מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז צפון

מס' תיק: 8049-8050/21
מס' ישיבה: 006
תאריך ישיבה: 30/04/2023

בפני: **יו"ר הועדה:** **עו"ד נילי בן משה - ידגר**
חברי הועדה: **גברת דורית פריאל**
גברת קרני פוקס

העוררת: **שרה מלכה הורביץ**

-נגד-

המשיב: **ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת**

תאריך הישיבה: **30/04/2023**

נוכחים: מר מאיר עמירם, מנהל הנכסים מטעם העוררת
עו"ד שמואל קופמן, ב"כ העוררת
עו"ד משה רותם, ב"כ הוועדה המקומית
גב' מיכל ארבל, מטעם הוועדה המקומית
מר אהרון וייסבלום, שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית
מר עמרם וייסבלום, שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית

מזכירת הוועדה: **עו"ד שנית אזולאי-שלום**

קלדן: **עמית פז**

פרוטוקול

עו"ד אזולאי-שלום, מזכירת הוועדה:
שלום (סבב היכרות)

כב' היו"ר:
רק צריך לציין כי בכתב הערר לא כתוב עו"ד שמואל קופמן, כתוב אצל עמירם וגם לא כתוב תואר אז אנחנו לא יודעים-

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:

מה האדון הנכבד עושה. עמירם זה מאיר עמירם אני מבינה.

עו"ד קופמן:

כן.

כב' היו"ר:

ואתה מטעם העוררת?

מר עמירם:

אני מנהל הנכסים של העוררת וזה עורך דיננו שבזמן שהערר הוגש עדיין לא יופה כוחו.

כב' היו"ר:

עכשיו הבנו הכל. טוב, אז שלום, נעים מאוד לכולם (המשך סבב היכרות). אנחנו קראנו את כל כתבי הטענות, קראנו את החלטת ועדת הערר הקודמת, למדנו את השומות המכריעות של מר עאטף עאלם, מר דוד דדון ומר בועז קוט. אנו רוצים לשאול את ב"כ העוררת, הערר הקודם היה בנושא הערכים לפי הבנתנו ובנושא הערכים הוועדה כן נצמדה לשומה המכערת של מר עאטף עאלם. עם זאת, הוועדה גילתה שכנראה בשומות הקודמות הם לא גבו היטל השבחה בגין שטחי שירות מכח תכנית אחרת, וזאת סוגיה שגם מר עאלם לא הכריע בה.

גב' פריאל, חברת הוועדה:

הוועדה טוענת שבעבר נעשתה טעות בכך שלא גבתה היטל השבחה על תוספת שטח למטרת שטחי שירות ולא צריך לגרור טעות. בבקשה, תענה על הטענה הזו.

עו"ד קופמן:

אנחנו מדברים על ה-18% תוספת לשטחי שירות לגבי זה?

כב' היו"ר:

כן.

עו"ד קופמן:

יש לנו שני דברים עיקריים, זה אחד מהם, והשני מקדם השוליות של היחידה בקומה הנוספת.

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:

תפנה אותנו רגע בכתב הערר?

עו"ד קופמן:

זה נמצא שמה.

מר עמירם:

זה נמצא.

עו"ד קופמן:

אם לא, אז אני מעלה עכשיו.

כב' היו"ר:

לא, אין דבר כזה להעלות טענות במעמד הדיון. קודם כל אתם תבקשו רשות, ואם זה רשום זה רשום.

עו"ד קופמן:

זה רשום ואפנה אתכם.

כב' היו"ר:

אז אדוני אומר שהנושא השני מעבר לתוספת שטחי השירות זה המקדם ביחס למה?

עו"ד קופמן:

מקדם השוליות.

כב' היו"ר:

שוליות?

עו"ד קופמן:

של השטח העיקרי. אנו טוענים כי המקדם הנכון הוא 0.7 ולא 0.5.

כב' היו"ר:

מה קבע עאטף עאלם לגבי מקדם השוליות?

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 קופמן:
הוא עשה חישוב אחר, זה נכון שנתן 0.5 אבל אנחנו חושבים שזה לא, אנחנו רוצים להיצמד לשמאות דדון וקוט, הם המאוחרים, ולדעתנו מה שעאטף עשה ביחס לחישובי השטחים הוא לא הכל כך מובן שמה, הוא כתב שכל יחידה זה 35% במקום 30% שכתוב בתכנית הקודמת, אז אין שם הסבר איך הגיע לתוצאה הזאת, הוא גם לא מסביר איך הגיע ל-35% לכל יחידה, אז אנחנו, אני מציע שנשים את זה בצד וניצמד לשומות המכריעות האחרונות שיש לנו של דדון ושל קוט שבהן נקבע מקדם 0.7 לשטחים העיקריים.

כב' היו"ר:
מצד אחד על הערר נסוב סביב זה שהוועדה המקומית לא אימצה את שומת עאטף, ומצד שני היכן שנוח לכם אתם מבקשים שלא להיצמד לשומת עאטף.

עו"ד קופמן:
אין קשר בין שני הדברים, מלבד זאת ארצה לתת למאיר להסביר את זה, רק אני אומר מראש אין קשר בין שני הדברים האלה.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
ועדת הערר בדר"כ לא נכנסת למקדמים שמאיים שנתנו שמאי הצדדים אלא אם כן אנו רואים שזו טעות שמאית חמורה ביותר מחוץ לטווח הסביר, מה שלא מתקיים לדעתי כאן. זה שונה ביחס ל- 18% שטחי שירות שהוא נושא עובדתי תכנוני שאנו חייבים לדון בו. מראש כשאדוני מדבר יסביר מהו חוסר הסבירות המהותי של המקדם הזה אחרת לא נוכל להתערב בזה.

עו"ד קופמן:
אבקש ממאיר שכבר מכיר-

גב' פריאל, חברת הוועדה:
נתחיל בטענה הנוגעת ל -18 אחוז.

כב' היו"ר:
אני מציעה שנתמקד ב-18%, בדיוק. בינתיים תחשבו מה אתם רוצים להשיב להערת שמאית 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

<u>מר עמירם:</u>

אני רוצה לענות עכשיו מכיוון שאני יודע מה התשובה, שעאטף עאלם, זה בעיקרי הטענות, כשעאטף עאלם שעשה את שומתו הוא לא הפריד את שטחי השירות מהשטחים השוליים, הוא נתן מקדם שולי על מחצית השטח ומקדם 1 על כל השטח, הוא לא נכנס לחישובים מסיבה פשוטה מכיוון שבתכנית ג/ 4285 אין פירוט של שטחי שירות, כתוב שם 30% בכל קומה, בסך הכל 70 אחוז, לא מפורט כמה שטחי שירות.

<u>כב' היו"ר:</u>

נכון.

<u>מר עמירם:</u>

יכול להיות שכל השטח, כל ה- 70 אחוז הם שטח מלא ויכול להיות שעד 45 אחוז כפי שיש החלטת ועדה מקומית שצוטטה על ידי השמאי קוט, עד 45 אחוז שטחי שירות אפשר לבנות, כלומר תכנית 4285 היא גמישה ביחס לשטחי שירות. לכן עאטף חילק את זה ל-2, אמר מחצית מהשטח כולו אני נותן מקדם שוליות 1, המחצית השניה, על כל שטחי השירות שייבנו/לא ייבנו כשאין עליהם מגבלה אני נותן מקדם חצי. עכשיו או שאתם נצמדים לדבר הזה או שאתם אומרים שיש תוספת 18% ועאטף טעה.

<u>כב' היו"ר:</u>

זה לא שייך אחד לשני, ה-18% זה מכח תכנית נוספת שהעניקה שטחי שירות ושמר עאטף לא דן. התכנית הקודמת נתנה 70 להכל ביחד, לא עשתה אבחנה בין שירות לעיקרי. זה לא קשור.

<u>מר עמירם:</u>

זה קשור, אני אומר, התוספת 18% שאתם טוענים לה עאטף טוען שלא קיימת.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

הוא לא טוען. הוא לא דן.

