



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

ה תמוז תשפ"ה
01 יולי 2025
סימוכין: 2023-0321-87

לכבוד
מזכירות ועדת המשנה

הנדון: הצעת החלטה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה, תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק")
עילת התביעה: תכנית 103754- "תוספת קומות ויח"ד ברח' מירסקי" בשכונת רמות
דירות מגורים ברח' בוקשפן 2, 4, 6, 12 ו-14 ברח' ולנשטין 6

א. פרטי התביעה:

תכנית: 103754- תוספת קומות ויח"ד ברח' מירסקי בשכונת רמות.
מועד קובע: התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים ביום 24.2.2019.
תאריך הגשת התביעה: 2.3.2022
שמות התובעים: מאיר זכאי ואח', בעלי זכויות של 23 יח"ד למבנים המצויים ברח' בוקשפן (שומת התביעה מתייחסת לדירה נוספת ברח' ולנשטין).
שם בא כוח התובעים: עו"ד יאיר שופל והשמאים לאון פלדמן ונחמה בוגין.
סכום התביעה: 6,755,000 ₪
להלן פירוט שיעור הפגיעה וסכום הפגיעה לכל אחת מהדירות¹:

דירה	קומה	הפרש שווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	אחוז הפחתה כולל במעוגל	דירה	קומה	סה"כ הפער בשווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	אחוז הפחתה כולל
בוקשפן 2 חלקה 32				בוקשפן 12 חלקה 3			
13	קרקע	175,000 ₪	9%	19	1	205,000 ₪	10.17%
9	-1	210,000 ₪	9%	18	1	530,000 ₪	28%
1	-4	260,000 ₪	9%	17	1	530,000 ₪	28%
בוקשפן 4 חלקה 25				קרקע			
15	1	525,000 ₪	27%	14	קרקע	475,000 ₪	28%
16	1	505,000 ₪	27%	9	-1	230,000 ₪	10.5%
6	-2	235,000 ₪	9%	12	-1	205,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	3	-4	210,000 ₪	9%
				4	-4	205,000 ₪	9%
				1	-5	290,000 ₪	9%
בוקשפן 6 חלקה 26				בוקשפן 14 חלקה 4			
11	קרקע	475,000 ₪	28%	17	1	100,000 ₪	5%
9	-1	210,000 ₪	9%	14	קרקע	180,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	10	-1	205,000 ₪	9%
בוקשפן 6 חלקה 7				קרקע			
1	-4	240,000 ₪	9%	14	קרקע	105,000 ₪	6%

ב. פרטי מקרקעין התובעים:

שומת התובעים מתייחסת ל- 24 יח"ד שנבנו במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 3, 4, 7, 25, 26 ו-32 בגוש 31328, ברחוב הרב בוקשפן 2, 4, 6, 12 ו-14 וברחוב ולנשטיין 6 בשכונת רמות. הדירות נבנו ב- 6 מבנים משותפים שונים, בבינוי של 6 – 8 קומות, כאשר קומות המגורים נבנו במפלסים שונים- מעל ומתחת למפלס הקרקע. המבנים הוקמו במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" שיזם משרד הבינוי והשיכון על מקרקעין בבעלות המדינה, להקמת 8 בנייני מגורים הכוללים 158 יח"ד, לצד מגרשים שסומנו לצרכי ציבור, לפי תכנית מאושרת במצב הקודם (לפי תכנית 5330 משנת 2007).

ג. **כתב שיפוי:** התכנית הוגשה ע"י חברת ד. דניאל חברה לבנין בע"מ ובהתאם לכתב שיפוי שנחתם, הוועדה המקומית זכאית לשיפוי בגינה. כמו כן, צורפה חוות דעת שמאית ומשפטית מטעם המשפה.

ד. תמצית התביעה:

בשומת התובעים נטען לפגיעה עקב אישורה של תכנית 103754, שבמסגרתה הוספו קומות ושטחי בניה למבני מגורים ומבני ציבור, וכן הוסדרו בה הוראות לתוספת חניון מקורה דו מפלסי, בראשי הנזק הבאים:

1. תוספת בינוי למבני המגורים- בשומת התובעים נטען כי תוספת יח"ד, קומות והגבהת מבני המגורים, גרמו לירידת ערך של דירות התובעים כתוצאה **מהגדלת צפיפות** (שתביא לגידול היקף ועוצמת הרעש ונפח התנועה של כלי רכב והולכי רגל ועומס על שטחי השירות הקיימים והתשתיות), **פגיעה בפרטיות** (עקב תוספת יח"ד וקומות למבני המגורים) **והצללה** (עקב חסימה חלקית של אור השמש לחלק מהדירות ולחצרות דירות הגן).

2. תוספת בינוי ותוספת שימושים למגרשים למבני ציבור- בשומת התובעים נטען כי תוספת השימושים, הגדלת שטחי הבניה המותרים ותוספת הקומות למבני הציבור, גרמו לירידת ערך של דירות התובעים כתוצאה **מהגדלת צפיפות** (שתביא לגידול היקף ועוצמת הרעש ונפח התנועה של כלי רכב והולכי רגל ברחוב בוקשפן), **פגיעה בפרטיות** (עקב תוספת הקומות והגבהת מבני הציבור) **והצללה** (עקב חסימה חלקית של אור השמש לחלק מהדירות).

3. הקמת חניון דו מפלסי מקורה- בשומת התביעה נטען כי התכנון של החניון בתכנית גרם לירידת ערך של חלק מדירות התובעים הפונות לחזית, כל אחת בשיעור שונה, עקב גידול ברעש, פגיעה בפרטיות ועקב חסימה פיזית ומפגע ויזואלי.

4. ביצוע ומימוש התכנית- בשומת התביעה נטען כי מימוש התכנית כרוך במטרדים של רעש, לכלוך ואבק, חסימת אור (חלקי), חסימת אוויר (הקמת פיגומים) ופגיעה בפרטיות, עומסי תנועה, פגיעה קשה באיכות החיים של בעלי הזכויות, הפסד דמ"ש וכדומה.

ה. המלצת המחלקה:

לאור האמור בחוות הדעת המשפטית מטעם המשפה של עוה"ד ישראל עטר ודן שמעון ממשרד אגמון ושות' ורוזנברג הכהן ושות', הנתמכת בחוות דעת שמאית של השמאי יניב גוב ארי וכן חוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד תמר איגרא ולימור ברמן ממשרד הררי טויסטר ושות' וחוות דעת שמאית של יעקב כהן מטעם הוועדה המקומית, מוצע לדחות את תביעת הפיצויים בהתאם לעיקרי הנימוקים המפורטים להלן:

1. טענות סף:

1.1. זכויות קנייניות של דירות התובעים: במסמכים שהועברו לעיונו נמצא כי בימים

אלו מתנהל הליך משפטי, שענינו בירור המחלוקת הקניינית בין המשפה לבין התובעים בשאלת הבעלות בזכויות הבניה החדשות שהקנתה תכנית 103754 למקרקעין הנדונים. לאור זאת, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח מהן הזכויות הקנייניות שלגביהן נטענת פגיעה- רק בדירות הקיימות או בדירות הקיימות בתוספת זכויות הבנייה למגורים לפי תכנית 103754. ככל ויקבע כי התובעים הינם בעלי הזכויות המלאות במקרקעין, אזי מדובר בתוספת זכויות משביחה ולא בירידת ערך. כתוצאה מכך, לא ניתן לדעת האם בבחינת ירידת הערך יש להביא בחשבון רק את שווי זכויות התובעים בדירות הקיימות בשני מצבי התכנון, או שבמצב החדש יש להתחשב גם בשווי החלק היחסי של אותן הדירות בשטחי הבניה החדשים לפי תכנית 103754.

בנוסף, במסגרת חוזי המכר אשר נחתמו בין התובעים לבין המשפה נכתב במפורש כי הקונים מודעים לכך כי החברה עשויה להמשיך לבנות את המבנים לרבות ייזום תכנית חדשה המגדילה את המבנים או מוסיפה אגפים חדשים.

1.2. לא הוכחו זכויות חלק התובעים במקרקעין הנדונים במועד הקובע: לתביעה לא

צורפו מסמכים רלבנטיים להרמת הנטל להוכחת זכויות חלק מהתובעים במקרקעין במועד הקובע, ומכאן שיש לדחות על הסף התביעה ביחס לדירותיהם, כדלקמן: דירה 3 בבניין ברח' בוקשפן 12, דירה 1 בבניין ברח' בוקשפן 6, דירה 16 בבנין ברח' בוקשפן 4, דירה 3 בבניין ברח' בוקשפן 4 ודירה 13 בבניין ברח' בוקשפן 12.

1.3. שומת התביעה מתייחסת לדירות שלא ניתן לראות בהן כחלק מהמקרקעין

הכלולים בתביעה: יש לדחות על הסף את התביעות ביחס לדירה מס' 1 בבנין ברחוב בוקשפן 12 (העדר חתימת בעלים על ייפוי כוח שצורף לתביעה) ובדירה מס' 14 ברחוב ולנשטיין 6 (העדר חתימת בעלים על ייפוי כוח, והעדר רישום פרטי הבעלים והדירה ככלולים בכתב התביעה).

1.4. אי יישום שיטת ההשוואה והצגת שיעורי ירידת ערך סתמיים: בשומת התביעה

לא הוכח קיומה של ירידת ערך באמצעות השוואה בין שווי הדירות במצב החדש לעומת שווי במצב קודם, על סמך עסקאות רלוונטיות "לפני" ו"אחרי" המועד הקובע, אלא נקבע בה שווי תאורטי לא מוכח, אשר ממנו נגזרה ירידת הערך הנטענת.

כמו כן, הקביעה בדבר אחוזי ירידת הערך מראשי הנזק השונים, הינה סתמית, ללא שניתן הסבר ראוי באשר לשיעור ההפחתה הנטענת, וכאשר הטענות הנטענות שלובות במהותן באופן חלקי זו בזו ואינן יכולות ליצור ירידת ערך "נפרדת" לכל רכיב ורכיב.

לאור זאת, שומת התביעה אינה מעריכה את שווי המקרקעין על-פי שיטת ההשוואה כנדרש, והיא אינה מציגה ראיות לביסוס נתוני שוק של "מצב קודם" לעומת "מצב חדש", אשר יש בהן להצביע על פגיעה במקרקעין המקימה זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

1.5. הטענות לראשי נזק כוללניים נטענו בעלמא וללא אסמכתאות וביסוס: אבות

הנזק בשומת התביעה מתוארים באופן כללי, ולא צורפו אליה חוות דעת מומחים מקצועיים שבדקו האם ובאיזה שיעור תכנית 103754 הוסיפה לפגיעות שנוצרו במצב הקודם, ועל כן לא ניתן לקבוע קיומן של הפגיעות הנטענות ושיעורן.

1.6. חלק מראשי הנזק הנטענים אינם ברי פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב: תביעה

לפיצוי עקב מטרדים זמניים הנובעים מהבנייה, ותביעה לפיצוי בגין "הגדלת הצפיפות" ובגין פגיעה בפרטיות כראשי נזק עצמאיים ונפרדים.

1.7. התכנית מהווה התפתחות אורבאנית צפויה וסבירה לתכנון המאושר במצב

הקודם: תכנית 103754 משקפת התפתחות אורבאנית סבירה, התואמת את אופי הסביבה, ואין בשינויים שעוגנו בה לעומת מצב קודם כדי לבסס זכות תביעה מכח סעיף 197 לחוק.

במצב הקודם ניתן היה לבנות בשטח מתחם מירסקי מבני מגורים ומבני ציבור במרחק קטן ביניהם, כאשר בסביבת המקרקעין הנדונים קיימים שטחים אחרים המיועדים למגורים ולצורכי ציבור (לרבות כבישים סואנים ומבני ציבור). בנוסף, עסקינן במקרקעין המצויים בשכונה חרדית המונה עשרות אלפי תושבים, כאשר התכנית מגדילה את היצע הדירות והשירותים הציבוריים, ומשכך היא מגשימה את המדיניות התכנונית. יתרה מזאת, רוכשי הדירות במתחם מירסקי יכלו לצפות אישור תכנית כבענייננו, הן לאור התניות החוזיות והן לאור תכניות אחרות.

2. **אלמנטים משביחים:** שומת התובעים מתעלמת מאלמנטים משביחים שבתכנית 103754, כמו קירוי שטח החניה הקיימת, פיתוח השצ"פ בעורף ובחזית הבניינים, מעבר מכני להולכי רגל ששיפר את הנגישות מרח' מירסקי לשדרות גולדה מאיר וכן מתוספת השטחים למבני ציבור והוראות בתקנון שנועדו לתמרץ את פיתוח מגרשים 11 ו-12 לטובת התושבים.

3. **תוספת קומות וגובה:** בבחינת המצב הקודם לעומת הבינוי בפועל נמצא כי הבינוי הקיים לא מנצל את מס' הקומות וגובה הבניה המרבי שהותר לפי תכנית 5330. במצב הקודם ניתן היה לבנות במתחם בניינים בגובה של 10-11 קומות, כאשר תכנית 5330 אפשרה הקמת 4 – 6 קומות מעל פני הקרקע. סה"כ תוספת גובה אבסולוטי במצב החדש הינה בממוצע כ- 3 מ' (ולא כ-6 מ' כנטען בשומת התביעה). לפי מסמכי תכנית 103754, מדובר בתוספת גובה במפלס העילי של קומה אחת בלבד בהשוואה לגובה האבסולוטי המירבי שהותר במצב הקודם לפי תכנית 5330.

4. **תוספת שטחי בניה למגורים ומבני ציבור:** פגיעה בפרטיות: שכונת רמות מאופיינת בבנייה רוויה ובצפיפות גבוהה ונוכח ההתניות בהסכמי המכר סביר להניח כי הייתה קיימת במצב הקודם ציפייה סבירה שהמצב התכנוני ישתנה, ויתווספו שטחי בניה וקומות. בנוסף בשומת התובעים לא הוכח שיעור הפגיעה בגין תוספת יח"ד באמצעות עסקאות רלוונטיות תקפות בשני מצבי התכנון.

עלייה במפלס הרעש וגידול בהיקף תנועת כלי רכב: שכונת רמות מונה כ-60,000 תושבים, כאשר המקרקעין הנדונים מצויים באזור בו ישנה תנועה ערה לאורך כל שעות היום של כלי תחבורה רבים לרבות תחבורה ציבורית, וזאת לאור הסמיכות לציר תנועה ראשי, והקרבה למגרשים המשמים ומיועדים לשמש למבני ציבור. מה גם, שהקמת החניון המקורה יוצרת חציצה בין רחוב מירסקי לבין דירות המגורים, ומכאן שתיתכן ירידה ברמת הרעש. לאור זאת, סביר להניח כי ככל שישנה עליה במפלס הרעש ו/או נפח התנועה, היא אינה משמעותית. יתרה מכך, לתביעה לא צורפה חו"ד של מומחה מקצועי.

הצללה: בנוסף לאמור בסעיף 3 למסמך זה, לא הוצגה חו"ד מומחה מטעם התובעים.

עומס על שטחי שירות: השטחים המשותפים במבני המגורים הקיימים נועדו לרווחת כלל הדירים ולא ניתן להביא בחשבון באף אחד ממצבי התכנון שימוש בפועל באותם שטחים שאינו תואם את המותר (כמו שימוש בלובי כשטחי אחסנה). בנוסף היקף שטחי השירות המוצעים בתכנית עולה בקנה אחד עם הקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

מעלית וחדר אשפה: נבחן בשלב הרישוי, כאשר היתר הבניה יינתן רק אם תמצא התאמה בין השימוש המבוקש לבין דרישת התקן.

5. קירבה של הדירות למבני מגורים ומבני ציבור: במצב הקודם המרחק בין מבני המגורים היה כ-10 מ' וכבר אז אושרו מגרשים לייעוד של מבני ציבור בצמידות למגרשי מגורים, הכוללים שטחי בניה נרחבים. כמו כן סמיכות המקרקעין למבני ציבור בשכונה חרדית אינו מחייב הפחתה בשווי, הקרבה למוסדות ציבור כמו בית כנסת, מעונות יום, גני ילדים ותלמוד תורה מהווה יתרון מובהק, מאחר שמדובר באוכלוסייה המאופיינת במשפחות מרובות יחדים אשר להם שימוש אינטנסיבי באותם מוסדות ציבור, ללא צורך להתנייד ברכב.

6. לדחות את הטענה לירידת ערך עקב הקמת חניון דו מפלסי:

6.1. פגיעה ויזואלית- לא ברורה הטענה לפגיעה נופית כאשר במצב הקודם נשקף מהדירות נוף של חניה עם קיר תמך, ובמצב החדש נשקף מהן נוף של חניה עם קיר תמך מקורה.

6.2. עוצמת הרעש- הדירות ממוקמות בקרבה לשדרות גולדה מאיר ובסמוך לרח' מירסקי המהווה רחוב ראשי, כאשר ברחובות אלה קיימת תנועה ערה לאורך כל שעות היום ולכן קיים רעש כבר במצב הקודם ותוספת רכבים בחניון המקורה לא צפויה לגרום לתוספת רעש. יתרה מזאת, הקמת החניון יוצרת חציצה בין רחוב מירסקי (המצוי במפלס העליון) לבין הדירות, שיתכן שיש בה לצמצם את עוצמת הרעש מרח' מירסקי לרח' בוקשפן.

6.3. פרטיות וסנוור הדירות שבחזית הבניין- בתקנון תכנית 103754 נקבע כי הקמת החניון המקורה תבוצע בנטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק של כ- 90 ס"מ, שיתרמו לפרטיות יח"ד המצויות בחזית ומעל למפלס הקרקע. כמו כן, לפי שומת המשפה, תותקן גדר ממפלס החניה המהווה פתרון סטנדרטי למניעת סנוור מפנסי הרכבים החונים.

7. מצורפת חוות דעת שמאי הוועדה, יעקב כהן וגם בהתאם לחוות דעתו, אין מקום לתשלום פיצוי ירידת ערך.

ב ב ר כ ה ,

קרן שמואל ג'רסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

כ/י.ס. 1460



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
 LAW OFFICE | 1934

DATE: 05/07/2023 תאריך:
 REF: מספרנו:

אילנה בראף-שניר
 בתיה בראף (מליכזון) *
 לימור ספצ'ק
 תמר איגרא
 רונית עובדיה *
 אסף הראל
 מירב קנזי-נאמן
 גילי שמואלי

לימור דניאלי שוסטר *
 תמר מדר
 יונתן הראל
 שלמה שובי
 טל יבור
 שי צפדיה
 רן ארגש
 נמרוד טויסטר
 שמגר חגי
 חני רביץ
 רינה דבי
 שירה בן
 לימור ברמן
 אדם דין
 שירן מורלי אלישע
 חגית הלמר
 אביטל שיף
 יובל כהן

יצחק ברוש - יועץ
 ז'הר הררי 1908-1978
 צבי טויסטר 1922-2010
 אלברט מועלם 1924-2015

* מגשרת

לכבוד
 הוועדה המקומית
 לתכנון ובניה ירושלים

ג.א.נ.,

הנדון: חוות דעת לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965
שהוגשה ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקות 3, 4, 7, 25, 26 ו- 32 בגוש 31328 -
רח' הרב בוקשפן 2, 4, 6, 12 ו- 14 ורח' ולנשטיין 6, בשכונת רמות, ירושלים

בהמשך לתביעה שבנדון, אשר הוגשה לוועדה המקומית עקב אישור תכנית מס' 101-0103754 (להלן: "תכנית 103754" או "התכנית נשוא התביעה") ופורסמה ברשומות ביום 24.2.2019 (י.פ. 8122) (להלן: "המועד הקובע"), להלן התייחסותנו המשפטית.
 ההדגשות בציטוטים המובאים להלן אינן במקור.

מבוא

1. ביום 2.3.2022 הוגשה התביעה שבנדון, כנגד הוועדה המקומית ירושלים, לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק" או "חוק התו"ב") בגין אישור תכנית 103754.
2. הפגיעות הנטענות בתביעה שבנדון לוו בשומה שנערכה מטעם התובעים ע"י השמאית נחמה בוגין (להלן: "שומת התובעים" או "שומת התביעה"), כשהשומה מתייחסת ל- 24 יח"ד שנבנו במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 3, 4, 7, 25, 26 ו- 32 בגוש 31328, ברחוב הרב בוקשפן 2, 4, 6, 12 ו- 14 וברחוב ולנשטיין 6, בשכונת רמות, בירושלים (להלן: "המקרקעין").
3. הדירות נשוא שומת התביעה נבנו ב- 6 מבנים משותפים שונים, בבינוי של 6-8 קומות, כאשר קומות המגורים נבנו במפלסים שונים - מעל ומתחת למפלס הקרקע.
4. בהמשך לזאת, יצוין כבר עתה, כי כתב התביעה הוגש ביחס ל- 23 יח"ד שהוקמו ב- 5 מבנים בפרויקט לעיל, כאשר שומת התביעה מתייחסת ל- 24 יח"ד שהוקמו ב- 6 מבנים.¹ מטעמי זהירות בלבד, בחו"ד זו נתייחס לכל הדירות המופיעות בשומת התביעה כמקרקעין הנדונים.

¹ המקרקעין נשוא שומת התביעה כוללים 23 יח"ד שנבנו ב- 5 מבני מגורים שונים ברח' בוקשפן [מגרש מס' 1 (חלקה 32), מגרש מס' 2 (חלקה 25), מגרש מס' 3 (חלקה 26), מגרש מס' 4 (חלקה 3), מגרש מס' 5 (חלקה 4)] ומבנה נוסף שהוקם ברח' ולנשטיין [מגרש מס' 8 (חלקה 7)]. לעומת זאת, המקרקעין נשוא התביעה כוללים 23 יח"ד שנבנו ב- 5 בניינים ברח' בוקשפן (ללא הדירה ברח' ולנשטיין לעיל).

5. המבנים הוקמו בהיתרי בניה מיום 18.7.2012 במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" שיזם משרד הבינוי והשיכון במתחם מירסקי בשכונת רמות, על מקרקעין בבעלות המדינה, להקמת 8 בנייני מגורים הכוללים 158 יח"ד, לצד מגרשים שסומנו לצרכי ציבור, לפי תכנית מאושרת במצב הקודם (לפי תכנית 5330 משנת 2007).²
6. ההיתרים לעיל הונפקו עבור ד. דניאל חברה לבנין בע"מ (להלן: "חברת דניאל"), כמי שהייתה באותה העת בעלת הזכויות במקרקעין בהתאם לחוזה פיתוח מהווה שחתמה ביום 21.11.2011 עם מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (שיקראו יחדיו להלן: "רמ"י"), לאחר שזכתה במכרז מחיר למשתכן מס' 10004/2010, לבניית 158 יח"ד במתחם מס' 21242 במירסקי, תוך התחייבות לפיתוח השטחים הציבוריים באותו המתחם.
7. היזמת המקורית של תכנית 103754 היא חברת דניאל,³ אשר חתמה על כתב שיפוי, לפיו היא מתחייבת לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים על כל תביעות הפיצויים שיוגשו לה עקב אישור התכנית לעיל.
8. לאור זאת, הועבר העתק מהתביעה בצירוף שומת התובעים לחברת דניאל כמשפה לצורך התייחסותה. ביום 26.2.2023 העבירה המשפה את תגובתה לתביעה בצירוף חוות דעת שמאית שנערכה ע"י השמאי יניב גוב ארי (להלן בהתאמה: "תגובת המשפה" ו-"שמאות המשפה").
9. לשלמות התמונה יצוין, כי במסמכים שהועברו לעיונו נמצא כי בימים אלו מתנהל הליך משפטי, שעניינו בירור המחלוקת הקניינית בין המשפה לבין התובעים בשאלת הבעלות בזכויות הבניה החדשות שהקנתה תכנית 103754 למקרקעין הנדונים (ת"א (י-ם) 28715-02-22 מאיר זכאי ואח' נ. ד. דניאל חברה לבנין בע"מ).⁴
10. בשומת התובעים נטען לפגיעה עקב אישור תכנית 103754 בשנת 2019, שבמסגרתה הוספו קומות ושטחי בניה למבני מגורים ומבני ציבור, וכן הוסדרו בה הוראות לתוספת חניון מקורה דו-מפלסי, בראשי הנזק הבאים:
- א. **תוספת בינוי למבני המגורים** (במגרשים מס' 1, 2, 3, 4, 5, ו-8 לפי תכנית 5330) - בסעיף 10.3 לשומת התביעה נטען כי תוספת יח"ד, תוספת הקומות והגבהת מבני המגורים הקיימים בתכנית נשוא התביעה, גרמו במועד הקובע לירידת ערך של דירות התובעים, ובהתאם נקבע בשומת התביעה מקדמי הפחתה בשיעורים שונים לכל דירה, בגין **הגדלת הצפיפות**, שנטען שתביא לגידול היקף ועוצמת הרעש ונפח התנועה של כלי רכב והולכי רגל ועומס על שטחי השירותים הקיימים והתשתיות (מעלית, מחסן, חדרי אשפה וכד'), בגין **פגיעה בפרטיות** עקב תוספת יח"ד וקומות למבני המגורים, ובגין **הצללה** עקב חסימה חלקית של אור השמש לחלק מהדירות ולחצרות דירות הגן;
- ב. **תוספת בינוי ותוספת שימושים למגרשים למבני ציבור** (במגרשים 11 ו-12 לפי תכנית 5330) - בסעיף 10.4 לשומת התביעה נטען כי תוספת השימושים, הגדלת שטחי הבניה המותרים ותוספת הקומות למבני הציבור בתכנית נשוא התביעה, גרמו במועד הקובע לירידת ערך של דירות התובעים, ובהתאם נקבעו ביחס לכל דירה מקדמי הפחתה בשיעורים שונים, בגין **הגדלת הצפיפות**, שתביא לגידול היקף ועוצמת הרעש ונפח התנועה של כלי רכב והולכי רגל ברחוב בוקשפן, בגין **פגיעה בפרטיות** עקב תוספת הקומות והגבהת מבני הציבור, ובגין **הצללה** עקב חסימה חלקית של אור השמש לחלק מהדירות;
- ג. **הקמת חניון דו-מפלסי מקורה** - בסעיף 10.5 לשומת התביעה נטען כי התכנון של החניון בתכנית נשוא התביעה גרם במועד הקובע לירידת ערך של חלק מדירות התובעים הפונות לחזית, כל אחת בשיעור שונה, עקב **גידול ברעש, פגיעה בפרטיות, ועקב חסימה פיזית ומפגע ויזואלי**.
- ד. **ביצוע ומימוש התכנית** - בסעיף 10.6 לשומת התביעה נטען כי מימוש התכנית כרוך במטרדים של רעש, לכלוך ואבק, חסימת אור (חלקי), חסימת אוויר (הקמת פיגומים) ופגיעה בפרטיות. עוד נטען, כי המימוש כאמור

² כל 8 מבני המגורים בפרויקט הוקמו במימוש זכויות לפי תכנית 5330 מיום 26.2.2007, שאיפשרה הקמת 8 מבני מגורים ב-8 מגרשים בגוש 31328, מבנה אחד בכל מגרש. עניינו בטענות לירידת ערך של כ-15% מתוך 158 יח"ד שנבנו באותו הפרויקט.

³ עיריית ירושלים הצטרפה כמגישת התכנית.

⁴ עמ' 2 לתגובת המשפה; עמ' 1 לכתב התביעה; עמ' 22 לשומת התביעה.

יגרום לעומסי תנועה ברחוב בוקשפן, וכי מדובר בביצוע פרויקט נרחב ומאסיבי. על רקע זה, נטען כי בתקופת מימוש הפרויקט צפויה פגיעה קשה באיכות החיים של בעלי הזכויות. בנושא זה נטען להפסד דמיש, דחיה ותמחור בחסר, העתקה וביטול מערכות טכניות בגג המבנים, פגיעה בדירות הממוקמות בקומות האחרונות (מתחת לגג), והשפעה על מצבו הבריאותי של חולה במחלת נשימה קשה (שהינו חלק ממשפחה המהווה את אחת מבעלי הדירות מושא התביעה שבנדון).

11. שיעורי הפגיעה בראשי הנזק הנזכרים בס"ק א-ג לעיל נקבעו ע"י שמאית התובעים כהפחתה משווי מצב קודם של כל דירה, בשיעורים משתנים בטווח שבין 5% ל- 28%, לפי מבחן הסבירות, ניסיונה המקצועי והשכל הישר, תוך הפניה בעיקר למקדמי הפחתה שצוינו במחקרים ובקביעות שמאים מכריעים. כל זאת לאחר שנקבע בשומת התובעים כי בשל העדר בסיס אמפירי בענייננו, לא ניתן לבחון את שיעור ירידת הערך בהשוואה של נתוני שווי מעסקאות שבוצעו במקרקעין הנדונים או בסביבתם, לפני ואחרי אישור התכנית נשוא התביעה.

יצוין, כי בשומת התביעה לא נמצא שיעור ירידת ערך בגין הפגיעה מביצוע ומימוש התכנית (ס"ק ד' לעיל), ועל פניו נראה כי ראש נזק זה לא הובא בחשבון בתחשיב שומת התביעה. מטעמי זהירות, נתייחס להלן גם לראש נזק זה.

עוד יצוין, שווי מצב קודם נקבע בשומת התביעה על בסיס נתוני עסקאות השוואה מסוימות במתחם מירסקי (רובן מרח' ולנשטיין), ולאחר הפחתה לשווי מ"ר בנוי בסיס אקווי לירות הבנויות ברמת גמר סטנדרטית לפי התאמה למיקום (עורף/חזית).⁵

12. בסעיף 12.5 לשומת התביעה הוצגה טבלה המסכמת את הפגיעות הנטענות ביחס לכל דירה, בהתאם למקדמים שקבעה שמאית התובעים לפי הבנתה וניסיונה כאמור, כדלהלן:

דירה	קומה	סה"כ שווי (כפי שפורט בסעיף 12.2 לעיל)	ראשי נזק: פרטיות, חסימה פיזית/ מפגע ויזואלי ורעש	תוספת תוספת תוספת יח"ד, קומות והגבהות המבנים	תוספת יח"ד זכויות בניה למבני הציבור	תוספת קומות מעל דירות הממוקמות באחרונה	סה"כ שווי לאחר ירידת הערך	הפרש בשווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש"	שיעור ירידת הערך
מבנה בוקשפן 2 חלקה 32									
13	קרקע	2,009,000 ₪	1	0.96	0.95	1	1,832,208 ₪	176,792 ₪	8.80%
9	-1	2,370,000 ₪	1	0.96	0.95	1	2,161,440 ₪	208,506 ₪	8.80%
1	-4	2,988,125 ₪	1	0.96	0.95	1	2,725,170 ₪	262,955 ₪	8.80%
מבנה בוקשפן 4 חלקה 25									
15	1	1,946,875 ₪	0.8	0.96	0.95	1	1,420,440 ₪	526,435 ₪	27.04%
16	1	1,876,875 ₪	0.8	0.96	0.95	1	1,369,368 ₪	507,507 ₪	27.04%
6	-2	2,665,000 ₪	1	0.96	0.95	1	2,430,480 ₪	234,520 ₪	8.80%
3	-3	2,541,875 ₪	1	0.96	0.95	1	2,318,190 ₪	223,685 ₪	8.80%
מבנה בוקשפן 6 חלקה 26									
11	קרקע	1,701,500 ₪	0.8	0.96	0.94	1	1,228,347 ₪	473,153 ₪	27.81%
9	-1	2,360,000 ₪	1	0.96	0.95	1	2,152,320 ₪	207,680 ₪	8.80%
3	-3	2,560,250 ₪	1	0.96	0.95	1	2,334,948 ₪	225,302 ₪	8.80%
1	-4	2,738,750 ₪	1	0.96	0.95	1	2,497,740 ₪	241,010 ₪	8.80%
מבנה בוקשפן 12 חלקה 3									
19	1	2,024,375 ₪	1	0.96	0.95	0.985	1,818,537 ₪	205,838 ₪	10.17%
18	1	1,881,750 ₪	0.8	0.96	0.95	0.985	1,352,331 ₪	529,419 ₪	28.13%
17	1	1,881,750 ₪	0.8	0.96	0.95	0.985	1,352,331 ₪	529,419 ₪	28.13%
14	קרקע	1,706,625 ₪	0.8	0.96	0.94	1	1,232,047 ₪	474,578 ₪	27.81%
9	-1	2,159,625 ₪	0.98	0.96	0.95	1	1,930,186 ₪	229,439 ₪	10.62%
12	-1	2,349,750 ₪	1	0.96	0.95	1	2,142,972 ₪	206,778 ₪	8.80%
3	-4	2,366,250 ₪	1	0.96	0.95	1	2,158,020 ₪	208,230 ₪	8.80%
4	-4	2,336,250 ₪	1	0.96	0.95	1	2,130,460 ₪	205,590 ₪	8.80%
1	-5	2,275,000 ₪	1	0.96	0.95	1	2,086,800 ₪	288,200 ₪	8.80%
מבנה בוקשפן 14 חלקה 4									
17	1	1,993,625 ₪	1	1	0.95	1	1,893,944 ₪	99,681 ₪	5.00%
14	קרקע	2,023,625 ₪	1	0.96	0.95	1	1,845,546 ₪	178,079 ₪	8.80%
10	-1	2,349,750 ₪	1	0.96	0.95	1	2,142,972 ₪	206,778 ₪	8.80%
מבנה ולנשטיין 6 חלקה 7									
14	קרקע	1,747,625 ₪	1	1	0.94	1	1,642,768 ₪	104,858 ₪	6.00%

13. על רקע זה, בסעיף 13 לשומת התובעים נקבע שיעור הפגיעה וסכום הפיצוי ביחס לכל דירה במועד הקובע, כך:

⁵ סעיפים 11.1, 12.1 ו-12.2

דירה	קומה	הפרש שווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	אחוז הפחתה כולל במעוגל	דירה	קומה	סה"כ הפער בשווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	אחוז הפחתה כולל
בוקשפן 2 חלקה 32				בוקשפן 12 חלקה 3			
13	קרקע	175,000 ₪	9%	19	1	205,000 ₪	10.17%
9	-1	210,000 ₪	9%	18	1	530,000 ₪	28%
1	-4	260,000 ₪	9%	17	1	530,000 ₪	28%
בוקשפן 4 חלקה 25				14	קרקע	475,000 ₪	28%
15	1	525,000 ₪	27%	9	-1	230,000 ₪	10.5%
16	1	505,000 ₪	27%	12	-1	205,000 ₪	9%
6	-2	235,000 ₪	9%	3	-4	210,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	4	-4	205,000 ₪	9%
				1	-5	290,000 ₪	9%
בוקשפן 6 חלקה 26				בוקשפן 14 חלקה 4			
11	קרקע	475,000 ₪	28%	17	1	100,000 ₪	5%
9	-1	210,000 ₪	9%	14	קרקע	180,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	10	-1	205,000 ₪	9%
בוקשפן 6 חלקה 7				ולנשטין 6 חלקה 7			
1	-4	240,000 ₪	9%	14	קרקע	105,000 ₪	6%

14. לאחר עיון במסמכי התביעה, בתגובת המשפחה ובשמאות המשפחה, בשלב זה המלצתנו לוועדה היא לדחות על הסף את התביעה שבנדון ולחילופין גם לגופו של עניין, מאחר שהתובעים לא הוכיחו פגיעה בתכונות המקרקעיות של המקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית 103754 המזכה אותם בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, כמפורט להלן:

14.1. ראשית, התובעים לא עמדו בנטל להוכיח מהן הזכויות הקנייניות שלגביהן נטענת פגיעה – רק בדירות הקיימות או בדירות הקיימות בתוספת זכויות הבניה למגורים לפי תכנית 103754. כתוצאה מכך, לא ניתן לדעת האם בבחינת ירידת הערך יש להביא בחשבון רק את שווי זכויות התובעים בדירות הקיימות בשני מצבי התכנון, או שבמצב החדש יש להתחשב גם בשווי החלק היחסי של אותן הדירות בשטחי הבניה החדשים לפי תכנית 103754. די בכך על מנת לדחות התביעה על הסף.

14.2. שנית, לתביעה לא צורפו מסמכים רלבנטיים להרמת הנטל להוכחת זכויות חלק מהתובעים במקרקעין במועד הקובע, ושומת התביעה מתייחסת לדירות שלא ניתן לראות בהן כחלק מהמקרקעין הכלולים בתביעה.

14.3. שלישית, התביעה נסמכת על קביעות בשומה הלוקה בפגמים חמורים השוללים אפשרות להסתמך על האמור בה לצורך הוכחת הפגיעות הנטענות ושיעורן באופן שיכול לזכות בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, ולפיכך התביעה אינה עומדת בנטל ההוכחה.

14.4. בהקשר זה, התביעה אינה מבוססת על תחשיב ירידת ערך שנערך לפי שיטת ההשוואה המוכיח הפרש שווי שוק של המקרקעין בין שני מצבי התכנון, על יסוד התכניות התקפות, ולפי נתוני עסקאות אמת של מחירי ה"לפני" וה"אחרי" המועד הקובע הרלבנטי לעניינו.

14.5. בנוסף, הקביעות בשומת התביעה לפגיעה ביחס לכל אחד מראשי הנזק אינן נתמכות בתשתית חד-משמעית ומובהקת, אלא הן נשענות בעיקרן על הנחות יסוד שאינן עולות בקנה אחד עם המציאות העובדתית והמשפטית החלה בעניינו. כך גם, הקביעה ביחס לאחוזי ירידת הערך הנובעים מראשי הנזק השונים, הינה סתמית ושרירותית, מבלי לצרף חו"ד מומחים וללא הסבר ראוי ביחס לשיעור ההפחתה שנקבע ביחס לכל דירה.

14.6. בהמשך לזאת, נציין, כי בכל אחד מראשי הנזק הנטענים נדרשת חוות דעת מומחה מקצועי על מנת לבחון האם ובאיזה שיעור התכנית נשוא התביעה הוסיפה לפגיעות במצב הקודם, ובהעדר חו"ד שכאלה – לא ניתן לקבוע קיומן של הפגיעות הנטענות ושיעורן.

14.7. כמו כן, חלק מראשי הנזק הנטענים אינם ברי פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, כך שגם לו הוצגה לגביהם חוות דעת מומחה לא היה בכך לבסס קיומה של עילת תביעה. למשל – תביעה לפיצוי עקב מטרדים זמניים הנובעים מהבנייה, או תביעה בגין "הגדלת הצפיפות" ופגיעה בפרטיות כראשי נזק עצמאיים ונפרדים.

14.8. רביעית, דין התביעה שבנדון להידחות לגופם של דברים, וזאת בהסתמך על שמאות המשפחה, ולאור היעדר הוכחה לפגיעה במקרקעין. נזכיר כי תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב חייבת לעמוד בנטל הראייתי להוכחת התקיימותם של התנאים המצטברים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק. כפי שיובהר להלן, התובעים לא עמדו בו ביחס לאף אחת מהפגיעות הנטענות.

- 14.9. חמישית, תכנית 103754 משקפת התפתחות אורבאנית סבירה, התואמת את אופי הסביבה, ואין בשינויים שעוגנו בה כדי לבסס זכות תביעה מכח סעיף 197 לחוק.
- 14.10. שישית, בשומת התובעים לא הובא בחשבון גורמים משביחים עקב אישור תכנית 103754.

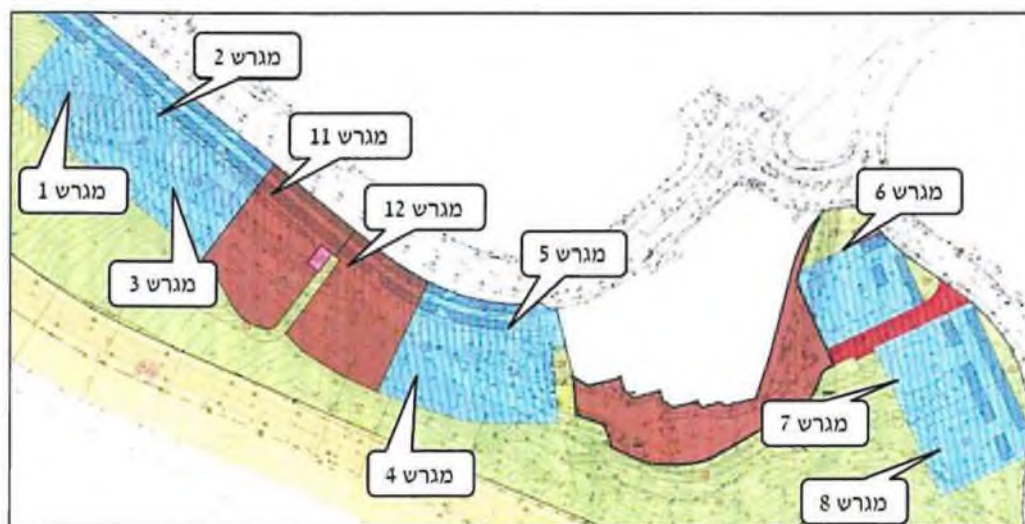
15. לחילופין, אף במקרה בו יקבע כי התכנית נשוא התביעה הינה תכנית "פוגעת" ושגרמה במועד הקובע לירידת ערך של המקרקעין, יש מקום לדחיית התביעה לפי סעיף 200 לחוק, מאחר שמדובר בתכנית שנועדה לשרת אינטרס ציבורי חשוב- ניצול מיטבי של הקרקעות לבניה בתחומי הערים למגורים ולמבני ציבור, תוך פגיעה מצומצמת בזכות הקניין של הפרט.

המצב הסטטוטורי החל על המקרקעין

המצב הקודם

16. על המקרקעין חלה **תכנית 5330**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 26.2.2007 (י.פ. 5753), שבין מטרותיה שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לייעודים של מגורים, בנייני ציבור, דרך, תחנת שנאים, קביעת הוראות בניה לרבות מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי, קווי בנין מירביים, שטחי בנייה מירביים וכד'. במטרות התכנית צוין גם, קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור, קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבנים לביצועם, הרחבת רח' יצחק מירסקי, התווית דרכים חדשות וקביעת ומעברים ציבוריים להולכי רגל, קביעת הוראות לפיתוח השטחים הכלולים בתחום התכנית, הוראות בגין מבנה להריסה, ואיחוד וחלוקה מחדש.
17. בסעיף 14 לתקנון תכנית 5330 נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, לדעתה, לבניינים שיוקמו בשטח. עוד נקבע בסעיף זה, כי החניה תהא לפי המסומן בנספח לתכנית כאשר מיקומה המדויק יקבע בשלב היתר הבניה. חלק מהחניות סומן בתוך מגרשי המגורים, וחלק אחר מהן סומן בתוך המגרשים למבני ציבור.

18. לשם הנוחות, להלן צילומי מסך של תשריט תכנית 5330 (מעמ' 9 לשמאות המשפה):



19. בתכנית 5330 סומנו המקרקעין הנדונים כ"אזור מגורים 2 מיוחד", המצויים בסמיכות לשטחים שיועדו לבנייני ציבור, לדרכים, ולשצ"פ.

"אזור מגורים מיוחד"

20. מגרשים מס' 1-8 סומנו כ"אזור מגורים מיוחד", בהם ניתן להקים בניינים משותפים שחלק מקומות המגורים מעל "פני הדרך העליונה"/מפלס פני הקרקע, וחלקן מתחת למפלס זה.

21. בסעיף 9 לתקנון תכנית 5330 נקבע כי בכל אחד מהמגרשים החדשים מס' 1-8 תותר הקמת בנין מגורים אחד, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט. כן נקבע שם, כי שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי מעל מפלס פני הקרקע, ומס' יח"ד המירבי בכל אחד מהמגרשים לעיל יהיו כדלקמן:

מגרש מס'	שטחים עיקריים ח"ר			שטחי שרות ח"ר			סה"כ יח"ד	סה"כ ח"ר	חסי קומות מיכילי מעל פני הדיר העליון
	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ ח"ר	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ ח"ר			
1	543.4	1,146.6	1,690	260	314	574	18	2,264	4
2	764.4	1,146.6	1,911	260	314	574	20	2,485	4
3	764.4	1,146.6	1,911	260	314	574	20	2,485	4
4	764.4	1,146.6	1,911	260	314	574	20	2,485	4
5	764.4	1,146.6	1,911	260	314	574	20	2,485	4
6	1,146.6	382.2	1,529	314	260	574	16	2,485	6
7	1,146.6	955.4	2,102	314	260	574	22	2,485	6
8	1,146.6	955.4	2,102	314	260	574	22	2,485	6
סה"כ	7,040.8	8,026.0	15,067	2,242	2,350	4,592	158	19,659	

22. בסעיף 10 לתקנון תכנית 5330 נקבע כי חריגה מההוראות הבאות תהווה "סטייה ניכרת":

(א) מס' יח"ד המירבי הוא 158 יח"ד, כאשר לא תותר תוספת יח"ד בשטח המגרש מעבר לנקוב בטבלה לעיל;

(ב) מס' הקומות המירבי של כל בנין יהא לפי המפורט בטבלה לעיל ובהתאם למפורט בנספח מס' 1, לרבות קומת קרקע, שהיא בחלקה קומת עמודים המשמשת לכניסות ובחלקה לחניות;

(ג) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1, בכפוף לסעיף 17(יא)(יב) לתקנון תכנית 5330 [סעיף זה מסמך את הוועדה המקומית, בנסיבות מסוימות, לאשר בשלב היתר הבניה חריגה של עד 1 מ' למעלה או למטה מהמפלסים הסופיים של הבינוי, שבנספח מס' 1, לקבוע את מפלס הבנין לפי הכביש המבוצע (במקום הכביש המתוכנן), ולבצע שינויים ארכיטקטוניים מבלי שיהא בכך לשנות את מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים ומגבלת קווי הבנין].

23. מפלס הקרקע ומס' הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס פני הקרקע, הינו לפי המפורט בנספח מס' 1 [בכל אחד ממגרשים מס' 1-5 ניתן להקים בנין מגורים הכולל עד 10 קומות (4 קומות במפלס מעל פני הקרקע, ו-6 קומות במפלס מתחת לפני הקרקע); בכל אחד ממגרשים מס' 6-8 ניתן להקים בנין מגורים עד 11 קומות (6 קומות במפלס מעל פני הקרקע, ו-5 קומות במפלס מתחת לפני הקרקע)].

"שטח לבניין ציבורי"

24. לפי סעיף 11 לתקנון תכנית 5330, מגרשים מס' 11-13 מיועדים לבניין ציבור, בהם ניתן לאשר בניה בכפוף להוראות התכנית ובתחום קווי בנין המירביים, כדלהלן:

מגרש מס'	שימוש	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			סה"כ ח"ר	חסי קומות
		על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ ח"ר	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ ח"ר		
11	מכון יוס בתי כנסת וגן ילדים	2,400	600	3,000	400	1,000	1,400	4,400	4
12	חנות לאם וילד ומכנה רב-תכליתי לדיווח ולחברות	1,000	200	1,200	200	300	500	1,700	4
13	חנות השלמה לבית ספר שט"פ חוכנית מס' 5324 ופנימיה	2,800	-	2,800	700	-	700	3,500	4
סה"כ		6,200	800	7,000	1,300	1,300	2,600	9,600	

25. בהערות לטבלה בסעיף 11 לתקנון תכנית 5330 צוין, בין היתר, כי הוועדה המקומית מוסמכת לאשר בהליך של היתר בניה, תוספת שימושים בשטחי המגרשים לבניין הציבור האמורים, ובלבד שאין בשימוש החדש להוות תחליף/הפרעה/פגיעה בשימושים המפורטים לעיל, ובלבד שהבניה תיבדק ותאושר ע"י המחלקה למדיניות תכנונית בעיריית ירושלים ותהיה במסגרת שאר הוראות תכנית 5330.

26. בסעיף 17 לתקנון תכנית 5330 נקבעו תנאים למתן היתרי בניה בכל תחום התכנית, וכן הוראות בינוי ופיתוח בשטח.
27. **ביום 18.7.2012** הונפקו 8 היתרי בניה למימוש הזכויות מכוח תכנית 5330, להקמת 158 יח"ד ב- 8 בנייני מגורים במגרשים 8-1, **ללא מיצוי כל הקומות המותרות**. חלק מהמבנים בגובה קומה אחת מעל קומת הכניסה ו- 4 קומות מתחת לקומת הכניסה, וחלקם בגובה 2 קומות מעל קומת הכניסה ו- 4 קומות מתחת לקומת הכניסה (כמפורט בעמ' 11 לשמאות המשפה). **בשל הטופוגרפיה של הקרקע, המבנים תוכננו ונבנו בגובה 6 מ' פחות מהגובה המירבי שנקבע בתכנית 5330.**
28. הדירות אוכלסו משנת 2015.
29. בהמשך לזאת נזכיר, כי כתב התביעה שבנדון הוגש ביחס ל- 23 דירות שנבנו **במגרשים מס' 5-1**, בהם ניתן היה להקים לפי תכנית 5330 מבני מגורים **עד 10 קומות**, שמתוכן **עד 4 קומות** מעל מפלס הקרקע (ברח' בוקשפן). שומת התביעה מתייחסת לדירות אלה, ובנוסף לדירה שנבנתה **במגרש מס' 8** (ברח' ולנשטיין), בו ניתן היה להקים לפי תכנית 5330 מבנה מגורים **עד 11 קומות**, שמתוכן **עד 6 קומות** מעל מפלס הקרקע.
- בפועל, המבנים שהוקמו במגרשים 5-2 ו- 8 נבנו בגובה של **2 קומות** מעל מפלס הקרקע, והמבנה במגרש 1 הוקם בגובה **קומה אחת** מעל מפלס הקרקע.

המצב החדש

30. לאחר הליך התנגדויות, **תכנית 103754** אושרה ופורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 24.2.2019. מטרת תכנית זו הינן תוספת קומות ושטחי בניה עבור 100 יח"ד חדשות שיבנו מעל מבני המגורים שהוקמו מכוח תכנית 5330 (במגרשים 8-1), וכן תוספת קומות ושטחי בניה למגרשים 11 ו- 12 שסומנו עוד במצב הקודם למבני ציבור.
31. התכנית כוללת הוראות לשינוי יעוד הקרקע במגרשים 8-1 מ"אזור מגורים 2" ל"אזור מגורים ג" והוראות בינוי עבור תוספת קומות מעל קונטור 8 מבני המגורים הקיימים במגרשים לעיל, לשם תוספת 100 יח"ד בהתאם לנספחי הבינוי מס' 1 ו- 2. בתכנית נקבע כי 20% מיח"ד החדשות יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר.
32. תכנית 103754 קובעת הגדלת מס' הקומות המירבי בתכנית עבור מבני המגורים (תאי שטח 8-1), כך שתתאפשר בניה של **עד 4 קומות** מעל מפלס הרחוב, כדלקמן:
- (א) בתא שטח מס' 6 ל- 8 קומות;
 - (ב) בתא שטח מס' 7 ל- 10 קומות;
 - (ג) בתאי שטח 1, 2, 3, 5 ו- 8 ל- 11 קומות;
 - (ד) בתא שטח 4 ל- 12 קומות.
33. בדברי ההסבר בתקנון תכנית 103754 צוין, כי התכנית נועדה לייעל את ניצול הקרקע בפרויקט ברחוב מירסקי, לאחר שעם התקדמות התכנון הונמכו מפלסי הכניסה לבניינים בכ- 6 מטרים בממוצע על מנת להושיבם על קרקע טבעית, כאשר **תוספת הקומות עבור 100 יח"ד החדשות מגדילה רק בקומה אחת את הגובה האבסולוטי** כפי שאושר בתכנית 5330, כמובא להלן:

מיקום התכנית ברחוב מירסקי, במדרון דרומי הפונה לשדרות גולדה מאיר. במקום חלה תכנית 5330. תכנית זו קבע זכויות בנייה, וגובה בניינים, וצפיפות דיור של כ-10 יחיד לדונם. יזם תכנית זו זכה בקרקע במכרז של משרד השיכון והוציא היתרי בנייה ל-8 בניינים ע"פ תכנית 5330. עם תכנון הבניינים התברר כי עיקר הקרקע במדרון ההר הינה אדמת מילוי שלא ניתן לבסס עליה מבנים ולהגיע לגבהים שנקבעו בתכנית 5330. עם התקדמות התכנון הונמכו מפלסי הכניסה לבניינים בכ-6 מטר במוצק כדי להושיב את הבניינים על קרקע טבעית. מטרת התכנית ליעל את ניצול הקרקע ע"י תוספת קומות ויחידות דיור לפרויקט מגורים ברחוב מירסקי בשכונת רמות בירושלים. התוספת מייצרת בניינים מדורגים שבחלק העליון ברחוב מירסקי הם עד כ-4 קומות מעל מפלס הרחוב. תכנית זו מציעה תוספת של כ-100 יחידות דיור על גבי 8 בניינים קיימים, תוספת קומות מעל ההיתרים המאושרים אך תוספת קומה אחת בלבד מעל הגובה האבסולוטי המאושר בתכנית 5330. בנוסף מוצעת חנייה המנצלת את הפרשי מפלס הקרקע בצורה מירבית, ונותנת מענה לפתרון חנייה הנדרש. פתרון החנייה המוצע בתכנית כולל מכפילי חנייה בחנייה הקיימת, קומת חנייה נוספת מעל חנייה קיימת בתאי שטח 1 עד 5, 11 ו-12 ומתקן חנייה אוטומטי בתא שטח 6. התכנית קובעת זיקת מעבר להולכי רגל ורכב בתאי שטח 1 עד 5, 11 ו-12 בתחום החנייה למעבר בין מגרש למגרש.

34. להלן גם צילום מסך מנספח בינוי מס' 3 לתכנית 103754, הממחיש כי ההפרש בין גובה הבניה המאושר (קווים בכחול) לפי תכנית 5330 לבין גובה הבניה המבוקש בתכנית נשוא התביעה (קווים באדום) הינו קומה אחת בלבד:



35. התכנית כוללת הוראות לשינוי יעוד הקרקע במגרשים 11 ו-12 משטח ל"בניין ציבורי" ל"מבנים ומוסדות ציבורי". בסעיף 4.2.2 לתקנון התכנית לעיל נקבע כי ייתור הקמת שני מבנים ומוסדות ציבור רב תכליתיים בתאי שטח 11 ו-12 בני 8 קומות, הכל בהתאם לנספחי הבינוי נספחים מס' 1 ו-2".

בסעיף 4.2.2 לעיל נקבע כי בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יובטח מעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי אל שדרות גולדה מאיר, וכי פיתוח מגרשים אלה יתוכנן ויבוצע בתיאום עם העירייה, תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנובעים מתוספת שטחי הבניה בתחום התכנית.

בנוסף, תכנית 103754 קובעת שהשימושים המותרים ב-2 המבנים שיוקמו במגרשים 11 ו-12 הם אלה: בתי ספר, תלמודי תורה, מעונות יום, בתי כנסת, גני ילדים, תחנה לאם ולילד, ומבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות.

להמחשה, להלן צילומי מסך מנספח בינוי מס' 2 של תכנית 103754 :



36. בסעיף 6.4 לתקנון תכנית 103754, שכותרתו "סטייה ניכרת", נקבע כי לא תותר סטייה ממס' הקומות המירבי שנקבע ביחס לכל מגרש, וכי לא תותר סטייה מקווי הבנין שסומנו בתשריט התכנית. עוד נקבע שם, כי גובה הבניה יהא בהתאם לנקוב בנספחי הבינוי מס' 1 ו- 2, כאשר תותר סטייה של 0.5 מ' בגובה תוספת בניה.

37. כמו כן, התכנית מציעה מענה לפתרון החנייה הנדרש באמצעות מכפילי חניה בחניה הקיימת, קומת חניה נוספת מעל חניה קיימת בתאי שטח 5-1, 11 ו- 12, ומתקן חניה אוטומטי בתא מס' 6 כמתואר בנספחי הבינוי. כן הובהר, כי לא תותר חניה למגורים לאורך הרצועה המקבילה למגרשים הציבוריים (תאי שטח מס' 11 ו- 12).

38. בתכנית 103754 נקבע כי תותר הקמת חניה מקורה לאורך הדופן של רחוב מירסקי (לפי נספח הבינוי), במטרה לנצל את הפרשי הטופוגרפיה בשטח הצד הצפון-מזרחי שבתחום התכנית. הקירוי עבור החניה יכלול אפשרות לנטיעת עצים בוגרים ואדמת גן. גגות החניה המוצעים בשטח יפותחו כשטחים מגוונים עם עצים בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

להמחשה, להלן צילום מסך מנספח בינוי מס' 3 של תכנית 103754 :



39. בנוסף, בתכנית נקבעו הוראות בגין זיקת מעבר להולכי רגל ורכב, הוראות פיתוח ושלבי ביצוע, הוראות בינוי ותנאים להיתר, וקווי בנין חדשים.

40. במסגרת תנאים למתן היתר בניה נקבע בין היתר תכנון מפורט לפיתוח השטח שיכלול תכנון ושיוך החניה, אישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרשים הפרטיים לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה, ציון מיקום מתקנים ומערכות תשתית, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד, וסימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

41. יתר על כן, נקבעו כתנאים למתן היתר בניה למגורים הגשת תכנית פיתוח לשטחי השצ"פ והשבילים במגרשים מס' 17-24 בתכנית 5330, לאישור מהנדס העיר, והגשת בקשות להיתרי בניה להקמת מבנים בתאי שטח מס' 11 ו-12 שיכללו לכל הפחות כיתות גני ילדים, 3 כיתות מעון יום, בית כנסת שלא יפחת מ-600 מ"ר, שטח לשימושי רווחה וקהילה שלא יפחת מ-400 מ"ר ומעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי למפלס השצ"פ, באופן שיאפשר חיבור משדרות גולדה מאיר לרחוב יצחק מירסקי.
42. תכנית 103754 קובעת כי תנאי למתן טופס אכלוס למעלה מ-50% מיחיד החדשות הינו פיתוח השטחים הציבוריים כאמור בסעיף 4.2 לתקנון התכנית, והבטחת מעבר מכני להולכי רגל כאמור לשביעות רצון מהנדס העיר.
43. בהמשך למפורט לעיל נציין, כי כנגד התכנית הוגשו התנגדויות לרבות ע"י בעלי הדירות הקיימות, שנדונו והוכרעו בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים מיום 11.11.2018.
44. עוד נציין, כי במהלך קידום תכנית 103754, בהחלטות מיום 28.8.2013 ומיום 21.1.2015, ועדת המכרזים העליונה במשרד הבינוי והשיכון אישרה לחברת דניאל לפעול לשינוי תב"ע לתוספת זכויות בניה למגורים ולמבני ציבור במתחם מירסקי. וזאת, בין היתר, על יסוד עמדתה החיובית של לשכת התכנון המחוזית לתכנית מושא התביעה שבנדון [כמפורט בפס"ד שניתן בעתירה שהגישו 72 רוכשי דירות בפרויקט כנגד החלטות ועדת המכרזים העליונה כאמור (עת"מ 28-12-24480)].⁶

הגדרת המקרקעין התובעים וזכויות הרוכשים/תובעים במקרקעין

45. כמפורט לעיל, בחודש יולי בשנת 2012 הוצאו היתרי בניה להקמת 158 יח"ד ב-8 בניינים לפי תכנית 5330. בשנת 2019, לאחר שנמכרו ואוכלסו הדירות לעיל, אושרה התכנית מושא התביעה אשר בין היתר כוללת הוראות לתוספת קומות ושטחי בניה למגורים וצרכי ציבור, ומאפשרת תוספת חניון מקורה.
46. בשומת התביעה נטען לפגיעה מאישור תכנית 103754 ב- 24 יח"ד המצויות ב-6 מבני מגורים, שנבנו ב-6 חלקות שונות בגוש 31328 [בתא שטח מס' 1 (חלקה 32), תא שטח מס' 2 (חלקה 25), תא שטח מס' 3 (חלקה 26), תא מס' 4 (חלקה 3), תא שטח מס' 5 (חלקה 4) ותא שטח מס' 8 (חלקה 7)].
- כתב התביעה שבנדון הוגש ביחס ל-23 יח"ד, והוא לא כולל את הדירה בחלקה 7 בגוש 31328 (ברח' ולנשטיין 6).
47. להלן צילום מסך של החלקות הנדונות וסביבתן (מעמ' 5 לשומת התובעים):



48. ביחס להסכמי המכר, מעיון בתגובת המשפה ובשמאות המשפה נמצא כי-

⁶ בפס"ד מיום 5.9.2019 נדחתה העתירה שהוגשה בתיק עת"מ 24480-1218 רוט ואח' נ. ועדת מכרזים עליונה- משרד הבינוי והשיכון ואח'. כך גם הערעור שהוגש על פס"ד זה (ע"מ 7124/19).

(א) לאחר שחברת דניאל זכתה במכרז להקמת פרויקט "מחיר למשתכן" במתחם מירסקי, היא חתמה על הסכמי מכר עם רוכשים שונים לרבות התובעים, כאשר חלק מהדירות נמכרו לרוכשים שהוגדרו כזכאי משרד הבינוי והשיכון וחלק מהדירות נמכרו ב"שוק החופשי", בכפוף לתנאי הפרויקט כפי שנקבעו במכרז;

(ב) בסעיף 12 להסכמי המכר של הדירות בפרויקט עוגנו תנאים מפורשים, שבגדרם הוסכם כי באפשרות חברת דניאל/המוכרת ליזום שינוי של התביעה להוספת בנייה חדשה, וכי החברה תהא רשאית להמשיך ולבנות את המבנים לפי התכנון הקיים ולפי תכנון עתידי.

המצב הנורמטיבי- כללי

49. סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה קובע כך:

"(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."

50. על פניו, לפי לשון סעיף 197 לחוק, נדרש לבחון ראשית לכל קיומה של פגיעה במקרקעין, וככל שנמצא כי זו הוכחה- יש לבדוק האם לתובע זכות במקרקעין המקנה לו את האפשרות לתבוע פיצויים מכח הסעיף האמור.

51. התביעה לפיצוי בגין פגיעה תכנונית נועדה לפצות את בעל הזכויות במקרקעין על הקטנת אפשרויות הניצול התכנוני של המקרקעין (דנ"א 1595/06 עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ. עיריית פתח-תקווה (פורסם בנבו)).

52. התכלית העיקרית של הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק היא החזרת המצב של הניזוק מהתכנית "הפוגעת" לקדמותו (ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי ואח', פ"ד מט(1) 463).

53. בפסיקה צומצמה הזכות לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, ונקבע כי אלה ישולמו רק בעת הוכחה של פגיעה במקרקעין או בערכם עקב אישור התכנית, כאשר הפגיעה הנטענת נבחנת אובייקטיבית ביחס למקרקעין, ולא סובייקטיבית ביחס לגורם המחזיק בהם באותו הזמן. כפועל יוצא מכך, הפיצויים אינם משולמים על פגיעה כלכלית בגורם מסוים, והם גם לא משולמים במקרה בו לא הוכח כי הפגיעה היא בתכונות המקרקעיות של המקרקעין, אף אם שווי השוק שלהם פחת עקב אישור התכנית "הפוגעת" (ע"מ 683/13 רש"ת נ. טויטו); ת.א 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ. נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (פורסם בנבו)).

54. בית המשפט העליון קבע כי על מנת לבחון אם התכנית פגעה בתכונות המקרקעיות של המקרקעין, "... עלינו להכריע בשאלה אם פוגעת התכנית בשימוש המלא במקרקעין או בהנאה המלאה מהם" (פסק הדין בענין טויטו הנזכר לעיל).

55. עוד נפסק, כי הקביעה שנגרמה פגיעה במקרקעין, כלומר נפגעו תכונותיהם של המקרקעין, אינה מספקת על מנת להקים עילה לפיצוי אלא על התובע להוכיח את שיעורה של הפגיעה. לצורך כך, יש לשום את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון- לפני שהתכנית נתקבלה ולאחר שהתכנית נתקבלה (פסק הדין לענין ברעלי הנזכר לעיל).

56. הזכאות לפיצוי חלה על מי שהיה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם במועד תחילתה של התכנית (בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו); רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ. קטן ואח' (פורסם בנבו)).

57. בהתאם להלכה הנוהגת, המונח "בעל זכות" במקרקעין לפי הוראות סעיף 197 לחוק כולל גם זכויות שאינן קנייניות במובן הצר, כמו במקרה של פגיעה בזכות של דייר מוגן שנפגע מתכנית. לענין זה ראו פסק הדין בע"א 511/88 מנדלבאום נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, פ"ד מ"ד (3) 522 (1990).

58. בפסק הדין בעמ"נ (נצ') 113/09 בולוס איברהים נ. ועדת ערר מכח חוק תכנון ובניה נצרת ואח' (פורסם בנבו, 12.1.2010), בנסיבות בהן נרשמה הערת אזהרה ע"ש המערער אך רישום הבעלות לא בוצע במועד הקובע, ולא הוצג לוועדת הערר הסכם החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל, נקבע ביחס לפרשנות המושג "בעל זכות" כמובא להלן:

..”בעל זכות” הוא מונח רחב יותר מ”בעל רשום” או ”בעל זכות רשומה”. לפיכך, הפיצויים צריכים להיות משולמים לא רק לבעלים הרשומים, ולא רק על פי הזכויות הרשומות, אלא גם על פי שאר הנתונים הצריכים לענין, הקובעים את מהות הזכות במקרקעין, ואת היקפה, לאותו מועד. זכות זאת כוללת גם זכויות שביושר שלא נרשמו בפנקסי המקרקעין (נמדר, פגיעה במקרקעין, פיצויים בגין נזקי תכנית, חושן למשפט 2002, עמ' 288). "...ראוי לראות במערער שהינו רוכש מקרקעין שבעלותו טרם נרשמה, כבעל זכות מעין קניינית הזכאי לפיצוי עקב פגיעתה של תכנית, זאת לאחר שהמערער יוכיח כי הינו בעל זכות כלכלית אשר נפגעה מהתוכנית".

(הציטוט מתוך פסק הדין בענין **בולוס** לעיל הובא מפסק דין בעמ"נ (ת"א) 146-09 **יובל מיכאל ניר מלמוד נ. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון**).

59. נוסף ונציין, כי בנסיבות בהן במועד הקובע המקרקעין רשומים בבעלות המדינה, לצורך הוכחת הזכויות בהם נדרש תובע הזכות לפיצוי להציג את הסכם החכירה שחתם מול רמ"י, וכן מסמכים רלבנטיים נוספים ככל שישנם (כגון: ההסכם שנחתם בין החוכר הראשי לחוכר המשנה, ואישור רמ"י להעברת הזכויות מהחוכר הראשי לחוכר המשנה) (רא' בענין זה פסק הדין בענין **מלמוד** הנזכר לעיל).

60. בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר נקבע, כי לשם מינוי שמאי מייעץ, על תובע הזכות לעמוד בנטל ראשוני לשכנע התקיימות התנאים שבסעיף 197 לחוק, ובין היתר, עליו להראות קיומה של פגיעה המקימה זכות תביעה (בר"ס 6641/13 **קמינצקי נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע** (פורסם בנבו); ערר 9008-08-18 **ענת קסטרו ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 12.5.2020) (להלן: "**ענין קסטרו**").

61. לאחר שסקרנו את המצב המשפטי הרלבנטי לעניינו, נעבור עתה להתייחס לתביעה שבנדון;

העדר הרמת הנטל ביחס לזכויות הקנייניות שלגביהן נטען לפגיעה

62. כמפורט לעיל, בהתאם להוראות חוק התו"ב זכאי להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק רק מי שהיה בעלים או בעל זכות אחרת במקרקעין הנפגעים, במועד תחילת התכנית שפגיעתה נטענת, הרי הוא המועד הקובע.

63. לענין הנטל להוכחת הזכויות במקרקעין קובעת תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, כי על התובע להגיש את תביעתו לפיצויים בטופס המצוין בתוספת לתקנות, ולציין בו בין היתר את **פרטי המקרקעין הנפגעים וזכותו בהם**.

64. לפי תקנה 3 לתקנות האמורות, על התובע **לצרף** לטופס התביעה **ראיות** לאימות העובדות המפורטות בטופס.

65. יודגש, כי לצורך הגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, נדרשת בהירות בדבר עצם קיומן והיקפן של זכויות, כך שתהיינה מדויקות ולא משוערות. ההלכה קובעת, כי חוסר בהירות לענין טיב הזכויות במקרקעין ואו עצם הוכחתן עשוי להשפיע על גובה הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, לא כל שכן- על עצם הזכות לפיצוי.

66. בעניינו, לא הוכח מהן הזכויות הקנייניות של התובעים במקרקעין, אשר לגביהן נטען לפגיעה.

67. מהמסמכים שהועברו לעיונו מטעם המשפה נמצא, כי זמן קצר לפני הגשת התביעה שבנדון הוגשה מטעם התובעים תביעה אזרחית כנגד חברת דניאל (ת"א 28715-02-22), להכרעה במחלוקת הקניינית בשאלת מיהות הבעלים בזכויות הבניה הקיימות ואו העתידיות במקרקעין הנדונים, ובכלל זה- הזכויות הנוספות שאושרו במסגרת תכנית 103754.

68. נושא זה אוזכר בכתב התביעה, כמובא להלן:

4. עוד יצויין למען הגילוי הנאות, כי מרשיי או מי מהם הגישו תביעה נוספת לבית המשפט המחוזי בירושלים לפיה נטען כי אם וככל שישנן זכויות בנייה ואו אפשרות בנייה במקרקעין, הרי שזכויות אלו הנובעות מכח התוכנית הינן בבעלותם וכן טענות נוספות כפי שהובעו בתביעה שעודנה מתבררת בבית המשפט.

69. בעמ' 22 לשומת התביעה נכתב באותו ענין, כדלקמן:

הערת הח"מ:

למען הסדר הטוב ולבקשת מזמין חוות הדעת, יצוין כי תכנית 101-0103754 לא הוכנה ע"י בעלי הזכויות בדירות המגורים נשוא השומה, שכן, בעלי דירות המגורים נשוא השומה אף הגישו התנגדות לאישורה⁶.

עוד נמסר, כי מתנהל הליך משפטי בין בעלי דירות המגורים נשוא השומה לבין היזם/מגיש התכנית (הגורם הפרטי), במסגרתו, בעלי דירות המגורים טוענים לזכות בעלות בזכויות הבניה הקיימות ואו העתידיות.

הליך התביעה המשפטית והליך התביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הינם הליכים נפרדים.

יובהר, כי אין בהגשת תביעה זו, מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה משום ויתור על טענות בהליכים משפטיים אחרים, ומאידך, אין כוונה בקבלת פיצוי כפול.

70. בכתב התביעה האזרחית לעיל נטען בסוגיה הקניינית, בין היתר, כדלהלן:

זכויות הבניה (הקיימות והעתידיות) שייכות לדיירים:

40. כל זכויות הבניה במקרקעין שלא נוצלו עד למועד הרישום הקובע שייכות לכלל הדיירים שרכשו דירות בבניינים, לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף – ולקבלן אין חלק ונחלה בהם.

71. כלומר, התובעים סבורים כי שטחי הבניה הנוספים שנקבעו בתכנית 103754 שייכים להם, כחלק מבעלי הדירות, ולא למשפה.

72. במצב שכזה, שבו יתכן כי לתובעים יש בעלות בתוספת הזכויות אשר לטענתם מביאות לירידת ערך, הייתה עובדה זו צריכה לבוא לידי ביטוי בהצגת זכויות התובעים במקרקעין, ובהתאם לכך היה עליהם להראות ירידת ערך בהתחשב בכל אותן זכויות (קרי - בדירות ובחלק היחסי בשטחי הבניה החדשים לפי התכנית נשוא התביעה). התובעים לא פעלו באופן זה, ודי בכך על מנת לדחות התביעה על הסף.

73. זה המקום לציין, כי התביעה האזרחית הוגשה ביום 10.2.22, ובסמוך לאחר מכן הוגשה התביעה שבנדון (ביום 2.3.22).

אי הוכחת קיומן והיקפן של זכויות התובעים בדירות במועד הקובע, והתייחסות שומת התביעה לדירות שלא ניתן לראות בהן ככלולות בתביעה שבנדון

74. בהמשך לאמור לעיל, מהתביעה וצרופותיה לא ניתן ללמוד שבמועד הקובע היו לכל התובעים זכויות במקרקעין אליהם מתייחסת שומת התביעה. וזאת, מאחר שלכתב התביעה לא צורפו אישורי זכויות מרמ"י ביחס לתובעים אלה:

- (א) **דירה 3 בבנין ברח' בוקשפן 12** - גירשביין אריה ויוכבד ;
(ב) **דירה 1 בבנין ברח' בוקשפן 6** – יעקב מאיר ורחל מישאל ;
(ג) **דירה 16 בבנין ברח' בוקשפן 4** – זדה יוסף ורחל ;
(ד) **דירה 3 בבנין ברח' בוקשפן 4** – רוט אריה ויהודית ;
(ה) **דירה 13 בבנין ברח' בוקשפן 2** - גורדון אלי ואלישבע.

75. לאור זאת, התובעים לעיל לא עמדו בנטל ההוכחה מבחינת עצם הוכחת מהות ו/או היקף זכותם הקניינית במקרקעין הנדונים במועד הקובע. טעם זה לבדו מצדיק את דחיית התביעות על הסף ביחס ל- 5 הדירות האמורות.
76. נוסף ונציין, כי שומת התביעה מתייחסת ל- 24 יח"ד, ואולם לכתב התביעה צורפה רשימה עם פרטי זיהוי ביחס ל- 23 יח"ד. ברשימה זו אין פרטים כלשהם ביחס **לדירה מס' 14 בבנין ברחוב ולנשטין 6**, ולא מופיעים בה פרטי זיהוי של בעלי הזכויות בדירה לעיל).
77. כמו כן, לכתב התביעה צורף ייפוי כוח להגשת תביעה בגין פגיעה ב- 22 דירות בבניינים ברח' בוקשפן 2, 4, 6, 12 ו- 14 (מבלי שנרשם כי הוא חל גם על הדירה ברח' ולנשטין 6). ייפוי הכוח אינו כולל חתימת בעלי הזכויות **בדירה מס' 1 בבנין ברחוב בוקשפן 12, ובדירה מס' 14 בבנין ברחוב ולנשטין 6**.
78. על כן, אין מקום לראות ב- 2 הדירות לעיל ככלולות במקרקעין מושא התביעה שבנדון.

כללי - היעדר ביסוס שומת התובעים ואי הרמת נטל ההוכחה לעניין שיעור הפגיעה

79. כפי שנראה להלן, שומת התובעים נגועה בפגמים חמורים השוללים אפשרות להתבסס על האמור בה לצורך הוכחת קיומה של פגיעה המקימה זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק ושיעורה.
80. הלכה פסוקה היא כי נטל ההוכחה להראות כי המקרקעין נפגעו עקב אישור תכנית וכי כתוצאה מהפגיעה הנטענת, ירד שווים, באופן המזכה בפיצוי מכח סעיף 197 לחוק, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים:
- "אחת ממושכלות היסוד להוכחת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הינה כי על התובע הנטל להוכיח כי נגרמה פגיעה למקרקעין בשל תכנית לעומת המצב התכנוני הקודם של המקרקעין. זאת, בין אם מדובר בפגיעה ישירה במקרקעין ובין אם מדובר בפגיעה עקיפה במקרקעין – כמו במקרה שלפנינו" (ערר (מרכז) 405/07 אריק שניידר נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו); ראי' לעניין זה גם ההחלטה בערר (תל אביב-יפו) 95007/16 לאה חכמי נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו)).
81. בהתאם לכך על התובעים להוכיח קיומם של שני תנאים מצטברים: **הראשון**: קיומה של פגיעה במקרקעין אשר נגרמה כתוצאה מאישור התכנית שפגיעתה נטענת ובלבד שמדובר בפגיעה הנכנסת בגדרו של סעיף 197 לחוק. **השני**: שכתוצאה מפגיעה זו אכן ירד שווים של המקרקעין, ומה שיעור ירידת הערך הנגזרת מפגיעה זו.
- רא': ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כ"ס פ"ד מו(4) 627, 643-644 ; ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה פ"ד נח(1) 550.
82. בנושא נטל הראייה נקבע בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר, כי על מנת לעמוד בנטל ההוכחה על תובע הזכות לפיצוי להציג חוות דעת שמאית המלמדת, לפחות לכאורה, על פגיעה וכן על שיעור הפגיעה, וכי אין מספיק בסתם חוות דעת שמאית, אלא יש צורך בחוות דעת שמאית רצינית ומנומקת, שמבוססת על נתונים וראיות מהימנים (ערר 9001-01-18 שמואל ונאוה אקשטיין נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (פורסם בנבו); ערר 9001/14 זורון איריס ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, (פורסם בנבו)).

⁷ בכתב התביעה נרשמו מיכל ואברהם לוי כתובעים ביחס לדירה מס' 1 ברח' בוקשפן 12, אך לא נמצאה חתימתם על ייפוי הכוח שצורף לאותה התביעה.

83. בפסק הדין בענין עת"מ (ת"א) 200/03 **בנימין חקק נ. ועדת הערר לתכנון ובניה ת"א** (פורסם בנבו) (להלן: "ענין חקק") נקבע, כי אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה על פי סעיף 197 לחוק התו"ב או על טענות ככלל, הנעדרות תשתית עובדתית המבססת את תביעת הפיצויים.
84. כאן המקום להזכיר, כי לפי התקינה השמאית וההלכה הפסוקה, לצורך הוכחת פגיעה המזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק נדרש להשוות בין המצב התכנוני שהיה קיים ערב אישור התכנית "הפוגעת" לעומת המצב שנוצר לאחר אישורה, ולהראות כי הוראות התכנית החדשה גרמו לפגיעה בתכונות המקרקעיות של המקרקעין. בהקשר זה, יובהר, כי לא ניתן לקבל מצב בו בשומת התביעה נקבעת ירידת ערך רק על בסיס שווי מצב קודם, מבלי שהוצגו עסקאות במצב התכנוני החדש המעידות כי ערך המקרקעין בכללותם – ירד (ערר 9016-07-19 **צוקרמן אלכסנדר נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ישובי הברון** (פורסם בנבו) (להלן: "ענין צוקרמן")).
85. דהיינו, בהתאם לפסיקה יש צורך בחוות דעת שמאית מנומקת, שנערכה לפי שיטת ההשוואה ואשר נסמכת על נתונים וראיות מהימנים.
86. עוד יובהר כי ועדות הערר, וכן בתי המשפט, לא היססו לדחות תביעות כאשר השומה שצורפה אליהן לא הראתה הוכחת פגיעה (ערר 146/13 **אליקים רובינשטיין ואח' נ. הוועד לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו); ערר (ירושלים) 263/10 **דאוד חורי נ. הוועדה המקומית ירושלים ואח' (פורסם בנבו)** וכן עמ"נ (י-ם) 42927-09-11 **תלמוד תורה כללי והישיבה הגדולה "עץ חיים" בירושלים נ. הוועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (פורסם בנבו)).
87. הוזה אומר, על מנת לעמוד בנטל ההוכחה על התובע להציג חוות דעת שמאית המלמדת, לפחות לכאורה, על פגיעה וכן על שיעור הפגיעה.
88. בשומת התובעים בענייננו אין כדי להוכיח אף לא אחד מן התנאים המצטברים לעיל, ודי בכך על מנת לדחות התביעה לפיצוי בגין הנזקים הנטענים על הסף.
89. בשומת התביעה לא הוכחה פגיעה עקב אישור תכנית 103754, והקביעה בדבר אחוזי ירידת הערך הנובעים מראשי הנזק השונים, הינה סתמית ושרירותית, ללא צירוף חוות דעת מומחים ומבלי שניתן הסבר ראוי באשר לשיעורי ההפחתה הנטענים.
90. יתר על כן, שומת התביעה כלל אינה עורכת השוואה בין שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, כנדרש, אלא היא בוחרת להביא בחשבון מצב תכנוני היפותטי, המתעלם בין היתר מייעודי החלקות בסביבת המקרקעין הנדונים והיקף הזכויות הנובעות מהם, באופן שאינו משקף מצב אמיתי, וכן היא בוחרת לשום רק רכיבים הנחוצים בעיני התובעים כרכיבים פוגעים, תוך שהיא נוקבת באחוז ירידת ערך סתמי לצורך קביעת גובה הפגיעה, בניגוד לאופן בו על שומת תביעה כבענייננו להיערך.
91. העובדה כי בשומת התביעה לא נעשת השוואה בין שווי המקרקעין לפני המועד הקובע, ולאחריו, בהתאם לתכניות התקפות, על מנת להוכיח שאכן בעקבות אישורה של התכנית נשוא התביעה נגרמה ירידת ערך למקרקעין הנדונים, משמעותה שהטענה לפגיעה, נטענת ללא כל ראיה אשר יש בה כדי להצביע על פגיעה במקרקעין.
92. לפיכך, ההתעלמות מהשוואה בין שני מצבי התכנון, על יסוד הוראות התכנון הרלבנטיות בשני מצבי התכנון, יוצרת תמונה מעוותת ופגומה ומאפשרת לטעון לנזקים, שכלל אינם קיימים ולא הוכחו.
93. לא זו אף זאת. בשומת התביעה נקבעו שיעורי הפגיעה מבלי שהובא בחשבון כי לפחות חלק מהנזקים הנטענים נגרמו במצב הקודם, ממגוון גורמים, כמו סמיכות דירותיהם לכביש ראשי ולאזורים המיועדים ו/או משמשים לצורכי ציבור בהתאם לתכניות מאושרות קודמות.
- נוכח, כי לפי ההלכה הפסוקה, שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני הרלבנטי, לרבות השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין, וכי הימנעות מלעשות כן מהווה פגם בשומה המאיינ אותה. וזאת, כי ינקודת המוצא לאומדן הפגיעה טמונה אפוא בהשוואה בין מצב המקרקעין מבחינה

תכנונית עובר להחלטה של התכנית הפוגעת לבין מצבם לאחר החלטה" (ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו)).

יעל כן, כאשר המצב בפועל אינו ממצה את התכנית ערב אישור התכנית הפוגעת, תבחן הפגיעה לא על יסוד המצב בפועל אלא על יסוד המצב התכנוני" (ערר 92001/0220 אירלין פרימור נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (פורסם בנבו)).

94. מכל מקום, מעיון בשמאות המשפה אנו למדים כי גם אם קיים פער בשווי בין שני מצבי התכנון, הרי שמדובר בפער לא משמעותי, שמקורו בשינוי תכנוני צפוי, הגיוני וסביר, שנועד להגדיל את היצע הדירות ואת כמות השטחים הציבוריים הבנויים לטובת התושבים, באופן התואם את מגמות התכנון ואופי השכונה, ומכאן שלא ניתן לבסס על שינוי זה כלל וכלל תביעה לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק.

95. כמו כן, שומת התובעים מתעלמת מההשבחה שיוצרת התכנית נשוא התביעה, ולא קוּזו מסכום ירידת הערך שווי ההשבחה שנוצרה למקרקעין עקב אישור התכנית לעיל.

96. הנה כי כן, בשומת התובעים נטען, בעלמא, לראשי נזק כוללניים בגין תכנית 103754 אשר אין בינם לבין המציאות ולא כלום. למעשה, טענות התובעים לנזקים כלל אינן נתמכות בחוות דעת מומחים ובחישוב לפי שיטת ההשוואה, אלא יסודן בהשערות חסרות כל שחר.

97. יתרה מזאת, אין כל דיון והוכחה בשומת התביעה כי אכן יש בנושאים המפורטים בה, כדי להביא לירידת ערך המקרקעין, והוכחה לקיומה של פגיעה כאמור.

98. לאור כל אלו, שומת התביעה הינה סתמית וחסרת ביסוס באופן שנפלו בה פגמים מהותיים שהופכים אותה לנעדרת כל משקל ראיתי ומשכך יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת התביעה ודינה להידחות על הסף.

99. להלן תובא ביתר פירוט התייחסות לפגמים בשומת התובעים הנזכרים לעיל.

בשומה לא הוכחה ירידת ערך של דירות התובעים המזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק

100. בשומת התובעים נטען כי מימוש הזכויות מכוח תכנית 103754 יגרום למטרדי רעש ולפגיעה משמעותית בפרטיות דירות התובעים בשל הגידול בתנועת כלי רכב והולכי הרגל, יגרום לחסימת אור לחלק מדירות התובעים (בשל הגבהת המבנים והקמת החניון המקורה), ויביא לעומס על שטחי השירות (מחסנים, מעליות וחדרי אשפה). בפועל יוצא מאלה נטען, כי יפגעו משמעותית שווי המקרקעין ואיכות החיים של בעלי הזכויות במתחם התכנית. עוד נטען, לירידת ערך עקב מטרדים במהלך ביצוע העבודות כגון פגיעה בפרטיות, רעש, לכלוך ואבק, חסימת אור וחסימת אוויר (הקמת פיגומים) (עמ' 21-39 לשומת התביעה).

101. ואולם, במודע ובמוצהר, בשומת התביעה כלל לא נבחן שווי המקרקעין במצב החדש לעומת מצב קודם, על סמך עסקאות השוואה בהתאם למצב התכנוני התקף, אלא שווי מצב חדש נקבע כהפחתה משווי מצב קודם, בהתאם לשיעורי הפגיעה ששמאית התובעים קבעה בשומתה בגין כל ראש נזק, לפי אומדן תיאורטי המבוסס על מחקרים, החלטות ומבחן הסבירות, וללא צירוף חוות דעת מומחים בנושאים החורגים מתחום המומחיות של שמאי מקרקעין.

102. בנוסף, לשומת התביעה לא צורפו אסמכתאות התומכות בטענות לפגיעה בראשי נזק המחייבים חוות דעת מומחים, אשר במסגרתן נדרש היה לבחון האם ובאיזה שיעור נפגעו המקרקעין הנדונים מהמטרדים הנטענים בהשוואה למצב התכנוני הקודם שחל עליהם ועל וסביבתם (כפי שנרחיב בהמשך).

103. לאור זאת, התובעים כשלו להוכיח את ראשי הנזק הנטענים, וכי אלו גרמו לשינוי בין שווי המצב הקודם לשווי המצב החדש המקיים להם זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

104. לדברים אלה נוסיף ונציין, כי לא הוכחה פגיעה כלכלית במקרקעי התובעים. לא הוכח שמחיר התמורה ששילמו התובעים עבור דירותיהם לא מגלם את ההסכמה המפורשת בהסכמי המכר לאפשרות קידום תוספת בניה למבנים הקיימים במסגרת תכנונית כדוגמת התכנית נשוא התביעה, כך שלא נוצרה כל פגיעה ברוכשים מכוחה.

105. מכאן שלא הורם לחלוטין הנטל להראות כי הייתה פגיעה כלשהי בזכויות התובעים עקב אישור תכנית 103754.

שומת התובעים אינה ערוכה על פי שיטת השוואה

106. בשומת התביעה לא הוכחה ירידת ערך כללית באמצעות השוואה בין מצבי התכנון על יסוד נתוני עסקאות רלבנטיות, כמקובל וכנדרש.

107. הטענות בשומת התובעים לירידת ערך יסודן באומדן שיעור הנזק עקב הפגיעות הנטענות, ללא ביסוס, תוך הסתמכות על מס' מצומצם של עסקאות השוואה שנועד להעריך שווי מ"ר בנוי בסיס **במצב קודם** בלבד, ללא הצגת עסקאות לאומדן השווי במצב החדש.

108. בהקשר זה, בעמ' 41 לשומת התביעה נטען כי אופי הבינוי של המבנים במקרקעין הנדונים ייחודי ביחס לבניה הקיימת בסביבה, חלק מהמבנים בנויים במדרון וכוללים דירות מטיפוסים שונים בקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה לבנין, וכי לא ניתן לבחון את שיעור הפגיעה לפי עסקאות השוואה שנערכו במקרקעין הנדונים בשני מצבי התכנון, בהעדר בסיס אמפירי מספק. בהקשר זה נטענו 2 הטענות הבאות:

(א) העסקאות שנערכו במקרקעין לאחר אישור תכנית 103754 אינן מגלמות התייחסות לאותה התכנית, מאחר שמרבית הציבור אינו עוקב אחר שינויים תכנוניים, והוא מפנים את השפעת הפרויקט רק עם תחילת ביצועו;

(ב) גם אם עסקאות שבוצעו במקרקעין במצב החדש מגלמות התייחסות לתכנית 103754, יש קושי מהותי לזקק את מרכיב הפגיעה שגולם בהן, מאחר שמחיר דירת מגורים מושפע מגורמים רבים כמו עליית מחירים, דירות עם/ללא נוף, רמת פרטיות, רמת גמר שונה וכד', ולא קיים מסד נתונים בהיקף מספק לצורך בדיקה זו.

109. בסעיף 12.3 לשומת התביעה צוין טווח ירידת ערך מכל ראש נזק, תוך הפניה למחקרים והחלטות שמאים מכריעים, ועדות ערר ובתי משפט (שהובאו בסעיף 10.9 לשומה לעיל), כדלקמן:

א. שיעורי הפגיעה עקב החניון המקורה-

פגיעה עקב חסימה מלאה/חלקית של נוף פתוח/אורבני – בטווח 1% - 10.5%.

פגיעה עקב רעש וקרבה לכביש וחניון כלי רכב- בטווח 5% - 20%.

ב. שיעור הפגיעה עקב ירידה בפרטיות והגדלת הצפיפות (רעש ותנועת כלי רכב והולכי רגל) – בטווח 8%-12%.

ג. פגיעה עקב הצללה (חסימה/הסתרת אור) – 3%.

110. בעמ' 59 לשומת התביעה הוצגו שיעורי ההפחתה בראשי הנזק השונים, ללא הפרדה ביניהם, כדלקמן:

שיעור הפחתה	תיאור
20%	פגיעה בפרטיות, חסימה פיזית/מפגע ויזואלי ורעש עקב הקמת חניון דו מפלסי מקורה - דירות הממוקמות מעל מפלס הכניסה, בחזית
2%	פגיעה בפרטיות ורעש עקב הקמת חניון דו מפלסי מקורה - דירות הממוקמות בקומה מינוס 1, בחזית
4%	פגיעה בפרטיות וחסימת אור עקב תוספת קומות ויח"ד - כלל היח"ד (כולל דירות גן עורפיות הנפגעות מירידה בפרטיות בלבד)
5%	הגדלת הצפיפות (הגדלת נפח התנועה ומטרד הרעש ברחוב ועומס על שטחי השירות הקיימים במבנים) - כלל דירות המגורים
6%	הגדלת הצפיפות (הגדלת מטרד הרעש בלובי ומסדרון קומת הכניסה) - דירות הבנויות בקומת הקרקע, בחזית
1.5%	תוספת של 1% בנין הגדלת הצפיפות ביחס לכלל דירות המגורים פגיעה בפרטיות - ביטול יתרון למיקום דירות בקומה אחרונה במבנה וירידה בפרטיותן

111. בסעיף 12.5 לשומת התביעה הוצג שווי דירות התובעים במצב הקודם, כאשר שווי מצב חדש נקבע לפי שווי מצב קודם בהפחתה בגין כל ראש נזק, לפי המקדמים הכלליים לעיל. בסעיף 13 לשומת התביעה נקבע אחוז הפחתה כולל במעוגל משווי מצב קודם ביחס לכל אחת מדירות התובעים, בטווח שבין 5% ל- 28%.

112. משאלו הם פני הדברים, קביעת רכיבי הפיצוי נעשתה בשומת התביעה ללא שהוצגו עסקאות השוואה רלבנטיות, בשני מצבי התכנון, המוכיחות ירידת ערך המקרקעין עקב אישור התכנית ואת שיעורם.

113. בנושא זה, נבהיר ונחדד, כי שווי מצב קודם נקבע בשומת התביעה לפי נתוני עסקאות מכר שבוצעו במתחם מירסקי משנת 2017 ועד שנת 2019, מבלי להציג את נתוני העסקאות שבוצעו במצב החדש. בעמ' 53 לשומת התביעה צוין כי **'אותרו עסקאות השוואה נוספות, אך היות וקיים קושי בזהוי הנכס הנמכר ומאפייניו, עסקאות אלה לא הובאו בחשבון בחוות הדעת'**. משומת התביעה לא ברור מדוע ניתן להסתמך על נתוני העסקאות שפורסמו באתר רשות המיסים בקביעת שווי מצב קודם, אך לא כאשר מדובר בקביעת השווי במצב החדש.

לענין זה, מעיון בשמאות המשפה אנו למדים כי במצב החדש, במהלך השנים 2019-2021, בוצעו עסקאות רבות במתחם מירסקי לרבות במקרקעין הנדונים, וכי שווי הדירות תואם את עליית מחירי הדירות בעיר, ואף משקף עליית מחירים גבוהה יותר בהשוואה לסביבה הקרובה.

114. כידוע, את הפגיעה הנטענת במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, יש לשום בדרך של השוואה, בין שווי המקרקעין ערב אישור התוכנית לבין שווי המקרקעין לאחר אישורה, על פי גישת ההשוואה, ועל בסיס עסקאות שנעשו בנכסים דומים תוך ביצוע התאמות לשינויים המתחייבים. ראו: ע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה פ"ד מז(2) 402, 409-410.

115. על אף דרישה ברורה זו, שומת התובעים איננה מביאה ראיות מינימאליות, לביסוס נתוני שוק של מצב קודם לעומת מצב חדש, אשר יש בהן כדי להצביע על פגיעה במקרקעין המזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

הקביעות בשומת התובעים לראשי הנזק אינן נשענות על חוות דעת מקצועיות

116. בשומת התביעה בענייננו נטען בעלמא לפגיעה בראשי נזק המחייבים חוות דעת מומחים, על בסיס אומדן תאורטי של שיעור הפגיעה וללא צירוף אסמכתאות מתאימות, וגם מטעם זה לא ניתן להסתמך על הקביעות המופיעות בה.

יתר על כן, שומת התובעים מתעלמת מן המצב התכנוני הקודם, כך שהשינוי התכנוני שיצרה התכנית נשוא התביעה מתואר באופן שגוי. השומט לחלוטין את הבסיס מהגדרת הנזק והערכתו במסגרת התביעה שהוגשה.

ונפרט ;

117. שומת התביעה נשענת כולה על הנחות מוצא לא מבוססות ביחס לראשי הנזק הנטענים, כאשר שיעור הפגיעה בכל דירה נקבע ע"י שמאית התובעים לפי מבחן הסבירות, הניסיון המקצועי והשכל הישר, תוך הפניה כללית למחקרים, קביעות שמאים מכריעים, והחלטות בימ"ש וועדות ערר.

118. ברם, הפניות אלה אינן יכולות לבוא תחת הדרישה להוכיח ירידת ערך כללית בין שני מצבי התכנון, בגישת ההשוואה, ולא ניתן להניח קיומו של נזק ולקבוע את שיעורו על בסיס אומדן תאורטי הנשען על החלטות ומחקרים כאמור, ללא הצגת חוות דעת מקצועיות ותוך התעלמות מהנזקים שנגרמו במצב התכנוני הקודם.

119. לפי ההלכה הפסוקה, **'אין פגיעה ואין ירידת ערך, ללא פירוט והוכחת הפגיעה ושיעור הפגיעה הנטענת. אין פגיעה ואין ירידת ערך שהם בגדר "השכל הישר" או "ידעיה שיפוטית"'**. בענין זה אין קיימת חזקה, לא בדין ולא בעובדה. יש נטל הוכחה" (ערר 384/07 אדם עמל ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (פורסם בנבו)).

120. מעבר לזאת, לפי החלטות בתי משפט וועדות ערר, לא ניתן לקבל טענה כללית בשומת תביעה, המחייבת תימוכין בחוות דעת מקצועית שנערכה ע"י מומחה בתחום. לענין זה הובהר, כי טענה שאינה מפורטת ונעדרת תימוכין מקצועיים, הנטענת בשומת התביעה על דרך הסתם, אינה יכולה להוכיח פגיעה בראש הנזק הנטען (ערר 9504-11-18) ערן ועידית פולק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו).

121. כך למשל, הדרישה להציג תימוכין לטענות לירידת ערך עקב הצללה באמצעות חוות דעת מומחה, שתתייחס להיקפי ההצללה, שעות ההצללה וכד', בהתאם למצב התכנוני התקף בשני מצבי התכנון. לענין זה, רא' החלטת ועדת הערר מחוז ת"א מיום 12.5.2020 בענין קסטרו, אשר במסגרתה גם הובהר כי אין בהחלטתה הקודמת בתיק אחר, בערר 95003/12 טובה ברדה (הנוכרת בשומת התביעה), להראות אחרת.

122. באותו ענין רא' גם ההחלטה בענין צוקרמן, בה נקבע כך :

.... בכל מקרה, לא די בציון כללי של ראש נזק זה או אחר, מבלי לפרט ולהביא עובדות ונתונים שיש בהם כדי לבסס את הפגיעה הנטענת. הקביעה הכללית בשומת העורר לפיה הבניין הפוגע גורם לפגיעה בפרטיות או להצללה פגיעה בנוף לא כללו נימוק או פירוט מהיכן נמדדת פגיעה זו, מה מידת ההצללה ומידת הפגיעה הנטענת, האם היא חלקית או מלאה ובאיזה חלק ובהשוואה לאיזו בנייה, ועד כמה היא נובעת מתוספת הזכויות מכוח תמ"א 38 להבדיל מפרוטנציאל הבניה מכוח תכנית ש/12' הם שהביאו אותנו למסקנה כי דין הערר להידחות.

נוסיף עוד, כי שומות ההשוואה על בסיסן קבע השמאי את אחוזי הפגיעה לא כללו פירוט של סוג ואופי הפגיעות שעמדו בבסיסן. לא ברור באיזה מידה אחוזי הפגיעה שנקבעו באותם מקרים הם רלוונטיים למקרה

דנן, אם בכלל.

123. כך גם, כבר נקבע בעבר, כי הדרך לבסס טענה בענין עליית מפלס הרעש עקב אישור תכנית, לעומת המצב התכנוני הקודם, הינה באמצעות הגשת חוות דעת אקוסטית, שבמסגרתה בוצעה השוואה בין המצב הקודם למצב החדש, בהתחשב במיצוי הזכויות במקרקעין הנדונים ובסביבתם לפי המצב התכנוני התקף, ולא לפי המצב שהיה קיים בפועל ערב אישור התכנית (עמ"נ (מינהליים מרכז) 47071-03-21 ריבי ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין (פורסם בנבו); עררים 183-195/08, 197/08 קופלה ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים (פורסם בנבו)).

124. על אף זאת, שומת התביעה בענייננו אינה באה ליישם תוצאות חו"ד מומחה אקוסטי שבדק את הפער במפלסי הרעש, באמצעות השוואה בין מפלס הרעש בהתאם למצב התכנוני הקודם לבין מפלס הרעש במצב התכנוני החדש. אלא, היא מציגה יישום תוצאות מחקר המסתמך על טבלת עוצמת רעשים מאתר האינטרנט של "מרכז המידע למנהל איכות הסביבה". מעבר לעובדה כי מחקר זה אינו מבחין בין הרעש שנוצר מהתכנון במצב הקודם לעומת הרעש שנוצר עקב אישור התכנית (אם בכלל), מעיון בטבלה האמורה מתברר כי לא ניתן להסתמך על הערכים המופיעים בה, וזאת נוכח הערת הבהרה זו: "הטבלה הנ"ל היא להמחשה בלבד ומתן קנה מידה כללי של עוצמות הרעש. לא ניתן להסיק מהטבלה על עוצמת רעש מסוימת".

125. כלומר, טענות התובעים אינן מתייחסות לתוספת הפגיעה של מטרדי רעש שנוצרה עקב אישור התכנית נשוא התביעה ביחס למצב הקודם, על יסוד מסקנות מומחה אקוסטי, ולמעשה עסקין בתביעה כוללת ערטילאית, שחלקה אם לא כולה, יכול להיטען באותה מידה מכח התכנון המאושר במצב הקודם.

126. בהקשר זה יש לזכור כי בענייננו, במצב התכנוני הקודם, דירות התובעים הוקמו בסמיכות למבני מגורים אחרים ו/או שטחים ציבוריים לרבות מבני ציבור ודרכים להולכי רגל ולכלי תחבורה, כאשר משומת התביעה לא ניתן להסיק אם ואילו נזקים נגרמו מהתכנית נשוא התביעה בכל אחד מראשי הנזק הנטענים.

127. בהמשך לזאת נוסיף ונציין, כי חלק מראשי הנזק הנטענים אינם ברי פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, כך שגם לו הוצגה לגביהם חוות דעת מומחה לא היה בכך לבסס קיומה של עילת תביעה.

128. למשל- מטרדים זמניים הנובעים מהבנייה, כגון מפגעים ביטחוניים, מטרדי אבק, זיהום אוויר, מפגעים בטחוניים, עודפי עפר, היקף ועיצוב מתחמי התארגנות, תאום בנייה וכיוצ"ב, אינם ברי פיצוי לפי סעיף 197 לחוק (וראו: ערר (מרכז) 9017/09 מרים וישראל אלימלך נ. הוועדה המקומית לתו"ב רמלה; ערר 95272/07 טויל רוז'ה נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים ואח'; ערר (י-ם) 139/09 יונייטד סינג'ס סנטר (בית הכנסת המאוחדים באמריקה) נ. ועדה מקומית לתכנון ובניה; ערר (מרכז) 186/06 בן אמוץ עמי ובת עמי ו-8 אח' נ. הוועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק).

129. זאת ועוד, טענה ל"הגדלת הצפיפות" אינה יכולה לשמש כראש נזק עצמאי העומד בפני עצמו, שדי בו כדי לבסס עילת תביעה, כמו גם טענה עצמאית ונפרדת לפגיעה בפרטיות (שאינה נטענת כחלק מהטענה להגדלת הצפיפות).

130. ויובהר, טענה כי התכנית "הפוגעת" מגדילה את הצפיפות לא מהווה כשלעצמה הוכחה, אפילו לא לכאורה, לקיומה של ירידת ערך, אלא לשם כך נדרש לפרט במדויק כיצד הצפיפות משפיעה על ערך המקרקעין "הנפגעים" (ערר 28/12 ברכאי איתמר לאה ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו)).
131. בהחלטה בערר 246/10 עו"ד הס ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים (פורסם בנבו) הובהר כי טענה לירידת ערך עקב שינוי בצפיפות מחייבת הוכחה כי היא גרמה להיווצרות ראש נזק מוכר, כדלקמן:
- "ועדת הערר סבורה כי "ציפוף" אינה מילת קסם אשר עם אמירתה מתעוררת הפגיעה, אלא יש צורך להוכיח כיצד הציפוף פוגע במקרקעין.
- לפיכך, רק כאשר יוכח כי בעקבות הציפוף נוצר ראש נזק מוכר כגון: רעש, זיהום אויר וכו', ניתן יהיה להתייחס לכך כפגיעה."
132. בענייננו, הטענות בשומת התביעה לירידת ערך עקב "הגדלת הצפיפות" במגרשי המגורים ובמגרשים למבני ציבור מתייחסות לירידת ערך עקב עלייה במפלס הרעש ופגיעה בפרטיות. בשומת התביעה יש "ערבוב" בין ראשי הנזק, כאשר שיעור הפגיעה בגין "הגדלת הצפיפות" כראש נזק נפרד מתייחס כביכול לעלייה במפלס הרעש עקב הגדלת נפח התנועה במקרקעין הנדונים ובסביבתם, ואילו הטענה לפגיעה בפרטיות מועלית במנותק מהטענה ל"הגדלת הצפיפות".
133. זאת ועוד, שומת התביעה נסמכת על הנחות מוצא משוללות יסוד, כאילו מדובר היה בעובדות מוגמרות.
134. למשל, בשומת התביעה נטען בכלליות, כי התכנית מוסיפה שימושים של בית ספר ותלמוד תורה המאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה לאורך כל היום ועד לשעות הלילה תוך גידול משמעותי בהיקף שטחי הציבור מעבר לנדרש עבור תוספת 100 יח"ד. מדובר בטענה שאינה מדויקת (בלשון המעטה!), וממילא אין בכוחה לשמש ראיה כי הפגיעות הנטענות נגרמו עקב אישור התכנית נשוא התביעה, מהנימוקים הבאים:
- (1) לפי הוראות תכנית 5330, הוועדה המקומית רשאית הייתה לאשר במצב הקודם כל אחד מהשימושים האמורים במגרשים 11 ו-12, במסגרת הליך הרישוי.
 - (2) בתקנון התכנית נקבע במפורש כי תיאום התכנון והביצוע של מבני הציבור במגרשים 11 ו-12 יעשה מול אגף מבני הציבור בעירייה, תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנובעים מתוספת הבנייה בתחום התכנית (סעיף 4.2.2(א)(3) לתקנון תכנית 103754).
 - (3) שומת התביעה לא מראה ירידת ערך של דירות התובעים בשל תוספת רעש ותוספת פגיעה בפרטיות מהשימוש במגרשים 11 ו-12, שנועדו במצב הקודם לצרכי ציבור. למעשה, שומת התביעה מתעלמת מהעובדה כי הפגיעות הנטענות יכלו, כולן או לכל הפחות ברובן, להיגרם עקב המצב התכנוני הקודם של המקרקעין הנדונים וסביבתם.
 - (4) באותו נושא, בקביעת שיעור הפגיעה בשומת התביעה בגין כל אחד מראשי הנזק הנטענים לא נוטרלה השפעת תכנית 5330, ולא הובא שם בחשבון כי בסביבת המקרקעין הנדונים מצויים מקרקעין אחרים המשמשים למבני ציבור, וכי ישנן בסביבה קרקעות נוספות ביעוד למוסדות ציבור, שחלקן בהיקפים משמעותיים אפילו יותר מהיקף שטחי הבניה שנקבע ביחס למגרשים 11 ו-12. ומכאן, שמשומת התביעה לא ניתן להסיק באופן סביר קיומה של פגיעה בשווי דירות בראשי הנזק הנטענים ביחס למגרשים למבני ציבור.
 - (4) בשומת התביעה לא הובא בחשבון כי שטחי הבניה הצפויים להבנות במגרשים 11 ו-12 בסמוך למימוש תוספת השטחים למגורים (כ- 1,910 מ"ר) נמוך משמעותית מסך שטחי הבניה שניתן היה לבנות באותם המגרשים במצב הקודם (כ- 100,6 מ"ר), וכי הצפי למימוש יתר שטחי הבניה אינו בטווח הנראה לעין, ובנסיבות אלה נדרש להביא בחשבון במצב חדש מקדם דחייה ביחס לכל שטחי הבניה מעל כ- 910,1 מ"ר.
- בהמשך לזאת ולשלמות התמונה נציין, כי עד כה הוצא היתר לבניית מועדון נוער ומעון יום הכולל 5 כיתות במגרש 11 (חלקה 10) בשטח כולל של 1,458.83 מ"ר (ת.ב. 2019/0191.00).
135. בנסיבות אלה, שומת התביעה אינה מציגה נתונים עובדיתיים נכונים ביחס לכל ראש נזק נטען, בהתאם לכל אחת ואחת מהדירות מושא התביעה שבנדון, כנדרש לצורך ביסוס טענות לפגיעה תכנונית המזכה הפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.

136. כאמור לעיל, פגיעה הנכללת בגדר סעיף 197 לחוק עניינה בפגיעה בתכונות המקרקעיות של המקרקעין בהם נטענת הפגיעה. בשומת התובעים לא הוכח כי במועד הקובע התכנית גרמה לירידת ערך של הדירות, ובכל מקרה- אין מקום לקבוע פיצוי מבלי שהוכחה כדבעי פגיעה מהתכנית בראש נזק מוכר.

137. מכל מקום ועל פניו, לא אמורה להתקיים פגיעה בדירות התובעים המזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, רק בשל אישור תכנית 103754, במיוחד כאשר מדובר במהלך תכנוני שניתן היה לצפות באופן סביר גם לפני אישור התכנית לעיל, כבר במועד כריתת הסכמי המכר.

תכנית 103754 מהווה התפתחות צפויה וסבירה

138. מעיון בשמאות המשפה נמצא, כי תכנית 103754 משקפת התפתחות אורבאנית סבירה, התואמת את אופי הסביבה, ואין בשינויים שעוגנו בה כדי לבסס זכות תביעה מכח סעיף 197 לחוק.

139. תביעה לפי סעיף 197 לעיל מהווה מכשיר לפרט לתבוע את נזקיו כאשר אקט נורמטיבי של תכנון גורם לירידת ערך המקרקעין בהם יש לו זכויות.

140. עם זאת, ההלכה הפסוקה מכירה בכך שזכות התביעה אינה מוחלטת, ויש מקרים אשר בהם ראוי להגבילה.

141. בהתאם לכך נקבע, שכאשר התכנית הנטענת כפוגעת מהווה חלק מהתפתחות אורבאנית סבירה, לא יינתן פיצוי בגין תכנית זו, היות והיא **מגולמת** כבר בציפיות במצב הקודם, ציפיות המשקפות התפתחות אורבאנית סבירה. כן נקבע, כי אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר או כי בעלי זכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם (ערר 6098/17 גז' ברטה ואח' נ. ועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד (פורסם בנבו); ערר 177/09 הועדה המקומית ירושלים נ. שבתאי זכריה ואח' (פורסם בנבו)).

142. בענייננו, המצב התכנוני הקודם איפשר הוצאת היתרי בניה להקמת מבני מגורים ומבני ציבור במרחק קטן ביניהם, כאשר בסביבת המקרקעין הנדונים קיימים שטחים אחרים המיועדים למגורים ולצורכי ציבור (לרבות כבישים סואנים ומבני ציבור).

143. בנוסף, עסקינן במקרקעין המצויים בשכונה חרדית המונה עשרות אלפי תושבים, כאשר התכנית מגדילה את היצע הדירות והשירותים הציבוריים, ומשכך היא מגשימה את המדיניות התכנונית.

144. יתרה מזאת, רוכשי הדירות במתחם מירסקי יכלו לצפות אישור תכנית כבענייננו, הן לאור ההתניות החוזיות והן נוכח אישור תכניות נקודתיות אחרות. לענין זה נציין גם, כי תכנית המתאר 2000 מסווגת את שכונת רמות כ"אזור עירוני עד 8 קומות", ובנסיבות מסוימות היא מאפשרת קידום הליכי תכנון לבניה של עד 12 קומות.

145. אשר על כן, יש לראות בתכנית כהתפתחות אורבאנית סבירה לתכנון המאושר במצב הקודם, ומכאן שאין בה כדי לבסס תביעה מכח סעיף 197.

שומת התביעה מתעלמת מהאלמנטים המשביחים

146. שומת התובעים מתעלמת מן הגורמים המשביחים שבתכנית 103754 אשר משפרים ומשביחים את שווי המקרקעין, ואף משום כך לוקה שומתם בחסר.

147. בבחינת הוראות התכנית אותרו אלמנטים משביחים, כמו קירוי שטח החניה הקיימת, פיתוח השצ"פ בעורף ובחזית הבניינים, מעבר מכני להולכי רגל ששיפר את הנגישות מרח' מירסקי לשדרות גולדה מאיר.

148. לא זו אף זאת. בשומת התביעה לא ניתן כל משקל ליתרונות הנובעים מהתכנית מתוספת השטחים למבני ציבור, וההוראות שנועדו לתמרץ פיתוח מגרשים 11 ו-12 לטובת התושבים (סעיף 7.1 לתקנון תכנית 103754).

לענין זה, התכנית נשוא התביעה מגדילה את היקף שטחי הבניה למבני ציבור, ממצב ברוטו של כ- 6,100 מ"ר למצב ברוטו של כ- 11,900 מ"ר. כמו כן, בתכנית לעיל נקבע כי נדרש להגיש בקשה להיתר למימוש שטחים בהיקף של 1,910 מ"ר ומעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי כתנאי להוצאת היתר בניה למימוש השטחים לתוספת 100 יח"ד,

וכן נקבע בה כי נדרש סיום ביצוע של גני הילדים ומעונות היום, המעבר להולכי הרגל לעיל ופיתוח השטחים הציבוריים כתנאי לקבלת טופס אכלוס של מעל 50% מיחיד החדשות (סעיף 7.1 לתקנון תכנית 103754).

149. זה המקום להבהיר, כי בניגוד לאופן הצגת הדברים בשומת התביעה, סמיכות מקרקעין למבני ציבור אינו מחייב הפחתה בשווי. במיוחד בנסיבות כבענייננו, כשעסקינן בדירות המצויות בשכונה חרדית, שהקירבה למוסדות ציבור כמו בית כנסת, מעונות יום, גני ילדים ותלמודי תורה מהווה יתרון מובהק, מאחר שמדובר באוכלוסייה המאופיינת במשפחות מרובות ילדים אשר להם שימוש אינטנסיבי באותם מוסדות ציבור, ללא צורך להתנייד ברכב.

150. כלל ידוע הוא כי בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש לראות את התמונה בכללותה ובצידי הנזקים הנטענים יש לתת משקל ראוי ולקזז קיומם של אלמנטים משביחים בתכנית אם ישנם כאלה. לעניין זה נפסק כי:

“אין כל פגם מבחינה הכוללת של התוכנית על חסרונותיה ועל יתרונותיה גם יחד, על מנת לקבוע האם יש בה כדי לפגוע בערך המקרקעין. הלכה למעשה התעלמותו של השמאי המכריע מיסודות משביחים הטמונים בתוכנית המפורסמת, היא שעשויה לחטוא למהות תפקידו” (עמ”נ (ת”א) 160/04 מרכז סלומונס נ. הועדה המקומית לתו”ב כ”ס [פורסם בנבו]).

151. עוד באותו הנושא, ראו: בר”ס 11612/05 מרכז ע”ש ורה סלומונס נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו); ע”א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע”מ נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה פ”ד נח(1) 550, 561; ע”א 6826/93 הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא נ. חייט פ”ד נא(2) 286, 295; ההחלטה בענין קסטרו).

152. בענייננו, שומת התובעים אינה מביאה ראיות, לביסוס נתוני שוק של מצב קודם לעומת מצב חדש, אשר יש בהם כדי להצביע על פגיעה במקרקעין, והיא לא לוקחת בחשבון את רכיב ההשבחה של תכנית 103754. בשל כל אלה אין בשומת התובעים כדי לבסס טענותיהם לירידת ערך עקב אישור התכנית ודין תביעתם להדחות.

153. בענין דומה, בפסק הדין בענין חקק, אישר בימ”ש המחוזי את החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה שקבעה כדלקמן:

“ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי המערערים לא כיססו את עמדתם ולא הביאו ראיות לכיסוס הפגיעה. קביעה זו נעשתה בהתייחס לחוות דעת שמאי המערערים כאשר הועדה הצביעה על שני פגמים בחוות הדעת.

הפגם הראשון והעיקרי אליו התייחסה ועדת הערר בהחלטתה הוא שבחוות דעתו של השמאי מטעם המערערים לא נעשתה, על מנת לקבוע פגיעה, השוואת שווי הדירה לאור נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית, למול שווי הדירה לאור כלל נתוני המצב התכנוני שתיארה התכנית”

154. בהחלטה בענין צוקרמן (הנזכרת לעיל) חזרה ועדת הערר על ההלכה הפסוקה כאמור וציינה שהטענה לפגיעה נמדדת לפי מבחן אובייקטיבי של שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, וכי הערכת כלל נתוני התכנית חיונית על מנת להעריך את הפגיעה בשווי המקרקעין, ככל שנוצרה.

155. לאור המקובץ למעלה, שומת התובעים סתמית, אינה מפורטת, חסרת ביסוס ושגויה באופן שנפלו בה פגמים מהותיים שהופכים אותה לנעדרת כל משקל ראיתי, ועל כן יש לקבוע כי לא הורם בענייננו הנטל להוכחת התביעה ודינה להידחות על הסף.

156. הדברים נכונים על אחת כמה וכמה, אף כאשר בוחנים את ראשי הנזק הספציפיים הנטענים, כלהלן.

דין התביעה להדחות גם לגופו של עניין

157. בשומת התביעה הובא בחשבון ירידת ערך ביחס ל- 24 יח”ד עקב תוספת שטחי בניה למגורים ולמבני ציבור (הגדלת הצפיפות), וכן נקבעה ירידת ערך בגין פגיעה בפרטיות ובגין הצללה ביחס ל- 22 יח”ד מתוך 24 יח”ד (כל הדירות נשוא השומה למעט דירה מס 17 ברח’ בוקשפן 14 ודירה מס 14 ברח’ ולנשטין 6).

158. מעיון בשמאות המשפה נמצא כי גם לגופם של דברים אין בטענות התובעים להראות פגיעה המזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו”ב.

159. ביחס לטענות בענין ירידת ערך עקב הפרשי הגובה ותוספת קומות -

- א. בניגוד להנחת המוצא של שמאית התובעים, הנמכת מפלס הקרקע לצורך הקמת מבני המגורים הקיימים לא שינתה את הוראות תכנית 5330.
- ב. בבחינת המצב התכנוני הקודם לעומת הבינוי בפועל נמצא כי הבינוי הקיים לא מנצל את מס' הקומות וגובה הבניה המרבי שהותר לפי תכנית 5330.
- ג. במצב הקודם ניתן היה לבנות במתחם בניינים בגובה של 10-11 קומות, כאשר תכנית 5330 איפשרה הקמת 6-4 קומות מעל פני הדרך העליונה/מפלס הקרקע, ובפועל הוקמו בפרויקט מבנים הכוללים קומה אחת או 2 קומות מעל פני הקרקע. כמו כן, בהשוואה בין הגובה המירבי שנקבע בתכנית נשוא התביעה לעומת הגובה המירבי שנקבע בתכנית 5330, סה"כ תוספת הגובה האבסולוטי במצב החדש הינה בממוצע כ- 3 מ' (ולא כ- 6 מ' כנטען בשומת התביעה).
- ד. לפי מסמכי התכנית נשוא התביעה, מדובר בתוספת גובה במפלס העילי של קומה אחת בלבד בהשוואה לגובה האבסולוטי המירבי שהותר במצב הקודם (כמפורט בסקירה התכנונית לעיל). הפרש שכזה זניח, ואין בו להשפיע על השווי הן כשבוחנים הטענות בתביעה בנושא הגבהת המבנים והן בבחינת הטענות בנושא ההצללה.
- ה. הצללה - לצורך הוכחת ירידת ערך בראש נזק זה נדרשת חו"ד של מומחה הצללה, שלא צורפה לתביעה. מכל מקום, חסימת אור מתוספת שטחי הבניה, ככל שקיימת, רלבנטית בעיקר לשטחי חדרי הרחצה וחדרי השינה, בהם השהייה היא בעיקר בשעות החושך. בהקשר זה נציין גם-
 - (1) ביחס לדירות הגן העורפיות- בשומת התביעה הובאה בחשבון פגיעה בפרטיות ומחסימת אור ביחס לדירות הגן העורפיות, למרות שלגביהן נטען במפורש בעמ' 59 לשומת התביעה כי מדובר רק בפגיעה בפרטיות.
 - (2) ביחס לדירות הממוקמות עד לקומה האחרונה- לא הובא בחשבון כי דירות המגורים שנבנו במצב הקודם ממילא מוסתרות ע"י המבנים הקיימים הגובלים, על כן יש לקבוע כי לא קיימת חסימת אור עקב תוספת הקומות, וככל שישנה הרי שמדובר בהסתרת אור חלקית ושולית.
 - (3) ביחס לדירות הממוקמות בקומה האחרונה- נושא ההצללה רלבנטי בעיקר בחודשי הקיץ בהם יש שעות שמש רבות, כאשר תוספת האור באותם החודשים משמעותה תוספת חימום לדירה, המחייב הפעלת מזגן. ולכן, מדובר בהעדפה סובייקטיבית, שלא בהכרח ניתן לסווג כפגיעה.
- ו. פגיעה בפרטיות - לא הוכח כי עקב תוספת הקומות נגרמה פגיעה בפרטיות במצב החדש (כפי שנפרט בהמשך).

160. ביחס לטענות בנושא תוספת שטחי הבניה למגורים ולמבני ציבור -

- א. "הגדלת הצפיפות" - שומת התביעה אינה מוכיחה כי נגרמה ירידת ערך לדירות עקב תוספת יח"ד למבני המגורים ותוספת שטחי בניה למגרשים המסומנים למבני ציבור, כראש נזק עצמאי ונפרד (וגם לא כחלק מראש נזק אחר, כפי שנתייחס בהמשך).
- כאמור לעיל, עצם הגדלת הצפיפות אינה מוכיחה כשלעצמה פגיעה בשווי, ולא ברור על סמך מה נקבע בשומת התביעה לכל יח"ד פגיעה בשיעור כולל של 5%-6% בגין תוספת יח"ד וזכויות בניה למבני ציבור (כאילו כל הדירות מושפעות מתוספת שטחי הציבור בכל תחום התכנית, ולא משנה האם מדובר בדירות הגובלות במגרשים למבנים ציבור או לא).
- בהקשר זה יוער, כי דירות מבני המגורים ברח' בוקשפן מס' 6 (חלקה 26) וברח' בוקשפן 12 (חלקה 3) מצויים בצמידות למגרשים 11 ו-12, שסומנו לייעוד של מבני ציבור במסמכי תכנית 5330, ולא ברור משומת התביעה אם, כיצד ובאיזה שיעור נפגעו דירות התובעים בבניינים אלה מתוספת זכויות הבניה למגרשים המיועדים למבני הציבור. האמור נכון על אחת כמה וכמה ביחס לדירות התובעים המצויות בחלקות שאינן גובלות במגרשים לעיל.
- ב. פגיעה בפרטיות - שכונת רמות מאופיינת בבנייה רוויה ובצפיפות גבוהה, כאשר כבר במצב הקודם המרחק בין מבני המגורים היה כ- 10 מ', וכבר אז אושרו מגרשים לייעוד של מבני ציבור בצמידות למגרשי מגורים, הכוללים שטחי בניה נרחבים. ומכאן, שסביר להניח כי אין שינוי בפרטיות בהשוואה בין מצבי התכנון. מה גם, שעסקינן בדירות המצויות באזור המאופיין בבניה רוויה וצפופה, ונוכח ההתניות בהסכמי המכר סביר להניח כי הייתה קיימת במצב הקודם ציפייה סבירה שהמצב התכנוני ישתנה, ויתווספו שטחי בניה וקומות.

יוער, כי על אף שהטענות לפגיעה בפרטיות מצביעות על הגדלת הצפיפות כמקור ראשוני, בשומת התביעה הועלתה בנפרד טענה לפגיעה בפרטיות עקב תוספת קומות ושטחי הבניה. כאמור, "הגדלת הצפיפות" אינה מהווה ראש נזק עצמאי העומד בפני עצמו, שדי בו כדי לבסס עילת תביעה. כך גם, טענה לפגיעה בפרטיות אינה יכולה לעלות בנפרד, ללא כל קשר לגורם אחר (למשל- שינוי בנוף או שינוי בצפיפות).

ג. עלייה במפלס הרעש וגידול בהיקף תנועת כלי רכב עקב "הגדלת הצפיפות" – שומת התביעה אינה מוכיחה עלייה במפלס הרעש וגידול בנפח התנועה שמקורם בתוספת שטחי הבניה שאושרו במצב החדש. נזכיר, כי בשומת התביעה נטען תחת הפרקים שדנו בנושא "הגדלת הצפיפות", בעיקר, לירידת ערך עקב עלייה במפלס הרעש הנובעת מהגידול הצפוי בהיקף תנועת הולכי הרגל ותנועת כלי הרכב, ללא צירוף חווי"ד אקוסטית וללא חווי"ד מומחה תחבורה. מכל מקום, גם אם נניח לשם הדיון כי תוספת שטחי הבניה הגדילה את תנועת הולכי הרגל ו/או כלי התחבורה במקרקעין הנדונים ובסביבתם, הרי שאין בכך מספיק כדי להוכיח קיומה של עלייה במפלס הרעש ועומסי תנועה עקב אישור התכנית נשוא התביעה. במיוחד אם מביאים בחשבון כי בהתאם למצב התכנוני במועד הקובע רמת הרעש ונפח התנועה באזור היו גבוהים ממילא, ואין כל תימוכין להנחת שמאית התובעים כי אישור תוספת הזכויות בתכנית נשוא התביעה גרם לשינוי בעוצמת הרעש ובהיקף התנועה בכלל, ובוודאי שלא שינוי ניכר שהביא לפיחות בשווי בגין ראש הנזק שהוגדר כ"הגדלת הצפיפות". שכונת רמות מונה כ- 60,000 תושבים, כאשר המקרקעין הנדונים מצויים באזור בו ישנה תנועה ערה לאורך כל שעות היום של כלי תחבורה רבים לרבות תחבורה ציבורית, וזאת לאור הסמיכות לציר תנועה ראשי, והקירבה למגרשים המשמשים ומיועדים לשמש למבני ציבור. מה גם, שהקמת החניון המקורה יוצרת חציצה בין רחוב מירסקי לבין דירות המגורים, ומכאן שתיתכן ירידה ברמת הרעש.

לאור זאת, סביר להניח כי ככל שישנה עלייה במפלס הרעש ו/או נפח התנועה, היא אינה משמעותית. ד. עומס על שטחי השירות הקיימים עקב תוספת יח"ד- השטחים המשותפים במבני המגורים הקיימים נועדו לרווחת כלל הדיירים, ולא ניתן להביא בחשבון באף אחד ממצבי התכנון שימוש בפועל באותם שטחים שאינו תואם את המותר (כמו שימוש בלובי כשטח אחסנה) בנוסף, היקף שטחי השירות המוצעים בתכנית נשוא התביעה עולה בקנה אחד עם הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, ולפיכך אין מקום להניח קיומה של ירידת ערך בנושא זה. ה. מעלית וחדר אשפה- נושאים אלה נבחנים בשלב הרישוי, כאשר היתר בניה יינתן רק אם תמצא התאמה בין המימוש המבוקש לבין דרישות התקן. במקרה הנוכחי, בהליך הרישוי למימוש תוספת הבניה למגורים מכוח התכנית נשוא התביעה לא נדרש היה להציג תוספת מעלית או שטחים לחדר האשפה, ומכאן שיש לראות את המוצע בתכנית כעומד בדרישות.

161. ביחס לטענה לירידת ערך עקב תכנון החניון המקורה-

- א. בשומת התביעה נטען לפגיעה מהחניון ביחס לדירות התובעים המצויות בקומת הקרקע ובקומה הראשונה במבנים ברח' בוקשפן מס' 4, 6 ו- 12. בנושא זה נטען כי הקמת חניון דו-מפלסי מקורה, בגובה 4.5 מ' עד 7.5 מ' מול מגרשים 1-5, במרחק של כ- 7 מ' מהמבנים, מהווה מפגע ויזואלי היוצר אפקט דמוי חומה ותחושת מחנק, החוסם את המרחב הקיים בין המבנים לבין רחוב מירסקי. בנוסף, נטען כי השימוש בחניון יגדיל את הרעש, יגרום לסינוור ויפגע בפרטיות של הדירות התובעים במבנים לעיל הפונות לחניה.
- ב. במצב הקודם סומנו במגרשי המגורים חניות פתוחות בקומת הקרקע, וכן הייתה קיימת חומה/קיר תמך בין מפלס רח' מירסקי לבין רח' בוקשפן (בשל הפרשי מפלס הקרקע בין הרחובות), במרחק של כ- 20 מ'.
- ג. במצב החדש אושר חניון מקורה המנצל את הפרשי מפלס הקרקע בצורה מרבית, ושנותן מענה לפתרון החניה הנדרש. השינוי במצב החדש הוא תוספת קומת חניה בגובה חומת מירסקי.
- ד. לא הוכחה באמצעות חווי"ד אקוסטית עלייה במפלס הרעש עקב תכנון החניון המקורה, ובכל מקרה אין מקום לראות בו כגורם לנזקים הנטענים, כמפורט להלן:
- (1) פגיעה ויזואלית- לא ברורה הטענה לפגיעה נופית כאשר במצב הקודם נשקף מהדירות נוף של חניה עם קיר תמך, ובמצב החדש נשקף מהן נוף של חניה עם קיר תמך מקורה.

בניגוד לאסמכתאות אליהן מפנה שמאית התובעים בנושא פגיעה נופית והסתרת השמש- בענייננו לא מדובר בסלילת כביש רחב חדש, ולא ניתן לראות בחניון המקורה כגורם שחסם את הנוף הפתוח. בנוסף, טענה להסתרה חלקית של הנוף אינה מזכה בפיצוי, ולא ניתן להסתמך על תוצאות מחקר "השפעת נוף על שווי דירות המגורים" שנערך ע"י השמאי הממשלתי מר יעקב גדיש וגבי לריסה פליישמן על מנת לכמת שיעור פגיעה מנוף מלא לנוף חלקי.

(2) עוצמת הרעש- הדירות ממוקמות בקירבה לשדרות גולדה מאיר ובסמוך לרח' מירסקי המהווה רחוב ראשי, כאשר ברחובות אלה קיימת תנועה ערה לאורך כל שעות היום של כלי תחבורה רבים לרבות תחבורה ציבורית, ועל כן קיים רעש כבר במצב הקודם ותוספת רכבים בחניון המקורה לא צפויה לגרום לתוספת רעש, בוודאי שלא משמעותית כנטען ללא כל ביסוס בשומת התביעה. יתרה מזאת, הקמת החניון יוצרת חציצה בין רחוב מירסקי (המצוי במפלס העליון) לבין הדירות, שיתכן שיש בה לצמצם את עוצמת הרעש מרח' מירסקי לרח' בוקשפן.

(3) פרטיות- בתקנון תכנית 103754 נקבע כי הקמת החניון המקורה תבוצע בנטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק של כ- 90 ס"מ, שיתרמו לפרטיות יח"ד המצויות בחזית ומעל למפלס הקרקע.

(4) סינוור הדירות שבחזית הבנין- לפי שמאות המשפה תותקן גדר ממפלס החניה המהווה פתרון סטנדרטי למניעת סינוור מפנסי הרכבים החונים.

162. לאור זאת, לא הוכחה כל פגיעה תכנונית במקרקעין הנדונים, ודין טענות התובעים בעניין זה להידחות לגופן.

החלת סעיף 200 לחוק

163. לחילופין ולמען הזהירות ככל שתתקבל קביעה, בניגוד לעמדת הועדה המקומית, בדבר פגיעה ע"י התכנית נשוא התביעה, יש לשמור על זכותה של הועדה המקומית לטעון לכך שעסקינן בפגיעה שאינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים לאור התקיימות סעיף 200 לחוק.

164. נציין כי לפי שמאות המשפה, אם בוחנים את ירידת הערך בהתאם לגישת שמאית התובעים תוך הפחתת שיעור הפגיעה שנקבע בראש הנזק של "הגדלת הצפיפות" יוצא, כי ביחס לרוב דירות התובעים שיעור הפגיעה האמיתית הנטענת (והמוכחשת), הינה פגיעה בשיעור נמוך של כ- 4%.

165. משאלו הם פני הדברים, ככל שמדובר בפגיעה, וככל שנגרמה (טענה המוכחשת כאמור), הרי שזו זניחה לנוכח התועלת הציבורית והאינטרס הגלום בתכנית לטובת האינטרס הציבורי, בהוספת דירות מגורים ומבני ציבור. על כן, אין בנסיבות העניין מן הצדק לשלם פיצויים.

רא': דנ"א 1333/02 הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה נ' הורוויץ נח (6), 289, וכן ערר(מרכז) 213/04 אסמים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - פ"ת.

סיכום

166. אשר על כן מוצע אפוא לדחות את תביעת הפיצויים על פי סעיף 197 על הסף ולחילופין לגופו של ענין.

167. מומלץ לוועדה המקומית לשמור את הזכות להוסיף לנמק ולטעון בכל טענה אם ובמידה ויקבע כי התובעים רשאים היו להגיש את התביעה שבנדון, עברו את טענות הסף, והרימו את הנטל הראשוני המונח על כתפיהם להוכיח את התגבשות עילת התביעה.

