עיליים במצב החדש, ובהתחשב בכך כי נתוני ההשוואה מגלמים שטחי שירות אלו, הובא מקדם הפחתה של 0.95 בגין פחת תכנוני.

<u>מקדם מסחר</u>

בהערכת השווי למסחר הובא מקדם 1.3 למסחר החזיתי ומקדם 0.7 למסחר העורפי מתחת למפלס הכניסה הקובעת, והכל במקדם משוקלל של 0.91 לפי: 1.3 * 0.7.

<u>הפחתה לעירוב שימושים</u>

בהתחשב בעירוב שימושים למגורים ומסחר הובאה הפחתה של 0.95 משווי המגורים. בעוד שנטען כי המקדם המקובל הינו 0.9 אך בשל חפיפה עם מקדם לכביש סואן הובא מקדם 0.95. בעניין זה הפנה שמאי המבקש להכרעתו של מר בועז קוט מיום 15/06/2023 בעניין הנכס שבגו"ח 30786/1, הכרעתה של גב' גבע בלטר מיום 12/11/2018 בעניין הנכס שבגו"ח 30610/4, הכרעתה של גב' דורית פריאל מיום 24/08/2014 לנכס שבגו"ח 30614/336, הכרעתו של מר משה נדם מיום 28/09/2016 בגו"ח 30615/15, הכרעתה של גב' נורית ג'רבי מיום 25/06/2012 בגו"ח 30607/47 והכרעתה של גב' שושי שרביט שפירא מיום 03/03/2016 לנכס שבגו"ח 30551/48 (מגרש 48א' לפי תוכנית 7619).

<u>הפחתה למורכבות והיקף פרויקט</u>

הובאה הפחתה של 0.90 בגין מורכבות והיקף הפרויקט ועלויות מימון, וזאת בהסתמך על שומות הוועדה המקומית ירושלים והשומות המכריעות שלהלן:

- הכרעתה של גב' נאווה סירקיס בעניין גו"ח 30615/115 אשר בה אימצה את קביעת שמאי הוועדה מר אמיר חפשי לפחתה של 5% בגין היקף (שטח הבנייה כ- 2,080.0 מ"ר).

- הכרעתה של גב' נאווה סירקיס בעניין גו"ח 30612/49 אשר בה הביאה בחשבון הפחתה של 10% בגין היקף (שטח הבנייה כ- 5,200.0 מ"ר).
- הכרעתה של גב' רינת וויס רביב בעניין גו"ח 30610/252-257 אשר בה הביאה בחשבון הפחתה של 3% בגין היקף (שטח הבנייה כ- 2,330.0-4500.0 מ"ר).
- שומת הוועדה המקומית ירושלים שנערכה ע"י השמאי יעקב קובי כהן בעניין גו"ח 30615/14 אשר בה הביא בחשבון הפחתה של 10% בגין היקף (שטח הבנייה כ- 11,180.0 מ"ר).

<u>הפחתה בגין הצורך בתכנון המטלה הציבורית</u>

הובא בחשבון מקדם דחייה 0.90 בגין מטלות התכנון, אשר כוללות, בין היתר, תיאום תכנון השטח הציבורי מול אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים וגמר ביצוע השטחים הציבוריים ברמת מעטפת כתנאי למתן טופס 4.

שמאי המבקש הפנה להכרעות שלהלן:

הכרעתה של גב' שושי שרביט שפירא מיום 23/06/2020 בעניין חלקות 75 ו-82 בגוש 30609 אשר הביאה בחשבון הפחתה של 5% בגין תכנון המטלה הציבורית.

הכרעתו של מר מרדכי דדון מיום 03/05/2020 בעניין גו"ח 30615/171 אשר בה הביא בחשבון הפחתה של 10% בגין המטלה הציבורית ופיתוח.

השומה המייעצת של מר יהודה פלד מיום 20/05/2021 בעניין חלקות שונות בגוש 30048 (רח' מסילת ישרים 17 בירושלים), אשר בה הובא מקדם דחייה של 0.916 בגין המטלה הציבורית.

הכרעתו של מר בועז קוט מיום 18/07/2022 לנכס שבגו"ח 30610/5 אשר בה הביא בחשבון הפחתה של 3% ומקדם דחייה של 0.916 בגין המטלה הציבורית בלבד.

<u>הפחתה למושאע</u>

הובאה הפחתה של 10% בגין בעלות משותפת.

<u>עלות עודפת להקמת מקומות חנייה</u>

הובאה עלות עודפת למקום חניה בשטח ממוצע של כ- 64 מ"ר.

לעניין שווי מקום חנייה, הפנה שמאי המבקש להכרעתה של גב' נאוה סירקיס בגו"ח 30612/49, שם נקבע שווי של כ- 60,000 ₪ למקום חניה אחד נכון לשנת 2016, ובשומתו של מר חופשי בטבלת האיזון לתוכנית 101-0977694 שם הוערך שווי מקום חניה אחד בכ- 60,000 ₪ נכון לשנת 2020.

בהתאמה למועד הקובע נטען לשווי של כ- 70,000 ₪.

לעניין עלות הקמת מקום חניה אחד נטען כי העלות ללא מע"מ הינה כ- 150,000.0 ₪ (לפי 2,070.0 ₪ למ"ר לפי מחירון דקל לחודש 05/2023 * 64 מ"ר למקום חניה * 1.15 עלויות עקיפות).

לאור האמור מתקבל כי העלות העודפת למקום חניה אחד הינה 80,000 ₪.

למען הזהירות, הובאה עלות עודפת לחנייה בסך 50,000 ₪ למקום חנייה, בהתאם לשומות המכריעות המצוינות בטבלה שלהלן ולאחר התאמה למועד הקובע מושא השומה לשנת 2020 ולשטח ממוצע למקום חנייה:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	מועד קובע	עלות עודפת למ"ח (ש"ח)
נאוה סירקיס	20/12/2016	30612	49	07/2023	28,000
נאוה סירקיס	27/08/2017	30552	49	03/2016	28,000
יגאל יוסף	09/06/2021	30605	137	08/2015	23,500
אייל יצחקי	13/02/2015	30898	1	02/2015	37,500
נאוה סירקיס	07/10/2015	30278	15	10/2016	27,000
שלומי יפה	09/11/2020	299669	1	12/2016	26,200
בועז קוט	18/07/2022	30610	5	04/2016	27,000
לילך בן פורת	03/05/2021	30609	73	12/2016	30,000
דוד טיגרמן	11/11/2020	30282	12	09/2018	32,000
אורית גלן	18/08/2022	30284	9	04/2019	30,000

שמאי המבקש הפנה בנוסף לשומתה המייעצת של גב' אורית גלן בעניין מגרש 1 לפי תוכנית 101-0311035 בשכ' בית חנינא אשר מתייחסת לשנת 09/2016 שם נקבעה עלות עודפת לחנייה בסך של כ-34,000 ₪ כאשר שטח ממוצע למקום חנייה באותה שומה מייעצת הינו כ- 39 מ"ר.

העלות העודפת לחנייה חושבה לכל החנייה הנדרשת לפי תקן החנייה ולכל השימושים המבוקשים ובעניין זה הפנה להכרעתה של הח"מ המתייחסת לנכס שבגו"ח 30610/111.

בנוסף ציין כי במצב הקודם לא הייתה חבות בחנייה תת קרקעית, ולכן אין חפיפה בין מקומת החנייה במצב החדש לבין המצב הקודם.

<u>עלות עודפת להריסת מבנה קיים</u>

שמאי המבקש טען שיש להביא עלות עודפת לצורך בהריסת המבנה הקיים וזאת לפי עלות של 550 ש"ח למ"ר בנוי ולתמיכה בטענותיו הפנה הוא להכרעות שלהלן:

גו"ח	שמאי מכריע	מועד קובע	עלויות הריסה - ₪
30610/252-257	רינת וויס	1/2017	300
30610/61	שושי שרביט שפירא	01/2017	300
30505/28	שלומי יפה	08/2020	500
30609/73	לילך בן פורת	12/2016	500
ממוצע		**01/2018**	**500**

<u>ביטוי תרומת השטחים הציבוריים</u>

נטען כי תרומת השטח המיועד למבנה ציבור לא הובאה בחשבון היות ושטח זה מיועד להפקעה בהתאם לסעיף 6.4 להוראות התוכנית.

ערכי שווי

שמאי המבקש קבע כי שווי מ״ר מבונה למגורים למועד הקובע לשנת 2020 הינו 3,200 ₪ לצפיפות בנייה של 100% ו-2,900 ₪ לצפיפות בנייה של 680% ; שווי מ״ר מבונה למשרדים הינו 2,100 ₪.

בקביעת השווי לצפיפות של 100% התבסס שמאי המבקש על שומות מכריעות בסביבת הנכס, וזאת כמפורט להלן :

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	שווי מ״ר מבונה- ₪	צפיפות בנייה	תכנית משביחה	מועד קובע
יעל הרון	05/03/2023	30611	73	3,300	112%	606491	05/2019
דנה שיחור	29/06/2023	30609	83	3,500	75%	634527	11/2019
רינת וויס רביב	21/06/2022	30607	24	3,200	131%	580647	10/2019
יהודה פלד	25/03/2021	30610	28	2,700	180%	590232	06/2019
ארז כהן	11/06/2020	30611	69	3,500	75%	הקלות	05/2019
ארז כהן	01/03/2023	30610	74	3,500	75%	503201	07/2019
				3,300	95%		
יעל הרון	22/11/2021	30550	35	2,900	170%	553230	04/2019
יעל הרון	05/02/2023	30611	73	3,300	119%	606491	05/2019
יעל הרון	21/02/2022	30615	15	3,025	100%	644831	12/2019
				2,750	215%		
יעל הרון	15/05/2022	30607	131	3,700	75%	786814	05/2020
ארז כהן	17/10/2021	30558	20	3,400	112.5%	הקלות	11/2020
רמה מאור	21/06/2022	30605	11	2,800	220%	667592	02/2020
בועז קוט	03/05/2022	30615	110	3,500	213%	711077	09/2020
לילך בן פורת	19/12/2022	30612	158	3,700	75%	הקלות	11/2020
דוד בריל	06/02/2025	30612	140	4,200	75%	797340	09/2021
				3,700	112%		
רינת וויס רביב	21/08/2022	30611	52	3,500	140%	הקלות	06/2021
יעל הרון	23/09/2022	30611	176	4,000	75%	הקלות	06/2021

בנוסף לאמור הפנה שמאי המבקש לניתוח עסקת מכר למגרש 1 לפי תוכנית 101-0689794 בגו״ח 30544/8, אשר נמכר ביום 07/02/2021 תמורת $1,430,000 עבור שטח בנייה עיקרי של 1,414 מ״ר ושטח ממ״דים של 150 מ״ר (סה״כ 1,564 מ״ר), כפי שהוצג בהכרעה של גב׳ יעל הרון מיום 06/02/2024. השמאי טען כי לפיכך מתקבל שווי מ״ר מבונה של 3,004 ₪ לבינוי בצפיפות של 160%, ולאחר התאמה למועד הקובע - 2,900 ₪.

שמאי המבקש הוסיף והפנה לניתוח עסקאות מכר דירות בגו"ח 30615/233 כשהוא מפנה לדיווחים שלהלן:

גו"ח	מועד העסקה	שווי מכירה- ₪	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי- ₪
14-002-0233-030615	20/06/2021	1,425,240	2019	125	11,402
00-234-0233-030615	07/02/2021	1,350,144	2019	117	11,540
00-002-0233-030615	10/02/2021	1,422,648	2019	125	11,381
00-002-0233-030615	11/02/2021	1,345,920	2019	118	11,406
00-002-0233-030615	11/02/2021	1,345,920	2019	118	11,406
00-023-0234-030615	14/02/2021	1,347,057	2019	113	11,921
00-002-0233-030615	14/02/2021	1,347,057	2019	113	11,921
00-002-0233-030615	15/02/2021	1,346,092	2019	118	11,408
00-002-0233-030615	15/02/2021	1,375,288	2019	112	12,279
00-234-0233-030615	06/03/2021	1,549,500	2019	135	11,478
00-234-0233-030615	11/03/2021	1,503,048	2019	131	11,474
00-046-0233-030615	15/02/2021	1,531,000	2019	135	11,341
00-002-0233-030615	21/02/2021	1,351,303	2019	118	11,452
00-002-0233-030615	21/02/2021	1,358,870	2019	118	11,516
00-002-0233-030615	22/02/2021	1,537,000	2019	135	11,385
00-010-0233-030615	24/02/2021	1,575,168	2019	139	11,332
00-017-0233-030615	24/08/2021	1,704,500	2019	151	11,288
00-047-0233-030615	15/02/2021	1,342,848	2019	118	11,380
00-002-0233-030615	21/03/2021	1,367,933	2019	119	11,495
02-001-0233-030615	31/03/2021	1,336,790	2019	116	11,524
00-009-0233-030615	31/03/2021	1,553,500	2019	135	11,507
00-016-0233-030615	05/05/2021	1,575,430	2019	140	11,253
00-012-0233-030615	23/05/2021	1,533,750	2019	135	11,361
00-010-0233-030615	18/04/2021	1,359,521	2019	118	11,521
00-001-0233-030615	16/03/2021	1,549,500	2019	135	11,478
00-020-0233-030615	08/06/2021	1,420,488	2019	125	11,364
00-001-0233-030615	14/06/2021	1,216,790	2019	106	11,479
00-014-0233-030615	14/06/2021	1,711,750	2019	151	11,336
00-030-0233-030615	16/06/2021	1,345,127	2019	118	11,399
06-002-0233-030615	27/06/2021	1,369,000	2019	113	12,115
00-035-0233-030615	04/07/2021	1,351,689	2019	118	11,455
00-007-0233-030615	12/09/2021	1,558,662	2019	139	11,213

גו״ח	מועד העסקה	שווי מכירה- ₪	שנת בניה	שטח	שווי מ״ר בנוי- ₪
11-001-0233-030615	19/08/2021	1,710,750	2019	151	11,329
08-001-0233-030615	19/08/2021	1,710,750	2019	151	11,329
00-234-0233-030615	18/10/2021	1,518,100	2019	130	11,678
00-234-0233-030615	30/10/2021	1,534,700	2019	131	11,715
00-234-0233-030615	25/11/2021	1,329,300	2019	118	11,265
00-007-0233-030615	07/11/2021	1,511,550	2019	135	11,197
00-234-0233-030615	05/12/2021	1,401,695	2019	125	11,214
00-234-0233-030615	28/11/2021	1,407,096	2019	124	11,348

השמאי טען כי לפי העסקאות שהוצגו על ידו, שווי מ״ר בנוי למגורים למועד הקובע הינו כ-12,000 ₪, ולאחר התאמה לשנת 2020 - כ-11,400 ₪. בחילוץ שווי הקרקע (הפחתת מע״מ 17%, רווח יזמי 20%, ועלויות בנייה 4,500 ₪ למ״ר לפי מחירון דקל מרץ 2022 בתוספת עלויות עקיפות של 30%) - מתקבל שווי מ״ר מבונה של כ-2,300 ₪ לצפיפות בנייה גבוהה.

