אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 14/06/2026
מספר מינוי : 592-2026
מספרנו : 724

לכבוד

מר נביל עליאן
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר גיל אבלס
בדוא"ל gil.ables@gmail.com
(להלן, "המבקש")

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אברהם חי ידיד
בדוא"ל aviydid@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה
גוש 30279 חלק מחלקה 67
מגרש מספר 2 לפי תצ"ר 205/2014
רחוב שרפאת 7 (סמטה 2), בית צפאפא, ירושלים

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 22/03/2026 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור התוכניות המפורטות בסעיף 3 שלהלן ומימושן בדרך של קבלת היתר בניה עקב אישור הבקשה במסגרת תיק בניין מס' 1983/0195.01.

2. מסמכים שהוצגו בהליך

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 25/01/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם חי ידיד, ובתגובתו מיום 11/05/2026 לחוות דעת שמאי המבקש.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 12/04/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל אבלס, על צרופותיה.

ביום 20/04/2026 נשלח ע"י שמאי המבקש סרטון לסביבת הנכס.

ביום 08/06/2026 התקבלה תשובת שמאי המבקש לבקשתי להבהרה הנוגעת לשטחים המסומנים לאטימה זמנית והתייחסות לאפשרות סגירת קומת העמודים המפולשת, וזאת בצירוף תשובתו של עורך הבקשה להיתר, האדריכל איאד עוואד.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם כדלקמן[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תוכנית 2317	22/11/1990
תוכנית 3365	17/04/1992
תוכנית 101-0998336	19/11/2023

3.2. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 10/04/2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 03/06/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות מר גיל אבלס, שמאי מקרקעין מטעם המבקש, מר אברהם חי ידיד שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר הישאם עומרי, שמאי מקרקעין ממשרד הח"מ, מר גל טמיר, עובד במשרד הח"מ והח"מ.

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

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**30279**
חלקה	**67 (בחלק)**
שטח חלקה רשום	**2,708 מ"ר**
מגרש	**מגרש מס' 2 לפי תצ"ר 205/2014 (מגרש מס' 1 לפי תוכנית 101-0998336).**
שטח המגרש	**1,453 מ"ר**
מהות הנכס	**בניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף.**
כתובת	**רחוב שרפאת 7 (סמטה 2), שכונת בית צפאפא, ירושלים.**

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

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברחוב שרפאת סמטה 2 שבשכונת בית צפאפא שבדרום העיר ירושלים.

שכונת בית צפאפא, היא שכונה ערבית, הממוקמת מצפון לשכונת גילה, ממערב לשכונת גבעת המטוס ואזור תעשייה תלפיות, מדרום לשכונת קטמונים וממזרח ליער גילה.

הבינוי בשכונה מאופיין בבנייה נמוכה בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות, הבנויים מתקופות שונות, לצד מגרשים ריקים מבינוי המיועדים למגורים ולשטחי ציבור.

בסביבה קיים פיתוח חלקי, כולל כבישים סלולים ותשתיות.

5.2. תיאור הנכס

הנכס מושא ההכרעה הינו חלק מחלקה 67 שבגוש 30279, המהווה את מגרש 2 לפי תצ"ר 205/2014, בשטח מדוד של 1,453 מ"ר.

המגרש ממוקם בסמוך ובצמוד לצומת המחברת את שדרות מנחם בגין (שמדרום לנכס) עם רחוב דב יוסף (שממזרח לנכס).

בתחומי המגרש בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, כאשר חלקו של המבנה נבנה לפי היתר בנייה מס' 21723 שמיום 03/08/1983, וחלקו האחר מהווה חריגות בנייה המוצעות להכשרה במסגרת תוכנית 101-0998336 והבקשה הנוכחית להיתר.

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

6. <u>מצב משפטי</u>[4]

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק ביום 05/05/2024, עולים הפרטים הבאים בנוגע לחלקה 67 שבגוש 30279:

שטח החלקה הרשום: 2,708 מ״ר.

בעלים: עליאן מוחמד עבד חוסין, 1/2 חלקים, עליאן נביל, 1/6 חלקים, עליאן עבד אל רחמאן, 1/6 חלקים, עליאן אבראהים, 1/6 חלקים.

על החלקה רשומות ההערות הבאות:

- הערה מיום 21/09/2023 בדבר הקדש על 65/240 חלקים.
- שלוש הערות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 21/09/2023.
- הערה מיום 21/09/2023 על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה (מתייחסת לתוכנית 3365).
- הערה מיום 21/09/2023 על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.
- הערת אזהרה מיום 21/09/2023 לטובת פתחי סעיד עבד אלקאדר עסילי בגין ייפוי כוח בלתי חוזר על הבעלות של עליאן מוחמד עבד חוסין.
- שתי הערות מס שבח מהימים 21/09/2023 ו-25/03/2024 על בעלות עליאן מוחמד עבד חוסין.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>[5]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1.<u>תיק תנאים מס' 2189</u>

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

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

ג. עיון בתשריט מסמך התנאים מעלה כי חלקת המקור אינה כלולה בתחום הקו הכחול של ההחלטה[6], אך היא ממוקמת בקרבת חלקות המסווגות ל"אזור מגורים 5" עפ"י תוכנית מתאר ירושלים 62, בו הותר בינוי בשיעור של 50% ב-2 קומות, לפי שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

7.2.<u>תוכנית 2317</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3828 מיום 27/12/1990.

ב. התוכנית הינה תוכנית מתאר לבית צפאפא, ומטרותיה, בין היתר, הינן לשנות ייעודי קרקע, קביעת מתחמים לתכנון מפורט, קביעת מערכת דרכים, תחימת גלעין הכפר וקביעת הוראות בדבר בניה בו.

ג. בהתאם להוראות התוכנית ותשריטה עולה כי החלקה אינה כלולה בתחומה למעט רצועה דרומית שהוגדרה בייעוד "שטח של דרך חדשה ו/או עיצוב נופי".

7.3.<u>תוכנית 3365</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3990 ביום 02/04/1992.

ב. התוכנית מהווה תוכנית מתאר החלה על שכונת בית צפאפא.

ג. בהתאם להוראותיה החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים 5", עליה יחולו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לירושלים (62) לפיו נקבע בינוי בשיעור 50% ב-2 קומות.

ד. כמו כן נקבעו ההוראות הבאות ביחס לאזור מגורים 5:

- גודל מגרש מינימלי 400 מ"ר.
- במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 600 מ"ר תותר בנית יותר מבניין אחד באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ומתייחס לתכנון הישראלי הרלוונטי לצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.
[6] ראה את ההתייחסות המורחבת לכך בפרק ההכרעה.

- במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ״ר, הוצאת היתר בנייה תהיה לפי תוכנית לחלוקת המגרש או שבמסגרת הבקשה להיתר תוגש תוכנית בינוי על המגרש בשלמותו והבניה תותר בשלבים.
- כל שטחי הקרקע הציבוריים יעברו לבעלות העיריה.
- מספר הקומות המירבי הוא 2 קומות.
- לא תותר בניית קומת עמודים.

7.4. תוכנית 101-0998336

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 11731 ביום 25/10/2023. לתוכנית פרסום מאוחר יותר בעיתונים שהאחרון מבניהם ביום 03/11/2023.

ב. התוכנית הינה תוכנית נקודתית למגרש מס׳ 2 שבחלקת המקור מספר 5 שבגוש 30279, ומטרתה תוספת זכויות בניה לבניין קיים (שהינו בניין בן 3 קומות הכולל 8 יח״ד) שחלקו בנוי בחריגה מהיתר בניה שהונפק, כאשר היא מציעה תוספת שטח לבינוי בהתאם למבנה הקיים בפועל.

ג. לפי הוראות התוכנית נקבע:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג.
2. קביעת קו בניין מירבי.
3. קביעת שטח הבניה המירבי.
4. קביעת מספר קומות מירבי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס.
6. קביעת הוראות בינוי לתוספת המוצעת.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
8. קביעת מספר יח״ד מירבי.

