בפני ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה – מחוז הצפון | **ערר 8049/21+8050/21**

בעניין:

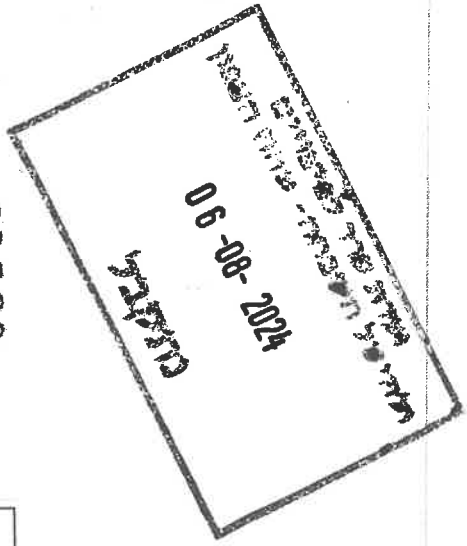
שרה מלכה הורוביץ
אצל עמירם, רח' האיילות 65/2 גבעת זאב
טל: 054-8017898 פקס: 077-3179325
דוא"ל: meir.amiram@gmail.com

העוררת

- נ ג ד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת
ע"י ב"כ עו"ד י. עוז ו/או עו"ד א. הרמלין ו/או א. חליחל ו/או מ. רותם ו/או א. עוז
מרח' עליה ב' 4 מרכז צליל ת.ד. 382 צפת
טל: 6971848-04 פקס: 6920250-04

המשיבה



בקשה לתיקון טעות סופר

החלטה

כבוד ועדת הער
כדלקמן :
בסעיף 1 להחלט
מקבלים את טע

1. טענה זו עומדת
טענת המשיבה

2. לפיכך מבוקש
המשיבה (הועד

כמבוקש.

מצ"ב החלטה מתוקנת.

ניתנה ביום ז' באב, התשפ"ד 11.08.24

ביום 6/8/2024

זכות תוכנית המתאר "אנו

כי ועדת הערר קיבלה את

"אנו מקבלים את טענת

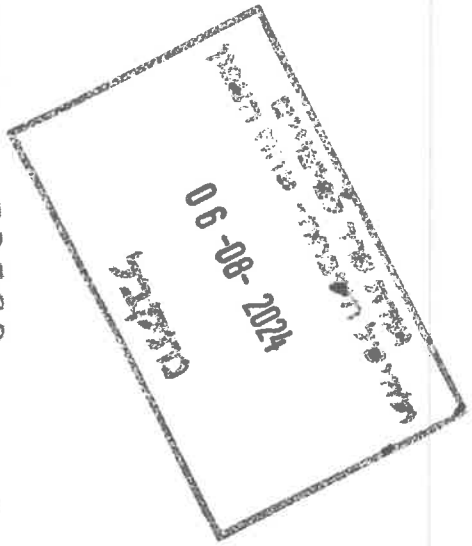
עו"ד נילי בן משה - ידגר
יו"ר ועדת ערר
מחוז צפון

משה רותם, עו"ד
בא-כוח המשיבה

בפני ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה – מחוז הצפון **ערר 8049/21+8050/21**

בעניין:

שרה מלכה הורוביץ
אצל עמירם, רח' האיילות 65/2 גבעת זאב
טל: 054-8017898 פקס: 077-3179325
דוא"ל: meir.amiram@gmail.com



העוררת

- נ ג ד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת
ע"י ב"כ עו"ד י. עוז ו/או עו"ד א. הרמלין
ו/או א. חליחל ו/או מ. רותם ו/או א. עוז
מרח' עליה ב' 4 מרכז צליל ת.ד. 382 צפת
טל': 04-6971848 פקס: 04-6920250

המשיבה

בקשה לתיקון טעות סופר

כבוד ועדת הערר מתבקשת לתקן טעות סופר החלטה שניתנה ביום 6/8/2024 כדלקמן :
בסעיף 1 להחלטה נכתב כי בענין תוספת % 18 שטחי שירות מכוח תוכנית המתאר "אנו מקבלים את טענת העוררת" .

1. טענה זו עומדת בניגוד לאמור בסעיף 10 להחלטה ממנו עולה כי ועדת הערר קיבלה את טענת המשיבה (הועדה המקומית) בענין זה.

2. לפיכך מבוקש לתקן את סעיף 1 להחלטה כך שיכתב בו "אנו מקבלים את טענת המשיבה (הועדה מקומית)".

משה רותם, עו"ד
בא-כוח המשיבה

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז צפון

מס' תיק: 8049+8050/21
מס' ישיבה: 012
תאריךישיבה: 11/07/2024

בפני: **יו"ר הוועדה:** עו"ד נילי בן משה-ידגר

חברי הוועדה: לירז רותם, נציג מתכננת המחוז
דורית פריאל, שמאית מקרקעין

העוררת: שרה מלכה הורביץ

-נגד-

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה צפת

תאריך הישיבה: **11/07/2024**

נוכחים:

מטעם העוררת: עו"ד שמואל קופמן, ב"כ העוררת
מר אור יעקב, שמאי מקרקעין מטעם העוררת
מר מאיר עמירם, מטעם העוררת

מטעם המשיבה: עו"ד משה רותם, ב"כ הוועדה המקומית
מר עמרם ויסבלום, שמאי מטעם הוועדה המקומית

עוזרת משפטית: עו"ד שנית אזולאי-שלום

מזכירת הוועדה: שרון מיסטר

קלדן: עמית פז

פרוטוקול

כב' היו"ר:

צוהריים טובים (סבב שמות) אנחנו בדיון על השגה של הוועדה המקומית על שומת השמאי המייעץ

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

מר דוד טיגרמן בשלושה נושאים. תתקנו אותי אם אני טועה, אחד זה נושא יחידת הדיור הנוספת, האם צריך תב"ע מפורטת, הנושא השני שטחי השירות והנושא השלישי מקדמי הדחיה.

עו"ד רותם:

מעבר לדברים שאמרת יש עוד איזשהו עניין שציינתי שיש איזושהי הנחה מובלעת בתוך השומה כביכול ש-18% זה משהו שהוא כביכול לא שמיש.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

זה נושא שמאי, נדבר על זה כשנדבר על הנושא עצמו.

כב' היו"ר:

סיכמתי את שלושת הטענות, הזמינות/לא זמינות?

עו"ד רותם:

לא הזמינות, הוא קובע שם ש-18% אין להם שימוש ולכן הוא מעריך רק את ה-

כב' היו"ר:

את השיעור, ה-12% מתוך-

עו"ד רותם:

כן, אבל מעבר לעניין השמאי יש פה טענה משפטית שיש קביעה של ועדה מחוזית שקבעה את האחוזים האלה שמן הסתם סבורה שהם דרושים.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

הוועדה המחוזית לא יכולה לקבוע שברמה השמאית הם דורשים, יש ברמה המשפטית 18% והשמאי המייעץ סבור שהיישום של זה לא יהיה בהיקף של 18 אחוז, יש ביקוש שמאי רק ל-12 אחוז, זה נושא לא משפטי אלא שמאי, אז נעזוב את זה אחר כך לנושא השמאי של ה-18%.

כב' היו"ר:

נתחיל בנושא יחידת הדיור האם ניתן מכוחה של תכנית זו.

עו"ד קופמן:

נתחיל בטענה הראשונה ש-18% זמינים ולא טעונים תכנית מפורטת, זו הטענה הראשונה.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר יעקב:</u>

אני רוצה להגיד משהו שלא קשור בעניין אישי, נקבע לי משהו משפחתי רפואי שקבעתי אותו מראש לגבי אבי ואני לא יכול להזיזו, הוא בשעה 15:00. אם אפשר רק את הטענות השמאיות, אשמח להתחיל בטענות השמאיות כי לא הצלחתי להזיז.

<u>כב' היו"ר:</u>

אז הנושא השמאי זה נושא אחוזי השירות ומה נדרש לא נדרש ועניין המקדם כשהוא אומר שנה וחצי ומחשב רק שליש, יש לו שם טעות, אנו מסכימות.

<u>מר ויסבלום:</u>

יש פה כמה נושאים שהם קצת קשורים זה בזה, הנושא הראשון זה שהשטחים, שטחי השירות מוקנים, גם 18% הם שטחים מוקנים וגם המרפסת גג, החדר גג והמרפסת גג זה שטח מוקנה.

<u>כב' היו"ר:</u>

הוא לא אומר שזה לא מוקנה, רק אומר האם הם נחוצים.

<u>מר ויסבלום:</u>

אסביר שניה. כשאני נותן דחיה לאישור תכנית מפורטת עבור כל רכיבי ההשבחה זה בעצם טעות כי יש רכיבי השבחה זמינים שלא צריך לדחותם, לא צריך לעשות חלוקת השבחה בין תכנית מתאר למפורטת כי לא אמורה להיות תכנית מפורטת.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני מדברת רק על השטחי שירות, מתוך השטחי שירות שמוקנים, אנו כרגע מפרידים, 18% שטחי שירות, הוא עשה חשבון ואמר רק 12%.

<u>מר ויסבלום:</u>

החדר יציאה לגג הוא גם חלק משטחי השירות שהם נכתבו בתכנית המתאר, הם שטחים מוקנים.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זה הכל מוקנה, הוא לא אומר שזה לא מוקנה, רק מעריך, לדעתו אין לזה, זה לא נושא שווי, זה לא שהוא לא מוקנה, תבדיל בין שני הדברים, יש זכויות מוקנות שהן מוקנות בתכנית ואין עוררין על כך שהן מוקנות אבל מבחינת שווי הן לא נושאות שווי, זה שני דברים שונים.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר ויסבלום:</u>

אני מגיע, על זה שאני עושה שומת השבחה על דברים אלה זה טעות ראשונה שאנו סבורים שזו טעות.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

מה הטעות?

<u>מר ויסבלום:</u>

אם הוא לוקח מצב קודם ומצב חדש הוא אומר שכל המצב החדש מיוחס רק שליש עבור תכנית המתאר. כשיש רכיבי השבחה שהם רכיבים-

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

השליש זה הדחיה, לא?

<u>מר ויסבלום:</u>

כן, אבל כשיש רכיבים בתוך ההשבחה שהם לא מותנים בדחיה-

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זו טענה של האם צריך או לא צריך תכנית מפורטת, האם זה זמין או לא זמין, זו טענה משפטית. אנחנו מתחילים בשמאי כדי ששמאי המשיבה יוכל לצאת.

<u>כב' היו"ר:</u>

אנו מדברים בטענות השמאיות.

<u>מר ויסבלום:</u>

זה היה כדי להגיד את הטענה השמאית. השמאי טיגרמן אומר שהוא סוקר תכניות מפורטות והוא הגיע למסקנה שאין ניצול יותר מכך וכך אחוז שירות ואין ניצול בכלל של תכניות מפורטות כשהם מבקשים מרפסות גג. אני אומר שמבחינה שמאית חדר יציאה לגג בשכונת נוף כינרת כשהיא צופה לכינרת לא צופה אפס בשום צורה. ציטטנו הכרעה של השמאי בועז קוט שמחשב מרפסת וחדר יציאה לגג, הטענה שהוא לא מצא שום תכנית מפורטת שמבקשים את אותם שטחים זו טענה שהיא לא נכונה כמו שאמרנו קודם, כי השטחים האלה מוקנים ומאשרים אותם בהיתרי בנייה ולא צריך לאשר בשביל זה תכנית מפורטת.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

יש לי שאלה אליך, אדוני מערבב שני דברים, והיה ולא צריך מפורטת, האם יש לכם הוכחה וראיות להיתרים שאנשים ביקשו בלי מפורטת וההיתרים האלה כוללים את הזכויות האלה של 18% שטחי שירות כולל חדר יציאה לגג ומרפסת, זה מה שהיה צריך להגיש כמסמכי ראיות לטענה אם זה נושא או לא נושא שווי, אם יש לזה ביקוש או אין לזה ביקוש.

מר ויסבלום:

הוועדה מאשרת באופן-

גב' פריאל, חברת ההרכב:

האם זה התבקש ואושר? האם זה התבקש? אתם יושבים על כל ההיתרים, האם השומות האלה שהשמאי המייעץ חשב שאין להן שווי, מה רמת הביקוש לזכויות אלה? לא הראיתם מסמך על זה, טענתם בעלמא שאלה זכויות מוקנות, אז מה אם הן מוקנות, הן יכולות להיות מוקנות חסרות שווי.

