אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01 ביולי 2025
מספרנו: 30/1101
מספר בקשה: 2363-2024

לכבוד

המבקש:	**המשיבה:**
מר בנימין ביבי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י יניב גוב ארי, שמאי מקרקעין Roidavid30@gmail.com	ע"י יניב אסולין, שמאי מקרקעין Asolinyaniv@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' דבורה נביאה 6, שכונת החבשים, ירושלים

גוש 30061 חלקה 72

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין ההשבחה הנובעת בגין אישורה של תוכנית 101-0887604 ולאור הבקשה למידע מוקדם.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 24/01/2024 שנערכה ע"י השמאים יניב אסולין ואושרית יעקובי אמיר חופשי ובתגובתם מיום 29/01/2025.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 15/12/2024 שנערכה ע"י השמאי יניב גוב ארי על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תוכנית 101-0887604 הינו 03/09/2022[1].
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 29/01/2025.
3. בהסכמת הצדדים, נערך דיון מקצועי ביום 03/02/2025 באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. לאור התארכות משך הישיבה מעבר למצופה וכוונת הצדדים להמשיך ולטעון התקיים דיון נוסף ביום 02/03/2025. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

[1] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 7.2.1). עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	30061
חלקה	:	72
שטח החלקה הרשום	:	2,156 מ״ר
מגרשים	:	מגרשים 1-5 בהתאם לתב״ע 101-0887604.
הזכויות במקרקעין	:	בעלות פרטית
כתובת הנכס	:	רח׳ דבורה הנביאה 6, שכונת החבשים, ירושלים.
תיאור הנכס	:	חלקת קרקע בתחומה ניצב מבנה היסטורי המיועד לשימור.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים מיום 14/10/2024 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

ספר:	ירושלים (ח.מ)
מס׳:	1015
דף:	2186
גוש שומה:	30061
חלקה:	72
שטח חלקה רשום:	2,156 מ״ר
גבולות:	צפון: חלקת דרך גוש 30062, רחוב סלנט, דרום: חלקות 98-97, מזרח: חלקות 88-86, 53-52 ומערב: חלקת דרך 85, רחוב דבורה הנביאה.
בעלויות:	נופי הנביאים בע״מ, בשלמות.
הערות:	קיימת הערה מיום 11/07/1999. מהות ההערה: בהתאם לאישור המודד המחוזי הנכס נמצא בתחום שיפוט ירושלים.

5.2. <u>הסכם מכר:</u>

בהתאם לחוזה מכר מיום 05/07/2022 בין בנימין ביבי (להלן: 'המוכר') לבין נופי הנביאים בע"מ (להלן: 'הקונה') נמכרו מלוא הזכויות בחלקה בתמורה ל- 57,800,000 ₪.

במסגרת ההסכם התחייב הקונה לשלם את מיסי המוכר ובכללם: מס שבח, היטל השבחה, מע"מ, מס יסף והיטלי פיתוח וסלילה. בנוסף ישא הקונה בכל הוצאה ו/או תשלום עתידי החל בגין ו/או בקשר עם תוכנית המתאר לרבות בגין שימור הנכס ו/או שיפוץ הנכס ו/או פיתוח עתידי של השטחים המועברים לעריה במסגרת תוכנית המתאר ופינוי הדיירים המוגנים ככל שיידרש.

בהתאם להסכם, קיים בחלקה מבנה לשימור הכולל דיירים מוגנים כדלקמן:

- בנות ירושלים – מכח חוזה שכירות מיום 01/03/1949, ממועד 01/04/1949 וכן הסכם ממועד 25/10/1994. השטח המוחזק בהתאם לארנונה הינו 172 מ"ר.
- בסחה ביינה – מכח הסכם שכירות מיום 01/08/1974 בשטח מוחזק עפ"י ארנונה של 43 מ"ר.
- גזהאן גברה מדהאן – מכח הסכם שכירות מיום 21/02/1967 בשטח מוחזק עפ"י ארנונה של 49 מ"ר.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה 72 בגוש 30061 הממוקמת ברח' דבורה נביאה 6 בשכונת 'החבשים' ירושלים.

שכונת 'החבשים' ממוקמת בין מרכז העיר לבין מע"ר מזרח העיר ירושלים והשכונות החרדיות. השכונה גובלת עם שכונת מאה שערים מצפון ושכונת מורשה מדרום. אוכלוסיית השכונה בעלת צביון חרדי מובהק.

רחוב דבורה נביאה מהווה רחוב ראשי בשכונת החבשים ומחבר את רח' הרב סלנט בצפון לרחוב הנביאים בדרום. הרחוב מאופיין בבתי מגורים ישנים עד 4 קומות ובין היתר בבתים היסטוריים לשימור. בסביבת הנכס מבני ציבור שונים ובכללם: משרד החינוך והתרבות, בתי כנסת, בתי ספר, מרכז קהילתי ועוד.

החלקה הנדונה ממוקמת בפינת הרחובות הרב שמואל סלנט, דבורה נביאה, הרב מנדל בריכטא ואדמון. שטחה הרשום של החלקה הינו 2,156 מ"ר (שטחה המקורי של החלקה היה כ- 2,585 מ"ר, טרם הפרשות שבוצעו במרוצת השנים בין היתר לטובת הרחבת דרך). צורתה של החלקה אינה רגולרית והטופוגרפיה בתחומה כוללת שיפוע יורד מכיוון מערב לכיוון מזרח.

בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק המיועד לשימור בבינוי של 2 קומות וגג רעפים הידוע כ'בית הקיסרית'. המבנה בשטח כולל של כ- 473 מ"ר[2].

בסביבת הנכס תשתיות עירוניות מלאות.

[2] בהתאם לטבלת הזכויות בס' 5 לתוכנית 101-0887604.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תוכנית 832:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 334 בתאריך 18/02/1954. מטרת התוכנית הינה תיקון בתוואי הדרך הסמוכה לחלקה שבנדון מצפון (רח' הרב סלנט). התוכנית קובעת רצועת דרך לביטול בחלקה הצפוני של החלקה נשוא השומה.

7.1.2. <u>תוכנית 62:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 687 בתאריך 16/07/1959. בהתאם לתשריט התוכנית סווג הנכס ביעוד לאזור מגורים 3.

<u>להלן תמצית זכויות והוראות הבניה באזור מגורים 3:</u>

שטח עיקרי עילי:	90% (30% בקומה).
תוספת לשטח הרצפה עבור השלמת קומת גג:	עד 5%.
תכסית:	30%
גובה מבנה:	12.5 מ'.
מס' קומות:	3 קומות.
קווי בנין:	צידי – 3 מ', קדמי – 3 מ' ואחורי – 5 מ'.

התוכנית התירה הקמת מרפסות פנימיות שאינן נכללות באחוזי הבנייה.

במגרשים פינתיים תותר תוספת של אחוז אחד בכל קומה בתנאי שאף אחד מהרחובות הגובלים אינו קטן מרוחב של 6 מ' ואחוזי הבניה המקסימליים יהיו בהתאם לתנאי 4 בתקנון.

7.1.3. <u>תוכנית 4863:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4825 מיום 22/11/1999.

מבין מטרות התוכנית: קביעת הוראות לשימור השכונה, שינוי יעוד שטח אזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד, למעבר ציבורי להולכי רגל ולשטח לדרך, שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח לדרך, קביעת שטח לבנין ציבורי ועוד.

בהתאם לתשריט התוכנית סווג הנכס ביעוד לאזור מגורים 3 מיוחד כאשר בצד הדרומי של החלקה מסומן המבנה הקיים לשימור.

בפינה הדרום מזרחית בחלקה וכן בצידה הצפוני מתוכננים מבנים חדשים. בנוסף, חלק מהחלקה מסומנת כהרחבת דרך וכמעבר ציבורי להולכי רגל.

<u>להלן עיקרי הוראות התוכנית:</u>

אחוזי הבניה המירביים – אחוזי הבניה המירביים לשטחים המהווים שימושים עיקריים יהיו כמותר באזור מגורים 2 ובאזור מגורים 3 עפ"י הוראות תוכנית המתאר. אחוזי הבניה המירביים לשטחי שירות יכללו את השטחים הבאים:

- חניה עפ"י התקן הנדרש בעת מתן היתר הבניה.
- מחסנים: בבניה חדשה יותרו 8% משטח הבניה המותר כמותר בתוכנית המתאר 62. בבניינים קיימים יותרו מחסנים בתוך מרתפים קיימים.
- ממ"דים/מקלטים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- חדרי מכונות, מיזוג אויר שנאים וחללים טכניים נוספים עד 2% משטח המגרש.
- חדרי מדרגות: בבניה חדשה יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובבניה קיימת יחושבו שטחי המדרגות עד 12 מ"ר לקומה כשטחים לשימושים עיקריים.
- מרפסות: בבניינים קיימים שטחי מרפסות זיזיות לא יכללו בחישוב שטחים. לא תותר סגירת מרפסות אלה. בבניה חדשה יחושבו מרפסות זיזית בהתאם לתקנות חישוב שטחים.
- גגות רעפים: כל שטח בחלל גג רעפים שגובהו מעל 1.8 מ' יחושב כשטח עיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה ויכלל במסגרת זכויות הבניה המותרות בחלקה.

גובה הבניה:

גובה הבניה לא יעלה על 3 קומות בכל אזורי המגורים. מס' הקומות ימנה מעל קומת המרתף ומתחת לחלל הגג. הגובה המקסימלי בבניה חדשה לא יעלה על 9 מ' בבניינים בני 3 קומות ועל 6.8 מ' בבניינים בני 2 קומות. גובה קומה נוספת בבנין לשימור לא יעלה על 2.7 מ' מהרצפה ועד לתקרה.

גגות הבניינים:

גגות הבניינים יבנו באחת משתי האפשרויות הבאות, או בהתאם לאופיו הארכיטקטוני של הבנין.

- גג רעפים: שיפוע הגג עד 30 מעלות, 4 שיפועים לפחות וניתן להשתמש בחלל גג הרעפים למגורים במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- גג שטוח: יוקף במעקה בטיחות.

במקרה בו נבנה הבית המקורי ללא גג רעפים תינתן אפשרות לבנות את תוספת הבניה ללא גג רעפים בהתאם להנחיות מהנדס העיר. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

קומת עמודים: לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

בנין לשימור - לא תותר כל פגיעה בבניינים לשימור לרבות פגיעה בקירות פנימיים ובחללים פנימיים. כ"כ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספות בניה ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות בסוג האבן, בפתחים, בכתובות, בסיתות, בכיחול, בסורגים, בצמחיה, בגדרות, בשערים ובבורות המים.

אזור מגורים 3 מיוחד:

באזור מגורים זה יחולו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3.

בתוכנית נקבעו הוראות נוספות בחלקה 72 הנדונה כדלקמן: הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הינו בנין לשימור ואין להוסיף עליו כל בניה. על החלקה יחולו ההוראות הנ"ל שנקבעו ביחס לבנין לשימור. תותר בניית תוספת בנין אחד או 2 בניינים נפרדים ללא כל חיבור לבנין הקיים המיועד לשימור בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2. כ"כ לא תותר בנית תוספת קומה מעל הבנין הפונה לרח' בני ברית (בנין מס' 1). תותר בניה בקו בנין אפס בחזיתות הצדדיות ובחזית האחורית.

קווי בנין – קווי הבנין יהיו בהתאם לתוכנית המתאר לירושלים למעט הסייגים המפורטים להלן:

- בחלקות בהן סומנו קווי בנין, קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- בבניינים המיועדים לשימור תותר בניית תוספת הבניה בחזית הקדמית בהתאם לחזית הבנין הקדמית הקיימת בלבד. לא תותר חריגה מקו הבנין.
- בבניינים המיועדים לשימור בהם החזית הקדמית של הבנין הקיים אינה חורגת מהמאושר בתוכנית המתאר בירושלים תותר חריגה מקו הבנין האחורי המותר, הכל במידת האפשר, בתאום עם הועדה המקומית ובכפוף לפרסום הודעות לפי ס' 149 לחוק.
- בבניין לשימור בו קיימת בניה בחריגה מהמרווחים המותרים באזור המגורים החל במקום, תותר תוספת הבניה גם כן באותה מידה של חריגה, וזאת לאחר שנמסרה הודעה לפי סעיף 149 לחוק.
- הזכות לבניה מחוץ לקווי הבנין כאמור לעיל אינה זכות מוקנת והיא תבחן בכל מקרה לגופו של ענין עפ"י התנאים הפיסיים במגרש ובתנאי שאין בתוספות הבניה כאמור משום פגיעה בבעלי הזכויות בחלקות הסמוכות.

חניה:

- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה או לתוספות הבניה או לבניינים שיוקמו בשטח.
- החניה תבוצע במידה שניתן בתחום החלקות בתנאי שלא תהיה פגיעה בחצרות הבתים, בגדרות ובשערים, יתר מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים הקיימות.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תוכנית מפורטת 101-0887604:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בילקוט הפרסומים מס' 10737 מיום 15/08/2022 ובעיתונות מיום 19/08/2022.

מטרת התוכנית הינה בניית שני מבנים למגורים ומסחר ברחוב דבורה הנביאה.

<u>התוכנית מחלקת את חלקה 72 לחמישה מגרשים כדלקמן:</u>

מגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 –מסווגים ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה ובשטח כולל של 1,031.37 מ"ר.

מגרש מס' 3 – מסווג ביעוד לשצ"פ.

מגרש מס' 4 – מסווג ביעוד לדרך.

מגרש מס' 5 – בשטח 264.74 מ"ר ועליו מבנה לשימור. המגרש מסווג ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

בהתאם לתשריט התוכנית, סווג הנכס הנדון ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה. המבנה הממוקם במרכז החלקה מסומן כמבנה לשימור ומסווג ביעוד למבנה ציבור. מסביב לו מסומנים שטחי שצ"פ.

<u>להלן עיקרי הוראות התוכנית:</u>

1. קביעת בינוי עבור מבנים למגורים ומסחר ותעסוקה.
2. קביעת מס' יחידות הדיור, מס' הקומות וקווי הבנין.
3. קביעת הוראות בגין הפקעת מבנה לשימור בחלקה ושטחי שצ"פ.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות בענין עצים לעקירה.
6. קביעת הוראות לחניה במגרש.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות לרישום.

<u>יעוד הקרקע ושימושים:</u>

מבנה ומוסדות ציבור: <u>שימושים</u> – מבנה לשימור המיועד לצרכי ציבור.

<u>הוראות בנין לשימור:</u>

- לא תותר הריסתו ולא תותר הריסת חלקי הבנין המקוריים.
- לא יותר שינוי בחזיתות לשימוש ולא תותר פגיעה באופיין האדריכלי, בפרטי הבנין המקוריים הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים גדרות ושערים.
- כל טיפול במבנה לצורך חיזוקו, שימורו או תיקון ושחזור חלקים בו יעשה בכפוף לתאום מפורט מול מחלקת השימור של עריית ירושלים ובליווי אדריכל מנוסה בתחום השימור.
- לא תותרנה תוספות בניה בצמוד למבנה לשימור ומעליו.

רישום שטחים ציבוריים:

הבניין הקיים בתא שטח 5 הוא מבנה לשימור. הבנין ימסר במצבו הנוכחי בשלב הוצאת היתר בניה לעיריה במסגרת מטלות התוכנית. הבעלות במבנה תועבר ע"ש עריית ירושלים בכפוף ובהתאם למצבו לעת אישור התוכנית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

שטח ציבורי פתוח:

שימושים:

שבילים, גינון מתקני משחקים, מעברים להולכי רגל וחניה תת קרקעית. שטח זה ירשם ע"ש עריית ירושלים בכפוף לנספח מס' 3 – מגרש תלת מימדי. החניה מתחת לשצ"פ תהיה שייכת למבני המגורים מסחר ותעסוקה.

הוראות בינוי ו/או פיתוח: תותר בניית מרפסות מעל השצ"פ כמפורט בנספח הבינוי.

חניה:

תותר חניה תת קרקעית לשימוש המבנים למגורים ומסחר בחלקה. מס' מקומות החניה בחלקה יקבע בהתאם לתקן המותר בעת הוצאת היתר בניה. עקב מיקום המבנה לשימור והגאומטריה של החלקה תקן החניה לקו הכחול כולו יהיה מחושב לפי 50% בגין בנין לשימור. השטח מתחת לשצ"פ יהיה שייך למבני המגורים מסחר ותעשיה עבור חניה, מעברים, מתקנים טכניים, חדר טראפו, חדרי אשפה ופירי אוורור (ראה נספח מס' 3 לענין רישום תלת מימד).

הוראות פיתוח:

השצ"פ יועבר לבעלות עריית ירושלים בהתאם למצבו לעת אישור תוכנית זו. השטח יתוכנן ויבוצע ע"י עריית ירושלים. לא יותר כל גידור או מחסום כלפי שצ"פים המוצעים וכלפי רחובות אדלמן והורביץ.

מגורים מסחר ותעסוקה: יותר שימוש מעורב למגורים מסחר ותעסוקה.

בינוי ו/או פיתוח:

א. בקומת הקרקע כלפי הרחובות דבורה נביאה וסלנט יקבע שימוש מסחר/תעסוקה/מרפאות בלבד. בקומת הקרקע התחתונה יותר שימוש ביחידות למגורים ו/או למסחר/תעסוקה/מרפאות.

ב. יותר שינוי במס' יחידות הדיור לאפשר שינויים בתמהיל הדירות.

ג. לא יותר כל גידור או מחסום כלפי השצ"פים המוצעים וכלפי הרחובות אדלמן והורביץ.

חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקן המותר בעת הוצאת היתר בניה, עקב מיקום המבנה לשימור והגאומטריה של החלקה תקן החניה לקו הכחול כולו יהיה מחושב לפי 50% בגין בנין לשימור. תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות לצורך מתן מענה חניה על פי התקן ללא צורך בפרסום נוסף. השטח מתחת לשצ"פ יהיה שייך למבני המגורים מסחר ותעשייה עבור חנייה , מעברים, מתקנים טכניים, חדר טראפו, חדרי אשפה ופירי אוורור- ר' נספח 3 לעניין רישום תלת מימדי.

סטיה ניכרת:

1. גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.
   קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.

קווי בנין:

קווי הבניה המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובנספח הבינוי. קווי הבניה העיליים המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום. קווי הבניה התת קרקעיים המירביים יהיו כמצויין בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום.

זכויות הבניה בהתאם לטבלת הזכויות הינן כדלקמן:

תא שטח 5:

שימוש:	מבנים ומוסדות ציבור.
גודל מגרש:	264.74 מ״ר
עיקרי עילי:	472.58 מ״ר

תאי שטח 1,2:

יעוד:	מגורים מסחר ותעסוקה.	
גודל מגרשים:	1,031.37 מ״ר	
שימוש למגורים:	עיקרי עילי -	4,250 מ״ר
	ש״ש עילי -	1,420 מ״ר
	תכסית -	50% (משטח המגרש הכללי כולל שאר תאי השטח
	מס׳ יח״ד -	69
	מס׳ קומות -	7 מעל הכניסה הקובעת בגובה 28 מ׳ ו- 3 מתחת לתת הקרקע.
	מרפסות-	550 מ״ר בנוסף לשטח העיקרי
	קווי בנין -	כמסומן בתשריט
מסחר ותעסוקה:	עיקרי עילי -	550 מ״ר.
	עיקרי ת״ק -	325 מ״ר.
	קווי בנין -	כמסומן בתשריט

הערות ברמת הטבלה:

- תותר תוספת יח״ד לאפשר שינויים בתמהיל הדירות.
- גובה תקרת חדר היציאה לגג מעבר לגובה זה, תותר התקנת מעקה תקני, מערכות ומתקנים, גנרטור ומאגר מים.
- תותר גמישות בשטחים בין מסחר לתעסוקה וכן ניוד מעיקרי לשירות ככל שיידרש.

שלבי ביצוע: היתר בניה - כל מבנה יבנה בהינף אחד, תותר הפרדה בשלביות הבניה בין המבנים בחלקה.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי תוכנית 101-0887604 מגדילה את זכויות הבניה בחלקה מ- 1,188.48 מ״ר בבניה רוויה נמוכה הניתנות לניצול במסגרת קווי הבנין וזאת, בהתאם להוראות תב״ע 4836 ל- 472.58 מ״ר ביעוד למבנים ומוסדות ציבור[3], 5,112 מ״ר[4] מגורים סחיר (עיקרי + ממ״ד) ו- 875 מ״ר למסחר ומשרדים.

שווי מצב קודם – נטען ע״י המשיבה כי עפ״י תב״ע 4836 מסומן המבנה על החלקה כמבנה לשימור וניתן להוסיף שני מבנים בהתאם לקווי הבניין בתשריט: מבנה המסומן באות א׳ (בצידו הצפוני של החלקה) בקונטור של 170 מ״ר ב- 3 קומות + קומת גג חלקית ומבנה המסומן באות ב׳ (בצידו הדרומי של החלקה) בקונטור של 50 מ״ר בשתי קומות + קומת גג חלקית. לטענתו, כל סטיה מקווי הבניין והגובה תהווה סטיה ניכרת. כ״כ, אסורה כל תוספת בניה על המבנה המסומן לשימור.

לענין קומת גג הרעפים - נטען כי בשומת השמאית סירקיס לנכס בגו״ח 30061/103 ביחס לתב״ע 4836 נקבע שניתן לנצל בקומת הגג מהווים 68.5% מהשטח העיקרי בקומה שמתחת ושווים כ- 80% משווי מ״ר מבונה. בשומתו נקבע כי מדובר בקביעות סבירות ולכן, אומצו על ידו עקרונות השומה המכרעת.

בחישוב שטחי הבניה שניתן להוסיף בשני המבנים במסגרת קווי הבניין המותרים במצב קודם מתקבלות על ידו בסה״כ זכויות בניה סחירות כדלקמן:

מהות	מבנה א׳	מבנה ב׳
תכסית בהתאם לקווי הבנין במ״ר	170	50
שטחי מדרגות במ״ר	12	0
סה״כ שטח סחיר לקומה במ״ר	158	50
מס׳ קומות אפשריות	3+ק. גג רעפים	2+ק.גג רעפים
סה״כ ז״ב סחירות לניצול בכל מבנה מעבר למבנה הקיים	582.23	134.25
סה״כ ז״ב סחירות שניתן לנצל בחלקה מעבר למבנה הקיים	**716.48**	

לענין המרפסות – נטען כי הואיל ולא ניתן לבנות מחוץ לקווי הבניין, הרי שהשטחים בתוך קווי הבניין ישמשו לשימוש הטוב והיעיל, קרי, שטחים עיקריים בלבד.

לענין הדחיה – נטען כי הימצאותם של דיירים מוגנים, אינו מעכב את מימוש יתרת זכויות הבניה ומכאן שיתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול במסגרת אפשרויות הבניה המוצעות מכוח תוכנית 4863 זמינות באופן מיידי.

---

[3] עפי טבלה מס׳ 5 – מבנה לשימור.

[4] 4,250 מ״ר עיקרי + 12.5 מ״ר ממ״ד * 69 יח״ד.

