

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון
ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב
פיצויים והיטלי השבחה

ט' כסלו תשפ"א
25 נובמבר 2020
באמצעות פקס

לכבוד

03-5614655 : טל'	03-5614659 : פקס'	הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ע"י ב"כ עו"ד עופר צילקר ואח'
03-9678000 : טל'	039678001 : פקס'	חברת חלקה 83 בגוש 6744 בע"מ ע"י ב"כ עו"ד אביעד מלכה ו/או מודן יניב
03-5341212 : טל'	09-9531200 : פקס'	דוד ביבי ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין ואח'
		1. אלחנן פלד 2. עופרה פלד 3. אלעד תורג'מן 4. עידן זקופור
03-5341212 : טל'	09-9531200 : פקס'	ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין ואח'
		1. יאיר בר דוד 2. רוזה בר דוד
052-5244881 : טל'	rosi2618@walla.co.il	בעצמם
03-5341212 : טל'	09-9531200 : פקס'	לניאדו שלמה ו- 12 אח' ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין ואח'
03-5341212 : טל'	09-9531200 : פקס'	לניאדו שלמה ו- 10 אח' ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין ואח'
		1. טיגר אורנה 2. טיגר זהר
054-4782161 : טל'	meir@shviroland.com	בעצמם
		1. אברהם מרציאנו 2. אילנה מרציאנו 3. לוי מאיר
03-5341212 : טל'	09-9531200 : פקס'	ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין ואח'
03-5341212 : טל'	09-9531200 : פקס'	קונדלקר אבירן ניסים ועד 2 אח' ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין ואח'
03-5341212 : טל'	09-9531200 : פקס'	טבצ'ניק יעקב ו-2 אח' ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין ואח'

רח' המסגר 18, קומה 4, תל אביב (כניסה מרח' ריב"ל).
 ת.ד. 7176 מיקוד 6107120
 א' עד ה' 14:00 - 8:00, ד' 8:00-16:30
 פקס': 03-6336408 03-9427948

כתובת:
מען למכתבים:
קבלת קהל:
טלפון:

בנימין אלמוג
ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין ואח'
פקס': 09-9531200 טל': 03-5341212

ירון פרי חדש
ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין ואח'
פקס': 09-9531200 טל': 03-5341212

גלר בן עמי
ע"י ב"כ עו"ד שלומי באשי
פקס': 03-6952351 טל': 03-6076221

ריכטר חגית יהלי
בעצמה
פקס': 03-6247955 טל': 052-4672727

ג.א.נ.

הנדון: פרוטוקול דיון בעררים מס': חל/ 0419 / 8108, חל/ 0419 / 8126, חל/ 0819 / 8215, חל/ 0619 / 8178, חל/ 0819 / 8221, חל/ 0720 / 81035, חל/ 0319 / 8093, חל/ 0419 / 8125, חל/ 0819 / 8217, חל/ 0819 / 8218, חל/ 0720 / 81061, חל/ 0319 / 8070, חל/ 0619 / 8192 (תכנית ח/500).

מצ"ב פרוטוקול דיון מיום 18.11.20.

סה"כ עמודים (כולל עמוד נלווה) : 34.



בברכה,

מיכל לוי, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

רח' המסגר 18, קומה 4, תל אביב (כניסה מרח' ריב"ל).
ת.ד 7176 מיקוד 6107120
א' עד ה' 14:00 - 8:00, ד' 16:30 - 8:00
03-6702619 פקס': 03-6702606

כתובת:
מען למכתבים:
קבלת קהל:
טלפון:

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

מדינת ישראל	1
ועדת הערר לתכנון ולבניה	2
פיצויים והיטלי השבחה	3
מחוז תל אביב	4
	5
	6
עו"ד שרון טל, יו"ר	7
<u>הרכב הועדה:</u>	
ענת אלשיך, נציגת מתכנתת המחוז	8
מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים	9
	10
העוררת בעררים	11
חל/0419/8108 ; חל/0419/8126	12
חל/0819/8215 ; חל/0619/8178	13
חל/0819/8221 ; חל/0319/8093	14
חל/0419/8125 : הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון	15
ע"י ב"כ עו"ד כרמית פרוסט, השמאי אורי כהן, זוהר רטנר שמאי	16
	17
-נגד-	18
חל/0419/8108 חב' חלקה 83 בגוש 6744 בע"מ	19
ע"י ב"כ עו"ד אביעד מלכה, איריס שלומוביץ שמאית	20
חל/0419/8126 : המשיבה בערר : אורנה וזוהר טיגר	21
משתתפים בישיבה: מאיר צ'צ'קס, מנכ"ל חברת שבירו לנד בע"מ (בשיחת טלפון – חלק מהישיבה)	22
ומנהלת המשרד	23
חל/0819/8215 : המשיבה בערר : יאיר ורוזה בר דוד בעצמם	24
חל/0619/8178 : המשיבה בערר : לניאדו שלמה ו12 אח'	25
חל/0819/8221 : המשיבה בערר : עופרה ואלחנן פלד	26
חל/0319/8093 : המשיבה בערר : לניאדו שלמה ו-10 אח' ודוד ביבי	27
חל/0419/8125 : המשיבה בערר : אברהם ואילנה מרציאנו	28
כולם ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין, שמאי ליאור בדש	29

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

1	המשיבה בערר : חל/ 0619 /8192	גלר בן עמי
2		ע"י ב"כ עו"ד שלומי בשי
3	המשיבה בערר : חל/ 0319 /8070	ריכטר חגית יהלי בעצמה וע"י שמאית איריס שלומוביץ
4		
5	העוררים בערר חל/0720/81035:	קונדלקר אבירן ניסים ועוד 2 אח'
6	העוררים בערר חל/0819/8217:	טבצ'ניק יעקב ו-2 אח'
7	העורר בערר : חל/ 0819 /8218	בנימין אלמוג
8	העורר בערר חל/ 0720 /81061:	ירון פרי חדש
9		כולם ע"י ב"כ עו"ד הדר בדש בלומשטיין, שמאי יוסף
10		-נגד-
11	המשיבה בעררים : חל/0720/81035;	
12	חל/0819/8217; חל/0819/8218;	
13	חל/0720/81061:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון
14		ע"י ב"כ עו"ד כרמית פרוסט, השמאי אורי כהן, זוהר רטנר שמאי
15		
16		
17	מזכירת הועדה :	עו"ד מיכל לוי
18	קלדנית היוועדות חזותית: ג'ני בן שושן	
19		
20		<u>פרוטוקול</u>
21	<u>מיכאל גופר, חבר ועדה :</u>	
22	הייתי מהנדס העיר חולון מ – 1987 עזבתי את התפקיד 1999 וכל העררים אינם נוגעים לי.	
23	<u>יו"ר:</u>	
24	האם למישהו יש טענות ורוצה להעלות אם למישהו יש טענות אנחנו נשמע אותם עכשיו.	
25	<u>כל נציגי הצדדים:</u>	
26	אין שום בעיה. אין הערות.	
27	<u>עו"ד פרוסט:</u>	

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 רציתי להראות את התשריט בשביל להדגיש את הטענה בערר ביחס לטעות שטענו בשומות של השמאי
- 2 המכריע טיגרמן כאשר בעצם התחשיב שהוא ערך ביחס למצב הקודם נעשה בעצם על ידי גזירת השווי
- 3 מהמצב החדש.
- 4 (מעלים לשיתוף את תשריט תיקון 3)
- 5 יו"ר:
- 6 אנחנו נדון בעררים במאוחד ואם יש למישהו התנגדות שיגיד עכשיו.
- 7 עו"ד פרוסט:
- 8 הטענה שלנו היא אם מסתכלים גם על תקנות תיקון 3 בפרט הוראת סעיף 5 ותשריט רואים שהתכנית
- 9 קבעה שכל בעלי הזכויות יקבלו את השווי היחסי שלהם בהתאם למפתח שנקבע למספר יחידות הדיור
- 10 ולכן אי אפשר לקחת את השווי במצב הקודם ולהגיד שהוא זהה לשווי במצב חדש. כאשר נתון נוסף
- 11 שאנחנו טוענים שבעצם היתה התעלמות בשומה של מר טיגרמן שהיו מגבלות שהוטלו מכוח תמ"א 2 על
- 12 4 שבעטיין נדרש לערוך תכנון מחדש במסגרת ח/500 כך שהתווספו שטחים לתכנית שבעצם במצב
- 13 הקודם היו בייעוד שצ"פ ולא ניתן היה בעצם לקבל זכויות בגינן, ולכן לקחת תכנית שהיא מוצר X
- 14 ולהשוות לתכנית במצב קודם שהיא Y ולהגיד שיש זהות וההבדל רק במקדמים לדעתנו זאת טעות
- 15 מהותית. במסגרת השמאוויות שנעשו בשנתיים אחרונות השמאים המכריעים קיבלו את עמדתה של
- 16 הועד המקומית ואכן חלקם אפילו שינו את השומות שערכו, ואכן הגיעו לכלל מסקנה שבמצב הקודם
- 17 שמסתכלים על מספר יחידות הדיור בהתאם לשטח התכנית השווי עומד כל כ - 2.5 יחידות דיור
- 18 אקוויוולנטיות ואילו במצב חדש מדובר על 5 יחידות דיור אקוויוולנטיות.
- 19 מר כהן:
- 20 אני רוצה לומר משהו תכנית ח/500 למעשה עד היום התקיימו כ - 80 דיונים אצל שמאית מכריעה.
- 21 יו"ר:
- 22 עו"ד פרוסט העלית את התשריט תסבירי בבקשה, ואחר כך...
- 23 מר כהן:
- 24 התשריט שאנחנו רואים זה תשריט של תיקון 3 במלואו כאשר תכנית ח/500 חלה על החלק הדרומי של
- 25 התשריט אם רואים את הדרך שמסומנת שם את הכביש האדום מ/13, מ/14 אנחנו מצויים בחלק
- 26 הדרומי יש את מתחמי מגורים מ/12 מ/13 ו - מ/14 שצבועים בצהוב מתחת שצ"פ, מימין מתחמי
- 27 תעשייה בסגול ואם נלך מערבה.
- 28 יו"ר:
- 29 אין כאן סימון של ח/500.
- 30 מר כהן:

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 זה התשריט של תיקון 3. לצערי המצב הקודם שמופיע בתכנית ח/500 לא נותן תמונה ברורה ולכן צריך
- 2 להסתכל על התשריט המקורי.
- 3 הכביש האדום כולל מ/12 מ/13 כל השטח המקווקו לרפרצלציה וכל החלק המזרחי הסגול. מצד מערב
- 4 יש לנו שטח לבן מקווקו שטח שייעודו לא נקבע במצב הקודם בתיקון 3.
- 5 מ/8 ו – מ/10 זה שכונה בנויה היא לא בתוך ח/1500 וממערב יש שטח שהוא מסומן אמנם בתוך תיקון
- 6 3 מה שרואים מתחת ל מ/11 זה קריית הספורט ומדרום לזה השטח הירוק + שטחים שמתחת זה מתחם
- 7 היובל.
- 8 יו"ר:
- 9 זה לא קשור ל – ח/500.
- 10 מר כהן:
- 11 זה קשור ויש עליהם תכניות מפורטות.
- 12 למעשה עוסקים הבעייתיות היא שווי המצב התכנוני הקודם למעשה העררים שמוגשים עוסקים בשלוש
- 13 גישות, גישה אחת טענה שאומרת שבמצב התכנוני הקודם הזכויות הנובעות מתיקון 3 הם זכויות ל – 6
- 14 יחידות דיור לדונם ברוטו, זה טענה אחת ערר אחד או כמה עררים שמוגשים בגישה הזאת. גישה שניה
- 15 שמייצג אותה השמאי דוד טיגרמן אומרת שלמעשה שווי המצב התכנוני הקודם לא נגזר ממה שאנחנו
- 16 רואים מהתשריט של תיקון 3 אלא שווי המצב התכנוני הקודם שווי של ח/500 בדחייה או בהפחתה של
- 17 0.6, 0.7.
- 18 יו"ר:
- 19 מר כהן בגישה הראשונה 6 יחידות דיור לדונם ברוטו מי נקט?
- 20 מר כהן:
- 21 מבחינת העררים אני לא זוכר את השמות אבל יש כמה עררים, מבחינת שמאים מכריעים יש שמאית
- 22 אחת דורית פריאל שנקטה בכמה גישות היא כבר לא שמאית מכריעה היא טענה את זה בשומה אחת.
- 23 הגישה השלישית מתייחסת לשומות של דורית פריאל או מר סרחאן ואלי כהן כאשר הגישה מתייחסת
- 24 נקודתית להתעלמות מהסימון לרה פרצלציה. אם מסתכלים בתשריט בתחום יש שם שטח מקווקו מה
- 25 שמופיע מ/12, גישה שלישית כפי שאמרתי מייצגים 3 שמאים מכריעים שייצגו אותה בעבר, והיא מדברת
- 26 היא מתייחסת לשטח שמוסמן לרה פרצלציה קווים מקווקווים תכנית כתמים מ/12, מ/13 מ/14 מתחמי
- 27 מגורים מתחת לזה ירוק שצ"פ, החום שזה בנייני ציבור יותר נכון אזור להשכלה גבוהה למוסד להשכלה
- 28 גבוהה מתחת לזה שטח ירוק שפ"פ, וימינה אם הולכים מזרחה יש את התעשייה בחלקה שמוסמנת
- 29 בקווים מקווקווים.
- 30 יו"ר:
- 31 באיזה מובן מתעלמים מהסימון הזה?
- 32 מר כהן:

ערר מס': חל/ 0419 /8108

חל/ 0419 /8126

חל/ 0819 /8215

חל/ 0619 /8178

חל/ 0819 /8221

חל/ 0319 /8093

חל/ 0419 /8125

חל/ 0619 /8192

חל/ 0319 /8070

חל/ 0720 /81035

חל/ 0819 /8217

חל/ 0819 /8218

חל/ 0720 /81061

מועד דיון: 18.11.20

ישיבת ועדת ערר מס' 22/20

התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 השטח הזה מסומן בתכנית בתיקון 3 הוא כתוב שלב ב' יש לו מסגרת מקווקוות סביב כל השטח שמסומן
- 2 לרה פרצלציה והוא מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש וכל בעלי הזכויות אמורים לקבל זכויות בשטחים
- 3 סחירים. השמאים המכריעים בשלושת התיקים נתנו להם חלקות שנפלו בתחום מ/12 ו - מ/13
- 4 שמסומנים למגורים לכאורה אם אתה נופל בשטח צהוב לכאורה את המיועד למגורים מאחר והשטח
- 5 מיועד לרה פרצלציה אם אתה נופל בירוק או בחום אתה אמור לקבל זכויות למגורים ולכן יש סל של
- 6 זכויות שהיו צריכים להעריך לפי סל זכויות כלומר במצב התכנוני הקודם אתה אמור לקבל זכויות
- 7 בשטחים הסחירים ולצערי השמאים המכריעים התעלמו מהסימון של רה פרצלציה אני רואה שהם
- 8 בשטח של מ/13 ואני מסתכל מה הזכויות לגבי מ/13 יש טבלה מפורטת בתיקון 3 שאומרת מה הזכויות
- 9 שזה אומר 7 יחידות דיור לדונם יש פירוט של שטח רצפות ומסחר וכו' וכו' והעריכו לפי סימון של מגורים
- 10 האלה.
- 11 יו"ר:
- 12 אז פה תן לי לשאול אתכם את השאלה אם יש טבלה מפורשת שכתוב 6 יחידות לדונם ומתקיני התכנית
- 13 ראו לנגד עיניהם את הרה פרצלציה מה הטענה שלכם לגבי זה שמספר יחידות הדיור אמור לרדת?
- 14 מר כהן:
- 15 6 יחידות דיור לדונם רשום בתוך מ/12 בלבד. מ/13 בכל אחד מהם אתה אמור לקבל 6 יחידות דיור אבל
- 16 אם לוקחים 6 יחידות דיור מכפילים בשטח של מ/12, מ/13, מ/14 יוצא 4900 יחידות דיור צריך לחלק
- 17 על כל השטח אם תחלק 4900 ומשהו יחידות דיור על כל השטח המקווקוות תקבל 2.5 יחידות דיור
- 18 לדונם וזה לפי בדיקה של שמאים מכריעים, לאחרונה יש בדיקה סדורה ומסודרת של שמאים מכריעים
- 19 שכך הם נוקטים.
- 20 יו"ר:
- 21 צריך לזקק את הטענה. בעצם הטענה שלכם מתייחסת למשמעות ברוטו לדונם בח / 1 תיקון 3 אתם
- 22 אומרים צריך לבדוק מהו הדונם ומהו הברוטו והדונם והברוטו לא מתייחסים למ/12 או מ/13 אלא לכל
- 23 שטח איחוד וחלוקה זה תמצית העניין?
- 24 עו"ד פרוסט:
- 25 כן ואנחנו גם הפנינו להוראות סעיף 5 לתקנון שקובעת את זה במפורש.
- 26 סעיף 5 ב'.
- 27 יו"ר:
- 28 מאיפה אתם למדים מהו הברוטו?
- 29 מר כהן:
- 30 צריך להתחיל מסעיף א' ומצטט את הסעיף. בעלי הקרקעות יקבלו את זכויותיהם היחסיות על פי
- 31 הוראות חלוקה חדשה וזכויות אלו ינתנו במקומות שאינם מסומנים כשטח ציבורי פתוח באזור לבנייני
- 32 ציבור.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 יש את זה בהמשך החזרת הזכויות לבעלי הזכויות הנכנסים תהא מבוססת על ההוראות המפורטות
- 2 בסעיף 122 של חוק התכנון והבניה. זכויות אלה כל החברה האלה שנופלים בתוך השטח הזה כתוב
- 3 שזכויות אלה ינתנו במקומות שאינם מסומנים כשטח ציבורי .
- 4 מ/12 מ/13 מ/14 רשום השטח שלהם סך הכל יחידות דיור 1834.
- 5 יו"ר:
- 6 לכאורה התיאור הוא של שטח המתחם ברוטו.
- 7 עו"ד פרוסט:
- 8 נכון אבל כפי שנאמר בסעיף 5 הרי יש בעלי זכויות שמצויים בשטחי שצ"פ ומסחר והזכויות שאמורות
- 9 להינתן הם זכויות לכל מי שנמצא בתחום התכנית אם מקבלים את הפרשנות המצמצמת מי שנמצא
- 10 בשצ"פ לא יקבל זכויות וזו לא היתה הכוונה.
- 11 יו"ר:
- 12 האם יש מתחם שסומן לא לאיחוד וחלוקה מחדש לא לרה פרצלציה?
- 13 מר כהן:
- 14 מ/12 מ/13 מ/14 מופיע סך הכל יחידות דיור בכל מתחם 1834 ועוד 2513 ו- 574 סך הכל 4921 סך הכל
- 15 יחידות דיור שיש לי בשלב ב' ואם נחזור לתשריט נראה את השטח לרה פרצלציה יש לנו את
- 16 מ/12 מ/13 מ/14 צריך לחלק את היחידות הדיור לכל השטח שמסומן ברה פרצלציה לא רק לקוביות
- 17 הצהובות. צריך לציין למען ההגינות שיש שטחים של תעשייה שגם אותם אני יכול לחלק ואת השפ"פ
- 18 אלה שטחים סחירים שאני אמור לחלק לכל מי שנכלל בכל 250 דונם בשלב ב'.
- 19 יו"ר:
- 20 יש לי שאלה מ/2 הטבלה לא לנגד עיני תגידו גם שם כתוב באותו אופן מ/2 יחידות דיור ברוטו?
- 21 מר כהן:
- 22 כתוב אותו דבר היא לא מסומנת לרה פרצלציה.
- 23 יו"ר:
- 24 טענתם למשל במתחם מ/2 שכתוב 7 יחידות טענתכם שבמתחם מ/2 יהיו 7 יחידות בלי להוסיף זכויות
- 25 ולהגדיל שטחים להבדיל בכל השטח שמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש צריך להסתכל על כלל הזכויות
- 26 ולחשב לכלל השטח גם תעשייה גם מגורים ושטחי ציבור והכל?
- 27 מר כהן:
- 28 בדיוק.
- 29 יו"ר:
- 30 ככה עשיתם או ככה שמאים מכריעים עושים ואתם מתיישרים לפיהם?
- 31 מר כהן:

ערר מס': חל/ 0419 /8108

חל/ 0419 /8126

חל/ 0819 /8215

חל/ 0619 /8178

חל/ 0819 /8221

חל/ 0319 /8093

חל/ 0419 /8125

חל/ 0619 /8192

חל/ 0319 /8070

חל/ 0720 /81035

חל/ 0819 /8217

חל/ 0819 /8218

חל/ 0720 /81061

מועד דיון: 18.11.20

ישיבת ועדת ערר מס' 22/20

התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 עשיתי את זה בצורה של ערכי שווי זה לא משנה זה מייצג אותו דבר. השמאים המכריעים כ – 20, 30
- 2 שומות נוקטים בגישה שדיברנו כרגע ומקבלים ב מצב קודם אם מחלקים במונחים של יחידות
- 3 אקוויוולנטיות במקום 7 יחידות 2.5 יחידות דיור בשטח שמסומן לרה פרצלציה. אם רציתם המחשה
- 4 מ/8 – 10 מופיעים זכויות של 4200 יחידות דיור בן גוריון ואכן הוכנה תכנית ח/266 שבה אכן
- 5 יושם הרעיון של או החלטה של 4200 יחידות דיור זה דוגמא לזה שכן מיישמים את תיקון 3 במלואו.
- 6 **יו"ר:**
- 7 בקו הטיעון הזה איך קשורה תמ"א 2/4?
- 8 **מר כהן:**
- 9 התשריט שמתסכלים עליו הוא משנת 78. בשנת 97 אושרה תמ"א 2/4 שסימנה את כל החלק המזרחי
- 10 בתור שטח שאסור לעשות בו מגורים. למעשה כל השטח שמסומן כסגול, כירוק כחום וחלק מהצהוב
- 11 היא סימנה כשטח שאסור למגורים זה מה שנקרא מתחמי מר"ם מתחמי רעש של מטוסים.
- 12 **יו"ר:**
- 13 הם באמת לא יועדו למגורים במקור.
- 14 **מר כהן:**
- 15 חלק מהם כן, מ/12 זה נופל קצת עליו ו – מ/13 בערך עד קריית בן גוריון זה שטח שאסור לבנות עליו
- 16 וזה חשיבות גדולה מאוד שהזכויות במצב הקודם היו 6 יחידות דיור לדונם ברוטו בכל התכנית לוקח
- 17 את כל שטח התכנית ומכפיל ב – 6 יחידות דיור זה בלתי אפשרי וישים מאחר ויש סימונים שאסור
- 18 מגורים.
- 19 **יו"ר:**
- 20 לכאורה הטענה הראשונה אומרת זה במילא אזור לאיחוד וחלוקה וצריך להסתכל על הברוטו אחרת
- 21 איך משפיעה הטענה של תמ"א 4/2 שזה ממילא אזור לאיחוד וחלוקה?
- 22 **מר כהן:**
- 23 יש שלוש גישות גישה ראשונה שסימנו שהסתכלו על זכויות ואמרו מגיע 7 יחידות דיור לדונם זה לא נכון
- 24 כי צריך להתחלק עם שצ"פים וכו'. טענה שניה אומרת מגיע לי 6 יחידות דיור לדונם בכל התכנית וזה
- 25 על סמך כל מיני אמירות ופרוטוקולים ודיונים שהיו בכל מיני משימות. כנגד הטענה של 6 יחידות דיור
- 26 לדונם כפי שהצגתי בתוך שטח של הרה פרצלציה אנתנו מקבלים 2.5 יחידות דיור ולא 6. אני אומר יתרה
- 27 מכך אין היתכנות לטענה של 6 יחידות דיור לדונם מאחר ולא יכולת לעשות מגורים ואם בוחנים משקל
- 28 של דונם מגורים כדונם תעשייה דונם מגורים יקר פי כמה וכמה מדונם תעשייה גם אם היית מתרגם את
- 29 התעשייה היית מגיע לערכים נמוכים לא ל – 6 יחידות דיור לדונם. נכון שתכנית תמ"א 4/2 משפיעה על
- 30 2 מצבי תכנון היתה ב – 2 מצבי תכנון.
- 31 **יו"ר:**
- 32 איך שמאים מכריעים אחרונים מתייחסים לתמ"א 4/2?

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 **מר כהן:**
- 2 מקבלים אותה ומתרגמים לפי תיקון 3 לפי 2.5 יחידות דיור לדונם.
- 3 **יו"ר:**
- 4 האם יש עררים על 20 עררים האלה?
- 5 **מר כהן:**
- 6 לא, חוץ מערר של גיל הרצברג שנידון בפנייך גם.
- 7 **יו"ר:**
- 8 האם אתה יכול לומר לי על אילו ערכים הועדה המקומית התיישרה היום האם שינתם משהו מכוח
- 9 שומות מכריעות האחרונות?
- 10 **מר כהן:**
- 11 מכוח שומות מכריעות לא שינינו. היו 2 שומות היתה שומה ראשונה ב – 2018 בהתבסס על מצב חדש
- 12 2050 נ"ח לאחר מכן שמאים מכריעים העריכו סביב 2500 נ"ח למ"ר הוצאתי שומה מעודכנת של 2500 נ"ח.
- 13 במצב קודם בשומה שלי 1600 נ"ח למ"ר ובשומות מכריעות אחרונות זה נע בין 1550 ל – 1800 או משהו
- 14 כזה, כל אחד מתרגם את זה בצורה אחרת ובשומות מכריעות אחרונות זה נע בין 1550 ל – 1800 או
- 15 משהו כזה, כל אחד מתרגם את זה בצורה אחרת.
- 16 להתייחס לטענה של הגישה השלישית, זה גישה של טיגרמן שטען שהוא גוזר את המצב התכנוני הקודם
- 17 מהמצב התכנוני החדש, הוא אמר על סמך מצב תכנוני חדש במצב הקודם היה לי צפי לקבל זכויות
- 18 האלה כלומר אני מעריך את המצב הקודם לפי מקדם שווי על המצב התכנוני החדש. המחלוקת נובעת
- 19 מזה שהוא כמובן נתן דוגמא לתכנית 3700 ב תל אביב שדיברה על 6 יחידות דיור לדונם ברוטו וכתבה 6
- 20 יחידות דיור לדונם זה לא המקרה שלנו. אנחנו לא מגישים את הגישה והגשנו עררים היטל השבחה שם
- 21 הוא די דומה בסכום להיטלי השבחה שכרגע נקבעים בשומות המכריעות האחרונות. הסיבה לכך שאתה
- 22 לא יכול לגזור פוטנציאל של מצב קודם ממצב חדש כאשר יש לך בתוך השטח שלך מתוך בכל התכנית
- 23 זה 4080 דונם מתוך 4080 דונם יש לי 600 דונם שזה מתחמים מערביים.
- 24 אני אומר אני לא מקבל את הגישה הזאת אבל אם נניח אתה רוצה לגזור שווי מצב קודם על סמך שווי
- 25 מצב חדש כי אתה אומר שהיה לי צפי או פוטנציאל במצב הקודם שאני אגיע למצב החדש אתה יכול
- 26 לגזור את זה אם יש זהות בין שני המצבים אם היה לי מגורים ובמצב חדש הכל מגורים היה לי צפי שאני
- 27 אגיע ממצב קודם לחדש, במתחם שלנו יש בין 580 דונם ל – 600 דונם בצד המערבי נטול פוטנציאל שטחי
- 28 ציבור ובעלות רמ"י יש אצטדיון שבנוי. שני המתחמים האלה במצב קודם הם לשטחי ציבור נטו אין
- 29 פוטנציאל אתה לא יכול להגיד היה לי פוטנציאל ואז הגעתי למצב החדש ולכן הגישה הזאת לדעת
- 30 שגויה.
- 31 **יו"ר:**

