ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה – בקשה להיתר מס׳ 535501
מגרש 1 בתכנית 101-1096494
גוש שומה 30555 חלקה 21 (חלק)
רחוב שיירת עטרות, שועפאט, ירושלים

המבקשת: גב׳ מרים אבו חדיר
באמצעות מוחמד בשיר שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות אברהם ידיד שמאי מקרקעין

שומה מכרעת מיום 5.10.2026 (מינוי מס׳ 823-2026)

דוא״ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 <u>מטרת השומה</u>
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 החלה במקרקעין הנדון,
גורם השבחה : אישור תכניות 3000ב, 3456א, 7622, 101-1096494.
גורם מימוש : אישור בקשה להיתר בניה מס' 535501 (תיק רישוי 2024/0004.00).

1.2 <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>
המבקשת: מרים אבו חדיר באמצעות מוחמד בשיר שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים באמצעות אברהם ידיד שמאי מקרקעין.

1.3 <u>מועדים קובעים לשומה</u>

תכנית	מועד קובע
3000/במ ב	2.8.1991
3456/במ א	31.8.1999
7622	7.6.2014
101-1096494	6.3.2023

1.4 <u>ביקור במקרקעין</u>: 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 2.2.2026 ושמאי המבקשת ביום 5.4.2026 .

1.5 <u>דיון</u>: התקיים ביום5.7.2026, סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה להגיש תגובה.

1.6 <u>מסמכי המשיבה</u>
שומה מיום 4.2.2026 ותגובה מיום 3.6.2026, המסמכים נערכו ע"י אברהם ידיד שמאי מקרקעין.

1.7 <u>מסמכי המבקשת</u>
שומה מיום 15.4.2026 שנערכה ע"י מוחמד בשיר שמאי מקרקעין, תגובה מיום 10.7.2026,
היתר בניה מס' 549 מיום 14.9.1976, לוח תביעות גוש 30555 חלקה 21 מיום 28.3.2024,
כתב התחייבות לביצוע פיתוח שצ"פ מיום 27.11.2025, תשריטים (בקשה להיתר, תשריט ביוב,
תכנית צמיחה), אומדן עלויות והצעות מחיר (הטיית קו ביוב, ביטוח גינה, הכנת תצ"ר),.

2. פרטי המקרקעין

גוש שומה	30555
חלקת שומה	21
שטח חלקה	4,385 מ"ר (לפי טבלת איזון בתכנית 7622)
מגרש	21ב בתכנית 7622 בשטח 1,065 מ"ר, 1 בתכנית 101-1096494 בשטח 853 מ"ר.
כתובת	רחוב שיירת עטרות, שועפאט, ירושלים.

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

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

נשוא השומה מזוהה כחלק מגו"ח 30555/21, מגרש 1 בתכנית 101-1096494.
המגרש ממוקם ברחוב שיירת עטרות, בשכונת שועפט בחלק הצפוני של העיר ירושלים.

הסביבה מהווה שכונת מגורים, מאופיינת בבניה של 2-5 קומות מתקופות שונות, לצד מגרשים ריקים.
בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי.

חלקה 21 בגוש 30555 בשטח כולל של 4,385 מ"ר[2], צורת החלקה אינה רגולרית;
בטבלת איזון לתכנית 7622 הוגדרו מגרשי תמורה 21ב,21ג לחלקה 21:
המגרש הנדון, **מגרש 21ב** (מערבי) בשטח של 1,065 מ"ר ומגרש 21ג (מזרחי) בשטח של 1,613 מ"ר.

למגרש 21ב צורה א-סימטרית עם חזית צפונית לרח' שיירת עטרות.
פני הקרקע במגרש גבוהים מכביש שיירת עטרות (שיפוע טופוגרפי עולה לכיון דרום).

בתחום מגרש 21ב אושרה תכנית 101-1096494 שקבעה חלוקה כמפורט:

תא שטח 1 ביעוד מגורים ד	:	853 מ"ר
תא שטח 101 ביעוד שטח ציבורי פתוח	:	212 מ"ר
סה"כ		1,065 מ"ר

המימוש המבוקש כולל הקמת 16 יח"ד בבניין בן 8 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות, בתחום תא שטח 1.

זיהוי גו"ח 30555/21 מגרש 21ב (אתר govmap)



