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 : 24/12/2025
מספר מינוי : 2240-2025
מספרנו : 659

לכבוד

מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר בועז הלפרין
בדוא"ל boaz@halperins.net
(להלן, "המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
באמצעות שמאית המקרקעין,
גב' רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה
גוש 6161 חלקה 622 תת-חלקה 23
רחוב שדה בוקר 17, גבעתיים

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 15/10/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת בגין אישורן של תוכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. **מסמכים שהוצגו בהליך**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 19/08/2025 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו ובתגובתה מיום 30/11/2025 לטענות שמאי המבקשת.

ביום 21/12/2025, צרפה שמאית המשיבה את הסכם המכר לנכס הנדון.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 26/10/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר בועז הלפרין, על נספחיה.

ביום 15/12/2025, צרף שמאי המבקשת שומת וועדה לנכס בגו"ח 6161/263.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
גב/מק/353/ה	08/12/1998
גב/מק/550	27/09/2011

3.2. סיור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 24/10/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 15/12/2025 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי, מר גל טמיר, עובד ממשרדי והחי"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	**6161**
חלקה	**622**
תת-חלקה	**23**
שטח חלקה רשום	**1,057.00 מ"ר**
שטח תת-חלקה רשום	**121.86 מ"ר + הצמדות[3]**
מהות הנכס	**דירת מגורים בקומה שביעית (עליונה).**
כתובת	**רחוב שדה בוקר 17, שכונת ארלוזורוב, גבעתיים.**

[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".

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

[3] שתי חניות + מרפסת בשטח 58.06 מ"ר + מחסן בשטח 5.53 מ"ר.

5. תיאור הסביבה והנכס[4]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברח' שדה בוקר 17, בשכונת ארלוזורוב שבמרכז העיר גבעתיים.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות, לצד פרויקטים של התחדשות עירונית.

רחוב שדה בוקר כולל שני מקטעים חד-סטריים בכיוונים מנוגדים. הנכס ממוקם בקטע שבין רח' אהרון שר לרח' הכנסת.

בסמוך לנכס ומעברו הדרומי של רחוב שדה בוקר נמצא מרכז קהילתי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 622 בגוש 6161 הינה בשטח רשום של 1,057 מ"ר, וצורתה דמוית מלבן עם חזית דרומית לרחוב שדה בוקר ברוחב כ- 45 מ'.

על החלקה נבנה בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת כניסה ושתי קומות מרתפי חניה, הכולל סה"כ 24 יח"ד.

היתר למבנה ניתן בשנת 2018, במסגרת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה של בניין מגורים ותיק בו נכללו 8 יח"ד בשתי קומות.

דירת המגורים הנדונה הינה בשטח רשום של 121.86 מ"ר, הממוקמת באגף המערבי של הקומה השביעית (עליונה) במבנה. כמו כן, עפ"י נסח הרישום מוצמדת לה מרפסת בשטח 58.06 מ"ר, מחסן בשטח 5.53 מ"ר ו-2 מקומות חניה.

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

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, שהופק ביום 07/06/2025, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש	:	6161
חלקה	:	622
תת-חלקה	:	23
שטח חלקה רשום	:	1,057.00 מ״ר
שטח תת-חלקה רשום	:	121.86 מ״ר
תיאור	:	דירה בקומה שביעית
חלק ברכוש המשותף	:	122/3021
הצמדות	:	2 חניות[5] + מרפסת בשטח 58.06 מ״ר + מחסן בשטח 5.53 מ״ר.
בעלויות	:	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע״מ.
הערות	:	הערת אזהרה לפי ס׳ 126 ע״ש משולם דוד. הערה בדבר העברה לזרים ע״ש מדינת ישראל.

6.2. הסכם תמ״א

בתאריך 30/12/2013, נחתם הסכם לביצוע עסקה לפי תמ״א 38 (במתכונת הריסה ובניה מחדש), שנערך בין בעלי הזכויות בחלקה ישנה 250 בגוש 6161, ברחוב שדה בוקר 17 ו- 19, גבעתיים, לבין היזם – מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית.

במסגרת ההסכם, היזם התחייב להקים בניין חדש הכולל 27 יח״ד חניות ומחסנים במקום המבנה הקיים, וזאת בתמורה לכל הדירות בבניין החדש אשר אינן דירות הדיירים החדשות, לרבות חלקים מהרכוש המשותף, מחסנים וחניות כפי שיוקצה ויוצמד לדירות אלה.

6.3. הסכם מכר

בהתאם להסכם מיום 16/06/2020 שנערך בין מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע״מ (להלן: ״**החברה**״), לבין דוד משולם (להלן: ״**הרוכש**״), במסגרתו החברה התחייבה לבנות ולמכור לרוכש דירה בת 5 חדרים וחדרי שרות, המסומנת במספר זמני 23, הנמצאת בקומה 7, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה.

הדירה תיבנה במסגרת פרויקט תמ״א 38 הנמצא ברחוב שדה בוקר 17-19 בגבעתיים, הידוע כחלקה 250 בגוש 6161.

[5] חניה אחת בשטח 12.75 מ״ר, וחניה שניה בשטח 14.0 מ״ר.

7. <u>מצב תכנוני</u>[6]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

7.1. <u>תוכנית גב/53</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 761 מיום 06/05/1960.

ב. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג בייעוד ל"**אזור מגורים ב'1**".

ג. זכויות הבניה נקבעו ל- 25% במבנה בן 2 קומות על עמודים ובקומת העמודים 65%. שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית.

7.2. <u>תוכנית גב/123</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1216 מיום 23/09/1965.

ב. תוכנית זו מתירה באזור מגורים ב', 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור של 30%.

ג. על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר נוסף על הסמכויות שנקבעו בתוכנית הראשית, בניית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים, בתנאי שהשטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש.

7.3. <u>תוכנית גב/159</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1458 מיום 20/06/1968.

ב. תוכנית זו קובעת כי שטחי המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית (במקום 25% בתוכנית מס' גב/53).

