תאריך: 29.06.2026
מס' בקשה/מינוי: 229-2026
מספרנו: 4161

לכבוד

המבקשת – מותג עירוני גורדון 37 בע"מ

באמצעות מר בועז הלפרין שמאי מקרקעין
דוא"ל: boaz@halperins.net

המשיבה – הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
דוא"ל: LimorBA@givatayim.muni.il

באמצעות גב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין
דוא"ל: rafranco@walla.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6168 **חלקה:** 400 **ת"ח:** 10
כתובת: רח' גורדון 37 א', שכ' בורוכוב, גבעתיים

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 229-2026 מיום 27.01.2026, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית מס' גב/מק/2002 (שם: שינוי לתכנית מתאר מקומית ח/53).

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 22.07.2021).

מהות הנכס: דירת מגורים (פנטהאוז / גג, **ת"ח 10**), הממוקמת בקומה 5 (אחרונה) בבניין מגורים בן 4 וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף חניה[1].

3. מועד דיון

ביום 09.04.2026, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] הבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, נבנה במסגרת תמ"א 38 (הריסה ובניה חדשה), כולל 10 יח"ד מתוכן דירת גג/פנטהאוז אחת.
[2] בהסכמת הצדדים התקיים דיון בע"פ באמצעות שיחת וועידה בווידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03.06.2026, ע"י הח"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	: רח' גורדון 37 א', שכ' בורוכוב, גבעתיים.			
מס' גוש	: 6168.			
מס' חלקה	: 400.			
שטח חלקה רשום[3]	: 500.00 מ"ר.			
מס' תת חלקה	: 10.			
שטח ת"ח רשום	: 168.4 מ"ר.			
הצמדות	: צבע בתשריט	מרפסת	חניה	חניה
סימון בתשריט בית משותף	: בורדו	10א	10ב	10ג
שטחי הצמדות	: בורדו	54.90 מ"ר	12.50 מ"ר	12.70 מ"ר
זכויות רשומות	: בעלות, ע"ש מותג עירוני גורדון 37 בע"מ, החלק בנכס - בשלמות.			
מהות הנכס	: דירת מגורים (פנטהאוז / גג, **ת"ח 10**), הממוקמת בקומה 5 (אחרונה) בבניין מגורים בן 4 וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף חניה.			
זיהוי הדירה בבניין	: בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם ותשריט בית משותף.			

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י גב' רחל פרנקו - שמאית מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר בועז הלפרין - שמאי מקרקעין.
- העתק חוזה מכר שנערך ונחתם ביום 22.07.2021 לרבות נספחים שונים, העתק נספח תשלומים.
- העתק הסכם לרבות נספחים, (תמ"א 38), שנערך ונחתם בשנת 2016.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי (מרוכז), מפנקס הבתים המשותפים, מיום 03.06.2025.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מפנקס הזכויות, מיום 24.02.2025.
- העתק שובר תשלום היטל השבחה, מס' 20250156001, מיום 16.12.2025.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית, צו ביטול רישום בית משותף, תקנון מוסכם, תשריט.
- העתקי מכתבים מאת המשיבה ללשכת רישום המקרקעין, לצורך אישור העברת זכויות, מיום 07.05.2025 ומיום 25.05.2024.
- היתרי בניה ותשריטים, כפי שאותרו בתיק הבניין האינטרנטי וכפי שנתקבלו מאת מהצדדים.
- העתק תעודת גמר, מיום 31.12.2023.

[3] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים וכמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת), מיום 08.03.2026.
- העתק טופס מידע (אינו חתום) לפי סעיף 119 א' לחוק התו"ב, תשכ"ה-1965, מיום 28.06.2026.
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- גליון תצ"ר מס' 441/1956.
- פסקי דין, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- שונות (תצ"אות שונות, תכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון, תחשיבי הצדדים וכיוצ"ב).

7. <u>מועד קובע</u>

סע' 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין ....."*.

סע' 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית מס' גב/מק/2002 (שם: שינוי לתכנית מתאר מקומית ח/53)	08.04.2003	פרסום ברשומות, 24.03.2003, י.פ. 5169

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה דירת מגורים (פנטהאוז / גג, **ת"ח 10**), הממוקמת בקומה 5 (אחרונה) בבניין מגורים בן 4 וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף חניה.

הבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, במסגרת תמ"א 38 (חלופת הריסה ובניה חדשה), כולל 10 יח"ד מתוכן דירת גג/פנטהאוז אחת, ודירת גן אחת.

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין ומסמכי הבית המשותף, הנכס הנדון ידוע כת"ח מס' 10, דירה בקומה 5, דירה בעלת 4 כיווני אוויר, שטחה הרשום הינו 168.4 מ"ר ולה ההצמדות הבאות: מרפסת בשטח 54.90 מ"ר, 2 חניות בקומת מרתף 1- .

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, ידועה כחלקה מס' 400 בגוש 6168 (חלקה פינתית) ושטחה הרשום של החלקה הינו - 500 מ"ר.

החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית, בהתאם למפורט במפה טופוגרפית בתשריט היתר בניה מס' 20200055[4] מידות החלקה, כדלקמן: אורך חזית צפונית (רח' גורדון) הינה 22.48 מ', רוחב חזית מזרחית (גובלת בחלקה מס' 586) הינה 20.44 מ' (בחלוקה ל- 3 מקטעים 7.60 מ', 1.61 מ' ו- 11.23 מ'), רוחב חזית מערבית (רח' גורדון) הינה 18.00 מ', אורך חזית דרומית (גובלת בחלקה מס' 401) הינה 36.14 מ' – המידות הינן בהתאמה למפורט בהעתק גליון תצ"ר מס' 441/56.

[4] היתר בנייה ניתן ביום 19.10.2020.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

צפון: רח' גורדון (ללא מוצא) / דרך סלולה מחופה אספלט.

מערב: רח' גורדון / דרך סלולה מחופה אספלט.

דרום: חלקה מס' 401 / מבנה מגורים.

מזרח: חלקה מס' 586 / מבנה מגורים.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בחלקה המזרחי (מקטע דרומי) של שכ' בורוכוב הנמצאת בחלקה הצפוני של העיר גבעתיים, בפינת (חלקה פינתית) רח' גורדון.

רח' גורדון מהווה כביש חד סטרי לתנועה עם כביש מאספלט ומדרכות מחופות אבנים משתלבות תחילתו של הרחוב במערב במפגשו ברח' קרן קיימת לישראל וסיומו בדרום-מזרח בהתעקלות לרח' כצנלסון.

הסביבה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה וותיקה לצד בנייני מגורים בבניה חדשה שהוקמו במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הנגישות לבניין בו ממוקם הנכס הנדון הינו מצד הצפוני, מרחוב גורדון.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים, כגון: בית כנסת, קופת חולים, בית ספר מרכז תרבות "בית ראשונים", גנים ציבוריים, מסחר ועוד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מס' 53

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 761, עמ' 1337, ביום 06.05.1960.

יעוד	:	החלקה מסווגת באזור מגורים א'.
שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
שטח בניה מקסימלי	:	25% בכל קומה.
מספר קומות	:	שתי קומות.
קווי בניין	:	צדדי - 3 מ', אחורי - 6 מ'.
רוחב מינימלי של חזית המגרש	:	18 מ'.
נספח	:	5%, בגובה מקסימלי שלא יעלה על 2.4 מ' כולל עובי תקרה. שימושים אפשריים - מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית אחת דיר וכל בנין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח על ידי הועדה המקומית. שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי, על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל כנספח נוסף על הנספח הרגיל.
מרפסות	:	שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
מדרגות	:	שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית.
קומת מרתף או קומת עמודים	:	אם לדעת הועדה יש אפשרות להקימה - עד 65% מהשטח המותר.

תכנית מס' 123

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1216, ביום 23.09.1965.

מטרת התכנית: לתקן את תכנית מתאר גבעתיים - תכנית בניין ערים מס' 53.

בנייה על קומת עמודים מפולשת: למרות כל האמור בתכנית הראשית לגבי אזורי המגורים השונים תהיה רשאית הועדה המקומית, בכל מקרה שהדבר נראה לה כרצוי וחשוב, להרשות או לחייב את הבונים לבנות קומת עמודים מפולשת. גובה קומת מפולשת לא יעלה בשום חתך על 2.3 מ', במגרשים גדולים כשהדבר נדרש לצורך ניקוז, מותר לאשר גובה עד 2.5 מ'.

גובה בניינים עם קומת עמודים מפולשת: באזור מגורים א' - 2 קומות על קומת עמודים מפולשת.

אחוז בניה משטח המגרש: באזור מגורים א' - 30%.

על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר - נוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית בנית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים בתנאי כי: השטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש ועוד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 159</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1458, ביום 20.06.1968.

<u>מטרת התוכנית</u>: לתקן את תכנית מתאר גבעתיים - תכנית בנין ערים מס' 53 ע"י קביעת תקנות בענין שטח המרפסות אשר אינו נכלל בשטח הבית.

בהתאם להוראות התכנית, שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית במקום 25%.

<u>תכנית מס' 170</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1543, ביום 14.08.1969.

<u>מטרת התכנית</u>: לקבוע אזורי תכנון א-2, ב-2 בנוסף על תקנות האזורים א ו- ב כפי שנקבעו בתכנית מתאר מס' 53 גבעתיים ותקנות בניה נוספים באזור; לקבוע תנאים מיוחדים למתן היתר לבניה באזורי מגורים א-2, ב-2 ו- ב-1; מתקנת את ההוראות של תכנית מתאר מס' 53.

<u>ייעוד</u>: אזור מגורים א'-2.

בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים א'-2 יחולו הוראות המחייבות מתכנית המתאר לגבי אזור מגורים א' ובנוסף בכוחה של הועדה המקומית לדרוש ממגישי בקשות להיתרי בניה תשריט בנוי.

<u>תכנית מס' גב/258</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2119, ביום 19.06.1975.

<u>מטרת התוכנית</u>: יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר סגירה החלק משטח המרפסות באזורי המגורים בתנאים הבאים:

- שטח הסגירה לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקוי הבניין החוקיים.
- הבלטת המרפסות למרווחים הצדדים אסורה.

<u>תכנית מס' גב/353</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2797, ביום 25.03.1982.

<u>מטרת התכנית</u>: קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה על גגות בתי מגורים.

<u>מגדל יציאה</u>: הקמת מגדל יציאה "בשטח פרטי" תותר בתנאים, כדלקמן:

1. שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסך הכל שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%.
2. מגדלי היציאה יהיו צמודים למגדל המדרגות ובאם לא קיים מגדל כזה, ירוכזו מגדלי היציאה מסביב לשטח הגג שהוא המשך של חדר המדרגות.
3. גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ'.
4. לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש במגדל היציאה.

מתן ההיתר בניה מותנה בכך ששטח המקסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות ב"שטח פרטי" יהיה 75% משטח הגג. 25% יישאר כחלק מהרכוש המשותף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 258 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2874, ביום 16.12.1982.

<u>מטרת התכנית</u>: לקבוע הוראות בכל הנוגע לאופן חישוב אחוזי בניה כוללים באזור מגורים, ניצול אחוזי הבניה המותרים (תוספת קומה), מרווחים, מרפסות, מקומות חניה, קביעת אחוזי בניה בבניינים שבהם קיים בית מגורים שלא על קומת עמודים מפולשת, ובהתאם לכך שינוי תכנית מתאר מס' 53 על שינוייה.

<u>לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים של</u>:

- שטח ח. מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל ק. עמודים מפולשת ועד בכלל.
- שטחו של מגדל המדרגות, מגדל יציאה ועליית הגג הבולט מעל למשטח הגג.
- מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4.0 מ"ר לכל יחידת דיור שימוקם בקומת המרתף.

<u>אחוזי בנייה כוללים וגובה בניינים</u>: באזור מגורים א'-2, 2 קומות * 39% מעל קומה מפולשת.

<u>תוספת קומה</u>: הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר קומות המותר להקים באזור לפי תוכנית, אם נתמלאו כל התנאים הבאים:

א. שטח המגרש עליו ממוקם הבניין לא יקטן 500 מ"ר.

ב. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום.

ג. לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

<u>תכנית גב/353/ד'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4235, עמ' 4515, ביום 28.07.1994.

<u>מטרת התכנית</u>: לבטל את תוכנית מתאר מקומית גב'353 ו- גב/353/ב', ולקבוע במקומן הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות ולבניית עליות גג בבנייני מגורים כמפורט בתכנית.