בנוסף, הציג שמאי המבקש ניתוח עסקאות מכר דירות בגו״ח 30605/1 (חלקה ייחודית הרשומה בטאבו ע״ש בעל זכויות יחיד - הפטריארך היווני), כמפורט להלן:

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה- ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי ₪
00-032-0001-030605	16/03/2022	1,682,051	2024	112	3	15,018
00-014-0001-030605	22/03/2022	1,491,987	2024	112	3	13,321
00-016-0001-030605	22/03/2022	1,174,893	2024	84	2	13,987
00-028-0001-030605	22/03/2022	1,622,863	2024	112	3	14,490
00-013-0001-030605	22/03/2022	1,524,145	2024	114	3	13,370
00-020-0001-030605	22/03/2022	1,177,885	2024	84	2	14,022
00-021-0001-030605	22/03/2022	1,585,470	2024	114	3	13,908
00-022-0001-030605	22/03/2022	1,269,872	2024	84	2	15,118
00-528-0001-030605	29/03/2022	1,233,974	2024	84	2	14,690
00-404-0001-030605	29/03/2022	1,165,171	2024	84	2	13,871
00-530-0001-030605	2022/04/06	1,658,761	2024	112	3	14,810
00-409-0001-030605	2022/04/11	1,458,333	2024	114	3	12,792
00-403-0001-030605	26/04/2022	1,569,017	2024	125	3	12,552
00-503-0001-030605	26/04/2022	1,488,248	2024	114	3	13,055
00-411-0001-030605	18/05/2022	1,716,645	2024	131	4	13,104
00-536-0001-030605	23/05/2022	1,314,744	2024	84	2	15,652
00-406-0001-030605	23/05/2022	1,645,299	2024	132	3	12,464

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה- ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי ₪
00-407-0001-030605	23/05/2022	1,144,231	2024	84	2	13,622
00-534-0001-030605	24/05/2022	1,688,675	2024	112	3	15,077
00-436-0001-030605	24/05/2022	1,673,718	2024	112	3	14,944
00-512-0001-030605	2022/06/02	1,157,692	2024	84	2	13,782
00-412-0001-030605	23/05/2022	1,428,419	2024	112	3	12,754
00-419-0001-030605	2022/06/02	1,724,310	2024	131	4	13,163
00-417-0001-030605	14/06/2022	1,557,799	2024	114	3	13,665
00-524-0001-030605	22/06/2022	1,232,479	2024	84	2	14,672
00-526-0001-030605	2022/07/05	1,625,427	2024	112	3	14,513
00-511-0001-030605	22/06/2022	1,569,017	2024	114	3	13,763
00-444-0001-030605	2022/07/05	1,703,632	2024	112	3	15,211
00-420-0001-030605	19/07/2022	1,692,308	2024	112	3	15,110
00-507-0001-030605	26/07/2022	1,510,684	2024	114	3	13,252
00-440-0001-030605	2022/08/02	1,438,245	2024	112	3	12,841
00-532-0001-030605	19/07/2022	1,129,274	2024	84	2	13,444
00-517-0001-030605	27/09/2022	1,701,389	2024	131	4	12,988
00-416-0001-030605	27/09/2022	1,527,884	2024	112	3	13,642
00-423-0001-030605	2022/10/06	1,824,786	2024	131	4	13,930
00-424-0001-030605	2022/10/12	1,540,598	2024	112	3	13,755
00-545-0001-030605	2022/10/12	1,949,679	2024	131	4	14,883
00-427-0001-030605	18/10/2022	1,850,962	2024	131	4	14,129
00-519-0001-030605	18/10/2022	1,619,124	2024	114	3	14,203
00-433-0001-030605	18/10/2022	1,663,996	2024	114	3	14,596
00-515-0001-030605	26/10/2022	1,589,209	2024	114	3	13,940

השמאי טען כי הפרש השווי בין נכס רשום בטאבו לבין נכס שאינו רשום הינו לכל הפחות 10%, וכי אופי הבנייה היוקרתית של מגדלים עד 16 קומות עם חיפוי אבן בשיטה היבשה מייקר את עלויות הבנייה, ולכן הביא מקדם התאמה של 0.9. לפי הניתוח, ולאחר חילוץ - שווי מ"ר מבונה כ-3,000 ₪ לצפיפות בנייה גבוהה.

בקביעת השווי למשרדים התבסס שמאי המבקש על נתוני נת"מ לחציון שני של 2020 (גיליון 46) - דמי שכירות חודשיים למשרדים בהר החוצבים בירושלים בסך כ-67.5 ₪ למ"ר; ולאחר התאמה למיקום הנכס לפי מקדם 0.9 - 61 ₪ למ"ר. לפי שיעור תשואה של 7%, מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ-10,400 ₪, ולאחר הפחתת רווח יזמי של 25% ועלויות בנייה (כ-6,200 ₪ למ"ר) - שווי מ"ר מבונה למשרדים של כ-2,100 ₪.

מדרגת השבחה רביעית – תוכנית הקלות

שמאי המבקש טען כי כלל ההקלות אינן משביחות, למעט ההקלה בדבר ניוד שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע (68 מ״ר עיקרי).

שמאי המבקש הביא בתחשיבו, בשני מצבי התכנון, את השיקולים שלהלן:

- השטח מושא הניוד הינו 68.67 מ״ר שהועבר ממתחת לקרקע למעל הקרקע ובגין כך הובא מקדם לביטוי שווי השטח במצב הקודם של 0.7 לעומת מקדם שווי של 1 לביטוי שוויו במצב החדש.
- הובא מקדם התאמה של 1.3 ממגורים למסחר.
- הובא מקדם התאמה של 0.9 בגין היקף ומורכבות הפרויקט ועלויות מימון.
- הובא מקדם הפחתה של 0.9 בגין בעלות משותפת.

ערכי שווי

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	שווי מ״ר מבונה- ₪	צפיפות בנייה	תכנית משביחה	מועד קובע
דוד בריל	06/02/2025	30612	140	4,200	%75	797340	2021/09
				3,700	%112		
רינת וייס רביב	21/08/2022	30611	52	3,500	%140	הקלות	2021/06
יעל הרון	23/09/2022	30611	176	4,000	%75	הקלות	2021/06
ארנון גולדברג	18/07/2024	30610	71	3,700	%75	762708	2022/02
				3,200	%151		
ברק שוורצברד	17/04/2023	30611	175	4,000	%75	הקלות	2022/03
דוד בריל	19/12/2023	30615	167	4,200	%156	762708	2022/02
אוולין דודזון	15/09/2024	30605	55-54	4,400	%75	762708	2022/02
				3,750	%206		
מרדכי דדון	08/03/2025	30615	240	4,200	%75	762708	2022/02
				3,700	%110		
מרדכי דדון	02/03/2025	30615	171	4,200	%75	762708	2022/02
				3,700	%110		
דוד בריל	08/01/2025	30610	172	4,400	%75	762708	2022/02
				3,900	%123		
דנה שיחור	01/12/2024	30615	55	4,300	%75	762708	2022/02
				3,800	%75		
דוד בריל	11/02/2025	30612	145	4,500	%75	1136621	2023/06
				3,800	%136		
אוולין דודזון שמאמה	11/09/2024	30607	87	4,100	%142	הקלה	2023/09

על סמך ההצגה לעיל נטען כי שווי מ״ר מבונה למגורים לצפיפות ממוצעת של 139% לפי הערכים שבטבלה לעיל, הינו 4,100 ש״ח ולאחר התאמה למושא ההכרעה לצפיפות בניה של 680%, מתקבל שווי מ״ר מבונה של 3,400 ש״ח למ״ר.

<u>חיוב בריבית פיגורים</u>

שמאי המבקש ציין כי טרם המימוש בהיתר היו 4 עסקאות המכר שלהלן:

מס׳ פעולה	שיעור מימוש	תאריך מימוש
1	29.77%	18/08/1993
2	32.25%	14/08/2003
3	14.89%	29/08/2003
4	23.09%	18/04/2018

שמאי המבקש ציין כי המשיבה חייבה את המבקש בתשלום ריבית פיגורים בגין 4 המימושים שלעיל, ועתר בבקשה להפעיל את סמכות הח״מ לבטל או להפחית את שיעור הריבית מהסיבות שלהלן:

1. לעניין המימוש הראשון נטען שאין השבחה וכי גם אם תיקבע השבחה הרי שמדובר בהשבחה מינורית שאינה ודאית.
2. לעניין המימושים השני והשלישי נטען כי יש להפחית את שיעור ריבית הפיגורים ב 50% מאחר ששיעור הריבית לפי חוק ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה, תש״ם- 1980, שחל עד ליום 30/06/2014 היה מאוד גבוה ובלתי סביר ועמד על 9% שנתי, כאשר לאחר מכן, הפחית המחוקק את השיעור הזה ל-6% וזאת החל מיום 01/07/2014.

   שמאי המבקש הוסיף כי לגישתו של כל קונה סביר, תוכנית במ/3457א׳ משביחה באופן מינורי.

   עוד נטען כי בסמוך ועד לאישור תוכנית 101-0623697, החלק הדרומי של המגרש היה מופעל לטובת מגרש למכירת כלי רכב והיה קושי בהוצאת הדייר המוגן, דבר שמנע את מימוש הזכויות מכוח תוכנית במ/3457א׳.

   סיבה נוספת שנטענה התייחסה למשך הזמן שנדרש למחלקת הרישוי ומחלקת היטלי השבחה, כאשר הטיפול בבקשה להיתר ארכה יותר מ-4 שנים (תיק הבניין נפתח בשנת 2022).

   לסיום נטען כי הקונה משלם את הריבית במקום המוכר.

תחשיבי שמאי המבקש

מדרגת השבחה ראשונה

מצב חדש תכנית 3000ב'									
שטח המגרש הראשון מ"ר	שימוש	שטח עיקרי מ"ר	מקדם כביש	מקדם שימוש	מקדם תכנון מפורט	שטח אק'	מקדם מושעא	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
1,319	מגורים-קיים	930	0.95	1	1	883.50	1	600	530,100
1,319	יתרת זכויות למגורים השלמה ל-(75%)	59.25	0.95	1	0.8	45.03	0.9	600	24,316
סה"כ		989	סה"כ שווי זכויות בנייה						554,416
סה"כ שווי מצב חדש									**554,416**
מצב קודם מסמך 2189									
שטח המגרש הראשון מ"ר	שימוש	שטח עיקרי מ"ר	מקדם כביש	מקדם שימוש	מקדם תכנון מפורט	שטח אק'	מקדם מושע	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
1,319	מגורים-קיים	930	0.95	1	1	883.50	1	650	574,275
סה"כ שווי מצב קודם									**574,275**
השבחה סיכום ביניים									**אין**
השבחה נטו לאחר הכפלה במקדם 0.8 חדש על ישן									**0**

מדרגת השבחה שנייה – תוכנית במ/3457א'

מצב חדש תכנית במ/3457-א'									
שטח נטו (מ"ר)	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם כביש	מקדם שימוש	מקדם חדש על ישן	שטח אק'	מקדם מושעא	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
1,791	מגורים-קיים	930	0.95	0.95	1	839.33	1	1,000	839,325
1,791	יתרת זכויות למשרדים)השלמה ל-75%)	413.25	0.95	0.675	0.8	212.00	0.9	1,000	190,798
1,791	יתרת זכויות למסחר	447.75	1	1.3	0.8	465.66	0.9	1,000	419,094
סה"כ שווי מצב חדש									**1,449,217**

מצב קודם תכנית 3000ב'									
שטח המגרש הראשון (מ"ר)	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם כביש	מקדם שימוש	מקדם תכנון מפורט	שטח אק'	מקדם מושעא	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
1,319	מגורים- קיים	930	0.95	1	1	883.50	1	1,000	883,500
1,319	יתרת זכויות למגורים (השלמה ל- 75%)	59.25	0.95	1	0.8	45.03	0.9	1,000	40,527
שטח המגרש השני (מ"ר)	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם כביש	מקדם שימוש	מקדם תכנון מפורט	שטח אק'	מקדם מושעא	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
778	מגורים שתי קומות	388.75	0.95	1	0.75	276.98	0.9	1,200	299,143
סה"כ שווי מצב קודם									1,223,170
השבחה									226,046

מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 101-0623967[11]

מצב חדש									
שטח מגרש (מ"ר)	מהות	שטח עיקרי מ"ר	מקדם היקף ומורכבות	מקדם דחייה לתיאומים ומתן טופס 4	מקדם שימוש	שטח אק'	מקדם מושעא	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
1,825	מסחר- מתחת למפלס הקרקע	189.27	0.9	0.9	0.91	139.51	0.90	2,900	364,123
1,825	מסחר- מעל מפלס הקרקע	1,190.57	0.9	0.9	1.3	1,253.67	0.90	2,900	3,272,079
1,825	משרדים	1,864.75	0.9	0.9	0.95	1,434.93	0.90	2,100	2,712,008
1,825	מגורים- עיקרי	6,797.22	0.9	0.9	0.95	5,230.46	0.90	2,900	13,651,503
1,825	מגורים מרפסות	589.29	0.9	0.9	0.5	238.66	0.90	2,900	622,909
סה"כ		**10,631.10**	**סה"כ שווי זכויות בנייה**						**20,622,623**
עלויות התאמה עודפות									
עלויות עודפות			יח'	יח'	כמות	עלות ליחידה (₪)	סה"כ עלות (₪)		
עלות הריסת הבניין הקיים ופינוי הפסולת			מ"ר	מ"ר	930	550-	511,500-		
עלות עודפת לחנייה			מ"ח	מ"ח	136	50,000-	6,800,000-		
סה"כ עלויות עודפות							7,311,500-		
סה"כ שווי מצב חדש							13,311,123		

[11] שמאי המבקש כלל בשומתו תחשיב השבחה מלאה ותחשיב השבחה חלקית. המתואר בסקירה בהחלטה זו מתייחס לתחשיב ההשבחה החלקית בלבד, בהיותו התחשיב הרלוונטי.

מצב קודם תכנית במ/3457-א'									
שטח נטו (מ"ר)	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם כביש	מקדם שימוש	מקדם חדש על ישן	שטח אק'	מקדם מושעא	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
1,791	מגורים- קיים	930	0.95	0.95	1	839.33	1.00	9,100	7,637,858
1,791	יתרת זכויות למשרדים (השלמה ל- 75%)	413.25	0.95	0.675	0.8	212.00	0.90	3,200	610,552
1,791	יתרת זכויות למסחר	447.75	1	1.3	0.8	465.66	0.90	3,200	1,341,101
	סה"כ שווי מצב קודם								9,589,510
	השבחה חלקית								**3,721,613**

<u>מדרגת השבחה רביעית - הקלות</u>

מצב חדש							
שטח מסחר עילי	מקדם היקף ומורכבות	מקדם דחייה לתיאומים ומתן טופס 4	מקדם שימוש	מקדם מושעא	מקדם מסחר מעל הקרקע	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
68.67	0.9	0.9	1.3	0.9	1	3,750	301,290
	שווי מצב חדש						301,290
מצב קודם							
שטח מסחר בתת-הקרקע	מקדם היקף ומורכבות	מקדם דחייה לתיאומים ומתן טופס 4	מקדם שימוש	מקדם מושעא	מקדם מסחר מתחת לקרקע	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
68.67	0.9	0.9	1.3	0.9	0.7	3,750	210,903
	שווי מצב קודם						210,903
	השבחה מלאה						**90,387**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>[12]

<u>מדרגת השבחה ראשונה – תוכנית 3000 ב'</u>

שמאי המשיבה חזר על טענתו כי גבולות הייעודים אינם ברורים וביקש לקבל את מפת המודד עליה מסתמך שמאי המבקש ולאחר מכן להעביר לשיקול דעת הח"מ.

באשר לשטח הדירתי, נטען, על סמך מדידה מתיק התיעוד, כי שטח חדר המדרגות הינו כ-16 מ"ר לקומה.

באשר לשווי המצב החדש נטען כדלקמן:

בהוראות תוכנית 3000ב' נכתב לגבי השטח המסווג כ-"אזור מגורים": "לאורך דרך רמאללה ניתן יהיה לשלב מסחר בכפוף לתנאים שיקבעו בתוכניות המפורטות כאמור". כלומר אין חובה לשלב מסחר.

בתיק התיעוד של הנכס נשוא השומה, בעמ' 14 נכתב: "המבנה שימש תמיד מבנה מגורים רב משפחתי ומסחר".

תרומת המסחר היא במקדם 1.3 ביחס לשווי מגורים וכי ישנה חנות פעילה בקומת הקרקע מאז הקמת הבניין ועד היום ולכן עלות ההתאמה למסחר אינה משמעותית ולכן היא כדאית.

טענתו של שמאי המבקש לאי כדאיות השימוש למסחר סותרת את טענתו במדרגת ההשבחה של תוכנית במ/3457א'.

לפיכך נטען שיש להביא בחשבון את תרומת קומת הקרקע במצב החדש בייעוד מסחר/מגורים. הפעלת מקדם חדש על ישן – כשימוש טוב ויעיל רק על השטח הנוסף לשטח החנות הקיימת שהוא על חשבון מגורים ככל שייקבע שזה הוא השימוש היעיל והטוב.

מקדם מושאע: הבעלות בקרקע היא של יורשים, בני משפחה אחת, מדרגה ראשונה, שמכרו את זכויותיהם לקבלן עדנן במשך השנים. ערכי השווי שמובאים בחשבון מהחלטות שמאים מכריעים, כולם מגלמים בעלות של מספר בני משפחה. לפיכך, במקרה הנדון, אין להביא בחשבון מקדם מושע נוסף.

שמאי המשיבה טען כי מקדם 15% (0.85) מקובל בהחלטות שמאים מכריעים, ולא 0.8 כפי שטען שמאי המבקש.

מקדם קרבה לכביש: נטען כי ערכי השווי שבשומת המשיבה הם מנכסים שונים בשכונה, ומגלמים, ב"מועד הקובע" קרבה למבני ציבור, רחוב צדדי לעומת הרחוב שמול הנכס מושא ההכרעה שהוא מרכזי וקרוב לצירי התנועה שהינו מרכיב עם יתרון, ולכן אין להביא בחשבון מקדם התאמה נוסף.

[12] המובא בסקירה זו הינו תמציתי ומתייחס לטענות חדשות בלבד.

שמאי המשיבה הציג את התחשיב שלהלן:

תוכנית 3000 ב' - למועד הקובע 02/8/1991					
מצב קודם - תשריט תנאים - אזור מגורים 2 קומות					
תיאור	**שטח מגרש**	**אחוזי בניה**	**מקדם זמינות**	**מקדם חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח החלקה	2,995				
שטח חלקה בקו הכחול - נטו לחישוב	1,391	50%			696
שטח בנוי	915				
שטח בנוי אקי'	793		1		793
סה"כ ז.ב. אקי'					**793**
שווי מר"מ למגורים צפיפות 50%					700
שווי" מצב קודם"					**555,100**
שווי מצב חדש - אזור מגורים בשילוב מסחר 4 קומות					
שטח בייעוד מגורים מעורבים במסחר	1,391				
שטח בנוי	915				
שטח בנוי אקי'	793		1	1	793
יתרת זכויות בניה לניצול	598		0.8	0.85	407
סיכום ביניים שטח אקי'					**1,200**
שווי מר"מ למגורים צפיפות 100%					600
סה"כ שווי" מצב חדש"					**719,784**
השבחה					
השבחה					**164,684**

<u>מדרגת השבחה שנייה – במ/3457א'</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאי המשיבה הפנה לשומת גב' נאוה סירקיס בגו"ח 30615/240 בה נקבע מקדם קרקע בייעוד נוף פתוח של 0.55 והכרעתה של גב' רמה מאור בגו"ח 30605/135 שבמסגרתה נקבע מקדם זה בשיעור של 0.6.

<u>מצב חדש</u>

מקדם שווי מ"ר מבונה משרדים: שמאי המשיבה התנגד לשימוש במקדם התאמה של 0.675 והפנה לשומות מכריעות בהן נקבע שווי זהה למגורים ומשרדים.

שמאי מכריע	דו"ח	מועד קובע
בצלאל קציר	30610/18	30/12/1997
לבנה אשד	30549/30	29/03/2004
אייל יצחקי	30549/26	27/08/2004

שמאי מכריע	דו"ח	מועד קובע
שושי שרביט שפירא	30551/48	10/02/2011
אייל יצחקי	30610/49	20/07/2011
אלי כהן	30557/69	01/01/2018

<u>מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 101-0623967</u>

שמאי המשיבה ציין שלא הוצג בפניו הסכם המכר האחרון וכי הסתמך על מידע בעל פה שקיבל משמאי המבקש.

<u>היקף השטחים ושטחי ממ"ד</u>

שמאי המשיבה טען כי חישוב יתרת שטחי הבניה לשטח שירות הינה כדלקמן:

744.7 מ"ר - שטח שירות עילי בתב"ע למגורים.

431.31 מ"ר - שטח שירות עילי בהיתר למגורים (15 * 22.96 + 86.91).

313.39 מ"ר - יתרת שטח שירות עילי לא מנוצל.

שטח מקסימום מוכר לממ"דים: 60 דירות x 12.5 מ"ר = 750 מ"ר.

שטח עיקרי למגורים בבקשה להיתר הבניה – 8,340 מ"ר.

שטח מקסימום לממ"דים – 750 מ"ר.

שטח ממדי"ם על חשבון שטח עיקרי (בניכוי יתרת ש"ש לניצול) – 436.1 מ"ר.

שטח חדר מדרגות על חשבון שטח עיקרי (לפי שמאי המבקש) - 199.22 מ"ר.

שטח "דירתי" לחיוב (כולל מרפסות) - 7,704.7 מ"ר.

שטח לחיוב בשומת הוועדה - 7,935 מ"ר.

הפרש – 230 מ"ר.

בקשר למרפסות שעל חשבון שטח עיקרי נטען כי מדובר במרפסות שניתן לסגור ללא צורך בהליך ו/או חיוב נוסף.

<u>ביטוי תרומת השטחים הציבוריים</u>

נטען כי שטח המשרדים בייעוד ציבורי נותר בידי היזם ויכול שבעתיד יופקע על ידי העירייה שתשתלם פיצויי הפקעה ליזם גם עבור מרכיב הקרקע, ולכן אין להתעלם מתרומת מרכיב הקרקע.

<u>עלות עודפת לחניה</u>

נטען כי שטח מקום חניה ממוצע בענייננו הינו 48 מ"ר, ובשומת מר גיא צדיק השטח הממוצע למקום חניה הינו 42 מ"ר, ולכן יש להתבסס על קביעתו של מר צדיק כאמור בטענות המשיבה בשומתה.

עלות עודפת להריסת המבנה הקיים

נטען כי עלות ההריסה במגזר היהודי הינה 300 ש״ח למ״ר וכי בכל מקרה עלות זו מקוזזת ומגולמת בערכי השווי וזאת בשל החיסכון באגרות והיטלי פיתוח לעומת נכס הנסנה על קרקע ריקה.

מקדם מושאע

נטען כי מדובר בבעלות יחיד ולכן אין הפחתה למושאע.

מקדם היקף ומורכבות

נטען כי ערכי השווי שהובאו בשומת המשיבה הינם ערכים שמרניים ומגלמים את היקף ומורכבות הפרויקט.

שמאי המשיבה הוסיף כי מקדם זה חופף למקדם הדחיה לתיאומים ומתן טופס 4 ולמקדם המושאע שהובאו בשומת המבקש.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההכרעה הינו חלקה 20 שבגוש 30615 הממוקמת בגבול שכונת בית חנינא ושועפאט שבירושלים.

על החלקה קיים מבנה בן שלוש קומות הבנוי מלפני שנת 1967. במרוצת השנים, אחרי שנת 1967, נוספו אליו מספר תוספות שלא בהיתר ועל כן לא תובא התחשבות באותן תוספות, אלא רק למבנה המקורי הבנוי בצורה חוקית.

כמו כן, וכאמור בפרק המשפטי וכעולה מטענות הצדדים, היו מספר מימושים במכר שלא דווחו לרשויות הרלוונטיות, ועל כן לא שולם בעדם היטל ההשבחה המתחייב, וזאת כמפורט להלן:

מימושים במכר		
מס' פעולה	שיעור מימוש	תאריך מימוש
1	29.77%	18/08/1993
2	32.25%	14/08/2003
3	14.89%	29/08/2003
4	23.09%	18/04/2018

ביום 06/11/2024, אישרה וועדת המשנה בקשה להיתר בניה על הנכס מושא ההכרעה וזאת במסגרת תיק בניין מס' 2022/0119.00, שבמסגרתו התבקש להקים בניין חדש בן 18 קומות מעל 7 קומות מרתף, הכולל שימושים מעורבים.

בטרם פתיחת ההליך שבפניי, ובמסגרת הליך הרישוי, הגיש המבקש ערר כנגד המשיבה ובמהלכו הגיעו הצדדים להסכמות מסוימות.

וועדת הערר קבעה בהחלטתה מיום 25/06/2025, כי לאור ההסכמות שהושגו בין הצדדים הערר יימחק והדגישה כי אינה יושבת כוועדת ערר להיטלי השבחה וכל ההסכמות בהקשר הזה הן בין הצדדים עצמם.

לאור כל המובא לעיל, שלחה המשיבה דרישת תשלום היטל השבחה למבקש (כאמור בשומה שנערכה על ידה הנושאת תאריך 16/07/2025) שכללה חיובים בגין המימושים בעסקאות המכר שלעיל ביחד עם המימוש בהיתר כאמור.

בעקבות האמור נפתח ההליך בפניי ולהלן הכרעתי הנוגעת להשבחה החייבת בכל אחת ממדרגות ההשבחה, אך בטרם כך ראיתי להביא התייחסות לסוגיות הרלוונטיות לכלל מדרגות השבחה.

10.2. <u>הבניין הקיים על החלקה</u>

כאמור לעיל, על החלקה בנוי מבנה מגורים מלפני שנת 1967. במרוצת השנים, אחרי שנת 1967, נוספו אליו מספר תוספות שלא בהיתר ועל כן לא תובא התחשבות באותן תוספות, אלא רק למבנה המקורי הבנוי בצורה חוקית.

על פי תיק התיעוד שהועבר לידי, עולה כי המבנה הקיים על החלקה בנוי משנת 1961 והינו מבנה בן 3 קומות למגורים עם חזית מסחרית על דרך בית חנינא.

בחזית הקדמית והאחורית ישנן מרפסות מקוריות ובחזיתות הצדדיות ישנן מרפסות שנוספו מאוחר יותר. בנוסף קיימות תוספות מאולתרות בחזית המסחרית ובחזיתות הצדדיות.

איתרתי בעמוד 10 לתיק התיעוד את היקף השטחים של המבנה הקיים, לרבות שטח התוספות שבחזית המבנה שנבנו בצורה לא חוקית.

שמאי המשיבה טען בתגובתו כי על סמך האמור בתיק התיעוד, שטח קומת הקרקע שבבניין המקורי שימש (והמשיך לשמש) למסחר, לעומת יתר הקומות בהן השימוש היה למגורים.

אך עיון בתיק התיעוד מעלה כי אין עדות חד משמעית לכך, כאשר מצד אחד, עולה מקריאת סעיף ו' שבעמוד 10 וכן מהאמור בעמוד 14 לתיק התיעוד, כי המבנה המקורי כבר שימש למסחר ומגורים.

מצד שני, מספר אינדיקציות מצביעות על כך שהמבנה המקורי שימש למגורים בלבד; פירוט השטחים שבעמוד 10 לתיק התיעוד מלמד כי השטח המסחרי בבניין ממוקם בתוספות הלא חוקיות שבחזית הפונה לדרך בית חנינא, ואילו יתר השטחים בקומת הכניסה (המשויכים למבנה המקורי) שימשו למגורים.

חיזוק לאמור מצוי בעמוד 11, שבו נאמר כי החזית המסחרית נוספה למבנה המקורי בבנייה מאולתרת. אינדיקציה נוספת עולה גם מעמוד 32, שבו תשריט המדידה לקומת הכניסה מתאר קומה המשמשת למגורים ולא למסחר.

במצב הדברים האמור, ועל דרך הזהירות, אתייחס לקומת הכניסה כקומה ששימשה למגורים בלבד וכי השטחים המסחריים הקיימים בפועל הם אלה המצויים בתוספות המאולתרות שנבנו בצורה לא חוקית ואינם חלק מהמבנה המקורי, ושאין להביאם בחשבון.

באשר לשטח המבנה המקורי אציין שהמבנה המקורי עבר מספר שינויים לאורך השנים, שכללו:

1. סגירת המרפסות המקוריות בבניה קלה.
2. הוספת חזית מסחרית על דרך בית חנינא על ידי תוספת בניה מאולתרת.
3. הוספת מבנה קל בחלק האחורי של הבניין.

באשר להיקף שטח הבנוי אציין כי שמאי הצדדים הסתמכו על המידע האמור בדו"ח פענוח תצלום אוויר שהצביע על שטח של 321 מ"ר לקומה.