[2] לפי טבלת איזון בתכנית 7622

דוא"ל office@yharon.co.il

4. מצב תכנוני ורישוי

4.1 <u>תוכניות, מסמכי תכנון ומדיניות</u>

מספר תכנית ומועד אישור	עיקרי התכנית
החלטה מס' **2189** (1975)	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים פרסמה הודעה על פי סעיף 78 לחוק התכנון ובניה, 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. ההחלטה מאפשרת הוצאת היתרי בניה עד למועד בו תאושר תכנית חדשה. היתרי הבניה שיוצאו יהיו כמקובל באזור מגורים 5, לבינוי של 50% משטח החלקה ולא יותר מ-2 קומות, ועל מגרשים ששטחם אינו עולה על 1,000 מ"ר. בתנאים מסוימים תתאפשר הוצאת היתרי בניה גם במגרשים ששטחם גדול יותר, בדרך של תכנון ערים. השימושים בהתאם לתכנית 62., רוחב הדרכים לרכב ממונע לא יפחת מ- 12 מ' ואילו רוחב הדרכים להולכי רגל בלבד לא יפחת מ- 4 מ'. **בהתאם לתשריט מסמך 2189 חלקה <u>30555/21</u> אינה כלולה בתחום תנאי מסמך 2189.**
3000ב 18.7.1991 י.פ. 3904 **תכנית כוללנית לשכונות בית חנינא ושועפט**	תכנית 3000ב כוללת שטח של כ-8,000 דונם, קובעת יעודי קרקע ומתחמים לתכנון, בין מטרותיה קביעת מתחמים לתכנון מפורט שבהם תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה. עפ"י הוראות התכנית לא יינתנו היתרי בניה, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת בכפוף לתנאים הבאים: א. הקניית זכויות בניה בתחום התכנית מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור. ב. אין בתחום המופיע בתשריט כדי לקבוע גבול היעודים המדוייק. יעודי המקרקעין המפורטים וגבולותיהם לרבות הפרשות לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות. ג. ינתנו היתרי בניה קודם אישורה של תכנית זו או קודם אישורה של תכנית מפורטת באזורים בהם חלה תכנית מאושרת ובאזורים בהם נקבעו תנאים לפי ס' 78, התחומים בתשריט בקו אדום מקוטע. עפ"י ס' 18 לתקנון התכנית, בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית. דרכים: מכוח תכנית זו לא ניתן להפקיע דרכים אלא לאחר אישור תכניות מפורטות שתכללנה את התוויתם המדויקת. **בהתאם לתשריט תכנית 3000ב המיקום המשוער של חלקה 30555/21 באזור בניה עד 2 קומות מחוץ לגבול התחום לגביו נקבעו תנאים למתן היתרי בניה (על הקו האדום).**
במ/3456א 16.8.1999 (י.פ. 4795) **קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה**	התכנית משתרעת על שטח של כ- 1,247 דונם וקובעת, בין היתר, מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש, קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה. התכנית כוללת את חלקה 30555/21 ומסווגת אותה לתכנון מפורט ולאו"ח, ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד. <u>זכויות בניה **באזור מגורים 5 מיוחד**</u>: אחוזי בניה מירביים: 50% משטח המגרש נטו, מספר קומות מירבי: 2. מס' יח"ד: 4 יח"ד לדונם נטו, תותר תוספת יח"ד אחת על כל 200 מ"ר נוספים לדונם. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, למעט שטחי השירות המפורטים: (1) מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי (2) שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213 (3) חניה תת קרקעית בהתאם לתקן (4) מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. בשטח לתכנון מפורט ולאיחוד וחלוקה מחדש: גבולות המתחמים לחלוקה מחדש יהיו בגבולות חלקות שלמות בתכנית זו. <u>תנאי למתן היתרי בניה</u> בשטחים אלה יהא אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריטים, הפרשות לצרכי ציבור בכל מתחם לתכנון מפורט יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית.

דוא"ל office@yharon.co.il

מספר תכנית ומועד אישור	עיקרי התכנית
7622 12.5.2014 (י.פ. 6800)	התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחמים 10,20 שנקבעו בתכנית מס' במ/3456א, שינוי במערך ייעודי הקרקע, קביעת אחוזי בניה, מספר קומות וקווי הבניין בכל אחד מתאי השטח החדשים המיועדים לבניה ; קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח ; התווית קטעי דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להולכי רגל. עיקרי הוראות התוכנית : במסגרת התכנית הוקצו לבעלי זכויות בחלקת מקור 30555/21 מגרשי תמורה בייעוד אזור **מגורים 1 מיוחד** **מגרש 221ב בשטח של 1,065 מ"ר** ומגרש 221ג בשטח של 1,613 מ"ר. זכויות בניה באזור מגורים 1 מיוחד : שטח עיקרי : 75% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור בגין מגרש פינתי, השלמת דירות גג וכיו"ב. מספר קומות מירבי : 3. מס' יח"ד : 6 יח"ד לדונם נטו, תותר תוספת יח"ד אחת על כל 200 מ"ר נוספים לדונם. קווי בנין מירביים : כמסומן בתשריט. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, למעט השטחים המפורטים : (1) מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי. (2) שטח חדר מדרגות בהתאם לתקנות התו"ב. (3) חניה תת קרקעית בהתאם לתקן בעת מתן היתר הבניה. (4) מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
101-1096494 19.2.2023 (י.פ.11124) **תכנית מפורטת למגרש 221ב**	תוכנית מפורטת למגרש 221ב בתוכנית 7622, מטרתה הקמת בניין חדש ופיתוח שטח ציבורי. עיקרי הוראות התכנית : שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח ; קביעת הוראות בינוי להקמת בניין מגורים חדש ; קביעת קווי בנין חדשים ; קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התוכנית ; הגדלת מס' יח"ד המירבי ; קביעת מס' קומות מירבי ; קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה ופיתוח השטח ; קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית ; קביעת הוראות הפקעה ; קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

4.2 תכנית 101-1096494 : זכויות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות							
מגורים ד'	מגורים	1	853	1845	(1) 593	1365	3803	446	(2) 45	16	(3) 31.5	8	2

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	160

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 305 מ"ר שירות בתת הקרקע עבור מחסנים..

(2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..

(3) (2 (תותר גובה בניין 28.00 מטר באגף הצפוני, גובה בניין 31.50 מטר באגף הדרומי. מעל גובה זה תותר בניית חדר עליה לגג ומעקה בגובה תקני....

(4) כמסומן בתשריט..

דוא"ל office@yharon.co.il

4.3 <u>רישוי</u>

ביום 12.11.2024 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים לאשר בתנאים בקשה מס' 535501 (תיק רישוי 2024/0004.00) להקים בתחום מגרש 1 בתכנית 101-1096494 בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות חניה סה"כ 16 יח"ד (הבקשה ללא הקלות).

שטח מגרש (נטו) בהתאם לתצ"ר : <u>853 מ"ר</u>.

<u>טבלת שטחים מתכנית בקשה להיתר מס' 535501 :</u>

			למטרות עיקריות				
			מוצע	סה"כ			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]
-6.00	כן	-2					
-3.15	כן	-1					
-0.10	כן	0					
0.00	לא	קרקע	120.13	2.13	122.26	122.26	14.33
+3.50	לא	1	223.67	2.19	225.86	225.86	26.48
+7.00	לא	2	219.60	2.19	221.79	221.79	26.00
+10.50	לא	3	219.60	2.19	221.79	221.79	26.00
+14.00	לא	4	219.60	2.19	221.79	221.79	26.00
+17.50	לא	5	219.60	2.19	221.79	221.79	26.00
+21.00	לא	6	219.60	2.19	221.79	221.79	26.00
+24.50	לא	7	219.60	2.19	221.79	221.79	26.00
+28.00	לא	10	126.24	0.21	126.45	126.45	14.82
		מעל הקרקע	1787.64	17.67	1805.31	1805.31	211.63
		מתחת הקרקע					
		סה"כ המבנה	1787.64	17.67	1805.31	1805.31	211.63

למטרות שירות										סה"כ שטח בניה	
מוצע							סה"כ				
מרחב מוגן דירתי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	אחסנה מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חדר טראפו מוצע	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]
		13.54	358.91	12.16	18.10	402.71	402.71	47.21	402.71	47.21
		7.93	648.55	15.38		671.86	671.86	78.76	671.86	78.76
	43.37	234.20				277.57	277.57	32.54	277.57	32.54
12.23				12.06		24.29	24.29	2.85	146.55	17.18
23.97				12.04		36.01	36.01	4.22	261.87	30.70
23.97				12.04		36.01	36.01	4.22	257.80	30.22
23.97				12.04		36.01	36.01	4.22	257.80	30.22
23.97				12.04		36.01	36.01	4.22	257.80	30.22
23.97				12.04		36.01	36.01	4.22	257.80	30.22
23.97				12.04		36.01	36.01	4.22	257.80	30.22
23.97				12.04		36.01	36.01	4.22	257.80	30.22
11.93				12.04		23.97	23.97	2.81	150.42	17.63
191.95				108.38		300.33	300.33	35.20	2105.64	246.83
	43.37	255.67	1007.46	27.54	18.10	1352.14	1352.14	158.51	1352.14	158.51
191.95	43.37	255.67	1007.46	135.92	18.10	1652.47	1652.47	193.71	3457.78	405.34

דוא"ל office@yharon.co.il

5. זכויות משפטיות

הזכויות בנכס בבעלות מרים אבו חדיר, בשלמות.

אין מחלוקת בסוגיה זו.

6. שומות הצדדים

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה במגרש 1 בתכנית 101-1096494 עם אישור בקשה להיתר בניה.
להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
3000ב	2.8.1991	₪ 24,229	₪ 21,806
במ/3456א	31.8.1999	₪ 42,600	₪ 56,180
7622	7.6.2014	₪ 702,900	₪ 366,795
101-1096494	6.3.2023	מימוש מלא: ₪ 3,508,690 מימוש מבוקש: ₪ 3,353,606	₪ 0

7. הכרעה

במקרקעין הנדון אושרה בתנאים בקשה להיתר בניה מס' 535501 להקמת 16 יח"ד.
הבקשה מהווה מימוש של תכניות בנין עיר שאושרו בגו"ח 30555/21.

להלן תמצית הרצף התכנוני ואפשרויות הניצול:

תכנית/ החלטה	סיווג	זמין לבניה	שטח מגרש	זכויות בניה עיקרי	יח"ד
2189	(מחוץ לתנאים)	לא			
3000ב	מגורים 2 קומות ודרך	לא		50%	
3456א	מגורים 5 מיוחד לאו"ח	לא		50%	
7622 (או"ח)	מגרש 221ב, מגורים 1 מיוחד	כן	1,065 מ"ר	75%	6
101-1096494	מגרש 1, מגורים ד ושצ"פ	כן	853 מ"ר	1,845 מ"ר	16
בקשה להיתר בניה ת.ר. 2024/0004.00		כן	853 מ"ר	1,805 מ"ר	16

דוא"ל office@yharon.co.il

8. תוכנית 3000ב

8.1 <u>תחשיב שומת משיבה</u>

	שטח מגרש במ"ר	זכויות בנייה	שווי מ"ר מבונה	מקדם זמינות	סה"כ שווי
מצב חדש	1,065	50%	₪ 650	82%	₪ 283,823
מצב קודם	1,065	50%	₪ 650	75%	₪ 259,594
השבחה					**₪ 24,229**
היטל השבחה					**₪ 12,114**

