

מדינת ישראל
ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
מחוז צפון

הרכב הוועדה:

עו"ד חגית המאירי-פרלרוט, יו"ר
מיסאנה זעאתרה, נציגת מתכנת המחוז
דורית פריאל, שמאית מקרקעין

העוררת:

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי
ע"י עו"ד ענת באור-פרל

-נגד-

המשיבה:

הו - מי מלונות בע"מ
ע"י עו"ד עידן שרון ואח'

החלטה

1. ערר זה הוגש כנגד החלטה מתוקנת של השמאי המכריע מר יעקב הלוי מיום 29.5.25 שנערכה בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה לאור החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי מיום 22.11.2023 לאשר בקשה להיתר שמספרה 1720230044 להקמת בית מלון הכולל 235 חדרי אכסון במקרקעין הידועים כגוש 15514 חלק מחלקה 85, במושבה מגדל במסגרתה הוערך היטל ההשבחה בסך של 698,573 ₪ (להלן: "השומה המכרעת", "השמאי המכריע", "הבקשה להיתר בניה", "הועדה המקומית", "המקרקעין", בהתאמה).
2. בקצירת האָמֶר, הועדה המקומית טוענת כי השמאי המכריע נתפס לכלל טעות מהותית בקביעותו לגבי זכויות הבנייה במצב הקודם ביחס לסוגיית שטחי השירות המותרים וכי הכרעתו בעניין זה ניתנה ללא כל בסיס עובדתית ו/או משפטי וטעות זו אף הביאה להפחתה של 681 מ"ר שטחי שירות במסגרת השטח האקוויוולנטי החייב בהיטל במצב הקודם.
3. ביום 9.2.26 ניתנה החלטתנו (להלן: "ההחלטה מיום 9.2.26") לפיה לאור קביעתו של השמאי המכריע לפיה "שמאי המבקשת לא הוכיח קיומו של נוהג להתיר שטחי שרות בתחום מרחב התכנון של המושבה מגדל" ובהעדר הסבר מניח את הדעת בעניין זה, אנו מתקשים לקבל מסקנות כי "בטרם אישור החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות, שיעור מינימאלי של 15% משטח המגרש אשר הוועדה המקומית הייתה מאשרת".
4. בנוסף, סברנו כי מסקנותיו של השמאי המכריע המבוססות על הלכת ברקול הן כלליות ועקרוניות ואולם אין בהן כדי להסביר את השיעור שנקבע על ידו ובהעדר הסבר לתוצאה אליה הגיע השמאי המכריע, הרי שאין באפשרותנו ללמוד מה הביאוהו לתוצאה זו.

מדינת ישראל ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון

5. עוד נקבע **בהחלטת מיום 9.2.26** כי הנתונים שהובאו על ידי המשיבה מעידים על שוני רב בין היקף שטחי השירות שאושר במסגרתם וכי שוני זה בין השיעורים שנקבעו לשטחי השירות, כשלעצמו, מחייב נימוק אשר יש בו כדי לבסס את השיעור המסוים אותו אימץ **השמאי המכריע**.
6. בנסיבות האמורות, הורינו על השבה התיק **לשמאי המכריע** על מנת שיתן הבהרותיו בכל הנוגע לסתירה בין העדר הוכחה לנוהג לבין המסקנה כי יש לגלמו בשווי המצב הקודם וכן על מנת שיערוך חישוב של שיעור שטחי השירות במצב הקודם תוך הצגת הנתונים עליהם הוא מתבסס.
7. ביום 15.3.26 הוגשה התייחסותו **השמאי המכריע** במסגרתה הוא מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, מיום 4.4.2022, שנערכה בנוגע למקרקעין הידועים כגוש 15513 חלקת 146-149, 166, במושבה מגדל שם נקבעו שטחי שירות בשיעור של 15% (להלן: "**שומת טיגרמן**").
8. יוער כי **השמאי המכריע** אינו מפרט על בסיס מה נקבע שיעור שטחי השירות **בשומת טיגרמן** אלא רק מציין כי לא הוגש ערר בגינה.
9. בנוסף, **השמאי המכריע** מפנה לקווים המנחים - פרק יז' (ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין) (להלן: "**הקווים המנחים**") המתייחסים לשומות במגרשים פנויים או מנוצלים חלקית ששוים מושפע מיתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.
10. עוד מציין **השמאי המכריע** כי בקווים המנחים נכתב כי "**בשומות שמועדן הקובע לפני 23/02/1992, בשומות למגרשים או לנכסים שבהם קיימת יתרה של זכויות בניה בלתי מנוצלות שהמועד הקובע לגביהן הוא לפני תחילתו של תיקון 33 ולגביהן לא נקבעו בתכנית זכויות הבניה לשטחי שירות, יניח השמאי כי תתאפשר תוספת שטחי שירות בנוסף לשטחים המצוינים בתכנית, וזאת בהתאם למקובל באותו סוג נכס**".
11. בהמשך התייחסותו של **השמאי המכריע** מובאת הטבלה המופיעה בסעיף 6 לקווים המנחים, המשקפת היקף שטחי שירות על בסיס סקר ארצי מדגמי שנערך ערב תיקון 33 לחוק הכוללת פירוט לפי סוגי שימושים ושיעור שטח השירות הממוצע ביחס לשטחים העיקריים. להלן הטבלה, כפי שהובאה בהתייחסותו של **השמאי המכריע**:

