עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 1286-2025

מספרנו : 2123-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 11 בגוש 30296

מגרש מס' 1 בתכנית 101-0484170

רחוב איסלייב 4

שכונת בית צפאפא, ירושלים

דצמבר 2025

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 16/12/2025

מס' מינוי : 1286-2025

מספרנו : 2123-04

לכבוד המבקש,

טאלב חוסיין

מיוצג ע"י אבי ששון, שמאי מקרקעין

במייל: a.avisasson@gmail.com

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים

מיוצגת ע"י ישעיהו בלוי, שמאי מקרקעין

במייל: shaikeblau@gmail.com

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקה 11 בגוש 30296
מגרש מס' 1 בתכנית 101-0484170
רחוב איסלייב 4
שכונת בית צפאפא, ירושלים

1. <u>כללי</u>

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להל, "התוספת השלישית"), מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. <u>מהות ההשבחה</u>: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכניות בניין עיר הבאות 2317, 3802, 101-0484170.

2.3. <u>מימוש זכויות</u>: מימוש בדרך של בבקשה להיתר בניה בתיק בניין מס' 1974/0734.05.

3. <u>דיון מקצועי</u>

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 10/08/2025. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 29/07/2025.

5. <u>נתוני זיהוי/פרטי הנכס</u>

מיקום הנכס	:	רחוב איסלייב 4, שכונת בית צפאפא, ירושלים
מהות הנכס	:	חלקה מבונה ב-2 מבנים למגורים
גוש	:	30296
חלקה	:	11
שטח החלקה הרשום	:	2,244 מ"ר
מגרש	:	מס' 1 בתכנית 101-0484170 בשטח של 1,451 מ"ר
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. <u>מועדים קובעים</u>

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
2317	11/01/1991
3802	04/12/1992
101-0484170	28/04/2018

7. <u>פירוט המסמכים שהוצגו</u>

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2018/04178.003 מיום 05/05/2025, שנערכה ע"י ישעיהו בלוי (להלן-"שמאי המשיבה"), בצרוף מסמכים.

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 02/07/2025, שנערכה ע"י השמאי אבי ששון, (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 23/07/2025.

7.4. נסח רישום מס' 740718 מיום 08/06/2025 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים.

7.5. תכנית הגשה להיתר בתיק בניין מס' 1974/0734.05.

[1] על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית 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.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כמגרש מס׳ 1, בתכנית 101-0484170, חלק מחלקה 11 בגוש 30296, מגרש מבונה ב-2 בנייני מגורים (מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, מבנה בן 2 קומות), רחוב איסלייב 4, שכונת בית צפאפא, בחלק הדרום מזרחי של העיר ירושלים.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-4 קומות, לצד מגרשים פנויים.

הפיתוח הסביבתי חלקי.

רחו איסלייב, בחלק המערבי של שכונת בית צפאפא, מסתעף דרומה מרחוב אל-קש ומסתיים בדרך ללא מוצא, הנכס מושא השומה מצוי בחלקו הצפוני ומעברו המערבי של הרחוב.

חלקה 11, בשטח רשום של 2,244 מ״ר.

מושא השומה מהווה את מגרש מס׳ 1 בתכנית 101-0484170, החלק המערבי בחלקה 11, בשטח של 1,451 מ״ר, צורתו אי רגולרית דמוית טרפז, עם רצועצת מעבר בין המגרש לרחוב איסלייב, הטופגרפיה מדרונית.

על המגרש 2 מבנים:

בנין 1 (איסלייב 4) – המבנה הצפוני, מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף, מחופה אבן, הגג בטון שטוח.

בנין 2 (איסלייב 6) – המבנה הדרומי, מבנה מגורים בן 2 קומות מחופה אבן, הגג בטון שטוח.

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת תוספת של 2 קומות מעל 2 מבנים קיימים עפ״י תכנית 101-484170.

אין מחלוקת לענין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>מצב משפטי - הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס׳ 740718, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 08/06/2025, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	30296
חלקה	:	11
שטח החלקה	:	2,244 מ״ר
בעלויות	:	טאלב בן עיסא מוחמד חוסין החלק בנכס 728/2244
		מוסה איסמעיל עליאן החלק בנכס 680/2244
		עבד אל גאבר עיסא מוחמד החלק בנכס 836/2244

אין מחלוקת לענין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם:</u>

<u>תכנית 2189</u>

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

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים פרסמה בשנת 1975 הודעה על פי סעיף 78 לחוק התכנון ובניה, לפיה בסמכותה לאשר בקשות להיתרי בניה במגרשים בשטח של עד 1,000 מ״ר. בקשות לבניה בחלקות מעל לגודל זה, תובאנה לוועדה, בדרך של תכנון ערים, במקומות בהם לא קיימות תכניות בתוקף שאושרו על ידי מוסד תכנון ישראלי. ההחלטה מאפשרת הוצאת היתרי בניה עד למועד בו תאושר תכנית חדשה. באזור מגורים 5 זכויות הבניה 50%.

בהתאם לבדיקת תשריט תיק 2189, המגרש הנדון ממוקם מחוץ לקו הכחול של התכנית.

<u>מצב חדש:</u>

<u>תכנית 2317</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3823 מתאריך 27/12/1990.
התכנית מסווגת את מושא השומה באזור מגורים 5, זכויות הבניה לפי תכנית המתאר לירושלים 50% ב-2 קומות.
בכל שטח התכנית יינתנו היתרי בניה לתוספות בניה לבניינים קיימים בתנאי שתוספות הבניה תהינה תואמות את הוראות תכנית זו ובתנאי ששטחה של כל חלקה בה תותר בניה לא יעלה על כ-1000 מ״ר. בחלקות שגודלן מעל 1,000 מ״ר יש להגיש לוועדה כתנאי להוצאת היתר בניה, הצעה לגבי בינוי על החלקה בשלמותה ותותר בניתם בשלבים.

<u>תכנית 3802</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4053 מתאריך 05/11/1992.
התכנית מסווגת את מושא השומה באזור מגורים 5 מיוחד, זכויות הבניה:

- זכויות בניה מרביים 50% משטח המגרש נטו.
- שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע 35% משטח המגרש.
- תכסית הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש.

למרות האמור ובכפוף לסעיפים 9(א)(2)(3), תותר בניה נוספת של 12.5% משטח המגרש למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט ולחניה בקומת קרקע או בקומת מרתף.

גובה בניה - מס׳ קומות מירבי הוא שתי קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף. גובה מירבי של קומה 3.5 מ׳ ,גובה מירבי של הבניין 9.1 מ׳.

<u>כפיפות התכנית:</u> על התכנית חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מס' 2317, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית 3802/א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4391 מתאריך 15/03/1996.

<u>מהות התכנית:</u>

בנוסף להוראות תכנית מס' 3802, הועדה המקומית תהא רשאית לגבות מבעלי החלקות/המגרשים הכלולים בתכנית מס' 3802, אשר מכוחה רשאים הם לקבל היתרי בניה, את כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התכנית וביצועה (כאמור בהוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - סעיף 69, לרבות ההוצאות הכרוכות באישור תכנית חלוקה לצרכי רישום, בהתאם ליחס של חלקה בודדת/מגרש בודד לשטח הכללי של החלקות/המגרשים המיועדים לבניה.

<u>תכנית 101-0484170</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7734 מיום 20/03/2018.

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

התכנית חלה על קרקע בשכונת בית צפפה בירושלים, ששטחה 1.519 דונם ויעודה לפי תב"ע 3802 המאושרת מגורים 5 מיוחד.