מר ויסבלום:

הוועדה מאשרת בהיתרי בנייה מרפסות גג וחדרי יציאה לגג באופן ודאי.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

אבל זה לא אומר לי כלום.

כב' היו"ר:

אנו צריכים להבינך, יש פה את קביעתו שהוא אומר שמתוך השטחים המוקנים לשטחי שירות השטחים הדרושים שבאמת ממשים אותם בסוף הם בהיקף לא של ה-100% שהתכנית מקנה והוא עושה את בחינתו, הוא מסביר למה, בעמוד-

מר ויסבלום:

הוא מסביר בסוף שמכיוון שלא מצא שום תכנית מפורטת שביקשו חדרי יציאה לגג לכן אין לזה שווי, ואני אומר שהיה צריך לחפש בהיתרי בנייה ולא בתכניות.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

אתה בדקת בהיתרי בנייה? בעררך היית צריך להביא הוכחות הנה אני מביא 10 היתרים שזכות זו כן התבקשה, אז היה לנו על מה להתבסס, בינתיים אתה אומר מלים שלא מבוססות על ראיה כלשהי כשכל החומר אצלך. קשה מאוד לקבל טענה זו ללא ראיה, ולא מתווכחים שה-18% האלה מוקנים

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

בתכנית, על זה אין מחלוקת. נעבור למקדם הדחיה, זה היה הדבר השני.

<u>מר ויסבלום:</u>

זה לא כל כך מקדם הדחיה, זה מקדם החלוקת השבחה בין שתי התכניות. אנו סבורים שמקדם של שליש א' הוא שונה בקיצוניות מההכרעות האחרות שניתנו בעיר, ב', הוא לא תואם את מה שהשמאי המכריע בעצמו קבע שמשך זמן להכנת תכנית 1.5 שנים כשאנו יודעים ששנה וחצי זה לא הפחתה של 66% וג' הוא מנמק ששליש זה כמו בקרקע חקלאית, ואני שואל האם קרקע חקלאית מופשרת תוך שנה וחצי, כן או לא, התשובה לדעתי ברורה.

<u>כב' היו"ר:</u>

אנו מסכימים על כך עם הוועדה המקומית.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אכן, זו בעיה.

<u>כב' היו"ר:</u>

הוא לקח תכניות לנושא השטחי שירות כי הוא יצא מתוך פרשנות, נקודת בסיס שצריך תכנית נוספת כדי לממש את היחידה הנוספת בנוף כינרת, והלך לתב"עות נוספות כדי לראות שטחי שירות שכוללים-

<u>מר ויסבלום:</u>

אין חולק שבשביל יחידה נוספת צריך תכנית מפורטת, לזה לא הגענו, בשביל לממש את שטחי השירות ואת החדר גג ואת מרפסת הגג לא צריך-

<u>כב' היו"ר:</u>

לא הבנו את הטענה בנוגע לתוספת יחידה.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

התוספת יחידה היא לא בתכנית המתאר?

<u>כב' היו"ר:</u>

לא, הם אומרים שצריך עוד תכנית, הם מסכימים עם זה הוועדה המקומית.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

כדי שנבין, נחלק ליחידה ראשונה ושניה, היחידה הראשונה כולה זמינה למעט שטחי השירות כשהוא לקח פה את הדחיה הזאת של השליש, זה נכון? היחידה הראשונה-

<u>עו"ד רותם:</u>

אנסה לעשות סדר, מה שזמין מבחינת תכנית המתאר זה 18% שירות שזה תכנית המתאר שמקנה בחוות דעת הוועדה המחוזית, זה ניתן והוועדה המקומית מתייחסת לזה בהיתרים ובתכניות שמוגשות לוועדה המקומית שמסתמכות על 18% זכויות מוקנות, ה-18% זו זכות מוקנית שלא נדרש תכנית מפורטת כדי לממשה, זה אחד. 2, אותה מרפסת גג וחדר עליה למרפסת הגג שגם הוא זמין מכח תכנית המתאר, לא נדרשת תכנית מפורטת.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זה בתוך ה-18%?

<u>עו"ד רותם:</u>

כן

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

ה-18% זמינים כולל חדר הגג.

<u>כב' היו"ר:</u>

והמרפסת ואמר שהוועדה המקומית מאשרת חדרי יציאה ומרפסות, זה נכון, אתה לא טענת את זה בערר, אבל הוא לוקח בחשבון את השטחים האלה.

<u>מר ויסבלום:</u>

לא לוקח בחשבון כי-

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

לוקח בחשבון בדחיית הכנת תכנית מפורטת ואתה אומר שתכנית מפורטת לא חלה על זה, את זה צריך לייחד ליחידה השניה, האם הבנתי נכון?

<u>כב' היו"ר:</u>

אני מכירה את נוף כינרת רישמית, אני זוכרת איך נראים שם היחידות, צודקת חברת ועדת הערר

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

שבקלות אפשר להביא בקשות להיתר ולהראות, אגב, אני לא בטוחה שמרפסות גג, היה פה לא מזמן מקרה, אחד התיקים הראשונים, עדה פלג לדעתי, שרצו לעשות שם שימוש בגג, עוד קומה-

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

איך חדר גג יכול להיות שטח שירות?

<u>כב' היו"ר:</u>

אם עושים בזה שימוש עיקרי צריך לחשב את זה כעוד קומה, אני לא זוכרת שאישרתם-

<u>מר ויסבלום:</u>

ככה כתוב בתכנית המתאר.

<u>כב' היו"ר:</u>

ככה כתוב אבל בפועל בשכונת נוף כינרת הגגות, אני זוכרת היטב, כי הייתה בקשה לאשר בריכה על גג בית בנוף כינרת שלא אישרתי כי ראיתי שכל הגגות שם משמשים כגג עם דודים, אני לא זוכרת, למיטב ידיעתי, אולי אני טועה, גם מרפסת גג היא, לאיזה שטח, היא פתוחה, אם לא מקורה היא לא שטח, היא שטח אבל לא באה במניין.

<u>עו"ד רותם:</u>

ירדנו מנושא מרפסת הגג.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני זוכרת איך נראית נוף כינרת, אבל הם אומרים חדר יציאה לגג, אגב, אני לא זוכרת שראיתי חדרי יציאה לגג בנוף כינרת.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

מציין השמאי המייעץ (מצטטת) כלומר זו זכות מוקנית אבל היא חסרת שווי.

<u>כב' היו"ר:</u>

כי יש שם עניין של דירוג.

<u>מר ויסבלום:</u>

כי אין צורך.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

לכן לא הביא.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

זה עניין שמאי.

עו"ד רותם:

אין צורך להכלילם בתכניות מפורטות כי זה נמצא בתכנית המתאר אז לא צריך להוסיף זכויות שמוקנות כבר.

כב' היו"ר:

אבל אם אתה מוסיף שם עוד יחידה, איני יודעת, אני לא יודעת גם אם זה קורה בנוף כינרת, גם לא הבאתם היתרים, יכול להיות שזכרוני מטעני אבל יש כאן עניין מאוד רלוונטי לדירוגים ושקף נוף לכינרת, ואני זוכרת שרוב הבתים מדורגים וזה לא חדר יציאה אפילו, רק גרם מדרגות ורוב הגגות הם ריקים בנוף כינרת. שוב, אני לא זוכרת הכל, לא סקרתי הכל, אבל בכל מקרה זה לא רלוונטי כי זו באמת טענה שהיה צריך להוכיחה, שהוא טעה וכן עובדתית יש פה צורך ולא ראינו את הצורך הזה.

מר ויסבלום:

אנו סבורים ששווי אפס למרפסת גג וחדר גג כשיש גם, קודם כל שווי אפס הוא לא סביר, אבל גם יש שומה של בועז קוט שציטטנו שהוא כן נתן לחדר על הגג ומרפסת גג.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

עדיין בעררך על שומת טיגרמן היית צריך להביא ראיות חוץ משומת בועז קוט שזה אלמנט מבוקש, אתה יושב על כל ההיתרים, אתם צריכים להביא טענה וראיה, טענה וראיה, אני לא יכולה להגיד ששמאי מייעץ בדק, ראה שאין ביקוש ואתה מנגד אומר שיש ביקוש ולא מביא כלום, זה לא מספיק. לעומת זאת טענת הדחיה על פניה היא טענה שצריך להשיב עליה כי יש פה משהו לא ברור.

כב' היו"ר:

פה אנו חושבים שנפל, בהחלט, פה אנו מקבלים את טענת הוועדה המקומית.

מר עמירם:

ארצה להגיב על זה.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

ומה הנקודה השלישית שצריך תכנית מפורטת לעוד יחידה, זו טענה לא שמאית?

עו"ד רותם:

הטענה הראשונה והמרכזית זה 18% שטחי שירות שהם זמינים, אין צורך לדחייה בכלל.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

זו טענה משפטית, תכף נשחרר את השמאי ונדבר עליה.

עו"ד רותם:

הטענה השניה שמאית, איזה אחוז מתוך ה-18% נחוצים. אני מקבל את זה שזו טענה שמאית. והשלישית זה הדחיה של שליש-

כב' היו"ר:

על שנה וחצי. שמאי הוועדה המקומית בבקשה. מרפסת הגג כן נחוצה?

מר ויסבלום:

שלא יכולה להיות שווה אפס.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

השמאי המכריע לא קובע לה שווי. יש 5, 6 תכניות מפורטות שהוא בדק ואף אחת לא מציינת את זה, ואתה לא הבאת שום דבר מנגד.

מר ויסבלום:

לא אמורים לכלול את זה בתכנית המפורטת כי היא מוקנית בתכנית המתאר, זה מה שאמרנו. קראתי הכרעה מלפני כמה ימים, נראה לי השמאית גלן, יש את מבחן השקל, אם הייתי מוכן לשלם עוד שקל בשביל זה, התשובה ודאית, שווי אפס?

גב' פריאל, חברת ההרכב:

אנו בערר על שמאי מייעץ ואנו לא עושים שומה, אנו צריכים להראות שהייתה טעות מהותית חמורה, שווי שקל זה עדיין לא טעות מהותית חמורה, אתה אומר שווה שקל, מה ההשלכה המעשית של זה? גם שאתה טוען בלי ראיות וגם אנו לא יכולים להגיד שנפלה פה טעות מהותית חמורה.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

נשמע את שמאי המשיבה.

מר יעקב:

קודם כל צוהריים טובים לכולם לפני הכל, אני אתייחס לתכנית המתאר, אין לי ספק –

כב' היו"ר:

לאיזה טענה אתה משיב?

מר יעקב:

קודם אתחיל בשטחי השירות, אז ככה, אני חושב שאני אישית, נראה לי שאני הכי צעיר פה בחדר, קטונתי, עבדכם הנאמן, אני לא מכיר תכנית מתאר, במיוחד לא זו שצריך להיות רשום שחור על גבי לבן ברחל בתך הקטנה שמדובר בתכנית שמעניקה זכויות מוקנות, בסדר? אני מראשית ההליך מרגיש שהוועדה המקומית מנסה לעשות מקצה שיפורים וכפי שחברת ועדת הערר אמרה צריך להבין מה סמכות הוועדה הנכבדה ומה סמכות השמאי המייעץ, המוציא מחברו עליו נטל הראיה, אני לא נכנס לטענה המשפטית-

כב' היו"ר:

יש פה את עמדת המחוז לגבי שטחי השירות האלה-

גב' פריאל, חברת ההרכב:

האם אלה לא זכויות מוקנות?

כב' היו"ר:

כן, אל תיכנס לשם, תתייחס להיקף שטחי השירות, השאלה אם זה מקנה או לא מקנה זו פרשנות תכנית ויש לנו עמדה של הוועדה המחוזית שאישרה את תכנית המתאר והיא יודעת להגיד מה היא חושבת על ה-18 אחוז אם זה מוקנה או לא מוקנה ואם צריך תכניות מפורטות. שים את זה בצד.