בעניין הזה אציין כי מעיון בעמוד 10 לתיק התיעוד עולה כי הבניין מורכב משלוש קומות כאשר שטחן של קומות א' (קומת הכניסה) וקומה ב' הינו אכן כקביעת הצדדים (בשטח של 321.89 מ"ר), אך יש לשים לב כי הקומה הנמצאת מתחת למפלס הכניסה (שלא ניתן למדוד אותה מצילום אוויר) הינה בשטח גדול משטח שתי הקומות שמעליה (בשטח בנוי של 405.66 מ"ר לעומת שטח של 321.89 מ"ר לקומות שמעליה).

לאור האמור, ובשל מהימנות ואופי תיק התיעוד, לעומת פענוח צילום אוויר, ובשים לב לרמת הפירוט שבו והתייחסותו למאפייני הבניין, ולאור העובדה כי שטח הקומות העליונות תואם לאמור בפענוח צילום האוויר, ומאחר ולא ניתן למדוד את קונטור הקומה הנמצאת מתחת למפלס הכניסה, העדפתי להסתמך על פירוט היקף השטחים האמור בתיק התיעוד, שנערך על ידי בעלי מקצוע שביקרו במקום.

נושא נוסף שהיה במחלוקת בין הצדדים נוגע לשטח חלל המבואות וחדרי המדרגות שבבניין, כאשר מהצלבת המידע שהועבר על ידי הצדדים וממדידה גראפית שביצעתי על גבי תשריט הקומה שבתיק התיעוד, הגעתי למסקנה כי שטח חלל המבואות וחדר המדרגות הינו כ-21 מ"ר לקומה.

לאור כל האמור לעיל, מתקבלים היקפי השטחים כמפורט בטבלה שלהלן:

מהות	שטח במ"ר
שטח הקומה שמתחת למפלס הכניסה	405.66
שטח קומת הקרקע	321.89
שטח הקומה שמעל קומת הכניסה	321.89
שטח מבואות וחדר מדרגות לקומה	21
שטח דירתי (שטח 3 הקומות בהפחתת שטח חדרי המדרגות)	986.44
מרפסות מקורות לדירות בקומת הקרקע והקומה שמעליה[13]	88
מרפסות מקורות לדירות שבקומה שמתחת לקומת הכניסה[14]	10
סיכום	
סה"כ שטח הבניין	**1049.44**
סה"כ שטח דירתי	**986.44**
סה"כ שטח פלדלת ללא מרפסות מקורות וחדר מדרגות	**888.44**
סה"כ שטח המרפסות המקורות בבניין	**98**

10.3. <u>המימושים מושא ההכרעה</u>

בהמשך להסכמת הצדדים בשומותיהם ,בדיון שהתקיים בפניי, ולאחר בדיקת המסמכים שהוצגו בפניי כמתואר בפרק המצב המשפטי שלעיל, ומבלי להביע עמדה בנושא, מאחר ואין הח"מ מהווה גורם מוסמך לשיוך וקביעת הבעלויות בנכס, אציין כי קיבלתי את הסכמת הצדדים המתוארת להלן:

[13] ממדידה גראפית שעשיתי על סמך תשריט קומה הנמצא בתיק התיעוד.
[14] ממדידה גראפית שעשיתי על סמך תשריט קומה הנמצא בתיק התיעוד.

- עסקת מכר ראשונה בוצעה בנכס ביום 18/08/1993 במסגרתה נמכרו 29.774% מסך הזכויות בנכס, המשויכות למר מחמוד אלדר למבקש, מר עדנאן איברהים.
- עסקת מכר שניה בוצעה בנכס ביום 14/08/2003 במסגרתה נמכרו 32.248% מסך הזכויות בנכס, המשויכות לגב' נגלה אלדר וגב' פאטמה אלדר, למבקש, מר עדנאן איברהים.
- עסקת מכר שלישית בוצעה בנכס ביום 29/08/2003 במסגרתה נמכרו 14.887% מסך הזכויות בנכס, המשויכות לגב' סועאד אלדר, למבקש, מר עדנאן איברהים.
- עסקת מכר רביעית בוצעה ביום 18/04/2018, ומתייחסת ליתרת החלקים בנכס, העומדים על סך של 23.090% מסך הזכויות בנכס, המשויכות לאשתו ובנותיו של המנוח כמאל אלדר, נמכרו למבקש.

ראוי לציין כי בגין עסקת המכר הרביעית לא הוצג בפניי הסכם המכר הרלוונטי. עם זאת, הצדדים הסכימו ביניהם בעניין, וקיים טופס זיקת בעלות חתום על ידי מר אופיר מאי, מנהל אגף רישוי, ומר חיים נרגסי, המשנה לעניינים פליליים וראש התביעה העירונית, לפיו נושא הבעלויות נבדק וכלל הזכויות בנכס משויכות למבקש, מר עדנאן איברהים.

יודגש כי אין בקביעתי כל קביעה קניינית מחייבת, שכן החי"מ אינה גורם מוסמך לשיוך וקביעת בעלויות בנכס. סמכותי כאן מצומצמת לזיהוי החייב בהיטל ההשבחה ועצם המימוש, ושני אלה אינם במחלוקת.

לפיכך, ולצורך הכרעה זו בלבד, ראיתי להכיר בקיומו של הסכם המכר האחרון מיום 18/04/2018, המתייחס למכר יתרת הזכויות למבקש.

10.4. <u>מדרגת השבחה ראשונה – תוכנית 3000ב'</u>

הצדדים אינם חלוקים בשאלת מהות ההשבחה הנובעת מאישור תוכנית 3000ב' וגם לא בנוגע לעובדה כי החיוב בגינה נוגע למימוש מלא במכר מכוח הסכמי המכר שנכרתו במהלך השנים.

המחלוקות בין הצדדים נוגעות לאלמנטים השונים הכלולים בתחשיב ההשבחה, שבשקלולים מגיעים לצדדים לתוצאות שונות באופן משמעותי.

<u>הגדרת השטחים וייעודם</u>

במצב הקודם חלים על הנכס התנאים שנקבעו במסמך התנאים 2189 לפיהם חלק משטח החלקה כלול בתחום הקו הכחול, וחלק אחר נמצא מחוץ לתחום הקו הכחול.

שמאי המשיבה הביא את שטח החלקה המלא תוך הפחתת שטח בשיעור של 30% בגין הפקעה צפויה, וזאת ללא הבחנה בין השטחים הכלולים לאלה שמחוץ לגבול התנאים.

לעומתו, שמאי המבקש התייחס רק לשטח החלקה המצוי בתוך גבולות התנאים שבתוכנית 2189, וזאת מתוך הנחה כי שטח החלקה הנמצא מחוץ לתנאים זהה לשטח שהוגדר בייעוד לנוף פתוח ודרך בתוכנית 3000ב' ולכן שוויו מתקזז בין שני מצבי התכנון.

לטענת שמאי המבקש קביעותיו הסתמכו על מדידות ומפת מודד ולכן ביקשתי לקבלן.

עיון בתשריטים וקביעות המודד שנשלחו לבקשתי ביום 13/05/2026 מעלה כי שטח החלקה המוגדר בתחום התנאים לפי תוכנית 2189 עומד על 1,929 מ״ר, ומכאן מתקבל כי שטח החלקה שמחוץ לתחום התנאים הינו 1,066 מ״ר[15].

ממדידה נוספת של המודד המוסמך, מר אחמד דוויק, על גבי תשריט תוכנית 3000ב׳ עולה כי החלקה כללה 3 ייעודים שונים וזאת בהיקף השטחים המפורט להלן:

שטח של 336 מ״ר מוגדר בייעוד דרך.

שטח של 1,340 מ״ר מוגדר בייעוד נוף פתוח.

שטח של 1,319 מ״ר מוגדר בייעוד ״אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר״.

מאחר שעניינו במדידות שבוצעו על ידי מודד מוסמך, הנשענת על כלים מקצועיים ועל תשריטי מסמך 2189 ותוכנית 3000ב׳, ומאחר ולא הוצגה התנגדות קונקרטית או חוות דעת נגדית של גורם מקצועי על ידי המשיבה, ולאור התרשמותי ממהימנות המדידות, החלטתי, בנסיבות העניין, להסתמך על קביעת המודד המוסמך המפורטות לעיל.

שיקול נוסף ומשמעותי לאימוץ השטחים שבקביעות המודד נובע מכך כי ישנו שוני בין שווי שטחים הכלולים בתחום התנאים ולשטחים שמחוץ לתחום התנאים (כאמור בערר (ירושלים) 12-378 **ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ׳ אבו זהירה עריפה**) ולכן מקום בו ניתן לעשות את ההבחנה וההפרדה בין שני סוגי השטחים, יש לשאוף לכך.

לאור האמור, החלטתי לאמץ את היקף השטחים שנקבעו על ידי המודד המוסמך, מר אחמד דוויק, ולדחות את גישת המשיבה שלא הציגה בתחשיבה כל הבחנה בין השטחים הכלולים בתחום התנאים לאלה שמחוץ לתחום התנאים.

כמו כן, ראיתי להסתמך על מדידתו המתייחסת לשטח הייעודים השונים לפי לתוכנית 3000ב׳, וזאת מאחר וישנו שוני משמעותי בשווי הייעודים השונים וקיומה של מדידה שנערכה על ידי מודד מוסמך.

באשר להוראת תוכנית 3000ב׳ לפיה התיחום אינו קובע את הגבול המדויק של תחום הייעוד בשל קנה המידה של התשריט, ראיתי כי בהינתן מדידה של מודד מוסמך, ניתן וראוי להסתמך על מדידותיו לצורך התחשיבים.

<u>שיעור ההפקעה הצפוי</u>

באשר לשיעור ההפקעה הצפוי אציין כי סוגיה זו נדונה בערר (י-ם) 8125/19 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ׳ מוחמד משני ואח׳**, (להלן: ״**עניין/ערר משני**״) שם נקבעו, בין היתר, קריטריונים שיש להביא בחשבון בקביעת שיעור ההפקעה הצפוי לכל חלקה נבחנת כאשר נקבע

[15] 2,995 מ״ר שטח כל החלקה לפי תצ״ר 1437/2020 – 1,929 מ״ר שטח החלקה שבתחום התנאים.

שיש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו הפרטניות, ובין היתר יש לבחון את התנאים הפיזיים של המקרקעין (ובעיקר שאלת הנגישות של החלקה), שיעורי הפקעה בפועל בסביבה, שיעורי הפקעה בתוכניות מפורטות סמוכות והיקף המחסור במקרקעי ציבור בסביבת המקרקעין, כאשר אין מדובר ברשימה סגורה.

בהקשר הזה ראוי גם לשים לב כי מסמך התנאים לא קבע שיעורי הפקעה, אך כן נקבע בו כי תידרשנה הפקעות במקום שאין דרכי גישה או אפשרות חיבור למים. כאשר בענייננו ישנה חלקה מונגשת לכביש ולא נראה לי שהייתה כל בעיה של חיבור למים.

חרף האמור, שונים הם פני הדברים בנוגע למצב החדש (לפי תוכנית 3000ב') לפיו חלק משטח הקרקע הוגדר בייעוד נוף פתוח ונוספה דרך חדשה ורחבה משמעותית בצד הדרומי של החלקה, מה שהיה מחזק את הסברה, נכון למועד הקובע, כי בכל תוכנית מפורטת עתידית, קיימת צפייה להפקעה ממשית משטח החלקה (ולכל הפחות גדולה מהצפייה שהייתה קיימת במצב הקודם לפי מסמך התנאים 2189).

בהיעדר אסמכתאות מצד הצדדים לשיעורי הפקעה בפועל בסביבה, ערכתי סקירה של קביעות שמאים מכריעים בסביבה ובדיקתי הצביעה על שונות רבה כנגזרת ממיקום הנכס ונסיבות כל מקרה.

מכל מקום, אני בדעה כי בענייננו יש לבצע הבחנה בין שני מצבי התכנון, וזאת מהנימוקים שלהלן:
במצב הקודם לפי מסמך התנאים 2189 - החלקה הייתה נגישה לציר תנועה ראשי (דרך בית חנינא), ושאלת המחסור בשטחי ציבור באזור לא קיבלה ביטוי תכנוני קונקרטי; בעוד במצב החדש לפי תוכנית 3000ב', נוספה דרך משמעותית בצד הדרומי של החלקה, וחלק ניכר משטחה הוגדר בייעוד נוף פתוח, מה שמלמד כי הצפי להפקעה במצב החדש גבוה יותר.

לאור האמור, ובשים לב לקבלת הסכמת הצדדים באשר לשיעור 30% במצב החדש, ומאחר שגודלה החריג של החלקה בענייננו (2,995 מ"ר, שטח גדול משמעותית משטח חלקות אחרות בסביבה) מצדיק שיעור גבוה יחסית, ראיתי לקבוע שיעור הפקעה צפוי של 30% במצב החדש לפי תוכנית 3000ב', ושיעור 15% במצב הקודם לפי מסמך התנאים 2189.

<u>מקדמי זמינות</u>

<u>מצב קודם</u>

עיון בנימוקי וועדות הערר בערר (ירושלים) 12-378 **ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אבו זהירה עריפה** וערר (ירושלים) 14-115 **טאהה יוסף עבד ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מעלה כי שאלת מקדמי הזמינות נגזרת ממאפייני הקרקע ומיקומה נכון למועד הקובע, ובהתחשב בתכנון הקודם שחל עליה. כמו כן תבוצע הפרדה בין השטח שבתחום התנאים שבתוכנית 2189 וזה שמחוץ לתנאים (תוך הבאה בחשבון שמדובר בשטח אותה חלקה שגובל בשטח הכלול במסמך התנאים).

בעניינו, שני חלקי החלקה (זה שמחוץ וזה שבתוך "התנאים") הינם בשטח גדול מ-1,000 מ"ר, אך מצד שני יש להביא בחשבון כי החלקה נמצאת על ציר הדרך הראשית בית חנינא רמאללה, כך שאין כל בעיית נגישות לקידום תכנון מפורט.

לאור האמור, ראיתי, בנסיבות העניין, כי מקדם הזמינות הראוי לשטחים שבתחום תנאי תוכנית 2189, הינו 0.85, ומקדם הזמינות הראוי לשטחים שמחוץ לתחולת התנאים הינו 0.8.

הואיל ועל המגרש היה קיים מבנה במועד הקובע, הדחייה במצב קודם תחושב רק על הזכויות הבלתי מנוצלות.

<u>מצב חדש</u>

במצב החדש שטח החלקה מחוץ לגבולות הקו האדום המקוטע, ועל כן נדרשים הליכים תכנוניים נוספים על מנת לקדם אפשרות לבניה בתחום החלקה.