ד. על פי הוראות התוכנית נקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן בתשריט התוכנית ונספח הבינוי.

ה. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

ו. להלן טבלת זכויות הבניה כפי שמופיע בהוראות התוכנית:

יעוד	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)		אחוזי בניה כוללים	תכסית	מספר יח״ד	מספר הקומות
		מעל הכניסה הקובעת					
		עיקרי	שירות				מעל הכניסה הקובעת
מגורים ג׳	1,453	1,033	100	78%	45%	8	3 + חדר יציאה לגג

8. רישוי

להלן פירוט המסמכים/ ההיתרים המצויים בתיקי הבניין שבאתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

8.1. מימוש קודם - היתר בניה מס' 21723

ביום 03/08/1983 הופק היתר בנייה מס' 21723 בתיק רישוי 1983/0195.00, שמהותו תוספת קומה למבנה קיים.

בהתאם לתוכנית ההיתר, סך השטח המאושר הינו 357.68 מ"ר ב-2 יחידות דיור.

להלן שטחי הבניה עפ"י ההיתר המאושר כאמור:

קומה / מפלס	שטח בניה קיים (מ"ר)	שטח בניה מוצע (מ"ר)
כניסה	165.88	
א'		191.8
סה"כ	**357.68**	

8.2. מימוש נוכחי – תיק בקשה להיתר מספר 1983/0195.01

ביום 14/09/2025 אישרה רשות הרישוי בקשה להיתר בתיק רישוי 1983/0195.01, אשר מהותה תוספת קומות ויחידות דיור חדשות לבניין קיים, המהווה הכשרת עבירות בנייה תוך אטימת חלק מהשטחים הבנויים.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, סך השטח המאושר לבנייה 1,151.42 מ"ר, מתוכו 1,028.48 מ"ר למטרות עיקריות ו-122.94 מ"ר למטרות שירות, סה"כ 8 יחידות דיור.

להלן פירוט השטחים לבנייה בכל מפלס לפי תוכנית הבנייה:

קומה	למטרות עיקריות (מ"ר)			למטרות שירות (מ"ר)			אחר (מ"ר)		
	מגורים מוצע	מגורים קיים	סה"כ עיקרי	שירות מוצע	שירות קיים	סה"כ שירות	מרפסות זיז לא מקורה מוצע	ריצוף גינה מוצע	מרפסת זיז מקורה עד 14 מ"ר מוצע
-1			**0**		57.77	**57.77**			
קרקע	180.19	166.59	**346.78**	13.23		**13.23**		11.87	
א	157.63	187.53	**345.16**	14.35		**14.35**	8.98		
ב	336.54		**336.54**	26.08		**26.08**			3.63
גג			**0**	11.51		**11.51**			
סה"כ המבנה	**674.36**	**354.12**	**1,028.48**	**65.17**	**57.77**	**122.94**	**8.98**	**11.87**	**3.63**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה לפי המשיבה (₪)	השבחה לפי המבקש (₪)
תוכנית 2317	22/11/1990	לא משביחה	לא הוצגה עמדה
תוכנית 3365	[7]17/04/1992	[8]53,456	לא משביחה
תוכנית 101-0998336	[9]19/11/2023	[10]1,213,303	337,295

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומת המשיבה, בכתב הטענות, בדיון שנערך, וביתר במסמכים שהוגשו על ידם.

עמדת שמאי המשיבה

מדרגת השבחה ראשונה – תוכנית 2317

שמאי המשיבה טען כי במצב הקודם חלה תוכנית התנאים 2189 שעל פיה חלקת המקור לא הייתה כלולה באזור בו נקבעו תנאים לפי סעיף 78.

במצב החדש, עפ"י תוכנית 2317, רצועה דרומית מהחלקה סווגה בייעוד "שטח של דרך חדשה ו/או עיצוב נופי" שאינו משביח.

לפיכך נטען כי בגין אישור תוכנית 2317 לא קיימת חבות בהיטל השבחה.

מדרגת השבחה שנייה – תוכנית 3365

מהות ההשבחה

שמאי המשיבה טען כי במצב הקודם, עפ"י תוכנית התנאים 2189, חלקת המקור לא הייתה כלולה באזור בו נקבעו תנאים אך היא ממוקמת בקרבת חלקות המסווגות כ-"אזור מגורים 5".

במצב החדש המגרש הנדון מסווג בייעוד "אזור מגורים 5" בו יותר בינוי בשיעור 50% ב-2 קומות זמין לבניה.

לפיכך נטען כי מהות ההשבחה הינה השלמת ההליך התכנוני המאפשר את מימוש הזכויות.

---

[7] על פי תיקון 10 לחוק התו"ב נקבע כי מועד תחילתה של תוכנית הינו 15 יום ממועד פרסומה ברשומות, ורק בתיקון מספר 43 משנת 1995 תוקן סעיף 119 כדי לכלול את ההוראה הנוכחית כיום לפיה מניין 15 הימים יהיה ממועד הפרסום האחרון מבין הרשומות והעיתונים. ולכן, מועד אישור תוכנית 3365 יימנה בחלוף 15 ממועד פרסומה ברשומות.

[8] 53,456 ש"ח הינה ההשבחה החלקית החייבת, בעוד שההשבחה המלאה עומדת על 105,297 ש"ח.

[9] מאחר והיום ה-15 לאחר הפרסום בעיתון האחרון הינו יום 18/11/2023, שהינו יום שבת, מתקבל כי המועד הקובע לאישור התוכנית הינו יום 19/11/2023 ולא כפי שקבעו הצדדים.

[10] 1,213,303 ש"ח הינה ההשבחה החלקית החייבת למימוש המבוקש, בעוד שההשבחה המלאה עומדת על 1,234,035 ש"ח.

קביעת שווי המצב הקודם

לעמדת שמאי המשיבה, תוכנית התנאים 2189 שאושרה ביום 07/10/1975 מהווה את המצב התכנוני הקודם. החלקה ממוקמת מחוץ לתחום התנאים, ויש להביא בחשבון זכויות בנייה בשיעור 50% במקדם דחייה של 65%, ורק לאחר מכן לגזור את חלקיות המימוש.

הוא הוסיף וטען כי לאור שטח המגרש העולה על 1,000 מ״ר, נדרש לקבל את אישור הוועדה.

קביעת שווי המצב החדש

לעמדת שמאי המשיבה, במצב החדש עפ״י תוכנית 3365 המגרש הנדון מסווג בייעוד ״אזור מגורים 5״ בו הותר בינוי בשיעור 50% משטח המגרש ב-2 קומות.

לשם קביעת שווי המגרש טען כי יש להביא מקדם זמינות מלאה (1), מקדם שוליות של 92% בשני מצבי התכנון (המבוסס על בינוי מקובל באזור מגורים 5 של 4 יחידות דיור), הפחתה למיקום נחות בשיעור 10% (המבטאת בין היתר קרבה לכביש סואן (רחוב דב יוסף)).

עוד נטען כי חלקיות מימוש מהווה השלמה ל-100%, בשים לב לקיום היתר 21723 משנת 1983.

ערכי שווי

שמאי המשיבה ציין כי לצורך קביעת ההשבחה השומה הושתתה על שווי מ״ר מבונה למגורים, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים שניתנו מהסביבה הקרובה סמוך ככל הניתן למועד הקובע.