<u>תנאים לבניית חדר יציאה לגג</u>:

1. תותר הקמת "חדר יציאה לגג" אחד בלבד, כתוספת לדירה בקומה העליונה (להלן: הדירה).
2. אין לאחד חדרי יציאה לגג.
3. הקמת חדר יציאה לגג מותרת אך ורק על גג הבניין כהגדרתו בתוכנית זו.
4. העלייה לחדר היציאה לגג תתאפשר רק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה. לא תותר כניסה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות.
5. עיצוב חזיתות חדר היציאה לגג טעון אשור מהנדס העיר.
6. תותר הקמת חדר יציאה לגג בתנאי כי 25% לפחות משטח הגג הכולל של הבניין יהווה שטח משותף לעניין סעיף זה, שטח הגג הכולל - לרבות, גג הבניין, גג ח.יציאה לגג, גג מגדל המדרגות וגג המתקנים.

<u>איסור על הקמת חדרי יציאה לגג</u>:

1. לא תותר הקמת ח. יציאה לגג מעל קומה חלקית. לא תותר הקמת ח.יציאה לגג על חדר יציאה לגג.
2. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבניין חד קומתי צמוד קרקע וקוטג'ים שבנייתם החלה לאחר מתן תוקף לתכנית מתאר מקומית גב/406 - מרתפים.
3. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבניין בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד או בבניין המיועד לשימור אלא אם כן שוכנעו מהנדס העיר והוועדה המקומית שאין בכך פגיעה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטח: שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר, ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים על פי כל תכנית בת תוקף, ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.

תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין בתנאים הבאים:

- הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג.
- הפרגולה תיבנה בתחום שטח הגג שמעל לדירה.
- שטח פרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.
- הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).
- לא תותר בנית קירות לפרגולה, לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה מעל 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.

תכנית גב/406 - מרתפים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4235, עמ' 4516, ביום 28.07.1994.

מטרת התכנית: לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם, ולבטל הוראות בעניין מרתפים בתוכניות קודמות גב/53 ו- גב/258א'.

תכנית מס' גב/מק/258/ו'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4690, ביום 22.10.1998.

מטרת התכנית: לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התכנית, לשנות את קוי הבניין.

להלן זכויות הבנייה באזור מגורים א-2: מס' הקומות: 2 + קומת עמודים מפולשת.

אחוזי בנייה כוללים מצב קיים: 78%.

תוספות מוטמעות: 6% + 5% בגין מעלית.

סה"כ זכויות הבנייה: 89% לבניין, 45% לקומה.

תכנית גב/מק/353/ה - בנייה על גגות

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4701, ביום 23.11.1998.

מטרת התכנית: לשנות את תכנית גב/353 על כל תיקוניה ולקבוע במקומה במסגרת תכנית גב/353ה' הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבנית עליות גג ולבנית פרגולות בבניני מגורים.

הגדרות: "חדר יציאה לגג" - מבנה על גג הבניין, מעל המדרגות הפנימיות של דירה בקומה העליונה.

"מרפסת גג" - חלק ממישור גג שטוח הצמוד לחדר יציאה לגג ודלת מעבר ביניהם, ואשר מוקף מעקה הסוגר על שטח שרוחבו המינימלי הוא 2 מ'.

"פרגולה" - מבנה ששילדו מורכב מחומרים קלים. הקירוי והדיפון של המבנה ישמשו לצורך הצללה ויהיו אף הם מחומרים קלים.

"קומה חלקית" - קומה עליונה הבנויה מתחת לגג בשטח של עד 90% משטח קומה טיפוסית (מעל 90% תחשב כקומה טיפוסית רגילה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

פרגולות: הקמת פרגולה מעל גג הבניין, תותר בתנאים הבאים:

- הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג.
- הפרגולה תיבנה בתחום שטח הגג שמעל הדירה.
- שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר, או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מבניהם.
- הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).
- **לא תותר בנית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה.**
- יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן בתנאי שיהיה מחומר שקוף בלבד וקל.
- שטח המרווחים בין חלקיו האטומים של משטח ההצללה (קורות הקונסטרוקציה) לא יפחת מ- 40% מסה"כ שטחו של משטח ההצללה.
- לא יותר כיסוי פרגולה ו/או התקנת מחיצות שקופות בה אלא על סמך פרטי בניה שיוגשו כחלק מן הבקשה להיתר לאישור מח' מהנדס העיר והועדה המקומית.

מצב חדש[5]

תכנית מס' גב/מק/2002

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5169, ביום 24.03.2003.

יעוד (בהתאם לתוכניות התקפות)	:	אזור מגורים א'-2.
מספר קומות	:	שתי קומות + קומה מפולשת.
שטחי בניה אחוז משטח המגרש	:	סה"כ לקומה 45%, סה"כ לבניין 89%.
שטחי שירות	:	מעל הקרקע 35 מ"ר, מתחת לקרקע 200%.
מחסנים דירתיים	:	10 מ"ר, ימוקמו במרתף, ויחושב במסגרת שטח שירות מותר.
קווי בניין	:	חזית - כפי שנקבע בתכניות התקפות. צדדי - 3 מ'. אחורי - 5 מ'.
הערות	:	על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים לא כולל שטח המדרגות המובילים אליהם. תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים, חישוב שטח עליית הגג לפי תקנות בדבר חשוב שטחים בחוק התו"ב.

הגדרות: "מצללה" - כהגדרתה בתכנית תקפה גב/353/ה.

כלליות:

- זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין.
- על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
- במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה.

---

[5] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים לא פורט "מצב קודם" / "מצב חדש". כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה במימוש הנדון התכנית ברת החיוב בהיטל השבחה הינה תכנית מס' **גב/מק/2002** (שם: שינוי לתכנית מתאר מקומית מ/53).
לפיכך, בעניינה של החלטה זו, הגדרת "מצב חדש" הינה בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה. למען הסר כל ספק, יובהר, כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

<u>גבהי מבנים</u>: בכל אזור בו יוקם בניין בן 1-3 קומות, ניתן שהקומה העליונה תקורה בגג משופע, קרוי הגג ייעשה באופן כדלהלן:

- שיפוע הגג לא יקטן מ- 40%.
- מפלס רום הגג המשופע לא יעלה מעל 7.0 מטרים ממפלס הקומה העליונה.

בהתאם לטבלת גבהי מבנים מס' הקומות המותר הינו 4 + ק.מפולשת.

<u>ניוד שטחי בניה בין הקומות</u>

- הועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שיירשמו בהחלטה, לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג בין הקומות השונות בבניין.
- **הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג,** לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.

<u>מצללות</u> - בהתאם להגדרות התכנית בעניין הגדרת "מצללה," הינה כהגדרתה בתכנית תקפה גב/353/ה.

- תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג **או לדירות הגג.**
- **שטח המצללה שיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד או על שליש משטח הגג הצמוד הכל לפי הגדול יותר.**
- המצללה תהיה ממוקמת בצמוד למבנה.
- חומרי הבניה של המצללה יהיו קלים (עץ, מתכת, אלומיניום וכדומה).

<u>תכנית מס' גב/353/ו'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5367, עמ' 1613, ביום 15.01.2005.

<u>מטרת התכנית</u>: הגדלת שטח חדרי יציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר בבניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים, במטרה לאפשר שיפור באיכות הדיור בה דירות שבקומות העליונות. השטח הכולל של חדרי יציאה לגג לרבות ממ"ד לא יעלה על 40 מ"ר לעומת 23 מ"ר אשר היו מותרים על פי הוראות "התכנית הראשית". בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתאם ובכפוף לתוכניות הראשיות בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים על פי כל תכנית בת תוקף.

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית - תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תמ"א 38 / 1א'</u>

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

מטרת התכנית - הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

<u>תמ"א 38 / 2</u>

שינוי מס' 2 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

<u>תכנית מס' גב/מק/550</u> – <u>(שם התכנית: דירות גג)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6292, עמ' 6486, ביום 12.09.2011.

<u>הגדרות</u>:

דירת גג - דירה הבנויה על גג הבניין ואשר שטח מרפסת הגג צמוד אליה בלעדית, ואשר בקומה בה בנויה הדירה לא בנויה כל דירה אחרת שאינה דירת גג אחרת.

מרפסת גג - חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או חלק ממנה, לרבות רצפת חדר היציאה לגג ודלת מעבר ביניהם.

קומה עליונה - הקומה האחרונה המהווה תכסית מלאה של המבנה (לפי הקומות מתחתיה), ומעליה ניתן לבנות דירות גג (פנטהאוז).

<u>מטרת התכנית</u>: קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון המקומי גבעתיים בתנאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג, מצללות, אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

<u>דירות גג</u> -

א. תותר בניית דירות גג כהגדרתה בסעיף 1.9 לתכנית ובהתאם לנספח שבתשריט המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

ב. שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירות גג דופלקס או לדירת טריפלקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליחידת דיור, אך בכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ-40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.

ג. בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002, תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמוד לה לא יפחת מ-50 מ"ר.

ד. שטח מרפסת הגג הצמוד לדירת הגג לא יפחת מ-50 מ"ר.

ה. תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות דיור המותר לפי תכנית.

<u>מצללות</u> -

- גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מטר נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת גג.
- בדירות גג (פנטהאוז) ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה ו- גב/מק/2002.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תמ"א 38 / 3</u>

שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.

<u>תמ"א 38 / 3 / א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

<u>תכנית מס' 503-0475160</u> <u>(שם: גב/מק/643 - תכנית העוגנים)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7684, עמ' 4591, ביום 24.01.2018.

<u>מטרת התכנית</u>: התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

<u>תכנית מס' 503-0657999</u> <u>(שם: גב/673 - הסדרת מרפסות)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 9849, עמוד 6918, ביום 29.06.2020, פרסום בעיתונים 03.07.2020.

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>: בניין בו דירות הכוללות "מרפסות קופצות" שנבנו כדין, ניתן להרחיב מרפסות אלו בהתאם למסגרת התוחמת את המרפסות הקיימות או בקונטור המרפסות מעליהן בשטח של עד 12 מ"ר. לא יותרו תוספת "מרפסות קופצות" חדשות. לא יותרו מרפסות בקומת קרקע במרווח קו בניין קדמי. לא תותר הבלטת מרפסות בגג מעבר לקונטור המבנה.

<u>רישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי באתר המשיבה להלן תמצית מידע הרישוי:

א. <u>היתר בניה מס' 20200055 - מיום 19.11.2020</u>

עפ"י החלטת ועדת המשנה לתו"ב גבעתיים בישיבה מס' 20180002 מיום 24.01.2018, אושרה בקשה להיתר בניה מס' 20160088.

מותר: הריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים עם 4 יח"ד. והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות + קומת גג, מעל קומת קרקע ו- 2 מרתפי חניה. סה"כ 6 קומות ברוטו 10 יח"ד ו- 16 חניות: במרתף 1- ו- 2-: 8 חניות בכ"א מהקומות המרתף.

בקומת קרקע: דירת גן.

בקומות 1-4: 2 יח"ד בקומה.

בקומה הגג: דירת גג.

ב. <u>תעודת גמר</u>

מס' היתר 20200055, מיום 31.12.2023.

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית האמור בהחלטה זו הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד. יוער כי כל השטחים האמורים והמפורטים בהחלטה זו הינם בקירוב ונועדו לצורכי החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 182633 מיום 03.06.2025, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ת"א-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6168.		
חלקה	:	400.		
שטח חלקה	:	500 מ"ר.		
תת חלקה	:	10.		
תיאור הנכס	:	**תיאור קומה**	**שטח במ"ר**	**החלק ברכוש המשותף**
		קומה 5	168.4	168/1054
הצמדות	:	**סימון בתשריט**	**צבע בתשריט**	**תיאור הצמדה**	**שטח במ"ר**
	:	10א	בורדו	מרפסת	54.90
	:	10ב	בורדו	חניה	12.50
	:	10ג	בורדו	חניה	12.70
בעלויות	:	**הבעלים**		**החלק בנכס**
	:	מותג עירוני גורדון 37 בע"מ		בשלמות
תקנון	:	מוסכם.		
תת חלקות	:	11.		
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים;		
		הערת אזהרה סע' 126, מוטב - קנגון לירון, חלדי טל (יחידה 10, קומה 5);		
		הערת אזהרה סע' 126, מוטב - בנק מזרחי טפחות בע"מ, הלווים: קנגון לירון, חלדי טל		

הסכם

בהתאם למפורט בהעתק ההסכם, שנערך ונחתם 24.12.2015[6], **בין**: בעלי הזכויות בדירות בבניין ברחוב גורדון 37א', גבעתיים (להלן: "בעלי הדירות" או "הבעלים" או "הדיירים") מצד אחד, לבין: מותג עירוני גורדון 37 בע"מ (להלן: "היזם" מצד שני, להלן עיקרי תמציתו:

הואיל: והבעלים הינם החוכרים הרשומים והחוקיים של מלוא הזכויות במקרקעין ובבית המשותף ברחוב גורדון 37א' גבעתיים, הידועים כחלקה 400 בגוש 6168, בשטח של 500 מ"ר (להלן: "המקרקעין").