באשר לשטח המוגדר בייעוד לאזור בניה 4 קומות למגורים מעורבים מסחר אציין כי בהתחשב בשיעור הפקעה של 30% ותוך הבאה בחשבון את שטח המבנה בנוי על החלקה, עולה כי שטח המבנה עולה על שטח הזכויות שניתן לקבל מכוח ייעוד זה ועל כן מתיירת הקביעה אודות מקדם זמינות הזכויות בנוגע לשטח שבייעוד זה.

באשר לשווי השטח בייעוד נוף פתוח אציין כי לאחר עיון בכלל נסיבות המקרה, ומאפייני ומיקום הקרקע נכון למועד הקובע, ועיון בנימוקי וועדות הערר בערר (ירושלים) 12-378 **ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אבו זהירה עריפה** וערר (ירושלים) 14-115 **טאהה יוסף עבד ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**, אני בדעה כי יש להביא את שווי השטח כנגזרת מהצפי לשינוי ייעוד הקרקע לבינוי השכיח והמקובל בסביבה נכון למועד הקובע, וזאת בהיקף זכויות בניה של 100% כבאזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר.

באשר למקדם שווי השטח בייעוד נוף פתוח, אציין כי בהכרעתי לנכס שבגו"ח 30607/87 (חלקות שונות בגוש 30607, מועד קובע סמוך), ראיתי לאמץ את קביעותיו המנומקות של מר יגאל יוסף בהכרעתו לנכס בגו"ח 30607/104 מיום 21/07/2020, שם נקבע מקדם שטח נוף פתוח של 0.65 כנגזרת מהזכויות הסחירות הקרובות ובהבאה בחשבון של דחיה לבנייה ושל היטל השבחה צפוי.

עיינתי בנימוקיו של מר יוסף ומצאתי אותם מתיישבים עם דעתי גם בעניינו.

בעניינו, שטח הנוף הפתוח הינו חלק מהחלקה הגדולה, גובל בייעוד בנייה למגורים מעורבים במסחר באותה תוכנית, וממוקם בקרבת ציר תנועה ראשי (דרך בית חנינא - רמאללה) המאפשרת קידום תכנון מפורט בעתיד.

לאור כל האמור, ייבחן שווי השטח בייעוד נוסף פתוח כנגזרת מהבנייה השכיחה והמקובלת בסביבה במועד הקובע, דהיינו בנייה של 100% ב-4 קומות למגורים מעורבים במסחר, תוך מתן מקדם של 0.65.

חיזוק נוסף למסקנתי אף ניתן מעיון בהכרעתו של מר מרדכי דדון לנכס שבגו״ח 30615/240 שם נקבע מקדם של 0.6 לביטוי שווי שטח המוגדר בייעוד לנוף פתוח, וזאת בנסיבות שונות מהנסיבות שבענייננו, בהן היה צפי נמוך יותר לשינוי ייעוד הקרקע.

מקדם 0.75 שטוען לו שמאי המבקש גבוה מדי בשים לב לפסיקת ועדת הערר בערר טהה ובערר עריפה, שבהן הודגש כי השוני בין שטחים בייעוד נוף פתוח לבין שטחים בייעוד מגורים מצדיק הפחתה משמעותית. מאידך, מקדם 0.55-0.60 שטוען לו שמאי המשיבה נמוך מדי בנסיבות העניין, מאחר שבחלקה שבנדון מתקיימים תנאים מקלים: נגישות מעולה לציר תנועה ראשי, צמידות וסמיכות לאזור הבנייה והעדר מגבלות תכנוניות נוספות. הפניית שמאי המבקש לערר 450/16 (הוועדה המקומית נ׳ נאילה איברהים עבד אלפתאח), שבו נדחה ערר על הכרעת גב׳ סירקיס שקבעה מקדם 0.55 משווי של 0.75, מחזקת את מסקנתי שיש לנקוט במקדם ביניים. בעניינו, אימוץ מקדם 0.65 (בעקבות הכרעת מר יגאל יוסף בגו״ח 30607/104, כאמור לעיל) מתיישב עם נסיבות המקרה ועם מגמת הפסיקה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הפנה בשומתו להכרעותיהם של שמאים מכריעים וטען כי שיש לקבוע שווי מ״ר מבונה למגורים בצפיפות של 50% בסך של 700 ₪ למ״ר, ובצפיפות של 100% על סך של 600 ₪ למ״ר.

לעומתו, סקר שמאי המבקש קביעות שונות שנקבעו בשומות מכריעות וטען כי ממוצע הערכים שנקבעו בשומות המכריעות מצביע על שווי של 600 ₪ לצפיפות בנייה של 75%, ושווי מ״ר מבונה של 650 ₪ למ״ר לצפיפות בנייה של 65%.

באשר לערכי השווי הרלוונטיים נכון למועד אישור תוכנית 3000ב׳, ובהמשך לקביעותיי לעיל, אציין ראשית כי יש לבחון את השווי הרלוונטי במצב הקודם לפי צפיפות בניה של 50%, בעוד שבמצב החדש יש לבחון את השווי הראוי לפי צפיפות בניה של 100% בייעוד ״אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר״, קרי, מגורים בצפיפות בניה של 75% ומסחר בצפיפות בניה של 25%.

עיינתי בהפניות הצדדים ואציין כי נתתי את הבכורה להכרעות של שמאים מכריעים שדנו בעניינן של חלקות שעל ציר דרך בית חנינא, כאשר מסקירתי עולה כי השווי למגורים בצפיפות בניה של 50% עומד על 750 ש״ח למ״ר מבונה, השווי למגורים בצפיפות בניה של 75% עומד על 650 ש״ח למ״ר מבונה, והשווי למסחר עומד על 1,000 ש״ח למ״ר מבונה ובעניין הזה ראה את ההכרעות של מר בועז קוט לנכס שבגו״ח 30610/5, הכרעת מר שמואל רוזנברג לנכס שבגו״ח 30615/6, הכרעת הח״מ לנכס שבגו״ח 30610/111, והכרעת מר גיל הרצברג לנכס שבגו״ח 30610/199.

כמו כן, תמיכה בערכי השווי שנקבעו על ידי ניתן לראות בשומות מכריעות שונות שנערכו בגוש 30615, לרבות ובין היתר, הכרעת מר יעקב פז לנכס שבגו״ח 30615/69, הכרעת גב׳ רינת וויס רביב לנכס שבגו״ח 30615/230, הכרעת מר ארז כהן לנכס שבגו״ח 30615/300, הכרעת מר יעקב פז לנכס

שבגו"ח 30615/190, הכרעת מר בועז קוט לנכס שבגו"ח 30615/21, הכרעת מר מישל אשור לנכס שבגו"ח 30615/205 והכרעתה של גב' אורית גלן לנכס שבגו"ח 30615/316.

לא נעלמה מעיניי הפניית שמאי המבקש להכרעתי לנכס שבגו"ח 30605/54-55 שם קבעתי ערכי שווי נמוכים במעט (שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 50% בסך 600 ₪ ושווי מ"ר מבונה לצפיפות של 75% בסך 700 ₪) אך שם היה מדובר בגוש שונה הנמצא בקצה הצפוני של השכונה ושל העיר ירושלים בכלל ובמיקום פחות מרכזי מזה שבענייננו, כאשר ערכי השווי באותו מקרה, כמו במקרה זה, הסתמכו על קביעות הרלוונטיות מאזור קרוב ו/או בעל מאפיינים ונסיבות דומות, ולכן ישנו פער בין קביעתי במקרה זה לקביעתי באותה הכרעה כאמור.

<u>מקדם מושאע</u>

שמאי המבקש טען שיש להביא מקדם מושאע של 0.9.

מנגד טען שמאי המשיבה בתגובתו כי הבעלות בקרקע היא של יורשים, בני משפחה אחת, מדרגה ראשונה, שמכרו את זכויותיהם לקבלן במשך השנים וכי ערכי השווי שמובאים בחשבון מהחלטות שמאים מכריעים, כולם מגלמים בעלות של מספר בני משפחה. לפיכך, במקרה הנדון, אין להביא בחשבון מקדם מושע נוסף.

עיינתי בהכרעות שמאים מכריעים אחרים עליהם ביססתי את ערכי השווי ואציין כי נושא המושאע לא עלה בצורה ברורה במרבית ההכרעות. בהכרעתי שבגוש 30601/111 ובעת חישוב השווי למדרגת ההשבחה הנובעת מתוכנית זו לא הובא מקדם הפחתה למושאע בשל השוני בין מרכיב הבעלים שהיה במועד הקובע לבין זה שהיה במדרגה שאחריה (שבמסגרתה כן הובא מקדם הפחתה למושאע).

לעמדתי, אין בהיות הנכס בבעלותם של מספר יורשים להצביע על העדר קיומה של מגבלה הנובעת מריבוי בעלים, ולכן, החלטתי בנסיבות העניין לבטא מטרד ומגבלה זו במקדם של 0.95.

<u>מקדם קרבה לכביש סואן</u>

שמאי המבקש הביא בכל מצבי התכנון מקדם התאמה של 0.95 לשימוש למגורים בגין מיקום בצמוד לכביש סואן ראשי, "דרך בית חנינא".

כתימוכין הפנה שמאי המבקש למחקר שנערך ע"י מר יעקב אודיש ממחלקת המחקר באגף שומת המקרקעין שבמשרד המשפטים "השפעת כבישים על שוויין של דירות מגורים : כיוונים והשלכות" וכן להכרעות שונות של שמאים מכריעים.

שמאי המשיבה טען כי ערכי השווי שבשומת המשיבה הם מנכסים שונים בשכונה, ומגלמים, ב"מועד הקובע" קרבה למבני ציבור, רחוב צדדי לעומת הרחוב שמול הנכס מושא ההכרעה שהוא מרכזי וקרוב לצירי התנועה שהינו מרכיב עם יתרון, ולכן אין להביא בחשבון מקדם התאמה נוסף.

שאלת מתן מקדם התאמה הינה נגזרת מערכי השווי בהם מבוצע שימוש, כאשר לא ראיתי ביסוס לטענות שמאי המשיבה כי ערכי השווי מגלמים קרבה למבנה ציבור או לרחובות בעלי השפעה כדוגמת הקרבה לכביש סואן ועל זה ניתן לראות בהרחבה בדו"ח אליו הפנה שמאי המבקש "השפעת כבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות".

לאור האמור, אני מקבלת את טענת שמאי המבקש ואאמץ מקדם הפחתה של 5% בשווי המצב הקודם, ומקדם הפחתה של 10% בשווי המצב החדש במדרגת השבחה זו וזו בשל הקרבה לשני כבישים, רחבים וקרבה לצומת דרכים, אולם זאת רק ביחס לשימושי המגורים.

<u>השימוש היעיל והטוב במצב החדש</u>

לצורך המרת שטחי מסחר במצב החדש בבניין הקיים ישנו צורך בקידום היתר בניה (כלומר יש להביא ביטוי למקדם זמינות) ולאחר אישורו יש לבצע שינויים הכרוכים בעלויות בניה לא מבוטלות, בכדי להגיע לשווי למסחר שאינו גדול באופן משמעותי מהשווי למגורים נכון לאותו מועד קובע, וזאת ביחס לעלויות הכרוכות בהמרת השטחים.

כמו כן, יש בשימוש במסחר מתחת לקומות מגורים מטרדים לדיירי הבניין מה שמחייב מתן מקדם הפחתה לשווי אותם שטחי מגורים.

מכאן שאני מסכימה לטענת שמאי המבקש כי נכון למועד הקובע לא הייתה כדאיות להמרת שטחי מגורים למסחר בקומת הקרקע בבניין הבנוי.

חרף האמור, יש לזכור, כי עניינו בחלקה בעלת היקף שטח גדול במיוחד, המספיקה לבניית שני בניינים ולכן, אני בדעה, כי השימוש היעיל והטוב יהיה קידום היתר בניה בשטחים שבייעוד לנוף פתוח, כאשר בעת אישור ההיתר תהיה קומת הקרקע למסחר ומעליה קומות למגורים.

10.5. <u>מדרגת השבחה שניה – תוכנית במ/3457א'</u>

באשר לקביעות הרלוונטיות לחישוב שווי המצב הקודם, אפנה להכרעתי לעיל בנוגע לשווי המצב החדש במדרגת ההשבחה הראשונה (למעט ערכי השווי אליהן תובא התייחסות כפי שיפורט בהמשך).

מכאן שאדון להלן בסוגיות הרלוונטיות לקביעת שווי המצב החדש לפי תוכנית במ/3457א'.

<u>הגדרת השטחים וייעודם</u>

במצב החדש, על פי תוכנית במ/3457א', חלקה הצפוני של החלקה מסווג בייעוד "אזור מסחרי מיוחד" בשטח של 1,791 מ"ר (חלקה ארעית 2 לפי תצ"ר 1437/2020) וחלקה הדרומי מסווג בייעוד לדרך חדשה או הרחבת דרך, ופינה צפון-מערבית בייעוד דרך קיימת.

בהתאם להוראות התוכנית, אחוזי הבנייה המרביים הינם 100% משטח המגרש נטו ועם אפשרות לתוספת זכויות בסך של 20% במידה וייבנה חניון תת קרקעי, עם תמהיל שימושים של מסחר בקומת הקרקע, ועירוב שימושים בקומות העליונות, כאשר סך השטח למגורים בקומות 4-2 לא יעלה על 70% משטחן.

ערכי השווי

אין מחלוקת בין הצדדים כי יש לקבוע שווי מ״ר מבונה דומה למגורים בשני מצבי התכנון.

שמאי המשיבה טען שיש לקבוע כי שווי מ״ר מבונה עומד על 1,100 ש״ח בעוד שמאי המבקש טען ששווי מ״ר מבונה עומד על 1,000 ש״ח, כאשר כל אחד מהם הפנה לשומות מכריעות אחרות לביסוס טענתו.

הצדדים הציגו שומות מכריעות שחלקן רלוונטי וחלקן מתייחס לצפיפות שונה וגם מועד קובע שונה.

עיינתי בהפניות הצדדים ובשומות מכריעות אחרות על ציר דרך בית חנינא שרלוונטיות יותר למועד הקובע.

בהכרעתי לנכס שבגו״ח 30610/111 קבעתי כי שווי מ״ר מבונה למגורים נכון למועד קובע 26/01/1998 יעמוד על 1,100 ש״ח לצפיפות בניה של 120%, ושווי למסחר יעמוד על 1,500 ש״ח מאחר ומדובר בנכס על דרך בית חנינא.

בהכרעתו של מר בועז קוט לנכס שבגו״ח 30610/5 נקבעו ערכי שווי דומים לאלה שנקבעו על ידי.

בהכרעתו של מר שמואל רוזנברג לנכס שבגו״ח 30615/6, נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,100 ש״ח למגורים, שווי של 1,500 ש״ח למ״ר למסחר ושווי של 1,000 ש״ח למ״ר למשרדים וזאת נכון למועד הקובע לאישור תוכנית במ/3457א׳ משנת 1996.

