ערר מס' 8049-8050-21

מדינת ישראל

מחוז צפון

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה

<u>פיצויים והיטלי השבחה</u>

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

העוררת: **שרה מלכה הורוביץ**
באמצעות עו"ד רמי ארטמן
מרחוב כנפי נשרים 24, ירושלים

נגד

המשיבה: **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה צפת**

<u>עמדת העוררת בקשר להצעת הפשרה</u>

בתשובה להחלטת יו"ר ועדת הערר הנכבדה מיום 15 ביולי 2024, העוררת מתכבדת בזה להגיש את עמדתה בנוגע להצעת הפשרה:

1. לאחר התייעצות עם שמאים ותיקים ובכירים הובהר לעוררת כי בשיטת חישוב שבה רק **הפרש** השטחים (בין המצב החדש למצב הקודם) מוכפל במקדם, בשונה מהכפלת **כלל שטחי הזכויות הנדחות** במקדם דחייה (כמו לדוגמה בשיטה השמאית שבה נקט שמאי המשיבה מר אהרן וייסבלום בשומה נשוא הערר ובשומות המכריעות שציטט), המקדם 1/3 שקבע השמאי המייעץ הינו סביר ביותר.

2. גם התוצאה שהתקבלה בשומה המייעצת מעידה שמדובר במקדם סביר:

השומה נשוא הערר קבעה היטל בסך 34,000 ש"ח מול היטל בסך 31,715 ש"ח שקבעה השומה המייעצת, כאשר שתי השומות מביאות בחשבון בדיוק את אותם גורמי השבחה: תוספת יח"ד, ותוספת שטחי-שירות במצב החדש. ההפרש בשטחי השירות בין מצב חדש למצב ישן, מתבטא בהפרש של 62 מ"ר (שומה מייעצת) ו-81 מ"ר (שומה נשוא הערר).

3. רואים כי למרות שבשומה המייעצת ההפרש בשטחי-השירות בין שני המצבים קטן יותר (בגלל קביעת השמאי המייעץ כי יש לתמחר בהתאם לצורך האמיתי בשטחי שירות), עדיין מקדם 1/3 הינו מספיק גבוה כדי לתת תוצאה כמעט זהה בגובה ההשבחה, כאשר ההפרש בין השומה המייעצת לשומת המשיבה מינורי ונגרם בעיקרו עקב כך שהשמאי המייעץ קבע מקדם 0.95 בגין פגיעה בפרטיות במצב החדש, שלא הובא בחשבון בשומה נשוא הערר.

4. בדיון בערר המקורי קבעה ועדת ערר נכבדה זו כי אין בסמכותה להתערב במקדמים-שמאיים כאשר הפער בין הצדדים הוא כ- 40% במקדם-שמאי (העוררת מפנה לפרוטוקול הדיון העיקרי בערר, בעמוד 4, שם נדונה מחלוקת בין מקדם 0.5 למקדם 0.7, ונציגי העוררת הושתקו מהטעם שועדת הערר הנכבדה לא סבורה שהפרש כזה הינו בגדר טעות חמורה ביותר).

5. לאור האמור, עמדת העוררת ויועציה היא כי אין מקום להתערב במקדם השווי בשומה המייעצת.

6. לעומת זאת, עמדת העוררת היא שהתיקון השני שבהצעת הפשרה בהתאם להמלצת שמאית ועדת הערר הגב' דורית פריאל (השוואת הצורך האמיתי בשטחי שירות ל-33 מ"ר + ממ"ד לכל יח"ד) שמתבטא בהוספת 17 מ"ר שטחי שירות לתחשיב המצב הקודם, הוא תיקון מתבקש (זאת מעבר לעובדה שהפער בין 12% שטחי שרות במצב החדש לבין שטחי השירות המנוצלים חלקית במצב הקודם, הוא ברובו השבחה תכנונית על 10% זכויות מוקנות מכח המצב הקודם, ורק 2% הוא זכויות חדשות).

7. עוד סיבה לדחיית הצעת הפשרה היא כי התברר לעוררת שהמשיבה מסרה בסעיף **1.6ה** לתגובתה לשומה המייעצת מידע שאינו מתכתב עם המציאות:

   תוכנית בניה 216-0350454 מלמדת שהמשיבה אישרה 64% שטח עיקרי מול 6% שטחי שירות, כאשר בדברי ההסבר לתוכנית מובהר כי חלוקת שטחים זו מבוססת על זכות מוקנית מכוח תוכנית 4285/ג (המצב הקודם).

   אישור 64% שטח עיקרי מכוח תוכנית 4285/ג עומד בסתירה לעמדת המשיבה שטוענת כעת כי כל השנים פירשה את תוכנית המצב הקיים כתוכנית המבחינה בין שטח עיקרי **60% בלבד**, לבין שטחי שירות 10%.

.....

תכנית מס': 216-0350454 - שם התכנית: חלוקת מגרש 74 נוף כנרת צפת

דברי הסבר לתכנית

חלוקה בהסכמת כל בעלי המגרש.
תוספת יחידו, דיור בגוש 13531 חלקה 74 ללא שינוי בשטח הבינוי המותר לפי תכנית ג-4285.בהתאם לחוק התו"ב סעיף 62א' תת סעיף 8.
שינוי בקווי בניין.
וזאת עבור בניית בית דו משפחתי צמוד דופן המתאים לטיפולוגית המבנים בשכונה.

תכנית מס': 216-0350454 - שם התכנית: חלוקת מגרש 74 נ

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
מגורים	מגורים א'	741	354	64	6	מ"ר	מ"ר	70	1
מגורים	מגורים א'	742	355	64	6	מ"ר	מ"ר	70	1

(במאמר מוסגר: סתירה זו לעמדת המשיבה מצטרפת לשורת ראיות שהציגה העוררת במסגרת ההליכים בערר, שסותרות את מצג המשיבה כאילו תוכנית המצב הקודם מבחינה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות).

