

מר איל תיאודור שרון, עו"ד (יו"ר)	<u>בפני:</u>	1
מר אפרים שבח דחב"ש, עו"ד		2
גב' אביטל דדון (נציגת מתכנן מחוז)(בזום)		3
	<u>הצדדים:</u>	4
קליימן אלברט	<u>העורר:</u>	5
		6
-נגד-		7
		8
הוועדה המקומית כפר סבא	<u>המשיבה:</u>	9
		10
ט' בחשון התשפ"ד (24.10.2023)	<u>תאריך הישיבה:</u>	11
		12
	<u>נוכחים:</u>	13
מר שחר פרנק, שמאי מקרקעין	<u>מטעם העורר:</u>	14
גב' תמר מדר, עו"ד	<u>מטעם המשיבה:</u>	15
מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין		16
מר אריה אייכנר, שמאי מקרקעין (בזום)		17
		18
גב' חופית שטינברגר, עו"ד	<u>מזכירת ועדה:</u>	19
מר עמית פז	<u>קלדן:</u>	20
		21
<u>פרוטוקול</u>		22
		23
	<u>כב' היו"ר:</u>	24
שלום לכולם, נדון ערר 8024/0523, קליימן אלברט נ' הוועדה המקומית כפר סבא (סבב היכרות).		25
		26
		27
	<u>מר צפריר:</u>	28
נבקש לצרף לדיון בזום את השמאי אריה אייכנר.		29
		30
	<u>כב' היו"ר:</u>	31

1 בסדר גמור, תכף נצרף אותו, בינתיים נתקדם בדיון. נתחיל בקצרה עם העובדות ואחר כך
2 נעבור על הסוגיות שבמחלוקת. אנחנו מדברים בערר על החלטת כב' השמאית המכריעה הגב'
3 שמאמה לגבי חלק מחלקה 62 בגוש 7614, זאת החלקה כפי שראינו אותה ב-GOV-MAP
4 (משתף מסך). כאשר השומה עוסקת בקרקע שנמצאת בצד הדרום מערבי, איפה שאנו רואים
5 את החלק שמסומן בתשריט שצירף מר פרנק במסגרת הערר. המימוש היה בהיתר בנייה עם
6 הקלות, והשומה נערכה לאותן הקלות. שאלה ראשונה שהטרידה אותנו, לפני שניכנס
7 לטענות שעלו בערר, בתחשיב מצב קודם שבשומה הובא בחשבון שטח מרתף של 112.65 מ"ר
8 ולא של 106.65 מ"ר. ככל שהבנו נכון מצב קודם זה 426.6 כפול 0.25 כפי שאדוני בעצמו טען,
9 שזה אם הבנתי נכון השטח, אז כאן לא נפלה טעות?

10 מר פרנק:

11 אני לא טענתי שלא, במצב הקודם יש טענה שזה צריך להיות 106 מ"ר.

12 כב' היו"ר:

13 ומוסכם שזה יגדיל את סך ההיטל?

14 מר פרנק:

15 כן, הצגתי תחשיב חלופי שתיקנתי גם את זה.

16 כב' היו"ר:

17 אוקי. אז במצב קודם שטח מרתף לא צריך להיות 112.65 מ"ר אלא 106.25 מ"ר שזה 25
18 אחוז משטח המגרש. עכשיו תראו, יש שני היבטים שחשבנו עליהם בקשר עם הטענה שעלתה
19 בערר. השמאית המכריעה קבעה כי "בשל ההקלה המשלימה להגדלת התכסית מאפשר ניוד
20 הזכויות את הרחבת קומת המרתף". טוען העורר שלא התבקשה הרחבת קומת המרתף ועל
21 כך המחלוקת. בהיבט הזה אנחנו נוטים לסבור שאין טעות בשומה. ישנן החלטות רבות
22 שמדברות על כך שגם אם מימוש ההקלה אינו מיטבי, הוא עדיין חב בהיטל השבחה מלא.
23 וגם אנחנו נתנו לא מזמן החלטה בהקשר הזה בתיק של מבנה נדל"ן. מצד שני אנחנו לא
24 בטוחים לגבי פרשנות התכנית, אולי גברתי תוכל להסביר לנו מדוע בשל ההקלה המשלימה
25 להגדלת התכסית מתאפשר ניוד הזכויות למרתף? התבקשה הקלה בקומת הקרקע, למה
26 מזה נגזר אוטומטית הרחבה אפשרית של המרתף?