7.4. <u>תוכנית גב/202</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1674 מיום 19/11/1970.

ב. באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות מעל קומה מפולשת, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח רצפות הכולל שבבניין לשם התקנת מעלית.

7.5. <u>תוכנית גב/191</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1750 מיום 26/08/1971.

ב. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה מסווגת כמגרש מס' 250 בייעוד לאזור מגורים ב'1 ומסמנת דרך בחזית החלקה להרחבת הרחוב.

[6] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

ג. תוספות הבניה באזור מגורים ב'1 יהיו בהתאם למסומן בתשריט. סה"כ אחוז הבניה הממוצע בשטח התוכנית לא יעלה על 25% לקומה.

ד. בהתאם לתשריט התוכנית עולה כי שטח קומה טיפוסית הינו 303.07 מ"ר.

7.6. <u>תוכנית גב/258</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2119 מיום 19/06/1975.

ב. בתוכנית זו נקבע כי יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר סגירת חלק משטח המרפסות בתנאים הבאים:

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

7.7. <u>תוכנית גב/191א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2287 מיום 13/01/1977.

ב. בתוכנית זו נקבעה חזית ארכיטקטונית אחידה ע"י תוספת בנייה, ושינויי קווי בניין ברח' שדה בוקר מ-5 מ' ל- 3 מ'.

7.8. <u>תכנית גב/353</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2797 מיום 25/03/1982.

ב. מטרת התוכנית קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם לתשריט.

ג. התוכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בשטח פרטי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40% ; גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ' ; לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש.

ד. עליית גג בשטח פרטי תותר, בין היתר, בתנאי כי שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה. לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה על גג קומה חלקית. 25% משטח הגג יישאר כחלק מהרכוש המשותף. המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

7.9. <u>תכנית גב/258/א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2874 מיום 16/12/1982.

ב. בהתאם להוראות התוכנית, באזור מגורים ב'1, אחוזי הבניה הכוללים הינם 3 קומות ל-34% לקומה, מעל קומת עמודים מפולשת.

ג. הוראות בתוכנית המעניקות אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד' לא תהיינה עוד בתוקף.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר להקים באזור לפי תכנית, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים:
שטח המגרש עליו מוקם הבניין לא יקטן מ- 500 מ"ר; אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי תכנית החלה על המקום; לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

ה. בבנייני מגורים קיימים, הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הגדלת מגורים ע"ח מרפסות ו/או לאשר סגירת מרפסות, בתנאים.

ו. בבניינים אשר הוקמו על הקרקע ללא קומת עמודים מפולשת ו/או עמודים מפולשת חלקית, בסמכות הועדה להתיר הגדלת מגורים והתאמתם לאחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים עפ"י תכנית זו.

ז. לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל, שטח של מגדל המדרגות, מגדל יציאה ועלית הגג הבולט מעל למשטח הגג; מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4 מ"ר לכל יח"ד שימוקם בקומת המרתף; מחסן בשטח של עד 12 מ"ר ומוסך בשטח של עד 15 מ"ר בבתים דו -משפחתיים או חד משפחתיים, לכל יחידת דיור.

7.10. <u>תכנית גב/385</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3475 מיום 25/08/1987.

ב. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית גב/202, וקובעת כי באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות מעל קומה מפולשת, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח הרצפות הכולל שבבניין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% כמספר המעליות שיותקנו באותו בניין.

7.11. <u>תכנית גב/406</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 מיום 28/07/1994.

ב. בהתאם להוראות התוכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וכן הקמת קומת/ות מרתף תחתונה/ות בבניין, כשטחי שירות, וכן תוספת שטח עיקרי לפעילויות פנאי לדיירי הבית כגון חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד', פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה.

ג. כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מילוי תקני החניה. קומת מרתף תחתונה תותר לצרכי חניה בלבד. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר במרתף למעט פעילות פנאי.

ד. בבית דירות המשמש למגורים בלבד לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה אלא אם כן שוכנעה הועדה המקומית אחרת מסיבות טופוגרפיות וכד'.

ה. אישרה הועדה המקומית קומת מרתף, תאושר חניה בתוך קומת המרתף בלבד, אלא אם תומלץ חניה במחוץ למרתף ע"י מהנדס העיר ובאישור הועדה.

ו. קווי הבניין של קומת/ות המרתף יהיו זהים לקווי הבניה החלים על הבניין (ניתן להגדיל את קומת המרתף בתנאים).

ז. גובה קומת/ות המרתף הנמדד בין המפלס העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 2.2 מ' ותתאפשר הרחבתו עד 2.5 מ' לצורך אוורור, גילוי עשן, התזת מים ולכל צורך חיוני-בטיחותי אחר שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות לכך ובאישור מהנדס העיר.

7.12. <u>תכנית גב/353/ד'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 מיום 28/07/1994.

ב. <u>חדר יציאה לגג</u>

תותר הקמת חדר יציאה לגג שטחו הכולל לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'. 25% לפחות משטח הגג הכולל של הבניין יהווה שטח משותף.

ג. <u>פרגולה</u>

תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין בצמוד לחדר היציאה לגג, בתחום שטח הגג שמעל לדירה. שטח הפרגולה 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 בניית קירות לפרגולה. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה יותר מ- 50% משטחה, מחולק באופן שווה בכל השטח המקורה.

ד. <u>עליית גג</u>

בניית עליית גג תותר אך ורק בבניין מגורים, בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג. שיפוע מינימאלי של גג הרעפים לא יקטן מ - 40%.

7.13. <u>תכנית גב/מק/258/ו'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף 4690 מיום 22/10/1998.

ב. בין מטרות התוכנית: לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשכ"ז - 1967, במסגרת הוראות התוכנית. לשנות קווי בניין. לקבוע הוראות בינוי או עיצוב לבניין מדורג, דירות גן.

