שמואל קופמן, עו"ד ונוטריון
רחוב עזרא 4, רחובות 76217
טל'– 08-9456165, פקס– 08-9450607, דוא"ל- *Smuelkaufman@gmail.com*

טלפון נייד - 055-6603180

24.04.2023

לכבוד
ועדת ערר מחוזית
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז הצפון
sharonmi@iplan.gov.il
רחוב מעלה יצחק 14 נוף הגליל
טל. 04-6453392 פקס. 04-6453393

ערר מס' 8049-8050/11121

שרה מלכה הורוביץ – הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת

הנדון : עיקרי טיעון

1. **טענה מיקדמית** – גוש 13531 אינו כלול בתוכנית המשביחה ג/12617, לפיכך לא ברור המקור החוקי להיטל ההשבחה. רצ"ב י"פ 6745 עמוד 3470 , **מסומן באות א'.**

2. בדף המידע מיום 22.3.21 נקבע מפורשות כי "שטח הבניה לנספחים 10% " ו- "שטח הבניה לרבות הנספחים :70% "
ומכאן שאין מקום לתוספת הנטענת של 18%. המוכרת הסתמכה על דף המידע. וגם הועדה המקומית פירשה כך את התוכנית המחייבת.
רצ"ב העתק דף המידע **מסומן באות ב'.**

3. בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט מיום 28.6.21 לגבי גוש 13531 חלקה 125 שצוטטה על ידי המשיבה בשומתה – לא אושרו 18% תוספת שטחי שירות למרות שטענה זו הועלתה בפני השמאי המכריע (ראה סעיף 10.1 לשמאות המכריעה).
שמאות זו צורפה לערר, ראה עמוד 30 לערר, נספח ה'.

4. גם השמאי מר עאטף עאלם לא חישב השבחה בגין תוספת 18% וטרח לציין בסעיף מהות ההשבחה : "ההשבחה מתבטאת בתוספת יח"ד אחת **ללא תוספת בקיבולת הבניה**".
מצ"ב עמוד 9 של השמאות המכריעה של השמאי עאטף עאלם בענין גוש 3531 מגרש 6, **מסומן באות ג'.**

5. לא ייתכן שכולם טעו.

שמואל קופמן, עו"ד ונוטריון
רחוב עזרא 4, רחובות 76217
טל'– 08-9456165, פקס– 08-9450607, דוא"ל- *Smuelkaufman@gmail.com*

6. השמאים ויסבלום& קלפון קבעו בסעיף 7.2.6 לשמאות הנערכת כי תוספת 18% שטחי שירות היא "רק בתוכניות בהן צויין בפירוט אופן חישובאחוזי הבניה". זה ההיפך ממה שקובעות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, בסעיף 13(ב)(1) ביחס לתוכניות שקדמו לפרסום תקנות אלה. במקרה דנן (תוכנית ג/4285) לא מפרטת אופן חישוב שטחי השירות ובכלל לא קובעת אחוז שטחי השירות, אבל יש בה הוראה מפורשת " 70% בכל הקומות **כולל כל הנספחים** (מקלט, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה וכו"' ולכן אין מקום לתוספת של 18%.
רצ"ב: **תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 <u>מסומן באות ד'</u>**

7. בשמאות מכרעת של השמאי מרדכי דדון שניתנה לאחרונה 3.6.22 בערר על השמאות של ויסבלום&קלפון לגבי מגרש 54 בגוש 13531 נדחתה קביעתם של ויסבלום&קלפון כי מקדם השוליות הוא 0.5 ונקבע בשומה המכרעת מקדם שוליות של 0.7 עבור שטח שבין 200 מ"ר ל- 400 מ"ר.
לפי קביעת השמאי דדון גובה השבחה בשומה מכרעת זו הוא 57,903 ₪ בלבד למרות תוספת של 10% **שטח עיקרי** עבור מגרש פינתי.
המגרשים דנן וזה שבשומה המכרעת דומים בשטחם, והמקדמים שנקטו ויסבלום&קלפון זהים בשתי השומות.אחרי הצבת המקדמים בהתאם להכרעת השמאי דדון ביחס לשומה דנן אך ללא התוספת של 10% (עקב היות המגרש דנן לא פינתי)– ההשבחה הינה 10,303 ₪. היטל ההשבחה 5,152 ₪.
רצ"ב :
   א. שמאות מכרעת של השמאי דדון **<u>מסומן באות ה'</u>.**
   ב. תחשיב היטל ההשבחה חליפי, מתוקן בעניינו לפי מקדם שולי של 0.7 לשטח עיקרי עד 400 מ"ר ו-0.5 מעל 400 מ"ר. **<u>מסומן באות ו'.</u>**