<u>מר עמירם:</u>

הוא כתב שם שההשבחה היא לתוספת יחידה אחת ללא תוספת בקיבולת הבנייה. כלומר הוא התייחס לזה ויש סיבה שהתייחס לזה. אני רוצה גם להעיר שבהחלטה הקודמת בערר הקודם שהוא לא כמו שאמרתם היה על מקדמים, הערר הקודם היה בכלל על שיטת

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

החישוב, מכיוון שעאטף נתן שיטת חישוב חדשה לשומה שהוגשה אז ואנחנו טענו היות ויש שמאי מכריע על השומה הזאת מה אתם משתמשים עוד פעם בשומה שגויה שכבר היה עליה שמאי מכריע, זה היה העניין שם ולא המקדמים. כשעאטף אמר את מה שאמר הוא הבין שאין תוספת, הוא כתב במפורש, אין קיבולת בשטחי הבנייה והסיבה לזה, פירטנו גם בעיקרי הטענות -

<u>כב' היו"ר:</u>
זה מתייחס למגרש נשוא השומה המכרעת שלו, אבל מי אמר שאצלכם במגרש אין אפשרות לקיבולת, איני יודעת מה היה במגרש הקודם. מכאן לא ניתן להסיק שהוא דן בזה.

<u>מר עמירם:</u>
זה אותו מגרש, אותם מגרשים באותה קבוצת המגרשים המתוארת.

<u>כב' היו"ר:</u>
המגרש בו דן עאטף עאלם היה מגרש 106.

<u>מר עמירם:</u>
בסדר, מה זה משנה? בתכנית המקורית מפורטים המגרשים והם כלולים בתכנית 4285 המגרש שלנו והמגרש שעאטף דיבר עליו הם באותה קבוצת מגרשים.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>
תתייחס לשומת הוועדה וגם לשומות מכריעות אחרות אם אתה רוצה, כרגע מה שעומד לפנינו זו שומת הוועדה שעליה אתה מערער.

<u>מר עמירם:</u>
שומת הוועדה עליה אני מערער יש עליה שמאי מכריע חדש כבר, אז בואו נדבר על השמאות המכריעה החדשה.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>
בהתייחס לשומת הוועדה העומדת בפנינו, בוא תפנה אותנו בבקשה לשגיאות הקיימות לדעתך בתחשיב.

<u>מר עמירם:</u>
אגיד לגברתי, קודם כל מה ששגוי זה האפשרות לחרוג משטח של 30% לקומה.

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

גב' פריאל, חברת הוועדה:
בעמוד 9 לשומת הוועדה מפורטת טבלת תחשיב. איפה התחשיב הזה שגוי?

מר עמירם:
אנסה רק לראות את זה מול העיניים. שניה, אני אעלה את זה.

כב' היו"ר:
אן יש כאן סוגיות שמאיות, מדוע לא ללכת לשמאי מכריע? למה לבוא לוועדת ערר ?

מר עמירם:
כי אנחנו עוד מסתמכים על הערר הקודם שלנו שקבע שאי אפשר לבוא ולתקן טעויות בלי לדבר עם השמאי המכריע הקודם. אם אתם חושבים שמר עאטף עאלם טעה -

כב' היו"ר:
אתם אוחזים בחבל משני קצותיו, מצד אחד אתה אומר לא הלכתי לשמאי כי יש את השמאות של מר עאטף עאלם וכל הזמן טוען שצריך להיצמד אליה, ומצד שני מבקש להיצמד לשומה מכרעת מאוחרת שניתנה.

מר עמירם:
נכון.

כב' היו"ר:
ולכן באתם לוועדת הערר ועכשיו אתם אומרים שצריך היה להיצמד לשומת מר עאטף עאלם בעניין של ה-18% אבל בעניין המקדמים לא צריך להיצמד אליה.

מר עמירם:
אני אומר שאתם תבחרו מה שאתם רוצים, אם צריך להיצמד לשומת עאטף, אתם אומרים כזה דבר, אפשר לתקן טעויות, אם אפשר לתקן טעויות גם אני רוצה לתקן טעויות כולל הטעות של 2 יחידות.

כב' היו"ר:
אתה יכולת לפנות לשמאי 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>מר עמירם:</u>

מה?

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

כרגע אני חוזרת על השאלה, בואו נהיה מעשיים.

<u>מר עמירם:</u>

האפשרות של הוועדה המקומית הבלתי מוגבלת בזמן לתקן בכל מקום טעות היא דו צדדית. אם אפשר לתקן בכל מקום טעות אז אנחנו עכשיו עומדים לפני תיקון-

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

מר עמירם, אתה מוכן לענות לשאלתי? תפתח בבקשה את עמוד 9 ובוא נתמקד, היכן אתה חושב שנפלה טעות?

<u>כב' הי"ר:</u>

בשומת הוועדה.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

כדי שאנחנו נתמקד באמת בנושא ונוכל לתת מענה לטענה שלך.

<u>מר עמירם:</u>

כותבים שם חצר מעגל ראשון, חצר מעגל ראשון וחצר מעגל שני 300 ו-150.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

אתה מדבר על מצב קודם או מצב חדש?

<u>מר עמירם:</u>

מצב קודם.

<u>מר עמירם:</u>

מצב קודם, חצר מעגל ראשון, חצר מעגל שני, 300 ועוד 150 זה 450 מ"ר, אני טוען שזה 525 מ"ר מכיוון שיש הגבלה של 30% לקומה. 30% 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

גב' פריאל, חברת הוועדה:
525 מ"ר חצר בגלל מגבלת תכסית של 30%?

מר עמירם:
נכון. בשומת מר עאטף עאלם שטח עיקרי בסיסי הוא 262.5 ולא 225 מ"ר. אז בשטח עיקרי-

גב' פריאל, חברת הוועדה:
האם יש טעות ב-225?

מר עמירם:
עובדתית כן, כיוון שבמצב המקורי אין הפרדה בין שטחי שירות לבין שטחים שהם לא שירות.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
450 זו טעות?

מר עמירם:
כן, זו טעות.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
למה זו טעות, כמה יש בסך הכל?

מר עמירם:
סך הכל 525 מ"ר, 70 אחוז מ-750 זה 525, חצי מזה זה 262.5, זה מה שעאטף נתן.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
רגע, אבל פה הוא מציין 450 מ"ר עיקרי ו- 75 שטחי שירות ומפרט ששטחי שירות זה כולל 50 מ"ר נספחים בסיסי, ממ"ד 12 מ"ר ו-13 מ"ר זו היתרה ליחידת דיור.

מר עמירם:
הוא לקח את זה כי בתכנית 4285 זה לא כתוב.

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

גב' פריאל, חברת הוועדה:
למה 75 מ"ר שטחי שירות לבית מגורים זו הנחה שגויה? למה צריך להיצמד לשמאי אחר שקבע משהו אחר?

מר עמירם:
הוועדה קבעה שכשיש שמאות מכריעה היא זו שבתוקף ולא צריך להביא כל פעם, בסיבוב הקודם הוועדה קבעה את זה. עכשיו למה צריך להיצמד לשמאי קודם כי כל הערר היה שהוועדה לא נצמדה לשמאי הקודם ובתשובתכם עכשיו אמרתם שכן נצמדתם לשמאי הקודם, אז אני מוכיח עכשיו שלא נצמדתם לשמאי הקודם. אז תחליטו, אם נצמדתם לשמאי הקודם אז השמאי הקודם קבע ששטח עיקרי בסיסי הוא 262.5 מ"ר.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
הבנתי את הטענה שאתה אומר שחלוקת השטחים צריכה להיות אחרת מזו המפורטת אצל מר עאטף עאלם, אבל הם עשו מה שהם חושבים כאן ואתה טוען ששטח חצר שונה בגלל התכסית, הבנתי. מה במצב החדש?

כב' היו"ר:
אנו נצמדים למה שעלה בכתב הערר, שאנו רואים היטב שנוסח כהלכה, ידעו על מה עוררים, אלה הטענות.

מר עמירם:
מה שהיה ברור זה, כתב הערר הוגש שצריך להיצמד לשמאי עאטף עאלם, טענת השמאים עכשיו הייתה שנפלה טעות וצריך לתקן. אני מפנה להחלטת ועדת הערר הקודמת שכאשר יש טעות אז צריך להפנות, להיוועץ בשמאי הקודם וכך עשתה הוועדה. גם שם אמרו שעאטף טעה-

גב' פריאל, חברת הוועדה:
אבל שם זה היה על ערכים, זה לא היה על ה-18%.

מר עמירם:
לא, זה לא היה רק על ערכים, זה היה על הכל, זה היה על שומה שהיא בכלל הייתה שומה אחרת, לא בערכים.

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' יו"ר:</u>
הסוגיה הזו של ה-18% הוכרעה אצל מר עאטף עאלם? היא עלתה? היא לא עלתה כי הוועדה בזמנו לא חשבה לדון ב-18% האלה.

<u>עו"ד רותם:</u>
היא לא נדונה.

<u>מר עמירם:</u>
היא לא נדונה, היא לא יכלה להיות נדונה כי הוא קבע שאין תוספת בקיבולת הבנייה, אז אם אין תוספת בקיבולת בנייה אז אין תוספת.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>
אז זו טעות?