והואיל: וברצון הצדדים להתקשר בעסקת קומבינציה (מכר חלקי) ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין אשר במסגרתה, ברצון היזם לרכוש מהבעלים וברצון הבעלים למכור ליזם את הממכר (כהגדרתו להלן) כנגד קבלת שירותי בנייה שינתנו על ידי היזם על יתרת זכויות הבעלים במקרקעין.

והואיל: והתקשרות הצדדים בהסכם זו נערכת בהתבסס על ההנחה כי ניתן לקבל אישור מאת רשויות התכנון המוסמכות, לפיו הוראות תמ"א 38 כהגדרתה להלן חלות על הפרויקט.

---

[6] מעיון בהעתק ההסכם עולה כי בתחילת ההסכם לא מצוין התאריך למעט שנת 2016.

בעמוד 45 מתוך ההסכם, מועד חתימת העו"ד שמייצג את הדיירים הינו 24.12.2015.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"הממכר" - מלוא זכויות הבעלים במקרקעין ובדירות הנוכחיות כהגדרתן לעיל, המהווה את מלוא זכויות הבניה הצמודות לדירות הנוכחיות והמוקנות למקרקעין מכוח כל תכנית אשר פורסמה למתן תוקף עד למועד קבלת היתר הבניה לפרויקט, וכן מלוא זכויות הבניה המוקנות למקרקעין במועד החתימה על הסכם זה מכוח תמ"א 38 כהגדרתה לעיל, וכן לרבות כל שינוי ו/או הקלה ו/או תוספת ו/או עדכון לכל תכנית ו/או תמ"א 38 כאמור (לרבות תוספת קומות לבניין החדש) וזאת עד לשטח 1,300 מ"ר שטחים עיקריים (כולל ממ"דים) ולגבי אלה אף אם יאושרו בעתיד לאחר החתימה על ההסכם ועד לקבלת היתר בניה לפרויקט, והכל למעט החלק מהמקרקעין שיוותר בידי הבעלים וישמש על מנת לבנות את יחידות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, וחלק זה בלבד.

מובהר, כי זכויות הבניה המוקנות לממכר תהיינה זכויות בניה מכוח תמ"א 38, ורק לאחר מכן יתרת זכויות הבניה לממכר תוקנינה מכוח כל תכנית אחרת.

היטל השבחה - היזם יישא וישלם את היטל ההשבחה שיידרש על ידי ועדת התכנון בגין היתר הבנייה לפרויקט ועוד.

<u>חוזה מכר (גורם המימוש)</u>

בהתאם למפורט בהעתק חוזה מכר שנערך ונחתם ביום 22 לחודש ליולי 2021, בין: מותג עירוני גורדון 37 בע"מ (להלן: "המוכר" ו/או "החברה") <u>מצד אחד</u>, לבין: 1. קנגון לירון, 2. חלדי טל (להלן: "הקונה") <u>מצד שני</u>, להלן עיקרי תמציתו:

"הדירה" : דירה המסומנת במספר (זמני) 10 בפרויקט "גורדון 37 א' גבעתיים" שייבנה על המקרקעין הידועים כחלקה 400 בגוש 6168, ברח' גורדון 37 א' בגבעתיים, אשר הינה דירה בת 6 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה 5 של הבניין, הפונה לכיוונים מערב, צפון, מזרח ודרום, וכן חניות המסומנות במס' (זמני) 3, 4 במפלס 1-.

"התמורה" : 6,335,000 ₪ כולל מע"מ.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנתקבלו מאת שמאיי הצדדים.

ג. בהתאם להגדרתה של המשיבה, המבקשת הינה בעלת הזכויות (החייבת). קרי, הקביעה כי המבקשת הינה בעלת הזכויות הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה.

הגדרה זו הינה עניין משפטי, ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" ועל "חלק החיוב" בזכויות אילו לרבות "מתודת החיוב", עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה לפניה טרם **פנייתה לשמאי מכריע,** אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום את דרכה מהגשת ערר, אין בהחלטה זו לקבוע כי למבקשת חלק בזכויות אילו לרבות הגדרת שיעור חלקה.

בעניין זה, יובהר למען הסר כל ספק כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".

ד. למיטב ההבנה, **כפועל יוצא**, מקביעת כב' בית המשפט בעמ"נ **46044-03-21 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ ואח',** עולה כי <u>לצורכי היטל השבחה</u> מועד רכישת

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

היזם את הזכויות בדירת הגג איננו מועד החתימה על ההסכם (תמ"א 38) אלא **מועד קבלת היתר הבנייה** שבמסגרתו נוצרה לראשונה דירת הגג – קרי, כפועל יוצא, מקביעת כב' בית המשפט, בו בחינת החיוב בהיטל השבחה כאשר ישנו הסכם תמ"א 38, ייבחן ע"פ הכלל שנקבע בעניין אקו סיטי וזאת נכון למועד מתן היתר הבנייה (ולא למועד ההסכם), דחיית המימוש הינה למועד ההיתר.

במילים אחרות, בעניין השאלה, מהו מועד רכישת הזכויות בדירת הגג ע"י היזם? האם מועד חתימת הסכם תמ"א 38 (עם תנאים מתלים), או, מועד קבלת היתר הבניה (בו התקיימו התנאים המתלים)? למיטב ההבנה, בעניין היטל השבחה, כפועל יוצא, עת נקבע ע"י כב' בית המשפט בעניין מותג עירוני צהל 14 ואח' כי בחינת החיוב בהיטל השבחה למעשה נבחנת בעת קבלת היתר הבניה וביישום עקרון אקו סיטי ולא במועד כריתת ההסכם, מכאן ניתן **להקיש בהתאמה** כי רק במועד קבלת היתר הבניה היזם רוכש את דירות התמורה (דירת הגג), כלומר מועד קיום התנאים המתלים המתגבש בעת קבלת היתר הבנייה הוא מועד המימוש ולא מועד כריתת ההסכם, או, ניתן לטעון כי קבלת היתר הבניה מהווה גורם מימוש והסכם תמ"א 38 הלכה למעשה איננו מהווה גורם מימוש (מהווה הלכה למעשה כעין "הסכם מרחף" וזאת לצורכי היטל השבחה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

א. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית,** מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו **אלמלא אישור תכנית** מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

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

ב. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

ג. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

ד. ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו, נערך סיקור חיצוני.

ה. מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת פיתוח והתשתיות.

ו. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

ז. המועד הקובע.

ח. גורם ההשבחה – אישורה של תכנית מס' **גב/מק/2002** (שם: שינוי לתכנית מתאר מקומית ח/53).

ט. גורם המימוש – בדרך של מכר.

י. למען הסר כל ספק, יובהר החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

יא. מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור איננו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

יב. מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס הנדון, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה לרבות "עצם חיוב" המבקשת והגדרת זכויותיה, ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" ועל "שיעור חלקה" לחיוב בזכויות הללו, עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה לפניה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה - שומת משיבה	השבחה -שומת מבקשת
תכנית מס' גב/מק/2002 (שם: שינוי לתכנית מתאר מקומית ח/53)	08.04.2003	₪ 15,489	לא חלה השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (דירה) הנדון בבניין המגורים, שטח החלקה.

ב. התוכניות החלות על החלקה.

ג. מצב רישוי - כמפורט בהחלטה זו.

ד. מצב משפטי.

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא –

הנכס הנדון הינו דירת גג (פנטהאוז) בקומה 5 (אחרונה/עליונה), בבניין מגורים חדש שהוקם במסגרת פרויקט תמ"א 38 (בחלופת הריסה ובניה מחדש), ברח' גורדון 37 א', שכ' בורוכוב, בעיר גבעתיים, הידועה כתת חלקה מס' **10**, חלקה מס' 400, גוש מס' 6168.

ביום 24.12.2015 נחתם הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בין בעלי הזכויות בבניין הישן, לבין חברת מותג עירוני גורדון 37 בע"מ.

ביום 19.11.2020 ניתן היתר בניה מס' 20200055, במסגרתו נתבקשה הריסתו של המבנה הקיים בחלקה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש (בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו- 2 מרתפי חניה) ובכלל זה נתבקשה לראשונה דירת הגג, ביום 31.12.2023 ניתנה תעודת גמר.

במסגרת היתר זה מומשה בפועל הקמת פרגולה פתוחה בלבד ללא סגירתה בקירות/מחיצות ("דיפון") ובנכס הנדון אושרה פרגולה בשטח של **10.44 מ"ר** במרפסת גג בשטח של **54.9 מ"ר**.

בעקבות המימוש בדרך של היתר נוהל הליך קודם, במסגרתו מוניתי כשמאי מכריע (מס' מינוי 2020-952) לצורך בחינת היטל ההשבחה בגין התוכניות הרלוונטיות. במסגרת תכנית גב/353/ד' (12.08.1994) (ראה עמ' 30 ואילך להחלטתי) בהתייחס להשבחה מכוחה של הפרגולה נקבע כי יש השבחה, באומדן ההשבחה הובא בחשבון מקדם 10% בדומה לגישת המשיבה, המגלם את קיזוז שטח המרפסת גג **הלא מקורה במסגרת המצב הקודם**. במסגרת תכנית מס' גב/מק/353/ה' (08.12.1998) (ראה עמ' 32-31 להחלטתי) בהתייחס להשבחה מכוחן של הפרגולות נקבע כי במקרה הנדון, בתשריט הבקשה להיתר לא מבוקשת בניית פרגולה/מצללה מאלמנטים ניידים ועל כן תכנית זו אינה משביחה (קרי, אין מימוש מכוח תכנית זו) וכפי שפורט בהחלטתי הקודמת, כדלקמן: *"לעניין הפרגולות, התכנית מאפשרת כי הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד. בנוסף, קירוי הפרגולה באלמנטים קלים ומאפשרת התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם, כל זה מעניק לשטח הפרגולה אופי הדומה למרפסת סגורה. יחד עם זאת, בתשריט בקשה להיתר לא מבוקשת בניית פרגולה/מצללה מאלמנטים ניידים ועל כן תכנית זו אינה משביחה (קרי, אין מימוש מכוח תכנית זו)".*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במסגרת זו, כפי שפורט לעיל, המימוש בנכס הנדון בעניינה של הפרגולה הינו בהתייחס לפרגולה פתוחה בלבד (ללא מחיצות שקופות/דיפון) וזאת בהתאם להיתר הבניה שניתן. לא חושבה (חויבה) כל השבחה בגין האפשרות לסגירתה של הפרגולה (במחיצות שקופות/דיפון) אשר לא מומשה בפועל.

גורם המימוש במקרה הנדון שבפנינו הינו בדרך של מכר, **במסגרת הסכם מכר מיום 22.07.2021, בגין מכירת דירת הגג בפרויקט.**

עניינה של החלטה זו בבחינת החיוב בהיטל השבחה בגין מכר דירת הגג הנדונה, מקום בו נטען ע"י המשיבה לקיומה של זכות תכנונית נוספת לסגירתה של הפרגולה (דיפון) באמצעות מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם. כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, התכנית המשביחה הנטענת הינה תכנית מס' גב/מק/2002 (שם: שינוי לתכנית מתאר מקומית ח/53) אשר הרחיבה את תחולת האפשרות להקמת פרגולות (מצללות) כך שתחולנה גם על דירות גג ולא רק על חדרי יציאה לגג.

מנגד, בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת נטען כי מקור הזכויות להקמת הפרגולה הינו בתכנית מס' גב/353/ד' (12.08.1994) והמקור לסגירה וקירוי הפרגולה בחומרים שקופים מצוי בתכנית מס' גב/מק/353/ה' (08.12.1998), וכי תכנית מס' גב/מק/2002 איננה מוסיפה זכויות בנייה חדשות מעבר לאלו שהיו קיימות עובר לאישור ולפיכך הזכות לקירוי הפרגולה מקורה בתכנית מס' גב/מק/353/ה' ולא בתכנית מס' גב/מק/2002.

לאור האמור והמפורט לעיל, השאלה העומדת לפתחינו בהחלטה זו איננה נוגעת לעצם הקמתה של הפרגולה (ובכיסוי הגג שלה), אלא **לבחינת החיוב בהיטל השבחה בגין מכירת דירת הגג (גורם המימוש) מקום בו נטען לזכות תכנונית נוספת (גורם ההשבחה) המאפשרת לראשונה בדירת גג (פנטהאוז) סגירתה ("דיפון") של פרגולה לא בקירות אלא במחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם בלבד, אשר לא מומשה בעבר במסגרת קבלת היתר הבניה.**

<u>טענה מקדמית</u> – "עצם החיוב" / "זהות החייב/ת/ים"

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, חב' מותג עירוני נרשמה כבעלת 674/1031 חלקים מהחלקה ב- 21/03/2021. בגין העברת זכויות על שם מותג עירוני ניתן אישור העדר חובות (מצ"ב - כנספח בעמודים אחרונים).