בהכרעת מר גיל הרצברג לנכס שבגו״ח 30610/116, נקבע שווי מ״ר מבונה של 950 ש״ח למגורים ושווי של 1,600 ש״ח למ״ר למסחר וזאת למועד הקובע לאישור תוכנית במ/3458א׳ משנת 1998.

בהכרעתו של מר תמיר שדה לנכס שבגו״ח 30549/1, מגרש מס׳ 1 בתוכנית 6431, נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,000 ש״ח למגורים, שווי של 1,650 ש״ח למ״ר למסחר ושווי של 1,000 ש״ח למ״ר למשרדים וזאת נכון למועד הקובע לאישור תוכנית במ/3456א׳ משנת 1999.

בהכרעתו של מר עומר סרחאן לנכס שבגו״ח 30614/312, נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,100 ש״ח למגורים, שווי של 1,650 ש״ח למ״ר למסחר וזאת נכון למועד הקובע לאישור תוכנית במ/3457א׳ משנת 1996.

לאור הסקירה לעיל, אני בדעה שיש להעמיד את שווי מ״ר מבונה למגורים על סך של 1,000 ש״ח, ולקבוע שווי זהה למשרדים, בעוד שאני בדעה כי יש לקבוע את שווי השטח המסחרי לפי שווי של 1,500 ש״ח למ״ר.

מקדם בנייה של חדש על ישן

בדומה לקביעתי במדרגת ההשבחה הקודמת, גם בנסיבות הרלוונטיות למועד הקובע לאישור תוכנית במ/3457א׳, אני בדעה כי אין כדאיות כלכלית להמרת שטחי המגורים שבקומת הקרקע לשטחי מסחר.

אולם, גם במצב החדש עניינו בחלקה בעלת היקף שטח גדול במיוחד, המספיקה לבניית שני בניינים ולכן, אני בדעה, כי השימוש היעיל והטוב יהיה קידום היתר בניה בשטח יתרת החלקה הלא בנוי, כאשר קומת הקרקע תהיה למסחר ומעליה קומות למגורים ומשרדים.

<u>מקדם מושאע, הפחתה לעירוב שימושים ומקדם קרבה לכביש</u>

בשלושת הנושאים כאמור לא מצאתי שיקולים לשינוי עמדתי שנקבעה במדרגת ההשבחה הראשונה ועל כן אשתמש באותם מקדמים גם לקביעת שווי הנכס במצב החדש למדרגה הנוכחית.

<u>חלוקה בין מימוש במכר ובהיתר</u>

במדרגת השבחה זו, ובהמשך לאמור בפרק "המימושים מושא ההכרעה", יש להחיל חישוב היטל השבחה בגין מימוש מלא במכר על 70.23% מהזכויות (הסכמי המכר שהושלמו עד מועד אישור התוכנית 101-0623967), ובגין מימוש בהיתר על יתרת 29.77%.

10.6. <u>מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 101-0623967</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש היעיל והטוב במצב התכנוני החדש הינו הריסת המבנה הקיים על החלקה והקמת מבנה חדש שינצל את הזכויות שהקנתה תוכנית 101-0623967.

באשר למידת המימוש שנטענה על ידי הצדדים אציין כי הדבר ייבחן ויוצג בתחשיב כנגזרת מסך השטחים המבוקשים במימוש מושא ההכרעה כפי שזה קיבל ביטוי בבקשה להיתר המאושרת.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה אימץ בתחשיבו שווי מ"ר מבונה של 3,750 ש"ח במצב הקודם ושווי של 3,350 ש"ח למ"ר במצב החדש, תוך הפניה לערכי השווי שנקבעו בהכרעתו של מר גיא צדיק לנכס שבגו"ח 30551/55 וקו המגמה שנקבע בערר 8167-21 **זגל עז אלאדין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (להלן: "**ערר זגל, עניין זגל**").

מנגד, שמאי המבקש טען שיש לאמץ שווי מ"ר מבונה של 3,200 ש"ח במצב הקודם לצפיפות בניה של 100% ושווי מ"ר מבונה של 2,900 ש"ח לצפיפות בניה של 680% במצב החדש, וזאת על סמך קביעות שנקבעו בשומות מכריעות, עסקת קרקע בגו"ח 30544/8, עסקאות מגו"ח 30615/233, עסקאות מגו"ח 30605/1.

<u>הכרעות שמאים מכריעים והחלטת ועדת ערר בעניין זגל</u>

כידוע, ישנו קושי רב במציאת עסקאות השוואה מהימנות ורלוונטיות בשכונות מזרח ירושלים ועל סוגיה ידועה זו לא מצאתי צורך להרחיב, כאשר בהכרעות רבות של הח"מ בשכונת בית חנינא, שבמסגרתן בחנתי את ההשבחה הנובעת מאישור תוכניות במועדים קובעים קרובים שזה בעניינו, קבעתי שיש להסתמך על הערכים שנקבעו בהחלטת ועדת ערר בעניין זגל, תוך הבאה בחשבון את המאפיינים הייחודיים של הנכס הספציפי לעומת המאפיינים המגולמים בערכי הבסיס שנקבעו בערר זגל.

במקרה שבפניי, כמו גם בהליכים אחרים אותם ניהל שמאי המבקש בפניי, הפנה הוא לעסקאות מכר קרקוע בגו"ח 30544/8, גו"ח 30615/233 וגו"ח 30605/1.

בהכרעתי לנכס שבגו"ח 30604/87 שמיום 11/02/2025, ששמאי המבקש היה צד לה והציג בפניי את העסקאות כאמור, הצגתי את עמדתי לפיה דחיתי את ההסתמכות על ממצאי ניתוח אותן עסקאות אליהן מפנה שמאי המבקש גם בהליך זה, כאשר מפאת רלוונטיות אותה החלטה ואותם נימוקים, לא מצאתי מקום לחזור עליהם בשנית בהכרעתי זו ואסתפק בהפניה להכרעתי כאמור.

לאור האמור, ומאחר ולא מצאתי מקורות מהימנים לביסוס ערכי השווי מלבד קביעות שונות שנקבעו בשומות מכריעות רלוונטיות בסביבה, ולאור החלטת וועדת הערר בעניין זגל, והסתמכותי על הנקבע בה בהכרעות אחרות שלי בבית חנינא, שבהם נדונו נסיבות דומות, מצאתי גם בהליך זה להסתמך על הערכים שנקבעו בקו המגמה שנקבע בעניין זגל.

השווי שנקבע בשכונת בית חנינא לצפיפות גבוהה (מעל 110%) לשנת 2020 לפי **קו המגמה**[16] הינו כ- 3,400 ₪ למ"ר מבונה, כאשר להבנתי, גישתה של וועדת הערר בעניין זגל הייתה קביעת ערכי בסיס לכל צפיפות על סמך ממוצעי ערכי שווי שאומצו ע"י שמאים מכריעים, כאשר יש לבצע בתחשיב הפחתות שונות כנגזרת ממאפייני בינוי ספציפי בכל אחד ממצבי התכנון, כגון; גודל, היקף, שוליות, הפחתות דרושות וכו'.

שווי מסחר

שמאי המשיבה טען כי יש להביא שווי של 6,000 ₪ למ"ר בייעוד למסחר בקומת הקרקע, בהתבסס על הכרעת מר גיא צדיק 30551/55 שבמסגרתה נבחנו נתוני שכירות משומות מכריעות ונתוני שכירות בשכונת בית חנינא, ובהינתן העובדה כי לא נמצא שינוי משמעותי בדמ"ש מהמועד הקובע לשומת מר צדיק עד למועד הקובע שבענייננו, החליט להתבסס על אותו שווי.

לעומתו, טען שמאי המבקש שיש להביא את שווי המסחר במקדם 1.3 משווי בסיסי למגורים ותוך מתן מקדם נוסף של 0.7 למסחר עורפי מתחת לכניסה הקובעת.

מעיון בטענות הצדדים אציין שאני בדעה כי עדיף להסתמך על שווי מבוסס מאשר על מקדמי התאמה ועל כן מצאתי לקבל את טענת שמאי המשיבה ולהסתמך על קביעתו של מר צדיק, שסקר גם נתוני שכירות משכונת בית חנינא ובכך מתקבל שווי מהימן יותר מאשר השימוש במקדמי התאמה.

באשר למסחר העורפי במפלס תת-קרקעי (קומה 2-), אני מאמצת את עמדת הצדדים לעניין מקדם 0.7 ביחס לשווי המסחר העילי החזיתי. מקדם זה מבטא את ירידת הסחירות, החשיפה והנגישות של מסחר עורפי, ובאשר לשטחי המסחר בקומות 1 ו-2 אציין כי לדעתי הן ראויות למקדם נמוך מ-1 (ממסחר בקומת הקרקע) אך גבוה ממקדם מסחר בקומות התת קרקעיות ולכן בחרתי לאמץ מקדם התאמה של 0.85.

[16] מהחלטת וועדת הערר ופרוטוקול הדיון בערר (עמודים 13 ו- 14) עולה כי הערך אליו התכוונה וועדת הערר הוא הערך המופיע בקו המגמה ולא קו סקירת נתוני הממוצעים.

שווי משרדים

לעמדת המשיבה יש לקבוע שווי מ״ר מבונה למשרדים על סך של 2,160 ₪ למ״ר, בעוד שמאי המבקש טען שיש לאמץ שווי של 2,100 ₪ למ״ר.

עיון בהכרעתו של מר צדיק מעלה כי בוצע בה שימוש בצורת ניתוח דומה לזו שבוצעה על ידי שמאי המבקש, תוך הסתמכות על ממצאי דו״ח נת״מ והתאמתם לשכונת בית חנינא.

מעיוני בדו״ח נת״מ כאמור וניתוח השווי המתקבל, הגעתי לתוצאה לפיה שווי מ״ר מבונה למשרדים עומד על 2,160 ש״ח למ״ר ולכן החלטתי לאמץ את השווי שנקבע ע״י שמאי המשיבה.

מצב קודם

שווי המבנה הבנוי והעלות העודפת

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון את שווי המבנה הבנוי על החלקה כחלק מחישוב שווי הנכס במצב הקודם.

בעניין הזה אציין כי המבנה הקיים על החלקה קיים עוד מלפני שנת 1967 כאשר ענייננו במועד קובע 01/03/2020, קרי, יותר מ-53 שנים שהבניין קיים ללא שהוצגה כל ראיה לשיפוצו בתקופת הזמן הזאת.

לכך יש להוסיף כי הבניין נעדר ערכים אדריכליים משמעותיים או כולל אלמנטים בעלי ערך מלבד שווי הבנוי הסטנדרטי שלדעתי, ובשים לב לתקופת החיים הכלכליים של מבנה מהסוג הזה, ולאור התרשמותי מיום ביקורי בנכס, אני בדעה כי הוא סיים את יתרת חייו הכלכליים כאשר השימוש היעיל והטוב, נכון למועד הקובע, הינו הריסתו.

מכאן שתובא בחשבון התחשבות בשווי התכנוני של החלקה ללא תוספת שווי הנובעת מתרומת המבנה.

נקודה נוספת שיש לשים לב אליה הינה כי במסגרת המצב הקודם, לפי תוכנית במ/3457א׳, התוכנית אפשרה תוספת זכויות בסך 20% במידה וייבנה פתרון חניה תת קרקעי ומבדיקתי, חרף העלות העודפת שבבניית מקומות חניה תת קרקעיים, ישנה כדאיות כלכלית לניצול אותם 20% ובניית חניה תת קרקעית במצב הקודם, והדבר יקבל ביטוי בתחשיב ההשבחה.

מצב חדש

היקף ומהות השטחים

הנושא מקבל חשיבות בשל טיב המימוש שבעניינו, מאחר ועניינו במימוש בהיתר בניה ולכן על התחשיב לבטא את הפטור מהיטל השבחה לשטחי ממ״ד וגם את שווי השטחים המבוקש לנצל.

עיון בתשריט היתר הבניה המאושר מעלה כי שטחים רבים אושרו ללא קביעת חלוקה ברורה לפי שימוש וזאת בשל מכסת שטחי השירות המוגבלת, שאינה מספיקה, שאושרה במסגרת תב״ע 101-0623967.

שמאי המבקש העביר לעיוני תשריט אחר שכולל חלוקת השטחים לפי שימוש אך אין מדובר בתשריט שאושר, כאשר לדבריו מדובר בתשריט התואם את התשריט המאושר אך כולל חלוקת שטחים לפי שימוש.

עיינתי בתשריט שנשלח ע"י שמאי המבקש ואציין כי ישנן כמה נקודות שוני המונעות ממני להסתמך עליו בצורה מלאה וזאת בשים לב לשטח הקומה הטיפוסית הכולל, וכן לפער המשמעותי בכל הנוגע לסך שטחי הבניה המאושרים.

מצד שני, צודק שמאי המבקש בטענתו כי שטחי הבניה המאושרים במסגרת ההיתר המאושר כוללים שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות ואף שטחי חדרי מדרגות.

עיון בבקשה להיתר שאושרה מעלה כי לצד חישוב השטחים מוצגת טבלת תמהיל דירות ובה מוצגים שטחי הדירות ושטחי המרפסות המשויכות לכל דירה.

בדקתי את היקף השטחים המצוין באותה טבלה לכל קומה ושטחי המרפסות והמדידות נראות לי מהימנות, כאשר פער השטחים שבין שטח 4 הדירות (בצירוף שטח המרפסות) לכל קומה לבין היקף השטח העיקרי המאושר, מיוחס לשטח מבואות הכניסה הקומתיים.

לאור האמור, אביא בחשבון כי היקף השטחים הדירתיים הינו 7,129.1 מ"ר, ובניכוי שטחי ממ"ד (12.5 מ"ר * 60) מתקבל שטח דירתי לחישוב של 6,379.1 מ"ר, ובנוסף שטח מרפסות של 843.9 מ"ר.

אציין כי נוסף לשטחים אלה, יש להביא בחשבון את שווי מרפסת הגג שבקומה 3, המהווה בפועל חצר לדירות שבקומה 3, ולהערכתי, ובשים לב להיקף שטחן, יש לאמוד את שוויין במקדם 0.25.

<u>מקדמי התאמה</u>

<u>הפחתה לפחת תכנוני</u>

שמאי המבקש טען כי לאור העדר שטחי שירות עיליים במצב החדש, ובהתחשב בכך כי נתוני ההשוואה מגלמים שטחי שירות אלו, הובא מקדם הפחתה של 0.95 בגין פחת תכנוני.

