

ערר 8089/12

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ולבניה-
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

ערר מס' 8089/12

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד כרמית פנטון

מ"מ חבר ועדה: מר מיכאל גופר

מ"מ נציגת מתכנן המחוז: אורית פיילר

העוררת: הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

על ידי עו"ד קוקיא

- נגד -

המשיבים: 1. אלי ודניאלה כהן

2. נורית ויעקב כהן

על ידי עו"ד יורם הורן

החלטה

תכנית הר/2/163, שאושרה בשנת 1968 קבעה כי לגבי מקרקעין, בגוש 6442 באיזור מגורים א', שטח חלקה מינימלי יהיה 750 מ"ר וניתן להקים שתי יחידות דיור. התכנית חלה על כ- 25 מגרשים דומים בשטחם, כשני דונם כל אחד.

המקרקעין נשוא הערר מצויים בגוש 6442 חלקה 147, רחוב בארי 4, בהוד השרון.

תכנית הר/13/163, אותה יזמו המשיבים, אושרה בשנת 2010. מטרתה כקבוע בסעיף 2.1: "חלוקת המגרש ותוספת 2 יחידות דיור ללא תוספת אחוזי בניה ושינוי קווי בניין". (ההדגשה שלנו). בין עיקרי התכנית, כמופיע בסעיף 2.2(ה): "הגדלת מספר יחידות דיור ל-4 סה"כ. במקום 2 כקבוע בתכנית המאושרת ללא הגדלת סך כל השטחים המותרים לבניה". כן נקבע בס"ק (ו) שם: "שינוי גודל מגרש מינימאלי שניתן להקים בניין".

בשומה המכרעת נשוא הערר שבפנינו, קבע השמאי המכריע כי, למרות האמור לעיל, לדעתו, הוראות תכנית הר/2/163, אפשרו בניית 4 יחידות דיור על ידי חלוקת החלקה בדרך של אישור תשריט, בתנאי שישמר גודל מגרש מינימאלי של 750 מ"ר. לכן דעתו, תכנית הר/מק/13/163 איננה משביחה, היות והמצב הקודם גם איפשר חלוקה ובניית 4 יח"ד.

כנגד קביעה זו של השמאי המכריע הוגש הערר שבפנינו.

ב"כ המשיבה טוען מנגד, כי הצדק עם קביעת השמאי המכריע ואין להתערב בה. כן טען כי ניתן גם לומר כי התכנית החדשה יצרה זמינות, אולם שוויה הוא אפס, שכן היא לא השפיעה על ציפיות השוק, וממילא היתה נגרמת דחיה של כשנתיים. לאחר שבחנו את הוראות התכניות והנמקות השמאי המכריע סבורים אנו כי יש לקבל בעניין זה את טענות העוררת לעניין פרשנות הוראות התכניות הרלבנטיות.

הוראות תכנית 2/162, קובעת במפורש גודל מגרש מינימלי ומספר יחידות דיור. זאת כמופיע גם בתשריט שלווה לתכנית, בו מופיעות החלקות. בתכנית החדשה נאמר במפורש כי מטרתה היא **תוספת יחידות דיור**.

במקרה שלפנינו ישנה תכנית הכוללת חלוקת קרקע, ומדובר כאמור, בחלקות דומות בנות כ-2 דונם כל אחת. סעיף 137 לחוק לו נטען בשומה המכרעת איננו חל, והמקרה איננו דומה למקרה שעמד בפני ועדת הערר בערר ברצלהיימר, שצוטט גם הוא בשומה המכרעת. כן נציין את שנאמר בע"מ 6937/11 הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון נ' רחל שטרית ואח' שהובא ע"י ב"כ העוררת, כי העמדה כיום הינה כי אין לאפשר באמצעות תשריט חלוקה "שכפול" יחידות דיור או זכויות בניה בחלקה. בעניין זה גם נטען כי שיקולים תכנוניים אינם מאפשרים זאת שכן הכפלת יחידות דיור מחייבת היערכות והוראות בעניין דרכי גישה, תשתיות, מבני ציבור וכו'. מכל מקום, הגם שעניין זה לא הוכרע שם לגופו, הרי שבמקרה שלפנינו הוראות שתי התכניות ברורות. בתכנית במצב הקודם נאמר במפורש כי ניתן לבנות שתי יחידות דיור. בתכנית החדשה, אותה יזמו המשיבים, נאמר במפורש כי מטרתה **תוספת** שתי יחידות דיור. כך מופיע גם בדברי ההסבר שלה תוך ההתייחסות לתכנית הר/2/163, שלפיה ניתן היה לבנות 2 יח"ד בלבד. זו גם הסיבה שהמשיבים יזמו את אישור התכנית. בעניין זה איננו מקבלים את טענתם כי הם "חוייבו" לעשות כן וכי יש בכך כדי להשליך על פרשנות התכנית. הוראותיה ברורות, כמו גם הוראות התכנית הקודמת.

נעיר כי העוררת טענה גם, כי בעבר סירבה להוסיף יחידות דיור בחלקה באמצעות תשריט חלוקה, וכחוכחה לכך צירפה מכתב מיום 10.4.03 (נספח ד' לכתב התשובה) לפיו, עמדתה היא כי ניתן לעשות זאת רק באמצעות אישור תכנית. לעניין זה נעיר כי, אמנם אין ליתן משקל רב למכתב שכן שם דובר על בקשה לחלוקה למגרשים הקטנים מ-750 מ"ר, לכל היותר ניתן לראות בכך חיזוק מה לפרשנות הוועדה המקומית.

מכל מקום, לאור כל האמור לעיל, בנסיבות אלו, אין לקבל את הטענה כי התכנית לא השביחה. אשר על כן אנו מבטלים את הכרעת השמאי המכריע בעניין זה וקובעים כי יש השבחה בתכנית החדשה בגין תוספת שתי יחידות דיור, גם אם אין תוספת שטחים ותוספת אחוזי בניה.

אשר על כן, אנו מחזירים את השומה המכרעת לשמאי המכריע על מנת שישום מחדש את ההשבחה לפי תכנית הר/13/163, בהינתן 4 יח"ד לעומת 2 יח"ד במצב התכנוני הקודם ובהתאם לכך יערוך את התחשיב ויתקן את שומתו המכרעת.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ההחלטה ניתנה ביום: ג' אדר א תשע"ד, 3.2.14.

כרמית פנטון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז ות"א

לירון שחם
מזכירת ועדת ערר

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

כרמית פנטון 54678313-8089/12

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה