החלטת שמאית מכריעה

היטל השבחה - בקשה להיתר בניה 251705

גוש (זמני) 31251 חלקה ארעית 2 (חלק)

מגרש 1 בתכנית 101-0964650 (נ.צ. 628012, 223557)

רח' הדרך האמריקאית סמטה 16,

שכונת ערב א-סוואחרה, ירושלים

המבקש: עלי עוויסאת

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

שומה מכרעת מיום 31.7.2026 (מינוי 374-2026)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 מטרת השומה
בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לקבוע את ההשבחה במקרקעין שבנדון.

גורם המימוש : בקשה להיתר בניה מס' 251705 (ת.ב. 2024/0363.00).
גורם ההשבחה : תכניות 2683א, 101-0964650.

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקש: עלי עוויסאת באמצעות יניב גוב ארי שמאות מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים באמצעות יעקב כהן שמאי מקרקעין.

1.3 המועדים הקובעים לשומה

מס' תכנית	מועד קובע (15 יום מפרסום ברשומות)
2683א	30.3.1996
101-0964650	17.9.2023

1.4 ביקור במקרקעין: בהתאם לנוהל ביקור בנכס ע"י שמאי מכריע לשם עריכת שומה במזרח ירושלים[1], ביקור בנכס נעשה ע"י שמאי הצדדים הכולל תיעוד חזותי.
מועדי הביקור בנכס: שמאי המשיבה ביום 9.11.2025, שמאי המבקש ביום 3.3.2026.

1.5 דיון: התקיים בהשתתפות הצדדים ביום 17.5.2026 (באמצעות ועידה חזותית), סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה להגיש תגובתם.

1.6 מסמכי משיבה

שומה מיום 9.11.2025 ותגובות מיום 26.4.2026, 10.6.2026, נערכו ע"י יעקב כהן שמאי מקרקעין,
שומה מכרעת יעקב פז גו"ח 31239/1,
שומה מכרעת מישל אשור גו"ח 30615/205,
הצעת מחיר מיום 15.6.2026 לאספקה והרכבת מעלית רכב הידאולית,
אומדן עלות מעלית לפי המוצע בבקשה להיתר בניה (בינה מלאכותית),

1.7 מסמכי מבקש

שומה מיום 31.3.2026 נערכה ע"י השמאים יניב גוב ארי, יאסין חלאווני ויהונתן חן,
ייפוי כוח מיום 1.2.2026, שובר לתשלום מיום 30.12.2025, תכנית בקשה להיתר מס' 251705,
דוח מהנדס מיום 4.3.2026, שומת וועדה מתוקנת יעקב בירנבאום גו"ח 30235/47-49,
תצהיר אדריכל מיום 20.5.2026, תצהיר עו"ד מיום 20.5.2026,
תצהיר עורך הבקשה לענין מעלית, מסמך התייחסות לתגובה המשיבה,
מסמכים ותגובה לענין מעלית רכב, הצעת מחיר מיום 4.6.2026 והצעת מחיר מיום 8.6.2026.

[1] חתום ע"י ראש אשכול נדל"ן, מחלקת יעוץ וחקיקה (אזרחי), 31.3.2016.

דוא"ל office@yharon.co.il

2. פרטי המקרקעין

זיהוי	גוש זמני 31251 חלקה ארעית 2[2] (חלק) מגרש 1 בתכנית 101-0964650
מיקום	נ.צ. 628012 / 223557, שכונת ערב א-סוואחרה
שטח נישום	שטח מגרש מגורים 1,481 מ״ר בתכנית 101-0964650, 1,482 מ״ר עפ״י תצ״ר 1767/2023
תאור	מגרש להקמת 2 מבנים בני 4 קומות, סה״כ 18 יח״ד, בתחומו עצים בוגרים.

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

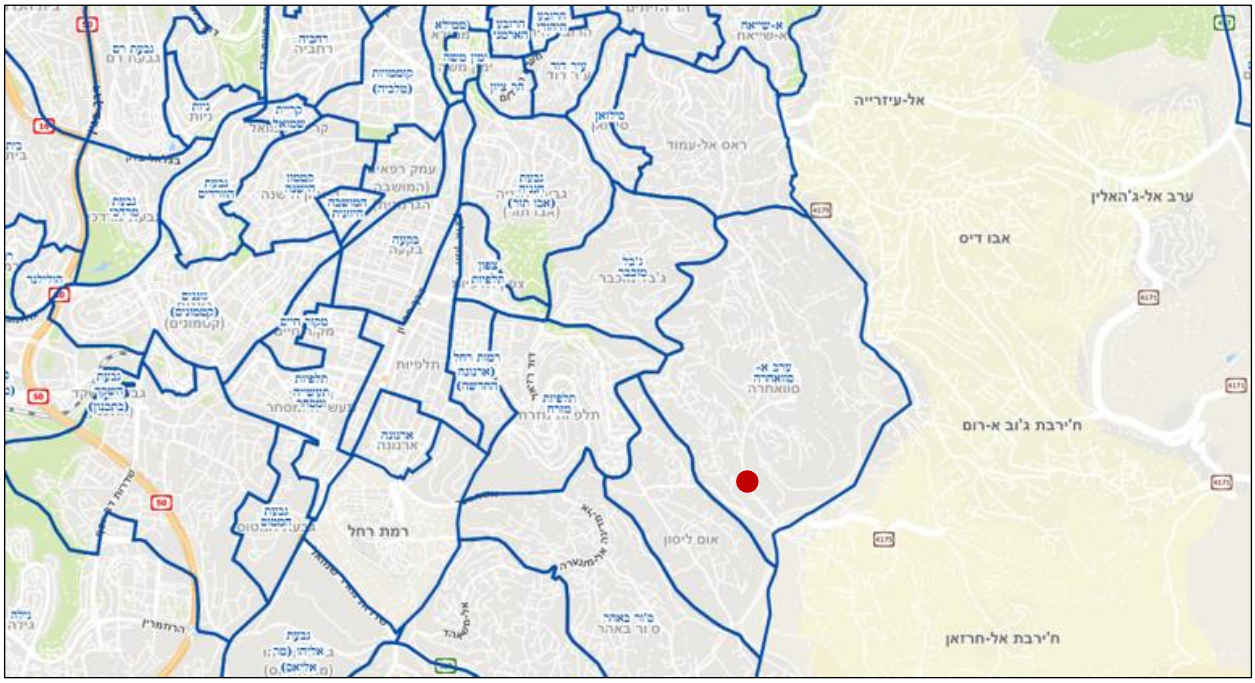
נשוא השומה מזוהה כמגרש 1 בתכנית 101-0964650, ברחוב הדרך האמריקאית סמטה 16, שכונת ערב א-סוואחרה, בדרום-מזרח העיר ירושלים.

מיקום שכונת ערב א-סוואחרה בין שכונת ראס אל-עמוד מצפון, שכונת אום ליסון מדרום, גדר ההפרדה וגבול השיפוט של ירושלים ממזרח, ושכונת ג׳בל מוכבר ותלפיות מזרח ממערב.
השכונה מאופיינת במבני מגורים בבניה של 2-4 קומות לצד מגרשים ריקים.

למגרש 1 צורה א-סימטרית ושטחו כ-1,481 מ״ר[3]. במגרש קיימים 38 עצי זית בוגרים המסומנים להעתקה.
פני הקרקע עם שיפוע טופוגרפי חד יחסית. הפיתוח הסביבתי חלקי ורמת התשתיות נמוכה.
טרם נסללו דרכים סטטוטוריות והגישה לחלקה מושא השומה מתבצעת מדרך עפר.

עפ״י בקשה להיתר מס׳ 251705 מבוקשת הקמת 2 בניני מגורים בני 4 קומות, סה״כ 18 יח״ד.

איתור מיקום מגרש 1 (אתר govmap):



[2] עפ״י נתוני מפ״י, המקרקעין בתחום גוש 31251 לא הוסדר ולא נמצא בתהליכי הסדר.
[3] 1,481 מ״ר בתכנית 101-0964650. 1,482 מ״ר עפ״י תצ״ר 1767/2023.

דוא״ל office@yharon.co.il

זיהוי מגרש 1 (ירושלים gis)



4. זכויות משפטיות

עפ"י תצהיר בעלים ותצהיר מוכתר[4] מיום 26.5.2024, הזכויות בחלק מחלקה 2 בגוש 31251 בבעלות:
עלי עוויסאת.