8.2 <u>תחשיב שומת מבקשת</u>

לפי שומה מכרעת במגרש 21ג :

השבחה : 1,065 מ"ר * 50% * ₪ 650 * 0.9 * 0.07 = ₪ 21,806

היטל השבחה : ₪ 10,903

8.3 <u>הכרעה : תכנית 3000ב (מועד קובע : 2.8.1991)</u>

קיבלתי את הקביעות שאינן במחלוקת, כמפורט :

- במצב קודם נשוא השומה מחוץ לתנאי מסמך 2189,
- במצב חדש נשוא השומה ממוקם באזור מגורים עד 2 קומות מחוץ לתחום הקו האדום בו מותרת בניה בהיקף של 50%.
- מקדם ההשבחה 7% בהתאם להחלטות ועדת ערר בעניין אבו זהירה עריפה[3], טאהה[4] וסעיד קמאל[5] שקבעו כי בחלקות שמחוץ לתחום התנאים (מסמך 2189) בהן **תכנית 3000ב מהווה את ההליך התכנוני הראשון**, יש לשום ההשבחה הנובעת מתכנית 3000ב, שהגבירה את הוודאות לעומת המצב שהיה קיים לפניה, בשיעור של **<u>7%</u>** מהשווי של המקרקעין במצב החדש.

קיבלתי את תחשיב שמאי המבקשת שאמד את שווי זכויות הבניה במצב חדש על בסיס 585 ₪/מ"ר, בדומה להחלטתי במגו"ח 30055/21 מגרש 21ג.

8.4 <u>תחשיב השבחה לתכנית 3000ב</u>

1,065 מ"ר X 50% X 585 ₪/מר"מ X 7% = ₪ 21,806

[3] ערר (י-ם) 378/12, מגרשים 743, 743ה בתכנית 7469א, גו"ח 30611/77.
[4] טאהה יוסף עבד נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, היטל השבחה בגו"ח 30611/55.
[5] החלטת ועדת ערר ים/816/1118 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' סעיד קמאל, 14.5.2020, היטל השבחה בגו"ח 30615/104

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תכנית 3456א (מועד הקובע 31.8.1999)

9.1 <u>תחשיב שומת משיבה</u>

	שטח מגרש במ"ר	זכויות בנייה	שווי מ"ר מבונה	מקדם זמינות	סה"כ שווי
מצב חדש	1,065	50%	₪ 1,000	90%	₪ 479,250
מצב קודם	1,065	50%	₪ 1,000	82%	₪ 436,650
השבחה					**₪ 42,600**
היטל השבחה					**₪ 21,300**

9.2 <u>תחשיב שומת מבקשת</u>

שווי מגרש בשטח 1,065 מ"ר לניצול 50%				
זכויות בניה 50%	532.5	1	₪ 1,000	₪ 532,500
חצר (שטח נטו בניכוי חניה)	679	0.25	₪ 1,000	₪ 169,750
סה"כ שווי מגרש זמין				₪ 702,250

שווי מצב חדש	₪ 702,250	0.9	₪ 632,025
שווי מצב קודם	₪ 702,250	0.82	₪ 575,845
השבחה			₪ 56,180

9.3 <u>הכרעה : תכנית 3456א (מועד הקובע 31.8.1999)</u>

מוסכם כי תכנית 3456א שיפרה את זמינות המקרקעין,
קיבלתי את הקביעות שאינן במחלוקת, כמפורט :

- זכויות הבניה ב-2 מצבי התכנון : 50%.
- שווי זכויות בניה 1,000 ₪/ מ"ר מבונה,
- מקדם ההשבחה 8%.

קיבלתי את תחשיב שמאי המבקשת שאמד את שווי נשוא השומה על בסיס החלטתי בגו"ח 30055/21 מגרש 21ג, למעט חישוב שטח חצר אפקטיבית בניכוי חניה.

9.4 <u>תחשיב השבחה לתכנית 3456א</u>

בחישוב שטח חצר הבאתי בחשבון בינוי בתכסית 25% + 35 מ"ר ליח"ד עבור חניה, ממ"ד וכו' ומתקבל שטח חצר אפקטיבית כ-660 מ"ר.

זכויות בניה 50%	532.5	1	₪ 1,000	₪ 532,500
שטח חצר אפקטיבית	660	0.25	₪ 1,000	<u>₪ 165,000</u>
סה"כ שווי מגרש זמין				₪ 697,500

השבחה	₪ 697,500	8%	₪ 55,800

דוא"ל office@yharon.co.il

10. תכנית 7622 למועד הקובע 7.6.2014

10.1 <u>תחשיב שומת משיבה</u>

	שטח מגרש במ"ר	זכויות בנייה	שווי מ"ר מבונה	מקדם זמינות	סה"כ שווי
מצב חדש	1,065	75%	₪ 2,200	100%	₪ 1,757,250
מצב קודם	1,065	50%	₪ 2,200	90%	₪ 1,054,350
השבחה					**₪ 702,900**
היטל השבחה					**₪ 351,450**

10.2 <u>תחשיב שומת מבקשת</u>

מצב חדש					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי 75%	798.75	1	798.75	₪ 2,200	₪ 1,757,250

מצב קודם 3456א'					
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
זכויות בניה עיקרי 50%	532.5	1	0.9	₪ 2,200	₪ 1,054,350
חצק אפקטיבית בניכוי ל- 4 יח"ד	679	0.25	0.9	₪ 2,200	₪ 336,105
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 1,390,455

סה"כ השבחה	**₪ 366,795**

דוא"ל office@yharon.co.il

10.3 <u>הכרעה: תכנית 7622 (מועד הקובע 7.6.2014)</u>

תכנית 7622 אושרה בחודש 5/2014; התכנית קובעת חלוקה תכנונית במתחמים 10 ו-20 והקצאת מגרשי תמורה 21ב, 21ג לגו"ח 30555/21. הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה עם אישור תכנית 7622.