ג. להלן עיקרי הוראות התוכנית באזור מגורים ב'1:

אחוזי הבניה במצב קיים	:	102%
מס' קומות	:	3 + מפ'
אחוזי בניה	:	113% סה"כ 38% לקומה.

תוספות מוטמעות לפי תכנית זו: 6% + 5% בגין מעלית.

ד. <u>להלן הוראות נוספות</u>:

- מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.
- עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% .
- עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5.0%. בתוכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5% בגין כל מעלית ובמסגרת שטחי הבניה המותרים לפי האזורים.
- תוכנית זו מתירה בניה מדורגת וכן הקמת דירות גן בקומה המפולשת שלהן התאפשרה הקמת פרגולות (מצללות).

7.14. <u>תכנית גב/מק/433</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 מיום 23/11/1998.

ב. מטרת התוכנית לאפשר הוספת מעליות נוספים לבניינים קיימים.

7.15. <u>תכנית גב/מק/353/ה'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 מיום 23/11/1998.

ב. התוכנית קובעת, בין היתר, הוראות ותנאים לעניין החומרים לקירוי ודיפון לצורך הצללה.

ג. <u>חדרי גג</u>

שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר הגג יהיה 2.5 מ', במקרים חריגים ובכפוף לאישור הועדה ומהנדס העיר תותר הגבהת גובה הגג עד 2.7 מ'.

ד. <u>פרגולה</u>

תותר הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בתחום שמעל שטח הגג שמעל הדירה. שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ״ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולה יותאם ארכיטקטונית למבנה שאליו היא צמודה, ואולם לא יהיה פחות מ- 2.20 מ׳. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם). לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים ובאופן שיבליט את עמודים הפרגולה. יותר כיסוי הפרגולה בחומרים שקופים וקלים. לא תותרנה כל התקנות של מתקנים על כיסוי הפרגולה או במחיצות השקופות המותקנות בה, לרבות מתקני מיזוג אוויר ואוורור וכד׳.

ה. <u>עליית גג</u>

תותר בניה של עליית גג. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ״ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ׳ מדוד מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני בנקודה הגבוהה ביותר של הגג. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ - 40%.

7.16. <u>תכנית גב/מק/2002</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5169 מיום 24/03/2003.

ב. מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים.

ג. בהתאם לנספח 1 לתקנון התוכנית, נקבע כי הוראות תוכנית זו לא יחולו על תחום תוכנית גב/191 בה נכללת החלקה הנדונה.

7.17. <u>תכנית גב/353/ו׳</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5367 מיום 15/01/2005.

ב. התוכנית מאפשרת הגדלת שטח חדרי יציאה לגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר לרבות ממ״ד. בניית חדרי היציאה לגג תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ״י כל תכנית בת תוקף. מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ- 1.2 מ׳ מהצד הפנימי של מעקה הגג, אלא אם שוכנעה הועדה ומהנדס העיר כי יש הצדקה ארכיטקטונית למידה קטנה יותר ועד מעקה הגג.

7.18. <u>תמ״א 38 על תיקוניה</u>

תכנית מתאר ארצית תמ״א/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.
מטרתה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. הוראות התמ״א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק.

מימוש התכנית מותנה בהיתר בניה הנתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

לתכנית זו אושרו 4 תיקונים נוספים כדלקמן:

תמ"א/38/1/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.

תמ"א/38/2 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.

תמ"א/38/3 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2010.

תמ"א/38/3/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

7.19. <u>תכנית גב/מק/503</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5683 מיום 24/06/2007.

ב. תוכנית זו מקנה בין היתר, זכות לחלל דו-קומתי בתוך הדירות. בבניין שיש בו יותר מ- 2 קומות, לא יעלה הגובה של קומה טיפוסית על 3.50 מ' ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה.

7.20. <u>תכנית גב/מק/496</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5683 מיום 06/12/2007.

ב. תוכנית זו מתירה הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הבניין הקדמי והאחורי ובתנאי שיאושר על ידי מהנדס העיר.

7.21. <u>תכנית גב/מק/559</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6112 מיום 26/07/2010.

ב. תוכנית זו קובעת הוראות ותנאים בדבר האפשרות לבניית קומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ'.

7.22. <u>תכנית גב/מק/551</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6206 מיום 28/02/2011.

ב. מטרת תוכנית זו לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספות בניה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בניה למבניים קיימים למגורים.

7.23. <u>תכנית גב/מק/519</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6217 מיום 28/03/2011.

ב. <u>מטרותיה של תוכנית זו הינן בין היתר</u>:

- הקטנת קווי בניין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבניין, עפ"י התבע"ות שהיו בתוקף, באופן שקווי הבניין יותאמו לקו המרפסות הקיימות בפועל.
- לאשר קירוי חניות לרכב בגבולות המגרש, בתנאים ובשיקול דעת הועדה ו/או רשות רישוי.

- בניית מרתפים בבניינים קיימים: הוועדה ו/או רשות הרישוי, תהיה רשאית לפטור מהחובה למצוא פתרונות חניה לבניין שהיתר לבנייתו הוצא לפי 16/12/1982, כתנאי לאישור המרתף ובלבד שקווי הבניין של קומת המרתף לא יחרגו מהיטל הבניין.
- להחיל את הוראות תוכנית גב/מק/2002 על כל תחום מרחב תכנון גבעתיים ומאפשר בניית מחסנים דירתיים בכל העיר.

7.24. <u>תכנית גב/מק/550</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6292 מיום 12/09/2011.

ב. מטרת התוכנית, קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות.

ג. <u>דירות גג</u>

- שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ״ר, אך בכל מקרה לא יותר מ - 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ״ר לכל יח״ד שבקומה העליונה.
- בנוסף לאמור בתב״ע גב/מק/2002, תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכולל דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ - 90 מ״ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ- 50 מ״ר.
- תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית.

<u>קומת גג</u>

קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית. כל קומה מעבר לקומה אחת תחשב במניין הקומות.

<u>חדר יציאה לגג</u>

חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה הצמוד לדירה, ואם אינו צמוד, תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס.