- 1 **עו"ד מדר:**
- 2 עקב תכנית המרתפים.
- 3
- 4 **כב' היו"ר:**
- 5 איפה זה משתמע מהתכנית?
- 6
- 7 **עו"ד מדר:**
- 8 רגע, אני בודקת.
- 9
- 10 **כב' היו"ר:**
- 11 אני חושב שגבירתי מתכוונת לסעיף 7, אבל אולי אני שוגה, גברתי תסביר לנו.
- 12
- 13 **עו"ד מדר:**
- 14 אני מדברת על סעיף 7א' (מצטט)
- 15
- 16 **כב' היו"ר:**
- 17 אוקי, זה הסעיף, אני משתף אותו על המסך (מצטט). למה מכאן משתמע שאם אושרה הקלה
- 18 בקומת הקרקע, להגדלת תכסית ולניוד זכויות, גם שטח המרתף גדל?
- 19
- 20 **עו"ד מדר:**
- 21 כי היקף קומת הקרקע, ברגע שגדל היקף קומת הקרקע גדל גם המרתף, קונטור המרתף
- 22 גדל. לי זה נשמע מאוד ברור.
- 23
- 24 **כב' היו"ר:**
- 25 לי לא. כתוב במפורש "על פי תכניות קיימות". לא על פי תכניות והקלות.
- 26
- 27 **עו"ד מדר:**
- 28 אני מבינה את מה שאדוני אומר.
- 29
- 30 **כב' היו"ר:**
- 31 "על פי תכניות קיימות" דהיינו אם נתתי הקלה בקומת הקרקע אז לא גדל המרתף, המרתף

1 יוותר בעינו על פי התכניות המאושרות. יותר מזה, איך בסמכות ועדה מקומית לאשר הקלה
2 כזאת? אתם אישרתם הקלה של 6%. אם אתם מגדילים בשטח זהה גם את המרתף, משתמע
3 לכאורה שנתתם הקלה של מעל 6% משטח המגרש, וזה לא בסמכות ועדה מקומית לאשר.

4
5 **עו"ד מדר:**

6 אני קוראת את הסעיף המדובר "יותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת
7 הקרקע שמעליו הכולל גם שטחי שירות על מכלול אחוזי הבנייה המותרים עפ"י תכניות
8 קיימות." אתה מייחס את זה למרתף ואני אומרת בקרקע.

9
10 -דיון שלא לפרוטוקול-

11
12 **עו"ד מדר:**

13 אדוני הפנה אותי לסעיף בתכנית ולפרשנותו, וזה בהיבט רישוי ולא בהיבט נושא ההשבחה
14 עכשיו, ההיתר הזה כבר ניתן והוא לא היחיד שניתן ואני מתארת לעצמי שיש לזה הסבר
15 תכנוני וחוקי ואני לא יכולה כרגע להתייחס שאי אפשר כרגע לתת אלא נדרש פרסום הקלה
16 בעתיד, ככל שיבוקש בעתיד הרחבה.

17
18 -דיון שלא לפרוטוקול-

19
20 **עו"ד מדר:**

21 ככל שזו הצעת ועדת הערר, בנסיבות הספציפיות של התיק, אבקש שהשמאי מטעמי יסביר
22 מדוע שומתו שניתנה שהשמאית המכריעה שומתה בסופו של יום ההיטל שנקבע הוא קרוב
23 מאוד להיטל של שמאי הוועדה המקומית, אני רוצה שהשמאי שלנו ייתן הסבר מדוע ההיטל
24 צריך להיות יותר גבוה מההיטל שקבעה ובעצם אין מחלוקת שנפלו בשומה המכרעת טעויות
25 נוספות שחייבות התערבות שלכם.

26
27 **כב' היו"ר:**

28 איך נוכל להתייחס לזה אם לא הגשתם ערר וזה לא נטען עד כה?