מוסכם כי תכנית 7622 קבעה זכויות בניה בהיקף של 75% ושיפרה את זמינות המקרקעין, קיבלתי את הקביעות שאינן במחלוקת, כמפורט:

- שווי זכויות בניה 2,200 ₪/ מ"ר מבונה,
- הפחתה של 10% לזמינות במצב קודם.

קיבלתי את תחשיב שמאי המבקשת שאמד את שווי המצב הקודם בתוספת שווי חצר, על בסיס החלטתי בגו"ח 30055/21 מגרש 21ג, למעט חישוב שטח חצר אפקטיבית.

10.4 <u>תחשיב: השבחה לתכנית 7622</u>

בחישוב שטח חצר הבאתי בחשבון בינוי בתכסית 25% + 35 מ"ר ליח"ד עבור חניה, ממ"ד וכו' ומתקבל שטח חצר אפקטיבית כ-660 מ"ר.

מצב חדש	שטח מגרש	ז.ב.	שטח מבונה	שווי מר"מ	זמינות	סה"כ
שטח עיקרי (75%)	1065	0.75	799	₪ 2,200	1.0	₪ 1,757,000

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'	שווי מר"מ	זמינות	סה"כ
זכויות בניה עיקרי (50%)	532.5	1.0	533	₪ 2,200	0.9	₪ 1,054,000
חצר אפקטיבית	660	0.25	165	₪ 2,200	0.9	₪ 327,000
שווי מצב קודם						₪ 1,381,000

השבחה	₪ 376,000

דוא"ל office@yharon.co.il

11. תכנית 101-1096494 (מועד הקובע 6.3.2023)

11.1 <u>תחשיב שומת משיבה</u>

מצב חדש			
סיווג השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו'
עיקרי	1,845	1	1,845
מרפסות מקורות	160	0.50	<u>80</u>
סה"כ שטח אקוו'			1,925
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,250
סה"כ שווי גולמי			₪ 8,181,250
עלות עודפת בגין החנייה (ראו פירוט בסעיף 11.5.4 שלעיל)			₪ **550,000**
עלות פיתוח השצ"פ (ראו פירוט בסעיף 11.5.4 שלעיל)			₪ **128,810**
שווי מצב חדש		**A**	₪ **7,502,440**
מצב קודם			
שטח מגרש במ"ר			1,065
זכויות בנייה			75%
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
שווי מצב קודם		**B**	₪ **3,993,750**
השבחה מלאה		**A-B**	₪ 3,508,690
היטל השבחה במימוש מלא			₪ **1,754,345**
שיעור המימוש (ראו פירוט בסעיף 11.5.4 שלעיל)			95.58%
היטל השבחה במימוש חלקי			₪ **1,676,803**

דוא"ל office@yharon.co.il

11.2 <u>תחשיב שומת מבקשת</u>

השבחה לתוכנית 1096494-101:

שטח המגרש במצב הקודם 1,065 מ״ר

שטח המגרש במצב החדש 853 מ״ר

שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי בצפיפות של 75% לפי 4,400 ₪ .

שווי מ״ר קרקע מבונה עיקרי בצפיפות של 212% לפי 3,500 ₪ .

שטח המגרש שהוקצה לש.צ.פ הינו 212 מ״ר

מקדם של 0.9 בגין התנאי שהבניה תתבצע בהינף אחד

מקדם של 0.9 בגין פרויקט גדול

מקדם של 0.95 בגין קיום קו ביוב עירוני במגרש (שני המצבים)

שווי החצר שנגזלה לטובת ש.צ.פ :

222,600 ₪ = 0.3 * 3,500 ₪ * 212 מ״ר

שווי מצב קודם :

שטח : 1,065 מ״ר

שווי זכויות : 3,338,775 ₪ = 0.95 * 4,400 ₪ * 75% * 1,065 מ״ר

עלות עודפת להסדרת חניה : <u>351,841 ₪</u> = 7 * 50,263 ₪

סה״כ שווי במצב קודם : 2,986,934 ₪

שווי מצב חדש :

שטח אקו' עיקרי : 1,925 מ״ר (מפורט בעמוד 21)

שווי חדש לפני הפחתות : 5,120,500 ₪ = 0.95 * 0.8 * 3,500 ₪ * 1,925 מ״ר

השבחה גולמית למימוש הנדרש : 2,133,566 ₪

בניכוי עלות עודפת לחניה : 1,105,786 ₪

בניכוי שווי החצר : 222,600 ₪

בניכוי פיתוח ש.צ.פ : 786,872 ₪

בניכוי עלות ת.צ.ר : 42,480 ₪

בניכוי עלות ביטוח הגינה : <u>37,443 ₪</u>

עודף הוצאה על השבחה : 61,615 ₪

דוא״ל office@yharon.co.il

11.3 הכרעה: תכנית 101-1096494

א) כללי

תכנית 101-1096494 מהווה תכנית מפורטת למגרש 21ב; התכנית אושרה בשנת 2023 וקובעת הוראות להקמת בנין מגורים הכולל 16 יח"ד ב-8 קומות, מפלסי חניה והפרשה לשטח ציבורי פתוח.