8. השמאי המכריע מרדכי דדון גם דחה את קביעת השמאים ויסבלום&קלפון כי ניתן לבנות את שטחי השירות ובכללם התוספת הנטענת של 18% על שטח החצר שמעבר לניצול של 30% לקומה. עקב כך בכלל לא ניתן לנצל לפי תוכנית ג/12617 מעבר ל-94.5 מ"ר שטחי שירות (2 ממדי"ם = 24 מ"ר, שטח מותר בקומת עמודים = 40.5 מ"ר, ומרתף בשטח 30 מ"ר, ובס"כ 94.5 מ"ר). אין מקור חוקי שמאפשר לבנות **שני** מרתפים בשטח 30 מ"ר כל אחד על אותו מגרש. הקביעה של השמאי המכריע דדון כאילו ההגדלה מיחידה אחת לשתי יחידות מביאה בכנפיה גם הכפלה של השטח המותר עבור מרתף, אין לה תימוכין בתוכנית ג/12617.

שמואל קופמן, עו"ד ונוטריון
רחוב עזרא 4, רחובות 76217
טל'– 08-9456165, פקס– 08-9450607, דוא"ל- *Smuelkaufman@gmail.com*

9. קביעת שמאי הועדה כי יש לתקן רטרואקטיבית את ההבנה באשר לאחוזי השירות שהותרו לפי המצב הקודם – אין לקבל טענה זו . כיוון שכל העיסקאות שנעשו והשומות שנערכו היו מבוססות על ההבנה שאין לבנות יותר מ- 70% כולל שטח השירות. ואת ההשבחה יש לחשב לפי ערכי העסקאות שמשקפים את השפעת פרסום התוכנית ביום תחילת התוכנית (המועד הקובע) גם כאשר עריכת השומה נדחית עד למועד מימוש הזכויות.

10. בסעיף 10.3. לשמאות המשיבה נקבע מקדם שוליות של 0.5 בלבד ביחס לשטח עיקרי שולי. קביעה זו גרמה לחישוב השבחה גבוה ולא מוצדק. הן השמאי המכריע בועז קוט והן השמאי המכריע מרדכי דדון קבעו מקדם 0.7.

11. המשיבה טוענת בתגובתה לערר שבקביעת מקדם 0.5 לשטח עיקרי שולי היא הסתמכה על השמאי המכריע עאטף עאלם. הסתמכות זו מוטעית ואינה משקפת כלל את המקדמים בהם השתמש, הן מפני שהשמאי המכריע עאטף עאלם בחר שלא להפריד בין שטח עיקרי שולי לבין שטח הנספחים אלא קבע מקדם משוקלל עבור כל השטחים השוליים לרבות נספחים, והן מפני שהשמאי עאטף עאלם קבע את המקדם המשוקלל בהתחשב בכך שקבע מקדם 1 עבור 262.5 מ״ר, ואילו שמאות הוועדה נתנה מקדם 1 עבור 237 מ״ר בלבד. בכך הפחיתה שמאות המשיבה 24.75 מ״ר אקווי׳ בחישוב המצב הקיים בסתירה לשטח האקוויוולנטי שקבע השמאי המכריע עאטף עאלם..

12. לאור כל האמור לעיל מבוקש לקבוע מקדם שוליות של 0.7 עבור שטח עיקרי שולי. וכן להימנע מחישוב השבחה עבור תוספת מוטעית לשטחי שירות.

13. לצרכי פשרה בלבד ועל מנת לחסוך זמן שיפוטי, העוררת תסכים לשומה המבוססת על ערכי השמאות המכריעה של מרדכי דדון, בשינויים המתבקשים למגרשים דנן בהתאם לתחשיב המצורף (ראה סעיף 7ב׳ לעיל). היה והמשיבה תדחה הצעה זו, העוררת שומרת לעצמה את הזכות לטעון כי התוכנית ג/12617 מגבילה ואינה משביחה כלל, וכי התוכנית הקובעת לעניין מספר היחידות המותר היא תוכנית ג/ 4285 מצ״ב **<u>מסומן באות ז׳</u>**.

בכבוד רב

_____

שמואל קופמן עו״ד