29
30 **עו"ד מדר:**

31 גם הטענה שאדוני העלה לא הייתה במסגרת כתבי הטענות, אם אדוני מעלה סוגיה רישוית

1 ומעלה שתתוקן השומה ביחס לשטחים אז נבקש להתייחס לעוד רכיבים כמענה למה שנאמר
2 על ידי העורר.

3
4 **מר צפיר:**

5 איני פותח דבר שלא כתוב בערר עצמו, אני רק רוצה להפנות להיבטים שעלו בצורה נכונה
6 ומפורטת בערר בסוגיות הללו, אם נתבונן בשומה המכרעת, אולי אדוני יציג את הטבלה. אז
7 אנחנו רואים שסך ההשבחה באמת אקו' ל-28 מ"ר, מתוכם ההשבחה התיאורטית המודגשת
8 בצורה זה 27 מ"ר, זאת אומרת אם הטענה הזאת תתקבל והחיוב הזה צריך להיות דחוי
9 לעתיד אז למעשה ההשבחה כאן מתאפסת.

10
11 **כב' היו"ר:**

12 בנושא הזה צריך להוריד 3 מ"ר?

13
14 **מר פרנק:**

15 בגלל ה-106.

16
17 **כב' היו"ר:**

18 מקדם 0.5

19
20 **מר צפיר:**

21 אז זה מתאפס ויהיו 4 מ"ר אקו'. למה זה לא יכול להתקבל? אציג את זה בשיטת הדלתא
22 ולא בשיטת הלפני ואחרי כי התכנית יצרה עיוות שעמד עליו העורר. אין לנו מחלוקת שיש
23 לנו תוספת 6 אחוזים שזה 10 מ' אקו', על זה אין מחלוקת, 10 מ' קיבלנו, אין לנו מחלוקת
24 שה-106 מ"ר בקומת הקרקע שהיו בגובה 2.20 ועלו בגובהם השמאית המכריעה קבעה שזה
25 10% אז יש לנו 106 כפול 10% אז יש לנו 10 מ"ר, נוידו שטחים מהמרתף לקומת הקרקע
26 שיצרו השבחה, אין מחלוקת, היא עצמה קבעה את זה, אלא שהיא טועה בהצגת הדברים
27 וזה גורם לכך שהערר יתקבל ולא ישולם היטל השבחה עבור רכיבים שהם חד משמעית העלו
28 את השווי. והעורר אמר את זה.

29
30 **מר פרנק:**

31 קראת את הדברים שלי? זה 20 מ"ר השבחה.

מר צפריר:

1
2 הוא לא אומר לעשות אפס, הוא אומר רק לוותר על זה לפי התחשיב המתקן שלי.

כב' היו"ר:

3
4
5 ההשבחה שחושבה לגבי קומת המרתף בעייתית לטעמנו.

מר צפריר:

6
7
8 כל השומה בעייתית בכל נקודה שנוגעים בה, כי היא עשתה מודל תיאורטי לא רק לגבי
9 המרתף אלא גם על תכנית שלא חויבה, לגבי עליית הגג, אם אדוני יראה במצב קודם, יש לנו
10 זכויות בנייה של גגות 50 מ"ר שטח שלא חויב, הוא קנה את זה אחרי המועד הקובע של
11 תכנית הגגות, למה הכניסה את זה לתחשיב? מאיפה זה הגיע? גם העורר כתב בעצמו, זה
12 טעות מכל וכל, אותו דבר לגבי מרפסת הגג, אז כל השומה הזאת במצב לפני ואחרי יצרה
13 עיוותים. אוכל להציג איך עושים את זה נכון. אתן עוד דוגמה-

כב' היו"ר:

14
15
16 רק רגע. נעצור רגע פה ונעשה גם הפסקה בפרוטוקול כדי שכולם יוכלו להרגיש נוח להתבטא
17 בחופשיות.

18
19 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-

20
21 -הפסקה-

מר צפריר:

22
23
24 הגענו להסכמה, בנסיבות הספציפיות כאן, על רקע מה שהוועדה העלתה ועל רקע הטענות
25 שלנו שיש שגיאות נוספות בשומה שאינן במחלוקת.

26
27 -דיון שלא לפרוטוקול-

מר צפריר:

28
29
30 סה"כ ההשבחה יהיה 156,000 למועד הקובע.