מר יעקב:

או.קי. אפצל ל-2, לגבי ה-18% שטחי שירות זה שהעניקו אותם השמאי המכריע הוא הגורם המוסמך להגיד איך השוק מתמחר את זה, הדוגמה הכי טובה היא הקלה שהיא לא אוטומטית יוצרת השבחה, יש החלטות של בתי משפט וועדות ערר ושמאים מכריעים שההקלה יוצרת השבחה אפס. אין פה השבחה. כמו שגב' פריאל אמרה צריך לתמוך את הדברים אם בהיתרי בנייה או התנהגות רישויית

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כזאת או אחרת שהוועדה עומדת מאחוריה ולא להגיד דברים שלא נתמכים במציאות, בכל קניה של קונה מרצון ממוכר לרצון השוק מתמחר, ואני לא חושב שיש מקום להתערב בגישתו של השמאי המכריע שהוא הגורם המוסמך לכך ואין מה להעיר את זה כל פעם מחדש כי זה סתם יוצר סחבת שלא מועילה לאף צד. לעניין התכנית מתאר שזה נושא משפטי, תכנית המתאר אומרת שה-18% שטחי שירות אלה מותנים, יש סוג של התניה ואני לא צריך להיות חלק מהוועדה, יועמ"ש שלהם או שמאי שלהם כדי לדעת לקרוא את הכתוב, כתוב שחור על גבי לבן שאם אתה רוצה לממש את ה-18% האלה יש תנאי, להסתכל בתכנית הקודמת האם עושה אבחנה בין שטח עיקרי לשירות. אם היא עושה אבחנה הולכים למסלול X ואם לא עושה אבחנה הולכים למסלול Y.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

האם התכנית מתאר עושה אבחנה?

<u>מר יעקב:</u>

לא עושה אבחנה וקובעת שאפשר לבנות 70% שטחי בנייה ולכן התוספת של ה-18% האלה לא מגיעה.

<u>כב' היו"ר:</u>

לכן זה לא מוקנה. זה לא זכות מוקנית אלא מותנית.

<u>מר יעקב:</u>

נכון

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אתה אומר לא מוקנית אלא מותנית בתכנית מפורטת?

<u>מר יעקב:</u>

נכון

<u>כב' היו"ר:</u>

אדוני אומר שבמקרה שלנו התנאים שצריכים להתקיים כדי שהשטחים יהיו זמינים מכח התכנית מתאר לא מתקיימים ולכן יש צורך בתכנית מפורטת.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

מה שעשה לעמדתך נכון?

<u>מר יעקב:</u>

נכון

<u>עו"ד רותם:</u>

אבקש להשיב על כך.

<u>כב' היו"ר:</u>

בוודאי, הוא נכנס למשפטי.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

מה לגבי הדחיה?

<u>מר יעקב:</u>

אשמח אם עמירם יוכל להוסיף.

<u>מר עמירם:</u>

אני אומר שפירטנו את עמדתנו שהתוספת הזאת היא לא מוקנית גם בדחיה מכיוון שקודם כל יש, אם מסתמכים על בועז קוט אז יש שם כמה דברים שבין היתר הוא דן שמאי הוועדה בשומת בועז קוט, כתבנו שאנו חוזרים על כל הטענות שלנו המקוריות.

<u>כב' היו"ר:</u>

אזכיר לאדוני שהוא הרחיב חזית בנושא שטחי השירות בדיון לפני שמונה השמאי המייעץ.

<u>מר עמירם:</u>

מה זה הרחיב חזית?

<u>כב' היו"ר:</u>

אדוני יודע היטב, לא צריך ללמד את אדוני לפי העלאת טענותיו לפנינו, ה-18% לא נטענו בזמנו ולפנים משורת הדין העברנו את זה לשמאי מייעץ. אדוני אומר טענו ובתגובה להשגת העוררת זה נאמר איפשהו? לא אאפשר עוד פעם הרחבות חזית.

<u>מר עמירם:</u>

הרחבות חזית יש לנו מצד הוועדה המקומית כל הזמן.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

אזכיר לאדוני איך התנהל הדיון הקודם, בבוקר הדיון מגיש טענות מן הגורן ומן היקב, אדוני יראה לי איפה טען שזה לא כולל מקדם דחיה. אתה אמרת שאתה מסייג את עמדת השמאי שזה אפילו לא טעון מקדם דחיה, אז איפה אדוני אמר את זה?

מר עמירם:

אמרנו שב-5ג' יש הגבלה שה-70% מתייחסת לנספחים אבל לא מבדלת, היא אומרת ה-70% כוללים את כל הנספחים. יש לי חופש בחירה, אני יכול לבנות את ה-45% שטחי שירות, בתוך ה-70% אין לי מגבלה, והתכנית החדשה קובעת שהשטחי שירות ה-318% מותנים במידה ואין מגבלה בתכנית המתאר ותכנית המתאר כן מגבילה בהתייחסה לשטחי שירות באומרה 30% לקומה-

כב' היו"ר:

המפורטת, לא המתאר.

מר עמירם:

70% בסך הכל כולל שטחי מקלטים וכו'. אם תקראו את הפרוטוקול יש שם עובדתית, נטענו טענות ואחרי זה המשיכו והתגלגלו שאינן טענות נכונות, יש שני סוגי מגרשים שמתייחסים אליהם, מגרשים במתחם דו קומתי 30% לקומה כשאין אזכור של שטחי שירות, שלגביהם כמובן, היות וכל השטח עיקרי אז יש תוספת 18% שכשמתמחרים את זה זה מגיע ל-10.8-

כב' היו"ר:

אני לא אאפשר לטענות טענות שלא נכתבו בכתב בהשגה, אני גם אפסוק על זה הוצאות הפעם. אדוני טוען וטוען ושום דבר מזה לא, אני מפנה למענה החלטות הוועדה בתאריכים כך וכך ואתם אומרים מסכימה לצורכי פשרה, אין הסכמה מלאה למסקנות השומה המייעצת, אין ויכוח על טענותיה, אם ייקבע דיון יועלו הטענות, איפה טענות אלה נכתבו בכתב הערר שלכם כשאני יודעת שלא נכתבו, אדוני לא טען בכתב הערר מחצית מטענותיו ובעיקר לגבי ה-18% שאדוני העלה במעמד הדיון רק.

מר עמירם:

גברתי, כששמאי הוועדה במהלך הדיון נשאל וזה רשום ב]פרוטוקול לגבי התיקון הזה של ה-18% אז הראינו שהוא כבר לא רק הוסיף, לשיטתם כשהוא בא לתקן את שומת עאטף עאלם והשומה הקודמת פה, והוא אמר שכל מה שנדרשתי לתקן זה ששם לא הוסיפו את ה-18% והתוספת הזאת קיימת. דבר אחד הוא לא ציין-

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

הם אמרו שבמקום לקחת מהשטח העיקרי-

מר עמירם:

מעבר לזה, לגופו של עניין, לגופה של התוספת הם לא ציינו דבר בשומה, הוא לא אמר שיש החלטה ואני בא לתקנה ויש החלטה של ועדת הערר ועאטף עאלם אני מצטט אותו שיש שם טעות, הוא מתרץ את זה שהוא לא קיים את השומה ואת החלטת הוועדה הקודמת כי ציינתי שיש תוספת של 18%, הוא לא מציין בשום מקום שבא לתקן, הוא הטעה אותי-

גב' פריאל, חברת ההרכב:

אתה טוען טענה שלא טענת בערר.

כב' היו"ר:

אדוני מבין היטב את מה שהוא טוען והיה צריך לכתוב את הדברים כמו שצריך, וגם אם אני אדחה חלק מהטענות או אקבל חלק מהטענות שלכם, אני בהחלט שוקלת פה על הדיון הקודם לפסוק הוצאות לעוררת, אני מציעה להתמקד במה שנכתב ואני לא סתם ניסחתי את הפניה שלי לשמאי המייעץ כפי שניסחתי אותה.

מר יעקב:

לגבי חדרי היציאה לגג אני מקבל את מה שגב' פריאל אמרה, אתר הוועדה לא מאפשר לנו לצפות בהיתרי בנייה, וכבר בדיון אצל השמאי המייעץ אמרתי שאם אתם מעלים טענות כאלה ואחרות שמצריכות להציג היתרי בנייה כתימוכין מן הראוי שתראו אותם, כי לי אין אפשרות. לגבי המקדם-

כב' היו"ר:

איך יתכן שלשנה וחצי נותנים שליש.

מר יעקב:

אני שואל את הוועדה הנכבדה האם מקדם השבחה הוא לא מורכב רק ממקדם דחיה, יש עוד אלמנטים בהשבחה.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

שאינם מפורטים כאן, מה שאנו יודעים לא כאן.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר יעקב:</u>

בשומה המייעצת רשום לעניין שנות הדחיה, נכון שתפנו אני מניח שאלת הבהרה לשמאי המייעץ אבל לא מן הנמנע שיגיד שגיתי משלא ציינתי החלטות נוספות, אפשר לראות מקדמי השבחה של 5%, 10%, 20%, 30%.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

מה צריך להביא בחשבון?

<u>מר יעקב:</u>

נכון להפנות שאלה לשמאי המייעץ אבל אני רואה שאין ממש בטענה לבוא ולהגיד שמקדם שליש תלוש מהמציאות, יש דברים כאלה, ואפשר לראות מקרים שנתנו מקדם של 10%, 20%, 30%, אם זה תוספת יחידת דיור או בקווי בניין, יש גם מרכיב אי ודאות שצריך להביאו בחשבון, יש הרבה רכיבים שמרכיבים את המקדם הזה, הוא לא ציין את זה באופן מפורש בשומתו, אבל אם אני מסתכל על המקדם השמאי בלי קשר למס' שנות הדחיה אין ספק שזה משהו שמאי שאני לא חושב שצריך להתערב בו.

<u>כב' היו"ר:</u>

נבקש לשמוע את עמדת עו"ד רותם.

<u>כב' היו"ר:</u>

גם לעניין אחוזי השירות האם מוקנים.

<u>עו"ד רותם:</u>

המחלוקת לגבי ה-18% לא הייתה לגבי אחוזי הדחיה אלא רק לגבי השאלה האם צריכים להיגזר משטח המגרש או מהשטחים המותרים לבנייה, מהשטחים העיקריים, כשהטענה שלנו הייתה שצריך להיגזר משטח המגרש ועל זה אין מחלוקת אני חושב. ברגע שבא השמאי המייעץ וקבע שאותם 18% לא זמינים למעשה זו טענה ראשונה ואנחנו, הוא קבע שהם לא זמינים ואנו חייבים תכנית מפורטת ולכן ענינו שלטענתנו זה לא מחייב תכנית מפורטת ופירטנו למה אנו סבורים שהתכנית הקיימת מבחינה בין שטחי שירות לעיקריים. אני מפנה לסעיף 1.6.ד' לתגובה שלנו לשומה המייעצת.

<u>כב' היו"ר:</u>

30%?

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>עו"ד רותם:</u>

אשלים את המשפט, על זה העוררת לא הגישה כל טענה. כל הטענות שמדברות על זה האם התכנית כן עושה או לא עושה אבחנה את זה היה צריך לכתוב בתשובה לתגובה שלנו, לא לטעון את זה פעם ראשונה פה. זה אחד. עכשיו לגופו של עניין התכנית קובעת אכן 30% לקומה ולכל היותר 70% כולל נספחים, וכמו שהיא פורשה לאורך שנים רבות על ידי הוועדה המקומית התייחסה לזה הוועדה המקומית כ-60% עיקרי ו-10% שירות.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני נותנת מעמד בחירה לשמאות הוועדה המקומית, ואני תמיד אומרת שמי שיודע לפרש באופן הכי נכון זה כפי שהוועדה המקומית לאורך שנים פירשה, פה אינני בטוחה אם זו פרשנות או נוהג כשההיגיון אומר שבדרך כלל, 30% קומה לכל היותר 70%.

<u>עו"ד רותם:</u>

אם הוועדה הייתה סבורה שאין אבחנה בין שטחי שירות לעיקרי הייתה מוסיפה את סעיף 13ב' כפי שעשתה בתכניות אחרות.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

התכנית עצמה לא מבחינה.

<u>כב' היו"ר:</u>

יש פרשנות. אתם נהגתם להקצות 10%, הייתם מחלקים 30%, 30% ו-10%.

<u>עו"ד רותם:</u>

עד לפני 5 דקות הנושא הזה לא היה שנוי במחלוקת בכלל. לשאלת הוועדה הנכבדה, במקומות אחרים אם תפתחי את התכנית שנוכל לראות-

<u>כב' היו"ר:</u>

זה בלי קשר, אם לוועדה המקומית יש נוסח בהיר יותר אשמח לקבל אותו, אני חושבת שרק בגלל התכנית הזאת העליתי חצי מספר.