<u>מר עמירם:</u>
לא, זו לא טעות.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>
ועדת הערר לא התייחסה לזה.

<u>מר עמירם:</u>
אני לא טוען שזו טעות. אתם רוצים להתייחס ל-18%? בואו נתייחס ל-18% ונראה שזו לא טעות.

<u>כב' היו"ר:</u>
אנו רק רוצים להבין למה, מר עמירם, למה אתה סבור שלא צריך לחייב על ה-18% מעבר לזה שמר עאטף עאלם התייחס? יש תכנית שמוסיפה שטחי שירות-

<u>מר עמירם:</u>
לא, התכנית לא מוסיפה שטחי שירות מכיוון שהתכנית מבוססת על תקנות חישוב שטחים מ-1992 ובהן כתוב תחולה וכתוב שתוספת שטחי שירות תחול רק, אחת המגבלות היא שאין מגבלה אחרת בתכנית המקורית וכאן יש מגבלה, התכנית המקורית קובעת 70 אחוז כולל כל הנספחים.

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

גב' פריאל, חברת הוועדה:
ללא חלוקה?

כב' היו"ר:
רגע, רגע, סליחה רגע, על איזה סעיף אדוני מדבר על התחולה בתב"ע? באיזה סעיף בתב"ע?

מר עמירם:
אני מדבר על תקנות חישוב שטחים סעיף 13.

כב' היו"ר:
זה החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות, זה משהו אחר.

מר עמירם:
אני לא מדבר על החלטת מליאה.

כב' היו"ר:
שהוסיפה שטחי שירות, אני לא מדברת על תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים שצריכה להיכנס למליאה או משנה ולהוסיף שטחי שירות לתב"עות שלא ערכו אבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים.

מר עמירם:
אני לא מדבר על זה.

כב' היו"ר:
אבל אני מדברת על התב"ע שהוסיפה.

מר עמירם:
אני אומר התב"ע שהוסיפה היא כותבת, בבקשה, בוא נפתח את התב"ע שהוסיפה, תכנית 1261.

כב' היו"ר:
היא אומרת שהתחולה שלה תואמת לתקנה 13?

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 עמירם:</u>
מה? אני טוען שתכנית 12617 ג' פותחת בשטחי שירות בהפניה לתקנות חישוב שטחים.

<u>כב' היו"ר:</u>
תפנה לסעיף ספציפי בבקשה.

<u>מר עמירם:</u>
בבקשה, אני פותח תכנית 12617, שניה אחת.

<u>כב' היו"ר:</u>
הנה, באזור 37 אתה מדבר על שטחי השירות? סעיף 37.3?

<u>מר עמירם:</u>
שניה, זה אצלי, אני מפנה אתכם. אני מפנה אתכם ל-37.1. 37.1, "חישוב המותר לבנייה יהיה לפי תקנות התכנון והבנייה חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים התשנ"ב–1992". זה המקור לכל.

<u>כב' היו"ר:</u>
הכוונה היא לסוג השטח כלומר מה יהיה שטח שירות ומה יהיה שטח עיקרי לפי התקנות.

<u>מר עמירם:</u>
שניה, אפנה אתכם עכשיו לתקנות, בתקנות בסעיף 13ב'-

<u>עו"ד רותם:</u>
זה לא רלוונטי פה.

<u>כב' היו"ר:</u>
טענתך מרחיקת לכת, מה שאתה טוען עכשיו למעשה שכל התכנית הזו לא מוסיפה שטחים כיוון שתקנה 13 לא מאפשרת להוסיף שטחי שירות אלא לתכניות שבהן לא הייתה אבחנה, איני חושבת שכך נוהגת הוועדה המקומית, תכף תגיד הוועדה המקומית, אבל כשאני מפרשת את סעיף 37.1 לתכנית "חישוב השטח המותר לבנייה יהיה לפי תקנות התכנון והבנייה" הכוונה היא לאופן חלוקת השטחים, מה שטח שירות, ומה שטח עיקרי, בהנחה שבאמת פעם היו תכניות שלא עשו אבחנה. אבל זה לא אומר, תקנה 13 להוספת שטחים

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

חלה רק כשהוועדה המקומית רוצה להוסיף שטחים מכח התקנות, אבל אם באה תב"ע ומוסיפה שטחי שירות אז "לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן" יש את סעיף 37.2.1 "לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט", נכון.

<u>מר עמירם:</u>

נכון, אבל לא צוין בפירוט, אין אבחנה-

<u>עו"ד רותם:</u>

אני רוצה להתייחס לזה נילי.

<u>כב' היו"ר:</u>

בבקשה עו"ד רותם.

<u>עו"ד רותם:</u>

סעיף 37.2.1 מתייחס לגריעת שטחי שירות שניתנו בתכניות קודמות ואומר הסעיף "לגבי תכניות מאושרות או מופקדות שבהן צוין במפורט אופן חישוב השטחים תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות אולם לא תוכל לגרוע מהם". זה העניין.

<u>כב' היו"ר:</u>

המשמעות היא דווקא שאפילו אם יש אבחנה בין שטחי שירות.

<u>עו"ד רותם:</u>

במקום שאין אבחנה אז ברור שניתן להוסיף, זה קל וחומר.

<u>מר עמירם:</u>

לא, המקום הזה בא להגיד שאין לו-

<u>עו"ד רותם:</u>

הרי אין שום היגיון להוסיף דווקא לתכניות שכבר קבעו שטחי שירות ולא להוסיף לכאלה שלא קבעו.

<u>כב' היו"ר:</u>

ברור. אני מסכימה עם עמדתה של הוועדה.

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:
הרי באה הוועדה המחוזית וביקשה להוסיף שטחים.

מר עמירם:
העניין הוא שהבעיה זה לא שלא קבעו, אפשרו חופש עד 45%, אני לפי תכנית ג/ 4285 יש לי 70 אחוז בנייה על המגרש ואני בתוך זה 45% יכול לבנות שטחי שירות ועל זה אתה רוצה להוסיף לי עכשיו עוד 18% שאני אגיע לקומה.

גב' ארבל:
אבל למה 45 אחוז? מאיפה ה-45% אפשר להבין?

מר עמירם:
בשומה של השמאי קוט הוא מתייחס להחלטת הוועדה המקומית שקובעת שאפשר עד 45% שטחים. אתם רוצים לפתוח את השומה של קוט?

עו"ד רותם:
למה הוא מתייחס? הוא מתייחס להיתר.

מר עמירם:
הוא מתייחס להחלטה כללית לגבי התכניות הקיימות שמאפשרת לתת עד 45% שטחי שירות משטח המגרש וזה לפי מכח ג/ 4285 לבוא ולהגיד על זה אני נותן עכשיו מכוח 12617 להוסיף עוד 18 אחוז זה הפרזה. עובדה שעד שהגיעו השמאים וייסבלום כלפון אז אף אחד לא חשב ככה.

עו"ד רותם:
מר עמירם, אני לא מצליח לרדת לסוף דעתך.
ה-70 אחוז כשהתכנית לא קובעת אז ה-70 אחוז הם עיקרי, התוספת של ה-18 אחוז היא תוספת של 18 אחוז מכח תכנית שאישרה ועדה מחוזית. אגיד יותר מזה, א', הוועדה נוהגת ככה ומוסיפה את ה-18 אחוז, וב' במגרש הספציפי הזה כבר הוגשה בקשה להיתר שגם מבקשת תוספת מכח, לא 18 אחוז אבל מבקשת תוספת.

כב' הי"ר:
מאיפה מבוקש 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

עו"ד רותם:
מתוך תכנית המתאר, בוודאי.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
לא, אבל יש פה בקשה להיתר ספציפית?

כב' היו"ר:
כן, הוא אומר שכן.

עו"ד רותם:
הקונה יום טוב סבח, שקנה את המגרש מהעוררת הגיש בקשה להיתר.

כב' היו"ר:
הבקשה להיתר היא של הרוכש.

עו"ד רותם:
כן, כן, הגיש בקשה להיתר, כרגע היא תלויה ועומדת.

מר עמירם:
מר יום טוב סבח קיבל 70 אחוז ואולי עוד אחוז אחד שביקש איזה הקלה, זה הכל. הוא לא ביקש-

עו"ד רותם:
יש שם הקלה?

גב' ארבל:
לא, הוא לא ביקש הקלה.

מר עמירם:
בגלל זה שהוא שמע-

כב' היו"ר:
גב' ארבל, הבקשה להיתר לפנייך?

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

גב' ארבל:

כן.

