

מדינת ישראל
ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

ט"ו בטבת, תשפ"ב
19 דצמבר 2021
באמצעות פקס'

לכבוד

העוררת: הועדה המקומית לתו"ב חולון
ע"י ב"כ עו"ד ארז שפירא
פקס': 03-5614659 טל': 03-5614655

המשיבות: עופר סחף בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד תומר רייניך ואח'
פקס': 073-3296051 טל': 03-5689000

שלום רב,

הנדון: חל / 8205/0719

מצ"ב החלטה מיום 19.12.21.

סה"כ עמודים (כולל עמוד נלווה): 3.

בברכה,
סיון יששכר
מ"מ מזכירת ועדת הערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל-אביב

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
הרכב הועדה:	
עו"ד שרון טל, יו"ר	
יעל פרי, נציגת מתכנתת המחוז	8
מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים	9
	10
העוררת:	
הועדה המקומית לתו"ב חולון	11
ע"י ב"כ עו"ד ארז שפירא	12
	13
-נגד-	14
	15
המשיבה:	
עופר סחף בע"מ	16
ע"י ב"כ עו"ד תומר גור ואח'	17
	18
החלטה	19
	20
1. בהחלטתנו מיום 23.9.20 נדחו מרבית טענות העוררת בענין השומה המכרעת נושא הערר.	21
זאת למעט רכיב בשומה בעניינו נתבקשו הבהרות השמאי המכריע נוכח טענות העוררת.	22
השאלה שהוצבה היתה: " - האם הופחתה עלות הקמתם של מרתפי חניה אותם ניתן היה	23
להקים גם במצב התכנוני הקודם, לצורך חישוב ההשבחה מכח המצב התכנוני החדש, או	24
שההשבחה, לרבות עלויות הקמת המרתפים, חושבה בהתאם לתוספת מקומות החניה	25
שבמצב התכנוני החדש בלבד, בהתאם לתחשיבם כפי שנקבע בשומה". עוד צויין כי "ככל	26
שנלקחה בחשבון עלות הקמת מרתפי החניה שנתאפשרו במצב התכנוני הקודם, יש לתקן	27
השומה המכרעת בנקודה זאת". בנוסף, ובהתייחס לטענות המשיבה, נתבקש השמאי	28
המכריע לתקן טעות חישוב, ככל שאכן נפלה כזאת בשומתו.	29
2. לאחר שעיינו בהבהרות השמאי המכריע וכן בהתייחסויות הצדדים להן, אנו דוחים את	30
טענות העוררת ביחס להבהרה.	31
3. כפי שהבהיר, בחן השמאי המכריע את שווי הקרקע בהתאם לשימוש המיטבי, שלעמדתו	32
לא כלל במועד הקובע "הקמת חניות תת קרקעיות שלא לצורך". השמאי הוסיף וציין כי	33
"בשני מצבי התכנון לא הובאו בחשבון שטחי חניה שלא נדרשים למרות שהיה ניתן	34
להקיםם בהתאם להוראות התכנון", וכי ההשבחה חושבה "בהתאם לתוספת מקומות	35
החניה התת קרקעית בלבד אשר מותרת עלות בלתי מכוסה במצב התכנוני החדש בלבד".	36

1 4. בקביעות אלה, המצויות בלב שיקול הדעת השמאי, אין להתערב. כפי שציינה המשיבה,
2 טענות העוררת בענין הן בחלקן טענות שכבר נדחו (כך למשל בענין חישוב מקומות החניה
3 הדרושים) ובחלקן האחר, מבקשות לערוך מקצה שיפורים, שאין להתירו, בטענות
4 שהעלתה בתחילה (כך בענין התקן לפיו יחושבו מקומות החניה או בענין השינוי התכנוני
5 שערכה התכנית המשביחה במקרקעין). סברת העוררת שיש לערוך את שומת ההשבחה
6 בדרך אחרת מזאת שנקט השמאי המכריע, אין די בה כדי לבסס התערבות בשומה
7 המכרעת.

8 5. סיכומו של דבר אנו נותנים תוקף של החלטה לשומה המכרעת, על התיקון הכלול בה.

9 6. לאור תוצאת ההחלטה הקודמת וכן החלטה זאת, במסגרתן נדחה הערר על כלל רכיביו,
10 תישא העוררת בהוצאות המשיבה בסך 10,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

11 ניתנה היום, טו' בטבת תשפ"ב, 19.12.2021

12
13
14
15
16
17



18
19
20
21
22
23
24
25

שרון טל, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
פיצויים והיטל השבחה
מחוז תל אביב

18
19
20
21
22
23
24
25



סינון יש שכר
מ"מ מזכירת ועדת ערר
פיצויים והיטל השבחה
מחוז תל אביב