בכבוד רב
תמר איגור, עו"ד
לימור ברמן, עו"ד

HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934

הררי טויסטר ושות'
משרד עורכי דין | 1934

ירושלים
צבי אגמון
יואב הירש
אביר פורט
דניאל פלא
טל משר
ישראל עטר
אבי שפרמן
הלל פלג
קירה לורר
רובי מונק
ברק ב. שוורץ
נועה וילינגר
מונא אגמון
זאב גוטרייך
שיר אנגל - כץ
שי מור
ביא אריאל
אלון סניטור
אלעזר (אלי) בול
ד"ר עדאל זיסמן
אילון למברגר
איתי ספרא
טליה שיי קלמנצון
הושע בנבין
מיכאל שור
שרה קאמן אלכסנדר
אמית למברגר
איתמר שליסל
דניאל לוי
אוהד דיאמנט
אביטל בן יוסף
ארי טסבאום
תליאבוב
דן הכהן
אורי רחובי
איל ד. מאמו
יונה גושן גוטשטיין
ישראל גושן עמירה
אריה יביר
אורן ארז
אמיר גוראריד
גלית פלישר אברהם
דורו מברסקי
אורי שרע
מנחם (מתי) לפידור
דניאל סקל
רון שלום
ד"ר איתי רם
קמל מורד
אסנת סרפרי פירסט
דגנית לפידור-זינגר
אשר זליגר
שי ב. איצקוביץ
מיכאל קמיה
יעקב צפירי
גיל ברקס
אמיר שיש
של ברקאן
דן אדרי
יובל קהת
ענת שרקי
אדי אשכנזי
דנה חן
אסף דובנר
טור רוסמן
דנה כהנא
אלחנן דהן
נחמאל (נתי) חיים
רון פלד
יהל פורת
לעני יוב
רם שחורי
רוח מורחביק
דנה פריד
אריק בן סמחון
צבי מור
ינון ברקת
יערה שחורי בן הרש
איתמר שמעוני
מירב יונג
חנן סידור
חגית גולדברג
אביבה שדה
גל אנה צין
אורית סקופ דגן
זוהר אדיסנט
בנימין שלו
טלי אשד-אלחנן
טל ברקת
מנחם פריד
ליר כהנא
הלל וייס
אריאל קמבל
ליאור רוח
גל גולדברג
עטר מור
גל קוטי
אורי שיש
דב מנקר
מנחם חילליה
רבקה בסקן צפירי
דן סמולנסקי
צבי אודם
מא כהן
עמר רחוב
נו אבראמיס
רם בלומשטיין
טור בן משה
גיל ברטורא
טל לוי
דניאל נחמה
אביר מליס
קור שחם
מנחם מנחם
מנחם גנים
אסתר בנעם
אריאל שן
עבר שריס
נטל ברקאי
נו מנביר
מיר קורמן
אריאל בן שמול
אילון דידיסון
שי לור
מי איתן
שחר זלוק
אור חלבי
דנה סנדל
ליאור שוב
דנה שורץ
אמיר אכסר
אריס ציבולסקי-חבילי, יועצת
אלכסנדר שפירא, יועץ
מועצת גנים, יועץ
באר-שבט
צפירי מלחמן
מלח מור
סידני, אוסטרליה
ד"ר דורון גולברשטיין
גלית מיי

ירושלים, 26 פברואר 2023

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ספרא 1

ירושלים

במסירה אישית

הנדון: תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון ובניה, התשכ"ה-1965

מכתבכם מיום 13.3.2022; תכנית 101-0103754; גוש 31328, חלקות 3, 4, 7, 25, 26, 32

בשם מרשתנו, חברת ד. דניאל חברה לבנין בע"מ (להלן – החברה), הרינו מתכבדים להשיב למכתבכם שבנדון, כדלהלן:

1. ביום 24.2.2019 פורסמה למתן תוקף התכנית שבנדון (להלן – התכנית) אשר נערכה וקודמה על ידי מרשתנו, החלה בין היתר על המקרקעין שבנדון (להלן – המקרקעין).

2. לאחר אישור התכנית, הוגשה על ידי חלק מדיירי הדירות בפרויקט הבנוי במקרקעין שבנדון, תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בצירוף חוות דעת מטעם שמאית הדיירים, הגב' נחמה בוגין (להלן – "התובעים", "התביעה", "החוק" ו-"שומת התובעים", בהתאמה).

3. כבר בראשית הדברים ייאמר כי התובעים כשלו מלהוכיח את הרכיב הבסיסי הנדרש במסגרת התביעה: ירידת ערך כללית של המקרקעין, המהווה דרישת סף להוכחת התביעה – באין ירידת ערך כללית במקרקעין, אין זכאות לפיצויים בתביעה לפי סעיף 197, גם אם יוכח ראש נזק ספציפי.

גם בהתעלם ממחדל חמור זה, אשר נקבע בפסיקה שדי בו כדי לדחות את התביעה כולה, התובעים לא טרחו לצרף לתביעתם חוות דעת מקצועיות להוכחת ראשי הנזק הנטענים ומבססים את תביעתם על טענות שנקבע לגביהן שוב ושוב בפסיקה כי אין הן מהוות ראש נזק כלל, ושאינן בעצם העלאתן אפילו "ראשית ראיה" להוכחת הנזק הנטען.

יתרה מזאת, התובעים ידעו היטב כי החברה פועלת לאישור התכנית ואף נתנו את הסכמתם לקידומה במסגרת חוזה המכר לרכישת הדירות שבמקרקעין עליהם חתמו. חוסר תום לבם של התובעים חמור אף יותר שכן במקביל להגשת התביעה, הגישו התובעים תביעה אזרחית כנגד החברה במסגרתה נטען כי זכויות הבניה שאושרו בתכנית – ושמיושן יפגע בתובעים, כביכול, שייכות להם.

לפיכך, אם אף תוכח ירידת ערך כלשהי, הרי שלאור האינטרס הציבורי שבאישור התכנית מחד, וחוסר ניקיון הכפיים וההגינות של התובעים מאידך, עסקינן במקרה מובהק בו אין זה צודק לשלם פיצויים לתובעים, בהתאם להוראות סעיף 200 לחוק.

4. על כן, עמדתנו המשפטית והשמאית היא כי יש לדחות את התביעה על הסף, ולמצער לגופה. לחלופין, יש להורות על אי תשלום פיצויים בהתאם להוראות סעיף 200 לחוק, הכל כמפורט להלן.

רקע עובדתי רלוונטי

5. החברה זכתה במכרז שפרסמו רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש") להקמת פרויקט מגורים ובו 158 יח"ד בשמונה בניינים על המקרקעין.
6. לאחר זכייתה במכרז, חתמה החברה עם משתכנים שונים, והתובעים בכללם, על חוזה מכר לדירות שבבניינים הנ"ל, אשר חלקם היו משתכנים שהוגדרו כ"זכאים" ושהופנו אליה על ידי משב"ש וחלקם רכשו את הדירות "בשוק החופשי", הכפוף לתנאי מחיר למשתכן, כפי שנקבע במסמכי המכרז (להלן: "חוזה המכר" ו"המשתכנים", בהתאמה).
7. נוסח חוזה המכר ומפרט המכר אשר צורף לו אושרו על ידי חברת הבקרה של משב"ש, חברת אשר אולניק, בטרם הוחתמו המשתכנים על חוזה המכר הנ"ל.
8. בסעיף 12, על תת סעיפיו, לחוזה המכר, נקבע כי המשתכנים מודעים לכך שהחברה עשויה ליזום תכנית חדשה אשר במסגרתה תתאפשר לה בניה נוספת במקרקעין וכן כי החברה רשאית לממש ולנצל את התכנית החדשה והמשתכנים מסכימים לכך בחתימתם על חוזה המכר:

12.1 **הקונה מודע לכך כי החברה ו/או אחרים עשויים להמשיך ולבנות את המבנים ו/או מבנים או אגפים נוספים על המקרקעין בין לפי תכנון הקיים כיום ובין לפי כל תיקון ושינוי של תכנון זה. הקונה מסכים לכך ומתחייב שלא להתנגד ושלא להפריע לכל בניה כנ"ל.**

12.2 **הקונה מודע לכך כי החברה ו/או מי שיהיה בעל הזכויות של יתרת המקרקעין עשויים ליזום הוצאת תב"ע חדשה ו/או שינויים בתוכניות בנין ערים המתייחסות ליתרת הפרויקט ו/או שינויים בתב"ע החלה על המקרקעין ו/או בתכניות הבניה של הבנין ו/או המקרקעין הכלולים כיום במסגרת תוכנית בנין ערים. הקונה מסכים לכל הנ"ל, וכן להוצאת תב"ע חדשה, ולכל בקשת שינוי של תכנית בנין ערים ו/או תכנית הבנין כלעיל.**

12.3 **בניה נוספת שתיבנה במסגרת הפרויקט תוכל להכלל באותו בית משותף כמו הבנין. לשם כלילתה כלעיל, תהיה החברה ו/או יהיו בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בחלקם, רשאים לגרום לשינוי צו רישום הבית המשותף, אם יירשם, לשינוי תקנון הבית המשותף, הצמידויות המיוחדות, המכנה המשותף של הרכוש המשותף, ושינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף. בחתימתו על הסכם זה, מסכים הקונה לכל האמור לעיל.**

במקביל לאישור התכנית, קודמה בקשה להקצאת המקרקעין מכח התוכנית לחברה בוועדת המכרזים העליונה במשב"ש. עתירה שהגישו המשתכנים כנגד החלטת ועדת המכרזים העליונה של משב"ש לבית המשפט לעניינים מינהליים (עת"מ 18-12-24480) וערעור על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים בעתירה הנ"ל לבית המשפט העליון (עע"מ 7124/19) **נדחו או נמחקו.**

9. בנוסף, הוגשו לתוכנית התנגדויות רבות על ידי משתכנים שונים שנדחו על ידי ועדת המשנה להתנגדויות שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים.
10. אם לא די בכך, הרי שבמקביל לתביעה זו, התובעים אף הגישו כנגד החברה בבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה אזרחית בטענה כי זכויות הבניה מכח התוכנית שייכות להם (ת"א 22-02-28715).
11. **במילים אחרות, התובעים מבקשים לקבל לידם את זכויות הבניה המשביחות שאושרו במסגרת התוכנית, מחד, ומאידך טוענים אותם התובעים כי אותן זכויות בניה פוגעות בהם.**

הנימוקים המשפטיים

א. טיעון סף - חלק מהתובעים כלל לא הוכיחו את היותם בעלי זכות במקרקעין במועד אישור

התכנית

12. בסעיף 197(א) לחוק נקבע התנאי הבסיסי להגשת תביעה לפי סעיף זה – "מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם".

13. דא עקא, מעיון באישורי הזכויות שצורפו לכתב התביעה עולה כי לא צורפו אישורי זכויות לחלק מהתובעים, כמפורט להלן:

א. דירה 14 – גירשביין אריה ויוכבד ;

ב. דירה 16 – זדה יוסף ורחל ;

ג. דירה 1 – מישאל יעקב מאיר ורחל ;

ד. דירה 13 – גורדון אלי יואל ואלישבע ;

ה. דירה 3 – רוט אריה ויהודית.

14. על כן, בהיעדר ראיות לזכויות במקרקעין, הרי שתובעים אלו לא עומדים בתנאי הבסיסי להגשת תביעה והוא הוכחת זכותם במקרקעין ויש למחוק תובעים אלו מכתב התביעה לאלתר.

ב. התובעים לא טרחו להראות כי קיימת ירידת ערך כללית, בטרם בחינת ראשי הנזק

הספציפיים, ובניגוד להלכה הפסוקה בנושא

15. מושכלות יסוד בהגשת תביעה לירידת ערך במקרקעין הוא כי נטל השכנוע להוכחת קיומה של פגיעה, ובמיוחד להוכחת שיעור הפגיעה, מוטל על התובעים:

"במקרה הנדון לפנינו קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על-ידי תכנית בסעיף 197(א)

לחוק. לפיכך נטל השכנוע, שישודותיו של סעיף 197(א) התקיימו, מוטל על מי שתובע

פיצויים על-פי סעיף זה. הווה אומר, על התובע להרים את נטל השכנוע, שהמקרקעין

אכן נפגעו על-ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה".

[ראו מעט מבין רבים: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון

ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992); עת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר

לתכנון ולבניה מחוז ת"א (נבו 23.08.2004); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה חיפה) 9016-07-19 צוקרמן

אלכסנדר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ישובי הברון (נבו 03.06.2020)]

16. בניגוד לניתוח שנערך בשומת התובעים, טרם בחינת ראשי נזק ספציפיים, על התובעים להראות כי קיימת ירידת ערך כללית במקרקעין. דהיינו, כי מחירי דירות התובעים ירדו לאחר אישור התכנית בעקבות אישורה.

17. כפי שנקבע זה מכבר, במקרה בו לא חלה ירידת ערך שכזו, הרי שגם אם קיימת פגיעה מסוימת – אין הדבר יוצר זכאות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

18. ויפים לענייננו דברי ועדת הערר בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה חיפה) 9016-07-19 צוקרמן אלכסנדר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ישובי הברון (נבו 03.06.2020):



"הפגם הראשון והעיקרי אליו התייחסה ועדת הערר בהחלטתה הוא שבחוות דעתו של השמאי מטעם המערערים לא נעשתה, על מנת לקבוע את הפגיעה, השוואת שווי הדירה לאור כלל נתוני המצב התכנוני שקדם לתכנית, למול שווי הדירה לאור כלל נתוני המצב התכנוני שלאחר התכנית..."...הפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין...וכיצד נמדדת פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי? התשובה היא שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שהתכנית נתקבלה..."...במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם...עיון בחוות הדעת מטעם המערערים מלמד כי צדקה הועדה בקביעתה כי חוות הדעת לא ביצעה את ההשוואה הנדרשת והתעלמה מנתונים חשובים המאפיינים את המצב התכנוני אשר קדם לתכנית... דברים אלו יפים לענייננו. ראשית, לא הוצג לנו כל חישוב בנוגע לשוויים האובייקטיבי של המקרקעין נשוא הערר במצבם הקודם... השמאי קבע ראשי נזק ועל בסיסם קבע ירידת ערך למקרקעין. אולם, לא הוצגו לנו עסקאות "מצב חדש" המעידות כי ערך המקרקעין, בכללותם, אכן ירד". (הדגשות הח"מ)

[וראו גם עת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א (נבו) 23.08.2004; ע"א 761/85 אליהו ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון-לציון, מו(1) 342(1991); ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, מז(2) 402 (1993); ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, מט(1) 463 (1995)]

19. בענייננו, שמאית התובעים, הגב' בוגין, מודה בהגיונותה, כי כלל לא נבדקו עסקאות השוואה על מנת לבסס את טענת התובעים בדבר ירידת ערך. דהיינו, ובהתאם לפסיקה הרחבה שהובאה לעיל, אין כל "ראשית ראיה" כי אכן נגרמה ירידת ערך כלשהי למקרקעין.

20. והדברים מקבלים משנה תוקף מדברי שמאית התובעים עצמה אשר מודה כי "...קיים קושי מהותי בזיקוק מרכיב הפגיעה ככל וגולם בעסקאות, היות ועסקאות המכר הנדונות לדירות המגורים מגלמות מכלול רב של מרכיבים כגון עליית מחירים, דירות עם / ללא נוף, רמת פרטיות, רמת גמר שונה וכו'...". במילים אחרות, שמאית התובעים מודה כי ככל ותיבחנה עסקאות השוואה ייתכן בהחלט כי יתברר כי שווי הדירות עלה, ולא ירד, בשל אישור התכנית.

21. ודוק: כאמור לעיל, תביעה לירידת ערך מתבססת כל כולה על הטענה שערך המקרקעין ירד בשל אישור התכנית. דהיינו, אף אם הייתה פגיעה לכאורה בראש נזק מסוים בשל אישור התכנית, ככל וערך המקרקעין עלה – דין התביעה להידחות.

22. לעניין זה נפנה לחוות הדעת השמאית המצורפת למכתבנו זה, בה נערך ניתוח שמאי המראה כי ערך הדירות שבמקרקעין עלה מיום אישור התכנית.

ג. טענות התובעים לראשי נזק נטענו בעלמא, ללא חוות דעת מקצועיות התומכות בכך

23. בהתאם לפסיקות העקביות לאורך השנים, טענות לפגיעה בגין אישור תכנית טעונות צירוף של חוות דעת מקצועיות כהוכחה לעצם קיום הפגיעה הנ"ל ולמידת הפגיעה:

"עיון בחוות דעת שמאי העורר מעלה כי היא מבססת את הפגיעה הנטענת על שלושה מרכיבים: פגיעה בנוף, פגיעה בכיוון אוויר ופגיעה בפרטיות. בכל הקשור לפגיעה בכיווני אוויר, וטענות לחסימה משמעותית של כיוון האוויר המערבי, ושינוי משטר הרוחות וההצללה, המדובר אכן בטענה המחייבת תימוכין בחוות דעת מומחה בנושאים אלה. אין חולק כי השמאי מטעם העורר אינו עונה לדרישה זו. לא ניתן לקבל טענה זו כאשר היא אינה מבוססת על חוות דעת מומחה ונטענת על דרך הסתם... מדובר בטענה כללית, לא מפורטת ונעדרת תימוכין מקצועיים, וכדין טענות המשיבות כי העורר לא הרים את נטל הראייה להוכיח פגיעה בראש נזק זה".

[ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (נבו 03.09.2015); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת השרון (נבו 08.01.2017); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו (נבו 31.05.2020) ועוד]

24. בשומת התובעים הוצג ניתוח ראשי הנזק באופן משוער בלבד וללא חוות דעת מקצועיות, תוך ניסיון להתבסס על החלטות ועדת הערר שונות (עמ' 42 לשומת התובעים). אם לא די בכך שניתוח זה סותר את נטל ההוכחה הנדרש בתביעה לירידת ערך במקרקעין, כפי שפורט לעיל, הרי שמדובר בהפניות מוטעות, בלשון המעטה. נרחיב.

25. שמאית התובעים מבקשת להסתמך על ערר 95003/12 טובה ברדה ואח', אשר בו כביכול נאמר שאין צורך בחוות דעת מקצועית לעניין ראש נזק של הצללה.

דא עקא, שוועדות הערר כבר עמדו על כך שכל היקש מתוך ערר זה הבא ללמד כי אין צורך בחוות דעת מקצועית הוא שגוי מיסודו. ונרחיב:

"אמירות אלה לא נתמכו בחוות דעת מומחה. בענין זה מקובלת עלינו קביעת ועדת הערר בערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב לפיה "טענות בדבר חסימת אוויר ואור הינן אכן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי וכזאת לא נעשה בענייננו". 55. בניגוד לטענת העוררים אף לא נפסק אחרת בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95003/12 טובה ברדה ו- 8 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה קרית אונו (פורסמה בנבו). כפי שנאמר שם: "לטעמנו הכלל הוא אכן כי טענות בדבר נזקי הצללה הינן טענות שמן הראוי להוכיח בחוות דעת מומחה, וככלל לא ניתן לתבוע בגין נזקים שכאלה בלא תמיכה ראייתית של חוות דעת מומחה לעניין כדבעי אשר תתייחס להיקפי ההצללה, שעות ההצללה וכיוצ"ב... במצב דברים כזה, התחייבה תמיכת הערר בחוות דעת מומחה בענין הצללה, שלכל הפחות מתמודדת עם הנתונים שהוצגו בחוות הדעת שצורפה לתכנית. אף בשל כך יש לדחות רכיב זה של הערר".

[ע"ר (תל אביב-יפו) 9008-08-18 ענת קסטרו ו 31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (נבו) 12.05.2020]]

26. אף לעניין העובדה כי שמאית התובעים מתבססת על "מבחן הסבירות, הניסיון המקצועי והשכל הישר" (עמ' 56 לדו"ח שמאית התובעים), נקבע זה מכבר כי אין פגיעה או ירידת ערך שהם בגדר 'השכל הישר':

"אין פגיעה ואין ירידת ערך, ללא פרוט והוכחת הפגיעה ושיעור הפגיעה הנטענת. אין פגיעה ואין ירידת ערך שהם בגדר "השכל הישר" או "ידיעה שיפוטית", כפי שנטען בפנינו, ואשר אינם טעונים הוכחה. על התובע מוטל הנטל, גם להוכיח את הפגיעה הנטענת וגם את שיעור הפגיעה הנטענת, שגם הוא ודאי וודאי שאיננו בגדר "השכל הישר" או "ידיעה שיפוטית". בענין זה אין קיימת חזקה, לא בדין ולא בעובדה. יש נטל הוכחה. (ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא ואח', פ"ד מ"ו (4) 627, 643, וכן, לאחרונה, ע"ר 95004/08 מקמל יעקב ו-16 אח'. נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק (פורסם בנבו))."

[ע"ר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו) 23.07.2013]]

27. דוגמה לכך ניתן לראות גם בניסיונם של התובעים לקבוע את שיעור הפגיעה הנטען עקב רעש (עמ' 56 לשומת התובעים). במסגרת שומת התובעים, נעשה ניתוח המסתמך על טבלת עוצמת רעשים מאתר האינטרנט של "מרכז המידע למנהל איכות הסביבה". דא עקא, מעיון בטבלה הנ"ל עולה כי הטבלה אף כוללת הבהרה לפיה: "הטבלה הנ"ל היא להמחשה בלבד ומתן קנה מידה כללי של עוצמות רעש. לא ניתן להסיק מהטבלה על עוצמת רעש מסוימת" – ברי כי אין מדובר בסימוכין המינימליים הנדרשים לביסוס פגיעה ופיצוי בתביעה כגון התביעה הנדונה.

28. כפי שנקבע שוב ושוב בתביעות לירידת ערך במקרקעין, על התובעים הנטל להוכיח את ירידת הערך בהסתמך על חוות דעת מקצועיות, תוך ניתוח ספציפי של כל ראש נזק ביחס לכל דירה ודירה. דבר זה לא נעשה בעניינו, ואפילו לא בקירוב.

ד. התובעים תובעים בגין ראשי נזק שכלל אינם נחשבים כנזק בר פיצוי בתביעה לירידת ערך

29. בסעיף 10.6 לשומת התובעים (עמ' 38-39), נערך פירוט של נזקים (מוכחים) שייגרמו לתובעים בשל ביצוע ומימוש התכנית – מטרדי רעש ואבק, עומסי תנועה, אובדן דמי שכירות ודחיה ותמחור בחסר של מכירת הנכס.

30. מבלי להתייחס לגוף הטענות שגם הן לא נתמכו בתימוכין מקצועיים כלשהם, הרי שטענות אלו אינן טענות לפגיעה בתכונות המקרקעין כתוצאה מאישור התוכנית, ולפיכך אינן בנות תביעה לפי סעיף 197 לחוק:

"למעלה מן הצורך, נעיר כי, כפי שגם נטען ע"י ב"כ משיבה מס' 2, כבר נפסק בעבר כי מיטרדים מסוג זה אינם מהווים כלל פגיעה בתכונות המקרקעין. לכן לא היה מקום לכוללם מלכתחילה, בתביעה לפי סעיף 197, לחוק ובוודאי שלא בערר שלפנינו. כפי שאכן קבענו זה מכבר בע"ר בי/95296/07 אבולש מזל נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים ואח' [פורסם בנבו]: "הפגיעה בה מדובר היא פגיעה תכנונית, ותכנונית

בלבד. לפיכך, גם נזקים הנטענים הנובעים מהליכי ביצועה של תוכנית כגון נזקים במהלך ביצוע עבודות, או נזקים כתוצאה מהוצאת היתר על פי תכנית, אינם נזקים ברי פיצוי על פי סעיף 197 לחוק. על התובע בגינם להיזקק לעילות תביעה אחרות ככל שהן מסורות ידו. "...כפי שכבר קבענו בהחלטות רבות, נזקים ומיטרדים בזמן ביצוע עבודות, כגון: אבק, לכלוך, מגבלות תנועה וכיו"ב, אינם בני תביעה על פי סעיף 197 ואינם מהווים פגיעה בתכונות אובייקטיביות של מקרקעין...אשר על כן, בכל מקרה, גם לגופם, אין מקום לתבוע בגין "פגיעות תקופתיות" בזמן ביצוע עבודות על פי סעיף 197 לחוק, אשר אינן מהוות פגיעה בתכונות אובייקטיביות של המקרקעין".

[ערר (תל אביב-יפו) 95446/07 אשר אלי ורחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (נבו) 19.12.2013]; ערר (תל אביב-יפו) 95004/08 מקמל יעקב 116 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק (נבו) 04.03.2012; ערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (נבו) 23.07.2013]

31. כמו כן, כמפורט בעמ' 60 לשומת התובעים, חושב ראש נזק של "הגדלת הצפיפות" בשיעור של 0.95% לכל הדירות הכלולות בתביעה. ראש נזק זה חושב ונקבע בנפרד ובנוסף לשאר ראשי הנזק הנטענים, כגון, רעש, פגיעה בפרטיות וכיוצ"ב. בכך שגתה שמאית התובעים.

32. כפי שנקבע זה מכבר בפסיקה, בתביעות כגון דא. "הגדלת צפיפות" אינה ראש נזק בפני עצמו ולא ניתן לקבוע ירידת ערך אך בשל הגדלת הצפיפות:

"לעניין הטענה בדבר "צפיפות" קבעו ועדות הערר לא אחת כי "צפיפות" אינה "מילת קסם" להוכחת פגיעה, ויש לפרט באופן מדויק כיצד משפיעה הצפיפות על ערך הנכסים...ר', למשל, ערר (חיפה) 90015/07 חדד ואח' נ. הועדה המקומית חדרה ואח' (פורסם באתר נבו): "איננו סבורים, כי די באמירה בעלמא בעניין "צפיפות" בכדי לבסס ולו גם לכאורה ירידת ערך..."

[ערר (ירושלים) 28/12 ברקאי איתמר לאה ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו) 07.08.2012]

33. על כן, ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל, הרי שיש לדחות על הסף את הטענות לירידת ערך המתבססות על ראשי הנזק המפורטים לעיל, שכן כאמור ראשי נזק אלו אינם מהווים עילה לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.

ה. נסיבות התביעה מהוות מקרה מובהק בו אין מקום לקביעת פיצוי, בהתאם להוראות סעיף 200 לחוק

34. החברה תטען כי גם אם תידחנה כל הטענות המפורטות לעיל בכתב זה וכן בחוות הדעת מהטעם החברה המצורפת לכתב זה וייקבע כי נגרמה ירידת ערך לדירות התובעים, תטען החברה כי אין מקום לפצות את התובעים בהתאם להוראות סעיף 200 לחוק.

35. בסעיף 200 לחוק נקבעה האפשרות שלא להכיר בפגיעה בשל אישור תכנית, במקרים מסוימים בהם הפגיעה היא סבירה ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים לנפגע:



לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

(1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;

(2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;

(3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;

36. בענייננו, ברי כי ההוראות המפורטות בסעיפים 200(1)-(3) חלות, שכן התכנית קובעת הן את ההוראות הבינוי והשימושים עבור מבני ציבור במגרשים 11 ו-12, הן את שטחי הבנייה ביעודים השונים במקרקעין בתחום התכנית וכן קובעת קווי בניין חדשים.

37. על כן, ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 200, יש לבחון האם הפגיעה היא סבירה והאם אין זה מן הצדק לשלם פיצויים לנפגע:

האם הפגיעה היא סבירה?

38. בהתאם לפסיקה בע"מ 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' (נבו 03.09.2015), מידת הסבירות היא האיזון בין זכות הקניין לבין אינטרס הציבור. איזון זה מושפע משלושה שיקולים: שיעור הירידה בערך המקרקעין הנפגעים; מידת "פיזור" הנזק; קיומו של אינטרס ציבורי חיוני הגלום בתכנית.

[ראו גם: דנ"א 1333/02 הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה נ' יהודית הורוויץ (נבו 12.05.2004); ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992)].

39. אמנם בפסיקה לא נקבע מס' אריתמטי קבוע לשיעור ירידת הערך שמהווה פגיעה סבירה, אך ביהמ"ש העליון הכיר בנזק של 4%-5% כנזק סביר, ובמקרים מסוימים אף שיעור פגיעה של למעלה מ-10% נקבע כסביר בנסיבות העניין [ע"א 8825/07 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן נ' י.פ.ה.ר. פרדסים לפרי הדר בע"מ (נבו 22.08.2012); ע"מ 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' (נבו 03.09.2015); דנ"א 1333/02 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' יהודית הורוויץ, נח(6) 289 (2004)].

40. בענייננו, אף אם נתקבלה כלל טענות התובעים, הרי לרוב התובעים נקבעה ירידת ערך בשיעור של 8% בלבד. יתרה מכך, בניכוי ראשי הנזק שכלל לא הוכרו בפסיקה (כגון צפיפות), הרי שירידת הערך של מרבית הדירות פוחתת אף לטווח של 3-5% בלבד (ראו עמ' 35 לחוות הדעת השמאית) – שיעור פגיעה סביר לכל הדעות, בהתאם לפסיקות בתי המשפט לאורך השנים.

41. מנגד, בשאלת האינטרס הציבורי הטמון בתכנית החדשה הרי שביהמ"ש העליון כבר הביע דעתו בדבר נחיצות התכנית. בדיון בע"מ 7124/19, נשיאת ביהמ"ש העליון קבעה כי קיים אינטרס ציבורי מובהק באישור התכנית, בין היתר, למען אזרחים שידם אינה משגת:

זה עניין של אינטרס הציבורי למקסם את מימוש זכויות הבניה בתא השטח הזה, כי רוצים להנסיף דירות. מחצית מהן זה דירות קטנות לאנשים שאין ידם משגת. אנו לא רואים במה נוכל להיאחז ולסייע לכם בשלב הערעור. השאלה האם אתם עומדים על הערעור?

42. בנוסף, יש לזכור כי מדובר בתביעה שהוגשה על ידי 22 תובעים מתוך 142 בעלי דירות. בסה"כ 15% מתוך בעלי הדירות סברו כי נגרמה להם ירידת ערך כלשהי. די בכך כדי להבהיר כי **בעלי הדירות בפרויקט עצמם אינם סוברים כי קיימת ירידת ערך כלשהי, ולמצער שמדובר בירידת ערך סבירה וזניחה או שהתוכנית פוגעת באינטרס הציבורי.**

43. לבסוף, שיקול "פיזור הנזק" הוגדר בפסיקה כך: **"ככל שהפגיעה במקרקעין היא מסוג הפגיעות השכיחות, המתפזרות על חלק ניכר מהאוכלוסייה והמהוות חלק מהסיכון לתכנון עצמו, כן ניתן לראותה כמי שאינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין"** [דנ"א 1333/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה נ' יהודית הורוויץ, נח(6) 289 (2004)].

44. במקרה דנן, לא תיתכן מחלוקת כי כל ירידת ערך נטענת, אף אם תוכח, חלה באופן שוויוני על כלל הדיירים בשטח התכנית. במילים אחרות, אין מדובר בפגיעה המיוחדת לבעלי דירות בודדים אלא בתכנית אשר חלה באופן שוויוני והוגן על כלל בעלי הזכויות במקרקעין, ומדובר בפגיעה סבירה בנסיבות העניין.

האם אין זה מן הצדק לשלם פיצויים לנפגע?

45. תנאי הצדק פורש בפסיקה כמערכת היחסים בין הרשויות בין התובע. מחד, תיבחן התנהלות הרשות בהליכי התכנון, ומאידך ייבחן נקיון הכפיים של התובע:

"בצד זאת הודגשה בכל הקשור למבחן הצדק מערכת היחסים שבין בעל המקרקעין לבין רשויות התכנון (ראו לדוגמה עניין הורוביץ, בעמ' 304-305; עניין עמידר, בעמ' 110; עניין פרי הארץ, בעמ' 658; לוינסון-זמיר, בעמ' 328-329). כך, למשל, ניתן לבחון כיצד נהגה הרשות כלפי התובע: אם בחנה היא חלופות תכנון ראויות, פוגעניות פחות; אם עשתה מאמץ לקדם את התכנון בזמן סביר ומבלי להשתהות, במטרה לצמצם פגיעה אפשרית; וכן הלאה. מן העבר השני, הוזכרה בפסיקה גם האפשרות לבחון את ניקיון כפיו של התובע בבואו לדרוש סעד מן הרשות"

[עע"מ 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' (נבו) 03.09.2015]

46. בעניין התנהלות הרשויות, הרי שלא נפל כל פגם בהליכי התכנון – ואף התובעים לא טענו זאת בשום שלב. נוהל הליך תכנון סדור, בו נשמעו התנגדויות כדן, ואף ניתן לתובעים יומם בערכאות השונות. יחד עם זאת, מוסדות התכנון ראו בתכנית צורך מהותי שעונה על האינטרס הציבורי במיצוי זכויות הבנייה במקרקעין, יחד עם הוספת מבני ציבור לטובת כלל תושבי העיר.

47. מנגד, וכפי שמפורט לעיל, התובעים ידעו לאורך כל הדרך על קידום התכנית החדשה וכוונת החברה לממש את זכויות הבניה במקרקעין ובהסכם המכר אף אישרו בחתימתם את הסכמתם לקידום ואישור התוכנית. למרות זאת, התובעים בחרו לרכוש את הדירות, בשל המחיר האטרקטיבי אשר הוביל לרווח פוטנציאלי של מאות אלפי ₪, נכון להיום, **לכל דירה ואשר אף שומת התובעים איננה סותרת נתונים אלו.**

48. אם לא די בכך, ובמסגרת הליך משפטי אזורי, **התובעים כיום מנסים לנכס לעצמם את אותן זכויות בניה אשר הם טוענים כי הסבו להם נזק כה רב (!).** ממש כך.

49. על כן, בעוד שהוועדה המקומית והחברה נקטו בהגיונות ושקיפות מול התובעים, התובעים עצמם הם אלו המתנהלים בחוסר תום לב חמור ובחוסר ניקיון כפיים, הכל בניסיון נואל לקבל כספים שאינם מגיעים להם על פי הדין וכללי הצדק.

ו. סיכום

50. בשל כל האמור לעיל, עמדתנו המשפטית היא כי יש לדחות על הסף את התביעה לפי סעיף 197, ולמצער לגופה. שומת התובעים איננה עומדת ברף ההוכחה הנדרש לשם הוכחת נזק בתביעות לפי סעיף 197, ואינה מגלה ולו "ראשית ראיה" בעניין ראשי הנזק הנטענים לכאורה.

51. לחלופין, אף אם ייקבע כי ישנה ירידת ערך כלשהי, מדובר במקרה מובהק של פטור מהצורך לשלם פיצויים בהתאם להוראות סעיף 200 לחוק עקב חוסר ניקיון הכפיים החמור של התובעים, שיעור הפגיעה המזערי, אם ישנו בכלל, והאינטרס הציבורי המשמעותי באישור התכנית.

52. לכתב טיעונים זה מצורפת חוות דעת שמאית מטעם החברה. כל האמור לעיל מצטרף ואינו גורע מתוכן חוות הדעת השמאית.

53. אין באמור ו/או בשאינו אמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות וטענות מרשתנו, ואלו שמורות לה במלואן.

בכבוד רב,
ישראל עטר, עו"ד
דן שמעון, עו"ד

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



תאריך לועזי : 16 ביולי 2023
תאריך עברי : כ"ז/תמוז/תשפ"ג
מס' תיק : 2022/0002.00
סימוכין : 1260-22

לכבוד

גב' קרן שמואל ג'רסי

השמאית העירונית והממונה על מחלקת היטל השבחה
עיריית ירושלים
ג.נ.,

התייחסות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

בגין אישור תכנית 101-0103754

רח' הרב בוקשפן ורח' ולנשטיין, שכונת רמות, ירושלים

חלק מחלקות: 3-4, 7, 25-26, 32 בגוש: 31328

הזמנה מספר 221037 מיום 6.3.2022

1. מזמינת השומה:

גברת קרן ג'רסי, השמאית העירונית והממונה על המחלקה להיטל השבחה בעיריית ירושלים, בשם הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

2. מטרת השומה:

מענה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' נחמה בוגין, וזאת עבור חלק מבעלי זכויות חכירה מהוונות לדורות, בדירות מגורים בבניה רוויה, על חלקות מס': 3-4, 7, 25-26, 32 בגוש מס': 31328, בגין אישור תכנית 101-0103754, הממוקמות ברח' הרב בוקשפן ורח' ולנשטיין, שבשכונת רמות, בעיר ירושלים.

3. המועד הקובע לשומה¹:

תכנית	המועד הקובע
101-0103754	24/02/2019

4. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.08.2022 ע"י הח"מ ועידו מקדסי – כלכלן ומתמחה בשמאות מקרקעין.

5. זיהוי הנכס:

גוש : 31328
חלקות : 3-4, 7, 25-26, 32
שטח חלקות : כמפורט בסעיף 6.2 להלן – בפרק "תיאור הנכס".
מהות הנכס : 24 יח"ד בבניה רוויה (בשישה מבנים נפרדים).
כתובת : רח' הרב בוקשפן ורח' ולנשטיין, שכונת רמות, ירושלים.
זכויות : חכירה מהוונת לדורות מרשות הפיתוח.

¹ מועד פרסום התכנית לתוקף ברשומות.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. תיאור הסביבה:

המקרקעין נשוא השומה מהווים 24 יח"ד למגורים בבניה רוויה, בשישה מבנים נפרדים, הידועות כחלק מחלקות: 32, 25-26, 7, 3-4 בגוש: 31328 וממוקמות ברח' הרב בוקשפן מס' 2,4,6,12,14 וברח' ולנשטיין מס' 6, שכונת רמות, שבעיר ירושלים.

שכונת רמות ממוקמת בצפון-מערב העיר ירושלים ומהווה את אחת מהשכונות הגדולות בישראל המונה כ-55 אלף תושבים (נכון לשנת 2021).

השכונה מאופיינת באוכלוסייה מעורבת המחולקת לתתי שכונות בעלות צביון שונה כל אחת כאשר רוב תושבי השכונה הם חרדים ומיעוט מהתושבים הוא מהציבור הכללי.

מיקומו הכללי של נשוא השומה הוא בצפון שכונת רמות, בסמיכות ומצפון-מערב לשד' גולדה מאיר, המהווה ציר מרכזי שמשתרך לכל אורכה של השכונה, מדרום לרח' יצחק מירסקי המהווה ציר מרכזי, שמתמשך מכיכר הרב אלעזר – במערב לרח' הרא"ה – במזרח.
רח' שמעון בוקשפן הינו רחוב פנימי המסתעף מרח' יצחק מירסקי – בחלקו המערבי ומתמשך במקביל לו - מדרום.

רח' הרב ולנשטיין מהווה רחוב חצי מעגלי המסתעף מרח' יצחק מירסקי ומתחבר לרח' הרב חזקיה שבתאי ממזרח.

המקרקעין נשוא השומה ממוקמים מעברו הדרומי של רח' הרב בוקשפן ומעברו המערבי של רחוב ולנשטיין.

סביבת נשוא השומה מאופיינת בבנייני מגורים בבינוי של 4-8 קומות, לצד שימושים משלימים בבינוי של עד 4 קומות, כגון: גני ילדים, בתי ספר, ישיבות וכוללים, בתי כנסת, מקוואות, מרכזים מסחריים, שירותי בריאות וכד'.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים, ביוב וכיוצ"ב.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)

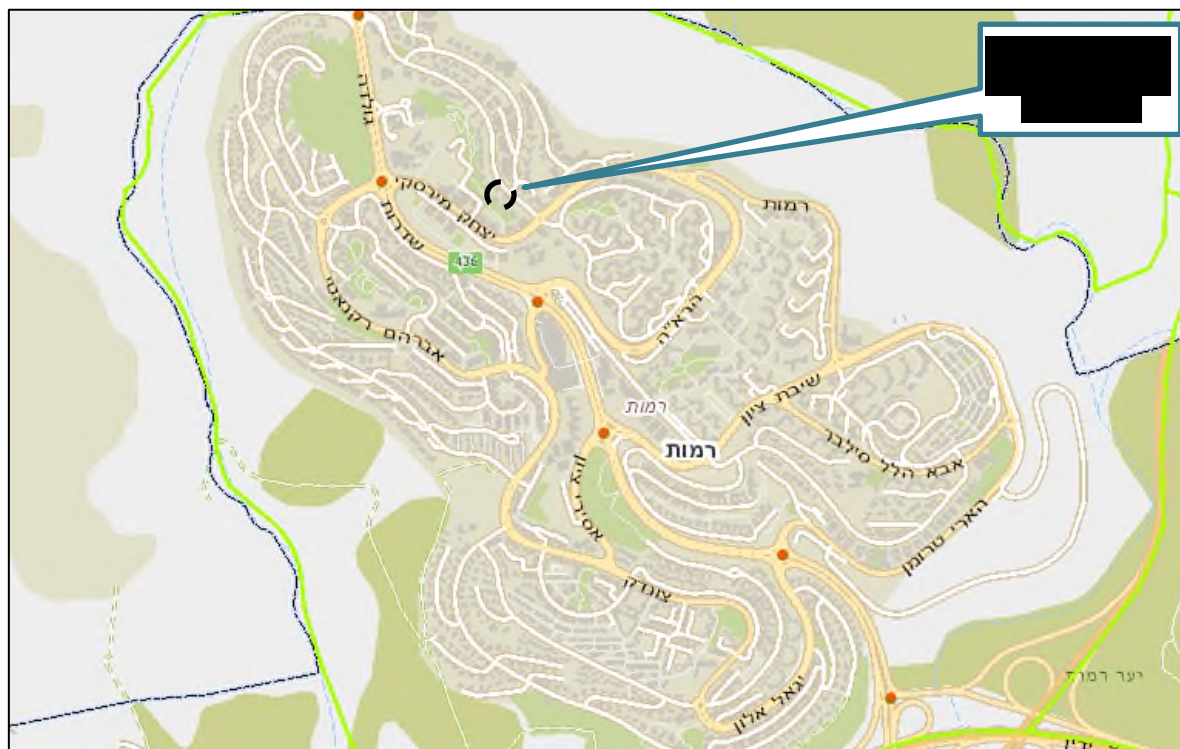


חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



תרשים הסביבה :



6.2. תיאור החלקות:

המקרקעין נשוא השומה ממוקמים בחלק מחלקות מס': 32, 25-26, 7, 3-4 בגוש מס': 31328.

להלן ריכוז שטחי החלקות ותיאורן²:

גז"ח	מגרש מתב"ע 101-0103754	כתובת	שטח חלקה	תיאור/מידות	תיאור
31328/3	4	הרב בוקשפן 12	1,865 מ"ר	דמוית טרפז עם חזית צפונית באורך כ- 26 מ' לרח' בוקשפן	בניין מגורים הכולל 20 יח"ד, בן קומה אחת מעל ק"ק ו-5 מתחת לק"ק (סה"כ 7 קומות).
31328/4	5	הרב בוקשפן 14	1,860 מ"ר	דמוית טרפז עם חזית צפונית באורך כ- 32 מ' לרח' בוקשפן	בניין מגורים הכולל 20 יח"ד, בן 2 קומות מעל ק"ק ו-4 קומות מתחת לק"ק (סה"כ 7 קומות).
31328/7	8	ולנשטיין 6	1,672 מ"ר	דמוית מלבן עם חזית מזרחית באורך כ- 37 מ' לרח' ולנשטיין	בניין מגורים הכולל 22 יח"ד, בן 2 קומות מעל ק"ק ו-5 קומות מתחת לק"ק (סה"כ 8 קומות).
31328/25	2	הרב בוקשפן 4	1,927 מ"ר	דמוית מלבן עם חזית צפון-מזרחית באורך כ- 38 מ' לרח' בוקשפן	בניין מגורים הכולל 20 יח"ד, בן 2 קומות מעל ק"ק ו-4 קומות מתחת לק"ק (סה"כ 7 קומות).
31328/26	3	הרב בוקשפן 6	1,934 מ"ר	דמוית מלבן עם חזית צפון-מזרחית באורך כ- 38 מ' לרח' בוקשפן	בניין מגורים הכולל 20 יח"ד, בן 2 קומות מעל ק"ק ו-4 קומות מתחת לק"ק (סה"כ 7 קומות).
31328/32	1	הרב בוקשפן 2	2,666 מ"ר	דמוית מלבן עם חזית צפון-מזרחית באורך כ- 105 מ' לרח' בוקשפן	בניין מגורים הכולל 18 יח"ד, בן קומה אחת מעל ק"ק ו-4 קומות מתחת לק"ק (סה"כ 6 קומות).

² שטח החלקות בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



איתור המקרקעין ע"ג תכנית 101-0103754 – מאתר Govmap:



6.3. תיאור הנכס:

המקרקעין נשוא השומה מהווים 24 יח"ד מגורים, בשישה בנייני מגורים בבינוי של 6-8 קומות הבנויים במפלסים שונים מעל ומתחת למפלס הקרקע, שנבנו בשנת 2012.

הבנייה קונבנציונאלית, הכוללת: קירות בטון ובלוקים המחופים אבן ירושלמית וגג שטוח. כל מבנה כולל: לובי כניסה, מעלית ומחסן לרווחת כלל הדיירים בקומת הקרקע.

רמת הגמר סבירה וכוללת, בין היתר, דלתות כניסה מפרופיל אלומיניום וזכוכית, ריצוף באריחי קרמיקה חיפוי קרמיקה על הקירות וחדר מדרגות המלווה במעקה מתכת.

בנייני המגורים הממוקמים לאורך רח' הרב בוקשפן (בתחום חלקות 32, 25-26, 3-4), כוללים:

- חזית עורפית (דרומי) לשטח ציבורי פתוח ומעברו שד' גולדה מאיר.
 - חזית צפונית לרח' הרב בוקשפן שהינו רח' פנימי הכולל מק' חניה עיליות ומעברם חומה בגובה משתנה (בין 5-10 מ') הנוצרת מהפרשי מפלס הקרקע בין רח' הרב בוקשפן לרח' יצחק מירסקי.
- מרחק החומה המדוד (גראפית) ממרפסות דירות המגורים, כ: 18.5 מ' ברח' בוקשפן 32 וכ - 21 מ' ברח' בוקשפן 26.

בנייני המגורים ברח' הרב בוקשפן 26 ו- 12 גובלים במגרש בייעוד שב"צ ממזרח וממערב בהתאמה. בניין המגורים הממוקם ברח' ולנשטיין (בתחום חלקה 7), גובל בשטח ציבורי פתוח מכיוון מערב ומדרום וכולל חזית מזרחית לרח' ולנשטיין.

טופוגרפית פני הקרקע משופעת היורדת מכיוון צפון לדרום.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



בנייני מגורים בתחום חלקות 32, 25-26, 3-4 – רח' בוקשפן (מבט מכוון דרום לצפון):



בניין מגורים בתחום חלקה 7 – רח' לוינשטיין:



יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



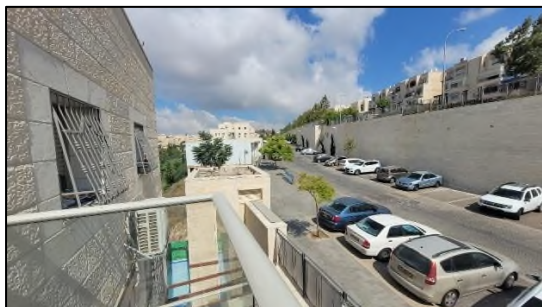
חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il

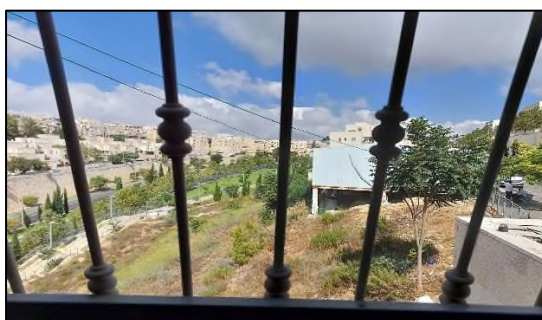


תמונות מייצגות מיום הביקור :

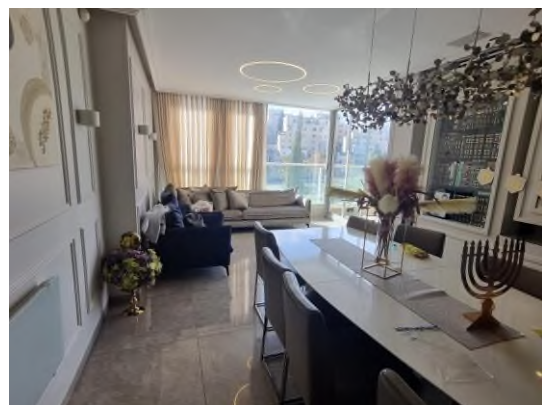
דירה מס' 17, רחוב הרב בוקשפן 12



דירה מס' 18, רחוב הרב בוקשפן 12



דירה מס' 6, רחוב הרב בוקשפן 4



יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה

טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403

kobco@zahav.net.il



6.4. תיאור דירות המגורים:

מרבית דירות המגורים, בנויות ברמת גמר סטנדרטית הכוללת: ריצוף קרמיקה, חלונות אלומיניום, מערכות מיזוג אוויר, תאורה משתנה, מטבח הכולל ארונות עיליים ותחתונים וכיוצ"ב.

גו"ח	כתובת	קומה	מס' דירה	מיקום הדירה חזית/עורף	חדרים	שטח בנוי במ"ר	שטח מרפסת/גן במ"ר
31328/3	הרב בוקשפן 12	1	19	עורף	4	92	13.5
		1	18	חזית	4	92	9
		1	17	חזית	4	92	9
		קרקע	14	חזית	3	80	6.5
		-1	9	חזית (גן)	4	92	חצר 75
		-1	12	עורף	4	112	17
		-4	3	עורף	5	127.5	12
		-4	4	עורף	5	127.5	12
		-5	1	עורף (גן)	5	135	חצר 140
31328/4	הרב בוקשפן 14	1	17	עורף	4	92	10.5
		קרקע	14	עורף	4	92	10.5
		-1	10	עורף	5	112	17
31328/25	הרב בוקשפן 4	1	15	חזית	4	92	8.5
		1	16	חזית	4	92	8.5
		-2	6	עורף (גן)	5	120	חצר 30
		-3	3	עורף	5	130	מרפסת 30
31328/26	הרב בוקשפן 26	קרקע	11	חזית	3	80	6
		-1	9	עורף	5	112	16
		-3	3	עורף (גן)	5	130	מרפסת 38
		-4	1	עורף (גן)	5	125	חצר 12
31328/32	הרב בוקשפן 2	קרקע	13	עורף	4	92	12
		-1	9	עורף	5	112	16
		-4	1	עורף (גן)	5	137	חצר 135
31328/7	ולנשטיין 6	קרקע	14	חזית	4	80	10.5

הערה:

שטחי דירות המגורים, המרפסות והחצרות, הובאו בחשבון בהתאם למדידה גראפית שנערכה מהיתרי הבנייה. כמו כן, מספור הדירות המפורט הינו בהתאם למספור הקיים בפועל. בעניין זה יצוין, כי מספור הדירה תואם את המספור הנערך בהיתרי הבנייה.

לדירה מס' 6 ברח' הרב בוקשפן 4 ניתנה תוספת לשווי הדירה בגין רמת גימור גבוהה.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



7. מצב תכנוני:

מעיון באתר רשות מקרקעי ישראל, באתר מנהל התכנון – משרד האוצר ובאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, עולה, כי על המקרקעין שבנדון, חלות, בין היתר, תכנית בנין עיר הבאות:

"מצב קודם":

תכנית 5330 –

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5753 מיום 26.02.2007.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

התכנית הינה מנחה למעט גובה המבנים, מס' יח"ד ומס' הקומות שהינם מחייבים.

מטרות התכנית –

שינוי יעוד מדרך לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבניין ציבורי, לתחנת שנאים ומעבר ציבורי להולכי רגל. קביעת בינוי להקמת בנינים חדשים למגורים, לבניני ציבור ולתחנות שנאים, בהתאם לנספח 1, קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות מס' קומות, גובה בניה מרבי, קווי בנין מרביים, שטחי בניה מרביים וכדומה. קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור, קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבים לביצועם. הרחבת רח' יצחק מירסקי, התוויית דרכים חדשות וקביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל, קביעת הוראות בגין מבנה להריסה ואיחוד וחלוקה מחדש.

בהתאם לתשריט התכנית, הקרקע הנדונה מסווגת בייעוד ל"אזור מגורים 2 מיוחד" – המתיר הקמת בניין אחד בכל אחד מהמגרשים מס' 1-8, וזאת בהתאם לנספח מס' 1.

הוראות הבניה למגרשים מס' 1-8 –

מגרש	שטח עיקרי			שטח שירות			סה"כ	כמות יח"ד	מס' הקומות מעל פני הדרך העליונה	מס' קומות מרבי *
	עילי	תת-קרקעי	סה"כ עיקרי	עילי	תת-קרקעי	סה"כ שירות				
1	543.40	1146.6	1690	260	314	574	2264	18	4	10
2	764.4	1146.6	1911	260	314	574	2485	20	4	10
3	764.4	1146.6	1911	260	314	574	2485	20	4	10
4	764.4	1146.6	1911	260	314	574	2485	20	4	10
5	764.4	1146.6	1911	260	314	574	2485	20	4	10
6	1146.6	382.2	1528.8	314	260	574	2103	16	6	11
7	1146.6	955.4	2102	314	260	574	2676	22	6	11
8	1146.6	955.4	2102	314	260	574	2676	22	6	11
סה"כ	7041	8026	15067	2242	2350	4592	19659	158	-	-

מפלס הקרקע ומס' קומות מרבי בהתאם לנספח בינוי מס' 1.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה

טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403

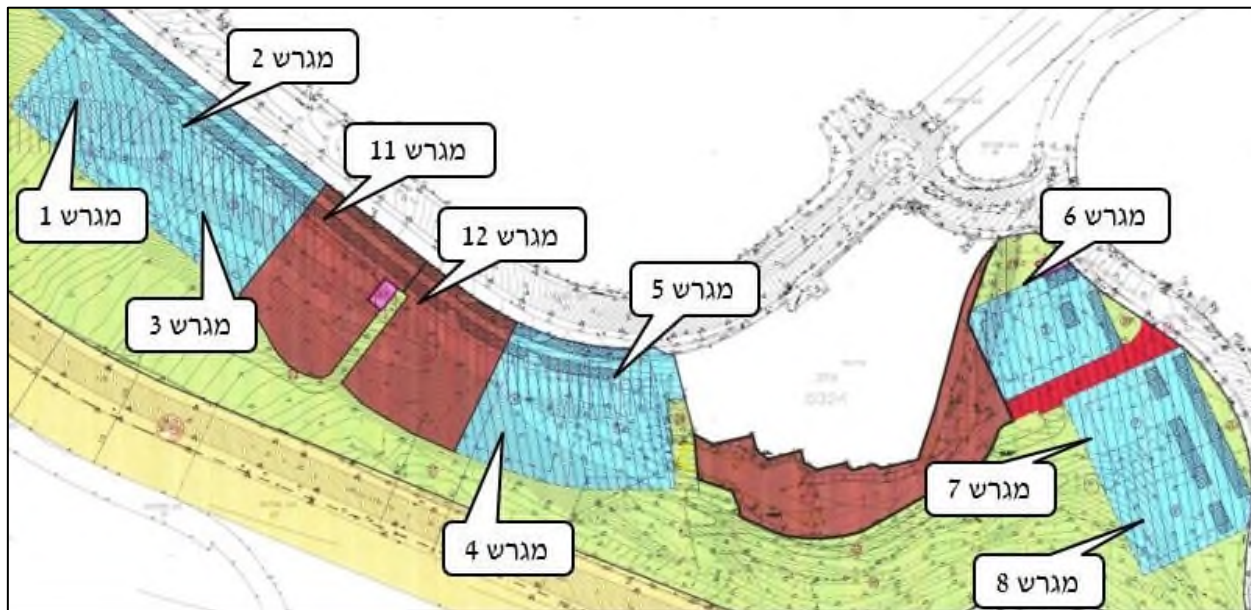
kobco@zahav.net.il



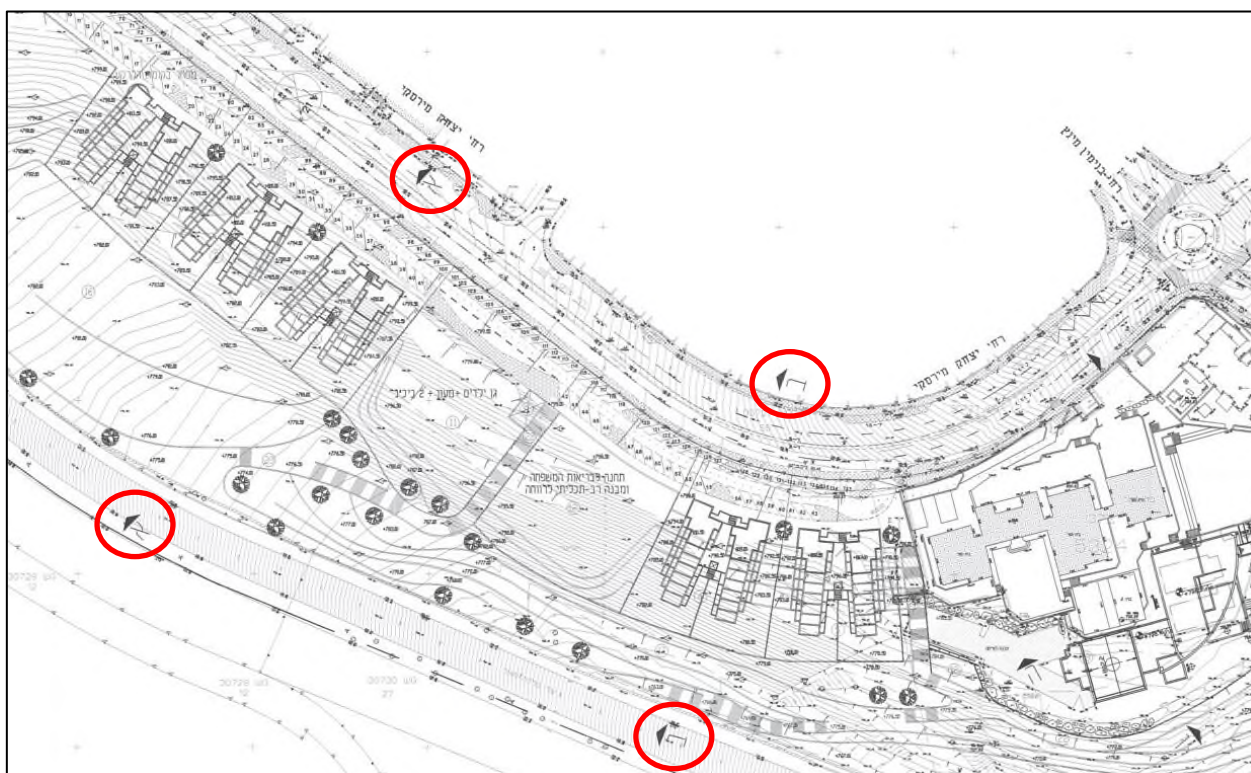
מס' קומות וגובה הבניה –

מס' הקומות המרבי יהיה בהתאם למפורט בטבלה ובהתאם למפורט בנספח 1 לרבות קומת קרקע שהיא בחלקה קומת עמודים המשמשת לכניסות ובחלקה לחניות. כל סטייה ממספר הקומות וגובה הבניה תיחשב כסטייה ניכרת.

מתשריט התכנית :



נספח בינוי מס' 1 –



יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)

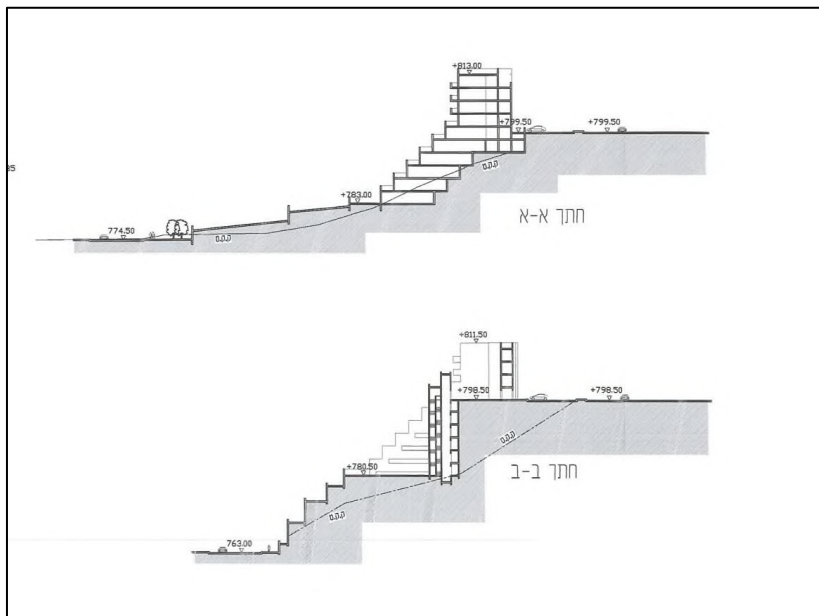


חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



חתך א-א (מגרשים 1-3) –



שטח לבניין ציבורי –

בהתאם לתשריט, מגרשים מס' 11-13 ביעוד ל"שטח לבניין ציבורי", בתחומם תותר הקמת בנינים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ובתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט.

הוראות הבניה למגרשים מס' 11-13 –

מגרש	שימוש	שטח עיקרי			שטח שירות			סה"כ	קומות
		עילי	תת	סה"כ עיקרי	עילי	תת	סה"כ שירות		
11	מעון יום, בתי כנסת וגן ילדים	2,400	600	3,000	400	1,000	1,200	4,400	4
12	תחנה לאם ולילד ומבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות	1,000	200	1,200	200	300	700	1,700	4
13	מגרש השלמה לבית ספר שע"פ תכנית 5324, ופנימיה	2,800		2,800	700		700	3,500	4
-	סה"כ	6,200	800	7,000	1,300	1,300	2,600	9,600	-

הערה: הוועדה המקומית מוסמכת לאשר בהליך של היתר בניה, תוספת של שימושים בשטחי המגרשים לבניני ציבור כאמור ובלבד שאין השימוש החדש מהווה תחליף/הפרעה/פגיעה מהשימושים המפורטים לעיל ובלבד שהבניה תיבדק ותאושר ע"י המח' למדיניות התכנון בעיריית ירושלים ותהיה במסגרת שאר ההוראות של תכנית זו.

חניה – החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 2, מיקומה המדויק ייקבע בעת הוצאת היתרי הבניה.

דרכים – הדרך החדשה המסומנת במגרש מס' 14 תשמש אך ורק כדרך שרות לרכבי שירות ולא לרכבי הסעות תלמידים. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בשחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



תשריט התכנית –



"מצב חדש" :

תכנית 101-0103754 –

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8122 מיום 24.02.2019.

בהתאם לתשריט התכנית, המקרקעין שבנדון מסווג ביעוד "מגורים ג'" ו"מבנים ומוסדות ציבור".

מטרת התכנית –

תוספת של 100 יחידות דיור חדשות במגרשים המיועדים למגורים והגדלת זכויות הבניה בשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי התכנית, בין היתר, שינוי יעוד הקרקע במגרשים 1 עד 8 מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג' וקביעת הוראות בינוי עבור תוספת קומות מעל מבני המגורים הקיימים (בניינים 1 עד 8) לשם תוספת 100 יח"ד בהתאם לנספחי הבינוי.

הוראות בינוי ל"אזור מגורים ג'" – תותר תוספת קומות מעל קונטור הבניינים הקיימים בתאי שטח 1 עד 8 לשם תוספת 100 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי 1 ו-2.

תותר הקמת קומת חניה מקורה במטרה לנצל את הפרשי הטופוגרפיה בצד הצפון-מזרחי לתכנית לאורך הדופן של רחוב מירסקי. הקירוי עבור החניה יכלול אפשרות לנטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק 90 ס"מ. גגות החניה המוצעים בשטח יפותחו כשטחים מגוננים עם עצים. תותר בניית חניון אוטומטי בתא שטח 6 כפי שמתואר בנספח הבינוי.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



הוראות בינוי ל"מבנים ומוסדות ציבור" – בתי ספר, תלמודי תורה, מעונות יום, בתי כנסת, גני ילדים, תחנה לאם ולילד, מבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע –

מפרסות בנוסף לשטח העיקרי	קומות		כמות יח"ד	שטחי בניה					גודל מגרש בד'	תא שטח	יעוד
				סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
	תת קרקעי	עילי			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
160	4	7	34	4,828	507	1,066	1,122	2,134	2.67	1	מגורים ג'
140	4	7	34	4,815	428	1,026	1,228	2,134	1.93	2	
140	4	7	34	4,814	428	1,026	1,227	2,134	1.93	3	
160	5	7	36	5,030	493	1,287	1,116	2,134	1.87	4	
140	4	7	34	4,704	428	1,025	1,117	2,134	1.86	5	
80	2	6	24	3,883	376	396	1,095	2,016	1.73	6	
80	4	6	30	3,963	389	1,159	608	1,808	1.78	7	
100	5	6	32	4,179	444	1,320	608	1,808	1.67	8	
-	3	4	-	5,721	493	1,973	1,291	1,964	2.59	11	
-	4	4	-	6,196	618	2,473	1,141	1,964	2.46	12	מבנים ומוסדות ציבור

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

תנאים למתן היתר בניה –

- תכנון מפורט לפיתוח השטח שכלול בין היתר את תכנון חניה ותכנית שיוך החניה.
- אישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרשים הפרטיים ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

חניה –

- לא יינתן פתרון חניה עבור המגרשים הפרטיים לאורך הרצועה המקבילה למגרשים ציבוריים תאי שטח 11 ו-12.
- תכנון קומת חניה נוספת בצמוד לרח' הרב יצחק מריסקי יכלול נטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק של 90 ס"מ. שטח זה יתוכנן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה.

סטייה ניכרת – מס' הקומות המירבי הינו מחייב וקווי הבניין בתשריט התכנית הינם מחייבים. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי מס' 1 ו-2. תותר סטייה של 0.5 מ' בגובה תוספת הבניה.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



תנאי למתן היתר בניה –

- הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330, לאישור מהנדס העיר.
- הגשת היתרי בניה להקמת מבני ציבור תאי שטח 11 ו-12 אשר יכללו לכל הפחות:
 - א. כיתות גני ילדים.
 - ב. 3 כיתות מעון יום.
 - ג. בית כנסת בהיקף שלא יפחת מ-600 מ"ר.
 - ד. שטחים לשימושי רווחה וקהילה שלא יפחת מ-400 מ"ר.
 - ה. מעבר מכני להולכי הרגל מרחוב מירסקי למפלס השצ"פ באופן שיאפשר חיבור משד' גולדה מאיר לרחוב מירסקי.