כב' היו"ר:

את יכולה להקריא ממנה? אם אישרתם גם –

גב' ארבל:

עדיין לא אישרנו.

כב' היו"ר:

מה התבקש שם?

גב' ארבל:

בתהליך ראשוני. הוא ביקש הקלות-

עו"ד רותם:

הקלות בקווי בניין, לא בשטחים.

כב' היו"ר:

כמה שטחים הוא ביקש?

גב' ארבל:

בגובה ועל בריכת שחיה.

עו"ד רותם:

תסתכלי כמה שטחים הוא ביקש.

גב' ארבל:

בסך הכל הכללי הוא גם חרג מה-30 אחוז לקומה. לשאלתך קודם, יש לו 36 לקומה, 33 לקומה, ובסך הכל חרג בעוד אחוז אחד נוסף ולא ביקש הקלה מהשירות שיש לנו אפשרות לתת.

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

מבחינת עיקרי הוא עומד ב-60 אחוז מבחינת שירות 11 אחוז, אז זאת אומרת אם זה 71 אז יש כאן אחוז אחד נוסף שזה שירות.

<u>כב' היו"ר:</u>

ואתם נוהגים לתת 70 אחוז ועוד 18?

<u>גב' ארבל:</u>

כן.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

לא, 70 אחוז ועוד 18 אחוז מתוך ה-70?

<u>עו"ד רותם:</u>

לא.

<u>גב' ארבל:</u>

לא.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

אני שואלת כי השמאי מציין 18 אחוז מהשטח העיקרי.

<u>גב' ארבל:</u>

רשום, מה שכאן מופיע 18 אחוז, הנה.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

מהשטח העיקרי הם מציינים.

<u>עו"ד רותם:</u>

איפה?

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

בשומת הוועדה.

עו"ד רותם:

אה, שומה.

גב' פריאל, חברת הוועדה:

בהערת שוליים למטה.

עו"ד רותם:

אז אני לא בטוח.

כב' היו"ר:

השמאים וייסבלום, אתם עושים את זה 18 אחוז מהשטח העיקרי?

מר א. וייסבלום:

נכון, כן, אנחנו עושים מתוך 60 אחוז 18.

גב' פריאל, חברת הוועדה:

מתוך 60 אחוז 18, כמה אחוזים זה יוצא?

מר ע. וייסבלום:

10.8.

מר א. וייסבלום:

10.8.

גב' פריאל, חברת הוועדה:

אז כלומר 60 אחוז עיקרי ועוד 10.8.

גב' ארבל:

לא, ועוד-

עו"ד רותם:

אז בחרו בזול פה, כי לא זה החישוב הנכון, זה צריך להיות 18 אחוז משטח המגרש. איני רואה בתכנית עצמה איזושהי הוראה שאומרת שזה לא אחוז משטח המגרש.

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

גב' פריאל, חברת הוועדה:
לא, אבל השמאים שלך אומרים שזה משטח עיקרי.

גב' ארבל:
אנחנו בהיתרים.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
בבקשה אל תדברו בשני קולות.

גב' ארבל:
בהיתרי בנייה אנו נותנים 18 אחוז.

כב' היו"ר:
רגע, סליחה, אתם נותנים 18 אחוז משטח המגרש?

גב' ארבל:
לפי 12617 ג'

כב' היו"ר:
איך?

גב' ארבל:
הטבלה שמופיעה בסעיף 37.2.

כב' היו"ר:
איך אתם נותנים לא הבנתי, 18 אחוז ממה אתם גוזרים גב' ארבל?

עו"ד רותם:
משטח המגרש.

גב' ארבל:
משטח המגרש.

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:
משטח המגרש, והשמאים חושבים שזה 18 אחוז מה-60 אחוז, מהשטח העיקרי שאפשר.

עו"ד רותם:
העוררת פה הרוויחה. אין משהו אחר.

גב' ארבל:
השטח העיקרי הוא 70 אחוז, לא 60.

מר א. וייסבלום:
מה-60 העיקריים חישבנו 18 אחוז, אבל רק שניה, תפתח את ה-

גב' פריאל, חברת הוועדה:
18 אחוז מ 60 זה 10.8%. במעוגל זה 11%. אתם אומרים 60 ועוד 11 זה 71 אחוז כולל בעוד שהתב"ע הקודמת -

מר א. וייסבלום:
אנחנו אומרים 60 ועוד 10 אחוז שירות-

כב' היו"ר:
אז סך הכל 70 מהתב"ע הקודמת.

מר א. וייסבלום:
ועוד ה-10.8 מכח ה-12167.

כב' היו"ר:
אז יכולתם אם כבר לחייב אותו על 10.8 ולא על 18.

מר א. וייסבלום:
זה מה שעשינו.

גב' ארבל:
אין הגבלה כזאת, אני-

כב' היו"ר:
אבל מצד שני אומרת הוועדה שברישוי, מאיפה הסקתם את זה בתב"ע שזה, בתב"ע כתוב אזור מגורים א'- 18-

גב' פריאל, חברת הוועדה:
באחוזים לא כתוב ממה.

מר ע. וייסבלום:
בסעיף 37.2.3

כב' היו"ר:
37.2.3 "בניינים קיימים אשר נותר בהם שטח בנייה עיקרי לניצול"-

מר ע. וייסבלום:
החישוב של השטחי שירות הוא מהזכויות בנייה שלא נוצלו.

כב' היו"ר:
איפה אתם רואים את זה?

גב' פריאל, חברת הוועדה:
זה לא שייך ממה מחושב.

עו"ד קופמן:
נכון, אבל זה מגרש ריק.

מר א. וייסבלום:
יש חוות דעת תכנונית מאחמד שמסי שהיה מהנדס ועדה אני חושב, והוא מפרט שם באריכות, נוכל להעביר לכם את החוו"ד, הוא כותב שהתכנית באה לשפר את אפשרויות הבנייה ולעודד בנייה חדשה ולכן-

עו"ד רותם:
זה נכון במקום שיש בנייה אבל אם-

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:
זה לא בנייה קיימת פה.

עו"ד רותם:
אם המגרש הוא ריק אז צריך לתת את כל ה-

מר א. וייסבלום:
אז אפשר מכל ה-60, נגיד אם מישהו ניצל 30 אז יהיה אפשר 18 אחוז מתוך ה-30 שנשארו, ככה הוא כתב וכך נהגנו כל הזמן, יכול להיות שטעינו.

כב' היו"ר:
אם אני מבינה נכון אתם אפילו חייבתם פחות ממה שאומרת מח' הרישוי.

מר א. וייסבלום:
אנחנו חייבנו פחות.

עו"ד רותם:
נכון, נכון, אמת.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
אנו צריכים חוו"ד הוועדה.

כב' היו"ר:
הם לא סותרים, עו"ד רותם, אם אני מבינה נכון, מסכים איתם אבל רק כשמדובר בבנייה קיימת.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
אבל אנחנו לא מדברים על בנייה קיימת.

עו"ד רותם:
מדובר על מגרש ריק.

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 הוועדה:</u>
אז זה לא חל כרגע.

<u>כב' היו"ר:</u>
אז אפילו אם היינו מקבלים את הטענה אז היה צריך אפילו לחייב על 18 אחוז.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>
נכון.

<u>עו"ד רותם:</u>
נראה שכן, אבל שוב, אני לא-

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>
יש לנו שומה, צריך להיצמד לשומת הוועדה.

<u>עו"ד רותם:</u>
כרגע אני ניאלץ להיצמד לשומת הוועדה המקומית, אין לנו משהו אחר.

<u>כב' היו"ר:</u>
נרצה לקיים התייעצות פנימית.

-דיון פנימי-

<u>כב' היו"ר:</u>
סליחה, אנחנו מתנצלים, אנחנו הגענו לתובנות אבל יש משהו שהוועדה המקומית רוצה להוסיף?

<u>עו"ד רותם:</u>
אני רק רוצה לתקן משהו שאמרנו קודם, ההיתר שדיברנו עליו לא חורג מה-70 אחוז, זה היה טעות שלי, הוא כן חורג ב-30 אחוז לקומה אבל לא מה-70 אחוז, אני לא רוצה להטעות את הוועדה הנכבדה.

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

גב' פריאל, חברת הוועדה:
אמרתם 71.

גב' ארבל:
הוא עדיין בתיקונים ובבקרה מרחבית, הוא עדיין לא עבר ועדה.

עו"ד רותם:
הוא לא חורג.

כב' היו"ר:
אז מאיפה 35 אחוז בכל קומה?

גב' פריאל, חברת הוועדה:
זה כולל שטחי שירות.