<u>עו"ד רותם:</u>

אני לא חושב שיש. מה שיש זה מה שסרוק.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

30% קומה, לכל היותר 70% ובמגרשים אחרים-

מר ויסבלום:

אני אנסה להסביר-

עו"ד רותם:

אם אפשר להראות על יעודים אחרים.

כב' היו"ר:

70% ל-2 קומות אז 10% על הדלתא.

עו"ד רותם:

אם אפשר להראות במגרשים אחרים ביעודים אחרים שבהם אין אבחנה.

כב' היו"ר:

פרשנות הוועדה המקומית במגרשים שבעניינו חלה ההוראה שאומרת 30% בכל קומה, לכל היותר 60% ואז כותבים כולל כל שטחי השירות ואז מזה מבינים את הדלתא, 10%, ולעומת זה במקום שמותר 2 קומות מעל הקרקע לא דו משפחתי כשאין את התוספת של ה-70% אז שם הם הוסיפו.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

זה עדיין מעלה שאלה.

עו"ד רותם:

את ההחלטה של 13ב' אני לא רוצה להגיד, זה טעון בדיקה.

כב' היו"ר:

לא חושבת שזה רלוונטי.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

זה עדיין מעלה שאלה, אתה מדבר על איך פירשה הוועדה המקומית, אבל עדיין בתכנית עצמה אין אבחנה, ובמסמך אצל הוועדה המחוזית הוא לא אמר שזה טעון בפרשנות הוועדה על הזכויות אלא נאמר שזה תלוי איך בתכנית כתוב ויכולה להישמע הטענה שצריך מפורטת ולא מסתמכים על הנוהג

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

של הוועדה, אני לא אומרת אם זה ככה או ככה-

<u>כב' היו"ר:</u>

האבחנה לא חד משמעית.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זה תיק שכדאי להציע לכם פשרה.

<u>מר ויסבלום:</u>

אני רוצה לעשות סדר וכתבתי את זה בכתב התשובה לשמאי המייעץ. הוא הכריע לפי מה שאמרנו לו. בשנת 2014 אושרה תכנית המתאר ובה נקבע שיש תוספת שטח שירות, קצת קשה להבין בתכנית המתאר, בשנת 2015 אחמד שמסי מסביר לנו שבתכנית שיש הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות יש תוספת של שטח שירות מכח תכנית המתאר, ובתכנית שאין הפרדה אז אין תוספת שטחי שירות ועשו החלטת מליאה כדי להוסיף שטחי שירות, בשנים 2016, 2017 וקצת 2018 היו החלטות ועדה לכל העיר, ב-2017 לנוף כינרת לדעתי, לגבי תכנית ג'/4285 התכנית מוסיפה לגבי דו משפחתי 18%, קוטג'ים 18%, מסחר, מלונאות, אני לא רוצה להטעות, ומגורים היא לא הוסיפה, אפשר לראות בניסוח פה כתוב 70% כולל נספחים ושם בכל יתר הטבלאות כתוב רק 30% לקומה, 30% לקומה, 30% לקומה.

<u>כב' היו"ר:</u>

יש פנים לעמדת הוועדה המקומית שאומרת שכתבו 30% לכל קומה אז אין אבחנה בין עיקרי לשירות ושם הוסיפה הוועדה המקומית בהחלטת מליאה שטחי שירות, כי אז תקנה 13 מאפשרת ולא צריך את המתאר בשביל זה, ובמקום שתקנה 13 לא מאפשרת כמו בסוג הוילות, ככה הם פירשו את זה, -30

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

עדיין בתכנית אין אבחנה, ותראי מה שאחמד שמסי כותב בסעיף ב' בהתאם לקבוע בסעיף כך וכך בתכנית זו אינה מוסיפה שטחי שירות לצורך בנייה עתידית או לגיטימציה שבזמן הבנייה של המבנים נוצלו כל השטחים ואז אומר שאפשר לנצל את זה רק עד מירב השטחים העיקריים.

<u>עו"ד רותם:</u>

הוא מתייחס למגרשים שבהם נוצלו הזכויות.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

לא למגרשים ריקים. הסעיף שלו רלוונטי לא לגבי מגרשים ריקים, מה שרלוונטי זה אי לדעתי.

מר יעקב:

כשיש לנו סעיף חתום על ידי הוועדה, כשאני מוציא רישום זכויות לא כתוב לי, אני מדבר על המגרשים שלנו.

כב' היו"ר:

הוא אומר שבמגרשים שלכם הם הבינו ששטחי השירות ניתנים מכוח, שיש אבחנה,

עו"ד רותם:

אומר השמאי המייעץ שהוא לא מכיר את המידע התכנוני הזה, ואם היה צריך היה פונה. לפי הלכת פמיני אני הולך למצב קודם, אז איך היא משביחה? הייתי אפילו הולך ל-197 כשהתכנית המפורטת נותנת אחוזי שירות.

כב' היו"ר:

הוא אומר אם זה 10% -

עו"ד רותם:

זאת אומרת שה-10% זמינים.

מר יעקב:

לדוגמה, בערבה יש פול זכויות למרתפי יין, זה משביח? מי יבנה את זה? פה בצפת הטופוגרפיה קשה מאוד, זה טענה חדשה לגבי ההשבחה לעניין התניות, גם חניה פה, אף אחד לא יחצוב בשביל חניה בטח ובטח כשאין מצוקת חניה, זה נושק גם למקרה שלנו, השוק לא רואה 10% שטחי שירות, אנו רק אומרים שה-10% האלה נובעים מהמצב הקודם ולא מתכנית המתאר החדשה ולכן לא ניתן לגבות עליהם היטל השבחה, זה זכויות שכבר שולם עליהם היטל השבחה, זה חלק מהמצב התכנוני הקודם.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

כפי שעושה השמאי המייעץ בכוללו אותן במצב הקודם.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר יעקב:</u>

השמאי טיגרמן אמר ששווי מ"ר מבונה הוא עיקרי מגלם שטחי שירות וכך התחמק מהטענה הזאת. אגב, נפלה שגגה בשווי מ"ר מבונה אתה לא יכול לכלול שטחי שירות.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

לא טענת את זה בערר.

<u>עו"ד רותם:</u>

הוא מסכים איתי שהתכנית המפורטת נותנת 10% על זה אפשר להגיד שזה מוסכם, זה מכח התכנית המפורטת, ולפי חוו"ד אחמד שמסי תכנית המתאר מוסיפה 18% ואלה זכויות נתונות. מה הצורך בהם? אתן דוגמה, למשל משהו שעד היום, עד לפני כמה שנים היה מקובל, היום אנשים בונים בריכות ובונים חדרי מכונות שבהחלט מגדילים את השימוש בשטחי שירות. חדרי מכונות שמבוקשים כשטחי שירות מוסיפים מעבר לאותם 10% שלכאורה דרוש לממ"ד-

<u>כב' היו"ר:</u>

אני אגיד לכם איפה לדעתי זה יכול להתהפך, זה בדיוק מביאני למה שרציתי להגיד שאני חושבת שאיפה היה יכול להיחתך לגבי מה שנדרש ומה לא, אם רואים בהיתרים שהם לא מכח תכנית מפורטת ספציפית בנוף כינרת אלא מתוך תכנית נוף כינרת ותכנית המתאר שרואים יותר מ-10% בהיתר שטחי שירות אז הם ניתנו כנראה מכח תכנית המתאר, ואז היינו רואים גם מה ההיקף שנדרש מעבר ל-10% במצב הנכנס.

<u>מר יעקב:</u>

התכנית במצב הקודם מונה את הנספחים ואת הממ"ד אני יכול לבנות מכח התקנות, ואפשר לראות בהרבה מקרים שגם בגידול תוספת ליח"ד זה המקרה היחיד שבמכר מחייבים על ממ"ד, כי אם אין גידול במספר יחידות הדיור אז שמאים אומרים גם במצב הקודם הייתי יכול לבנות את אותן זכויות. בשורה התחתונה עלינו לנקוט בהלכת פמיני ועל פי השמאי המייעץ שאמר איך השוק רואה את זה, ואנו רואים שזה משהו שהיה יכול להיות במצב הקודם ואין בטענות הוועדה המקומית דבר בטח ובטח כשלא הציגו היתרים.

<u>כב' היו"ר:</u>

נקיים דיון לא לפרוטוקול.

-דיון לא לפרוטוקול-

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>עו"ד רותם:</u>

להערות הוועדה הנכבדה, קשה לי להשאיר את השומה הזאת כפי שהיא כי זו קביעה שמחייבת אותי כי אז מכוח אותה תכנית מפורטת אם אדם יגיש בקשה של 70% שטחים עיקריים אני צריך לקבל את זה.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני יכולה לסייג ולהגיד בהחלטה ששמענו באריכות רבה את טענת הוועדה המקומית בנוגע לפרשנותה לתכנית נוף כינרת והאם עושה אבחנה לשטחי שירות ואנו חושבים שהטענה לא מבוטלת ויש פנים לטענה זו, עם זאת מאחר והצדדים הגיעו לפשרה הוועדה המקומית שומרת על טענותיה בעניין זה במקרה שיבוא.

<u>עו"ד רותם:</u>

אם ההכרעה פה שמשאירים את השומה המייעצת אז אני לא יכול להכניס את זה בדף מידע, אני יכול להגיד שיש פה 70% כולל, ואז אני יכול ללכת –

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

הצעה לפשרה.

<u>עו"ד רותם:</u>

אני צריך הכרעה.

<u>מר יעקב:</u>

יוצא שהם רוצים לגבות היטל מנישום ולא לעמוד מאחוריו. בסוף עליית השווי במקרקעין צריכה להתחלק עם הציבור, נכון, אני מבין את הפרשנות הזאת שהוועדה היא זו שיצרה את התכנית והיא זו שמפרשנת אותה, אבל אפשר לראות פה סוג של התנערות, מבחינתם הם אומרים אני רוצה לנצח בקרב את המלחמה נשאיר פתוחה. אתם לא יכולים לגבות ממישהו ולא לעמוד מאחורי הזכויות האלה. הרבה פעמים אני אומר לשמאי הוועדה אתם רוצים למשוך את התיק, אין בעיה, אבל תעמדו מאחורי הנישום במימוש במכר, זה לא הגיוני. אני מבין את מה שגברתי אמרה על ה-18%, אבל צריך להתייחס להלכת פמיני, זה נכון שחברי לא הלך במהלך הדרך, היה לי מקרה ששמאי תיקן את ההחלטה שלו בעקבות החלטת ועדה, בסופו של דבר צריך להסתכל ממשקפי הנישום הגישה הזאת באמת עושה פה עוול, וגם עניין מקדם ההשבחה, בסופו של דבר נשאל את השמאי המייעץ לעניין מקדם ההשבחה, יתכן ותעלו את זה במקדם פי 3.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

לכן הצענו את הפשרה הזאת. אנו יודעים מתי להחזיר לשמאי מייעץ. אבל יש פה סתירה, השומה מפורטת ומנומקת, אני לא חושב שהוא יגיד שהשליש מגלם בתוכו-

מר יעקב:

הוא לא כתב דחיה, כתב שומת השבחה, הייתה לנו על זה שיחה, בסופו של דבר אמרתי לו שמקדם השבחה מורכב מכמה רכיבים, השמאי קרא לזה מקדם חלוקת השבחה, יש מימוש יחסי, אני מכיר, אבל בסופו שלדבר אפשר לפתוח שומות מכריעות אחרות ולראות שמקדם השבחה לפי שנה וחצי אגרסיבי מאוד על תוספת יח"ד, אני יכול להביא לכם מקרים של 10%, על הקלות בקווי בניין, בסופו של דבר צריך להסתכל על מבחן התוצאה ולא להיתפס על זה שרשם שנה וחצי, זה לא הגיוני מקדם אקו' שהוא נתן, אשמח לשמוע מה דורית חושבת על זה.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

על המקדם אקו' לא ערערתם על זה ואנו לא מתערבים בזה. לגבי זה שהוא כתב שיעור ההשבחה לתכנית מתארית שליש פה עולה שאלה, ואני מציע שעל הנושא הזה תגיעו להסכמה ביניכם, הסכמה בש"ח בלי לפרט למה, וזה לא יכבול את ידי הוועדה המקומית שתוכל לעשות עבודה יותר יסודית להבא ולתת את זה בדף המידע ולהתנהל כך להבא, אני יודעת שאם נחזור לשמאי המכריע אני לא בטוחה איך נצא מזה וכמה זמן זה ייקח.