[4] התצהירים לא הוצגו בפני. הפרטים משומת המשיבה.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1 תכניות, מסמכי תכנון ומדיניות

תכנית	עיקרי התכנית
החלטה 2189 (1975)	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים פירסמה בשנת 1975 הודעה על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לפיה בסמכותה לאשר בקשות להיתרי בניה במגרשים בשטח של עד 1,000 מ״ר במקומות בהם לא קיימות תכניות בתוקף שאושרו על ידי מוסד תכנון ישראלי. הגודל המקסימלי של החלקות לבניה יהיה 1,000 מ״ר, בקשות לבניה בחלקות מעל לגודל זה תבואנה בחשבון לועדה בדרך של תכנון ערים. המקרקעין הנדון ממוקמים בתחום התנאים שנקבעו במסמך 2189, עפ״י התנאים ניתן היה להוציא היתר בניה בתנאים בהתאם לזכויות הבניה שהותרו בתכנית המתאר באזור מגורים 6, בו הותרה בניה בשיעור של 25% בקומה אחת על מגרש מינימלי בשטח של 500 מ״ר.
2683א 15.3.1996 (י.פ 4391)	סיווג המקרקעין : אזור מגורים 6 ודרך חדשה / הרחבת דרך. על אזור מגורים 6 יחולו הוראות של תכנית המתאר (62) לגבי אזור מגורים 6 וכן ההוראות הבאות : זכויות בניה : עיקרי 37.5% משטח המגרש נטו + 8% שרות משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן. מס׳ יח״ד : 3 יח״ד לדונם, מס׳ קומות : 2 קווי בנין : בהתאם לתכנית המתאר המקומית לירושלים אלא אם כן סומן אחרת בתשריט.
101-0964650 27.8.2023 (י.פ 11588) **תכנית להקמת 2 בנינים חדשים בשכ׳ ג׳בל אלמוכבר**	התכנית קובעת שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב, הוראות בינוי ל-2 מבנים בני 4 קומות, קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית, קביעת קווי בנין חדשים, קביעת מס׳ יח״ד ל-18 יח״ד, הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח, הוראות בגין עצים להעתקה, הוראות הפקעה. זכויות והוראות הבניה במגרש מס׳ 1 שטח מגרש : 1,481 מ״ר, יעוד : מגורים ב להקמת 18 יח״ד ב-2 בנינים של 4 קומות, תכסית : 45%, עיקרי : 1,962 מ״ר, שרות : 877 מ״ר, סה״כ שטחי בניה : 2,839 מ״ר (כולל 318 מ״ר עבור חניה) תנאים למתן היתר בניה : הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לצורך גישה למגרש, הגשת תכנית חניה מפורטת, תיאום אופן הטיפול בעצים בתחום התכנית עם פקיד היערות באגף שפ״ע.

5.2 תכנית 101-0964650 : זכויות בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת													
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	מגורים ב'	1	2	1481	1962	877	(1) 2839	(2) 192	(3) 45	18	12	(4)	4	(5)	(5)	(6)	(6)

הוראות טבלה 5:

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים . כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 318 מ״ר, עבור חניה ..

(2) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180 % ..

(3) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80%...

(4) בניין מס 1 יהיה בגובה 12.50 מטר מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד. בניין מס 2 יהיה בגובה 19.50 מטר מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד.

(5) כמפורט בתשריט.

(6) כמפורט בתשריט..

דוא״ל office@yharon.co.il

5.3 בקשה להיתר

הוועדה המקומית לתו"ב אישרה בתנאים ביום 1.9.2025 בקשה להיתר מס' 251705 (ת.ב. 2024/0363.00), הבקשה כוללת הקמת 2 בניני מגורים בני 4 קומות, סה"כ 18 יח"ד.

טבלת שטחים מתכנית בקשה להיתר מס' 251705 :

			למטרות עיקריות			
			מוצע	סה"כ		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
0.00	לא	קומה קרקע	193.66		193.66	193.66	13.07
3.12	לא	קומה א	193.66		193.66	193.66	13.07
6.24	לא	קומה ב	193.67		193.67	193.67	13.07
9.36	לא	קומה ג	193.67		193.67	193.67	13.07
12.48	לא	קומה גג					
		מעל הקרקע	774.66		774.66	774.66	52.28
		מתחת הקרקע					
		סה"כ המבנה	774.66		774.66	774.66	52.28

חישוב שטחים בנין: 2

6.67	לא	קומה כניסה	209.94	1.60	211.54	211.54	14.27
9.79	לא	קומה א	292.11	3.04	295.15	295.15	19.92
12.91	לא	קומה ב	298.91	7.00	305.91	305.91	20.64
16.03	לא	קומה ג	209.94	1.60	211.54	211.54	14.27
19.15	לא	קומה גג					
		מעל הקרקע	1010.90	13.24	1024.14	1024.14	69.10
		מתחת הקרקע					
		סה"כ המבנה	1010.90	13.24	1024.14	1024.14	69.10

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	1785.56	13.24	1798.80	1798.80	121.38
		מתחת הקרקע					
		סה"כ המבנה	1785.56	13.24	1798.80	1798.80	121.38

למטרות שירות												
מוצע					סה"כ				סה"כ שטח בניה		אחר	
מרחב מוגן דירתי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	אחסנה מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מרפסת_זיז מקורה עד_14_מ"ר מוצע	הורדה מוצע	סה"כ אחרהולל הורדות סה"כ
22.27				16.88	39.15	39.15	2.64	232.81	15.71		5.30	5.30
22.27				16.88	39.15	39.15	2.64	232.81	15.71		5.30	5.30
22.27				16.91	39.18	39.18	2.64	232.85	15.71	14.66	5.27	19.93
22.27				16.91	39.18	39.18	2.64	232.85	15.71	14.66	5.27	19.93
				18.64	18.64	18.64	1.26	18.64	1.26		5.43	5.43
89.08				86.22	175.30	175.30	11.82	949.96	64.10	29.32	26.57	55.89
89.08				86.22	175.30	175.30	11.82	949.96	64.10	29.32	26.57	55.89

24.58				18.94	43.52	43.52	2.94	255.06	17.21	19.88	4.40	24.28
37.03		61.89		25.54	124.46	124.46	8.40	419.61	28.31	29.34	4.40	33.74
37.64		76.61		18.94	133.19	133.19	8.99	439.10	29.63	29.65	4.40	34.05
24.58	29.46		290.41	18.94	363.39	363.39	24.52	574.93	38.79	19.88	4.40	24.28
				22.48	22.48	22.48	1.52	22.48	1.52		4.40	4.40
123.83	29.46	138.50	290.41	104.84	687.04	687.04	46.37	1711.18	115.46	98.75	22.00	120.75
123.83	29.46	138.50	290.41	104.84	687.04	687.04	46.37	1711.18	115.46	98.75	22.00	120.75

212.91	29.46	138.50	290.41	191.06	862.34	862.34	58.19	2661.14	179.56	128.07	48.57	176.64
212.91	29.46	138.50	290.41	191.06	862.34	862.34	58.19	2661.14	179.56	128.07	48.57	176.64

דוא"ל office@yharon.co.il

6. תכנית 2683א (מועד קובע 30.3.1996)

6.1 השבחה בשומות הצדדים

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקש
שווי מצב חדש	₪ 250,088	₪ 225,051
שווי מצב קודם	₪ 135,825	₪ 131,630
השבחה	₪ 114,262	₪ 93,421

6.2 תמצית עמדות הצדדים

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקש
מהות ההשבחה	הגדלת זכויות הבניה מ-25% ל-37.5% ושיפור הזמינות	אין מחלוקת
שיעור זמינות מצב קודם	78%	84%
הפחתה לטופוגרפיה	מגולם בערכי השווי	- 10%
שווי זכויות בניה	מצב קודם : 470 ₪, מצב חדש : 450 ₪	אין מחלוקת

6.3 שומת משיבה

המצב הקודם בהתאם לתיק תנאים 2189 משנת 1975 שקבע תנאים לפי סעיף 78 לחוק.
הובא בחשבון כי בקשות לבניה בחלקות ששטחן מעל 1,000 מ״ר (כדוגמת המגרש הנדון ששטחו 1,482 מ״ר) חייבות לבוא בדרך של תכנון ערים (תב״ע).

במצב חדש תכנית 2683א משנה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 6 מוסדר, ומגדילה את זכויות הבניה לשימוש עיקרי ל-37.5% משטח המגרש נטו + בתוספת 8% שטחי שירות (מחסנים ומרחב מוגן), בגובה של עד 2 קומות.

6.3.1 תחשיב שומת המשיבה

תכנית 2683א' מועד קובע 30/3/1996			
שטח מגרש נטו :	1,482 מ״ר		
מצב קודם תיק התנאים			
זכויות בנייה מכח תיק התנאים	25.0%		370.5 מ״ר
מקדם דחיה	78.0%		289.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה -			₪ 470
סה״כ שווי מצב קודם			**₪ 135,825**
תיאור	שטח	מקדם אקווי'	סה״כ
זכויות בנייה מכח תכנית 2683א	37.5%		555.8 מ״ר
סה״כ שטח אקווי'			555.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה -			₪ 450
שווי מצב חדש מימוש מלא			₪ 250,088
סה״כ השבחה			**₪ 114,262**
סה״כ היטל השבחה			**₪ 57,131**
היטל השבחה כפוף לפטור עד 140 מ״ר			**₪ 52,737**

דוא״ל office@yharon.co.il

6.3.2 שווי זכויות בניה

שווי בסיסי במצב קודם (צפיפות של 25%): 470 ₪ / מר"מ
שווי בסיסי במצב חדש (צפיפות של 37.5%): 450 ₪ / מר"מ

שמאי המשיבה קבע את ערכי השווי על בסיס החלטות שמאים מכריעים, כמפורט:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה	צפיפות	מועד קובע	תכנית משביחה
בצלאל קציר	31239	מגרש 1	500 ₪	25%	30/03/1996	2683א
			450 ₪	37.5%		2683א
שושי שרביט שפירא	31239	4	470 ₪	25, 37.5%	30/03/1996	2683א
שאור אשרת	30600	מגרש 151	500 ₪	38%	30/03/1996	2683א
נאוה סירקיס	30600	278	500 ₪	38%	30/03/1996	2683א
נאוה סירקיס	30925	מגרש 2	500 ₪	38%	30/03/1996	2683א
נאוה סירקיס	מגרש 1 בתיק בניין 07/445.0		500 ₪	38%	30/03/1996	2683א
אמנון ניזרי	31239	1	450 ₪	38%	30/03/1996	2683א
יעקב פז	31239	מגרש 1 עפ"י תכנית 178137	470 ₪	38%	30/03/1996	2683א

6.3.3 טופוגרפיה

אין לקבוע הפחתה לטופוגרפיה היות ואילוצי הטופוגרפיה והמדרון הכללי של השכונה מגולמים בערכי השווי הבסיסיים למ"ר מבונה שנקבעו בסביבה למועד זה.
החלטת השמאי המכריע יעקב (ג'קי) פז מיום 07.01.2021 בתכנית 178137 בערב א-סוואחרה, דנה בשיפוע של כ-43%, ונקבע מקדם התאמה לטופוגרפיה של 0.9 בשני מצבי התכנון, ללא הפחתה נוספת בגין קירות תמך. לשיטתו, מקדם הטופוגרפיה נועד בדיוק כדי לגלם את עלויות קירות התמך הנדרשים (קירות, עוגנים, חציבה), ועל כן דרישת שמאי המבקש לקבוע מקדם 0.9 והפחתה נוספת בגין עלויות הנדסיות מהווה הפחתה כפולה ובלתי מוצדקת.

6.3.4 זמינות במצב קודם (מקדם דחיה)

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה ל-5 בשיעור היוון 6% (מקדם 0.78) היות ועובר לאישור תכנית 2683א לא הייתה במתחם חלוקה מוסדרת למגרשים. שטח המגרש הנישום עולה על דונם (1,482 מ"ר) ולא ניתן היה להוציא היתר בניה מכוח תיק התנאים ללא אישור מוקדם של תכנית בניין ערים (תב"ע) מפורטת. הליך תכנוני זה מייצר דחייה משמעותית במימוש המקרקעין. מקדם זמינות של 0.78 תואם את החלטת השמאי המכריע משה נדם (מיום 10.09.2019) בנכס סמוך ברח' הדרך האמריקאית, שכונת ערב א-סוואחרה (גוש/חלקה 31251/1, מגרש 14, תכנית 2683א).

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4 שומת מבקש

6.4.1 תחשיב שומת מבקש

מצב קודם 2189						
מהות	שטח מגרש	צפיפות	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	1,482	25%	370.5	0.84	₪ 470	₪ 146,256
הפחתה בגין טופוגרפיה						0.9
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 131,630**

מצב חדש 2683א						
מהות	שטח מגרש	צפיפות	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	1,482	37.5%	555.7	1	₪ 450	₪ 250,057
הפחתה בגין טופוגרפיה						0.9
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 225,051**

השבחה	₪ 93,421
היטל השבחה	₪ 46,711
השבחה בכפוף לפטור	₪ 87,604
היטל השבחה בכפוף לפטור	₪ 43,802

6.4.2 שווי זכויות בניה

שמאי המבקש קיבל את ערכי הבסיס שנקבעו על ידי הוועדה המקומית למועד הקובע (30.03.1996):
במצב הקודם (צפיפות 25% מכוח תיק תנאים 2189): 470 ₪ למ"ר מבונה,
במצב החדש (צפיפות 37.5% מכוח תכנית 2683א): 450 ₪ למ"ר מבונה,
על בסיס החלטות שמאים מכריעים:

מס"ד	שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש וחלקה	מועד קובע	צפיפות	שווי למ"ר מבונה (₪)
1	שושי שרביט	17.06.2018	מגרש 1 לפי תכנית 14371, ערב א-סוואחרה	30.03.1996	25% 37.50%	470 ₪
2	שושי שרביט	01.03.2016	מגרש 1 לפי תכנית 13136, ערב א-סוואחרה	30.03.1996	25% 37.50%	470 ₪
3	שושי שרביט	06.10.2015	מגרש 1 לפי תכנית 12928, אום ליסון	30.03.1996	37.50%	500 ₪
4	שאול אשרת	19.01.2014	מגרש 1 לפי תכנית 11370, אום ליסון	30.03.1996	25% 37.50%	550 ₪ 500 ₪
5	יצחק ברמן	27.08.2014	מגרש 1 לפי תכנית 9308, ערב א-סוואחרה	30.03.1996	25% 37.50%	470 ₪ 450 ₪
6	שאול אשרת	29.12.2010	מגרש 2 (גוש לא מוסדר) שכונת גיבל מוכבר	30.03.1996	37.50%	500 ₪
7	נאוה סירקיס	31.01.2010	מגרש 1 תיק בנין 2007/445, גיבל מוכבר	30.03.1996	37.50%	450 ₪
8	נאוה סירקיס	11.09.2013	30925/1	30.03.1996	37.50%	450 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4.3 טופוגרפיה

יש להחיל הפחתה של 10% בגין טופוגרפיה מדרונית תלולה וחריגה, ב-2 מצבי התכנון.
פני השטח של המגרש מאופיינים במדרון תלול מאוד של כ-35.8% מכיוון מערב למזרח (הפרש גובה של כ-15 מטרים על פני אורך המגרש) שיפוע חריג זה משפיע ישירות על שווי הקרקע ומביא לגידול משמעותי בעלויות הפיתוח (חציבות, קירות תמך). שמאי המבקש מתנגד לעמדת המשיבה לפיה אין להביא בחשבון מקדם הפחתה מפורש, ומוכיח כי ערכי השווי הבסיסיים אינם מגלמים תנאים אלו.
להלן אסמכתאות למקדם טופוגרפיה של 0.90:

- להלן שומות מכריעות ושומות ועדה רלוונטיות במסגרתן הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה:
- במסגרת שומה מכרעת של השמאית המכריעה דנה שיחור מיום 03.05.2020 למגרש 1 לפי תכנית 290353, שכונת א-שייאח, ירושלים, נקבע **מקדם הפחתה של 0.9 בגין טופוגרפיה המאופיינת בשיעור של כ- 30% ובנוסף עלות עודפת לקירות תמך בסך של 160,000** ₪, זאת על בסיס דו"ח מהנדס ולאור העלויות החריגות שהתקבלו להקמת קירות תמך במצב החדש.
- במסגרת שומה מכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג מיום 04.05.2017 לנכס הממוקם ברחוב אל- מדינה אל מונאוורה, שכות צור בהאר, ירושלים, חלקה ארעית 3 בגוש זמני 30796, נקבע **מקדם הפחתה של 0.9 בגין טופוגרפיה המאופיינת בשיעור של כ- 33%.**
- בהתאם לשומת ועדה שנערכה מיום 19.09.2021 לנכס הממוקם בשכונת שועפט, ירושלים, הידוע כחלק מחלקה 53 ו-54 בגוש 30543 ומגרשים 3-1 בתכנית 297960, נקבע **מקדם הפחתה של 0.9 בגין טופוגרפיה המאופיינת בשיעור של כ-24%. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור חושבה עלות עודפת לחניון תת-קרקעי.**
- במסגרת שומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה מיום 30.07.2019 לנכס הממוקם בשכונת שועפט, ירושלים, הידוע כחלק מחלקה 53 ו-54 בגוש 30543 ומגרשים 3-1 בתכנית 297960, נקבע **מקדם הפחתה של 0.9 בגין טופוגרפיה המאופיינת בשיעור של כ- 29%. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור חושבה עלות עודפת לחניון תת-קרקעי.**
- במסגרת שומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז מיום 07.01.2021, במגרש 1 לפי תכנית 178137, ברחוב אל היל סמטה 3, ערב א-סוואחרה, ירושלים, נקבע **מקדם הפחתה של 0.9 בגין טופוגרפיה המאופיינת בשיעור של כ- 43%. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור חושבה עלות עודפת לחניון תת-קרקעי.**
- במסגרת שומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז מיום 05.08.2018, בגוש זמני 30920, מגרש 1 לפי תכנית 11736, בשכונת ג'בל מוכבר, נקבע כי "לאור מיקום החלקה בשכונה וצורתה האי רגולרית **(לרבות טופוגרפיה מדרונית והפרשי גובה של עד 10 מ') יש לבצע הפחתה בשיעור 15% משווי מ"ר קרקע מבונה**". טופוגרפיית הנכס מאופיינת בשיפוע מתון יותר ולפיכך נדרשת הפחתה מתונה יותר.
- בהתאם לשומת ועדה מיום 10.06.2020 לנכסים הידועים כמגרשים 19-1 לפי תכנית 13317 א', שכונת ערב א-סוואחרה, ירושלים, הובאה בחשבון **מקדם הפחתה של 0.9 בגין טופוגרפיה**.

6.4.4 זמינות במצב קודם (מקדם דחיה)

יש לקבוע מקדם זמינות של 0.84 במצב הקודם, המגלם דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% לצורך אישור תכנית בניין ערים (תב"ע) מפורטת (הליך מתחייב להפקת היתרי בניה במגרשים ששטחם עולה על דונם אחד). בשומת המשיבה נקבע מקדם חריג ומחמיר המשקף דחיה לתקופה של 5 שנים על בסיס החלטה בודדת, בעוד שהמקדם המקובל והנהוג בסביבה ובמגזר הערבי למקרים דומים נע בין 0.84 ל-0.85. שמאי המבקש תומך עמדתו בהחלטות המפורטות:

דוא"ל office@yharon.co.il

להלן שומות מכריעות במסגרתן נקבעו מקדמים בגין דחייה להכנת תכנון ערים לחלקות ששטחן מעל דונם:

- במסגרת שומה מכרעת שנערכה ביום 08.12.2021 על ידי השמאי המכריע יהודה פלד, למגרשים מס' 1ו-2 בתכנית 614396, שכונת ערב א-סוואחרה, נקבע כי מקדם הזמינות לקרקע בתוך התנאים ששטחה מעל דונם הינו **0.84**.
- במסגרת שומה מכרעת שנערכה ביום 05.07.2020 על-ידי השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, למגרש מס' 1 בתכנית 14363, שכונת אם ליסון, נקבע כי מקדם הזמינות לקרקע בתוך התנאים ששטחה מעל דונם הינו **0.84**.
- במסגרת שומה מכרעת שנערכה ביום 22.02.2016 על ידי השמאית המכריעה דורית פריאל, לחלקה ארעית 1 בגוש ארעי 31241, שכונת אם ליסון, נקבע כי מקדם הזמינות לקרקע בתוך התנאים ששטחה מעל דונם הינו **0.84**.
- במסגרת שומה מכרעת שנערכה ביום 02.06.2016 על-ידי השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, למגרש מס' 1 בתכנית 13824, שכונת אם ליסון, נקבע כי מקדם הזמינות לקרקע בתוך התנאים ששטחה מעל דונם הינו **0.84**.

6.5 <u>החלטה – תכנית 2683א</u>

6.5.1 אין מחלוקת בקביעת השווי הבסיסי של זכויות הבניה.

6.5.2 <u>זמינות</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שבמקרים דומים, בהם הקרקע **(א)** בתחום התנאים של מסמך 2189 **(ב)** שטחה עולה על 1 דונם ואינו עומד בתנאים לקבלת היתר בניה, מקדם הדחיה המקובל הוא 0.84.

בענין זה אפנה להחלטת השמאי המכריע י.פלד שדן במקרה דומה[5] וקיבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי הוודאות למתן היתר בניה בנכס במקדם דחיה 0.84 (משקף דחיה של 3 שנים ב-6%), ונמצאה תואמת את החלטת ועדת ערר 81/115/14 טאהה יוסף עבד ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.

6.5.3 <u>טופוגרפיה</u>

להלן נתוני המגרש הנדון:

גובה חזית מערבית לדרך	:	665.8+
גובה גבול מזרחי	:	646.35 +
הפרש גובה	:	19.45 מ'
אורך (מרחק)	:	54.35 מ'

מתקבל כי השפוע הטופוגרפי במגרש (54.35מ' / 19.45מ') = 35.8%.

הצדדים חלוקים בשאלה, האם שווי זכויות הבניה המוסכם על הצדדים, מגלם את השיפוע הטופוגרפי הקיים במגרש.
את הסוגיה יש לבחון על בסיס הכרעות במגרשים בסביבה, בניצול דומה ולאותו מועד קובע, ונתונים שהוצגו בשומת המבקש ממקומות אחרים בעיר ירושלים ו/או למועדים קובעים אחרים, נמצאו לא רלוונטים להכרעה בסוגיה זו.

[5] החלטה מיום 8.12.2021, גו"ח 31239/1, מינוי 804-2021.

דוא"ל office@yharon.co.il

בחנתי את נתוני המגרשים בהכרעות בשכונת ערב א-סוואחרה:

- <u>החלטת השמאי המכריע י.פז בגוש ארעי 30920 ח.1</u>,
מתייחסת למועדים קובעים בשנים 1987, 2009, כך שלא ניתן להסתמך עליה.

- <u>החלטת השמאי המכריע י.פז בגוש ארעי 31239 ח.1 תכנית 101-0178137</u>
מגרש מדרוני עם שיפוע טופו' של כ-<u>**43%**</u>[6] הממוקם כ-700 מ' מצפון מערב למקרקעין הנדון.
השבחה לתכנית 2683א למועד 30.3.1996, חושבה על בסיס שווי זכויות בניה בסך 450 ₪/מר"מ, ונקבעה הפחתה של **10%** לטופוגרפיה.

סיכום: עפ"י חישוב לינארי, השיפוע הטופגרפי במקרקעין שבנדון נמצא דומה לשיפוע הטופוגרפי במגרש בתכנית 178137 (גו"ח 31239/1), בהתאם קיבלתי את עמדת שמאי המבקש התואמת את החלטת השמאי המכריע י.פז שיש להביא בחשבון הפחתה של 10% בגין הטופוגרפיה.
עוד נמצא כי פני השטח במגרש הנדון נמוכים מגובה דרך הגישה למגרש (שיפוע שלילי), בעוד שבמגרש בתכנית 178137 פני השטח גבוהים מפני הדרך (שיפוע חיובי); היות ולרכיב זה השפעה מעטה בניצול זכויות בניה נמוכות, לא הבאתי הבדל זה בחשבון בקביעת ההשבחה.

[6] חישוב השיפוע הטופ' בהתאם לנתונים מנספח בינוי לתכנית 101-0178137:
גובה חזית דרומית לדרך 693+, גובה גבול צפוני 708 +, הפרש גובה 15 מ', אורך (מרחק) 35 מ', 15/35 = 42.8%.

דוא"ל office@yharon.co.il

7. תכנית 101-0964650 (מועד קובע 16.9.2023)

7.1 <u>שומות הצדדים – השבחה למימוש המבוקש</u>

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה שנוצרה במגרש 1 בתכנית 101-0964650, עם אישור בקשה להיתר בניה הכוללת הקמת 18 יח״ד בשטח עיקרי של כ-1,800 מ״ר (מתוך 1,962 מ״ר עיקרי בתב״ע).