להלן ההכרעות שצוטטו על ידו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	מועד קובע	שיעור בינוי	שווי מ״ר מבונה (₪)
נאווה סירקיס	30277/16	17/04/1992	50%	480
תמיר שדה	30277/3	17/04/1992	50%	340
שמואל רוזנברג	30278/23	17/04/1992	50%	400
מרדכי דדון	30915/1	11/01/1991	50%	450
יצחק ברמן	30283/37	11/01/1991	50%	380
דנה שיחור	30285/119	11/01/1991	50%	400
שאול אשרת	30283/12	11/01/1991	50%	450

שמאי המשיבה טען כי משקלול ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שלעיל, תוך מתן ההתאמות הנדרשות למיקום ולמועד, סביר לקבוע ששווי מ״ר מבונה למגורים (מגלם שטחי שירות) לבינוי בצפיפות של 50% מוערך בגבולות 500 ₪, כולל מע״מ, נכון למועד הקובע.

תחשיב ההשבחה

	שטח מגרש (מ"ר)	זכויות בנייה	מקדם זמינות	שטח אקוו' (מ"ר)
מצב חדש	1,453	50%	100%	726.5
מצב קודם	1,453	50%	65%	472.225
שטח אקוו' לחיוב				254.275
פרט				**ערך**
הפחתה למיקום נחות			10%	90%
מקדם שוליות				92.023%
שווי מ"ר מבונה (₪)				500
השבחה מלאה (₪)				105,297
חישוב חלקיות המימוש				
שטח עיקרי מומש בהיתר 21723				357.68
שטח עיקרי מוצע במסגרת תוכנית 3365				726.50
שיעור המימוש הנותר לחיוב				50.8%
השבחה				53,456

מדרגת השבחה שלישית - תוכנית 101-0998336

מהות ההשבחה

שמאי המשיבה טען כי במצב הקודם, עפ"י תוכנית 3365, המגרש הנדון מסווג בייעוד "אזור מגורים 5" בו הותר בינוי בשיעור 50% (זמין לבנייה).

במצב החדש, עפ"י תוכנית 101-0998336, המגרש מסווג בייעוד "אזור מגורים ג" בו הותר בינוי בהיקף 996 מ"ר למטרות עיקריות (שהינו השטח העיקרי בניכוי שטח חדרים מחוזים של 37 מ"ר).

מהות ההשבחה מתבטאת בהגדלת זכויות הבנייה תוך הקטנת השוליות הממוצעת ליחידת דיור.

קביעת שווי המצב קודם

לעמדת שמאי המשיבה, במצב הקודם זכויות הבנייה הינן 726.5 מ"ר עיקרי (50% משטח המגרש של 1,453 מ"ר). מקדם הזמינות במצב הקודם הינו 1 (זמין לבנייה).

קביעת שווי המצב החדש

לעמדת שמאי המשיבה, במצב החדש זכויות הבנייה הינן 996 מ"ר עיקרי (1,033 מ"ר שנקבעו בתוכנית בניכוי שטח של 37 מ"ר חדרים מחוזקים).

הגורמים המשפיעים על השווי:

- עלויות עודפת לחנייה: לא ניתנה הפחתה מאחר ואין חובת התקנת חניות תת קרקעיות ומאחר וניתן למצות את תקן חניה דרך קביעת חניה עילית בתחום המגרש.
- עלויות התאמה: לא ניתנה הפחתה לעלויות התאמה, מאחר ומדובר בהכשרת עבירת בנייה.

שמאי המשיבה הפנה להחלטת ועדת ערר 8075/19 **ג'וליאני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**.

- ניתנה הפחתה לשוליות בשני מצבי התכנון לפי הפירוט הבא:

מצב קודם			
שטח עיקרי מוצע (מ"ר)			726.5
מס' יח"ד			4
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (מ"ר)			181.625
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו' (מ"ר)**
שטח דירה עד 120 מ"ר	120	1	120
שטח דירה עד 140 מ"ר	20	0.9	18
שטח דירה מעל 140 מ"ר	41.625	0.7	29.1375
סה"כ	181.625		167.1375
מקדם שוליות במצב הקודם			**92.0%**
מצב חדש			
שטח עיקרי מוצע (מ"ר)			996
מס' יח"ד			8
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (מ"ר)			124.5
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוו' (מ"ר)**
שטח דירה עד 120 מ"ר	120	1	120
שטח דירה עד 140 מ"ר	4.5	0.9	4.05
סה"כ	124.5		124.05
מקדם שוליות במצב החדש			**99.639%**

- הובאה בחשבון הפחתה למיקום נחות בשיעור 10% בשני מצבי התכנון בשל הקרבה לכביש סואן.

- נטען כי יש לחשב את חלקיות מימוש לפי שיעור של 98.32% וזאת על סמך הטענה כי:
שטח עיקרי מוצע במסגרת הבקשה להיתר - 264.98 מ"ר (1,028.48 מ"ר - 37 מ"ר- 726.5 מ"ר) / שטח עיקרי מוצע במסגרת תוכנית 101-0998336 – 269.5 מ"ר (1,033 מ"ר-37 מ"ר - 726.5 מ"ר) = ~ 98.32%.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה ציין כי לצורך קביעת השווי הסתמך על הכרעות שמאים מכריעים שניתנו מהסביבה הקרובה סמוך ככל הניתן למועד הקובע. להלן ההכרעות שצוטטו על ידו:

שמאי/ת מכריע/ה	**גו"ח**	**מועד קובע**	**שיעור בינוי**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**
גיל הרצברג	30995/17.18	28/03/2022	140%	4,680
רמה מאור	30286/37	11/12/2021	50%	4,600
יעקב פז	30286/55	07/12/2019	50%	4,100

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שיעור בינוי	שווי מ"ר מבונה (₪)
מישל אשור	30279/18	27/11/2021	50%	4,800
יעל הרון	30914/1	11/12/2021	90%	4,000
			150%	3,700

שמאי המשיבה טען כי משקלול ערכי השווי, מתואם למאפייני המגרש הנדון ומיקומו, סביר לקבוע נכון למועד הקובע ששווי מ"ר מבונה (מגלם שטחי שירות) לבינוי בצפיפות 50% מוערך בגבולות 5,000 ₪, ולבינוי בצפיפות של כ-70% מוערך בגבולות 4,750 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש		
שטח עיקרי מוצע		996 מ"ר
שווי מ"ר מבונה (₪)		4,750
מצב חדש - הפחתה למיקום נחות	10%	90%
מצב חדש - מקדם שוליות		99.64%
סה"כ שווי - מצב חדש (₪)		4,242,510
מצב קודם		
שטח עיקרי מאושר		726.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה (₪)		5,000
הפחתה למיקום נחות	10%	90%
מקדם שוליות		92.02%
סה"כ שווי - מצב קודם		3,008,475
השבחה מלאה		1,234,035
היטל השבחה מלא (50%)		617,018
חלקיות מימוש		98.32%
היטל השבחה בהתחשב במימוש		606,652

עמדת שמאי המבקש

מדרגת השבחה ראשונה – תוכנית 2317

לא הובאה התייחסות לאישור תוכנית 2317.

מדרגת השבחה שנייה – תוכנית 3365

מהות ההשבחה

שמאי המבקש טען כי תוכנית 3365 איננה משביחה.

לעמדתו, ההשבחה בגין תוכנית 3365 מתבטאת בהפרש שווי בין מקרקעין זמינים לבנייה בשיעור 50% במצב החדש, לבין מקרקעין זמינים לבנייה בשיעור 50% לפי תכנון מנדטורי (תוכנית קנדל 688) במצב הקודם. בשני המצבים קיים מבנה מאושר בשטח עיקרי של 357 מ״ר.

קביעת שווי המצב הקודם - תוכנית קנדל המנדטורית

שמאי המבקש טען כי תוכנית 688 (תוכנית קנדל המנדטורית) שמיום 14/09/1944, מהווה את המצב התכנוני הקודם היחיד החל על החלקה. לפי תשריט התוכנית, החלקה סווגה בייעוד אזור מגורים E לבינוי בשיעור 50% בבינוי של 2.5 קומות.

שמאי המבקש ציין כי החלקה ממוקמת מחוץ לתחום החלטת התנאים (2189) ולכן תוכנית קנדל מהווה את המצב התכנוני הקודם היחיד החל עליה.