מס' תיק: 8024/0523/כס
מס' ישיבה: 2023035
תאריך ישיבה: 24/10/2023

מדינת ישראל
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

מר פרנק:

לפי סעיף 22 לכתב הערר, זה בדיוק זה.

כב' היו"ר:

בסדר.

עו"ד מדר:

וכמובן שהשומה הנוכחית תבוטל ובנוסף אם יתבקש בעתיד להרחיב את קומת המרתף,
יידרשו פרסום ואישור של הקלה נוספת לרבות תשלום היטל השבחה.

מר פרנק:

מוסכם.

כב' היו"ר:

תודה רבה גבירתי, רבותי, כל טוב.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30:14-08, ד' 30:16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

החלטה

- 1
- 2 הערר שלפנינו נסוב על החלטת שמאית מכריעה בדבר אומדן עליית שווי אשר
- 3 נסובה למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 62 בגוש 7614 (רחוב אבן גבירול 24, שכונת
- 4 גאולים, כפר סבא), עקב אישור הקלות בגדר בקשת העוררת להיתר בניה.
- 5 לאחר ששמענו את טענות הצדדים בעל פה, והעמקנו בכתבי הטענות, בשומות הצדדים,
- 6 בתכניות החלות על המקרקעין ובהחלטת כבוד השמאית המכריעה, התחוור לטעמנו
- 7 קושי פרשני-תכנוני בקביעה שבהחלטה ולפיה "להקלת ניווד הזכויות מקומה א' לקומת
- 8 הקרקע, ישנן מספר השפעות על שווי המקרקעין. [...] בשל ההקלה המשלימה להגדלת
- 9 התכנית מאפשר ניווד הזכויות את הרחבת קומת המרתף [...] (שם, עמ' 24). לצד זאת,
- 10 הוצפו מספר קשיים נוספים בהחלטה (חלקם הביאו להגדלת סך ההשבחה החייבת וחלקם
- 11 להקטנתו), אשר שני הצדדים לפנינו הסכימו בהגנותם כי אינם משקפים את הדין החל
- 12 ולא ניתן להותירם על כנם.
- 13 במצב דברים זה, בהמלצתנו אותה אימצו הצדדים לצורכי פשרה בנסיבותיו
- 14 הפרטיקולאריות של הערר דנא, בין היתר מטעמים מעשיים של עלות-תועלת וחסכון
- 15 בהוצאות, מבוטלת בזאת החלטת כבוד השמאית המכריעה מושא הערר אשר לא תהווה
- 16 אסמכתא וראיה לצורך הכנת שומות עתידיות. כבתוך כך, על מנת להביא לסיום סופי
- 17 ומוחלט של המחלוקת השמאית בין הצדדים, נקבע בנוסף כי ההשבחה במקרקעין בגין
- 18 ההקלות השונות אשר אושרו בהליך הרישוי, תעמוד על סך של 156,000 ש"ח למועד
- 19 הקובע (במקום 214,800 ש"ח כמחושב בהחלטה שבוטלה).
- 20 להסרת ספקות יודגש ויובהר, אף זאת על דעת הצדדים, כי אם וככל שבעתיד לבוא יהא
- 21 העורר, מי מטעמו או בעל זכות אחר שיבוא בנעליו, מעוניין בהרחבת קומת המרתף אשר
- 22 אושרה במקרקעין, אזי לשם כך לא ניתן יהא לנקוט בהליך רישוי "במסלול ירוק" בהתאם
- 23 להוראות התכניות החלות כיום בשטח, אלא יידרש הליך תכנוני נפרד – הכנת תכנית
- 24 חדשה ו/או אישור הקלה, על כל המשתמע לרבות כמובן מבחינת חבות נוספת בהיטל
- 25 השבחה בכפוף לכל דין.

מס' תיק: 8024/0523/כס
מס' ישיבה: 2023035
תאריך ישיבה: 24/10/2023

מדינת ישראל
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

1 בכך מסתיים הטיפול בערר, בנסיבות העניין ללא צו להוצאות.

1

2

3 ניתנה היום, ט' בחשון התשפ"ג (24.10.2023).

3

4

5



איל תיאודור שרון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז



חופית שטינברגר, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז

6