מטרת התכנית - הגדלת אחוזי הבניה מ 50% (איזור מגורים 5 מיוחד) לאזור מגורים ב' עד 160%, שינוי בקוי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי עד 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית בבנין מס' 1, ו- 4 קומות מירבי בבנין מס' 2, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח החלקה.

קיים על הקרקע 2 בנינים, בנין מס' 1 בן 3 קומות למגורים מעל קומת מרתף חלקית אשר חלקו משמשת למגורים וחלקו לשירותים (מחסנים,חניה,ומקלט). בנין מס' 2 בנוי ב-2 קומות לפי היתר מס' 74/734.

חלק מהמבנה הקיים בנוי בעבירת בניה בבנין מס' 1, וחלקו מאושר בהיתר מס' בקשה 94/207 לא קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.

<u>מטרות התכנית</u>

תוספת 2 קומות מעל מבנים קיימים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה הבאות:

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים (בניין מס' 1) לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים (בניין מס' 2) לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-4 יחידות דיור ל- 10 יחידות דיור.
6. הגדלת מספר הקומות:
   - מקומה אחת מעל קומת מרתף ל- 3 קומות מעל קומת מרתף בבנין מס' 1.
   - משתי קומות ל- 4 קומות בבנין מס' 2.
7. קביעת השיושים בשטח למגורים וחניה.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/ לשימור.

<u>הראות בינוי:</u>

תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

תותר תוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים (בנין מס' 1), לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים (בנין מס' 2), לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, וקו נקודותיים בצבע אדום חבנייה עילית.

זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

<u>חניה:</u>

מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.

<u>חיזוק מבנים, תמא/ 38</u>

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שמירה על עצים בוגרים

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה כתנאי להיתר.

שלביות:

הבניה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

טבלת זכויות והוראות בתא שטח 1:

בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
		גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
1	1451	1451	677	46	0	213	936	64.5	16	6	4.13	(1) 9.36	3	1
2	1451	1451	464	57	0	196	717	49.41	14	4	2.75	(1) 11.99	4	0
1+2	1451	1451	1141	103	0	409	1653	113.91	30	10	6.88			

רישוי והיתרים

מעיון באתר ההנדסי של עיריית ירושלים, אותרו מספר היתרי בניה למבנים בשטח המגרש

תיק בנין מס' 1974/0734.00

היתר בניה מספר 24091, מתאריך 03/11/1975, להקמת בית מגורים חדש בן קומה אחת מעל קומת מרתף, שטח בקומת קרקע למגורים 142.49 מ"ר כולל מרפסת מקורה, קומת מרתף 85.68 מ"ר למקלט ואחסנה.

תיק בנין מס' 1994/0207.00

היתר בניה מס' 39240 מתאריך 02/11/1995. להקמת בנין חדש בשטח קומת קרקע של 212.5 מ"ר מעל קומת מרתף לחניה ואחסנה, בטבלת השטחים נרשם שטח כולל 425.08 מ"ר, במגרש בשטח 883 מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בקשה להיתר בתיק בניין 1974/0734.05 - מושא השומה:

בתאריך 31/10/2023, אושרה בקשה להיתר לתוספת 2 קומות מעל 2 מבנים קיימים עפ"י תכנית 101-484170.

בניה לתוספת יח"ד בדרך של הכשרת הבינוי בקומה תחתונה למגורים (2 יח"ד בקומה) ותוספת יח"ד ע"ג גג חלק המבנה הקיים בהיתר. סה"כ מבוקש + קיים 7 יח"ד. הבקשה כוללת פרסום הקלות לעניין אי עמידה בהוראות שלביות ביצוע ולעניין שינוי מנספח בינוי.

שטח הבניה בתכנית ההגשה:

חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות								
			מוצע			קיים		סה"כ			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	מגורים קיים	עיקרי ממרחב מוגן דירתי קיים	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
-2.86	כן	קומת מרתף									
0.00	לא	קומת קרקע				170.46	3.24	173.70		173.70	7.74
+3.12	לא	קומת א	213.11	19.40					232.51	232.51	10.36
+6.24	לא	קומת ב	213.11	19.40					232.51	232.51	10.36
+9.36	לא	קומת גג	4.31						4.31	4.31	0.19
		מעל הקרקע	430.53	38.80		170.46	3.24	173.70	469.33	643.03	28.65
		מתחת הקרקע									
		סה"כ המבנה	430.53	38.80		170.46	3.24	173.70	469.33	643.03	28.65

חישוב שטחים בנין: 2

-2.86	כן	קומת מרתף 2									
0.00	לא	קומת קרקע 2				75.25		75.25		75.25	3.35
+2.75	לא	קומת א 2				129.28		129.28		129.28	5.76
+5.75	לא	קומת ב 2	124.31		5.95				130.26	130.26	5.80
+8.87	לא	קומת ג 2	118.61		5.95				124.56	124.56	5.55
+11.99	לא	קומת גג 2	4.50						4.50	4.50	0.20
		מעל הקרקע	247.42		11.90	204.53		204.53	259.32	463.85	20.66
		מתחת הקרקע									
		סה"כ המבנה	247.42		11.90	204.53		204.53	259.32	463.85	20.66

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	677.95	38.80	11.90	374.99	3.24	378.23	728.65	1106.88	49.31
		מתחת הקרקע									
		סה"כ המבנה	677.95	38.80	11.90	374.99	3.24	378.23	728.65	1106.88	49.31

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

למטרות שירות												
מוצע			קיים			סה"כ				סה"כ שטח בניה		אחר
מרחב מוגן דירתי מוצע	אחסנה מוצע	חניה מוצע	מרחב מוגן דירתי קיים	חניה קיים	מבואות וחדרי מדרגות קיים	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מרפסות גג לא מקורה מוצע	סה"כ אחרהולל הורדות סה"כ
	14.26	86.66		98.26	13.66	111.92	100.92	212.84	9.48	212.84	9.48		
			24.54		14.89	39.43		39.43	1.76	213.13	9.50		
										232.51	10.36		
										232.51	10.36		
										4.31	0.19		
			24.54		14.89	39.43		39.43	1.76	682.46	30.41		
	14.26	86.66		98.26	13.66	111.92	100.92	212.84	9.48	212.84	9.48		
	14.26	86.66	24.54	98.26	28.55	151.35	100.92	252.27	11.24	895.30	39.89		

		195.78					195.78	195.78	8.72	195.78	8.72		
					16.41	16.41		16.41	0.73	91.66	4.08		
					14.16	14.16		14.16	0.63	143.44	6.39		
13.18							13.18	13.18	0.59	143.44	6.39		
13.18							13.18	13.18	0.59	137.74	6.14	5.67	5.67
										4.50	0.20		
26.36					30.57	30.57	26.36	56.93	2.54	520.78	23.20	5.67	5.67
		195.78					195.78	195.78	8.72	195.78	8.72		
26.36		195.78			30.57	30.57	222.14	252.71	11.26	716.56	31.92	5.67	5.67

26.36			24.54		45.46	70.00	26.36	96.36	4.30	1203.24	53.61	5.67	5.67
	14.26	282.44		98.26	13.66	111.92	296.70	408.62	18.20	408.62	18.20		
26.36	14.26	282.44	24.54	98.26	59.12	181.92	323.06	504.98	22.50	1611.86	71.81	5.67	5.67

11. <u>תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
2317	11/01/1990	₪ 127,940 מימוש מלא	₪ 28,275 מימוש מלא
3802	04/12/1992	₪ 15,795 מימוש מלא	₪ 17,400 מימוש מלא
101-0484170	28/04/2018	בשלמות ₪ 1,303,020 לחלקיות המימוש ₪ 1,196,266 - 92%	בשלמות ₪ 426,380 לחלקיות המימוש ₪ 336,014 - 78.81%

המועדים הקובעים עפ"י שובר תשלום להיטל השבחה שהונפק ע"י עיריית ירושלים

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

12. הכרעה:

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, בתכניות בנין עיר ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, להלן החלטתי בנוגע להשבחה בגין תכנית בניין עיר לנכס מושא השומה:

תכנית 2137

עמדת המשיבה

התכנית קובעת זכויות של 50% בשתי קומות. הובא בחשבון כי מימוש הזכויות בגין תכנית 2317 מחייב אישור תכנית מפורטת.

ההשבחה חושבה בגין מימוש נוסף של זכויות הבניה מתכנית.

המצב הקיים/קודם כולל 2 מבנים בשטח כולל של 378.23 מ״ר, עפ״י היתרים משנת 1975 ו-1995.

בשווי מצב חדש (תכנית 2317) הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין הצורך בהגשת תכנית מפורטת כתנאי למתן היתר במגרשים בשטח מעל 1,000 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה 450 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם					
מהות	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם זמינות**	**בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	375	450 ₪	1	1	168,750 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					168,750 ₪
שווי מצב חדש - תכנית 2317					
שטח מגרש	**שטח קיים/מותר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם זמינות**	**בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	375	450 ₪	1	1	168,750 ₪
תוספת שטח עיקרי	351	450 ₪	0.90	0.9	127,940 ₪
סה"כ שווי מצב חדש:					296,690 ₪
סה"כ השבחה:					127,940 ₪
סה"כ היטל השבחה:					**63,970 ₪**
היטל השבחה בכפוף לחלקיות מימוש (100%):					**63,970 ₪**

עמדת המבקש

תוכנית 2317 משפרת את זמינות הוראות הבנייה ללא שינוי בסך זכויות הבנייה, דהיינו 50% בשתי מצבי התכנון.

מימוש זכויות הבנייה בתוכנית 2317 מחייב אישור תוכנית מפורטת.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים שנעשו להשבחה בגין תוכנית 2317 בהם נקבעו זכויות בניה בשיעור של 50% בשני מצבי התכנון בשכונת בית צפאפא.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שמאי מכריע	גו"ח
ארז כהן	30285/85
אמנון נזרי	30286 /91
שושי שרביט שפירא	30279/18
שושי שרביט שפירא	30279/18
יצחק ברמן	30284/44
ארנון גולדברג	30296/12
אייל יצחקי	30284/30

מעיון בשומות ניתן לראות כי גם שמאי הוועדה המקומית אינם חולקים על כך בשומותיהם וקובעים 50% בנייה בשני מצבי התכנון, והמחלוקת הינה על אחוז זמינות הזכויות.

<u>מקדם זמינות:</u>

במצב קודם ניתן היה להוציא היה להוציא היתרי בנייה, לראייה במגרש הנדון הוצא היתר בנייה מס' 24091 מיום 21/10/1975 טרם אישור תוכנית 2317.

בנוסף הוצאו בסביבה היתרי בנייה נוספים טרם אישור תוכנית 2317.

במצב חדש נדרש הוצאת תוכנית מפורטת ולכן זכויות הבנייה אינן זמינות במלואן.

לאור האמור הובא בחשבון מקדם זמינות במצב קיים/קדם 0.85 ובמצב החדש 0.95.

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה 390 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים. מפנה להחלטת השמאית המכריעה גבע בלטר, שמאית הוועדה בתיק הנדון שקבעה שווי של 425 מ"ר למועד קובע לתוכנית 2317.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם			
תיאור	זכויות בנייה	מקדם זמינות	סה"כ
מגורים -50%	725	0.85	616.25
שווי מ"ר מבונה			390 ₪
שווי מצב קודם			240,338 ₪
מצב חדש			
תיאור	זכויות בנייה	מקדם זמינות	סה"כ
מגורים -50%	725	0.95	688.75
שווי מ"ר מבונה			390 ₪
שווי מצב חדש			268,613 ₪
<u>השבחה</u>			
השבחה			**28,275** ₪
היטל השבחה			**14,138** ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>התייחסות שמאי המשיבה לעמדת המבקש:</u>

<u>מקדם זמינות וזכויות בניה:</u>

מקדם מצב קודם - תיק החלטה 2189, לגביו פורסם סעיף 78 בשנת 1975, סימן אזורים שבהם ניתן לאשר היתרי בנייה, אף בהיעדר תכנית מאושרת. הנכס הנדון מצוי מחוץ לתחום התנאים. יחד עם זאת, כפי שציין שמאי המבקש, ניתן להבחין בתשריטי תיק 2189 בקיומם של מבנים בסביבת הנכס, לרבות בנכס נשוא השומה, אשר בו קיים בית מגורים בהתאם להיתר בנייה מס׳ 24091 שניתן ביום 03/11/1975.

נוכח קיומו של היתר בנייה תקף מיום 03/11/1975 (לפני המועד הקובע של תכנית 2317), במצב הקודם יש להביא בחשבון את היתר הבניה המשקף את המצב התכנוני ואת עמדת הרשויות והניצול המיטבי במועד הקובע. אין הצדקה להביא בחשבון זכויות נוספות ספקולטיביות הרלוונטיות למקרים בהם קיימת אי וודאות תכנונית.

במקרה הנדון, לא היתה ציפיה אלא יש את הבנוי - שזה יותר טוב מזכויות בפוטנציה, אלה זכויות מנוצלות. מה שרצה המבקש ויכול היה לקבל בזמנו הבעלים, קיבל , וזוכה; המבקש אינו יכול להוכיח שהיו זכויות נוספות/אחרות.

<u>הכרעה</u>

מחלוקת הצדדים הינה להיקף הזכויות וזמינותן במצב קודם, ומקדם הזמינות במצב חדש, כמו כן חלוקים לשווי מ״ר מבונה.

<u>מצב קודם:</u>

תכנית 2189 התירה באזור מגורים 5, זכויות בניה בשיעור של 50% במגרשים עד 1,000 מ״ר. במגרשים בשטח שמעל 1,000 מ״ר בקשות לבניה תובאנה לועדה, בדרך של תכנון ערים, במקומות בהם לא קיימות תכניות בתוקף שאושרו על ידי מוסד תכנון ישראלי.

אין מחלוקת כי מושא השומה מצויי מחוץ לתחום הקו הכחול בתכנית 2189, וכי שטח המגרש לחישוב זכויות 1,451 מ״ר.

בהחלטות שמאים מכריעים, כפי שהוצגו בין היתר ע״י שמאי המבקש, הובאו בחשבון זכויות בניה בשיעור של 50% למגרשים הכלולים בתחום הקו הכחול של תכנית 2189. יודגש כי לזכויות הבניה הובא בחשבון מקדם זמינות בהתחשב בשטח המגרש, מיקומו בתכנית, היתרי בניה שניתנו קודם לאישורה של התכנית או בבינוי קיים. לדוגמא, בהחלטת השמאי המכריע דוד בריל בגו״ח 30286/28, חלקה בשטח שמעל 1,000 מ״ר, הכלולה בתחום תכנית 2189, הובאו בחשבון זכויות בניה בשיעור של 50% במקדם זמינות 0.84.

כמו כן אפנה להחלטת השמאי המכריע גד נתן בגו״ח 30611/41, חלקה בשטח שמעל 1,000 מ״ר, שאינה כלולה בתחום תכנית 2189, הובאו בחשבון זכויות בניה בשיעור של 50% במקדם זמינות 0.55.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

במקרה הנדון, במגרש מושא השומה ניתן היתר בניה מספר 24091, מיום 03/11/1975, להקמת בית מגורים חדש בן קומה אחת מעל קומת מרתף, שטח בקומת קרקע למגורים 142.49 מ״ר כולל מרפסת מקורה. כלומר כי ניתן היה להוציא היתרי בניה בתנאים מסויימים, כך הובא בחשבון גם בשומת המשיבה.

אציין כי היתר הבניה מס׳ 39240 להקמת בנין חדש בשטח קומת קרקע של 212.5, ניתן בתאריך 02/11/1995, מאוחר למועד הקובע לתכנית 2317 בתאריך 11/01/1991, לפיכך בכל מקרה אין להביא בחשבון את שטחי הבניה כבנויים במצב קודם, כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח בנוי למגורים של 375 מ״ר.

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בעובדה כי בנכס מושא השומה ניתן היתר בניה, אביא בחשבון במצב קודם למגרש מושא השומה ששטחו מעל 1,000 מ״ר, שטח בנוי עפ״י היתר של 142.5 מ״ר במקדם 1, ושטח השלמה לפי זכויות בניה בשיעור של 50% במקדם זמינות 0.65.

מצב חדש:

במצב חדש תכנית 2137, מתירה זכויות בניה בשיעור של 50%, בכפוף להכנת תכנית מפורטת. במגרש בשטח של 1,000 מ״ר ומעלה, יש להגיש לוועדה כתנאי להוצאת היתר בניה, הצעה לגבי בינוי על החלקה בשלמותה ותותר בניתם בשלבים.

יובא בחשבון שטח בנוי עפ״י היתר בניה של 142.5 מ״ר, ושטח השלמה לפי זכויות בניה בשיעור של 50%.

אביא בחשבון מקדם זמינות 0.9, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, כפי שהובא בחשבון בהחלטת השמאי המכריע דוד בריל בגו״ח 30286/28, חלקה בשטח שמעל 1,000 מ״ר.

החלטות שמאים מכריעים:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם
24/05/2023	אווילין דודזון שמאמה	30286/85	0.9
20/12/2022	רמה מאור	30286/37	0.9
02/08/2021	דנה שיחור	30284/48	0.85
29/04/2019	דנה שיחור	30285/119	0.9
15/09/2010	אמנון נזרי	30286/91	0.8
22/08/2010	יצחק ברמן	30283/37	0.9

שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר מבונה ממוצע עפ״י החלטות שמאים מכריעים בשומת המשיבה 417.58 ₪.

שווי מ״ר מבונה ממוצע עפ״י החלטות שמאים מכריעים בשומת המבקש 390 ₪.

בהתאמה למיקום מושא השומה ומאפייני המגרש, אביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 400 ₪.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה:

אין מחלוקת לשטח מגרש לחישוב זכויות של 1,451 מ״ר.

מצב קודם			
תיאור	זכויות בנייה מ״ר	מקדם זמינות	סה״כ
מגורים קיים	142.5	1	142.5
מגורים השלמה ל- 50%	583.0	0.65	378.95
סה״כ			521.45
שווי מ״ר מבונה			₪ 400
שווי מצב קודם			₪ 208,580
מצב חדש			
תיאור	זכויות בנייה מ״ר	מקדם זמינות	סה״כ
מגורים קיים	142.5	1	142.5
מגורים השלמה ל- 50%	583	0.9	524.7
סה״כ			667.2
שווי מ״ר מבונה			₪ 400
שווי מצב חדש			₪ 266,880
השבחה			
השבחה			**₪ 58,300**
היטל השבחה			**₪ 29,150**

תכנית 3802

עמדת המשיבה

התכנית מהווה תכנית מפורטת.

מהות ההשבחה הינה יצירת זמינות לזכויות הבניה בשיעור 50%.

ההשבחה חושבה בגין מימוש נוסף של הזכויות לעומת היתרי בניה קודמים.

שווי מ״ר מבונה 500 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם - תכנית 2317					
מהות	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם זמינות**	**בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	375	₪ 500	1	1	₪ 187,500
תוספת שטח עיקרי	351	₪ 500	0.90	0.9	₪ 142,155
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 329,655
שווי מצב חדש - תכנית 3802					
שטח מגרש	**שטח קיים/מותר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם זמינות**	**בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	375	₪ 500	1	1	₪ 187,500
תוספת שטח עיקרי	351	₪ 500	1	0.9	₪ 157,950
סה"כ שווי מצב חדש:					₪ 345,450
סה"כ השבחה:					₪ 15,795
סה"כ היטל השבחה:					**₪ 7,898**
היטל השבחה בכפוף לחלקיות מימוש (100%):					**₪ 7,898**

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עמדת המבקש</u>

הובא בחשבון כי התכנית משפרת את זמינות זכויות הבנייה לזמינות מלאה ללא תוספת זכויות בנייה. הובא בחשבון מקדם זמינות מצב קיים 0.95, מקדם זמינות מצב חדש 1.

שווי מ״ר מבונה 480 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם זמינות	סה״כ
מגורים -50%	725	0.95	688.75
שווי מ״ר מבונה			480
שווי מצב קודם			330,600
מצב חדש			
תיאור	שטח	מקדם זמינות	סה״כ
מגורים -50%	725	1	725
שווי מ״ר מבונה			480
שווי מצב חדש			348,000
	<u>השבחה</u>		
השבחה			<u>17,400</u>
היטל השבחה			<u>8,700</u>

<u>התייחסות שמאי המשיבה לעמדת המבקש:</u>

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 500 ₪ עפ״י החלטות שמאים מכריעים.

<u>הכרעה</u>

במצב קודם יובא בחשבון שווי מושא השומה עפ״י זכויות תכנית 2317, לפי השטח הבנוי בהיתר במועד הקובע בשנת 1992, וזכויות בניה עד 50% במקדם זמינות.

אין מחלוקת כי התכנית מתירה זכויות בניה זמינות בשיעור של 50%.

<u>שווי מ״ר מבונה:</u>

שווי מ״ר מבונה ממוצע עפ״י החלטות שמאים מכריעים בשומת המשיבה 481 ₪.

שווי מ״ר מבונה ממוצע עפ״י החלטות שמאים מכריעים בשומת המבקש 480 ₪.

בהתאמה למיקום מושא השומה ומאפייני המגרש, אביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 480 ₪.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), **מהנדס בנין** (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
תיאור	זכויות בנייה מ"ר	מקדם זמינות	סה"כ
מגורים קיים	142.5	1	142.5
מגורים השלמה ל- 50%	583.0	0.9	524.7
סה"כ			667.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 480
שווי מצב קודם			₪ 320,256
מצב חדש			
תיאור	זכויות בנייה מ"ר	מקדם זמינות	סה"כ
מגורים קיים	142.5	1	142.5
מגורים השלמה ל- 50%	583	1	583
סה"כ			725.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 480
שווי מצב חדש			₪ 348,240
השבחה			
השבחה			₪ **27,984**
היטל השבחה			₪ **13,992**

תכנית 101-0484170

עמדת המשיבה

מהות ההשבחה הינה הגדלת אחוזי הבנייה מ 50% ל - 78.6%.

בהתחשב בגודל המגרש ביחס לשטח הבנוי והעובדה כי אין שינוי משמעותי בצפיפות (מ-50% ל - 76.1%) שווי הקרקע למ"ר מבונה בשני מצבי התכנון, ללא שינוי.

שווי מ"ר מבונה 3,800 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

מימוש חלקי:

ניצול מהתב"ע	381
תוספת זכויות מהתב"ע	415
אחוז המימוש	0.91807

חישוב מימוש חלקי		
תיאור	**שטח**	**הערות**
שטח עיקרי מצב קודם	725.5	עפ"י תכנית 3802
שטח עיקרי מצב חדש	1,141	עפ"י תכנית 101-0484170
תוספת שטח	415.5	1,141-725.5
שטח עפ"י הבקשה להיתר	1,106.88	
תוספת שטח לחיוב	381.38	1,106.88-725.5
חלקיות המימוש	**91.7882%**	381.38/415.5

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם - תכנית 3802					
מהות	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם זמינות**	**בינו חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	375	₪ 3,800	1	1	₪ 1,425,000
תוספת שטח עיקרי	351	₪ 3,800	1	0.9	₪ 1,200,420
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 2,625,420**
שווי מצב חדש - תכנית 101-0484170					
שטח מגרש	**שטח קיים/מותר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם זמינות**	**בינו חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	375	₪ 3,800	1	1	₪ 1,425,000
תוספת שטח עיקרי	351	₪ 3,800	1	0.9	₪ 1,200,420
תוספת זכויות בניה בקומה נוספת (עיקרי)	381	₪ 3,800	1	0.9	₪ 1,303,020
סה"כ שווי מצב חדש:					**₪ 3,928,440**
סה"כ השבחה:					₪ 1,303,020
סה"כ היטל השבחה:					**₪ 651,510**
היטל השבחה בכפוף לחלקיות מימוש (92%):					**₪ 598,133**

עמדת המבקש

נתוני שווי:

מעיון בשומת הוועדה המקומית ושומות מכריעות נוספות (הוצגו בגוף השומה), מקבל את שווי מ"ר מבונה בגבולות ₪ 3,800 לזכויות בנייה בהיקף של 50%, בשומת המשיבה.

אינו מקבל את הטענה כי אין הבדל בשווי מ"ר מבונה בין צפיפות של 50% ל 78.6%. מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהם קיים הבדל בשווי מ"ר מבונה ביחס למקדם הצפיפות. ככל שמקדם הצפיפות גדול יותר כך הפרש השווי למ"ר גדול יותר.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בצפיפות 50% - ₪ 3,800, ושווי מ"ר מבונה בצפיפות של 78.6% - ₪ 3,450.

עצים לעקירה והעתקה:

עפ"י סקר עצים שמצורף לתוכנית בשטח המגרש מצויים 4 עצים המיועדים לעקירה ועוד 4 עצים המיועדים להעתקה.

עלות ההעתקה ועקרה של עצים בוגרים ₪ 2,000 בממוצע לעץ, סה"כ עלות ₪ 16,000.

עלות עודפת לחניה:

עפ"י תקן חניה ועפ"י תוכנית בקשה להיתר מתוכננת תוספת של 9 מקומות חנייה. 3 מקומות חנייה בבניין מס' 1, ו-6 מקומות חנייה בבניין מס' 2.

לצורך יצירת מקומות החנייה נדרש לשבור את קיר התמך המפריד בין המגרשים, לחפור חנייה בשטח של כ-195 מ"ר. האזור סלעי ולא אדמת מילוי כך שעבודת החפירה קשה יותר. כמו כן, קיר התמך תומך בשביל העליון המוביל לבניין מס' 2 ויש לחזק בעמודים ויסודות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עלות חפירת מקום חנייה בהתאם לתנאי השטח עולה על שווי מקום חנייה, מפנה להחלטות שמאים מכריעים למרכיב עלות עודפת לחניה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	עלות עודפת לחנייה
רמה מאור	11/12/2021	30286/37	30,000
אורית גלן	27/04/2019	30284/9	30,000
יעקב פז	07/12/2019	30286/55	30,000
עומר סרחאן	13/05/2017	30285/17	25,000
ארנון גולדברג	11/02/2019	30296/12	30,000

בנכס הנדון מדובר באדמה סלעית, ויש צורך בחיזוק נוסף על מנת לתמוך בשביל העליון של הבניין. לאחר בדיקה עם קבלני ביצוע, ולאור האמור הובאה בחשבון עלות עודפת למקום חנייה בסך של 35,000 ₪, עלות עודפת ל-9 מקומות חניה 315,000 ₪.

<u>מאגר מים:</u>

חברת הגיחון מתנה את קבלת היתר הבנייה ביצירת בור מים ומערכת משאבות.

שטח בור מים 48 מ"ר ויחד עם חדר משאבות כ- 80 מ"ר, גובה 3.6 מ', סה"כ 288 מ"ק.

בבדיקה עם קבלני ביצוע ואנשי מקצוע עלות חפירה והתקנת משאבות מסתכמת בכ-600 ₪ למ"ק, סה"כ עלות: 288 מ"ק * 600 ₪ = 172,800.

<u>עלות חיזוק מבנה מס' 2:</u>

בניין מס' 2 נבנה לפני 1975 . הבניין ישן וכולל שתי קומות.

מבדיקה עם מהנדס התכנית, נאמר שעל מנת לבצע תוספת של 2 קומות על גג הבניין נדרש חיזוק הבניין הקיים.

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר שטח קומת קרקע קיימת 75.25 מ"ר ושטח קומה א' קיימת 129.28 מ"ר. מוצעת תוספת קומה ב' בשטח 124.31 מ"ר וקומה ג' בשטח 118.61 מ"ר.

עלות חיזוק הבניין מוערכת ב 120,000 ₪.

<u>בינוי חדש על ישן:</u>

אין מחלוקת למקדם 0.9 בשומת המשיבה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חלקיות המימוש:

חלקיות המימוש חושבה בהתאם להחלטת בית משפט מחוזי, דוד זעירה נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים:

סעיף	שטח	הערות
סה"כ שטח עיקרי מצב קודם	725.5	
סה"כ שטח עיקרי תוכנית 101-0371153	1,141	
סה"כ תוספת בנייה	415.5	1141-725.5
סה"כ שטח עיקרי עפ"י בקשה להיתר	1052.94	
סה"כ שטח לחיוב	327.44	1052.94-725.5
חלקיות מימוש	78.81%	327.44/415.5

תחשיב השבחה:

מצב קודם -תוכנית 3802				
סעיף	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
עיקרי קיים בנוי	375	3,800	1	1,425,000
השלמה ל50% -תוספת שטח עיקרי	350	3,800	0.9	1,197,000
סה"כ שווי מצב קודם				2,622,000
מצב חדש תוכנית 101-0484170				
סעיף	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	375	3,450	1	1,293,750
השלמה ל50%-תוספת שטח עיקרי	350	3,450	0.9	1,086,750
תוספת זכויות בנייה	416	3,450	0.9	1,291,680
שווי מצב חדש גולמי				**3,672,180**
הפחתה בגין עקירה והעתקת עצים	8	2,000		-16,000
הפחתה בגין עלות חניה עודפת	9	35,000		-315,000
הפחתה בגין מאגר מים	288	600		-172,800
הפחתה בגין עלות חיזוק בניין 2				-120,000
סה"כ שווי מצב חדש				**3,048,380**
סה"כ שווי מצב קודם				**2,622,000**
השבחה				**426,380**
היטל השבחה במימוש מלא				**213,190**
שיעור חלקיות מימוש				**78.81%**
היטל השבחה במימוש חלקי				**168,007**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>התייחסות שמאי המשיבה לעמדת המבקש:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

1. השמאי המכריע הח"מ בהחלטה מיום 29/01/2020 בגו"ח 30285/27, רח' אל ראביה 11, שכונת בית צפפה, קבע כי השווי הראוי למ"ר מבונה בצפיפות של 50% הינו כ-4,000 ₪ ולצפיפות של כ-148% הינו כ-3,300 ₪, נכון למועד קובע 13/05/2017.

2. בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, מיום 17/02/2020 בגו"ח 30279/18, רח' סמטת אל ריחאן, שכונת בית צפפה מציינת השמאית "בשומות מכריעות שלי במזרח ירושלים קבעתי כי אין הבדל בשווי בבינוי בשיעור של 75% לעומת 50% מאחר שהגדלת הצפיפות מזערית".

3. בהחלטת ועדת הערר מיום 24/11/2022, תיק מס' 8122/21, 8167/21, 8013/21 ו-8099/19 הוצגו שני גרפים של ערכי השווי לפי שנים במזרח ירושלים המסווגים את רמת הצפיפות:

ציפיות	אחוז בניה
נמוכה	50% - 75%
גבוהה	110% ומעלה

בהתאם לנתונים לעיל, תכנית 101-0484170 מגדילה את אחוזי הבניה מ-50% לכ-78%, בהתחשב בגודל המגרש ביחס לשטח הבנוי והעובדה כי אין שינוי משמעותי בצפיפות, לפיכך אין שינוי בשווי מ"ר מבונה.

<u>עצים לעקירה:</u>

בהתאם להוראות התכנית ולהיתר הבניה, נדרשת עקירת 4 עצים והעתקה ונטיעה של 4 עצים. בהתאם לתכנית הבקשה התבקשה עקירת 4 עצים והעתקה ונטיעה של 4 עצים. עקירת העצים נדרשת לצורך מימוש החניות והעתקת העצים למיקום אחר מהווה תרומה לנכס הנהנה מחצר מפותחת עם עצים בוגרים ועל כן אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת.

<u>עלות חניה עודפת:</u>

עפ"י הבקשה להיתר מבקשים סה"כ 8 מקומות חניה: 3 בבניין מס' 1 ו-5 בבניין מס' 2, זאת בשונה מההפחתה בשומת המבקש (עפ"י 9 מקומות חניה: 3 בבניין מס' 1 ו-6 בבניין מס' 2).

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר במבני מגורים ועסקאות המכר לדירות המגורים בבנייה רוויה ברובן מגלמות שווי חניה. לרוב, החניות אינן נסחרות כמוצר בודד אלא כתוספת המוצמדת לדירת המגורים.

מפנה להחלטת השמאי המכריע אלי כהן מתאריך 11/08/2021 בגו"ח 30606/152, שם לא נקבעה עלות עודפת לחניה שכן מספר החניות התת קרקעיות תאם את הנדרש לפי תקן, ומהווה חלק בלתי נפרד מעלויות הבניה השוטפות בפרויקט.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

במקרה הנדון תקן החניה הינו 1.33 : 1 שהם כ-13 חניות תת קרקעיות, בפועל אינן תואמות את המבוקש עפ"י תשריט הבקשה להיתר יש 3 חניות קיימות ותוספת של 8 מקומות חניה, סה"כ 11 מקומות. ועל כן, גם במקרה זה העלויות מהוות חלק בלתי נפרד מעלויות הבניה בפרויקט ואין לקזזן כעלויות עודפות.

במגורים שווי השטחים העיקריים מגלם את כלל העלויות לרבות עלות הקמת חניה אין מדובר בעלות עודפת אלא חלק מכלל עלויות הבניה.

מפנה להחלטות נוספות בשומות מכרעות שונות לעניין הטענה לקיזוז עלויות עודפות בגין חניה, בין היתר של הח"מ ב בבית צפאפא מיום 13/06/2018 לחלקה 107 בגוש 30278, שם נקבע כדלקמן : ***"אני סבור (כך גם בשומה מכריעה, משה נדם, 06/07/2015, גו"ח 30278/7, בית צפאפא) כי ההשבחה שנוצרה עקב אישור תכנית 204743 מתבטאת בשינוי היעוד, בהפיכת החלקה הנדונה למתחם של בניה רוויה, כאשר חלק אופייני לבניה כזו הינם מרתפי חניה תת קרקעיים. לרוכש הפוטנציאלי ברור כי חניה כזו הינה איבר אינטגרלי ממפרט הדירה אשר רוכש בפרויקט כזה (כמו מחסן, ממ"ד ומרפסת), איבר אשר תורם לשווי. עלות בניתו מגולמת במחיר הדירה המוצג לו, עלות הבניה מתקזזת עם התרומה לשווי. קל וחומר, לאחר שהפרויקט הוגדר כ"שוק עוסקים". לאור האמור, אין ממש בטענת שמאי המבקשים כי במקרה דנן מצדיק מתן הפחתה לעלויות עודפות".***

<u>מאגר מים :</u>

דרישת חברת הגיחון להתנות את קבלת היתר הבניה בהקמת בור מים והתקנת מערכת משאבות - מדובר בדרישות סטנדרטיות של רשות הכבאות לצורך עמידה בתקנים.

אין בהוראות התכנית כל אזכור או התייחסות לדרישה להקמת בור מים או להתקנת מערכת משאבות. מדובר בדרישה טכנית שאינה נובעת מהתכנית עצמה, אלא מתנאים הנדסיים ולצורך עמידה בתקנים ואינה מהווה עלות עודפת.

<u>עלות חיזוק מבנה מס' 2 :</u>

מעיון באתר ההנדסי של עיריית ירושלים נמצא תצהיר מתכנן השלד מיום 19/12/2021, בו המהנדס מר חדלון אבו הדואן מצהיר **"כי הבניין נשוא הבקשה אינו נדרש לחיזוקים בגין הבניה המוצעת במסגרת הבקשה להיתר"**.

לפיכך אין להביא בחשבון הפחתה בגין חיזוקים מעבר להפחתה בגין בינוי חדש על ישן.

<u>חלקיות המימוש :</u>

בחישוב המימוש החלקי הבאנו בחשבון כי השטח העיקרי עפ"י הבקשה להיתר הינו 1,106.88 מ"ר וזאת בשונה מהשטח שהביא בחשבון שמאי המבקש אשר עומד על 1,052.94 מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

השטח העיקרי עפ"י הבקשה להיתר לשני המבנים:

חישוב שטחים סה"כ										
		מעל הקרקע	677.95	38.80	11.90	374.99	3.24	378.23	728.65	1106.88	49.31
		מתחת הקרקע									
		סה"כ המבנה	677.95	38.80	11.90	374.99	3.24	378.23	728.65	1106.88	49.31

חישוב השטח המימוש החלקי בהתאם לשטח בבקשה להיתר כפי שהובא בחשבון:

חישוב מימוש חלקי		
תיאור	**שטח**	**הערות**
שטח עיקרי מצב קודם	725.5	עפ"י תכנית 3802
שטח עיקרי מצב חדש	1,141	עפ"י תכנית 101-0484170
תוספת שטח	415.5	1,141-725.5
שטח עפ"י הבקשה להיתר	1,106.88	
תוספת שטח לחיוב	381.38	1,106.88-725.5
חלקיות המימוש	**91.7882%**	381.38/415.5

בהתאם לכך אחוז המימוש עפ"י הבקשה להיתר הינו כ-92%.

הכרעה

מחלוקת הצדדים בעיקרה הינה לעניין ערכי שווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון, והפחתות משווי מצב חדש בהתאם לתכנית 101-0484170. בנוסף, בשומות הצדדים מחלוקת לחלקיות המימוש החלקי.

מצב קודם:

אין מחלוקת כי במצב קודם הותרו זכויות בניה בשיעור של 50% משטח המגרש.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטח בנוי של 375 מ"ר, עפ"י היתר בניה מספר 24091, מתאריך 03/11/1975, לקומת קרקע בשטח של 142.5 מ"ר, והיתר בניה מספר 39240 מתאריך 02/11/1995, להקמת בנין חדש בשטח קומת קרקע של 212.5 מ"ר.

יודגש כי בהחלטתי לעיל, לא חושבה השבחה בגין היתר בניה 39240 משנת 1995, וכי לא הוצגה בפני שומת השבחה בגין היתר בניה זה. כאמור לעיל בפרק רישוי, וכך גם בשומות הצדדים, היתר בניה מס' 39240 ניתן בתיק בניין מס' 1994/0207.00, לפיכך יובא בחשבון השטח הבנוי עפ"י היתר הבניה כחלק מהמצב הקודם לבקשה להיתר עפ"י תכנית 101-0484170.

לאור האמור לעיל, במצב קודם יובאו בחשבון השטחים עפ"י הסכמת הצדדים:

שטח בנוי בהיתר: 375 מ"ר

שטח עיקרי כתוספת לקיים: 351 מ"ר

אני מקבל במקרה הנדון, את הסכמת הצדדים למקדם 0.9 לשטחי הבניה כתוספת לקיים במצב קודם, וזאת בהתחשב בשטח הבנוי עפ"י היתרי בניה כאמור לעיל.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב חדש:

איו מחלוקת כי המימוש המבוקש הינו מימוש חלקי לתכנית 101-0484170 שהתירה סה"כ זכויות בניה של 1,141 מ"ר לשטח עיקרי במגרש מושא השומה ששטחו 1,451 מ"ר.

לפיכך תחושב ההשבחה לחלקיות המימוש עפ"י שיטת זעירא:

בפס"ד זעירא בעמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית ירושלים, נקבע כי יש לחשב את ההשבחה לפי חלקיות המימוש: לפי היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבניה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה, היינו, ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם.

שטחים לחישוב:

תכנית 101-0484170 מתירה סה"כ תוספת זכויות של 415.5 מ"ר = 725.5 מ"ר - 1,141 מ"ר.

בתכנית הבקשה להיתר מבוקש סה"כ תוספת שטח של 380.5 מ"ר = 725.5 מ"ר - 1,106 מ"ר.

כך גם בשומת המשיבה אציין כי במועד הדיון המקצועי, קיבל שמאי המבקש את השטח העיקרי המבוקש בשומת המשיבה.

חלקיות המימוש: 415.5 מ"ר / 380.5 מ"ר = **91.58%**

הפחתות לתוספת השטחים מהתכנית

מאגר מים:

בשומת המבקש נלקחה בחשבון הפחתה בגין עלות חפירת בור מים ומערכת משאבות בסך של 172,800 ₪.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

בתקנון הוראות תכנית 101-0484170 אין הוראה לעניין מאגר מים, כמו כן לא קיים נספח לעניין זה, כלומר כי אין מדובר במרכיב הכלול בתכנית או כזה המהווה תנאי להיתר בניה.

שמאי המבקש צירף לשומתו את התכנית לבניית מאגר המים המהווה חלק מתשריט ההגשה לבקשה להיתר. כאמור אין מדובר בנספח לתכנית 101-0484170.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מדובר בדרישה טכנית שאינה נובעת מהתכנית עצמה, אלא מתנאים הנדסיים ולצורך עמידה בתקנים ואינה מהווה עלות עודפת שיש להביאה בחשבון.

לפיכך, איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת להפחתה משווי המקרקעין במצב החדש בגין מרכיב הקמת מאגר מים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עלות חיזוק מבנה מס' 2:

בשומת המבקש נלקחה בחשבון הפחתה לביצוע חיזוק גג בנין קיים לצורך תוספת של 2 קומות, בסך של 120,000 ₪ (לא הוצג תחשיב עלויות). לציין כי בנוסף, נלקח בחשבון מקדם 0.9 לבינוי תוספת שטח חדש על ישן, עפ"י שומת המשיבה.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה בגין חיזוקים מעבר להפחתה במקדם 0.9 בגין בינוי חדש על ישן כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, מפנה לתצהיר מתכנן שלד הבניין, לפיו לא נדרשים חיזוקים בגין הבניה המוצעת במסגרת הבקשה להיתר.

בתגובה לשומת המבקש, הציג בפני שמאי המשיבה תצהיר מתכנן השלד (מתיק הבניין בוועדה המקומית), ממנו עולה כי בתאריך 12/02/2021, בדק המתכנן את הבניין הקיים, וכי עפ"י בדיקה זו "**לא תפגע יציבותו של הבניין הקיים, לא בשעת ביצועה של בניית התוספת ולא לאחר גמר הביצוע. הבניין הקיים והתוספת יתוכננו לעמידות ברעידת אדמה כנדרש בתקן 413**"

במועד הדיון המקצועי, קיבל שמאי המבקש את עמדת שמאי המשיבה לעניין עמידת הבנין הקיים בעומסים לאור הצהרת מתכנן השלד.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך בחיזוק גג הבניין.

אני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים למקדם 0.9 בגין בינוי חדש על ישן לתוספת השטחים מכוחה של התכנית.

העתקת עצים:

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון מרכיב עלות העתקת עצים.

בשומת המבקש, הובאה בחשבון הפחתה בגין העתקת 8 עצים לפי עלות של 2,000 ₪ לעץ.

בהוראות התכנית במצב חדש נקבעו הוראות לענין העתקה ושימור עצים, כמו כן קיים נספח סקר עצים, לפיו מסומנים 4 עצים להעתקה ועקירה של 4 עצים. כלומר כי נושא העתקת העצים מהווה חלק ממסמכי התכנית. לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש להפחתה בגין העתקת עצים המהווה חלק מהוראות מסמכי התכנית, איני סבור כי יש לביא בחשבון הפחתה בגין עקירת עצים.

במקרים דומים הוצג בפני ע"י שמאי עיריית ירושלים, מחירון להעתקה ושתילת עצים מחודש 01/2019, לפיו עלות העתקת עץ תלוי בגודלו הינה בטווח מחירים 1,400 ₪ - 450 ₪, תלוי בקוטר העץ להעתקה.

בהתחשב כי היתר בניה ראשון ניתן בשנת 1975, ובהתחשב במיקום הבינוי הקיים ומאפייני המגרש, אביא בחשבון עלות העתקת עץ בסך של 1,500 ₪.

סה"כ עלות העתקת 4 עצים = **6,000 ₪.**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

נתוני שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון 3,800 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה במצב קודם בצפיפות 50% - 3,800 ₪, במצב חדש בצפיפות 78.6% - 3,450 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

- בהחלטתי בתיק מינוי 1531-2019, גו"ח 30285/27, שכונת בית צפאפא, קבעתי שווי מ"ר מבונה במצב קודם בצפיפות של 50% - 4,000 ₪, ובמצב חדש שווי מ"ר מבונה בצפיפות של 148% - 3,300 ₪, למועד קובע 13/05/2017, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, להלן:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גו"ח	מועד קובע	מקום	היקף בניה	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	07/01/2019	30285/135	14/12/2016	בית צפפא	50%	₪ 4,000
					131%	₪ 3,500
ארז כהן	02/06/2019	30285/85/1	26/02/2016	בית צפפא	50%	₪ 3,500
					125%	₪ 3,000
ארז כהן	13/12/2016	30995/138	10/10/2015	בית צפפא	50%	₪3,500
					125	₪3,000
נאוה סירקיס	21/03/2018	30277/33	11/03/2016	בית צפפא	50%	₪5,000
					126%	₪4,000
גד נתן	10/05/2018	30282/13	31/07/2015	בית צפפא	50%	₪3,600
					155%	₪3,600
בצלאל קציר	23/11/2015	30276/38	22/10/2014	בית צפפא	90%	₪ 2,700
אייל יצחקי	10/09/2014	30276/79	01/11/2012	בית צפפא	50%	₪3,500
					129%	₪ 2,625
עומר סרחאן	13/06/2018	30278/107	17/05/2016	בית צפפא	50%	₪3,600
					200%	₪ 2,950

- בהחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 30281/14, שכונת בית צפאפא, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה במצב קודם בצפיפות של 50% - 3,800 ₪, ובמצב חדש שווי מ"ר מבונה בצפיפות של 75% - 3,400 ₪, למועד קובע 26/02/2018.
- בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 30286/38, שכונת בית צפאפא, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה במצב קודם בצפיפות של 92% - 3,600 ₪, ובמצב חדש שווי מ"ר מבונה בצפיפות של 155% - 3,300 ₪, למועד קובע 09/06/2018.
- בהחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט בגו"ח 30286/84, שכונת בית צפאפא, הובא חשבון שווי מ"ר מבונה במצב קודם בצפיפות של 50% - 4,000 ₪, ובמצב חדש שווי מ"ר מבונה בצפיפות של 117% - 3,400 ₪, למועד קובע 09/09/2017.

לאור הנתונים לעיל, אביא בחשבון לנכס מושא השומה בשכונת בית צפאפא, שווי מ"ר מבונה במצב קודם בצפיפות של 50% - **3,800** ₪, המוסכם בשומות הצדדים, ובמצב חדש שווי מ"ר מבונה בצפיפות של 78% - **3,600** ₪, למועד קובע 28/04/2018.

אציין כי עפ"י הוראות התכנית ותכנית הבקשה להיתר מספר יח"ד גדל מ-4, ל-10 יח"ד, הגדלה בצפיפות יח"ד.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עלות חניה עודפת:</u>

בשומת המבקש נלקחה בחבון עלות עודפת בגין הקמת 9 מקומות חניה, לפי 35,000 ₪ למקום חניה בהתחשב במאפייני המגרש בו אדמה סלעית.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון עלות עודפת בגין חניה, שכן לשיטתו שווי השטחים העיקריים מגלם את כלל העלויות לרבות עלות הקמת חניה, וכי אין מדובר בעלות עודפת אלא חלק מכלל עלויות הבניה.

שמאי הצדדים הפנו בין היתר להחלטות שקיבלתי לעניין עלות עודפת לחניה:

בהחלטתי בתיק מינוי 1531-2019, גו"ח 30285/27, שכונת בית צפאפא, הבאתי בחשבון עלות עודפת למקום חניה בסך של 25,000 ₪, למועד קובע 13/05/2017, לציין כי עפ"י תכנית הבקשה להיתר, התבקש בבנין בן 5 קומות מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 10 יח"ד, שטח לחניה 467 מ"ר עבור 14 חניות. אציין כי שווי מ"ר מבונה במצב חדש בהחלטתי בצפיפות של 148% - 3,300 ₪ ללא מע"מ.

בהחלטתי בתיק מינוי 34-2018, גו"ח 30278/107, שכונת בית צפאפא, למועד קובע 17/05/2016, לא הבאתי בחשבון עלות עודפת בגין מרתפי חניה, לציין כי עפ"י תכנית הבקשה להיתר, התבקש בנין בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף, עבור 32 יח"ד וכן 2 כיתות גן ילדים, סה"כ שטח לחניה 1,976 מ"ר עבור 44 חניות. בהחלטתי קבעתי כי במקרה של מתחם בו מתוכננת בניה רוויה, מרתפי החניה הינם חלק אינטגרלי ממפרט הדירה, וכי עלות הקמת החניה מתקזזת עם התרומה לשווי. אציין כי שווי מ"ר מבונה במצב חדש בהחלטתי בצפיפות של 200% - 2,521 ₪.

בבדיקתי את תכנית הבקשה להיתר, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מדובר בתוספת של 8 חניות חדשות, בשטח חניה חדש של 282 מ"ר. כמו כן, 5 החניות הצמודות לבניין מס' 2, אינן חניות תת קרקעיות סטנדרטיות מתחת לבניין הקיים (מעל מבנה החניה גינה/חצר), ו-3 חניות חדשות מתחת לבניין מס' 1 מסומנות עפ"י תיק בניין 1994/0207.00, היתר בניה מס' 39240 מתאריך 02/11/1995 כחניות קיימות[2] (ייתכן כי מדובר בטעות סופר או בהכשרת חניות קיימות).

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון במקרה הנדון, באופן זהיר, עלות עודפת למקומות חניה בסך של 100,000 ₪, המגלמת בין היתר גם את העבודות אליהן מפנה שמאי המבקש.

[2] כאמור בדברי ההסבר לתכנית "חלק מהמבנה הקיים בנוי בעבירת בניה בבנין מס' 1, וחלקו מאושר בהיתר מס' בקשה 94/207 לא קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע".

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה:

מצב קודם - תוכנית 3802				
סעיף	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
עיקרי קיים בנוי	375	₪ 3,800	1	₪ 1,425,000
השלמה ל- 50% - שטח עיקרי	351	₪ 3,800	0.9	₪ 1,198,710
סה"כ שווי מצב קודם				₪ **2,623,710**
מצב חדש תוכנית 101-0484170				
סעיף	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים	375	₪ 3,600	1	₪ 1,350,000
השלמה ל- 50% - שטח עיקרי	351	₪ 3,600	0.9	₪ 1,135,620
תוספת זכויות בנייה	415.5	₪ 3,600	0.9	₪ 1,346,220
שווי מצב חדש גולמי				₪ 3,831,840
הפחתה בגין עקירה והעתקת עצים	4	₪ 1,500		-₪ 6,000
הפחתה בגין עלות חניה עודפת				-₪ 100,000
סה"כ שווי מצב חדש				₪ **3,725,840**
סה"כ שווי מצב קודם				₪ **2,623,710**
השבחה				₪ **1,102,130**
היטל השבחה במימוש מלא				₪ **551,065**
שיעור חלקיות מימוש				**91.58%**
היטל השבחה במימוש חלקי				₪ **504,646**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ג. החלטה זו מתייחסת להשבחה בדרך של בקשה להיתר בתיק בניין 1974/0734.05, בגין תכניות 2137, 3802, 101-0484170.

ד. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ז. הובאו בחשבון שטחי הבניה בהיתר במצב קודם ובמצב חדש עפ"י המבוקש בתכנית הבקשה להיתר, בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים, ומאפייני המגרש מושא השומה.

ח. הובאו בחשבון נתוני שווי בשומות הצדדים והחלטות שמאים מכריעים לצפיפות וזכויות הבניה במצבי התכנון, המאפיינים את מושא השומה.

ט. הבאתי בחשבון שומות הצדדים, התגובות והדיון המקצועי.

י. הבאתי בחשבון עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כמגרש מס' 1 בתכנית 101-0484170, בחלקה 11 בגוש 30296, ברחוב איסלייב 4, שכונת בית צפאפא, ירושלים, בגין תכניות בנין עיר, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה במימוש מלא	היטל ההשבחה בשלמות (50%)	חלקיות המימוש	היטל השבחה למיומש חלקי
2317	11/01/1991	₪ 58,300	₪ 29,150	100%	₪ 29,150
3802	04/12/1992	₪ 27,984	₪ 13,992	100%	₪ 13,992
101-0484170	28/04/2018	₪ 1,102,130	₪ 551,065	91.58%	₪ 504,646

היטלי ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 16/12/2025

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com