מר יעקב:

לעניין השומה המייעצת זה פשוט משהו צורם, חשוב לי לשמוע איך גברתי רואה לגבי איך שנקט בשווי מ"ר עיקרי כשהביא שומות אחרות בתחשיב.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

אני לא נכנסת לזה.

כב' היו"ר:

זה לא נטען.

מר יעקב:

לא יכלתי לטעון אותו כי זה ניתן בשומה המייעצת.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>כב' היו"ר:</u>

אומר לאדוני, לא להתחכם, נזפתי על אופן הרחבות החזית האלה, אני לא מקבלת את זה. תקשיבו למוזיקה, אני אמרתי ואומרת שמצד אחד אם נצטרך להכריע יכול להיות שנגיד שפרשנות הוועדה היא לא, היא סבירה, מקובלת, הגיונית, ואנו מקבלים אותה, ויתכן ואם תחזרו לשמאי תקבלו שומה אחרת. אנו אומרים לטובתכם כשהוועדה אומרת שיש לה קושי להישאר עם ההכרעה הזאת. הדבר היחיד בהשגתכם זה השליש.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אפילו אם לא לוקחים את זה לשנה וחצי ולוקחים מקדם 25 אחוז, הוא לא כותב מה הוא כולל, זה לא נימוק שאנו יכולים לקבל אותו וסביר.

<u>כב' היו"ר:</u>

כפי ששמאי העוררת אמר צריך להסתכל על מבחן התוצאה בשלב הזה. אני לא רואה את הקושי למה אתם צריכים להתנגד, הבעיה דווקא אצלם כשזה נשאר פתוח, אולי אפשר להדק מעט עו"ד רותם.

<u>עו"ד רותם:</u>

אנו מוכנים שהקביעה לפיה ה-18% לא זמינים תבוטל, אבל כן נקבל את הקביעה השמאית של השמאי המייעץ שלא כל ה-18% נחוצים אלא רק 12%.

<u>כב' היו"ר:</u>

זה יכול להיות א' בהסכמה, אני לא יודעת אם אני יכולה לבטל ככה אלא אם כן נפל פגם-

<u>עו"ד רותם:</u>

אני חושב שנפל פגם משפטי.

<u>עו"ד רותם:</u>

אני מציע לקבוע שהקביעה של השמאי המייעץ לפיה 18% שירות מכח תכנית המתאר אינם מוקנים היא קביעה שגויה.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני לא יכולה לכתוב את זה.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>
אתם יכולים בפשרה, אבל זה לא מתאפשר.

<u>כב' היו"ר:</u>
אפשר להגיד שהצדדים מסכימים-

<u>עו"ד רותם:</u>
ש-18% מוקנים ושבפועל אין צורך מעשי בכל ה-18% אלא רק בחלק.

<u>כב' היו"ר:</u>
כפי שהוא קבע.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>
המשיבה בהליך אצל טיגרמן הוא כותב ככה "המשיבה דרשה 68,000 ₪ במסגרת התחשיב והעוררת אמרה שאין השבחה." השמאי המייעץ קבע ברמה המספרית במקום 68, 63.

<u>מר ויסבלום:</u>
לשתי החלקות יחד.

<u>כב' היו"ר:</u>
הוא פסק באמצע, אלה אמרו אפס ואלה 68.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>
ההשבחה לשתי החלקות 68, כלומר ההיטל 34 אלף שקל לחלקה?

<u>מר ויסבלום:</u>
דרשנו סכום נמוך יותר אבל בעקבות החלטת ועדת ערר לתקן את השטחי שירות-

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>
כמה זה יצא?

<u>כב' היו"ר:</u>
זה לא משנה, הם טעו בחישוב שטחים עיקריים, ממה גזרתם אגב בשומה? מ-60%?

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר ויסבלום:</u>

כן, מהעיקרי.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני נוטה לפרש, באמת לקבל את העמדה של הוועדה. אני יכולה לומר לפרוטוקול שעל פניו התכנית עשתה אבחנה כפי שנהוג לעשות בטבלה לפי סעיף 5 ושהיא עושה שכל פרשנותכם, ואנו רואים שאתם פעלתם באופן עקבי כשגזרתם את העיקרי מ-70% ולא מ-60% ולא הבאתם את תקנה 13.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

הוועדה המקומית דרשה 68 אלף שקל על שתי החלקות ונקבע בשומה 63 אלף שקל? טיגרמן קבע הרבה יותר מהוועדה המקומית? עם הטעות מה המספרים?

<u>כב' היו"ר:</u>

השמאי טיגרמן קבע 63 אלף ₪ היטל לשתי החלקות.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אתם עם הטעות שלכם שהייתה לטובתם מה הייתה השומה לשתי החלקות?

<u>כב' היו"ר:</u>

64 אלף לכל החלקה.

<u>מר ויסבלום:</u>

זה 123 אלף היטל.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אמרת 68 עכשיו לשתי החלקות.

<u>מר ויסבלום:</u>

השומות המקוריות היו 68 הבאנו תחשיב ואז יצא 123 אלף היטל השבחה.

<u>כב' היו"ר:</u>

123 שומה מתוקנת.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

סך כל ההשבחה שלכם 123

<u>מר ויסבלום:</u>

לחלקה אחת.

<u>כב' היו"ר:</u>

123 לשתי חלקות היטל שומות מתוקנות, נכון?

<u>מר ויסבלום:</u>

כן, יש לי את כתב התשובה.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אז היטל 123 לפי שומת הוועדה, 0 לפי שומת העוררת והשמאי המייעץ קבע 63, ממש משהו באמצע.

<u>כב' היו"ר:</u>

בדיוק.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

תחליטו מה אתם רוצים, אני רואה קושי מסוים להתערב.

<u>מר ויסבלום:</u>

אני מדבר על השליש, השמאי של העוררים אומר שיש הרבה החלטות, אני מציע להתמקד בהחלטות שניתנו לג/12607, תכנית המתאר לצפת היא הרלוונטית.

<u>כב' היו"ר:</u>

לא גובים השבחה על המתאר הזאת, יש לכם שומות מכריעות על המתאר? אולי ביחס-

<u>מר ויסבלום:</u>

על זה אנחנו מדברים על ג/12607. על זה התקן, אני רוצה לבדוק את השמאים המכריעים עאטף עאלם ואחרים שקבעו 72% שמיוחס לתכנית המתאר.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

כלומר 0.73 שטיגרמן קבע קבעו 0.72.

<u>מר ויסבלום:</u>

כשבועז קוט נותן 0.94.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני לא בטוחה שבהיבט הזה נחזיר להבהרות, חידד פה שמאי הוועדה המקומית כשהוא מפנה לשמאים מכריעים אחרים שקבעו מה שיעור ההשבחה מכח תכנית המתאר, תחזור עוד פעם על השמות.

<u>מר ויסבלום:</u>

השמאים עאטף עאלם ודדון נתנו 0.72, בועז קוט 0.94.

<u>כב' היו"ר:</u>

והוא נתן שליש.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

0.94?

<u>כב' היו"ר:</u>

כן

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

נתן הפחתה של 6%, לזה אתה מתכוון?

<u>כב' היו"ר:</u>

כן

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זה גם פער גדול בין 28 ל-6 אחוז.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר ויסבלום:</u>

כן, אבל בהכרעה עצמה אומר שביקש דחיה של שנה וחצי שזה איפשהו בין 3 שנים לשנה. אז אמור להיות שם במקדם שם למעלה.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אני עדיין חושבת שכדאי לכם להתפשר על מקדם ההפחתה הזה, על שיעור ההשבחה הזה שלא יהיה הפחתה של 66% אלא משהו יותר מינורי ולסגור את התיקים ואז זה ייגמר בפשרה כספית ולא יכבול את ידי הוועדה המקומית ויתחשב בסיכון סיכוי.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני יכולה לכתוב בהחלטה שאנו סבורים שזו סוגיה משפטית, פרשנות של תכנית שצריך לפרשה, פשוט לא זכור לי שהסוגיה הועלתה אצלנו כך, בדיוק הראשון. כאילו עלה העניין שצריך לתת את ה-18%, שצריך להביא או לא להביא, אבל אני לא זוכרת-

<u>עו"ד רותם:</u>

זה שטענו שה-18% האלה לא דורשים דחיה זה בוודאות נטען, אולי אפילו בתשובה עצמה לערר, אבל-

<u>כב' היו"ר:</u>

אני לא מדברת על הדחיה אלא האם זה מוקנה או לא מוקנה, הדיון התחדד ברמה הזו של האם מוקנה או לא מוקנה.

<u>עו"ד קופמן:</u>

לגבי המשקל שיש לתת לנוהג הוועדה חלה בשנה האחרונה הלכת שברון, חברת שברון האמריקאית, מה המשקל שיש לתת לגוף שחוקק את התקנה בנוהל ובפרשנות של הנוהל, אז הפס"ד, אני לא הייתי מוכן לזה בדיון, אבל פס"ד שניתן בעליון השנה שאין לתת לוועדה את הסמכות לקבוע את נהליה בהקשר לתכנית, זה שהוועדה המקומית פירשה את התכנית שלה בצורה מסוימת אין לתת לה משקל רציני.

<u>כב' היו"ר:</u>

זה לא שיקול מכריע.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>עו"ד קופמן:</u>

אפילו השופטת וילנר שכתבה, גברתי מכירה את פסק הדין מן הסתם, זה היה בשנה האחרונה, אני לא זוכר אותו במה דובר שמה. זה פס"ד הפניקס.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני לא חושבת שזה היה בענייני תכנון ובנייה, לא קשור לתיק הזה, זה היה בפניי, ערר בטבריה על פרשנות תכנית, ודעתי הייתה לכאן ולכאן וחקרתי ונתתי החלטה לא מזמן, איני מכירה את פס"ד הפניקס.

<u>עו"ד קופמן:</u>

לגבי חיוב העלויות בגין פריסת תשלומי הביטוח. בעיקרון האם לגוף שקובע את הנוהלים יש לו עדיפות על ביהמ"ש או על פרשנות אחרת.

<u>כב' היו"ר:</u>

ברור שביהמ"ש הוא פרשן העל.

<u>עו"ד קופמן:</u>

הפרשנות של התכנית שראינו היא לטובת העוררת, זה חד משמעי לדידי שה-18% כלולים שאין אבחנה בין שירות לעיקרי. זה חד משמעי, אין לתת שום משקל לנוהל הוועדה המקומית.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זה לא חד משמעי.

<u>עו"ד קופמן:</u>

אבל אין לתת עדיפות לנוהל הוועדה כך נפסק בפס"ד הפניקס.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

בענייני ביטוח, זה משהו אחר.

<u>כב' היו"ר:</u>

אנו בענייני תכנון ובנייה, אני לא יודעת מה היו הנסיבות, זה לא עניין של סמכות אלא אם אתה נותן מעמד בכורה או לא.

עו"ד רותם:

המשמעות המעשית היא שעשרות תכניות שאושרו, סמכות הוועדה המקומית בשנים האחרונות בהתחשב בזה שיש עוד 18% מוקנים במגרש הנתון הם בעצם אושרו בחוסר סמכות כי הוועדה המקומית הוסיפה את ה-7% או כמה שמותר לה על ה-18% ולא –

כב' היו"ר:

זה מיותר, בעניין זה למרות שאם אצטרך להחליט, איני יודעת ,על פניו ככה זה נראה, אבל אנו משאירים את הסוגיה הזאת לזכות העוררת כרגע אם זה פשרה, הוועדה המקומית אומרת שזה בעייתי בשבילי כי אם השומה נשארת ישתמשו בזה גם במקרים אחרים בנוף כינרת.

עו"ד קופמן:

האם העוררת צריכה לשלם על כך?

כב' היו"ר:

לא, אם אחזיר לשמאי המייעץ להבהרה אגיד לו שאנו חושבים כמו הוועדה המקומית.

עו"ד קופמן:

לדעתי איך שאני רואה את התכנית זה-

כב' היו"ר:

זה סוגיה משפטית ולא שמאית.

עו"ד קופמן:

אין לתת לוועדה המקומית עדיפות בפרשנות-

עו"ד רותם:

שוועדת הערר תכריע אם ניתן או לא.

כב' היו"ר:

איני יכולה לבטל כל עוד לא נפל פגם חמור, מכיוון שעסקינן בפרשנות אני לא יודעת איך הוא התייחס לזה מבחינת תכנית המתאר-

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

עו"ד רותם:

הוא קבע שה-18 אחוז האלה לא זמינים לשימוש אלא טעונים תכנית מפורטת.