<u>מצללות</u>

- גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ׳ נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת הגג.
- בדירות גג דופלקס ו/או דירות גג טריפלקס ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד של דירת הגג, בהתאם להוראות תוכנית גב/מק/353/ה׳ ו- גב/מק/2002.

<u>הערה</u>: אין בתוכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתוכנית תקפות.

7.25. <u>תכנית גב/מק/643</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7684 מיום 24/01/2018.

ב. תוכנית זו מתירה שימוש בעוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר, לצורך ובהלך ביצוע דיפון וחפירה מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

8. <u>רישוי</u>

להלן מסמכי רישוי רלוונטיים שאותרו בתיק הבניין מהאתר ההנדסי של עיריית גבעתיים:

היתר	תאריך	מהות
20180032	07/05/2018	הריסת בניין קיים בן 2 קומות ו- 8 יח״ד והקמת בניין מגורים מכוח תמ״א 38 בן 6.5 קומות מעל קומת כניסה ו- 2 מרתפי חניה.
20180032 (2)	10/09/2020	שינוי מתכנן שלד במהלך הבניה.
20210052	12/07/2021	תוכנית שינויים להיתר 20180032 ללא תוספת שטח מבוקש.
20210065	01/09/2021	שינוי להיתר 20180032 לתוספת קידוח החדרה.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
גב/מק/550	27/09/2011	₪ 34,931	אין השבחה

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים שבמחלוקת

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאית המשיבה

התוכנית מאפשרת המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג ולפיכך מתאפשרת בניית פרגולות מקורות וסגורות בדירת הגג, בשטח של 23 מ"ר.

ההשבחה חושבה למימוש החלקי במכר בגין 288/384 חלקים לדירות בהם המימוש חל לפני המועד הקובע לתוכנית.

שמאית המשיבה מנתחת 3 עסקאות מכר למגרשי מגורים בסביבה וסוקרת את שומתו המכרעת של מר אמנון ניזרי לנכס ברח' סירקין 24, לפיהן סבורה כי יש להתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪.

תחשיב שמאית המשיבה:

34,931 ₪ השבחה = 0.9 מושע X 288/384 X 7,500 ₪ X 0.3 X 23 מ"ר.

עמדת שמאי המבקשת

מקור ההשבחה לפרגולות מקורות

שמאי המבקשת מבהיר כי תוכנית הר/353ד' התירה הקמת פרגולה, ובהתאם לכך בוצע חיוב במסגרת המימוש הקודם. תוכנית הר/353ה' מתירה סגירה וקירוי הפרגולה בחומרים שקופים, ובהתאמה במימוש הקודם בוצע חיוב בגין התוכנית.

תוכנית גב/מק/550 מתירה בין היתר, איחוד חדרי יציאה לגג ושומרת על הזכות לקירוי באלמנטים ניידים ושקופים לפי תוכנית גב/מק/353ה'. התוכנית מציינת מפורשות שאינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לאלה המאושרות בתוכניות תקפות.

לפיכך, הובא בחשבון כי הזכות לקירוי הפרגולה הינה מכוח תוכנית גב/353ה'.

שאלת הבעלות במועד הקובע

הנישומה נרשמה כבעלת 16/25 חלקים מהחלקה בתאריך 11/10/2020.

ביום 01/12/2024 הנישומה נרשמה כבעלת חלק מתתי החלקות, לרבות בתת-החלקה שבנדון, אשר מכירתה מהווה את עילת ההשבחה לגישת המשיבה. שמאי המבקשת צירף אישור היעדר חובות מיום 03/09/2020 בגין רישום הזכויות על שם הנישומה עקב עריכת הסכם תמ"א 38.

הנישומה אינה בעלת הזכויות במועד הקובע לאישור תוכנית גב/מק/550 ו/או תוכנית גב/מק/353ה', המהווה את עילת ההשבחה לגישת המשיבה. לפיכך, לעמדת שמאי המבקשת הנישומה בכל מקרה אינה החייבת בתשלום היטל השבחה.

<u>הליכי ערר קודמים במסגרת היתר 20180032</u>

שמאי המבקשת מציין כי בעקבות מימוש בהיתר בניה מס' 20180032 שניתן ביום 07/05/2018, התקיים הליך **ערר גב/8099/0318**, בו ועדת הערר קבעה כי יש להחיל את ההחלטה שהתקבלה קודם לכן ב**ערר גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**, במסגרתה נקבע כי אין לראות בהסכם התמ"א כמימוש.

לגבי הפסיקה בעניין **מותג עירוני**, הועדה המקומית הגישה עתירה על אותה החלטה - אך עמדתה נדחתה במסגרת **עמ"נ (ת"א) 46044-03-21 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותר עירוני צהל 14 בע"מ**.

בהתייחס לסוגיית "צביעת הזכויות", יש להחיל את ההחלטה שנתנה ב**ערר (ת"א) 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**. החלטה זו אושרה גם במסגרת **עת"מ (ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית – מחוז תל-אביב**.

להשלמת התמונה, בשומת הועדה שנערכה להיתר 20180032, הוועדה המקומית חייבה בגין זכויות הבניה מכוח תוכניות הגגות למרכיב המכר והכירה בפטור למרכיב ההיתר בכל הקשור לתוכניות הנוגעות לגגות. במסגרת **עמ"נ (ת"א) 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ**, הוועדה המקומית טענה שיש לחייב בגין זכויות בניה מכוח תוכניות גגות במסגרת המימוש בהיתר.

תוכנית הר/מק/353ה' הינה תוכנית גגות אשר הוועדה המקומית הכירה בה כפטורה ובית המשפט קבע כי אין מקום לשינוי עמדה בהתייחס לחיובים שנכללו בפסק הדין ולא אפשר חיובים מאוחרים.

וועדת ערר קבעה במספר החלטות שאין לאפשר שינוי עמדה בניגוד לפס"ד. לעניין זה מפנה ל**ערר 81048-04-24 נעמה יואלס ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** ו- **ערר 81010-01-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ.**

כתימוכין לכך, במהלך הדיון בתאריך 15/12/2025, שמאי המבקשת הציג בפניי שומת וועדה שנערכה ביום 12/03/2018, עבור נכס ברח' שדה בוקר 12 ברעננה, בגו"ח 6161/263.