הערכים שנקבעו בשומות הצדדים בגין מימוש חלקי:

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקש
שווי מצב חדש (מימוש חלקי)	₪ 4,463,281	₪ 2,260,408
שווי מצב קודם	<u>₪ 1,778,400</u>	<u>₪ 1,425,326</u>
השבחה	₪ 2,684,881	₪ 835,082

7.2 <u>להלן תמצית הנושאים שבמחלוקת:</u>

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקש
מהות ההשבחה	תוספת זכויות בניה ויח״ד	אין מחלוקת
טופוגרפיה מצב קודם	מגולם בערכי השווי	- 10%
שווי ז.ב. במצב חדש	2,500 ₪ / מר״מ	2,300 ₪ / מר״מ
שווי ז.ב. במצב קודם	3,200 ₪ / מר״מ	2,850 ₪ / מר״מ
שיעור מימוש	87%	88.4%
עלויות עודפות	20,400 ₪	1,191,000 ₪
השפעת טופוגרפיה ונגישות	מגולם בשווי זכויות בניה	-5% עד 15% -

דוא״ל office@yharon.co.il

7.3 שומת משיבה

7.3.1 תחשיב שומת משיבה

מימוש מלא			
שטח מגרש נטו :	1,482 מ״ר		
מצב קודם -תכנית 2683א׳			
תיאור	שטח	מקדם אקוי׳	סה״כ
ז.ב. מכח תכנית 2683א׳	37.5%		555.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה -			₪ 3,200
שווי ״מצב קודם״ -			₪ 1,778,400
מצב חדש - תכנית 964650			
תיאור	שטח במ״ר	זכויות בניה	סה״כ
שטח עיקרי	1,855.45 מ״ר	1	1,855 מ״ר
שטח עיקרי - מתחת לגג עם חניה (בנין 2, קומה ב׳)	106.55 מ״ר	0.95	101 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי בתב״ע	1,962.0 מ״ר		
סיכום ביניים - סה״כ שטח אק׳			1,957 מ״ר
שווי מ״ר מבונה -			₪ 2,500
סיכום ביניים			₪ 4,891,681
עלות עצים להעתקה			-₪ 20,400
שווי ״מצב חדש״ -			₪ 4,871,281
סה״כ השבחה למימוש מלא			**₪ 3,092,881**
סה״כ היטל השבחה מלא			**₪ 1,546,441**
מימוש חלקי			
שטח מבוקש בבקשה להיתר בניה ללא מרפסות	1,692.3 מ״ר	1	1,692 מ״ר
שטח עיקרי - מתחת לגג עם חניה (בנין 2, קומה ב׳)	106.6 מ״ר	0.95	101 מ״ר
סה״כ שטח אקוי׳	1,798.8 מ״ר		1,793.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה -			₪ 2,500
סיכום ביניים			₪ 4,483,681
עלות עצים להעתקה			-₪ 20,400
שווי ״מצב חדש״ -			₪ 4,463,281
שיעור המימוש החלקי			87%
השבחה במימוש חלקי			**₪ 2,684,881**
היטל השבחה במימוש חלקי			**₪ 1,342,441**

דוא״ל office@yharon.co.il

7.3.2 <u>שווי זכויות בניה</u>

מצב קודם (צפיפות של 37.5%) : 3,200 ₪ למ״ר מבונה
מצב חדש (צפיפות של 132%) : 2,500 ₪ למ״ר מבונה

שמאי המשיבה קבע את שווי זכויות הבניה למועד הקובע על בסיס ׳קו המגמה׳ שקבעה ועדת ערר בעניין זגל[7]. החלטה זו ריכזה נתונים מתוך שומות מכריעות בשכונות ראס אל עמוד ובית חנינא בין השנים 2012–2020 וקבעה קו מגמה ברור לעליית המחירים.
על פי קו המגמה, נכון לשנת 2020, ערכי השווי עמדו על 3,000 ₪/מר״מ בצפיפות של עד 50%, ו-2,250 ₪/מר״מ בצפיפות של מעל 100% ;
לשיטתו, החלטת ועדת הערר מחייבת ואין לסטות מקו המגמה הזה.

להלן נתוני שומות מכריעות בסביבה במועדים סמוכים, התואמים את קו המגמה :

שמאי מכריע	מיקום הנכס	שווי מ״ר מבונה	צפיפות	מועד קובע	תכנית משביחה
ברק שוורצברד	בן אחעס עמר, שכונת ערב א-סווחראה	₪ 2,800	37.5%	06/06/2024	תכנית תיאורטית
דוד בריל	גוש : 29984, חלקה : 3 אבו תור	₪ 3,000	30%	20/08/2024	תכנית תיאורטית
מישל אשור	גוש : 31241 חלקה : 1 אום ליסון	₪ 2,800	37.5%	06/12/2023	הקלות
דוד בריל	גוש : 30796 אום טובא	₪ 2,200	91.0%	01/02/2020	621656
מישל אשור	גוש : 30792 חלקה : 3 צור באהר	₪ 2,200	92.0%	17/08/2019	620062
בועז קוט	גוש 29983, חלקה 1, אבו תור	₪ 2,850	172.0%	13/07/2020	תכנית תיאורטית

7.3.3 <u>התאמות ועלויות עודפות</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון הפחתה של 5% בשווי שטח עיקרי שמתחת למפלס חניה ועלות עודפת לעתקת עצים. עמדת שמאי המשיבה שאין לקבל את דרישת שמאי המבקש לביצוע הפחתות נוספות.

עלות העתקת עצים נקבעה בשומת המשיבה בסך 20,400 ₪ על בסיס מחירון החברה למשק וכלכלה, בהתאמה לקוטר גזע העצים בפועל (כפי שמופיע בנספח הנופי המאושר) ובניכוי העלות במצב קודם :

<u>טבלת עזר לחישוב עלות עצים להעתקה עפ״י מחירון משכ״ל אפריל 2024</u> :

כלל עלות עצים להעתקה במגרש			
תיאור	מס׳ עצים	מחיר	סה״כ
מס׳ עצים עם גזע בקוטר גדול מ - 20 ס״מ	5	₪ 1,200	₪ 6,000
מס׳ עצים עם גזע בקוטר קטן מ - 20 ס״מ	33	₪ 750	₪ 24,750
סה״כ			₪ 30,750
עלות עצים להעתקה ב״מצב קודם״			
מס׳ עצים עם גזע בקוטר גדול מ - 20 ס״מ	3	₪ 1,200	₪ 3,600
מס׳ עצים עם גזע בקוטר קטן מ - 20 ס״מ	9	₪ 750	₪ 6,750
סה״כ			₪ 10,350
סה״כ עלות עצים במצב חדש שאינה מגולמת במצב קודם			₪ 20,400

[7] עררים 8056/19, 8167/21 אסמעיל מחמד ואחי וזג׳ל עז אלאדין נ׳ הוועדה המקומית ירושלים, 07.05.2023.

דוא״ל office@yharon.co.il

7.3.4 <u>טופוגרפיה</u>

עמדת שמאי המשיבה שאין לקבוע הפחתה של 10% בגין טופוגרפיה ואין להביא בחשבון עלויות חציבה ודיפון בסך 400,000 ₪ כעלות עודפת. אילוצי הטופוגרפיה המדרונית כבר משתקפים ומגולמים במלואם בערכי השווי המבוססים על עסקאות במגרשים בעלי מאפיינים פיזיים דומים.

- דו"ח המהנדס שהגיש המבקש לא לקח בחשבון את העלות שהיתה נדרשות במצב קודם (קירות תמך לחצרות, חציבה וגישה לחניות) במגרש בעל שיפוע תלול.
- השמאי המכריע יעקב (ג'קי) פז קבע בהחלטה מיום 07.01.2021, מגרש 1 בתכנית 178137, גוש 31239 חלקה 1 במגרש סמוך בעל שיפוע זהה, מקדם התאמה לטופוגרפיה של 0.90 בשני מצבי התכנון, ללא הפחתה נוספת בגין עלויות קירות תמך וחציבה.
בהתאם להלכת פרדסי כפר ברנדייס שקבעה את עקרון השוויון בין הנישומים, יש להצמד להחלטת ג'קי פז שדנה באותו תא שטח ובאותו מדרון.