לענין השווי במצב חדש – הובא בחשבון כי תוכנית 101-0884604 מחלקת את חלקה 72 ל- 5 מגרשים כאשר מגרשים 1+2 מסווגים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. לשיטת המשיבה, בקומת הקרקע הפונה לרח' דבורה נביאה וסלנט יקבע שימוש מסחר/תעסוקה/מרפאות בלבד ובקומת הקרקע התחתונה יותרו שימושים זהים בתוספת שימוש למגורים. לטענתה, בהתאם לטבלה מס' 5 בתוכנית, שטח של 875 מ"ר עיקרי ישמשו למסחר ותעסוקה ובהתאם לנספח הבינוי בקומת הקרקע התחתונה ינוצלו 234.62 מ"ר למסחר ובקומת הקרקע העליונה ינוצלו 308.81 מ"ר. עוד נטען, כי לאור העובדה ששומה זו נערכה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית הנחת השומה היא שיתרת השטחים שאינם מופיעים בנספח הבינוי ינוצלו למסחר משלים ו/או מרפאות ו/או תעסוקה ועל כן יובאו במקדם שווי בשיעור 50%.

לענין מס' יחה"ד – נטען כי השומה נערכה לשיטתו בהתאם למס' יחה"ד המוצג בטבלה 5 כתכנון מוצע.

לענין החניה – נטען כי החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. לשיטת המשיבה, לאור מיקום מבנה השימור וצורת החלקה, תקן החניה לקו הכחול כולו יחושב לפי 50% בגין הבנין לשימור. הואיל ובניתוח השווי כמפורט בפרק ערכי שווי, מתקבל שתרומת מקום חניה עולה על עלות הקמתה, הונח על ידה כי יותקנו מספר מקומות חניה המכסימליים האפשריים.

לענין מימוש הזכויות במועד הקובע – נטען כי מטרת הדיירות המוגנת אינה תואמת את יעוד המבנה ולכן, יתכן שהשימוש יאפשר עילת פינוי. לשיטתה, נוכח העובדה כי עלות פינוי זו נוצרה כתוצאה מאישור התוכנית המשביחה, הרי שיש להפחיתה משווי המצב החדש.

לענין דמי הפינוי – נטען כי בהתאם לפסקי דין בנושא דייר מוגן[5] ראוי לקבוע את גובה דמי המפתח בשיעור של 40%-50%. כ"כ, הוצאות הפינוי נאמדים בכשליש מגובה דמי המפתח המלאים כך שדמי הפינוי במקרה הנדון נאמדים בשיעור של 67% משווי הבעלות המלאה ביעוד למגורים. (בסיס התחשיב לפי דמ"מ בשיעור 50%).

לענין הממ"ד – נטען כי הואיל והשומה נערכה בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית הרי שהתחשיב כולל את שטח הממ"ד.

לענין ההפחתה להיקף העסקה – הובא בחשבון מקדם הפחתה בטווח של 90%-100% בהתאם למקור השווי בכל אחד ממצבי התכנון.

לענין ערכי השווי למגורים – הובאו בחשבון נתוני שווי כדלקמן:

- חוזה מכר מיום 05/07/2022 בנכס נשוא השומה (ללא הצגת ניתוח החוזה).
- חוזה מכר מיום 13/12/2022 בגו"ח 30052/134 ולפיו נמכרו מלוא הזכויות בחלקה בתמורה לכ- 65.2 מלש"ח לא כולל מע"מ. בניתוח זכויות הבניה בהתאם לשטחים הקיימים עפ"י היתר הבניה מתקבל על ידו שווי מ"ר בנוי אקו' ברמה גבוהה בגבולות 35,000 ₪ בבניה נמוכה במבנה לשימור.
- חוזה מכר מיום 04/01/2023 ולפיו נמכרה דירה מס' 33 ברח' הנביאים 44 (גו"ח 30061/103) תמורת 4.45 מלש"ח. בניתוח חוזה המכר לפי 98.83 מ"ר דירתי + 9.45 מ"ר מרפסת + 2 מ"ר מחסן מתקבל על

[5] ת"א 36557-01-10, רוני שוב נ' שאול בטש ואח', ת"א 150953-09, דורון קרן נ' מזל עמנואל, ת"א 51171-06-14, יעקב לוי נ' מרים חיון, ת.א (חי') 646/02.

ידו שווי בגבולות 43,345 ₪/מ״ר בנוי (כולל חניה) – 39,000 ₪/מ״ר בנוי (לא כולל חניה).

- עסקאות מכר לדירות מגורים משנת 2022 בהתאם לדיווח של רשות המיסים ולפיהן מתקבל שווי ממוצע של 41,200 ₪/מ״ר בנוי כולל חניה ת״ק ושווי של 37,100 ₪/מ״ר בנוי בנטרול חניה ת״ק.
- 3 שומות מכריעות בגושים 30062-30061 כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	פרטים
יעקב הלוי	30061/43	אדמון 6	24/03/2021	10,500	השווי מגלם את מיקום הנכס וקשיי נגישות של רכבים כבדים, בניין עם קיר משותף
אורית גלן	30062/304	שלמה זלמן בהר״ן	11/04/2020	15,700	השווי לדירה גדולה. מגלם מיקום ברח׳ צר ורח׳ ללא מוצא ובסמיכות למבני ציבור.
נאוה סירקיס	30061/103	הנביאים 44	18/02/2015	13,475	המבנה לשימור הוערך לפי מקדם שווי 110%.

לאור הנתונים הנ״ל מוערך השווי למ״ר בנוי במבנה לשימור במצב קודם בגבולות 35,000 ₪ ובניכוי אומדן שיפוץ בסך 5,000 ₪ למ״ר מתקבל על ידו <u>שווי של 30,00 ₪/מ״ר בנוי.</u>

השווי למ״ר מבונה למגורים הוערך בהתאם לגישת החילוץ כדלקמן:

חילוץ רכיב הקרקע	שווי מ״ר בנוי כולל חניה	שווי מ״ר בנוי ללא חניה
אומדן שווי מ״ר בנוי	41,000	37,000
בהפחתת מע״מ 17%	35,043	31,624
בהפחתת יזמות 18%	29,697	26,800
עלות בניה	11,000	9,000
שווי מ״ר מבונה במעוגל	18,700	17,800

בהתאם להשוואה הנ״ל (עם חניה/בלי חניה) מתקבלת על ידו המסקנה כי עלות הקמת חניה נמוכה משוויה ומכאן שהשימוש המיטבי הינו בניית חניה ת״ק והצמדתה לכל הדירות המוצעות. לפיכך, הובא בחשבון בשומתו שווי של <u>18,700 ₪/מ״ר מבונה למגורים.</u>

לענין ערכי השווי למסחר – נבחנה שומת השמאית נאוה סירקיס בגו״ח 30061/103 ולפיה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בגובה 3 מ׳ בסך של 12,120 ₪ נכון למועד 18/02/2015. בהתאמה לנכס נשוא השומה ולאור גובהם הפנימי של שטחי המסחר בנכס הנדון, הובא בחשבון שווי של 18,700 ₪/מ״ר מבונה מסחר הזהה לשיטתו לשווי מגורים.

לענין ערכי השווי למבני ציבור – הובא בחשבון שווי של 16,500 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על הנתונים הבאים:

<u>גישת ההשוואה הישירה בהתאם ל- 3 חוזי שכירות למבני ציבור בירושלים:</u>

- הסכם שכירות מיום 05/09/2023 למבנה ציבור המשמש כמגורים לתלמידי ישיבה (259 מ״ר בנוי + 3383.7 מ״ר חצר) ברח׳ אבן דנן 4, גו״ח 30350/7 תמורת סך של 40,000 ₪ לחודש לא כולל מע״מ. בהתאמה לנכס נשוא השומה לאור אינטנסיביות השימוש לפי מקדם הפחתה 0.85 מתקבלים על ידו דמ״ש של 34,000 ₪. משקף דמ״ש של 107 ₪/מ״ר.

- הסכם שכירות מיום 02/05/2023 למוסד חינוך ברח׳ קורדובה 28 בגו״ח 30168/5 (2,650 מ״ר בנוי + 180 מ״ר מרפסות + 260 מ״ר חצר) ולפיו מושכר המבנה תמורת 265,000 ₪ לחודש לא כולל מע״מ. משקף דמ״ש של 90 ₪/מ״ר.

- הסכם שכירות מיום 18/02/2021 למבנה ציבור ברחוב צביה ויצחק 7, גו״ח 28052/73,80 (500 מ״ר בנוי + 200 מ״ר חצר) ולפיו מושכר המבנה תמורת 47,500 ₪ לחודש לא כולל מע״מ. משקף דמ״ש של 90 ₪/מ״ר.

ממוצע החוזים הנ״ל משקף דמ״ש חודשיים כ- 95 ₪/מ״ר. בגישת היוון ההכנסות לפי שיעור תשואה של 6.7% למשרדים[6] (בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי) מתקבל על ידו שווי של 17,000 ₪/מ״ר בנוי למבנה ציבור.

<u>גישת ההשוואה העקיפה (עפ״י פרק ב׳ לקווים המנחים ולפיו שווי קרקע למבנה ציבור יגזר משווי קרקע ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר והתאמתו למבנה ציבור):</u>

- <u>3 חוזי שכירות למשרדים:</u>

מועד החוזה	מהות	שטח המושכר	קומה	כתובת	תקופת השכירות	דמש״ח בש״ח	דמש״ח/ מ״ר
19/09/2017	משרד	60	ביניים	שמאי 12ג׳	1/10/17-30/09/18	7,000	115
24/08/2016	משרד	131	שלישית	בן סירא 2	4 שנים עד 24/8/20	11,000	97
				הלני	5 שנים		84.5
06/12/2020	משרד	1424	–	המלכה 9	אופציה - 5 ש׳		90

ממוצע החוזים הנ״ל משקף דמש״ח של 106 ₪/מ״ר משרדים. בשיעור היוון של 6.7% מתקבל על ידו שווי של 19,000 ₪/מ״ר בנוי.

[6] בהתאם לפרק ב׳ לקווים המנחים העוסק בעריכת שומות למבני ציבור נקבע כי שיעור התשואה יהיה דומה לשיעור התשואה המקובל בנכסים עסקיים.

- עסקת השוואה נוספת למכירת זכויות בשטחי תעסוקה בפרוייקט סביון VIEW :

בהתאם לדיווח הבורסה לניירות ערך ת"א עולה כי בתאריך 30/06/2022 מכרה החברה את מלוא זכויותיה בשטח התעסוקה בפרוייקט סביון VIEW ברח' הנביאים 57, גו"ח 30050/112. המסחר כולל משרדים בשטח בנוי של 4,800 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) וכן, 11 מקומות חניה בחניון הפרוייקט ומחסן. הממכר ימסר לרוכשת ברמת 'מעטפת' בתמורה ל- 82 מלש"ח בתוספת מע"מ. בניכוי רכיב שווי החניות המוערך בסך של 2,200,000 ₪ מתקבל על ידו שווי של 16,625 ₪/מ"ר בנוי ברמת מעטפת.

בהתאם למסד הנתונים הנ"ל מתקבל על ידו שווי של 19,000 מ"ר בנוי המתלכד לשיטתו עם שווי מ"ר בנוי למשרדים. לאור העובדה כי יש צורך בהשקעות כספיות לצורך הבאתו לרמת גמר סבירה הופחתו כ- 2,500 ₪/מ"ר. מתקבל שווי של 16,500 מ"ר בנוי בנכס הנדון כמבנה ציבור.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה :

שווי מצב קודם							
מבנה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי ללא מע"מ**	**מקדם שווי**	**מקדם שווי בעלות מלאה /ד"מ**	**מקדם היקף עסקה**	**סה"כ שווי**
מבנה לשימור	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת מגורים	105.8	30,000	100%	33%	100%	1,047,420
	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת בי"ס	197.8	30,000	100%	20%	100%	1,186,800
	יתרת שטח בנוי	168	30,000	100%	100%	100%	5,052,000
	מרפסות תפוס ע"י ד"מ למטרת בי"ס	16	30,000	30%	20%	100%	28,800
מבנה 1	זכויות בניה סחירות - קומות 1-3	474	18,700	100%	100%	95%	8,420,610
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	108.2	18,700	80%	100%	95%	1,538,165
	זכויות בניה לאחסנה	46.6	18,700	40%	100%	95%	330,986
מבנה 2	זכויות בניה סחירות - קומות 1-2	100	18,700	100%	100%	95%	1,776,500
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	34.3	18,700	80%	100%	95%	486,761
	זכויות בניה לאחסנה	10.7	18,700	40%	100%	95%	76,318
חצר	יתרת חצר	810	18,700	15%	100%	95%	2,157,115
סה"כ שווי מצב קודם							**22,101,475**
שווי מצב חדש							
מבנה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי ללא מע"מ**	**מקדם שווי**	**מקדם שווי בעלות מלאה /ד"מ**	**מקדם היקף עסקה**	**סה"כ שווי**
מבנה לשימור	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת מגורים	105.8	16,500	100%	100%	100%	1,745,700
	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת בי"ס	197.8	16,500	100%	20%	100%	652,740
	יתרת שטח בנוי	168	16,500	100%	100%	100%	5,052,000
	מרפסות תפוס ע"י ד"מ למטרת בי"ס	16	16,500	30%	20%	100%	15,840
מסחר תעסוקה ומרפאות	ק"ק עליונה לפי נספח השטחים	308.81	18,700	100%	100%	90%	5,197,272
	יתרת שטח בק"ק עליונה	241.19	18,700	50%	100%	90%	1,538,165
מסחר תעסוקה ומרפאות	ק"ק עליונה לפי נספח השטחים	234.62	18,700	100%	100%	90%	3,948,655
	יתרת שטח בק"ק עליונה	90.38	18,700	50%	100%	90%	1,538,165
מגורים	מגורים	4,250	18,700	100%	100%	90%	#REF!
	ממ"דים	862.5	18,700	100%	100%	90%	486,761
	מרפסות	550	18,700	30%	100%	90%	76,318

סה"כ שווי מצב חדש	**105,949,293**
עלות פינוי ד"מ תוך התאמה להיקף עסקה ודירות קטנות לפי 45,000 ₪/מ"ר ללא מע"מ	**3,189,870**
סה"כ שווי מצב חדש	**102,759,423**
סה"כ השבחה בש"ח	**80,657,948**

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי ההשבחה משקפת את הפרש השווי בין המצב הקודם בהתאם לאפשרויות הבינוי לפי תוכנית 4836 בבחינת השימוש המיטבי, כנגזרת משטח החלקה המקורי וניצול מרבי של זכויות הבניה כזמינות ועם פתרון חניה עילי, לבין שווי זכויות הבניה במצב החדש לפי תוכנית 101-0887604 בניכוי עלויות עודפות (בשל חפירה, דיפון ויציקות בצמידות למבנה לשימור), ובניכוי הפחתות בגין דחייה/אי וודאות, מורכבות וצמידות למבנה ציבור.

לעניין השווי במצב קודם – נטען כי הוראותיה של תוכנית 4836 כפופות להוראות תוכנית המתאר המקומית. לשיטתו, התוכנית מסווגת את החלקה דנא ביעוד ל'אזור מגורים 3 מיוחד', בה תותר בניה בשיעור של 93% משטח החלקה. יחד עם זאת, קובעת התוכנית קווי בניין חדשים לטובת ניצול זכויות הבניה. בהתאם לתשריט התוכנית, ניצול הזכויות יתאפשר ב - 2 מבנים נוספים בתחום החלקה: מבנה צפוני בבינוי של 3 קומות וגג רעפים למגורים ומבנה דרומי בבינוי של 3 קומות וגג רעפים למגורים.

<u>לעניין שטח החלקה לחישוב הזכויות במצב קודם</u> – נטען כי שטחה המקורי של חלקה 72 שבנדון בהתאם לנסח הרישום הינו 2,585.52 מ"ר. לשיטתו, עפ"י סעיף 11 לחלק ד' להוראות התוכנית נקבע כי: *"במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים, ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך"*. בנוסף, מפנה להחלטה בערר 81-437/11 בענין 'גלבוע מיכאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים' ולפיה נקבע כי יש לחשב את זכויות הבניה מהשטח המקורי (ברוטו) בהתאם לסעיף 11 לחלק ד' להוראות תוכנית המתאר המקומית 62 לירושלים, גם כאשר מדובר בהפרשה לטובת שטח ציבורי פתוח/שבילים.

<u>לעניין קומת הקרקע התחתונה</u> – נטען כי עפ"י תוכנית המתאר המקומית 62 נקבע שבמקרה של שיפוע המניח את הדעת במגרש ניתן לאשר קומת קרקע תחתונה ללא צורך בפרסום הקלה. כתמיכה לעמדתו מפנה למספר היתרי בניה ברחבי העיר ולפיהם לשיטתו נהגה הועדה המקומית כבדרך קבע לאשר קומת קרקע תחתונה ללא צורך באישור הקלה. כ"כ, מפנה להחלטה בערר 8077/19 'פרקינס נ' הולתו"ב י-ם' בעניין זה. בשומת המבקש הובא בחשבון כי בתחום החלקה שבנדון קיים שיפוע יורד מכיוון מערב (רח' דבורה הנביאה) לכיוון מזרח (רח' אדמון) בשיעור של כ - 8.5%. בהתאם לכך מתאפשרת לשיטתו בניית קומת קרקע תחתונה עם חזית לרחוב אדמון וכן, קומת קרקע עם חזית לרחוב דבורה הנביאה.

עוד נטען, כי זכויות הבניה עפ"י תוכנית 4836 במצב קודם מסתכמות בהיקף של כ - 2,040 מ"ר עבור שטחים עיקריים וזאת, בהתבסס על חוות דעתו של האדריכל ארז ניסן מיום 11/12/2024. לשיטתו, ניתן לנצל את זכויות הבניה בתחום קווי הבנין בחלקה כולל מקומות חניה בתחום החלקה כחניה עילית.

<u>לעניין דיירים מוגנים במצב קודם</u> – נטען כי עפ"י הוראות התוספת השלישית יש לבחון את אומדן ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין ולא בהתאם לשווי הזכויות הקנייניות של הבעלים בנכס או של הדייר המוגן. קיומם או אי קיומם של דיירים מוגנים הינו פרמטר קנייני כאשר לשווי המקרקעין עצמם בשוק משוכלל אין כל משמעות לכך. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומת השמאית רמה מאור ברח' אלנבי 4 ת"א, גו"ח 6914/2. כ"כ, מפנה להחלטת ועדת ערר 8113/19 בעניין 'קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הולתו"ב ירושלים' ולפיה נקבע בין היתר כי תשלומי איזון לדיירים אחרים מקורם בדיני קניין ואין להפחית עלויות שנדרשות לצורך פתרון קנייני מההשבחה. עוד נקבע, כי במקרה של מורכבות קניינית הנדרשת לפתרון לצורך מימוש זכויות יש להביא בחשבון מקדם מתאים המשקף את שיעור הדחיה הנדרש לצורך מימוש אותן זכויות. לשיטתו, במקרה הנדון אין להביא בחשבון מקדם דחיה שכן כלל זכויות הבניה זמינות והינן למבנים חדשים בתחום החלקה. אין 'חיכוך' עם הדיירים המוגנים בעת מימושן.

לאור הנ"ל הובא בחשבון בשומת המבקש כי במסגרת הערכת השווי במצב קודם אין להפחית בגין קיומם של ד"מ. לחילופין, יש להביא בחשבון הפחתה רק ביחס לשטח של כ - 92 מ"ר (דירה אחת בשטח של 43 מ"ר ודירה נוספת כ- 49 מ"ר כאשר יתרת השטח הבנוי כ- 380 מ"ר תחושב בשווי מלא. ביחס לסימינר הבנות בשטח של 172 מ"ר נטען כי עפ"י חוו"ד משפטית מיום 15/12/2024 הובהר כי במסגרת הסכם המכר נכתב הדבר לשם הזהירות בלבד וככל הנראה אין מדובר בדייר מוגן.

<u>לענין מקדמי השווי במצב קודם</u> – הובא בחשבון מקדם שווי 0.6 לשטחי הממ"ק, מקדם שווי 0.95 לדירות ללא ממ"ד (בנין א' בלבד) ומקדם הפחתה 0.95 בגין גודל ומורכבות.

לעניין השווי במצב חדש – נטען כי בהתאם להוראות תוכנית 101-0887604 מסווג המבנה הקיים (מגרש חדש מס' 5) ביעוד למבנים ומוסדות ציבור ולפיכך, בשווי במצב חדש ברור שאין להביא בחשבון את שוויו של תא שטח 5 והמבנה בתחומו. כ"כ, כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות עקב ההנחיה בתוכנית הקובעת כי הומ"ק צריכה להפקיע את המבנה ולכך, אין כל ערובה ללוחות זמנים.

<u>לעניין ייקור בעלויות בשל חפירה, דיפון ויציקות לצד מבנה ותיק לשימור</u> – נטען כי במסגרת מימוש הזכויות במצב חדש נדרשים בעלי הזכויות לבצע חפירה לחניון ת"ק בצמוד למבנה הבנוי המיועד לשימור. בשל כך, קיים ייקור משמעותי בעלויות עקב הצורך בתמיכת המבנה בזמן עבודות החפירה והדיפון וכן החדרת כלונסאות בקטרים שונים עם תמיכות זמניות לאורך ולעומק החפירה. לשיטת המבקש עפ"י דו"ח הנדסי[7] מיום 12/12/2024 אומדן עלויות אלו מסתכם בכ- 2.072 מלש"ח (כולל בצ"מ) כאשר הדחיה הנגרמת בשל צורך זה מוערכת על ידו בכחצי שנה.

<u>לעניין הדחיה למימוש זכויות בתוכנית החדשה לאור הצורך בהסדרת הקרקע</u> – לצורך מימוש זכויות הבניה במצב חדש יש צורך בחפירת חניון ת"ק כאשר במרכז החלקה קיים מבנה ציבורי שלא ניתן לחפור תחתיו והחניה תהיה מתחתיו. לצורך מימוש זכויות הבניה וכתנאי לפתיחת תיק מידע נדרש לשיטת המבקש לבצע הסדר של הקרקע וזאת, לאור העובדה כי עסקינן בחלקה הרשומה בפנקס השטרות כלומר, בעלי הזכויות נדרשים להכין ולאשר תצ"ר כשרה לרישום על בסיס הנספח התלת מימדי של התוכנית כתנאי למימוש הזכויות. בעלי הזכויות פעלו להכנת תצ"ר שאושר רק ב - 12/2023 ונכון למועד

[7] דו"ח הנדסי של מהנדס הבנין שלומי נסים.

עריכת השומה הרישום בטאבו טרם בוצע.

<u>לעניין שווי מופחת לדירות ללא ממ"ד</u> – נטען ע"י המבקש כי במצב קודם במבנה הצפוני דירות המגורים אינן כוללות ממ"ד ופתרון המיגון לפי התקנות יתבצע בדמות של ממ"ק בשטח של 16 מ"ר לקומה. לשיטתו, שווין של דירות ללא ממ"ד מופחת ומתבטא בפרק הזמן הנדרש למכירתן. כתמיכה לעמדתו מפנה לכתבה שפורסמה בעיתון 'גלובס' מיום 11/12/2024. כ"כ, מפנה ל - 3 שומות מכריעות באזורים שונים על פיהן נקבעה לשיטתו הפחתה בגבולות שבין 8% - 20% בגין בינוי ללא ממ"ד. לאור זאת הובאה בחשבון בשומתו הפחתה בשיעור של 5% בשווי זכויות הבניה למגורים בדירות ללא ממ"דים (מצב קודם מבנה א'). שטחי הממ"קים הוערכו על ידו לפי מקדם שווי 0.6.