ב- 03.06.2025 נרשם הבית המשותף וחב' מותג עירוני, נרשמה כבעלת חלק מתתי החלקות אשר שיקפו את חלקה בקרקע. לרבות בתת חלקה 10 אשר מכירתה מהווה את עילת ההשבחה לגישת הועדה. גם בגין רישום זה ניתן אישור העדר חובות (מצ"ב - כנספח בעמודים אחרונים).

יצוין כי חב' מותג עירוני אינה בעלת זכויות במקרקעין במועד הקובע לאישור תוכנית גב/מק/2002 המהווה את עילת ההשבחה לגישת הועדה, ו/או תוכנית גב/מק/353ה' המהווה את המועד הנכון כפי שיוסבר להלן.

<u>הדרישה מהווה ביטול פטור שניתן, והינה בניגוד לפסיקה בנושא</u>

במסגרת המימוש בהיתר להריסה ובניה מכוח תמ"א 38 עמדת הועדה המקומית הייתה:

- שיש לראות בהסכם התמ"א בין בעלי הדירות לבין היזם (במקרה זה מטרופוליס) כהסכם קומבינציה רגיל אשר מהווה מימוש בדרך של מכר לחלק היחסי הנמכר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- המימוש הינו תחילה של כלל הזכויות השונות מכוח תכניות בנין עיר, החלות על החלקה הנדונה לרבות הקלות ורק זכויות שמעבר לזכויות התב"ע וההקלות כזכויות מכוח תמ"א 38 (סוגיית "צביעת זכויות").

<u>במסגרת החלטת ועדת ערר הוחלט</u>:

- בהתייחס לסוגיה הראשונה (האם הסכם תמ"א מהווה מימוש) - ועדת ערר קבעה כי יש להחיל את החלטות ועדת הערר בערר גב/8188/0718 **מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים** (להלן: "ערר מותג עירוני"), אשר במסגרתה נקבע כי אין לראות בהסכם התמ"א כמימוש. יצוין כי הועדה המקומית הגישה עתירה על החלטת ועדת ערר ובמסגרת **עמנ (ת"א) 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ** עמדת הועדה נדחתה פעם נוספת.
- בהתייחס לסוגית "צביעת הזכויות" - נקבע כי יש להחיל בעניין זה את קביעות ועדת הערר לענייני רישוי, בהחלטתה בערר (ת"א) 5400/15 **אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה- גבעתיים.** החלטת ועדת ערר אושרה גם במסגרת **עתמ (ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב.**

במסגרת **עמנ (ת"א) 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ** שהוגש על החלטת ועדת הערר לעניין שאלת המימוש, הוועדה המקומית ניסתה גם לחזור בה מההכרה בפטור מתוכניות גגות. בהחלטה (משלימה מיום 02.09.2022) נקבע: "הערעור המינהלי שהוגש לבית משפט זה - בעיקר בסוגיית מועדי המימוש - איננו אפוא אכסניה נאותה לשינוי עמדת המערערת". תוכנית הר/מק/353ה' הינה תוכנית גגות אשר הועדה המקומית הכירה בה כפטורה ובית המשפט קבע בהתייחס כי אין מקום לשינוי עמדה, בהתייחס לחיובים חלוטים. מפנה לשומת המשיבה בהתייחס לחלקה 626 (לשעבר 263) ממנו ניתן לראות כי עמדת הועדה הינה כי מדובר בתוכנית גגות פטורה. החיוב נוגד את החלטת בית המשפט הקובע שאין לאפשר שינוי עמדה ביחס לחיוב קודם.

<u>סיכום עד כה</u>, כפי שניתן לראות:

- הנישום אינו הבעלים במועד הקובע (הנטען ע"י הועדה) ואין בסיס לחיובו.
- הדרישה הינה בניגוד לפס"ד שקבע שאין מקום לחיוב בגין תוכניות גגות שהוכרה כפטורה.

בדיון, מותג עירוני איננה הבעלים, ואני סבור כי עניין זה נתון להכרעתו של השמאי המכריע. בשני המועדים הקובעים, גם זה שאני סבור וגם זה שהמשיבה סבורה, לא חושב שיש מחלוקת שהמבקשת היא הבעלים.

תשובת המשיבה לטענתי, 1. לפי הפסיקה תמ"א איננה מהווה מימוש, 2. לא היה מימוש בהיתר קודם, 3. האישור לטאבו ניתן בהתחשב בכך כי הסכם התמ"א איננו מהווה מימוש. בעניין סע' 1 ו-2 אני מסכים וזה עדיין לא מעביר את החבות לנישום אחר, בהיתר הואיל ולא היה מימוש אכן לא היה ניתן לגבות אבל באישורים לטאבו ככל שהמשיבה סברה שיש חיוב הרי שהייתה צריכה לדרוש אותו. לציין יש כאן 2 אישורים לטאבו, הראשון לצורך רישום החלקים של מותג עירוני בקרקע, שני בייחוד דירות השונות לבעלי הזכויות בחלקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעבר, המשיבה נהגה לראות בהסכמי התמ"א מימוש (עסקת קומבינציה) והכירה בפטור לתוכניות הגגות, הראיתי בחוות דעתי בס' 6.6 שהמשיבה ראתה בתכנית גב/353ה' כתכנית פטורה, בעניין זה לא משנה, זו עמדת המשיבה. המשיבה בהליכים המשפטיים לא נתקבלה עמדתה כי הסכם התמ"א מהווה גורם מימוש בדומה להסכם קומבינציה, על החלטת וועדת ערר הוגשה עתירה מנהלית במסגרת העתריה המשיבה ניסתה לחזור בה מהפטור של תכנית הגגות, בית המשפט קבע שלא ניתן לחזור לפחות בתיקים שבפניו. למעשה מה שנקבע בפסיקה שבכלל מבלי להיכנס לסוגיה החבות בתוכניות העוסקות בגגות, ברגע שהמשיבה הביעה עמדה שהינן פטורות הרי שלא ניתן לחזור בהן, אין "יוטרן" אז גם מטעם זה אין אפשרות לחייב.

מועד קובע, אני מזכיר כי ישנה שומת משיבה בעבר בגין מימוש בהיתר בתקופה בה סברה המשיבה כי הסכם תמ"א מהווה מימוש, אותם שומות המשיבה הביעה את עמדתה בעניין נושא קירוי הפרגולה. ההיתר ניתן מכוח הסכם התמ"א, אין מחלוקת, ובהיתר ניתן לחייב רק על מה שמומש וגם על זה אני מסכים, האישורים לטאבו לא קשורים להיתר, זה לא אותו הליך, ככל שהמשיבה סבורה שיש לה עליה לחייב עליה לחייב. הטענה כי מותג עירוני הוא הבעלים לפי ההסכם, אין דבר כזה, החיוב צריך לצאת לבעלים כמו שיצא החיוב הקודם, הסכם תמ"א לא משנה את הבעלות הסוגייה המסחרית מי משלם זה ביניהם שיתכבדו וישלחו לבעלי הדירות והמבקשת לא הייתה הבעלים. עם כל הכבוד לחוות הדעת המייעצת של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר הרי שיש גם פסיקה של המחוזי המהווה דרגה מעל, בית המשפט קבע שבשעה שוועדה ראתה כזכות פטורה לא ניתן לחזור וראינו שזה המצב. כמו שציינה המשיבה, במועד הקובע הבניין טרם נבנה, והחוב הוא על הקרקע והוא צריך להיות על בעלי הקרקע, חוזר ואומר כל סוגיית מי משלם זה חוזה מסחרי בין היזם לבעלים ולכן החייבים זה בעלי הדירות המקוריות.

ב. **שמאית המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון כי ההשבחה בנכס הנדון הינה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר ביום 22.07.2021, בחלקת המשנה הנדונה.

בדיון, המימוש הקודם היה בהיתר בניה, המבקשת פנתה לערר בגין שומת המשיבה ונקבע בפסיקה בדומה למקרה הנדון שמימוש לפי הסכם תמ"א איננו מהווה מימוש.

והחיוב הינו בהתאם למימוש המבוקש בתכנית הבקשה להיתר, שהיינו בהתאם לפטור ע"פ תמ"א 38 וכל החיובים הנוספים שאינם פטורים ולא מומשו בהיתר נדחים למימוש הבא.

2 האישורים שניתנו ע"י המשיבה למבקשת לטאבו, ניתנו מכוח הסכם התמ"א כולל ייחוד הדירות ליזם שהינן בהתאם למסגרת התמ"א ובוודאי שלא אישרו העברת זכויות לבעלים נוסף, הבעלים הנוסף בגינו יש חיוב נשוא שומה זו הינו קנגון לירון וחלדי טל אשר קנו את הזכויות בהתאם להסכם מכר בין מותג עירוני המוכרת אליהם, ההסכם מיום 22.07.2021.

בגין המכר, הנדון המהווה מימוש מלא חויבה ההשבחה מלא ולזה לא ניתן מעולם אישור מטעם המשיבה, כך שהאישורים הינם לפי הסכם התמ"א.

נטען שמותג עירוני איננו הבעלים, מותג עירוני הוא הבעלים לפי הסכם התמ"א, אולם לא חויבה השבחה לזכויות שלא מומשו בהיתר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. הכרעה – במקרה הנדון שבפנינו, המבקשת מעלה טענות שעניינן, כדלקמן: **1.** מועד מימוש הזכויות **2.** זהות החייב בהיטל השבחה, **3.** השלכת פסיקה/החלטה קודמת שניתנה ביחס למקרקעין. לטענתה של המבקשת בנסיבות המקרה שבפנינו אין לחייבה בגין ההשבחה לזכויות הנטענות.

מנגד, לעמדת המשיבה, עצם מכירתה של דירת הגג ביום 22.07.2021 מהווה מימושה של זכות תכנונית לסגירתה של פרגולה ("דיפון") באמצעות מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם זכות אשר מקורה מכוחה של תכנית מס' גב/מק/2002, ולפיכך יש לחייב בגינה בהיטל השבחה.

טענות המבקשת, הינן נוגעות "לעצם החיוב", לזהות החייב, ומועד המימוש, טענות שהינן משפטיות ואשר חורגות מסמכות ההכרעה של שמאי מכריע.

בעניין זה, בהתאם להוראות סע' 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סע' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כדלקמן: *"..... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו ..... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב .....",* עצם בחירת המבקשת באפשרות זו, מאיינת את אפשרותה להעלאת טענות בעניין זה בפני השמאי המכריע. לפיכך, בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת "עצם החיוב" לזהות החייב, ומועד המימוש.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה בעניין גובה אומדן ההשבחה החל על המבקשת וזאת בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות הגדרת זכויותיה הנובעות מכוחה של התכנית הנדונה.

ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו, על זהות החייב ועל מועד המימוש הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה שעמדה בפניה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע.

לצורך קביעת הנחות עבודה שמאיות, התייחסתי לרקע התכנוני והעובדתי הרלוונטי, כפי שיפורט להלן, מבלי לקבוע מסמרות בסוגיות המשפטיות.

למעלה מן הצורך, כפי שפורט לעיל, במסגרת היתר בנייה מס' 20200055 אשר ניתן בגין פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) מומשה בפועל **הקמת פרגולה פתוחה בלבד** וזאת ללא סגירתה בקירות/מחיצות ("דיפון"). בהתאם לכך, ובשים לב לכך שהזכויות למחיצות ("דיפון") **לא נתבקשו במסגרת ההיתר ולא מומשו בפועל**, לא חושבה ולא שולמה כל השבחה בגין רכיב זה במועד ההיתר.