מבדיקתי אציין כי אני מסכימה עם הטענה כי התוכנית אינה כוללת מכסת שטחי שירות מספיקה למתן מענה לכלל צרכי המבנה מהבחינה הזאת, אך מאחר ונערכה הבחנה ברורה בין השטחים השונים כנגזרת מהשימוש, ובכך הובאו בחשבון רק אותם שטחים סחירים, אין לדעתי צורך בהבאת מקדם הפחתה לפחת תכנוני בנסיבות המקרה.

<u>מקדם מסחר</u>

שמאי הצדדים מסכימים לקביעת מקדם של 0.7 לקביעת שווי המסחר העורפי מתחת למפלס הכניסה הקובעת ביחס לזה שבחזית המבנה. קיבלתי את הסכמתם זו ואוסיף כי ביחס לשווי המסחר בקומות העליונות, ראיתי להביא מקדם 0.85 לביטוי שווי אותם שטחים ביחס למסחר עם חשיפה לחזית, וזאת מאחר ומדובר בשטחים שלהם חשיפה גדולה משטחי המסחר שבקומות התת קרקעיות אך פחותה מזו שבחזית קומת הקרקע.

הפחתה לעירוב שימושים

שמאי המבקש טען כי בהתחשב בעירוב שימושים למגורים ומסחר הובאה הפחתה של 0.95 משווי המגורים. בעוד שהמקדם המקובל הינו 0.9 אך בשל חפיפה עם מקדם לכביש סואן הובא מקדם 0.95, ובעניין הזה הפנה שמאי המבקש להכרעותיהם של שמאים מכריעים.

קיבלתי את טענות שמאי המבקש בהקשר הזה מאחר וישנו מטרד מסוים בקיומו של מסחר בקומות הנמוכות של המבנה המשפיע על שווי שטחי המגורים כאשר מקדם 0.95, הינו בטווח הסביר בנסיבות העניין.

הפחתה למורכבות והיקף פרויקט והפחתה לצורך בתיאום תכנון וביצוע המטלה הציבורית

שמאי המבקש טען כי הובאה הפחתה של 0.90 בגין מורכבות והיקף הפרויקט ועלויות מימון, וזאת בהסתמך על שומות הוועדה המקומית ירושלים והשומות המכריעות שונות.

שמאי המבקש הוסיף כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה 0.90 בגין מטלות התכנון, אשר כוללות, בין היתר, תיאום תכנון השטח הציבורי מול אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים וגמר ביצוע השטחים הציבוריים ברמת מעטפת כתנאי למתן טופס 4.

שמאי המשיבה במענה לטענות שמאי המבקש טען כי ערכי השווי שהובאו בשומתו מגלמים מרכיב זה כאשר מקדם זה חופף למקדם הדחיה לתיאום ביצוע השטחים הציבוריים ומתן טופס 4.

ענייננו בפרויקט בהיקף בינוי חריג ביחס לשכונת בית חנינא ובהתאם גם ביחס לערכי השווי ועל כן אני מקבלת את טענת שמאי המבקש שיש צורך בהבאת מקדם לביטוי האילוצים והעיכובים והמורכבות הנובעת מכך, שלדעתי אף כוללת ומגלמת, בנסיבות מקרה זה, את העיכובים והמורכבות הכרוכה בתיאום לבניית מבנה הציבור.

לאור האמור, אני בדעה כי יש להביא בחשבון מקדם 0.9 לביטוי ההפחתות והמורכבויות כאמור.

הפחתה למושאע

שמאי המבקש טען כי יש להביא הפחתה של 10% בגין בעלות משותפת ולעומתו טען שמאי המשיבה כי מדובר בבעלות יחיד ועל כן אין להביא הפחתה למושאע.

לאחר בחינת מכלול נסיבות העניין, לרבות העובדה המוסכמת בין הצדדים והמפורטת בפרק 6 להכרעתי לעיל, לפיה הנכס נכון למועד הקובע הינו בבעלותו של המבקש בלבד, מכוח הסכמי מכר שכבר נכרתו בעבר, אני בדעה כי אין להביא הפחתה למושאע בהיות הנכס בבעלותו של יחיד.

עלות עודפת

עלות עודפת להקמת מקומות חנייה

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון עלות עודפת הנובעת מהצורך בבניית מקומות חניה תת קרקעיים, והפנה לשווי ועלות מקום חניה בסביבת הנכס והפנה בנוסף להכרעתה של גב' אורית גלן, כאשר חישב את העלות העודפת לחנייה לכל מקומות החניה הנדרשות לפי תקן החנייה ולכל

השימושים המבוקשים ובעניין זה הפנה להכרעתה של הח"מ המתייחסת לנכס שבגו"ח 30610/111.

בנוסף ציין כי במצב הקודם לא הייתה חבות בחנייה תת קרקעית, ולכן אין חפיפה בין מקומת החנייה במצב החדש לבן המצב הקודם.

שמאי המשיבה טען מנגד כי יש להפחית עלות עודפת הנובעת מבניית מקומות חניה תת קרקעיים למגורים אך לא לשימושים אחרים וזאת בהתאם להכרעתו של מר גיא צדיק, שם הובאה עלות עודפת של 35,000 ש"ח למקום חניה למגורים ולא הובאה כל עלות עודפת למקומות החניה שלשימושים אחרים.

מקובלת עלי טענת הצדדים כי יש להביא בחשבון עלות עודפת הנובעת מהצורך בבניית מקומות חניה תת קרקעיים.

באשר לסך העלות העודפת אציין שבמספר הכרעות שלי בשכונת בית חנינא קבעתי כי יש להעמיד את סך העלות העודפת לבניית מקום חניה אחד על סך של 30,000 ש"ח אך בשים לב לשטח מקום חניה ממוצע בענייננו והכרעתו של מר גיא צדיק, מצאתי לאמץ עלות עודפת בסך של 35,000 ש"ח למקום חניה אחד בנסיבות המקרה שבפניי.

בכל הנוגע לטענה כי העלות העודפת לבניית מקומות חניה לשימושי משרדים ומסחר הינה זניחה אציין כי עיינתי בנימוקיו של מר גיא צדיק ואציין כי אני בדעה שונה, מאחר ובשים לב לשטח מקום חניה ממוצע והמחסור בנתונים מהימנים ורלוונטיים, מצאתי לתת בכורה לשיקול הוודאות וכן בשים לב לעקביות והשוויון בין נישומים, מצאתי לקבוע כי ישנה עלות עודפת למקומות חניה גם לשימושים למסחר ומשרדים ולא רק למגורים.

<u>עלות עודפת להריסת מבנה קיים</u>

שמאי המבקש טען שיש להביא עלות עודפת הנובעת מהצורך בהריסת המבנה הקיים וזאת לפי עלות של 550 ש"ח למ"ר ומנגד טען שמאי המשיבה שאין להביא עלות זו בחשבון מאחר שעצם קיומו של המבנה חוסך באגרות וההיטלים שיהיו פטורים בגין השטח הבנוי.

בעניין הזה ולאחר בחינת טענות הצדדים אציין כי אין עדות לכך כי המבקש יקבל פטור מתשלומי האגרות בגין השטחים של המבנה הבנוי מלפני שנת 1967, ולכן ראיתי לקבל את טענות שמאי המבקש בנסיבות העניין.

<u>עלויות עודפות – שטח למבנה ציבור</u>

הצדדים לא הביאו בתחשיבם התחשבות בעלות העודפת להקמת השטחים הציבוריים כמתחייב מהוראות תוכנית 101-0623967, תוך שהם מפנים להסכמותיהם שהושגו במסגרת ערר 1055/25.

כמו כן, חלוקים הצדדים בשאלת הבאת תרומת שווי השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחשיבים כאשר שמאי המשיבה מביא את תרומתם לשווי בעוד שמאי המבקש טוען שהם עתידים לעבור לבעלות העירייה ולכן אין להביא את תרומתם בשווי המצב החדש.

לאחר בחינת כלל טענות הצדדים והמסמכים הרלוונטיים, ראיתי לציין ראשית כי עניינו בחישוב ההשבחה הנובעת מהתוכנית הנבחנת, נכון למועד הקובע, ויש להביא בחשבון את העלויות הדרושות למימוש הזכויות כפי שאלה היו לנגד עיניהם של קונה ומוכר מרצון, נכון למועד הקובע, ובהתאם להוראות התוכנית, תנאיה ומגבלותיה.

נכון למועד הקובע שבענייננו, וכפי שעולה מסעיפים 4.3.2(ח) ו-7.1 להוראות תוכנית 101-0623967, נדרש הבעלים לבנות את השטח הציבורי כתנאי למימוש הזכויות.

יתרה מזאת, וכפי שעולה מהחלטתה של וועדת הערר, שניתנה שנים לאחר המועד הקובע ובמסגרת הליך הרישוי, הסכמות הצדדים לא קיבלו תוקף של החלטה אלא שהערר נמחק, וועדת הערר אף ציינה מפורשות כי אין היא יושבת כוועדת ערר להיטלי השבחה וכל ההסכמות בהקשר הזה הן בין הצדדים עצמם.

יתרה מכך, אף מעיון בהסכם עצמו עולה כי אין בו לשנות מהעובדה כי יש להתחשב בעלות הקמת השטחים הציבוריים אלא שהוא קובע מנגנון להתחשבות בכך, ואין בו לשנות מהוראות התוכנית שעדיין חלות ומתנות את מימוש הזכויות במימוש השטחים הציבוריים והעברתם לבעלות העירייה.

לאור האמור, אביא בחשבון את עלות והשפעת הקמת השטחים הציבוריים שתקוזז מההשבחה הנובעת מהתוכנית, בהיותה משפיעה על שווי השוק.

לאומדן עלות הקמת השטחים הציבוריים, הסתמכתי על "מחירון עלויות הקמת מבני ציבור ובינוי לשימוש ציבורי בירושלים" שפורסם ע"י אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים במאי 2024 (להלן: "מחירון העירייה"). השטח הציבורי בנכס שבענייננו מסווג בהוראות תוכנית 101-0623967 כשטח לצרכי חברה ותרבות (כיתות וחוגים), בהיקף של 500 מ"ר עיקרי ועוד 65 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 565 מ"ר. שימוש זה נכלל בקטגוריית "משרדים ומבני תרבות, אמנות, פנאי וקהילה" במחירון העירייה, שם נקבעה עלות בסיסית קבלנית של 6,957 ₪ למ"ר ועלות כוללת (לרבות תוספות, מע"מ, תכנון, ניהול והוצאות נלוות) של 9,198 ₪ למ"ר נכון לחודש 04/2024. בהתאמה למועד הקובע (01/03/2020), ובהפחתה של כ-15% בגין עליית מחירי הבנייה בארץ בין שני המועדים, אביא בחשבון עלות של 7,800 ₪ למ"ר. מכאן שעלות הקמת הפונקציה הציבורית עצמה הינה 565 × 7,800 = 4,407,000 ₪.

באשר לזיקת ההנאה, מעיון בהוראות התוכנית עולה כי השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה הינו שטח פרטי פתוח אשר יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר כשטח פתוח, בד בבד עם בניית המבנה. הפיתוח נעשה בהתאם להנחיית העירייה ובפיקוחה ואחזקתו תהיה באחריות בעל הזכויות בשטח. מאחר שמדובר בפיתוח שטח פתוח הנותר בבעלות הבעלים והוא משולב בפיתוח הסביבתי של המבנה, ראיתי שאין להפחית עלות עודפת נפרדת בגין רכיב זה אלא לראותו כחלק מהפיתוח הסביבתי הכולל המגולם בעלויות הבנייה הסטנדרטיות.

בנוסף לעלות הקמת השטחים הבנויים, יש להביא בחשבון את עלות הקמת מקומות החניה הציבוריים הנדרשים לשירות השימוש הציבורי. מעיון בתשריט הבקשה להיתר ובטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה, עולה כי מוקצים מקומות חניה לשטח הציבורי. בהתאם למחירון העירייה (פרק התוספות המוכרות), עלות הקמת מקום חניה ציבורי תקני בחניון תת-קרקעי הינה 156,065 ₪ למקום חניה נכון לחודש 04/2024. בהתאמה למועד הקובע (01/03/2020), ובהפחתה של כ-15%, אביא בחשבון עלות של 133,000 ₪ למקום חניה ציבורי. בהיעדר התייחסות מפורטת לכמות מקומות החניה הציבוריים בטיעוני הצדדים, ועל בסיס נספח התנועה ובהתאם לתקן החנייה החל וכאמור בטבלת מאזן החניה שבתשריט ההיתר המאושר, תיבחן עלות הקמת 10 מקומות חניה ציבוריים, ולפיכך סך העלות בגין רכיב זה הינו 1,330,000 ₪.

באשר להכללת תרומת שווי השטחים הציבוריים בתחשיב ההשבחה אציין כי דעתי כדעת שמאי המבקש, כי בהתאם להוראות התוכנית, שטחים אלה יופקעו ויירשמו על שם העירייה ולכן אין להביא את תרומתם לשווי.

10.7. <u>מדרגת השבחה רביעית – הקלות</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

ישנה הסכמה בין הצדדים על כך שההקלה היחידה המשביחה היא ניוד השטח המסחרי.

הפער הקיים בין הצדדים נוגע להיקף השטח המנויד כאשר מבדיקתי עולה כי היקף שטחי המסחר והמשרדים העיליים שאושרו במסגרת היתר הבניה הינם 1,259.24 מ״ר + 1,784.43 מ״ר = 3,043.67 מ״ר בעוד שהתב״ע מתירה בנייה של 2,980.7 מ״ר, קרי, היקף השטחים שנוידו עומד על 62.97 מ״ר, חרף העובדה כי ההקלה אישרה ניוד היקף שטחים גדול יותר.

<u>ערכי שווי ומקדמי התאמה</u>

הצדדים הביאו מקדם של 0.7 לביטוי שווי השטח במצב הקודם (תת-קרקעי) לעומת מקדם 1.0 במצב החדש (עילי) . אציין כי עמדתי שונה מעמדתם . אני בדעה כי השימוש היעיל והטוב במצב הקודם היה מחייב את בניית שטחי המסחר בקומת הקרקע בהיקף שאושר בהיתר הבניה ורק לאחר מכן בקומות שמעליה, בשל היותן נחותות בחשיפה ובשווי ומכאן שאחרי אישור ההקלה נוידו שטחים תת קרקעיים לקומות שמעל לקומת הקרקע.

באשר לערכי השווי אציין כי בהעדר נתוני השוואה מהימנים, ובהתאמת הערך שנמצא על ידי במדרגת ההשבחה הקודמת, החלטתי לאמץ את עמדת המשיבה ולקבוע כי שווי מ״ר מבונה למסחר נכון למועד הקובע עומד על 7,000 ש״ח.

באשר ליתר מקדמי ההתאמה, ובהמשך להכרעתי לעיל בנוגע למדרגת ההשבחה הקודמת, תובא התחשבות במקדם 0.9 לביטוי היקף ומורכבות הפרויקט והשפעת הדבר על ערכי השווי.