<u>לעניין נתוני השווי</u> – נטען כי עסקת ההשוואה בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה העסקה בנכס נשוא השומה. כתמיכה לעמדתו מפנה למס' פסיקות ולהחלטות ועדות ערר. בניתוח עסקת המכר מיום 05/07/2022 בנכס דנא בהתאם לזכויות הבניה מכח תוכנית 4836 החלה במצב קודם מתקבל על ידו שווי של 15,740 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

כ"כ, מפנה ל - 3 שומות מכריעות בסביבה המיידית של הנכס ולפיהן נקבע שווי בטווח של 10,500 ₪ - 12,300 ₪/מ"ר מבונה למגורים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה בש"ח
יעקב הלוי	30061/43	אדמון 6	24/03/2021	11,740
דוד בריל	30061/41	מאה שערים 110	29/05/2019	12,300
לילך בן פורת	30088/271+274	שומרי אמונים 11	20/06/2020	10,500

בנוסף, מפנה ל- 3 שומות השבחה שנערכו ע"י הומ"ק ירושלים ולפיהן הוערך השווי בגבולות 11,000 ₪ - 12,300 ₪/מ"ר מבונה כדלקמן:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
30064/69-74	מתחם 'בתי ויטנברג'	11/09/2021	11,000
30086/91	הרב עדני 12	09/03/2021	12,000
30106/80	רח' הסנהדרין 4	25/12/2021	12,300

בנוסף, פורטו עסקאות מכר לדירות מגורים בפרוייקט 'בתי ויטנברג' ברח' חיי אדם, גו"ח 30064/69-74 הממוקם במרחק של כ - 300 מ' (בקו אווירי) מהחלקה נשוא השומה המשקפות שווי ממוצע של 29,604 ₪/מ"ר בנוי. בניתוח השווי בגישת החילוץ ובניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה של 10,000 ₪/מ"ר מתקבל על ידו שווי ממוצע של 11,100 ₪/מ"ר מבונה.

בשקלול הנתונים הנ"ל לפי 50% לעסקה בנכס נשוא השומה, 25% לשומות המכריעות, 15% לשומת הומ"ק ו- 10% לגישת החילוץ מתקבל על ידו שווי משוקלל של 13,600 ₪/מ"ר מבונה למגורים במצב חדש. במצב קודם הובאה בחשבון תוספת שווי של 10% בגין הפער בצפיפות הבניה (7 יח"ד לדונם במצב קודם לעומת כ - 32 יח"ד לדונם במצב חדש) ובסה"כ שווי של 14,960 ₪/מ"ר מבונה.

<u>לעניין מקדמי השווי במצב חדש</u> – הובאו בחשבון המקדמים הבאים: מקדם שווי 0.6 לשטחי הממ"קים, מקדם הפחתה 0.97 לשטחי המגורים בגין קרבה למבנה ציבור בתחום החלקה ומקדם הפחתה משוקלל 0.8 במעוגל (דחיה להכנת תצ"ר בקרקע לא מוסדרת- 0.95, דחיה בגין הצורך בהפקעה כתנאי למימוש הזכויות – 0.95 והיקף הפרוייקט גודל ומורכבות- 0.9).

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש</u>:

שווי מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים עיקרי	4,250	13,600	0.97	56,066,000
מגורים ממ"דים	828	13,600	0.97	10,922,976
שטח עיקרי למסחר	550	13,600	1	7,480,000
ממ"קים - מסחר	50	13,600	0.6	408,000
הפחתת עלות עודפת בגין חפירה בצמוד למבנה היסטורי				-2,075,700
סיכום ביניים				72,804,276
מקדם הפחתה משוקלל (במעוגל)				0.8
סה"כ שווי מצב חדש				**58,243,421**
שווי מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ
שטח בנוי	472	30,000	1	14,160,000
מגורים עיקרי - מבנה א'	1,466	14,960	0.95	20,834,792
ממ"קים - מבנה א'	60	14,960	0.6	538,560
מגורים עיקרי - מבנה ב'	466	14,960	1	6,971,360
ממ"קים - מבנה ב'	72	14,960	1	1,077,120
סיכום ביניים				43,581,832
הפחתה בגין גודל ומורכבות				0.95
סה"כ שווי מצב קודם				**41,402,740**
סה"כ השבחה בש"ח				**16,840,681**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, על תב"ע 4836 חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים שאושרו בה מעת לעת וכן הוראות בהתאם לתוכניות 2097 , 2097 א', 999 ב', 4231, 2650 והוראות בתוכנית 4836. לשיטתו, הוראות תוכנית 4836 קובעות בין היתר כי במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכניות המפורטות לעיל יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

עוד נטען כי עפ"י המסמכים המחייבים דהיינו תוכנית הבינוי ותוכנית הפיתוח (נספח 2), נקבעו הוראות פרטניות לחלקה מס' 72 והוגדר המבנה הצפוני כמבנה א' הכולל 3 קומות מעל קומת חניה + קומת גג והמבנה הדרומי כמבנה ב' הכולל 2 קומות מעל קומת חניה + קומת גג. לשיטת המשיבה תב"ע 4836 משנה את תוכנית המתאר 62 וקובעת הוראות מחייבות וספציפיות לחלקה הנדונה בעניין גובה המבנה, מס' קומות וקווי בניין. מכאן, שהתבססות על תוכנית המתאר 62 לענין מס' הקומות וקווי הבניין אינה תואמת את הוראות תב"ע 4836 הגוברת על הוראותיה של תוכנית 62. בהתאם לכך, עמדת המבקש ולפיה המבנה הדרומי כולל 3 קומות עיליות הינה בטעות יסודה ומהווה הצגה מטעה.

<u>לעניין קומת הקרקע התחתונה</u> – נטען כי בהליך שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית נאוה סירקיס בנכס בגו"ח 30061/103 עליו חלה גם תוכנית 4836 הועלתה טענה זהה ונקבע ע"י השמאית המכריעה כי על אף שכתוב בנספח שהחתכים מנחים, הרי שלגבי תוספת קומת קרקע תחתונה יש אי ודאות גבוהה ולכן, אין להביא בחשבון אפשרות לתוספת ק"ק תחתונה. עוד נטען, כי עפ"י פרטי השומה המכרעת, הוגשה בקשה להיתר בניה מכוח תוכנית 4836 הכוללת תוספת קומות מעבר לנספח הבינוי והיא נדחתה.

עוד נטען, כי עפ"י הוראות תוכנית המתאר 62, הוראות סעיף ד(1)(א) בשילוב עם האמור בטור השמיני של טבלת האזורים בתוכנית 62 גוברת על הוראה ב(3)(1) ומשכך בכל מקרה לא ניתן לאשר מכוח תוכנית 62 מס' קומות העולה על האמור בטור השמיני של טבלת האזורים. כ"כ, הפרשי הגבהים באזור המבנה הצפוני אינו עולה על 1.5 מ' מצפון לדרום ואינו עולה על 1.2 מ' ממזרח למערב ולכן לא ניתן להגדיר הפרשי גבהים אלו כשיפוע לצורך תוספת קומת קרקע תחתונה. בנוגע למבנה הדרומי נטען כי כמעט ולא קיים שיפוע לקרקע ולפיכך, אין התכנות לקומת קרקע תחתונה.

בנוגע להחלטת ועדת הערר בענין 'פרקינס' הובהר ע"י שמאי המשיבה כי מעיון בפרוטוקול החלטת הועדה עולה כי מסקנת המבקש אינה תואמת במדויק את האמור בהחלטת ועדת הערר וכי האפשרות לתוספת קומה מכוח ס' ב(3)(1) הינה זכות שנתונה לשיקול דעתה הרחב של הומ"ק ועל כן היא אינה זכות מוקנית.

בהתייחס להיתרי הבניה לתוספת קומת קרקע תחתונה שהוצגו בשומת המבקש – נטען כי לא הוצגו היתרים מסביבת הנכס שהופקו מכוח התב"ע הנדונה אלא משכונות שונות בירושלים. כ"כ, חלק מההיתרים שהוצגו מדברים על מבנים קיימים מקדמת דנא עוד טרם אושרה תוכנית המתאר. כ"כ, מדובר בהיתרים שניתנו בין השנים 2011-2018 כ- 5 שנים לפני המועד הקובע בענייננו. הואיל ולא נמצאו היתרי בניה בסביבת הנכס המתירים קומת קרקע תחתונה, הרי שלא קיים תקדים תכנוני המחייב את הועדה. עוד נטען, כי בהיתרים המוצגים, אושרה קומת קרקע תחתונה וקיים הפרש גובה של כ- 5 מ' לעומת 1.2 מ' בלבד במקרה הנדון. לשיטת המשיבה, קומות הקרקע התחתונות בהיתרי הבניה קבורות ברוב שטח הקומה מתחת למפלס הקרקע הטיבעית. כ"כ, עפ"י טבלת סיכום השטחים המוצגת במסמך

האדריכל, השטח שנקבע כקומת קרקע תחתונה גדול באופן ניכר מיתר הקומות ומנוגד להיתרי הבניה שהוצגו ולפיהם מתקבל לכל היותר בק"ק תחתונה כמחצית מקומה טיפוסית עליונה. קומת קרקע תחתונה מלאה ואף גדולה משטח קומה טיפוסית במבנה מצביעה על כך שלשיטת האדריכל לא קיים שיפוע בקרקע. ככל והיה לדעתו שיפוע בקרקע היה מתכנן קומה חלקית למגורים התואמת את השיפוע הטבעי וכתוצאה מזה את אפשרויות התכנון.

<u>לענין התכסית הניתנת לניצול במגבלת קווי בנין</u> – נטען כי עפ"י בדיקת האדריכלית גב' תמר חכמון עולה כי תכסית מבנה א' מסתכמת בכ - 343 מ"ר ובמבנה ב' בכ - 100 מ"ר. כתוצאה מהשינוי בתכסית שנקבעה בשומה, נבחנה ההשבחה מחדש בהתאם לזכויות שניתן להוסיף במגבלת קווי בנין בנוסף למבנה הקיים כדלקמן:

מהות	מבנה א'	מבנה ב'
תכסית בהתאם לקווי הבנים במ"ר	343	100
שטחי מדרגות + מעברים במ"ר	34.3	12
סה"כ שטח סחיר לקומה במ"ר	308.7	88
מס' קומות אפשריות	3+ק.גג רעפים	2+ק.גג רעפים
סה"כ זכויות בניה סחירות שניתן לנצל בח' מעבר לבינוי הקיים בכל מבנה	1,137.56	236.28
סה"כ ז"ב סחירות שניתן לנצל בח' במ"ר מעבר לבינוי הקיים במבנה א' ובמבנה ב'	1,373.84	

<u>להלן תחשיב ההשבחה המתוקן בשומת המשיבה</u>:

שווי מצב קודם							
מבנה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי ללא מע"מ**	**מקדם שווי**	**מקדם שווי בעלות מלאה /ד"מ**	**מקדם היקף עסקה**	**סה"כ שווי**
מבנה לשימור	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת מגורים	105.8	30,000	100%	33%	100%	1,047,420
	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת בי"ס	197.8	30,000	100%	20%	100%	1,186,800
	יתרת שטח בנוי	168	30,000	100%	100%	100%	5,052,000
	מרפסות תפוס ע"י ד"מ למטרת בי"ס	16	30,000	30%	20%	100%	28,800
מבנה 1	זכויות בניה סחירות - קומות 1-3	926	18,700	100%	100%	95%	16,450,390
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	211.5	18,700	80%	100%	95%	3,005,838
	זכויות בניה לאחסנה	91	18,700	40%	100%	95%	646,646
מבנה 2	זכויות בניה סחירות - קומות 1-2	176	18,700	100%	100%	95%	3,126,640
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	60.3	18,700	80%	100%	95%	856,984
	זכויות בניה לאחסנה	18.9	18,700	40%	100%	95%	134,303
סה"כ שווי מצב קודם							**31,535,789**

שווי מצב חדש							
מבנה	מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה/בנוי ללא מע"מ	מקדם שווי	מקדם שווי בעלות מלאה /ד"מ	מקדם היקף עסקה	סה"כ שווי
מבנה לשימור	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת מגורים	105.8	16,500	100%	100%	100%	1,745,700
	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת בי"ס	197.8	16,500	100%	20%	100%	652,740
	יתרת שטח בנוי	168	16,500	100%	100%	100%	5,052,000
	מרפסות תפוס ע"י ד"מ למטרת בי"ס	16	16,500	30%	20%	100%	15,840
מסחר תעסוקה ומרפאות	ק"ק עליונה לפי נספח השטחים	308.81	18,700	100%	100%	90%	5,197,272
	יתרת שטח בק"ק עליונה	241.19	18,700	50%	100%	90%	1,538,165
מסחר תעסוקה ומרפאות	ק"ק עליונה לפי נספח השטחים	234.62	18,700	100%	100%	90%	3,948,655
	יתרת שטח בק"ק עליונה	90.38	18,700	50%	100%	90%	1,538,165
מגורים	מגורים	4,250	18,700	100%	100%	90%	#REF!
	ממ"דים	862.5	18,700	100%	100%	90%	486,761
	מרפסות	550	18,700	30%	100%	90%	76,318
סה"כ שווי מצב חדש							**105,949,293**
עלות פינוי ד"מ תוך התאמה להיקף עסקה ודירות קטנות לפי 45,000 ₪/מ"ר ללא מע"מ							**3,189,870**
סה"כ שווי מצב חדש							**102,759,423**
סה"כ השבחה בש"ח							**71,222,635**

<u>לעניין תכנון הדירות ללא חדרי ממ"ד</u> – נטען כי שומת המבקש התבססה על חוו"ד אדריכל ללא הסבר מדוע נבחר במבנה א' פתרון מרחב מוגן קומתי ולא ממ"דים. לטענת המשיבה היות ומדובר בתב"ע נפחית הרי שטענה זו אינה מובנת קניינית ותכנונית.

<u>לעניין חישוב שטחי הבניה משטח החלקה המקורי</u> – נטען כי בהתאם לתשריט תוכנית 4836 סווגה מתוך החלקה רצועת קרקע למעבר ציבור להולכי רגל. כ"כ, עפ"י תצ"ר חתומה לרישום בהתאם לתב"ע 4836 משנת 2014 ניתן לראות כי שטח החלקה הכולל את השטח המיועד בתב"ע 4836 למעבר להולכי רגל מסתכם בכ - 2,156 מ"ר ושטח המגרש המהווה את חלקה ארעית מס' 3 הינו 2,067 מ"ר.

<u>לעניין עסקת המכר במקרקעין נשוא השומה</u> – נטען כי מדובר בעסקת נטו הכוללת תשלומים שונים אותם ישלם הקונה ובכללם: מס שבח, היטל השבחה, מס רכישה, מע"מ, מס יסף, היטלי פיתוח וסלילה, ותשלום עתידי מכח התוכנית לרבות בגין שימור הנכס ו/או פיתוח השטחים המועברים לעריה ופינוי הדיירים המוגנים ככל וידרש. לשיטת המשיבה כימות עלויות אלו עשוי לגרום לשינוי מהותי בתוצאה ועל כן אין מדובר בעסקת השוואה רלוונטית. בנוסף, ניתוח עסקת המכר באופן קוהרנטי עם מקדמי השווי שנקבעו בשומת המבקש מוביל לשווי מ"ר מבונה בסך של 19,340 ₪ ולא 15,740 ₪ כפי שנקבע בשומת המבקש.

<u>לעניין עסקאות המכר לדירות המגורים במתחם 'בתי ויטנברג'</u> – נטען כי מדובר במתחם הממוקם בשכ' מאה שערים ובאזור נחות ולא ניתן ללמוד ממנו על השווי בנכס נשוא השומה. כ"כ, לא קיים מידע מהימן לניתוח העסקאות בהתאם למאפייניהם (שטחים והצמדות). בנוסף, בעקבות עליית המחירים החדה במהלך השנים 2021-2022 יש להביא בחשבון עסקאות השוואה הסמוכות ככל שניתן למועד הקובע.

<u>לעניין השומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המבקש</u> – נטען כי לא ניתן להסתמך עליהן היות והן אינן תואמות למאפייני הנכס הנדון. מאידך, קיימות לשיטתו הכרעות אחרות מהן ניתן ללמוד כי נכון לשנת 2015 שווי מ״ר מבונה בסביבת הנכס המיידית עמד על 13,475 ₪ ובשנת 2020 עמד על סך 15,700 ₪ וזאת עוד טרם עליית המחירים שחלה בשנת 2021 ובשנת 2022. עסקאות ההשוואה עליהן מושתת השווי בשומת המשיבה הינן מסביבתו המיידית של הנכס המאופיינת באוכלוסייה עם רמה סוציואקונומית זהה.

<u>לעניין תכנון הדירות במבנה א׳ ללא ממ״ד</u> – נטען כי בחוו״ד האדריכל לא מפורט מדוע נבחר פתרון מיגון של מרחב מוגן קומתי ולא דירתי.

<u>לעניין העלויות העודפות בגין בניית חניון תת קרקעי במצב חדש</u> – נטען כי הוראות התוכנית מאפשרות גמישות תכנונית רבה בנוגע למס׳ קומות החניה ותכנונם כגון: תקן חניה של 50% בגין מיקום הבניין לשימור במרכז החלקה, מיקום החניה מתחת לשטחי השצ״פ והקמת 3 קומות חניה ת״ק בכפוף לתכנון שיוסכם ע״י מח׳ הסדרי תנועה. בבחינת עלות הבניה מתקבל כי עלות בניה מועמסת חניה וכן עלויות נוספות בגין יצירת חניה במג׳ בו קיים מבנה לשימור מסתכמת לסך של 10,440 ₪/מ״ר ואילו בבניית מחצית מתקן החניה כפי שמאפשרת התוכנית מתקבלת עלות בניה בסך של 9,440 ₪/מ״ר בלבד. היות ובמקרקעין הנדונים שווי מקום חניה עולה על עלות בנייתה, הובא בחשבון כי יבנו את מלוא מקומות החניה עפ״י התקן. במידה ולדעת המבקש קיימות עלויות עודפות בגין בניית חניות אזי עליו לבנות פחות מ״ח וזאת בהתאם להוראה המאפשרת הקמת 50% מ״ח מהתקן, או לחילופין לתכנן את מקומות החניה בשטחי המגורים ולא בשטחים הקרובים למבנה לשימור/מתחת לשצ״פ.

<u>לעניין מתן ביטוי לעובדה כי במבנה לשימור קיימים דיירים מוגנים</u> - נטען כי עפ״י ערר 8149-10-18 ׳רודיקה גטה נ׳ הולתו״ב ירושלים׳ נקבע כי במצב קודם אין עילה לפינוי הדיירים המוגנים והשטח המוחזק על ידם יוערך במקדם שווי 0.4 משווי בעלות מלאה. במצב חדש לעומת זאת, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות הבניה מכח התוכנית המשביחה בכפוף לעלות פינוי הדיירים. לשיטת המשיבה במקרה הנדון אין תלות במימוש הפרוייקט במצב תכנוני חדש ועל כן לא קיימת דחיה.

<u>לעניין השטחים המוחזקים ע״י הדיירים המוגנים</u> – נטען כי השטחים שננקטו בשומת הועדה נלקחו מהסכם המכר ומהנספחים המהווים את חוזי הדיירות המוגנת המצורפים לו. היות ומסמכים אלו בעלי תוקף משפטי גבוה הרי שיש להיצמד אליהם כל עוד לא הוכח אחרת.

<u>לעניין תא שטח 5 (מבנים ומוסדות ציבור) במצב חדש</u> - עפ״י הוראות התוכנית נקבע כי על תא שטח 5 תחול הפקעה והבניין ימסר במצבו הנוכחי לעירייה בשלב הוצאת היתר בניה כחלק ממטלות התוכנית. לשיטתו, בכל רגע נתון יכל היזם להעביר שטחים אלו לעריה ולכן לא נדרשת דחיה למימוש. כ״כ, ככל ומדובר בהפקעה, הרי שלהבנת המשיבה קיים שווי שוק לשטחים אלו היות ועיריית ירושלים תצטרך לשלם עבור הפקעת המחוברים. כל דרך אחרת תעריך בחסר את השווי במצב חדש ותגרום לתשלום מוכפל בגין שטחים אלו, פעם אחת ללא שווי בשומת ההשבחה ופעם שניה בקבלת תמורה בגינן.

לשיטת המשיבה הובא בחשבון כי קיימת מגבלה למימוש התוכנית שכן קיים צורך בהפקעת השטחים ע״י הומ״ק. משך הזמן לקבלת היתר הבניה הינו כשנה וחצי ולכן סביר כי בתקופה זו תתגבש ההחלטה על הפקעת המקרקעין ע״י העירייה. יחד עם זאת ולמען הזהירות הובאה בחשבון דחיה לשנה נוספת בשיעור של 5%.

<u>לעניין הקרבה למבנה ציבור במצב חדש</u> – נטען כי סביבתו המיידית של הנכס הינה שכונת החבשים שבה ממוקמים מגורים לצד מבני ציבור רבים ולכן, ככל שלדעת המבקש יש להביא בחשבון הפחתה במצב חדש בגין רכיב זה הרי שיש ליישמו גם במצב קודם. לשיטת המשיבה על המגרש במצב קודם חלה תב"ע 4836 המסמנת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים 3 מיוחד, על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן, ההוראות בתוכנית זו. בהתאם להוראות מתאר 62 באזור המגורים ניתן לעשות שימושים גם למבני ציבור. בהתאם לחוזים במקרקעין עולה כי המבנה לשימור משמש למוסדות ציבור החל משנות החמישים והשימוש תואם את תוכנית המתאר. לפיכך, מדובר בנתון הקיים בשני מצבי התכנון. בנוסף, יש לשלול טיעון זה על הסף מכיוון שערכי השווי מגלמים קרבה מיידית למבני ציבור.

<u>לעניין עלות הכנת התצ"ר ורישום תלת מימד</u> – נטען כי בתוכנית 101-0887604 קיים נספח רישום תלת ממדי (לצורך רישום שטחים ציבוריים עיליים ע"ש עיריית ירושלים ושטחים תת"ק עבור חניה לבעלי הזכויות) עובדה המזרזת את הרישום וכל שנותר הינו ביצוע הרישום בפועל. ערב מועד אישור התב"ע המבקש הינו בעל הזכויות בכל שטח המגרש והתב"ע קובעת הוראות הפקעה תלת ממדיים לחלק העליון בלבד. כלומר, המבקש הינו בעל הזכויות בתת הקרקע במצב הקודם ובמצב החדש ולא תהיה כל בעיה לרישום מול העירייה. מכאן שקיימת הסכמה לרישום התלת ממדי, לחלק העילי ולכן, לא מובנת הטענה לקבלת דחייה.

<u>לעניין הטענה כי במצב קודם לא הייתה עולה דרישה דומה לאור סימון קווי הבניין הברורים-</u> נטען כי מדובר בטיעון חסר היגיון שכן גם במצב החדש קיימים קווי בניין ברורים ואף קיימת חלוקה למגרשים.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

תוכנית	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
101-0809053	03/09/2022	₪ 71,222,635[8]	₪ 16,840,680

[8] עפ"י תחשיב מתוקן

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בקשה למידע מוקדם עפ"י סעיף 4(4) בתוספת השלישית.
4. מיקום הנכס ברח' דבורה נביאה 6, שכונת החבשים, ירושלים.
5. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור התוכנית המשביחה 101-0887604 הינו 03/09/2022.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. שטח המבנה הקיים בחלקה כ - 473 מ"ר.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. מצב קודם:

10.1.1. שטח החלקה במצב קודם:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון חלקה בשטח של 2,076 מ״ר במצב קודם בהתאם לתצ״ר חתומה משנת 2014 (1407/14). במהלך הדיון המקצועי הובהר על ידי שמאי המשיבה כי יש לחשב את זכויות הבניה משטח חלקה של 2,156 מ״ר לכל היותר ולא משטח של 2,585.52 מ״ר כנטען ע״י שמאי המבקש.