היעדר השבחה בגין קירוי פרגולה מאלמנטים שקופים

קירוי הפרגולה מאלמנטים קלים ושקופים יוצר אפקט חממה. הלכידות של החום גורמת לטמפרטורה גבוהה מתחת לפרגולה, ובכך למעשה משיגה בדיוק את האפקט ההפוך מהרעיון של מרפסת.

אלמנטים שקופים נוטים לצבור אבק, עלים או כתמים שקשה לנקות. בנוסף, אלמנטים קלים יוצרים רעש חזק בזמן גשם. לאור האמור, ניתן לראות כי על אף העובדה שחלפו כ- 27 שנים מאישור התוכנית, מספר המימושים הינו זניח ועל כן מדובר בזכות שאינה משביחה.

התייחסות לשומה המכרעת שנערכה לתת-חלקה 24

ביחס לשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ לדירה הסמוכה, מציין שמאי המבקשת כי הקביעה לפיה גורם שאינו חייב ישלם על מנת שהוועדה המקומית לא תמסמס היטל השבחה אינה סבירה. לעניין זה מפנה להחלטה **בבר"מ 1975/24 עיריית תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.**

לעניין החיוב עפ"י עיקרון העושר, מציין שמאי המבקשת כי החיוב בהיטל השבחה צריך להיערך עפ"י הקבוע בחוק התכנון והבניה שאינו כולל עקרונות עושר. גם עפ"י הרציונל שנקבע בהחלטה (שאינו מקובל), לפיו על מנת למנוע מצב של התמסמסות החיוב, יש לגבות גם ממי שאינו חייב עפ"י דין, הרי שלא כל הזכויות במקרקעין הועברו לידי המבקשת.

במועד הקובע היה קיים מבנה מגורים משותף שכלל 8 דירות מגורים. הדירה הנדונה נבנתה שנים רבות לאחר המועד הקובע ולכן ברציונל (שאינו מקובל) לפיו ניתן לחייב את הבעלים כיום, הרי שאין קשר לדירה הנדונה ספציפית והחיוב צריך לחול על כל הדירות עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף.

בהתחשב בחלק היחסי ברכוש המשותף, ההשבחה לחיוב במימוש הנוכחי הינה בסך 639 ₪.

חלוקת שכר טרחה שמאי מכריע

לטענת שמאי המבקשת, יש להפעיל את הסמכות עפ"י תקנה 5ב(3) לתקנון התכנון והבניה, ולהטיל את השכר על הוועדה המקומית במלואו.

ביטול מרכיב הריבית

דרישת התשלום כוללת חיוב ריבית ממועד מכירת הדירה בתאריך 16/06/2020.

הואיל והנישומה נרשמה כבעלים בקרקע בחודש אוקטובר 2020 לאחר קבלת אישור היעדר חובות, הרי שהפניה לרישום רק לאחר השלמת רישום הבית המשותף, סגירת הליווי הבנקאי ומחיקת המשכנתאות הינה סבירה ואין מקום לחייב את המבקשת בריבית.

לפיכך, ככל שייקבע כי קיימת השבחה, יש להפעיל את הסמכות עפ"י סעיף 16 לתוספת השלישית לביטול הריבית.

9.3. <u>תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

בתוכנית גב/353/ד' אושרו פרגולות בצמוד לחדרי גג. הבינוי הקיים כולל דירות גג ולפיכך תוכנית זו אינה רלוונטית. בינוי של דירות גג הותר לראשונה בחלקה הנדונה בתוכנית גב/550 ולכן חויבה פרגולה מאלמנטים ניידים למועד אישור תוכנית זו, כפי שנקבע ע"י שמאים מכריעים.

יצוין כי תוכנית גב/מק/2002 לא חלה על החלקה הנדונה והיא מתירה באזורים עליהם היא חלה דירות גג ופרגולות בצמוד לדירות הגג ובהתאם לסעיף 6.1.9.1.

אין רלוונטיות לשווי הפרגולה לפי תוכנית גב/353/ד', שכן, היא מתירה פרגולה פתוחה מעץ עם מרווחים. ההשבחה חויבה בגין פרגולה מקורה וסגורה מאלמנטים ניידים אשר מצטרפת לשטח הדירה, צמודה לה ומשמשת למגורים בשווי גבוה.

לעניין זה, מפנה שמאית המשיבה לשומתה המייעצת של גב' גבע בלטר, אשר נערכה בנכס הנדון, בה היא מתייחסת, בין היתר, לפרגולה מכוח תוכנית גב/353/ה'. בנוסף לכך, בשומתה המכרעת של גב' גבע בלטר לנכס ברח' שדה בוקר 6 בגו"ח 6161/256, השמאית המכריעה ניתחה עסקת השוואה ובה הביאה בחשבון מקדם פרגולות מאלמנטים ניידים לפי מקדם 0.7.

הסיבה לכך שלא חויבה השבחה לגבי פרגולות מאלמנטים ניידים במסגרת השומה המייעצת שחלה על הנכס בנדון, היא בשל הפסיקה בעניין **מותג עירוני**, לפיה הסכם תמ"א לא מהווה מימוש. המימוש באותה החלטה עסק במימוש חלקי לפי בקשה להיתר.

לפיכך, לטענת שמאית המשיבה יש לדחות על סף את טענת המבקשת בדבר מימוש קודם.

בהתייחס לדחייה, בשומתה המכרעת של גב' גבע בלטר, חושבה דחייה לתוכנית גב/מק/258/ו' בשיעור 0.5, כלומר דחייה של 12 שנה משנת 1998 עד שנת 2010. לפיכך, במועד הקובע לתוכנית גב/550 בשנת 2011 אין כל מקום לדחייה.

בשנת 2013 כבר נחתם בחלקה הנדונה הסכם עם הדיירים ועל כן אין מקום לדחייה מעבר ל-0.9, המבטא תקופת דחייה של שנתיים.

אין רלוונטיות לטענה כי יש לחייב את כל הדירות שהרי זכויות הבניה לפרגולה הועברו לחברה אשר קיבלה את דירת הגג וכאמור המימוש לפי הפסיקה ב**עניין מותג עירוני** נדחה לשלב המכר, שכן לא התבקשה הקמתה בהיתר.

בהתאם לאמור, יש לדחות את כל טענותיו של שמאי המבקשת ולחייבו במלוא שכר טרחת השמאית המכריעה.

יש לחייב בריבית את הנישום מאחר וכאמור היה על החברה לפנות לוועדה המקומית מיד עם ביצוע המימוש בדרך של מכר והיא לא עשתה זאת.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההכרעה מהווה דירת מגורים בקומה 7 (עליונה), בבניין הממוקם ברח' שדה בוקר 17, בשכונת ארלוזורוב בעיר גבעתיים, הידועה כתת-חלקה 23 בחלקה 622 בגוש 6161.

ביום 30/12/2013 נערך הסכם ביצוע לפרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה), בין בעלי הזכויות בחלקה הישנה, לבין הנישומה בענייננו.

ביום 07/05/2018 ניתן היתר בניה 20180032 במסגרתו התאפשרה הריסת הקיים והקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת כניסה ו- 2 מרתפי חניה.

בעקבות אותו מימוש בהיתר, הנישומים פנו להליך ערעור שהחלטתו התקבלה ביום 14/11/2019, ב**ערר תא/8099/0318 קובנר משה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.**

במסגרת אותו הליך, מונתה הגב' גבע בלטר כשמאית מייעצת לצורך קביעת היטל ההשבחה בכל אחת מהתוכניות הרלוונטיות.

המימוש לגביו אנו דנים בהכרעה זו, נערך במסגרת הסכם מכר מיום 16/06/2020, אותה ביצעה הנישומה על ידי מכירת דירת מגורים בפרויקט החדש.

דרישת החיוב בענייננו נובעת מהזכות להקמת פרגולה מקורה מאלמנטים ניידים. הצדדים חלוקים הן בנוגע לשאלת עצם החיוב, והן באשר לעקרונות שמאיים הנוגעים לשיטת החיוב.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

טענות סף לעצם החבות בהיטל השבחה

לטענת שמאית המשיבה, במסגרת המימוש במכר יש לחייב בגין האפשרות להקמת פרגולה מקורה מאלמנטים ניידים בדירת הגג.

לטענת שמאי המבקשת, אותה זכות פטורה מתשלום היטל השבחה מהטעמים שפורטו בשומתו ומוצגים בפרק עמדות הצדדים. לחילופין, מציין כי מאחר והנישומה לא הייתה הבעלים במקרקעין במועד הקובע לאישור התוכנית – בכל מקרה היא אינה החייבת בתשלום.

שאלת עצם החבות בגין האפשרות לבניית פרגולה מאלמנטים ניידים

טענת המבקשת לפיה לא קיימת כלל חבות בהיטל השבחה בגין הקמת פרגולות מאלמנטים ניידים אינה נכונה, שכן, סוגייה זו התבררה כבר במסגרת שומתה המייעצת של גב' גבע בלטר שנערכה בחלקה הנדונה ביום 20/08/2020 (להלן: "**החלטת בלטר**").

באותה החלטה, השמאית המכריעה פעלה עפ"י הנחיית וועדת הערר ליישום ההחלטה בעניין **גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים**.

החלטת בלטר נערכה תחת העקרון לפיו הסכם התמ"א אינו מהווה מימוש במקרקעין ועל כן יש לבחון את ההשבחה אך ורק בגין הבקשה להיתר ולא בגין מימוש עפ"י הסכם מכר חלקי.

קירוי פרגולות באלמנטים ניידים התאפשר לראשונה בתוכנית גב/מק/353/ה' שאושרה בשנת 1998, זאת בצמוד לחדרי יציאה לגג. ב**החלטת בלטר** הובהר כי מאחר ובהיתר הבניה התבקשו פרגולות פתוחות בלבד – לא תחושב ההשבחה בגין תוכנית זו.

בהמשך לכך, תוכנית גב/מק/550 שאושרה בשנת 2011, התירה המרת חדרי יציאה לצורך תכנון דירות גג. **בהחלטת בלטר** נקבע דאז כי אין לחייב בגין הזכות לבניית דירות הגג, מאחר וניצולן התאפשר מכוח תמ"א 38 במסגרת הקומה החלקית.

ביחס לאפשרות של הקמת פרגולות צמודות לדירות הגג, שבאותה נקודת זמן אין חולק כי היו ניתנות לקירוי באלמנטים ניידים, נאמר בפירוש כי אילו אינן חוסות תחת הוראות הפטור. מאחר וההשבחה חושבה בגין מימוש בהיתר בלבד – לא הייתה קיימת חבות בהיטל השבחה בגין אותה התוכנית.

בשומה מייעצת אחרת שנערכה ע"י גב' גבע בלטר מיום 20/08/2020, לנכס ברח' הכנסת 32 בגבעתיים, בגו"ח 6161/264, אשר עסקה גם היא בפרויקט תמ"א 38 ואף נסמכה על העקרונות שנקבעו **בעניין מותג עירוני**, התבקשו פרגולות מאלמנטים ניידים, לגביהם בוצע חיוב בהיטל השבחה מכוח תוכנית גב/מק/353/ה' (ראה בעמ' 36-35 להחלטה).

לעניין **ערר גב-24-01-81010 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ**, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה שאין רלוונטיות לקביעת וועדת הערר שדנה בחיוב לתוכנית הגגות. כפי שפורט לעיל, במקרה הנדון מדובר על שטחי פרגולה מאלמנטים ניידים שאינם חוסים תחת הפטור מתמ"א 38.

בהמשך לכך, שמאי המבקשת מציג בפניי שומת וועדה שנערכה ביום 05/03/2018 לנכס בעיר גבעתיים, תחת הטענה כי דרישת החיוב מהווה שינוי עמדה שאין לקבלה. לעניין זה, מפנה לפסיקה ב**עמ"נ 21-03-46044 וועדה מקומית לתכנון ובניה – גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ ואח'**.

מבלי לעסוק בפרטי אותו מקרה, מדובר בשומה שהוכנה טרם יישום פסק הדין ב**עניין מותג עירוני**. מעבר לכך, אציין כי שומתי המכרעת הינה החלטה עצמאית שאינה כפופה למדיניות חיוב של וועדה מקומית כזו או אחרת.

באם ניישם את העקרונות שהובאו ב**החלטת בלטר** שנערכה בנכס הנדון ביום 20/08/2020, המהווה הכרעה חלוטה בעניינו, אזי החבות בהיטל השבחה בגין האפשרות לקירוי פרגולות באלמנטים ניידים - עומדת בעינה.

<u>שאלת עצם החיוב בגין המימוש המבוקש</u>

כעת נשאלת השאלה, האם עסקת המכר מיום 16/06/2020 – מקימה חבות בהיטל השבחה.

במועדים הקובעים לתוכניות גב/מק/353/ה' ו- גב/מק/550, היה קיים בניין מגורים משותף שכלל סה"כ 8 דירות מגורים.

מספר שנים לאחר מכן, התגבש פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה), במסגרתו הנישומה קיבלה לידיה, בין היתר, את דירת המגורים הנדונה הממוקמת בקומה ה-7 (עליונה).

ההשבחה בגין הזכויות לבניית פרגולות צריכה להיבחן במועד הקובע לאישור התוכנית, שכלל אז מבנה ותיק עם 8 בעלי דירות. בהנחה המוסכמת על הצדדים לפיה מימוש הזכות ידחה עד לאחר הריסת המבנה והקמתו מחדש – **זכות זו הייתה מוקנית באותה העת לכל בעל דירה לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף.**

הסכם התמ"א שנערך ביום 30/12/2013, מהווה נקודת מפנה, שכן, מחד הוא משפיע על ההרכב הקנייני בחלקה, ומאידך, הוא אינו הקים חבות בהיטל השבחה.

לפיכך, עמדתי היא שאותן הזכויות שהיו משויכות באותה העת ל- 8 בעלי דירות – "התגלגלו" במסגרת ההסכם לידי הנישומה באופן הבא:

1. בשלב הראשון הזכות לבניית פרגולות "התגלגלה" במסגרת הסכם התמ"א לידי היזם.
2. בשלב השני הזכות לבניית פרגולות רוכזה אצל דירות הגג שהתבקשו בהיתר בניה משנת 2018.
3. בשלב השלישי הזכות מומשה במסגרת הסכם המכר לדירה הנדונה מיום 16/06/2020.

הלך הדברים אינו שונה במהותו מאירוע של דחיית מס. נקבע כי הסכם התמ"א אינו נחשב מימוש לעניין היטל השבחה, ובכך נוצרת דחייה בהיטל עד למימוש אחר.

משכך, עסקינן בזכויות בניה עליהם רובצת חבות בהיטל השבחה ועל כן במועד מימושן במכר - <u>החייבת בהן היא הנישומה בענייננו.</u>

במועד המכר כבר ניתן היתר בניה לפרויקט תמ"א 38, המכיל 2 יחידות דיור בקומה השביעית (עליונה). משכך, הזכויות לבניית פרגולות מאלמנטים סגורים רוכזו בדירות אלה.

כל פרשנות אחרת תוביל לתוצאה האבסורדית לפיה תשלום היטל ההשבחה לו זכאית הוועדה המקומית יתמסמס.

גישה זו נתמכת גם עפ"י "עקרון העושר", שכן, אותה הזכות ש"התגלגלה" לידי הנישומה באמצעות הסכם תמ"א שאינו חייב בהיטל השבחה – תומחרה בהסכם המכר מיום 16/06/2020 ובכך גרמה להתעשרות הנישומה.

<u>עקרונות התחשיב</u>

<u>המועד הקובע לחישוב ההשבחה</u>

קירוי של פרגולות באלמנטים ניידים התאפשר לראשונה בצמוד לחדרי יציאה לגג עפ"י תוכנית גב/מק/353/ה' שמועדה הקובע חל ביום 08/12/1998.

בשלב מאוחר יותר, אושרה תוכנית גב/מק/550 שהתירה המרת חדרי יציאה לגג לצורך הקמת דירות גג. כמו כן, סעיף 2.2.5 לתקנון קובע במפורש כי אותה תוכנית מאוחרת אינה מוסיפה על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתוכניות התקפות.

בהתחשב בכך, עמדתי היא כי אין לייחס "השבחה נוספת" בגין האפשרות של הצמדת הפרגולות לדירות הגג (ביחס למצב הקודם בו הזכויות הנ"ל הותרו לניצול בצמוד לחדרי היציאה לגג).

כתימוכין לגישה זו, אפנה לשומת הוועדה הקודמת בנכס מיום 24/01/2018, שנערכה טרם הליך הערר (עבור מימוש חלקי במכר), במסגרתה ההשבחה בגין קירוי הפרגולות יוחסה לתוכנית גב/מק/353/ה'.

כתימוכין נוסף לגישה זו, אפנה לשומתה המייעצת של גב' גבע בלטר לנכס ברח' הכנסת 32 בגבעתיים, בגו"ח 6161/264, במסגרתה התבקשו דירות בקומות עליונות להן שטחי פרגולות מאלמנטים ניידים אשר חויבו במסגרת תוכנית גב/מק/353/ה'. באותה החלטה לא הובאה בחשבון "השבחה נוספת" לשטחי הפרגולות בגין אישורה של תוכנית גב/מק/550.

לאור האמור, ההשבחה בגין הזכות לבניית פרגולות מקורות באלמנטים ניידים חושבה למועד אישור תוכנית גב/מק/353/ה'.