כב' היו"ר:

שהם מותנים ולא מוקנים. אנו לא חושבים שזה חד וברור שהזכויות האלה מותנות ואינן מוקנות כשהוצג לנו נוהל ופרשנות הוועדה המקומית שזו פרשנות שאפשר לקבלה אבל בנסיבות העניין לצרכי פשרה ובלי שזה ימנע מהוועדה המקומית לטעון אחרת במקרים אחרים נסיים את התיק בפשרה ולא נדרשים לביטול-

עו"ד רותם:

מה הפשרה?

כב' היו"ר:

שאנו מקבלים את הנושא של השליש ששם אנו סבורים שאכן שגה.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

יש שמאים מכריעים שקבעו 0.72 ואחד שקבע 0.9, אז אני מציעה לכם לעשות 0.8 ולגמור את זה.

כב' היו"ר:

תצאו רגע.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

תחשבו על זה ותחזרו עוד 2 דקות. נחכה לכם.

כב' היו"ר:

תצאו בבקשה השמאים. עורכי הדין, אם הפשרה מקובלת עליכם, אני חייבת לסייג את הקביעה הזאת של השמאי שהיא גם לא מפורטת, הוא רק אמר זה לא מוקנה מכח המתאר וככל שאני מתעמקת איני בטוחה שהקביעה נכונה, ואני לא בטוחה שהקביעה הזאת הייתה צריכה להיות לד' אמותיו.

עו"ד קופמן:

בכל מקרה הספק היה צריך לפעול לטובת העוררת.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

נכון, השמאי גם אמר שזה לא מופיע בדף המידע, יש בזה בהחלט משהו, לכן בתיקכם אתם נהנים מה שנקרא-

עו"ד רותם:

בואי נחסוך, אם הניסוח כפי שגברתי הציעה שיאפשר לוועדה המקומית להמשיך לחשב את הזכויות כפי שחישבה עד היום אני יכול לחיות עם זה.

כב' היו"ר:

גם התיקים שהיו אצלי בנוף כינרת ברישוי הם גם היו 30% בכל קומה, 10% שטחי שירות, גם-

עו"ד רותם:

השאלה ברמה הטכנית מי מוציא את השומה המתוקנת לפי 80%.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

אתם תעשו את התחשיב ותתנו לנו מספר מוסכם. תצאו החוצה, תעשו תחשיב, קל לעשות את זה משומת טיגרמן, תקבעו מקדם ותנו לנו מספר.

כב' היו"ר:

זה 0.8 לפי טיגרמן, לשנות ולתת סכום, ואני אכתוב שסיכון סיכוי ואחרי ששמענו את טענות העוררת והסוגיה כך וכך ודף המידע. סוגיות בהיטלי השבחה ברישוי לא תמיד מסונכרנות, תביאו היתרים שנתתם יותר מ-10% בשטחי שירות.

עו"ד רותם:

גברתי מתפרצת לדלת פתוחה-

כב' היו"ר:

אני יודעת, במצבים כאלה ועדת הערר לא יכולה להכריע, אם היה פה ראיה עובדתית חותכת זה היה מחזק את עמדתכם. כעת נכנס מהנדס חדש שמשנה את הגישה אולי.

עו"ד רותם:

הבעיה היא בעיה אובייקטיבית.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>כב' היו"ר:</u>

שחסר כוח אדם.

<u>עו"ד רותם:</u>

כן, ויותר חשוב להם לטפל בתושבים.

<u>כב' היו"ר:</u>

זה בכל ועדה. תצאו החוצה רבותי הנכבדים, עורכי הדין משוחררים וגם מר עמירם שאמנם אינו עו"ד אבל רמת טענותיו לא ברמה של שמאי ועו"ד אלא ברמה של שמאי מכריע גם. ולהבא אני מבקשת כי כנראה ניפגש בעתיד, להבא אני מבקשת להגיש את הדברים בצורה מסודרת בכתב הערר. הערר נכתב בצורה מאוד מפורטת כשזה לא היה ביצוג עו"ד, אז להכניס את הדברים בצורה ברורה ולא ברגע האחרון והכל יישמע בלב פתוח ונפש חפצה.

<u>מר עמירם:</u>

גברתי אולי לא רוצה לתת לי לדבר כי אמרתי שהיה ליקוט דובדבנים.

<u>כב' היו"ר:</u>

זה לגבי התנהלותו של אדוני, ועדות ערר לא מאפשרות בדר"כ אבל אפשרתי כי הבנתי שיש פה טענה.

<u>מר עמירם:</u>

אני כאזרח מול רשות שלא מוגבלת באמצעיה שקיבלתי החלטת ועדה ושומה מכרעת והם באו אחרי 7 שנים שאף אחד לא פירש כשכל שמאי הוועדה, עם השמאי קוט שאמר שאין, ופתאום המציאו. הם הגישו את תשובתם לערר ובתשובתם טענו שהם באו לתקן טעות ונתעלם מכל מה שהגשתי אבל בדיון עצמו זה לא היה תוספת 18% זה היה דיון על החצר במצב הקודם כשלא הביאו בחשבון 2 קומות על עמודים, הם טעו בשומה, זה היה מוסכם, אם זה מוסכם אז תתקנו קודם כל טעותכם, אם אתם אומרים שנצמדתם לשומת עאלם ורק את העניין של ה-18% אז על זה צריך לדון.

<u>כב' היו"ר:</u>

הטענות שנכתבו בכתב הערר על ידי אדוני היו ברמה מאוד נהירה ומשכילה וגם ברורה, לכן אמרתי שצריך היה להכניס את זה שם.

<u>עו"ד קופמן:</u>

היות ולא ציינו והתקשרתי לשמאים ואמרתי שיש לי ועדת ערר והחלטה שחורגת, בכל השומות דובר

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

על ה-18%, גם בשומת קוט, אני גם מכיר את ה־18 הזה מתוך פירוט התכנית החדשה שכל השמאים מביאים את זה, אז הם שמו לי X על זה ולא שמתי לב ששמו, תכתוב לי אדוני מצאנו טעות בשומת עאלם, הרי הוא מצטט את שומת עאלם, ואז אני הולך להתייעץ עם שמאי כדי לדעת מה דעתך, ללכת על זה או לא, המצב היה שאני לא שמאי ולא בקיא בפרטים כשהוא מצטט החלטות ועדות ערר אבל בשומה הקריטית הזאת שבשמה הערר, אתה בא אז תגיד שאתה בא לתקן, הנישום בא ואומר, בא לשמאי ואומר תשמע-

כב' היו"ר:

אנו חייבים להכניס את התיק הבא, חבל, הגענו להסכמות, אני אומרת לכם ,זה מיותר להמשיך לנסות. אני אומרת שאם הוא היה עומד על רגליו האחוריות אני חייב החלטה-

עו"ד קופמן:

זה פער של עשרות אלפי שקלים, גברתי מבינה את הפער-

כב' היו"ר:

אני אומרת לאדוני שאנו נוטות לקבל את הטענה בעניין השנה וחצי והשליש. העוררת בסופו של דבר הרוויחה, פתחנו את הטענה הכבדה יותר של ה-18% שהתקבלה.

עו"ד קופמן:

אם התקבלה אז לא היה מקום מלכתחילה לתיקון.

כב' היו"ר:

תצאו לרגע, תעשו לפי ה-0.8 של טיגרמן לפי שנה וחצי במקום השליש ותחזרו אלינו. תבקשו לסיים את זה במספר ואני אדע איך להתייחס לעניין הזכויות המוקנות מכח המתאר.

מר ויסבלום:

משהו קטן-

כב' היו"ר:

אני לא פותחת את זה, לא הוכחתם את זה, אני לא יכולה עכשיו דברים שאתם רוצים לתקן אצל טיגרמן כדי שיעזור לכם בתיקים אחרים.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר ויסבלום:</u>

לעניין הזכויות המוקנות או לא.

<u>כב' היו"ר:</u>

פה אני יכולה להיכנס כי זה פרשנות תכנית, שם אני לא יודעת מה ראה בטבלאות, מצב מוצע, מצב קיים, כותב 10 אחוז ,אני לא יודעת מה מגלמים, מכח המתאר, מכח המצב הקיים, היו מרפסות. אדוני מדבר על מרפסות הגג?

<u>מר ויסבלום:</u>

כן

<u>כב' היו"ר:</u>

לגבי מרפסת הגג, ממתי היא נחשבת לשטח? הרי היא לא מקורה.

<u>מר יעקב:</u>

אמרתי לו גם שיש פה בעיה, כי בסופו של דבר אם יקבל מקדם 0.8 אז יצטרך לשלם פי 3-

<u>כב' היו"ר:</u>

אני אומרת לך שאם אני באה אני פוסקת לרעת העוררת, אני אומרת את זה חד וחלק. אם אני צריכה לדון בנושא הזה אני הופכת את טיגרמן ואני אומרת שאני מפרשת את זה אחרת וה-18 האלה מוקנים ורק על זה הוא נותן לך מכח המתאר, לא נותן על זה דחיה.

<u>מר יעקב:</u>

18% בנוסף ל-70%?

<u>כב' היו"ר:</u>

כן, אני רואה את נוף כינרת שעושה אבחנה והשומה עושה שכל, ולהפך, הפירוש שתהיה הגדלה. זו פרשנות שאתן לתכנית כי יש לזה משמעויות הרות משקל כלפי המשיבה. יש פה השלכות רוחביות ואני לא רואה בימ"ש שיתערב בזה אחר כך, בטח בהשלכות רוחביות כאלה, ואני יודעת שזה נכון כי אני גם דנה ברישוי של נוף כינרת, אני רואה איך הם מחשבים את השטחים שם, אני יודעת שהם מפרשים 30%, 30% ו-10% שטחי שירות, וזה סוג של מתיישב כי 10% שטחי שירות בוילה, זה לא בית של 6%, 7% שאתה צריך 20% שטחי שירות כשידוע מה היחס בין שטחי שירות לעיקרי, זו וילה, כמה שטחי שירות צריך שם.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר יעקב:</u>

אבל אם בא שמאי מייעץ ואומר על ה-30%, 30% ו-10% שאין כדאיות?

<u>כב' היו"ר:</u>

לזה אני לא נכנסת, על זה אמרתי שלא הצליחו להוכיח כי ראינו תכנית שנתנו 10%.

<u>מר יעקב:</u>

בסוף אני מסתכל על מבחן התוצאה ולא יכול לאמץ את זה.

<u>כב' היו"ר:</u>

זה לא אומר שתכנית המתאר לא משביחה ברגע שיש מימוש, אני לא מתערבת בכמה באמת צריך בווילות, זה נכון אגב שכנראה בווילות לא צריך יותר מ-10% ולכן, זה לא נכון להגיד הקביעה שלו שה-18% האלה מחייבות מפורטת, הקביעה לא נכונה.

<u>מר יעקב:</u>

אבל גם אם זה זכויות מוקנות-

<u>כב' היו"ר:</u>

אז אחזיר את זה אליו והוא יתן אפס והם יוכיחו מהיתרי בנייה שברישוי נתתי אפילו עוד 5% רק בשביל החדר יציאה לגג הזה-

<u>מר יעקב:</u>

אבל זה לא אומר שהשוק רואה את זה.

<u>כב' היו"ר:</u>

גם נפלה לו טעות, הוא מביא תב"עות ואומר 10%, 10%, אני לא ראיתי את התב"עות, האם התב"ע הזאת מוסיפה מעבר, חבל על הויכוח.

<u>מר יעקב:</u>

אני מבין, אבל גם אם התכנית הזאת העניקה זכויות הם היו צריכים להציג היתרים.

<u>כב' היו"ר:</u>

אז אחרי שאורה לטיגרמן הם יתחכמו, יעשו ש"ב כי אתן הוראה למשיבה להנפיק את היתרי הבנייה

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

האלה וכבר עשיתי את זה בתיק אחר, הוועדה עברה בקשה בקשה וזה חזר לשמאי שגילה שטעה.

<u>מר יעקב:</u>

ואם לא ימצאו את זה זה אומר שלא טעה.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני לא יודעת, אבל אני אקבע שהן מוקנות.

<u>מר יעקב:</u>

אני רק אומר ששמאי יכול לקבוע שזכויות מוקנות לא מעלות שווי.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני אומרת לך שלא אחזיר אליו את השליש, זה פגם חמור, זה קיצוני, לא אמרנו 0.6 . אתם יכולים לצאת ולחזור אלינו עם תשובה.