גב' ארבל:
הוא עושה בקומה אחת 36.12 ו-33.21, סה"כ 70.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
אבל זה לא כולל שטחי שירות מה שאת אומרת עכשיו.

גב' ארבל:
70 כולל, הוא שם 10 נקודה משהו אחוז בשטחי שירות שזה בעצם השירות שיש לו בתב"ע, סך הכל 70.

כב' היו"ר:
אז ה-10 אחוז מסתדרים עם 75, כי אם שטח המגרש הוא 750 ומתוכם 10 אחוז זה מסתדר עם חישוב המשיבה שצריך 75.

עו"ד קופמן:
אבל במצב החדש תסתכלו כמה שטח בנוי נתתם לו.

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:
עו"ד קופמן נאמר לכם דבר כזה, קודם כל הטענה של חלוקת השטחים לא עלתה בכתב הערר, מצד אחד, מצד שני יש פה שלושה שמאים מכריעים שחילקו אחרת את השטחים. לא העליתם את זה בכתב הערר. לעניין המקדמים אנו לא נכנסים, 0.5 או 0.7 זה לא פגם קיצוני שמצדיק התערבות. מצד שני תראו, אפשר להעביר לשמאי אבל הנישומה צריכה להבין שלדעתי עלה פה איזשהו עניין לרעתה, אם מעבירים לשמאי הוא מנותק משומת הוועדה ואני מניחה כבר שאחרי שהוועדה המקומית הבהיר שה – 18% נגזר משטח המגרש ולא מהשטח העיקרי כשם שעשו שמאי הוועדה, אז יכולים לחייבכם על כל ה-18 אחוז ולא רק על ה-10.8 לפי תחשיב השמאים וייסבלום. השאלה אם שווה לכם. נשקול לגבי אופן החלוקה, אף אחד לא אמר איזו שומה יותר נכונה או איזו דרך הכי נכונה, הנה, שלושה שמאים וכל אחד בדרך אחרת.

כב' היו"ר:
גם החלוקה לא עלתה בכתב הערר.

מר עמירם:
החלוקה לא עלתה כי היא תלויה בשאלה אם נצמדים לשומת מר עאטף עאלם או לא. אם לא נצמדים אז בבקשה בואו ניצמד-

גב' פריאל, חברת הוועדה:
מעבירים לשמאי מייעץ ולא אומרים לו למה להיצמד.

כב' היו"ר:
לא, אנחנו סבורים שהעניין של ה-18 אחוז זה לא קשור למר עאטף עאלם, זה לא משהו שנדון בפניו, יש תב"ע שראינו שמוסיפה, זה לא משהו שהוועדה טעתה בעבר מהבחינה הזו שהיא חושבת שהערכים צריכים להיות עכשיו אחרת, היא פשוט הבינה ששומותיה היו חסרות עד עכשיו. עכשיו זה לא משהו שהוכרע אצל עמר עאטף עאלם והם לא הגישו עליו ערר.

מר עמירם:
אם עאטף כותב שאין תוספת בקיבולת הבנייה אז הוא כן מתייחס לזה. אתם מוזמנים כמו בערר הקודם, בבקשה תפנו אליו ותשאלו אותו.

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:
מר עאטף כבר לא מכהן כשמאי מכריע.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
אין מקום לפנות למר עאטף עאלם. השאלה אם אתם מסכימים להעביר לשמאי מייעץ.

מר עמירם:
כרגע, לפני שאני מעביר את זה, אתם טוענים שכרגע חייבתם רק על 70 אחוז? אני טוען שאתם עכשיו הבאתם אותנו ל-80 אחוזי בנייה. יש לכם במצב החדש-

כב' היו"ר:
סליחה, מר עמירם, השמאית מנסה לשאול אתכם שאלה ולהבהיר לכם, קודם כל תיקחו בחשבון שמר עאטף עאלם לא מכהן כשמאי מכריע כבר יותר ואתם כמובן תצטרכו לשלם חצי משכר טרחת השמאי המייעץ. זה גם עוד עלויות ובנוסף רוצה להגיד חברת הוועדה השמאית-

גב' פריאל, חברת הוועדה:
אני רוצה לומר שתיקחו בחשבון שאם מעבירים את זה לשמאי מייעץ נוסף, זה לא רק עניין העלות, זה גם החשיפה לעניין הזה שהוא ייקח בחשבון את מה שהוועדה המקומית עכשיו תנחה אותו, 18 אחוז משטח המגרש ולא 18 אחוז משטח הבנייה כפי שנלקח בחשבון. אז תראו אם אתם מעוניינים בהליך הזה או שאתם מעדיפים למשוך את הערר ולהימנע ממנו. אלה שתי האפשרויות.

כב' היו"ר:
כשאני מביאה כי לא בטוח שההוראה תינתן לעניין המקדמים.

מר עמירם:
אני קודם כל פונה לוועדה כי מדובר בשאלות, לפני שמדובר בשאלות שמאיות מדובר בשאלות פרשניות ובזה הוועדה מוסמכת לדון, אז בשאלות הפרשניות קודם כל שהוועדה תקבע ואנו פירטנו איפה הטעות.

כב' היו"ר:
הוועדה קובעת שיש תוספת שטחי שירות מכח 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

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז צפון

מר עמירם:

אז אני מציע כי הוועדה תתייחס בבקשה לסעיף 13 ב' 1 לתקנות.

כב' היו"ר:

הוועדה תיתן החלטה, תודה רבה. באמת אדוני, בכל הכבוד, ועדת הערר מנסה לבוא לקראת הנישומה, אנחנו מסבירים לאדוני שכן יש סמכות לתת את ה-18 אחוז שירות, זה ברור שלזה התכוונה תכנית המתאר, הרי מה הייתה הכוונה להוסיף שטחי שירות, דווקא בתכניות שלא עשו אבחנה, על אותו הרציונל של תקנה 13, אבל פה כבר קיבעו את זה בתכנית, כבר נתנו את זה בסמכות הוועדה המקומית מכח התכנית, המחוז אישר להם את זה, דעו לכם שגם בתכניות שעשו אבחנה בין עיקרי לשירות אנחנו לא נגרע, זה לא שה-18 אחוז יגרעו פה, אבל זה ברור שהיא יכולה להוסיף בתכניות שלא נעשתה אבחנה, כך עשתה הוועדה המקומית לאורך השנים. מתי אושרה תכנית המתאר לצפת?

גב' ארבל:

ב-2014.

מר עמירם:

אותה תכנית מתאר, בואו ניכנס לזה, אותה תכנית מתאר גם מגבילה את שטחי השירות ל-18 אחוז מקומת העמודים, כך גם הכריע השמאי דדון. בשומה אצלנו אתם חרגתם-

כב' היו"ר:

אבל אין לכם קומת עמודים.

עו"ד רותם:

אין קומת עמודים, זה וילות.

כב' היו"ר:

אין לכם קומת עמודים, אתה בצמוד קרקע.

מר עמירם:

יש לנו קומת עמודים, בוודאי שיש לנו קומת עמודים.

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

עו"ד רותם:

יש לכם מגרש ריק, איזה קומת עמודים?

מר עמירם:

אני אומר שתכנית 4285 ג' מאפשרת לבנות 2 קומות על עמודים.

כב' היו"ר:

מר עמירם, אנו מבהירים שאנו לא נהסס לפסוק גם הוצאות.

מר עמירם:

אני אומר לכם שגם אם זה יגיע לביהמ"ש העליון אז אני אקח את זה עד לעליון, כי מדובר בשאלות פרשניות. אתם רוצים שביהמ"ש, זה יגיע למחוזי ויגיע לעליון, בשאלות הפרשניות-

כב' היו"ר:

לא, אבל בשאלה של התוספת-

מר עמירם:

אני אומר לכם שמדובר בשאלות פרשניות ואני אומר שבשאלות הפרשניות אפילו תוספת ליחידה אחת אין. עכשיו אני מפנה אתכם גם לזה שהוספתם פה 81 מ"ר שטחי שירות נוסף לבנייה הקודמת, כלומר הוספתם 10.8 אחוז, הבאתם אותנו לסך הכל אחוזי בנייה של 81 במקום 70 השמאי דדון קבע שאין אפשרות, אין איפה לבנות את זה מכיוון שיש מגבלת תכסית של 30%.

מר א. וייסבלום:

השמאי דדון דיבר על מקרה אחר לגמרי, השמאי דדון דיבר על מגרש פינתי

מר ע. וייסבלום:

שיש 10 אחוז תוספת שירות.

מר א. וייסבלום:

שיש עוד 10 אחוז ולכן אמר שלא נכנס בגלל המטרים.

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 עמירם:</u>

לא נכון, בפירוש-

<u>מר א. וייסבלום:</u>

השמאי דדון-

<u>כב' היו"ר:</u>

שמאי הוועדה בבקשה, מה האבחנה בין השומה של שמאי דדון לבין המקרה הנדון שלפנינו?

<u>מר א. וייסבלום:</u>

השמאי דדון דיבר על מגרש פינתי. במגרש פינתי-

<u>כב' היו"ר:</u>

שנית, שימי בבקשה את כולם על השתק, ותאפשרי את זכות הדיבור לשמאי הוועדה, בבקשה, זה ממש קשה.

<u>מר א. וייסבלום:</u>

השמאי דדון וגם השמאי קוט דיברו, יש שם מגרשים פינתיים, כשהמגרש פינתי חוץ מה-70 אחוז וחוץ משטחי השירות יש גם עוד 10 אחוז עיקריים תוספת, סך הכל מ-70 ל-80 אחוז.

<u>כב' היו"ר:</u>

מכח תכנית המתאר?

<u>מר א. וייסבלום:</u>

כן. ואז קבע השמאי דדון שבגלל שהוסיפו כל כך הרבה שטחים וצריך לדוחפם בקומת המסד אז לא יכנסו שטחי השירות, אבל זה לא המצב אצלנו, אנו במגרש רגיל ולא פינתי. ומה שעוד-

<u>כב' היו"ר:</u>

במגרש פינתי יש רק קדמי ולכן אי אפשר לדחוס?

<u>מר א. וייסבלום:</u>

במגרש פינתי הוסיפה התכנית עוד אחוזי בנייה עיקריים. אז כשיש לך כל כך הרבה אחוזי

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

בנייה עיקריים-

כב' היו"ר:
במגרש פינתי יש לך שני קווי בניין קדמיים, אין אחורי כשבדר"כ הקדמי הוא יותר גדול.

מר ע. וייסבלום:
גם, וגם מדובר במגרש לא רגולרי שכאילו שדפק את קווי הבניין אצל דדון.

גב' היו"ר:
המגרש אירגולרי אצל דדון.

מר א. וייסבלום:
בערר הם דיברו על cherry picking, הם דיברו על נושא שטחי שירות שלא עלה בפני השמאי עאטף עאלם לפסוק מעאטף עאלם שאין שטחי שירות למרות שלא נטען בפניו. לגבי הדחיה שאנחנו מחשבים דחיה של 3 שנים הם לא לוקחים את ה, למשל בועז קוט שחישב דחיה של שנה אחת שזה מגדיל פי 2.5 את ההשבחה.

כב' היו"ר:
אתה אומר שבשומתכם נתתם דחיה של 3 שנים לעומת -

מר א. וייסבלום:
0.72 כמו שעאטף נתן.

כב' היו"ר:
עו"ד קופמן יש לעוררת מה להפסיד אם אתם הולכים לשמאי מייעץ.

מר א. וייסבלום:
ולגבי עניין השוליות פה הם הולכים לשומה של קוט, יש פה בעצם שלוש נקודות.

כב' היו"ר:
יש שעטנז, הם עשו איזה יצור כלאיים מהכל.

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 א. וייסבלום:</u>

תן לי את הכי טוב. הרי מה הם טענו? הם טענו ששומת עאלם זה היה ונקבע ואי אפשר לסטות ממנה.

<u>כב' היו"ר:</u>

נכון.

<u>מר א. וייסבלום:</u>

בשומת עאטף עאלם כל בעל מגרש שילם 24 אלף שקל, והם כתוצאה מתחשיבם לצורך פשרה בעיקרי טיעון הם כותבים שמוכנים לשלם 5,000 שקל, מצד אחד הם טוענים שהם רוצים להיות עקביים עם עאטף עאלם אבל לשלם 20 אחוז ממה שעאטף עאלם קבע. זה לא הגיוני עכשיו. כל ההבדל, אנו היינו עקביים ואנחנו באופן עקבי בהמשך לשומה של עאטף עאלם. הדבר היחיד שהוספנו זה עניין שטחי השירות של שמאים שהיו לפנינו בוועדה, כשאנחנו נהיינו שמאים בוועדה לפני שנתיים וחצי או שלוש שנים ולמדנו את –

<u>כב' היו"ר:</u>

את תכנית המתאר, הבחנתם שיש עוד תוספת שטחי שירות.

<u>מר א. וייסבלום:</u>

את תכנית המתאר וקיבלנו את חוות דעת אחמד שמסי שהיה מהנדס בוועדה וראינו שיש פה תוספת של שטחי שירות אז באופן עקבי התחלנו להוסיף את הרכיב הזה של שטחי השירות.

<u>כב' היו"ר:</u>

ומה שאני מבינה שהשמאים המכריעים המאוחרים לעאטף שזה קוט, זה כבר הוצף בפניהם ה-18 אחוז.

<u>מר א. וייסבלום:</u>

כן, כן, בפניהם-

<u>כב' היו"ר:</u>

שם זה כתוב משטח המגרש, תשימו לב שמאים.

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

מר א. וייסבלום:

אני מסכים שהדבר לא ברור מהתכנית בכלל, מהתכנית זה נראה משטח המגרש והשומה שלנו באמת מקלה כי אנחנו ככה הבנו מהמסמך של אחמד שמסי אבל יכול להיות שצריך לחייב ב-18 אחוז.

מר עמירם:

אתם יכולים להסביר לי, אתם הוספתם בשומתכם נתתם 156 מ"ר שטחי שירות, 75 מ"ר מהתכנית המקורית והוספתם עוד 81, אתה יכול בבקשה להסביר איפה אפשר לבנות 156 מ"ר שטחי שירות במגבלות של התכנית?

מר א. וייסבלום:

אפשר, בוודאי שאפשר.

מר עמירם:

בקומת העמודים אפשר 40.5 מ"ר, עוד שני ממ"דים זה 24, אנחנו ב-64.5 ועוד מרתף זה 30. אז אנחנו בכמה?

כב' היו"ר:

תפנה אותנו לאיפה כתוב 156 בבקשה, בשומת הוועדה?

מר עמירם:

בשומת הוועדה מצב החדש יש לי 156 מ"ר שטחי שירות. 50 ו-13 זה 75, 12.50 ו-19, זה 81, 156 מ"ר שטחי שירות, איפה אני בונה אותם?

מר א. וייסבלום:

מה הבעיה?

מר עמירם:

יש לך מגבלה של 18 אחוז בקומת העמודים שלא הייתה קיימת.

כב' היו"ר:

אין מגבלה בקומת העמודים אומרת מח' הרישוי.

גב' ארבל:

אין מגבלה לאיפה-

עו"ד רותם:

המגבלה היחידה שיש שם זה בקווי הבניין ומהבחינה הזאת אין שום בעיה לנצל את הזכויות.

כב' היו"ר:

אני גם לא יודעת איפה זה עלה בכתב הערר. תשמעו, עו"ד קופמן, אתם רוצים להיגרר לעלויות נוספות ולסיכונים, אין בעיה, התוספת של ה-18 אחוז היא מכח המתאר. הוועדה המקומית, עו"ד רותם, אתם מאפשרים תוספת של 18 אחוז?

גב' ארבל:

משטח המגרש, בהחלט, יצאו היתרים מאז 2014 אחרי שאושרה התכנית.

גב' קרני, נציגת מתכננת המחוז, חברת הוועדה:

מה סך הכל הזכויות?

גב' ארבל:

70 מ-4285 ועוד 18.

גב' קרני, נציגת מתכננת המחוז, חברת הוועדה:

כי בבקשה להיתר שציינתם הם הגיעו ל-70 או 71.

עו"ד רותם:

נכון, לא כולם מבקשים את זה.

גב' קרני, נציגת מתכננת המחוז, חברת הוועדה:

בסדר, אז אין חריגה בכלל. או.קי.

כב' היו"ר:

אז אם אני מבינה נכון זה 70 ועוד 18 ו-10 למגרשים פינתיים.

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

גב' פריאל, חברת הוועדה:

לא, 60 ועוד 10.

כב' היו"ר:

אל תעשי את האבחנה, כי התכנית הזו-

מר א. וייסבלום:

במגרש פינתי יש עוד 10 אחוז בתכנית המתאר, לא בתכנית המפורטת.

גב' ארבל:

ב-4285 יש סך הכל 70.

מר א. וייסבלום:

נכון.

גב' ארבל:

מתכנית המתאר 12617 אנחנו מוסיפים את ה-18 אחוז, מה שאומר 70 ועוד 18.

כב' היו"ר:

בסדר, הבנו.

מר א. וייסבלום:

ו-10 אחוז למגרש פינתי.

מר עמירם:

70 ועוד 18 זה אומר 88 אחוזי בנייה?

כב' היו"ר:

יכול להיות שהטענות שלכם לגבי זה שאי אפשר לנצל צריכים לבוא לידי ביטוי אולי ב-

גב' פריאל, חברת הוועדה:

בערר.

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 עמירם:</u>
לא, אני מפנה אתכם לתכנית, 39.

<u>כב' היו"ר:</u>
גם לא ראינו את זה בערר, מבחינה שמאית יכול להיות שאולי צריך להפחית, אבל הם אומרים מצד אחד, הנה, נצמדנו לעאטף ונתנו לכם דחיה של 3 שנים. עו"ד קופמן, אני חושבת שיש חשיפה הרבה יותר גדולה פה לעוררת.

<u>מר עמירם:</u>
וב-39.1 איך אתם מתייחסים?

<u>כב' היו"ר:</u>
מר עמירם, סיימת לשאול את השאלות, אדוני הנכבד. תשמע רגע, אדון עמירם, זה לא מתנהל ככה. יש כתב ערר שאני גם מניחה שנוסח על ידך כי נראה שאתה מבין היטב את המטריה, או.קי.? מה שמנחה את ועדת הערר זה כתב הערר. אדוני לא יושב פה ומתחיל לתחקר את הוועדה, אם יש לאדוני טענות שמאיות היה צריך לפנות לשמאי מכריע. היה בידו את האפשרות לפנות לשמאי מכריע, לא עשה כן, ולהפך, היה פונה לשמאי מכריע על ערכים, על כל ההיבטים השמאיים, יכול להיות שהיה מקבל או את קוט או את דדון, כי כבר הכריעו בסוגיות שומות.

<u>מר עמירם:</u>
לאחר שהייתה לי הכרעה של ועדה לגבי מגרש קודם ששמאי מכריע הוא הקובע-

<u>כב' היו"ר:</u>
אין שום בעיה, נישאר עם ה-10.5 של עאטף, נישאר עם המקדם דחיה של ה-3 שנים שזה עוזר לכם אבל בסוגיה הזאת אנו אומרים שזה לא הוכרע אצל עאטף ובנוסף ל-70 אחוז יש 18 אחוז וגם לא 10.8.

<u>מר עמירם:</u>
ובסעיף 39-

<u>כב' היו"ר:</u>
אפשר ללכת לשמאי לעניין השווי אולי של ה-18 אחוז, אין בעיה, אבל שוב, שמאי מכריע לא

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

כבול לשומת הוועדה.

<u>מר עמירם:</u>

בסעיף 39.1 לתכנית המשביחה כתוב "קומת העמודים תישאר מפולשת. ניצולה המירבי יהיה בשיעור 18 אחוז משטחה." שאלתם איפה, הנה.

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>

לא חייבים לבנות קומת עמודים מפולשת.

<u>כב' היו"ר:</u>

טוב, אני חושבת עו"ד קופמן, תשמע, לא יודעת, אתם רוצים לצאת לרגע להיוועצות, בבקשה. אני רק אומרת שאני לא יודעת אם נפנה אבל יתכן ויצא שכרכם בהפסדכם וחשוב מאוד שתשימו לב לדברים האלה, אם נפנה זה יהיה אולי לתוספת של ה-20 אחוז, או שרוצים להיצמד ויש דברים שזה מסייע לכם ומטיב אתכם או שלא. אם פותחים הכל פותחים הכל לרבות העניין שנפלה טעות בשומת הוועדה שזה לא רק 10.8 אחוז.

<u>מר עמירם:</u>

וגם שזה לא 2 יחידות אלא אחת.

<u>כב' היו"ר:</u>

אדוני ממשיך בשלו אז ועדת הערר תיתן החלטה, בסדר גמור. אתם רוצים להתייעץ ולחזור אלינו. אתם תחליטו. יש עוד דברים בשומת דדון ובשומת קוט שהם לא בהכרח לטובת הנישומה.

<u>מר עמירם:</u>

אנו מבקשים להיצמד לשומת דדון. ה-10 אחוז תוספת של דדון לא נוגעת לשטחי שירות כי היא מכח התכנית המשביחה.

<u>כב' היו"ר:</u>

אדוני ביקש בעררו להיצמד לשומת עאטף.

<u>מר א. וייסבלום:</u>

בשומת דדון אין שטחי שירות בגלל שזה במגרש פינתי, בלתי אפשרי להיצמד לדדון.

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 קופמן:
הפינתיות לא רלוונטי, זה רק-

כב' היו"ר:
בבקשה, אז מר עמירם ימשיך בשלו.

עו"ד קופמן:
כב' השמאים היקרים, התוספת 10 אחוז לא רלוונטית, זה רק תוספת 10 אחוז בפרמטרים הקיימים. היא לא משנה -

כב' היו"ר:
עו"ד קופמן, כל עררך נסוב סביב זה שהוועדה לא נצמדה לעאטף, זה הערר, ועוד הסוגייה של המקדמים.

עו"ד קופמן:
אבל קחו בחשבון שהכרעת דדון ניתנה לאחרונה.

מר עמירם:
היא לא עמדה לפנינו.

עו"ד קופמן:
אז בעצם לא היה ניתן לטעון אותה בזמן הגשת הערר, אז כן צריך להתחשב, זה לא ויתור על השמאות הזאת.

כב' היו"ר:
כמה נתן דדון במקדם דחיה? שנה?

מר א. וייסבלום:
אחד מהם, או קוט או דדון נתן שנה.

כב' היו"ר:
בוא נראה כמה נתן.

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

עו"ד קופמן:
בדף 23 דדון כותב מפורשות שהדחיה היא ל-3 שנים. אתם יכולים לראות את הדף שלי?

כב' היו"ר:
זה בעמוד 21.

עו"ד קופמן:
זה בעמוד 23.

כב' היו"ר:
אצלנו הוא מגיע עד לעמוד 21, זו שומת דדון. זה השומה של דדון, היא רק עד 21 אצלנו.

מר א. וייסבלום:
דדון אומר 0.72 ו-

עו"ד קופמן:
כאן, בדף הזה.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
יכול להיות שיש עוד עמודים שלא הדפיס, יש לך את דדון שמה? הם לא צירפו את דדון.

כב' היו"ר:
לא. רגע, יש את קוט, לא, את דדון הם לא צירפו. הם המציאו רק עכשיו.

מר ע. וייסבלום:
הנה, עם דחיה לשנה, 0.94, בעמוד 11 בשומה של קוט, שנה אחת דחיה. בשומה של קוט יש
בעמוד 11 בטבלה דחיה לשנה אחת בלבד, 0.94.

כב' היו"ר:
ממתי השומה של קוט?

מר א. וייסבלום:
28.6.21. השומה של קוט.

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

כב' היו"ר:
אז אפשר גם ללכת לפיה, למה שלא נלך גם לפיה?

מר עמירם:
כי השמאות האחרונה מתייחסת לשמאות דומה של וייסבלום שנתנו אותם ערכים בדיוק כמו אצלנו, התוספת של ה-10 אחוז לא רלוונטית לשטחי שירות, היא תוספת לשטח העיקרי. אז אם נצמדים לכל הפרמטרים של דדון ומתעלמים מהתוספת 10 אחוז שטח עיקרי שלא קיימת אצלנו אז לגבי שטחי השירות מה שקובע זה השטח העיקרי הקודם ועל זה דדון נתן 3 שנים דחיה ומקדם 0.7 לבין 200 ל-400 מ"ר והגבלה של שטחי השירות שלא ניתן לבנות בקומת עמודים יותר מ-18 אחוז.

כב' היו"ר:
הוועדה המקומית, תסבירו בבקשה למר עמירם האם יש להם קומת עמודים + 2 קומות או שיש להם רק 2 קומות? מה קובעת התב"ע מבחינת הבינוי?

מר עמירם:
בדף המידע שצירפנו לעיקרי הטיעונים כתוב שם 2 קומות על עמודים עד כמה שזכור לי. זה גם התכנית 2485.

כב' היו"ר:
דף המידע באיזה נספח?

מר עמירם:
שניה.

כב' היו"ר:
איזה דף מידע? אני לא רואה.

גב' פריאל, חברת הוועדה:
איזה נספח זה?

כב' היו"ר:
שומת דדון מתייחסת לאיזה אזור מגורים?

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 עמירם:</u>
נספח ב' למכתב עיקרי טיעון, דף מידע תכנוני.

<u>כב' היו"ר:</u>
יש לנו ערר, יש לנו נספח ו', נספח ה'.

<u>גב' ארבל:</u>
אני קוראת מתוך התב"ע, יש 2 קומות על עמודים, גובה לכל היותר עד 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת כולל גגות רעפים, זה מה שכתוב.

<u>כב' היו"ר:</u>
אז כן יש עמודים.

<u>גב' ארבל:</u>
2 קומות על עמודים, גובה לכל היותר כולל גגות רעפים עד 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת, אבל מה השאלה?

<u>גב' פריאל, חברת הוועדה:</u>
איפה דף המידע הזה?

<u>כב' היו"ר:</u>
לא, אין דף מידע אבל היא הקריאה מהתב"ע. טוב, בסדר גמור, נקבל החלטה, תודה רבה.

<u>החלטה</u>

הערר שבפנינו הוגש על שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת (להלן: "**הוועדה המקומית**") שהונפקה לעוררת בגין מימוש מלא בדרך של מכר בחלקות 105 ו-112 בגוש 13531 (להלן: "**המקרקעין**").

הטענה העיקרית שנטענה בכתב הערר הינה כי הוועדה המקומית אינה נצמדת ל"שומה מכרעת חלוטה", היא שומתו של השמאי המכריע דאז, מר עאטף עאלם (להלן: "**שומת עאלם**") שניתנה ביחס לנכס אחר שמכרה העוררת היודע כחלקה 6 בגוש 13531 (להלן: "**המקרקעין הסמוכים**").

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

לטענת העוררת הוועדה המקומית חייבה בשומתה בהיטל השבחה בגובה החורג בכ-40% מגובה ההיטלים שנקבעו בשומת עאלם. עוד טוענת העוררת כי שומת הוועדה המקומית מנוגדת גם להחלטת ועדת הערר שניתנה בערר קודם שהוגש על ידי העוררת, ערר מס' 8024/19, בה קיבלה ועדת הערר את טענת העוררת כי יש להחיל על חלקה אחרת שהייתה בבעלותה ואשר נמכרה, חלקה 106 בגוש 13531, את שומת עאלם.

יובהר, כי טענת העוררת בנוגע ל-40%, כפי שנטענה בכתב הערר, אינה מפורטת והיא נטענה באופן כללי. לעומת זאת, הוועדה המקומית בתשובתה לערר הבהירה כי שומת הוועדה המקומית אינה סותרת את שומת עאלם שכן היא נסמכת על אותם נתונים ואותן הנחיות שמאיות. עם זאת, השומה הנוכחית מתייחסת לגורם השבחה נוסף אשר לא נדון בפני השמאי המכריע מר עאטף עאלם ושלא הוכרע על ידו והוא - תוספת 18% שטחי שירות שניתנו מכח תכנית ג/12617 (להלן: "**תכנית המתאר**"), ומכאן הפער בתחשיב ההשבחה.

במעמד הדיון הופתענו לגלות, כי מחד העוררת מבקשת "להיאחז" בשומת עאלם באשר לתוספת 18% שירות, ומאידך ביחס למקדמי השוליות מבקשת היא לסטות משומת עאלם ולהיצמד לשומה המכרעת של מר בועז קוט בחלקה 125 בגוש 13531 (להלן: "**שומת קוט**").

נוסף על האמור, בבוקר יום הדיון, מבלי שהתבקש ומבלי שניתנה לכך רשות, התקבל בוועדת הערר חומר נוסף מאת העוררת, אשר הוכתר על ידי העוררת כ"עיקרי טיעון", אלא שהמדובר הלכה למעשה בהשלמת טיעון. בהשלמת הטיעון העלתה העוררת טענות מן היקב ומן הגורן בנוגע לתוספת ה-18%, לרבות טענות מקדמיות. המדובר בטענות אשר לא בא זכרן בכתב הערר על נספחיו. למסמך זה צירפה העוררת שומה מכרעת נוספת של השמאי מר דדון בחלקה 55 בגוש 13531 (להלן: "**שומת דדון**").

והנה - בסיומו של הדיון ועל אף כי בעררה טענה העוררת כי הוועדה המקומית אינה מקיימת החלטות קודמות של ועדת הערר ואינה נצמדת לשומת עאלם, ביקשה העוררת להיצמד לשומת דדון.

יש לתמוה כיצד כתב הערר המתאר באריכות את השתלשלות העניינים ואשר כולל בפירוט רב את טענות העוררת, "החסיר" התייחסות ביחס לסוגיית תוספת ה-18% שטחי שירות, ולא ברור מדוע כל טענותיה של העוררת בעניין זה לא הועלו בכתב הערר. בפרט נכונים הדברים כשבסעיף 7.2.6 לשומת הוועדה צוין ברחל בתך הקטנה, כי שומת הוועדה כוללת גם גורם השבחה הנובע מתוספת 18% 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

זו אף זו, העוררת אף מפנה בסעיף 6 לעיקרי הטיעון מטעמה לסעיף 7.2.6, כך שלא מובן מדוע טענותיה בהקשר זה לא הועלו בכתב הערר. העוררת גם לא סיפקה תשובות המניחות את הדעת כשנשאלה על ידי ועדת הערר מדוע לא טרחה לפרט את טענותיה בסוגיה זו בכתב הערר המפורט והמנומק שהוגש מטעמה. יאמר, כי דעתה של ועדת הערר אינה נוחה מהתנהלות העוררת בעניין זה, והדבר יובא בחשבון לעת שקילת הטלת הוצאות.

זאת ועוד, במעמד הדיון התברר כי נפלה טעות בשומת הוועדה המקומית המיטיבה עם העוררת. הוועדה המקומית חייבה בהיטל השבחה בגין שטח של 18% מתוך השטח העיקרי המותר לבנייה בעוד שב"כ הוועדה המקומית הבהיר, כי 18% צריכים להיגזר משטח המגרש ולא מהשטח העיקרי.

כמו כן, הבהירה הוועדה המקומית כי היא נצמדה לשומת עאלם גם בעניין מקדם הדחיה וקבעה דחיה של שלוש שנים בהתאמה לשומת עאלם, בעוד שבשומת קוט חושב מקדם הדחיה על פי דחיה של שנה אחת.

בנסיבות אלו, ואף שסברנו כי לאור טיבן ואופיין של הטענות רצוי יהיה לו הערר יסתיים בהבנות, נוכח רצונה של העוררת למנות שמאי מייעץ שיכריע בסוגיות שהונחו לפתחנו, ייקוב הדין את ההר, אנו מורים על מינויו של שמאי מייעץ אשר ידון בטענות הצדדים, לרבות בגורם ההשבחה הנוסף כתוצאה מתוספת 18% שטחי שירות.

בעניין זה אנו מקבלים את טענת הוועדה המקומית כי סוגיית תוספת 18% לא הובאה לדיון בפני השמאי המכריע מר עאטף עאלם. יצוין כי גם שומות קוט ודדון שהינן שומות שניתנו לאחר שומת עאלם, ואשר אליהן הפנתה העוררת כאמור לעיל, מתייחסות לגורם השבחה זה. לפיכך, השמאי המייעץ ידון גם בטענה זו.

השמאי המייעץ ידון בטענות הצדדים, לרבות ביחס לטעות שנפלה בשומת הוועדה המקומית ביחס לחישוב היקף ה-18%, וכן ביחס למקדם הדחיה שלשיטת הוועדה המקומית יש לחשב. זאת, אף אם מקדם הדחיה אינו תואם לשומת עאלם. שכן משביקשה העוררת שלא להיצמד עוד לשומת עאלם כי אם לשומות מאוחרות יותר, הרי שעומדת לוועדה המקומית הזכות שלא להיצמד לערכים והעקרונות שנקבעו בשומת עאלם.

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: 006
תאריך ישיבה: 30/04/2023

המזכירות תפנה ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מייעץ.

הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך מטעמם, במועדים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בבקשה להכרעה לפני ששמאי מכריע או שמאי מייעץ) התשס"ט – 2008.

לאחר קבלת השומה המייעצת, יהיו רשאים הצדדים להגיש השגותיהם עליה וזאת תוך 30 יום מיום ששומת השמאי המייעץ הומצאה אליהם. בהתייחסותם יודיעו הצדדים אם הם מעוניינים בקיומו של דיון מסכם.

צד שלא יגיש התייחסותו לשומה המייעצת במועד הנ"ל ייחשב כמי שמסכים לכך שוועדת הערר תאמץ את הקבוע בה, ללא צורך בדיון מסכם.

ניתנה ביום: כ' באייר, התשפ"ג, 11.05.2023.

עו"ד שנית אזולאי-שלום
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