בהמשך לכך, במסגרת הליך קודם שנוהל בעקבות מימוש ההיתר לעיל, ניתנה ביום 20.08.2020 החלטה (מינוי מס' 952-2020) על ידי לבניין הנדון, לצורך בחינת היטל ההשבחה בגין התוכניות החלות על החלקה הנדונה ובה פורט, כדלקמן: במסגרת <u>תכנית גב/353/ד'</u> (12.08.1994) (ראה שם עמ' 30) בהתייחס להשבחה מכוחן של הפרגולות נקבע כי יש השבחה, הובא בחשבון מקדם 10% בדומה לגישת המשיבה, המגלם את קיזוז שטח המרפסת גג **הלא מקורה במסגרת המצב הקודם** במסגרת <u>תכנית גב/מק/353/ה'</u> (08.12.1998) (ראה שם עמ' 31-32) בהתייחס להשבחה מכוחן של הפרגולות נקבע כי במקרה הנדון, בתשריט הבקשה להיתר לא מבוקשת בניית פרגולה/מצללה מאלמנטים ניידים ועל כן תכנית זו אינה משביחה (קרי, אין מימוש מכוח תכנית זו) וכפי שפורט

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהחלטתי הקודמת, כדלקמן: *"לעניין הפרגולות, התכנית מאפשרת כי הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד. בנוסף, קירוי הפרגולה באלמנטים קלים ומאפשרת התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם, כל זה מעניק לשטח הפרגולה אופי הדומה למרפסת סגורה. יחד עם זאת, בתשריט בקשה להיתר לא מבוקשת בניית פרגולה/מצללה מאלמנטים ניידים ועל כן תכנית זו אינה משביחה (קרי, אין מימוש מכוח תכנית זו)".*

בהתבסס כי בעת המימוש בגין קבלת היתר הבנייה לא הובא בחשבון מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני המותר שהיה קיים מכוח התוכניות החלות על החלקה, אלא מומשה זכות חלקית להקמת פרגולה פתוחה ללא דיפון. משכך, הזכות להוספת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם אף שהייתה קיימת במישור התכנוני, נותרה בגדר זכות בלתי ממומשת.

עוד יוער, בעניין אקו סיטי, נקבע בסוגית "צביעת הזכויות" כי במימוש בהיתר בניה לצורכי הרישוי תחילה יבואו הזכויות שמומשו בפועל מכוח התוכניות החלות (ובעניין הפטור לצורכי היטל השבחה יבואו תחילה הזכויות מכוח תמ"א 38).

יוער, כי דירת הגג מהווה דירת תמורה אשר "נמכרה" ליזם תמורת שירותי הבניה וזאת מכוח הסכם התמ"א אשר נערך ונחתם ביום **24.12.2015** וזאת לאחר המועד הקובע בעניינה של תכנית מס' גב/מק/2002 (08.04.2003). אולם, בהתאם לקביעת כב' בית המשפט בעמ"נ (ת"א) 46044-03-21 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח', כפועל יוצא עולה כי הסכם תמ"א 38 איננו מהווה גורם מימוש לצורכי היטל השבחה וגורם המימוש הרלוונטי הינו קבלת היתר הבנייה אשר ניתן ביום **19.11.2020** בו ניתן לראות את המבקשת כבעלת הזכויות בדירה האמורה ובמקרה הנדון בעת קבלת היתר הבנייה כפי שפורט לעיל בהרחבה לא מומשו כלל הזכויות האמורות ("דיפון" הפרגולה) אזי, נכון למועד המימוש הנדון שבפנינו, **22.07.2021**, התגבש כבר הסכם התמ"א ונתקיימו בו התנאים המתלים ולפיכך בעלת הזכויות בדירה הנדונה הינה המבקשת דכאן, והדירה נמכרת עם האפשרות התכנונית בהתאם להוראות תכנית מס' גב/מק/2002.

בנוסף, בהקשר זה בהתייחס גם להוראות הסכם המכר (גורם המימוש) בין הצדדים, הקובעות כי חיובים כספיים שיחולו על הדירה ו/או המקרקעין החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת החזקה בדירה, יחולו על המוכר. מוסכם במפורש כי המוכר יישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד חתימת החוזה (ועד בכלל) – ליתר פירוט ראה סע' 14.4 ו- 14.5 להסכם המכר שמהם ניתן ללמוד ולהסיק על תפיסת הצדדים לגבי זהות הנהנה מן הזכויות.

בשים לב, כמפורט לעיל, במסגרת ההליך הקודם עולה כי הזכות מכוחה של תכנית מס' גב/מק/2002 בעניין "דיפון" הפרגולה לא מומשה כלל ואף לא חויבה בהיטל השבחה.

זאת ועוד, לא ניתן כל פטור מכוח הוראות תמ"א 38, ואף בהחלטתי הקודמת לא הוטל כל חיוב בגין זכות "הדיפון", כאשר הפרגולה הובאה בחשבון כפרגולה פתוחה בלבד, במקדם 10%.

לפיכך, עולה כי במקרה הנדון אין כל ממש בטענות המבקשת כאילו זכויות אלו מומשו ו/או הינן פטורות מהיטל השבחה. למיטב ההבנה נראה כי המבקשת היא בעלת הזכויות ובהתאם לכך נרשמה בספרי רישום המקרקעין והיא אשר מכרה את דירת הגג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>טענה מקדמית</u> – חיוב בריבית פיגורים

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, ביטול מרכיב הריבית - דרישת התשלום כוללת חיוב ריבית ממועד מכירת הדירות. הואיל ומותג עירוני נרשמה כבעלים בקרקע במרץ 2024 לאחר קבלת אישור העדר חובות.

הרי שהפניה לרישום רק לאחר השלמת רישום הבית המשותף סגירת הליווי הבנקאי ומחיקת המשכנתאות הינה בהחלט סבירה ואין מקום לחייב את המבקש בריבית, כל שכן ריבית פיגורים עונשית. לפיכך ככל שיקבע כי קיימת השבחה, אבקש שתפעיל את סמכותך לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לביטול הריבית.

בדיון, בגין ההיתר לבניית הדירה התנהל הליך השגה בפני השמאי המכריע דכאן, הוגש ערר ע"י המשיבה שבסופו של דבר חזרה בה, התקבלו גם 2 אישורים לטאבו, ולכן ליזם לא הייתה שום סיבה לחשוב שיש לו חוב, זה בשונה ממצב בו נמכרת דירה בין 2 גורמים פרטיים יזמים תמיד מדווחים עם השלמת הבניה ועם קבלת האפשרות לרישום ולכן ככל שתקבע השבחה אבקש לפטור מן הריבית.

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, סכומי ההיטל לתשלום יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

בתשובת המשיבה, יש לחייב בריבית את הנישום מאחר וכאמור היה על החברה לפנות לוועדה המקומית מיד עם ביצוע המימוש בדרך של מכר והיא לא עשתה זאת, לפיכך יש לדחות את הטענה לעניין החיוב בריבית.

בדיון, קיימת חובת דיווח למשיבה, והעובדה שהיזם לא פנה למשיבה לדיווח העסקה זו רשלנות שלו ובוודאי שאין מקום להפחתת ריבית פיגורים, המבקשת היא חברה שיודעת את החוק ומלווה בעו"ד וידעה לערור על כל נושא שחשבה שיש מקום לערער עליו, אין המדובר על אנשים מהיישוב.

ג. הכרעה – בהתאם להוראות סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עניינו מקור הסמכות להפחתת תשלומי פיגורים [תיקון מס' 84] תשס"ח-2008, כדלקמן: *"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, **או שמאי מכריע בהחלטתו** בעניין כאמור, **רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים** שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, **מנימוקים מיוחדים שיירשמו**, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת"* [הדגשות של הח"מ].

כאמור, לשמאי המכריע ניתנה סמכות בהוראת חוק מפורשת לדון בריבית הפיגורים שהינה הוראה חריגה ביחס למלאכתו העוסקת בעניינו של גובה השבחה ולא בעצם החיוב. לטעמי, הרציונל שבהרחבת הסמכות האמורה לשמאי המכריע מעבר לסמכותו לדון בגובה ההשבחה נובעת בין היתר בצורך קידום וייעול ההליך הנדון בפניו. לאור זאת, אכריע בסוגייה הנדונה, אולם, לא על פי דיני הראיות כמקובל בבתי המשפט ובערכאות שיפוטיות אחרות, אלא, בהתאם למסמכים ולטיעונים שהוצגו על ידי הצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>שאלה מקדמית, מי החייב בהיטל השבחה</u>? בהתאם להוראות סעיף 2 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עניינו בדבר החייב בהיטל השבחה, כדלקמן: *"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד"* כאמור, החייב הינו הבעלים או החוכר לדורות.

הוראות סע' 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, מגדירות "מימוש זכויות", באחת מאלה: 1. קבלת היתר לפי חוק התו"ב, 2. התחלת השימוש בהם בפועל, 3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם.

מהוראות אלו ניתן להסיק שבמקרה של מימוש זכויות, החבות בהיטל השבחה חלה על הבעלים, או החוכר לדורות המחזיק באותן זכויות בעת המימוש.

הכלל "מממש הזכויות" [המוכר או מבקש ההיתר], הינו החייב הסטטוטורי.

הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים [להלן: "הוועדה"], רואה לנגד עיניה את המוכרת (המבקשת דכאן) כחבה כלפיה בתשלום היטל ההשבחה לרבות ריבית הפיגורים מעת המימוש ועד לתשלומו בפועל. אולם, כידוע לכל כלל ישנם חריגים [יוצאים מן הכלל].

אחד החריגים, יכול להוות למשל מקרה בו בשל הסתמכות על רשות מנהלית [עקרון ההסתמכות] שבו הוועדה המקומית לתו"ב ידעה על קיומו של ההסכם, אולם, לא הביעה את התנגדותה לקיומו דבר המעיד על הסכמתה "להכשרת הקונה" כחייב הסטטוטורי מטעמה ובכך, הסירה את אחריותה של המוכרת [המבקשת דכאן] לתשלום ההיטל וקבלת הקונה כחייב הסטטוטורי מטעמה עם כל המשתמע מכך, כולל נסיבותיו האישיות.

<u>השאלה, האם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה (המשיבה) ידעה או לא ידעה על קיומו של החוזה</u>?

בנכס הנדון, המבקשת לא הוכיחה כי המשיבה הייתה מודעת לקיומו של הסכם המכר מיום **22.07.2021**, בהעתקי האישורים שנתקבלו מאת המבקשת עבור לשכת רישום המקרקעין האחד הינו מיום **25.02.2024** שבעניינו לא ידוע באם בשלב הוצאתו נמסר למשיבה הסכם המכר, כמו כן כפי שפורט באישור זה, כדלקמן: *אישור זה אינו משחרר את בעל הנכס ו/או המחזיק בו מתשלום חוב שהיה רובץ על הנכס בזמן מתן האישור ואשר מכל סיבה שהיא לא נתגלה ו/או לא נדרש מהמבקש ולא שולם על ידו בזמן מתן האישור.*

ואילו השני הינו מיום **07.05.2025** שבעניינו גם לא ידוע באם בשלב הוצאתו נמסר למשיבה הסכם המכר, כמו כן כפי שפורט באישור זה, כדלקמן: *הערה: אישור לצורך רישום בית משותף*. קרי, האישור עניינו רק לצורך רישום המבקשת כבעלת הזכויות בדירת הגג בפנקס הבתים המשותפים בבניין החדש, עניין המוכיח במישרין כי המבקשת היא בעלת הזכויות בדירה האמורה, מכל מקום אין במסמך זה להעיד כאילו המשיבה ידעה על הסכם המכר מיום 22.07.2021 ו/או שאישור זה ניתן בהתייחס למימוש מלוא הזכויות בעניינה של תכנית גב/מק/2002.

לאור דרישת הוראות החוק **לנימוקים מיוחדים שיירשמו** לא מצאתי כל חריג וכי גם שמאי המבקשת לא הציג בפני כל הוכחה ואסמכתא לידיעתה של המשיבה בדבר קיום החוזה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לפס"ד ע"א 1321/02 - נווה בניין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה מחוז מרכז מיום 26.05.2003, נקבע, בין היתר, כי: *"בהינתן התכלית והמטרה להטלת היטל השבחה אין סיבה מבוררת המצדיקה יצירת הבחנה, כגון זו שמציעות המערערות, בין עיסקה שלפיה מעביר בעלים רשום של מקרקעין מושבחים את המקרקעין לאחֵר, עיסקה שניתן להשלימה ללא קושי ברישום הבעלות על שם הקונה, לבין עיסקה אשר לפיה מעביר בעל זכויות אובליגטוריות במקרקעין את זכויותיו לאחֵר, ושיש בה קושי להשלים את רישום המקרקעין על שם הקונה. כאן וגם כאן מבצע הנהנה מהשבחת המקרקעין, בעצם ההתקשרות, פעולה שהיא מימוש ההתעשרות והוצאתה מן הכוח אל הפועל, והרי לצורך <u>סעיף 7(א)</u> לתוספת השלישית נבחנת נקודת המימוש באספקלריה של הנהנה, ולא באספקלריה של הקונה, או של מקבל הזכויות המוענקות. לפיכך מן הראוי שמועד המימוש לגבי כל אחת משתי העסקאות הנזכרות לעיל יהיה אותו מועד עצמו, והוא - מועד ההתקשרות בעיסקה. במילים אחרות, רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין אינו תחנת מימוש לעניין קביעת מועד התשלום של ההיטל".* פסק הדין בעניין נווה בנין, ביאר ופירש את הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב ולא "יצר" דין חדש ולכן תחולתו אמורה להיות רטרוספקטיבית, דהיינו, מועד כריתת החוזה הינו יום המימוש ומכאן יש להחיל בנוסף להצמדה את ריבית הפיגורים.