תנאי למתן טופס אכלוס –

תנאי לטופס איכלוס למעלה מ-50% מיחידות הדיור הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום, ופיתוח השטחים הציבוריים כאמור בסעיף 4.2 והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מירסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

תשריט התכנית –



8. רישוי:

מעיון במסמכי תיק הבניין הסרוקים בהיתר ההנדסי של הוועדה המקומית נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



רישוי קיים :

מגרש	מס' היתר	יום הפקת ההיתר	תיק רישוי	מהות ההיתר
1	104578	18.07.2012	2012/0027.00	הקמת בניין מגורים בן קומה אחת מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 18 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,690 מ"ר
2	104574	18.07.2012	2011/1096.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 20 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,910.96 מ"ר
3	104576	18.07.2012	2011/1095.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 20 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,910.78 מ"ר
4	104575	18.07.2012	2011/1094.00	הקמת בניין מגורים בן קומה אחת מעל קומת כניסה ו-5 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 20 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,910.78 מ"ר
5	104572	18.07.2012	2011/1093.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 20 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,910.96 מ"ר
6	104577	18.07.2012	2012/0147.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 16 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,528.79 מ"ר
7	104571	18.07.2012	2012/0148.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 22 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 2,101.72 מ"ר
8	104570	18.07.2012	2012/0149.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-5 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 22 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 2,101.95 מ"ר

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



בקשות להיתר בניה :

מגרש	סטטוס	תאריך סטטוס	מס' תיק רישוי	תיאור הבקשה
1	נפתח תיק רישוי	18.08.2021	2012/0027.01	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 18 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד.
2	נפתח תיק רישוי	23.08.2021	2011/1096.01	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד בבניין
3	נפתח תיק רישוי	18.08.2021	2011/1095.01	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד בבניין
4	נפתח תיק רישוי	13.09.2021	2011/1094.00	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 36 יח"ד בבניין.
5	נפתח תיק רישוי	13.09.2021	2011/1093.01	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד בבניין
6	נפתח תיק רישוי	19.08.2021	2012/0147.01	תוספת 8 יח"ד לבניין עם 16 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד.
7	נפתח תיק רישוי	18.08.2021	2012/0148.01	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד.
8	נפתח תיק רישוי	19.08.2021	2012/0149.01	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



9. המצב משפטי:

9.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס השטרות אשר הונפקו באתר עיריית ירושלים, עבור חלקות 3-4, 7, 25, 26, 32, הרשומות בלשכת רישום מקרקעין – ירושלים, מהם עולים הפרטים הבאים:

חלקה	גוש	שטח חלקה במ"ר	בעלויות	הערות
3	31328	1,865	מדינת ישראל (נרשם ביום 19.7.2009)	על כלל החלקות נרשמה הערה ביום 16.7.2012, בדבר יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 על שם הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
4		1,860		
7		1,672		
25		1,927		
26		1,934		
32		2,666		

9.2. חוזה פיתוח:

בהתאם להעתק חוזה פיתוח מהוון מיום 21.11.2011 בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן "המינהל") לבין ד. דניאל חברה לבנין בע"מ (להלן "היוזם"), עולים הפרטים הבאים:

מקום	: ירושלים.
שטח	: 15,430 ממ"ר בערך.
גוש שומה	: 31328.
חלקות	: 3,4,5,6,7,25,26,32.
מגרשים	: 1,2,34,5,6,7,8 לפי תכנית מפורטת מס' 5330.
המבנים	: בניית 158 יח"ד במסלול מחיר למשתכן.
יום אישור העסקה	: 24.07.2011.
תקופת הפיתוח	: 36 חודשים מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.08.2014.
תקופת החכירה	: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.
מטרת ההקצאה	: בניית 158 יח"ד, אזור מגורים 2 מיוחד.
הייעוד	: עפ"י התכנית הנ"ל, דהיינו אזור מגורים 2 מיוחד.
שיעור הניצול	: 158 יחידות, 19,659 מ"ר שטח מבונה, מתוכו 15,067 מ"ר עיקרי ו- 4,592 מ"ר שירות.
ערך יסודי של המגרש	: 54,857,3330.81 ₪.
התמורה	: 49,920,171.04 ₪.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



מצ"ב מסמכים משפטיים רלוונטיים שנמסרו מנציג היזם המתארים את יידוע הדיירים והסכמתם במסגרת הסכמי הרכישה לגבי קידום התב"ע שבנדון:

9.3 חוזה בניה:

בהתאם להעתק חוזה בניה מס' 21242 שנחתם ביום 28.07.2011, בין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל (להלן "המשרד") לבין ד. דניאל חברה לבניין בע"מ (להלן "החברה"), עולה כי החברה זכתה במכרז מחיר למשתכן מס' 10004/2010, לבניית 158 יח"ד וכל הכרוך בכך, במתחם מס' 21242 במירסקי, שכונת רמות ירושלים, ממנו עולים הפרטים הבאים:

- מנהל מקרקעי ישראל הינו הבעלים של המקרקעין.
- החברה מסכימה לבנות את יחידות המגורים ולבצע את הפיתוח הצמוד אליהם במתחם בזו זכתה ולשווק/למכור את יחידות הדיור למגורים לזכאים ולאחרים בשוק החופשי.
- החברה קיבלה על עצמה לבצע את עבודות התשתית ועבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים, כמפורט במסמך העקרונות לפיתוח בין החברה והמנהל, ובהסכם המפורט לביצוע עבודות התשתית והפיתוח שייחתם בין החברה ובין העירייה.
- החברה מתחייבת לבנות בכל מתחם 50% "דירות קטנות". החברה מתחייבת לבנות "דירות קטנות" בהיקף של 30%-70% מהדירות בכל בניין ובניין ובלבד שההיקף הכולל של "הדירות הקטנות" לא יפחת ממספר הדירות הקטנות כמופיע לעיל במידה ומאושר תוספת של יח"ד למגרש, רשאית החברה לקבוע את גודלן (בין אם לכלול אותן ב"דירות קטנות" ובין אם לאו), ולמכור על פי כללי המכרז והחוזה.
- החברה תהיה רשאית להגדיל את שטחי הדירות ביתרת המתחם שאינן "דירות קטנות" ובלבד שסה"כ שטחי הבנייה במתחם לא יעלו על זכויות הבנייה המפורטות בתב"ע, הכל בכפוף להנחיות בתשריט ובתקנון התב"ע.
- החברה מתחייבת למכור את כל הדירות במתחם למשתכנים לפי מחיר מירבי וסופי של 8,507 ₪ למ"ר (לא כולל מע"מ) כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה של חודש 9/2010 (127.3 נק') ועד המדד האחרון שיהיה ידוע ביום חתימת החוזה עם המשתכן.
- החברה תמכור את "הדירות הקטנות" לזכאי המשרד, כמפורט בס"ק (יא) להלן.
- החברה רשאית למכור יחידות דיור שאינן "דירות קטנות" לאוכלוסייה בשוק החופשי במחיר המצוין בס"ק א לעיל (8,507 ₪ למ"ר למועד החוזה שהינו 28.07.2011), בצמוד למדד.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



9.4 הסכם תמורת דירת פנטהאוז חלופית לדירה פנטהאוז קיימת במידה ותאושר תוספת קומות:

- בהתאם להעתק מסמך מיום 04.09.2012, בקשה למתן פרה-רולינג בעניין הגדרת נכס נשוא עסקת מכירה, אשר נחתם ע"י עו"ד אבי גורמן ב"כ הנישומים, הופנתה שאילתה אל רשות המיסים, במסגרתה הוצהר כי החברה מתכוונת לצרף להסכמי המכר של דירות הפנטהאוז סעיף לפיו במידה ותשתנה התב"ע, ודירת הפנטהאוז תימצא בקומה גבוהה יותר, הקונה יקבל דירה זו ללא כל תוספת מחיר (שכן הוא קנה מראש את הדירה העליונה בבניין, ואת שקנה יקבל). למסמך זה צורף גם דוגמא של הסכם מכר שכולל סעיף זה.
- בהתאם להעתק נספח להסכם מכר שהוצג לעיוני, אשר נחתם ביום 25.11.2012 בין ד. דניאל חברה לבנין בע"מ לבין מר משה מנחם בודנהיימר וגב' פגית בודנהיימר, **עולה כי דירת פנטהאוז הידועה כדירה מס' 19 בבניין מס' 2, נמכרה בהתאם להסכם מכר מאותו היום, כאשר במסגרת הנספח להסכם המכר, הוצהר כי לקונה ידוע שהחברה פועלת להגשת תב"ע ו/או לשינוי תב"ע באופן שיאפשר לחברה להוסיף קומות על הבניין הקיים ועל כן, סוכם, כי בכל מקרה הדירה שתימסר לקונה תהיה הדירה בקומה העליונה שבבניין, ללא קשר לגובה הבניין שייבנה, ובהסתמך על כך הסכים הקונה לרכוש הדירה אצל החברה.**

10 הסכם מכר מייצג במסגרת פרויקט 'מחיר למשתכן':

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 08.11.2012 בין ד. דניאל חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 51-1607103 להלן ("החברה") לבין אלחנן חוברה, ת.ז. 037307709 ואסתר חוברה 040801458, להלן ("הקונים"). עולה כי החברה עומדת להקים על המקרקעין מס' בנינים שייקרא "פרויקט רמות", רחוב מירסקי, רמות. כאשר המבנים שיוקמו הינם במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" שיזם משרד הבינוי והשיכון. והקונים מעוניינים לרכוש מאת החברה דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה 0, דירה מס' 6, כמפורט בתכנית המכר. בנוסף עפ"י סעיף 12 להסכם המכר עולה, בין היתר, כדלהלן:

- | | |
|------|---|
| 12.1 | הקונה מודע לכך כי החברה ו/או אחרים עשויים להמשיך ולבנות את המבנים ו/או מבנים או אנפיים נוספים על המקרקעין בין לפי תכנון הקיים כיום ובין לפי כל תיקון ושינוי של תכנון זה. הקונה מסכים לכך ומתחייב שלא להתנגד ושלא להפריע לכל בניה כנ"ל. |
| 12.2 | הקונה מודע לכך כי החברה ו/או מי שיהיה בעל הזכויות של יתרת המקרקעין עשויים לזום הוצאת תב"ע חדשה ו/או שינויים בתוכניות בנין ערים המתייחסות ליתרת הפרויקט ו/או שינויים בתב"ע החלה על המקרקעין ו/או בתכניות הבניה של הבנין ו/או המקרקעין הכלולים כיום במסגרת תוכנית בנין ערים. הקונה מסכים לכל הנ"ל, וכן להוצאת תב"ע חדשה, ולכל בקשת שינוי של תכנית בנין ערים ו/או תכנית הבנין כלעיל. |
| 12.3 | בניה נוספת שתיבנה במסגרת הפרויקט תוכל להכלל באותו בית משותף כמו הבנין. לשם כלילתה כלעיל, תהיה החברה ו/או יהיו בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בחלקם, רשאים לגרום לשינוי צו רישום הבית המשותף, אם יירשם, לשינוי תקנון הבית המשותף, הצמידויות המיוחדות, המכנה המשותף של הרכוש המשותף, ושינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף. בחתירתו על הסכם זה, מסכים הקונה לכל האמור לעיל. |
| 12.8 | ידוע לקונה ומוסכם עליו כי החברה רשאית להוציא חלקים מהרכוש המשותף ו/או להצמידם ליחידות אחרות בבנין, והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו. העניינים אשר יחולו על הבנין כבית משותף ו/או על זכויות הקונה בדירה ואשר מבטלים או משנים את הוראות התקנון המצוי, מפורטים בהסכם זה ונספחיו, לרבות בסעיף 8 להסכם זה. |

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



• תביעה לפיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה:

9.5 בתאריך 30.10.2019 הוגשה תביעה לפיצויים בגין אישור תכנית 101-0103754 שתחילת תוקפה מיום 11.03.2019 בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 ע"י ב"כ התובעים עו"ד הררי טויסטר ושות' מיום 13.03.2022 אליה צורפה חוות דעתה של שמאית מקרקעין, נחמה בוגין בע"מ, מיום 27.02.2022. להלן תחשיב ירידת הערך עקב אישור תכנית מס' 101-0103754 אשר נקבעה בשומת התובעים:

דירה	קומה	הפרש שווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	אחוז הפחתה כולל במעוגל	דירה	קומה	סה"כ הפער בשווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	אחוז הפחתה כולל
בוקשפן 2 חלקה 32				בוקשפן 12 חלקה 3			
13	קרקע	175,000 ₪	9%	19	1	205,000 ₪	10.17%
9	-1	210,000 ₪	9%	18	1	530,000 ₪	28%
1	-4	260,000 ₪	9%	17	1	530,000 ₪	28%
בוקשפן 4 חלקה 25				14	קרקע	475,000 ₪	28%
15	1	525,000 ₪	27%	9	-1	230,000 ₪	10.5%
16	1	505,000 ₪	27%	12	-1	205,000 ₪	9%
6	-2	235,000 ₪	9%	3	-4	210,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	4	-4	205,000 ₪	9%
				1	-5	290,000 ₪	9%
בוקשפן 6 חלקה 26				בוקשפן 14 חלקה 4			
11	קרקע	475,000 ₪	28%	17	1	100,000 ₪	5%
9	-1	210,000 ₪	9%	14	קרקע	180,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	10	-1	205,000 ₪	9%
1	-4	240,000 ₪	9%	ולנשטין 6 חלקה 7			
				14	קרקע	105,000 ₪	6%

9.6 הוכחת בעלות של התובעים:

בהתאם לחוק התכנון והבניה (ס' 197א) התנאי להגשת כתב תביעה הוא בעלות בנכס. מהתביעה ונספחיה (שהועברו אלי) לא ניתן ללמוד שבמועד הקובע היו לכל התובעים זכויות במקרקעין אליהם מתייחסת שומת התביעה. זאת מאחר שלכתב התביעה לא צורפו אישורי זכויות מרמ"י ביחס לתובעים אלה:

א. דירה מס' 3 בבנין רח' בוקשפן 12 – גירשביין אריה ויוכבד.

ב. דירה מס' 1 בבנין ברח' בוקשפן 6 – יעקב מאיר ורחל מישאל.

ג. דירה מס' 16 בבנין ברח' בוקשפן 4 – זדה יעקב ורחל.

ד. דירה מס' 3 בבנין ברח' בוקשפן 4 – רוט אריה ויהודית.

ה. דירה מס' 13 בבנין ברח' בוקשפן 2 – גורדון אלי ואלישבע.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



10. התייחסות לטענות שומת תביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה שנערכה ע"י השמאית נחמה

בוגין:

- לעניין תוספת גובה ממבנים הגובלים לדירות התובעים ב"מצב קודם":

ראשי הנזק הנטענים ע"י שמאית התובעים בפרק זה: חסימת אור, פגיעה בפרטיות. לטענת שמאית התובעים (להלן: "השמאי"), - מבני המגורים שבתחום החלקות הנדונות, הונמכו בכ-6 מ' בממוצע ולא ניתן להתעלם מהבניה כפי שנערכה בפועל. שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון את גובה המבנים שנקבעו בהוראות תכנית 5330, ומתייחסת לגובה המבנים הבנויים בפועל.

תגובה:

בבחינת ה"מצב הקודם", הבינוי הקיים לא מנצל את מס' הקומות וגובה הבניה המרבי המותר מכוח תכנית 5330.

יש לציין כי הנמכת מפלס הקרקע לפי הבינוי בפועל, אינה משנה את הוראות התכנית התקפה ב"מצב הקודם".

יוצא מכך, שלעניין השפעות גובה מבנים גובלים (הצללה/הסתתרת נוף וכד'), יש להשוות בין 2 "מצבי התכנון" בהתאם לתכניות ב"מצב קודם" ולתכנית "מצב חדש". להלן פירוט:

מגרש	גובה מירבי תב"ע מאושרת (מ')	גובה מירבי מוצע (מ')	הפרש גובה (מ')
מגרש 1	811.5	817.07	5.57
מגרש 2	812	816.82	4.82
מגרש 3	811.5	816.57	5.07
מגרש 4	810.5	811.52	1.02
מגרש 5	808.5	810.37	1.87
מגרש 8	807.5	808.5	1

סה"כ תוספת גובה ביחס למצב המאושר בתכנית 5330, שנה בין 1 מ' ל-5.5 מ' (משתנה בין המגרשים). דהיינו, תוספת גובה ממוצעת של כ-3 מ' בלבד.

בחינה תכנונית – התפתחות אורבנית סבירה:

מדובר בתוספת בניה המהווה התפתחות אורבנית סבירה.

בהחלטת ו. ערר 47/06 (אמיר לירן ואח' נ' הו. המקומית לתכנון ובניה ראש העין), נאמר: "ציפייה כללית זו נכונה בכל סוגי היישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני. משנראה הדבר בעינינו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית, הרי שסביר להניח כי ציפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והיישובים השונים. מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות מקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של היישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה...לטעמנו ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית. שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי היישוב או אותה שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנים פוגעניים קונקרטיים, כגון:

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



צמידות של בנייה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי. לאור כל האמור לעיל, ומכל הטעמים המפורטים, אנו מחליטים לדחות את הערר.

מכל האמור לעיל, ניתן לקבוע, לטעמי, כי התכנית הנדונה נופלת להגדרה של "התפתחות אורבנית סבירה" אשר בגינה אין לפצות וזאת בהתאם לפסיקות רבות אשר ניתנו לעניין זה.

תצפית למרפסת - מרפסות בנייני המגורים ממוקמות בחזית אחידה כאשר הדירות החזיתיות פונות לרח' הרב בוקשפן/ולנשטיין והדירות העורפיות פונות לשצ"פ. כך שתוספת הגובה, אינה ממול למרפסות ואין לתוספת הגובה השפעה ישירה על המרפסות (התצפית הישירה הינה לחלונות חדרי המגורים בקומות הגבוהות).

זווית הראיה הישירה שתיווצר מהבניה הגובלת, הינה אל מול הדירות החדשות שייבנו בבניין בו נמצאת הדירה התובעת ולא אל הדירות בקומות התחתונות (הקיימות, המהות את הדירות התובעים).

בנוסף לכך, לגבי טענת הפגיעה בפרטיות בקומות התחתונות של המבנה הנדון: תוספת הקומות האחרונות בכל בניין ייבנו בנסיגה (לפי נספח הבינוי), ובכך, השימוש הרווח במרפסת אינו בקצוות המרפסת ולא קיימת פגיעה משמעותית בפרטיות בגינות הדירות בקומות התחתונות.

למרכיב הפגיעה הנטען לגבי פגיעה בפרטיות דירות הגן, בחצרות, אשיב כי אין השפעה משמעותית על דירות הגן הקיימות (בקומות התחתונות). שכן, גם ב"מצב הקודם" היה בינוי גובל, וגם ב"מצב החדש" לגבי תוספת הקומות - בכדי לצפות לקומה התחתונה מחדר שינה בקומה העליונה של הבניין הגובל, יש להתכופף מחלון החדר באופן לא טבעי כלפי מטה בכדי לצפות בגינה של קומת קרקע תחתונה.

הצללה –

שמאית התובעים טוענת כי הגבהת המבנים ותוספת הקומות תגרום לחסימת חלק מאור השמש המגיע אל דירות המגורים ולחצרות דירות הגן.

תגובה:

מעגל השמש זורח במזרח ושוקע במערב. זוויות הקרינה משתנות בין עונות השנה.

מיקומן של כל אחת מהדירות שלגביהן נטענת פגיעה שונה בין אחת לשניה.

כאמור, תוספת הגובה בין "מצב קודם" ל"מצב חדש" הינה בהתאם לטבלה המצ"ב לעיל.

טענת ההצללה בכל אחת מדירות התובעים לא הוכחה באמצעות חוות דעת מומחה להצללה.

חוות הדעת צריכה להוכיח את שיעור ההצללה הנוספת במהלך חודשי השנה השונים זה מזה ובהתייחס למיקום של כל אחת מהדירות שלגביהן נטענת פגיעה.

"תוספת יח"ד וקומות למבני המגורים הקיימים":

- גובה הבניה ומס' הקומות –

לעניין תוספת קומות וגובה אבסולוטי בין 2 מצבי התכנון:

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



אכן מדובר בתוספת 3 ק' ביחס לקיים, עם זאת תוספת הגובה האבסולוטית (ביחס לתב"ע מאושרת) מתונה יותר כמפורט בטבלה בס' 10.1 לעיל.

- גידול בהיקף שטחי הבניה למגורים -

שמאית התובעים טוענת כי היקף השטח הכולל המותר לבניה במגורים גדל בכ- 85% ביחס לתכנית 5330, גידול של 60% בכמות הדירות, דבר שפוגע בהיבט של מטרדי רעש, עומס של שטחים משותפים, צפיפות.

תגובה:

שכונת רמות מאופיינת בבנייה רוויה ובצפיפות גבוהה. עפ"י תכנית 2000 לירושלים, שכונת רמות מסווגת כ"אזור עירוני עד 8 קומות"³.

רוכשי הדירות ידעו שצפויה בבניינים שלהם תוספת בניה (בהתאם לחוזה המכר המייצג). היקפי הבינוי שנקבעו בתכנית 101-0103754 הינם בגדר ציפייה סבירה של ההתפתחות האורבנית בסביבה.

כ"כ, ומבלי לגרוע מהאמור, בשומת התובעים ולא הוכח שיעור הפגיעה בגין תוספת יח"ד באמצעות עסקאות רלוונטיות תקפות בשני מצבי התכנון. (כפי שיובהר בניתוח עסקאות מכר לאח המועד הקובע – בהמשך חווה"ד).

- דירות הבנויות בקומת הקרקע -

שמאית התובעים טוענת כי קיימת פגיעה בשל רעש נוסף שיהיה בקומת הקרקע ובמסדרון עקב הגידול במספר הדיירים.

תגובה:

לא הוצג דו"ח אקוסטי תקף. לא הוכחה פגיעה ברמת הדציבל. לא הוכחה מידת השפעת הרעש הנוסף, מחדר המדרגות/לובי, מעבר למצב הקודם, בעקבות אישור התכנית, על דייר בקומת הקרקע המתגורר בתוך ביתו.

- אחסנה בלובי המבנה -

שמאית התובעים טוענת כי בשל ריבוי הדיירים, ולאור מיעוט שטחי השירות המתוכננים לטענתה, יהיה מחסור בשטחי אחסנה והלובי ישמש כשטח אחסנה עבור הדיירים.

תגובה:

חדרי המדרגות ולובי הכניסה מיועדים לשימוש רווחת כלל הדיירים ולא לשימוש כשטח אחסנה – לא במצב החדש ולא במצב הישן, ולכן אין להתייחס מראש לעובדה כי נעשה שימוש בפועל שלא תואם את השימושים המותרים מכוח התב"ע.

יודגש, כי היקף שטחי השירות המוצעים בתב"ע 103754 הינם בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

³ 280%-320%. באזורים בהם ניתן לבנות 8 קומות רשאית הוועדה לאפשר, בתכנית, בניה של עד 12 ק', אך זאת ללא תוספת של אחוזי בניה, משיקולם עיצוביים ובהתאמה לסביבה.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



- עומס על שטחי שירות קיימים/מחסן בק"ק -

שמאית התובעים טוענת כי בקומת הקרקע קיים מחסן משותף בשטח כ: 10 מ"ר. בשל הגידול בכמות יחה"ד העומס על מחסן זה יגדל. עוד היא מציינת, כי בהתאם לבקשה להיתר ובהתאם לנספח הבינוי נראה כי שטח הגרעין לא גדל.

תגובה:

תכנית 103754 מאפשרת שטחי שירות מספיקים לכל יחה"ד ע"פ המקובל, התואמים את הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

בהמשך לתיאור שמאית המבקשת כי כבר במצב הקיים המחסן הקיים במבנה מלא, סביר להניח, כי הדירות החדשות בקומות העליונות ישתמשו בשטחי השירות בקומות העליונות ולא ישתמשו במחסן בקומת הקרקע.

- לעניין סוגיית המעלית/חדרי אשפה -

שמאית התובעים טוענת כי תוספת יחה"ד תפגע ביעילות המעלית וחדרי האשפה באופן משמעותי ובדגש על שעות העומס במהלך היום.

תגובה:

הבקשה להיתר בניה עוברת בכלל המחלקות הרלוונטיות בהן נבדקות דרישות לחדרי אשפה ומעלית, בהינתן כל אלא לא עלתה דרישה בבקשה להיתר בניה לתוספת חדרי אשפה או מעלית, הרי שקיימת עמידה בתקן ולפיכך אין צורך בתוספת מתקנים.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



- גידול במספר הקומות ובהיקף זכויות הבניה למבני ציבור במגרשים 11 ו-12 –

שמאית התובעים טוענת כי התכנית מגדילה את היקף השטחים למבני הציבור ומתירה תוספת בינוי של 3-4 קומות לכל מבנה, מעל המאושר, דבר שיגרום לרעש, הצללה ולפגיעה בפרטיות של הדירות הגובלות.

תגובה :

רק מבני המגורים 6 ו-12 ברח' בוקשפן ממוקמים בסמוך/צמוד למגרש מבני הציבור, פגיעה (ככל וקיימת) רלוונטית רק לגבי מבנים אלה ובמיוחד הדירות הפונות למבני הציבור. שטח הקרקע של המגרשים הציבוריים במתחם לא גדל בהשוואה ל"מצב קודם", ונותר בשטח כ: 5 ד'. התכנית מקנה זכויות בניה למימוש עתידי (מייצרת רוברות לעתיד) כ: 6,100 מ"ר ברוטו ב"מצב קודם" לעומת כ, 11,900 מ"ר ברוטו ב"מצב חדש".

בהוראות תכנית 101-0103754 החדשה נקבע כי תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים מותנה בהגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 – 12 אשר יכללו לכל הפחות: 4 כיתות גני ילדים, 3 כיתות מעון יום, בית כנסת בהיקף שלא יפחת מ- 600 מ"ר, שטחים לשימושי רווחה וקהילה שלא יפחת מ- 400 מ"ר, מעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי לרחוב השצ"פ.

סיכום שטחי הציבור:

4 כיתות גני ילדים	:	520 מ"ר = 4 X 130 מ"ר.
3 כיתות מעון	:	390 מ"ר = 3 X 130 מ"ר.
בית כנסת	:	600 מ"ר.
מבנה לשימוש רווחה	:	<u>400 מ"ר</u> .
סה"כ	:	1,910 מ"ר.

לפיכך השטח הצפוי להיבנות כ- 1,910 מ"ר נמוך משמעותית מהשטח המאושר במצב הקודם (5,000 מ"ר) כאשר הצפי לתוספת השטחים המלאה בהתאם להוראות התכנית החדשה הינו לעתיד.

זאת ועוד, המתחם הנדון ממוקם בסמיכות למספר רב של מבני ציבור כדלהלן:

גוי"ח 31278/8 : חלקה בשטח של כ- 40,000 מ"ר ובתחומה בנוי מרכז פיס קהילתי, מרכז פיס לתרבות, בית ספר "חסידי בית יעקב רמות", בית ספר בני ובנות ציון, ישיבת דרכי חיים ות"ת ידיד השם. גוי"ח 30727/35 : חלקה בשטח של כ- 10,700 מ"ר ובתחומה עתיד להיבנות קריית חינוך וגני ילדים, בנוסף בתחומה מבנה בנוי ביעוד ציבורי בן 6 קומות הידוע כישיבת "מסילת ציון" גוי"ח 30727/34 : חלקה בשטח של כ- 2,250 מ"ר ובתחומה מבנה ביעוד ציבורי בן 4 קומות. גוי"ח 30727/4545 : חלקה בשטח של כ- 1,250 מ"ר ובתחומה מבנה ביעוד ציבורי. גוי"ח 31328/33 : חלקה בשטח של כ- 10,100 מ"ר ובתחומה בנוי בית ספר לבנות "רמות פולין" וישיבת "תורת משה".

להלן איתור הפרוייקט הנדון ביחס לחלקות המצויינות לעיל:

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



צילום תלת מימד (מערכת GIS ירושלים):



מפת סביבת התכנית שבנדון (מערכת GIS ירושלים)



בהתאם לאמור לעיל, עולה כי סביבת המתחם הנדון מאופיינת במוסדות ציבור ובקרקעות ביעוד למוסדות ציבור בהיקפים משמעותיים, ומשכך סביר לקבוע כי ככל שיש למגרשים מס' 11 ו-12 לפי תכנית 101-0103754 השפעה על שווי הדירות הסמוכות הרי שהיא זניחה וזאת בשל הצפי למימושם ובכפוף לקיומם של מוסדות ציבור גובלים בהיקפים גדולים ומשמעותיים.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, חשוב להדגיש כי בשכונה חרדית כדוגמת שכונת רמות, סמיכות יתרה למוסדות ציבור (כגון בית כנסת, מעונות יום, תלמודי תורה וגני ילדים) לאו דווקא מהווה חיסרון, זאת מאחר ומדובר באוכלוסייה המאופיינת במשפחות מרובות ילדים להם שימוש אינטנסיבי מאוד במוסדות הציבור הנ"ל, ומשכך האפשרות לקבל שירותים ציבוריים אלו בצמידות למקום המגורים ומבלי שיידרש

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



להתנייד ברכב (אשר השימוש בו מועט ועומד על כלי רכב אחד למשפחה במוצע בקרב האוכלוסייה הנ"ל) לטובת השימוש בצרכים הציבוריים האינטנסיביים הנ"ל מהווה יתרון.

ראיה לכך, במסגרת שומה מכרעת מיום 4.10.2010 שנערכה ע"י השמאי המכריע אריה אריאל לנכס ברחוב קצנלבון 72 הרשום כחלקה 89 בגוש 30265 וממוקם בסמיכות יתרה לתלמוד תורה "אורחות איש", חרף העובדה כי נטען להפחתה בגין סמיכות למבנה ציבור לא הובאה בחשבון כל הפחתה בגין מרכיב זה.

כמו כן נפנה לשומה מכרעת מיום 06.12.2011 שנערכה על ידי השמאי המכריע שאול אושרת לנכס ברחוב שדה חמד 20, שכונת זכרון משה, ירושלים, הרשום כחלקה 132 בגוש 30068 וממוקם בצמידות לבית המדרש של חסידי גור ברחוב רלב"ח. במסגרת השומה המכרעת, חרף העובדה כי נטען להפחתה בגין צמידות למבנה ציבור, קבע השמאי כי אין להפחית מהשווי בגין קרבה לבית המדרש של חסידי גור ואף קבע כי בסביבת מגורים של אוכלוסייה חרדית קרבה למוסדות דת מהווה יתרון ולא חסרון. יש לציין כי היקף הבינוי של בית המדרש הנ"ל הינו כ-3,200 מ"ר ע"ג מגרש בשטח של כ-1,802 מ"ר.

לאור כל האמור לעיל ובהתאם למאפייני המתחם הנדון וסביבתו המיידית (המאופיינת במוסדות ציבור גובלים בהיקפים גדולים בהרבה מאלו אשר מתוכננים במתחם), לרבות אופי האוכלוסייה והיתרונות הנובעים כתוצאה מקיומם של מוסדות הציבור האמורים בסמיכות לשטחי המגורים, לא קיימת פגיעה בשווי הדירות הסמוכות.

- מאזן מק' חניה בשני מצבי התכנון –

טוענת שמאית התובעים כי: יחס מקומות החניה לכל יח"ד ב"מצב חדש", קטן בכ- 30% וזאת בהתאם למאזן החניה כמפורט נספח התנועה שצורף לתכנית 101-0103754.

תגובה -

בהתאם לנספח התנועה שצורף לתכנית 101-0103754, במצב החדש, היצע החניה הקיים למגרשים 1-5 מהווה 195 מק' חניה עבור 172 יח"ד מוצעות (דרישת החניה - 193 מק' חניה). בהתאם לנספח התנועה שצורף לתכנית 5355, במצב הקודם, למגרשים 1-5 הכוללים: 98 יח"ד, ולמגרשים - 11-12 (מבני הציבור), מסומנים בנספח התנועה 137 מק' חניה סה"כ. בנספח התנועה של תכנית 5330 קיימים 36 מק' חניה הממוקמים בתוך גבולות מגרשים 11 ו-12. יצוין, כי כמות מק' חניה זו תואמת בקירוב לתקן החניה הנדרש למבני הציבור המתוכננים בתכנית 5330.

ככל ויתבצע שיוך למק' חניה בהתאם לתכנית 5330 ("המצב הקודם"), סביר שהצמדתם של 36 מק' חניה ישויכו למבני הציבור במגרשים 11 ו-12. יתרה מכך, בוודאי שמק' חניה אלו לא שויכו (באופן בלעדי) למגרשי המגורים נשוא התביעה.

ככל ונטרל את השפעתם של 36 מק' חניה שממוקמים בתוך גבולות מגרשים 11 ו-12 למבני הציבור, מתקבל כי ב"מצב החדש", יחס מקומות החניה לכל יח"ד בתחום מגרשים 1-5 עלה בכ-10%.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



להלן פירוט :

מק' חניה לכל יח"ד למגרשים 1-5			
שיעור שינוי	מאושר מצב קודם	היצע מצב חדש	
	137	195	סה"כ חניות :
	36	-	בניכוי חניות צמודות למבנה ציבורי :
	101	195	סה"כ חניות אפקטיביות למגורים :
	98	172	מס' יח"ד :
10%	103%	113%	מס' חניות אפקטיביות לכל יח"ד :

מק' חניה לכל יח"ד למגרשים 6-8			
שיעור שינוי	מאושר מצב קודם	היצע מצב חדש	
	68	101 *	סה"כ חניות :
	60	86	מס' יח"ד :
4%	113%	117%	מס' חניות אפקטיביות לכל יח"ד :

יצוין, כי בס' 6.1 לתכ' 103754 נכתב כי : תנאי להיתר הוא הגשת תכנון מפורט שיכלול בין היתר, תכנית שיוך חניה. לדירות התובעים יכולות להיות משויכות מק' חניה כמו במצב הקודם, חלקן מקורות. לפיכך, לא תובא בחשבון פגיעה בגין מרכיב זה.

חניון דו-מפלסי מקורה –

שמאית התובעים טוענת כי ייבנה חניון דו מפלסי מקורה, בגובה 2 מ' ממול למגרשים 1-5. במרחק ממוצע של כ- 7 מ', דבר שיצור אפקט דמוי חומה, תחושת מחנק ואי נוחות ומפגע ויזואלי קשה החוסם את המרחב הקיים בין המבנים לבין רחוב מירסקי כמו כן תיווצר תוספת רעש ופגיעה בפרטיות של הדירות הפונות לחניה.

תגובה :

טרם אישור תכ' 103754, קיימת חומה במרחק כ- 20 מ' שנוצרת מהפרשי מפלס הקרקע שבין רח' הרב בוקשפן לרח' יצחק מירסקי.

החניון המקורה מהווה פתרון חניה "המנצל את הפרשי מפלס הקרקע בצורה מרבית, ונותנת מענה לפתרון חנייה הנדרש".

במצב הקיים בצמוד לדירות התובעים הפונים לכיוון רח' מירסקי- קיימת רחבת חניה עם מק' החניה פתוחים, בתכנית המוצעת ב"מצב החדש" מק' החניה מקורים בחלקם – דבר המהווה מרכיב משביח.

הגדלת היקף עוצמת הרעש ונפח התנועה –

שמאית התובעים טוענת כי הגדלת הצפיפות תביא להגדלת נפח התנועה והרעש ברח' בוקשפן, דבר שיביא לעומסי תנועה בשעות העומס.

תגובה :

עוצמת הרעש :

- טענה זאת יש לבחון באמצעות פניה למומחה רעש, דבר שלא נעשה בשומת התובעים.
- בשומת התובעים קיימת הפנייה כללית אל הכרעות שונות ומחקרים אשר יש לבחון את הרלוונטיות שלהם למקרה הנדון.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



- בנוסף, הקמת החניה למעשה יוצאת חציצה בין רחוב מירסקי (הרחוב העליון) לבין דירות המגורים ובכך מקטינה את הרעש הצפוי מרחוב מירסקי לרח' בוקשפן.
מיקום דירות המגורים בלב ליבה של שכונת רמות, בקרבה לשדרות גולדה מאיר ובסמוך לרחוב מירסקי המהווה רחוב ראשי, כאשר ברחובות אלו תנועה ערה לאורך כל שעות היום של כלי תחבורה רבים לרבות תחבורה ציבורית. לפיכך רמת הרעש באזור זה גבוהה ממילא ותוספת רכבים חונים, של דיירי הבנין, אורחים, בחניון המוצע לא תגרום, לדעתי, לתוספת רעש משמעותית.
היקף תנועה: כאמור טענה זאת יש לבחון באמצעות פניה למומחה תחבורה, דבר שלא נעשה בשומת התובעים.
- מכפיל חניה:
שמאית התובעים טוענת כי להבנתה, חלק מיחידה הקיימות המשתמשות כיום בחניה רגילה, יצטרכו לעבור לשימוש במכפילי חניה.
תגובה:
ניתן לשמור את מק' החניה הקיימים לדירות בבניין הנוכחי במסגרת התכנון המוצע, שלא במכפילי חניה. יש היתכנות בחניון מקורה (מרכיב משביח).
פרטיות –
שמאית התובעים טוענת כי הקמת החניון המקורה יפגע ויפחית משמעותית מפרטיותן של דירות המגורים הפונות לחזית וממוקמות מעל מפלס הקרקע.
תגובה:
פרטיות – יש לציין כי גם ב"מצב הקודם" לדירות בחזית הממוקמות מעל מפלס הקרקע, לא הייתה פרטיות מלאה, זאת מאחר וניתן לצפות לתוך דירות המגורים ממפלס רח' מירסקי.
אמנם החניון המקורה מתקרב לדירות התובעים.
בתקנון תכנית 101-0103754 מצוין, כי הקמת החניון המקורה תלווה בנטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק של 90 ס"מ אשר יתרמו לפרטיות יחידה הממוקמות בחזית ומעל מפלס הקרקע.
- לסיכום:
שמאית התובעים קובעת שיעור פגיעה שאינו מתבסס על עסקאות תקפות/מתאימות בשני מצבי התכנון. לא ניתן לבסס את שיעור הפגיעה הקבוע בשומת התובעים.
יש לבחון השפעת מרכיב זה ביחס ל"מצב הקודם" וביחס להשבחה הנובעת מקירוי חלק ממק' החניה, ולבחון את השפעת מרכיב זה ביחס לטווח הפגיעה הסביר הקבע בס' 200.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



10.1. נושאים נוספים שאינם ברי פיצוי במסגרת תביעת ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה:

רקע –

שמאית התובעים טוענת לירידת ערך בגין הפסד דמי שכירות בתקופת הבניה, דחייה ותמחור בחסר במכירת הנכס, העתקה וביטול מערכות טענות בגג המבנים, פגיעה בדירות הממוקמות בקומה העליונה (במשך תקופת הבניה).

תגובה:

יש להבחין בין פגיעה קבועה במקרקעין הנובעת במישרין מן התכנית (ככל וקיימת) אשר ברת פיצוי לבין פגיעה זמנית (ככל וקיימת) אשר אינה ברת פיצוי במסגרת תביעת ירידת ערך לפי ס' 197. ככל וקיימות טענות בדבר לפגיעה במהלך תקופת הבניה הרי שיש לפנות לעניין זה לערכאת משפטיות רלוונטיות.

לעניין זה אפנה אל ערר עת"מ ת"א 200/03 בנימין חקק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז מרכז ואח' ובנוסף ערר תא/95446/07 אשר אלי רוחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ונת"ע.

בנוסף אפנה אל ערר ת"א/95014/10 בוגדרי סרח ו- 82 עוררים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב שם נקבע כדלהלן:

בנוסף, יש בשומה פירוט של פגיעות נטענות, אשר אינן מהוות פגיעות במקרקעין לעניין סעיף 197. נטען בה לנזקים שאינם ברורים ואינם מבוססים, ואשר לא הוכרו כרכיבי נזק לעניין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק. כגון: "אי נוחות מהשימוש בנכס", "האמרת הוצאות החשמל", "סדקים, תיקונים ומטרדים", "הוצאות אחזקה גבוהות" ועוד כיו"ב, אשר אינם מהווים פגיעה בתכונות מקרקעין. כך למשל, קבע גם שמאי העוררים שער פגיעה של 1.5% לשנה, למשך זמן ביצוע הפרויקט. נזקים בזמן ביצוע פרויקט אינם נזקים בני פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, שעניינו אך ורק פגיעה בתכונות מקרקעין בגין אישור תכנית, ולא בגין ביצוע תכנית, ועוד ועוד כיו"ב עניינים בשומה.

10.2. מחקרים, החלטות וקביעות שומות מכרעות/מיעצות בנושא פגיעה והסתרת נוף ואור שמש:

- בהתאם למחקר "השפעת נוף על שווי דירות המגורים" שנערך ע"י השמאי הממשלתי מר יעקב אודיש וגבי' לריסה פליישמן באגף מחקר שומת מקרקעין, בוצע ניתוח להשפעת מרכיב הנוף העירוני על שווי דירת המגורים.

תגובה:

במחקר אין כימות של הפגיעה מנוף מוגבל לנוף יותר מוגבל ולכן לא ניתן להביאו בחשבון.

- בהתאם לפס"ד עש(י-ם) 8049/00 שנידון בבימ"ש המחוזי בירושלים, הובא בחשבון שיעור פגיעה בנוף של 6% ושיעור פגיעה בחסימת אוויר ואור שמש של 3% בגין אישור תכנית במקרקעין סמוכים לסלילת כביש רחב הכולל קיר תומך בגובה של כ-6 מ'.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



תגובה:

במקרקעין נשוא השומה קיימת סוגיה שונה, אין מדובר בסלילת כביש רחב חדש, בנשוא השומה- הכביש ברח' מירסקי- קיים, וגם במצב הקודם קיים קיר תמך בין מפלס רח' מירסקי לרח' הרב בוקשפן. כמו כן הייתה קיימת חניה בקומת הקרקע. השינוי במקרה הנדון הוא תוספת קומת חניה בגובה חומת רח' מירסקי.

- בשומת מכרעת של השמאי מנחם מלכונא ברח' רבדים שבעיר ירושלים מיום 10.06.2013, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 6.3% בגין חסימה חלקית של נוף פתוח.

תגובה:

במקרה הנדון אין חסימה של נוף פתוח. גם ב"מצב קודם" הייתה חומה בגובה רח' מירסקי. לכן הדוגמה שהוצגה אינה רלוונטית למקרה הנדון.

10.3. מחקרים, החלטות וקביעות שומות מכרעות/מיעצות בנושא קרבה למבנה ציבור:

- בשומות מכרעות של השמאים המכריעים: אריה אריאל ולבנה אשד, אמנון ניזרי ומוטי דיאמנט הובאו בחשבון מקדם הפחתה בגבולות של 7%-10% בגין קרבה למבנה ציבור.

תגובה:

- יצוין, כי במקרה הנדון, ה"מצב הקודם" מכוח תכנית 5330 כולל הוראות בניה מאושרות למבני ציבור. מנגד, בשומות המכרעות שצינו לעיל, ניתן מקדם הפחתה ע"ב העובדה שבמצב הקודם לא היו מאושר מגרשים ביעוד שב"צ הצמודים פיזית/גובלים לנשוא השומה.
- בחוות הדעת של השמאית דורית פריאל שסקרה וניתחה בהרחבה את השפעת קרבת גורם השצ"פ והשב"צ על דירות מגורים בנויות, הובא בחשבון כי הפרש השווי בין דירות הפונות לפארק לבין דירות הפונות לשב"צ הינו בשיעור של כ-10%.

תגובה:

- כאמור, במקרה הנדון, ה"מצב הקודם" מכוח תכנית 5330 כולל הוראות בניה מאושרות למבני ציבור. מימוש תוספת זכויות הבניה המוצעת בתכנית החדשה, תבוצע עוד שנים ארוכות. השפעתה על דירות התובעים בקומות התחתונות של הבניה – שולית.
- בשומות מכרעות של השמאית המכריעה גבי' שושי שרביט בגו"ח 6918/59, שבעיר תל אביב, שכונת לב אביב, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין סמיכות לבית כנסת.

תגובה:

- השימוש לבית כנסת היה גם ב"מצב קודם".
- מעבר לכך, יש לשים דגש על סביבת המקרקעין נשוא השומה ועל השימושים המשלימים הייחודיים לה. לטענתי, הקמת בית כנסת בסמיכות לנשוא השומה אינה פוגעת בשווי המקרקעין.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



11. גורמים ושיקולים בהערכה :

באומדן הפיצויים הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים :

- 11.1. בהתאם להוראות ס' 197 לחוק התכנון והבניה תביעת פיצויים בגין ירידת ערך תותר כאשר :
"נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום תכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים הוועדה מקומית בכפוף לאמור בס' 200".
- 11.2. סעיף 200 לחוק התכנון והבניה קובע כי לצורך פטור מתשלום פיצויים צריכים להתקיים שלושה יסודות מצטברים :
 - על הפגיעה להיות כזו הנמנית עם 11 סוגי הפגיעות המפורטת בסעיף.
 - על הפגיעה להיות בתחום הסביר.
 - שאין זה מן הצדק לשלם פיצויים.
- 11.3. מיקומו של הנכס במסגרת המרקם הכללי של העיר ירושלים בשכונת רמות, רח' הרב בוקשפן. הנכס מצוי בסביבה אורבנית מתפתחת.
- 11.4. אופי האזור ורמת הפיתוח הקיימת בסביבה הקרובה.
- 11.5. המצב המשפטי כמפורט לעיל.

הערה :

- א. נציגי היזם הציגו חוזי מכר המתארים הסכמה של הדיירים לתוספת בניה בבניינים.
- ב. בשומת התובעים הוצג טיעון חלופי לפיו תוספת זכויות הבניה מכוח תכנית 101-0103754 שייכת לתובעים עצמם. לפי טיעון זה כלל אין מקום לדיון בתביעה זו (מאידך לפי חלופה זו אף יש להטיל היטל השבחה בעת מימוש על התובעים).
תגובת הוועדה בשומה זו מתייחסת לטיעון הראשי בשומת התובעים לפיה זכויות הבניה שייכות ליזם.
- ג. בהתאם לחוק התכנון והבניה (ס' 197א) התנאי להגשת כתב תביעה הוא בעלות בנכס.
מעיון באישורי הזכויות שצורפו לכתב התביעה, עולה, כי לא צורפו אישורי הזכויות של כל התובעים (פירוט בפרק המשפטי). לפיכך, יש לבחון ברמה המשפטית את אפשרות התביעה של בעלי זכויות אלה.
- 11.6. המצב התכנוני החל על נשוא השומה כמפורט להלן :
 - "מצב הקודם" – שווי המקרקעין בהתאם לבנוי בפועל + הוראות בניה שלא נוצלו מכוח תכנית מס' 5330.
 - "מצב חדש" – המצב הקודם + הוראות הבניה מכוח תכנית מס' 101-0103754.
- 11.7. ה"מועד הקובע" בגין הפגיעה הינו : 24.2.2019 מועד כניסתה לתוקף של תכנית בנין עיר מס' 101-0103754.
- 11.8. נערכה בחינה נתוני שווי של עסקאות מכר לדירות מגורים בתחום תכנית 101-0103754, ב"מצב קודם" וב"מצב חדש" תוך מתן מקדם התאמה לזמן.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



11.9. הערכים כוללים מע"מ.

12. ניתוח עסקאות מכר דירות, בתחום תכנית 103754 לאחר ה"מועד הקובע" ביחס לאומדן שווי דירות לפני

ה"מועד הקובע":

מצב קודם:

לצורך בחינת הנתונים בין מצבי התכנון, אתבסס לעניין אומדן המצב הקודם לדירות מגורים על שומת התובעים, קרי שווי מ"ר בנוי של – 20,500 ש"ח/מ"ר לדירות מגורים בשטח בנוי של כ: 95 מ"ר בממוצע.

מצב חדש:

מס"ד	ג"ח	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
1	31328/3/0	25/11/2021	2,065,000 ש"ח	81	4	25,494 ש"ח	1.189863	21,426 ש"ח
2	31328/6/0	09/11/2021	2,400,000 ש"ח	95	4	25,263 ש"ח	1.1867945	21,287 ש"ח
3	31328/26/16	27/10/2021	2,187,500 ש"ח	77	4	28,409 ש"ח	1.1843014	23,988 ש"ח
4	31328/7/11	22/08/2021	2,385,000 ש"ח	96	4	24,844 ש"ח	1.1716438	21,204 ש"ח
5	31328/26/13	21/03/2021	2,200,000 ש"ח	96	4	22,917 ש"ח	1.1421096	20,065 ש"ח
6	31328/3/0	15/03/2021	2,100,000 ש"ח	90	4	23,333 ש"ח	1.1409589	20,451 ש"ח
7	31328/4/0	01/03/2021	2,240,000 ש"ח	79	4	28,354 ש"ח	1.138274	24,910 ש"ח
8	31328/4/13	25/02/2021	2,110,000 ש"ח	85	4	24,824 ש"ח	1.1375068	21,823 ש"ח
9	31328/6/0	24/02/2021	1,850,000 ש"ח	73	3	25,342 ש"ח	1.1373151	22,283 ש"ח
10	31328/3/0	25/01/2021	2,150,000 ש"ח	97	4	22,165 ש"ח	1.1315616	19,588 ש"ח
11	31328/3/0	27/12/2020	2,810,000 ש"ח	118	5	23,814 ש"ח	1.126	21,149 ש"ח
12	31328/3/8	30/10/2020	1,800,000 ש"ח	74	3	24,324 ש"ח	1.1148767	21,818 ש"ח
13	31328/7/0	18/10/2020	2,800,000 ש"ח	130	5	21,538 ש"ח	1.1125753	19,359 ש"ח
14	31328/3/0	25/08/2020	2,150,000 ש"ח	96	4	22,396 ש"ח	1.1022192	20,319 ש"ח
15	31328/26/0	23/07/2020	2,030,000 ש"ח	96	4	21,146 ש"ח	1.0958904	19,296 ש"ח
16	31328/25/0	01/07/2020	1,845,000 ש"ח	97	4	19,021 ש"ח	1.0916712	17,423 ש"ח
17	31328/3/4	18/06/2020	2,250,000 ש"ח	96	4	23,438 ש"ח	1.0891781	21,519 ש"ח
18	31328/4/0	24/02/2020	2,650,000 ש"ח	115	5	23,043 ש"ח	1.0671233	21,594 ש"ח
19	31328/6/0	13/02/2020	2,300,000 ש"ח	100	4	23,000 ש"ח	1.0650137	21,596 ש"ח
20	31328/3/0	12/01/2020	2,225,000 ש"ח	95	4	23,421 ש"ח	1.0588767	22,119 ש"ח
21	31328/7/0	28/11/2019	2,150,000 ש"ח	98	4	21,939 ש"ח	1.0502466	20,889 ש"ח
				94.5				21,148 ש"ח

בהתאמה לזמן בשיעור שנתי ממוצע של 7%, ניתוח הנתונים לעיל, לא מראים ירידת ערך לאחר אישור התכנית.

יעקב כהן – שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במשפטים (LL.M)



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

רח' הנפת הדגל 7, בנין C, מתחם יובלים, פארק המדע, נס ציונה
טלפון (רב קווי): 08-9251960, פקס: 0737414403
kobco@zahav.net.il



13. סיכום ומסקנת חוות הדעת:

- 13.1. מניתוח עסקאות המכר לאחר ה"מועד הקובע" לא הוכחה ירידת ערך ביחס לכלל הדירות בתכנית.
- 13.2. בהתאם להסכם (המייצג) של רכישת הדירות ע"י התובעים, הוצגה כוונה לתוספת בניה, כך שערב ה"מועד הקובע" אפשרות תוספת הבניה הייתה חלק ממאפייני העסקה.
- 13.3. לגבי מרכיב תוספת קומה לחניה (כולל קירוי מפלס חניה קיים), כימות הפגיעה, ככל וקיימת, לא הוכחה ע"י שמאית התובעים באמצעות עסקאות מכר קונקרטיות, אלא בקביעה של שיעור פגיעה כהבנתה מתוך מחקרים והכרעות שונים אשר אינם דומים לנשוא השומה.
- מה גם ש"מצב הנכס" הנוף שנשקף מדירות התובעים היה לחניה פתוחה עם קיר תמך לרח' מירסקי, וב"מצב החדש" לחניון מקורה.

14. הצהרה:

- חו"ד זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה וכי חוות דעתי זו נערכה על פי מיטב ידיעותיי ושיקוליי המקצועיים.

ועל זאת באתי על החתום, יעקב כהן כלכלן
שמאי מקרקעין
מ.ר. 728
מוסמך במשפטים LL.M

יעקב כהן
שמאי מקרקעין
כלכלן, מוסמך במשפטים LL.M



אריה לסמן – מנהל צוות שמאות מקרקעין |
משפטן LL.B | M.B.A במנהע"ס
אושרת סולימי – שמאית מקרקעין | B.A במנהע"ס
אילה מלכא – שמאית מקרקעין | B.A בכלכלה
מירי אלטר – מתמחה בשמאות מקרקעין | B.A במנהע"ס
עופר גד קורש – בוגר התמחות M.E.D במדעי המחשב
מוישי לפה – מתמחה בשמאות מקרקעין | B.A בכלכלה

יהונתן חן – מנהל צוות שמאות מקרקעין | B.A במנהע"ס
אופיר גבאי – שמאי מקרקעין וגיאוגרף
תומר גולן – שמאי מקרקעין | M.B.A במנהע"ס
אסף לוי – שמאי מקרקעין | B.A בכלכלה
עידו גבאי – מתמחה בשמאות מקרקעין | B.A במנהע"ס
יוכבד חרדים – מנהלת אדמיניסטרטיבית

אורי שמואלי – מנהל צוות שמאות מקרקעין | B.A במנהע"ס
חנני דוד – שמאי מקרקעין | B.A בכלכלה ומנהע"ס
דוד הקלמן – שמאי מקרקעין | M.B.A במנהע"ס
ארי מנדלקורן – שמאי מקרקעין | M.B.A במנהע"ס
ביני בויס – שמאי מקרקעין | B.A בכלכלה ומנהע"ס
יהודה שטיינברג – בוגר התמחות בשמאות | B.A במנהע"ס
גיא גוב-ארי – מנהל תחום משכנתאות ופרייקטים

חוות דעת

התייחסות לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
חוות דעת נגדית לתביעת פיצויים בגין תכנית 101-0103754
חלקות שונות בגוש 31328, רחוב הרב בוקשפן ורחוב ולנשטיין
רמות פולין, שכונת רמות, ירושלים

תמוז תשפ"ג

יולי 2023



כא' תמוז תשפ"ג

10.07.2023

לכבוד

עו"ד אבי פורטן

רחוב אגודת הספורט הפועל 2

הגן הטכנולוגי, מלחה

ירושלים

א.ג.נ,

הנדון: התייחסות לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**חוות דעת נגדית לתביעת פיצויים בגין תכנית 101-0103754****חלקות שונות בגוש 31328, רחוב הרב בוקשפן ורחוב ולנשטיין****רמות פולין, שכונת רמות, ירושלים****1. מטרת השומה:**

נתבקשתי על ידי עו"ד אבי פורטן ב"כ חברת ד. דניאל חברה לבניין בע"מ (להלן: "בעלי הזכויות"), לערוך חוות דעת שמאית נגדית לתביעת פיצויים הכוללת התייחסות לתביעת פיצויים על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. חוות הדעת השמאית בהתייחס לאישורה של תכנית בנין עיר מס' 101-0103754 ובהתייחס לתביעה שהוגשה באמצעות עו"ד י. אשכנזי – משרד עורכי דין אליה צורפה חוות דעתה של שמאית המקרקעין, נחמה בוגין בע"מ.

יובהר כי הנתבעת הנה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים אשר שלחה לבעלי הזכויות מכתב לפיהם עליהם להתייחס לתביעה עקב כתב שיפוי נטען.

2. מועד הביקור בנכס:

נערכו מספר ביקורים בנכס ובסביבתו. הביקור האחרון ביום 29.05.2023 על ידי יניב גוב-ארי שמאי מקרקעין.

3. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לסעיף 119 (ב) לחוק התכנון והבניה המועד הקובע הנו מועד פרסום התכנית ברשומות. תכנית 101-0103754 פורסמה ברשומות בי.פ. 8122 בתאריך 24.2.2019 ולפיכך זהו המועד הקובע לחוות דעת זו.



4. פרטי זיהוי הנכס:

זיהוי	כתובת	משפחה	קומה	מס' דירה	מיקום הדירה במבנה	חדרים	היתר בניה	שטח בנוי במ"ר	שטח מרפסת / גינה במ"ר	מועד חתימה על חוזה	סעיף רלוונטי בחוזה המתייחס לתוספת הבניה המתוכננת	הערות
31328/32	הרב בוקשפן 2	גורדון	קרקע	13	עורפית	4	2012/0027.00	79	12	19.11.2012	12	שטח הדירה בשומת התובעים הינה 92 מ"ר
		בן עזרא	-1	9	עורפית	5	2012/0027.00	112	16	01.11.2012	12	
		דמיובסקי	-4	1	עורפית (גן)	5	2012/0027.00	137	135	30.10.2012	12	חריגת בניה - בוצע קירוי לחלק מהגינה
31328/25	הרב בוקשפן 4	בראשי	1	15	חזית	4	2011/1096.00	92	8.5	27.11.2012	12	
		זדה	1	16	חזית	4	2011/1096.00	92	8.5	11.12.2012	12	
		בלוי	-2	6	עורפית (גן)	5	2011/1096.00	120	60	02.09.2012	12	חריגת בניה - בוצע סגירה חלקית למרפסת פתוחה
		רוט	-3	3	עורפית	5	2011/1096.00	130	47	27.09.2012	12	
		רביד	קרקע	11	חזית	3	2011/1095.00	80	6	13.12.2012	12	
31328/26	הרב בוקשפן 6	אסולין	-1	9	עורפית	5	2011/1095.00	112	16	---	---	
		גרוסברג	-3	3	עורפית (גן)	5	2011/1095.00	130	50	---	---	חריגת בניה בשטח של כ- 15 מ"ר
		מישאל	-4	1	עורפית (גן)	5	2011/1095.00	125	110	---	---	
		ספראי	1	19	עורפית	4	2011/1094.00	92	13.5	19.11.2012	12	
31328/3	הרב בוקשפן 12	מדמון	1	18	חזית	4	2011/1094.00	92	9	28.11.2012	12	
		בן הרוש	1	17	חזית	4	2011/1094.00	92	9	11.12.2012	12	
		אופברג / פרוזות	קרקע	14	חזית	3	2011/1094.00	80	6.5	05.12.2012	12	
		דריי	-1	9	חזית (גן)	4	2011/1094.00	92	75	01.11.2012	12	
		מילקובסקי	-1	12	עורפית	4	2011/1094.00	112	17	16.10.2012	12	
		גירשבין	-4	3	עורפית	5	2011/1094.00	127.5	12	19.02.2014	12	
		אלקנה	-4	4	עורפית	5	2011/1094.00	127.5	12	---	---	
		מיכל לוי	-5	1	עורפית (גן)	5	2011/1094.00	135	140	---	---	
		זכאי	1	17	עורפית	4	2011/1093.00	92	10.5	14.11.2012	12	
		בן שלמה	קרקע	14	עורפית	4	2011/1093.00	92	10.5	12.11.2012	12	
31328/4	הרב בוקשפן 14	ינוקה	-1	10	עורפי	5	2011/1093.00	112	17	---	---	
31328/7	ולנשטיין 6		קרקע	14	חזית	4	2012/0149.00	80	10.5	---	---	הדירה שבנדון מופיעה בחוות דעת השמאות אך לא בכתב התביעה



הערות לטבלה:

1. בהתאם לתביעה מופיעים 23 תובעים, בהתאם לחוות הדעת השמאית מופיעים 24 תובעים. לפיכך, חוות דעת זו מתייחסת אל הדירות המצוינות בתביעה בלבד וללא התייחסות לדירה 14 ברחוב ולנשטין 6 אשר מופיעה בחוות הדעת השמאית אך אינה מופיעה בתביעה.
2. לעניין השטחים בוצעה מדידה גרפית על גבי תשריטי היתר הבניה, השטחים אשר נמצאו עולים בקנה אחד עם השטחים המופיעים בטבלת השטחים במופיעה בחוות דעת התובעים פרט לדירה מס' 13 ברחוב בוקשפן 2, בה נמצא שטח של כ – 79 מ"ר לעומת שטח של 92 מ"ר בשונה מהמופיע בחוות דעת התובעים.
3. הומצא לפנינו חוזי מכר חתומים של מרבית התובעים כאשר בכולם מופיע סעיף המדבר על תוספת הבניה המתוכננת ועל כך שהם מודעים ומסכימים לתוספת הבניה המתוכננת ו/או יזום תב"ע חדשה על המקרקעין שבנדון.
4. תשריטי הדירות שבנדון ע"ג היתר הבניה מצורפים לחוות הדעת.

5. תיאור הנכס והסביבה:

תיאור הסביבה:

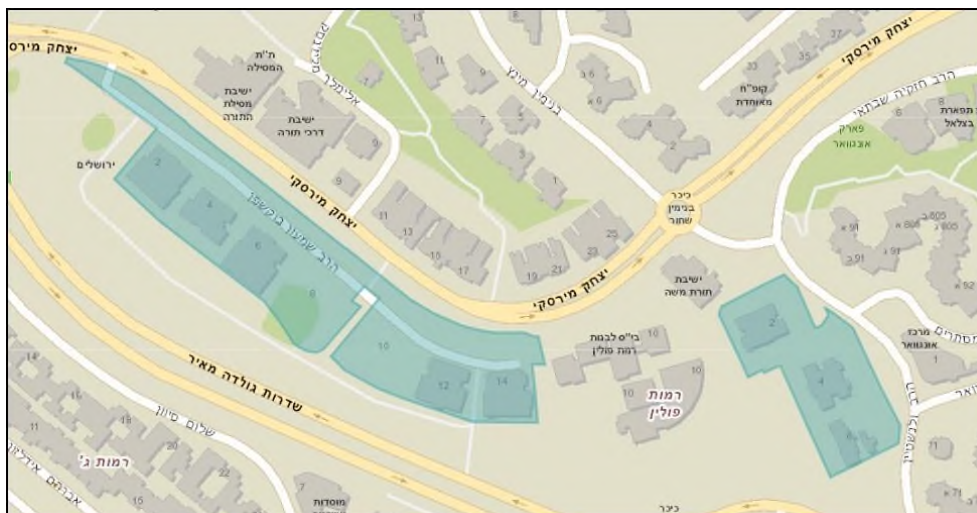
הנכס שבנדון מהווה דירות המצויות ב- 5 חלקות קרקע בתחומן בנויים בנייני מגורים בבנייה רוויה, הממוקמים ברחוב הרב שמעון בוקשפן 2, 4, 6, 12, 14, רמות פולין, שכונת רמות, ירושלים, הרשומות בספרי המקרקעין כחלקות 2,4,6, 12,14, בגוש 31328.

שכונת רמות, ממוקמת בצפון מערב העיר ירושלים וגובלת עם שכונת רמת שלמה ממזרח, אזור התעסוקה הר חוצבים מדרום וגבולה המוניציפלי של ירושלים מצפון לאורך השכונה עובר ציר תנועה ראשי הידוע כשדרות גולדה מאיר המוביל אל השכונה וממנה אל היציאה מהעיר - כביש מס' 1 וכביש מס' 443.

אוכלוסיית השכונה מונה למעלה מ- 55 א' תושבים המאופיינת בעיקר באוכלוסייה חרדית לצד חילונים. הבינוי בשכונה מתאפיין בבנייני מגורים בני 3-7 קומות לצד בנייה צמודת קרקע במעטפת השכונה מדרום וממערב וניתן למצוא בה את כלל השירותים הקהילתיים הנדרשים, לרבות בנייני ציבור, מוסדות דת ושטחי מסחר לרבות קניון רמות. רחוב שמעון בוקשפן הינו רחוב המסתעף מרחוב יצחק מירסקי ומקביל לו.

הפיתוח הסביבתי ותשתיות העירוניות בסביבת הנכס ברמה מלאה.