לטענת שמאי המבקש שטחה המקורי של החלקה עפ״י נסח היסטורי הינו 2,585.52 מ״ר. בהתאם לכך הובא בחשבון ניצול מותר של 93%[9] משטח החלקה המקורי וסה״כ כ- 2,404.5 מ״ר עיקרי במצב קודם. כתמיכה לעמדתו מפנה להוראות תוכנית המתאר וכן להחלטת ועדת הערר בעניין ׳גלבוע מיכאל ואח״.

<u>הכרעה:</u>

בשומות הצדדים קיימת מחלוקת בנוגע לשטח החלקה המקורי ממנו יגזרו זכויות הבניה במצב קודם. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח חלקה מקסימלי של 2,156 מ״ר לעומת שטח של 2,585.52 מ״ר בשומת המבקש.

חלקה 72 הנדונה ממוקמת בפינת הרחובות דבורה נביאה וסלנט. במצב תכנוני קודם חלה על הנכס בין היתר תוכנית 4836 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 22/11/1999. עפ״י תשריט התוכנית סווגה החלקה ביעוד לאזור מגורים 3 מיוחד. כ״כ, סומנה בחלקה הפרשה למעבר ציבורי להולכי רגל וכן, הרחבה לדרך חדשה.

בהתאם להוראות התוכנית נקבע בין היתר, כי אחוזי הבניה המירביים בכל אחת מהחלקות המיועדות למגורים יהיו כפופות לתוכנית המתאר 62 על תיקוניה כדלקמן:

סעיף 7: *״על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית[10] מס׳ 2097, 2097א׳, 2999ב׳, 4231, 2650 וההוראות שבתוכנית מס׳ 4836 זו״.*

סעיף 1.ג.11: *״אחוזי הבניה המירביים לשטחים המהווים שימושים עיקריים יהיו כמותר באזור מגורים 2 ובאזור מגורים 3 (בהתאם לתשריט) עפ״י הוראות תוכנית המתאר לירושלים״.*

בתוכנית המתאר 62 ניתנה התייחסות לשטח המגרש ממנו יגזרו זכויות הבניה כדלקמן:

פרק ד׳ ס׳ 11: *״במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים, <u>יחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה</u> בתנאי שלא תינתן כל*

---

[9] 90% באזור מגורים 3 עפ״י תוכנית המתאר 62 + 3% במגרש פינתי, סה״כ 93%.

[10] עיון בתכניות המפורטות מעלה כי הנכס הנדון אינו כלול בתחומן למעט בתחום תוכנית זו 4836.

תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך".

עפ"י ההוראות הנ"ל יחושבו זכויות הבניה כמותר באזור מגורים 3 עפ"י תוכנית המתאר 62 לפי שיעור ניצול של 93% במגרש פינתי. כ"כ, נקבע כי זכויות הבניה יחושבו בהתאם לשטח המגרש לפני ההרחבה.

תקנות התכנון והבניה (ס' 3(א) לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים, תשנ"ב – 1992) קובעות כי אחוזי הבניה יחושבו משטח מגרש נטו. אלא, שתקנות אלו אינן חלות כאשר קיימת הוראה סותרת בתוכנית שאושרה טרם תוקנו התקנות. לעניין זה מפנה **לעת"מ (י-ם) 863/06 'קופלר ואח' נ. ועדת הערר מחוז ירושלים ואח'.**

במקרה הנדון תוכנית 4836[11] במצב קודם כפופה לתוכנית המתאר ולכן, הוראותיה של תוכנית המתאר לעניין שטח המגרש יחולו גם מרחב תוכנית 4863 ובהתאם לכך יחושבו זכויות הבניה במצב קודם כנגזרת משטח המגרש 'לפני ההרחבה'.

ומן הכלל אל הפרט,

במקרקעין נשוא השומה סומנה הרחבה לדרך בפינת הרחובות דבורה נביאה וסלנט. כ"כ, בוצעה הפקעה לטובת מעבר ציבורי להולכי רגל. למען הסר ספק, המונח 'דרך' כולל במקרה הנדון גם שטח ציבורי פתוח. עמדתי זו מצאה ביטוי בהחלטת ועדת ערר (י-ם) 437/11 'גילבוע מיכל נ' הולתו"ב ירושלים' ולפיה נקבע בין היתר, כדלקמן: *"לפיכך, אנו מנחים את השמאי המייעץ לבחון את שווי המקרקעין במצב קודם על סמך תחשיב זכויות הבניה ממלוא שטח החלקה, לרבות החלק ששינה ייעודו לשצ"פ".*

כאמור, תוכנית 4836 החלה במצב תכנוני קודם אושרה למתן תוקף בתאריך 22/11/1999.

לצורך בחינת שטח המגרש לפני ההרחבה עיינתי בהעתק רישום היסטורי מפנקס השטרות ממנו עולים הפרטים הבאים:

- שטר מבטל 8975/1992/2, סוג השטר – רישום שוטף, תאריך ביטול 11/07/1999, שטח במ"ר **2,585.52 מ"ר.**
- שטר תיקון 8975/1992/2, סוג השטר – רישום שוטף, הערות הרשם: 'הוספת זיהוי המשני בהתאם לאישור המודד המחוזי בשטר 8975/99', שטח במ"ר – **2,156 מ"ר.**

כ"כ, עפ"י תצ"ר חתומה משנת 2014 השטח המדוד בחלקה דנא הינו 2,156 מ"ר כולל את חלקה ארעית 2 (73 מ"ר) המסומנת להפקעה מכח תב"ע 4836 לצורך מעבר להולכי רגל. כלומר, שטח החלקה נטו לאחר ההפקעה הינו 2,076 מ"ר ושטח החלקה במצב נכנס לפני ההרחבה הינו 2,156 מ"ר.

לאור כל האמור לעיל קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבו זכויות הבניה במצב קודם כנגזרת מחלקה ששטחה הינו 2,156 מ"ר כפי שהיה 'לפני ההרחבה'.

[11] אושרה למתן תוקף מיום 22/11/1999.

10.1.2. <u>לעניין שטחי הבניה הניתנים לניצול במצב קודם/קומת קרקע תחתונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בנוסף למבנה הקיים ניתן להקים בחלקה עוד 2 מבנים במגבלת קווי הבנין מכוח תוכנית 4836 כדלקמן: מבנה המסומן באות א' בצד הצפוני של החלקה לפי תכסית של 343 מ"ר[12] בבינוי של 3 קומות מעל קומת מרתף + קומת גג וכן, מבנה המסומן באות ב' בצד הדרומי של החלקה בקונטור של 100 מ"ר בבינוי של שתי קומות מעל קומת מרתף + קומת גג חלקית. לשיטת שמאי המשיבה, התוכנית משנה את תוכנית מתאר 62 תוך שהיא קובעת הוראות מחייבות וספציפיות לחלקה הנדונה בעניין גובה המבנה, מס' קומות וקווי בנין. לטענתו, התבססות על תוכנית המתאר אינה תואמת את הוראות תב"ע 4836 הגוברת על הוראותיה של תוכנית המתאר 62. ביחס לבניית קומת קרקע תחתונה נטען כי עפ"י שומת השמאית נאוה סירקיס בגו"ח 30061/103 עליה גם חלה תוכנית 4836 נקבע כי קיימת אי וודאות גבוהה לגבי תוספת קומה תחתונה ומשכך לא חושבה בשומה המכרעת האפשרות לתוספת זו. עוד נטען, כי אין מדובר על קרקע בעלת שיפוע המניח את הדעת לפיו קיימת התכנות לתוספת קומה בתת הקרקע. לעניין אמצעי המיגון נטען כי עמדת המבקש לבניית ממ"דים במבנה הצפוני ובניית ממ"קים במבנה הדרומי נטענה ללא הסבר קנייני/תכנוני.

לטענת שמאי המבקש, בהתאם להוראות תוכנית המתאר נקבע בין היתר כי במקומות ששיפועם מניח את דעת הומ"ק מותר לבנות קומת קרקע תחתונה ושטח קומה זו ינוכה מהשטח הרשום בטור החמישי של טבלת האזורים לאותו אזור. לשיטת המבקש, הומ"ק נוהגת כבדרך קבע לאשר היתרי בניה מכח תוכנית המתאר 62 ו/או תוכניות הכפופות לה במסגרתם מאושרת ק"ק תחתונה. בנוסף, מפנה להחלטת ועדת ערר 8077/19 'פרקינס סת אבן נ' הולתו"ב ירושלים' ולפיה נקבע לשיטתו כי מקום בו קיים שיפוע כדוגמת החלקה דנא הרי שניתן לאשר ק"ק תחתונה. לטענת המבקש קיים בחלקה שיפוע ממערב למזרח בשיעור של כ- 8.5% ובהתאם לכך מתאפשרת קומת קרקע תחתונה בשני המבנים החדשים. כ"כ, אפשרות ניצול השטחים מכוח תוכנית 4836 עפ"י האדריכל ארז ניסן מסתכמת בהיקף של כ- 2,404 מ"ר עבור שטחים עיקריים[13] המשקף לשיטתו ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות. בתחשיב ההשבחה בשומתו הובאו בחשבון 472 מ"ר במבנה הקיים בתוספת 1,932 מ"ר להשלמת הבניה המותרת עד ל- 93% ובסה"כ 2,404 מ"ר עיקרי במצב קודם. בנוסף, הובא בחשבון פתרון מיגון באמצעות 72 מ"ר ממ"דים במבנה הצפוני (א') ו- 60 מ"ר ממ"קים במבנה הדרומי (ב').

<u>הכרעה:</u>

תוכנית 4836 החלה במצב תכנוני קודם קובעת הוראות לשימור השכונה ומשנה בין היתר, את יעוד חלקה 72 הנדונה מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד, למעבר ציבורי להולכי רגל ולדרך. על התוכנית חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר לירושלים לרבות השינויים שאושרו מעת לעת וכן ההוראות שבתוכנית זו.

[12] לפי מדידה של האדריכלית גב' תמר חכמון.
[13] 93% משטח מגרש ברוטו 2,585.52 מ"ר.

בין הצדדים קיימת מחלוקת ביחס לאופן חישוב זכויות הבניה במצב קודם. בשומת המשיבה חושבו זכויות הבניה בהתאם להוראות תוכנית 4836 בכפוף למגבלת קווי הבניין, מס' הקומות והגובה הנדרשים בתוכנית ובנספחיה. לעומת זאת, בשומת המבקש חושבו זכויות הבניה כנגזרת משטח החלקה המקורי לפי ניצול מקסימלי של 93% במגרש פינתי ובבינוי של 3 קומות + קומת גג בכל מבנה כולל האפשרות לתוספת קומת קרקע תחתונה מכוח תוכנית המתאר.

לצורך הכרעה בסוגייה זו אבקש לסקור תחילה את ההוראות הרלוונטיות בתוכנית המתאר 62 ובתוכנית 4836 החלות במצב תכנוני קודם כדלקמן:

הוראות רלוונטיות בתוכנית המתאר 62:

פרק ד' סעיף 8: *"במגרשים באזור מגורים 3 תורשה הקמת קומה שלישית בתנאי ששטח הריצפה בכל הקומות לא יעלה על 90%".*

פרק ד' סעיף 10: *"תוספת של אחוז אחד בכל קומה תינתן בכל אזורי המגורים במגרשי פינה בתנאי שאף אחד מהרחובות הגובלים אינו קטן ברוחבו מ- 6 מ' ואחוזי הבניה המקסימליים יהיה בהתאם לתנאי 4 בתקנון".*

פרק ב' ס' 3(1): *"מקומות ששיפועם מניח דעת הוועדה המקומית לבנות עליהם קומת קרקע תחתונה, מותר לבנות קומת קרקע תחתונה בתנאי ששטח הריצפה לקומה זו ינוכה מהשטח הרשום בטור החמישי של טבלת האזורים לאותו אזור".*

פרק ד' סעיף 1: *"לא יוקם כל בית באחד מן האזורים השונים, הרשומים בטור הראשון של טבלת האזורים, בגובה שיעלה על הגובה המקסימלי הרשום בטור התשיעי של טבלת האזורים בצד אותו אזור.*

פרק ד' סעיף 1(א): לענין גובה בתים: *"בתנאי שבשום חלק מבית, כולל בית שבו הורשתה קומת קרקע תחתונה, לא יעלה מס' הקומות על המספר הרשום בטור השמיני של טבלת האזורים".*

בהתאם להוראות הנ"ל הותרה באזור מגורים 3 בניה בשיעור של 90% ב- 3 קומות ובמגרש פינתי תינתן תוספת 1% לקומה ובסה"כ מתקבלים 93% בניה משטח החלקה 'לפני ההרחבה' כאמור. עוד נקבע, כי במקומות ששיפועם מניח את דעת הומ"ק לבנות ק"ק תחתונה תותר תוספת אותה קומה.

תוכנית 4836 המאוחרת יותר נשענת על ההוראות הבסיסיות בתוכנית המתאר וקובעת הנחיות נוספות:

סעיף 8: לענין הקלות: *"קווי בנין וגובה בנין שנקבעו בתוכנית שימור זו הינן הוראות ארכיטקטוניות וכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת".*

סעיף 9: *"הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי.... במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת".*

ס' 11.א.3: *"בחלקות בהן סומנו קווי בנין, קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום".*

סעיף 11.ג.1 לענין אחוזי הבניה המירביים:

אחוזי הבניה המירביים לשטחים המהווים שימושים עיקריים יהיו כמותר באזור מגורים 2 ובאזור מגורים 3 (בהתאם לתשריט) עפ"י הוראות תוכנית המתאר לירושלים.

סעיף 11.ב לענין גובה הבניה:

1. "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות בכל האזורים. מס' הקומות כאמור ימנה מעל לקומת מרתף ומתחת לחלל הגג.
2. "הגובה המקסימלי בבניה חדשה לא יעלה על 9 מ' בבניינים בני 3 קומות ועל 6.8 מ' בבניינים בני 2 קומות".

5. "הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1".

בנוסף,

סעיף 14. 'אזור מגורים 3 מיוחד':

"השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור המגורים 3.

בהתאם להוראות הנ"ל נקבעו הנחיות מיוחדות בנוגע לקווי בנין, גובה, מס' הקומות בבניין ואחוזי הבניה המירביים לשטחים העיקריים. בנוסף, נקבעו הנחיות פרטניות בחלקות ספציפיות ובין היתר בחלקה הנדונה כדלקמן:

סעיף 14.א. 'חלקה 72 בגוש 30061':

1. *"הבניין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הינו בנין לשימור ואין להוסיף עליו כל בניה. על החלקה יחולו ההוראות שנקבעו בסעיף 12 (בנין מס' 1).*
2. *תותר בניית תוספת בנין אחד או 2 בניינים נפרדים, ללא כל חיבור לבנין הקיים המיועד לשימור. בהתאם למפורט בנספחים מס' 1,2.*
3. *גובה הבנין/נים החדש/ים ומיקומם יהיה בהתאם לנספחים 1,2.*
4. *קווי הבנין יהיו בהתאם לקווי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום בתשריט".*

כעולה מהנ"ל, התוכנית מכתיבה הנחיות מיוחדות בנוגע לקווי בניין, גובה ומס' קומות בבניין ואחוזי הבניה המירביים לשטחים העיקריים. אולם וזה העיקר, התוכנית מתמקדת בחלקות מסוימות בתחומה (חלקות 17,12 ו- 8 באזור מגורים 2 מיוחד וחלקות 27, 52 ו- 50 באזור מגורים 3 מיוחד) **ובין היתר בחלקה 72 הנדונה.** התוכנית מפרטת ביחס לכל אחת מהן הוראות בינוי ספציפיות המייחדות אותה.

הרציונל שבבסיס הנחיות אלו הוא להסדיר את הבניה והפיתוח בצורה מפורטת המותאמת לצרכים הייחודיים והמגבלות הספציפיות באזור.

שכונת החבשים ידועה כבעלת ערך היסטורי וארכיטקטוני מיוחד. בחלקות מסוימות, כדוגמת הנכס הנדון, קיימים אלמנטים ייחודיים ו/או מגבלות שונות ובין היתר מבנה לשימור, צורה/שטח חלקה, דרישה להקצאת שטח לדרך/שצ"פ, מגבלות גאוגרפיות, תשתיות קיימות, אילוצים הנדסיים ועוד.

על מנת להתמודד עם מצבים ייחודיים אלו ולצורך שמירה על הצביון האורבני בסביבה נדרשו הנחיות פרטניות ומדויקות כמענה למגבלות באזור.

בהתאם לסיכום ישיבה מיום 10/03/1999 של מחלקת התכנון בעריית ירושלים הובהר כי ביחס למס' חלקות בתחום תוכנית 4836, אחוזי הבניה שלא ניתנים לניצול הינם משמעותיים ביותר ביחס לגודל החלקה ועל כן לאחר תהליך ארוך וממושך שנערך ע"י גורמים שונים הוחלט לפרט חלקות אלו תוך התייחסות ספציפית לכל אחת מהן כולל הגשת נספחי בינוי מפורטים.

ולעניינו,

על חלקה 72 הנדונה קיים מבנה ותיק ששטחו עפ"י הסכמת הצדדים הינו כ - 473 מ"ר. המבנה מסומן כמבנה לשימור עליו אסורה כל תוספת בניה. בהתאם להוראות הספציפיות בחלקה ניתן להוסיף 2 מבנים חדשים בכפוף לקווי הבניין המשורטטים בתשריט.

בנוסף, עפ"י נספחי התוכנית המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית, ניתנה התייחסות פרטנית לבינוי בחלקה 72 דנא. בהתאם לנספח הבינוי הוגדר המבנה הצפוני בחלקה כמבנה א' הכולל 3 קומות + קומת גג מעל קומת חניה (בהתאם לחתך ב-ב). המבנה הדרומי בחלקה הוגדר כמבנה ב' הכולל 2 קומות + קומת גג מעל קומת חניה (חתך א-א). בנספח הפיתוח הוגבל הגובה המקסימלי ל- 3 קומות ועד ל- 9 מ' ואילו בבניין של 2 קומות הוגבל הגובה המרבי ל- 6.8 מ'. אמנם בתקנון התוכנית לא הוגדר תוקפם הסטטוטורי של הנספחים הנ"ל ביחס למבנה הנדון (מחייבים/ מנחים), אולם רמת הפירוט מצביעה על רמת החשיבות והדיוק שבהם.

כאן המקום להדגיש כי בתוכנית הנדונה נקבעו הנחיות מיוחדות בתחומה וכן הנחיות ספציפיות בחלקה הנדונה. הנחיות אלו כאמור כפופות להוראות תוכנית המתאר. המשמעות היא, כי מדובר במס' תנאים מצטברים שיש להקפיד שכל אחד מהם אכן יתממש. כך למשל, יש לוודא כי ניצול הבניה במגבלת קווי הבניין ומס' הקומות עפ"י 4836 לא יעלה על שיעור מירבי מותר של 93% מכוח תוכנית המתאר. בהתאם לכך, ההנחיות המגבילות ביותר הן אלו שיוצרות את המסגרת התכנונית וככל שהתנאים המגבילים מחמירים יותר כך מרחב התכנון מצטמצם.

לאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון זכויות הבניה בהתאם להוראות תוכנית 4836 בכפוף למגבלת קווי הבנין, מס' הקומות וגובה הנדרשים בתוכנית ובנספחיה לפי בינוי של 3 קומות מעל קומת מרתף בבניין הצפוני ובינוי של 2 קומות מעל קומת מרתף בבניין הדרומי בחלקה. לעניין קומת הקרקע התחתונה, ראו פירוט בהמשך.

<u>לענין התכסית הניתנת לניצול במסגרת קווי בנין:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עפ"י מדידה גרפית ע"ג תשריט התוכנית, מתקבלת תכסית מכסימלית בשטח של 170 מ"ר במבנה א' ותכסית בשטח של 50 מ"ר במבנה ב'. בתגובתו נטען כי לאור הפערים בין שומות הצדדים נערכה בחינה אדריכלית[14] ולפיה התכסית המתקבלת במבנה א' מסתכמת בכ - 343 מ"ר ובמבנה ב' כ- 100 מ"ר. לעומת זאת, בשומת המבקש הובא בחשבון כי עפ"י חוו"ד אדריכלית[15] המבוססת על תוכנת 'אוטוקאד', שטח התכסית במבנה א' הינו 400 מ"ר ובמבנה ב' – 150 מ"ר.

לצורך קביעת התכסית המותרת עיינתי בתשריט התוכנית ובו מסומנים קווי הבניין המוצעים ביחס לכל אחד מהמבנים החדשים. בהתאם למדידה גרפית ע"ג התשריט ובמגבלת קווי הבניין המשורטטים מתקבלת תכסית של כ- 381 מ"ר בבנין הצפוני (בניין א') ולאחר הפחתה של כ- 10% עבור מדרגות ומעברים מתקבל שטח סחיר של כ- 343 מ"ר לקומה ובסה"כ 1,029 מ"ר ב- 3 קומות. ביחס למבנה הדרומי (בניין ב') מתקבלת תכסית בשטח של כ - 120 מ"ר ולאחר הפחתתה מינימלית של 20 מ"ר מדרגות ומעברים מתקבלים כ - 100 מ"ר סחיר לקומה ובסה"כ 200 מ"ר בשתי קומות.

בהערת אגב יוער כי, בשטחים הנ"ל נכללים שטחים סחירים כולל שטחי ממ"דים.

לעניין מדידת המבקש, יצויין כי מדידה בתוכנת 'אוטוקאד' מבוססת על קואורדינטות מתמטיות מדויקות. אלא, שהשטחים שהוצגו בשומת המבקש משקפים ניצול העולה על 93% משטח מגרש ברוטו של 2,156 מ"ר וחורגים מהמסגרת התכנונית כאמור. לפיכך, שטחים אלו לא הובאו בחשבון.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את שטח התכסית שהובא בחשבון בתגובת המשיבה. לפיכך, במקרה הנדון הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם להנחיות התוכנית ונספחיה לפי שטח סחיר של כ - 343 מ"ר לקומה ובסה"כ 1,029 מ"ר ב- 3 קומות בבניין הצפוני. כ"כ, כ - 100 מ"ר סחיר לקומה ובסה"כ 200 מ"ר בשתי קומות בבניין הדרומי. בנוסף, הובא בחשבון שטח המבנה הקיים בחלקה (472.58[16] מ"ר). בסה"כ, מתקבלים כ - 2,005 מ"ר לניצול בחלקה הנדונה. משקף ניצול מקסימלי של כ- 93% משטח החלקה.

<u>לענין תוספת קומת קרקע תחתונה עפ"י הוראות המתאר:</u>

בפרק ב' ס' 3(1): נקבע כדלקמן: "*<u>מקומות ששיפועם מניח דעת הוועדה המקומית לבנות עליהם קומת קרקע תחתונה,</u> מותר לבנות קומת קרקע תחתונה <u>בתנאי ששטח הריצפה לקומה זו ינוכה מהשטח הרשום בטור החמישי של טבלת האזורים</u> לאותו אזור*".

כ"כ, **בס' 5 (עמ' 25)**" "*באם תבנה קומה שאיננה מרתף כמוגדר בתוכנית זו מתחת לקומת הקרקע ינוכה שטח קומה זו משטח הרצפה המקסימלי*".