להלן טבלה מסעיף 6 לקווים המנחים:

השימוש	מקלט	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות ¹⁶	חניה ¹⁶
בניה צמודת קרקע למגורים	ממ"ר	2% (0%-4%)	0%	2%	0%
מגורים רחוי דירות עד 75 מ"ר	ממ"ר	2% (0%-4%)	4%	2%	18%
מגורים רחוי דירות עד 120 מ"ר	ממ"ר	3% (0%-7%)	5%	1%	9%
מגורים רחוי דירות מעל 120 מ"ר	ממ"ר	3% (0%-4%)	7%	2%	9%
מבנה תעשייה	2%	9% (0%-40%)	4% (0%-14%)	2% (0%-10%)	13%
משרדים ללא שטחים משותפים מרווחים	4%	1% (2%-20%)	9%	3% (0%-8%)	12%
משרדים בעלי שטחים משותפים מרווחים	7%	1% (3%-18%)	20%	9%	43%
מסחר (ללא פסל' וללא מעברים בקניון)	9%	25% (4%-50%)	10% (3%-30%)	7% (1%-10%)	42%
בריאות	7%	4% (0%-10%)	26%	4%	17%
חינוך	5%	2% (0%-8%)	9%	1%	11%
תרבות	5%	5% (0%-20%)	7%	3%	8%

טבלה זו לא מתייחסת להיקף מבנה מרווחים ושטחים שנוגעים בקירורם כגון קומת שטחים מנוצלים, קולנויות, בליות וכו'. ביחס.

מדינת ישראל
ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
מחוז צפון

12. מהמקובץ עולה כי, ככל הנראה, לא ניתן היה לבסס מסקנות ביחס לשטחי השירות שאושרו בבקשות להיתרי בניה במושבה מגדל ליעוד "מלונאות" ואף לא ליעודים אחרים, ומטעם זה נסמך **השמאי המכריע** על השיעורים שנקבעו **בקווים המנחים**.
13. להשלמת התמונה יודגש כי באשר ליעוד מלונאות, מפנה **השמאי המכריע** לעיר טבריה שבה, לפי ממצאיו, שטחי השירות המאושרים עולים בהרבה על 15%.
14. בהעדר נתונים עליהם ניתן לבסס את שיעור שטחי השירות במצב הקודם, לרבות מטעמה של **הועדה המקומית**, למעט **שומת טיגרמן**, אנו סבורים כי ניתן לקבל את התבססותו של **השמאי המכריע** על הטבלה בסעיף 6 **לקווים המנחים** ובהתאם לה קביעת שטחי שירות למלונאות במצב הקודם בשיעור של 7% מדרגות ומבואות, 4% ממ"קים ו - 4% מעברים, המהווים שטחי שירות בשיעור כולל של 15%.
15. בנסיבות האמורות, נחה דעתנו כי קביעותיו של **השמאי המכריע** הינן סבירות ולא מצאנו כי **בשומה המכרעת** נפל פגם המצדיק את התערבותנו.
16. אשר על כן, הערר נדחה אפוא.
17. לפנינו משורת הדין, לאור נסיבותיו של הערר, לא מצאנו לנכון ליתן צו להוצאות.

החלטה ניתנה ביום רביעי כ"ח ניסן תשפ"ו, 15.4.2026.

חגית המאירי - פרלרוט, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז צפון

זיו תירם
מזכיר ועדת ערר
מחוז צפון