<u>עו"ד רותם:</u>

אבקש שהניסוח יהיה כזה שלא משנה את פרשנות התב"ע כי זה הופך לי את העולם.

<u>כב' היו"ר:</u>

אני לא מכריעה גם. עו"ד רותם, הם יצאו מהאולם.

-לאחר הפסקה-

<u>כב' היו"ר:</u>

האם הגעתם להסכמות בחוץ?

<u>מר עמירם:</u>

נבקש אם ינתן לי כמה ימים להגיע להחלטה, אני צריך כמה ימים בשביל זה.

<u>מר יעקב:</u>

נתתי הצעת פשרה שכן עשתה לכם-

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>כב' היו"ר:</u>

אתן 7 ימים לעו"ד כי אני מבינה את האחריות המקצועית כמובן, אם אתה רוצה זה גם ייכתב בפרוטוקול, קיימנו דיון פנימי לאחר יציאתכם לעניין פרשנות התכנית ויושב כאן נציג מתכננת המחוז שהם הנציגים הרלוונטיים לי כשאני רוצה לעשות סיעור מוחות, זה באמת הגיוני, עושה שכל, ה-10%, אני לא אומרת שצריך יותר מ-10% מצד שני, לכן אני לא בטוחה, אני אסביר את זה ואומר שזה מוקנה, אחר כך תעשה את החשבון אם צריך יותר מ-10% ואאפשר להשלים, זה לשיקולכם.

<u>מר יעקב:</u>

אמרתי להם לקבל את ה-0.8 מה שדורית אמרה, גם במצב החדש גם אם זה מוקנה והשמאי אמר 12%, תכפילו 8% ב-2%, הם קיבלו את ה-0.8 שלהם.

<u>כב' היו"ר:</u>

על ה-12% אמרת לעשות 0.8?

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

במקום השליש לקחת את ה-0.8. אין מה לנכות במצב קודם.

<u>כב' היו"ר:</u>

אם הפרשנות הנכונה היא שהיה 10% שטחי שירות בנוף כינרת-

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

יש לו שטחי שירות במצב קודם בטבלה.

<u>מר יעקב:</u>

דורית, אני אומר דבר מאוד פשוט, אם הוועדה, אני מסתכל עובדתית, אם הוועדה אומרת במצב הקודם היה לי 60% שטח עיקרי 10% שטחי שירות, במצב החדש יש לי, נניח ויש לי תוספת 18% שטחי שירות ובא השמאי ואמר 12% של שימוש טוב ויעיל, עדיין יש לנו רפרנס של 2% ואנו לא מתערבים בשימוש הטוב והיעיל.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

במטרים הוא לקח במצב קודם 28 מ"ר שטחי שירות.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

מתוך כמה, מה שטח המגרש? כמה זה יוצא?

מר יעקב:

זה נראה לי מהשטח העיקרי אנו אמורים להביא את זה.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

לא, משטח המגרש, זה 12 ועוד 16, מה שטח המגרש שם?

גב' מיסטר, מזכירת ועדת הערר:

750.

כב' היו"ר:

בטח משטח המגרש. ה-28 מ"ר שטחי שירות במצב הקודם מתוך ה-750 כמה זה מגיע?

גב' פריאל, חברת ההרכב:

זה מה שהוא אמר במצב הקודם, ה-10% זה לפי תכניות מפורטות חדשות.

כב' היו"ר:

אבל אם מתקבלת טענת המשיבה שהתכנית כן עושה אבחנה בין שטחי שירות לעיקרי ומתוכה יש 10% שטחי שירות עיקריים במצב קודם-

גב' פריאל, חברת ההרכב:

הוועדה המקומית מסכימה למצב הקודם? הם טענו את זה לגבי המצב החדש.

מר יעקב:

הם טענו במצב הקודם שה-10% צריכים להיבנות בחצר, ובאה הטענה שזה יכול להיבנות על קומת עמודים.

כב' היו"ר:

זו הטענה באבחנה בין שטחי שירות לעיקרי.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

מה זה ה-450 מטר שהוא לקח שם? זה 60%, אז הוא לקח, השמאי המכריע במצב קודם לקח 60% ורק 3% שטחי שירות, בא מר יעקב אומר 60% וצריך לקחת עוד 10% שזה מה שהוועדה המקומית הכירה, אז גם את זה צריך לשנות. אני מקבלת את הטענה הזאת.

<u>מר יעקב:</u>

אני חושבת שזה להגיע לעמק השווה ואני לא כובל את ידי הוועדה וזה נהנה וזה לא חסר.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

נכון, אני מקבלת את הטענה הזאת. אם הוא יקבל 0.8 אז ההיטל יעלה פי 3, 0.8 זה אחלה, אפשר לחיות עם זה, הוא גם יכול להעלות את זה אחר כך, גם ל-0.9 יכול לטעון.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

כששטחי שירות הוא בעצמו אמר 10%, אז תעשו לכם את התחשיב שם.

<u>כב' היו"ר:</u>

אז כמו שאמרנו, תתנו סכום ונקבל את זה בסיכוי – סיכון.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

תחשבו את הסכום הזה לפי 60% במצב קודם ועוד 10% שטחי שירות כשהממ"ד זה במקדם 1 והשאר במקדם 0.5 ובמצב החדש מה שהוא קבע רק את השליש תהפכו ל-0.8, זהו, תעשו חשבון ונסכים עליו. ניתן לזה תוקף למה שתסכימו עליו.

<u>כב' היו"ר:</u>

זה עומד בהלימות, יש קורלציה בין הטענה שלכם-

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

נכון

<u>כב' היו"ר:</u>

אבל על 12% אמרנו שאנו לא מתערבים. עו"ד רותם, איזה שטחי שירות כבר יש בוילות? חניה מקורה, מהלך מדרגות-

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>
אבל 10% זה 75 מ"ר , זה המון.

<u>כב' היו"ר:</u>
איזה מחסן? מחסן הוא לא שטח שירות בוילה, יש החלטות ועדת ערר.

<u>מר יעקב:</u>
כבודה, אומר לא לפרוטוקול-

-נשמעות טענות שמאי העוררת שלא לפרוטוקול-

<u>כב' היו"ר:</u>
אנו לא בבית של 6, 7 קומות כשכל המבואות, חדרי המדרגות, קומה מפולשת, אנחנו לא, מה כבר יש בבית פרטי?

<u>מר ויסבלום:</u>
אז אם במצב הקודם אני קובע –

<u>כב' היו"ר:</u>
מתוך 750 שאתה גוזר 10% זה 75 מ"ר, אתה מחריג את הממ"ד כי זה בתקנות, אז 75 מ"ר, מתוך 30% לקומה מתוך 750

<u>מר יעקב:</u>
זה 225 לקומה.

<u>כב' היו"ר:</u>
איזה שטחי שירות יש לך בקומה? לא חדר כביסה, יש לך חדר מדרגות, שמים פודסט חצי-

<u>מר יעקב:</u>
זה יחס מטורף ברוטו נטו, בלי הממ"ד זה 17%.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>
זה הרבה מאוד למצב קודם.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>עו"ד רותם:</u>

יש לא מעט היתרים עם מחסנים.

<u>כב' היו"ר:</u>

המחסנים האלה זה פיקציה, אני לא מאשרת אותם כשטחי שירות, בטח לא בבית פרטי ובטח לא בחדר בתוך דירה, זה היה יפה לפני 70 שנה.

<u>עו"ד רותם:</u>

הלוואי ויגיע להכרעת גברתי לגבי מחסנים.

<u>כב' היו"ר:</u>

בתוך בית פרטי, אתה תפנה למזכירות ועדת הערר והיא תיתן לך החלטה שלי.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זה כמו חדר כביסה וחדר ארונות של פעם.

<u>עו"ד רותם:</u>

לאשר מחסנים-

<u>כב' היו"ר:</u>

בסדר, אז זה יגיע לפה, ותהיה תשובה, עשיתם את זה בעדה פלג ולא אפשרתי את זה. אני לא אישרתי את המחסן הזה, הפכתי אותו לשטח עיקרי. זה התיק הראשון שלי בנוף כינרת, לא אישרתי שם שטח שירות, כי זה לא שטח שירות באמת. טוב, חברים, אני חושבת שהטענה היא נכונה, כי באמת אי אפשר לאחוז בחבל משני קצותיו שזה מחזק את הטענה שלכם שיש לפרש את התב"ע ב-10% והראיה שהפחתתם במצב קודם.

<u>מר יעקב:</u>

אפשר לסגור על השומות המקוריות לפני האירוע הזה.

<u>כב' היו"ר:</u>

יש להם טעות בשומה המקורית, מה פתאום, אחוזי הבנייה הם לעולם לא מהשטחים העיקריים, הם מהמגרש. השאלה אם אדוני צריך עוד זמן כדי לייעץ ללקוחה או לא, אתן שבעה ימים, יש לכם חשיפה לא קטנה אם אני מחזירה לשמאי ואומרת לו לתקן, כי לא בטוחה- אנו מקבלים את התוספת

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

להצעת הפשרה שצריך להפחית מה-12% שהוא טען שאלה מה שבאמת נדרשים מהמצב הקודם שהוא 10%. זה גם בהלימה-

<u>מר ויסבלום:</u>

אני לא מסכים לזה כי אני לא יכול במצב הקודם לחשב 75 מ"ר ולהגיד במצב החדש ל-2 יחידות יחד-

<u>כב' היו"ר:</u>

זה לא מה שאני אומרת שאתה צריך את ה-75 מ"ר, יש לך עד 10%, ה-10% זה ל-2 יחידות? לא

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

במצב הקודם יש רק יחידה ומה שטוענת הוועדה ש-75 מ"ר שטחי שירות אם תוריד ממ"ד וישאר 60, זה הרבה אין בעצם שימוש לדבר הזה, אז יש היגיון במה שהוועדה אומרת שאינה מסכימה כי זה לא שטח בר שימוש ליחידה אחת. אז מה שמציע השמאי עמרם זה בואו ניקח את השטחי שירות פר יחידה במצב החדש ובשטחי השירות פר יחידה במצב החדש נזכה במצב הקודם. אני מבינה את הטענה.

<u>כב' היו"ר:</u>

גם אי אפשר להגיד שתכנית המתאר נותנת 18% מוקנה כי היא עושה אבחנה של ה-10% וצריך להחליט מה נותנים.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זה נכון משפטית, אבל שמאית 75 מ"ר בצמוד קרקע מה תעשה איתו?

<u>כב' היו"ר:</u>

לא תממש אותו.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

כן, אבל בטבלה את צריכה לבחון מה סביר שתממשי ולכן הצעת מר יעקב לקחת את ה-33 מ"ר והממ"ד שזה עוד 12 זה 45 מ"ר סך הכל אז ניקח את ה-33 מ"ר במצב הקודם במקום 16 ולדעתי זה הגיוני.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

כב' היו"ר:

אז את לא מקבלת את טענת שמאי העוררת שצריך להפחית מה-12%.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

אני חושבת ש-10% זה לא שטח מבוקש ולא הגיוני שיבקשו אותו ליחידה אחת, 75 מ"ר שטחי שירות נושאי שווי ביחידה צמודת קרקע, מה אפשר לעשות ב-75 מ"ר האלה שזה לא חדרי אירוח וכל מיני דברים כאלה שהם כאילו שטחי שירות, אין מה לעשות עם 75 מ"ר ביחידה אחת.

כב' היו"ר:

הם סותרים את עצמם.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

לא סותרים, הם אומרים תכנונית יש אפשרות.

מר ויסבלום:

זה לא מה שאני טוען, זה השמאי המכריע טען.

כב' היו"ר:

קביעת השמאי שלא צריך יותר מ-12% עוד יותר מתחזקת אם זה ככה.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

השמאי המכריע לא אמר את זה, הוא אמר שבמצב החדש הוא ראה שאנשים מבקשים 10% ל-2 יחידות דיור והוא לוקח 12% ל-2 יחידות דיור, 10% מ-750 זה 75 אז חצי מזה ליחידת דיור אז אנו אומרים את אותו חצי תני במצב הקודם. זה משהו ברמה השמאית שנושא רווח.

מר יעקב:

צריך להגיע לעמק השווה איך סוגרים פה.

כב' היו"ר:

אז במצב הקודם באמת לא צריך להשתמש ב-10%.