עא (ראשל"צ) 000154/06 ד"ר גרינשטיין ראובן ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב נתניה מיום 30.07.2007, שם פסק כב' השופט שאול מנהיים:

"לדעתי פרשנות ויישום ראויים של דברי החקיקה החלים בענייננו, העולים בקנה אחד עם תכליתם הראויה של אותם דברי חקיקה, מביאה לתוצאה שניתן לראותה כתוצאת ביניים, המבוססת על אבחנה בין תקופות שונות ויישום כללי שערוך שונים על כל תקופה.

11. התקופה הראשונה היא זו שחלפה מיום המימוש, ובענייננו - מיום כריתת חוזה המכר (9/8/04) עד ליום 17/5/05 בו פנו המערערים לראשונה לועדה בבקשה לקבל אישור בעניין תשלום היטל השבחה (ובאופן כללי יותר - עד ליום בו פונה לראשונה החייב בהיטל לועדה ומודיע לה על מימוש). בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק ההצמדה כלומר ריבית צמודה של 9% לשנה בנוסף להפרשי הצמדה על ההיטל. זאת כדי ליצור תמריץ לחייב בהיטל להודיע לועדה על המימוש ללא כל דיחוי, משום שבמימוש שהוא מכר (להבדיל ממימוש שהוא קבלת היתר בנייה או היתר לשימוש חורג) החייב בהיטל הוא המחזיק במידע על דבר המימוש ועל מועדו".

כאמור לעיל, היה על החייבת בהיטל ההשבחה להודיע לוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים על המימוש שהוא במכר, ככל ואין כל אסמכתא המעידה על כך, אין בידי לשנות את הדין בעניין זה.

<u>בחינת הסמכות להפחתת ריבית הפיגורים</u>: בהתאם להוראות סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, *"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, **מנימוקים מיוחדים** שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת"*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאמור לעיל, במקרה הנדון לא מצאתי כל **נימוקים מיוחדים** אצל שמאי המבקשת ולא מהעובדות והמסמכים המצויים בפניי. רוצה לומר, כי המבקשת לא הוכיחה ולא הביאה בפניי מסמכים וכיוצ"ב היכולים לשמש **כנימוקים מיוחדים** בהתאם להוראות החוק. לפיכך, לא מצאתי לנכון להפחית במקרה זה ובנסיבותיו את תשלומי הפיגורים בהם חבה בעלת הזכויות בדירה הנדונה.

<u>בעניין התקופה שבה התנהל ההליך בפני השמאי המכריע</u>: לאור זכות יסוד בסיסית במשטר דמוקרטי המעודד גישה שוויונית לערכאות שיפוטיות לצורך בירור הזכויות והחובות החלות על האזרח וללא חשש בהבאת האמת הסובייקטיבית של הפונה לערכאה השיפוטית, לאור זאת ובהתאם לסמכותי לפי הוראות סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, הריני קובע שבתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן, או, הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

עוד יוער, בעניין זה, כי הוראות החוק אינן דורשות כל הנמקה (מיוחדת) בגינה של הפחתה זו לריבית הפיגורים וזאת להבדיל בעניינה של תקופה נוספת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה ראשונה</u> – התכנית המשביחה הרלוונטית, ערכי שווי, דחייה, שטח לחיוב, מקדמי התאמה איקוו'

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, הזכויות לפרגולה הינן מתוכנית גב/353ד' והזכות לקירוי הינה מתוכנית הר/353ה'.

תוכנית הר/353ד' התירה הקמת פרגולה (סעיף 11), בהתאם גם בוצע חיוב במסגרת המימוש הקודם (בהיתר 20200055), מפנה לחלק הרלוונטי מהשומה במימוש קודם.

תוכנית הר/353ה' (סעיף 12.4) מתירה סגירה וקירוי הפרגולה בחומרים שקופים, ובהתאמה במימוש הקודם בוצע חיוב בגין התוכנית, מפנה לחלק הרלוונטי מהשומה במימוש קודם.

תוכנית גב/מק/2002 מתירה (סעיף 6.2.3.2 ט'), המרת 2 או יותר חדרים על הגג לדירת גג שלמה אך אינה משנה הוראות לעניין מצללות (סעיף 6.1.9).לפיכך הזכות לקירוי הפרגולה מקורה בתוכנית גב/353ה' ולא בתוכנית גב/מק/2002 כפי שנטען בשומת הועדה (בניגוד לשומה הקודמת).

אפנה גם להחלטה שנערכה ע"י השמאי המכריע דנן במסגרת מימוש קודם, במסגרתה התקבלה על - ידך עמדת הועדה כי הפרגולות הינן מתוכנית גב/353ד' (עמ' 29 להחלטה) וכי האפשרות לקירוי הינה מכח תוכנית גב/353ה' (עמ' 31 להחלטה).

<u>קירוי הפרגולה מאלמנטים שקופים אינו משביח</u>: מעבר לאמור לעיל, המדובר גם בזכות שאינה משביחה, קרוי הפרגולה מאלמנטים קלים ושקופים יוצר:

- אפקט חממה - הלכידות של חום גורמת לטמפרטורה גבוהה מתחת לפרגולה, ובכך למעשה משיגה בדיוק את האפקט ההפוך מהרעיון של מרפסת.
- אלמנטים שקופים (כמו פוליקרבונט) נוטים לצבור אבק, עלים או כתמים שקשה לנקות, בנוסף קרינת UV גורמת להצהבה או עכירות עם השנים, גם אם החומר מוגן UV.
- אלמנטים קלים יוצרים רעש חזק בזמן גשם, זה יכול להיות מטריד במיוחד אם הפרגולה צמודה לסלון או חדר שינה.

לאור האמור לעיל ניתן לראות כי על אף העובדה שחלפו כ- 27 שנים מאישור התוכנית מספר המימושים של התוכנית הינו זניח ויואר כי המדובר בבניה קלה ופשוטה.

<u>מימוש הדירה הנדונה אינו סביר</u>: ככל שמסתכלים על הפרגולה הקיימת המהווה את עילת המימוש לגישת הועדה (שכאמור לא הייתה קיימת במועד הקובע), הרי שטח הפרגולה 10.44 מ"ר בלבד ולא 18 מ"ר כפי שהובא בחשבון בשומת הועדה, וגם קירוי בהתחשב בצורתו אינו יוצר "חדר" או תועלת אחרת שהועדה סבורה שקיימת מקירוי הפרגולה וגם חוסם את המעבר בין חלקי המרפסת השונים.

<u>חלקים לחיוב, התחשבות במימושי עבר, ודחייה</u>: במועד הקובע (גם לתוכנית גב/353ה' וגם לתוכנית גב/מק/2002) קיים מבנה מגורים משותף שכלל 4 דירות מגורים.

דירת הגג הנדונה נבנתה שנים רבות לאחר המועד הקובע ולכן שגם לפי הרציונל (המוטעה) לפיו ניתן לחייב את הבעלים כיום הרי שאין קשר לדירה הנדונה ספציפית והחיוב צריך לחול על כל הדירות ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף, ככל שיקבע בניגוד לכל האמור אבקש להתייחס למרכיבים להלן:

<u>מקדם דחייה</u>: לעניין זה אפנה להחלטתה של השמאית המכריעה גב' אורית גלן ברח' גולומב 25,27 (גו"ח 6161/270), במסגרתה הובא בחשבון מקדם דחייה ראוי לתוכנית גב/מק/258ו שאושרה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כחודש לפני תוכנית גב/353ה' - 0.31 (להשלמת התמונה יצוין כי לתוכנית גב/מק/550 נקבע מקדם - 0.592, וכי גם לעמדת הועדה הדחייה הראויה לתוכנית הינה 0.46 כמוצג בתחשיב לעיל).

<u>חלקים לחיוב</u>: יתרת החלקים לחיוב, בהתחשב במימושי עבר, במועד הקובע לתוכנית גב/353ה' החלקים לחיוב 184/242, כמוצג לעיל בתחשיב הועדה במימוש קודם לעיל.

בדיון, החיוב הקודם נדון בפניי השמאי המכריע דכאן, מפנה לסע' 6.8 לשומתי ורואים שהמשיבה סברה שפרגולה מקורה בתכנית 353ד' והקירוי בתכנית גב/353ה'.

טוענת המשיבה, זה דירת גג ולא חדר יציאה לגג ולכן זו מכוח תכנית 2002, תשובתי בעניין זה: א. בתכנית הבקשה להיתר במסגרתה נבנתה דירת הגג, עמדה בפני המשיבה דאז בעת הכנת השומה ועדיין היא ראתה את מקור הזכות לפי 353ד וקירוי לפי 353ה. ב. גם באם תתקבל טענת המשיבה שהינה בסתירה לחוות דעתה הקודמת, עצם העובדה שהמשיבה לא סברה שהמימוש המיטבי הינו דירת גג למועד הקובע למרות שעמד לנגד עינייה היתר שכזה מראה שזה לא המימוש הסביר ולכן לא קיימת השבחה באם במועד הקובע לא סביר בניית דירת גג אז אין מה לדון על קירוי הפרגולה שלה. ג. סעיף 2.2.3 לתכנית מס' גב/2002 קובע מפורשות שהתכנית לא מוסיפה זכויות.

עצם העובדה שהתנהל הליך של השומה הקודמת ונקבע כי חלק מעמדות המשיבה כגון סוגיית המימוש אינן נכונות אינה אומרת שניתן לשנות עמדה.

שווי הפרגולות, בניגוד לנטען בכתב התשובה, הפרגולה לעמדת המשיבה בשומתה הקודמת ובהחלטת השמאי המכריע הותרה מכוח תכנית 353ד ולא מכוח תכנית גב/2002.

28 שנים אחרי, שהתכנית אושרה ניתן לראות שאין כמעט מימושים של התכנית, זאת למרות שמדובר בהיתר פשוט לבנייה פשוטה וזאת מהטעם הפשוט שזה לא משביח. ידוע לי שיש החלטות שקבעו שזה משביח אולם אני סבור שנתון שוק הוא יותר משמעותי מהחלטה כזאת או אחרת, אוסיף שליוותי מס' חברות יזמיות בעיר גבעתיים ואף אחד לא ביקש זאת.

מפנה לס' 6.11 לחוות דעת המבקשת במסגרתה הראיתי שבדירה הנדונה קירוי פרגולה איננו סביר מבקשים לחייב את מי שלא הבעלים במועד הקובע על דירה שבכלל לא קיימת במועד הקובע ובכתב התשובה טוענים כי יכולת לתכנן את הדירה אחרת וזה היה מביא יותר מס, לכל הפחות בדירה הנדונה אין פוטנציאל לקירוי.

בעניין הטענה חיוב בטעות מכוח תכנית 353ה בחוות דעת המשיבה הקודמת, ראשית זה לא חיוב בטעות ככה נערכו חוות דעת המשיבה, שנית גם השמאי המכריע דכאן קבע שהמועד הקובע זה 353ה אבל לא היה מימוש.

דוגמאות להיתרים שהפנתה המשיבה, לא כולם יש היתרים, ומס' דוגמאות הטווח של 30 שנים שיש אפשרות בעשרות אם לא באלפי דירות זה מראה את חוסר הצורך בתכנית והשוק לא רואה זאת כמשהו בר מימוש, המימוש הנמוך מראה את חוסר ההשבחה. בשומת משיבה שיצאה מאת השמאי צבי רון, לא חושב שיש ספק שנטען שתכנית 353 ה' פטורה, הראיתי זאת באופן ברור.

ב. **שמאית המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון כי תכנית גב/2002 התירה הקמת דירות גג, ואפשרה בניית פרגולה מקורה וסגורה מאלמנטים ניידים בצמוד לדירת הגג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח תחשיבי - תכנית מס' גב/ מק/2002 - למועד 8.4.2003

תכנית גב/2002 התירה בניית דירות גג ואפשרה בניית פרגולה מקורה וסגורה מאלמנטים ניידים בצמוד לדירת הגג.

בהתחשב בשטח הגג ומידותיו חושבה פרגולה מאלמנטים ניידים בשטח של כ- 18 מ"ר.

שטח איקוו': 6.3 מ"ר איקוו' = 0.35 X 18 מ"ר

החלק המחויב: 184/242 חלקים.

השבחה: 15,489 ₪ = 184/242 X 0.58 דחייה X 4.646 $/₪ X 1,200 $ X 6.3 מ"ר איקוו'.

בסיס נתוני שווי: השווי התבסס בין היתר על החלטות שמאים מכריעים בגבעתיים ועסקאות שבוצעו בסמוך למועד הקובע בסביבה הקרובה, בהתאמה לנכס הנדון.