ערר מס': חל/ 0419 /8108

חל/ 0419 /8126

חל/ 0819 /8215

חל/ 0619 /8178

חל/ 0819 /8221

חל/ 0319 /8093

חל/ 0419 /8125

חל/ 0619 /8192

חל/ 0319 /8070

חל/ 0720 /81035

חל/ 0819 /8217

חל/ 0819 /8218

חל/ 0720 /81061

מועד דיון: 18.11.20

ישיבת ועדת ערר מס' 22/20

התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 יש הבדל בין גישה שמאית שהיא מקובלת שבמקרים מסוימים גוזרים שווי מהמצב החדש למצב הקודם
- 2 ולהיפך וכל מיני טכניקות שמאיות לבין הטענה כשהוא הסתכל על המצב הקודם אזי היתה שגיאה לא
- 3 לגמרי ברור מה הטענה שלכם אם אני מבינה נכון אתם מנסים לטעון שבמקרה הזה אי אפשר לגזור שווי
- 4 מהמצב הזה למצב ההוא, אבל זה כשלעצמו גישה שמאית שאם הוא בחר לנקוט אותה אז לכאורה אין
- 5 מה להתערב בזה, אתה יכול לטעון שהוא השווה למצב ההוא היה לו שגיאות למצב התכנוני. אצלכם
- 6 בערר זה היה נראה מעורבב הטענות אי אפשר לגזור מהשווי הזה לשווי הקודם נקודה שזאת טענה
- 7 מסוימת.
- 8 **מר כהן:**
- 9 אם יש לי מתחם לדוגמא הוא נתן דוגמא בשומה של 3700 בתל אביב זה תכנית שכל השטח צבוע צהוב
- 10 למגורים כאשר אם היית בוא ורוכש את הקרקע הזאת אתה צופה שישנו את הייעוד למגורים כלומר
- 11 שהמגורים יקרמו עור וגידים ויהיו זמינים.
- 12 **יו"ר:**
- 13 גם ב – 3700 צריך לצפות שטחי ציבור?
- 14 **מר כהן:**
- 15 במצב קודם הכל צבוע צהוב אתה אומר יש לי מצב קודם צהוב עם שטחי ציבור ואם אני רואה ב – 3700
- 16 מצב חדש אני גוזר את המצב הקודם מהמצב החדש אבל במקרה שלנו לא הכל צבוע צהוב יש שטח
- 17 שהוא מנותק הו אלא חלק אינטגרלי מהתשריט של תיקון 3 השטח מנותק בצד שמאל שהוא היה צבוע
- 18 ירוק וחום אין לו שום פוטנציאל אני לא יכול לגזור ממנו, יש לי בעיה לגזור ממנו. אפשר לראות שאין
- 19 פוטנציאל בשטח הזה ואתה לא יכול להגיד יש פוטנציאל וצפי.
- 20 **עו"ד פרוסט**
- 21 ערר של חגית לוי ריכטר ערר 8080/0319
- 22 **מר כהן:**
- 23 זה ערר של דורית פריאל היא ערכה 4 שומות מכריעות בשלוש גישות שונות, גישה אחת זה הגישה
- 24 שעומדת בפניכם הנושא שהתייחסה לצבע של מ/12 והתעלמה מסימון לרה פרצלציה זאת גישה אחת,
- 25 לאחר שהערתי לה על כך שהיא התעלמה מכך היא נקטה בגישה של טענה כללית של 6 יחידות דיור
- 26 לדונם ברטו על כל התכנית, ובשתי שומות אחרות בחלק המזרחי של התכנית היא העריכה לפי הצבע
- 27 הקיים של תעשייה, כלומר יש פה סתירות מהותיות בכל השומות.
- 28 **יו"ר:**
- 29 האם השומה השלישית שלגביה היא העריכה לפי צבע של תעשייה האם מדובר שם בשטח לתעשייה
- 30 שמסומן לרה פרצלציה?
- 31 **מר כהן:**
- 32 לא הוא לא מסומן לרה פרצלציה אלא לתעשייה. השומה מצוינת היא נכונה.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

	1
	2
יו"ר:	3
אתה אומר בשומה שהיא עשתה שבה היא עשתה לפי צבע קיים לתעשייה באזור שלא מסומן לרה	4
פרצלציה היא שומה נכונה?	5
מר כהן:	6
כן. זה לא עומד בפני ועדת הערר. גוש 6734 חלקה 355 נישום מר אבי רוקח.	7
אם הולכים בגישה הזאת שהיא מקובלת עלינו לא יכולים במקביל לבוא ולומר שאני מעריכה את המצב	8
הקודם על סמך 6 יחידות לדונם בכל התכנית למה פה זה לא כך.	9
דבר שני שומות של עומר סרחאן שהוא גם נדון בפנינו. קולנקר, אברהם מרציאנו, לניאדו. דוד ביבי	10
8093/0319. אני אומר השומה הראשונה של עומר סרחאן הוא נקט בגישה של דורית פריאל השגויה	11
שעליה הגשנו ערר.	12
יו"ר:	13
תגיד מה הגישה.	14
מר כהן:	15
הגישה שמערערים עליה היא התייחסה לשטח צהוב אתה נפלת ב מ /12 זה 7 יחידות דיור במקרה שלו	16
גם נפל במ /13.	17
עו"ד פרוסט:	18
בשומה של לניאדו.	19
מר כהן:	20
הוא התייחס ל – 7 יחידות במ / 13 ולאחר מכן שנה לאחר מכן הוא ערך שומה באפריל 2020 ותיקן את	21
שומתו.	22
עו"ד פרוסט:	23
בתיק 14/4/20 גוש 6762 חלקה 26.	24
מר כהן:	25
הוא אימץ את הגישה של השמאים המכריעים האחרונים שקובעים את השווי לפי סל זכויות של 2.5	26
יחידות דיור במצב קודם ולא לפי הצבע שנופל ברה פרצלציה. אנחנו מקבלים את השומה הזאת היא	27
תואמת את דעתנו.	28
יו"ר:	29
פה הוא עשה לפי יחידות דיור אקוויוולנטיות והוא קיבל את הפרשנות שלכם לגבי פרצלציה.	30
מר כהן:	31
כן וכך נוהגים.	32

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1
- 2 **יו"ר:**
- 3 איפה נופל השטח של מרציאנו?
- 4 **מר כהן:**
- 5 יש טענה לגבי תמ"א 35 שעל פי תמ"א 35 במגורים .. יחידות דיור הטענה הזאת במרבית השטח שלנו
- 6 היא לא רלבנטית אנחנו לא מצויים בשטחי מגורים בתיקון 3 יש שטחים מצומצמים שמסומנים למגורים
- 7 ולבוא ולומר שהיה לי זכויות לפי תמ"א 35 שמדברת על דונם נטו למגורים אתה יכול לעשות 11 או 12
- 8 יחידות דיור זה לא רלבנטי למרבית השטח שלנו.
- 9 טענה שניה זה לגבי תמ"מ 5 תכנית מתאר מחוזית של מחוז תל אביב שמסמנת את כל השטח הזה,
- 10 לאזור עם דגש על מגורים. גם בזה נתלים העוררים ואומרים מאחר ורשום בדגש למגורים זה מגורים
- 11 ולכן יש מגורים בכל השטח התכנית אומרת בדגש למגורים זה כולל תעסוקה.
- 12 **יו"ר:**
- 13 אין טענה לגבי תכנית מתאר ארצית וזה תכנית מתאר מחוזית?
- 14 **עו"ד פרוסט:**
- 15 סברתי שנתייחס אחרי שהמשיבים יטענו. רק להשלים את המידע ביחס זה אזור מגורים מ/13 השומה
- 16 הנוספת של עומר סרתאן.
- 17 **עו"ד בדש:**
- 18 המחלוקת היא על שווי מצב קודם שחל לפני אישור התכנית ח/500 מדובר מראש על קרקע שהיא בייעוד
- 19 עירוני למגורים והיא ממוקמת במיקום מרכזי בארץ בחולון כך שמראש רכיב הקרקע הוא בעל ערך
- 20 גבוה. רק במאי 2020 איתר השמאי בדש מסמכים מהותיים ופומביים שעליהם חתומים אנשי מפתח
- 21 העוסקים בתכנית שמאי העירייה, מהנדסת העיר, מתכנתת המחוז, יו"ר הועדה המחוזית. בנוסף בשבוע
- 22 אחרון איתר מסמך נוסף של ועדת חקירה לגבולות שנעשה בפני כל הגורמים הרלבנטיים.
- 23 **יו"ר:**
- 24 גם ככה המסמכים שצירפתם הם מסמכים של פרוטוקולים של דיון לקראת ח/500 אני מסכימה שהם
- 25 פומביים אבל מה זה עוד מסמך בשבוע האחרון.
- 26 **מר בדש:**
- 27 צירפנו את מסמך מספר 8 של החקירה לוועדת גבולות והמסמכים האלה אותרו במאי 2020 לא תיארנו
- 28 לעצמנו כל פעם אמרו הזכויות יותר גבוהות במצב קודם ולא תהיה השבחה וחיפשנו מסמכים שקשורים
- 29 בתכנית ואחרי שהיו החלטות של שמאים מכריעים איתרנו את הראיות.
- 30 **יו"ר:**
- 31 אנחנו את המצב התכנוני נדרשים לפרש קודם כל ממסמכי התכנית החלה, שזה מסמך פומבי שהיה
- 32 והוא המקור שלנו זה הוראות התכנית והתשריט שלה. מה אנשי המקצוע חשבו שהתכנית נותנת אגב

ערר מס': חל/ 0419 /8108

חל/ 0419 /8126

חל/ 0819 /8215

חל/ 0619 /8178

חל/ 0819 /8221

חל/ 0319 /8093

חל/ 0419 /8125

חל/ 0619 /8192

חל/ 0319 /8070

חל/ 0720 /81035

חל/ 0819 /8217

חל/ 0819 /8218

חל/ 0720 /81061

מועד דיון: 18.11.20

ישיבת ועדת ערר מס' 22/20

התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 דיונים בוועדה המחוזית כבודם של הדברים במקומם מונח נבחן ונראה. אם הם סותרים את התכנית
- 2 וההוראות הם לא ראיה ניצחת או מסמכים מהותיים כמו שקראתם להם. אתם מתרחקים מעולם
- 3 התכנון והולכים לוועדת חקירה לגבולות תסבירו איך זה רלבנטי. מי שמפרש הוראות כתנית זה לא ועדת
- 4 גבולות זה מאוד משמעותי באיזה שטח מוניציפאלי יהיה אבל מה לנו ולמסמכים האלה.
- 5 עו"ד בדש:
- 6 אנחנו מנסים לחזק את הטענה שיש מעל 9 אנשי מקצוע אנשים שהיו חלק מעיקרי מהתכנית וכולם
- 7 טוענים למספר של 6 יחידות דיור לדונם.
- 8 יו"ר:
- 9 מה תשובתך לטענה של הועדה המקומית שאכן 6 יחידות דיור לדונם ברוטו אבל צריך לראות מה הברוטו
- 10 במצב שיש סימון של רה פרצלציה הברוטו גדל ומספר יחידות דיור קטן.
- 11 עו"ד בדש:
- 12 מסמך של ועדה לחקירת גבולות שמאי שמואל פן אומר שיש בתכנית 19000 יחידות דיור קוויו ולנטיות
- 13 במצב נכנס.
- 14 מר בדש:
- 15 ישיבה מס' 9 אלו גורמים רלבנטיים בעיריית חולון שנכחו בפגישה, אנחנו פה ריכזנו את זה, זה ישיבה
- 16 תשיעית ואחרונה של ועדת חקירה לגבולות. מדלגים לעמוד 34 שם השמאי שמואל פן מתייחס למצב
- 17 קודם לעומת מצב חדש. שמאי שמואל פן שאגב זה אותו שמאי שליווה את התכנית בתל אביב 3700 זה
- 18 שמאי שיש לו הכי הרבה ניסיון במורכבות התכנונית בארץ. דברי שמואל פן ומצטט. החלק החשוב
- 19 לקראת הסוף הוא אומר יש בתכנית 19000 יחידות דיור אקוויוולנטיות במצב הנכס ויש בה אחרי עמל
- 20 רב מאוד של צוות והרבה שנים 19000 יחידות במצב יוצא זה לא 4900 כמו שטען שמאי הועדה המקומית
- 21 אורי כהן יש התייחסות מפורשת לכל שטח התכנית 19000 יחידות דיור במצב נכנס ובמצב היוצא ובנוסף
- 22 נותן חיזוק שבעצם האיזון נשמר זאת אומרת זה כיוון הוכחה אתר שקיים איזון בין שווי מצב קודם
- 23 לשווי מצב חדש כדי שהעירייה לא תאלץ לשלם פיצויים או משהו כזה.
- 24 יו"ר:
- 25 270 דונם זה שטח תכנית ח/1 תיקון 3?
- 26 מר בדש:
- 27 לא.
- 28 עו"ד בדש:
- 29 אני רוצה להגיש שיש 9 אנשי מקצוע וכולם אומרים 6 יחידות דיור לדונם ברוטו זה לא סטייה ולא פחו
- 30 או יותר זה מספר שהוא מוכיח שזה באמת מה שהיה וזה שהועדה המקומית אנשים של הועדה
- 31 המקומית שמאי של הועדה המקומית ואנשי מקצוע שהם בעצמם טוענים את זה וכאשר הם באים לגבות
- 32 היטל השבתה הם מתנערים מכל מה שהם אמרו זה בעצם הפרה של חובת תום לב שנדרשת מרשות

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 מנהלית וזה יכול להביא לגבייה ביתר שנוגדת את הפסיקה של בית משפט עליון וצריך להביא את זה
- 2 בחשבון גם לפי תקן מס' 6 של שמאי מקרקעין לעריכת שומת מקרקעין. ומידע שמקבלים בעם תקן 6
- 3 סעיף 5 בעצם מסמיך את שמאי המקרקעין כן להתייחס למסמכים מהותיים כן להתייחס למסמכים
- 4 מהותיים וכל שכן ועדת הערר הנכבד הצריכה ויכולה להתייחס למסמכים המהותיים האלה כדי שנגיע
- 5 באמת למס אמת וחלילה לא תהיה גבייה ביתר בניגוד לפסיקה של בית משפט עליון.
- 6 אני ממשיכה לקרוא בתקן השמאי סעיף 3.1 כתוב שגם אם נודע לשמאי על החלטות בעלות מוסד תכנון
- 7 שאינן מפורסמות באופן רשמי הוא יפרט את המידע הזה ולכן עצם זה שיש כל כך הרבה מסמכים עם
- 8 אנשי מפתח של התכנית וכולם מדברים על אותו מספר אין להתעלם מדבר כזה זה חוטא למטרה של
- 9 היטל השבחה וזה יכול להביא לגביית יתר.
- 10 עוד טענה נוספת שמוכיחה שבעצם השמאים המכריעים עליהם ערערנו הם קבעו שווי נמוך, הם קבעו
- 11 שווי נמוך מידי למצב הקודם הם הגיעו בסביבות 1800 ₪ למ"ר, אז יש גם דוגמאות של מקומות אחרים
- 12 שמדובר במקרה שלנו מדובר על קרקע בייעוד עירוני אני יכולה להביא דוגמא לקרקע חקלאית במצב
- 13 קודם בגני תקווה שם הגיעו ל – 2000 ₪ למ"ר זה יותר מהמקרה שלנו כי במקרה שלנו מדובר מראש על
- 14 קרקע שהיא בייעוד מגורים זה מעיד על כך שהשווי שהגיעו השמאים המכריעים הוא נמוך ממה שהם
- 15 היו צריכים להגיע.
- 16 אם יש צורך אנתנו יכולים להראות תשריט של צפון גני תקווה.
- 17 יו"ר:
- 18 לא, לא יש כל מיני תשריטים ושוויים וזה פורגרטיבה של השמאי.
- 19 עו"ד בדש:
- 20 מדובר באותו מועד קובע ובקרקע שהיא חקלאית מראש ושווי במצב קודם שהגיעו אליה גבוה יותר
- 21 ממה שהגיעו במקרה שלנו. אני מדברת על שמאים מכריעים שהגיעו לשווי נמוך במצב קודם.
- 22 אני מדברת על שמאי גיל הרצברג, 8217 טבצניק יעקב ואחר' הדיון במאוחד וגם הועדה המקומית טענה
- 23 על עררים בין אם משיבים ובין אם עוררים במאוחד ולכן מתייחסים במאוחד. גם השמאי טיגרמן,
- 24 יו"ר:
- 25 אין עררים שאתם הגשתם על השומות של השמאי טיגרמן.
- 26 מר בדש:
- 27 בגלל שהעררים נוצרו על ידי הועדה המקומית בשנת 2019 ובשנה זו לא היה בפנינו המידע הזה של
- 28 מסמכים מהותיים וזו סיבה שממאי 2020 מוגשים עררים על החלטות של שמאים מכריעים שקבעו ביתר
- 29 כ – 300 ₪ למ"ר היטל השבחה שלא מתבסס על מסמכים מהותיים ככל שהמסמכים היו ברשותנו בשנת
- 30 2019 כמובן שהיו מוגשים עררים על ת יקים נוספים.
- 31 יו"ר:

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 לא רק שלא הגשתם גם כשהגשתם את המסמכים המהותיים לא ביקשתם להגיש עררים, ולכן אין בפנינו
- 2 עררים שלכם על שומות מכריעות של השמאי טיגרמן ולא נדון בעררים כאלה משום שאלה אינם בפנינו
- 3 ולכן אני אומרת אנא רק בעררים שהגשתם כי אני רוצה לפחות להבין את המסגרת הדיונית. אי אפשר
- 4 להתמודד עם אמירה כללית שאם היו לנו מסמכים היינו מגישים עררים אנחנו לא מאפשרים לטעון
- 5 טענות שלהן אופי ערעורי שלא הגשתם עררים.
- 6 **מר בדש:**
- 7 אנחנו לא מבקשים עם כל הצער שבדבר לא מבקשים לפתוח ולהפחית שומות שבהם העירייה ערעה
- 8 ואנחנו משיבים אנחנו שמים את הדברים על השולחן ולא נהוג אחרי שעבר כל כך הרבה זמן לתקן או
- 9 להגיש ערר, אנחנו מכבשים את סדר הדין והעניינים. יש מידע חדש שאני איתרתי במאי 2020 והדברים
- 10 נבחנים בצורה הזאת עכשיו.
- 11 **עו"ד פרוסט:**
- 12 באחד העררים הוא צירף מסמכים שלא היו בפנינו.
- 13 **עו"ד בדש:**
- 14 מה שאנחנו טוענים שהמצב הקודם היה בחסר אלה עררים שאנחנו מייצגים.
- 15 **מיכאל גופר, חבר ועדה:**
- 16 רציתי לשאול, היו"ר שאלה, שאלה ויותר מרמזה כל המסמכים שבאו ב – 2020 או 19 מה הקשר בין זה
- 17 לבין תכנית שאושרה והאם היו בפני השמאי המכריע? וזה שאומרים שמאי טיגרמן עושים עוול זה לא
- 18 שמאי טיגרמן אלא שמאי מכריע טיגרמן ויש להבדיל בהתייחסות וכל העררים כנגד השמאי המכריע.
- 19 כל מה שאמרתם לגבי מסמכים שנגלו ל אחרונה בוא תסביר לי איך אפשר לקבל מסמכים שבאים אחרי
- 20 אישור התכנית ולא היו בפני שמאי מכריע איך אתה מבקש להתייחס אליהם?
- 21 **מר בדש:**
- 22 נרשם בכתב התשובה של הועדה המקומית שמדובר על מסמכים לאחר המועד הקובע וזה לא נכון כל
- 23 המסמכים שאנחנו מפנים אליהם הם נוצרו לפני המועד הקובע.
- 24 **יו"ר:**
- 25 עו"ד פרוסט אלה מסמכים שבהם אנשי המקצוע מהועדה המקומית מספרים איך הם רואים את המצב
- 26 התכנוני התקף וקשה לשמוע טענה שהם לא רלבנטיים אין מה להתווכח לפני המועד הקובע או אחרי
- 27 המועד הקובע מראה מר בדש איך אנשי המקצוע התייחסו למסמכים תקפים של ח/1 תיקון 3 טענו
- 28 אחר כך מה שאתם חושבים אני לא ראיתי ולכן אפשרתי את צירופם לא ראיתי פסול לצרף מסמכים
- 29 אגב תכנית חדשה באים אנשי המקצוע ואומרים איך הם רואים את המצב התקף זה מסמכים פומביים.
- 30 **עו"ד בדש:**
- 31 מבחינת התכניות היו מספר תכניות שחלו על המתחם והם משקפים את המצב תמ"א 35 שנקבע צפיפות
- 32 של 12 יחידות דיור לדונם נטו.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 **יו"ר:**
- 2 זה תכנית מתאר ארצית איך היא יכולה להיות אינדיקציה לשטח פה שהוא מתוכנן וגם במצב הקודם
- 3 וגם במצב החדש. היא מאוד מאוד כללית תמ"א 35 יש לה המון הגדרות. אתם אומרים שכל שטח
- 4 שמסומן לאישור זאת הצפיפות שצריך לתת בו במנותק מכל הוראה אחרת מכל תכנית? איך אפשר
- 5 להתייחס ככה?
- 6 **מר בדש:**
- 7 תמ"א 35 מגדירה כמו שהראו את התשריט של תיקון 3 משנת 78 שזה 40 שנה לפני המועד הקובע אז
- 8 תמ"א 35 אושרה בשנת 2005, 13 שנים לפני המועד הקובע כ – 5, 6 שנים לפני הפקדת ח/500. הטענה
- 9 שאם בשנת 2005 אישרו באזור חולון מרקם עירוני ומה שאנחנו טוענים שבעצם זה שהוא מוגדר למרקם
- 10 עירוני עם צפיפות אינטנסיבית שהפרשה לצורכי ציבור היה עד 50 אחוז זה עולה בקנה אחד עם הטענה
- 11 של 6 יחידות דיור לדונם.
- 12 **יו"ר:**
- 13 זה יכול לעלות בקנה מידה של 6 יחידות לדונם עם רה פרצלציה?
- 14 **מר בדש:**
- 15 אנחנו לא טוענים 6 יחידות דיור אקוויוולנטי זמין לבניה ממש לא אנחנו טוענים 6 יחידות דיור שהוא
- 16 לא זמין לבניה וכפוף לתכנית מפורטת לא חולקים על זה. מבחינת שווי של דבר כזה הוא לאין שיעור
- 17 גבוהה. אם אתה לוקח 6 יחידות דיור ברוטו ומכפיל באי זמינות מגיע לשווי יותר גבוה מ – 1800 ₪
- 18 שקבעו השמאים המכריעים במקומות אחרים.
- 19 **יו"ר:**
- 20 אחרי שהיא דיברה על הצפיפות שלה באה תכנית ח/500 ולאורה העלתה את הצפיפות והעלתה את הערך
- 21 משמעותית אולי את זה צריך להגיד כי תמ"א 35 לא היתה בתוקף במצב תכנוני קודם. ולכאורה תכנון
- 22 בצפיפות יותר גבוהה?
- 23 **עו"ד בדש:**
- 24 אישור תכנית ח/500 היתה ב – 2018 המצב הקודם ערב אישור התכנית לפני 2018 חלק מהמצב הקודם
- 25 זה תכנית תמ"א 35 שגם ממחישה את זה שאם הצפיפות היתה 6 יחידות לדונם בנוסף להוכחות שיש
- 26 לנו שזאת היתה הצפיפות במצב קודם.
- 27 **מר בדש:**
- 28 תמ"א 35 כבודה במקומה מונח אבל היה הליך תכנוני של ח/500 ודנו והגיעו לוועדה המחוזית אנשים
- 29 בכירים ביותר עו"ד יוסף פרוכטמן שמאי הועדה המקומית שמאית של הועדה המקומית שלוותה את
- 30 התכנון בחולון יו"ר הועדה המחוזית ומתכנתת המחוז, וגם אדריכל התכנית של ח/500 בכבודו ובעצמו
- 31 בשנת 2012 ו – 2014 שזה יותר סמוך למועד הקובע שלנו סבר שהצפיפות היא 6 יחידות דיור לדונם
- 32 ברוטו. אני לוקח את זה לכיוון של בחינת שווי סעיף 4.7 לתוספת השלישית מגדיר שההשבחה תימדד

ערר מס': חל/ 0419 /8108

חל/ 0419 /8126

חל/ 0819 /8215

חל/ 0619 /8178

חל/ 0819 /8221

חל/ 0319 /8093

חל/ 0419 /8125

חל/ 0619 /8192

חל/ 0319 /8070

חל/ 0720 /81035

חל/ 0819 /8217

חל/ 0819 /8218

חל/ 0720 /81061

מועד דיון: 18.11.20

ישיבת ועדת ערר מס' 22/20

התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 ליום אישור התכנית או שימוש חורג כאילו הקרקע נמכרה בשוק החופשי. צריך שאלה כזאת זה
- 2 שהשמאים המכריעים שחלקם לא הוצג בפניהם התמונה המלאה ולפי תוצאה הם שגו, לטעמנו כי אם
- 3 לוקחים את מבחן שווי שוק אומרים אם הובטח ורשמו זה ישמר להם 6 יחידות דיור לדונם
- 4 אקוויוולנטיים בלי אזור צהוב, ירוק או אזור תעשייה זה אומר שהשוק במצב הקודם אל ראה את
- 5 התכנית משנת 78 הוא התייחס לשוק כ - 6 יחידות דיור לדונם ברוטו במצב קודם שזה מה שהועדה
- 6 המקומית טענה שלא יקחו לה את השטחים עירויות אחרות. אי אפשר להגיד סליחה אנחנו מתכחשים
- 7 בהליך השבחה זה התנהלות שהיא פשוט חוסר תוך לב. היינו בדיון אצל שמאית מכריעה שהכריעה 350
- 8 שו למייר ואומר השמאי יכול להיות שהקלדנית לא כתבה נכון והבאנו מסמכים שמתייחסים ל - 6 יחידות
- 9 לדונם במצב קודם ולא משתמע לשתי פנים לא נתון לפרשנות ואי אפשר להגיד ולהתעלם מהדבר הזה
- 10 יש תרומה לשווי השוק וזה ששמאים מכריעים בחרו ללכת לתכנית של 40 שנה אחורה זה פגם בהפעלת
- 11 שיקול דעת שמאי. חלק מהשמאים נתנו בתחילת הדרך אלי כהן ועומר סרחאן ודורית פריאל הם קבעו
- 12 לא יותר מ - 100 שו למייר.
- 13 **יו"ר:**
- 14 איך השוק יכול להתנתק ממסמכי התכנית. איך מתמודדים בין ההבדל שמסומן לרה פרצלציה לבין
- 15 אזור שלא מסומן לפרצלציה? איך השוק אמור להסתכל על הבדל בין מ/3 ל - מ/12?
- 16 **מר בדש:**
- 17 מ/3 או מ/2 או מ/7 קרקעות שזמינות לבניה אפשר מכוחן אפשר להוציא היתרים. אם בשנת 78 היו
- 18 אומרים מתחילים לבנות מה היה קורה? היו בונים אזור צהוב, סגול וגמרנו.
- 19 **יו"ר:**
- 20 היה צריך לעשות איחוד וחלוקה ולייצר את הירוק ואת החום.
- 21 **מר בדש:**
- 22 נכון, היה צריך לעשות איחוד וחלוקה ללא שום ספק אינ לא חולק על זה גם תחשיבית אני לא חולק על
- 23 זה.
- 24 **יו"ר:**
- 25 איך תחשיבית זה היה עובד 6 יחידות דיור לדונם ב - מ/2 ל - 6 יחידות דיור לדונם ב מ/12?
- 26 **מר בדש:**
- 27 השמאי קבע 800 אלף שו כפול 6 יחידות דיור אקוויוולנטיות אין חולק שההתייחסות של הגורמים
- 28 המקצועיים היה 6 יחידות דיור לדונם ברוטו שווי לדונם זמין לבניה מיידית הוא 4,800,000 נכפול את
- 29 זה לשווי לדונם זמין במקדם אי זמינות וזה מה שאנחנו טוענים בשומות שאנחנו מוציאים ב - יח/500
- 30 טוענים למקדם זמינות סביר ונכון שקבע השמאי 750 אחוז 25 אחוז הפחתה מתחת לשווי זמין מתקבלת
- 31 תוצאה 3,600,000 לדונם קרקע.
- 32 **יו"ר:**

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 ה אומר שאתה מתעלם מהעובדה שהאזור לאיחוד וחלוקה הוא גדול יותר. הם אומרים איחוד וחלוקה
- 2 זה אומר שמשנה את הברוטו.
- 3 **מר בדש:**
- 4 למה זה משנה? אם המידע הזה שהם אומרים הוא נכון למה השמאי שמואל פן מטעמם אמר שזה 19000
- 5 יחידות דיור אקוויוולנטיות במצב הקודם.
- 6 **יו"ר:**
- 7 יכול להיות שמסמכי התכנית לא עמדו מול עיניו.
- 8 **עו"ד בדש:**
- 9 מה שיכול לשפוך אור על מסמכי התכנית זה המסמכים שהבאנו שמדובר ללא שום ספק ב – 6 יחידות
- 10 לדונם ברוטו וזה תקף לכל התכנית זה הדיבור כל הזמן כל הזמן שדיברו על 6 יחידות דיברו על ברוטו
- 11 וזה מופיע ברחל בתך הקטנה ולא משתמע לשתי פנים וזה מחזק את הטענה שזה היה במצב הקודם 6
- 12 יחידות לדונם זאת הפרשנות שעולה מכל הסבר ומסמך של הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- 13 בנוגע לטענה של הועדה המקומית שבמצב קודם לא היה ניתן לבנות 6 יחידות בגלל רעש של המצבים זה
- 14 חל בשני מצבי תכנון גם במצב החדש התכנית הזאת תקפה במצב בחדש הרעש של המטוסים לא נפסק
- 15 ואם אפשר במצב חדש בצפיפות 5.2 גם במצב הקודם היה ניתן לבנות 5.2 יחידות לדונם.
- 16 **מר בדש:**
- 17 מפנים ואומרים יש שמאי מכריע פשוט מה שקרה שבהתחלה היו שומות שאין השבחה ואז הציגו
- 18 לשמאים מכריעים אחרים שנקטו בקו שלטעמנו מה לעשות ברוב המקרים לא תמיד השמאים
- 19 המכריעים צודקים. ורק נדייק השמאי סרחאן תיקן לטובת הועדה המקומית הוא הושפע הוא אמר אני
- 20 אצמד לרוב ואני יהיה מוגן אבל המסמכים המהותיים לא היו יכולים להיות מוצגים בפניו אני איתרתי
- 21 את המסמכים לקראת חודש מאי ולא יכולתי להציג בפניו אם היו מוצגים בפניו יכול להיות שהיה נצמד
- 22 להחלטה ראשונה שלו יכול להיות ויכול להיות שלא אני לא יודע.
- 23 **עו"ד בדש:**
- 24 שמאית דורית פריאל קבעה שאין השבחה, שמאי אלי כהן הבחין בין שטח צהוב לירוק וקיבל את עמדתו
- 25 של שמאי בדש שבמצב הקודם היה 7 יחידות דיור לדונם.
- 26 אנחנו הגשנו ערר בגלל שבמצב הקודם הוצגו המסמכים האלה בפניו הוא הגיע לתוצאה של 325 נ"ל למ"ר
- 27 אנחנו הגשנו ערר כי אנחנו טוענים שבעצם היה צריך לחשב במצב קודם שהשווי במצב קודם צריך להיות
- 28 6 יחידות דיור לדונם ברוטו ככה השוק ראה את זה.
- 29 **יו"ר:**
- 30 נפתח סוגריים לגבי שמאי אלי כהן, מה הוא עשה מבחינה תכנונית בשומה שעליה ערר ירון פרי חדש
- 31 מדובר במתחמים מ/12! ואיך הוא התייחס לשווי המקרקעין במצב הקודם
- 32 **מר בדש:**

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 הוא לקח עסקאות, אבל אנחנו הסברנו למה אי אפשר לקחת.
- 2 מה שהוא עשה הוא לקח עסקאות במצב הקודם עסקאות השוואה
- 3 **יו"ר:**
- 4 האם בשומה שבסיס השומה של ירון פרי חדש אלי כהן קיבל את עמדתכם לעניין הרה רפרצליה?
- 5 **עו"ד פרוסט:**
- 6 בעמוד 20 של השומה המכרעת סעיף 10.3 שם עשה ניתוח ואיבחן את השומה הקודמת שלו. הוא אומר
- 7 בשומת המבקש נקבע שווי בהתבסס על שומת דורית פריאל ועומר סרחאן ואלי כהן בגוש 6755 חלקה
- 8 355 זה בעצם השומה שעליה הגשנו ערר. יצוין כי שומתי נערכה לנכסים המצויים בחלקה הצפוני ח/1/3
- 9 בסמיכות לאזורים קיימים ונקבעו ערכים של 2300 ל – 2400 שם במצב קודם אולם זה לא המקרה דנן.
- 10 הנכס הנדון מצוי בחלקה הדרומי של התכנית בייעוד תעשייה ובתחום שלב ב' לתכנון מחדש ולכן אין
- 11 להסתמך על שומות מכריעות שבהם נקבע מוגרים ומפנה לשומות וקובע את השווי.
- 12 **מר בדש:**
- 13 הוא אמר במקרה הנדון אני סבור שהסתמכות על עסקאות בסביבה הקרובה יכולה לשקף שווי ראוי
- 14 הוא הלך לעסקאות השווה מתוך שטח התכנית במצב הקודם ולקח עסקאות מתוך הטח התכנית ועשה
- 15 ממוצע של 1850 לטעמנו זה לא נכון? כי ברגע שח/500 היתה ידועה מ – 2006 וב – 2012 הופקדה אי
- 16 אפשר לקחת עסקאות משטח התכנית למצב קודם והגיע לתוצאה של 1850 שרוב השמאים קבעו הוא
- 17 הגיע במבחן הסבירות למה ששמאים מכריעים הגיעו. הוא הסתמך על עסקאות במצב קודם הם לא
- 18 נכונים להסתמכות מתוך ש טח תכנית ח/500 ויש התקדמות הם עלייה זה משקף תכנית של ח/500 לפני
- 19 אישור התכנית.
- 20 זה אזור צהוב שהוא צמוד דופן וקבע היטל השבחה של 100 שם והיא סבירה ונכונה והיא פי 4 ממה
- 21 שהעירייה ציפתה לקבל היא ציפתה לקבל 25 שם למ"ר היטל השבחה במסמכים שהיא הוציאה. הוא עשה
- 22 אבחנה בין אזור הירוק לאיחוד וחלוקה לצהוב בלי איחוד וחלוקה.
- 23 **עו"ד בדש:**
- 24 הוא דיבר על אזור צהוב שזה ייעוד למגורים ובשומה שהגשנו ערר הוא קבע 325 שם למ"ר האבחנה ונבעת
- 25 מזה שבשטח הצהוב הוא נתן צפיפות במצב קודם 6, 7 בשטח הירוק קיבל את עמדת הועדה ונתן 2.5.
- 26 **מר בדש:**
- 27 זה לא נכון. הוא לא קיבל את עמדת הועדה. השומה של הרצברג העררים הוגשו ב – 8/2019 שם
- 28 התבססו על בנימין אלמוג, 8217, 8218, היטל השבחה שנקבע שם
- 29 **עו"ד פרוסט:**
- 30 הגשנו בקשות מקדמיות בקשר לעררים האלה. עשיתם הרחבת חזית העליתם טיעונים שלא נטענו בערר.
- 31 **יו"ר:**
- 32 נשאר את העררים האלה בצד.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 **מר בדש:**
- 2 בעררים שאנחנו מייצגים משיבים זה היה בתחילת הדרך עררים של 2019 העוררים והמשיבים לאחר
- 3 קבלת השומות המכריעות פנו לוועדה המקומית כדי לשלם את היטל השבחה שאינו שנוי במחלוקת כדי
- 4 שלא תהיה ריבית ומה שקרה וצירפנו את התכתובות הם פשוט לא שיתפו פעולה אנחנו מבקשים מועדת
- 5 הערר להשתמש בסמכותה לפי סעיף 16 לפטור מריבית בתיקים האלה ובתיקים אחרים כי הם פנו
- 6 וביקשו לשלם ולא הוציאו להם שוברים. בעניין הזה בתיקים האחרונים הם מוציאים את השובר
- 7 ונותנים לשלם בתיקים האחרונים אבל בתיקים שצוין באופן כללי שלא נצטרך לחזור לעוד ערר על ריבית
- 8 פיגורים אפשר לתת החלטה שלא תוחל ריבית פיגורים עד לתום העררים.
- 9 **יו"ר:**
- 10 הבקשה נשמעה.
- 11 ערר חברת גוש חלקה.
- 12 **עו"ד מלכה:**
- 13 כמו שרואים בערר של הועדה עיקר הטענה שלהם ביחס להכרעת השמאי המכריע היא ביחס לטענה
- 14 שהשמאי המכריע התעלם מהשינויים של תמ"א 2/4 ולא הביא בחשבון את תוספת היתידות.
- 15 והטענה המרכזית היא התעלמות השמאי המכריע ביחס לשינויים שנתבקשו כתוצאה מתמ"א 2/4,
- 16 הטענה שלי בעניין הזה אם נלך לשומה המכרעת של טיגרמן לסעיף 7.10 בעמוד 7 אפשר לראות שהוא
- 17 מתייחס בהרחבה לתכנית ח/500 ולשינויים שנעשו בעקבות תמ"א 2/4. הטענה של העירייה כאילו
- 18 השמאי המכריע התעלם מהנתון הזה היא לא נכונה בלשון המעטה, ולא רק שהוא התייחס לזה הוא נותן
- 19 לזה ביטוי בסיום השומה וקובע בסופו של דבר במצב חדש לעומת ישן השבחה 750 ₪ למ"ר טענה כאילו
- 20 השמאי התעלם או לא נתן ביטוי אין לה מקום להישמע. אני אומר בהערת אגב לאור דבריהם של ה"ה
- 21 בדש אם היינו יודעים והיו נגלים המסמכים שהוצגו מתוך פרוטוקולים של חקירת גבולות יכול להיות
- 22 שהייתי במצב שהייתי שוקל להגיד ערר על החלטת השמאי המכריע ולא מסכים עם הכרעתו. היום אני
- 23 לא יכול להגיד ערר בטח לא הזמן ולא המקום בשלב הזה.
- 24 **גב' שלומוביץ:**
- 25 אני רוצה לדבר בעניין ערר חל/0319/8070 שזו שומה של דורית פריאל. דורית פריאל השומה לחלקה
- 26 187 שנמצאת מ/12 וצבועה למגורים באזור לרה פרצלציה, השמאית המכריעה כאשר הגשת את השומה
- 27 הנגדית עמדו בפניה מספר דברים ודבריו עליהם קודם עו"ד בדש בנושא פרוטוקולים וישיבות שהיו
- 28 בנושא ח/500 בתיקון 3 והזכויות המותרות בתיקון 3 אל מול השמאית המכריעה עמדו כל הפרוטוקולים
- 29 וכל הישיבות וכל הועדות, והיא התייחסה אליהם בחוות דעתה לעניין שווי הזכויות במצב קודם, בתיקון
- 30 3. הפרוטוקולים והישיבות האלה אני הצגתי בפניה הצגתי גם בפני ועדת הערר כאשר צירפנו אותם
- 31 לתשובה לערר. כפי שצוין כל הזמן דיברו על 6 יחידות לדונם ברוטו + יחידת דיור נוספת לזוגות צעירים
- 32 ומסחר ותעשייה. השמאית המכריעה לאחר שראתה את כל הפרוטוקולים ואת תיקון 3 ואת מיקום

ערר מס': חל/ 0419 /8108

חל/ 0419 /8126

חל/ 0819 /8215

חל/ 0619 /8178

חל/ 0819 /8221

חל/ 0319 /8093

חל/ 0419 /8125

חל/ 0619 /8192

חל/ 0319 /8070

חל/ 0720 /81035

חל/ 0819 /8217

חל/ 0819 /8218

חל/ 0720 /81061

מועד דיון: 18.11.20

ישיבת ועדת ערר מס' 22/20

התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 החלקה באזור הצבוע למגורים מצאה לנכון לפסוק כי בחלקה הזאת לא חלה השבחה, ופסקה השבחה
- 2 0, לא חלקה השבחה בחלקה הזאת. הטיעון שמוצג פה בפני הועדה של עיריית חולון של הועדה המקומית
- 3 שאורי דיבר עליו שלא הביאה בחשבון את תיקון 3 שהנכס היה ממוקם באזור של רה פרצלציה ולא
- 4 לקחה וקבעה 2.5 יחידות דיור לדונם זה טיעון חדש של הועדה המקומית שלא בא לידי ביטוי בשומה
- 5 של הועדה. השומה של הועדה לא החריגה את שלב ב' של תיקון 3 ועשתה חישוב לכל חלקה וחלקה
- 6 בשומה אלא עשתה שומה כוללנית שלקחה את כל ח/500 את כל הערכים החדשים את כל הערכים
- 7 בתיקון 3 שכללו לא רק שלב ב' ויצרה שווי מסוים וח/500 שווי אחר. הי אלא לקחה את שלב ב' ולא
- 8 ציינה שכל חלקה יש לה שווי יחסי שם רק לאחר הפסיקה של שמאית מכריעה עלתה העובדה שהשמאית
- 9 היתה צריכה לקחת את כל שלב ב' ולעשות חישוב אחר. זה עמד בפניה עמדו בפניה כל הפרוטוקולים
- 10 והישיבות ואני אציין שציינתי אותם בתשובה לערר ובשומה שלי, ובפרוטוקולים ובפרוטוקול הדיון
- 11 שהיה למשל 10 תמלולי דיונים של עו"ד יוסף פרוכטמן, שיחות של שמואל פן שהיה שמאי הועדה כולם
- 12 ציינו 6 יחידות דיור לדונם ברוטו + יחידה לזוגות צעירים. השמאית המכריעה נקטה במילה שהיא
- 13 חשובה והיא צפי תכנוני היא קראה לזה צפי תכנוני והצפי התכנוני לאורך כל התקופה מתיקון 3 ועד
- 14 לאישורה של תכנית ח/500 היה 6 יחידות לדונם ברוטו. הן באזור שמיועד צבוע בצהוב והן באזורים
- 15 שצבועים בירוק הכל היה ידוע ומפורש. אם תכנסו לאתר של הועדה המקומית תראו 6 יחידות דיור
- 16 לדונם ב – ח/500 כאשר שמאי הועדה אמר אם מנתחים את השווים מגיעים ל – 5 יחידות לדונם ברוטו
- 17 זה למעשה הדגש שיש לשים כאשר בוחנים את הפסיקה של דורית פריאל. שמאי הועדה ציין עוד 2
- 18 שומות של דורית פריאל שהיו באזור לתעשייה שהם לא כלולות בתחום שלב ב' ואמר שהיא פעלה נכון
- 19 ואכן פעלה נכון כי היא לא הביאה בחשבון את הנושא, היא הביאה בחשבון את המצב הקודם שחל בכל
- 20 חלקה. יש עוד שומה שהועדה המקומית לא הגישה ערר שומה בגוש 6752 חלקה, 221, מזרחי איידן,
- 21 הגשתי שומה נגדית בתחום שלב ב' של תיקון 3 המיועדת לרה פרצלציה לא באזור צבוע בצהוב אלא
- 22 בירוק שהוא שצ"פ והשמאית המכריעה עדיין נקטה באותה גישה של צפי תכנוני של 6 יחידות לדונם
- 23 ברוטו, היא נתנה מקדם מסוים לזה שזה בא כשצ"פ ולא בתחום שמיועד למגורים ונתנה הפחתה כלשהי
- 24 אבל על שומה זאת לא הוגש ערעור על ידי הועדה המקומית מכאן שהיא קיבלה את נושא הצפי התכנוני
- 25 הזה.
- 26 יו"ר:
- 27 מה ההיטל שנקבע שם?
- 28 גב' שלומוביץ:
- 29 200 שם למ"ר קרקע היא עשתה תחשיב כלשהו השבחה 400 שם זה באותו מועד ההיטל שדרשה הועדה
- 30 המקומית היה בכלל 750 שם למ"ר. זה למעשה הנושא של איך פירשה השמאית המכריעה הן את תיקון
- 31 3 והן את הצפי התכנוני ואת כל הפרוטוקולים שהוצגו בפניה, ולכאן אני רוצה לחזור לנושא שתיקון 3
- 32 היא למעשה תכנית שדי מעורפלת גם אם כל הזמן צריך לפרש אותה ואם מסתכלים על כל השומות

ערר מס': חל/ 0419 /8108

חל/ 0419 /8126

חל/ 0819 /8215

חל/ 0619 /8178

חל/ 0819 /8221

חל/ 0319 /8093

חל/ 0419 /8125

חל/ 0619 /8192

חל/ 0319 /8070

חל/ 0720 /81035

חל/ 0819 /8217

חל/ 0819 /8218

חל/ 0720 /81061

מועד דיון: 18.11.20

ישיבת ועדת ערר מס' 22/20

התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

1 המכריעות שהיו מתחילת הדרישה לתשלום בנוגע ל – ח/500 ועד היום כל שמאי עושה מה שהוא רוצה
2 מפרש את התכנית איך שהוא רוצה וכאן בא הנושא שהפירוש של התכנית הוא בעייתי, ועקב הבעייתיות
3 הזאת כל אחד טוען למשהו אחר הועדה המקומית פתאום מתנערת מכל הבטחות שלה והיו הבטחות
4 אני תושבת העיר חולון ובמהלך 20 ומשהו שנים אחרונות ההבטחה השלטונית היתה כל אדם היה אומר
5 בטח המצב הוא 6 יחידות דיור לדונם ברוטו. תיקון 3 הוא לא משהו שנעשה אך ורק למתחם הזה, הוא
6 נעשה לכל המתחם לכל דרום חולון שבעקבותיו היו הרבה תכניות שיצאו. תכנית ח/300, ח/370 שסמוכה
7 לתכנית ח/500 ובכל התכניות נשמרה הבטחה של 6 יחידות דיור לדונם ברוטו. נכון שאחרי 40 שנים
8 אחרי אישורה של תיקון 3 באה והועדה ואישרה את תכנית ח/500 והיא לא נתנה שום בשורה היא לא
9 השביחה את הזכויות, ולמעשה אני חושבת שאפילו פגעה בהם במידה מסוימת אם מגיעים ל – 5 יחידות
10 דיור לדונם ברוטו ולא 6. איפה הבטחה שלטונית איפה ההתחייבויות? אני מציינת פסיקות מתי הועדה
11 המקומית או כל גוף ציבורי אחר לא יכולה לטעון טענה אחת ואחר כך טענה שניה וטענה לאורך כל
12 השנים האלה 6 יחידות דיור לדונם ברוטו.

יו"ר:

13 כשדורית פריאל השומה שהועדה המקומית לא ערערה נתנה מקדם הפחתה לשצ"פ האם זה לא הולך
14 באותו כיוון של הועדה המקומית שמקדם הפחתה לשצ"פ זה אומר כן להסתכל על זה שהאזור הזה
15 סומן לרה פרצלציה כן להסתכל על העובדה שהשטחים האלה צריך להתייחס אחרת מהשטחים האחרים
16 וגם השאלה השניה צפי לתכנון האם לא צריך לנטרל לאור לוסטרניק?
17

גב' שלומוביץ:

18 לגבי כל המתחמים שלא כלולים ברה פרצלציה אני מסכימה עם השמאית המכריעה שלא היה צריך
19 להביא בחשבון שווי יחסי, זה לגבי זה. לגבי המתחמים שהיו ברה פרצלציה כן צריך להתייחס לנושא
20 צפי תכנוני ונושא הבטחות ופרוטוקולים לנושא 6 יחידות דיור לדונם ברוטו שהובטחו על ידי הועדה ועל
21 כן לדעתי בשומה שהיא קבעה הפחתה מסוימת היתה צריכה לקבוע 0 אבל לא תמיד הלקוחות רוצים
22 ללכת להליך של ערעור ולעניין הזה אני רוצה לציין שמכיוון שהנישום קיבל שומת 0 הועדה המקומית
23 סירבה לתת לו אישור העברה בטאבו עד שלא ישלם את הסכום שלא שנוי במחלוקת והסכום הוא 0 ועל
24 כן הייתי רוצה שתיתן החלטת ביניים שהועדה המקומית תאפשר לנישום לקבל אישור להעברה בטאבו
25 ואם יוחלט אחרת הוא לא הולך לאף מקום הוא ישלם את החלק שידרש באם ידרש.
26

יו"ר:

27 אין לנו סמכות להורות על מתן אישורים לטאבו זה לא בשולחן הזה.
28

גב' שלומוביץ:

29 הצפי הזה לא היה קשור לענייני התכנית הבאה אלא קשור לתכנית הקודמת. זה לא שכל הזמן היה צפי
30 לקבל 6 יחידות דיור בתכנית ח/500 היה לי כל הזמן התחייבות לקבל 6 יחידות לדונם בתיקון 3 וזה לא
31 נכנס בהלכת לוסטרניק.
32

ערר מס': חל/ 0419/ 8108
חל/ 0419/ 8126
חל/ 0819/ 8215
חל/ 0619/ 8178
חל/ 0819/ 8221
חל/ 0319/ 8093
חל/ 0419/ 8125
חל/ 0619/ 8192
חל/ 0319/ 8070
חל/ 0720/ 81035
חל/ 0819/ 8217
חל/ 0819/ 8218
חל/ 0720/ 81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 (אחרי הפסקה)
- 2 עו"ד פרוסט:
- 3 אני רוצה להתייחס לסוגיה של המסמכים, אנחנו עומדים על הטענה שמסמכים שלא הופיעו בפני שמאים
- 4 מכריעים לא צריך להציג אותם כעת. כאשר הועדה התייחס ל – 6 יחידות דיור לדונם ברוטו פירטנו
- 5 בפתח הדברים. אם מקבלים את הטיעונים למשל שמדובר ב – 19 אלף יחידות דיור למעשה מה שטוענים
- 6 הצדדים שיש תכנית שקבעה 5000 אבל זה לא 5000 זה 19000 כמובן שאנחנו יודעים שעל בסיס אימרות
- 7 אי אפשר לשנות את מה שהתקנון קבע ואת הזכויות כפי שניתנו מופיעים מספרים אבסולוטיים לכן
- 8 לקחת 5000 ולהפוך אותם ל – 13,000 או 19000 אין לזה אחיזה בתכנית ולבוא ולהגיד שהועדה
- 9 המקומית אמרה 6 יחידות לדונם נטו, הכוונה היתה מכיוון שמדובר בשטח לרה פרצלציה המספר
- 10 יחידות מתייחסות לכל בעלי הזכויות אחרת משתמע שמישהו בשצ"פ ומסחר מגיע לו זכויות של 6
- 11 יחידות דיור לדונם ברוטו שמשוועים להם זה סותר את הטיעון של המשיבים והעוררים ולכן אנחנו גם
- 12 הפנינו לשומות שהטענות נטענו בפני שמאים מכריעים לרבות שמאי אלי כהן שדחו אותם ובצדק כי גם
- 13 הפסיקה קבעה שכאשר יש מסמכים שאפשר מהם ללמוד את הזכויות שהוקנו, בשומה של הועדה
- 14 המקומית יש פירוט ביחס לכל מתחם איזה זכויות קונו. וזה מה שהתכנית הקנתה. יכול להיות שהיה
- 15 להם ציפיות אבל ציפיות אי אפשר לגזור מתוך ציפיות את שוויים של המקרקעין ובהקשר הזה כמובן
- 16 שאם אנחנו הדברים מקל וחומר כאשר מתייחסים לתכניות מתאר ותמ"מ, מה מנסים הצדדים לטעון
- 17 ששווי המקרקעין צריך להיגזר מהשווי של יחידות הדיור על פי התמ"א, תמ"א היא לא תכנית שגובים
- 18 בגינה היטל השבחה אנחנו מדברים על תכנית מפורטת הדברים ברורים ולכן אנחנו סבורים שצריך
- 19 לנטרל את הציפיות האלה שנטענות שבכל מקרה הם מכיוון שהליכי התכנון גם אם נתייחס לתמ"א 35
- 20 ח/500 הופקדה ב – 2006 ולכן בהקשר הזה אני לא הפסיקה ברורה אנחנו לא חושבים אחרת יצא שלא
- 21 נגבה היטל השבחה על כל תכנית שבעצם מגלמת את מגמות התכנון העדכניות.
- 22 ביתס לנושא של הריבית אנחנו חייבנו בריבית רק כאשר לא דיווחו על החוזים במועדים אנחנו לא גובים
- 23 ריביות על הליכים שמתנהלים לא בפני שמאי מכריע ולא בפני ועדת הערר הנכבדה זאת אומרת כאשר
- 24 נתקבל החלטה ויקבע סכום לתשלום הועדה המקומית מוציאה שוברים לתשלום עם הפרשי הצמדה
- 25 וריבית לפי חוק פסיקת ריבית אנחנו לא גובים על הליכים בין אם נישום מגיש או בין הועדה מגישה.
- 26 החיוב בגין ריבית זה בשל אי דיווח.
- 27 יו"ר:
- 28 את אומרת שאתם גובים ריביות רגילות גם מקום שמישהו רצה לשלם לכם ולא אפשרתם לו?
- 29 עו"ד פרוסט:
- 30 אנחנו מאפשרים לנישומים לשלם סכום שאינו שנוי במחלוקת ולהפקיד ערבות במצבים האלה. לפחות
- 31 בחלק מהבדיקות כמו שאמר עו"ד בדש במצבים אחרים נתנו להם לשלם ואת הסכום שלא שנוי
- 32 במחלוקת אפילו ערבות לא נדרשה פשוט הגיעו להבנות שהאישור ימתין עד לסיום ההליך.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 יכול להיות שיש ערר או שניים שהדבר נפל בין הכיסאות אבל בהחלט אין לנו כוונה לגבות ריבית
- 2 פיגורים.
- 3 יו"ר:
- 4 אפילו לא ריבית רגילה אם מישהו רוצה לשלם. אם מישהו רוצה לשלם את מה שאינו שנוי במחלוקת
- 5 למה לגבות ריבית בכלל?
- 6 עו"ד פרוסט:
- 7 השמאי מבהיר שלא גובים ריבית.
- 8 יו"ר:
- 9 באחריותך השמאי לבדוק את הטענות של עו"ד בדש לגבי תשובות שהיא קיבלה ממחלקת השבחה לגבי
- 10 הריבית.
- 11 נשמעה טענה שכל מה שהעליתם לגבי שטח של הרה פרצלציה לא טענתם בפני שמאית דורית פריאל
- 12 שבאתם בפניה עם השומה המקורית זה אמרה גבי שלומוביץ זה דבר אחד. דברשני האם יש שומה
- 13 מכרעת שאתם יכולים להפנות אותנו אליה שבה יש ניתוח של המצב התכנוני עם הזכויות על השטח של
- 14 הרה פרצלציה?
- 15 מר כהן:
- 16 קודם כל לגבי השאלה השניה יש שומות של גיל הרצברג יש ניתוח מדויק של סל הזכויות.
- 17 יו"ר:
- 18 בשומות האלה יש שווי מקרקעין שהוא תניח אותן בצד כי זה סוטה מהשורה לצד השני. האם יש שומה
- 19 שלא נמצאת בפנינו שבה ניתחו את מצב הזכויות כמו שאתם טוענים לו ממה שאינו נמצא בפנינו?
- 20 מר כהן:
- 21 בשומה של גיל הרצברג אפשר לראות את ערכי השווי ניתוח של סל הזכויות זה ניתוח של ספירה של
- 22 זכויות כמה יחידות דיור, כמה תעשייה, כמה שצ"פ, כמה שפ"פ וכו' וכו'.
- 23 יו"ר:
- 24 אין שומה כזאת מעבר לשומה של גיל הרצברג?
- 25 מר כהן:
- 26 ערכתי ניתוח בשומה שלי של סל הזכויות שאתה מדבר על סל זכויות אתה מדבר על סל זכויות שנותנת
- 27 התכנית כל הזכויות שנמצאות מ/12, מ/13, מ/14 תעשייה ושפ"פ יש חישוב של סל הזכויות והשמאים
- 28 המכריעים לא סתרו את זה. כפי שאמרתי בשומות ישנות לצערי היה איזה שהוא קושי להבין את המצב
- 29 הקודם ולכן קיבלנו שומות מן הגורן ומן היקב כל אחד ניתח בצורה אחרת ובסופו של דבר התיישרו
- 30 השמאים המכריעים ויש כרגע עשרות של שומות מכריעות שבהם יש התייחסות לסל זכויות ומי שניתח
- 31 את סל הזכויות זה גיל הרצברג ושמאים שבאו אחריו הסתמכו על סל הזכויות שלו והויכוחים היו על
- 32 ערכי השווי, כמה יחידות דיור כמה תעשייה זה עובדה.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 אני אתן דוגמא של השמאי ארז כהן בגוש 6761, חלקה 72. שם השמאי המכריע ארז כהן הסתמך על
- 2 סך הכל יחידות אקוויוולנטיות שקבע השמאי גיל הרצברג שהיה בסביבות 17,400 וניתח אותם זה במצב
- 3 החדש. ערכי שווי במצב קודם ל – 1640 ₪, במצב חדש 2400 ₪.
- 4 יש פה כמה אי דיוקים שאני חייב לציין הטענה של מה שנקרא מסמכים מהותיים היא לא טענה
- 5 שהועלתה עכשיו היא הועלתה במרץ 2019 שומה מכרעת של שלומי יפה ב – 20/3/2019 ניתנה השומה
- 6 שם הוצגו כל הפרוטוקולים והמסמכים שומה בגוש 6751 חלקה 53 הגיש אותם השמאי מטעם הבעלים
- 7 בשם אורן אלבז את אותם מסמכים בדיוק והשמאי שלומי יפה דחה את הטענה להסתמכות על 6 יחידות
- 8 דיור לדונם. כמה שבועות אחר כך השמאי כהן 17/4/2019 בשומה שצינתי קודם 6761 חלקה 72,
- 9 השמאית הילה חי מצד הבעלים הציגה את הטענה לגבי הפרוטוקולים ונדחתה הטענה הזאת. לאחר מכן
- 10 השמאי דנה שחור אף היא דחתה את הטענה הזאת, השמאי יהודה פלט גם דחה את הטענה הזאת כלומר
- 11 הנושא הזה זה לא משהו שמישהו לא ידע עליו.
- 12 לעניין הטענה שנאמר בפרוטוקולים שעיקרון של תיקון 3, 6 יחידות לדונם ברוטו וזה נכון יש מ/1 עד
- 13 מ/14 בכל אחד זה 6 יחידות דיור לדונם + יחידה לזוגות צעירים אלא שאנחנו מדברים על מתחמים של
- 14 שלב ב' אין במלל שצוין שבתוך שלב ב' צריך לקחת 6 יחידות דיור לדונם על כל השטח.
- 15 הנושא שהגיעו היום ל – 5 יחידות דיור לדונם אקוויוולנטי בתכנית ח/500 נאמר שיש טענה הועדה היתה
- 16 מטרה להגיע ל – 6 והגיעו ל – 5 בתוך השטח יש שטחי תעשייה כאשר הפער בזמנו לפני 15, 20 שנה הפער
- 17 בין מגורים לתעשייה היה פער קטן היה דונם תעשייה 1/3 מדונם מגורים במשך השנים הפער בין תעשייה
- 18 למגורים, המגורים עלו מאוד, והתעשייה נשארה פחות או יותר באותו שווי לכן הפער בין מגורים
- 19 לתעשייה עלה כמעט פי 6, ולכן זה אומר אם לוקחים שטחי תעשייה ומתרגמים ליחידות דיור מקבלים
- 20 מספר יותר קטן של יחידות דיור אקוויוולנטיות מה שנאמר בזמנו לגבי 6 יחידות דיור לא מתאים להיותם.
- 21 השמאים המכריעים עשו ניתוח של יחידות דיור אקוויוולנטיות בתכנית ח/500 השמאי גיל הרצברג הגיע
- 22 ל – 5 יחידות דיור השמאי ארז כהן הגיע ל 4.3.
- 23 אין ערר כזה על מה שנאמר על ידי גבי שלומוביץ.
- 24 מה שנאמר שהועדה המקומית לא ערערה זה שומה שהיה צריך לערער זה נפל בין הכיסאות ביקשתי
- 25 להגיש ערר כתוצאה מכל העררים היא לא הגישה ועבר הזמן זה לא שאנחנו מסכימים.
- 26 **עו"ד פרוסט:**
- 27 אנחנו כשעינינו בעררים העלו טענות חדשות שלא הועלו בפני שמאים מכריעים וסברנו שהטיעונים האלה
- 28 צריך למחוק. הם טענו לסוגיה של תמ"א 35, אני אומרת את זה טענה כללית.
- 29 **יו"ר:**
- 30 אנחנו עכשיו בכל מיני עררים ויש ניו אנסיס גם בטענות שלכם יש ניו אנסיס זה אותן טענות בלבוש אחר
- 31 אם אתם רוצים החלטה ניתן החלטה שאנחנו מאפשרים את העלאת כלל הטענות בערר. אני לא חושבת
- 32 שאפשר להיכנס לרזולוציות כאלה ולקבל איזה שהיא טענת סף.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 עו"ד פרוסט:
- 2 אם חברי טוען שהשווי במצב שיש יתרון תכנוני לחסכון בבניה עילית ללא מרתפים והוא מביא את
- 3 הנתונים לוועדת הערר שתבחן את השווי שהשמאי היה צריך לקבוע וזה לא עמד בפניו אז בסדר יש ניו
- 4 אנסים.
- 5 יו"ר:
- 6 טענות שמאיות שלא עמדו בפני שמאי בהחלט אין מקום להעלות אותן בערר.
- 7 אנחנו באופן כללי את העררים האלה בעניינה של השומה המכרעת שערך מר הרצברג הטענות בפנינו
- 8 ובעצם נשמעו הטענות הכלליות משני הצדדים אבל אי אפשר לאפשר העלאת טענות שיוורדות לרזולוציה
- 9 של שטחי חניה כאלה ואחרים שלא נשמעו בפני שמאי מכריע בואו תשלימו טיעון ביחס לעררים האלה
- 10 בסייגים שדיברתי עליהם.
- 11 מר בדש:
- 12 יש להסכים עם העמדה של ועדת הערר שיש בעייתיות בנושא של טיעון הספציפי על חיסכון במקומות
- 13 חניה כי הנושא הזה לא עלה בפני שמאי מכריע. אבל מאחר והשמאי המכריע הלך לניתוח סל זכויות הכי
- 14 מינימאלי שיכול להיות היסטורי בתקופה שלא בנו מרתפי חניה אז הוא הלך לכיוון שאף אחד מהצדדים
- 15 לא טען כמו שצריך ונוצר מצב שאם לא טוען את זה יגידו לך אתה לא יכול לעלות את הטענה מעולם זה
- 16 עניין שולי של השולי. באותה תקופה שהוגש ערר כמה ימים אחרי הערר שקבע גיל הרצברג 575 ש' למי"ר
- 17 קרקע הועדה המקומית תיקנה ל – 475 ש' היא תיקנה ולא יכולנו לטעון כי זה הגיע לאחר מכן ואמרנו
- 18 סליחה יש מידע שלא היה יכול להיות מוגש ביום 45 אתם תיקנתם את עצמכם מצרפים את זה כראיה.
- 19 לגבי העניין לגופו גיל הרצברג בדיוק בתשובה של השמאי אורי כהן מוכיח את הבעייתיות במתחם, הוא
- 20 ניתח את הזכויות בצורה הכי מינימאלית בצורה הכי פוגענית לנישומים שיכול להיות ואורי כהן אמר
- 21 שכל השמאים הסתמכו עליו ואם זה המצב זה שומט את הקרקע בדבר המסקנה על המצב הקודם ככל
- 22 שטענתנו תתקבל וזה מוכיח את הבעייתיות במתחם הזה.
- 23 שיקול דעת שמאי בכבודו במקומו מונח אנחנו חלקנו על המצב הקודם והטענות נטענו על הנושא הזה
- 24 וכתוצאה מזה שאפשר לצרף אותה וכבוד יו"ר נתנה החלטה שמותר לצרף אותם. אנחנו טענו שהשמאי
- 25 גיל הרצברג הגיע לשווי נמוך במצב קודם ושווי גבוה וקיצוני במצב חדש 2700 ש' אפילו יותר גבוה ממה
- 26 שהועדה טוענת לו. השומה לא עמדה בפני גיל הרצברג הוא דן בשומה שדורשת 750 ש' לקרקע השמאי
- 27 קיבל החלטה שגורמת נזק לעוררים כי במצב הקודם הם נפגעו אבל גם במצב החדש קיבלו את התוצאה
- 28 הכי גבוהה. יש תמימות דעים לגבי מצב חדש, במצב חדש הסתמכו כולם על עסקאות ברוטו קלאסיות
- 29 עסקאות טבעיות זה עסקאות שהיטל השבחה מוטל על המוכר עסקאות שלא מוסיפים היטל השבחה
- 30 כולם הגיעו בין 2300 ל – 2550 אם אני זוכר נכון ולכן 2700 הוא חורג מהטווח הזה שיש עליו קונזנצום
- 31 והמצב שלא זמין לבניה לפי ח/500 בעניין הזה אנחנו מוכנים לקבל אותו. אנחנו מוכנים לקבל את הטווח
- 32 של 2300 ל – 2450 שווי קרקע מצב מושבח.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 אין לי טבלה של כל ההכרעות אבל לפי מה שאני זוכר בערך 1800 במצב קודם. רשמנו לדוגמא בערר של
- 2 בנימין אלמוג בעמוד 6 הצגנו טבלה שהיתה נכונה לאותו זמן בח/ 500 והראנו שם את הסקירה של אותן
- 3 שומות לאותו זמן. הסברתי על מצב חדש ועכשיו אנחנו מדברים על המצב הקודם והפנינו לעמוד 6 לערר
- 4 של אלמוג בנימין שם ערכנו טבלה של החלטות של שמאים מכריעים כל ההחלטות שהיו מפורסמות עד
- 5 נקודת זמן של הגשת הערר שהממוצע והחציון נעו בגבולות של 1850 ליתר דיוק הממוצע 1887 והציון
- 6 1875 והמיצוץ זה 1856 זאת אומרת 1850 מצב קודם לפי שומות מכריעות באזור והשמאי המכריע קבע
- 7 1550 גם במצב הקודם קבע ב – 20 אחוז פחות בשווי ו – 10 עד 12 אחוז יותר גבוה במצב חדש וזה הסבר
- 8 לפער הגבוה בהיטל השבחה שנאלצו להיקבע עליהם
- 9 יו"ר בגלל שהוא נקט גישה אחרת משני שמאים ולכן הטענות לגבי חניה התעוררו רק בשלב של הערר:
- 10 **מר בדש:**
- 11 נכון אם אתה מעריך סל זכויות היסטורי ברור שבצפיפות כל כך קטנה אין צורך במרתפי חניה תת
- 12 קרקעית כל הבניה היתה עילית ואז זה התעורר. המטרה היא להגיע, בחיים למדתי הדרך חשובה מאוד
- 13 אבל פעם חשבתי שהדרך יותר חשובה מהתוצאות ובחיים נמדדים בתוצאות ובשורה תחתונה זה האמת.
- 14 הנקודה האמיתית זה לא 1550 זה לא יכול להיות.
- 15 בהליכים שצינו שהמסמכים המהותיים שאנחנו טוענים להם הוצגו הם לא הוצגו על מסכת מלאה
- 16 שלהם ובאלו שכן הוצגה המסכת המלאה על רובם מוגשים עררים בחודשים אלה.
- 17 **עו"ד בדש:**
- 18 התנערות ב"כ הועדה המקומית מהמסמכים האלה היא מהווה חוסר תוך לב קיצוני זה לא סתם
- 19 מסמכים ולא סתם אנשים זה אנשי מפתח הכי רלבנטיים שהתעסקו בתכנית ח/500 והתעסקו במצב
- 20 הקודם ובחדש ולהתעלם מזה זה מהווה הפרה של חובת תום הלב שנדרשת לרשות מנהלית במיוחד
- 21 וההתנהלות הזאת בעצם פשוט לא הגונה וחוטאת למטרה של היטל השבחה שזה אמור להיות על
- 22 השבחה ולא שאין השבחה מבחינתנו אין השבחה וגם אם יש היא נמדדת בעשרות שקלים שזה משהו
- 23 מאוד מינימאלי.
- 24 **יו"ר:**
- 25 אני מבינה את סערת הרגשות אני מבינה שיש הרבה מאוד כסף. להגיד שזה חוסר תום לב קיצוני לפרש
- 26 את הדברים אחרת זה נראה על פניו מרחיק לכת.
- 27 **עו"ד בדש:**
- 28 דיברתי על התעלמות מהמסמכים של הועדה עצמה.
- 29 **מנהלת המשרד, חברת שבירו לנד:**
- 30 מנהלת המשרד של שבירו לנד, נציגת מנכ"ל החברה מאיר צ'צקס, בנוגע לערר חל/0419/8126 טיגר
- 31 אורנה וזוהר.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 הוא אומר שגבו ממנו 750 ₪ למי"ר היטל השבחה והיום השומות מופיעות על 475 ₪ למה העירייה לא
- 2 מחזירה את ההפרש ואיך אפשר לקבל את ההפרש. בערר 8126.
- 3 הוא ביקש ממני לשאול שאלה אני לא יודעת מה אני אמורה להצהיר ומה לא להצהיר.
- 4 **יו"ר:**
- 5 ככלל מי שאמור להיות הנישום בהיטל השבחה הוא המוכר יש פעמים שהקונה בא בנעליו והקונה אומר
- 6 אני לוקח על עצמי את כל החיוב ואת החובות והזכויות וכל מה שיוחלט בוועדת הערר. אנחנו מבינים
- 7 שאת נציגת הקונה, זה נכון?
- 8 **מנהלת המשרד, חברת שבירו לנד:**
- 9 כן.
- 10 **יו"ר:**
- 11 אנחנו מוכנים לבדוק את הדברים.
- 12 **גב' שלומוביץ:**
- 13 רק דבר אחד טען אורי כהן שהטענה שלי לכך שהשומה של הועדה המקומית הביאה בחשבון שלב ב' רה
- 14 פרצלציה במצב קודם היא לא נכונה אני רוצה לה גיד שאם מסתכלים על שומת שמאי הועדה המקומית
- 15 שהוא לקח בחשבון שווי קרקע במצב קודם הביא לא רק זכויות מאזור שלב ב' אלא אחסנה שלא כלול
- 16 ותעשייה שלא כלול בשלב ב' ותביעות שונות של חניוני המשאיות ואוטובוסים לפי תכנית ח/276 כך
- 17 שהוא לקח את כל אזור תיקון 3 בתוך ח/500 וערך לגביו שומה למצב קודם זאת אומרת כאשר הועדה
- 18 המקומית אומרת לא היית צריכה לקחת את האזור לרה פרצלציה זה לא עמד בשומה של הועדה
- 19 המקומית.
- 20 **(מעלים על הקו את מר מאיר צ'צ'קס, מנכ"ל חברת שבירו לנד):**
- 21 **יו"ר:**
- 22 אני רוצה לוודא שבערר הזה אתם בעצם החברה שרכשה את הזכויות ולכן אתם באים בנעלי המוכר לכל
- 23 דבר ועניין לעניין הערר הזה גם לעניין הטענות וההחלטות?
- 24 **מר מאיר צ'צ'קס:**
- 25 נכון.
- 26 **מר מאיר צ'צ'קס:**
- 27 שילמנו לפי 750 ₪ השומה תוקנה ל- 475 והאזור שלנו אזור תעשייה והשווי שלו הרבה יותר נמוך משווי
- 28 אתר זה מקדם דחייה נהייה מטורף.
- 29 **יו"ר:**
- 30 אתם באזור של רה פרצלציה?
- 31 **מר מאיר צ'צ'קס:**

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 לא אנתנו באזור תעשייה הוא לא מסומן באלכסון. באור הכי מזרחי מעל הקווים הסגולים למעלה.
- 2 בסגול יש חלק שכן נכנס לרה פרצלציה ומעליו יש חלק שלא נכנס ואני באזור שלא נכנס לרה פרצלציה.
- 3 אתם מסכימים שהוא לא באזור של הרה פרצלציה.
- 4 **עו"ד פרוסט:**
- 5 אתם 6053 חלקה 153.
- 6 **יו"ר:**
- 7 איך זה מסתדר עם כל מה שאמרתם?
- 8 **מר כהן:**
- 9 השמאים המכריעים עשו שומות נפרדות לחלק שלב ב' וחלק של התעשייה שהם אמרו שהשווי הקודם
- 10 1600 ויש גם 1570 ושווי חדש 2500, 2400 נ"ז זה מה שהשמאים המכריעים קבעו כאשר הרעיון הוא
- 11 שאמנם אתה לא מסומן לרה פרצלציה אבל כפי שרואים כל הגוש זה שטח סגול עצום כ – 370 דונם
- 12 מטבע דברים תאלץ להיות ברה פרצלציה לא במסגרת של שלב ב' אלא כרה פרצלציה נפרדת בתוך תחום
- 13 שלך של תעשייה וערכי שווי היטלי השבחה יותר גבוהים מאשר בתחום שלב ב'.
- 14 **יו"ר:**
- 15 אתם טענתם באופן גורף לגבי שמאי טיגרמן.
- 16 **מר כהן:**
- 17 יש שלוש המתחמים אפר לחלק את התכנית לשלושה מתחמים חלק מרכזי של שלב ב' חלק מקווקו יש
- 18 את החלק המזרחי.
- 19 **יו"ר:**
- 20 אם לדייק הטענות שלכם כמו שעלו היום לא עלו באף אחד מהעררים על השומות שערך השמאי טיגרמן
- 21 לא עלו כל ההבחנות שאתם עושים זה כן היה ברה פרצלציה לא היה אין מילה בעררים.
- 22 **מר כהן:**
- 23 החלקה הזאת היא בשלב ב חלקה 6053, 164 לא נופלת בשטח התעשייה לא מקווקו. אני עליתי בגוגל
- 24 מפה והחלקה נופלת באמצע והשמאי טיגרמן לא דיבר על תעשייה בכלל.
- 25 קודם כל אני חייב לציין שערכתי שומה לתיקון 3 בשנת 1995 יש רישום של החלקות, ושם מופיע טבלאות
- 26 של גושים איזה חלקות נכנסות ברה פרצלציה ואיזה לא, חלקה 164 לא נכללת ברשימה ולכן היא בתוך
- 27 הרה פרצלציה.
- 28 ערכתי כרגע ממוצע לגבי שומות מכריעות שניתנו בין יוני 2019 ליוני 2020, 40 שומות מכריעות שבהם
- 29 הממוצע של המצב הקודם היה 1738 ש"ח. אני התקשיתי להגיש רשימה ואני מתעלם מהשומות הישנות
- 30 שלדעתי לא שיקפו נכונה את השווי, כרגע יש שומות מכריעות חדשות שנעים סעיף 1738 יש 40 שומות.
- 31 **יו"ר:**
- 32 מה קרה ביוני שבו החלטת לחתוך?

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 **מר כהן**
- 2 ביוני נתבקשתי על ידי העירייה להגיש טבלה של שומות מכריעות. אני טוען שהשומות הקודמות שקדמו
- 3 ליוני 2019 בחלקן יש מספרים של ערכים של 2400 ו – 2000 והם לא סבירים ולכן לא צריך לקזז
- 4 מהרשימה לא עושים ממוצע עם נתונים שהם חריגים.
- 5
- 6 **יו"ר:**
- 7 יש הבדל בין טענה שאומרת שאני ערכים שסוטים מן הממוצע חותך אני לא מבינה את החיתוך לפי
- 8 תאריך להבדיל מסטיית תקן. אני יכולה להבין טענה של ועדה מהקומית שאומרת שהשומות של מאן
- 9 דהוא גבוהות ולא מתייחסים אליהם למרות שהם לטובתנו אני לא יכולה להבין למה החיתוך לפי
- 10 תאריך.
- 11 **עו"ד פרוסט:**
- 12 הוא הציג את הבטלה שיש בפניו אפשר לקחת את השומות חלק מהשומות שעו"ד בדש הציג זה שומות
- 13 שנמצאות בפני ועדת הערר כל אחד הציג את הנתונים שפועלים לטובתו לכן יש פה הטיה ויש פה לפה
- 14 הטעיה.
- 15 **מר בדש:**
- 16 אנחנו הוצאנו את כל השומות המפורסמות באותה נקודת זמן.
- 17 **מר כהן:**
- 18 עשיתי ממוצע של 20 שומות ראשונות הממוצע היה 1886 כולל חריגות.
- 19 הממוצע של 40 שומות הבאות היה 1738.
- 20 **נציגת חברת שבירו לנד:**
- 21 הוא אומר שגבו 750 ₪ למ"ר היטל השבחה והשומות החדשות היום 475 ₪ למ"ר אז הוא שואל איך
- 22 אפשר לקבל את ההחזר הזה מהעירייה את ההפרש.
- 23 **יו"ר:**
- 24 מבחינת ערכים אתה יכול להתייחס?
- 25 **מר כהן:**
- 26 אני הערכתי כפי שציינתי בתחילת הדיון בשומה הראשונה הערכתי 2950 ₪ למ"ר הצגתי בפני שמאים
- 27 מכריעים חוזה מכר כאשר בחוזה המכר.
- 28 **יו"ר:**
- 29 לא למה או לבסס את טענתך על שווי קודם בבקשה לא להיכנס לפרטים וכן חוזה מכר זה לא הנושא
- 30 עברנו כברת דרך ארוכה תנסה להסביר למה מר צ'קס מתכון ומה אתם עושים היום. את כל הטענות
- 31 שמענו נחליט רק זה לא למה עשית יש תהליכים הם ברורים לנו אנחנו לא באים בטענות לאף אחד מה
- 32 אתם עושים היום.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
חל/ 0419 /8126
חל/ 0819 /8215
חל/ 0619 /8178
חל/ 0819 /8221
חל/ 0319 /8093
חל/ 0419 /8125
חל/ 0619 /8192
חל/ 0319 /8070
חל/ 0720 /81035
חל/ 0819 /8217
חל/ 0819 /8218
חל/ 0720 /81061
מועד דיון: 18.11.20
ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 היום הסכומים שאתם גובים זה 475 ₪?
- 2 **מר כהן:**
- 3 כן.
- 4
- 5 **יו"ר:**
- 6 אם נדבר על 2500 מינוס 1800 זה 700 ובכל זאת אתם גובים 475 ₪ למ"ר כרגע?
- 7 **מר כהן:**
- 8 אנחנו גובים 475 ₪ למ"ר. אנחנו לא עושים ממוצעים בין השומות המכריעות אנחנו חושבים שיש שומות
- 9 מכריעות שלא ראויות ולכן מתבססים על שומות מכריעות שכן מתאימות וסבירות ונכונות.
- 10 **יו"ר:**
- 11 שואל מר צ'צקס בעצם האם אפשר להתיישר לפי ערכים חדשים שלכם?
- 12 **מר כהן:**
- 13 התוספת השלישית מדברת על זה. השאלה שאלה משפטית האם כתוצאה מזה עד כמה שאני יודע
- 14 התוספת השלישית מתייחסת לזה במידה ושולם היטל השבחה אין מה לעשות ולכן זאת התשובה.
- 15 **מיכאל גופר, חבר הועדה:**
- 16 אני רוצה להיות יותר ספציפי ואני מבחינת הגינות קורא את תשובת המשיבים לערר והמשיבים הם
- 17 טייגר אורנה וזוהר הטענה היא לא מה שאתם נוהגים לקבוע על אף החלטת השמאי המכריע שקבע 325
- 18 אתם לא מחזירים זה קביעה של שמאי מכריע זה לא מה אתם נוהגים לעשות. היה דיון השמאי המכריע
- 19 קבע מה שקבע שילמתם סכום והשמאי המכריע קבע מה שקבע זה הסמכות מעל הייתם אמורים
- 20 להחזיר. אם אתם ממשיכים לגבות 475 זה סיפור אחר אבל כאן הם מתייחסים לשומה מכרעת וזה
- 21 נקודה אחרת לגמרי.
- 22 **עו"ד פרוסט:**
- 23 שוב כאשר מתנהלים הליכים ביחס לשומה מכרעת ולצורך העניין להבנתנו השמאי המכריע קבע טעה
- 24 בשומה שלו ונתייחס רק לערכים לצורך העניין הוא קבע 300 כאשר הועדה קבעה 700. הועדה המקומית
- 25 אינה מחזירה את ההחזר החברה צריכה להפקיד בידיו את האופציה לסכום ששנוי במחלוקת אפשר
- 26 להגיע למתווה הזה אם רוצים וגם הסכומים שמוחזרים במידה והעמדה שלנו מתקבלת חלקית או מלא
- 27 מחזירים בהתאם להוראות הדין ובהתאם להנחיה של ועדת הערר עם תוספת ריבית והצמדה.
- 28 כיוון שהשמאי בדש התייחס לגופה של ה טענה לעניין החניות אני אעיר הערה אחת קטנה הסוגיה הזאת
- 29 נבחנה לפני והפנינו בפני שמאית שושי שרביט ונדחתה, לא הוכיחו שאכן היתה דרישה לחניה עילית
- 30 והפנתה לתכניות בתחום תיקון 3 שאושרו בשנת 2000 והיתה דרישה לחניון תת קרקעי לכן בתשובה
- 31 אמרנו לא מספיק להראות לתחשיבים עד כמה זה חוסך תוכיחו.
- 32 **יו"ר:**

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

- 1 השמאים המכריעים האחרונים התכנסו בעצם בערך 325 שם השבחה היטל זה נתון עובדתי כמו השמאי
- 2 טיגרמן זה נכון?
- 3 **מר כהן:**
- 4 לא יש שומות מגוון שומות. זה המחיר הכי נמוך 325.
- 5 **מר בדש:**
- 6 יש מגוון, יש פיזור, יש את הסקאלה בנקודה הכי עליונה שזה גיל הרצברג ויש סקאלה הכי תחונה אלי
- 7 כהן עומר סרחאן ודורית פריאל 0 שם לבין 10 שם ויש את רוב השמאים המכריעים שהועדה טוענת שזה
- 8 נקודה אולי אמיתית ולטעמנו היא שגויה והם מדברים על בערך ממוצע של 320, 325, 350 באזור הזה.
- 9 ה – 325 או 330, 350 נוצר מזה שמעלמים מהטענה של צפיפות במצב קודם או טענה שלנו זה הסיבה
- 10 שאנחנו טוענים שזה לא נכון. לגבי הטענה של החניות שוב נכון שזה שיקול דעת שמאי ולועדת הערר יש
- 11 קושי להיכנס למספרים ותחשיבים נכון אבל על עקרונות כמו שהעלינו יש סמכות לוועדת הערר.
- 12 **עו"ד פרוסט:**
- 13 זה לא עלה בפני שמאי מכריע.
- 14 **מר בדש:**
- 15 השמאי המכריע הלך לתחשיב שלא עמד בפני לא הצד השני והלך באופן עצמאי נוצר מצב שאם הנישום
- 16 או העורר לא טען את זה אומרים סליחה לא יכלת לטעון אז אנחנו כללנו ליתר ביטחון.
- 17 **מר כהן:**
- 18 8 שומות אחרונות יש 372, 380, 365, 350, 435 ו – 335 אני מדבר על שומות אחרונות. 320 זה נמוך.
- 19 זה לכיוון 370, 380.
- 20 **גב' בר דוד:**
- 21 בעניין ערר חל/0819/8215 חייבו אותנו לפי היטל השבחה של 750 שם ועכשיו אני שומעת שזה 325.
- 22 **יו"ר:**
- 23 זה לא מה שאת שומעת היו כל מיני שמאים שקבעו כל מיני ערכים.
- 24 **גב' בר דוד:**
- 25 השמאי המכריע שלנו היה טיגרמן.
- 26 גוש 6048 חלקה 240, ערר 8215/0819
- 27 **מר כהן:**
- 28 השמאי טיגרמן הוא קבע 312.5.
- 29 זה נמצא בשלב ב' רפרצלציה. זה נופל בירוק.
- 30 **יו"ר:**
- 31 יש היטל שקבע ויש ערר שהוגש ולכן ההיטל לא חלוט עד שאין שתתקבל החלטה.
- 32 שמענו את הטענות ונצטרך להחליט.

ערר מס': חל/ 0419 /8108
 חל/ 0419 /8126
 חל/ 0819 /8215
 חל/ 0619 /8178
 חל/ 0819 /8221
 חל/ 0319 /8093
 חל/ 0419 /8125
 חל/ 0619 /8192
 חל/ 0319 /8070
 חל/ 0720 /81035
 חל/ 0819 /8217
 חל/ 0819 /8218
 חל/ 0720 /81061
 מועד דיון: 18.11.20
 ישיבת ועדת ערר מס' 22/20
 התקיימה בדרך של היוועדות חזותית

1 יש החלטה שתתקבל ותחול עליכם כי אתם חלק מהעררים ואני לא יודעת מה יהיה אחריה.
 2 **מר בדש:**
 3 נוודא שהמידע הזה בפניכם שומה של דוד טיגרמן באזור הצהוב זה בערר של אלחנן פלד ואחרים שם
 4 קבע 220 שם למ"ר. 8221/0819 עו"ד הדר בלומשטיין מייצגת. זה נובע מהמצב הקודם שהוא גבוה יותר
 5 באזור צהוב לגישתו לוקח 2060 שם למ"ר. הוא התייחס לאזור בין הצהוב לירוק בצורה שונה, נתן 2060
 6 או 2040 שומה בגוש 6761 חלקה 61 נתן מצב קודם 2060 שם למ"ר קרקע לא כל ההחלטות של טיגרמן
 7 היו 360 או 375.

8
 9 **יו"ר:**
 10 תודה רבה.




13
 14
 15 שרון טל, עו"ד
 16 יו"ר ועדת ערר
 17 פיצויים והיטל השבחה
 18 מחוז תל אביב

13
 14
 15 מיכל לוי, עו"ד
 16 מזכירת ועדת ערר
 17 פיצויים והיטל השבחה
 18 מחוז תל אביב