שמאי המבקש הפנה להחלטת ועדת ערר ירושלים 8-96/10 **בעניין באסם אבו רמילה נ׳ הוועדה המקומית ירושלים**, בה נקבע מקדם זמינות של 0.84 לפי קנדל. בנוסף הפנה לשומה מייעצת של מר שמואל רוזנברג מיום 24/01/2013 במגרש 11, שם נקבע כי יש לקחת בחשבון את תוכנית קנדל במקדם זמינות של 0.84.

חרף האמור נטען כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון זמינות מלאה (מקדם 1) לזכויות הבנייה במצב הקודם וזאת לנוכח העובדה כי כבר בשנת 1983 הופק היתר בנייה ראשון בחלקה (היתר 21723), מה שמעיד על כך כי מבחינת גורמי הרישוי הרשמיים הבינוי בחלקה לפי המצב התכנוני הקודם היה כבר בזמינות מלאה.

קביעת שווי המצב החדש - תוכנית 3365

לעמדת שמאי המבקש, ביום אישור תוכנית 3365 קיים כבר היתר בנייה ראשון במגרש הנדון, ולכן הוא מסכים עם קביעת שמאי המשיבה כי במצב החדש הייתה קיימת זמינות מלאה.

עוד הוסיף וטען כי תוכנית 3365 איננה מגבילה מס׳ יחידות דיור מותר, ולכן הוא חולק על קביעת שמאי המשיבה וסבור כי אין מקום לבצע הפחתה בגין שוליות לגודל.

ערכי שווי

שמאי המבקש טען כי מנתוני השווי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, שווי מ״ר מבונה לתוכנית 3365 ולבינוי של 50% נע בין 340 ₪ למ״ר לבין 480 ₪ למ״ר.

לעמדתו ראוי לקבוע שווי של 450 ₪ למ״ר מבונה לבינוי בשיעור של 50% (מגלם גם שטחי שירות).

הפחתה בגין צמידות לכביש ראשי

שמאי המבקש טען כי ראוי לקבוע הפחתה של 10% בגין סמיכות לרחוב דב יוסף, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה

תוכנית	רכיב	שטח (מ״ר)	מקדם זמינות	שווי מ״ר מבונה (₪)	צמידות לכביש ראשי	שווי הרכיב (₪)
3365	בנוי בהיתר	357.18	1	450	0.9	144,658
	יתרת זכויות	369.32	1	450	0.9	149,575
קנדל	בנוי בהיתר	357.18	1	450	0.9	144,658
	יתרת זכויות	357.18	1	450	0.9	144,658

לאור האמור, נטען כי תוכנית 3365 אינה משביחה.

מדרגת השבחה שלישית – תוכנית 101-0998336

מהות ההשבחה

שמאי המבקש טען כי ההשבחה בגין תוכנית 101-0998336 מתבטאת בהפרש שווי בין מקרקעין זמינים לבנייה בשיעור 60% במצב החדש, לבין מקרקעין זמינים לבנייה בשיעור 50% במצב הקודם.

שטח עיקרי לחיוב במצב חדש

שמאי המבקש טען כי בבקשה להיתר, 4 חדרים מחוזקים בשטח של 48 מ״ר שסווגו כשטח עיקרי.

בהתאם לתקנות גם חדר מחוזק פטור מהיטל השבחה, ולפיכך יש לקזז 48 מ״ר. הוא ציין כי שמאי המשיבה אף הוא קיזז שטחים אלה, אך ככל הנראה עקב טעות קיזז רק שטח של 37 מ״ר.

שמאי המבקש הוסיף וטען כי בבקשה להיתר, קומת עמודים מפולשת בשטח של 105 מ״ר שסווגה כשטח עיקרי. לעמדתו במהות מדובר בשטח שירות משותף במבנה, המהווה חלק בלתי אינטגרלי מהרכוש המשותף, משרת את כלל דירות המגורים במבנה ולא יכול להימכר בנפרד כשטח סחיר.

לטענתו השווי למ״ר שנקבע בשומות שני הצדדים מגלם כבר את שווי שטחי השירות ולכן חיוב נפרד יהווה כפל מס.

ערכי שווי

שמאי המבקש הציג את העסקאות וההכרעות הבאות לקביעת שווי מ״ר מבונה הרלוונטי לתוכנית 101-0998336:

- עסקה בחלקה 8 שבגוש 30996, אשר נרכשה ביום 10/05/2025 במחיר של 4,800,000 ₪. בחלקה ניתן לבנות 1,078 מ״ר עיקרי ועוד 144 מ״ר ממ״דים. השווי המתקבל מניתוח העסקה הינו 3,930 ₪ למ״ר מבונה, לבינוי בשיעור 120%.

- הכרעת גב' יעל הרון בחלקה 111 בגוש 30914, בה נקבע שווי של 4,300 ₪ למ"ר מבונה לבינוי בשיעור 120% נכון למועד קובע 08/05/2024.
- הכרעת גב' לילך בן פורת בחלקה 9 בגוש 30296, בה נקבע שווי של 4,600 ₪ למ"ר מבונה לבינוי בשיעור 50% נכון למועד קובע 11/03/2023.

שמאי המבקש טען כי לאור האמור ובהתאמה למועד הקובע ולשיעור הבינוי, ראוי לקבוע שווי של 4,600 ₪ למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 50%, ושווי של 4,370 ₪ לבינוי בשיעור של 60% (שניהם מגלמים שטחי שירות).

<u>הפחתה בגין צמידות לשני כבישים ראשיים</u>

שמאי המבקש טען כי המגרש הנדון ממוקם בצמידות לשני צירי תנועה ראשיים: רחוב דב יוסף ממזרח ושדרות מנחם בגין מדרום. הוא הוסיף כי מהתרשמותו מיום הביקור בנכס, לא מדובר בחשיפה רגילה לדרך אלא בסביבה תחבורתית מורכבת הכוללת כביש מהיר, כביש ראשי נוסף, רמפות חיבור וצומת מרומזרת, תנועה מתכנסת ומתפצלת, האטות, האצות ובלימות.

שמאי המבקש הפנה לפסיקה הבאה לתמיכה בטענתו כי דרך מנחם בגין הוכרה בפסיקה כעורק תחבורה מרכזי אשר יוצר פגיעה במקרקעין גובלים:

- בר"מ 3052/06, אשר עסק בפגיעה במקרקעין עקב סלילת דרך מנחם בגין בירושלים.
- עע"מ 1489/13, שעסק בעתירת המנהל הקהילתי של שכונת בית צפאפא נגד סלילת מקטע דרך בגין.

שמאי המבקש סבר כי ביחס למדרגת תוכנית 101-0998336, חל שינוי מהותי לעומת המצב שהיה קיים במועד אישור תוכנית 3365, שכן בשלב זה המקרקעין אינם מושפעים מכביש דב יוסף בלבד אלא גם ממערכת התחבורה של דרך בגין.

לאור האמור, לעמדתו ראוי לקבוע הפחתה של 30% לפחות בגין צמידות לשני כבישים ראשיים ולתמיכה בטענתו הפנה לנתונים שלהלן:

- בהחלטת וועדת ההשגות בחלקה 79 בגוש 6819 במושב חמד נידון מקרה בו המרחק מגבול המגרש לכביש 412 הוא כ-60 מ' ובנוסף מתוכנן קיר אקוסטי שמפריד בין הכביש לבין המגרש. למרות זאת קבעה הוועדה הפחתה של 25%.
- בהחלטת וועדת ההשגות בחלקה 338 בגוש 6452 נקבעה הפחתה של 35% בגין מיקום במרחק של 190 מ' מכביש 4.
- בפס"ד ברעלי (ע"א 1188/92) לגבי נכס הממוקם בשכונת ליפתא בפאתי ירושלים סמוך לכביש הראשי מתל אביב לירושלים השמאי המומחה מטעם בית המשפט קבע כי ערך הדירות הגובלות בעורק תחבורה ראשי נמוך יותר בכ- 40% עקב מטרד הרעש.