בהתאם להוראות הנ"ל ניתן להוסיף קומת קרקע תחתונה במקום ששיפוע מניח את דעת הוועדה המקומית. בהתאם לכך מדובר בזכות תכנונית שאינה מוקנית.

---

[14] ע"י האדריכלית תמר חכמון.
[15] חוו"ד של האדריכל ארז ניסן מיום 11/12/2024.
[16] בהתאם לשטח המפורט בתכנית החדשה 101-0887604.

יחד עם זאת, עפ"י ההנחיות המפורטות בתוכנית 4836 נקבע ביחס לחלקה הנדונה באופן ספציפי כי תותר בניית תוספת בנין אחד או 2 בניינים נפרדים, ללא כל חיבור לבניין הקיים המיועד לשימור בהתאם למפורט בנספחים מס' 1,2. כ"כ, גובה הבניין/נים החדש/ים ומיקומם יהיה בהתאם לנספחים 1,2.

בהתאם לנספח הבינוי (נספח 1) הוגדר המבנה הצפוני בחלקה כמבנה א' הכולל 3 קומות + קומת גג מעל קומת חניה (בהתאם לחתך ב-ב). המבנה הדרומי בחלקה הוגדר כמבנה ב' הכולל 2 קומות + קומת גג מעל קומת חניה (חתך א-א). בנספח הפיתוח (נספח מס' 2) הוגבל הגובה המקסימלי ל- 3 קומות ועד ל- 9 מ' ואילו בבניין הכולל 2 קומות הוגבל הגובה המרבי ל - 6.8 מ'. האפשרות לתוספת קומה מכוח ההוראה הנ"ל מהווה לכל היותר זכות הנתונה לשיקול דעתה הרחב של הועדה המקומית ועל כן מדובר בזכות שאינה מוקנית.

לאור המפורט לעיל, הרי שלא ניתן להוסיף קומת קרקע תחתונה מעבר למס' הקומות שנקבע בהוראות התוכנית. כ"כ, קווי הבניין וגובהו כפי שהוגדרו בתוכנית שימור זו, הינן הוראות תכנוניות וכל סטיה מהן מהווה סטיה ניכרת.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בהוראות התוכנית, נקבע במפורש כי ככל ותוקם קומת קרקע תחתונה, הרי ששטח ריצפתה של קומה זו יהיה מהשטח הרשום בטור החמישי של טבלת האזורים לאותו אזור, ובמקרה הנדון משטח ריצפה של 90% בכל הקומות. כלומר, גם אם נניח ניצול של קומת קרקע תחתונה בהתאם לעמדת המבקש הרי שאין מדובר בתוספת שטח מעבר לסל הזכויות המותר אלא ששטח זה יקוזז מהשטח הרשום בטור החמישי כך שהשטח הכולל המותר לא יעלה על 90% עפ"י השיעור המותר ובבניין פינתי מעבר ל - 93%.

בנוסף,

בשומת השמאית נאוה סירקיס נדונה חלקה 30061/103 ועליה חלה כמו במקרה הנדון גם תוכנית 4836. בשומה המכרעת נקבע שקיימת אי ודאות גדולה בנוגע לתוספת קומת קרקע תחתונה הסותרת את נספח הבינוי. עוד הובהר על ידה, כי הבקשה להיתר שנדונה ביחס לנכס שם ושהוגשה ע"י המבקשות, נדחתה ובין היתר בשל חריגה בגובה המבנה. לאור זאת, נקבע בשומה המכרעת כי אין להביא בחשבון תוספת קומה תחתונה בשווי במצב קודם. עוד יוער, כי השמאית המכריעה קבעה את עמדתה למרות היותו של חתך ב'-ב' ביחס למבנה הנדון כ'מנחה בלבד'[17]. לעניין זה יצויין כי הסדר הפשרה ע"י הצדדים כולל בין היתר את עמדת השמאית המכריעה לעניין תוספת הקומה. ההסדר אושר ע"י ועדת הערר מיום 27/02/2018.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בהתאם לתוכנית מדידה מפורטת בתיק התיעוד מתקבל ביחס למגרש הצפוני הפרש גובה של כ- 1.1 מ' ממערב למזרח (791.63 מ' במערב לעומת 790.56 מ' במזרח) והפרש גובה של כחצי מ' מצפון לדרום (791.45 מ' בצפון לעומת 791.95 מ' בדרום). כ"כ, ביחס למבנה הדרומי מתקבל שיפוע מקסימלי של כ- 1 מ' מצפון לדרום (7.88.83 מ' בצפון לעומת 789.81 מ' בדרום). מדובר בשיפועים זעירים שספק אם

[17] בנספח הבינוי בחתך ב-ב רשום בצמוד לבינוי בנכס נשוא ההכרעה (חלקה 103) :'**נספח מנחה**'.

'יניחו את דעתה של הומ"ק' לאפשרות של תוספת הקומה. יצויין, כי אמנם הועדה לא פירשה מהו השיפוע 'שיניח את דעת הועדה המקומית' אולם סביר להניח כי ייקבעו קריטריונים ובין היתר לדוגמא כי רוב קומת הקרקע התחתונה תהיה מתחת למפלס הקרקע הקיים וללא שינוי משמעותי בטופוגרפיה הקיימת/חפירה משמעותית. יצויין כי, בשומת המבקש נקבע אף שיפוע קטן יותר ששיעורו כ- 8.5% בלבד.

לעניין החלטת ועדת הערר 8077/19 בענין 'פרקינסט' אליה מפנה שמאי המבקש – יצויין כי ועדת הערר הגיעה למסקנה כי העורר הצליח להוכיח כי ניתנו היתרים על ידי המשיבה שמהם עולה כי היא פרשה את הוראות תוכנית 62 כך שניתן להקים קומה נוספת חרף המגבלות הקבועות בטור השמיני שבטבלת האזורים. זאת ועוד, הוועדה קבעה כי <u>משלא סיפקה המשיבה הסבר לאותם היתרים</u>, ההנחה היא <u>שהמשיבה רואה בהם היתרים שניתנו כדין</u>, <u>ולכן לצורך ההכרעה די בכך</u> כדי לדחות את טענת המשיבה כי תוכנית 62 לא איפשרה הקמת קומה נוספת.

מההחלטה הנ"ל עולה כי ועדת הערר אימצה את עמדת המבקשת לאור העדר הסברים מצידה של המשיבה. המשמעות היא, שככל והמשיבה הייתה מנמקת את פרשנותה הרי שיתכן ועמדתה הייתה מתקבלת.

יחד עם זאת, בשונה מהמקרה הנדון הרי שהיתרי הבניה שהוצגו בשומת המבקש לתוספת ק"ק תחתונה ניתנו לנכסים שאינם כלולים בתחום התוכנית הנדונה. עיון בתיקי הרישוי מעלה כי חלק מההיתרים שהוצגו מיוחסים למבנים ותיקים שנבנו עוד טרם אישורה של תוכנית המתאר 62. כ"כ, בחלק מההיתרים קיימים הפרשי גובה של כ- 5 מ' מה שאכן מאפשר בניית קומת קרקע תחתונה שרובה מתחת למפלס הקרקע הטבעי וללא שינוי משמעותי בטופוגרפיה הקיימת.

לעניין היתר הבניה הנוסף שהוצג ע"י המבקש במהלך הדיון המקצועי השני[18](לנכס בגו"ח 30062/49 רח' אתיופיה 15) – יצויין כי מדובר שם במבנה ותיק המסומן לשימור עפ"י תוכנית 4836. עיון בתיק הרישוי מעלה כי עפ"י הבקשה להיתר משנת 2011 מוצעת תוספת בניה תת קרקעית <u>בקומת מרתף</u> ולא בקומת קרקע תחתונה. עוד יצויין כי בהתאם למפת המדידה המצורפת לתשריט ההיתר לנכס הנ"ל, קיימים שיפועים זניחים (806.63 מ' במערב לעומת 806.45 מ' במזרח, 806.94 מ' בצפון לעומת 806.96 מ' בדרום). לאור זאת, יתכן שבשל כך, אושרה אכן קומת מרתף ולא קומת קרקע תחתונה.

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב בהוראות הבניה המפורטות בתוכנית, ולאור נספח הבינוי המתייחס לבינוי הספציפי בחלקה הנדונה ולאור העובדה כי ההוראות המגבילות יותר הן הרלוונטיות לצורך חישוב זכויות הבניה, הרי שאין להביא בחשבון תוספת קומת קרקע תחתונה בנכס הנדון.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה במקרה הנדון אין להביא בחשבון תוספת קומת קרקע תחתונה.

[18] מתאריך 03/02/2025.

<u>לעניין הממ"דים/ממ"קים:</u>

לטענת שמאי המבקש, התכנון המיטבי בחלקה כולל פתרון ממ"קים במבנה א' וממ"דים במבנה ב'. עמדתו מבוססת על חוו"ד אדריכלית מיום 11/12/2024 שנערכה ע"י אדר' ארז ניסן. עיון בחווה"ד שהוצגה בפני מעלה כי המיגון המוצע נטען ללא נימוק המניח את הדעת. אין חולק שמדובר בחלופה תכנונית אולם היא אינה בהכרח החלופה המיטבית. בהערת אגב, יוער כי לא מדובר בחלופה מיטבית ובוודאי בימים אלו, למרות שהערה זו אינה רלוונטית למועד הקובע.

בכל אופן, יש להניח שקיימות מספר חלופות לפתרון מיגון. לעניין זה יצויין כי אף לשיטת שמאי המבקש שוויין של דירות ללא ממ"ד נמוך משווין של דירות הכוללות ממ"ד.

לאור האמור לעיל, ולאור העובדה כי ביקוש לדירה עם ממ"ד גבוה יותר ובהתחשב בעובדה כי במקרה הנדון מדובר במימוש שלא בדרך של היתר בניה, הובא בחשבון במצב קודם שימוש מיטבי של דירות עם ממ"ד בשני המבנים.

<u>שטחים נוספים בחלקה:</u>

<u>לעניין שיעור הניצול בחלל הגג</u> – במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה ניצול הבניה בגג הינו בשיעור של 68.5% וזאת, בהתבסס על שומת השמאית סירקיס לנכס בגו"ח 30061/103. בבדיקה גרפית שערכתי ע"ג תשריט קומה טיפוסית ובשים לב לשיפוע הגג המותר והדרישה לגגות בעלי 4 שיפועים לפחות מתקבל ניצול בשיעור הקרוב לנקבע בשומת המשיבה.

לאור זאת, הובא בחשבון ניצול אפקטיבי בגג בשיעור של 68.5% משטח הקומה העליונה. משקף במקרה הנדון קומה חלקית בשטח של כ - 235 מ"ר בבניין א' ושטח של כ - 68.5 מ"ר במבנה ב'.

<u>לעניין מקדם שווי חלל הגג</u> – הובא בחשבון מקדם שווי של 0.8 בהתאם לנקבע בשומת השמאית סירקיס לנכס בגו"ח 30061/103.

<u>לעניין המחסנים</u> - הובא בחשבון כי בהתאם לאמור בפרק ב' סעיף 4.1.ב, ניתן להוסיף מחסנים בשיעור של 8% משטח הריצפה הכללי המותר. בשומה זו, הובאו בחשבון כ - 101 מ"ר מחסנים[19] במבנה הצפוני (א') וכ- 21.5 מ"ר[20] מחסנים במבנה הדרומי (ב).

<u>לעניין המרפסות</u> – אחד מעקרונות הבינוי המחייבים הינו בניה במגבלת קווי הבניה המותרים. כ"כ, בבניינים חדשים שטחי המרפסות הזיזיות[21] יחושבו בהתאם לתקנות חישוב שטחים, התשנ"ב 1992. בהתאם לתקנות תותר חריגה של 1.2 מ' מקו בניין קדמי לצורך בניית מרפסות. יחד עם זאת, לנוכח ההוראה בתוכנית ולפיה: "בבניינים חדשים לא תותר בנית מרפסות בחזית קדמית", הרי שהבלטת המרפסות בחזית אינה רלוונטית במקרה הנדון. לאור זאת, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי לאור מגבלת קווי הבניין יהיה ע"י ניצול של מלוא השטחים העיקריים וללא מרפסות.

---

[19] 8% * (1,029 מ"ר בקומות + 234.96 מ"ר בקומת הגג) = 101.12 מ"ר מחסנים.
[20] 8% * (200 מ"ר בקומות + 68.5 מ"ר בקומת הגג) = 21.5 מ"ר מחסנים.
[21] בהתאם לס' 11(ג)(3) בתוכנית 4836.

<u>לעניין המרפסות במבנה לשימור</u> – בהתאם למדידה גרפית שערכתי ע"ג תשריט מדידה בתיק השימור, מתקבלות מרפסות בקומה עליונה בשטח הקרוב לשטח שנקבע בשומת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון מרפסות קיימות בשטח של כ - 16 מ"ר.

<u>להלן סיכום שטחי הבניה בחלקה הנדונה במצב קודם:</u>

במבנה צפוני (המסומן באות א') – בינוי של 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת מרתף.

במבנה דרומי (המסומן באות ב') – בינוי של 2 קומות + קומת גג מעל קומת מרתף.

להלן שטחי המבנים בהתאם לתכסית המתקבלת במגבלת קווי בנין המסומנים בתשריט:

מבנה	מהות	שטח במ"ר
מבנה לשימור	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת מגורים	92
	שטח תפוס[22] ע"י ד"מ למטרת בי"ס	172
	יתרת שטח בנוי - ללא דייר מוגן	208.58
	מרפסות בקומה עליונה	16
מבנה 1	זכויות בניה סחירות - קומות 1-3	1,029.0
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	235.0
	זכויות בניה לאחסנה - 8%	101.1
מבנה 2	זכויות בניה סחירות - קומות 1-2	200.0
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	68.5
	זכויות בניה לאחסנה - 8%	21.5

בחישוב השטחים הנ"ל מתקבלים כ - 2,005 מ"ר. משקף ניצול של כ- 93% משטח החלקה. יצויין כי שטחים אלו מתיישבים עם אחוזי הבניה המוקנים בתב"ע 4836, סעיף 11, ג(1) כדלקמן: *"אחוזי הבניה המירביים יהיו כמותר באזור המגורים 3 עפ"י הוראות תוכנית המתאר לירושלים"* והינם בקירוב לניצול הכולל המותר של 2,005 מ"ר (93%[23] משטח המגרש לפני ההרחבה כ- 2,156 מ"ר).

[22] בהתאם לחלופה א' בתחשיב ההשבחה.
[23] בבניין פינתי.

10.1.3. <u>לעניין הדיירים המוגנים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במצב בו נכס מוחזק ע"י דיירים מוגנים, הרי שלמימוש הזכויות נדרש פינויים של הדיירים המוגנים. לשיטת המשיבה, בהתאם לערר (י-ם) 8149-10-18 'רודיקה גטה נ' הולתו"ב ירושלים', אימצה ועדת הערר את הכרעת השמאי המכריע וקבעה כי שטח שמוחזק ע"י דיירים מוגנים יוערך במקדם שווי מופחת של 0.4 משווי בעלות מלאה. בשומת המשיבה הובאו בחשבון 303.6 מ"ר המוחזקים ע"י 3 דיירים מוגנים וזאת, בהתאם לשטחים שצויינו בהסכם המכר והנספחים המהווים את חוזי הדיירות המוגנת המצורפים לו. שווי הזכויות בשטחים אלו הוערך על ידו בגבולות של 20%-33% משווי בעלות מלאה.

לטענת שמאי המבקש, לצורך אומדן ההשבחה יש לבחון את שווי המקרקעין ולא את שווי הזכויות הקנייניות בכל אחד ממצבי התכנון. לשיטת המבקש לאור החוק והפסיקה אין להביא בחשבון הפחתה בגין קיומם של דיירים מוגנים במסגרת תחשיב השווי במצב קודם. לחילופין, עפ"י חוו"ד משפטית הרי שביחס ל'סימינר בנות ירושלים' ככל נראה לא מדובר בדייר מוגן. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה רק ביחס ל - 92 מ"ר שטחים 'תפסים' (דירה בשטח 43 מ"ר + דירה נוספת בשטח של 49 מ"ר). יתרת השטח הבנוי כ- 380 מ"ר חושבה בשומתו בשווי מלא.

<u>הכרעה:</u>

על החלקה קיים מבנה ותיק דו קומתי התפוס בחלקו ע"י מס' דיירים מוגנים.

מדובר בזכות כלכלית הנובעת מהוראות חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972. סוגיית הדיירות המוגנת החלה כבר בשנות ה-40 עוד טרם הקמת המדינה בתקופת המנדט הבריטי. הסכמי הדיירות המוגנת נועדו להגן על השוכרים שלא תהא באפשרותם לממן את עליית דמי השכירות. מעמד הדיירות המוגנת הוסדר בחוק הגנת הדייר בשנת 1972 בו הוסדרה מערכת היחסים בין בעלי הזכויות לדיירים המוגנים.

בהתאם לחוק ולפרקטיקה, עיקר זכויותיו של הדייר המוגן מתמקדים בעיקר בנושאים הבאים:

- תשלום דמי שכירות מופחתים.
- הגנה מפני פינוי מהנכס ע"י הבעלים, למעט במקרים מסוימים כמפורט בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר.
- העברת הזכות במקרים של פטירה וגירושין, בתנאים המפורטים בחוק הגנת הדייר.

מנקודת ראות של בעלי הזכויות, הדיירות המוגנת מהווה לכאורה שותפות הנכפת על הבעלים באופן המקטין את שווי זכויותיהם של הצדדים. מדובר בזכויות משותפות המאופיינות בגורם מושע, בקושי בניהול הנכס, בקושי בסחירות וכן, בדחייה באפשרות מימוש יתרת זכויות הבניה/שינוי ייעוד וכל שימוש מיטבי אחר מהשימוש הקיים בפועל.

להשלמת הרקע הכללי, להלן סעיפי החוק הרלוונטיים:

"75. דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר אחרי תשי"ח, יהיה חלקו בדמי המפתח לפי כללים אלה:

(1) החזיק במושכר לא יותר משנה אחת - שמונים וחמישה אחוזים;

(2) החזיק במושכר יותר משנה אחת אך לא יותר משנתיים - שבעים וחמישה אחוזים;

(3) החזיק במושכר יותר משנתיים אך לא יותר מחמש שנים - ששים וששה ושני שלישי אחוזים;

(4) החזיק במושכר יותר מחמש שנים - ששים אחוזים."

"80. היה הדייר היוצא אדם שהיה לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 או 27, יראו, לענין חישוב תקופת ההחזקה, את התקופה שבה החזיק במושכר הדייר שלפניו או שלפני שלפניו (להלן - הדייר הקודם) כחלק מן התקופה שבה החזיק במושכר הדייר היוצא, ולענין סעיפים 77 ו-113(ב) יראו דמי מפתח שנתנו דייר או דייר משנה קודמים כדמי מפתח שנתנו הדייר או דייר המשנה היוצאים".

<u>לענין שווי הבעלות בנכס התפוס ע"י הדיירים המוגנים:</u>

בשומת המשיבה הוערך שווי הבעלות לחלק המוחזק ע"י דיירים מוגנים בגבולות של 20%-33% משווי בעלות מלאה. שמאי המבקש לעומת זאת הביא בחשבון שווי בעלות מלאה לנכס הבנוי על אף שבחלקו קיימים כאמור דיירים מוגנים.

בדירת מגורים המוחזקת ע"י דייר מוגן, שווי הבעלות אינו זהה לשווי הבעלות בדירת מגורים ללא דייר מוגן. הדייר המוגן כאמור נהנה מדמי"ש נמוכים מהמקובל בשוק וניתן לפנותו מהנכס, רק במקרים ספציפיים.

בהתאם לסעיף 74 לחוק נקבע בין היתר כי: *"דייר יוצא זכאי לחלק בדמי המפתח הניתנים, או העשויים לינתן, מאת הדייר המוצע או בשבילו".*

יצויין כי בעניין זה, חוק הגנת הדייר אינו קובע כיצד יש לחשב את דמי המפתח עצמם, לא באופן כללי ולא בהתייחס לשווי המושכר.

במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מפברואר 2017 נבחנה הסוגייה הבאה: *"בהנחה ששווי שוק של דירת מגורים בבעלות מלאה הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי זכויות הבעלות באותו הנכס כאשר הדייר המוגן שילם דמי מפתח?"*. התוצאה שהתקבלה היא 40%.

במחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל מאוגוסט 2013 נבחנה אותה הסוגיה, והתוצאה שהתקבלה במקרה זה הינה 43%.

סעיף 7 לקו מנחה פרק ט': שומות זכויות בנכסים התפוסים ע"י דייר מוגן קובע "כללי אצבע" לשווי זכויות הדייר המוגן. בהתאם לסעיף זה, זכויותיו של הדייר המוגן מוערכות בטווח שבין 35% ל-45% בנכסי מגורים. בהנחה שגורם המושע מהווה 10% משווי הנכס, הרי ששווי זכות הבעלות מוערך בטווח שבין 45% ל-55%.

בנוסף,

ב**ערר (י-ם) מס' 8149-10-18 'רודיקה גטה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים'** מיום 21/10/2020 נקבע בין היתר כדלקמן:

*" התשלום עבור זכות הבעלות המוגנת היא הוצאה הכרחית בדרכו של כל קונה שיבקש לרכוש את הקרקע הנדונה ולממש את התוכנית המשביחה ולכן **זו הוצאה שבהכרח משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופש".***

.....יצויין, כי ההפחתה הנ"ל שקבע השמאי המכריע משקפת את העלות הריאלית של דמי הפינוי לדיירים המוגנים ואף את גורם הדחייה שכן כפי שעולה מחישובי השמאי המכריע שקבע את זכויות הבעלות בנכס כתפוס לפי מקדם 0.4, זכויות הדיירות המוגנת (3/3) בשוק החופשי מוערכות בטווח -0.5 0.55".

.....בנסיבות העניין אנו מאמצים את השומה המכרעת".

בהתאם להחלטה הנ"ל מאמצת ועדת הערר את קביעת השמאי המכריע לאומדן שווי זכויות הבעלות בנכס כתפוס לפי מקדם הפחתה 0.4. (יוער כי מדובר בהחלטה שנערכה ע"י הח"מ).

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי הבעלות בגין שטחי הבניה התפוסים ע"י דיירים מוגנים בשיעור של 0.4 משווי בעלות מלאה. יצויין כי מקדם הפחתה זהה נקבע אף בשומת השמאי בועז ברזילי לנכס 30083/15, רח' יואל 5 ירושלים.

<u>לענין שווי השטחים המוחזקים ע"י דייר מוגן בשימוש לבי"ס:</u>

בהתאם לדברי ההסבר <u>בפרק ב' לקווים המנחים</u> בעניין קביעת שווי למבנה ציבור נקבע כדלקמן: *"שיעור ההפחתה המירבי לקרקע למבנה ציבור ביחס למ"ר מבונה בשימוש עסקי/פרטי דומה הוא כ- 50%".*

בנוסף, עפ"י מחקר 'דלפי' - מדדים להערכת מקרקעין, שפורסם ע"י לשכת שמאי מקרקעין בישראל ביולי 2002 עולה כי שווי קרקע למ"ר בנוי ביעוד לשב"צ ביחס לשווי קרקע בייעוד למגורים בבניה רוויה באותה סביבה בממוצע הינו בגבולות של 62%-86%.

עפ"י האמור לעיל, מקדם בשיעור של 50% מהווה רף עליון להפחתה. בנוסף, מתקבל מקדם שכיח של 62% ועד 86% מהשווי הסחיר בסביבה.