10.8. <u>חיוב בריבית פיגורים</u>

עיינתי בטענות שמאי המבקש ואציין כי במסגרת סמכותי, ומהנימוקים שהוצגו בפניי, אין בידי לקבל את בקשתו לביטול או להפחתה משיעור ריבית הפיגורים שהוטלה עליו בשל אי דיווח על עסקאות המכר שבוצעו בנכס, למעט פטירתו בגין כל חיוב שנצבר בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

מהסכמי המכר וכן מטיעוני שמאי המבקש עולה כי המבקש הוא זה שנושא בתשלום היטל ההשבחה וריבית הפיגורים בגין עסקאות המכר.

העובדה כי סכום מסוים של השבחה הינו קטן או ששיעור הריבית בעבר עמד על סך גבוה מזה החל היום, אינן, לטעמי, סיבות המצדיקות הפחתה במקרה הנדון.

שמאי המבקש לא סיפק כל אסמכתא או הוכחה לקיומו של דייר מוגן בנכס ועסקאות המכר אף לא התייחסו לנושא זה, ואין כל רישיון להפעלת עסק מכירת מכוניות שהגיע לידי או שאותר על ידי.

על פי תיק התיעוד, המגרש שבחלק המערבי ריק ומשמש כחניה לדיירי הבניין.

לאור כל האמור, לא מצאתי מקום להפעיל את סמכותי לביטול או הפחתה מריבית הפיגורים שנצברה טרם החל ניהול ההליך בפניי.

10.9. <u>תחשיבים</u>

<u>מדרגת השבחה ראשונה (תוכנית 3000ב') - מועד קובע 02/08/1991 (מימוש מלא במכר)</u>

מצב קודם - תשריט תנאים 2189 - אזור מגורים 2 קומות				
תאור	**שטח מגרש**	**הפקעה צפויה**	**אחוזי בניה**	**סה"כ**
שטח החלקה	2,995			
שטח החלקה בתחום התנאים	1,929	0.85	50%	819.8
שטח החלקה שמחוץ לתחום התנאים	1,066	0.85	50%	453.1
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם				1,272.9
שטח בנוי בפועל				1,049.4

רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר (₪)**	**מקדם קרבה לכביש סואן**	**מקדם מושאע**	**מקדם זמינות**	**סה"כ (₪)**
שטח בנוי קיים (בתחום התנאים)	1,049.44	750	0.95	0.95	1	710,340
יתרת זכויות בשטח שמחוץ לתחום התנאים	223.4	750	0.95	0.95	0.8	120,990
סה"כ שווי מצב קודם (₪)						831,330

מצב חדש - תוכנית 3000ב'				
תיאור	**שטח מגרש**	**הפקעה צפויה**	**אחוזי בניה**	**סה"כ**
שטח בייעוד אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר	1,319	0.7	%100	923.3
שטח בייעוד נוף פתוח	1,340	0.7	%100	938.0
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם				1,861.3
שטח בנוי בפועל				1,049.4

רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר (₪)**	**מקדם קרבה לצומת סואנת**	**מקדם מושאע**	**מקדם זמינות**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**סה"כ (₪)**
שטח בנוי קיים	1,049.44	750[17]	0.9	0.95	1	1	672,953
יתרת זכויות בשטח שבייעוד נוף פתוח	811.86						
שטח למסחר בקומה ראשונה	234.50	1,000	1	0.95	0.65	1	144,804
שטח למגורים מעל מסחר	577.36	650	0.9	0.95	0.65	0.95	198,136
סה"כ שווי מצב חדש							1,015,893

מדרגה ראשונה - תוכנית 3000ב'	
רכיב	**סכום (₪)**
שווי מצב חדש (₪)	1,015,893
שווי מצב קודם (₪)	831,330
השבחה (₪)	184,563

[17] לאור האמור בהכרעתי, כי השימוש היעיל והטוב לא מחייב ביצוע כל שינוי מהותי במבנה הקיים ובכך שוויו הבסיסי אינו שונה בשני מצבי התכנון.

מדרגת השבחה שנייה (תוכנית במ/3457א') מועד קובע 07/05/1996

תחשיב למימוש בהיתר – שיעור מימוש של 29.774%

שווי מצב קודם - אזור מגורים בשילוב מסחר 4 קומות - תוכנית 3000ב'							
תאור	**שטח מגרש**	**הפקעה צפויה**	**אחוזי בניה**	**סה"כ**			
שטח בייעוד אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר	1,319	0.7	100%	923.3			
שטח בייעוד נוף פתוח	1,340	0.7	100%	938.0			
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם				1,861.3			
שטח בנוי בפועל				1,032.2			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר (₪)**	**מקדם קרבה לכביש סואן**	**מקדם מושאע**	**מקדם זמינות**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**סה"כ (₪)**
שטח בנוי קיים	1,032.16	1,000	0.9	0.95	1	1	882,497
יתרת זכויות בשטח שבייעוד נוף פתוח	829.14						
שטח למסחר בקומה ראשונה	207.29	1,500	1	0.95	0.65	1	191,998
שטח למגורים מעל מסחר	621.86	1,000	0.9	0.95	0.65	0.95	328,316
סה"כ שווי מצב קודם							1,402,811

שווי מצב חדש - אזור מסחרי מיוחד - תוכנית במ/3457א'							
תאור	**שטח מגרש**	**הפקעה צפויה**	**אחוזי בניה**	**סה"כ**			
שטח בייעוד אזור מסחרי מיוחד	1,791	1	%120	2,149.2			
סה"כ שטח אקו' במצב החדש				2,149.2			
שטח בנוי בפועל				1,032.2			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר (₪)**	**מקדם קרבה לכביש סואן**	**מקדם מושאע**	**מקדם זמינות**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**סה"כ (₪)**
שטח בנוי קיים	1,032.16	1,000	0.9	0.95	1	1	882,497
יתרת זכויות בשטח שבייעוד נוף פתוח	1,117.04						
שטח למסחר בקומה ראשונה	279.26	1,500	1	0.95	1	1	397,946
שטח למשרדים	251.33	1,000	1	0.95	1	1	238,767
שטח למגורים מעל מסחר	586.45	1,000	0.9	0.95	1	0.95	476,341
סה"כ שווי מצב חדש							1,995,550

מדרגה שנייה - תוכנית 3457א' – מימוש בהיתר	
רכיב	**סכום (₪)**
שווי מצב חדש (₪)	1,995,550
שווי מצב קודם (₪)	1,402,811
השבחה (₪)	592,740
שיעור המימוש בהיתר	29.77%
השבחה חייבת בגין המימוש בהיתר (₪)	176,482

<u>תחשיב למימוש במכר – שיעור מימוש של 70.23%</u>

שווי מצב קודם - אזור מגורים בשילוב מסחר 4 קומות - תוכנית 3000ב'							
תאור	**שטח מגרש**	**הפקעה צפויה**	**אחוזי בניה**	**סה"כ**			
שטח בייעוד אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר	1,319	0.7	100%	923.3			
שטח בייעוד נוף פתוח	1,340	0.7	100%	938.0			
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם				1,861.3			
שטח בנוי בפועל				1,032.2			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר (₪)**	**מקדם קרבה לצומת סואנת**	**מקדם מושאע**	**מקדם זמינות**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**סה"כ (₪)**
שטח בנוי קיים	[18]1,032.16	1,000	0.90	0.95	1	1	882,497
ממ"ד לכל השטחים המוגדרים למגורים	[19]105	1,000	0.90	0.95	1	1.00	89,775
יתרת זכויות בשטח שבייעוד נוף פתוח	829.14						
שטח למסחר בקומה ראשונה	207.29	1,500	1	0.95	0.65	1	191,998
ממ"מ	[20]7.50	[21]750	1	0.95	0.65	1	3,473
שטח למגורים מעל מסחר	621.86	1,000	0.9	0.95	0.65	0.95	328,316
סה"כ שווי מצב קודם							1,496,059

[18] כתוצאה מתיקון שיטת מדידת השטחים עקב אישור תוכנית 4213 משנת 1992, נוצר שוני בין השטח המובא בחשבון בתחשיב זה לתחשיב שבמדרגת ההשבחה הקודמת.

[19] 120 מ"ר (שטח דירה ממוצעת) / (1,861.3 מ"ר סה"כ זכויות בניה – 207.29 מ"ר זכויות בניה למסחר) = 14 יח"ד במעוגל * 7.5 מ"ר שטח ממ"ד ממוצע נכון לאותו מועד קובע.

[20] שטח מינימאלי

[21] שווי מ"ר מבונה למסחר (1,500 ש"ח למ"ר) * 0.5 מקדם לביטוי השווי

שווי מצב חדש - אזור מסחרי מיוחד - תוכנית במ/3457א'							
תאור	**שטח מגרש**	**הפקעה צפויה**	**אחוזי בניה**	**סה"כ**			
שטח בייעוד אזור מסחרי מיוחד	1,791	1	120%	2,149.2			
סה"כ שטח אקוי במצב החדש				2,149.2			
שטח בנוי בפועל				1,032.2			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר (₪)**	**מקדם קרבה לצומת סואנת**	**מקדם מושאע**	**מקדם זמינות**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**סה"כ (₪)**
שטח בנוי קיים	1,032.16	1,000	0.9	0.95	1	1	882,497
ממ"ד לכל השטחים המוגדרים למגורים	105.00	1,000	0.9	0.95	1	1	89,775
יתרת זכויות בשטח שבייעוד נוף פתוח	1,117.04						
שטח למסחר בקומה ראשונה	279.26	1,500	1	0.95	1	1	397,946
ממ"מ	7.50	750	1	0.95	1	1	5,344
שטח למשרדים	251.33	1,000	1	0.95	1	1	238,767
ממ"ק	10.05	1,000	1	0.95	1	1	9,551
שטח למגורים מעל מסחר	586.45	1,000	0.9	0.95	1	0.95	476,341
סה"כ שווי מצב חדש							2,100,220

מדרגה שניה - תוכנית 3457א' – מימוש במכר	
רכיב	**סכום (₪)**
שווי מצב חדש (₪)	2,100,220
שווי מצב קודם (₪)	1,496,059
השבחה (₪)	604,161
שיעור המימוש במכר	70.23%
השבחה חייבת בגין המימוש במכר (₪)	424,278

מדרגת השבחה שלישית (תוכנית 101-0623967) - מועד קובע 01/03/2020 – מימוש בהיתר

שווי מצב קודם - אזור מסחרי מיוחד - תוכנית במ/3457א'					
תאור	**שטח (מ"ר)**	**הפקעה צפויה**	**אחוזי בניה**	**סה"כ**	
שטח מגרש	1,791	1	120%	2,149.2	
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר (₪)**	**מקדם קרבה לכביש סואן**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**סה"כ (₪)**
שטח למסחר	537.30	6,000	1	1	3,223,800
שטח למשרדים	483.57	2,160	1	1	1,044,511
שטח למגורים מעל מסחר	1,128.33	3,400	0.9	0.95	3,280,055
עלות עודפת לחנייה תת-קרקעית	מ"ח	24	35,000		-840,000
סה"כ שווי מצב קודם					6,708,367

מדרגה שלישית - מצב חדש						
שימוש	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר (₪)**	**מקדם אקו'**	**מקדם קרבה לכביש סואן**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**סה"כ (₪)**
מגורים בקומות 3-17 (אחרי ניכוי ממ"דים, מדרגות)	6,379	3,400	1	0.9	0.95	18,544,044
מרפסות מגורים	844	3,400	0.5	0.9	0.95	1,226,609
מרפסת גג	726	3,400	0.25	0.9	0.95	527,621
מסחר בקומת הקרקע	1,015	6,000	1	1	1	6,090,000
מסחר בקומות 1+2	181[22]	6,000	0.85	1	1	925,089
מסחר מתחת למפלס הכניסה	184[23]	6,000	0.7	1	1	770,994
תעסוקה מעל למפלס הכניסה	1,784	2,160	1	1	1	3,854,369
תעסוקה מתחת למפלס הכניסה	80	2,160	0.7	1	1	120,960
סה"כ שווי זכויות בנייה (גולמי)						32,059,685
מקדם מורכבות והיקף פרויקט					0.9	
סה"כ שווי מצב חדש						28,853,716
עלויות עודפות						
רכיב	**יחידה**	**כמות**	**עלות ליחידה (₪)**			**סה"כ (₪)**
עלות עודפת לחנייה תת-קרקעית	מ"ח	126	35,000			-4,410,000
עלות הקמת השטח הציבורי הבנוי	מ"ר	565	7,800			-4,407,000
עלות הקמת מקומות חנייה ציבוריים	מ"ח	10	133,000			-1,330,000
עלות הריסת מבנה	מ"ר	1049.44	550			-577,192

[22] 122.18 מ"ר + 122.18 מ"ר (שטחי המסחר בקומות 1+2 לפי היתר הבניה המאושר) – 62.97 מ"ר (שטח המסחר שנויד בהקלה מתת הקרקע לעל קרקע)

[23] 120.6 מ"ר (שטחי המסחר התת קרקעי לפי היתר הבניה המאושר) + 62.97 מ"ר (שטח המסחר שנויד בהקלה מתת הקרקע לעל קרקע)

סה"כ עלויות עודפות	-10,724,192
סיכום	
סה"כ שווי המצב החדש	18,129,524

מדרגה שלישית - חישוב השבחה	
רכיב	**סכום (₪)**
שווי מצב חדש (₪)	18,129,524
שווי מצב קודם (₪)	6,708,367
השבחה למימוש המבוקש (₪)	**11,421,158**

<u>תחשיב השבחה - מדרגת השבחה רביעית (הקלות)</u>

מצב	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר (₪)**	**מקדם מסחר**	**מקדם מורכבות והיקף פרויקט**	**סה"כ (₪)**
מצב חדש - מסחר עילי	62.97	7,000	0.85	0.9	337,204
מצב קודם - מסחר תת-קרקעי	62.97	7,000	0.7	0.9	277,698
השבחה (₪)					**59,507**

11. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמך התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' בית חנינא 120, שבשכונת בית חנינא, שבעיר ירושלים, הידועים כחלקה 20 בגוש 30615, מגרש מס' 1 לפי תוכנית 101-0623967**, חלה השבחה עקב התוכניות וההקלה שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מכר והיתר בניה, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	סוג המימוש	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
3000ב'	02/08/1991	מכר	184,563	92,282
במ/3457א'	07/05/1996	מכר 70.23%	424,278	212,139
		היתר 29.774%	176,482	88,241
101-0623967	01/03/2020	היתר	11,421,158	5,710,579
הקלות	06/11/2024	היתר	59,507	29,753

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

12. <u>תצהיר</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

