

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עו"ד אור בוכריץ - עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 4800 25 בנובמבר 2024

## Reverse Engineering

ועדת הערר - בחישוב שווי ב"שיטת החילוץ" יש להתחשב גם בהיטל ההשבחה של תוכנית עתידית שתאפשר את יישום הזכויות

ענייננו בהחלטה של ועדת ערר בעררים שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

הוועדה המקומית טענה כי טעו השמאים המכריעים בתיקים מושא העררים כשהפחיתו בתחשיב שנעשה ב"שיטת החילוץ" את היטל ההשבחה הצפוי בתוכנית עתידית שתהפוך את הזכויות לזמינות.

ועדת הערר דחתה את הטענה, וקבעה בין השאר כי "במסגרת המאפיינים שאותם יש להפחית נקבע בשומות המכריעות דנן שיש להפחית גם את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של אותה תכנית עתידית שתאושר. מטרת ההפחתה אינה לקבוע את גובה היטל ההשבחה שישולם בגין התכנית הנוספת, אלא לקבוע על דרך האומדן את רכיב הסיכון שנדרש על מנת לאשר תכנית מפורטת עתידית.

"זאת במסגרת כאמור מעין 'Reverse Engineering' שמטרתה לחלץ את שוויה של קרקע שעליה חלה תכנית מתארית תוך ביצוע ההפחתות הנדרשות משווי מ"ר בנוי.

"בסמכותו של השמאי המכריע לחשב רכיב זה כאומדן כללי ולגלם אותו במסגרת מקדם דחייה כולל, ובאפשרותו גם לקבוע רכיב זה באופן מפורש ומפורט בנפרד ממקדם הדחיה. ואין פסול באף אחת מן השיטות ובלבד שפירט ונימק את קביעתו. אך מובן כי אין הוא יכול להתעלם מרכיב זה."

סוף דבר, העררים נדחו.

ערר (תל אביב) 81098-09-21 ואח' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו (ע"י עו"ד ניר בראונשטיין) נ' צפירי ניסים ואח' (ע"י עוה"ד עידית גזית ושלי רוזטל) ואח'. ניתן ביום 17.11.24 בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב. יו"ר: עו"ד הלל גלקופ. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

- ❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
- ❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט  
הוצאה לאור  
בע"מ

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105  
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224  
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!