ביום 12.11.2024 אישרה ועמ"ק ירושלים בתנאים, בקשה להיתר מס' 535501 להקמת 16 יח"ד בשטח עיקרי של כ-1,805 מ"ר.

ביום 27.11.2025 חתמו המבקשים על התחייבות לתכנן, לבצע ולהשלים על חשבונם את פיתוח השצ"פ בתוך 36 חודשים ממועד חתימת כתב התחייבות.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עם אישור בתנאים של בקשה להיתר בניה מס' 535501 (תיק רישוי 2024/0004.00).

ב) ניצול

במצב חדש תחשיבי הצדדים נערכו על בסיס זכויות בניה שנקבעו בתכנית 101-1096494:

שטח עיקרי למגורים (מקדם 1) : 1,845 מ"ר,
מרפסות (מקדם 0.5) : 80 מ"ר,
סה"כ שטח אקוי' למגורים : 1,925 מ"ר מבונה

במצב קודם תחשיבי הצדדים נערכו בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית 7622:
1,065 מ"ר X 0.75 = 799 מ"ר.

ג) ערכים בשומות הצדדים

להלן תמצית הערכים המתקבלים מתחשיבי הצדדים:

סעיף	משיבה	מבקשת	שטח עיקרי ליח"ד	שטח מרפסת ליח"ד
שווי מצב תכנוני חדש בניכוי עלויות עודפות	₪ 7,502,440	₪ 2,925,319	115	10
שווי קרקע ליח"ד	₪ 468,903	₪ 182,832	16 יח"ד	
שווי מצב קודם	₪ 3,993,750	₪ 2,986,934	133	
שווי קרקע ליח"ד	₪ 665,625	₪ 248,911	6 יח"ד	
השבחה	₪ 3,508,690	₪ 0		

דוא"ל office@yharon.co.il

ד) שווי זכויות בניה

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת **שווי זכויות בניה למגורים** במועד הקובע, כמפורט:

סעיף	שטח מגרש	ניצול	שומת משיבה	שומת מבקשת
מצב קודם	1065	75%	₪ 5,000	₪ 4,400
מצב חדש	853	220%	₪ 4,250	₪ 3,500

התאמה להגדלת צפיפות	0.85	0.80

שמאי הצדדים נסמכים על החלטות שמאים מכריעים שנערכו במקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסמוך למועד הקובע.

החלטה: תכנית תקנונית לשכ' בית חנינא ושועפאט מס' 101-0762708 אושרה בחודש 2/2022, ובהחלטות רבות שניתנו בסביבה נקבע שווי זכויות הבניה במצב קודם (ניצול של 75%), בסך 4,400 ₪ למ"ר מבונה.
ומתקבל בהתאמה למועד קובע בחודש 3/2023 (+5%): 4,600 ₪.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, שאת השפעת הגדלת הצפיפות מ-6 יח"ד ל-16 יח"ד והגדלת הניצול מ-75% לכ-220%, על שווי זכויות הבניה, ראוי לבטא בהפחתה של 20%.

בשומת המבקשת נקבעו הפחתות נוספות משווי זכויות הבניה:
- 10% בגין תנאי לבניה בהינף אחד במצב חדש,
- 10% בגין פרוייקט גדול במצב חדש,
- 5% בגין קו ביוב במגרש ב-2 מצבי התכנון,

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שאין לקבוע הפחתה בגין הינף אחד, גודל וקו ביוב.
בנוסף לנימוקי שמאי המשיבה אציין כי התוכנית ניזומה ע"י בעלי הזכויות במגרש שקבעו את היקף הניצול, ובפועל אושרה בקשה להיתר המהווה מימוש חלקי; הפרוייקט המבוקש אינו בגודל חריג, העלות הנומינלית של העתקת קו ביוב עירוני (הנאמדת ע"י המבקשת בכ-370,000 ₪), קיימת ב-2 מצבי התכנון ולכן מתקזזת.

דוא"ל office@yharon.co.il

ה) עלות עודפת להסדרת חניה

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות עודפת של 25,000 ₪ להסדרת מקום חניה במצב חדש,
היות שמצא כי שטח מקום חניה עפ"י הבקשה להיתר, כ-46 מ"ר בממוצע,
ומתקבל: 25,000 ₪/מ.ח. X 22 מקומות חניה, סה"כ 550,000 ₪.

לא נקבעה הפחתה להסדרת חניה במצב קודם.

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות עודפת להסדרת חניה ב-2 מצבי התכנון:
במצב חדש: 22 מ.ח. X 44,800 ₪ X 1.12 (מדד) = 1,105,786 ₪
במצב קודם: 7 מ.ח. X 44,800 ₪ X 1.12 (מדד) = 351,841 ₪

החלטה: לא קיבלתי את העלות העודפת לשטחי חניה שחישבו שמאי הצדדים.