איתור החלקות ע"ג מפת הסביבה – מערכת GIS, אתר עיריית ירושלים



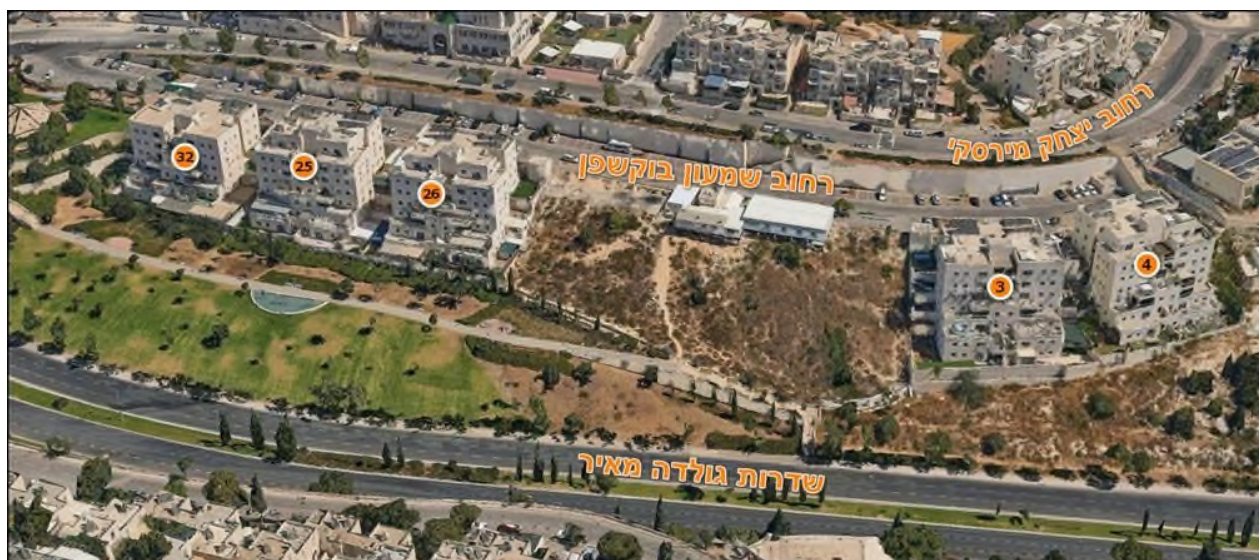


תיאור החלקות והמבנים:

31328						גוש
7	4	3	26	25	32	חלקה
8	5	4	3	2	1	מס' מגרש לפי תכנית 5330
1,672	1,860	1,865	1,934	1,927	2,666	שטח חלקה רשום (מ"ר)
הרב שמעון בוקשפן 2, 4, 6, 12, 14 ורחוב הרב ולנשטיין 6 רמות פולין, שכונת רמות, ירושלים						כתובת
6 חלקות קרקע בתחומן בנויים בנייני מגורים בבניה רוויה						מהות הנכס

7	4	3	26	25	32	חלקה
1,672	1,860	1,865	1,934	1,927	2,666	שטח חלקה רשום (מ"ר)
רגולרי דמוי מלבן	אי רגולרי דמוי טרפז	אי רגולרי דמוי טרפז	רגולרי דמוי מלבן	רגולרי דמוי מלבן	אי רגולרי	צורת חלקה
שיפוע חד לכיוון מערב	שיפוע חד לכיוון דרום	שיפוע חד לכיוון דרום	שיפוע חד לכיוון דרום	שיפוע חד לכיוון דרום	שיפוע חד לכיוון דרום	טופוגרפיה
ולנשטיין 6	בוקשפן 14	בוקשפן 12	בוקשפן 6	בוקשפן 4	בוקשפן 2	כתובת
בנין מגורים	בנין מגורים	בנין מגורים	בנין מגורים	בנין מגורים	בנין מגורים	תיאור
7	7	7	7	7	6	סה"כ קומות (בנוי)
22	20	20	20	20	18	יח"ד

איתור המבנים והחלקות – מערכת תלת מימד, אתר סימלפקס



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

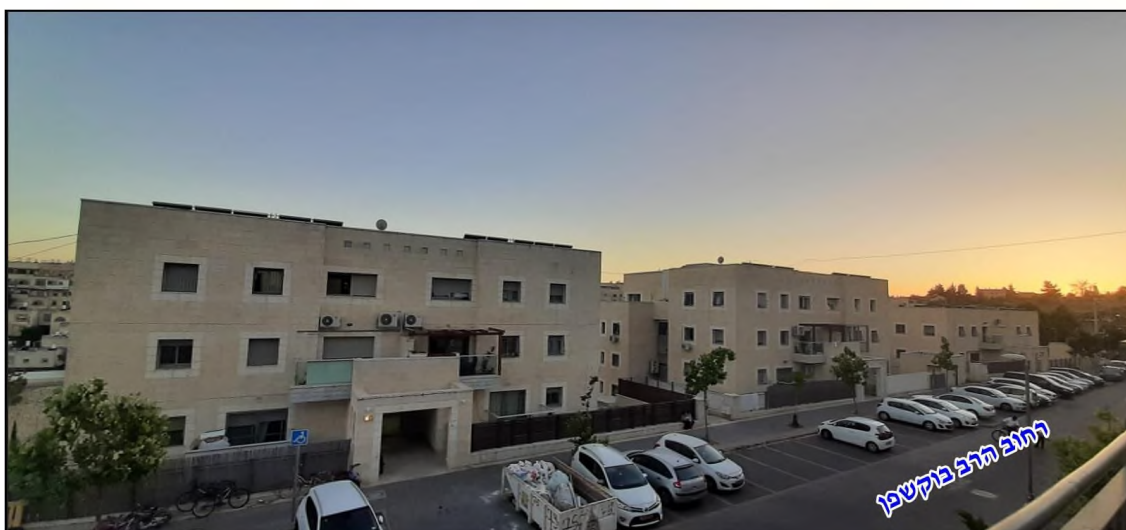
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס:



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2 , ירושלים 96951021

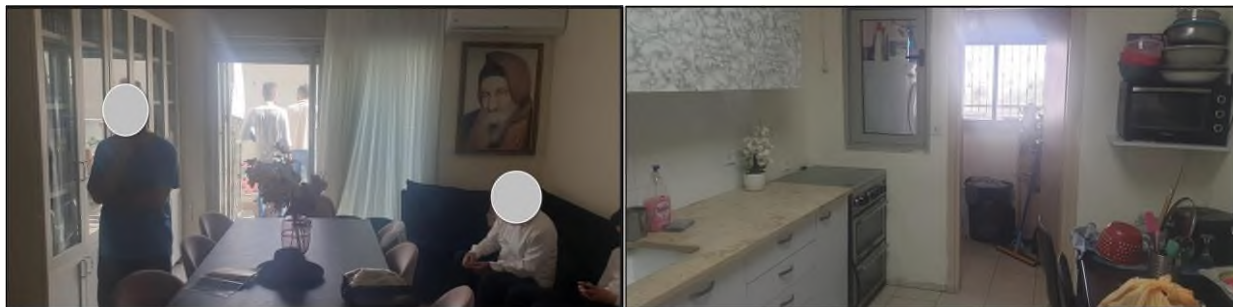
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B" , 3rd floor)

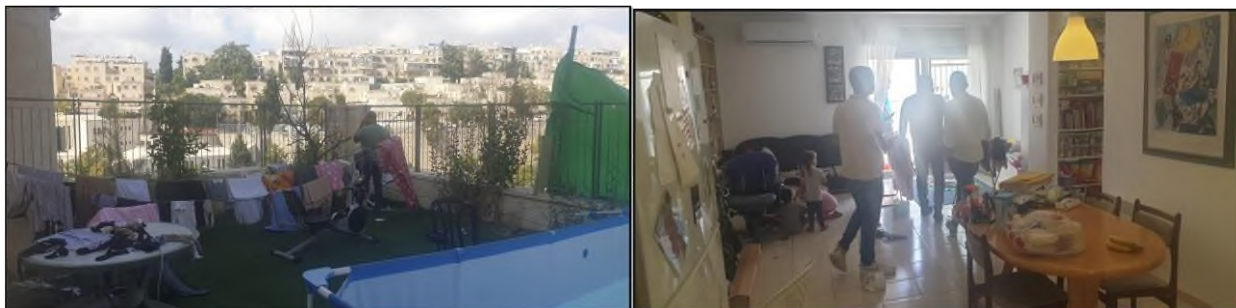
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



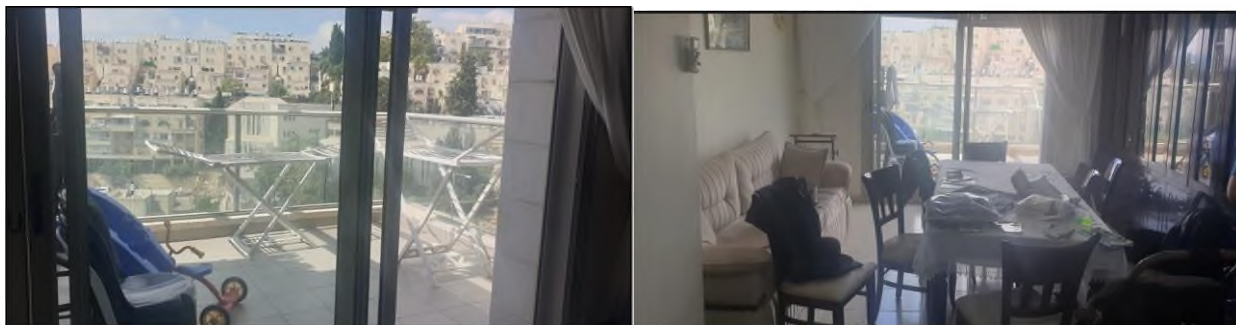
דירה מס' 17, רחוב הרב בוקשפן 12



דירה מס' 14, רחוב הרב בוקשפן 12



דירה מס' 12, רחוב הרב בוקשפן 12



דירה מס' 11, רחוב הרב בוקשפן 6





6. הזכויות במקרקעין:

להלן פירוט זכויות התובעים:

זיהוי	כתובת	משפחה	קומה	מס' דירה	מיקום הדירה במבנה	חדרים	היתר בניה	שטח בנוי במ"ר	שטח מרפסת / גינה במ"ר	מועד חתימה על חוזה	סעיף רלוונטי בחוזה המתייחס לתוספת הבניה המתוכננת	האם צורף אישור זכויות	הערות
31328/32	הרב בוקשפן 2	גורדון	קרקע	13	עורפית	4	2012/0027.00	79	12	19.11.2012	12	לא	שטח הדירה בשומות התובעים הינה 92 מ"ר
		בן עזרא	-1	9	עורפית	5	2012/0027.00	112	16	01.11.2012	12	כן	
		דמיכובסקי	-4	1	עורפית (גן)	5	2012/0027.00	137	135	30.10.2012	12	כן	חריגת בניה - בוצע קירוי לחלק מהגינה
31328/25	הרב בוקשפן 4	בראשי	1	15	חזית	4	2011/1096.00	92	8.5	27.11.2012	12	כן	
		זדה	1	16	חזית	4	2011/1096.00	92	8.5	11.12.2012	12	לא	
		בלוי	-2	6	עורפית (גן)	5	2011/1096.00	120	60	02.09.2012	12	כן	חריגת בניה - בוצע סגירה חלקית למרפסת פתוחה
31328/26	הרב בוקשפן 6	רוט	-3	3	עורפית	5	2011/1096.00	130	47	27.09.2012	12	לא	
		רביד	קרקע	11	חזית	3	2011/1095.00	80	6	13.12.2012	12	כן	
		אסולין	-1	9	עורפית	5	2011/1095.00	112	16	---	---	כן	
31328/3	הרב בוקשפן 12	גרוסברג	-3	3	עורפית (גן)	5	2011/1095.00	130	50	---	---	כן	חריגת בניה בשטח של כ- 15 מ"ר
		מישאל	-4	1	עורפית (גן)	5	2011/1095.00	125	110	---	---	לא	
		ספראי	1	19	עורפית	4	2011/1094.00	92	13.5	19.11.2012	12	כן	
31328/4	הרב בוקשפן 14	מדמון	1	18	חזית	4	2011/1094.00	92	9	28.11.2012	12	כן	
		בן הרוש	1	17	חזית	4	2011/1094.00	92	9	11.12.2012	12	כן	
		אופברג / פרוזות	קרקע	14	חזית	3	2011/1094.00	80	6.5	05.12.2012	12	כן	
31328/7	ולנשטיין 6	דריי	-1	9	חזית (גן)	4	2011/1094.00	92	75	01.11.2012	12	כן	
		מילקובסקי	-1	12	עורפית	4	2011/1094.00	112	17	16.10.2012	12	כן	
		גירשביין	-4	3	עורפית	5	2011/1094.00	127.5	12	19.02.2014	12	לא	
31328/7	ולנשטיין 6	אלקנה	-4	4	עורפית	5	2011/1094.00	127.5	12	---	---	כן	
		מיכל לוי	-5	1	עורפית (גן)	5	2011/1094.00	135	140	---	---	כן	
		זכאי	1	17	עורפית	4	2011/1093.00	92	10.5	14.11.2012	12	כן	
31328/7	ולנשטיין 6	בן שלמה	קרקע	14	עורפית	4	2011/1093.00	92	10.5	12.11.2012	12	כן	
		ינוקה	-1	10	עורפי	5	2011/1093.00	112	17	---	---	כן	
		קרקע	קרקע	14	חזית	4	2012/0149.00	80	10.5	---	---	כן	הדירה שבנדון מופיעה בחוות דעת השמאית אך לא בכתב התביעה

הערה:

- בהתאם לחוק התכנון והבניה (ס' 197 א) התנאי להגשת כתב תביעה הינה בעלות בנכס. נציין כי מעיון באישורי הזכויות שצורפו לכתב התביעה עולה כי לא צורפו אישור זכויות של משפחת גירשביין, זדה, מישאל, גורדון ורוט (המסומנות באדום), לפיכך יש לבחון ברמה המשפטית את אפשרות התביעה של בעלי זכויות אלו.
- דידה מס' 14 ברחוב ולנשטיין 6 מופיעה בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים אך כלל לא מופיעה בכתב התביעה, לפיכך בחוות דעת זו אין התייחסות לדירה זו.

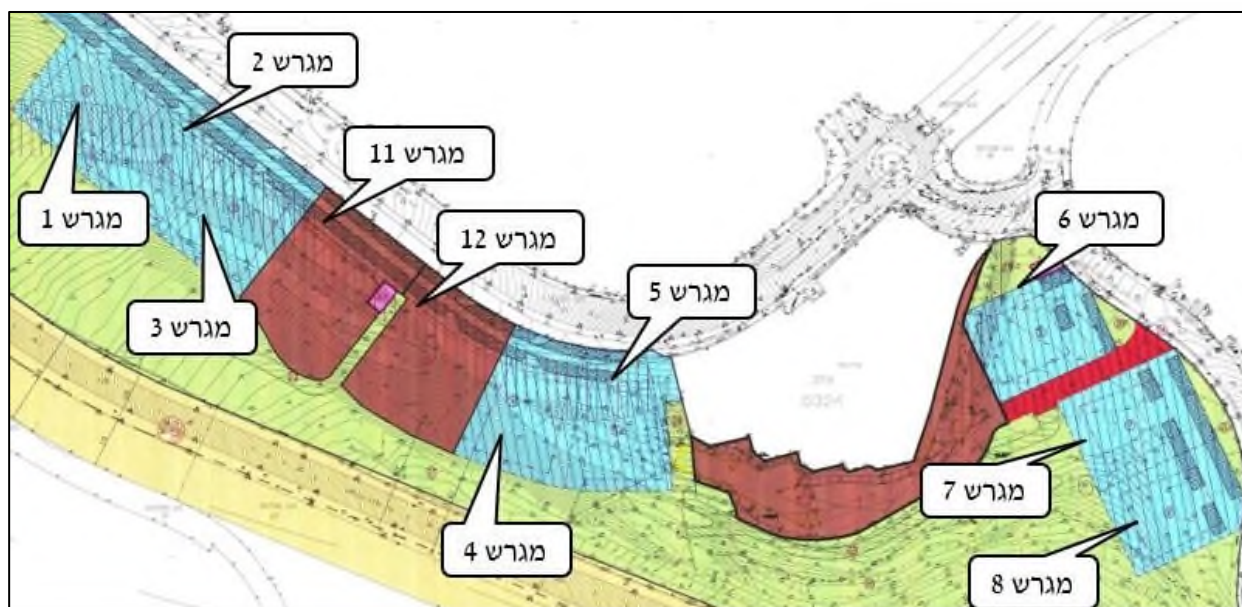


להלן תחשיב ירידת הערך עקב אישור תכנית מס' 101-0103754 אשר נקבעה בשומת התובעים:

דירה	קומה	הפרש שווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	אחוז הפחתה כולל במעוגל	דירה	קומה	סה"כ הפער בשווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	אחוז הפחתה כולל
בוקשפן 2 חלקה 32				בוקשפן 12 חלקה 3			
13	קרקע	175,000 ₪	9%	19	1	205,000 ₪	10.17%
9	-1	210,000 ₪	9%	18	1	530,000 ₪	28%
1	-4	260,000 ₪	9%	17	1	530,000 ₪	28%
בוקשפן 4 חלקה 25				בוקשפן 14 חלקה 4			
15	1	525,000 ₪	27%	14	קרקע	475,000 ₪	28%
16	1	505,000 ₪	27%	9	-1	230,000 ₪	10.5%
6	-2	235,000 ₪	9%	12	-1	205,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	3	-4	210,000 ₪	9%
בוקשפן 6 חלקה 26				ולנשטין 6 חלקה 7			
11	קרקע	475,000 ₪	28%	1	קרקע	105,000 ₪	6%
9	-1	210,000 ₪	9%	14	קרקע	290,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	1	-5	290,000 ₪	9%
1	-4	240,000 ₪	9%				

7. נתוני תכנון ורישוי:

- **מצב תכנוני קודם - תכנית מס' 5330** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5753 מיום 26.12.2007.
- שטח ומקום התכנית: כ- 51,627 דונם. שטח בין הרחובות שד' גולדה מאיר, יצחק מירסקי, משה נחום ולנשטין ורחוב הרוא"ה, שכונת רמות, ירושלים.
- התכנית מסווגת את החלקות הנדונות בייעוד "אזור מגורים 2 מיוחד".
- איתור המגרשים ע"ג תשריט תכנית 5330





מטרות התכנית :

- שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד, לדרך, לשטח לבניין ציבורי, לשטח תחנת שנאים ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- קביעת בינוי להקמת בנינים חדשים למגורים, לבניני ציבור ולתחנות שנאים, בהתאם לנספח מס' 1.
- קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות מס' קומות, גובה בניה מירבי, קוי בניין מרביים, שטחי בניה מרביים וכדומה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבים לביצועם.
- איחוד וחלוקה מחדש.

מעיקרי הוראות "אזור מגורים 2 מיוחד" :

- על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :
- בכל אחד מהמגרשים החדשים מס' 1-8 תותר הקמת בניין מגורים אחד בהתאם למפורט בנספח 1 ובתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי ומס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהמגרשים כאמור יהיה כמפורט בטבלה שלהלן :

מגרש מס'	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר			סה"כ מ"ר	סה"כ יח"ד	מס' קומות מירבי מעל פני הדרך העליונה
	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ במ"ר	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ במ"ר			
1	543.4	1146.6	1690	260	314	574	2264	18	4
2	764.4	1146.6	1911	260	314	574	2485	20	4
3	764.4	1146.6	1911	260	314	574	2485	20	4
4	764.4	1146.6	1911	260	314	574	2485	20	4
5	764.4	1146.6	1911	260	314	574	2485	20	4
6	1146.6	382.2	1529	314	260	574	2103	16	6
7	1146.6	955.4	2102	314	260	574	2676	22	6
8	1146.6	955.4	2102	314	260	574	2676	22	6
סה"כ	7041	8026	15067	2242	2350	4592	19659	158	



רישוי:

מגרש	מס' היתר	יום הפקת ההיתר	תיק רישוי	מהות ההיתר
1	104578	18.07.2012	2012/0027.00	הקמת בניין מגורים בן קומה אחת מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 18 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,690 מ"ר
2	104574	18.07.2012	2011/1096.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 20 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,910.96 מ"ר
3	104576	18.07.2012	2011/1095.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 20 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,910.78 מ"ר
4	104575	18.07.2012	2011/1094.00	הקמת בניין מגורים בן קומה אחת מעל קומת כניסה ו-5 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 20 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,910.78 מ"ר
5	104572	18.07.2012	2011/1093.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 20 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,910.96 מ"ר
6	104577	18.07.2012	2012/0147.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 16 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,528.79 מ"ר
7	104571	18.07.2012	2012/0148.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 22 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 2,101.72 מ"ר
8	104570	18.07.2012	2012/0149.00	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת כניסה ו-5 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל סה"כ 22 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 2,101 מ"ר



- מצב תכנוני קודם - התפתחות אורבנית – סקירה תכנונית מסביבת הנכס:

כפי שיתואר להלן, תכנית 0103754-101 דומה לתכניות אחרות בקרבת הנכס המאפשרות תוספת בניה משמעותית, כך שמדובר על התפתחות אורבנית סבירה. יתרה מכך טענה זו מקבלת משנה תוקף כאשר נכון למועד החתימה על הרכישה ידעו התובעים כי קיימת אפשרות לתוספת בניה על גבי המבנה הנדון וזאת כאשר בתקופה זו אושרו מספר תכניות דומות המאפשרות תוספת בניה כפי שיפורט להלן :

תכנית המתאר 2000 :

תוכנית המתאר ירושלים 2000 מיועדת להחליף את תוכנית המתאר המקומית מס' 62 לירושלים שהוכנה במהלך שנות ה-50 של המאה ה-20 ואושרה בשנת 1959, פרק הזמן הארוך שעבר מאז הצגת תוכנית 62 והשינויים רחבי ההיקף שעברו על ירושלים הפכו את התוכנית ללא רלוונטית.

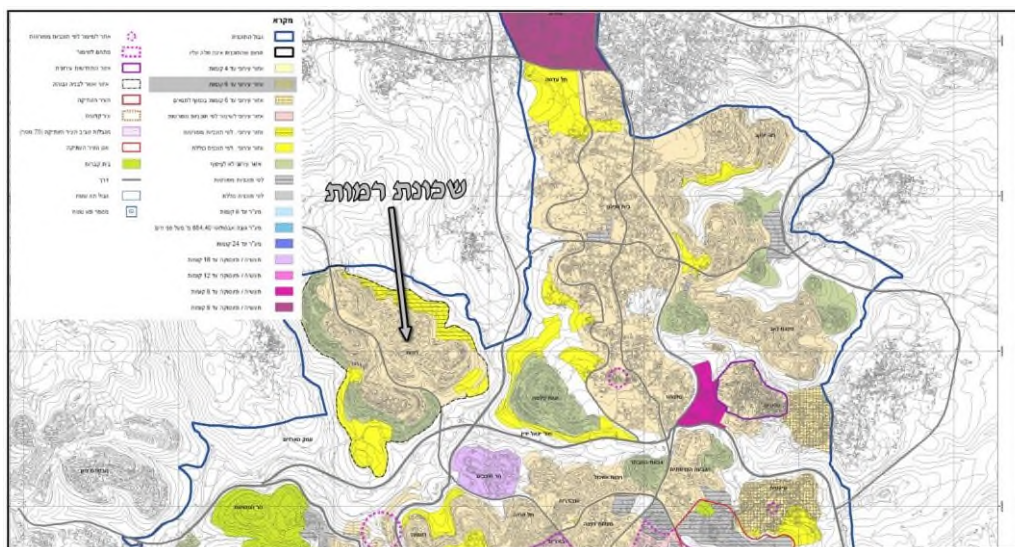
בשנת 2004 החלה להירקם ולהתגבש תכנית מתאר חדשה לעיר ירושלים. בשנת 2009 אושרה התכנית להפקדה. לתכנית זו ניתן מעמד משפטי של הנחייה מנהלית, המחייב ככלל לא לסטות מהוראותיה, ומאז ועדות התכנון השונות (המקומית והמחוזית) מסתמכות על תכנית זו כמסמך מחייב בקשר לעקרונות התכנון.

שכונת רמות סווגה עפ"י תשריט תכנית כ- 'אזור עירוני עד 6 קומות':

להלן, בין היתר, מטרות התכנית:

- חיזוקה של ירושלים כבירת מדינת ישראל וכעיר עולם, כמרכז לעם היהודי וכעיר מקודשת לשלושת הדתות.
- הגדרת העיר ההיסטורית וקביעת גבולותיה ומעמדה תוך שימור המורשת התרבותית הבנויה וטיפוחה.
- העצמת מעמדה הכלכלי-חברתי של העיר והעלאת איכות החיים והסביבה של תושביה.
- ביסוס מעמדו של מרכז העסקים הראשי של העיר וקביעת הוראות שיאפשרו החזרתו לתפקוד אינטנסיבי.
- יצירת עתודות קרקע זמינות לבניית מגורים על ידי עיבוי שכונות, התחדשות עירונית וציפוף.
- המרקם הקיים, ובהתייחס לצורך בדיוור בר השגה.

להלן קטע רלוונטי מתשריט של תכנית 2000:



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gavaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B " , 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



להלן קטע רלוונטי הוראות תכנית 2000 :

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע																		
יעוד	מס' תא / שטח אחר	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	עיקרי					עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי		
			עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי											עיקרי	עיקרי
מגורים																		
מגורים		מינימום 1 דונם																

התייחסות למגרשים מעל שטח דונם 3:

אזור עירוני עד 6 קומות – באזור זה מצויים רוב שטחי העיר שלא פורטו לעיל. באזור זה ניתן לאשר תכניות המאפשרות בניה של עד 6 קומות ובמגרשים ששטחם מעל דונם אף 8 קומות. זכויות הבניה המירביות שניתן יהיה לאשר בתכניות אלה הוא 200-240 אחוזי לבניה של עד 6 קומות ו- 280-320 אחוזי לבניה של עד 8 קומות. במגרשים בהם ניתן לבנות 8 קומות רשאית הועדה לאפשר, בתכנית, בניה של עד 12 קומות, אך זאת ללא תוספת של אחוזי בניה, משיקולים עיצוביים ובהתאמה לסביבה.

הבהרה: בהתאם להוראות התכנית, מספר הקומות נספר ממפלס הרחוב ממנו יש גישה למבנה, ובמקרה הנדון ממפלס רחוב בוקשפן.

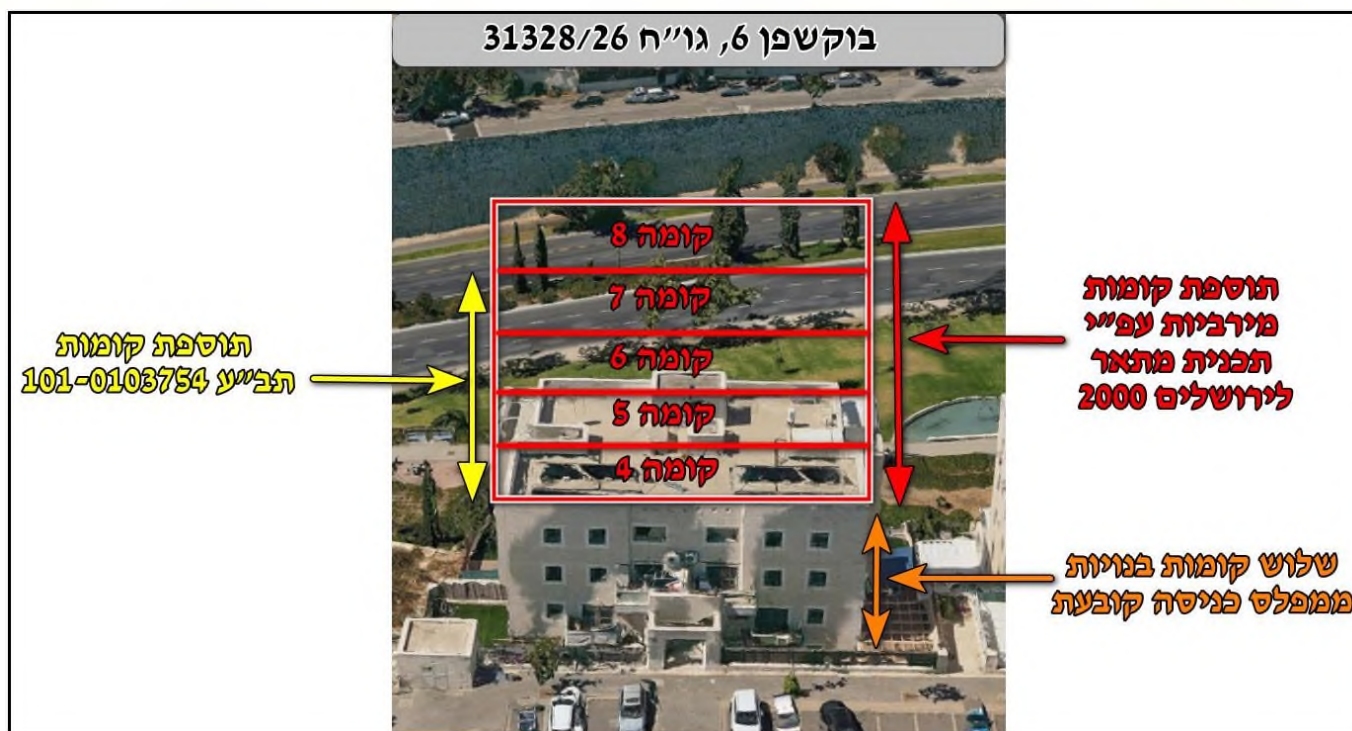
6.7 הוראות לתבנית הבניה

1. חישוב מספר הקומות המותר

- מספר הקומות המותר ימנה ממפלס הרחוב שממנו הגישה לבניין.
- מקום בו קיימת גישה לבניין משני רחובות במפלסים שונים ימנה מספר הקומות, מכל אחד מהם בנפרד.



להלן המחשת תוספת הבניה המוצעת למול מס' קומות מירביות עפ"י תכנית מתאר 2000 בחלקות שבנדון:



מסקנה:

לאור האמור לעיל, ניתן להסיק כי תוספת קומות המוצעות בתכנית מס' 101-0103754 מהוות התפתחות אורבנית טבעית וזאת עפ"י הוראות תכנית מתאר 2000 המצוינת לעיל.

להלן בחינה של תכניות נקודתיות מסביבת הנכס:

מסד	תכנית	מגרש	מועד אישור	גו"ח	כתובת	מס' קומות	סה"כ מספר קומות	הערה
1	6576	51	17.06.2009	30616/142	ר' יעקב אלעזר	2 קומות מעל 0.00 5 קומות מתחת ל 0.00	7	לפי תיק בנין 2014/0551.01
2	6573	41	17.06.2009	30617/239	ר' הארי טרומן	3 קומות מעל 0.00 8 קומות מתחת ל 0.00	11	לפי תיק בנין 2105/814.00
3	4820 ב	A1	15.09.2011	30869/20	שד' גולדה מאיר	10 קומות מעל 0.00 2 קומות מתחת ל 0.00	12	---
4	6576	7	17.06.2009	30616/158	ר' יעקב אלעזר	8 קומות	8	---
5	3991 ג'	1	26.11.2012	30617/74	ר' הרב שבתאי	13 קומות (8 קומות + 8 קומות כאשר קיימת חפיפה בין המבנים)	13	לפי תיק בנין 2014/0020.00



• **מצב תכנוני חדש - תכנית מס' 101-0103754** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8122 מיום 24.02.2019.

מטרת התכנית: תוספת של 100 יחידות דיור חדשות במגרשים המיועדים למגורים והגדלת זכויות הבניה בשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מסווגת את החלקות הנדונות בייעוד 'אזור מגורים ג' ו - 'מבנים ומוסדות ציבור'.

מעיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע במגרשים 8 - 1 מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- שינוי יעוד הקרקע במגרשים 11 ו- 12 כמפורט להלן: משטח לבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בינוי עבור תוספת קומות מעל מבני המגורים הקיימים (בניינים 1 עד 8) לשם תוספת 100 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בנייני ציבור במגרשים 11 ו- 12.
- קביעת שטחי בניה מירביים למגורים בהיקף של 27,990.92 מ"ר.
- קביעת שטחי בניה מרביים למבנים ומוסדות ציבור במגרשים 11 ו- 12 ל- 11,917.93 מ"ר.
- הגדלות מספר הקומות המירבי בתכנית עבור מבני המגורים.
- קביעת מספר הקומות עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרשים 11 ו- 12, ל- 8 קומות.
- הגדלת מס' יח"ד המירבי מ- 158 ל- 258.
- קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה עבור מגרשי המגורים 1 עד 5, 11 ו- 12. מובהר בזאת כי לא תותר חנייה למגורים לאורך הרצועה המקבילה למגרשים ציבוריים (מגרשים 11 ו- 12).

מגורים ג':

- תותר תוספת קומות מעל קונטור הבניינים הקיימים בתאי שטח 1 עד 8 לשם תוספת 100 יח"ד, הכל בהתאם לנספחי הבינוי 1 ו- 2.
- 20% מיחידות בדיוור בתוספת הבניה יהיו בשטח מירבי של יעלה על 80 מ"ר.
- תותר הקמת קומת חניה מקורה במטרה לנצל את הפרשי הטופוגרפיה בצד הצפון-מזרחי לתכנית לאורך הדופן של רחוב מירסקי.
- תותר בניית חניון אוטומטי בתא שטח 6 כפי שמתואר בנספחי הבינוי.
- מבנים ומוסדות ציבור: שימושים: בתי ספר, תלמוד תורה, מעונות יום, בתי כנסת, גני ילדים, תחנה לאם ולילד, מבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות. תותר הקמת 2 מבנים ומוסדות ציבור רב תכליתיים בתאי שטח 11 ו- 12 בני 8 קומות, הכל בהתאם לנספחי הבינוי נספחים מס' 1 ו- 2. בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יובטח מעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי אל שדרות גולדה מאיר. תיאום התכנון והביצוע של מבני הציבור עם אגף למבני ציבור בעירייה, תוך מענה לצרכים הציבוריים הנובעים מתוספת הבניה בתחום התכנית.

חניה:

- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה לבניינים בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף למועד הוצאת ההיתר.
- מס' מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
- מיקום הכניסה והיציאה כמצוין בנספח התנועה הינו מחייב.
- לא יינתן פתרון חנייה עבור המגרשים הפרטיים לאורך הרצועה המקבילה למגרשים ציבוריים תאי שטח 11 ו- 12.



- תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרשים הפרטיים ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר וע"פ מידות תקניות.
- לא תבוטל גישה קיימת לבית הספר בחלקה 31 וחלקה 12 לפני ביצוע כביש בחלקה 13 (תא שטח 14).
- בהתאם לנספח התנועה מסומן כי במגרשים 6,7,8 מסומן כי פתרון החניה המוצע כולל מערכת חניה אוטומטית מלאה (מעלית ומכפילים).

זיקת הנאה :

- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה מתוך הוראות תכנית 101-0103754 :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'														
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"מ	צפיפות יח"מ לדונם	גובה מבנה מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים ג'	מגורים ג'	1	2666	1121.64	1066.1	4827.85	34	12.78	21.42	7	4	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים ג'	2	1927	1227.68	1025.64	4815.33	34	17.64	21.42	7	4	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים ג'	3	1934	1226.44	1025.64	4814.09	34	17.58	21.42	7	4	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים ג'	4	1865	1115.66	1286.88	5029.6	36	19.3	21.42	7	5	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים ג'	5	1860	1117.33	1025.64	4704.98	34	18.27	21.42	7	4	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים ג'	6	1726	1095.13	396.78	3883.98	24	13.9	18.36	6	2	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים ג'	7	1780	1808.01	607.84	3962.93	30	17.4	18.36	6	4	(1)	(1)	
מגורים ג'	מגורים ג'	8	1672	1808.02	607.84	443.64	32	18.54	18.36	6	5	(1)	(1)	
מבנים מוסדות וציבור	מבנים מוסדות וציבור	11	2588	1964.32	1291.08	5721.1	221		18.7		4	3	(1)	(1)
מבנים מוסדות וציבור	מבנים מוסדות וציבור	12	2460.72	1964.32	1141.08	6196.83	251.82		18.7		4	4	(1)	(1)

שלבי ביצוע :

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בנייה מעל בנייני המגורים	תוספת הבניה מעל הבניינים תבוצע בהינף אחד לכל בנין, לא תותר בנייה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים	1. הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 אשר יכללו לכל הפחות : 4 כיתות גני ילדים, 3 כיתות מעון יום, בית כנסת בהיקף שלא יפחת מ- 600 מ"ר, שטחים לשימושי רווחה וקהילה שלא יפחת מ- 400 מ"ר, מעבר מכני להולכי הרגל מרחוב מירסקי למפלס השצ"פ באופן שיאפשר חיבור משד' גולדה מאיר לרחוב מירסקי. 2. הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330, לאישור מהנדס העיר.
3	תנאי למתן תופס איכלוס	תנאי לתופס איכלוס למעלה מ- 50% מיחידות הדיר הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות יום, ופיתוח השטחים הציבוריים כאמור בסעיף 4.2 והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מירסקי לשד' גולדה מאיר לשביעת רצון מהנדס העיר.

הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



8. הערה משפטית

בהתאם למפורט בפרק 6 בחוות דעת זו (הזכויות במקרקעין) במסגרת חוזי המכר אשר נחתמו בין התובעים לבין הנתבעת נכתב במפורש כי הקונים מודעים לכך כי החברה עשויה להמשיך לבנות את המבנים לרבות ייזום תכנית חדשה המגדילה את המבנים או מוספיה אגפים חדשים. להלן חלקים רלוונטיים מחוזה המכר שנחתם בין החברה המשכנת לבעלי הזכויות.

12.1 הקונה מודע לכך כי החברה ו/או אחרים עשויים להמשיך ולבנות את המבנים ו/או מבנים או אגפים נוספים על המקרקעין בין לפי תכנון הקיים כיום ובין לפי כל תיקון ושינוי של תכנון זה. **הקונה מסכים לכך ומתחייב שלא להתנגד ושלא להפריע לכל בניה כני"ל.**

12.2 **הקונה מודע לכך כי החברה ו/או מי שיהיה בעל הזכויות של יתרת המקרקעין עשויים ליזום הוצאת תב"ע חדשה ו/או שינויים בתוכניות בנין ערים המתייחסות ליתרת הפרוייקט ו/או שינויים בתב"ע החלה על המקרקעין ו/או בתכניות הבניה של הבנין ו/או המקרקעין הכלולים כיום במסגרת תוכנית בנין ערים. הקונה מסכים לכל הני"ל, וכן להוצאת תב"ע חדשה, ולכל בקשת שינוי של תכנית בנין ערים ו/או תכנית הבנין כלעיל.**

12.3 בניה נוספת שתיבנה במסגרת הפרוייקט **תוכל להכלל באותו בית משותף כמו הבנין.** לשם כלילתה כלעיל, תהיה החברה ו/או יהיו בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בחלקם, **רשאים לגרום לשינוי צו רישום הבית המשותף, אם יירשם, לשינוי תקנון הבית המשותף, הצמידויות המיוחדות, המכנה המשותף של הרכוש המשותף, ושינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף. בחתימתו על הסכם זה, מסכים הקונה לכל האמור לעיל.**

12.8 **ידוע לקונה ומוסכם עליו כי החברה רשאית להוציא חלקים מהרכוש המשותף ו/או להצמידם ליחידות אחרות בבנין, והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו. הענינים אשר יחולו על הבנין כבית משותף ו/או על זכויות הקונה בדירה ואשר מבטלים או משנים את הוראות התקנון המצוי, מפורטים בהסכם זה ונספחיו, לרבות בסעיף 8 להסכם זה.**

מהאמור לעיל, עולה כי התובעים, נכון למועד אישור של התכנית הנטענת כפוגעת ידעו והסכימו לכך כי היזם עתיד לאשר תכנית המאפשרת תוספת בניה על גבי הבנין הקיים.



9. הוכחת ירידת הערך:

בטרם נבחן את ראשי הנזק בשומת התובעים, יש לבחון האם קיימת ירידת ערך כללית במקרקעין, כלומר מחירי דירות הדיירים נפגעו לאחר אישור התכנית.

נציין כי בחינה ירידת הערך הכללית נקבע כבדיקת סף לבחינת ירידת ערך (כך לדוגמא: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992); עת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א (נבו 23.08.2004); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה חיפה) 9016-07-19 צוקרמן אלכסנדר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ישובי הברון (נבו 03.06.2020). כאשר גם אם הוכח כי קיים נזק עקב אחד מראשי הנזק, הרי ככל וערך המקרקעין כמכלול לא נפגע הרי שאין עילה לתביעת ירידת ערך. כאמור, בשומת התובעים לא בוצעה בדיקה מינימלית זאת.

להלן תובא בחינת שינוי בערכי השווי לפני ואחרי אישור התכנית, תוך בדיקת עסקאות השוואה במתחם הנדון אל מול שינוי ערכי הבנוי בירושלים.

להלן ניתוח עסקאות השוואה במתחם הנדון – כפי המדווח ברשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	חלקה	שווי מ"ר בנוי
031328-0003-000-00	25/11/2021	1,032,500 ₪	81	4	3	12,747 ₪
031328-0006-000-00	09/11/2021	2,400,000 ₪	95	4	6	25,263 ₪
031328-0026-016-00	27/10/2021	2,187,500 ₪	77	4	26	28,409 ₪
031328-0007-011-00	22/08/2021	2,385,000 ₪	96	4	7	24,844 ₪
031328-0026-013-00	21/03/2021	2,200,000 ₪	96	4	26	22,917 ₪
031328-0003-000-00	15/03/2021	2,100,000 ₪	90	4	3	23,333 ₪
031328-0004-000-00	01/03/2021	2,240,000 ₪	79	4	4	28,354 ₪
031328-0004-013-00	25/02/2021	2,110,000 ₪	85	4	3	24,824 ₪
031328-0006-000-00	24/02/2021	1,850,000 ₪	73	3	6	25,342 ₪
031328-0003-000-00	25/01/2021	2,150,000 ₪	97	4	3	22,165 ₪
031328-0003-000-00	27/12/2020	2,810,000 ₪	118	5	3	23,814 ₪
031328-0003-008-00	30/10/2020	1,800,000 ₪	74	3	3	24,324 ₪
031328-0007-000-00	18/10/2020	2,800,000 ₪	130	5	7	21,538 ₪
031328-0003-000-00	25/08/2020	2,150,000 ₪	96	4	3	22,396 ₪
031328-0026-000-00	23/07/2020	2,030,000 ₪	96	4	26	21,146 ₪
031328-0025-000-00	01/07/2020	1,845,000 ₪	97	4	25	19,021 ₪
031328-0003-004-00	18/06/2020	2,250,000 ₪	96	4	3	23,438 ₪
031328-0004-000-00	24/02/2020	2,650,000 ₪	115	5	3	23,043 ₪
031328-0006-000-00	13/02/2020	2,300,000 ₪	100	4	6	23,000 ₪
031328-0003-000-00	12/01/2020	2,225,000 ₪	95	4	3	23,421 ₪
031328-0007-000-00	28/11/2019	2,150,000 ₪	98	4	7	21,939 ₪
031328-0003-002-12	14/02/2019	2,445,000 ₪	105	5	3	23,286 ₪
031328-0007-000-00	27/01/2019	2,430,000 ₪	132	5	7	18,409 ₪



סיכום עליית מחירים בחלקות שבנדון בחלוקה לשנים:

שנה	הפרויקט שנבדן	פרויקטים עסקאות השוואה
שנת 2019	100%	100%
שנת 2020	106%	110%
שנת 2021	112%	112%

להלן סקירת השתנות מחירי דירות באזור ירושלים ("סקר דנוס")

רקע כללי לסקירה:

הסקירה מבוססת על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה שבמשרד המשפטים. הסקר בוחן דירות בנות ארבעה חדרים בבניה רוויה הן המוצר השכיח בשוק הדירות העירוני הכללי, לגביו קיימת שונות נמוכה יחסית, וסקירת מאות עסקאות מאפשרת זיהוי מספק של ההשתנות במחיר. לפיכך, דירות אלה (חדשות ויד שניה) נבחרו לשמש כאינדיקטור לרמת ההשתנות הכללית בשוק הדירות

להלן סקירת מחירי הדירות באזור ירושלים בין השנים 2019 – 2021:

שנה	רבעון	מחיר ממוצע מעוגל לדירת 4 חדרים	ממוצע שנתי
2019	Q1	1,950,000 ₪	1,990,000 ₪
	Q2	2,020,000 ₪	
	Q3	2,000,000 ₪	
	Q4	1,990,000 ₪	
2020	Q1	2,070,000 ₪	2,025,000 ₪
	Q2	2,040,000 ₪	
	Q3	2,010,000 ₪	
	Q4	1,980,000 ₪	
2021	Q1	1,970,000 ₪	2,115,000 ₪
	Q2	2,040,000 ₪	
	Q3	2,210,000 ₪	
	Q4	2,240,000 ₪	



סיכום שיעור עליית המחירים ב- % עפ"י הסקר :

שנה	ממוצע שנתי	שיעור עליית מחירים ב- %
שנת 2019	1,990,000 ₪	100%
שנת 2020	2,025,000 ₪	102%
שנת 2021	2,115,000 ₪	106%

השוואה בין עליית ערך הדירות בפרויקט הנדון לבין עליית ערך הדירות באזור ירושלים :

סקירת מחירי דירות באזור ירושלים ("דנוס")			סקירת מחירי דירות בפרויקט שבנדון		
שנה	הפרויקט שבנדון	שיעור עליית מחירים ב- %	שנה	ממוצע שנתי	שיעור עליית מחירים ב- %
שנת 2019	100%	100%	שנת 2019	1,990,000 ₪	100%
שנת 2020	106%	110%	שנת 2020	2,025,000 ₪	102%
שנת 2021	112%	112%	שנת 2021	2,115,000 ₪	106%

מסקנה:

לפי מכלול הנתונים לעיל, אם בוחנים את עליית המחירים בפרויקט שבנדון, לעומת עליית המחירים באזור ירושלים, ניתן להסיק שדירות המגורים בפרויקט לא נפגעו ועומדות בקנה אחד עם עליית המחירים ואף משקפות עליית מחירים גבוה יותר מהסביבה הקרובה. במילים אחרות "מבחן השוק" ו/או "מבחן המציאות" את מסקנתנו כי תכנית מס' 101-0103754 לא פגעה במקרקעין שבנדון.

כאמור, בדיקה סף מינימלית זו לא נערכה בחוות הדעת מטעם התובעים.



10. בחינה תכנונית – התפתחות אורבנית סבירה:

נכון למועד רכישת הזכויות ע"י התובעים (בין השנים 2011-2012), היו מאושרות מספר תכניות נקודתיות מסביבת הנכס המאפשרות תוספת בניה משמעותית תוך הגבהת המבנים והוספת יחידות דיור כך שהתובעים ידעו על תכניות אלו.

יתרה מכך, תכנית המתאר 2000 לירושלים אשר אושרה בשנת 2008 אפשרה תוספת בניה של עד 8 קומות באזור זה מעל מפלס הכניסה הקובעת, כלומר אף יותר מן המאושר בתכנית מס' 101-0103754.

לפיכך, התכנית הנדונה אשר אושרה בשנת 2019 אינה מהווה תכנית חריגה מתכנית קודמת מסביבת הנכס מדובר על התפתחות אורבנית סבירה אשר בעלי הזכויות ראו לנגד עיניהם.

לעניין זה נפנה אל החלטת ועדת ערר תא/95193/07 מיום 30.05.2010 (חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'), בערר זה הוחלט לדחות את תביעת ירידת ערך לפי ס' 197 בשל בחינת המקרקעין והסביבה וקביעה כי מדובר **על התפתחות אורבנית סבירה**, וכי בהוראות התכנית אין חריגה מתכניות לענין צפיפות יח"ד, תכסית בניה וכדומה.

"כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו חיקף בנייה חריג צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כבמקרקעין אחרים. לכן גם הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משהצליח לממש זכויותיו במקרקעין כפי שהוא עצמו "הצליח" קודם לכן. משמעות הפסיקה היא, כי גם אין לייחס משמעות למועדים הכרונולוגיים של אישור התוכניות בהקשר זה. מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תוכנית חריגה אינו קונה "זכות ראשונים", מכוח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה."

עוד בעניין זה נפנה אל החלטת ועדת ערר 47/06 (אמיר לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין).

צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני. משנראה הדבר בעינינו כצפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום אין לאדם זכות קנייה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הנשת תביעות מעין אלה (לעניין זה ולחובת הפיצוי בגין פגיעות עקיפות השווה: ספרה של הפרופ' דפנה לוינסון – זמיר 'פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון' בעמ' 379 וכן למאמרו של עו"ד שלום זינגר 'על הזכות לפיצוי בגין פגיעות תכנוניות עקיפות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה' דו ירחון מקרקעין כרך ג' מס' 5, ספטמבר 2004).



לטעמנו ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 לחוק באופן

שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית. שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או אותה שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי.

לאור כל האמור לעיל ומכל הטעמים המפורטים, אנו מחליטים לדחות את הערר."

מסקנה :

כאמור, בחינה תכנונית מעלה כי נכון לשנת 2011-2012 (מועד רכישת הזכויות) אושרו מספר תכניות בסביבת הנכס אשר אינן חורגות מהתכנית הנדונה, יתרה מכך תכנית המתאר 2000 לירושלים משנת 2008 אף מציעה בינוי דומה ואף גבוה יותר לעומת תכנית מס' 101-0103754. מכל האמור לעיל ניתן לקבוע כי התכנית הנדונה נופלת להגדרה של 'התפתחות אורבנית סבירה' אשר בגינה אין לפצות וזאת בהתאם לפסיקות רבות אשר נתנו לעניין זה.



11. התייחסות לשומת התביעה - בחינה שמאית:

11.1 תוספת יח"ד וקומות למבני המגורים הקיימים:

מעיון בשומת התובעים סעיף 10.2 נטען כי לפני תכנית 101-0103754 ביחס למספר הקומות המאושר מעל מפלס הכניסה שבתכנית 5330, במרבית המבנים, הינם 3 קומות. תגובתנו: מעיון במסמכי הוראות תכנית, לרבות נספחי הבינוי, עולה כי גובה מירבי לפי תב"ע מאושרת למול גובה מירבי מוצע בתכנית הינה כדלהלן:

גובה מירבי בין מצבי התכנון			
מגרש	גובה מירבי (מ') תב"ע קודמת 5330	גובה מירבי (מ') תב"ע חדשה 101-0103754	הפרש גובה (מ')
מגרש 1	811.5	817.07	5.57
מגרש 2	812	816.82	4.82
מגרש 3	811.5	816.57	5.07
מגרש 4	810.5	811.52	1.02
מגרש 5	808.5	810.37	1.87
מגרש 8	807.5	808.5	1

התיק שבנדון דן בפגיעה (אם בכלל קיימת) בין שני מצבי תכנון. כאשר בהתאם לחוק ולפסיקה את המצב הקודם יש לבחון על בסיס תכנון לפי תב"ע מס' 5330, לעומת המצב החדש שהינו לפי תב"ע 101-0103754. לפיכך, בחינת הפרש הגבהים בין שני מצבי התכנון מתגלה כי תוספת הגובה הממוצע עלה בכ- 3 מ' בלבד. ברור שהפרשי גובה שכאלה זניחים ואין בהם בכדי להשפיע על סוגיית הגבהת המבנים כמו גם נושא ההצללה.

11.2 חניה:

מעיון בשומת התובעים סעיף 10.5 נטען כי הקמת חניון דו מפלסי מקורה עפ"י נספח בינוי תכנית 101-0103754 פוגעת בפרטיות, הגדלת הרעש ופגיעה בגין חסימה פיזית / מפגע ויזואלי (במידה ויש):

תגובתנו:

11.3 במצב הקודם, החניות לשימוש הדיירים הינם חניות פתוחות החשופות למפגעי מזג אוויר כגון, שמש, גשם, אבק, רוחות וכיו"ב. לעומת זאת, במצב החדש, החניה לשימוש הדיירים הופכת להיות בחלקה חניון מקורה, כאשר אין חולק כי ערך של חניה מקורה גדול מערך של חניה פתוחה, מה גם שברור שקיימת ירידה משמעותית במפגעים במקרה של חניה מקורה בהשוואה לחניה פתוחה. לפיכך לא רק שלא קיימת פגיעה הרי שקיימת עלית ערך לתובעים בגין רכיב זה אותו יש להביא בחשבון.

11.3.1 לעניין הטענה כי קיימת פגיעה ויזואלית, נציין כי גם במצב הקודם, המבט הנשקף הינו של חניה פתוחה הכוללת קיר תמך ומעברה כביש, לכן לא ברורה הטענה על פגיעה ויזואלית.

11.3.2 לעניין היקף הרעש. טענה זאת יש לבחון באמצעות פניה למומחה רעש, דבר שלא נעשה בשומת התובעים. עוד נציין כי בשומת התובעים קיימת הפנייה כללית אל הכרעות שונות ומחקרים אשר יש לבחון את הרלוונטיות שלהן למקרה הנדון.

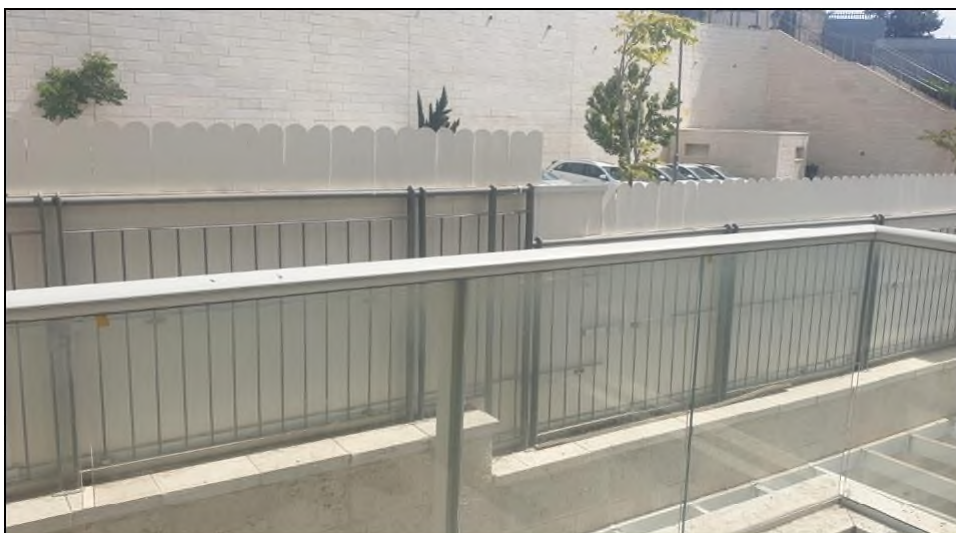
11.3.3 לעניין הארת חלקי הדירות בחזית הבנין. מדובר בטענה משונה שאינה רלוונטית לתביעה מה גם שברור כי תתוקן גדר ממפלס החניה אשר מהווה פתרון סטנדרטי לבניית גדרות מעין אלו, לפיכך לא קיימת הסתנוורות מפנסי הרכבים.



להלן צילום לדוגמא הממחיש ה'נוף' הנשקף מדירת מגורים מס' 11 ברחוב בוקשפן 6



להלן צילום ה'נוף' הנשקף מדירת מגורים מס' 14 ברחוב בוקשפן 12



להלן צילום ה'נוף' הנשקף מדירת מגורים מס' 17 ברחוב בוקשפן 12





11.4 הגדלת היקף זכויות הבניה:

מעיון בשומת התובעים סעיף 10.2 (א) נטען כי תכנית 101-0103754 מגדילה את הצפיפות בשל תוספת יחידות דיור וקומות למבני המגורים הקיימים.

נציין כי בשומת התובעים הפרידו בין שני מרכיבי הפגיעה, במילים אחרות טענו לפגיעה עקב הגדלת צפיפות לחוד ובפגיעה בפרטיות לחוד.

תגובתנו:

ראשית, כבר נקבע בפסיקה כי 'הגדלת צפיפות' אינה ראש נזק בפני עצמו ולא ניתן לקבוע ירידת ערך אך בשל הגדלת הצפיפות, לעניין זה נפנה אל החלטת ועדת ערר 28/12 ברקאי ברקאי איתמר לאה ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים:

"לעניין הטענה בדבר "צפיפות" קבעו ועדות הערר לא אחת כי "צפיפות" אינה "מילת קסם" להוכחת פגיעה, ויש לפרט באופן מדויק כיצד משפיעה הצפיפות על ערך הנכסים...ר', למשל, ערר (חיפה) 90015/07 חדד ואח' נ. הועדה המקומית חדרה ואח' (פורסם באתר נבו): "איננו סבורים, כי די באמירה בעלמא בעניין "צפיפות" בכדי לבסס ולו גם לכאורה ירידת ערך..."

שנית, לטעמנו תחושת הצפיפות והפרטיות הינן מקשה אחת ולא ניתן להגדיר אותן כפוגעות לכאורה כל אחת בנפרד. מקדם פרטיות וצפיפות היא פונקציה של הסביבה, ככל שהסביבה צפופה יותר, מקדם הפרטיות נמוך יותר. שכונת רמות מאופיינת בבנייה רוויה ובצפיפות גבוהה. עפ"י תכנית מתאר 2000 לירושלים, שכונת רמות מסווגת כ'אזור עירוני עד 6 קומות'. להלן תצלום תלת מימד, מערכת GIS המתארת את אופי הבינוי בפרוייקט הנדון במצבו הקודם:





ניתן לראות שערב אישורה של התכנית לא נהנו התובעים "מפרטיות" ומתחושת צפיפות נמוכה, תואמת לעובדה כי מדובר על אזור מגורים הבנוי בבנייה רוויה וצפופה, הממוקמת בשכונה עירונית המאופיינת בהתפתחות אורבני טבעית כאשר קיימת ציפייה סבירה (עפ"י חוזה מכר בין היזם לרוכשים) לתוספת מבנים ולתוספת שטחים כך שהמצב התכנוני יכול להשתנות. בנוסף ניתן לראות כי דירות העוררים מצויים אל מול מבנה מגורים ובמרחק של כ- 10 מ' כך שגם במצב הקודם וגם במצב החדש אין שום שינוי "בפרטיות".

11.5 הגדלת היקף זכויות הבניה למבני ציבור:

מעיון בשומת התובעים סעיף 10.2 (ב) נטען בנוסף כי תכנית 101-0103754 פוגעת במקרקעין בשל הגדלת היקף זכויות הבניה ומספר הקומות בתאי שטח 11 ו- 12 בייעוד מבני ציבור.

תגובתנו:

11.5.1 מגרשים הגובלים במבני ציבור: בדיקת מסמכי התכנית מעלה כי רק מבני המגורים 6 ו- 12 ברחוב בוקשפן ממוקמים בסמוך למגרש למבני ציבור. לפיכך פגיעה (ככל וקיימת) רלוונטית עבור מבנים אלו בלבד. להלן תמונה של מגרשים 11 ו- 12 וכן של מבני המגורים ברחוב בוקשפן 6 ו- 12:



יצוין, כי סך שטח הקרקע של המגרשים הציבוריים במתחם לא גדל בהשוואה למצב הקודם ונותר על פני שטח קרקע של כ- 5,000 מ"ר, שכן שטחם של מגרשים מס' 11 ו- 12 במצב הקודם עמד על כ- 5,000 מ"ר. בהקשר להיקף הבניה הצפוי נציין, כי אמנם היקף הזכויות למוסדות ציבור במצב החדש גדל משמעותית בהשוואה למצב הקודם (כ- 11,900 מ"ר עילי במצב החדש לעומת 6,100 מ"ר עילי במצב הקודם), אך יחד עם זאת רק חלק מצומצם מהם צפוי להיבנות בפועל במועד הקמת הפרויקט, שכן בהתאם לפרקטיקה הנהוגה בפועל אצל הועדה המקומית ו/או עיריית ירושלים מוסדות ציבור נבנים על פי רוב על ידי היזם כמטלת תב"ע בהתאם לכתב התחייבות עליו נדרש היזם לחתום במועד הפקת היתר הבניה זאת ביחס לשטחי הציבור לגביהם קיימת התניה בתב"ע לתכנונם כתנאי לקבלת היתר בניה וביצועם בפועל כתנאי לקבלת טופס אכלוס.

הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



לפיכך ובשים לב לאמור לעיל, בהוראות תכנית 101-0103754 החדשה נקבע כי **תנאי למתן היתר בניה** עבור תוספת בניה למגורים מותנה בהגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 – 12 אשר יכללו לכל הפחות: 4 כיתות גני ילדים, 3 כיתות מעון יום, בית כנסת בהיקף שלא יפחת מ- 600 מ"ר, שטחים לשימושי רווחה וקהילה שלא יפחת מ- 400 מ"ר, מעבר מכני להלוכי רגל מרחוב מירסקי לרחוב השצ"פ.

סיכום שטחי המטלות הציבוריות:

4 כיתות גני ילדים	:	520 מ"ר = 130 X 4 מ"ר.
3 כיתות מעון	:	390 מ"ר = 130 X 3 מ"ר.
בית כנסת	:	600 מ"ר.
מבנה לשימוש רווחה	:	400 מ"ר.
סה"כ	:	1,910 מ"ר.

לפיכך השטח הצפוי להבנות כ- 1,910 מ"ר נמוך משמעותית מהשטח המאושר במצב הקודם (5,000 מ"ר) כאשר הצפי לתוספת השטחי המלאה בהתאם להוראות התכנית החדשה אינו בטווח הנראה לעין. משכך סביר כי הדרישה לבניית שטחי ציבור מבונים כמטלת תב"ע אינם צפויים לגדול ביחס להיקף המטלות שהיו קיימות במצב הקודם.

11.5.2 זאת ועוד, המתחם הנדון ממוקם בסמיכות למספר רב של מבני ציבור כדלהלן:

- גו"ח 31278/8: חלקה בשטח של כ- 40,000 מ"ר ובתחומה בנוי מרכז פיס קהילתי, מרכז פיס לתרבות, בית ספר "חסידי בית יעקב רמות", בית ספר בני ובנות ציון, ישיבת דרכי חיים ות"ת ידיד השם.
- גו"ח 30727/35: חלקה בשטח של כ- 10,700 מ"ר ובתחומה עתיד להיבנות קריית חינוך וגני ילדים, בנוסף בתחומה מבנה בנוי ביעוד ציבורי בן 6 קומות הידוע כשיבת "מסילת ציון".
- גו"ח 30727/34: חלקה בשטח של כ- 2,250 מ"ר ובתחומה מבנה ביעוד ציבורי בן 4 קומות.
- גו"ח 30727/4545: חלקה בשטח של כ- 1,250 מ"ר ובתחומה מבנה ביעוד ציבורי.
- גו"ח 31328/33: חלקה בשטח של כ- 10,100 מ"ר ובתחומה בנוי בית ספר לבנות "רמות פולין" וישיבת "תורת משה".

להלן איתור הפרויקט הנדון ביחס לחלקות המצוינות לעיל - צילום תלת מימד (מערכת GIS ירושלים):





מפת סביבת התכנית שבנדון (מערכת GIS ירושלים)



בהתאם לאמור לעיל, עולה כי סביבת המתחם הנדון מאופיינת במוסדות ציבור ובקרקעות ביעוד למוסדות ציבור בהיקפים משמעותיים, ומשכך סביר לקבוע כי ככל שיש למגרשים מס' 11 ו-12 לפי תכנית 101-0103754 השפעה על שווי הדירות הסמוכות הרי שהיא זניחה לחלוטין וזאת בשל קיומם של מוסדות ציבור גובלים בהיקפים גדולים ומשמעותיים בהרבה.

11.5.3 כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, חשוב להדגיש כי בשכונה חרדית כדוגמת שכונת רמות, סמיכות יתרה למוסדות ציבור (כגון בית כנסת, מעונות יום, תלמודי תורה וגני ילדים) לא רק שאינה מהווה חיסרון אלא להיפך, מהווה יתרון משמעותי. מאחר ומדובר באוכלוסייה המאופיינת במשפחות מרובות ילדים להם שימוש אינטנסיבי מאוד במוסדות הציבור הנ"ל, ומשכך האפשרות לקבל שירותים ציבוריים אלו בצמידות למקום המגורים ומבלי שידרש להתנייד ברכב (אשר השימוש בו מועט ועומד על כלי רכב אחד למשפחה במוצא בקרב האוכלוסייה הנ"ל) לטובת השימוש בצרכים הציבוריים האינטנסיביים הנ"ל מהווה יתרון משמעותי.

ראיה לכך, במסגרת שומה מכרעת מיום 4.10.2010 שנערכה ע"י השמאי המכריע אריה אריאל לנכס ברחוב קצנלבון 72 הרשום כחלקה 89 בגוש 30265 וממוקם בסמיכות יתרה לתלמוד תורה "אורחות איש", חרף העובדה כי נטען להפחתה בגין סמיכות למבנה ציבור לא הובאה בחשבון כל הפחתה בגין מרכיב זה.



כמו כן נפנה לשומה מכרעת מיום 06.12.2011 שנערכה על ידי השמאי המכריע שאול אושרת לנכס ברחוב שדה חמד 20, שכונת זכרון משה, ירושלים, הרשום כחלקה 132 בגוש 30068 וממוקם בצמידות לבית המדרש של חסידי גור ברחוב רלב"ח. במסגרת השומה המכרעת, חרף העובדה כי נטען להפחתה בגין צמידות למבנה ציבור, קבע השמאי כי אין להפחית מהשווי בגין קרבה לבית המדרש של חסידי גור ואף קבע כי בסביבת מגורים של אוכלוסיה חרדית קרבה למוסדות דת מהווה יתרון ולא חסרון. יש לציין כי היקף הבינוי של בית המדרש הנ"ל הינו כ-3,200 מ"ר ע"ג מגרש בשטח של כ-1,802 מ"ר.

עוד נציין כי במסגרת הוראות התכנית, מוצע בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יובטח מעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי אל שדרות גולדה מאיר. ברור לכל כי שיפור נגישות רגילת מהווה גורם משביח בהוראות התכנית. כאשר הדרישה לבחינת ירידת ערך הינה בחינת התכנית בכללותה הן אלמנטים פוגעים (ככל ויש) והן אלמנטים משביחים כגון תוספת מעבר מכני לטובת כלל הציבור בין היתר גם לבעלי הזכויות בחלקות הנדונות.

לאור כל האמור לעיל ובהתאם למאפייני המתחם הנדון וסביבתו המיידית (המאופיינת במוסדות ציבור גובלים בהיקפים גדולים בהרבה מאלו אשר מתוכננים במתחם), לרבות אופי האוכלוסייה והיתרונות הנובעים כתוצאה מקיומם של מוסדות הציבור בסמיכות לשטחי המגורים, אנו סבורים כי לא קיימת פגיעה בשווי הדירות הסמוכות ומשכך אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

11.6 גידול בתנועת כלי רכב:

מעיון בשומת התובעים סעיף נטען כי תכנית 101-0103754 תגרום להגדלת היקף עוצמת הרעש ונפח התנועה:

תגובתנו:

11.6.1 עוצמת רעש: טענה זאת יש לבחון באמצעות פניה למומחה רעש, דבר שלא נעשה בשומת התובעים. בנוסף, הקמת החניה למעשה יוצרת חציצה בין רחוב מירסקי (הרחוב העליון) לבין דירות המגורים ובכך מקטינה את הרעש הצפוי מרחוב בוקשפן. מיקום דירות המגורים בלב ליבה של שכונת רמות, בקרבה לשדרות גולדה מאיר ובסמוך לרחוב מירסקי המהווה רחוב ראשי, כאשר ברחובות אלו תנועה ערה לאורך כל שעות היום של כלי תחבורה רבים לרבות תחבורה ציבורית. לפיכך רמת הרעש באזור זה גבוהה ממילא ותוספת רכבים אינה מהווה השפעה משמעותית כלשהיא, מה גם וכפי שנכתב בסעיף הקודם, לעניין רחוב מירסקי הרי שיתכן וקיימת אף ירידה ברעש בשל חציצה בין הרחוב לבין דירות המגורים.

תגובתנו:

11.6.2 היקף תנועה: כאמור טענה זאת יש לבחון באמצעות פניה למומחה תחבורה, דבר שלא נעשה בשומת התובעים. הפרוייקט הנדון בנוי בסביבה אורבנית בלב שכונות רמות המונה כ-60,000 איש כאשר הנכס הנדון ממוקם בסמוך לציר תנועה ראשי, לפיכך נראה כי הגדלת נפח תנועה אינו משמעותי.

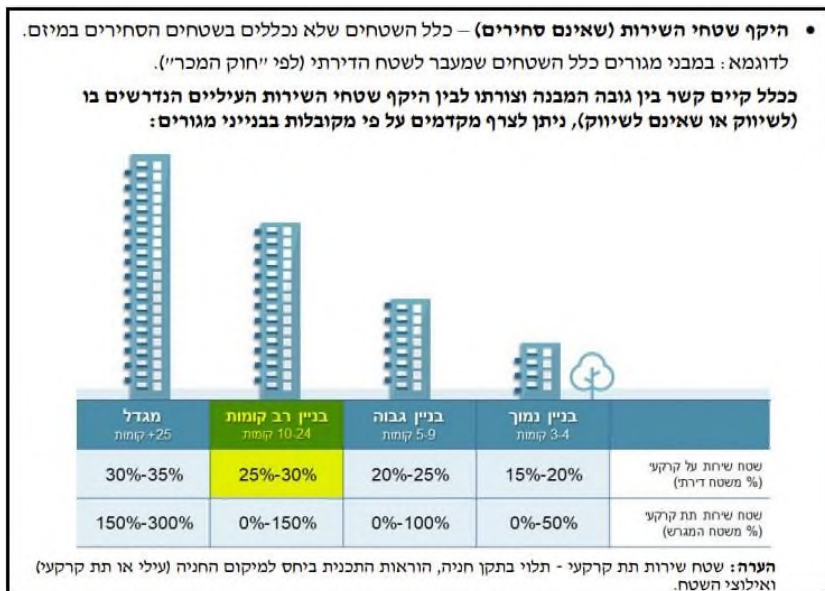
11.7 לעניין הגדלת העומס על שטחי השירות:

מעיון בשומת התובעים סעיף נטען כי תכנית 101-0103754 מעמיסה על שטחי השירות הקיימים והתשתיות:



תגובתנו:

חדרי המדרגות ולובי הכניסה מיועדים לשימוש רווחת כלל הדיירים ולא לשימוש כשטח אחסנה. בנוסף נציין כי היקף שטחי השירות המוצעים בתב"ע 101-103754 הינם בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי. להלן קטע רלוונטי מפרק יח' – שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1) קווים מנחים, שמאי ממשלתי:



להלן טבלת שטחים הבוחנת את סך שטחי השירות במצב החדש, תכנית מס' 101-103754:

תכנית מס' 101-103754						
מס' מגרש	שטחים עיקרים (מ"ר)		סה"כ שטח דירתי כולל ממ"דים (מ"ר)	שטחי שירות לא כולל ממ"דים (מ"ר)	שטחי שירות ב-%	
	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ			
1	2,133	1,066	3,200	3,608	1,220	0.34
2	2,134	1,026	3,160	3,568	1,248	0.35
3	2,134	1,026	3,160	3,568	1,246	0.35
4	2,134	1,287	3,421	3,853	1,177	0.31
5	2,134	1,026	3,160	3,568	1,137	0.32
6	2,016	397	2,412	2,700	1,183	0.44
7	1,808	1,159	2,967	3,327	636	0.19
8	1,808	1,320	3,128	3,512	667	0.19
סה"כ	16,301	8,305	24,606	27,702	8,515	0.31
					ממוצע	

הערה: חישוב סה"כ שטח דירתי: סה"כ שטח דירתי כולל ממ"דים = (סה"כ יחיד X 12 מ"ר שטח ממ"ד) + סה"כ שטח עיקרי.

מסקנה:

בהתאם למפורט לעיל, שטחי השירות במצב החדש עומדים בקנה אחד עם הקווים המנחים של השמאי הממשלתי. לפיכך, לטעמנו לא ניתן להסיק שיש ירידת ערך בנוגע לסוגיה זאת.



11.8 לעניין סוגיית המעלית / חדרי אשפה :

מעיון בשומת התובעים נטען כי תוספת עומס על שטחי השירות מביאה לידי פגיעה במקרקעין.

תגובתנו :

הבקשה להיתר בניה עוברת בכלל המחלוקת הרלוונטיות בהן נבדקות דרישות לחדרי אשפה ומעלית, בהינתן כל לא עלתה דרישה בבקשה להיתר בניה לתוספת חדרי אשפה או מעלית, הרי שקיימת עמידה בתקן ולפיכך אין צורך בתוספת מתקנים.

11.9 לעניין סוגיית הצללה :

מעיון בשומת התובעים נטען כי תכנית 101-0103754 תגרום לחסימת חלק מאזור השמש לחלק מדירות המגורים ולחצרות דירות הגן :

תגובתנו :

לטעמנו בכדי לקבוע את הממצאים אשר הועלו בשומת התובעים נדרש לקבל חוות דעת של מומחה הצללה. כאמור לא הוגשה חוות דעת כזו לראש הנזק הנ"ל לא ניתן לבחון את טענה זו.

בנוסף, להלן התייחסות היפותטית לטענת לחסימת אור :

1. ברמה העובדתית: בשומת התובעים ע' 59 נקבע כי בגין "פגיעה בפרטיות וחסימת אור עקב תוספת קומות ויח"ד, כלל היחידות (כולל דירות גן עורפיות) הנפגעות מירידה ופרטיות בלבד – ירידת ערך של 4%. עולה כי בהתאם לשומת התובעים דירות הגן כלל אינן נפגעות בנושא חסימת אור אלא אך ורק בנושא הפרטיות, אולם בשומת התובעים לא טרחו לעשות הפרדה בין דירות הגן לשאר הדירות.
2. למעלה מכך, לטעמנו גם דירות המגורים הממוקמות עצ לקומה האחרונה הקיימת ממילא מוסתרות ע"י המבנים הקיימים, לפיכך לא קיימת לטעמנו חסימת אור, ככל וקיימת הרי שמדובר על חסימה חלקית ושולית.
3. לגבי הדירות הממוקמות בקומה האחרונה, נציין כי סוגיית הצללה רלוונטית בעיקר בחודשי הקיץ החמים בהם שעות השמש רבות. לפיכך, נושא חסימת אור, ככל וקיימת הינו העדפה סובייקטיבית, כך למשל תוספות אור בחודשי הקיץ משמעותם חימום הדירה בצורה משמעותית, כך שיש להפעיל פתרון מיזוג (כלומר הוצאה כספית).
4. נקודה נוספת, חסימת האור ככל וקיימת רלוונטית בעיקר לשטחי חדרי הרחצה וחדרי השינה, שטחים בהם השהייה היא בעיקר בשעות החושך.

11.10 נושאים נוספים שאינן בר פיצוי במסגרת תביעת ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה :

בהתאם לשומת התובעים נטען לירידת ערך בגין הפסד דמי שכירות בתקופת הבניה, דחייה ותמחור בחסר במכירת הנכס, העתקה וביטול מערכות טכניות בגג המבנים, פגיעה בדירות הממוקמות בקומה העליונה (במשך תקופת הבניה).

תגובתנו :

יש להבחין בין פגיעה קבועה במקרקעין הנובעת במישרין מן התכנית (ככל וקיימת) אשר ברת פיצוי לבין פגיעה זמנית (ככל וקיימת) אשר אינה ברת פיצוי במסגרת תביעת ירידת ערך לפי ס' 197.



ככל וקיימות טענות בדבר לפגיעה במהלך תקופת הבניה הרי שיש לפנות לעניין זה לערכאת משפטיות רלוונטיות. בנוסף אפנה אל ערר ת"א/10/95014 בוגדרי סרח ו- 82 עוררים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב שם נקבע כדלהלן:

בנוסף, יש בשומה פירוט של פגיעות נטענות, אשר אינן מהוות פגיעות במקרקעין לעניין סעיף 197. נטען בה לנזקים שאינם ברורים ואינם מבוססים, ואשר לא הוכרו כרכיבי נזק לעניין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק. כגון: "אי נוחות מהשימוש בנכס", "האמרת הוצאות החשמל", "סדקים, תיקונים ומטרדים", הוצאות אחזקה גבוהות ועוד כיו"ב, אשר אינם מהווים פגיעה בתכונות מקרקעין. כך למשל, קבע גם שמאי העוררים שעור פגיעה של 1.5% לשנה, למשך זמן ביצוע הפרויקט. נזקים בזמן ביצוע פרויקט אינם נזקים בני פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, שעניינו אך ורק פגיעה בתכונות מקרקעין בגין אישור תכנית, ולא בגין ביצוע תכנית, ועוד ועוד כיו"ב עניינים בשומה.



12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

במסגרת חוות דעת זו, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, גורמים ושיקולים הבאים:

- א. ההערכה הינה לבחינת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה והפסיקה הרווחת ביחס לתכנית בנין עיר מס' 101-0103754.
- ב. המועד הקובע בגין הפגיעה הינו 24.02.2019 מועד כניסתה לתוקף של תכנית בנין עיר מס' 101-0103754.
- ג. החלקות לגביהן קיימת תביעת ירידת ערך הינן חלקות 3,4,25,26,32 בגוש 31328 כאשר רק 22 יח"ד מתוך 142 יח"ד תובעות ירידת ערך, כלומר כ- 15% בלבד מהדירות בפרויקט.
- ד. מיקום הנכס, רחוב הרב בוקשפן ורחוב ולנשטיין, שכונת רמות, אופי האזור ורמת הפיתוח. הנכס מצוי בסביבה אורבאנית מתפתחת.
- ה. בהתאם לחוק התכנון והבניה (ס' 197 א) התנאי להגשת כתב תביעה הינה בעלות בנכס. נציין כי מעיון באישורי הזכויות שצורפו לכתב התביעה עולה כי לא צורפו אישור זכויות של משפחת גירשביין, זדה, מישאל, גורדון ורוט (המסומנות באדום), לפיכך יש לבחון ברמה המשפטית את אפשרות התביעה של בעלי זכויות אלו.
- ו. דידה מס' 14 ברחוב ולנשטיין 6 מופיעה בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים אך כלל לא מופיעה בכתב התביעה, לפיכך בחוות דעת זו אין התייחסות לדירה זו.
- ז. במסגרת חוזה המכירה רכשו התובעים זכויות הכוללות את האפשרות להוספת שטחים וקומות.
- ח. עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה "נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום תכנית, או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של תכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית בכפוף לאמור בסעיף 200".
- ט. עפ"י סעיף 200 לחוק התכנון והבניה "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה ע"י הוראה בתכנית הנמנית עם אחת מהוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים - ראו פירוט בחוות הדעת המשפטית מיום 26.02.2023.
- י. בחינת ירידת הערך נערכה במספר מישורים, בין היתר, בהתאם לבחינות הבאות:
 - בחינת אפשרות הגשת כתב התביעה.
 - בחינת שיעור עליית המחירים בפרויקט הנדון לעומת דירות בעלות מאפיינים דומים באזור ירושלים.
 - בחינת אלמנטים משבחים בתכנית.
 - בחינה תכנונית של תכנית מאושרות מסביבת הנכס (התפתחות אורבנית סבירה).
 - בחינה עצמאית בלתי תלויה של המאפיינים והסוגיות כפועל יוצא מיתר הבדיקות לעיל תוך בחינה פרטנית לטענות כפי שעולה בשומת התובעים.
 - בחינת תביעת ירידת ערך תוך התייחסות לסעיף 200 לחוק התכנון והבניה.



13. סיכום ומסקנות:

הגשת כתב תביעה:

1. בהתאם לחוק התכנון והבניה (ס' 197 א) התנאי להגשת כתב תביעה הינה בעלות בנכס. נציין כי מעיון באישורי הזכויות שצורפו לכתב התביעה עולה כי לא צורפו אישור זכויות של משפחת גירשביין, זדה, מישאל, גורדון ורוט (המסומנות באדום), לפיכך יש לבחון ברמה המשפטית את אפשרות התביעה של בעלי זכויות אלו.
2. דידה מס' 14 ברחוב ולנשטיין 6 מופיעה בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים אך כלל לא מופיעה בכתב התביעה, לפיכך בחוות דעת זו אין התייחסות לדירה זו.

הוכחת ירידת הערך:

בחינה ירידת הערך הכללית נקבע כבדיקת סף לבחינת ירידת ערך כאשר גם אם הוכח כי קיים נזק עקב אחד מראשי הנזק, הרי ככל וערך המקרקעין כמכלול לא נפגע הרי שאין עילה לתביעת ירידת ערך. כאמור, בשומת התובעים לא בוצעה בדיקה מינימלית זאת.

בחינת שינוי בערכי השווי לפני ואחרי אישור התכנית בפרויקט שבנדון, לעומת עליית המחירים באזור ירושלים, מעלה כי שדירות המגורים בפרויקט לא נפגעו ועומדות בקנה אחד עם עליית המחירים ואף משקפות עליית מחירים גבוה יותר מהסביבה הקרובה. במילים אחרות "מבחן השוק" ו/או "מבחן המציאות" מותירה את מסקנתנו בנוסף למסקנות השמאיות לעיל כי תכנית מס' 101-0103754 לא פגעה במקרקעין שבנדון. כאמור, בדיקה סף מינימלית זו לא נערכה בחוות הדעת מטעם התובעים.

אלמנטים משביחים:

בשומת התובעים לא קיימת התייחסות לאלמנטים משביחים של התכנית כגון קירוי שטח החניה ותוספת מעבר מכני לטובת הדיירים, כאשר הדרישה לבחינת ירידת ערך הינה בחינת התכנית בכללותה הן אלמנטים פוגעים (ככל ויש) והן אלמנטים משביחים (כגון קירוי חניות לדגומא) לפיכך רק מהטעם הזה יש לדחות את התביעה.

התפתחות אורבנית סבירה:

כפי שתואר בהרחבה בפרק התכנוני. זכויות הבניה ומספר הקומות המוצע בתכנית מס' 101-0103754 דומה לתכניות אחרות בקרבת הנכס המאפשרות תוספת בניה משמעותית, כך שמדובר על התפתחות אורבנית סבירה. יתרה מכך תכנית המתאר 2000 לירושלים אשר אושרה בשנת 2008 אף היא מאפשרת תוספת קומות בדומה למאוסר בתכנית החדשה.

התייחסות נקודתית לראשי הנזק אשר עלו בשומת התובעים:

בחינת כלל טענות כפי שעולה בשומת התובעים מעלה כי הן מבוססות על מחקרים כלליים והפניות אל שומות מכריעות כאשר לא בוצע אף בדיקה נקודתית לנכס הנדון, כגון בדיקת רעש, הצללה וכיו"ב.

סעיף 200:

1. לחילופין, גם באם 'נקבל' תיאורטית את הטענות העולות בשומת התובעים, הרי ככל שתיקבע זכאות לפיצוי הרי שיש להביא בחשבון כי קיימת השבחה מנגד (פתרון חניה) לפיכך סביר להניח כי הפגיעה ככל וקיימת מתקזזת עם ההשבחה או לכל היותר אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים לאור התקיימות סעיף 200 לחוק.



הסעיף קובע כי גם אם נפגעו מקרקעין ע"ג תכנית, לא תזכה פגיעה זו בפיצוי אם היא אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מין הצדק לשלם פיצויים. בעת הערכת סבירות הפגיעה יש לבחון את האינטרס הציבורי בקידומה של התכנית לעומת הפגיעה ככל שנגרמה.

- יתרה מכך ולמעלה מן הצורך, נציין כי סה"כ מספר התובעים עומד על 22 תובעים מתוך 142 יח"ד, כלומר שיעור התובעים עומד על כ- 15%, היקף התביעה מעיד כי רובם של הדיירים בפרויקט כלל אינו רואה את עצמו נפגע.
- בהערת אגב מציין כי בהתאם למפורט בפרק 6 בחוות דעת זו (הזכויות במקרקעין) במסגרת חוזי המכר אשר נחתמו בין התובעים לבין הנתבעת נכתב במפורש כי הקונים מודעים לכך כי החברה עשויה להמשיך לבנות את המבנים לרבות ייזום תכנית חדשה המגדילה את המבנים או מוספיה אגפים חדשים.
- כאמור, כבר נקבע בפסיקה כי 'הגדלת צפיפות' אינה ראש נזק בפני עצמו ולא ניתן לקבוע ירידת ערך אך בשל הגדלת הצפיפות, לעניין זה נפנה אל החלטת ועדת ערר 28/12 ברקאי ברקאי איתמר לאה ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- לפיכך, באם נבחן את ירידת הערך כפי שנקבע בשומת התובעים תוך נטרול ראש נזק בגין צפיפות, הרי שמתוך 24 תובעים רק 8 תובעים שיעור ירידת הערך שלהם הינו מעל 5%, כלומר בהתאם לשומת התובעים עצמם תוך יישום הפסיקה בעניין הגדלת הצפיפות הרי שרוב הדירות נפגעו בצורה מינורית החוסה תחת סעיף 200.

להלן טבלת ירידת הערך כפי המופיע בשומת התובעים תוך יישום הפסיקה לעניין נטרול ראש נזק של צפיפות

דירה	קומה	סה"כ שווי (כפי שפורט בסעיף 12.2 לעיל)	חניון מקורה דו מפלסי	ראשי נזק: פריטיות, חסימה פיזית/ מפגע ויזואלי ורעש	תוספת תוספת קומות והגבהת המבנים	תוספת יח"ד וזכויות בניה למבני הציבור	תוספת קומות מעל דירות הממוקמות בקומה האחרונה	סה"כ שווי לאחר ירידת הערך	סה"כ הפרש בשווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש"	שיעור הפגיעה/ ירידת הערך	שיעור הפגיעה ללא ראש נזק של צפיפות
מבנה בוקשפן 2 חלקה 32											
13	קרקע	2,009,000	1	0.96	0.95	1	1	1,832,208	176,792	8.80%	4%
9	-1	2,370,000	1	0.96	0.95	1	1	2,161,440	208,506	8.80%	4%
1	-4	2,988,125	1	0.96	0.95	1	1	2,725,170	262,955	8.80%	4%
מבנה בוקשפן 4 חלקה 25											
15	1	1,946,875	0.8	0.96	0.95	1	1	1,420,440	526,435	27.04%	23.2%
16	1	1,876,875	0.8	0.96	0.95	1	1	1,369,368	507,507	27.04%	23.2%
6	-2	2,665,000	1	0.96	0.95	1	1	2,430,480	234,520	8.80%	4%
3	-3	2,541,875	1	0.96	0.95	1	1	2,318,190	223,685	8.80%	4%
מבנה בוקשפן 6 חלקה 26											
11	קרקע	1,701,500	0.8	0.96	0.94	1	1	1,228,347	473,153	27.81%	23.2%
9	-1	2,360,000	1	0.96	0.95	1	1	2,152,320	207,680	8.80%	4%
3	-3	2,560,250	1	0.96	0.95	1	1	2,334,948	225,302	8.80%	4%
1	-4	2,738,750	1	0.96	0.95	1	1	2,497,740	241,010	8.80%	4%
מבנה בוקשפן 12 חלקה 3											
19	1	2,024,375	1	0.96	0.95	0.985	1	1,818,537	205,838	10.17%	5.44%
18	1	1,881,750	0.8	0.96	0.95	0.985	1	1,352,331	529,419	28.13%	24.35%
17	1	1,881,750	0.8	0.96	0.95	0.985	1	1,352,331	529,419	28.13%	24.35%
14	קרקע	1,706,625	0.8	0.96	0.94	1	1	1,232,047	474,578	27.81%	23.2%
9	-1	2,159,625	0.98	0.96	0.95	1	1	1,930,186	229,439	10.62%	5.9%
12	-1	2,349,750	1	0.96	0.95	1	1	2,142,972	206,778	8.80%	4%
3	-4	2,366,250	1	0.96	0.95	1	1	2,158,020	208,230	8.80%	4%
4	-4	2,336,250	1	0.96	0.95	1	1	2,130,660	205,590	8.80%	4%
1	-5	3,275,000	1	0.96	0.95	1	1	2,986,800	288,200	8.80%	4%
מבנה בוקשפן 14 חלקה 4											
17	1	1,993,625	1	1	0.95	1	1	1,893,944	99,681	5.00%	0%
14	קרקע	2,023,625	1	0.96	0.95	1	1	1,845,546	178,079	8.80%	4%
10	-1	2,349,750	1	0.96	0.95	1	1	2,142,972	206,778	8.80%	4%
מבנה ולנשטין 6 חלקה 7											
14	קרקע	1,747,625	1	1	0.94	1	1	1,642,768	104,858	6.00%	0%

הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



מסקנה:

בחינת כלל הפרמטרים אשר אוזכרו בשומת התובעים מעלה כי לא קיימת פגיעה, יתרה מכך בחינת עסקאות השוואה בנכסים הנדונים מעלה כי ערך יחידות המגורים עלה בדומה ליחידות מגורים אחרות בסביבת הנכס, כך שבפועל לא התרחשה כל פגיעה.

14. סיכום חוות הדעת:

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי נשוא חוות הדעת לא חלה כל ירידת ערך בגין אישורה של תכנית מס' 101-0103754.

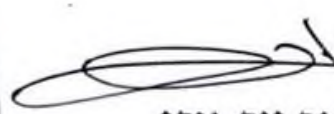
15. הצהרה:

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון וכי חוות דעת זו בוצעה למיטב השכלתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראייה באנו על החתום


אופיר גבאי
שמאי מקרקעין



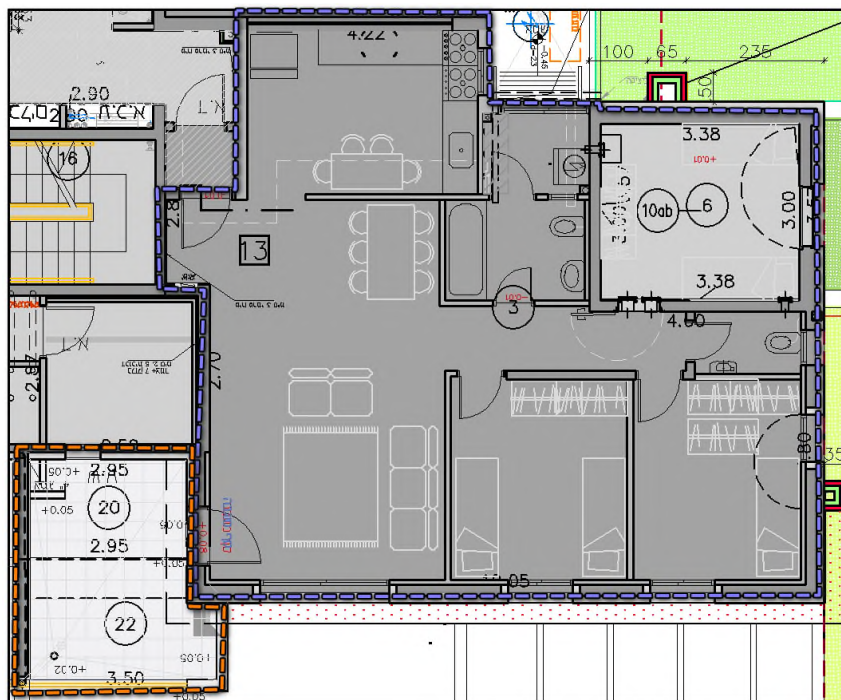

יניב גוב-ארי
שמאי מקרקעין



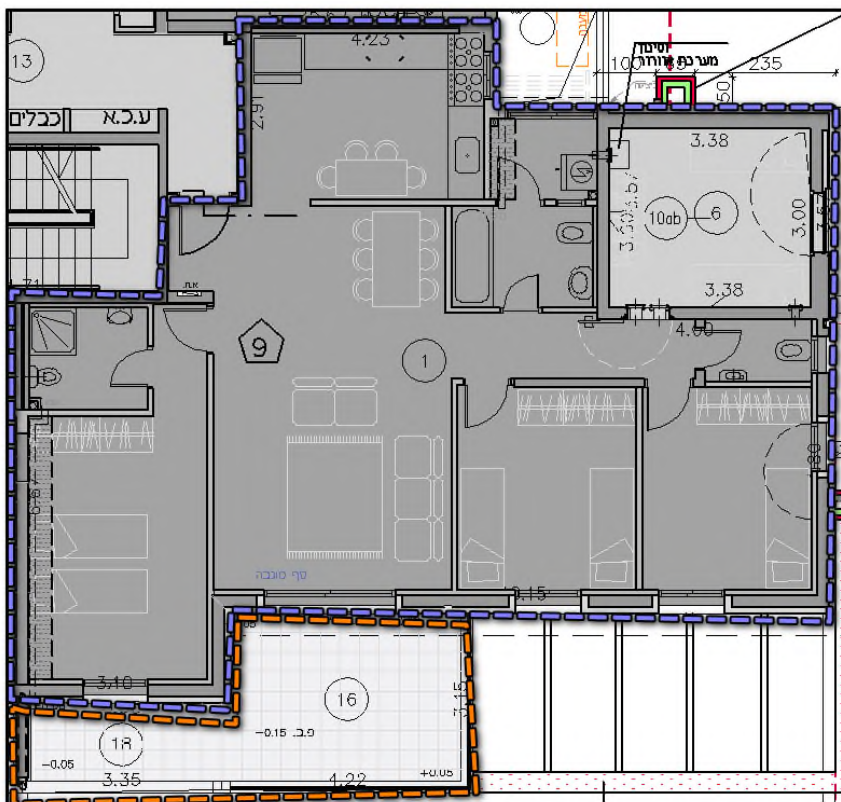


תשריט הדירות לגביהן הוגשה תביעה:

בוקשפן 2 - חלקה 32 - דירה 13 - מפלס 0.00



בוקשפן 2 - חלקה 32 - דירה 9 - מפלס 3.06



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

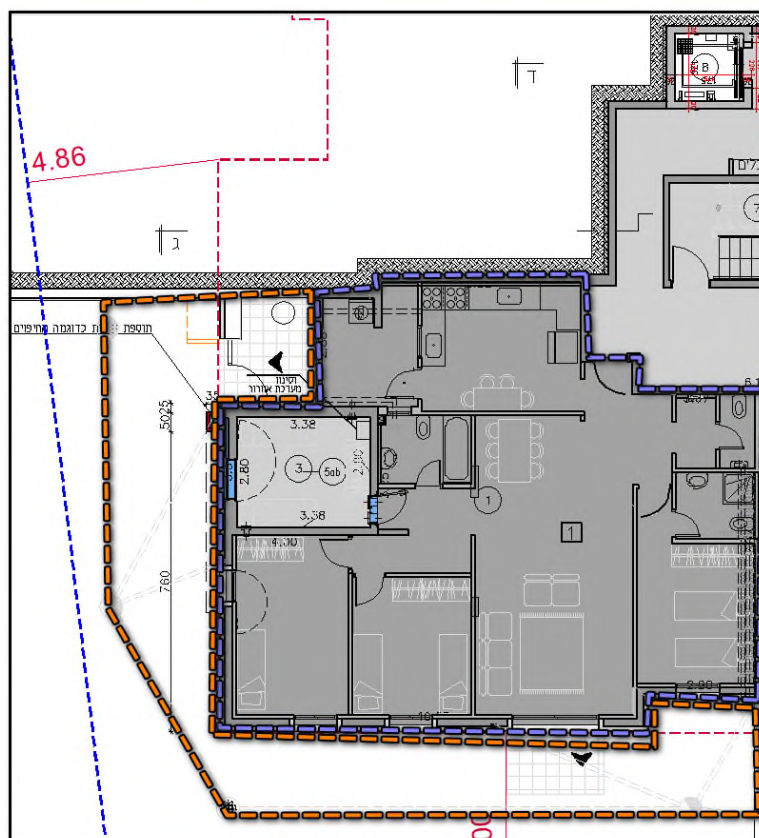
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

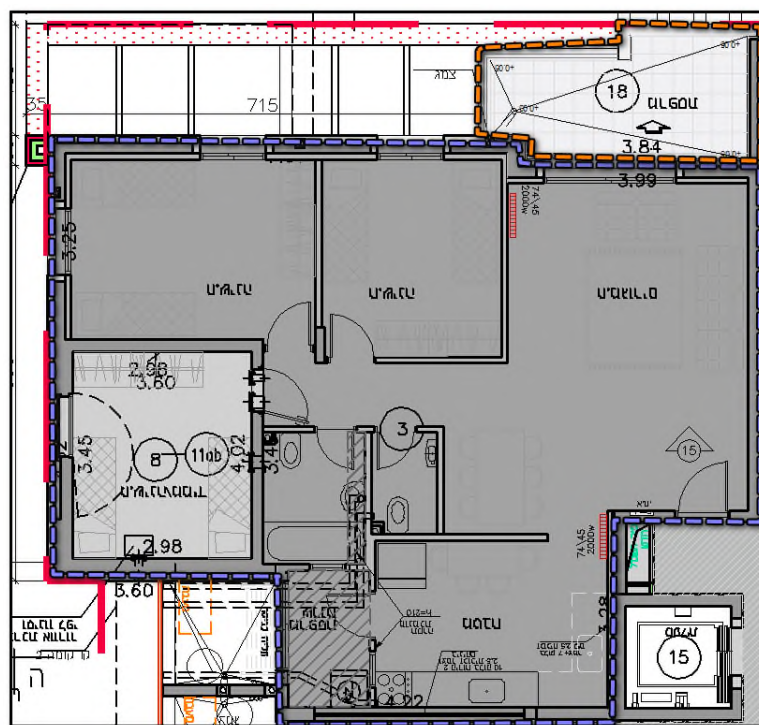
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 2 - חלקה 32 - דירה 1 - מפלס -15.3



בוקשפן 4 - חלקה 25 - דירה 15 - מפלס +3.06



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

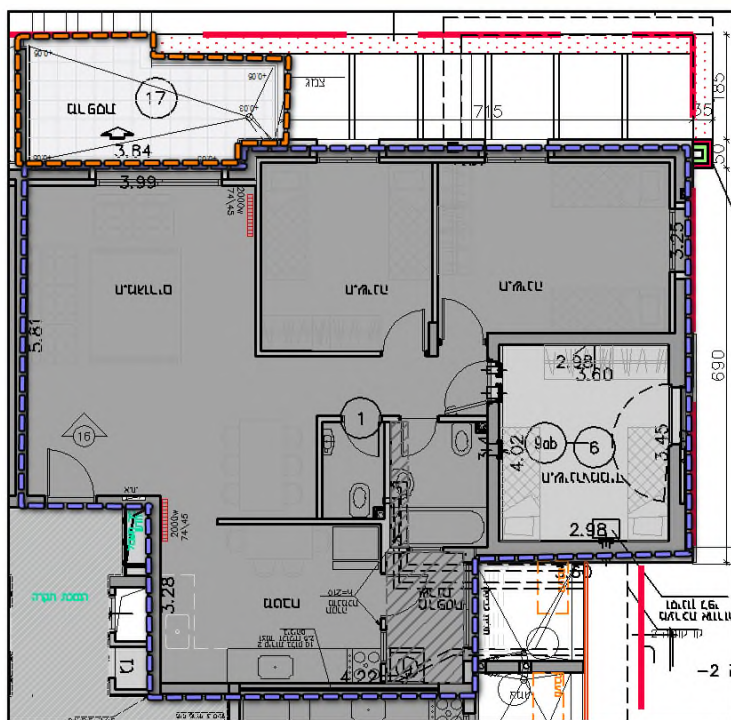
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

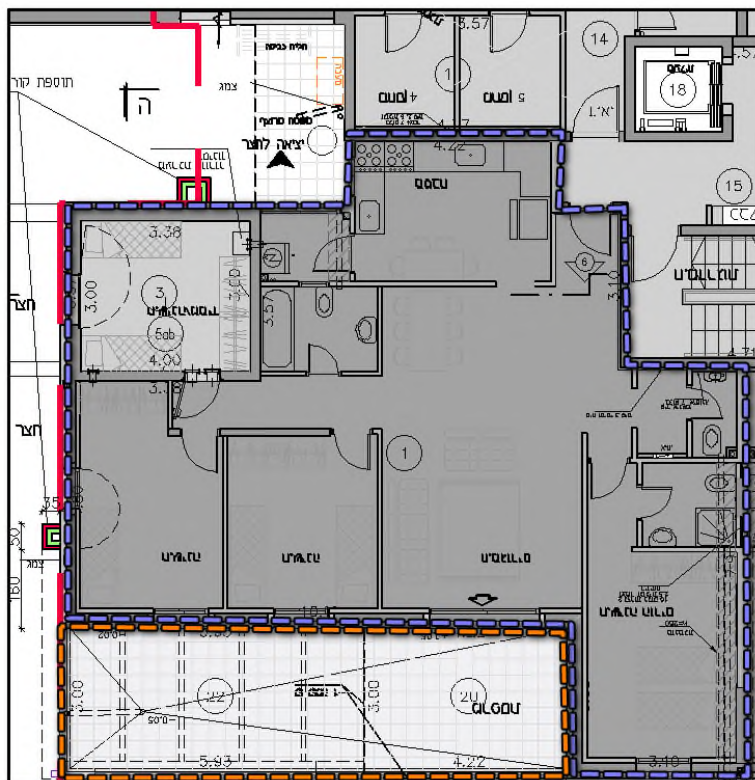
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 4 - חלקה 25 - דירה 16 - מפלס +3.06



בוקשפן 4 - חלקה 25 - דירה 6 - מפלס -15.3



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

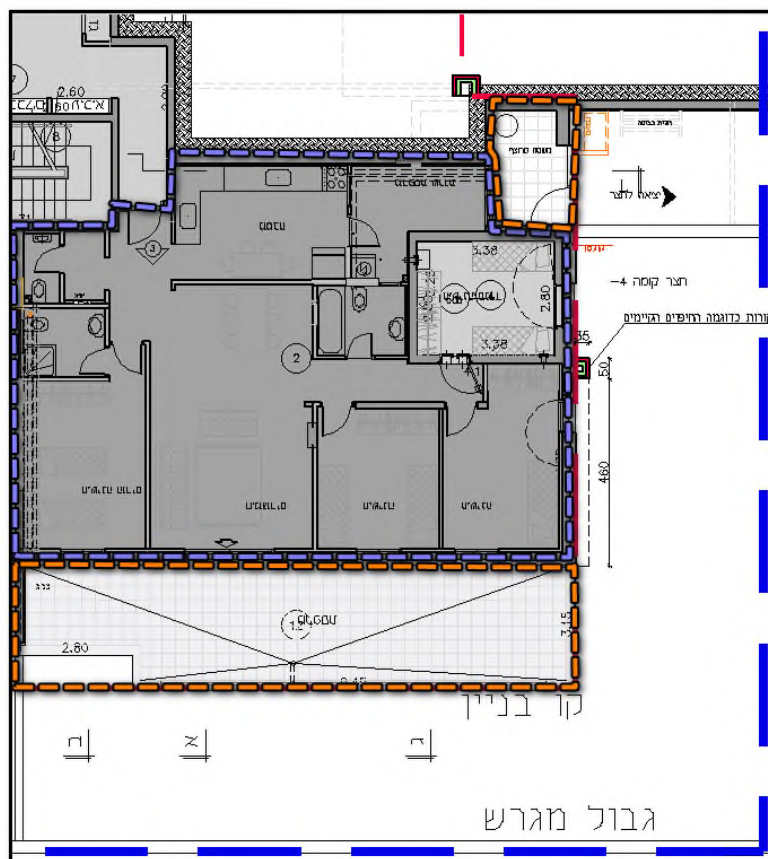
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

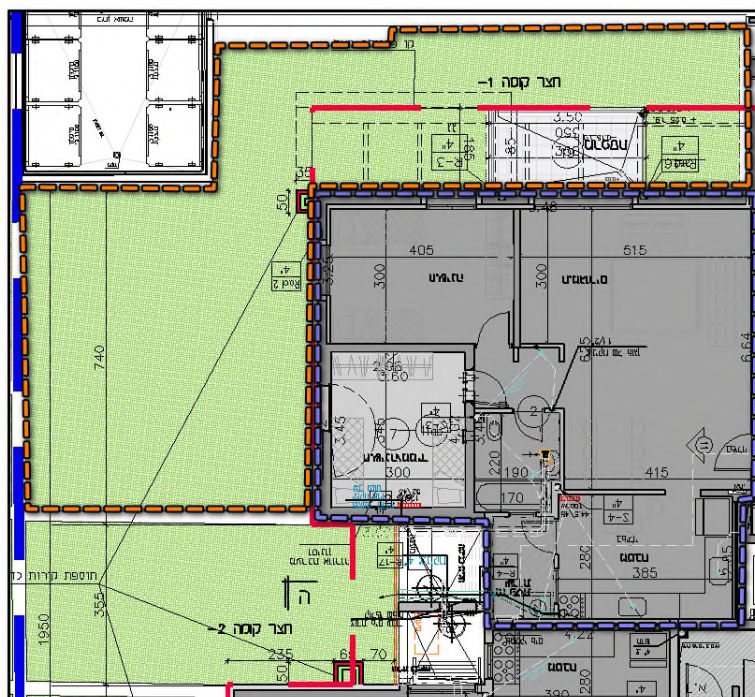
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 4 – חלקה 25 – דירה 3 – מפלס 9.18-



בוקשפן 6 – חלקה 26 – דירה 11 – מפלס 0.00-



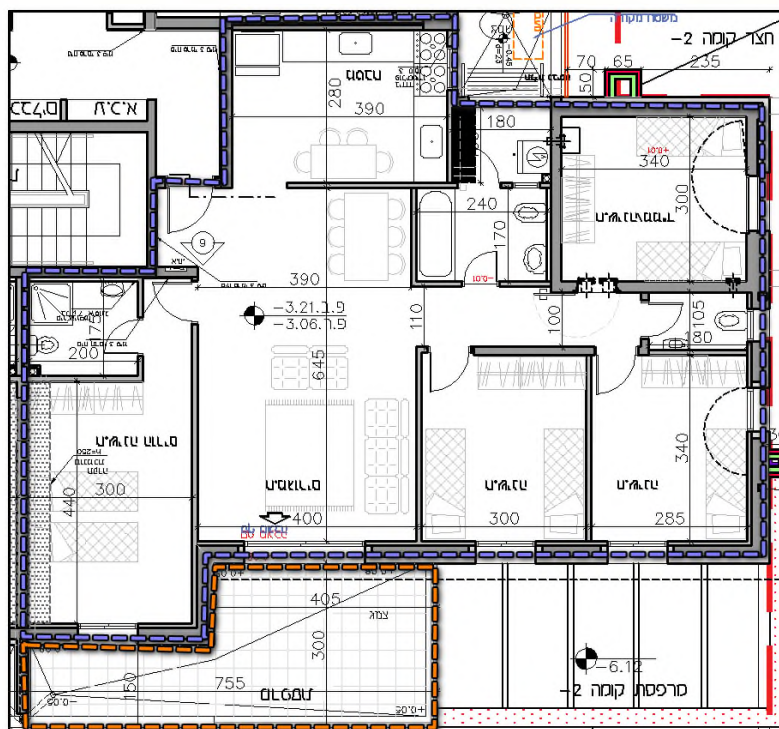
הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B " , 3rd floor)

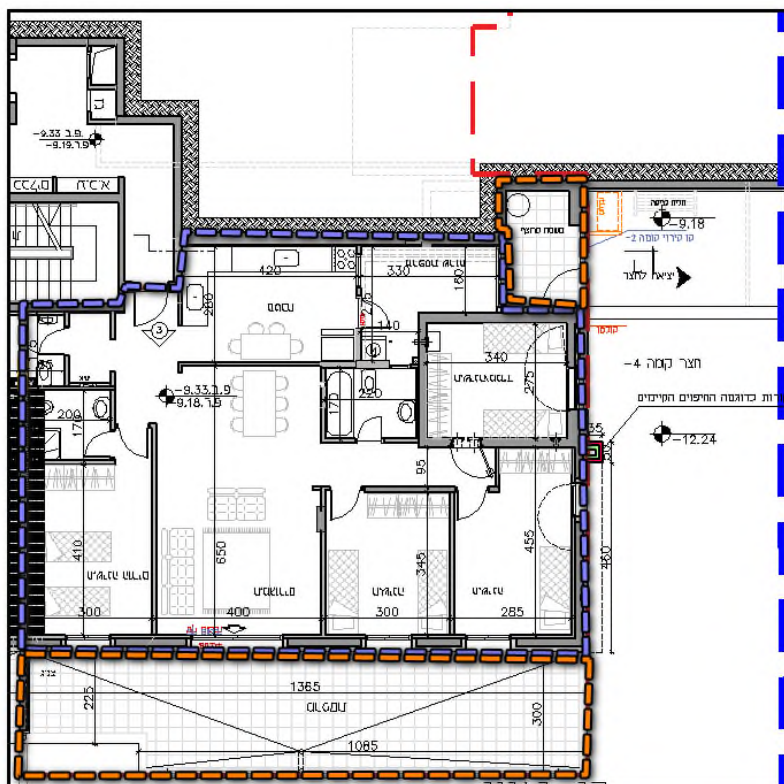
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 6 - חלקה 26 - דירה 9 - מפלס -3.06



בוקשפן 6 - חלקה 26 - דירה 3 - מפלס -9.18



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

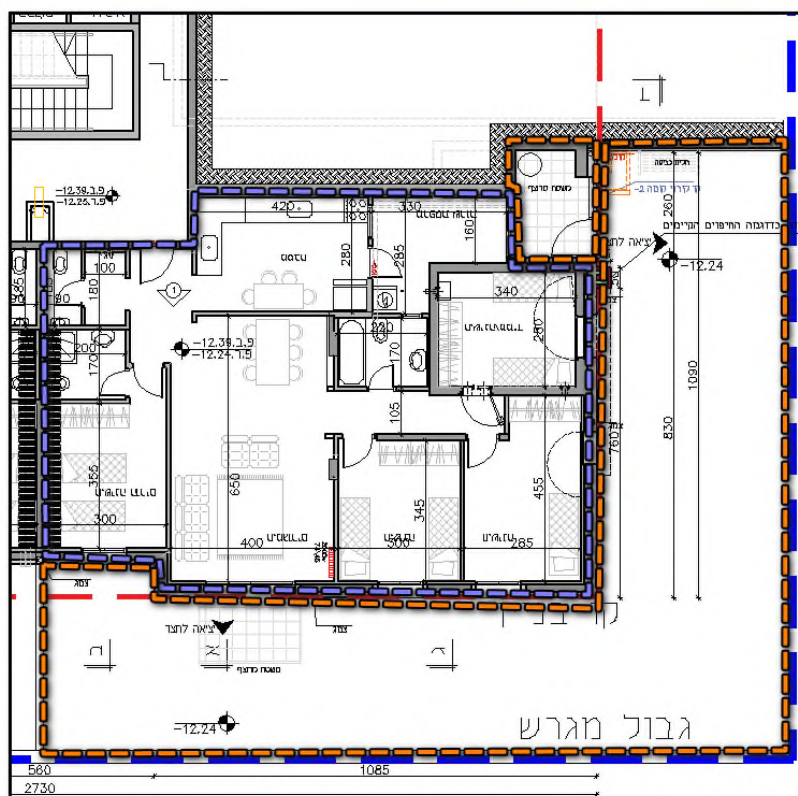
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

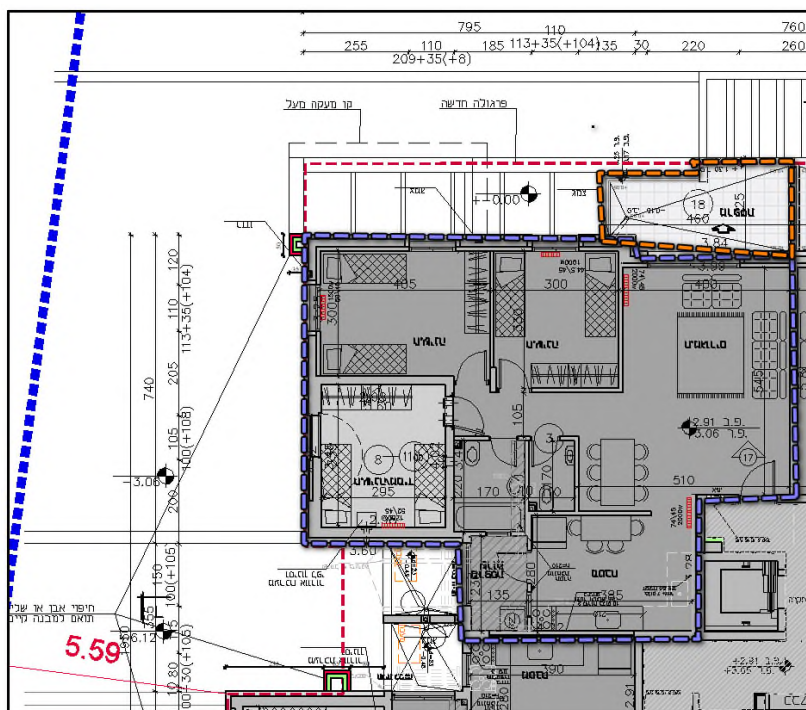
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 6 – חלקה 26 – דירה 1 – מפלס -12.24



בוקשפן 12 – חלקה 3 – דירה 17 – מפלס +306



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

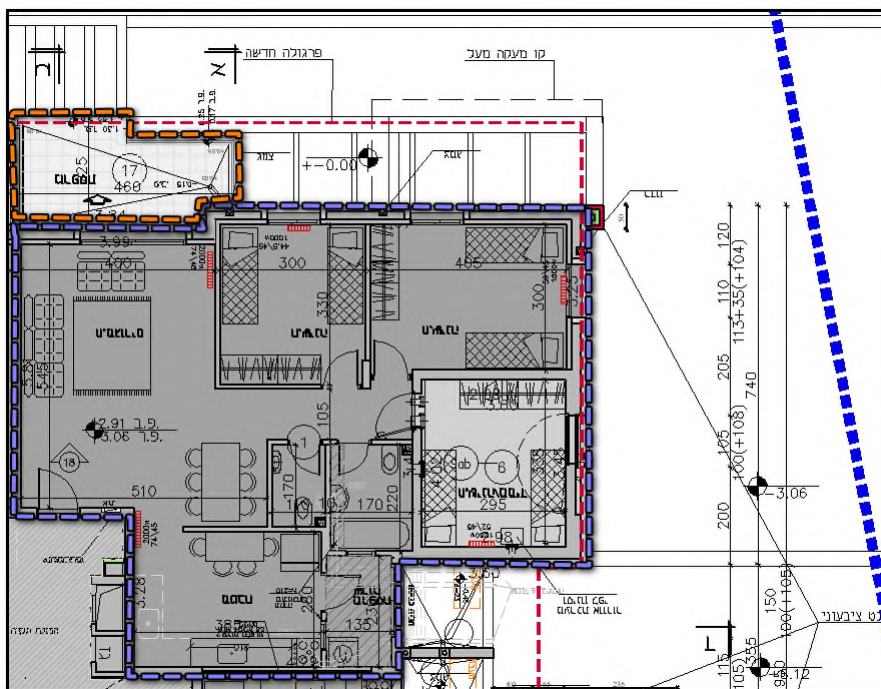
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

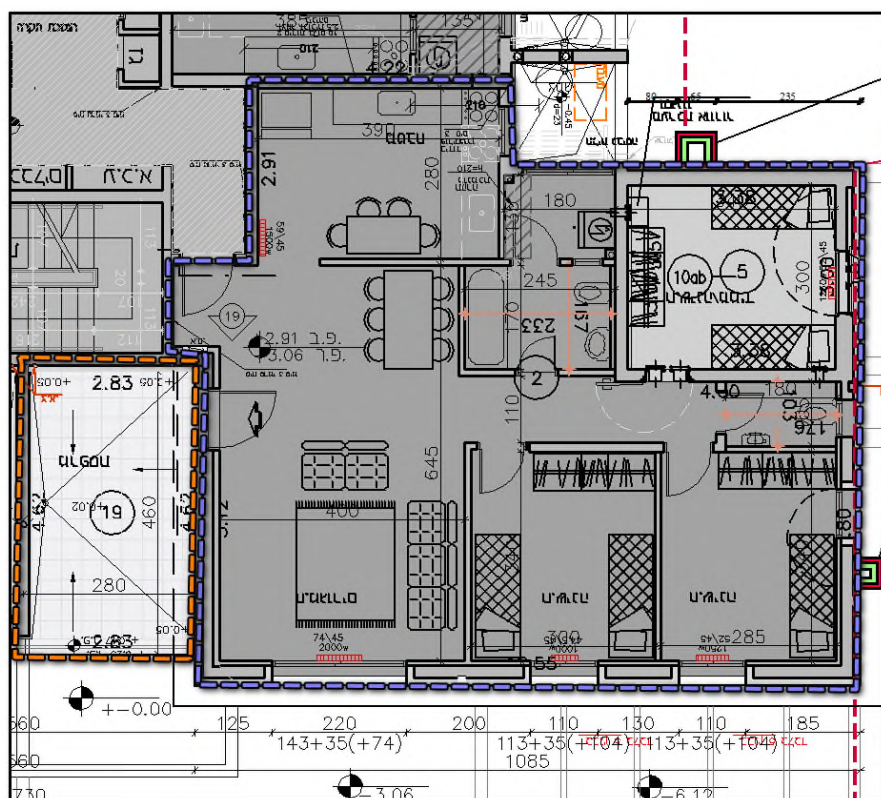
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 12 – חלקה 3 - דירה 18- מפלס +306



בוקשפן 12 – חלקה 3 - דירה 19- מפלס +306



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

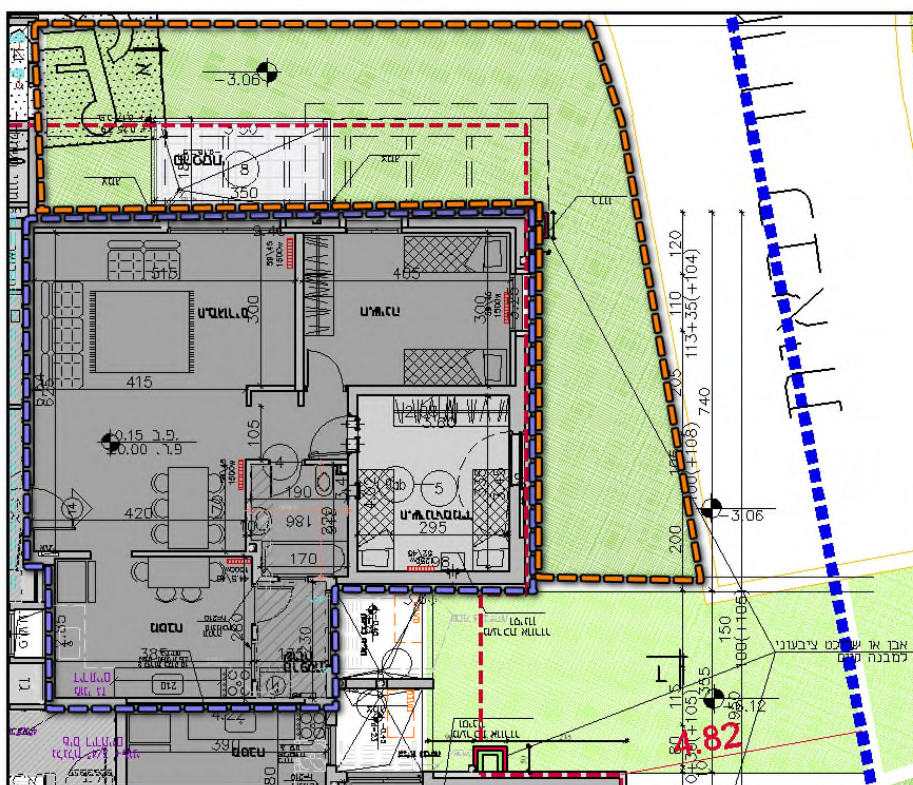
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

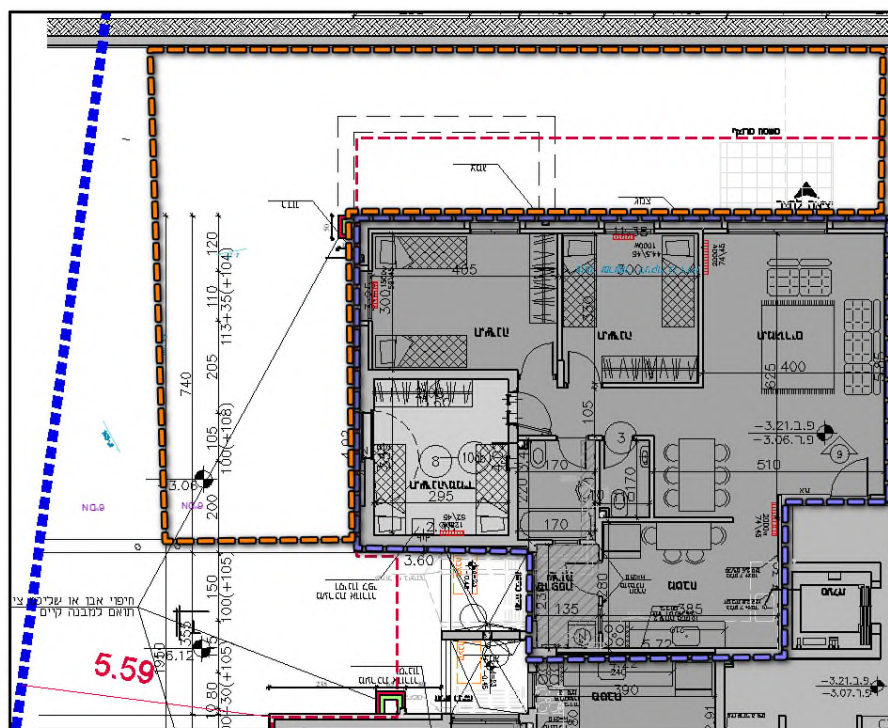
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 12 – חלקה 3 - דירה 14 - מפלס +306



בוקשפן 12 – חלקה 3 - דירה 9 - מפלס -306



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

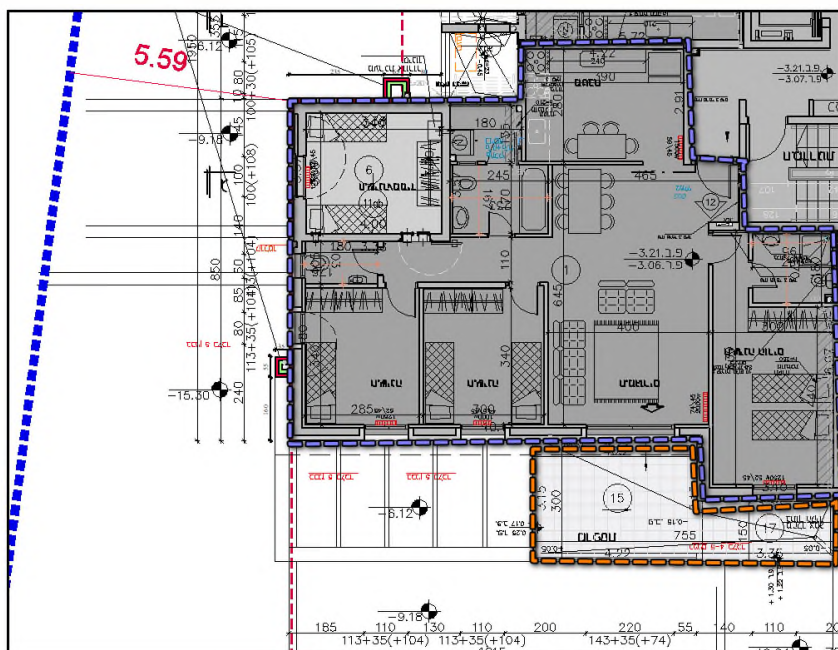
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

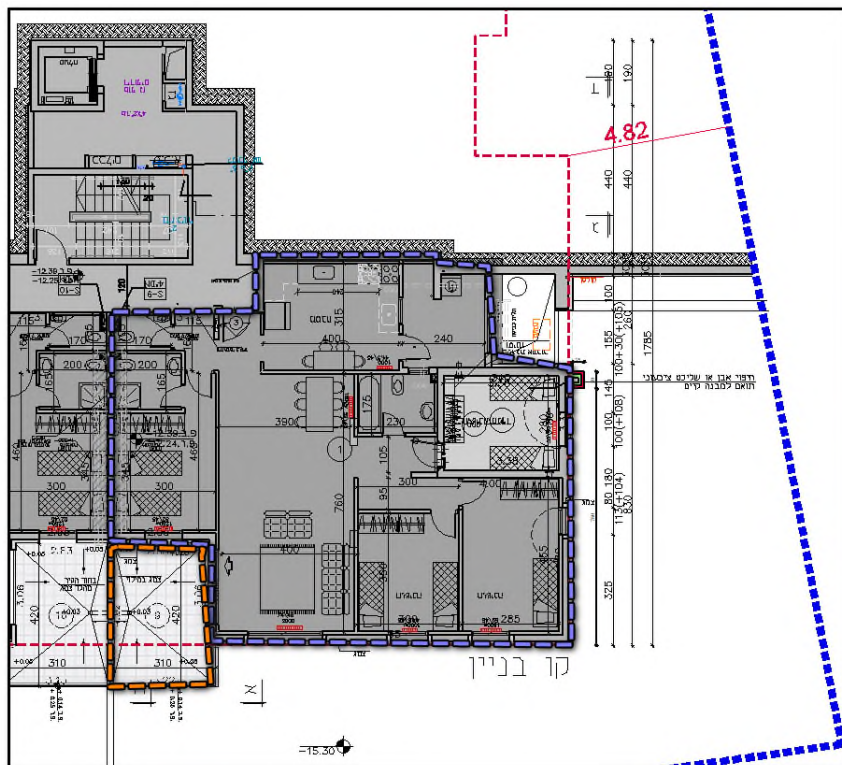
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 12 – חלקה 3 - דירה 12 - מפלס -306



בוקשפן 12 – חלקה 3 - דירה 3 - מפלס +306



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2 , ירושלים 96951021

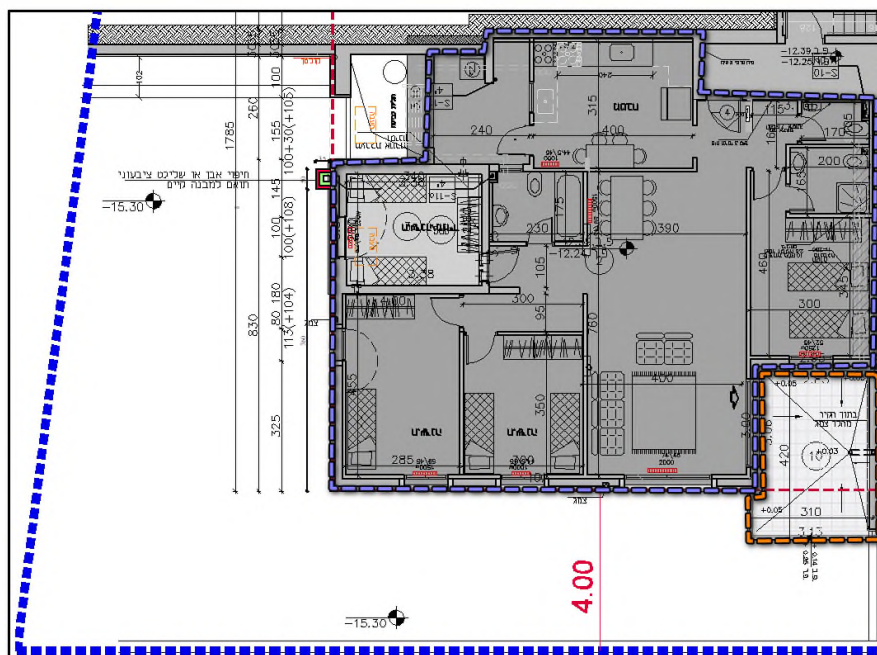
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B" , 3rd floor)

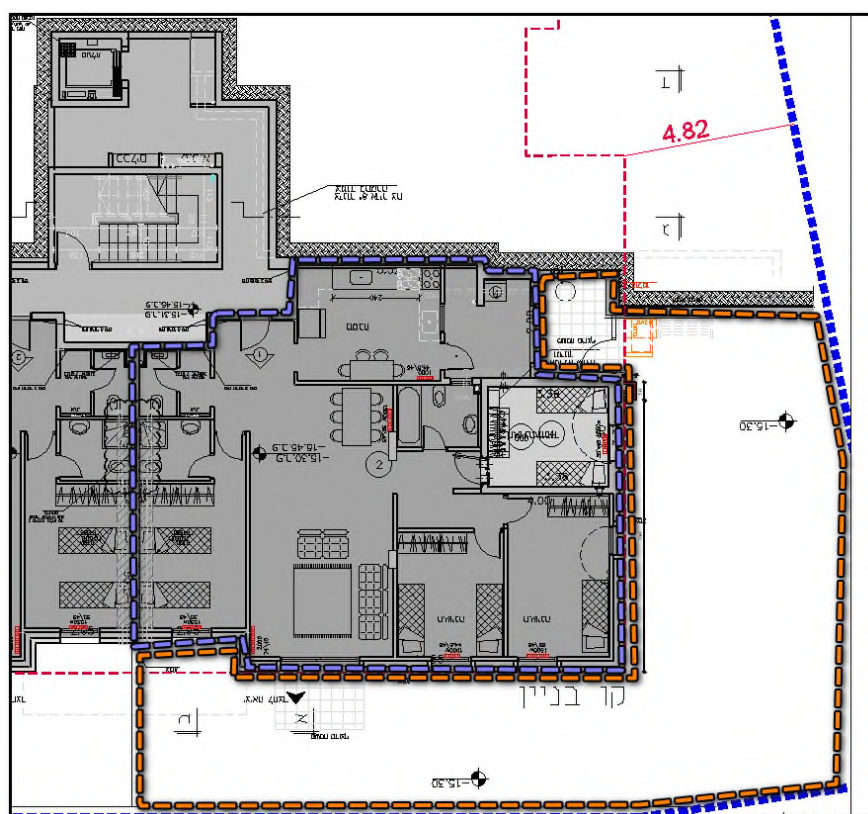
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 12 - חלקה 4 - דירה 4 - 12.24-



בוקשפן 12 - חלקה 4 - דירה 1 - מפלס -15.30



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

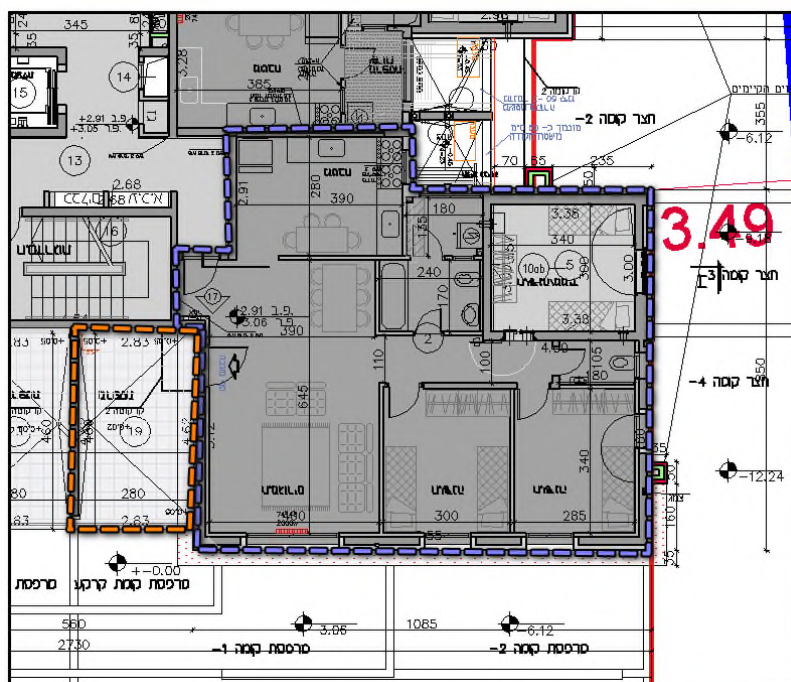
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

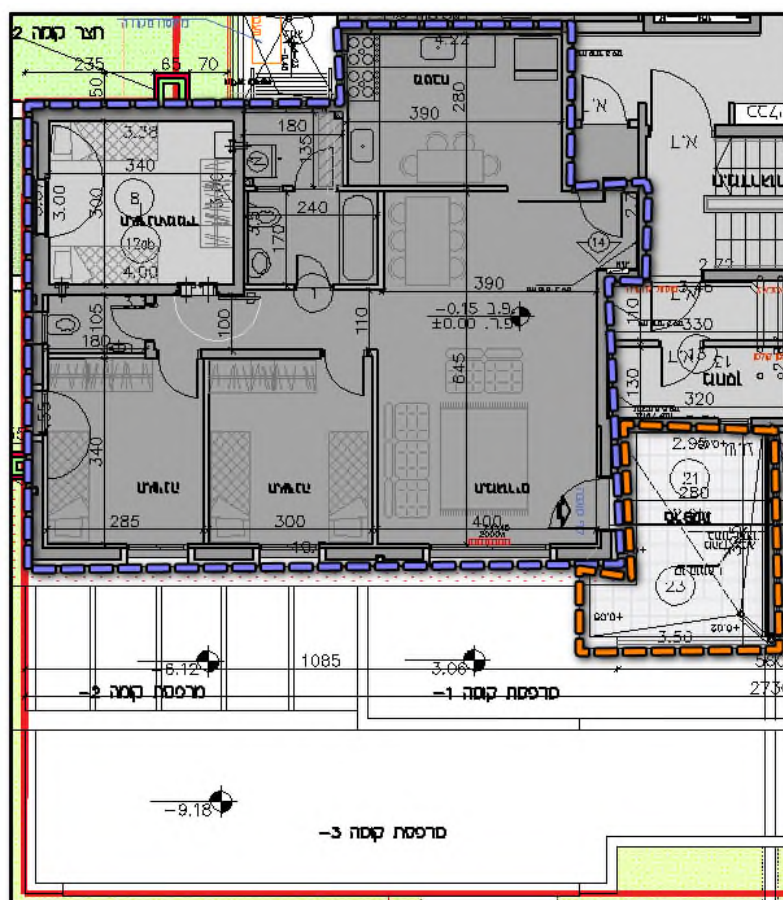
Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 14 - חלקה 4 - דירה 17 - מפלס +3.06



בוקשפן 14 - חלקה 4 - דירה 14 - מפלס -0.00



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים 96951021

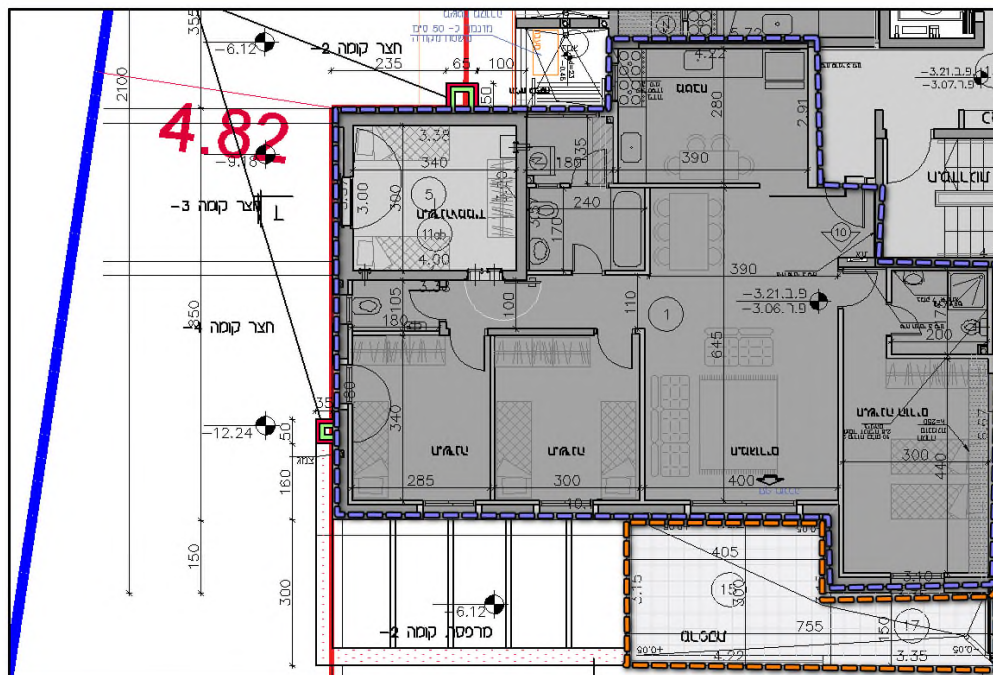
טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B", 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com



בוקשפן 14 - חלקה 4 - דירה 10 - מפלס -3.06



הגן הטכנולוגי מלחה בנין ארז (1) כניסה ב' קומה 3 / רחוב אגודת ספורט הפועל 2 , ירושלים 96951021

טל': 077-3510054 | פקס: 077-3510056 | Gayaniv9@walla.com

Jerusalem Technology Park- Agudat Hasport Hapoel st. Malha, Jerusalem 9695102 1 (building No. 1 Entrance "B" , 3rd floor)

Tel: +972-77-3510054 | Fax: +972-77-3510056 | Gayaniv9@walla.com

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מויאל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

חוות דעת שמאית -

ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב

בגין אישור תכנית 101-0103754

חלקות שונות בגוש 31328

רחוב הרב בוקשפן ורחוב ולנשטיין

שכונת "רמות"

ירושלים



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
Institute®

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

תאריך: 27 פברואר, 2022

מספרינו: 9024/07/2021

לכבוד,

נציגות בעלי דירות מגורים - רחוב בוקשפן/לנשטיין

באמצעות יוסי אשכנזי – משרד עורכי דין

חוות דעת שמאית -

ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב

בגין אישור תכנית 101-0103754

חלקות שונות בגוש 31328

רחוב הרב בוקשפן ורחוב ולנשטיין

בשכונת "רמות"

ירושלים

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון, עיינו בתכניות ובמסמכים רלוונטיים, סקרנו נתוני שוק המקרקעין בסביבה ולהלן חוות דעתנו:

1. מטרת השומה:

אומדן הפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון, כהגדרתה בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 101-0103754 "תוספת קומות ויח"ד ברחוב מירסקין בשכונת רמות - ירושלים" (להלן: "התכנית הפוגעת") אשר פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 15.2.2019 וברשומות ביום 24.2.2019.

2. מועד הביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס בתאריך 14.12.2021.

3. מועד קובע לשומה:

המועד הקובע הינו יום פרסום הודעה בדבר אישור תכנית 101-0103754 ברשומות - 24.2.2019.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

4. פרטי המקרקעין:

מאות : בחינת גובה ושיעור ירידת ערך בדירות
 מגורים עקב אישור תכנית

גוש : 31328

חלקות : 32, 25-26, 3-4 ו-7

שטח החלקות¹ : כפי שיפורט בסעיף 5 להלן.

כמות יח"ד נשוא השומה : 24

זכויות משפטיות : ראה סעיף 8 להלן

מיקום : רח' הרב בוקשפן ורח' ולנשטיין, ירושלים



¹ בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

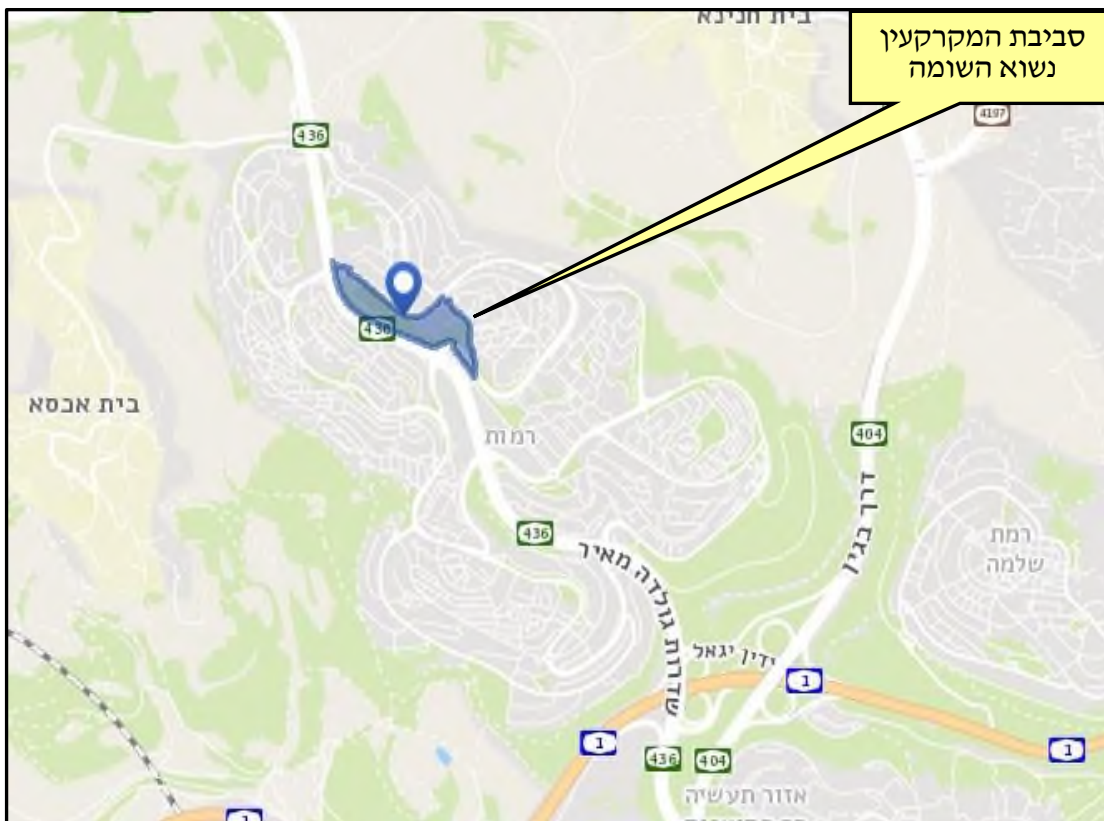
שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

5. תיאור הסביבה והנכס:

5.1. המקרקעין נשוא השומה ממוקמים מעברו הדרומי של רחוב הרב בוקשפן ומעברו המערבי של רחוב ולנשטיין שבשכונת "רמות" בעיר ירושלים.

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושי מגורים, מבנים בבנייה רוויה בני 3 עד 6 קומות לצד שימושים האופייניים לשכונת מגורים כגון: מוסדות דת, חינוך ובריאות, פארקים ציבוריים, שטחי מסחר שכונתיים ועוד.

כמו כן, הפיתוח הסביבתי העירוני מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.



אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

המקרקעין נשוא השומה ממוקמים בתחום חלקות 32, 25-26, 3-4 ו-7 בגוש 31328, ולהן תיאור החלקת והמבנים:

תיאור החלקות

- 5.2. חלקה 32 בגוש 31328 בשטח 2,666 מ"ר² בעלת צורה אי רגולרית וטופוגרפיה מדרונית, הפונה בחזית צפונית בת כ- 105 מ' לרחובות בוקשפן/מירסקי. בתחום החלקה בנוי מבנה הכולל 18 יח"ד³.
- 5.3. חלקה 25 בגוש 31328 בשטח 1,927 מ"ר² בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן וטופוגרפיה מדרונית הפונה בחזית צפונית בת כ- 35 מ' לרחובות בוקשפן/מירסקי. בתחום החלקה בנוי במבנה הכולל 20 יח"ד³.
- 5.4. חלקה 26 בגוש 31328 בשטח 1,934 מ"ר² בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן וטופוגרפיה מדרונית, הפונה בחזית צפונית בת כ- 35 מ' לרחובות בוקשפן/מירסקי. בתחום החלקה בנוי מבנה הכולל 20 יח"ד³.
- 5.5. חלקה 3 בגוש 31328 בשטח 1,865 מ"ר² בעלת צורה אי רגולרית וטופוגרפיה מדרונית, הפונה בחזית צפונית בת כ- 25 מ' לרחובות בוקשפן/מירסקי. בתחום החלקה בנוי מבנה הכולל 20 יח"ד³.
- 5.6. חלקה 4 בגוש 31328 בשטח 1,860 מ"ר² בעלת צורה אי רגולרית וטופוגרפיה מדרונית, הפונה בחזית צפונית בת כ- 25 מ' לרחובות בוקשפן. בתחום החלקה בנוי מבנה הכולל 20 יח"ד³.
- 5.7. חלקה 7 בגוש 31328 בשטח 1,672 מ"ר² בעלת צורה אי רגולרית וטופוגרפיה מדרונית, הפונה בחזית מזרחית בת כ- 35 מ' לרחובות בוקשפן. בתחום החלקה בנוי מבנה הכולל 22 יח"ד³.



² בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות.

³ בהתאם להיתר הבניה

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

תיאור המבנים ודירות המגורים

5.8. מבני מגורים בני 6-8 קומות הבנויים במפלסים שונים מתחת ומעל למפלס הקרקע אשר נבנו בשנת 2012 בבניה קונבנציונאלית ממתכת, בטון ובלוקים וחופו באבן ירושלמית. כל מבנה כולל לובי כניסה, מעלית אחת ומחסן לרווחת כלל הדיירים בקומת הקרקע.

כמו כן, רמת הגמר במבנים הינה סבירה וכוללת, בין היתר, דלתות כניסה עשויות זכוכית ואלומיניום, ריצוף קרמיקה ו"טרצו", חיפוי קרמיקה על הקירות וחדר המדרגות המלווה במעקה מתכת.

יצוין, כי המבנים הממוקמים ברחוב בוקשפן בנויים לאורך הרחוב בשיפוע יורד מכיוון צפון מערב לכיוון דרום מזרח.

א. הרב בוקשפן 2 (חלקה 32 בגוש 31328) - בן קומה אחת מעל קומת הכניסה, 4 קומות מתחת למפלס הכניסה וסה"כ בן 6 קומות.

ב. הרב בוקשפן 4 (חלקה 25 בגוש 31328) - בן 2 קומות מעל לקומת הכניסה, 4 קומות מתחת למפלס הכניסה וסה"כ בן 7 קומות.

ג. הרב בוקשפן 6 (חלקה 26 בגוש 31328) - בן 2 קומות מעל לקומת הכניסה, 4 קומות מתחת לקומת הכניסה וסה"כ בן 7 קומות.

ד. הרב בוקשפן 12 (חלקה 3 בגוש 31328) - בן קומה אחת מעל לקומת הכניסה, 5 קומות מתחת לקומת הכניסה וסה"כ בן 7 קומות.

ה. הרב בוקשפן 14 (חלקה 4 בגוש 31328) - בן 2 קומות מעל קומת הכניסה, 4 קומות מתחת לקומת הכניסה וסה"כ בן 7 קומות.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום גדל"ן

ו. ולנשטיין 6 (חלקה 7 בגוש 31328) - בן 2 קומות מעל לקומת הכניסה, 5 קומות מתחת לקומת הכניסה וסה"כ בן 8 קומות.



אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

תיאור דירות המגורים

מרבית דירות המגורים, בנויות ברמת גמר סטנדרטית הכוללת ריצוף קרמיקה, חלונות אלומיניום, מערכות מיזוג אוויר, תאורה משתנה, מטבח הכולל ארונות עיליים ותחתונים וכיוצ"ב.

בנוסף, קיימות דירות אשר שופצו שיפוץ מקיף הכולל החלפת ריצוף, עבודת גבס דקורטיבית בתקרה ובקירות, תאורה שקועה וכיוצ"ב.

מבנה וחלקה	קומה ⁴	מספר דירה	מיקום הדירה חזית/ עורף	כמות חדרים	שטח בנוי במ"ר	שטח מרפסת/גן במ"ר	מצב פיזי/ רמת גמר
בוקשפן 2 חלקה 32	קרקע	13	עורף	4	92	12	סטנדרט
	-1	9	עורף	5	112	16	מטבח משודרג
	-4	1	עורף (גן)	5	137	135 חצר	סטנדרט
בוקשפן 4 חלקה 25	1	15	חזית	4	92	8.5	משופצת חלקית
	1	16	חזית	4	92	8.5	סטנדרט
	-2	6	עורף (גן)	5	120	30 חצר 30 מרפסת	משופצת
	-3	3	עורף	5	130	12 חצר 35 מרפסת	סטנדרט
	קרקע	11	חזית	3	80	6	סטנדרט
בוקשפן 6 חלקה 26	-1	9	עורף	5	112	16	מטבח משודרג
	-3	3	עורף (גן)	5	130	38 מרפסת 12 חצר	מקור
	-4	1	עורף (גן)	5	125	110 חצר	משופצת חלקית
	1	19	עורף	4	92	13.5	סטנדרט
בוקשפן 12 חלקה 3	1	18	חזית	4	92	9	סטנדרט
	1	17	חזית	4	92	9	סטנדרט
	קרקע	14	חזית	3	80	6.5	סטנדרט
	-1	9	חזית (גן)	4	92	75 חצר	סטנדרט
	-1	12	עורף	4	112	17	סטנדרט
	-4	3	עורף	5	127.5	12	משופצת חלקית
	-4	4	עורף	5	127.5	12	סטנדרט
	-5	1	עורף (גן)	5	135	140 חצר	משופצת
	1	17	עורף	4	92	10.5	סטנדרט
	קרקע	14	עורף	4	92	10.5	מטבח משודרג
בוקשפן 14 חלקה 4	-1	10	עורף	5	112	17	סטנדרט
	קרקע	14	חזית	4	80	10.5	סטנדרט

הערת הח"מ: שטח דירות המגורים, המרפסות והחצרות, הובא בחשבון בהתאם למדידה גראפית שנערכה מהיתרי הבניה. כמו כן, מספור הדירות המפורט הינו בהתאם למספור הקיים בפועל. בעניין זה יצוין, כי מספור הדירה תואם את המספור הנערך בהיתרי הבניה.

⁴ קומות מינוס – מתחת למפלס הכניסה בכל מבנה.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

6. מצב תכנוני:

מעיון באתר רשות מקרקעי ישראל, באתר מנהל התכנון - משרד האוצר ובאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, על המקרקעין שבנדון, חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

6.1. תכנית מס' **5330** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5753 בתאריך 26.2.2007:

התכנית מסווגת את הקרקע שבנדון ביעוד "מגורים 2 מיוחד" ושטח לבנייני ציבור".

עיקרי מטרות התכנית:

שינוי יעוד מדרך לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבנין ציבורי לשטח לתחנת שנאים ומעבר ציבורי להולכי רגל. קביעת בינוי להקמת בנינים חדשים למגורים, לבניני ציבור ולתחנות שנאים, בהתאם לנספח מס' 1, קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות מס' קומות, גובה בניה מירבי, קוי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים וכדומה. קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור, קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבים לביצועם. הרחבת רח' יצחק מירסקי, התווית דרכים חדשות וקביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל, קביעת הוראות בגין מבנה להריסה ואיחוד וחלוקה מחדש.

אזור מגורים 2 מיוחד - בכל אחד מהמגרשים החדשים מס' 1-8 תותר הקמת בנין אחד בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

זכויות בניה:

מס הקומות המרבית מעל פני הדרך העליונה	כמות יח"ד	סה"כ	שטח שירות			שטח עיקרי			מגרש
			סה"כ שירות	תת קרקעי	עילי	סה"כ עיקרי	תת קרקעי	עילי	
4	18	2,264	574	314	260	1,690.0	1,146.6	543.4	1
4	20	2,485	574	314	260	1,911.0	1,146.6	764.4	2
4	20	2,485	574	314	260	1,911.0	1,146.6	764.4	3
4	20	2,485	574	314	260	1,911.0	1,146.6	764.4	4
4	20	2,485	574	314	260	1,911.0	1,146.6	764.4	5
6	16	2,103	574	260	314	1,528.8	382.2	1,146.6	6
6	22	2,676	574	260	314	2,102.0	955.4	1,146.6	7
6	22	2,676	574	260	314	2,102.0	955.4	1,146.6	8
-	158	19,659	4,592	2,350	2,242	15,067	8,026	7,041	סה"כ

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

מספר קומות וגובה הבניה – מס' הקומות המרבי יהיה בהתאם למפורט בטבלה ובהתאם למפורט בנספח 1 לרבות קומת קרקע שהיא בחלקה קומת עמודים המשמשת לכניסות ובחלקה לחניות. כל סטיה ממספר הקומות וגובה הבניה תיחשב כסטיה ניכרת.

שטח לבנייני ציבור - מגרש חדש מספר 13 מהווה שטח להשלמה לבית הספר ש"פ תכנית 5324.

זכויות הבניה:

מגרש	שימוש	שטח עיקרי			שטח שירות			קומות
		עילי	תת	סה"כ עיקרי	עילי	תת	סה"כ שירות	
11	מעון יום, בתי כנסת וגן ילדים	2,400	600	3,000	400	1,000	1,200	4
12	תחנה לאם וליד ומבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות	1,000	200	1,200	200	300	700	4
13	מגרש השלמה לבית ספר ש"פ תכנית 5324, ופנימיה	2,800		2,800	700		700	4
-	סה"כ	6,200	800	7,000	1,300	1,300	2,600	9,600

הועדה המקומית מוסמכת לאשר בהליך של היתר בניה, תוספת של שימושים בשטחי המגרשים לבנייני ציבור כאמור ובלבד שאין השימוש החדש מהווה תחליף/ הפרעה/ פגיעה מהשימושים המפורטים לעיל ובלבד שהבניה תאושר ע"י המח' למדיניות התכנון בעיריית ירושלים ותהיה במסגרת שאר ההוראות של תכנית זו.

שטח פתוח ציבור - על שטחים אלו חלות הוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכניות מס' 1816 ו-2167ב' למעט הוראות איחוד וחלוקה שתהיה כמפורט בתכנית זו.

חניה - בהתאם למסומן בנספח מס 2. מיקומה המדויק יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

דרכים - הדרך החדשה המסומנת במגרש מס' 14 תשמש אך ורק כדרך שרות לרכבי שירות ולא לרכבי הסעות תלמידים. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בשחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

הפקעה – השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי

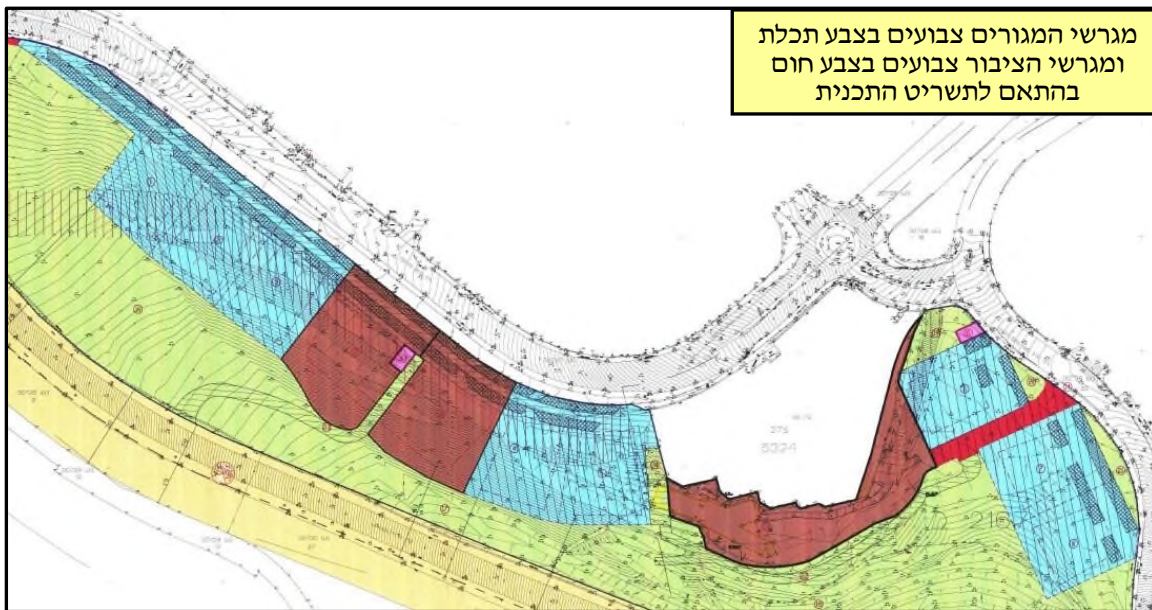


נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

באם יוכח, בעת מתן היתר הבניה כי הדבר מוצדק, מוסמכת הועדה המקומית להתיר חריגה של 1 מ' למעלה או למטה מהמפלסים הסופיים של הבינוי שבנספח 1 בתנאי שישמר היחס בין חלקי הבניינים, בינן לבין הפיתוח, וישמרו שאר הוראות התכנית (שינוי זה ינתן רק באישור מהנדס העיר).

להלן תשריט התכנית:



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

6.2. תכנית **101-0103754** שאושרה למתן תוקף בי.פ. 8122 ביום 24.2.2019:

התכנית מסווגת את הקרקע בשנדון ביעוד "מגורים ג" ומבנים ומוסדות ציבור".

מטרות התכנית: תוספת של 100 יח"ד חדשות במגרשים המיועדים למגורים והגדלת זכויות הבניה בשטחים למבנים ומוסדות הציבור.

דברי הסבר לתכנית - מיקום התכנית ברחוב מירסקי, במדרון דרומי הפונה לשדרות גולדה מאיר. במקום חלה תכנית 5330. תכנית זו קבעה זכויות בנייה, גובה בניינים וצפיפות דיור של כ 10 יח"ד לדונם. יזם תכנית זו זכה בקרקע במכרז של משרד השיכון והוציא היתרי בנייה ל 8- בניינים ע"פ תכנית 5330 עם תכנון הבניינים התברר כי עיקר הקרקע במדרון ההר הינה אדמת מילוי שלא ניתן לבסס עליה מבנים ולהגיע לגבהים שנקבעו בתכנית 5330.

עם התקדמות התכנון הונמכו מפלסי הכניסה לבניינים בכ- 6 מטר בממוצע כדי להוסיב את הבניינים על קרקע טבעית. מטרת התכנית ליעל את ניצול הקרקע ע"י תוספת קומות ויחידות דיור לפרויקט מגורים ברחוב מירסקי בשכונת רמות בירושלים.

התוספת מייצרת בניינים מדורגים שבחלק העליון ברחוב מירסקי הם עד כ-4 קומות מעל מפלס הרחוב. תכנית זו מציעה תוספת של כ-100 יחידות דיור על גבי 8 בניינים קיימים, תוספת קומות מעל ההיתרים המאושרים אך תוספת קומה אחת בלבד מעל הגובה האבסולוטי המאושר בתכנית 5330. בנוסף מוצעת חנייה המנצלת את הפרשי מפלס הקרקע בצורה מירבית, ונותנת מענה לפתרון חנייה הנדרש.

פתרון החנייה המוצע בתכנית כולל מכפילי חנייה בחנייה הקיימת, קומת חנייה נוספת מעל חנייה קיימת בתאי 11 ו-12 ומתקן חנייה אוטומטי בתא שטח 6, שטח 1 עד 5 ו-12 בתחום החנייה למעבר בין מגרש, התכנית קובעת זיקת מעבר להולכי רגל ורכב בתאי שטח 1 עד 5 למגרש.

מגורים ג' - תותר תוספת קומות מעל קונטור הבניינים הקיימים בתאי שטח 1-8 לשם תוספת של 100 יח"ד. 20% מהיח"ד בתוספת הבניה יהיו בשטח מרבי שלא יעלה על 80 מ"ר.

תותר הקמת קומות חניה מקורה במטרה לנצל את הפרשי הטופוגרפיה בצד הצפון מזרחי לתכנית לאורך הדופן של רחוב מירסקי. הקירוי עבור החניה יכלול אפשרות לנטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק של 90 ס"מ. גגות החניה המוצעים בשטח יפותחו כשטחים מגוננים עם עצים. תותר בניית חניון אוטומטי בתא שטח 6 כפי שמתואר בנספחי הבינוי.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

מבנים ומוסדות ציבור - בתי ספר, תלמודי תורה, מעונות יום, בתי כנסת, גני ילדים, תחנה לאם ולילד, מבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות. תותר הקמת 2 מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 11-12 בני 8 קומות, הכל בהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-2. בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יובטח מעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי אל שדרות גולדה מאיר. תיאום תכנון והביצוע של מבני הציבור עם אגף למבני הציבור בעירייה, תוך מענה לצרכים ציבוריים הנובעים מתוספת הבניה.

דרכים – שטח הדרך יעבור על שם העירייה.

זכויות בניה

יעוד	תא שטח	גודל מגרש בד'	שטחי בניה						כמות יח"ד	קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			מאתר הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ	עילי		תת קרקעי		
מגורים ג'	1	2.67	2,134	1,122	1,066	507	4,828	34	7	4	160	
	2	1.93	2,134	1,228	1,026	428	4,815	34	7	4	140	
	3	1.93	2,134	1,227	1,026	428	4,814	34	7	4	140	
	4	1.87	2,134	1,116	1,287	493	5,030	36	7	5	160	
	5	1.86	2,134	1,117	1,025	428	4,704	34	7	4	140	
	6	1.73	2,016	1,095	396	376	3,883	24	6	2	80	
	7	1.78	1,808	608	1,159	389	3,963	30	6	4	80	
	8	1.67	1,808	608	1,320	444	4,179	32	6	5	100	
מבנים ומוסדות ציבור	11	2.59	1,964	1,291	1,973	493	5,721	-	4	3	-	
	12	2.46	1,964	1,141	2,473	618	6,196	-	4	4	-	

הערה בקשר לטבלה - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

תנאי למתן היתר בניה – תכנון חניה ותכנית שיוך חניה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן. סימון פתרון מעלית ועוד.

מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות הגשת תכנית הסדרי תנועה כולל הסדרת גישה חניה ורחבת סיבוב לבית ספר.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

חניה – מיקום הכניסה והיציאה כמצוין בנספח התנועה הינו מחייב. לא יינתן פתרון חניה עבור המגרשים הפרטיים לאורך הרצועה המקבילה למגרשים ציבוריים תאי שטח 11-12.

לא תבוטל גישה קיימת לבית ספר בחלקה 13 וחלקה 12 לפני ביצוע כביש בחלקה 13 (תא שטח 14). קוי הבנין המרביים לחניה יהיו כמצוין בתשריט בקו בניין תחתית/תת קרקעי.

סטיה ניכרת – מספר הקומות המרבי הינו מחייב וקווי הבניין בתשריט התכנית הינם מחייבים. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי מספר 1-2. תותר סטיה של 0.5 מ' בגובה תוספת הבניה.

פסולת בנייה – תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

זיקת הנאה – השטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי. מוגש כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/מגרש.

הפקעות – השטחים המיועדים לצרכי ציבור יפקו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות בהתאם להוראות פרק ח בחוק תכנון והבניה.

שלבי ביצוע:

א. תוספת בניה מעל בנייני מגורים: תבוצע בהינף אחד לכל בניין ולא תותר בניה בשלבים.

ב. תנאי מתן היתר בניה עבור תוספת הבניה למגורים: הגשת היתרי בניה להקמת מבני ציבור בתאי שטח 11-12 אשר יכללו לכל הפחות 4 כיתות גני ילדים, 3 כיתות מעון יום, בית כנסת בהיקף שלא יפחת מ-600 מ"ר, שטחים לשימור רווחה וקהילה שלא יפחת מ-400 מ"ר.

מעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי למפלס השצ"פ באופן שיאפשר חיבור משד' גולדה מאיר לרחוב מירסקי.

הגשת תכנית פיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס.

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

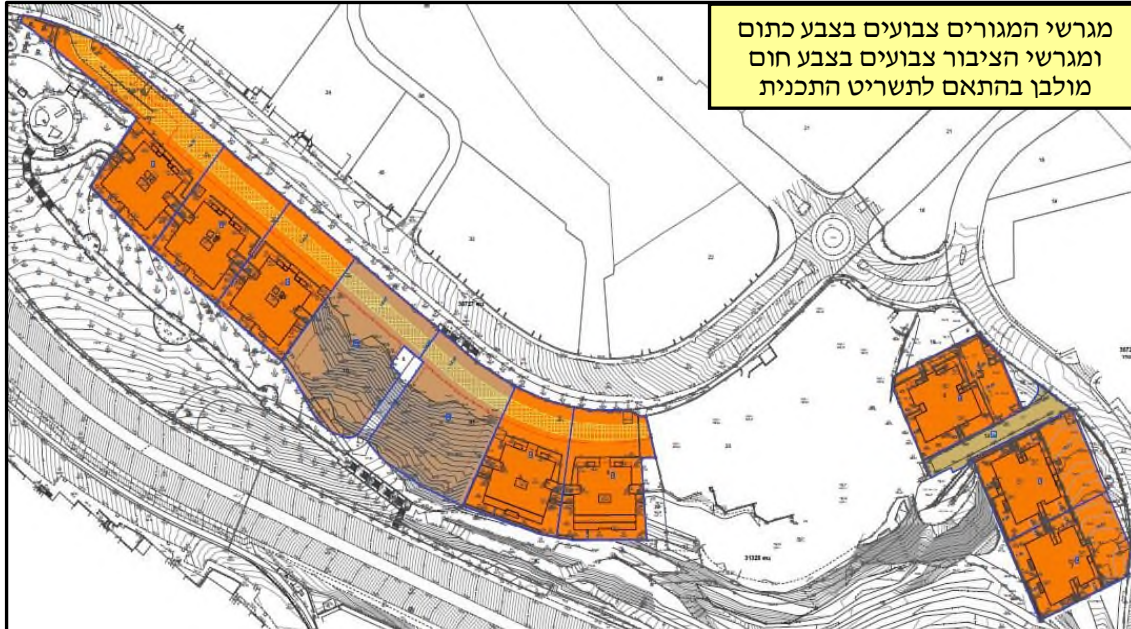
נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

להלן תשריט התכנית:



אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

7. רישוי:

מעיון במסמכי תיק הבניין הסרוקים באתר ההנדסי של הועדה המקומית נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

חלקה 32 בגוש 31328

- 7.1. **היתר בניה מספר 104578 מחודש פברואר 2012 הניתן עבור** – הקמת מבנה מגורים בן קומה אחת מעל לקומת כניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל 18 יח"ד.
- 7.2. **תכנית בקשה מוצעת להיתר מספר 2012/0027 (695218), מועד הפקה 23.12.21 עבור** – תוספת של 16 יח"ד למבנה קיים שיכלול סה"כ 34 יח"ד ומקומות חניה עבור עבור מגרשים 5-1.

חלקה 25 בגוש 31328

- 7.3. **היתר בניה מספר 104574 מחודש פברואר 2012 הניתן עבור** – הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות מעל לקומת הכניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל 20 יח"ד.
- 7.4. **תכנית בקשה מוצעת להיתר מספר 2011/1095 (מספר בקשה 927414), מועד הפקה 23.12.21 עבור** – תוספת של 14 יח"ד למבנה קיים שיכלול סה"כ 34 יח"ד וחניה הכלולה בבקשה מספר 695218.

חלקה 26 בגוש 31328

- 7.5. **היתר בניה מספר 104576 מחודש פברואר 2012 הניתן עבור** – הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות מעל לקומת הכניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל 20 יח"ד.
- תכנית בקשה מוצעת להיתר מספר 2011/1095 (מספר בקשה 683549), מועד הפקה 23.12.21 עבור** – תוספת של 14 יח"ד למבנה קיים שיכלול סה"כ 34 יח"ד וחניה הכלולה בבקשה מספר 695218.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

חלקה 3 בגוש 31328

7.6. **היתר בניה מספר 104575 מחודש פברואר 2012 הניתן עבור** – הקמת מבנה מגורים בן קומה אחת מעל לקומת כניסה ו-5 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל 20 יח"ד.

7.7. **תכנית בקשה מוצעת להיתר מספר 2011/1094 (מספר בקשה 282233), מועד הפקה 26.12.21 עבור** – תוספת של 16 יח"ד למבנה קיים שיכלול סה"כ 36 יח"ד וחניה הכלולה בבקשה מספר 695218.

חלקה 4 בגוש 31328

7.8. **היתר בניה מספר 104572 מחודש פברואר 2012 הניתן עבור** – הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות מעל לקומת הכניסה ו-4 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל 20 יח"ד.

7.9. **תכנית בקשה מוצעת להיתר מספר 2011/1093 (מספר בקשה 696003), מועד הפקה 26.12.21 עבור** – תוספת של 14 יח"ד למבנה קיים שיכלול סה"כ 34 יח"ד וחניה הכלולה בבקשה מספר 695218.

חלקה 7 בגוש 31328

7.10. **היתר בניה מספר 104570 מחודש פברואר 2012 הניתן עבור** – הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות מעל לקומת הכניסה ו-5 קומות מתחת לקומת הכניסה הכולל 22 יח"ד.

7.11. **תכנית בקשה מוצעת להיתר מספר 2012/0149 (מספר בקשה 822327), מועד הפקה 29.12.21 עבור** – תוספת של 10 יח"ד למבנה קיים שיכלול סה"כ 32 יח"ד.

חלקה 10 בגוש 31328

7.12. **תכנית בקשה מוצעת להיתר מספר 2019/0191 (מספר בקשה 414686), מועד הפקה 10.9.2020 עבור** – מבנה ציבור בן כ-3.5 קומות בשימוש של מעון יום הכולל 5 כיתות ומועדון נוער בן.

חלקה 11 בגוש 31328

7.13. **תכנית בקשה מוצעת להיתר מספר 2019/0377 (מספר בקשה 126317), מועד הפקה 25.8.2019 עבור** – בית כנסת במבנה יביל חד קומתי.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

8. מצב משפטי:

בהתאם להעתקי רישום מפנקס השטרות אשר הונפקו באמצעות האינטרנט בתאריך 20.1.2022, חלקות 32, 25-26, 3-4 ו-7 בגוש 31328, הרשומות בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, מהם עולים הפרטים הבאים:

חלקה	גוש	שטח חלקה במ"ר	בעלויות	הערות
3	31328	1,865	מדינת ישראל (נרשם ביום 19.7.2009)	על כלל החלקות נרשמה הערה ביום 16.7.2012, בדבר יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 על שם הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
4		1,860		
7		1,672		
25		1,927		
26		1,934		
32		2,666		

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

9.1. אומדן הפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון, כהגדרתה בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, עקב אישור תכנית מס' 101-0103754 "יתוספת קומות ויח"ד ברחוב מירסקין בשכונת רמות - ירושלים" (להלן: "התכנית הפוגעת") אשר פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 15.2.2019 וברשומות ביום 24.2.2019.

9.2. המועד הקובע לשומה הינו יום פרסום הודעה בדבר אישור תכנית 101-0103754 ברשומות - 24.2.2019.

9.3. **סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 קובע הוראות מנחות בדבר הגשת תביעת פיצויים, כמפורט להלן:**

"נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל הזכות בהם, זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

לאור האמור לעיל, גובה הפגיעה במקרקעין הנדונים ליום תחילת התכנית הפוגעת, הינו כהפרש בין שווי המקרקעין בשוק החופשי טרם אישור התכנית לבין שווים לאחר אישורה.

בבואנו לאמוד את שווי הזכויות, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.4. מיקום הנכס ברחוב הרב בוקשפן ורחוב ולנשטיין בשכונת "רמות" בעיר ירושלים, אופיו ושילובו במרקם הסביבתי.

9.5. ייעוד החלקות והמגרשים, שטחן/ם, צורתן/ם, הטופוגרפיה והפיתוח הסביבתי.

9.6. גיל המבנים והיח"ד, מצבם/ן הפיזי, התחזוקתי ורמת הגמר.

9.7. **שטח בנוי ומספור היח"ד** - השטח הבנוי של דירות המגורים נשוא השומה, הובא בחשבון בהתאם למדידה גראפית שנערכה על בסיס היתרי הבניה. כמו כן, מספר הדירה כפי שנרשם בחוות הדעת, הובא בחשבון בהתאם למספר הדירה בפועל אשר תואם את מספר הדירה בהיתר הבניה.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

9.8. החלטת ועדת ערר לגבי מהו תחום הסביר ביחס לגובה שיעור הפגיעה - בערר (חיפה)

9033/11 ואחר יעקב גולדשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ישובי הברון (השומרון) ואח.
 הניתן ביום 19.8.2021 בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוזה חיפה, נקבע כי יש
לפצות גם בשיעור של 2% ומעלה.

יצוין, כי מדובר בעוררים שנפגעו מתכנית שעניינה התווית כביש.

9.9. הצגת הדמיות לצורך המחשה בסעיפים השונים בחוות הדעת - בסעיף 10 שלהלן, הוצגו
 הדמיות לצורך המחשת הכתוב. יצוין בעניין זה, כי חלק מההדמיות הובאו בחשבון מתוך
 מצגת תכנון אשר לפי מידע שנמסר ממזמין חוות הדעת, הוכנה ע"י היזם לצורך קידום
 אישור תכנית 101-0103754.

9.10. הובא בחשבון המצב התכנוני וכמפורט בסעיף 6 לעיל.

9.11. הובא בחשבון המצב המשפטי וכמפורט בסעיף 8 לעיל.

9.12. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

9.13. מע"מ - אומדן השווי כולל מע"מ.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10. רקע, ניתוח מאפייני תכנית 101-0103754, פירוט ראשי הנזק, פירוט פגיעה עקב מימוש התכנית, מתודולוגיה, סקירה של מחקרים, פסיקות, החלטות ו. ערר וקביעות שמאי מייצעים/מכריעים וניתוח נתוני השוואה:

10.1. **רקע -** בשנת 2007 אושרה תכנית מס' 5330 עבור הקמת 8 מבני מגורים וסה"כ 158 יח"ד, 2 מבני ציבור וחניות עיליות ברחוב מירסקי וברחוב ולנשטיין, המהווה את ה"מצב הקודם".

התכנית מומשה בשנת 2012 ומבני המגורים אוכלסו בשנת 2015. מבני המגורים כוללים מספר קומות מעל ומתחת למפלס הכניסה, בתחומן בנויות דירות מגורים בשטחים וטיפוסים שונים.

בשנת 2019 אושרה למתן תוקף תכנית מספר 101-0103754 המהווה את ה"מצב החדש", עבור תוספת של 100 יח"ד בסה"כ ל-8 המבנים הקיימים באמצעות תוספת קומות, מגדילה את היקף השטח הבנוי במבני הציבור באמצעות תוספת קומות, ומגדירה הקמת חניון דו מפלסי מקורה ברחוב הרב בוקשפן כאשר הקומה השניה תשתלב עם מפלס רחוב מירסקי.

בנוסף, ברחוב ולנשטיין התכנית מגדירה הקמת חניון אוטומטי תת קרקעי עבור כ-50 חניות בעומק של כ-5 קומות מתחת לקרקע.

כמו כן, בהתאם לדברי ההסבר לתכנית 101-0103754, היות והתברר לקראת שלב הבניה ומימוש תכנית 5330, כי עיקר הקרקע מהווה אדמת מילוי שלא ניתן לבסס עליה את המבנים, מפלסי הכניסה המתוכננים הונמכו בכ-6 מ' בממוצע וזאת על מנת "להושיבם" על קרקע טבעית, ולכן, המבנים נבנו במפלס הנמוך מרחוב מירסקי, ברחוב הרב בוקשפן⁵.

לאחר שבחנו את כלל מסמכי ומאפייני התכנית, להבנתנו, התכנית תגרום לירידה משמעותית בפרטיות דירות המגורים, תגרום לחסימת אור לחלק מהדירות הן עקב הגבהת המבנים והן עקב הקמת החניון המקורה, תגרום לעומס על שטחי השירות הבנויים במבנה ובכך, להבנתנו, התכנית פוגעת באופן משמעותי בשווי המקרקעין ובאיכות החיים של בעלי הזכויות במתחם התכנית.

⁵ לעניין המצב הקודם - לא ניתן להתעלם מהבניה כפי שנערכה בפועל, שכן, שינוי מפלס הבניה כפי שתואר לעיל (הנמכה של כ-2 קומות) מהווה שינוי משמעותי וחריג הגורם לשינוי באופי הבינוי שתוכנן בהתאם לתכנית 5330.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.2 פירוט עיקרי מאפייני תכנית 101-0103754 המהווה את ה"מצב החדש ביחס לתכנית 5330

המהווה את ה"מצב הקודם":

א. תוספת יח"ד וקומות למבני המגורים הקיימים - תחילה יצוין, כי מדברי ההסבר של תכנית 101-0103754 המהווה את המצב החדש, עולה כי תוספת הקומות הינה תוספת "שמעל ההיתרים המאושרים אך תוספת קומה אחת בלבד מעל הגובה האבסולוטי המאושר בתכנית 5330". בעניין זה יצוין, כי תוספת הקומות מעל מפלס הכניסה לפי תכנית 101-0103754 ביחס למספר הקומות המאושר מעל מפלס הכניסה שבתכנית 5330, במרבית המבנים, הינה 3 קומות.

בפועל, מדובר בתוספת של בין 4 ל-5 קומות⁷ ותוספת גובה ביחס לגובה המאושר בתכנית 5330 של כ-1 מ' ועד כ-5.5 מ'⁸ (משתנה בין המגרשים השונים).

במצב הקודם, בתכנית 5330 צפיפות היח"ד לדונם קרקע נטו הינה כ-10 יח"ד בממוצע כאשר במצב החדש, בתכנית 101-0103754 צפיפות היח"ד לדונם קרקע נטו גדלה משמעותית ל-16.5 בממוצע.

בהמשך לאמור, צפיפות היח"ד בתכנית החדשה גדלה בשיעור של כ-60%!!! והיקף השטח הכולל המותר לבניה במגורים גדל בכ-85% וזאת ביחס לתכנית 5330.

טבלה המפרטת את שיעור הגדלת כמות היח"ד במצב החדש ביחס למצב הקודם:

ולנשטין	בוקשפן					תיאור / מס' מבנה
6	14	12	6	4	2	כמות יח"ד לפי 5330 וכפי שנבנתה בפועל
22	20	20	20	20	18	תוספת יח"ד לפי התכנית החדשה
10	14	16	14	14	16	סה"כ כמות יח"ד למבנה
32	34	36	34	34	34	שיעור הגדלת כמות היח"ד
145%	170%	180%	170%	170%	189%	סה"כ תוספת יח"ד ברחובות הרב בוקשפן וברחוב ולנשטין
26 ⁹	74					

כפי שהוצג לעיל, ברחוב בוקשפן, כמות היח"ד בכל מבנה גדלה בשיעור של 80% בממוצע, כמעט בפי 2 בכל מבנה וסה"כ תוספת של 74 יח"ד ב-5 מבנים. ברחוב ולנשטין, כמות היח"ד בכל מבנה גדלה בשיעור של כ-45% וסה"כ תוספת של 26 יח"ד ב-3 מבנים.

⁷ כלל זכויות הבניה לפי תכנית 5330 נוצלו בכמות נמוכה יותר של קומות מעל מפלס הכניסה.

⁸ בהתאם לנספח הבינוי המצ"ב לתכנית.

⁹ סה"כ תוספת יח"ד ברחוב ולנשטין.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

חניה - יחס מקומות החניה לכל יחיד במצב החדש, קטן בכ-30% וזאת בהתאם למאזן החניה כמפורט בנספח התנועה שצורף לתכנית 101-0103754.

ב. הגדלת היקף זכויות הבניה ומספר הקומות בתאי שטח 11 ו-12 בייעוד מבני ציבור -
 תכנית 101-0103754 מוסיפה שימושים של בית ספר ותלמוד תורה, וכן, מגדילה את היקף השטח הכולל המותר לבניה במגרש 11 ב-130% ובמגרש 12 ב-360% וזאת ביחס לשטח המותר לבניה ע"פ תכנית 5330.

כמו כן, התכנית מוסיפה 4 קומות לכל מבנה ומתירה להקים 4 קומות מעל מפלס הכניסה וסה"כ 8-7 קומות במגרשים 11 ו-12 (בהתאמה).

ג. הקמת חניון דו מפלסי מקורה - במצב החדש, בהתאם לתכנית 101-0103754 ונספחיה, יוקם חניון דו מפלסי מקורה ברחוב הרב בוקשפן שיתחבר למפלס רחוב מירסקי שמצפון, בגובה מינמאלי של כ-4.5 מ' ביחס למפלס הכניסה הקובעת במגרש 1 ועד לגובה של כ-7.5 מ' ביחס למפלס הכניסה הקובעת במגרש מספר 5 ובמרחק של כ-7 מ' ¹⁰ בלבד במוצק מקו המרפסות של דירות המגורים הממוקמות בחזית המבנים.

¹⁰ בהתאם למדידה גרפית שנערכה מנספח הבינוי.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.3. ראשי הנזק בהתייחס לתוספת יח"ד, קומות והגבהת המבנים - מגורים:

ראשי הנזק הינם הגדלת הצפיפות, פגיעה בפרטיות והצללה כפי שיפורט להלן.

א. הגדלת הצפיפות – תחילה, על מנת לשבר את האוזן ובהמשך לאמור בסעיף 10.2 א', ברחוב בוקשפן מדובר בתוספת בהיקף השווה ערך לכ-4 מבנים שלמים וזאת באופן יחסי להיקף המבנים הבנויים בפועל לפי תכנית 5330, ובמילים פשוטות, תכנית 101-1030574 כמעט ומכפילה את המבנים הקיימים בהתייחס לגובה ולהיקף השטח הבנוי בפועל. ברחוב ולנשטיין מדובר בתוספת השווה ערך למבנה שלם בהתייחס להיקף הבינוי הקיים בפועל.

השפעת הגדלת הצפיפות:

הגדלת היקף ועוצמת הרעש ונפח התנועה - להבנתנו, הגדלת הצפיפות בשיעור כה משמעותי תביא להגדלת נפח התנועה והרעש ברחוב בוקשפן, הן מריבוי כלי רכב והן מריבוי הולכי רגל, וזאת בשים לב כי האוכלוסייה המתגוררת בסביבה זו, לרבות במבנים נשוא השומה מאופיינת במשפחות מרובות ילדים ונפשות.

כמו כן, מעיון בנספח התנועה, עולה כי מתוכננת כניסה ויציאה אחת בלבד למפלס החניה לרחוב בוקשפן, ממנו מתוכנן פיצול המוביל למפלס החניה העליון. להבנתנו, מצב זה, בהתחשב בהגדלת הצפיפות כפי שתואר לעיל, יביא לעומסי תנועה ביציאה ובכניסה לרחוב בוקשפן בשעות העומס.

בנוסף, בהתאם למסמכי התכנית, לצורך מתן פתרון חניה עקב הגדלת הצפיפות, הגדלת כמות החניות תתבצע בין היתר, בעזרת כ-20 מכפילי חניה. בעניין זה יצוין, כי למכפיל חניה ישנם חסרונות רבים ביחס למקום חניה רגיל כגון: הוצאות תחזוקה ולטיפול, צריכת חשמל, שכן, ככל ותתרחש הפסקת חשמל ייתכן ומכפילי החניה לא יפעלו וכיוצ"ב.

להבנתנו, חלק מהיח"ד הקיימות המשתמשות כיום בחניה רגילה, יצטרכו לעבור לשימוש במכפילי חניה.

דירות הבנויות בקומת הקרקע - להבנתנו, דירות המגורים הבנויות בקומת הקרקע הממוקמות בחזית, יסבלו מעליה במטרד הרעש, שכן, הגדלת הצפיפות, תביא לתנועה רבה יותר בלובי ובמסדרון קומת הקרקע.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומיה | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

בעניין זה יצוין, כי מביקור שנערך בדירות הקרקע נשוא השומה, ניכר כי מתוך פנים הדירה ניתן לשמוע את פתיחת דלת הכניסה למבנה, מעבר של הולכי רגל, עגלות, אופניים וכיוצ"ב דרך המסדרון.

בנוסף, וכפי שיפורט בהמשך לעניין הגדלת העומס על שטחי השירות, להבנתנו, הדירות הממוקמות בקומת הקרקע שבחזית, יסבלו ממטרד נוסף, שכן, היות ולא מתוכננים להיבנות שטחי שירות בהיקף מספק, דהיינו, שטחי אחסנה נוספים עבור היחיד החדשות העתידות להתווסף, אזי לובי המבנה, ישמש בחלקו עבור אחסון ציוד הדיירים כפי שקורה מעת לעת כבר כיום - עגלות ילדים ותינוקות, אופניים וכיוצ"ב (בעניין זה יש לציין, כי המחסן הבנוי כיום בקומת הקרקע לרווחת כלל הדיירים הינו בשטח של כ-10 מ"ר בלבד).

עומס על שטחי השירות הקיימים והתשתיות (מעלית, מחסן, חדרי אשפה וכיוצ"ב) -

מעיון בהיתרי הבניה שהופקו לצורך למימוש תכנית 5330, עולה כי כלל היקף שטחי השירות נבנה ונוצל.

תכנית 101-0103754 מוסיפה שטחי שירות עבור תוספת היחיד. עם זאת, יצוין כי מעיון בהוראות תכנית 101-0103754 תוספת הבניה תתבצע בהתאם להיקף קונטור המבנה הקיים ונראה בהתאם לנספח הבינוי כי שטח הגרעין הקומתי בקומות העליונות המתווספות אינו משתנה ותואם את שטח הגרעין הקומתי הקיים - ללא תוספת שטחי אחסנה לרווחת הדיירים (מחסנים פרטיים/מחסן לרווחת כלל הדיירים המהווה רכוש משותף וכו').

יש לציין בעניין זה, כי בכל במבנה הוקם מחסן אחד לרווחת הדיירים בשטח של כ-10 מ"ר¹¹ בלבד בקומת הקרקע. מביקור שנערך בנכסים, נראה כי כלל המחסנים הנדונים מלאים בציוד והדיירים אף החלו להשתמש בשטחי הגרעין לצורך אחסנת ציוד (אופניים, עגלות ילדים ותינוקות, וציוד אישי נוסף).

להבנתנו, תוספת הצפיפות המשמעותית בכל מבנה כפי שתואר לעיל בסעיף 10.2 (א), תיערך ללא ניצול של שטחי השירות שהוקנו בתב"ע באופן מספק, דהיינו, ללא מתן מענה המהווה שטח אחסנה נוסף עבור היחיד החדשות וזאת בשים לב כי מדובר בסביבה המאופיינת באוכלוסייה דתית וחרדית (משפחות מרובות ילדים ונפשות).

¹¹ בהתאם לטבלת השטחים שבהיתר הבניה.

אגרונומיה | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

להבנתנו, הגדלת העומס על שטחי השירות תתבטא באחסון ציוד בחדרי המדרגות ובלובי המבנה (כפי שנערך כבר במצב הקיים) ובעצם כך תגרום לצמצום מרחב שטחי השירות במבנה כגון מעברים, חדר מדרגות וכו', דבר שיהווה מטרד לכלל דירות המגורים נשוא השומה ויפגע ברווחתן.

יצוין בנוסף, כי מעיון בתכניות הבקשה המוצעות להיתר למימוש תכנית 101-0103754 שבאתר הועדה המקומית, עולה כי בקומות החדשות אכן לא מתווסף שטח שירות לרווחת הדיירים. בעניין זה יש לציין, כי אף נראה שהיקף שטח השירות הקומתי קטן וזאת ביחס לשטח השירות הקומתי כפי שנבנה בפועל בקומות הקיימות.

מכאן, לא רק שהיקף שטחי השירות המותרים לבניה כפי שאושרו בתכנית 101-0103754 אינם מנוצלים במלואם ובאופן מספק, הניצול המתוכנן הינו נמוך יותר ביחס לניצול היקף שטח השירות הקומתי הבנוי כיום ומכאן, שטח השירות לכל יח"ד בממוצע קטן.

מעלית - מביקור שנערך בנכס, עולה כי בכל מבנה נשוא השומה, קיימת מעלית אחת קטנה המשרתת כ-20 יח"ד בממוצע הפרוסות על פני כ-7 קומות.

מעיון בהוראות תכנית 101-0103754, חלק מהתנאים למתן היתר בניה הינם הגשת מסמך "תכנון מפורט לפיתוח שטח", כאשר התכנון יכלול סימון פתרון מעלית.

בהמשך לאמור, להבנתנו, לא ברור האם הוראה זו מתייחסת למתן פתרון מעלית בגין תוספת היח"ד והקומות המתווספות לכל מבנה, וכן, לא ברור האם יהיה ניתן להוסיף מעלית נוספת וזאת בהתייחס לצורת הבינוי והיקף שטח הגרעין הקומתי הקיים.

כמו כן, מעיון בנספח הבינוי נראה כי לא מתוכננת הוספת מעלית.

בנוסף, מעיון בתכנית הבקשה המוצעת להיתר עבור הקמת תוספת הבניה, עולה כי לא מתוכננת הוספת מעלית במבנים נשוא השומה בגין הגדלת הצפיפות ותוספת הקומות.

מכאן, שע"פ התכנון המוצע בתכנית 101-0103754, מעלית אחת קטנה תשרת כ-35 יח"ד ותנוע על פני כ-11 קומות - הגדלת העומס על המעלית בכ-80%¹² והגדלת מספר הקומות (תחנות עצירה) ומרחק התנועה בכ-50% יותר ביחס לבינוי הקיים בפועל.

¹² הגדלת כמות היח"ד בכל מבנה כפי שתואר בסעיף 10.2'א' לעיל.

אגרונומית | משפטנית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

להבנתנו, מצב זה, יפגע ביעילות המעלית באופן משמעותי בדגש על שעות העומס במהלך היום. כפי שנמסר ממזמין חוות הדעת, כבר במצב הקיים הדיירים סובלים מהמתנה מרובה בשעות העומס. מביקור שנערך בנכס, אכן ניתן להתרשם שזהו המצב וזאת בשים לב כי מדובר בסביבה המאופיינת באוכלוסייה דתית וחרדית (משפחות מרובות ילדים ונפשות).

בהמשך לאמור, מסקירה שערכנו למספר מבנים חדשים שהוקמו בסביבת הנכס, עולה כי מבנים חדשים בני כ-10 קומות הבנויים בסדר גודל דומה למבנים נשוא השומה¹³ בבנים עם 2 מעליות (מבנה בתחום חלקה 10 בגוש 30869¹⁴ ומבנים בתחום חלקה 20 בגוש 30869¹⁵). מכאן, להבנתנו, הדבר המעיד על הצורך בהקמת 2 מעליות במבנים בסדר גודל דומה, וכי מעלית אחת לא תהווה מענה הולם עבור 35 יח"ד הפרוסות על פני כ-11 קומות ותגרום להמתנה מרובה בשעות העומס.

עוד יצוין, כי ככל ותקנות התכנון והבניה, בהתייחס למפלסי הקרקע, מאפשרות הקמת מעלית אחת בכל מבנה, אין זה מעיד על יעילות פעילותה, שכן, אמנם חלק מהקומות במבנים נשוא השומה בנויות מתחת למפלס הכניסה, אך להבנתנו, אין הדבר משפר את יעילות המעלית הרי שהמעלית תידרש לנוע מקצה לקצה על פני כ-11 קומות.

חדרי אשפה – מעיון בתקנון התכנית, להבנתנו, לא ברור האם התכנית מגדירה הוספת חדרי אשפה ו/או לכל הפחות האם מגדילה את חדרי האשפה הקיימים. מעיון בנספח הבינוי נראה כי לא מתוכננת הוספת חדרי אשפה ו/או הגדלתם.

יצוין, כי להבנתנו, הגדלת הצפיפות בהיקף כה משמעותי ללא מתן פתרון בעניין זה, תגרום למטרד עבור בעלי הדירות, ואף למפגע תברואתי. בהמשך לאמור, ממזמין חוות הדעת נמסר, כי כבר במצב הקיים, ישנו עומס על חדרי האשפה, שכן, זבל נזרק על הרצפה ובכניסה לחדרי האשפה.

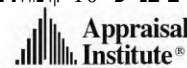
¹³ לאחר תוספת הבניה.

¹⁴ בן כ- 10 קומות בשטח קומתי בסדר גודל דומה הכולל 4 יח"ד לקומה וסה"כ כ- 35 יח"ד.

¹⁵ מבנים בני כ- 10 קומות בשטח קומתי בסדר גודל דומה הכולל 4 יח"ד לקומה וסה"כ כ- 35 יח"ד כל אחד.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

ב. פגיעה בפרטיות עקב תוספת יח"ד וקומות למבני המגורים - תוספת היח"ד והקומות

וכן, הגבהת המבנים (בהתייחס להפרש הגובה שייווצר) תגרום לירידה בפרטיות, שכן, היח"ד החדשות תצפנה לכיוון היח"ד הקיימות על כל המשתמע מכך - לחלונות חדרי השינה, למרפסות ולחצרות. בעניין זה יצוין, כי המרחק בין המבנים הינו כ-10 מ' בלבד¹⁶ ואף נמוך מכך, ובמרחק של כ-5 מ' בלבד מחצרות דירות המגורים של המבנה הסמוך.

דירות הממוקמות בקומה האחרונה - דירות המגורים הממוקמות בקומה האחרונה במבנה, נהנות מעצם מיקומן - ללא יח"ד הבנויות מעליהן, דהיינו, נהנות מפרטיות ללא רעש שכנים מלמעלה וכיוצ"ב.

בהמשך לאמור, תוספת קומות ויח"ד מעל לדירות אלה, מעקרת כל יתרון בהיותן דירות הממוקמות בקומה האחרונה במבנה. להבנתנו, רוכש סביר בשוק החופשי, מביא בחשבון בכימות מחיר הדירה, עדיפות לדירה מגורים הממוקמת בקומה אחרונה ללא שטח בנוי מעליה ביחס לדירה זהה באותה הקומה, כאשר מעליה בנויה קומה נוספת.

ג. הצללה - המבנים ברחוב בוקשפן בנויים בקו רוחב מזרח-מערב. אור השמש עולה מכיוון מזרח בשעות הבוקר, ממשיך לרום השמיים ויורד לכיוון מערב לקראת שעות הערב.

מביקור שערכנו בדירות נשוא השומה ובסביבת המבנים ומעיון בנספחי הבינוי, ניתן להתרשם כי ניכר שעצם הגבהת המבנים ותוספת של 4-5 הקומות תגרום לחסימת חלק מאור השמש המגיע ממזרח והשוקע במערב לחלק מדירות המגורים ולחצרות דירות הגן (ראו תמונות המצ"ב בעמוד הבא).

יצוין, כפי שתואר לעיל, כי מבני המגורים ממוקמים במרחק קטן אחד מהשני של כ-10 מ' בלבד ואף פחות מכך.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

¹⁶ בהתאם למדידה גראפית שנערכה מהיתרי הבניה ובאתר ה-GIS של הועדה המקומית ירושלים.

אגרונמית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי

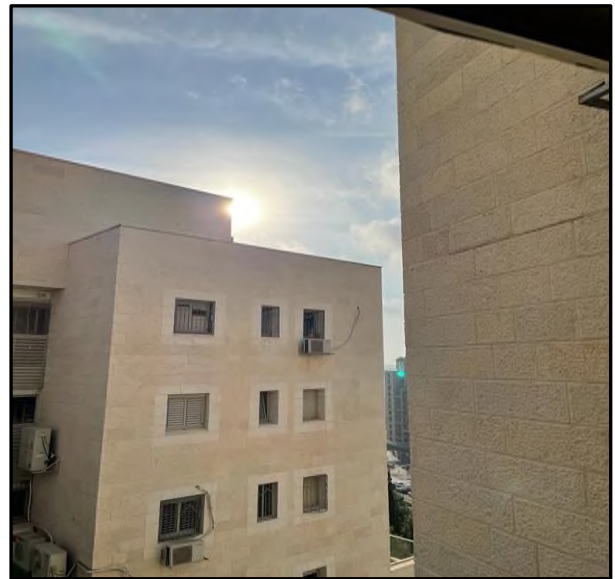


נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

להלן, תמונות כפי שצולמו בשעות הבוקר מתוך דירת מגורים במבנה בוקשפן 12, הממוקמת בקומת הקרקע בפינה הצפון מזרחית:

ניתן לראות בבירור כי עצם תוספת הקומות והגבהת המבנה תחסום את אור השמש.



מבני מגורים בוקשפן 6-2 (חלקות 32, 25 ו-26 בהתאמה) ומבנה ציבור הממוקם בתא שטח 12 ע"פ תכנית 101-0103754 לאחר תוספת קומות בהתאם לנספח הבינוי

מבנה ציבור
בתא שטח 12

מבנים בוקשפן 2 – 14 כולל 2 מבני ציבור לאחר תוספת קומות בהתאם להדמיה מתוך מצגת התכנון שהוכנה ע"י היום

מבני ציבור מתוכננים

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.4. ראשי הנזק בהתייחס לתוספת שטח בנוי וקומות - מבני הציבור:

ראשי הנזק הינם הגדלת הצפיפות, פגיעה בפרטיות והצללה כפי שיפורט להלן.

א. הגדלת הצפיפות – בהמשך לאמור בסעיף 10.2 ב', שימושים של בית ספר ותלמוד תורה,

מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה לאורך כל שעות היום ועד לשעות הלילה וזאת בהתייחס לאוכלוסייה המתגוררת בסביבה זו.

יצוין, כי כמות היחיד גדלה ב-60% כאשר היקף שטחי הציבור גדל בשיעור גבוה יותר משמעותית.

בנוסף, הוצגה בפנינו מצגת תכנון שהוכנה ע"י יזם התכנית, לה צורף מסמך "דו"ח יועץ פרוגרמאטי מטעם היזם", לפיו, הצרכים הנוספים בתחום שירותי הציבור מכוסים ע"י התכנית התקפה, דהיינו תכנית 5330 (לא ברור מדוע תכנית 101-0103754 מגדילה את היקף שטחי הציבור בהיקף כה גבוה).

כמו כן, בהתייחס לסוג השימושים המותרים ולהיקף תוספת זכויות הבניה, להבנתנו, ניתן להניח כי ככל הנראה מבני ציבור אלו עתידים לשמש לא רק את מבני המגורים הממוקמים ברחוב בוקשפן אלא לתת שירות כלל אזורי.

לאור כל האמור לעיל, להבנתנו, הגדלת שטחי הבניה המותרים במבני הציבור בהיקף כה נרחב, תגרום להגדלת נפח התנועה והרעש ברחוב, הן מהגדלת כמות כלי הרכב והן מהגדלת כמות הולכי רגל ברחוב בוקשפן, וזאת בשים לב כי האוכלוסייה המתגוררת בסביבה זו, לרבות במבנים נשוא השומה מאופיינת במשפחות מרובות ילדים ונפשות.

ב. פגיעה בפרטיות – להבנתנו, תוספת הקומות והגבהת המבנים תגרום לפגיעה בפרטיות של היחיד הבנויות במבנים הגובלים ממזרח וממערב, שכן, דירות המגורים יהיו בקו הנצפה ישירות ממבני הציבור וזאת בהתחשב בקרבת מבני הציבור המתוכננים במרחק של כ-10 מ' בלבד ממבני המגורים ובמרחק של כ-5 מ' בלבד מחצרות דירות המגורים (בהתאם לקוי הבניין).

ג. הצללה - המבנים ברחוב בוקשפן בנויים בקו רוחב מזרח-מערב. אור השמש עולה מכיוון מזרח בשעות הבוקר, ממשיך לרום השמיים ויורד לכיוון מערב לקראת שעות הערב. מבני הציבור טרם הוקמו, אך מביקור שערכנו בדירות נשוא השומה ובסביבת המבנים ומעיון בנספחי הבינוי, ניתן להתרשם כי ניכר שעצם הגבהת המבנים ותוספת הקומות (כפי שתיערך במבני המגורים) תגרום לחסימת חלק מאור השמש לחלק מדירות המגורים.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

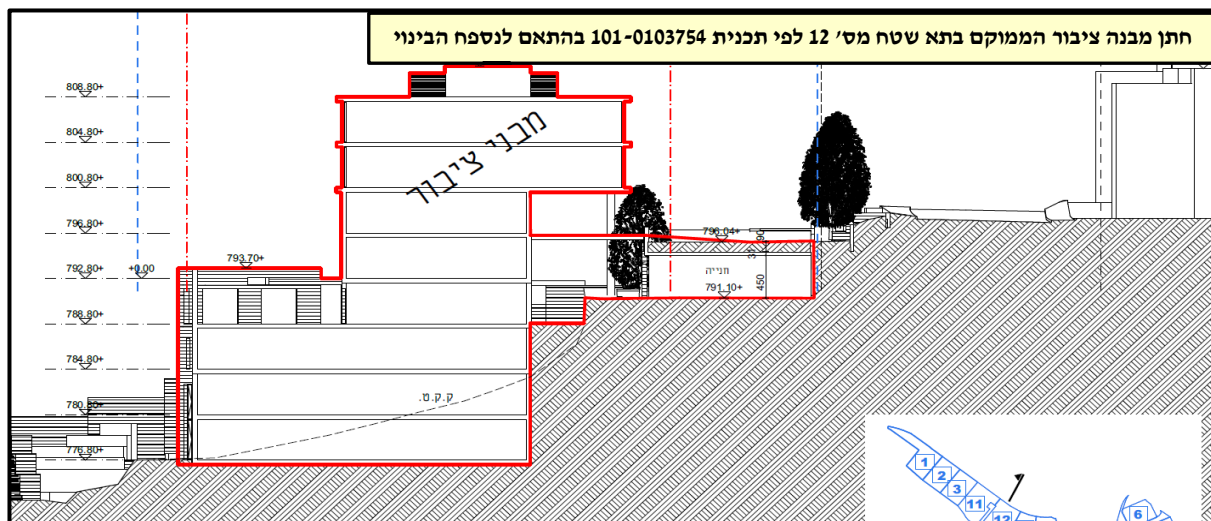
נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

להלן, הדמיה מתוך מצגת תכנון שהוכנה ע"י היזם ותשריט חתך מתוך נספח הבינוי כולל סימון חצים שנערך ע"י הח"מ המציג את גובה תוספת הבניה וכיוון ההשקפה על דירות המגורים וחצרותיהם:



חברי לשכת שמאי מקרקעין
 בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.5. ראשי הנזק בהתייחס להקמת חניון דו מפלסי מקורה:

ראשי הנזק הינם פגיעה בפרטיות והגדלת הרעש, פגיעה בגין חסימה פיזית/מפגע ויזואלי כפי שיפורט להלן.

א. פרטיות ורעש – כפי שפורט בסעיף 10.2 ג' לעיל, למעשה מתוכנן להיבנות חניון דו קומתי מקורה, כמעין חומה, בגובה של כ- 2 קומות ואף גבוה מכך (משתנה ביחס למבנים השונים) ובמרחק ממוצע של כ- 7 מ' בלבד ממרפסות השמש.

מביקור שערכנו בנכס ומעיון בנספחי הבינוי, להבנתנו ומהתרשמותנו, החניון המקורה יפגע ויפחית משמעותית מפרטיותן של דירות המגורים הפונות לחזית, שכן ניתן לצפות לתוך דירות המגורים מהמפלס העליון של החניון המקורה. בעניין זה יצוין, כי הגובה הפנימי של דירת מגורים הינו כ- 2.67 מ' נטו¹⁷ וכ- 3 מ' "ברוטו", ומרכיבי הדירה אשר פונים לרחוב והחניון, הינם חדר המגורים, מרפסת השמש וחדר השינה.

עוד יצוין, כי להבנתנו, החניון המקורה יגדיל את היקף הרעש, הן היות ויווצר מפלס חניה נוסף בצמוד למבנים הכולל כביש מסעה ושטח תמרון והן להבנתנו עקב אפקט "אקו" שייווצר מקירוי החניון.

בנוסף להבנתנו, רמפת העליה הממוקמת בסמיכות למבנה בוקשפן 2 תגרום למטרד רעש נוסף שסביר וייגרם מהסיבות הבאות (כולן או חלקן) וזאת בשונה מכניסת רכב למגרש חניה רגיל: כביש מחורץ לצורך מניעת החלקה ברמפת העליה והירידה לחניון העילי, פסי האטה למניעת נסיעה במהירות גבוהה המקפיצים את מרכב הרכב, רעש האצה והאטה של כלי הרכב בעת עליה למפלס העליון וכפועל יוצא רעש בלימה, ורעש מעבר של משאיות לפינוי אשפה בתחום קירוי החניון וניתוב הרעש כלפי המבנים (כתוצאה מצורת בינוי החניון).

מטרד נוסף שיווצר עקב חנית כלי רכב בשעות החשכה והלילה במפלס העליון של החניון, הינו הארת חלקי הדירה השונים (לחלק מדירות המגורים), שכן, פנסי הרכב יאירו לתוך דירות המגורים הממוקמות בחזית.

¹⁷ נטו – מקו הרצפה עד קו תחילת תקרת הדירה. ברוטו – כולל עובי הרצפה והתקרה.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

ב. חסימה פיזית ומפגע ויזואלי -

מעיון בתשריט נספח הבינוי המציג את החניון הדו מפלסי המקורה, לא ניתן להתעלם מתחושת המחנק ואי הנוחות שעולה ביחס לקרבה ואופי הבינוי של החניון, שכן, יוצר אפקט דמוי חומה שתמוקם בחזית המבנים במקביל לדירות המגורים ואף מעבר לכך, מהווה מפגע ויזואלי קשה החוסם את המרחב הקיים בין המבנים לבין רחוב מירסקי.

הערה: בעניין זה, ראו הדמיה בעמוד הבא.



חבר לשכת שמאי מקרקעין
 בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה ומנהל עסקים
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

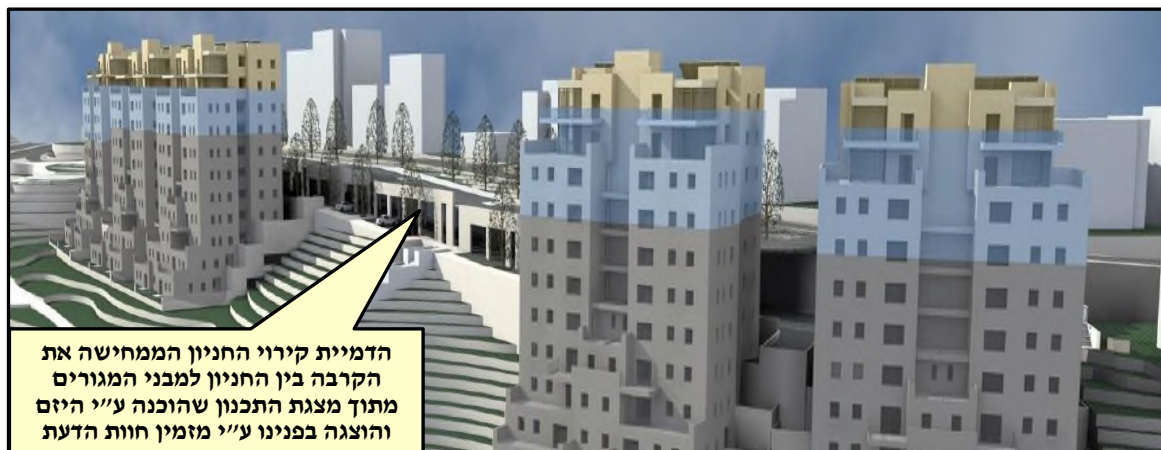
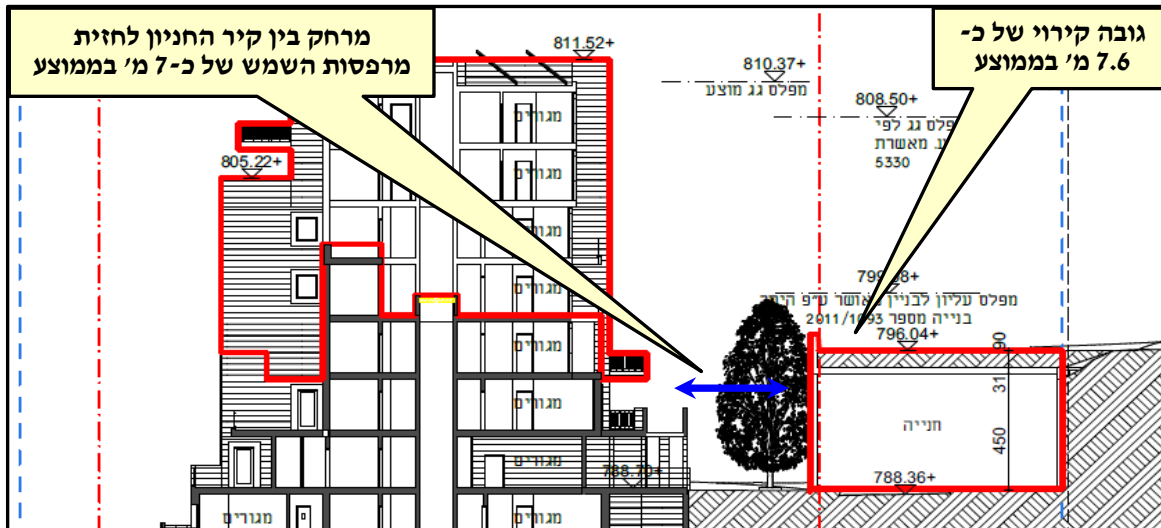
נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

להלן, תשריט חתך מנספח הבינוי של מבנה מייצג והדמית החניון המקורה מתוך מצגת תכנון שהוכנה ע"י היזם:



אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

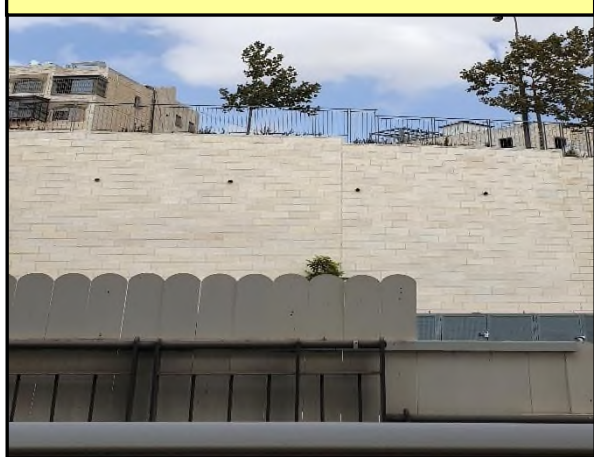
שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

להלן מספר תמונות מייצגות שצולמו ביום הביקור בנכס, לצורך המחשת גובה קיר התמך של רחוב מירסקי אליו עתיד להתחבר החניון הדו מפלסי המקורה וזאת ביחס לדירות המגורים הממוקמות בחזית:

מבט לכיוון רחוב בוקשן/מירסקי מתוך מרפסת דירת מגורים הממוקמת בקומה 1 במבנה בוקשן 12
ניתן לראות כי גובה רחוב מירסקי הינו גבוה יותר מגובה מפלס הדירה



מבט לכיוון רחוב בוקשן/מירסקי מתוך מרפסת דירת מגורים הממוקמת בקומת הקרקע במבנה בוקשן 12
ניתן לראות כי גובה רחוב מירסקי הינו גבוה יותר במספר מטרים מגובה מפלס דירת קומת הקרקע



מבט לרחוב בוקשן/מירסקי מתוך מרפסת השמש בדירה הממוקמת בקומה 1 במבנה בוקשן 4



מבט לרחוב בוקשן/מירסקי מתוך חדר המגורים ומרפסת השמש בדירה הממוקמת בקומה 1 במבנה בוקשן 4



אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.6 פגיעה הנגרמת מעצם ביצוע ומימוש התכנית:

רקע - מימוש התכנית כרוך במטרד של רעש, לכלוך ואבק, חסימת אור (חלקי) ואוויר (הקמת פיגומים) ופגיעה בפרטיות. בנוסף, ייווצרו עומסי תנועה ברחוב בוקשפן שכן מדובר ברחוב שהמסעה הינה בעלת נתיב אחד לכל כיוון, ברוחב של כ-5 מ' בלבד (סה"כ).

יצוין, כי לא מדובר בתוספת בניה בהיקף קטן ו/או הרחבה ו/או חיזוק המבנה, שכן מדובר בביצוע בפרויקט בהיקף נרחב ומאסיבי.

על כן, בתקופת מימוש הפרויקט תיפגע איכות החיים של בעלי הזכויות באופן קשה.

יוער, כי אין מדובר במבנים ותיקים אשר יזמו וקידמו תכנית לצורך השבחת נכסיהם אלא במבנים חדשים שאוכלסו בשנת 2015 וזאת בהמשך לאמור בהערה שבסעיף 10.1 שלעיל.

א. הפסד דמי שכירות בתקופה הבניה (הפסד תשואה) - בהמשך לאמור, עקב המטרד שייווצר בעת מימוש התכנית, גובה דמי השכירות הראויים בגין השכרת דירות המגורים הקיימות שיוכלו להתקבל במשך תקופת הבניה ייפגעו ויקטנו באופן משמעותי ביחס לדמי השכירות הראויים המתקבלים במצב הקיים, כפי שקורה בפרויקטים מסוג תמ"א 38 במסגרת חיזוק ותוספת בניה.

בנוסף, במשך תקופת הבניה כמות החניות "השמישיות" ברחוב תוגבל ולא תתאפשר חניה בחלק ממקומות החניה ברחוב מאחר ויפעלו במרחב הרחוב כלים הנדסיים כבדים, משאיות וכלי רכב נוספים של העובדים השונים.

לפיכך, לא רק שאיכות החיים תיפגע באופן קיצוני למשך תקופת הבניה, כך גם התשואה מדירות המגורים.

ב. דחיה ותמחור בחסר במכירת הנכס - להבנתנו, עצם ביצוע הפרויקט, שלהערכתנו ימשך כ-4 שנים, יביא למצב בו כל רוכש פוטנציאלי המעוניין ברכישת דירה, ימתין עד לסיום ביצוע הפרויקט ו/או יתמחר בחסר את מחיר הדירה וזאת עקב המטרדים הרבים שיווצרו בזמן ביצוע פרויקט כפי שתואר בסעיף א' שלעיל. מעבר לכך, אם נתייחס לאופיו של הרוכש, במידה ומדובר במשקיע, אזי המשקיע יביא בחשבון כי הנכס ייצר תשואה מופחתת לתקופת הבניה.

להבנתנו המגבלה הזמנית שתיווצר עקב ביצוע ומימוש התכנית תיפגע בשווי הנכסים.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

ג. העתקה וביטול מערכות טכניות בגג המבנים - תחילה יצוין, כי כלל היח"ד במבנה,

נהנות ומשתמשות במערכות הטכניות הממוקמות בגג המבנה, מערכות סולאריות (דודי שמש וקולטים סולאריים) ובסיסי מערכות מיזוג האוויר.

כמו כן, מיותר לציין כי השימוש באנרגיית השמש ולא בצריכת חשמל, מביא לחיסכון בהוצאות הכספיות, דבר שיתבטל במשך כל תקופת הבניה, אשר להבנתנו תיערך לכל הפחות כ-4 שנים.

לצורך מימוש התכנית, יהא צורך להעתיק את מערכות מיזוג האוויר למיקום המהווה תחליף לגג המבנה (ככל הנראה לתוך דירות המגורים) ולהשבית את המערכת הסולארית לתקופת הבניה ככל ולא ימצא פתרון למיקום חלופי עברה.

להערכת המערכות יש משמעות כספית וכך גם לביטול השימוש באנרגיית השמש, שכן, בעלי הזכויות יעברו לשימוש בחימום מים על בסיס חשמל.

ד. פגיעה בדירות הממוקמות בקומה האחרונה במבנה הקיים - לא ניתן להתעלם

מהעובדה, כי הדירות הממוקמות בקומה האחרונה במבנים השונים, יפגעו בצורה קשה ממטרד רעש ופרטיות במשך תקופת הבניה, שכן, תוספת הבניה תתבצע על גג המבנה המהווה את התקרה בדירות הנדונות.

ה. השפעה על מצב בריאותי - התבקשו ע"י מזמין חוות הדעת להציף נושא זה בשומתנו

ולציין, כי במשפחה המהווה את בעלת הזכויות באחת מדירות המגורים נשוא השומה, קיים בן משפחה החולה במחלת נשימה קשה.

עקב הלכלוך והאבק שייווצר בתקופת הבניה, אותו אדם, אב המשפחה, לא יוכל להישאר בדירתו עקב מצבו הרפואי ויאלץ להתפנות למקום מגורים חלופי למשך תקופת הבניה, דהיינו, לשכור דירת מגורים חלופית.

מיותר לציין, כי מצב זה מקשה וגורם להוצאה כספית נוספת ומיותרת בעל כורחה של המשפחה.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.7. התייחסות נוספת באשר לאישור תכנית 101-0103754:

מעיון בכלל מסמכי ומאפייני התכנית, להבנתנו, התכנית אינה משקפת התפתחות אורבנית טבעית וסבירה וגורמת לשינוי אופי הסביבה, שכן, אישור תכנית בעלת מאפיינים כפי שתוארו לעיל, מהווה מקרה חריג אותו לא היה ניתן לצפות מראש!!!

לא ניתן להניח את הדעת, כי רוכש סביר שרכש דירה במבנה חדש שאוכלס בשנת 2015, יעלה על דעתו, כי לאחר 3 שנים תאושר תכנית, כרעם ביום בהיר, המתירה תוספת של קומות ויח"ד על גבי המבנה (תוספת שכמעט ומכפילה את היקף הבינוי הקיים בפועל) והקמת חניון דו קומתי מקורה בחזית, בצמוד למבנים.

בנוסף, לאחר שבחנו את כלל הוראות ומאפייני התכנית, לא מצאנו כל אלמנט המהווה גורם משביח עבור יח"ד נשוא השומה.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומיה | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.8. מתודולוגיה לבחינת שיעור ירידת הערך והיקף הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב:

אופי הבינוי של המבנים נשוא השומה, הינו יחודי ביחס לבניה הקיימת בסביבה, דהיינו, המבנים בנויים בחלקם על מדרון וכוללים דירות בטיפוסים שונים מעל ומתחת למפלס הכניסה.

להבנתנו, לא ניתן לבחון את גובה הפגיעה וירידת הערך מתוך עסקאות ההשוואה שנערכו במבנים נשוא השומה, לפני ואחרי אישור התכנית, וזאת ממספר סיבות כדלקמן:

תחילה, להבנתנו, מרבית הציבור אינו עוקב אחר שינויים תכנוניים, ומפנים את השפעת הפרויקט רק עם תחילת ביצועו בפועל, שכן, ביצוע הפרויקט ממחיש את מאפייניו והשפעתו על דירות המגורים והסביבה, ולכן, להבנתנו, עסקאות שנערכו לאחר אישור התכנית לא משקפות כל התייחסות לתכנית 101-0103754.

ככל שעסקאות ההשוואה, כן משקפות עניין זה, להבנתנו, קיים קושי מהותי בזיקוק מרכיב הפגיעה ככל וגולם בעסקאות, היות ועסקאות המכר הנדונות לדירות המגורים מגלמות מכלול רב של מרכיבים כגון עליית מחירים, דירות עם/ללא נוף, רמת פרטיות, רמת גמר שונה וכו', וכן, לא קיים מסד נתונים בהיקף מספק לצורך בחינה זו.

כאמור, היות ומדובר במקרה יחודי, לא אותרו עסקאות השוואה בסביבת הנכס מהן ניתן להסיק על האמור בסעיף 10.2 שלעיל.

בהיעדר בסיס אמפירי מספק לא ניתן לבחון ולבסס את גובה והיקף הפגיעה על בסיס העסקאות הקיימות, קרי, לא ניתן לבחון את שיעור הפגיעה בשיטה השוואתית המבוססת על עסקאות השוואה.

לאור כל האמור לעיל, חוות הדעת נערכה בהתבסס על קביעות שמאים מייעצים/מכריעים החלטות ועדת ערר, פסיקות, מחקרים, וכן, ע"פ מבחן הסבירות, הניסיון המקצועי והשכל הישר.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

לעניין זה, נציין כי מספר החלטות ופסיקות:

א. בערר מס 389/05 מרכזי ווקמפלר נ' הועדה המקומית לת"ב כ"ס, במני שלה"ה (1987) בע"מ ויפת השמש חב' לנכסים והשקעות בע"מ, קיבלה ועדת הערר את הגישה כי לא ניתן לאמוד את שיעור ירידת הערך באופן מדויק וניתן להסתפק בהערכה על פי נסיונם של השמאים.

ב. בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב בערר 95003/12 (גב' טובה ברדה ו-8 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו) נקבע ע"י ועדת הערר בנושא הצגת חוות דעת מומחה, בין היתר, הדבר הבא: 'עם זאת, אנו דוחים את הטענה הכללית והגורפת כי לצורך הוכחת ראש נזק של הצללה יש הכרח במומחה מקצועי לצורך כך. כל מקרה ומקרה נבחן לפי נסיבותיו ובוודאי שאין מקום להכללה גורפת בענין זה"'.
בנסיבות המקרה הספציפי, נטען לנזק הצללה. להבנתנו, קביעה זו מהווה עקרון מנחה שאין לשלול טענה לנזק ללא חוות דעת מומחה, שכן, לשמאי שיקול דעת מקצועי.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.9. להלן, מחקרים, החלטות וקביעות של שמאים מייעצים/מכריעים בנושא פגיעה וירידת

ערך עקב הסתרת נוף ואור שמש:

- בהתאם למחקר "השפעת נוף על שווי דירות מגורים" (להלן: מחקר אודיש"י) שנערך בשנת 2006 ע"י השמאי הממשלתי מר יעקב אודיש וגב' לריסה פליישמן באגף מחקר שומת מקרקעין במשרד המשפטים, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המחקר מתייחס להשפעתם של סוגי נוף שונים כגון: נוף לים, נוף לשטח פתוח, נוף מדברי, נוף אורבני, נוף מלא/חלקי וכיוצ"ב.

לצורך הערכת השפעתו של הנוף על ערך הדירות, נבחרו מספר ממדים אשר שימשו קריטריונים עיקריים להגדרת הנוף ומדידתו.

נוף מלא - נוף הנשקף מדירת מגורים (לים, שטח פתוח או מדבר) מוגדר כ"נוף מלא" אם מתקיימים התנאים הבאים: נוף ללא הפרעה, כלומר ללא מכשולים כלשהם בין הבנין בו מצויה הדירה שבנדון לבין הים או שטח פתוח / זווית ראייה מלאה / הנוף הנשקף מסלון של הדירה או מסלון וחדרי שינה.

נוף חלקי - נוף הנשקף באופן "חלקי" מוגדר לפי התנאים הבאים: נוף הנגלה מבין הבניינים, כלומר ישנם מכשולים פיזיים המסתירים את הנוף באופן חלקי / זווית ראייה מוגבלת (למשל, אם הבנין פונה לים לא בחזיתו אל בצדו) / זווית ראייה מלאה/חלקית, אך איכות הראיה אינה טובה (למשל ראייה מרחוק) / נוף עם/ללא הפרעה הנשקף מאחד או שניים מחדרי השינה (ולא מסלון).

ממצאי המחקר בעיר ירושלים הינם כי השפעת נוף עירוני על שווי דירה הינו בטווח של 2.5% - 10.5% ו-6.4% בממוצע ביחס לדירה ללא נוף.

יצוין, כי אין במחקר כימות של הפגיעה בדירות עם נוף חלקי כאחוז מהפגיעה בנוף מלא. עוד יצוין, כי המחקר מהווה בסיס לשומות רבות כולל שומות מעריכות ולהחלטות ועדות ערר.

- פס"ד עש(י-ם) 8049/00 שנידון בבימ"ש המחוזי בירושלים, בעניין ו.מ. ירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח', בעניין תביעה לירידת ערך עקב אישור תכנית במקרקעין סמוכים וסלילת כביש רחב הכולל קיר תומך גדול בגובה של כ-6 מ' אשר יפגע בנוף הנשקף מבתי התובעים. השמאי המכריע קבע כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% ושיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור שמש הינו 3%.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

- השמאי המייעץ מר שמואל רוזנברג בערר 9021/13+12 בשומתו מיום 8.3.2017 בגוש 8091 בעיר צור יצחק, קבע ירידת ערך בגין הסתרת נוף בהתבסס על מחקר "אודיש" "השפעת נוף על שווי דירות מגורים" כפי שפורט לעיל.
- השמאי המייעץ קבע את שיעור הפגיעה לפי מרכיב הדירה שנפגע חדר שינה ו/או חדר המגורים ומרפסת. המשקל שניתן בהפחתה לחדר המגורים ממנו קיימת יציאה למרפסת הינו כפי 2 ביחס למשקל שניתן לחדרי השינה.
- בשומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא ברחוב רבדים שבעיר ירושלים מיום 10.6.2013 נקבעה ירידת ערך בגין חסימה חלקית של נוף פתוח בהתבסס על מחקר "אודיש" ביחס ליתרת החיים הכלכליים של הנכס בשיעור של 6.3%.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אמנון נזרי ברחוב חבקוק 7 בעיר ת"א מיום 29.5.2017, נקבעה ירידת ערך בגין חסימת נוף (הסתרה חלקית של נוף אורבני) בהתבסס על עסקאות השוואה שיעור של 1%-2%.
- השמאי המייעץ מר בועז קוט בשומתו מיום 9.4.2017 בערר 9042/12 בגוש 6407 בעיר הוד השרון, אשר בסמוך אליהן אושרה תכנית המשנה את אופי הבניה, קבע ירידת ערך בגין חסימת אוויר ונוף כתוצאה מהקמת מבנים וקיר אקוסטי בגובה של 6 מ' בשיעור של 3% וזאת בהתבסס על פסק דין עש(י-ם) 8049/00 שנידון בבימ"ש המחוזי בירושלים.
- השמאית המייעצת גבי גבע בטלר בערר אי/95007/15 בשומתה מיום 16.11.2017 בגוש 7217 חלקה 104 בעיר אור יהודה, קבעה ירידת ערך בגין הסתרת נוף ויצירת "חומה" בשיעור של 2%. כמו כן, השמאית המייעצת לא איתרה נכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה והעריכה את שיעור הפגיעה על דרך האומדנה.

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.10. להלן, מחקרים, החלטות וקביעות של שמאים מייעצים/מכריעים בנושא חשיפה לרעש

עקב קרבה לכביש, הגדלת צפיפות וירידה בפרטיות:

- בהתאם למחקר של השמאים שגיאה נבוא ודורית בן אור נמצא כי מיקום דירה באזור רועש יוריד את מחירה בכ- 7.5% עקב משתנה הרעש. מידת השפעתו של רעש על ערך הדירות נבחן בעזרת "מודל מחירים הדוני", לפיו, מחירה של דירה מורכבת מסל הכולל שלושה מאפייני מגורים: מבנה, שכונה ואיכות סביבה הכולל רעש.
- השמאי המייעץ מר בועז קוט בשומתו מיום 9.6.2021 לערר רע/9010/0819 בגוש 6587 חלקות 538-539 בעיר רעננה, קבע ירידת ערך עקב חשיפה לרעש מכביש ולרמפת כניסה לחניון תת קרקעי והגדלת נפח התנועה וזאת בהסתמך על שומות של שמאים מייעצים ומחקרים שונים בשיעור של 5% (כמו כן, השמאי קבע כי ככל ויבנה קיר אקוסטי בגובה של כ-6 מ' ייתכן ויפחית את כמות הרעש אך לו חסרונות כגון חסימת אור ואוויר).
- מעיון בשומה מייעצת של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת בשומתה מיום 28.6.2021 בגוש 10296 בעיר שפרעם, עולה כי בקביעתה הביאה בחשבון והסתמכה על טבלת עוצמת רעשים ודוגמאות לסוגי רעשים בעוצמות שונות המופיעה באתר האינטרנט "מרכז המידע למנהלי איכות הסביבה"¹⁸ וזאת בהיעדר נתונים, שכן, לא הוצגה חוות דעת מומחה.
- הטבלה הנדונה מפרטת את עוצמת הרעש הממוצעת באזור "כפרי שקט" (30 דציבל) ובשכונה "טיפוסית" (45 דציבל). השמאית ביקרה בנכס התובע, ועל סמך התרשמותה מהרעש במקום, קבעה לפי שיקול דעתה מהי עוצמת הרעש לפי פרשנותה וזאת ביחס לאזור "כפרי שקט" ול"שכונה טיפוסית".
- השמאית המייעצת גב' גבע בטלר בערר אי/95007/15 בשומתה מיום 16.11.2017 בגוש 7217 בעיר אור יהודה, קבעה ירידת ערך עקב מטרדי רעש וקרבה לחניון בשיעור של 5% ופגיעה בפרטיות בשיעור של 2% וזאת בגין אישור תכנית במגרש גובל מקרקע לבניית צמודי קרקע ומבני מגורים בבנייה רוויה נמוכה, לקרקע עבור הקמת מבני מגורים בני 7 ו-16 קומות. כמו כן, השמאית המייעצת לא איתרה נכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה והעריכה את שיעור הפגיעה על דרך האומדנה.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

- השמאי המייצג מר אמנון נזרי בערר 9018/09, קבע שיעור פגיעה בנכס בנוי של 10% בגין פגיעה עקיפה של תכנון כביש בסמוך לחלקה (רעש מכביש כולל מיגון אקוסטי).
- השמאי המייצג מר מוטי דיאמנט בערר 9005/13 בעיר קרית אתא, קבע ירידת ערך עקב אלמנט רעש מכביש ואובדן פרטיות בשיעור של 5% זאת בהינתן כביש קיים שמיקומו הוזה וירידת הערך בגין ההתקרבות הפיזית של המבנה לחזית הבית התובע בנטרול ראש הנזק הראשון, בשיעור של כ-2%.
- בנוסף פירט בשומתו, כי במסגרת ההכרעה הנדונה הוצגה בפניו חוות של השמאית המכריעה גב דורית פריאל, בה קבעה השמאית שיעור פגיעה של 6% לדירה בגין מפגע רעש ו-2% בגין חסימת נוף.
- השמאי המייצג מר בועז קוט בשומתו מיום 9.4.2017 לערר 9042/12 בגוש 6407 חלקות 119-113 בעיר הוד השרון, אשר בסמוך אליהן אושרה תכנית המשנה את אופי הבניה בסביבה (פגיעה עקיפה) וקבע ירידת ערך עקב חשיפה לרעש כתוצאה מקרבה לכביש מס' 3 כאשר המרחק בין מקצה גבול חלקות העוררים לקצה הכביש הינו כ-6 מ' בממוצע - בשיעור של 20% בממוצע.
- השמאי המייצג מר מנחם מלונא בערר 9003/11, רחוב החלוצים 4 בעיר הוד השרון, קבע ירידת ערך בשיעור של 3% בשל כביש צר ברוחב של 12 מ' וירידת ערך בשיעור של 15% בשל כביש אחר ברוחב של 22 מ' (על רקע ההפרש בין 12 מ' ל-22 מ') כאשר סך שיעור ירידת הערך בשל כביש ברוחב 22 מ' הינו 18%.
- בהתאם למחקר "בחינת המשמעויות הכלכליות ביישום רמות תקן שונות לרעש מכבישים", דוח סופי שנערך ע"י הצוות הכלכלי במשרד להגנת הסביבה עבור הועדה הבין-משרדית לתקן רעש מכבישים (נספח 10)¹⁹, נטען כי רעש מוריד את ערך הדירות בכ- 1.4% לדציבל בממוצע.
- במחקר השמאי הממשלתי מר יעקב אודיש ולריסה פליישמן בנושא "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים, כיוונים והשלכות", שנערך בשנת 2002, נבחנה התועלת הכלכלית מהפחתת נזקי רעש הנגרמים מתנועת כלי רכב בכבישים עירוניים לדירות מגורים בבניה רוויה.

¹⁹ "השפעת רעש מתחבורה על מחירי הדירות, ניתוח התועלת משקט", מאת ד"ר ניר בקר, יועץ כלכלי.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

במחקר נקבע כי האפקט השלילי מקרבת כביש למגורים כולל את מרכיב הרעש, זיהום האויר וכד'.

בפרק 7 באותו מחקר, נקבע כי דירה החשופה לשני מקורות רעש נפגעת ב- 5%, כאשר כביש ראשי מפחית 4% לעומת כביש פנימי, ללא קשר לנפחי התנועה. לפיכך ירידת הערך המיוחסת לכביש פנימי הינה כ-1% וזאת מעבר ל-46 דציבל.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומיה | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.11. להלן, מחקרים, החלטות וקביעות של שמאים מייעצים/מכריעים בנושא פרטיות (בהמשך)

למפורט בסעיף 10.10 (לעיל) והגדלת צפיפות:

- השמאי המייצג מר מוטי דיאמנט בערר רה/95004/11 בשומתו מיום 1.2.2014 בגוש 6416 בעיר רמת השרון, קבע כי שיעור ירידת הערך עקב אובדן פרטיות והגדלת צפיפות בשיעור של 4% ופגיעה עקב הגדלת נפח תנועה ומטרד רעש בשיעור של 3% וזאת בגין שינוי יעוד במגרש גובל משב"צ בגובה של 3 קומות למבני מגורים בגובה של 14 קומות.
- השמאית המייצגת גבי יעל הרון בערר קת/9002/0120 בשומתה מיום 20.12.2021 בעיר קרית גת, קבעה בין היתר, ירידת ערך עקב פגיעה בפרטיות בשיעור של כ-15% וזאת עקב אישור תכנית לשינוי יעוד ממב"צ למבני מגורים בגובה של כ-14 קומות ובגין התקרבות וצמידות מקומות חניה של הנכס הפוגע לחצר הנכס התובע בשיעור 1%-2% (משתנה בהתאם לכמות החניות הממוקמות בסמוך לנכס נשוא ההכרעה 2 מקומות חניה ו-6 מוקמות חניה בהתאמה).
- עוד פורט בשומתה המייצגת, כי מסקירה של שומות מכריעות, החלטות ופסקי דין, נקבעו שיעורי פגיעה בפרטיות בבתי מגורים צמודי קרקע המצויים במרחק של 15 מ' – 65 מ' מבנייה רוויה, בטווח של 12%-3%.
- השמאית המייצגת גבי גבע בטלר בשומתה מיום 2.4.2015 בגוש 6868 חלקה 28 בעיר חולון, קבעה ירידת ערך בגין פרטיות בשיעור של 10% עקב שינוי יעוד קרקע ממבני ציבור להקמת 2 מבני מגורים וזאת בהתבסס על בחינה וניתוח של עסקאות השוואה.
- השמאית המייצגת גבר יעל הרון בערר אשד/9025/0718 בשומתה מיום 26.2.2020 בעיר אשדוד, קבעה ירידת ערך עקב שינוי אופי הסביבה (צפיפות ופרטיות) לדירות מגורים בבניינים משותפים בשיעור של 6% ובדירות גן בשיעור של 10% המבטא פגיעה משמעותית בפרטיות (לאור עצם היותן דירות גן).
- כמו כן, מדובר באישור תכנית פינוי בינוי והקמת מגדלי מגורים כאשר הדירות התובעות הינן דירות הממוקמות בסביבת התכנית, בקומות משתנות (מקומות קרקע ועד קומה 8).

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

10.12. להלן, מחקרים, החלטות וקביעות של שמאים מייצגים/מכריעים בנושא קרבה למבנה

ציבור:

- מחקר של השמאים ירמיהו אלוני ז"ל וערן יואבי "הבדלי שווי בין דירות מגורים הפונות אל מתחם ציבור לבין דירות מגורים שאינן פונות-גובלת במתחם מבני ציבור" שפורסם במגזין מקרקעין וערכם כרך 129 משנת 2006 - נמצא כי דירות החשופות אל מבני ציבור בין אם אל מבנה קיים ובין אם למפלס (גובה) בו ניתן להוסיף/להשלים בניה ע"פ תכניות בתוקף, השווי קטן בשיעור של כ-20% לעומת דירה באותה קומה ובאותו בניין שאינה חשופה אל מבנה הציבור.
- בהתאם לשמאות מכריעה של השמאי המכריע אריה אריאל מיום 20.12.2012 לנכס ברחוב העצמאות בקרית אתא, נקבע מקדם ההפחתה בגין קרבה לאתר ציבורי הינה בשיעור 10%.
- בהתאם לשמאות מכריעה של השמאית לבנה אשד מיום 06.09.2010 ברחוב הטייס 10 בתל אביב נקבעה הפחתה בגין קרבה למבנה ציבורי בשיעור 10%.
- בהתאם לשמאות מכריעה של השמאי אמנון ניזרי מיום 31.05.2012 נבחנה פגיעה בעיר אום אל פחם בגין קרבה למבנה ציבור. בהתבסס על המחקר של השמאים ירמיהו אלוני ז"ל וערן יואבי נקבעה ירידת ערך של 7% משווי הקרקע ולא משווי בנוי.
- השמאי המייצג מר מוטי דיאמנט בעניין ערר 9005/13 בעיר קרית אתא, פירט בשומתו, כי בשומה אחרת שנערכה על ידו²⁰ בגין בחינת שיעור הפגיעה במגרש עקב שינוי יעוד של מגרש גובל משצ"פ לשב"צ קבע הפחתה ממוצעת של 7.5% משווי קרקע ליח"ד.
- בנוסף, פירט כי במסגרת ההכרעה הנדונה הוצגה בפניו חוות דעת של השמאית דורית פריאל שסקרה וניתחה בהרחבה את השפעת קרבת גורם השצ"פ והשב"צ על דירות מגורים בנויות והגיעה למסקנה כי הפרש השווי בגין דירות הפונות לפארק לבין דירות הפונות לשב"צ הינו בשיעור של כ-10%.
- מעיון בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גבי' שושי שרביט מיום 24.3.2014, חלקה 59 בגוש 6918 בעיר תל אביב, עולה כי השמאית קבעה הפחתה לשווי הדירות בגין פעילות בית כנסת הממוקם בעורף קומת הקרקע בבנייה רוויה, בשיעור של 5%.

²⁰ שומה זו לא אותרה על ידינו.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

- מעיון במחקר דלפי (סוגיות שמאיות בסיסיות) של לשכת השמאי המקרקעין בישראל
 מתאריך עולים הפרטים הבאים :

מעיון במחקר דלפי משנת 2017, עולה כי מקדם ההפחתה למגרש המיועד לבניה צמודת
 קרקע הגובל למגרש ביעוד שב"צ להקמת מבנה בן 3-4 קומות הינו 0.89 (ביחס למגרש
 מגורשים שאינו גובל בשימושים ציבוריים).

מעיון במחקר דלפי משנת 2020, עולה כי מקדם ההפחתה לבית צמוד קרקע הפונה לבית
 כנסת הינו 0.93 (ביחס לבית מגורים צמוד קרקע שאינו פונה לבית כנסת).



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מואל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

11. נתוני שוק:

11.1. להלן עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות, שנערכו בסביבת הנכס ובמבנים נשוא השומה, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח בנוי במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח חצר	שטח אקוויולנטי במ"ר	מחיר ₪
2131.1.2017	31328/26/3	בוקשפן 6 דירה 3	-3	5	134	35	10	134	2,570,000 ₪
229.5.2017	31328/3	בוקשפן 12 דירה 8	-2	5	125	30	40	125	2,600,000 ₪
236.11.2016	31328/3	בוקשפן 14 דירה 6	-2	5	125	30	35	125	2,500,000 ₪
2422.2.2018	31328/3	ולנשטיין 4 דירה 8	-2	5	125	28	12	125	2,300,000 ₪
2517.6.2018	31328/25	ולנשטיין 2 דירה 4	-1	5	130	18		130	3,000,000 ₪
2626.12.2017	31328/	ולנשטיין 2 דירה 15	2	5	110	18		110	2,250,000 ₪
2714.2.2019	3/2/12	ולנשטיין 2 דירה 12	1	5	115	10		115	2,445,000 ₪
21.12.2017	31328/26	בוקשפן 6	-1	5	115	17	-	115	2,300,000 ₪
2825.4.2018	31328/3/9	בוקשפן 14 דירה 9	-1	5	110	15	-	110	2,400,000 ₪
2928.11.2019	31328/7	ולנשטיין 6 דירה 20	1	4	98	6	-	98	2,150,000 ₪
3.11.2016	31328/7	ולנשטיין 6 דירה 22	2	4	96	8.5	-	96	1,991,000 ₪

²¹ העסקה דווחה בקומה 3. מבדיקה שערכנו בהיתר הבניה עולה כי לא קיימת במבנה בוקשפן 6 (חלקה 26) דירה הכוללת חצר בקומה 3. לפיכך, הובא בחשבון כי מדובר בקומה 3.

²² העסקה דווחה בקומה 2. מבדיקה שערכנו בהיתר הבניה לא קיימת במבנה בוקשפן 12 (חלקה 3) דירה הכוללת חצר בקומה 2. לפיכך, הובא בחשבון כי מדובר בקומה 2.

²³ דווח כי העסקה נערכה בחלקה 3 כאשר הכתובת המדווחת הינה מבנה בוקשפן 14 (חלקה 4) וכי הדירה כוללת חצר. מבדיקה שערכנו בהיתר הבניה עולה כי הדירה ממוקמת במבנה בוקשפן 14 וזאת בהתאם לכתובת המדווחת, היות ובמבנה הבנוי בתחום חלקה 3 לא קיימת דירה מספר 6 בקומה 2, וכן, הדירה כוללת חצר (דירות הכוללות חצר בכלל המבנים ממוקמות מתחת למפלס הכניסה).

²⁴ העסקה דווחה בכתובת ולנשטיין 4 (חלקה 6) כאשר החלקה המדווחת הינה 3 (בוקשפן 12). מבדיקה שערכנו בהיתר הבניה, הובא בחשבון כי מדובר במבנה ולנשטיין 2 בתחום חלקה 6 וזאת בהתאם למספר הדירה ומאפייניה.

²⁵ העסקה דווחה בכתובת ולנשטיין 2 (חלקה 6) כאשר החלקה המדווחת הינה 25 (בוקשפן 4). מבדיקה שערכנו בהיתר הבניה עולה כי במבנה הבנוי בתחום חלקה 25 לא קיימת דירה מספר 4 בקומה 1/1- ולפיכך, הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת במבנה ולנשטיין 2 (חלקה 4).

²⁶ הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת במבנה ולנשטיין 2 וזאת בהתאם לכתובת המדווחת המהווה את חלקה 5 ולא ע"פ החלקה המדווחת (3), היות ובחלקה 3 לא קיימת דירה מספר 15 בקומות 2/2-.

²⁷ הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת במבנה ולנשטיין 2 וזאת בהתאם לכתובת המדווחת המהווה את חלקה 5 ולא ע"פ החלקה המדווחת (3), היות ובחלקה 3 לא קיימת דירה מספר 12 בקומות 2/2- כמו כן, דירה מספר 15 ממוקמת בקומה הראשונה במבנה ולא כפי שדווח בקומה 2/2-.

²⁸ הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת במבנה בוקשפן 14 וזאת בהתאם לכתובת המדווחת המהווה את חלקה 4 ולא ע"פ החלקה המדווחת (3), היות ומדובר בדירה מס' 9 שהינה בת 5 חדרים כאשר דירה מס' 9 במבנה הממוקמת בתחום חלקה 3 בקומה 1- הינה בת 4 חדרים.

²⁹ דווח כי מדובר בדירה מספר 20 הממוקמת בקומת הקרקע. מבדיקה שערכנו בהיתר הבניה, עולה כי דירה זו ממוקמת בקומה 1 ולא בקומת הקרקע.



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (עיר)



אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

הערות בנוגע לעסקאות ההשוואה שפורטו לעיל

דיווח העסקאות, כפי שנערך באתר רשות המיסים באשר לפרטי הנכס הנמכר אינו מדויק, כפי שיפורט להלן:

חלק מהדירות הנמכרות כוללות מרפסת וחצר בשטח המשתנה מדירה לדירה כאשר חלק מהדיווחים אינם כוללים פרטים אלו.

בנוסף, בחלק מהעסקאות לא קיימת הלימה בין הכתובת המדווחת לבין החלקה המדווחת שבתחומה בנוי המבנה.

כמו כן, בדיווח לא קיים פירוט האם מדובר בקומה הבנויה מעל או מתחת למפלס הכניסה.

לפיכך, בניתוח נתוני ההשוואה נערכה הצלבה בין מספר הדירה לבין הקומה המדווחת לבין הכתובת/חלקה וזאת בהתחשב בפרטים הבאים:

מביקור שנערך בדירות נשוא השומה, עולה כי מספור הדירה כפי שנערך בפועל, תואם את מספור הדירות כפי שנערך בהיתר הבניה.

בנוסף, בכלל המבנים דירות הגן ממוקמות בקומות שמתחת למפלס הכניסה.

כמו כן, בכלל המבנים, דירות מגורים בנות 5 חדרים ממוקמות מתחת למפלס הכניסה.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

12. חוות הדעת:

12.1. **ניתוח נתוני השוואה** - מבחינת נתוני השוואה, עולה כי קיימים אי דיוקים בדיווח פרטי העסקה ולפיכך, בניתוח נתוני ההשוואה נערכה הצלבה בין מספר הדירה לבין הקומה המדווחת לבין הכתובת/חלקה כפי שפורט בהרחבה בסעיף 11 שלעיל.

כמו כן, השטח הבנוי, שטח המרפסת ושטח החצר במרבית העסקאות, הובא בחשבון בהתאם למדידה גראפית שנערכה מהיתרי הבניה.

כאמור, המבנים כוללים מספר קומות מעל ומתחת למפלס הכניסה כאשר חלק מהקומות שנבנו מתחת למפלס הכניסה, נבנו בצורה מדורגת וכוללת חצר ומרפסות. בניתוח נתוני ההשוואה, הובא בחשבון מקדם שווי אקוויוולנטי לחצר של 0.25, מקדם שווי אקוויוולנטי למרפסת שמש של 0.5 בשטח של עד כ-20 מ"ר ו-0.35 למרפסת שמש בשטח הגבוה מכ-20 מ"ר.

יצוין, כי אותרו עסקאות השוואה נוספות, אך היות וקיים קושי בזיהוי הנכס הנמכר ומאפייניו, עסקאות אלה לא הובאו בחשבון בחוות הדעת.

לסיכום, מניתוח נתוני ההשוואה ובהתעלם מעסקאות חריגות, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסיס אקוויוולנטי לדירות סטנדרט³⁰ כדלקמן:

בדירות בשטח בנוי של כ-95 מ"ר בממוצע (כ-100 מ"ר אקו') מתקבל שווי מ"ר בנוי אקו' בגבולות של 20,500 ₪.

בדירות בשטח בנוי בשטח של כ-110 מ"ר בממוצע (120 מ"ר אקו') מתקבל שווי מ"ר בנוי אקו' בגבולות של 19,500 ₪.

בדירות הכוללות חצר בשטח בנוי של כ-130 מ"ר בממוצע (145 מ"ר אקו') מתקבל שווי מ"ר בנוי אקו' בגבולות של 17,500 ₪.

³⁰ דירות סטנדרט – דירות הבנויות ברמת גמר סטנדרטית.

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
שמי מואל
בן פוגאץ
לאון פלדמן
אור בוגין
עדי יעקב
לינור שחר
גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג יעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

12.2. אומדן שווי דירות המגורים:

בחוות הדעת הובא בחשבון, לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, שווי מ"ר בנוי בסיס אקו' לדירות הבנויות ברמת גמר סטנדרטית לפי התאמה למיקום (עורף/חזית) כדלקמן:

דירות בשטח ממוצע של כ-80 מ"ר בגבולות של 21,500 ₪ לעורף ו-20,500 ₪ לחזית.

דירות בשטח ממוצע של כ-90 מ"ר בגבולות של 20,500 ₪ לעורף ו-19,500 ₪ לחזית.

דירות בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר בגבולות של 19,500 ₪ לעורף ו-18,500 ₪ לחזית.

דירות בשטח ממוצע של כ-130 מ"ר בגבולות של 17,500 ₪ לעורף ו-16,500 ₪ לחזית.

מספר דירה	קומה	חזית/עורף	כיוון	שטח בנוי במ"ר	מרפסת	שטח חצר	סה"כ שטח אקו	שווי מ"ר בנוי אקו'	שווי דירה	תוספת בגין שיפוץ	סה"כ שווי
מבנה בוקשפן 2 חלקה 32											
13	קרקע	עורף	מזרח	92	12	-	98	20,500	2,009,000	-	2,009,000
9	-1	עורף	מזרח	112	16	-	117.6	19,500	2,293,200	30,000	2,323,200
1	-4	עורף (גן)	מזרח	137	-	135	170.75	17,500	2,988,125	-	2,988,125
מבנה בוקשפן 4 חלקה 25											
15	1	חזית	מערב	92	8.5	-	96.25	19,500	1,876,875	70,000	1,946,875
16	1	חזית	מזרח	92	8.5	-	96.25	19,500	1,876,875	-	1,876,875
6	-2	עורף (גן)	מערב	120	30	30	138	17,500	2,415,000	250,000	2,665,000
3	-3	עורף (גן)	מזרח	130	35	12	145	17,500	2,541,875	-	2,541,875
מבנה בוקשפן 6 חלקה 26											
11	קרקע	חזית	מערב	80	6	-	83	20,500	1,701,500	-	1,701,500
9	-1	עורף	מזרח	112	16	-	120	19,500	2,340,000	20,000	2,360,000
3	-3	עורף (גן)	מזרח	130	38	12	146.3	17,500	2,560,250	-	2,560,250
1	-4	עורף (גן)	מזרח	125	-	110	152.5	17,500	2,668,750	70,000	2,738,750
מבנה בוקשפן 12 חלקה 3											
19	1	עורף	מזרח	92	13.5	-	98.8	20,500	2,024,375	-	2,024,375
18	1	חזית	מזרח	92	9	-	96.5	19,500	1,881,750	-	1,881,750
17	1	חזית	מערב	92	9	-	96.5	19,500	1,881,750	-	1,881,750
14	קרקע	חזית	מזרח	80	6.5	-	83.3	20,500	1,706,625	-	1,706,625
9	-1	חזית (גן)	מערב	92	-	75	110.8	19,500	2,159,625	-	2,159,625
12	-1	עורף	מערב	112	17	-	120.5	19,500	2,349,750	-	2,349,750
3	-4	עורף	מזרח	128	12	-	133.5	17,500	2,336,250	30,000	2,366,250
4	-4	עורף	מערב	128	12	-	133.5	17,500	2,336,250	-	2,336,250
1	-5	עורף (גן)	מזרח	135	-	140	170.0	17,500	2,975,000	300,000	3,275,000
מבנה בוקשפן 14 חלקה 4											
17	1	עורף	מזרח	92	10.5	-	97.25	20,500	1,993,625	-	1,993,625
14	קרקע	עורף	מערב	92	10.5	-	92.5	20,500	1,993,625	30,000	2,023,625
10	-1	עורף	מערב	112	17	-	120.5	19,500	2,349,750	-	2,349,750
מבנה ולנשטין 6 חלקה 7											
14	קרקע	חזית	מזרח	80	10.5	-	85.25	20,500	1,747,625	-	1,747,625

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

הערה לטבלת אומדן שווי דירות המגורים:

בחוות הדעת הובא בחשבון מקדם שווי אקוויוולנטי לחצר של 0.25 ומקדם שווי אקוויוולנטי למרפסת שמש של 0.5 בשטח של עד כ-20 מ"ר ו-0.35 למרפסת שמש בשטח הגבוה מכ-20 מ"ר (משקף שוליות לגודל).

אגרונומית | משפטית M.B.A | LL.B מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

12.3. סיכום עיקרי המחקרים, הפסיקה, החלטות ו. ערר וקביעות שמאים מייעצים באשר לראשי הנזק השונים:

בהמשך למפורט בסעיף 10.8 לעיל (מתודולוגיה), חוות הדעת נערכה בהתבסס על קביעות שמאים מייעצים/מכריעים החלטות ועדת ערר, פסיקות, מחקרים, וכן, ע"פ מבחן הסבירות, הניסיון המקצועי והשכל הישר.

כאמור, ראשי הנזק העיקריים הינם הגדלת הצפיפות, ירידה בפרטיות, הסתרת מבט/נוף למרחב רחוב בוקשפן וחסימה פיזית/מפגע ויזואלי ורעש.

סקרנו מחקרים, פסיקות, החלטות ועדות ערר וקביעות שמאים מייעצים/מכריעים כפי שפורטו בסעיפים 11.9-11.12 שלעיל, מהם ניתן להסיק ולהשליך תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות על המקרה נשוא השומה, ולהלן עיקרי הפרטים:

א. בנוגע להקמת חניון דו מפלסי מקורה - נסקרו שיעורי ירידת ערך עקב פגיעה בנוף ועקב קרב לכביש ורעש:

פגיעה בנוף – שיעור הפגיעה וירידת הערך שנסקרה עקב חסימה/הסתרה מלאה/חלקית של נוף פתוח/אורבני לרבות בעיר ירושלים הינו בטווח של 1% - 10.5%.

פגיעה עקב רעש וקרבה לכביש וחניון כלי רכב – שיעור הפגיעה וירידת הערך שנסקרה הינה בטווח של 5% עד 20% כאשר כל מקרה נבחן לגופו בהתאם לסוג הכביש (מהיר, ראשי, פנימי) ולמרחק מהכביש/חניון.

בהתאם לחלק מהמחקרים השונים כפי שפורטו לעיל, הממצא שעלה הינו כי כל עליה ברעש של 1 דציבל מפחיתה בכ-1.4%. בנוסף, מעיון בשומה מייעצת של השמאית המכרעת גב' לילך בן פורט מיום 28.6.2021, עולה כי בקביעתה הביאה בחשבון טבלת עוצמת רעשים ודוגמאות לסוגי רעשים המופיעה באתר האינטרנט של "מרכז המידע למנהלי איכות הסביבה"³¹ וזאת בהיעדר נתונים, שכן, לא הוצגה חוות דעת מומחה לעניין זה. הטבלה הנדונה מפרטת את עוצמת הרעש הממוצעת באזור כפרי שקט (30 דציבל) וב"שכונה טיפוסית" (45 דציבל). כמו כן, להבנתנו, סביבת הנכס הנשוא השומה מהווה "שכונה טיפוסית". עוד יצוין, כי לא הוצגה בפנינו חוות דעת מומחה לעניין גובה הרעש, אך להבנתנו, מן הסביר כי עצם קירוי החניון והפיכתו לדו מפלסי, תגדיל את עוצמת הרעש.

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

ב. פגיעה עקב הגדלת הצפיפות וירידה פרטיות - שיעור הפגיעה וירידת הערך שנסקרה
 הינה בטווח של 3% - 12% כאשר כל מקרה נבחן לגופו.

ג. פגיעה עקב הצללה (חסימה/הסתרה של אור) - שיעור הפגיעה וירידת הערך שנסקרה
 הינה כ-3%.

אגרונומיה | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

12.4. סיכום עיקרי הגורמים והשיקולים בקביעת שיעור ירידת הערך בגין ראשי הנזק השונים

ביחס למיקום הדירות השונות:

1. הקמת חניון דו מפלסי מקורה

ירידה בפרטיות, הסתרת מבט למרחב רחוב בוקשפן, חסימה פיזית/מפגע ויזואלי ורעש.

דירות הממוקמות מעל מפלס הכניסה - הובאה בחשבון פגיעה עקב ירידה בפרטיות, הגדלת הרעש וחסימה פיזית ומפגע ויזואלי.

דירות הממוקמות בחזית בקומה מינוס 1 - (מתחת למפלס הכניסה) - הובאה בחשבון פגיעה עקב ירידה בפרטיות לדירות הבנויות בקומה מינוס 1 בחזית המבנה, היות ולהבנתנו, ניתן יהיה להשקיף אליהן ולחצר מהמפלס העליון של החניון וממטרד רעש.

2. תוספת יח"ד, קומות והגבהת המבנים ותוספת זכויות בניה למבני ציבור - צפיפות, פרטיות והצללה.

צפיפות - הפחתה בגין גורם מטרד זה, הובאה בחשבון, בשיעור זהה לכלל היח"ד נשוא השומה הבנויות כיום לפי תכנית 5330.

פרטיות והצללה - הובאה בחשבון פגיעה בפרטיות וחסימת אור עקב תוספת הקומות והגבהת המבנים והקמת יח"ד נוספות.

דירות הממוקמות בקומת הקרקע - הובאה בחשבון הפחתה נוספת לדירות המגורים הממוקמות בקומת הקרקע בחזית המבנה, שכן להבנתנו, תיווצר עליה במטרד הרעש בלובי המבנים ובמרחב המסדרון והמעלית כתוצאה מעליה בצפיפות וכנגזרת לעליה בנפח התנועה בלובי ובמסדרון.

דירות הממוקמות בשאר קומות המבנה - הובאה בחשבון פגיעה בפרטיות וחסימת אור עקב תוספת קומות והגבהת המבנים ממזרח וממערב למעט, לדירות הממוקמות בעורף, בקומות המדורגות לכיוון דרום, להן הובא בחשבון מקדם פגיעה בגין פרטיות בלבד.

כמו כן יצוין, כי לדירות הגן המדורגות הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין פגיעה בפרטיות היות ולהבנתנו, הן נפגעות במידה רבה יותר מעצם היותן דירות גן הכוללות חצר.

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

3. טבלת סיכום מקדמי ההפחתה בגין ירידת הערך כתוצאת מאישור תכנית -101

:0103754

בחוות הדעת, הובאו בחשבון מקדמי ההפחתה הבאים, עקב ירידת הערך כפי שפורט בסעיפים לעיל:

שיעור הפחתה	תיאור
20%	<u>פגיעה בפרטיות, חסימה פיזית/מפגע ויזואלי ורעש עקב הקמת חניון דו מפלסי מקורה - דירות הממוקמות מעל מפלס הכניסה, בחזית</u>
2%	<u>פגיעה בפרטיות ורעש עקב הקמת חניון דו מפלסי מקורה - דירות הממוקמות בקומה מינוס 1, בחזית</u>
4%	<u>פגיעה בפרטיות וחסימת אור עקב תוספת קומות ויח"ד - כלל היח"ד (כולל דירות גן עורפיות הנפגעות מירידה בפרטיות בלבד)</u>
5%	<u>הגדלת הצפיפות (הגדלת נפח התנועה ומטרד הרעש ברחוב ועומס על שטחי השירות הקיימים במבנים) - כלל דירות המגורים</u>
6%	<u>הגדלת הצפיפות (הגדלת מטרד הרעש בלובי ומסדרון קומת הכניסה) - דירות הבנויות בקומת הקרקע, בחזית</u>
1.5%	<u>תוספת של 1% בגין הגדלת הצפיפות ביחס לכלל דירות המגורים פגיעה בפרטיות - ביטול יתרון למיקום דירות בקומה אחרונה במבנה וירידה בפרטיות</u>

אגרונומית | משפטית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מויאל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

12.5. תחשיב ירידת ערך:

להלן, טבלה מסכמת המפרטת את שווי היח"ד לפני ואחרי אישור תכנית 101-0103754 והיקף הפגיעה וירידת הערך.

דירה	קומה	סה"כ שווי (כפי שפורט בסעיף 12.2 לעיל)	חניון מקורה דו מפלסי	ראשי נזק: פרטיות, חסימה פיזית/ מפגע ויזואלי ורעש	תוספת יח"ד, תוספת קומות והגבהת המבנים	ראשי נזק: פגיעה בפרטיות, חסימת אור (חלקי)	תוספת יח"ד וחכיות בניה למבני הציבור	ראשי נזק: הגדלת הצפיפות	תוספת קומות מעל דירות הממוקמות בקומה האחרונה	סה"כ שווי לאחר ירידת הערך	סה"כ הפרש בשווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש"	שיעור הפגיעה/ ירידת הערך
מבנה בוקשפן 2 חלקה 32												
13	קרקע	2,009,000	1		0.96	0.95	1			1,832,208	176,792	8.80%
9	-1	2,370,000	1		0.96	0.95	1			2,161,440	208,506	8.80%
1	-4	2,988,125	1		0.96	0.95	1			2,725,170	262,955	8.80%
מבנה בוקשפן 4 חלקה 25												
15	1	1,946,875	0.8		0.96	0.95	1			1,420,440	526,435	27.04%
16	1	1,876,875	0.8		0.96	0.95	1			1,369,368	507,507	27.04%
6	-2	2,665,000	1		0.96	0.95	1			2,430,480	234,520	8.80%
3	-3	2,541,875	1		0.96	0.95	1			2,318,190	223,685	8.80%
מבנה בוקשפן 6 חלקה 26												
11	קרקע	1,701,500	0.8		0.96	0.94	1			1,228,347	473,153	27.81%
9	-1	2,360,000	1		0.96	0.95	1			2,152,320	207,680	8.80%
3	-3	2,560,250	1		0.96	0.95	1			2,334,948	225,302	8.80%
1	-4	2,738,750	1		0.96	0.95	1			2,497,740	241,010	8.80%
מבנה בוקשפן 12 חלקה 3												
19	1	2,024,375	1		0.96	0.95	0.985			1,818,537	205,838	10.17%
18	1	1,881,750	0.8		0.96	0.95	0.985			1,352,331	529,419	28.13%
17	1	1,881,750	0.8		0.96	0.95	0.985			1,352,331	529,419	28.13%
14	קרקע	1,706,625	0.8		0.96	0.94	1			1,232,047	474,578	27.81%
9	-1	2,159,625	0.98		0.96	0.95	1			1,930,186	229,439	10.62%
12	-1	2,349,750	1		0.96	0.95	1			2,142,972	206,778	8.80%
3	-4	2,366,250	1		0.96	0.95	1			2,158,020	208,230	8.80%
4	-4	2,336,250	1		0.96	0.95	1			2,130,660	205,590	8.80%
1	-5	3,275,000	1		0.96	0.95	1			2,986,800	288,200	8.80%
מבנה בוקשפן 14 חלקה 4												
17	1	1,993,625	1		1	0.95	1			1,893,944	99,681	5.00%
14	קרקע	2,023,625	1		0.96	0.95	1			1,845,546	178,079	8.80%
10	-1	2,349,750	1		0.96	0.95	1			2,142,972	206,778	8.80%
מבנה ולנשטין 6 חלקה 7												
14	קרקע	1,747,625	1		1	0.94	1			1,642,768	104,858	6.00%

אגרונומית | משפטנית LL.B | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A מדעי ההתנהגות | M.B.A מנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

נחמה בוגין
 שמי מואל
 בן פוגאץ
 לאון פלדמן
 אור בוגין
 עדי יעקב
 לינור שחר
 גילי ניקולאייבסקי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | ייצוג ויעוץ | ליווי הליכי ייזום נדל"ן

13. השומה:

13.1. לאור האמור לעיל, הגענו לכלל דעה, כי עם אישור תכנית 101-0103754 ברשומות ביום 24.2.2019 חלה ירידת ערך בדירות נשוא השומה, כדלקמן:

דירה	קומה	הפרש שווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	הפחתה כולל במעוגל	דירה	קומה	סה"כ הפער בשווי המקרקעין בין ה"מצב הקודם" ל"מצב החדש" במעוגל	אחוז הפחתה כולל
בוקשפן 2 חלקה 32				בוקשפן 12 חלקה 3			
13	קרקע	175,000 ₪	9%	19	1	205,000 ₪	10.17%
9	-1	210,000 ₪	9%	18	1	530,000 ₪	28%
1	-4	260,000 ₪	9%	17	1	530,000 ₪	28%
בוקשפן 4 חלקה 25				בוקשפן 14 חלקה 4			
15	1	525,000 ₪	27%	9	-1	230,000 ₪	10.5%
16	1	505,000 ₪	27%	12	-1	205,000 ₪	9%
6	-2	235,000 ₪	9%	3	-4	210,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	4	-4	205,000 ₪	9%
				1	-5	290,000 ₪	9%
בוקשפן 6 חלקה 26				ולנשטין 6 חלקה 7			
11	קרקע	475,000 ₪	28%	17	1	100,000 ₪	5%
9	-1	210,000 ₪	9%	14	קרקע	180,000 ₪	9%
3	-3	225,000 ₪	9%	10	-1	205,000 ₪	9%
1	-4	240,000 ₪	9%	14	קרקע	105,000 ₪	6%

13.2. הערת הח"מ: להבנתנו, בהתאם לפס"ד 9429-06-15 פסט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת, התובעים זכאים להפרישי הצמדה וריבית מהמועד הקובע ועד התשלום בפועל. יוער, כי נושא זה לא הובא בחשבון בחישוב גובה הפיצוי כפי שפורט לעיל.

חוות דעת זו נעשתה למטרה הנקובה בה בלבד ובעבור מזמין השומה. אחריות הח"מ מוגבלת למטרת חוות הדעת בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (עיר)

Appraisal
 Institute®

י. אשכנזי - משרד עורכי דין

J. Ashkenazi - Law Office

Josef Ashkenazi - Adv.
Meir Hager - Adv.
Tzali Mizrahi - Adv.
Jonathan Bar Yehuda - Adv.
Yair Shofel - Adv.
David Rawet - Adv.

יום רביעי 2.3.2022

נשלח ממשרד ירושלים

יוסי אשכנזי - עו"ד
מאיר הגר - עו"ד
צלי מזרחי - עו"ד
יונתן בר יהודה - עו"ד
יאיר שופל - עו"ד
דוד ראבד - עו"ד

בס"ד

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

ירושלים

שלום רב,

הנדון: תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

1. מרשיי שפריטיהם בטופס התביעה המצ"ב, מילאו את ידי להגיש את התביעה ואת השומה המצ"ב אליכם.
2. כאמור בחוות הדעת של השמאית, גב' נחמה בוגין, המקרקעין שבבעלות מרשיי נפגעו, בשל אישור התוכנית שפריטיה בשומה, באופן מהותי וערכם פחת בהיקף אחוזים ניכר ובחלקם עד לגובה של כ- 30%.
3. אע"פ, כי מרשיי הינם בעלים של המקרקעין ואך בשל הפרת ההסכמים מצד החברה שבנתה את הבתים טרם נרשמו זכויותיהם בלשכת רישום מקרקעין כדין, ומשכך צורפו אישורי זכויות המעידים על מצב הרישום נכון למועד אישור התוכנית.
4. עוד יצויין למען הגילוי הנאות, כי מרשיי או מי מהם הגישו תביעה נוספת לבית המשפט המחוזי בירושלים לפיה נטען כי אם וככל שישנן זכויות בנייה ו/או אפשרות בנייה במקרקעין, הרי שזכויות אלו הנובעות מכח התוכנית הינן בבעלותם וכן טענות נוספות כפי שהובעו בתביעה שעודנה מתבררת בבית המשפט.
5. להתייחסותכם ולטיפולכם, אודה.

בכבוד רב,
יאיר שופל, עו"ד

בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק

מתוך תקנות התכנון והבנייה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א - 1971

סימוכין:

1. פרטי התוכנית

עבור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה: ירושלים שם התוכנית: "תוספת קומות ויח"ד ברחוב מירסקי בשכונת רמות - ירושלים"

מספר התוכנית: 101-0103754 מועד פרסום התוכנית ברשומות: 24.2.2019

2. פרטי המבקשים:

שם:	תעודת זהות:	מס' בניין	מס' דירה	קומה
מאיר זכאי	0-59841288	14	17	1
גלית רחל זכאי	0-31722077	14	17	1
יוסי בראשי	0-57787897	4	15	1
זיוה בראשי	23841737	4	15	1
יעקב רביד	0-38225314	6	11	0
מיכל רביד	200332468	6	11	0
שם יהוידע פרזות אופנבורג	0-35934553	12	14	0
יפעת תנעמי פרזות	40191165	12	14	0
גירשביין אריה	307738807	12	3	4-
גירשביין יוכבד	0-32543696	12	3	4-
נתנאל בן שלמה	59193482	14	14	0
מרים בן שלמה	22836274	14	14	0
אופירה מדמון	0-23046055	12	18	1
משה מדמון	0-22298897	12	18	1
גיל דריי	313868515	12	9	1-
שרה דריי	317763274	12	9	1-
משה ספראי	29641727	12	19	1
שרה ספראי	0-29345030	12	19	1
חנה דמיכובסקי	40076200	2	1	4-
יוסי דמיכובסקי	4007262	2	1	4-
שרה בן הרוש	312742695	12	17	1
פנחס בן הרוש	0-22011654	12	17	1
יוסף חיים בן עזרא	0-40712895	2	9	1-
חגית בן עזרא	0-46222956	2	9	1-
יוסף אסולין	0-40717783	6	9	1-
רחל אסולין	0-38761631	6	9	1-
יוסף זדה	19020349	4	16	1
רחל זדה	312523127	4	16	1
מאיר מילקובסקי	0-39987987	12	12	1-
שרה מילקובסקי	52856010	12	12	1-
דוד ינוקה	24032104	14	10	1-
עמנואלה ינוקה	13005202	14	10	1-
גרשון גרוסברג	0-39283361	6	3	3-
לאה גרוסברג	38762969	6	3	3-

5-	1	12	39881917	מיכל לוי
5-	1	12	25115783	אברהם לוי
4-	1	6	37116274	יעקב מאיר מישאל
4-	1	6	300043577	רחל מישאל
0	13	2	321659732	גורדון אלי יואל
0	13	2	12541553	גורדון אלישבע
3-	3	4	0-3720254	אריה רוט
3-	3	4	52788098	רוט יהודית
2-	6	4	62844311	בלוי יוסף
2-	6	4	0-61486428	בלוי מלכה
4-	4	12	21932470	גורא אלקנה

יישוב: ירושלים רחוב: בוקשפן מספר בית: לפי הרשימה דלעיל
טלפון: 02-5374444, אצל משרד עו"ד י. אשכנזי

3. פרטי הבקשה

אני החתום מטה מבקש לשלם לי פיצויים בשל פגיעה במקרקעין:
בגוש: 31328 חלקה: 32, 25-26, 4-3 ו-7
שנפגעו על ידי התוכנית האמורה שלא בדרך הפקעה.

פירוט הזכות במקרקעין:

☒ בעלות

☒ חכירה

☐ זכות מעבר

☐ זכות אחרת

פירוט הפגיעה: ירידת ערך ופגיעה בנכסים כאמור בחוות דעת השמאית נחמה בוגין מיום 27.2.2022.
פירוט סכום הפיצויים: כמפורט בחווה"ד הנ"ל.

4. מסמכים מצורפים

אני מצרף את המסמכים הבאים:

1. הערכת שמאי מקרקעין: נחמה בוגין תאריך השומה: 27.2.2022

מסמכים נוספים:

מצ"ב יפוי כח ואישורי זכויות.

פרטי שמאי המקרקעין

שם פרטי: נחמה שם משפחה: בוגין

יישוב: תל - אביב רחוב: פנחס רוזן 72

תאריך: 02.03.22

יאיר שופל, עו"ד
מ.ר. 68447
פינס 11, ירושלים

חתימת המבקש

5. אישור הוועדה לתכנון ובנייה בדבר הגשת תביעת פיצויים

תביעה לפיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 הוגשה על ידי:

רשימת התובעים המופיעה מעלה, בתאריך 2.03.22

לוועדה המקומית לתכנון ובנייה:

כל החלטה בדבר התביעה או כל הודעה אחרת תישלח לב"כ התובע במשרד עו"ד י. אשכנזי ברח' פינס 11 בירושלים טל:
02-5374444 פקס: 02-5374474.

חתימת מזכיר הוועדה

תאריך: 02.3.22