תכנית גב/ מק/2002 - למועד 8.4.2003

- השמאי המכריע, מר ניקי פרימו קבע ברח' ז'בוטינסקי 47, שווי של 1,150 $ למ"ר.
- השמאי המכריע, מר בצלאל קציר קבע ברח' ברדיצ'בסקי (גו"ח 6160/558) שווי של 1,200 $ למ"ר.
- במכרז ברח' ריינס 7 בגבעתיים מיום 31.12.2003 שווקה קרקע בשטח של 494 מ"ר ביעוד מגורים תמורת 3,223,000 ₪. יעוד מגורים א' 2 - 89% + חדרי גג 23 מ"ר, באותו מועד, לכל דירה עליונה.
- בהתאם להסכם מכר מיום 28.9.2004, נמכר חלק מחלקה 74 בגוש 6160 בשטח של 483 מ"ר נטו ברח' ז'בוטינסקי 74 תמורת 820,000 $. על הקונה חלה חבות בהיטל השבחה ודמי שינוי ניצול למינהל מקרקעי ישראל הנאמדים בכ- 300,000$, זכויות הבניה 101% + חדרי גג בשטח של 23 מ"ר, במועד העסקה, סה"כ נבנו 9 יח"ד, מניתוח העסקה מתקבל כ- 1,500 $ למ"ר.

בתשובת המשיבה, בהתייחס למסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקשת, בתכנית גב/353ה' אושרו פרגולות בצמוד לחדרי גג. גם תכנית 353 ד' מתייחסת לפרגולות בצמוד לחדרי גג. הבינוי הקיים כולל דירות גג ולפיכך תכנית זו אינה רלוונטית.

בינוי דירות גג הותר לראשונה בחלקה הנדונה בתכנית גב/מק/2002 ולכן חויבה פרגולה מאלמנטים ניידים למועד אישור תכנית זו, כפי שנקבע ע"י שמאים מכריעים. תכנית גב/מק/2002 מתירה באזורים עליהם היא חלה, דירות גג ופרגולות בצמוד לדירות הגג בהתאם לסעיף 6.1.9.1 לפיכך המועד הראשון בו הותרה פרגולה בצמוד לדירות גג הינו מועד אישור תכנית גב/מק/2002.

אין רלוונטיות לשומה קודמת שלי שבוטלה, השומה צריכה להיערך לפי הדין כשומת אמת והשמאי המכריע כידוע קובע את ההשבחה ואינו כבול בשומות הצדדים. בהחלטתו של השמאי המכריע מר מוטי דדון לא חויבה השבחה לפרגולות מאלמנטים ניידים שכן לא התבקשה מימושים בתכנית הבקשה להיתר. אין רלוונטיות לשווי פרגולה לפי תכנית גב/353ד' בפרגולה פתוחה מעץ עם מרווחים. ההשבחה חויבה בגין פרגולה מקורה וסגורה מאלמנטים ניידים אשר מצטרפת לשטח הדירה וצמודה לה ומשמשת למגורים בשווי גבוה.

ראה החלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בעניין תכנית 353ה' לפרגולה מאלמנטים ניידים ושקופים. כאמור בנכס הנדון נבנו דירות גג והותרה הקמת פרגולות מקורות וסגורות מכוח תכנית גב/מק/2002. בהחלטתה שערכה השמאית המכריעה גב' גבע בלטר לחלקה 256 בגוש 6161 ברחוב

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שדה בוקר 6 בסמוך לחלקה הנדונה, בניתוח עסקת השוואה חישבה השמאית המכריעה מקדם פרגולות מאלמנטים ניידים לפי מקדם 0.7.

לא חויבה השבחה ע"י השמאי המכריע לגבי פרגולות מאלמנטים ניידים בהתאם לפסיקה במותג עירוני לפיה הסכם תמ"א לא מהווה מימוש, לפיכך לא היה מימוש קודם במכר אלא מימוש חלקי לפי בקשה להיתר, לפיכך יש לדחות על הסף את הטענה של שמאי המבקשים בדבר מימוש קודם האישור לטאבו ניתן בהתחשב בכך שנקבע כי הסכם תמ"א 38 לא מהווה מימוש.

תכנית גב/מק/2002 מאפשרת בניית פרגולה של 23 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, הגבוה מבניהם ניתן לממש בנייה של 23 מ"ר במרפסת הגג שכן שטח מרפסת הגג נטו הינו 54.90 מ"ר וברוטו כ- 60 מ"ר, שומתי נערכה לצד הזהיר אולם כפי שציינתי השמאי המכריע קובע את ההשבחה הראויה בניצול המיטבי ואינו כפוף לשומתי.

בדיון, בהתאם להחלטת השמאי המכריע דכאן בהחלטתו הקודמת בחלקה הנדונה בגין מימוש בהיתר בניה, נכתב במפורש בהתייחס לתכנית 353ה' בבקשה להיתר לא מבוקשת בניית פרגולה באלמנטים ניידים ולכן אין מימוש מכוח תכנית זו. מפנה המבקשת לחלקה מס' 626 ללא פירוט הגוש (שהינו 6161) שם נערכה שומה מייעצת ושם השמאית המייעצת כותבת ראה הכרעתה בעמ' 41 ו- 43 בחוות דעתה. בתכנית 353ד הותרה פרגולה רגילה שמעליה קורות עץ עם מרווחים, ותכנית 353ה ותכנית 2002 מאפשרים את קירוי הפרגולה (גג) וגם את סגירתה (קירות/דיפון). תכנית 353ה איפשרה זאת רק בחדרי גג ואילו תכנית 2002 אפשרה את הקירוי והסגירה גם בדירות גג ולכן החיוב נובע מתכנית 2002 שהיא אפשרה לראשונה את הקמתן של דירות גג, כמובן שדירות גג הינן המימוש המיטבי, עשורים שבבנייה חדשה בונים דירות גג ולא חדרי גג. גם בשומה הראשונה חייבתי על האפשרות לדירות גג ואכן בשומה המקורית של המשיבה חויב בטעות מכוח תכנית 353ה אבל שומת המשיבה בוטלה, החלטת השמאי המכריע זה מה שמחייב, המבקשת הגישה ערר על חוות דעת המשיבה שלמעשה בוטלה ע"י השמאי המכריע דכאן ולכן החלטתו זו היא המחייבת.

מועד קובע, בעניין זה מפנה להחלטת השמאי המכריע מר בצלאל קציר בגוש 6155 חלקה 287 והחלטת השמאי המכריע מר מרדכי דיאמנט בגוש 6167 חלקה 390.

ראשית במועד הקובע של תכנית 2002 שזה בשנת 2003, הבניין טרם נבנה ואחרת לא הייתה כל דחייה בשומתי, בהתייחס לדירה הספציפית אין כל מקום לדחייה והם לקחו על עצמם את התשלום בהתאם להסכם התמ"א. ולדירה הנדונה יש לה הצמדת גג של 60 מ"ר והתכנית מאפשרת בניה של 1/3 או 23 מ"ר הגבוה מבניהם וזאת ללא מגבלת קווי בניין ואין מקום למנוע את הבינוי ומכל מקום מדברים על זכויות בדחייה.

המשיבה מעולם לא ראתה את הזכויות של הפרגולות כפטורות, וגם בית המשפט קבע שהפרגולות לא פטורות וברור שגם הקירוי שלהן, עובדה ששמאי המשיבה קבע בתיק של גבע בלטר מקדם 0.7.

לטענת המבקשת שלא בנו פרגולות לאלמנטים ניידים, בעניין זה מפנה לכתובות הבאות: רח' הכנסת 32 רח' בורוכוב 33, בירדווצבסקי 31, המעורר 19 ועוד. בחוות דעת של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בחלקה 262 שפורטה לעיל שמאי המשיבה קבע כי פרגולה מצב חדש היא 0.7 ובמצב קודם 0.3 (פרגולה עם גג במרווחים ללא קירוי).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. הכרעה – במקרה הנדון ובנסיבותיו קיימת מחלוקת בין הצדדים שעניינה חיוב בהיטל השבחה בגין מכירת דירת גג (פנטהאוז) הנסמכת על הטענה למימוש זכות תכנונית ("דיפון") להקמת דפנות / קירות לפרגולה באמצעות מחיצות ניידות, ואלמנטים שקופים ודומיהם.

תחילה, נכון למועד המימוש **(22.07.2021)** תקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשע"ד-2014 (פורסמו בקובץ תקנות 7400 ביום **24.07.2014**, עמ' 1532) התירו בניית מצללה בפטור מהיתר (בשטח של עד 50 מ"ר או ¼ משטח הגג, לפי הגדול יותר), כאשר ביום **09.07.2020** (קובץ תקנות 8648, עמ' 1775, תיקון מס' 2, התש"ף-2020) הותרה בניית מצללה כאמור אבל הותר קירוי שקוף אולם, דיפון הפרגולה באמצעות מחיצות ניידות וכיו"ב איננו נכלל בגדר עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, ועל כן הינו טעון היתר בנייה.

רוצה לומר, במילים אחרות, כי נכון למועד המימוש (22.07.2021) הדירה הנדונה טרם הייתה בנויה ורק ביום 31.12.2023 ניתנה תעודת הגמר, במועדים אילו חלות על הדירה החדשה שבאה לעולם תקנות התו"ב המפורטות לעיל, כאשר להזכיר כי הדירה לא הייתה קיימת כלל במועד אישורן של התוכניות. לפיכך, עולה כי ההתייחסות להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' גב/מק/2002 הינה בהתייחס לאפשרות "דיפון" (מלשון דפנות) הפרגולה בלבד (ללא התייחסות "לקירוי" מלשון תקרה בנוסף כנטען בהתאם לעמדת המשיבה).

כפי שפורט לעיל בהרחבה, עולה כי אי החיוב בעבר בגין זכות תכנונית זו לפרגולות איננו נובע מעצם היעדרה של דירת הגג במקרקעין נכון למועד הקובע **אלא מגורם המימוש אשר נבחן באותה עת**. במסגרת "המימוש הקודם" בגין אישורו של היתר בנייה מס' 20200055 מיום 19.11.2020, התבקשה ואושרה פרגולה פתוחה בלבד (קרי, פרגולה עם כיסוי גג בלבד) ובהתאם לכך נקבע בהחלטתי הקודמת (מינוי מס' 2020-952) בנכס הנדון כי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין האפשרות להקמת דפנות/קירות ("דיפון") לפרגולה וזאת מכוח הוראות הדין החלות במסגרת מימוש בהיתר.

עוד עולה כי הוראות **תכנית מס' גב/מק/353ה'** (בניה על גגות), מסדירות את האפשרות להתקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם לפרגולה, אולם תחולתן התכנונית חלה ביחס לחדרי יציאה לגג בלבד, **תכנית זו כשלעצמה איננה מקימה אפשרות תכנונית להקמת פרגולה הצמודה לדירת גג (פנטהאוז), רק עם אישורה של תכנית מס' גב/מק/2002 (שם: שינוי לתכנית מתאר מקומית ח/53) נוצרה המסגרת התכנונית אשר מאפשרת הקמת פרגולות גם לדירת גג (פנטהאוז) וזאת כחלק מהסדרת ייעודן ותכנונן של דירות הגג (פנטהאוז) עצמן.**

במועד קבלת היתר הבנייה מס' 20200055 (19.11.2020), המצב הקיים בחלקה הנדונה הינו של מבנה מגורים וותיק אשר נבנה בשנת 1964 שיועד להריסה במסגרת פרויקט תמ"א 38.

תחשיב ההשבחה בגין אישורו של ההיתר נערך על בסיס כלל התוכניות התקפות החלות על החלקה ויישומן במסגרת הבקשה להיתר הבניה בהתאם "להלכת פמיני" וכפי שנקבע בעניין אקו סיטי בדבר "צביעת הזכויות" (לפיה במימוש בהיתר מבחינת הרישוי תחילה יובאו זכויות הבניה מכוח התוכניות התקפות ורק לאחר מכן לזכויות מכוח תמ"א 38). ואולם, המימוש נשוא ההליך שבפנינו הינו מימוש מאוחר יותר, בדרך של מכר, בהתאם להסכם מכר מיום 22.07.2021.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשלב זה, אין מדובר עוד במבנה קיים המיועד להריסה במסגרת פרויקט תמ"א 38, אלא בדירת גג קיימת, הן תכנונית אשר בנויה בפועל, הנמכרת במכר.