מעיון בשומת הועדה הקודמת בנכס מיום 24/01/2018, עולה כי החלק היחסי לחיוב המתחשב במימושי מכר שנערכו לאחר המועד הקובע הינו – 240/384 חלקים.

<u>שווי מ"ר מבונה ומקדם דחייה</u>

מעיון בשומתה המייעצת של גב' גבע בלטר מתאריך 20/08/2020, אשר נערכה בנכס הנדון, עולה כי סוגיית השווי לרבות מקדמי הדחייה נקבעו תחת העקרונות שלהלן:

- **שווי מ"ר מבונה**: לצורך אומדן השווי לחודש נובמבר 1998 (כחודש לפני המועד הקובע בעניינו), השמאית המכריעה התבססה בהחלטתה על שווי מ"ר מבונה בסך 1,000$.
- **מקדם דחיה**: לצורך מתן מקדם דחיה עד למימוש הזכויות, השמאית המכריעה התבססה בהחלטתה על דחיה עד לשנת 2010 (ללא הפחתה נוספת למושעא), המשקפת תקופת דחיה בת כ- 11 שנים ביחס למועד הקובע המחושב לסוף שנת 1998.

בהתחשב בכך שהחלטה זו הינה חלוטה בעניינו, לצורך תחשיב ההשבחה אתבסס על עקרונות השווי המפורטים לעיל.

מקדם השבחה במצב החדש

מקדם ההשבחה מבטא את השיפור והפונקציונאליות של פרגולה מבינוי באלמנטים ניידים במצב החדש, לעומת מרפסת גג/פרגולה פתוחה במצב הקודם.

סוגייה זו לא הוכרעה במסגרת **החלטת בלטר**, ועל כן ביצעתי סקירה מקיפה של שמאים מכריעים מסביבת הנכס למועד אישור תוכנית גב/מק/353/ה' :

שמאי מכריע	גוש / חלקה	כתובת	מקדם השבחה
גבע בלטר	6161/264	הכנסת 32	0.35
דנה שיחור	6161/191	המעיין 17	0.15
יגאל יוסף	6161/180	גולומב 14א'	0.25
יעקב פז	6161/361	המעיין 11	0.1
נאוה סירקיס	6161/350	ריינס 9	0.15
שושי שרביט שפירא	6161/123	המעיין 15	0.15
ארז כהן	6161/320,332	ריינס 62,64	0.1
דורית פריאל	6161/276	ניצנה 35	0.25

בהתחשב בסקירה המוצגת לעיל, אתבסס על מקדם השבחה לפרגולות מאלמנטים ניידים במצב החדש במקדם 0.25.

<u>חלוקת שכר טרחת שמאי מכריע</u>

בהמשך לטיעונים שהועלו ע"י שמאי הצדדים, כל צד סבור כי יש להשית את מלוא שכר הטרחה של השמאית המכריעה על הצד האחר.

בעניין זה אציין שתקנה 5(ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, קובעת כדלקמן :

"5. (א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן :

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי , מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע.....״

בענייננו, איני רואה לנכון לקבוע כי דרך קביעת שמאי הצדדים את סכום ההשבחה עולים כדי חוסר סבירות המצדיק את חיובו של כל צד בשיעור גבוה ממחצית שכר הטרחה.

בהתאם לכך, החיוב בשכר טרחת הח״מ יחול באופן שווה בין הצדדים.

<u>ריבית פיגורים והצמדה</u>

לעמדת שמאי המבקשת, היות והנישומה נרשמה כבעלים בחודש אוקטובר 2020 לאחר קבלת אישור היעדר חובות, הפניה לאחר השלמת רישום הבית המשותף, סגירת הליווי הבנקאי ומחיקת המשכנתאות הינה סבירה ולכן אין מקום לחייב בריבית.

לעמדת שמאית המשיבה, על הנישומה היה לפנות לוועדה המקומית מיד עם ביצוע המימוש במכר ועל כן יש לחייבה בריבית.

בסעיף 16 לחוק התו״ב נרשם 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, <u>מנימוקים מיוחדים שיירשמו</u>, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת״. (אינו מודגש במקור א.ד.ש)**

בתאריך 16/06/2020, נערך הסכם מכר בין הנישומה לבין רוכש פרטי, עבור דירת ״פריסייל״ שתיבנה במסגרת פרויקט תמ״א 38.

המסמך שהוצג לעיוני ע״י שמאי המבקשת, הופק מטעם עיריית גבעתיים בתאריך 03/09/2020, ומהווה אישור העברת זכויות עקב הסכם תמ״א 38. אותו מסמך ניתן לאחר שהתקבלה **החלטת בלטר** בה יושם העיקרון לפיו אותו הסכם תמ״א אינו מהווה מימוש זכויות במקרקעין.

מעבר לאמור וללא קשר לשאלת החבות בהיטל, איני רואה כיצד הסיבות בהן נקב שמאי המבקשת מצדיקות את היעדר הדיווח של עסקת המכר לרשות המקומית.

לפיכך, הגעתי לכלל מסקנה כי טיעוני המבקשת אינם מתגבשים לכדי נימוקים מיוחדים המצדיקים הפחתת תשלומים בהם הנישומה חייבת על פי חוק.

11.<u>תחשיב לתוכנית גב/מק/353/ה' (מועד קובע 08/12/1998)</u>

שטח פרגולה מאלמנטים ניידים	23
שווי מ"ר מבונה	$ 1,000.00
שער חליפין ($1 = 4.18 ₪)	4,180
מקדם השבחה	25%
מקדם דחיה (11 שנים, בריבית 6%)	0.53
השבחה מלאה בש"ח	<u>12,661</u>
חלק יחסי לחיוב בניכוי מימושי עבר שנערכו לאחר המועד הקובע (240/384)	0.625
השבחה חייבת בש"ח	**7,900**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברחוב שדה בוקר 17 בגבעתיים, הידועה כתת-חלקה 23 בחלקה 622 בגוש 6161,** חלה השבחה עקב התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה
גב/מק/353/ה	08/12/1998	7,900	3,950
גב/מק/550	27/09/2011	אין השבחה	-

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

13.<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