גב' פריאל, חברת ההרכב:

כמו שעשית במצב החדש, שלקחת 33 מ"ר ותן את זה במצב הקודם ועוד ממ"ד וזהו.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר ויסבלום:</u>

אנו סבורים שיש שטח קרקע-

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

פשרה זה לא מה שאתה סבור, פשרה כשמה כן היא, אני גם לא יודעת אם אני סבורה, זו לא השאלה כאן, זו פשרה לסגור.

<u>מר יעקב:</u>

ה-10% במצב הקודם, יש פה עיוות-

<u>מר ויסבלום:</u>

אני כן רוצה להיצמד לתחשיב של השמאי המכריע אני לא יכול לתת יותר מ-6% במצב הקודם כי זה חצי מה-12%.

<u>מר יעקב:</u>

יש לי 12% במצב החדש, מי אמר ש-10% מתוכם לפי הלכת פמיני שייכים למצב הקודם? במצב החדש יש לי 12% אני גורס זכויות לפי הלכת פמיני, 10% מזה לא כרוכים בהיטל השבחה. לפי הלכת פמיני אתה צריך לגרוס את זה.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אין פה פמיני, יש פה תכנית אחת, אתה לוקח מצב קודם מצב חדש, עכשיו אנו דנים כמה שטחי שירות סביר היה להביא בחשבון במצב קודם למרות שנותנים 10% ליחידת דיור אחת, ברמה השמאית 33 מ"ר ועוד 12 ממ"ד זה מעל ומעבר למה שקונה היה מוכן לשלם עבורו, לכן נושא שווי זה 33 מ"ר במקום שהוא לקח 16 כפשרה, כפשרה, זה לא שאתה עומד על דעתך אתה צודק, לא צודק, אתם מבינים את המלה פשרה? זה לא אומר שאני צודק, זה פשרה.

<u>מר יעקב:</u>

מסכים אתך, רק אומר ש-45 מ"ר במצב החדש אני יכול לשאול מכח תכנית-

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אתה מעריך מצב קודם ומצב חדש, לא שואב, יש לך בעל ערך במצב קודם ובעל ערך במצב חדש, אל תשאב משום מקום, תעשה לפני ואחרי, דרך המלך.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>מר יעקב:</u>

אפשר להגיע לפשרה ואפשר להתווכח על זה רבות.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

אפשר פשרה ואפשר החלטה, זה עניין שלכם. הצעתי לכם משהו סביר לשני הצדדים ותראו אם אתם מתכנסים או לא. העקרונות במצב הקודם במקום שטח נספחים בסיסי של 16 מ"ר יילקח 33, זה כל השינוי במצב הקודם ובמצב החדש כמו שלקח כששיעור ההשבחה זה 80%.

<u>כב' היו"ר:</u>

מה זה נספחים? אמרנו מקדם 0.8, עכשיו השאלה ביחס למה.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

במצב קודם בטבלת טיגרמן-

<u>מר ויסבלום:</u>

היות והנושא הזה לא עלה בערר לא התכוננתי ועכשיו אני רואה טעות, במצב הקודם הוא חישב מקדם 0.5 לנספחים ובמצב החדש מחשב 0.475, אז אם לתקן אז בואו נתקן עד הסוף.

<u>כב' היו"ר:</u>

עד הסוף אז אנחנו לא יוצאים מזה. תעזוב את זה, זה כה שולי בין ה-0.475 ל-0.5, בחר את המלחמות שלך, בוא נעשה את הדברים האלה ונסגור אותם, אם יורדים לקוצו של י' יש עוד כל מיני דברים אחרים גם, אז אני חושבת שצריך להציע משהו פשוט, המתווה זה מה שאמרתי לכם שאני חושבת שטוב לשני הצדדים.

<u>כב' היו"ר:</u>

לא 33% נספחים, 0.8 לשנה וחצי לזמינות ולגבי פרשנות הוועדה המקומית שהתב"ע עושה אבחנה אז המשמעות שבמצב הקודם יש 10%, יחד עם זאת ה-10% כנראה לא באמת נושאי שווי, לא בטוח שצריך להפחית את הכל מה-12% במצב החדש שהוא אמר שהוא מעריך 12%.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

לכן אני אומרת שניקח את ה-33 מ"ר האלה ונייחס ליחידה אחת + ממ"ד.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

<u>כב' היו"ר:</u>

אני מסיימת את זה אם אין פשרה ניתן החלטה.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זו ההצעה, אתם יודעים איך ליישמה, תיישמו אותה ותודיעונו.

<u>כב' היו"ר:</u>

איפה התחשיב דורית?

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

בעמוד 15 לשומת טיגרמן. את רואה שיש בשורה 4 שטח נספחים בסיסי, הוא לקח 16 מ"ר, במקום זה 33 מ"ר, זה כל השינוי במצב הקודם.

<u>כב' היו"ר:</u>

למה 33 מ"ר?

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זה השטחי שירות ליחידת דיור במצב החדש.

<u>כב' היו"ר:</u>

מ-750 זה 75 מטר, אז את עושה במצב הנכנס במקום 16 מ"ר חצי מה-75%, אז 5%, אז מ-16 ל-33, הבנתי. זה באמצע ביניכם לביניהם.

<u>גב' פריאל, חברת ההרכב:</u>

זה כאילו מוסיף למ"ר אקו' 8.5, 468 במצב הקודם, במצב החדש להשאיר את זה כמו שזה ושיעור השבחה 0.8, זה הכל. זה נותן באמצע, כמה זה מפחית לעוררת?

<u>מר יעקב:</u>

זה עדיין מכפיל את זה פי 2.

<u>כב' היו"ר:</u>

בסדר, זו גם תהיה ההחלטה כנראה, תחליטו. אתה עדיין רוצה זמן? מר עמירם, כבר אפשר לבנות 3 בתים בקצב הזה, העוררת כבר יכלה לארח שם בחג הבא. אני נותנת 7 ימים לכל היותר, זהו. תודה

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

רבה לצדדים.

<u>החלטת יו"ר</u>

לאחר ששמענו באריכות רבה את טענות הצדדים והצענו לצדדים הצעת פשרה, לבקשת העוררת אנו מאפשרים לעוררת לשקול את הצעת הפשרה תוך 7 ימים מהיום.

העוררת תודיע עמדתה תוך 7 ימים מהיום.

ניתנה ביום: ח' בתמוז, התשפ"ד, 14/07/2024.

שרון מיסטר,
מזכירת ועדת ערר,
מחוז צפון

עו"ד נילי בן משה-ידגר,
יו"ר ועדת ערר,
מחוז צפון

<u>החלטה מתוקנת</u>

לאחר ששמענו באריכות רבה את טענות הצדדים, והצענו לצדדים הצעת פשרה שלא צלחה אנו מחליטים, כדלקמן:

1. לטענה כי 18% שטחי שירות מכוחה של תכנית ג/12617 (להלן: "תכנית המתארי") מתאפשרים במקרה שבפנינו בלא צורך בתכנית מפורטת – אנו מקבלים את טענת הוועדה המקומית בנקודה זו. ונבאר.

2. תכנית ג/4285 - מעלה צפת (להלן: "תכנית נוף כינרת") קובעת בסעיף 8.1 לתקנון התכנית כי במגרשים שבעניינו תתאפשר הקמת מבנה בן שתי קומות על עמודים, כדלקמן:

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז צפון

מס' תיק: 8049+8050/21
מס' ישיבה: 012
תאריך ישיבה: 11/07/2024

מספרי מגרשים	שטחי המגרשים (במ"ר)	ייעוד השטח	אחוזי בניה (מ- % מותרת)	גובה מבנים/קומות	מספר יחידות דיור/מגרש	ח ר ו ת י ו
	[illegible]					
1 - 177	[illegible]					
277 - 300	[illegible]					
301 - 426	[illegible]					

1

2 3. מהאמור בעמודת אחוזי הבניה – "30% לקומה, לכל היותר 70% בכל הקומות כולל כל
3 הנספחים (מקלט, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה הסקה וכו')", מהאמור בעמודת אחוזי הבניה
4 – "30% לקומה, לכל היותר 70% בכל הקומות כולל כל הנספחים (מקלט, מוסך, מחסנים,
5 חדרי כביסה הסקה וכו')", הסיקה הוועדה המקומית ופירשה כך משך שנים ובהתאם לכך
6 הנפיקה היתרי בניה, כי התכנית מתירה 30% לשטחים עיקריים בכל קומה והיתרה של 10%
7 הינה לשטחי שירות.

8 4. חיזוק לפרשנות זו של הוועדה המקומית מתקבל גם מכך כי במבני מגורים דו משפחתים
9 מתירה התכנית 30% שטחי בניה לכל היותר בכל קומה.

10 5. הדבר מסתדר גם עם הגיונם של הדברים, שכן עסקינן במבנים צמודי קרקע, כאשר 10%
11 לשטחי שירות הינו שיעור סביר בהחלט לשטחי שירות הנדרשים במבנים צמודי קרקע.

12 6. ולפיכך, פרשנות הוועדה המקומית שלפיה ה"דלתא", דהיינו 10% שטחי בניה שניתנו
13 במגרשים מעין אלה ליחידת דיור, ניתנו לשטחי שירות. כפי שקבענו בערר (צפ) 1064-21
14 שופרסל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה טבריה, יש לתת את מעמד הבכורה לפרשנות
15 הוועדה המקומית שהיא זו שבמשך שנים פעלה על פי תכנית זו והוציאה היתרים על פיה.

16 7. כידוע תכנית הינה דין ויש לפרשה בהתאם לתכליתה וללשונה ובהרמוניה שבין הדברים, ובין
17 הקביעה כי התכנית נותנת 30% לכל קומה, תוך שהיא גם קובעת גם מותר לכל היותר 70%
18 כולל שטחי "נספחים" שעל פי הפירוט בסוגריים עולה כי עסקינן בשטחי שירות, הדעת נותנת
19 כי ה"דלתא" אכן ניתנה בגין שטחי שירות.

20 8. בנסיבות אלה אנו משיבים את התיק לשמאי המייעץ שיתקן שומתו בנושא זה, שכן המדובר
21 בפרשנות תכנית ומי שאמון על פרשנות זו בשלב זה הינה ועדת הערר.

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

9. נציין כי שומת השמאי המייעץ לא התיימרה ו/או לא ביקשה לערוך דיון משפטי בנושא זה ויצאה מנקודת הנחה, כי תכנית נוף כינרת לא ערכה אבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, ועל כן 18% שטחי השירות שניתנו בתכנית המתאר אינם שטחים מוקנים, אינם זמינים וטעונים תכנית מפורטת, ולא כך הוא כפי שפירטנו לעיל.

10. מכאן, כי 18% שטחי שירות מכוחה של תכנית המתאר הינם שטחים זמינים לבניה.

11. בהתאם לאמור ובהלימה עם קביעה זו יש לתקן את תחשיב השמאי המייעץ כמפורט בסעיף 13 לשומה המייעצת.

12. כמו כן, משקבענו כי במצב הקודם קיימת אבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, כך שבמצב הקודם אפשרה תכנית נוף כינרת 10% שטחי שירות אזי באשר לשטח הנספחים הבסיסי במצב הקודם כמפורט בתחשיב השומה המייעץ, אנו קובעים כי השמאי המייעץ ישקול זכויות של יותר מ-16 מ"ר.

13. בנוסף, שיעור ההשבחה לתכנית המתאר שנקבע על ידי השמאי המייעץ הינו שליש כאשר שיעור זה אינו מנומק, למעט דחיה של 1.5 שנים. השמאי המייעץ יבחן שיעור זה לנוכח היות מקדם דחיה של 1.5 שנים שונה לאין שיעור ולנוכח שומות מכריעות אחרות של כב' השמאיים המכריעים מר בועז קוט, ומר עאטף עאלם, שקבעו מקדם של 0.9, וכן של השמאי המכריע מר דוד דדון שקבע מקדם של 0.72 בתחום תכנית נוף כינרת, והכל תוך 21 ימים ממתן החלטה זו.

ניתנה ביום: ז' באב, התשפ"ד, 11/08/2024

שרון מיסטר,
מזכירת ועדת ערר,
מחוז צפון

עו"ד נילי בן משה-ידגר,
יו"ר ועדת ערר,
מחוז צפון

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז צפון
בניין מכבי , מעלה יצחק , ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002
קבלת קהל: ימים א', ב, ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393