- בתיקי ערר 97/רש/5425 ו- 97/רש/5472 בעניין שכונת נווה רסקו נפסק ע"י שמאית מכריעה ירידת ערך בשיעור של עד 20% עקב הרחבת דרך קיימת והתקרבות הדרך לבתי מגורים.

לאור האמור לעיל נטען כי ראוי לקבוע הפחתה של 30% לפחות בגין צמידות לשני כבישים ראשיים, בסביבת רמפות, חיבורים, צומת תנועה ותוך דומיננטיות חזותית ברורה של תוואי הכביש.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוכנית	רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה (₪)	צמידות לכבישים	שווי הרכיב (₪)
101-0998336	בנוי בהיתר	357.18	1	4,370	0.7	1,092,614
	יתרת זכויות	517.82	1	4,370	0.7	1,584,011
	חדרים מחוזקים	48	פטור			
	קומת עמודים מפולשת	105	מגולם בשווי			
3365	בנוי בהיתר	357.18	1	4,600	0.7	1,150,120
	יתרת זכויות	369.32	1	4,600	0.7	1,189,210
פרט			**ערך**			
ההשבחה (100%)			337,295 ₪			

<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

<u>מדרגת השבחה שנייה – תוכנית 3365</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה השיב כי בהינתן ההכרעות שפורטו בשומתו, תוך שימת דגש למיקומו של המגרש הנדון הנהנה מפרישות רבה ונוף פתוח לכל עבר, ראוי לקבוע ששווי הבסיסי המותאם לנכס נכון למועד הקובע נאמד בגבולות 500 ₪, כפי שנקבע בשומתו.

<u>מצב קודם</u>

שמאי המשיבה השיב כי תוכנית התנאים (החלטה 2189) שאושרה ביום 07/10/1975 מהווה את המצב התכנוני הקודם (ולא תוכנית קנדל) ולכן יש לשים לב שהנכס ממוקם מחוץ לגבול התנאים וששטחו הינו מעל 1,000 מ"ר.

שמאי המשיבה הוסיף וציין לעניין מסקנת שמאי המבקש שיש לראות את יתרת זכויות הבנייה בזמינות לאור קיומו של היתר הבנייה, כי לא ניתן להקיש על מדיניות ועדה כזו או אחרת שחלה במועדים שונים על הכלל. שיעור הבינוי שאושר בהיתר 1983 הינו כ-25% בלבד, ולא קיימת ודאות לגבי יתרת זכויות הבנייה.

<u>מדרגת השבחה שלישית - תוכנית 101-0998336</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה השיב כי בהינתן ההכרעות שפורטו בשומתו, ראוי לקבוע ששווי הבסיסי המותאם לנכס נאמד בגבולות 5,000 ₪ במצב הקודם ו-4,750 ₪ במצב החדש, כפי שנקבע בשומתו.

שטח לחיוב במצב חדש

לעניין שטחי הממ"ד, שמאי המשיבה השיב כי מעיון בתוכנית הבקשה להיתר ניכר שבקומה הראשונה מוצע חדר מחוזק אחד, ובקומה השנייה מוצעים שני חדרים מחוזקים וחדר מחוזק לאטימה, קרי יש לזכות מהשטח העיקרי 3 חדרים מחוזקים בלבד.

לעניין שטח הקומה המפולשת, שמאי המשיבה השיב כי שטח זה סומן כשטח עיקרי, ולא ניתן להתעלם ממנו. הוא הוסיף וטען כי מדובר על שטח של מעל 100 מ"ר שמשמש כשטח מקורה, קרי לא מדובר על שטחי שירות מקובלים והוא אינו מגולם בערכי הקרקע.

לעמדתו יש להביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה במקדם 1, או לכל הפחות במקדם 0.8 המבטא שטח מקורה שאינו מגלם בערכי הקרקע.

הפחתה למיקום

שמאי המשיבה הפנה למספר הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, בהן ניתנה הפחתה בגין סמיכות לדרך והציג מראה מקום של אותם נכסים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	הפחתה לכביש סואן
אורית גלן	30296/20	28/05/2022	10%
דנה שיחור	30281/14	26/02/2018	5%
מרדכי דדון	30277/43	29/05/2019	10%
רמה מאור	30277/42	26/04/2020	10%

שמאי המשיבה טען כי מקדם ההפחתה שניתן בשומתו הינו בגבול הסביר והראוי, ולכן יש לאמצו. עוד ציין כי קיר התמך הקיים בגבולות המגרש תפקידו למזער את הרעש, ולכן מדובר על הפחתה חופפת ולא נוספת.

הפחתה לשוליות בשני מצבי התכנון

שמאי המשיבה ציין כי בשומת המבקש לא נמצאה התייחסות לעניין שוליות השטחים בשני מצבי התכנון. הוא טען כי מדובר על ראש השבחה (הקטנת שוליות) נוסף שיש להביאו בחשבון.

<u>דיון מקצועי</u>

במהלך הדיון הסכים שמאי המשיבה לצורך בהפחתת שטחם של 4 חדרים מחוזקים ובהחלטתי הוראתי לשמאי המבקש לספק הבהרות בנושא השטחים המסומנים לאטימה.

ביום 08/06/2026 התקבלה תשובתו של שמאי המבקש, בצירוף תשובתו של עורך הבקשה להיתר, האדריכל איאד עוואד, מיום 07/06/2026, לפיה הסכים לטענת שמאי המשיבה כי השטחים המסומנים לאיטום הינם שטחים שנבנו בצורה לא חוקית וכי לאחר אישור היתר הבניה יהיה ניתן להשתמש בהם ולכן הסכים לחיוב בגינם והתחשבות בשטחם של 4 חדרים מחוזקים.

כמו כן, הוסיף שמאי המבקש התייחסות בה חזר על טענתו שעלתה בדיון כי סגירת קומת העמודים המפולשת תצריך הגשת בקשה חדשה להיתר ותמך את דבריו בהתייחסות דומה שניתנה ע"י עורך הבקשה להיתר, לפיה נכתב כי סגירת שטח קומת העמודים אינה אפשרית במסגרת ההליך הנוכחי, מאחר שמדובר בשינויי חזית הבניין, וביצוע סגירה כאמור יתאפשר רק במסגרת בקשה חדשה להיתר בנייה.

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

הנכס מושא ההכרעה הינו חלקה 67 (בחלק) בגוש 30279, המהווה את מגרש 2 לפי תצ"ר 205/2014 ומגרש 1 לפי תוכנית 101-0998336, בשטח מדוד של 1,453 מ"ר, הממוקם ברחוב שרפאת 7 (סמטה 2), שכונת בית צפאפא, בעיר ירושלים.

המגרש פינתי וסמוך לצומת מפגש שני כבישים ראשיים - שדרות מנחם בגין מדרום ורחוב דב יוסף ממזרח.

בתחומי המגרש בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף. חלקו של המבנה נבנה לפי היתר בנייה מס' 21723 מיום 03/08/1983, וחלקו האחר כולל בינוי בחריגות בנייה המוצעות להכשרה במסגרת תוכנית נקודתית 101-0998336.

המימוש שבעניינו הינו מימוש בהיתר וזאת בעקבות אישור בקשה להיתר בנייה בתיק רישוי 1983/0195.01, שבמסגרתה אושרו תוספת קומות ויחידות דיור חדשות והכל לצורך הכשרת הבינוי הלא חוקי הקיים, הכולל 8 יח"ד.

שמאי הצדדים מסכימים ביניהם כי תוכנית 2317 אינה משביחה ולאחר בדיקת מסמכי התוכנית אציין שדעתי כדעתם.

להלן דיון בתוכניות ובסוגיות המחלוקת.