העלות העודפת למקום חניה בשומת המבקשת נקבעה על בסיס הכרעתי בגו"ח 30555/21 מגרש 21ג,
בו נדרשה הקמת חניון בשטח של 1,742 מ"ר ב-4 מפלסים, עבור 32 מקומות חניה,
ומתקבל במגרש 21ג למועד קובע 12.6.2020:

שטח ממוצע של מקום חניה במגרש 21ג	:	כ-54 מ"ר
שטח מקום חניה מקובל	:	35 מ"ר
שטח עודף	:	19 מ"ר
עלות בניה	:	2,360 ₪/מ"ר
סה"כ עלות עודפת למקום חניה במגרש 21ג	:	44,800 ₪

במגרש 21ב נדרשת הקמת 22 מקומות חניה ב- 2 מפלסים, בשטח של כ-1,007 מ"ר,
קיבלתי את תחשיב שמאי המשיבה כי שטח מקום חניה ממוצע כ-46 מ"ר,
ומתקבלת עלות עודפת למקום חניה במגרש 21ב, בהתאמה למדד תשומות הבניה:
11 מ"ר X 2,360 ₪ X 1.12 (מדד) = 29,000 ₪.

סה"כ עלות עודפת עבור 22 מקומות חניה במצב חדש: 319,000 ₪

עלות הסדרת חניה במצב קודם: במצב קודם נדרשה הקמת 8 מקומות חניה (6 יח"ד X 1.33) בלבד,
הבאתי בחשבון כי שטח המגרש במצב קודם היה גדול בכ-212 מ"ר והמגרש נהנה מחזית רחבה לדרך.
נמצא שעלויות הסדרת החניה במצב קודם היו נמוכות מעלויות הסדרת חניה במצב חדש,
בהתאם הבאתי בחשבון בתחשיב השומה הפחתה של 50% (מקדם 0.5) בחישוב עלות עודפת לחניה
במצב קודם.

דוא"ל office@yharon.co.il

ו) מצב חדש: שטח ציבורי פתוח

בתכנית 1096494 נקבעו הוראות לפיתוח תא שטח מס׳ 101 המסווג כשטח ציבורי פתוח, וביום 27.11.2025 נחתם וכתב התחייבות ע״י המבקשים.

שומת משיבה
בהתאם להוראות פיתוח השצ״פ הופחתה עלות פיתוח השצ״פ בסך 128,810 ₪, בהתאם לחישוב:
214 מ״ר X 608 ₪ (תעריף פיתוח חצרות ציבוריות, מחירון עיריית ירושלים 3/2024) X 99% (מדד)

שומת מבקשת
הובאו בחשבון עלויות פיתוח שצ״פ בסך 786,872 ₪ בהתאם לחוו״ד אדריכל נוף,
עלות ביטוח השצ״פ לתקופה של שנה אחת בסך 37,443 ₪ ועלות עריכת תצ״ר בסך 42,480 ₪.

החלטה
עפ״י כתב התחייבות, בתא שטח 101 נדרשות עבודות פיתוח הכוללות רכיבים שעלותם גבוהה מאומדן המשיבה, כגון קירות תומכים, ריהוט והצללה.
להלן הסעיפים הרלוונטים מכתב ההתחייבות:

> 4.3. תכניות הפיתוח המאושרות יכללו, בין היתר, את האלמנטים הבאים: גינון ונטיעות פרחים, דשא, שיחים ועצים בוגרים בגודל 9, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים חדשים שייטעו במקום העצים שייעקרו משטח התוכנית, ריהוט גן ורחוב, מתקני הצללה ומתקני משחקים, מתקני תאורה, תשתיות למצלמות אבטחה, מתקני השקיה ומערכת השקיה ממוחשבת, פחים ומתקני תברואה, ריצוף והנגשה לנכים, תכנון הקירות התומכים, הכשרת קרקע, תמוך ועבודות עפר, לרבות בשטח המיועד למבני הציבור, גדרות ומעקות, פירוט חומרי בנייה שיהיו בשימוש בפיתוח מגרשי השצ"פ והמעברים הציבוריים וכד', הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר ואגף מבני ציבור בעירייה ובהתאם לתכניות הפיתוח המאושרות.
>
> 4.4. כמו כן, יכללו תכניות הפיתוח המאושרות מעברים ציבוריים להולכי רגל, לרבות מעברים לעגלות ולנכים, הסדרת נגישות למוגבלים במדרכות ובאיי תנועה; מובהר כי הסדרת נגישות למוגבלים במדרכות ובאיי תנועה תבוצע על פי מפרט קיים ומאושר במחלקת

בהתאם, קיבלתי את אומדן עלות פיתוח השצ״פ שקבע שמאי המבקשת והמבוסס על כתב כמויות מפורט.

עלות ביטוח ועריכת תצ״ר
היות ועפ״י כתב התחייבות לפיתוח השצ״פ, נדרש כיסוי ביטוחי לתקופה של 12 חודשים לאחר סיום העבודות ומסירת השצ״פ לעירייה וכן נדרשת הכנת תצ״ר לצורך רישום זכויות ע״ש העיריה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שיש להביא עלויות אלו בחשבון.

הפסד חצר
לא קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת שיש לגרוע משווי מצב חדש את השטח שהוקצה לשצ״פ, כשטח חצר. היות ששווי שטח זה מוכר במלואו כחלק משווי המצב הקודם, הפחתה נוספת במצב חדש תביא לקיזוז כפול.