בנוסף, עיינתי בשומות מכריעות בסביבה, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם סחירות
יעקב פז	30068/111	0.6
יעל הרון	30895/1	0.75
נורית ג'רבי	30071/29	0.5

בהתאם לנ"ל מתקבל שווי מוסד לפי מקדם ממוצע של 0.616 משווי למגורים. כ"כ, מדובר בנכסים הממוקמים בלב שכונת מגורים ובשומות נקבע ששווי מוסד ייבחן ביחס לשווי מגורים בסביבה.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו ועל הצד הזהיר שווי מוסד בשימוש לבי"ס לבנות לפי 60% משווי מגורים בסביבה. בנוסף, הוערך הנכס כתפוס ע"י דיירים מוגנים לפי מקדם הפחתה 0.4, משקף שווי משוקלל של 24% למוסד התפוס ע"י דייר מוגן.

<u>לעניין היקף השטחים המוחזקים ע"י דיירים מוגנים:</u>

שטחו של המבנה הקיים בחלקה הינו כ - 473 מ"ר.

בשומות הצדדים קיימת מחלוקת בנוגע לסך השטחים המוחזקים ע"י דייר מוגן במבנה. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח התפוס בנכס הינו כ- 303.6 מ"ר[24] (2 יח"ד בקומת הקרקע + בי"ס לבנות בקומה העליונה) וזאת, לעומת 92[25] מ"ר בק"ק בשומת המבקש (ללא שטח ביה"ס המושכר בשכירות חופשית).

לצורך בחינת מעמדו הקנייני של ביה"ס לבנות עיינתי במסמכים הרלוונטיים כדלקמן:

בהתאם להסכם המכר מיום 05/07/2022 צויין כי 'מצהיר המוכר כי קיימים במבנה על החלקה דיירים מוגנים' כדלקמן:

1. **'מרכז חינוכי בנות ירושלים'** – מחזיקים בדירות מכח 3 חוזי שכירות ממועדים: 01/03/1949, 01/04/1949, 25/10/1994. שטח הוחזק בהתאם לפרטי חוזה המכר הינו 172 מ"ר.
2. **בסחה ביינה** – מחזיק בנכס מכח הסכם שכירות מיום 01/08/1974. שטח המוחזק בהתאם לחוזה המכר הינו כ- 43 מ"ר.
3. **גזהאן גברה מדהאן** – מחזיק בנכס מיום 21/02/1967. שטח המוחזק עפ"י הסכם המכר כ- 49 מ"ר.

בהתאם לפירוט הנ"ל מצהיר המוכר כי סך השטחים המוחזקים ע"י דיירים מוגנים הינו 264 מ"ר.

יחד עם זאת, בהמשך לתנאי החוזה מצוין כי: "הואיל ועל החלקה קיים מבנה ישן הכולל מספר יחידות בהן קיימים הדיירים המוגנים הבאים וכי תאור הדירות הינו כמפורט ע"י השמאית ציפי לביא בנספח המצ"ב כנספח 'ג' אשר אין למוכר ידיעה אם התיאור נכון".

בהתאם לשומה בנכס משנת 2000 שנערכה ע"י השמאית ציפי לביא והוצגה בפני מצויין בסעיף פרטי הנכס כי הקומה העליונה מושכרת בשכירות חופשית (בי"ס).

בנוסף, עפ"י חוו"ד משפטית מטעם עוה"ד יפעת אלתר מיום 15/12/2024 הובהר כי בהתאם להסכם המכר פורטו הדיירים המוגנים המצויים במקרקעין ובניהם 'מרכז חינוכי בנות ירושלים'. אולם "הדרישה לרשום את עמותת המרכז החינוכי בנות ירושלים כדייר מוגן הינה דרישה שהועלתה ע"י המוכר ע"מ למנוע טענות עתידיות ע"י הקונה כנגד המוכר בנוגע לזכות של העמותה הנ"ל כדיירת מוגנת במקרקעין ולמען הזהירות".

עוד צויין בחוו"ד: "אין בהירות משפטית של עמותת מרכז חינוכי בנות ירושלים כדייר מוגן במקרקעין ושאלת מעמד העמותה תתברר במידת הצורך בערכאות משפטיות".

[24] בסחה ביינה – 43 מ"ר + גזהאן גברה 49 מ"ר = 92 מ"ר + 197.8 מ"ר למטרת בי"ס = 303.6 מ"ר.
[25] בסחה ביינה – 43 מ"ר + גזהאן גברה 49 מ"ר = 92 מ"ר.

לענין זה יצויין כי אף לעמדת המשיבה קיים ספק בנוגע למעמדם של השוכרים ובשומתו הובהר בזו הלשון: "היות והאינפורמציה המצויה בידי החי"מ איננה מלאה, הנחת השומה הינה כי שולמו דמי"מ והדיירים המוגנים נהנים מהגנה...ככל שהנחות העבודה אינן מתקיימות וימצאו מסמכים המעידים אחרת, שומה זו תעודכן בהתאם".

בהתאם לאמור לעיל, קיים חוסר וודאות מוחלט באשר למעמדה הסטטוטורי של עמותת 'בנות ירושלים' שכן לא ברור האם השטחים תפוסים ע"י דייר מוגן, או שמא מושכרים בשכירות חופשית, אם בכלל. יצויין, בעת ביקורי בנכס לא נתאפשרה גישה לקומה העליונה.

לאור חוסר הבהירות באשר לתוקפו הקנייני של הנכס ולמען הזהירות, הרי שבשומה זו חושב שווי המבנה הקיים במצב הקודם בשתי חלופות כדלקמן:

<u>חלופה א'</u> – בהנחה ששולמו דמי"מ ושטח ביה"ס לבנות מוחזק בידי דיירים מוגנים. מדובר בשטח כולל של 264 מ"ר המוערך לפי שווי בעלות מופחת של 0.4. בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה למבנה ציבור בשיעור של 0.6. יתרת השטח שאינו מוחזק ע"י דיירים מוגנים כ - 208.58 מ"ר חושב לפי בעלות מלאה.

<u>חלופה ב'</u> – בהנחה ששטח ביה"ס לבנות מושכר בשכירות חופשית. מדובר בשטח בנוי של כ- 92 מ"ר בלבד אשר חושב לפי שווי בעלות מופחת של 0.4. יתרת השטח הבנוי שאינו מוחזק ע"י דיירים מוגנים כ- 380.6 מ"ר חושב לפי בעלות מלאה.

יוער, השטחים במבנה לשימור שהובאו בחשבון קרי, 172 מ"ר בקומה העליונה (סמינר בנות) + 2 דירות בקומת הכניסה: דירה בשטח 43 מ"ר (בסחה ביינה) ודירה נוספת כ- 49 מ"ר (גזהאן גברה מדהאן) מבוססים על השטחים המפורטים בהסכם המכר ואינם כוללים מרפסות.

10.1.4. <u>לעניין הדחיה:</u>

בשומות הצדדים קיימת תמימות דעים ולפיה אין להביא בחשבון הפחתה לדחיה במצב קודם נוכח הימצאותם של הדיירים המוגנים במבנה הקיים.

<u>הכרעה:</u>

במצב קודם הותרה הקמתם של שני מבנים חדשים בחלקה בנוסף למבנה הקיים המוחזק בחלקו ע"י דיירים מוגנים.

הקמת המבנים החדשים אינה תלויה ו/או מחייבת הריסת המבנה הישן או התאמות בשטח הקיים. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה אין עיכוב במימוש יתרת זכויות הבניה. לאור האמור, הובא בחשבון כי הזכויות הנוספות במסגרת תוכנית 4836 זמינות לניצול מיידי. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון דחיה במימוש הזכויות במצב קודם.

10.2. <u>מצב חדש:</u>

10.2.1. <u>תרומת המבנה הקיים המיועד לשימוש ציבורי:</u>

בשומת המשיבה הוערך השווי במצב חדש בהתאם לזכויות הבניה המותרות מכוח התוכנית המשביחה מספר 101-0887604 כולל תרומת המבנה הקיים המיועד למבנה ציבור במצב חדש. מסך השווי הופחתו דמי הפינוי של הדיירים המוגנים במבנה הקיים.

לשיטת שמאי המבקש, המבנה הבנוי בחלקה מסומן עפ"י התוכנית החדשה כתא שטח 5 ביעוד למגרש חום ביעוד ציבורי המועבר לעיריית ירושלים. לפיכך, במסגרת תחשיב השווי במצב חדש לא הובא בחשבון שוויו של תא שטח 5 והמבנה בתחומו. כ"כ, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות דמי פינוי הדיירים המוגנים.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת המבקש.

במצב חדש במסגרת הוראות תוכנית 101-0887604, סומן המבנה הוותיק הבנוי בתחום החלקה כמבנה לשימור (תא שטח 5) המסווג ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

בהתאם להוראות התוכנית נקבע בין היתר, כדלקמן:

סע' 4.1.2.ב: *"הבנין הקיים בתא שטח 5 הוא מבנה לשימור. על תא שטח זה חל סעיף הפקעה 6.2. **הבניין ימסר במצבו הנוכחי בשלב הוצאת היתר הבניה לעיריה במסגרת מטלות התוכנית. הבעלות במבנה תועבר על שם עיריית ירושלים בכפוף ובהתאם למצבו לעת אישור התוכנית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת**".*

סע' 4.2.1: *"שטח ציבורי פתוח –שטח זה יירשם על שם עריית ירושלים בכפוף לנספח 3 – מגרש תלת מימדי".*

סע' 4.2.2.ג *"השטח הציבורי הפתוח המסומן בתוכנית זו **יועבר לבעלות עיריית ירושלים בהתאם למצבו לעת אישור תוכנית זו".***

סע' 6.3: *"**השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית** בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין".*

בהתאם להוראות הנ"ל, המבנה הקיים בתחום החלקה ימסר לעריה במצבו הנוכחי בשלב הוצאת היתר הבניה והבעלות תרשם על שם הרשות המקומית במסגרת מטלות התוכנית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת. המשמעות הקניינית היא הפקעת המבנה הקיים לצורכי ציבור ללא תמורה ורישומו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

לנוכח העובדה כי העברת הבניין לעיריה במצבו הנוכחי מהווה תנאי לקבלת היתר בניה הרי שהזכויות במבנה אינן עוד בבעלות המבקש כבר במועד אישורה של התוכנית. לפיכך, בשומה זו לא הובא בחשבון שטח זה במצב החדש.

בתחשיב ההשבחה חושבו זכויות הבניה בתוכנית החדשה ובהתעלם משוויו של המבנה הקיים. בהתאם לכך, לא הופחתו עלות פינוי הדיירים המוגנים במבנה הקיים.

בשולי הדברים יצויין כי, אף בניתוח עסקת המכר בנכס נשוא השומה לא ניתן שווי למחוברים המופקעים למטרה ציבורית בעת הוצאת היתר הבניה.

10.2.2. <u>יתרת זכויות הבניה - מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מסחר בק"ק עליונה בהתאם לנספח השטחים בשטח של כ - 543 מ"ר וכן, השלמה למסחר עד 875 מ"ר המותרים (לפי מקדם 0.5). בנוסף, חושבו שטחי המגורים המותרים לפי 4,250 מ"ר עיקרי ו - 550 מ"ר מרפסות. בנוסף, הובאו בחשבון 826 מ"ר ממ"דים.

בשומת המבקש הובאו בחשבון זכויות בניה למגורים בהתאם לשיטת המשיבה. זכויות הבניה למסחר חושבו על ידו בהתאם להוראות התוכנית החדשה לפי 550 מ"ר עיקרי ובהתעלם מ - 325 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, הובאו בחשבון 50 מ"ר ממ"קים.

בדיון המקצועי הובהר על ידי שמאי המבקש כי בתחשיב ההשבחה בשומתו נפלה טעות סופר ולא הובאו בחשבון 325 מ"ר מסחר מתחת לכניסה הקובעת.

<u>הכרעה:</u>

התוכנית החדשה 101-0887604 מרחיבה את זכויות הבניה ומגדילה את הצפיפות בחלקה. בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה, מציעה התוכנית 4,250 מ"ר עיקרי למגורים עבור 69 יח"ד + 1,420 מ"ר שטחי שירות + 550 מ"ר מרפסות. בנוסף, מתירה התוכנית 550 מ"ר מסחר עיקרי עילי + 325 מ"ר מסחר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ובסה"כ 875 מ"ר מסחר.

לאור המימוש המוצע הובאו בחשבון כלל זכויות הבניה המותרות בתוכנית החדשה (עיקרי + שירות) כדלקמן:

שטחי בניה עיקריים: 4,250 מ"ר עיקרי למגורים + 550 מ"ר מרפסות. בנוסף, 550 מ"ר עיקרי עילי למסחר + 325 מ"ר עיקרי מסחר מתחת למפלס הכניסה.

שטחי שירות: 828 מ"ר ממ"דים עבור 69 יח"ד + 414 מ"ר מחסנים (בהנחה של 6 מ"ר/יח"ד[26]) ויתרת ש"ש של 178 מ"ר כהשלמה ל - 1,420 מ"ר ש"ש מותרים בתב"ע).

<u>לעניין מקדם שווי לשטח עיקרי ת"ק למסחר:</u>

בהתאם למחקר דלפי משנת 2020 ביחס למקדם הראוי, צויין כדלהלן:

שאלה מס' 52: *"בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי קרקע למ"ר שטח בקומת המרתף (גובה המרתף בהתאם לתקן. קומת המרתף מהווה חלק אינטגראלי מקומת הקרקע והגישה למרתף באמצעות היחידה המסחרית בקומת הקרקע וביחידת*

[26] בקירוב לממוצע המחסנים בפרוייקט הסמוך 'הנביאים 44', גו"ח 30061/103.

רישום אחת)?״.

המקדם הממוצע שהתקבל בסקר הינו 0.54, השכיח 0.50. לאור זאת, חושבו 325 מ״ר שטחי המסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי מקדם שווי 0.5.

10.2.3. <u>עלויות חיזוק המבנה לשימור:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הוראות התוכנית מאפשרות גמישות תכנונית בנוגע למס׳ קומות החניה דהיינו, תקן חניה של 50% בגין הבניין לשימור, התרת 3 קומות חניה ושיוך השטח מתחת לשצ״פ למבני המגורים והמסחר. כ״כ, בבחינת עלויות הבניה בפרוייקט בהתאם לתקן החניה לפי 1 מ״ח/יח״ד לעומת תקן חניה של 50% כמפורט בתוכנית מתקבל לשיטתו כי קיים חסכון בעלויות הבניה. עוד נטען, כי ניתן לבנות את החניה בחלופת 3 קומות במגרשי המגורים בלבד וכתוצאה מכך, אין עלויות עודפות.

לטענת שמאי המבקש, במסגרת מימוש הזכויות במצב חדש נדרשים בעלי הזכויות לבצע חפירה לחניון תת קרקעי בצמידות למבנה היסטורי הבנוי בתחום החלקה המיועד לשימור. לשיטת המבקש, קיים ייקור משמעותי בעלויות עקב הצורך בתמיכת המבנה בעת עבודות החפירה והדיפון ועוד. בשומתו הובא בחשבון אומדן עלויות חורגות בגבולות של 2,072,000 ₪ המבוסס על דו״ח מהנדס מיום 12/12/2024.

<u>הכרעה:</u>

בתוכנית 4836 החלה במצב תכנוני קודם נקבע כי החניה תבוצע ככל שניתן בתחום החלקות, בתנאי שלא תהיה פגיעה בחצרות הבתים, בגדרות ובשערים. יתר מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים הקיימות. התוכנית החדשה 101-0887604 לעומת זאת, מציעה פתרון חניה בתת הקרקע עבור שני מבנים למגורים ומסחר ותעסוקה בגובה של 7 קומות עיליות במצב חדש.

ככלל, הקמת מרתפי חניה הכולל עבודות חפירה ודיפון עלולה לערער את יציבות המבנה הישן ולגרום בו סדקים ופגמים. אין ספק, כי לצורך שימורו נדרשות תחילה עבודות חיזוק.

יחד עם זאת, לאור המגבלות הפיזיות בחלקה, מייחסת התוכנית חשיבות לנושא החניה ומציעה גמישות תכנונית העשויה להקל על מצוקת החניה. כחלק מהמערך התכנוני נקבע תקן חניה מופחת, כדלקמן:

״החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. <u>עקב מיקום המבנה לשימור והגאומטריה של החלקה תקן החניה לקו הכחול כולו יהיה מחושב לפי 50% בגין בנין לשימור</u>. תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות לצורך מתן מענה חניה על פי התקן ללא צורך בפרסום״.

כ״כ, ***״השטח מתחת לשצ״פ יהיה שייך למבני המגורים מסחר ותעשייה עבור חניה, מעברים, מתקנים טכניים, חדר טראפו, חדרי אשפה ופירי אוורור – ר׳ נספח 3 לענין רישום תלת מימדי״.***

בטבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע ניתנה התייחסות לנושא החניה כדלקמן: ***״תותר הצעת 3 קומות חניה תת קרקעיות בכפוף לתכנון שיוסכם על מח׳ הסדרי תנועה״.***

בהתאם להוראות הנ״ל ולצורך מימוש זכויות הבניה במצב חדש הותרה הפחתה משמעותית בתקן החניה ונקבע כי תקן החניה לקו הכחול יחושב לפי 50% בגין בנין לשימור. יתרה מכך, הותרה תוספת קומות חניה תת קרקעיות לצורך מתן מענה חניה עפ״י התקן ללא צורך בפרסום נוסף.

בהתאם למדידה גרפית ע"ג אתר המפות הממשלתי 'גובמפ', המרחק האווירי בין הנכס הנדון לציר המתע"ן ברח' יפו הינו כ- 470 מ"ר. עפ"י תקנות התכנון והבניה[27] תקן החניה ב'אזור ב' (הנמצא במרחק אווירי שבין 300 מטרים ועד 600 מטרים מציר המתע"ן ועד גבול המגרש) הינו 1 עד 1.5/מ"ח ליח"ד. בתוכנית החדשה מתוכננות 69 יח"ד ולכאורה נדרש פתרון מינימלי של 69 מקומות חניה.

לענין זה נראה כי מתכנן התוכנית היה ער ומודע למגבלות הפיזיות בחלקה. לאור צורתה הגיאומטרית של החלקה ומיקום המבנה לשימור במרכזה ניתנה גמישות תכנונית והותר ניצול מופחת של 50% מתקן החניה המחייב, קרי 35 מ"ח לכל היותר.

לטענת שמאי המשיבה, נערכה בחינת עלויות בניה במקרה של בניית חניות לפי תקן מלא (69 מ"ח) לעומת תקן מופחת של כמחצית מהחניות. בהנחה של אומדנים סבירים בשומת המשיבה המבוססים על מחירון 'דקל' מתקבלת עלות בניה למ"ר הגבוהה בכ- 1,000 ₪[28] בהקמת חניות לפי תקן מלא לעומת חניון לפי תקן מופחת. עלות זו משקפת חיסכון של כ- 5 מלש"ח במסגרת הפרוייקט. לית מאן דפליג, כי מדובר בהטבה משמעותית היוצרת חסכון בעלויות הבניה העולה על עלויות החיזוק לכאורה הנטענות ע"י שמאי המבקש.

בנוסף ומעבר לנדרש,

תוכנית 4836 במצב קודם אפשרה תוספת של 2 מבנים חדשים בגובה של עד 3 קומות מעל קומת מרתף. אמנם פתרון החניה ניתן בתחום החלקות ובשטח הדרכים הקיימות, אולם לאור סמיכותם המיידית של המבנים המתוכננים וקווי הבנין המשורטטים בתשריט נראה כי תוספת הבניה בסמוך למבנה הקיים ומשני צידיו מצריכה ממילא עבודות ביסוס וקידוחים. עבודות אלו עשויות אף הן לפגוע ביציבות המבנה ולגרום לפגמים בו. המשמעות היא, שגם במימוש הזכויות במצב הקודם נדרשו עבודות חיזוק המבנה הקיים הכרוך בעלויות מיוחדות. מדובר בעלות המהווה חלק מעלות הקמת הפרוייקט.

למען השלמת התמונה יצויין כי מדובר במיקום אטרקטיבי בלב שכ' החבשים בו נראה כי שווי חניה עולה על עלות הקמתה. בהתאם לנספח הבינוי מתוכננים 2 קומות של מרתפי חניה וכן, קומה חלקית נוספת עבור חניות בודדות. במקרה שכזה לא מן הנמנע כי יעדיף היזם לחפור את הקומה כולה למען הגדלת כמות החניות על אף עלויות החיזוק כאמור. ניצול שכזה יגדיל את התועלת הכלכלית ויאפשר ניצול משאב הקרקע באופן מיטבי.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות החיזוק במבנה הקיים.

---

[27] תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג -1983.

[28] עלות בניה של 10,041 ₪ למ"ר בהקמת חניון לפי תקן מלא לעומת 9,448 ₪ למ"ר בהקמת חניון לפי תקן מופחת.

10.2.4. <u>לענין הדחיה בגין הצורך בהפקעת המבנה לשימור:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין דחיה למימוש זכויות הבניה עקב ההוראה בתוכנית הקובעת כי הוועדה המקומית צריכה להפקיע את המבנה. לשיטת המבקש אין כל ערובה ללוחות הזמנים לביצוע הוראה זו.

לטענת שמאי המשיבה, התייחסות המבקש אינה מובנת שכן, מצד אחד ניתנה דחיה למימוש עד להפקעת השטחים ומצד שני שטחים אלו לא הובאו בחשבון בשומת המבקש במצב חדש. לשיטת המשיבה, ככל והמבקש טוען להפרשת שטחים ציבוריים ללא תמורה (מטלה ציבורית) הרי שלא היה עליו להביא בחשבון דחיה עד להפקעה. אין כל מניעה להעברת שטחים אלו לעירייה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

הבניין הקיים בתא שטח 5 מוגדר כמבנה לשימור ועל תא שטח זה חל סעיף הפקעה. התוכנית כוללת הוראות ברורות בגין הפקעת המבנה לשימור ובהתאם לס' 4.1.2.ב נקבע בהאי לישנא כדלקמן:

"הבניין ימסר <u>במצבו הנוכחי בשלב הוצאת היתר הבניה</u> לעיריה במסגרת מטלות התוכנית. הבעלות במבנה תועבר על שם עריית ירושלים <u>ובכפוף ובהתאם למצבו לעת אישור התוכנית</u>. <u>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראות התוכנית תהווה סטיה ניכרת</u>".

בהתאם לכך, התוכנית נותנת התייחסות ספציפית למועד ההפקעה וקובעת כי הבניין ימסר **<u>בשלב</u>** <u>הוצאת היתר הבניה</u> ובכפוף ובהתאם למצבו **לעת** אישור התוכנית. הוראה זו מוגדרת כמחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

בהתאם לסעיף 7.1 ל'שלבי ביצוע' מוגדר היתר בניה <u>כשלב מס' 1</u> בביצוע התוכנית.

הואיל והמסירה והעברת הבעלות של המבנה לשימור לעיריה נדחה באופן מפורש לשלב המימוש בעת הוצאת היתר הבניה המוגדר כשלב 1 בתוכנית, הרי שאין צפיה לדחיה בשל תלות בגורם אחר שאינו המבקש. המסירה כפופה להיתר שהינו באחריות המבקש ולאחר מילוי יתר תנאי התוכנית/היתר.