מכאן שבמגרשים נשוא הערר לא ניתן לאשר תוספת שטחי שירות מכוח תוכנית המצב החדש, שהרי בנספח א' שצירפה המשיבה לתגובתה לשומה המייעצת, מבהיר מר אחמד שמסי ברישא של סעיף א' בחוות דעתו שתוכנית המצב החדש 12617/ג מוסיפה שטחי שירות "רק בתוכניות שבהם צוין בפירוט אופן חישוב שטחי הבנייה **כלומר נקבעו שטחים עיקריים ושטחי שרות לחוד**"

From: אחמד שמסי
Sent: Thursday, October 08, 2015 10:31 AM
To: ora@zefat.muni.il; mehandeset@zefat.muni.il
Cc: ג'נין בליש <JaninBe@iplan.gov.il>; עופר גוט <Ofergu@iplan.gov.il>
Subject: הוספת שטחי שרות לתוכניות מפורטות בתחום תוכנית מתאר ג/ 12617

שלום

סעיף 37 להוראות תוכנית המתאר ג/ 12617 מוסיפה שטחי שרות לתוכניות מפורטות אשר בתחומה בתנאים הקבועים בסעיף.

בהתאם להתייעצות שנערכה עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית בעניין הסעיף הנ"ל אבהיר מס' נקודות:

א. בהתאם לקבוע בסעיף 37.2.1 תוכנית המתאר מוסיפה שטחי שרות רק בתוכניות שבהם צוין בפירוט אופן חישוב שטחי הבנייה **כלומר נקבעו שטחים עיקריים ושטחי שרות לחוד** . מכאן עולה כי הסעיף אינו מוסיף שטחי שרות לאותן תוכניות שלא הבחינו בין שטחים עיקריים ושטחי שרות אלא קבעו שטחי בניה כוללים.
לתוכניות כאלה שלא עשו הבחנה בין שטחים עיקריים ושטחי שרות , ככל שהן עומדות בתנאים הקבועים בתקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה , ניתן להוסיף שטחי שרות ע"י החלטת מליאת הוועדה המקומית לפי התנאים הקבועים בתקנה וכל שטחי הבניה המקוריים ייחשבו שטחים עיקריים.

8. עוד סיבה מכרעת לדחיית הצעת הפשרה היא כי אין זה מן הדין ואין זה מן הצדק שיצא חוטא נשכר: הוכח והובהר במהלך הדיון מעבר לכל ספק כי המשיבה בשומתה נשוא הערר נכשלה מלהביא בחשבון שעל פי הוראות תוכנית 4285/ג הבניה במגרשים הנישומים **יכולה** להתבצע בשתי קומות על עמודים כאשר שטחי השרות נבנים בקומת העמודים, הטעתה את העוררת בכך שלא ציינה בשומתה את קיומה של החלטת ועדת ערר הקריטית ביותר לענייננו (היא ההחלטה בערר 8024/19) ובפרט לא ציינה בגוף שומתה כי היא מתקנת "טעות" (תוספת 18% שטחי שירות) ומה הבסיס החוקי שעליו היא מסתמכת בבואה לתקן.

כמו כן כלל לא השיבה בכתב תשובתה לערר לחלק מטענות כתב הערר (תשובת העוררת התמקדה בשומת עאטף עאלם, והתעלמה לחלוטין מטענת כתב הערר בדבר קיומה של ההחלטה בערר 8024/19 שצורפה כנספח לכתב הערר ושקבעה במפורש כי מאחר ש**ניתן** לבנות את שטחי השירות בקומת העמודים, **אין להפחית משטח החצר** לטובת שטחי שירות בתחשיב ההשבחה). אם לא די בזה המשיבה גם נקטה בשומתה שווי מ"ר מבונה 1,290 ש"ח, לעומת 1,239 ש"ח בשומה המכרעת של השמאי עאטף עאלם (4% לרעת העוררת), בסתירה לטענתה בכתב התשובה לערר שנצמדה לערכי שומת עאטף עאלם בכל מלבד לעניין תוספת שטחי שרות. עוד הוכח כי זה שנים מטעה העוררת את הציבור בהפקת דף מידע שגוי לפי סעיף 119א' לחוק (הדף שגוי בכל מקרה, בין לשיטת המשיבה ובין לשיטת העוררת), כלומר המשיבה מעודדת את הציבור לשלם עבור קרקע תמורה שלא מביאה בחשבון את כלל הזכויות במקרקעין, ובד בבד רוצה ליטול שכר (השבחה) בגין זכויות שאף אדם מלבד המשיבה עצמה אינו יודע על קיומן.

<u>סיכום</u>

במצב זה בו על פניו דין הערר להתקבל לפחות מהטעמים האמורים, עמדת העוררת היא כי אין מקום לפשרה.

יחד עם זאת והרבה לפנים משורת הדין, ועל מנת לחסוך זמן שיפוטי ולסיים את הערר ברוח טובה, העוררת מוכנה לפשרה שתאמץ במלואה את השומה המייעצת לרבות סכום ההיטל המדויק שקבעה השומה המייעצת כשהוא מוקטן ב-1,335 ש"ח (כתוצאה מתיקון שטחי שירות במצב קודם ל-33 מ"ר ליח"ד אחת, המתבטא ע"פ תחשיבי העוררת בתוספת של 6 מ"ר **אקוויולנטי** במצב הקודם) בהתאם להמלצת שמאית ועדת הערר הנכבדה הגב' דורית פריאל.

ירושלים, 21.7.2024

רמי ארטמן, עו"ד

ב"כ העוררת