

04. 10. 2021

נתקבל

החלטה:

ועדת הערר מברכת את הצדדים שהצליחו להגיע לפשרה. ואנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

בנימין זלמנוביץ, עו"ד
יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים.

7.10.21

לכבוד

מר בנימין זלמנוביץ

יו"ר ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז ירושלים

כב' היו"ר שלום רב,

הנדון: דיווח אודות הסדר הגישור

– הוועדה המקומית לתו"ב

1. הרינו מתכבדים להודיע לכב' ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה- מחוז ירושלים, כי הושג הסדר גישור בתיק דגן, ומבקשים מכב' יו"ר ועדת הערר לתת להסדר גישור זה תוקף של החלטה.
 2. הסדר הגישור הושג במסגרת הליך גישור שהתנהל בבית לגישור ובוררות של השלטון המקומי, באמצעות צוות המגשרים ניקי פרימו (מתכנן ערים ושמאי מכריע בדימוס) ועוה"ד דניאלה גז.
 3. בסיומו של הליך הגישור, גובש בהסכמה תמהיל מאוזן של שומת ההשבחה לאחר שכל המחלוקות בנושאים המשפטיים והשמאיים נבחנו ונשקלו ע"י הצדדים ובאי כוחם וסכום ההשבחה ומתווה ההסדר גובש תוך הערכת חלוקת הסיכונים והסיכויים של הצדדים.
מצ"ב הסדר גישור חתום.
 4. המגשרים מודים לצדדים, לבאי כוחם ולשמאים אשר ניהלו ברוח טובה מו"מ ענייני מקצועי ומכבד והגיעו להבנות והסכמות בדרכי שלום ונועם.
 5. נודה להפניית מחלוקות שמוטב וייפתרו בהסכמה ולא בדרך של הכרעה.
- פרטינו - דוא"ל: meital@masham.org.il; טלפון: 03-6844287

בכבוד רב ובברכה,

עו"ד מיטל וינקלר-תשובה, מגשרת
מנהלת הבית לגישור ובוררות
מרכז השלטון המקומי

הסדר גישור

3.10.

שנערך ונחתם בבית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי בת"א ביום 13.10.2021

בעניין שבין:

(להלן: "היזם")

לבין:

(להלן: "המועצה")

(ביחד יקראו להלן: "הצדדים")

הצדדים קיימו הליך גישור בבית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי בפני המגשרים השמאי ניקי פרימו ועוה"ד דניאלה גז, במהלכו הצליחו להגיע להסכמות לפיהן יסולקו כל המחלוקות ביניהם בדרך של הסדר גישור, לאחר קבלת אישורם של כל הגורמים הנוגעים בדבר.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. לשם סיום המחלוקות בין הצדדים, מבלי להודות בטענה כלשהי מטענות הצדדים ולסילוק סופי, הדדי ומוחלט של כל טענות הצדדים האחד כלפי משנחו בעניין היטל ההשבחה לתכנית (להלן: "התכנית"), הוסכם כדלקמן ובכפוף לקבלת אישור ועדת פשרות העליונה בעיריית ירושלים וחתימת היזם על כתב התחייבות כמפורט בהסדר זה:

1.1 היטל ההשבחה למועד הקובע של אישור תכנית [REDACTED] למימוש מלא.

לענין מועדי התשלום יובהר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, שולמו על ידי היזם [REDACTED] יתרת התשלום ושולם במועד מימוש זכויות ראשון, בהתאם להוראות החוק.

1.2 היזם מתחייב לפצע על חשבונו מטלה ציבורית של [REDACTED] ברמות גמר המקובלת על העיריה, כולל [REDACTED] חניות על פי התקן החל ביום חתימת ההסכם וכמופיע בבקשה להיתר הבניה, והעברת הבנוי ללא תמורה [REDACTED] מוסכם על הצדדים כי סכום ההיטל המפורט בסעיף 1.1 לעיל, מבטא את ההשבחה המלאה הנובעת מחתכנית זאת מכלול המחוייבויות החלות על היזם, לרבות כמפורט בסעיף זה.

1.3 תנאי לכניסת הסדר זה לתוקף יהא הבטחת ביצוע המטלות הציבוריות באמצעות כתב התחייבות שייחתם על ידי היוזם ויימסר לאגף הנכסים של עיריית ירושלים בנוסח המקובל על העירייה, אישור הפשרה על ידי ועדת הפשרות בעירייה, וכן אישורה של ועדת הערר להסדר הגישור.

1.4 ככל ובמקרקעין נשוא הסדר זה תאושר תכנית נקודתית (להלן: "התכנית החדשה"), וכן ככל שהתכנית תאושר בהחלטה של הוועדה המחוזית עד ליום [REDACTED], ותחילתה בהתאם לסעיף 119 לחוק התנ"ב יהא עד ליום 15.8.23, מוסכם כי המקדמים שנקבעו לשטחי המסחר בשומת הוועדה הנוכחית במצב החדש יהיו זהים גם בהערכת שווי המצב תקודם בשומת הוועדה שתונפק לגבי התכנית החדשה. למען הסר ספק, ככל שהתכנית לא תאושר או שלא תיכנס לתוקף במועדים שפורטו לעיל, הסדר זה לא יחול.

1.5 מוסכם כי ככל ויבוצע מימוש חלקי של התכנית החדשה, תשלום היטל ההשבחה במקרה של מימוש חלקי, יחושב על פי העיקרון בעניין קלמן (דהיינו שווי החיתר מחולק בשווי המצב החדש על פי התכנית החדשה), ולא על פי העקרון אשר נקבע בפסק הדין [REDACTED] מובהר כי היוזם יוכל להשיג על שומת ההשבחה שתיקבע כתוצאה מאישור התכנית החדשה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התנ"ב, ובלבד שלא יטען טענות שעומדות בסתירה להסכמות הצדדים בהסדר הנוכחי.

2. הסדר גישור זה גובש לאחר שכל המחלוקות בנושאים המשפטיים והשמאיים נבחנו ונשקלו ע"י הצדדים, באי כוחם והמגשרים, וסכום ההשבחה גובש תוך הערכת חלוקת הסיכונים והסיכויים של הצדדים, כל זאת מבלי שמי מהצדדים יודה בטענות האחר ולצרכי פשרה בלבד.

אוקטובר
ולבואה באו על החתום היום 3 בחודש אב 2021

[REDACTED]

[REDACTED]

חתימות קיום:

עו"ד דניאלה גז, מגשרת

שמאי ניקי פרימו מגשר