בנוסף ומעבר לנדרש,

ככל ואכן ונדרשת דחיה בגין הצורך בהפקעת המבנה לשימור, הרי שהיא חופפת ליתר מאפייני הפרוייקט כגון היקף עסקה ומורכבות הפרוייקט כמפורט בסעיף 10.3 דלהלן.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון דחייה נפרדת במצב החדש בגין הצורך בהפקעת המבנה לשימור בחלקה.

10.2.5. <u>לענין ההפחתה למימוש הזכויות בגין הצורך בהסדרת הקרקע:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עפ"י תצ"ר הכשרה לרישום מיום 30/11/2023 ניתן לראות שהיא הוכנה לפי תוכניות 4836, 1270 וכן, לאור התוכנית המשביחה 101-0887604. מכאן לשיטתו, שרישום התצ"ר אינו תנאי הקיים רק בתוכנית המשביחה אלא, תנאי קיים כבר במצב הקודם. בנוסף, ביום 29/10/2014 אושרה תצ"ר 1407/14 הכשרה לרישום בהתאם לתוכנית 4836 קרי, ככל והיזם היה רושם את המקרקעין לפי תוכנית זו, הרי שלפי התוכנית המשביחה כלל לא היה צורך ברישום נוסף. לפיכך, לא הובאה בחשבון בשומתו הפחתה למימוש הזכויות בגין הצורך בהסדרת הקרקע.

לטענת שמאי המבקש לאור העובדה שהחלקה שבנדון רשומה בפנקס השטרות יש להכין תצ"ר ולרשום אותה בפנקסי המקרקעין. לשיטתו, מדובר באירוע מורכב שנמשך למעלה משנה וחצי וכרוך בקשיים שהערימה עיריית ירושלים. בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין הצורך בהסדרת הקרקע.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לתוכנית מסומנים 5 תאי שטח בחלקה דנא: תאי שטח 1 ו- 2 ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה, תא שטח 3 ביעוד לשצ"פ, תא שטח 4 ביעוד לדרך ותא שטח 5 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

לצורך מימוש הזכויות נדרשת חפירת חניון תת קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח בעוד שמתחת למבנה הציבור הממוקם במרכז החלקה, אסורה הבניה. במסגרת הוראות התוכנית החדשה, קיימות הוראות לתלת מימד (נספח מס' 3) לצורך רישום שטחים ציבוריים עיליים ע"ש עריית ירושלים ושטחים תת קרקעיים עבור חניה לבעלי הזכויות בחלקה.

בהתאם לנסח טאבו מתאריך 14/10/2024 רשומים המקרקעין נשוא השומה בפנקס השטרות, כלומר עד למועד עריכת חוות הדעת טרם בוצע הסדר רישום במקרקעין שבנדון.

הוצגו בפני שתי תוכניות לצרכי רישום בנכס הנדון כדלקמן:

1. תצ"ר 1407/14 חתומה מיום 29/10/2014 שהוכנה בהתאם לתוכנית 4836 ואושרה ע"י הולתו"ב ירושלים.
2. תצ"ר כשרה לרישום מיום 30/11/2023 שהוכנה לפי תכניות 4836, 1270 והתוכנית המשביחה שמספרה 101-0887604.

בהתאם לתצ"רים הנ"ל, נראה כי בעלי הזכויות אכן פעלו להכנה ואישור תצ"ר כפי הנדרש אולם טרם הסדירו את הרישום בפנקס הזכויות.

במכתב התייחסות מיום 03/01/2024 לבקשה לפתיחת תיק מידע בחלקה הנדונה על בסיס תוכנית 101-0887604 הובהר ע"י מחלקת התכנון כי הבקשה אינה עומדת בתנאי הסף: "מדובר בגוש שומא. שטח רשום אינו תואם שטח מדוד ולא עומד בסטיה. במקום קודמה תצ"ר לתיקון שטח וגבולות וחלוקה לחלקה 72 בסטטוס כשרה לרישום מתאריך 12/2023, <u>תנאי להכנת תיק מידע יהיה רישומה של התצ"ר בטאבו".</u>

בהתאם לאמור לעיל, הרי שהכנת תיק מידע ע"י הומ"ק מותנה ברישומה של התצ"ר בטאבו. לאור העובדה כי במקרה הנדון מימוש הפרוייקט מבוסס על חלוקה חדשה הובאה בחשבון בשומה זו הפחתה בשיעור של 0.97 (משקף דחיה נוספת) בגין הצורך בהסדרת הזכויות בקרקע.

10.2.6. <u>לענין ההפחתה לקירבה למבנה ציבור:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי סביבתו המיידית של הנכס הינה שכונת החבשים בה ממוקמים מגורים לצד מבני ציבור ועל כן, ערכי השווי מגלמים קירבה מיידית למבני ציבור. לשיטת המשיבה, עפ"י תוכנית 4836 חלות ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 ולפיהן באזור מגורים ניתן ממילא לעשות בין היתר שימוש גם למבני ציבור.

לטענת המבקש המבנה בתחום החלקה מיועד למבנה ציבור במצב חדש כאשר נכון להיום טרם נקבע שימושו. בהתאם לכך חושבו בשומתו שטחי בניה למגורים לפי מקדם הפחתה 0.97 בגין הסמיכות למבנה ציבור במצב חדש. לשיטת המבקש, גם אם קיימים מבני ציבור בסביבת הנכס, הרי שיש הבדל בין מבנה לציבור בסביבה לבין מבנה לציבור בתחום החלקה עצמה ובסמיכות מיידית לבנייני המגורים.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

בעיר ירושלים ניתן לראות מארג ייחודי של מבני מגורים המשתלבים בצפיפות עם מבני ציבור. תופעה זו נובעת מהאופי ההיסטורי, החברתי והדתי של העיר וכ"כ מהמסורת של מגורים בסמוך למוקדי קהילה, דת ועוד.

בהתאם לתוכנית החדשה מסומן תא שטח 5 במרכז החלקה למגרש חום ביעוד ציבורי. משני צידיו (מדרום ומצפון) מסומנים מגרשים 1 ו- 2 ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה. אמנם במרקם השכונתי מבני הציבור משולבים כשתי וערב עם בנייני המגורים כדבר שבשיגרה, אולם במקרה הנדון מבנה הציבור מצוי בתחום החלקה ואף במרכזה בין שני מבני המגורים המתוכננים. מדובר בסמיכות של מטרים בודדים ואף ללא כביש הפרדה בניהם מה שעשוי להגדיל את מטרד הרעש וחסימת הנוף/אויר/תאורה.

לעניין טענת המשיבה ולפיה אף במצב קודם הותרו שימושים ציבוריים באזור מגורים - יצויין כי בהתאם להוראות תוכנית המתאר בפרק ו' – 'טבלת השימושים' ניתנה התניה מפורשת לשימושי המגורים באזור כדלקמן: "בנייני ציבור, בתי יראה, בתי חינוך, בתי נכות, בתי ספר ובתי מלון, <u>בתנאי שאיחודם ותכניותיהם אושרו ע"י הועדה המחוזית</u>". נובע מכך, שמדובר בשימושים שאינם ודאיים במצב קודם המותנים באישורה של הועדה המחוזית.

לעניין שימוש המבנה בחלקו כבי"ס לבנות במצב קודם, לא הוצג בפני היתר בניה המצביע על שימוש שנעשה בהיתר ולכן, זו לא ראיה לשימוש ציבורי.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בשומות מכריעות ברחבי העיר ירושלים נקבע מקדם הפחתה למבני ציבור על אף התופעה הרווחת של שילוב מגורים עם מבני ציבור בסביבה.

לצורך קביעת מקדם ההפחתה הראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלהלן :

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו"ח	עיר	מקדם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבורי
דורית פריאל	8/17/2016	30558/50	ירושלים	0.9
שושי שרביט שפירא	6/4/2018	30615/64	ירושלים	0.9
דורית פריאל	2/15/2017	30615/219	ירושלים	0.9
גבע בלטר	5/12/2014	30549/115	ירושלים	0.95
דורית פריאל	8/24/2014	30611/83	ירושלים	0.9

עפ"י הטבלה הנ"ל, מתקבלת הפחתה לקירבה למבני ציבור בגבולות של 5%-10%.

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במאפייניה הייחודיים של הסביבה קיבלתי את עמדת המבקש. לפיכך בשומה זו הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם הפחתה של 97% בגין סמיכות למבנה ציבור ביחס לשטחי המגורים בנכס נשוא השומה.

10.3. <u>לעניין מקדם היקף עסקה ומורכבות בשל דיירים מוגנים:</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון במצב קודם מקדם הפחתה מוסכם של 0.95 בגין גודל ומורכבות הפרוייקט.

במצב חדש הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם הפחתה בשיעור של 0.9 בגין מורכבות והיקף עסקה. לעומת זאת בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל 0.8 המגלם לשיטתו הפחתה של 0.9 לגודל ומורכבות הפרוייקט בהתאם לעמדת המשיבה והפחתות נוספות של 0.95 בגין הצורך בהפקעה כתנאי למימוש הזכויות ו- 0.95 להכנת תצ"ר.

<u>הכרעה:</u>

בחלקה הנדונה ניצב מבנה היסטורי דו קומתי בשטח כ- 473 מ"ר התפוס בחלקו ע"י דיירים מוגנים. מבנה זה כאמור מיועד לשימור ובהתאם לכך אינו מותר להריסה בשני מצבי התכנון.

במצב קודם מכח תוכנית 4836 מתוכננים בחלקה 2 מבנים נוספים בבניה רוויה נמוכה בהיקף של כ- 2,000 מ"ר עיקרי למגורים כמפורט בס' 10.1.2 דלעיל. הנחיות הבינוי המיוחדות כאמור, מצביעות על המגבלות הפיסיות בחלקה הן בשל צורתה הגאומטרית והן לנוכח הימצאותו של המבנה הוותיק במרכזה.

אמנם תוספת הבניה אינה תלויה בהימצאותם של הדיירים המוגנים במבנה הקיים אולם היא כרוכה באילוצים תכנוניים ושמירה על מרחקים קבועים מהמבנה הקיים.

במצב חדש מוצעת במסגרת תוכנית 101-0887604 תוספת זכויות משמעותית בהשוואה למצב קודם. התוכנית מרחיבה את מנעד השימושים למגורים מסחר ותעסוקה בניצול של שני מבנים בגובה 7 קומות וכן מגדילה את הצפיפות ל- 69 יח"ד. בנוסף, מתוכננת חפירת 3 מרתפי חניה מתחת לשטחי המגורים והשצ"פ. עפ"י טבלת הזכויות היקף הבניה המותר כולל 4,250 מ"ר עיקרי עילי + 550 מ"ר מסחר עילי

+ 325 מ״ר מסחר ת״ק. כ״כ, 1,420 מ״ר ש״ש עילי + 5,700 מ״ר ש״ש ת״ק.

כ״כ, המבנה הקיים המיועד לשימור מסווג במצב חדש ביעוד למבני ציבור ומסומן בשלמותו להפקעה לטובת עיריית ירושלים. בהתאם לחוזה הרכישה קיימים בחלק מהמבנה דיירים מוגנים כך שלצורך הפקעת המבנה כולו נדרש פינויים. עפ״י תנאי ההסכם, לא ברור מי ישא בכל הוצאה ו/או תשלום עתידי בכל הנוגע לשימור הנכס ו/או פיתוח עתידי של השטחים המועברים לעיריה וכן, פינוי הדיירים ככל שיידרש. בנוסף, לא ברור האם יועברו פיצויים לבעלי הזכויות במקרקעין או שמא תחשב ההפקעה כמטלה ציבורית.

מדובר בפרוייקט גדול ומורכב הן בהיבט הפיזי והן בהיבט הקנייני.

לאור הגדלת זכויות הבניה ובהינתן המבנה לשימור התפוס בחלקו ע״י דיירים מוגנים קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון הפחתה לגודל ומורכבות בשני מצבי התכנון.

במקרה הנדון קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה הובא בחשבון בשל גודל ומורכבות הפרוייקט מקדם 0.95 במצב קודם ומקדם 0.9 במצב חדש. כאמור לעיל, במצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף בגין רישום התצ״ר.

10.4. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

10.4.1. <u>שווי מ״ר בנוי במבנה לשימור:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 30,000 ₪/מ״ר בנוי בבניה נמוכה במבנה לשימור בהתבסס על חוזה מכר מיום 13/12/2022 בגו״ח 30052/134, רח׳ הנביאים 23-21-19.

שמאי המבקש אינו חולק על אומדן השווי בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

לצורך בחינת סבירות השווי עיינתי בחוזה המכר מיום 13/12/2022 שהוצג בפני ולפיו נמכרו מלוא הזכויות בגו״ח 30052/134, רח׳ הנביאים 19,21 ו- 23 תמורת 65,227,000 ₪[29] (לא כולל מע״מ). בהתאם לפרטי החוזה, על המקרקעין בנוי שלד בנין עפ״י היתר בניה מס׳ 110473. המוכר מצהיר ששילם את מלוא התמורה בגין בניית המבנה מלבד סכומים נמוכים, ואע״פ שפג תוקף ההיתר לא ידוע לו על מניעה חוקית לחידוש ההיתר. כ״כ, מצהיר המוכר כי אנשי הצוות מטעמו הקפידו לבצע את כל הוראות השימור כנדרש. שטח החלקה הינו 1,447 מ״ר.

בהתאם למידע בתיק הרישוי עולה כי על החלקה קיימים 3 מבנים חד משפחתיים: מבנה א׳ (צפון מזרחי), מבנה ב׳ (מרכזי) ומבנה ג׳ (צפון מערבי). עפ״י היתר מס׳ 110473 מיום 23/12/2015 הותרה בנכס תוספת בניה ושינויים בבניינים קיימים. יוער כי מדובר בנכס הממוקם בסמוך למקרקעין דנא והכלול בתחום תוכנית 4836 החלה על נכס הנדון.

[29] 19,000,000 $ ולפי שע״ח של 1$ = 3.433 ₪ (ביום העסקה 13/12/2022) מתקבל שווי של 65,227,000 ₪.

להלן ניתוח העסקה בהתאם לשטחי הבניה המפורטים בטבלת השטחים בהיתר הבניה:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	תמורה בש"ח
13/12/2022	**הנביאים 23-21-19**	**30052/134**	**1,447**	**65,227,000**
	מהות השטחים	שטח	שווי אקו'	סה"כ
	עיקרי עילי	1,442.80	1	1442.8
	עליית גג	55.8	0.8	44.64
	מרתף עיקרי	117.4	[30]0.65	76.31
	ממ"ד במרתף	37.8	0.65	24.57
	אחסנה	115.7	50%	57.85
	מרפסות	144.28	0.3	43.284
	מרפסת גג	59.38	[31]0.3	17.814
	בריכת שחיה במפלס הגג	43.2	0.35	15.12
	חצר	847.30	[32]0.25	211.825
	סה"כ מ"ר אקו'			**1,934.2**

מניתוח העסקה הנ"ל מתקבלים כ - 1,926.5 מ"ר אקו', משקף שווי בגבולות 33,700 ₪/מ"ר בנוי ברמת גמר גבוהה בבניה נמוכה במבנה לשימור.

לאור האמור לעיל, ובשים לב לדמיון במאפייני הבינוי עם הנכס הנדון ובהנחה להפחתת עלויות שיפוץ בנכס נשוא השומה מתקבל שווי בקירוב לעמדת הצדדים. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון **שווי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי במבנה לשימור בבניה נמוכה**.

יוער, לצורך שמירה על קורלציה בין ניתוח העסקה לתחשיב ההשבחה, הובאו בחשבון מקדמי שווי זהים כמפורט בסעיף 10.4.4 דלהלן.

10.4.2. <u>שווי מ"ר מבונה למגורים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 18,700 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים וכן, לאור שומות מכריעות בסביבה. לשיטת שמאי המשיבה, העסקה בנכס נשוא השומה משקפת עסקת נטו כאשר קיימים פרמטרים שכימותם עשוי לגרום לשינוי מהותי בתוצאה ועל כן היא אינה מהווה עסקת השוואה רלוונטית. לעניין הסכם הקצאת המניות בנכס מיום 29/12/2022 נטען כי הוא תומך במלואו בשווי שנאמד בשומתו.

לשיטת שמאי המבקש, יש לתת את משקל הבכורה לעסקה בנכס נשוא השומה. בניתוח העסקה בהתאם למחיר מכירה של כ- 69 מלש"ח עפ"י דיווח למס שבח מתקבל על ידו שווי של 15,740 ₪/מ"ר מבונה. בחישוב אומדן השווי לפי משקל של 50% לעסקה דנא ומשקל של 50% לנתונים נוספים (שומות מכריעות –25%, שומות ומ"ק –15%, גישת החילוץ –10%) מתקבל על ידו שווי משוקלל של 14,960 ₪/מ"ר מבונה

[30] מקדם 0.65 למגורים במרתף בהתאם לקביעת השמאית רינס ויס ברח' דור ודורשיו 11, ירושלים.
[31] מקדם 0.3 למרפסת גג בהתאם לקביעת השמאי גיא צדיק ברח' הפלמ"ח 66, ירושלים.
[32] לא ניתנה הפחתה לשוליות לאור הימצאותם של 3 מבנים בחלקה.

למגורים במצב קודם. לאחר הפחתה של 0.97 בגין סמיכות למבנה ציבור מתקבל שווי מופחת של 13,600 ₪ במצב חדש. בדיון המקצועי הובהר על ידו כי השווי המדווח במס שבח כולל תשלומים נוספים של כ- 12 מלש"ח (מס שבח כ- 10.5 מלש"ח ומס יסף כ- 1.5 מלש"ח) המשקפים בעצם את הפער בין מחיר העסקה בחוזה (57.8 מלש"ח) לשווי המוערך במס שבח. בנוגע להסכם הקצאת המניות נטען כי המשקיעה (חב' קרתא) העמידה את ההון העצמי הנדרש גם להשלמת עסקת הרכישה מבנימין ביבי וגם להקמת הפרוייקט בשלמותו. בהתאם לכך, הניתוח שנעשה ע"י המשיבה שגוי ואף מטעה.

<u>הכרעה:</u>

1. <u>העסקה בנכס נשוא השומה ובחינת סבירותה:</u>

אין חולק כי ככל וקיימת עסקה בנכס נשוא השומה, וכל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. עסקה זו משקפת באופן מהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

בערר **8061/10 'רמי לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון'** נקבע בין היתר כדלקמן:

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם). ***וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?***

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".

בנכס הנדון, נערכה עסקת מכר.

ולענייננו,

בהתאם להסכם מכר מיום 05/07/2022[33] נמכרו מלוא זכויות הבניה בחלקה 72 הנדונה כולל מבנה ישן התפוס בחלקו ע"י דיירים מוגנים תמורת 57,800,000 ₪.

בהתאם לתנאי ההסכם, ישא הקונה במיסים והתשלומים כדלקמן: מס שבח, היטל השבחה על כל התכניות שאושרו לפני ואחרי חתימת החוזה, מס רכישה, מע"מ[34], מס יסף והיטלי פיתוח וסלילה. בנוסף ישא הקונה בכל הוצאה ו/או תשלום עתידי שיחול בגין ו/או בקשר עם תוכנית המתאר לרבות בגין שימור הנכס ו/או שיפוץ הנכס ו/או פיתוח עתידי של השטחים המועברים לעריה במסגרת תוכנית המתאר ופינוי הדיירים המוגנים ככל שיידרש.

מדובר בעסקת נטו הכוללת תשלומים עתידיים שיחולו על הקונה.

בהתאם לדיווח מס שבח מוערך מחיר המכירה **בסך של 69,089,059 ₪.**

[33] כחודשיים טרם אישורה של התוכנית החדשה 101-0887604 ביום 15/08/2022.

[34] ככל שיהיה מע"מ בחשבונית עצמית, בהתחשב בכך שהמוכר אינו בעל עסק בישראל (בהתאם לפרטי החוזה).

לאחר הדיון המקצועי מיום 03/02/2025 הוצגו בפני (ע"י שמאי המבקש) 2 שוברי תשלום כדלקמן:

א. שובר תשלום מס יסף מיום 04/09/2023 ע"ס של 1,501,975 ₪.

ב. שובר תשלום מס שבח מיום 04/01/2023 ע"ס של 10,569,786 ₪.

הסכום בשוברים הנ"ל משקף תוספת תשלום של כ- 12 מלש"ח למחיר העסקה בחוזה (57,800,000 ₪) ובסה"כ מתקבלת תמורה בסך של **69,871,761** ₪[35], בקירוב לאומדן המוערך במס שבח. בנוסף, עפ"י תנאי ההסכם יש להביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה המוטל על הקונה בגין התוכנית החדשה שבעת מועד העסקה לא היה ידוע שכן התגבש רק כחודשיים לאחר אותו מועד.

בניתוח העסקה בהתאם לזכויות בניה מותרות מכח התוכנית החדשה 101-0887604 לפי כ- 5,267 מ"ר[36] אקו' ובניכוי תשלום היטל השבחה עבור 1,769 ₪/מ"ר אקו' ((5,267 מ"ר אקו' במצב חדש מכח 101-0887604 – 1,730 מ"ר אקו' במצב קודם מכח 4836) / 2)) מתקבל כ- 3,499 מ"ר אקו', **משקף שווי של כ- 20,000 ₪/מ"ר מבונה אקו' למגורים.**

יצויין כי הניתוח הנ"ל משקף שווי על הרף התחתון שכן לא ברור על מי יוטלו הוצאות פינוי הדיירים המוגנים ועלויות השימור, ככל שידרשו.

<u>הערות לניתוח העסקה הנ"ל:</u>

- לאור העובדה כי במועד העסקה ראה הרוכש לנגד עיניו כי המבנה בשלמותו ירשם בבעלות עיריית ירושלים (עפ"י דרישות התוכנית המשביחה 101-0887604), לא הובאה בחשבון הפחתת שווי המחוברים מהתמורה.

- לעניין טענת המבקש במהלך הדיון המקצועי ולפיה ניתוח העסקה בתגובת הועדה אינו מדוייק משום שבמסגרת הניתוח יש להפחית היטל השבחה ללא ממ"דים, לא קיבלתי את עמדתו. בהתאם להחלטת ועדת הערר בענין 'חשדר'[37] היקף תחולתו של הפטור הינו במימוש של מתן היתר בניה בלבד ולא במימוש בדרך של מכר. בנוסף, עפ"י החלטת ועדת ערר (מרכז) 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הולתו"ב גבעת שמואל הורחב הפטור גם ביחס למימוש זכויות שבוצע בדרך של מכר בכפוף להיתר בניה. בנכס בענייננו בוצעה עסקת המכר טרם מתן תוקף לתוכנית הנדונה וממילא גם ללא התניה בקבלת היתר בניה.

  הואיל ובמקרה הנדון ניתוח העסקה הינו בהתאם לזכויות בניה לפי מימוש מלא (בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית), הרי שהובאו בחשבון שטחי הממ"דים המהווים חלק מסל זכויות הבניה בשני מצבי התכנון.

- עוד יצויין כי בניתוח העסקה לא נכללו הוצאות עבור הכנת התוכנית כנטען ע"י שמאי המבקש. לענין זה מפנה **לעמ"נ תל אביב-יפו 807/96 זאב הרטבי נ' שר הפנים' (פורסם בנבו, 08.04.19)** ולפיה נקבע, בין

---

[35] מחיר רכישה 57,800,000 ₪ בתוספת מס שבח ומס יסף כ- 12,071,761 ₪, סה"כ 69,871,761 ₪.
[36] ראה בתחשיב ההשבחה בס' 11 דלהלן.
[37] י-ם/417/11 'חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים'.