דוא״ל office@yharon.co.il

ז) מימוש חלקי

שמאי הצדדים חלוקים בהיקף המימוש המבוקש (תיק רישוי 2024/0004.00), ביחס לזכויות הקבועות בתוכנית 101-1096494.

מימוש חלקי	משיבה	מבקשת
זכויות תב"ע מצב חדש (אקוו')	1,925	1,925
זכויות תב"ע מצב קודם (75%)	799	799
תוספת זכויות תב"ע A	1,126	1,126
שטח מבונה במימוש מבוקש (אקוו')	**1,875**	**1,646**
תוספת ניצול בבקשה להיתר B	1,077	848

היקף המימוש החלקי B/A	95.6%	75.3%

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת הערך האקוו' שיש לייחס למימוש המבוקש הכולל:
1,805 מ"ר עיקרי + 140 מ"ר מרפסות מקורות.

עמדת שמאי המבקשת שאין להביא בחשבון 88 מ"ר עיקרי המשמשים בפועל למבואות וחדרי מדרגות (מק"ק עד ק"ח, מול המעלית) בשל הנחיות טכניות של הרישוי, ואינם מהווים זכויות עיקריות סחירות למגורים, ואין להביא בחשבון 1 מ"ר בקירות חדר המדרגות והמעלית בק"ח.

החלטה: לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת;
חישוב שטחי הבניה תואם את הוראות תכנית 4213 (שינוי 31/90 לתכנית 62) החלה ב-2 מצבי התכנון וקובעת את שיטת החישוב של זכויות בניה לגבי חדרי מדרגות בתוך בנין.
בהתאם, בשיטת חישוב זו יש לקבוע שווי 0 לשטח מבואות גם בחישוב זכויות תב"ע במצב קודם ובמצב חדש.

קיבלתי את חישוב המימוש החלקי שבשומת המשיבה.

דוא"ל office@yharon.co.il

11.4 <u>תחשיב השבחה לתכנית 101-1096494</u>

<u>נתונים לתחשיב:</u>

עלות עודפת למקום חניה: 11 מ״ר X 2,640 ₪ = 29,000 ₪

<u>מצב קודם</u>

ניצול : 1,065 מ״ר X 75% = 799 מ״ר מבונה

צפיפות : 6 יח״ד

שווי זכויות בניה : 4,600 ₪/מר״מ

<u>מצב חדש</u>

ניצול : 1,845 מ״ר מבונה

צפיפות : 16 יח״ד

שווי זכויות בניה : 4,600 ₪ X 0.8 = 3,680 ₪/מר״מ

ומתקבל:

מצב חדש	זכויות בניה	שווי	צפיפות	אקוו'	סה״כ
עיקרי 16 יח״ד	1,845	4,600 ₪	0.8	1	6,789,600 ₪
מרפסות	160	4,600 ₪	0.8	0.5	<u>294,400 ₪</u>
סה״כ שווי גולמי					7,084,000 ₪
עלות עודפת להסדרת חניה		22	29,000 ₪	-1	-638,000 ₪
עלות פיתוח שצ״פ בהתאם לכתב כמויות, עריכת תצ״ר וביטוח					<u>-867,000 ₪</u>
שווי מצב חדש					5,579,000 ₪

מצב קודם	עיקרי ליח״ד	כמות	שווי	אקוו'	סה״כ
שטח עיקרי	115	6	4,600 ₪	1	3,183,000 ₪
שטח עיקרי שולי	18	6	4,600 ₪	0.9	442,000 ₪
עלות עודפת להסדרת חניה		8	29,000 ₪	-0.5	<u>-116,000 ₪</u>
שווי מצב קודם					3,509,000 ₪

השבחה מלאה				2,070,000 ₪
מימוש מבוקש	1,126	/	1,077	<u>95.6%</u>
השבחה למימוש המבוקש				1,979,000 ₪

דוא״ל office@yharon.co.il

12. גורמים ושיקולים

בקביעת ההשבחה הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כמפורט:

12.1 מיקום הנכס בשכונת שועפט בצפון העיר ירושלים. הובאו בחשבון רמת הפיתוח העירוני ומאפייני הסביבה.

12.2 מהות המקרקעין: זכויות בעלות במגרש מס' 1 בתכנית 101-1096494 בגו"ח 30555/21.

12.3 היקף המימוש המבוקש בהיתר בניה.

12.4 חוות הדעת נערכה בהתאם לעקרונות שנקבעו ע"י בית המשפט העליון בפס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

12.5 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.

12.6 מחירי מקרקעין בסביבה במועדים הקובעים.

12.7 המצב התכנוני התקף ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמועדים הקובעים.

13. השומה

ההשבחה החלה עם אישור בקשה להיתר בניה מס' 535501 בתיק רישוי 2024/0004.00,
במקרקעין המזוהים בתכנית 7622 כמגרש **21ב** בגו"ח 30555/21,
והמזוהים כמגרש 1 בתכנית 101-1096494, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה מימוש מלא	היטל השבחה מימוש חלקי
3000ב	2.8.1991	₪ 21,806	₪ 10,903	₪ 10,903
3456א	31.8.1999	₪ 55,800	₪ 27,900	₪ 27,900
7622	7.6.2014	₪ 376,000	₪ 188,000	₪ 188,000
101-1096494	6.3.2023	₪ 2,070,000	₪ 1,035,000	₪ 989,500

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק; בתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון שמאית מקרקעין רשיון מס' 599 YAEL HARON

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il