10.2. ההשבחה הנובעת מאישור תוכנית 3365

המצב התכנוני הקודם

לטענת המשיבה החלטה 2189 (תוכנית התנאים) מהווה את המצב התכנוני הקודם, וזאת על אף שהחלקה נמצאת מחוץ לתחום התנאים, ובשל כך טען שיש לאמץ מקדם דחייה של 0.65 לזכויות לפי תוכנית התנאים 2189, מאחר ולא קיימת ודאות לגבי יתרת זכויות הבנייה הלא מנוצלות.

מנגד, טען שמאי המבקש כי תוכנית קנדל המנדטורית 688 מהווה את המצב התכנוני הקודם החל על החלקה, מאחר והחלקה ממוקמת מחוץ לתחום החלטת התנאים 2189. באשר לזמינות הזכויות נטען כי יש להחיל מקדם זמינות מלאה, שכן בשנת 1983 הופק היתר בנייה במגרש (היתר 21723) לפני אישור תוכנית 3365, דבר המהווה ראיה לזמינות הזכויות במצב הקודם במגרש הספציפי.

באשר למצב התכנוני הקודם אציין שנושא זה עלה מספר פעמים בפני וועדות הערר, שדנו במעמדה של תוכנית קנדל ויחס שלה מול תוכנית 2189 והדין הישראלי.

כך או כך, ועל אף המחלוקת שבין הצדדים, הם מסכימים לתוצאה הסופית לפיה סך הזכויות שניתן היה לקבל במצב הקודם עומד על 50% והשאלה המשמעותית נוגעת למקדם זמינות הזכויות. התשובה לשתי השאלות שלובה ונוגעת למורכבות והייחודיות התכנונית שחלה בשכונות רבות בעיר ירושלים.

מקריאה משולבת של ערר (י-ם) 378/12 **ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אבו זהירה עריפה** (להלן: "**עניין עריפה**"), ערר (י-ם) 8125/19 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' מוחמד משני ואח'**, (להלן: "**עניין/ערר משני**") וערר 8-96/10 **באסם אבו רמילה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** (להלן: "**עניין/ ערר אבו רמילה**"), עולה תמונה ברורה:

לתוכנית קנדל אין תוקף סטטוטורי בפני עצמה - היא שריד של תחיקה מנדטורית שעם כינון הריבונות הישראלית בשטחים נוצר חלל סטטוטורי לגביה. עניין עריפה הבהיר כי, בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה דאז 21.904 משנת 1970, ייעוד הקרקע לפי תחיקה מנדטורית או ירדנית "יהווה גורם בעל משקל שאת שיעורו יש לקבוע באופן פרטני בכל מקרה ומקרה"- ולא מצב סטטוטורי מחייב בפני עצמו.

עוד נקבע בעניין עריפה (פסקה 103), ואומץ בעניין משני: "אין דומה דין חלקה שחלו עליה 'התנאים' לדין חלקה ש-'התנאים' לא חלים עליה". במקרה שבענייננו, אין מחלוקת כי המגרש ממוקם מחוץ לתחום מסמך 2189, ועל כן לא ניתן לטעון לתחולה ישירה של החלטה 2189 אך גם לא של תוכנית קנדל (על אף שייעוד הקרקע שנקבע במסגרתה מהווה שיקול משמעותי אך אין הוא בבחינת מצב סטטוטורי), ומכאן המורכבות התכנונית המחייבת ביצוע הליך תכנוני נוסף לצורך קבלת היתרי בניה.

איני מסכימה לטענת שמאי המבקש כי עצם הוצאת היתר בניה מעידה על השלמת ההליך התכנוני הנוסף שנדרש להוצאת היתרי בניה על החלקה, ולהבנתי (ובהעדר הוכחה אחרת) ובשים לב למיקום הנכס והמצב התכנוני הייחודי כאמור, מדובר במהלך תכנוני שיש לעשות אותו בכל בקשה להיתר.

לאור האמור, אני בדעה כי במצב הקודם יש לאמוד את שווי המקרקעין על בסיס ייעוד קנדל לאזור מגורים בשיעור 50%, אולם במקדם דחייה המבטא את אי-הוודאות התכנונית, את היעדר התוקף הסטטוטורי הישיר של תוכנית קנדל באותו אזור, ואת הצורך בהליך תכנוני נוסף לשם מימוש הזכויות.

בעניין אבו רמילה אימצה וועדת הערר מקדם ההפחתה בשיעור של 0.84, וקביעה זו אומצה ויושמה גם בשומה המייעצת של מר שמואל רוזנברג בגו"ח 30278/23, לנכס קרוב מאוד לנכס שבענייננו, ולאותו מועד קובע (17/04/1992) ואותו שיעור בנייה (50%), כמו גם בהכרעתו של מר תמיר שדה לנכס קרוב שבגו"ח 30277/3, שבשטח קרוב לזה שבענייננו, ולאותו מועד קובע.

עצם קבלת היתר בניה בחלקה בשנת 1983 אינה מצביעה על זמינות מלאה של כלל הזכויות אך יש בה לחזק מאוד את ההנחה כי ניתן היה להוציא היתרי בניה במצב הקודם, וזאת בניגוד לחוסר הוודאות והנסיבות החריגות הנוגעות לנכס שנדון בהכרעתה של גב' נאוה סירקיס בגו"ח 30277/16, שם היה מדובר בחלקה בשטח גדול של כ-4.5 דונם ללא דרכים סטטוטוריות וגב' סירקיס הייתה בספק רב אם היה ניתן לאשר בה בניה ולכן אימצה מקדם 0.65 לזמינות, ואין זה המקרה שבענייננו.

לפיכך, ראיתי לקבוע כי המצב התכנוני הקודם לתוכנית 3365 יישקל על בסיס צפיפות למגורים בשיעור 50% ובמקדם זמינות של 0.84.

<u>שווי מ״ר מבונה לתוכנית 3365</u>

שמאי הצדדים מסתמכים על אותו מסד עובדתי שהוצג ע״י שמאי המשיבה בשומתו אך טוענים לתוצאות שונות כאשר המשיבה טענה שהערכים מצביעים על 500 ₪/מ״ר והמבקש טען שהם מצביעים על 450 ₪/מ״ר.

עיינתי בהפניות הצדדים ובשומות מכריעות בסביבת הנכס, ולדעתי יש לתת משקל גדול יותר להכרעות שהתייחסו למועד הקובע ולתוכנית 3365, שהן לנכסים קרובים מאוד לנכס מושא ההכרעה, לרבות, הכרעתו של מר שמואל רוזנברג, הכרעתה של גב׳ נאוה סירקיס והכרעתו של מר תמיר שדה, שלכולן הפנה שמאי המשיבה.

לאור האמור לעיל, ולמען האחידות והשוויון בגביית המס, ובשים לב לקביעות השמאים המכריעים, אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה עיקרי, נכון למועד הקובע, עומד על סך של 420 ₪ למ״ר עיקרי מגלם שטחי שירות.

<u>הפחתה בגין סמיכות לכביש ראשי</u>

שני הצדדים מסכימים על הפחתה של 10% (מקדם 0.9) בגין סמיכות לרחוב דב יוסף במדרגה זו.

עיון בתשריט תוכנית 2317, שאושרה לפני אישור תוכנית 3365 והיא חלק מהמצב התכנוני הקודם במדרגת השבחה זו, מעלה כי כבר במסגרתה סומן כביש רחב היקף דרומית לחלקה, וכבר מיום אישורה ניתן לראות כי הנכס קרוב לצומת שני דרכים מרכזיות מאוד בעיר ירושלים.

שאלת עצם סלילת הכביש באותו מועד אינה רלוונטית מאחר וכל קונה סביר היה צופה את סלילתו ומשקלל עובדה זו במחיר אותו הוא מוכן לשלם, ולכן יש לדבר השפעת על שווי הנכס.

עיון בדו״ח השמאי הממשלתי ״השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים : כיוונים והשלכות״, מעלה כי ממצאי המחקר שבוצע הצביעו על כך כי חשיפתה של דירה לשני מקורות רעש (שני כבישים), מוריד מערכה כ- 5% לעומת דירה החשופה למקור רעש אחד (כביש אחד), וזאת ללא קשר לרמת הרעש הנגרמת מכבישים אלו ותדירותם.

עוד עולה מאותו מחקר כי כביש ראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד ל- 4% מערכה לעומת הכביש הפנימי וזאת ללא קשר עם נפחי התנועה בכבישים אלו, מכאן שניתן להגדיר את הפגיעה הזאת כפגיעה בנוף מאחר ואינה נגזרת מרמות ועוצמות הרעש הנובעים מהכביש אלא ממהות אותו כביש.

שני ראשי הנזק לעיל אינם נגזרים מרמת הרעש עצמה אליה חשוף הנכס, כאשר ההפחתה בגין הרעש עצמו מתוארת בנוסחה הנגזרת מרמות הרעש המדודות.

עיון בהכרעותיהם של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מעלה כי בגין הקרבה לכביש דב יוסף בלבד ניתנה הפחתה של 10%.

מצד שני, יש לשים לב כי מסביב לנכס הוקמה גדר המספקת תמיכה אבל גם הגנה מסוימת מנזקי הרעש, והכל בשים לב להפרשי הגבהים בין הכביש לקומות המבנה.

בגין כלל האמור, ומהתרשמותי מיום ביקורי בנכס, אני בדעה כי יש להביא בחשבון הפחתה של 15% בשני מצבי התכנון במקרה זה.

<u>הפחתה לשוליות</u>

שמאי המשיבה טען בשומתו שיש להחיל מקדם שוליות של 92.023% בשני מצבי התכנון, המבוסס על הנחה שבקרקע ניתן לבנות 4 יח״ד.

לעומתו, טען שמאי המבקש כי אין מקום למקדם שוליות, מאחר ותוכניות 3365 וקנדל אינן מגבילות מספר יחידות דיור.

בעניין הזה אציין כי ראיתי לקבל את עמדת שמאי המבקש.

תוכנית 3365 והוראותיה החלות מכוח תוכנית המתאר 62 קובעות אחוזי בנייה כלליים, ואינן מגבילות במפורש את מספר יחידות הדיור. בהיעדר הוראה תכנונית מגבילה, ובהינתן ששטח המגרש (1,453 מ״ר) מאפשר חלוקה גמישה, לא ראיתי מקום למקדם שוליות במדרגה זו.

טענת שמאי המשיבה אינה מגובה באסמכתאות ו/או סקירה למספר יחידות הדיור שהיה נהוג לאשר או למדיניות מבוססת שיושמה באותו אזור, נכון למועד הקובע.

מכל מקום, על אף שבתחשיבו קבע כי בחלקה בשטח 1,450 מ״ר (כ-1.5 דונם) נהוג לאשר 4 יח״ד, קרי כ-2.67 יח״ד לדונם, בטענתו ציין כי נהוג היה לאשר עד 4 יח״ד באזור מגורים 5, ואם כוונתו הייתה לדונם אז בענייננו, ככל שעניינו ב-6 יח״ד, מתקבל כי אין הפחתה לשוליות בהתאם למקדמים שהציג.

מכל מקום, בהעדר הבאת כל אסמכתא לתמיכה בטענתו, אינני מקבלת את טענת שמאי המשיבה לצורך בהבאת מקדם הפחתה לשוליות.

<u>חלקיות המימוש</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי המימוש מושא ההכרעה הינו מימוש מלא לתוכנית 3365 וכי יש להתחשב במימוש הקודם בהיתר, ואני מסכימה לקביעתם זאת של הצדדים.

למען ההפשטה, אביא בחשבון בשווי המצב הקודם את סך הזכויות המאושרות במסגרת היתר 21723, במקדם זמינות מלא.

10.3. <u>ההשבחה הנובעת מאישור תוכנית 101-0998336</u>

<u>שטח חדרים מחוזקים לקיזוז ושטח מסומן לאטימה זמנית</u>

מעיון בהיתר הבניה עולה כי סומנו 4 חדרים מחוזקים וחלק מהשטח העיקרי הנוסף אף סומן לאטימה.

במהלך הדיון בפניי הועלתה השאלה בדבר טיבם של השטחים המוגדרים לאטימה ומספרם של החדרים המחוזקים כאמור בהיתר.

שמאי המשיבה הציג עמדה מסוימת בשומתו ולאחר בחינתה במהלך הדיון הסכים לטענה כי השטחים המסומנים לאטימה הם חלק מהשטחים המאושרים לבניה ולכן יש להפחית את שטחם של 4 החדרים המחוזקים שבהיתר הבניה.

שמאי המבקש, ועל אף הסכמתו לטענת שמאי המשיבה, ביקש שהות לקבלת הבהרות בנקודה זו מעורך הבקשה, וכעבור מספר ימים הגיש את התייחסותו של עורך הבקשה ועמדתו, לפיהן מוסכמת עליהן פרשנות שמאי המשיבה למצב הדברים המתואר בהיתר הבניה.

שני הצדדים הסכימו, לאחר קבלת תשובת עורך הבקשה להיתר מיום 07/06/2026, על קיזוז שטחם של 4 החדרים המחוזקים המופיעים בהיתר הבניה שהוגש וזאת בשטח כולל של 48 מ״ר, ובדבר העובדה כי השטחים המסומנים לאטימה הם חלק מהשטחים המאושרים בהיתר, שמאחר והם נבנו בצורה לא חוקית, אז סומנו לאטימה עד לקבלת ואישור ההיתר ואז יוכלו להשתמש באותם שטחים.

בחנתי את הסוגיות כאמור ואציין שמאחר ועניינו במימוש בהיתר ולאור העובדה כי בהיתר הבניה אושרו 4 חדרים מחוזקים לדירות שנוספו, ולאור תגובתו של עורך הבקשה, אני מוצאת את הסכמת הצדדים כנכונה ועל כן החלטתי לאמץ אותה.

לפיכך, תובא בחשבון מלוא מכסת השטחים המאושרים והמתוארים בתשריט היתר הבניה, ותובא הפחתה לשטח של 4 חדרים מחוזקים.

<u>קומת עמודים מפולשת</u>

לעמדת שמאי המבקש שטח קומת העמודים מהווה במהותו שטח שירות משותף שאינו ניתן להצמדה לדירה, ושוויו מגולם בשווי הבסיסי למ״ר עיקרי.

עוד הוסיף כי סגירת השטח תדרוש בקשה חדשה להיתר ותמך את טענתו גם במענה של עורך הבקשה לשאלה זו (מיום 07/06/2026). שמאי המבקש טען כי בגרסה הראשונה של הבקשה סווג השטח כשטח שירות, וסיווגו כעיקרי נכפה עקב אילוץ של רשות הרישוי.

לעומתו, לעמדת שמאי המשיבה, השטח סווג בהיתר כשטח עיקרי ולא ניתן להתעלם ממנו. סגירה עתידית באמצעות תוכנית שינויים הינה אפשרית, ובמקרה כזה לא מועברת הבקשה למחלקת היטל השבחה במשרדי המשיבה, ולפיכך ראוי לחייב במקדם 1, או לכל הפחות במקדם 0.8.

לאחר בחינת כלל טענות הצדדים אציין כי ענייננו במימוש בהיתר ולכן התחשיב כפוף למידת וטיב המימוש המבוקש, גם אם אינו מהווה את המימוש המיטבי של הזכויות, כאשר אין כל סמכות לחייב את המבקש בגין מימוש עתידי אפשרי שטרם ביקש.

המבקש בחר לממש את זכויותיו באופן הכולל קומת עמודים מפולשת בשטח של כ- 105 מ״ר.

עיון בהיתר הבניה מעלה כי טיב השימוש בשטח זה במהותו דומה לשטח שירות, ובהתחשב במאפייניו אני בדעה כי יש לבטא את שוויו במקדם 0.4.

באשר לטענת שמאי המשיבה לפיה ניתן יהיה בעתיד לסגור את קומת העמודים באמצעות תוכנית שינויים, אציין שמדובר בטענה שאינה מקימה עילה לחיוב כיום.

תוכנית שינויים, אף שהיא מתנהלת בהליך מקוצר, מהווה בקשה להיתר בנייה לכל דבר ועניין, ואין בחוק התו״ב הבחנה בין סוגי היתרים לעניין מימוש זכויות.

לפיכך, ככל שתוגש בעתיד בקשה חדשה הכוללת את סגירת השטח ותאושר, יהווה הדבר אירוע מימוש חדש, ובאותו מועד תעמוד למשיבה הזכות לגבות את היטל ההשבחה הנגזר ממנו.

באשר לטענת שמאי המבקש כי שווי אותו שטח מגולם בערכי השווי אציין כי שאלה זו נגזרת מערכי השווי בהן מבוצע שימוש. כפי שאציג להלן, ערכי השווי מתבססים על קביעותיהם של שמאים מכריעים שהתייחסו לתוכניות שהעניקה צפיפות בניה של 50%.

אותן תוכניות ישנות בשכונת בית צפאפא שהעניקו צפיפות בניה של 50% כוללות לרוב גם תוספת שטחי שירות בשיעור של כ-12.5% המיועד להקמת מחסנים, חדרי הסקה ועוד משפר שימושים לשטחי שירות, אך אינן כוללות שימוש לקומת עמודים.

בשל אופי השימוש והיקף שטחי השירות המגולם בערכי השווי, החלטתי לדחות את טענת שמאי המבקש בהקשר הזה.

<u>ערכי שווי</u>

לעמדת שמאי המבקש יש לאמץ שווי של 4,600 ₪ למ״ר במצב הקודם לצפיפות של 50%, ושווי של 4,370 ₪ למ״ר במצב החדש לצפיפות בינוי של 60%.

לעומתו, לעמדת שמאי המשיבה יש לאמץ שווי של 5,000 ₪ למ״ר במצב הקודם, ושווי של 4,750 ₪ למ״ר במצב החדש.

עיינתי בהפניות הצדדים ואציין כי לא מצאתי לנכון להשתמש בערכים שנקבעו בשומות מכריעות ביחס לצפיפות בניה גבוהה, כאשר ישנן החלטות אחרות ורלוונטיות, בהן נקבע שווי לצפיפות דומה או זהה לזו שבענייננו.

באשר לעסקת המכר אליה מפנה שמאי המבקש אציין שהדיווח עליה הינו למכר חלקים, שכל דיווח מתייחס ל 1/12 חלקים, על אף שעיון בתיק הבקשה להיתר המתנהל כיום בנוגע לאותה חלקה מעלה כי מוגשת בקשה לבניית 10 יח״ד.

ניתוח העסקה עצמו דורש התאמה למושאע, לזמן ולצפיפות ולצד כל זה יש להוסיף את החשש מדיווחים לא מהימנים, ולכן, ובהעדר הצגת חוזה מכר, ובהינתן הצורך בביצוע ההתאמות כאמור, ומאחר וישנן הכרעות של שמאים מכריעים בסביבה, העדפתי, בנסיבות העניין, שלא להסתמך על ניתוח העסקה אליה הפנה שמאי המבקש.

לאחר בחינת שומות מכריעות משכונת בית צפאפא שהתייחסו לצפיפות קרובה ולמועד קובע קרוב לזה שבענייננו, החלטתי להסתמך על ההכרעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שיעור בינוי	שווי מ"ר מבונה (₪)
אולין דודזון שמאמה	30283/50	20/11/2024	50%	5,400
רמה מאור	30286/37	11/12/2021	50%	4,600
מישל אשור	30279/18	27/11/2021	50%	4,800
לילך בן פורת	30296/9	27/11/2021	50%	4,400
לילך בן פורת	30296/9	11/03/2023	50%	4,600
יהודה פלד	30279/48	03/02/2024	50%	4,800
יגאל יוסף	30278/14	01/01/2022	50%	4,750

לאחר ביצוע ההתאמות הדרושות לזמן, הגעתי למסקנה כי השווי שנקע על ידי שמאי המשיבה, בסך 5,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי, הינו סביר ותואם לממוצע הערכים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים בסביבה, נכון למועד הקובע ועל כן החלטתי לאמצו.

באשר לשווי במצב החדש, שמאי הצדדים מסכימים כי יש לעשות התאמה מסוימת לצפיפות ושניהם משתמשים בשיעור התאמה דומה, שמבדיקתי נראה לי סביר בנסיבות העניין, ומכאן שהחלטתי לאמץ גם את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בהקשר הזה.

<u>הפחתה לסמיכות לכבישים ראשיים</u>

בהמשך לקביעתי לעיל המתייחס למדרגת ההשבחה הקודמת, אני קובעת כי תובא הפחתה של 15% בגין הקרבה לשני כבישים סואנים בנסיבות מקרה זה.

<u>מקדם שוליות</u>

בהמשך לקביעתי במדרגת ההשבחה הקודמת, גם ביחס למדרגת השבחה זו אני קובעת שיש לדחות את טענת שמאי המשיבה לקביעת מקדם שוליות.

10.4. תחשיבי השבחה

תוכנית 3365

מצב חדש		מצב קודם	
מהות	**ערך**	**מהות**	**ערך**
שטח מגרש (מ"ר)	1,453	**שטח מגרש (מ"ר)**	1,453
זכויות בנייה	50%	**זכויות בנייה**	50%
סה"כ זכויות בניה	726.5	**סה"כ זכויות בניה**	726.5
זכויות בניה מנוצלות	357.68	**זכויות בניה מנוצלות**	357.68
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	368.82	**יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות**	368.82
מקדם זמינות ליתרת הזכויות	1.00	**מקדם זמינות ליתרת הזכויות**	0.84
סה"כ שטח אקו' במצב החדש	726.50	**סה"כ שטח אקו' במצב הקודם**	667.49
סה"כ השבחה חייבת להשלמת מימוש מלוא זכויות תוכנית 3365 (מ"ר אקו')			59.01
שווי מ"ר מבונה אקו'			420.00
מקדם קרבה לכבישים			0.85
השבחה חייבת במעוגל (ש"ח) (השלמה למימוש מלא)			**21,070**

תוכנית 101-0998336

מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי מאושר בבקשה להיתר	1,028.48		
שטח חדרים מחוזקים	48	0	0
שטח קומת עמודים מפולשת	105	0.4	42
סה"כ שטח דירתי	875.48	1	875.48
סה"כ שטח מבונה			917.48
שווי מ"ר מבונה (₪)			4,750
מקדם קרבה לכבישים			0.85
סה"כ שווי - מצב חדש (₪)			**3,704,326**
מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי מאושר בתוכניות	726.50	1	726.5
שווי מ"ר מבונה (₪)			5,000
מקדם קרבה לכבישים			0.85
סה"כ שווי - מצב קודם (₪)			**3,087,625**
סה"כ השבחה במעוגל (₪)			**616,700**

11. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקה 67 בגוש 30279, שברחוב שרפאת 7 (סמטה 2), שכונת בית צפאפא, שבעיר ירושלים,** חלה השבחה בגין אישור התוכניות המפורטות להלן במסגרת המימוש המבוקש בבקשה להיתר שבתיק בניין מס׳ 1983/0195.01, כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה לפי המימוש המבוקש (₪)	היטל השבחה (₪)
תוכנית 2317	22/11/1990	0	0
תוכנית 3365	17/04/1992	21,070 (השלמה למימוש מלא)	10,535
תוכנית 101-0998336	18/11/2023	616,700	308,350

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

12. <u>תצהיר</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ״י חוק התכנון והבנייה