לפיכך, במקרה הנדון, עולה כי **בחינת הזכויות נעשית ביחס לדירת הגג עצמה ולזכויות הניתנות למימוש בעניינה בלבד**. בנסיבות אלו, אין מקום ולא ניתן לייחס את הזכויות נשוא המחלוקת לתכנית שעניינה פרגולות לחדרי יציאה לגג, שעה שהנכס הנדון איננו חדר יציאה לגג אלא דירת גג והמסגרת התכנונית הרלוונטית לבחינת הזכויות הינה זו החלה על דירות גג (פנטהאוז). עניין זה מתחדד לאור כך שתכנית מס' גב/מק/2002 שמטרתה, בין היתר הינה האפשרות לבניית דירת גג.

לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, עולה כי מועד הבחינה הרלוונטי לצורך בחינת ההשבחה הינו המועד הקובע של תכנית מס' גב/מק/2002, באומדן ההשבחה הובא בחשבון מימושי עבר ועל כן הובא בחשבון באומדן ההשבחה חלק יחסי לחיוב של 184/242 בלבד אשר איננו שנוי במחלוקת.

להבהרת הדברים, הוראות סע' 6.1.9.1 בתכנית מס' גב/מק/2002 קובעות הוראות מפורשות בעניינן של מצללות (פרגולות) בדירות גג, כדלקמן: ***מצללות*** *- 6.1.9.1 תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג* ***או לדירות גג.***

זו התכנית אשר לראשונה מסדירה את עניין המצללות (פרגולות) בדירות גג. כאשר בהתאם להגדרת מצללות בפרק 3 בתכנית גב/מק/2002, כדלקמן: *"**מצללה**": כהגדרתה בתכנית תקפה גב/353/ה.*

כלומר, תכנית מס' גב/מק/2002 התירה לראשונה מפורשות את הקמת הפרגולות בדירות גג (פנטהאוז) בחלקה הנדונה, כאשר שאר ההוראות בענייני הבינוי של הפרגולה "שאובות" מהוראות תכנית מס' גב/מק/353/ה. קרי, יש לראות את הוראות הבינוי לפרגולות המפורטות בתכנית מס' גב/מק/353/ה כאילו הינן כתובות בתכנית גב/מק/2002 עצמה.

בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, אומדן ההשבחה חושב על בסיס מקדם אקוויוולנטי 0.35 לפרגולה עם קירוי וסגירה באמצעות חומר שקוף או מחיצות ניידות. מקדם זה לטענת המשיבה משקף את הפער בין מצבה של פרגולה סגורה כאמור, לבין מצבה של פרגולה פתוחה עם קירוי במרווחים, ללא דיפון ומחיצות. מכאן, כפועל יוצא, למיטב ההבנה, בהתייחס למימוש הקודם בהנחה כי מקדם מרפסת פתוחה הינו 0.25, תוספת 0.1 לפרגולה פתוחה, תוספת 0.35 לדיפון וקירוי כך שפרגולה עם קירוי ודיפון באלמנטים קלים הינו 0.7.

בתכנית מס' גב/מק/353/ה, הוראות סע' 6.3 פורט, כדלקמן: *<u>מטרת התכנית</u>: לקבוע הוראות ותנאים לעניין החומרים לקירוי* ***ודיפון*** *לצורך הצללה.*

ובהוראות סע' 7 פורט, כדלקמן: *<u>הגדרות ופרשנות בתכנית זו</u>: "פרגולה" – מבנה ששילדו מורכב מחומרים קלים. הקירוי והדיפון של המבנה ישמשו לצורך הצללה ויהיו אף הם מחומרים קלים.*

ובהוראות סע' 12.4.2 פורט, כדלקמן: *<u>חומרים והוראות בניה</u>: לא תותר בנית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם .....*

ובהוראות סע' 12.4.6 פורט, כדלקמן: *לא תותרנה כל התקנות של מתקנים על כיסוי הפרגולה או במחיצות השקופות המותקנות בה, לרבות מתקני מיזוג אויר ואוורור וכו'.*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור האמור, התכנית אוסרת מפורשות בניית קירות לפרגולה, אולם מתירה אפשרות לדיפון באמצעות מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם, דיפון הפרגולה באמצעות מחיצות שקופות ניידות וכו' נועד לחסום רוחות וגשמים ולאפשר ניצול משופר של שטח הפרגולה בימים קרים. יחד עם זאת, מדובר בבנייה קלה, הפיכה ובעלת תרומה פונקציונלית מוגבלת, אשר איננה משנה את אופיו הבסיסי של השטח ואיננה יוצרת תוספת שטח מבניה קשיחה של ממש.

יחד עם הוראות התכנית המתירות את דיפון הפרגולה במחיצות ניידות / פנלים שקופים, במסגרת "המצב הקודם" יש להביא בחשבון כי עמד בפני בעל הנכס פתרון חלופי לתיחום שטח הפרגולה כגון: התקנת אמצעים ארעיים דוגמת יריעות (שמשוניות) אשר מאפשרים הגנה מפני רוחות וגשמים ללא צורך בהיתר בניה, זאת בדומה לשם הדוגמא תכנית המתירה בנייתה של בריכה כאשר במסגרת "המצב הקודם" ניתן לבנות ללא היתר בריכה (כדוגמת Intex ,Bestway) עם דק מסביב.

רוצה לומר, במילים אחרות, הוראת התכנית איננה מהווה מצב של מתן זכות "מאפס ל- אחד" בדומה למשל למתן תוספת שטח עיקרי, אלא אנו במצב בו במסגרת "המצב הקודם" ישנו פתרון חלופי אשר איננו מצריך היתר בניה.

אומנם, השימוש במחיצות שקופות ניידות או פנלים שקופים מהווה פתרון קשיח (ביחס לפתרון החלופי במסגרת "המצב הקודם") והינו איכותי ומסודר יותר ביחס לאמצעים ארעיים/חלופיים כאמור, אולם הדגש כי אין מדובר ביצירת חלל סגור של ממש, אלא בשדרוג פונקציונלי מוגבל בלבד. לפיכך, תרומת הזכות הנדונה לשווי נבחנת באופן זהיר ושמרני, תוך מתן ביטוי לכך שמדובר בתוספת ערך חלקית בלבד, שאיננה שקולה ליצירת שטח עיקרי, או, שטח סגור קבוע (בשים לב, כי הוראות התכנית אוסרות התקנת מתקנים על המחיצות לרבות מתקני מיזוג אויר ואוורור וכו').

לצורך בחינת תרומת זכות הבניה לשווי הנכס, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים שניתנו במקרקעין דומים, מהן עולה כי הקמת דפנות/קירות לפרגולות באמצעות אלמנטים קלים ושקופים נבחן **כמקדם השבחה** המבטא את השיפור והפונקציונאליות של פרגולה מבינוי באלמנטים ניידים במסגרת המצב החדש, לעומת, פרגולה פתוחה עם קירוי במסגרת המצב הקודם וזאת בהתאם להוראות תכנית מס' גב/מק/353ה', המסדירה דפנות/קירות לפרגולות מסוג זה. שינוי שיוך הפרגולה מחדר יציאה לגג של דירת מגורים לדירת גג איננו יוצר, כשלעצמו, השבחה תכנונית נוספת, אלא משליך על אופן יישומה של הזכות הנדונה בלבד.

קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה הינה בהתייחס למסגרת התכנונית שנוצרה מכוח הוראות תכנית מס' גב/מק/2002, שאפשרה לראשונה הקמת דירות גג ומהווה את נקודת הייחוס למועד הקובע בענייננו:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה למועד הקובע
אוולין דודזון שמאמה	6161/622	שדה בוקר 17	0.25	-
אורית גלן	6160/624	ז'בוטינסקי 66	0.25	$ 1,150
שושי שרביט שפירא	6161/123	המעיין 15	0.15	$ 1,100
דנה שיחור	6161/213	גולומוב 39	0.15	$ 1,150
יגאל יוסף	6161/180	גולומוב 14 א'	0.25	$ 1,100
יהודה פלד	6161/379	המעיין 13	0.25	$ 1,100
ארז כהן	6161/320,332	ריינס 64,62	0.10	$ 1,150

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יעקב פז	6161/361	המעיין 11	0.10	$ 1,100
נאוה סירקיס	6168/597	סירקין 28	0.15	$ 1,000
גבע בלטר	6161/256	שדה בוקר 6	0.35	-
מרדכי דדון	**6168/400**	**גורדון 37 א' - הנכס**	**-**	**$ 1,100**[7]

מהמפורט לעיל, עולה כי מקדמי ההשבחה שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים בגין שינוי מפרגולה פתוחה לפרגולה עם מחיצות שקופות ניידות / פנלים שקופים נעים בטווח של כ- 0.10 - 0.35 (ובממוצע 0.2) כאשר ברוב המקרים אומצה תרומה מתונה לשווי.

בבחינת כלל הנתונים, ובהתאם לאומדן שווי מ"ר מבונה במועד הקובע לאישורה של תכנית מס' גב/מק/2002, בנסיבות המקרה יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של **$ 1,100** וזאת בדומה לאומדן כפי שהובא בהחלטתי הקודמת בנכס הנדון. כמו כן, יובא בחשבון מקדם השבחה (מקדם התאמה איקוו') בשיעור של **0.15.**

מקדם דחייה, תכנית מס' גב/מק/2002 אושרה ביום 08.04.2003, עת עמד על החלקה הנדונה מבנה מגורים וותיק אשר לא אפשר מימוש כלכלי ריאלי של הזכויות שנקבעו בה ובכלל זה זכויות לדירות גג. בנסיבות אלו, נותרו הזכויות בגדר פוטנציאל תכנוני בלתי ממומש. בהתאם להחלטתי הקודמת בנכס הנדון הובאה בחשבון דחיה של 11 שנים בשיעור היוון 6% בגינה של תכנית זו, המשקפים חיים כלכליים של כ- 50 שנים למבנה, מבנה המגורים נבנה בשנת 1964.

שטח לחיוב, בהתאם להוראות תכנית מס' גב/מק/2002, שטח פרגולה מותר הינו עד 23 מ"ר או עד שליש משטח הגג, לפי הגדול מבניהם. ע"פ תשריט הבית המשותף, שטח מרפסת הגג בדירת הגג הנדונה הינו 54.9 מ"ר, ולפיכך שליש משטחה עומד על כ- 18 מ"ר. משכך, בהתאם להוראות התכנית יש להביא בחשבון את השטח הגדול מבין השניים, דהיינו 23 מ"ר.

לעמדת המשיבה, הובא בחשבון שטח של 18 מ"ר בלבד, כשטח מצללה הניתן לסגירה, בהתחשב בצורת הגג ומידותיו. לאחר שעיינתי בתשריט היתר הבניה, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה המימוש בפועל של שטח הפרגולה מוגבל נוכח מאפייניו הפיזיים של הגג.

כעולה מן התשריט, שטח מרפסת הגג איננו רגולרי, והוא ממוקם בחלקו המערבי והצפוני של קומת הגג. בחלק המערבי, שטח המרפסת רחב יותר, ובו הוקמה הפרגולה הקיימת בהיתר בשטח של כ- 10.44 מ"ר. בהתאם לתשריט ההיתר, עולה כי ניתן להרחיב את הפרגולה באזור זה, בכפוף למגבלות הצורה, בשטח נוסף של כ- 8 מ"ר. לעומת זאת, בצדה הצפוני של מרפסת הגג קיים שטח אשר רובו צר ואיננו מאפשר הקמה אפקטיבית של פרגולה נוספת, וזאת בשל מגבלות הצורה והיעדר רציפות תכנונית עם שטח הפרגולה הקיים לרבות נגישות מהסלון, קרי אין כל ישימות למימוש.

לפיכך, בשים לב למגבלות התכנוניות והפיזיות של שטח הגג, נמצא כי היקף השטח הישים לפרגולה הינו כ- 18 מ"ר (כעמדת המשיבה) ומשכך הובא שטח זה בחשבון במסגרת ההשבחה.

---

[7] בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים, כדלקמן:

- השמאי המכריע אמנון ניזרי, רחוב כצנלסון 85,87,89 (גו"ח 6168/443-445), **1,100** $ למ"ר מבונה.
- השמאי המכריע שלומי יפה, רחוב גורדון 29 (גו"ח 6168/704), **1,100** $ למ"ר מבונה.
- השמאי המכריע יעקב פז, רחוב גורדון 31 ו - 31 א', (גו"ח 6168/177), **1,100** $ למ"ר מבונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב

שטח פרגולה לחיוב - מ"ר	18.00
מקדם השבחה (מקדם התאמה איקוו')	0.15
שווי מ"ר מבונה	$ 1,100
שער חליפין	4.647
מקדם דחייה (6% לתקופה של 11 שנים)	0.527
החלק החייב	184/242
סה"כ השבחה	**₪ 5,528**
היטל השבחה (50%)	₪ 2,764

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' גב/מק/2002 (שם: שינוי לתכנית מתאר מקומית ח/53)	08.04.2003	₪ 5,528	₪ 2,764

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי הוראות סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 29.06.2026

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101