7.3.5 <u>פתרון חניה ומעלית רכב</u>

עמדת שמאי המשיבה שאין להכיר בעלויות עודפות להקמת מקומות חניה מקורים בק"ג ואין להכיר בעלות עודפת להתקנת מעלית רכב.
עמדת שמאי המשיבה נסמכת על הנתונים המפורטים:

- עפ"י סקר ספקים בארץ, עבור הפרש גובה של 3.12מ' ו-10 מקומות חניה תלויי מעלית, עלות מעלית עם כושר נשיאה של 3 טון, בטווח של 350-450 א'₪ + מע"מ.
- עפ"י הצעת מחיר מיום 15.6.2026, עלות אספקה והרכבה של מעלית רכב הידראולית מתוצרת ספרד, עם כושר נשיאה של 4 טון בסך 788א' ₪ + מע"מ[8].
- ניתן היה לתכנן את הבניין בצורה שונה עם גג רחב יותר שיכיל את מקומות החניה, כפי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע מישל אשור בגו"ח 30615/205 שדן בסוגיה דומה וקבע כי ניתן היה להימנע לחלוטין מתכנון מעלית רכב יקרה על ידי תכנון אדריכלי שונה.
- יש לבחון את תרומת השווי של מקומות החניה החדשים המתווספים לפרויקט (מוערכת בטווח של 70א'₪ - 60א'₪ למקום חניה) מול עלות הקמתם ולא לבצע ניתוח מבודד של עלויות הבניה.

האדריכל ניצל בצורה מיטבית את הטופוגרפיה כך שהחניון ממוקם בחלל הכלוא שבין קיר המסד המזרחי לבניין. רצפת החניון היא בעצם תקרת הדירות של הקומה שמתחת, כך שיש כאן חיסכון קונסטרוקטיבי מובנה ביציקת רצפה ייעודית לחניה.
במצב קודם, לא ניתן היה למקם חניות עיליות פשוטות בשל השיפוע התלול, ופיתוח חניון היה מצריך ממילא עבודות ביסוס ודיפון משמעותיות, כך שהעלויות מתקזזות בין מצבי התכנון.

- להלן תחשיב שומת המשיבה לבחינת "עלות עודפת" למקום חניה בבניה בגג המבנה:

[8] מחיר לאחר הנחה, מפרט טכני: כושר הרמה 4,000 ק"ג, גובה הרמה 3.5מ', גודל פיר 4 X 6.3, 2 תחנות, תא מעלית מפואר, דלת אוטו'. כל עבודות הבניה לרבות מבנה הפיר, חדר המכונות, יסודות מבטון הדרושים להרכבת המעלית, פיגומים, יציקות מבטון, תבניות, אספקת חשמל לחדר המכונות, מפסק ראשי עם מבטיחים ומאור בחדר המכונות, יסופקו ע"י המזמין ועל חשבונו.

דוא"ל office@yharon.co.il

	עלות למ"ר	מקדם שלד	ע. עקיפות	מקדם מגזר ערבי	תרומה
שטח תקרה לחניה בגובה 19.5, במפלס 665					₪ 320
עלות בניית שלד לקומה (מחירון דקל- 9/23)	₪ 5,720	0.35	1.1	0.8	₪ 1,762
סה"כ עלות מבנה החניה					₪ 563,763
עלות מעלית					₪ 200,000
סה"כ עלות לצורך חניה					₪ 763,763
מספר מק' חניה					20
עלות מק' חניה					₪ 38,188
תרומת מק' חניה					₪ 70,000
מסקנה: אין עלות עודפת למק' חניה					

7.3.6 <u>נגישות ופונקציונליות</u>

עסקאות השוואה בשכונות ההרריות במזרח ירושלים משקפות בניה במדרון המצריכה טיפוס במדרגות. מנגד, דירות אלו נהנות מיתרון משמעותי של שקט, פרטיות וריחוק ממטרדי החניון.

7.3.7 <u>מטרד מחניון</u>

השפעת המטרד נאמדת ב-5% ביחס לשטח מגורים של 106.5 מ"ר בבבנין 2 הממוקם ישירות מתחת לתקרת החניון המקורה. אין לקבוע הפחתה בשווי דירות בקומה ג הסמוכות לחניון היות ומצבן דומה לדירות במפלס הקרקע עם חניה צמודה בחצר.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4 שומת מבקש

7.4.1 תחשיב שומת מבקש

מצב קודם 2683א						
מהות	שטח מגרש	צפיפות	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	1,482	37.5%	555.7	1	₪ 2,850	₪ 1,583,695
הפחתה בגין טופוגרפיה						0.9
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 1,425,326**

מצב חדש מימוש מלא תכנית 964650			
מהות	שטח במ"ר	מקדם הפחתה בגין נגישות מוגבלת / מטרד חניות	סה"כ
שטח עיקרי בבניין מס' 1	775	0.85	658
שטח עיקרי בבניין מס' 2 שנצמא מתחת גג בו מתוכננת חניה	305.08	0.95	290
יתרת שטח עיקרי בבניין מס' 2	719	1	719
שטח אקו'			**1,667**
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,300
סיכום ביניים			₪ 3,834,898
מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה			0.9
שווי ביניים			₪ 3,451,408
עלות עודפת קירות תמך, כלונסאות דיפון, עוגנים וקורות פלדה			-₪ 400,000
עלות העתקת עצים	38	₪ 2,500	-₪ 95,000
עלות מעלית רכב			-₪ 400,000
עלות עודפת לחניה מקורה בקומה ג'	8	₪ 37,000	-₪ 296,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 2,260,408

השבחה למימוש מלא	**₪ 835,083**
היטל השבחה למימוש מלא	**₪ 417,541**

השבחה במימוש מלא	₪ 835,083
היטל השבחה במימוש מלא	₪ 417,541
שיעור המימוש החלקי (פסק דין זעירא)	88.4%
היטל השבחה מימוש חלקי	**₪ 369,087**

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4.2 שווי זכויות בניה

מצב קודם (צפיפות של 37.5%) : 2,850 ₪ למ״ר מבונה
מצב חדש (צפיפות של 132%) : 2,300 ₪ למ״ר מבונה

עמדת שמאי המבקש שאין להסתמך על ׳קו המגמה׳ שנקבע בערר זגל ביחס לשכונות בית חנינא וראס אל עמוד, היות שערכי המקרקעין בשכונת ערב א-סוואחרה נמוכים משמעותית.
שכ׳ ערב א-סוואחרה מאופיינת בפיתוח סביבתי ירוד במיוחד, תשתיות חסרות ורמה סוציו-אקונומית נמוכה הממקמת אותה בטווח התחתון של שכונות מזרח ירושלים .

הערכים בשומת המבקש נקבעו על בסיס החלטות שמאים מכריעים שנערכו בסמוך למועד הקובע בסביבה המיידית ובכפרים הגובלים (אבו תור, אום ליסון, צור באהר ואום טובא) :

שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	צפיפות	שווי מ״ר מבונה	התאמה לזמן (5% לשנה)	יח״ד	מע״מ
דוד בריל	אבו תור 29984/3	20/08/2024	30%	₪ 3,000	₪ 2,857	-	אין התייחסות
			81%	₪ 2,700	₪ 2,571	-	אין התייחסות
ברק שוורצברג	בן אליעז עמר, ערב אסוואחרה	06/06/2024	37.5%	₪ 2,800	₪ 2,667	-	אין התייחסות
			112%	₪ 2,240	₪ 2,133	4	אין התייחסות
מישל אשור	אם ליסון 31241/4	06/12/2023	37.5%	₪ 2,800	₪ 2,800	3	אין התייחסות
יגאל יוסף	אם ליסון	28/05/2022	37.5%	₪ 2,600	₪ 2,730	2	אין התייחסות
			96%	₪ 2,200	₪ 2,310	4	אין התייחסות
יעקב הלוי	צור באהר	20/11/2021	50%	₪ 2,400	₪ 2,646	-	אין התייחסות
			77%	₪ 2,250	₪ 2,481	5	אין התייחסות
אוולין דודזן	צור באהר	22/08/2021	50%	₪ 2,600	₪ 2,867		אין התייחסות
			95%	₪ 2,200	₪ 2,426	4	אין התייחסות
בועז קוט	אבו תור 29983/1	13/07/2020	25%	₪ 2,850	₪ 3,299		אין התייחסות
			172%	₪ 2,375	₪ 2,749	3-4	כולל מע״מ
יהודה פלד	ערב א סוואחרה	04/07/2020	37.5%	₪ 2,300	₪ 2,663	-	כולל מע״מ
			167.5%	₪ 1,700	₪ 1,968	16	**ללא מע״מ**
דוד בריל	אם טובא	01/02/2020	50%	₪ 2,400	₪ 2,847	-	כולל מע״מ
			97%	₪ 2,200	₪ 2,547	8	כולל מע״מ

הערכים הם ערכי שווי בסיסיים המגלמים שווי של מקומות חניה צמודים ואינם מגלמים עלות עודפת.

7.4.3 טופוגרפיה

עמדת שמאי המבקש שיש להחיל מקדם הפחתה של 0.90 ב-2 מצבי התכנון בגין מאפיינים פיזיים נחותים וגידול דרמטי בעלויות הבניה.
השיפוע במגרש 35.8%, בהתאם לתשריט בקשה להיתר בת.ב. 2024/0363.00 (חזית צפונית), מחושב בהתאם להפרש גובה של 19.45 מ׳ (646.35+ במזרח, 665.8+ במערב) מחולק למרחק של 54.35 מ״א,

דוא״ל office@yharon.co.il

7.4.4 <u>עלות עודפת של קירות תמך, חפירה ודיפון</u>

בתחשיב שומת המבקש הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין קירות תמך, כלונסאות, דיפון, עוגנים וקורות פלדה בסך 400,000 ₪.

שמאי המבקש נסמך על החלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בתכנית 290353 שקבעה עלויות עודפות בסך 160א' ₪ לקירות תמך במצב החדש (בנוסף לקביעת מקדם טופוגרפיה 0.9), ועל בסיס חוות דעת של המהנדס זיאד עבדו לפיה עלויות הדיפון הישירות מסתכמות בכ-1,276א'₪:

עבדו זיאד – שרותי הנדסה

04 מרץ 2026

לכבוד,
משרד שמאות מקרקעין יניב גוב ארי
<u>ירושלים</u>

א.ג.נ

הנדון : <u>חישוב עלויות נוספות/עודפת לפי תכנית מס' 964650, שכונת ערב א – סוואחרה</u>
<u>בקשה להיתר בתיק בניין 2024/0363.00</u>

1. **<u>עלות הקמת דיפונים, קורות פלדה, עוגנים וקירות תמך</u>:**

טופוגרפיית המגרש מאופיינת בשיפוע תלול של כ- 35.8%, כאשר בצד הגבוה (מערב) מתוכננת דרך ובהתאם לכך נדרש בעל הקרקע לבצע עבודות דיפון, עוגנים וקירות תמך, כחלק מדרישות גורמי התכנון והרישוי.
להלן חישובי העלויות הנוספות למרכיבים אלו:

- **עבודות דיפון** :
בהתאם לטופוגרפיית הקרקע ומיקום שטח התכנית, נדרשות עבודות חפירה ודיפון לכיוון הכביש המתוכנן, בשל הפרשי גובה של כ-14 מ' בצידו המערבי. מס' כלונסאות דרוש - 68 יחידות, עומק הכלונסאות - 14 מ'.
עלות כלונסאות דיפון לכלונס הינו 2,624 ₪ (כולל בטון, זיון ועבודה לרבות חפירה).
סה"כ עלויות ישירות לדיפון (68 יחידות x 4,546 ₪) : 309,133 ₪.
- **עוגני קרקע :**
בהתאם לבדיקות ומדידות שנערכו, מספר עוגני הקרקע הדרושים הינו 102 (2 / 34 x 6).
עלות עוגן - 4,500 (כולל חומרים, עבודה וחפירה).
סה"כ עלויות ישירות בגין עוגני קרקע (102 יחידות x 4,500 ₪) : 459,000 ₪.
- **קורות פלדה לעוגני קרקע:**
בהתאם למדידות שנערכו, אורכם של עוגני הקרקע הינו כ- 408 מ"א. מחיר קורות פלדה לעוגני קרקע הינו 321 ₪ למ"א (כולל ברזל ועבודה).
סה"כ עלויות ישירות בגין קירות פלדה לעוגני קרקע (408 מ"א x 321 ₪) : 130,968 ₪.
- **קירות תמך :**
  - **חזית מערבית לבניין מס' 2 (הפרש שווי קיר רגיל לקיר תמך נדרש):**
בחזיתו המערבי של בניין מס' 2 נדרש קיר בעובי של 0.5 מ' במקום קיר רגיל בעובי של 0.2 מ', להלן תחשיב לכל אחד מהקירות והפרש העלות ביניהם :
קיר רגיל : (12.22 מ' גובה x 34 מ"א x 0.2 עובי)=90.4 מ"ק x 716 ₪ למ"ק = **59,518 ₪. (כולל 2 רשתות ברזל קוטר 8 ס"מ).**
קיר תמך בנכס: (12.22 מ' גובה x 34 מ"א x 0.5 עובי)= 226 מ"ק x 783 ₪ למ"ק = **162,660 ₪ (כולל 2 רשתות ברזל קוטר 14 ס"מ).**
סה"כ עלות עודפת (ההפרש) בין קיר מבנה רגיל לקיר שבעניינו (59,518 ₪ - 162,660 ₪) : 103,143 ₪
(*)המחירים לעיל לעלות ישירה כולל זיון ועבודה.

  - **קירות תמך בין בניין מס' 1 ובניין מס' 2:**
בגין הפרש גובה משמעותי בין בניין מס' 2 לבניין מס' 1 מתוכננים קירות תמך, כלהלן:
בהתאם למדידות שנערכו, אורכם המצטבר של קירות התמך, הבנויים בנסיגה, הינו כ- 81.5 מ"א ונפח בטון נדרש הינו כ-1.9 מ"ק/מ"א, סה"כ נפח בטון נדרש הינו כ- 154.85 מ"ק (1.9 x 81.15).
עלות בטון, זיון ועבודה לכל מ"ק = 1,771 ₪ / מ"ק.
סה"כ עלויות ישירות בגין קירות תמך שמתוכננים בין בניין מס' 2 ובניין מס' 1 (1,771 ₪ x 154.85 מ"ק) : 274,239 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4.5 עלות עודפת לחניה

עפ"י טבלת מאזן החניה ובקשה להיתר בניה בתיק בניין מס' 2024/0363.00, מתוכננות 18 מ"ח (8 מ"ח בק"ג ו-10 מ"ח בקומת גג).

בתחשיב שומת המבקש הובאו בחשבון עלויות עודפות להסדרת חניה במצב חדש, כמפורט:
- עלות עודפת של מעלית רכב, על בסיס החלטות שמאים מכריעים, בסך 400,000 ₪,
- עלות עודפת ל-8 מ"ח מקורים בק"ג: 8 X 37,000 ₪ = 296,000 ₪

עמדת שמאי המבקש מבוססת על הנתונים המפורטים:

- מימוש זכויות במצב חדש מחייב בינוי רווי בתכסית תת-קרקעית של 80%, חפירה בעומק של כ-14 מ' וביצוע מערך דיפון היקפי. בעוד שבמצב קודם, תכסית הבניה המותרת עמדה על 20% בלבד ואפשרה הסדרת חניה עילית ללא צורך בחפירה מסיבית.
- מאחר שהעלות העודפת למקומות חניה מקורים נמוכה מהעלות העודפת של חניון תת-קרקעי, המימוש המבוקש מהווה את הניצול המייטבי. את העלות העודפת יש לחשב ביחס ל-8 מ"ח מקורים ולא לכלל מקומות החניה (כפי שנהוג בחניון תת"ק).
- עלות הקמה של חניון מקורה במפלס 16+, עבור 8 מ"ח:
290.4 מ"ר X 2,200 ₪ X 15% = 735,000 ₪, ומתקבלת עלות של 92,000 ₪ למ"ח.
מנגד, שווי מקום חניה המוגבל בגישת מעלית רכב בשכונת ערב א-סוואחרה עומד לכל היותר על 55,000 ₪, ההפרש מייצר עלות עודפת של 37,000₪ למקום חניה.
- הצעות המחיר עבור מעלית רכב (כושר נשיאה 4.5-4.3 טון):
הצעת מחיר חב' International Elevators Group בסך 980,000 ₪ + מע"מ.
הצעת מחיר חב' פארקומות בסך 310,000 אירו + מע"מ (כ-1,065,000 ₪ + מע"מ).
ההצעות נערכו עפ"י מאפייני הפרויקט הספציפי על בסיס תכנית הבקשה להיתר בניה בתיק בניין 2024/0363.00 נשוא המימוש, המשקפות את העלות הריאלית של מעלית רכב בנסיבות המקרה.

7.4.6 עלות העתקת עצי זית בוגרים

בתחשיב שומת המבקש נקבעה הפחתה של 95,000 ₪ מההשבחה בגין הדרישה להעתקת 38 עצי זית בוגרים שגובהם בין 2 ל-4 מ'.

עלות העתקת העצים בסך 2,500 ₪ לעץ נקבעה על בסיס החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	עלות העתקת עץ אחת	כמות עצים	סה"כ הפחתה
ארנון גולדברג	בית צפאפא	30296/12	11/02/2019	2,000 ₪	5	10,000 ₪
יעל הרון	אם טובא	30795/1	19/06/2019	2,500 ₪	4	10,000 ₪
יעל הרון	בית חנינא	30610/274	03/10/2020	2,500 ₪	4	10,000 ₪

המשיבה התבססה על מחירון משכ"ל המתייחס לעצים קטנים וצעירים שגובהם עד 1.3 מ' ואינו משקף את העלות הנדרשת בפועל להעתקת עצים בוגרים בתנאי השטח הקשים של המגרש הנדון.

7.4.7 מטרד משטחי חניה בניין מס' 2:

בשומת המבקש נקבעה הפחתה של 5% לגבי שטח בהיקף של 305 מ"ר הממוקם מתחת לשטחי החניה בבנין.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4.8 מקדם נגישות מוגבלת ומסורבלת לבניין מס׳ 1

בשומת המבקש נקבעה הפחתה של 15% בשווי שטחי הבניה בבנין מס׳ 1 עקב העדר מעבר ישיר מקורה לחניה הפוגע בנוחות ובשווי הדירות. ההפחתה משקפת את הבינוי ב-2 בנינים נפרדים ללא חיבור פיזי. לבניין 1 אין מקומות חניה משלו והדיירים יאלצו לחנות בחניון של בניין 2, לצאת ולטפס או לרדת כ-20 מדרגות בשביל חיצוני.

7.5 החלטה : תכנית 101-0964650

7.5.1 כללי

במקרקעין המזוהים כמגרש 1 בתכנית 101-0964650 אושרה בתנאים ביום 1.9.2025 בקשה להיתר בניה מס׳ 251705 (ת.ב 2024/0363.00) להקמת 2 בניני מגורים בני 4 קומות, סה״כ 18 יח״ד.

הצדדים חלוקים בקביעת השבחה החלה במקרקעין עקב מימוש זכויות מתכנית 101-0964650.

7.5.2 אפשרויות הניצול במצבי התכנון

שטח מגרש : 1,482 מ״ר (עפ״י תצ״ר 1767/2023)

סעיף / תכנית	תכנית 2683א	תכנית 964650	בקשה להיתר מס׳ 251705
יעוד	מגורים 6	מגורים ב	מגורים ב
ז.ב. עיקרי עילי	37.5%	1,962 מ״ר	1,798.8 מ״ר
ז.ב. שירות עילי	8%	877 מ״ר	862.34 מ״ר
מרפסות זיז מקורות	-	-	128 מ״ר
קומות עילי	2	4	4
מס׳ מבנים	-	2	2
מס׳ יח״ד	3 יח״ד לדונם	18 יח״ד	18 יח״ד

7.5.3 שווי זכויות בניה למועד קובע 16.9.2023

שמאי הצדדים קבעו את שווי זכויות הבניה עבור 2 מצבי התכנון, על בסיס הכרעות קודמות. עמדתי שיש לקבוע את שווי המקרקעין רק באחד ממצבי התכנון באמצעות גישת ההשוואה, ולחשב את שווי המצב התכנוני האחר בהתאם לשינוי שחל בזכויות ובמאפייני הבניה.

ביחס למצב החדש נמצא כי ערכי הבסיס בשומות הצדדים נמצאים בטווח הנורמטיבי המקובל בסביבה במועד הקובע.
בהעדר מובהקות, יערך תחשיב השומה על בסיס ערך ממוצע בסך 2,400 ₪ למ״ר מבונה המשקף את אופי הסביבה המאופיינת בטופוגרפיה הררית וברמת פיתוח נמוכה.

דוא״ל office@yharon.co.il

היות ששווי זכויות הבניה משקף את הטופוגרפיה בסביבה, בתחשיב השומה לא אביא בחשבון הפחתות נוספות הנובעות מהאילוצים הטופוגרפים, כגון נגישות מוגבלת ומטרדים הנובעים מפתרון חניה בגג הבנין.

7.5.4 <u>עלויות עודפות והתאמות</u>

צורת המגרש, השיפוע הטופוגרפי והעובדה שפני הקרקע נמוכים ממפלס הדרך, מכתיבים את הבינוי ואת פתרון החניה המוצע.
עפ"י תחשיבי שומת המבקש, הפגיעה בשווי עקב האילוצים, נאמדת בלמעלה מ-40% משווי המגרש, משקפת שווי זכויות בניה מתואם של כ-1,255 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, ולהבנתי משקפת אומדן בחסר הנובע מהפחתות כפולות ביחס לסביבה וביחס לרכיבי הטופוגרפיה והבינוי.

מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש שהבינוי המוצע מהווה את הניצול הטוב והיעיל במקרקעין.
בהתאם, קיבלתי את העלות העודפת שנקבעה בשומת המבקש לקירות תמך, כלונסאות ודיפון ואת העלות העודפת של התקנת מעלית רכב.

לא קיבלתי את חישוב העלות העודפת לחניה מקורה בק"ג שהוצג בשומת המבקש, היות שמדובר בקירוי המשמש כשטח חניה במפלס הגג. על הצד הזהיר, אביא בחשבון עלות עודפת לרכיב זה בסך של 15,000 ₪ למקום חניה.

בהתאם לאמור, בתחשיב השומה יובאו בחשבון עלויות עודפות בסך 920,000 ₪.

7.5.5 <u>עלויות עודפות להעתקת עצים</u>

הבאתי בחשבון כי גם במצב תכנוני קודם היה נדרש להעתיק חלק מהעצים, ובהתאם אביא בחשבון עלות עודפת בסך 50,000 ₪ לרכיב זה.

8. גורמים ושיקולים

בקביעת ההשבחה הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1 מיקום המקרקעין בשכונת ערב א-סוואחרה במזרח העיר ירושלים, הובאו בחשבון רמת הפיתוח העירוני ומאפייני הסביבה.

8.2 היקף המימוש המבוקש בהתאם לבקשה להיתר בניה.

8.3 חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון בפס"ד ציון פמיני נ' ועדה מקומית ירושלים.

8.4 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו לפיה ראוי כי בעל המקרקעין הנהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.5 מחירי מקרקעין בסביבה במועדים הקובעים.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תחשיב השומה

9.1 השבחה לתכנית 2683א

סעיף	שטח	ז.ב.	שווי ז.ב.	טופוגרפיה	זמינות	סה"כ
חדש	1482	37.5%	₪ 450	90%	100%	₪ 225,080
קודם	1482	25%	₪ 470	90%	86%	₪ 134,780
השבחה						₪ 90,300

9.2 השבחה לתכנית 101-0964650

מצב חדש	שטח	שווי מר"מ	סה"כ
ז.ב. עיקרי	1798.8	₪ 2,400	₪ 4,317,000
עלות עודפת הנובעת מטופוגרפיה והסדרת חניה			-₪ 920,000
עלות עודפת להעתקת עצים	20	-₪ 2,500	-₪ 50,000
שווי מצב חדש			₪ 3,347,000

מצב קודם	שטח	שווי מר"מ	מקדם	סה"כ
ז.ב. עיקרי	556	₪ 2,400	1	₪ 1,334,000
חצר בניכוי תכסית מבנים וחניה	806	₪ 2,400	0.2	₪ 387,000
שווי מצב קודם				₪ 1,721,000

השבחה	₪ 1,626,000

דוא"ל office@yharon.co.il

10. השומה

לאור האמור, מתקבלת השבחה במגרש 1 בתכנית 101-0964650 עם אישור בקשה להיתר בניה בתיק רישוי 2024/0363.00, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
2683א	30/03/1996	₪ 90,300	₪ 45,150
964650	17/09/2023	₪ 1,626,000	₪ 813,000

ההיטל יוצמד כקבוע בחוק, בתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il