היתר, כי בעניין 'אברמוביץ' התייחס בית המשפט לעלויות הנדרשות <u>לאחר</u> אישור התוכנית לשם מימושה. עלות הכנת התוכנית אינה נובעת מהתוכנית עצמה ולו מהטעם הפשוט שמדובר בתשלום שנולד טרם אישורה של התוכנית ואינו נדרש מרגע אישורה. לאור זאת, בניתוח העסקה בנכס נשוא השומה לא הובאו בחשבון הוצאות עבור הכנת התוכנית.

<u>לעניין הסכם הקצאת המניות מיום 29/12/2022[38]:</u>

בהתאם להסכם הקצאת המניות בין נופי הנביאים בע"מ (להלן: 'החברה') לבין קרתא מלון שלום בע"מ (להלן: 'המשקיע') החברה טרם השלימה את מלוא התמורה הקבועה בהסכם המכר כאמור[39]. בהתאם לכך ולצורך השלמת הרכישה התקשרה החברה עם המשקיעה כך שעם השלמת העסקה תחזיק קרתא ב- 90% מהון המניות המוקצות בחברה וזאת כנגד התחייבות המשקיעה להעמיד לחברה הלוואת בעלים.

במסגרת הסכם ההקצאה התחייבה המשקיעה לשלם את ערכן הנקוב של המניות המוקצות לה בשתי פעימות הכולל ביצוע יתרת התשלומים הנדרשים .

בהתאם לתנאי 'הסכם בעלי המניות' מיום 28/12/2022 (נספח יג' ל'הסכם הקצאת המניות') הובהר ככתבם וכלשונם:

סע' 14.1: *"קרתא מתחייבת להעמיד לחברה את מלוא ההון הנדרש* ***לצורך השלמת רכישת המקרקעין ובניית הפרוייקט על המקרקעין, לרבות על דרך של נטילת מימון בנקאי ע"י החברה....."***.

סעיף 14.2: *"מוסכם כי מר מילר לא יידרש להעמיד לחברה הון נוסף (בין אם על דרך של העמדת הלוואת בעלים/השקעות וכיו"ב) לצורך השלמת רכישת המקרקעין בהתאם להוראות הסכם הרכישה ולביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ההקצאה.* ***כ"כ, לא יידרש מר מילר להעמיד לחברה הון נוסף הנדרש לצורך מימון פעילות החברה לרבות עלויות בניית הפרוייקט (ישירות ו/או עקיפות) ובכל מקרה חלקו בחברה לא ידולל גם במקרה בו יזרימו בעלי המניות הנוספים בחברה, הון נוסף לחברה"***.

כעולה מההסכם בין בעלי המניות, העמידה המשקיעה את מלוא ההון הנדרש לצורך השלמת רכישת המקרקעין. אולם מעבר לכך, ההון הנדרש כולל את עלות הקמת הפרוייקט על המקרקעין (ישירות ו/או עקיפות) כך שמר מילר לא ידרש להעמיד הון נוסף לצורך מימון פעילות החברה. המשמעות היא, כי העלויות המפורטות בחוזה כוללות עלויות שונות להקמת הפרוייקט ועל מנת לאמוד את עלות רכישת המקרקעין יש לבודד רכיבים מסויימים ו/או להפחית את אומדן עלויות הבניה בפרוייקט.

מדובר בהסכם ייחודי ומורכב המפרט מספר רב של אלמנטים ותנאים הקשורים בין היתר בהשלמת הרכישה ובכללה התחייבות ליועצים ונותני שירותים לצורך קידום הפרוייקט (נספח ט' להסכם). ההסכם מתאר עסקה בעלת מאפיינים ספציפיים אשר אינם בהכרח משקפים עסקת מכר רגילה בין 'קונה מרצון למוכר מרצון' כפי שהיא נהוגה בשוק החופשי לקביעת שווי שוק.

---

[38] לאחר הסכם רכישת המקרקעין מיום 05/07/2022.

[39] הסכם המכר מיום 05/07/2022 בין בנימין ביבי (להלן: המוכר') להין 'נופי הנביאים בע"מ' (להלן: 'הקונה').

לאור הנ"ל ולצורך אומדן שווי שוק ראוי בנכס הגעתי לכלל דעה כי אין להתבסס על הסכם הקצאת המניות כאמור. בשומה דנא נבחנה העסקה בנכס נשוא השומה בהתבסס על פרטי הסכם המכר מיום 05/07/2022 הידועים במועד הקובע ונתונים נוספים כמפורט להלן.

2. <u>שומות מכריעות:</u>

- בשומת השמאי יעקב הלוי לנכס הממוקם ברח' אדמון 6 בשכונת החבשים, גו"ח 30061/43 נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסביבה נכון למועד קובע 24/03/2021 של 11,700 ₪ ולנכס הממוקם בצמידות למבנה ציבור נקבע שווי מופחת של 10,575 ₪ (לפי מקדם 0.9). שווי זה מגלם לשיטתו את מיקום הנכס עם דרכי גישה צרים וקשיי נגישות לכלי רכב כבדים, בינוי בקיר משותף וקיומם של מתקני תשתיות מים וכו' בגג הבניין.

  בהתאמה למועד הקובע (1.15[40]) ולקשיי נגישות ומאפייני הבינוי (1.2) מתקבל שווי בגבולות של <u>14,600 ₪[41]/מ"ר מבונה בנכס הנדון.</u>

- בשומת השמאי דוד בריל לנכס הממוקם ברח' מאה שערים 110, גו"ח 30061/41 נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה נכון למועד 29/05/2019 בסך של 12,300 ₪. מדובר במבנה ותיק דו קומתי[42] בו מבוקשת בניה של 2 קומות נוספות ומימוש בחלל הגג במסגרת הליך חיזוק של המבנה בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038.

  בהתאמה לנכס הנדון המתוכנן בצמידות למבנה ציבור (0.97) והתאמה למועד הקובע (1.3) מתקבל שווי מתואם של כ- <u>15,500 ₪/מ"ר מבונה.</u>

- בשומת השמאית אורית גלן לנכס הממוקם ברח' החרש 1 פינת רח' שלמה זלמן בהר"ן בשכונת החבשים, גו"ח 30062/304, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה נכון למועד 11/04/2020 של 15,700 ₪. מדובר במבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע הממוקם ממול מבנה ציבור 'סמינר לבנות'. יצויין כי השווי שננקט בשומתה נקבע עפ"י גישת החילוץ וכולל מע"מ.

  בהתאמה לנכס הנדון ובניכוי מע"מ בשוק של עוסקים/מעורב ובהתאמה למועד הקובע בשיעור של 1.2 מתקבל <u>שווי מתואם של כ- 14,880 ₪/מ"ר מבונה בנכס הנדון.</u>

בהתאם להכרעות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע מתואם **בגבולות של 15,000 ₪/מ"ר מבונה במועד הקובע.**

אינדיקציה לשווי – בשומת השמאית נאוה סירקיס מיום 03/04/2017 לנכס דומה ברח' הנביאים 44, גו"ח 30062/103 נקבע שווי של 13,475 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד 18/02/2015. מדובר בנכס הממוקם בסמוך לנכס נשוא השומה וכלול בתחום תוכנית 4836 הנדונה. בפרוייקט נשוא השומה המכרעת מתוכננים שטחים למגורים ומסחר הכוללים 3 מבנים : מבנה לשימור במרכז החלקה ו-2 מבנים נוספים משני צידיו. אמנם השווי שנקבע בשומתה הינו ביחס למועד מוקדם יותר משנת 2015[43] אולם לאור

---

[40] לפי 10% לשנה בהתאם להכרעת השמאי יעקב הלוי ברח' אדמון 6,ירושלים.

[41] 10,575 ₪ בצמידות למבנה ציבור * 1.15 (זמן) * 1.2 (רח' צר, קשיי נגישות, קיר משותף) = 14,594 ₪/מ"ר מבונה.

[42] משמש למסחר בק"ק ומגורים בקומה א'.

[43] כ- 7 שנים טרם המועד הקובע בנכס נשוא השומה

הדימיון הרב עם מאפייני הנכס הנדון ובשים לב לפער הזמנים בין השניים יכול נתון זה לשמש כאינדיקציה לשווי ובכל אופן הינו שווי המצוי ברף התחתון.

לעניין שומת השמאית בן פורת לנכס ברח' שומרי אמונים 11 אליה מפנה שמאי המבקש יצויין כי, לא הובאה בחשבון שומה זו בממוצע נתוני השווי. מדובר בנכס הממוקם בשכונת 'בית ישראל' ומהותו קרקע לבניית מתחם מגורים + דיור מוגן. הפרוייקט כולל 2 בנייני מגורים בהיקף של 130 יח"ד ודיור מוגן עבור 109 יח"ד מעל 3 קומות חניה תת"ק ושטחי ציבור. מדובר בפרוייקט גדול וצפוף השונה במאפייניו מהנכס הנדון ולכן, אינו בר השוואה.

3. <u>עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות ברח' הנביאים 44, גו"ח 30061/103:</u>

הפרוייקט כולל שטחי מגורים עבור 80 יח"ד ושטחי מסחר. במגרש מתוכננים 3 מבנים: מבנה לשימור במרכז החלקה ושני מבני מגורים משני עבריו.

בהתאם לדיווח מס שבח (שנה לפני ואחרי המועד הקובע) הובאו בחשבון העסקאות כדלקמן:

יום מכירה	קומה	שטח ארנונה	מרפסות[44]	מחסנים[45]	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
11/08/2021	–	52	6.37	6.8	57.32	2,005,851	34,994
16/02/2022	1	52	6.37	6.8	57.32	2,145,000	37,421
16/03/2022	2	74	6.37	6.8	79.32	3,105,848	39,156
08/05/2022	3	57	6.37	6.8	62.32	1,920,512	30,817
08/05/2022	3	59	6.37	6.8	64.32	2,305,000	35,836
10/05/2022	1	59	6.37	6.8	64.32	2,205,848	34,295
10/05/2022	2	52	6.37	6.8	57.32	2,155,850	37,610
24/05/2022	1	74	6.37	6.8	79.32	2,775,850	34,995
26/05/2022	2	75	6.37	6.8	80.32	2,205,850	27,463
06/10/2022	1	60	6.37	6.8	65.32	2,450,000	37,507
31/10/2022	3	55	6.37	6.8	60.32	2,450,000	40,616
07/12/2022	1	93	6.37	6.8	98.32	3,560,000	36,208
04/01/2023	2	98	9.45	2.0	101.84	4,450,000	43,698
01/06/2023	3	58	6.37	6.8	63.32	2,680,000	42,324
12/07/2023	2	71	6.37	6.8	76.32	3,300,000	43,239
30/07/2023	2	80	6.37	6.8	85.32	2,775,000	32,524
27/11/2023	2	83	6.37	6.8	88.32	3,950,000	44,723

ממוצע הנתונים הנ"ל משקף שווי של כ- 37,260 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי מע"מ (17%), יזמות (18%) ועלות בניה (11,000 ₪/מ"ר עפ"י המשיבה כולל חניון ת"ק) מתקבל שווי של <u>16,000 ₪/מ"ר מבונה</u> אקו'. יצויין כי הניתוח הנ"ל כולל שטחי מרפסות ושטחי מחסנים עפ"י ממוצע השטחים בגרמושקה.

[44] 509.67 מ"ר מרפסות בפרוייקט / 80 יח"ד = 6.4 מ"ר ממוצע ליח"ד.
[45] 545.5 מ"ר מחסנים לפי גרמושקא / 80 יח"ד = 6.8 מ"ר מחסן/יח"ד.

4. <u>עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בגו"ח 30064/69-74 'בתי ויטנברג':</u>

מדובר בפרוייקט מתחם 'בתי ויטנברג' הממוקם ברח' חיי אדם בשכ' מאה שערים.

בהתאם לדיווח מס שבח הובאו בחשבון עסקאות מכר בסמוך למועד הקובע כדלקמן:

יום מכירה	קומה	שטח	מרפסות[46]	מחסנים[47]	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מכירה בש"ח	מחיר מכירה למ"ר
23/11/2021	4	96	5	7	100.8	3,000,000	31,250
30/11/2021	1	98	5	7	102.8	3,033,600	30,955
02/11/2021	1	122	5	7	126.8	3,600,100	29,509
06/01/2022	3	123	5	7	127.8	3,597,700	29,250
06/02/2022	1	67	5	7	71.8	2,193,000	32,731
17/02/2022	2	60	5	7	64.8	1,899,000	31,650
13/04/2022	3	98	5	7	102.8	2,935,000	29,949
13/04/2022	3	107	5	7	111.8	3,237,300	30,255
23/06/2022	1	102	5	7	106.8	3,221,000	31,578
27/06/2022	2	99	5	7	103.8	3,110,600	31,420

בהתאם לעסקאות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של 30,855 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי מע"מ (17%), יזמות (18%) ועלות בניה (11,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי בגבולות של 11,350 ₪/מ"ר מבונה אקו'. בשל אופי הפרוייקט, מיקומו והשווי על הצד הנמוך לא הובאו בחשבון עסקאות אלו כנתון השוואה.

בשקלול הנתונים הנ"ל ובהינתן משקל גבוה יותר לעסקה בנכס הנדון המגלם את כלל מאפייניו מתקבל שווי כדלקמן:

שווי משוקלל	שווי	משקל	סה"כ
העסקה בנכס הנדון	20,000	0.4	8,000
שומות מכריעות	15,000	0.3	4,500
גישת החילוץ:			
רח' הנביאים 44	16,000	0.15	2,400
מבנה לשימור רח' הנביאים 23-19	17,500	0.15	2,625
סה"כ שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח		**1**	**17,500**

שקלול הנתונים הנ"ל משקף שווי של 17,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים. לאור כל הנתונים הנ"ל, הובא בחשבון בשומה זו **שווי של 17,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים.** בהערת אגב יצויין כי, הואיל ובנתונים הנ"ל מדובר בפרוייקטים מעל חניון תת קרקעי, הרי שערכי השווי למגורים מגלמים חניות צמודות.

[46] 267.7 מ"ר מרפסות / 54 יח"ד = 5 מ"ר.
[47] 362 מ"ר מחסנים / 54 יח"ד = 7 מ"ר.

10.4.3. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר:</u>

בשומות הצדדים קיימת הסכמה בנוגע לשווי מסחר התואם לשווי מגורים במצב חדש.

לפיכך, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 18,700 ₪/מ"ר מבונה למסחר לעומת 13,600 ₪/מ"ר מסחר בשומת המבקש.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון מדובר במסחר שכונתי ולא במסחר המצוי במבנה מסחרי מובהק.

ככלל, קיים קושי באיתור נתוני שווי למסחר בסביבת הנכס הרלוונטיים במועד הקובע. בשומת הצדדים נאמד השווי ללא הצגת בסיס נתונים כראיה לעמדתם.

לצורך בחינת השווי למסחר במועד הקובע עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

- בהתאם למערכת מידע נדלן של רשות המיסים בתאריך 19/12/2022 נמכרה ברח' מונבז 3, גו"ח 30052/176 חנות[48] בשטח של 67 מ"ר עם חניה צמודה תמורת 2,094,000 ₪. בניכוי שווי חניה בגבולות 50,000 ₪[49] מתקבל שווי של 2,044,000 ₪. בגישת החילוץ ובניכוי יזמות (20%) ועלות בניה של (8,000 ₪/מ"ר) <u>מתקבל שווי בגבולות 17,400 ₪.</u>

- בהתאם לשומת IFRS שנערכה ע"י השמאית טרייסטמן לנכס בדרך חברון 101, גו"ח 30114/86 נקבעו דמי שכירות ראויים של 145 ₪ למ"ר מסחר נכון ליום 30/09/2020. בהיוון דמי שכירות לפי תשואה בשיעור של 6% ולאחר התאמה לזמן (10%) מתקבל שווי של 31,900 ₪/מ"ר מסחר בנוי. בחילוץ שווי הקרקע ובניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (8,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי של כ- <u>18,580 ₪/מ"ר מבונה.</u>

- בהתאם לשומת השמאית נאוה סירקיס ברח' הנביאים 44, גו"ח 30061/103 נקבע שווי מסחר לפי מקדם 0.9 ביחס לשווי המגורים. ביישום מקדם ההפחתה בנכס נשוא השומה מתקבל שווי בגבולות <u>15,750 ₪/מ"ר מבונה מסחר</u>[50].

ממוצע הנתונים הנ"ל משקף שווי בגבולות 17,250 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

לאור הפער הזניח בין שווי המגורים למסחר קיבלתי את עמדת הצדדים לאומדן שווי זהה ביחס לשניים. לפיכך הובא בחשבון בשומה דנא **שווי של 17,500 ₪/מ"ר מבונה למסחר** במועד הקובע בהתאם לשווי מגורים כמפורט בסעיף 10.4.2 דלעיל.

---

[48] במבנה שהוקם משנת 2014 (עפ"י דיווח מס שבח).
[49] בהתאם לשומת IFRS שנערכה ע"י השמאי אביב גלעד בגו"ח 30864/6 במתחם 'קרית הלאום' ירושלים.
[50] 17,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים * 0.9 = 15,570 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

10.4.4. <u>לעניין מקדמי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מקדם שווי 0.3 למרפסות ומקדם שווי 0.4 למחסנים.

לשיטת המבקש לעומת זאת, לא הובאו בחשבון השטחים הנ"ל בתחשיב ההשבחה.

<u>הכרעה:</u>

לצורך בחינת מקדמי השווי עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

<u>שווי אחסנה:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	אחסנה
נאוה סירקיס	הנביאים 44	30061/103	0.5
יעקב הלוי	אדמון 6	30061/43	0.5

<u>שווי מרפסות:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מרפסות
דוד דדון	המ"ג 35	30234/15	0.2
אולין דודסון שמאמה	ישראל אהרון פישל 13	30103/5	0.4
גיא צדיק	משה הס 7	30028/47	0.3
דוד בריל	מאה שערים 110	30061/41	0.3
לילך בן פורת	שומרי אמונים 11	30088/271,274	0.3

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע/שכיח בשיעור של 0.3 למרפסות ו- 0.5 למחסנים. לפיכך, בשומה זו הוערכו שטחי המרפסות לפי מקדם שווי 0.3 ושטחי המחסנים לפי מקדם שווי 0.5.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תחשיב ההשבחה – חלופה א' (בי"ס לבנות תפוס ע"י דייר מוגן):

שווי מצב קודם						
מבנה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי ללא מע"מ**	**מקדם שווי**	**מקדם שווי בעלות מלאה /ד"מ**	**סה"כ שווי**
מבנה לשימור	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת מגורים	92	30,000	100%	40%	1,104,000
	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת בי"ס	172	30,000	60%	40%	1,238,400
	יתרת שטח בנוי - ללא דייר מוגן	208.6	30,000	100%	100%	6,257,400
	מרפסות בקומה עליונה	16	30,000	18%	40%	34,560
מבנה 1	זכויות בניה סחירות - קומות 1-3	1029	17,500	100%	100%	18,007,500
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	235	17,500	80%	100%	3,289,370
	זכויות בניה לאחסנה - 8%	101.1	17,500	50%	100%	884,769
מבנה 2	זכויות בניה סחירות - קומות 1-2	200	17,500	100%	100%	3,500,000
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	68.5	17,500	80%	100%	959,000
	זכויות בניה לאחסנה - 8%	21.5	17,500	50%	100%	187,950
סה"כ שווי מצב קודם - בהתאם לעמדות הצדדים						35,462,949
מקדם היקף עסקה ומורכבות עסקה בשל דיירים מוגנים						0.95
סה"כ שווי מצב חדש						**33,689,801**
שווי מצב חדש						
מבנה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי ללא מע"מ**	**מקדם שווי**	**מקדם שווי בעלות מלאה /ד"מ**	**סה"כ שווי**
מסחר תעסוקה ומרפאות	מסחר עילי	550	17,500	100%	100%	9,625,000
	מסחר מתחת לכניסה הקובעת	325	17,500	50%	100%	2,843,750
מגורים	מגורים	4,250	17,500	97%	100%	72,143,750
	ממ"דים	828	17,500	97%	100%	14,055,300
	מחסנים	414	17,500	49%	100%	3,513,825
	יתרת שטחי שירות	178	17,500	19%	100%	604,310
	מרפסות	550	17,500	29%	100%	2,800,875
סה"כ שווי מצב חדש						105,586,810
מקדם היקף עסקה - בהתאם לעמדות הצדדים						0.90
הפחתה בגין הצורך להסדרת הזכויות						0.97
סה"כ שווי מצב חדש						**92,177,285**
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל						**58,487,500**

11.2. <u>תחשיב ההשבחה – חלופה ב' (בי"ס לבנות מושכר בשכירות חופשית):</u>

שווי מצב קודם						
מבנה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי ללא מע"מ**	**מקדם שווי**	**מקדם שווי בעלות מלאה /ד"מ**	**סה"כ שווי**
מבנה לשימור	שטח תפוס ע"י ד"מ למטרת מגורים	92	30,000	100%	40%	1,104,000
	בי"ס לבנות - בשכירות חופשית	172	30,000	60%	100%	3,096,000
	יתרת שטח בנוי - ללא דייר מוגן	209	30,000	100%	100%	6,257,400
	מרפסות בקומה עליונה	16	30,000	18%	100%	86,400
מבנה 1	זכויות בניה סחירות - קומות 1-3	1029	17,500	100%	100%	18,007,500
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	235	17,500	80%	100%	3,289,370
	זכויות בניה לאחסנה - 8%	101	17,500	50%	100%	884,769
מבנה 2	זכויות בניה סחירות - קומות 1-2	200	17,500	100%	100%	3,500,000
	זכויות בניה סחירות - קומת גג	68.5	17,500	80%	100%	959,000
	זכויות בניה לאחסנה - 8%	21.5	17,500	50%	100%	187,950
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח						37,372,389
מקדם היקף עסקה ומורכבות עסקה - בהתאם לעמדות הצדדים						0.95
סה"כ שווי מצב חדש						**35,503,769**
שווי מצב חדש						
מבנה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי ללא מע"מ**	**מקדם שווי**	**מקדם שווי בעלות מלאה /ד"מ**	**סה"כ שווי**
מסחר תעסוקה ומרפאות	ק"ק עליונה לפי נספח השטחים	550	17,500	100%	100%	9,625,000
	יתרת שטח בק"ק עליונה	325	17,500	50%	100%	2,843,750
מגורים	מגורים	4,250	17,500	97%	100%	72,143,750
	ממ"דים	828	17,500	97%	100%	14,055,300
	מחסנים	414	17,500	49%	100%	3,513,825
	יתרת שטחי שירות	178	17,500	19%	100%	604,310
	מרפסות	550	17,500	29%	100%	2,800,875
סה"כ שווי מצב חדש						105,586,810
מקדם היקף עסקה - בהתאם לעמדות הצדדים						0.90
הפחתה בגין הצורך להסדרת הזכויות						0.97
סה"כ שווי מצב חדש						**92,177,285**
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל						**56,673,500**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תוכנית 101-0809053 הינה כדלקמן:

המועד הקובע	חלופה	השבחה	היטל השבחה
03/09/2022	חלופה א' – בי"ס לבנות בדיירות מוגנת	₪ 58,487,500	₪ 29,243,750
03/09/2022	חלופה ב' – בי"ס לבנות בשכירות חופשית	₪ 56,673,500	₪ 28,336,750

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים ככל וחל, בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה