

תקנות התכנון והבניה (תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א – 1971

בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק

התובעים:

עמיקם בצלאל, ת.ז. 942315
עמיקם בת-ציון, ת.ז. 977752
רחוב הרצל 114 ירושלים
ע"י ב"כ עוה"ד יאיר גרין ו/או שרון שפיגל ו/או ניצן שמואלי
ו/או אופיר שרמן ו/או נטע דיה
מרחוב הלל 18 ירושלים
טלפון: 02-5618820 פקס: 02-5666665 nitsan.ygl@gmail.com

נגד

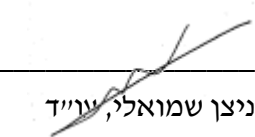
הנתבעת:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
כיכר ספרא ירושלים

מוגשת בזאת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

1. להלן הפרטים הנדרשים בהתאם לטופס שבתקנות הנ"ל:
שם התוכנית ומספרה: תכנית מס' 101-0948901 בתכנון זמין, חלה על חלקה 7 בגוש 30161 רח' הרצל 116 ירושלים.
2. **תחילת תקפה מיום, לפי תאריך קובע כמפורט בחוות הדעת השמאית:** 1.1.2024
3. **התובעים מבקשים לשלם להם פיצויים בגין פגיעה במקרקעין בגוש 30161 חלקה 190, תת-חלקה 30, רחוב הרצל 114, שנפגעו על-ידי התכנית האמורה שלא בדרך הפקעה.**
4. **פירוט הזכות במקרקעין – בעלות.**
5. **פירוט הפגיעה – כמפורט בחוות הדעת של שמאי המקרקעין יצחק ראובן ושל האדריכל איציק עדס.**
6. **פירוט סכום הפיצויים – סכום הפיצויים הנתבע הינו 675,000 ₪, כמפורט בחוות הדעת השמאית.**
6. **מצורפים חוות דעת שמאית וחוות דעת אדריכלית, על נספחיהם.**

ח' טבת תשפ"ה
08 ינואר 2025


ניצן שמואלי, עו"ד
ב"כ התובעים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

אישור

ביום _____ הוגשה על-ידי עמיקם בצלאל, ת.ז. 942315 ועמיקם בת-ציון, ת.ז. 977752, תביעה לפיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965. כל החלטה בדבר התביעה או כל הודעה אחרת תישלח לתובע בדואר.

חתימת מזכיר הועדה _____

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	חווי'ד שמאי - פגיעה במקרקעין עקב אישור תכנית	4
א	נספח א - חוות דעת אדריכלית	56
1ב	שומת בעלים חממי נ' וועדה ראשל"צ סעיף 197 גוש 3945 חלקה 893	72
2ב	הכרעת שמאי מייעץ כהן אליהו בענין חממי	104
3ב	החלטת וועדת ערר בענין חממי	148

נספח 1

חוו"ד שמאי - פגיעה במקרקעין עקב אישור תכנית

עמ' 4



יצחק ראובן
עורך דין, שמאי מקרקעין



Itshak Reuven

Advocate, Real Estate Appraiser

מהנדס, כלכלן, בוגר בראיית חשבון ובמנהל עסקים, בורר, מגשר ומיישב סכסוכים • B.S.c, L.L.B, L.L.M, M.B.A

תאריך: 25.11.2024
סימוכין: 200-2024

לכבוד
גב' עמיקם בת-ציון ומר עמיקם בצלאל
עו"ד ניצן שמואלי
באמצעות מייל
ג.א.נ.

הנדון: חו"ד דעת מומחה לאומדן הפגיעה במקרקעין עקב אישור תכנית, לפי סעיף 197¹ לחוק התכנון והבניה. התכנית הפוגעת: תכנית מס' 101-0948901 בתכנון זמין, חלה על חלקה 7 בגוש 30161, רח' הרצל 116 ירושלים. המקרקעין שנפגעו ע"י התכנית: דירת מגורים בקומה תשיעית ואחרונה בבניין מגורים הבנוי על חלקה 190 בגוש 30161, הידועה כת.ח. 30 בבית המשותף ברח' הרצל 114 ירושלים

אני הח"מ נתבקשתי, לחוות דעתי המקצועית בתחום מומחיותי, בעניין הפגיעה במקרקעין בדירת מגורים הידועה כתת חלקה 30 בחלקה 190 בגוש 30161, עקב אישור תכנית 101-0948901, החלה על חלקה 7 בגוש 30161. אני נותן חוות דעתי זו כאילו מדובר בעדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט. אני מצהיר כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון ובבעליו, וכי חוות הדעת משקפת את מיטב הבנתי וניסיוני.

להלן פרטי השכלתי וניסיוני:

1. מהנדס תעשייה BSc - הטכניון חיפה – 1976 בהצטיינות.
2. מוסמך במנהל עסקים MBA - תואר שני - אוניברסיטת ת"א-1981.
3. לימודי שמאות מקרקעין - אוני' ת"א – 1994 בהצטיינות. שמאי מקרקעין – 1996.
4. לימודי ראיית חשבון- מכללת רמת-גן - 2003, סיום בחינות מועצת רו"ח-2004.
5. משפטים LLB – תואר ראשון - הקריה האקדמית אונו – 2007 בהצטיינות. מצטיין לשכת עו"ד בבחינות לשכה - 2008.
6. משפטים LLM - תואר שני – אוניברסיטת בר-אילן – 2008 בהצטיינות.

ניסיון תעסוקתי

1. 2024-2008 עצמאי יועץ לחברות בתחום משפטי, שמאי, הנדסי, כלכלי ומיסוי. מומחה בשמאות בתחום פינוי בינוי, עסקאות קומבינציה מרכזי מסחר וקניונים.
2. 2008-2007 מתמחה במשפטים גלזר ושות', משרד עו"ד.
3. 1999-2006 מנהל הנכסים - שופרסל.
4. 1999-1997 מנכ"ל - חברת לבניין "כדורי-חי".
5. 1997-1995 סמנכ"ל שיווק ויזום - חברה לבניין "גרופית".
6. 1995-1994 התמחות בשמאות מקרקעין - משרד שמאים דנוס/כהן.
7. 1972-1996 שרות בצה"ל - שרות בקבע – פרישה בדרגת סגן אלוף.

¹ "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 מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.



להלן חוות דעתי:

רקע מטרה מועדים ופרטים

1. מטרת חוות הדעת – חוו"ד מומחה לאומדן הפגיעה במקרקעין עקב אישור תכנית (להלן: "התכנית") (סעיף 197 לחוק התכנון והבניה). פגיעה שגרמה ל"גזילת הנוף" הציורי והמדהים שהיה ניבט מהדירה הנדונה ולפגיעה חמורה ב"פרטיות".

2. מועדים – "הקובע" – 1.1.2024. תביעה עד 31.12.2026. ביקור בנכס 17.9.2024.

3. התכנית הפוגעת – תכנית מס' 101-0948901 בתכנון זמין (בוועדה 948901). פרסום בעיתונים 15.12.2023 (עיתון מעריב). פרסום ברשומות 12.12.2023. תאריך קובע פרסום אחרון + 15 יום = 1.1.2024. התכנית חלה על חלקה 7 בגוש 30161 בשלמות ומהווה תכנית נקודתית שתכליתה שינוי יעוד, תוספת קומות, זכויות ויח"ד.

4. הנכס שנפגע מהתכנית – דירה בקומה תשיעית ואחרונה בבניין מגורים בן 9 קומות המצוי בבניין שהוא בית משותף, הבנוי על חלקה 190 בגוש 30161. הדירה ידועה כתת חלקה 30 והיא מצויה בחזית צפון מזרח ובחזית דרום מזרח של הבניין.

מהות הפגיעה והתוצאה²

5.1. התכנית גרמה ל"פגיעה בהנאה" לעולמים – פגיעה בהנאה בשימוש הדירה מכאן ועד עולם. הנאה שבישיבה בדירה וצפייה בתמונת נוף שצוירה ע"י היקום. תמונה בלתי נגמרת ורציפה שמרחיבה את לב הצופה.

5.2. התכנית גרמה ל"גזילת נוף" לעולמים - שהביאה ל"עיוורון לנוף" - "חיסול" קו האופק - חסימת ראות טוטאלית למרחקים ע"י הצבת מסך הסתרה בצורת בניין גבוה ורחב מול הדירה, דבר שאינו בר תיקון או ריפוי.

5.3. התכנית גרמה ל"פגיעה בפרטיות" לעולמים – בדירה הנדונה שרר מצב של "פרטיות אבסולוטית" - היא מצב שאדם יכול להשתמש בדירתו ולהלך בה אפילו עירום מבלי חשש קל שבקלים שמישהו יוכל להביט עליו. הדירה עברה ממצב של "פרטיות אבסולוטית" למצב שהשכנים במרפסת הבניין הפוגע במספר קומות עליונות, יכולים לשבת ולהביט בדיירי הדירה הנדונה, ויוצרים הרגשה כאילו חיים "בכלוב חיות בגן חיות" והמבקרים צופים.

5.4. התוצאה – ירידת ערך – פגיעה אנושה בשווי ובערך דירה וייחודיותה, אחת יחידה שאפשרה תמונת נוף ייחודית, מרחב אינסופי ושלא ניתנת לשחזור.

² הסבר אדריכל לפגיעה בנוף ובפרטיות ראה בחוו"ד אדריכלית המצ"ב בנספח א.

6. פרטי זיהוי הדירה הנפגעת עקב התכנית

הבניין: בית משותף גבוה בן 9 קומות בחלקה 190 בגוש 30161.
שטח החלקה: 2,388 מ"ר רשום.
כתובת: שדרות הרצל 114, ירושלים.
הדירה: תת חלקה 30 הממוקמת בקומה האחרונה בבניין.
שטח הדירה: 100.4 מ"ר רשום.
כיווני צפייה: מזרח, צפון מזרח ודרום מזרח.

מיקום הדירה בבניין: מבט ממזרח למערב (בחזית – הבניין הפוגע בהקמה)



הנוף עובר לתכנית: התמונה הייחודית מסלון הדירה לפני אישור התכנית



הנוף לאחר התכנית: זו התמונה החדשה שנצפית לבניין בהקמה תוצר התכנית



הערה: התמונה הזו תהיה "גרועה" יותר עם סיום הבניין שיבנה עפ"י התכנית

ממצב של פרטיות אבסולוטית ל"כלוב בגן חיות"

תמונת הבניין "הפוגע":





יצחק ראובן
עורך דין, שמאי מקרקעין

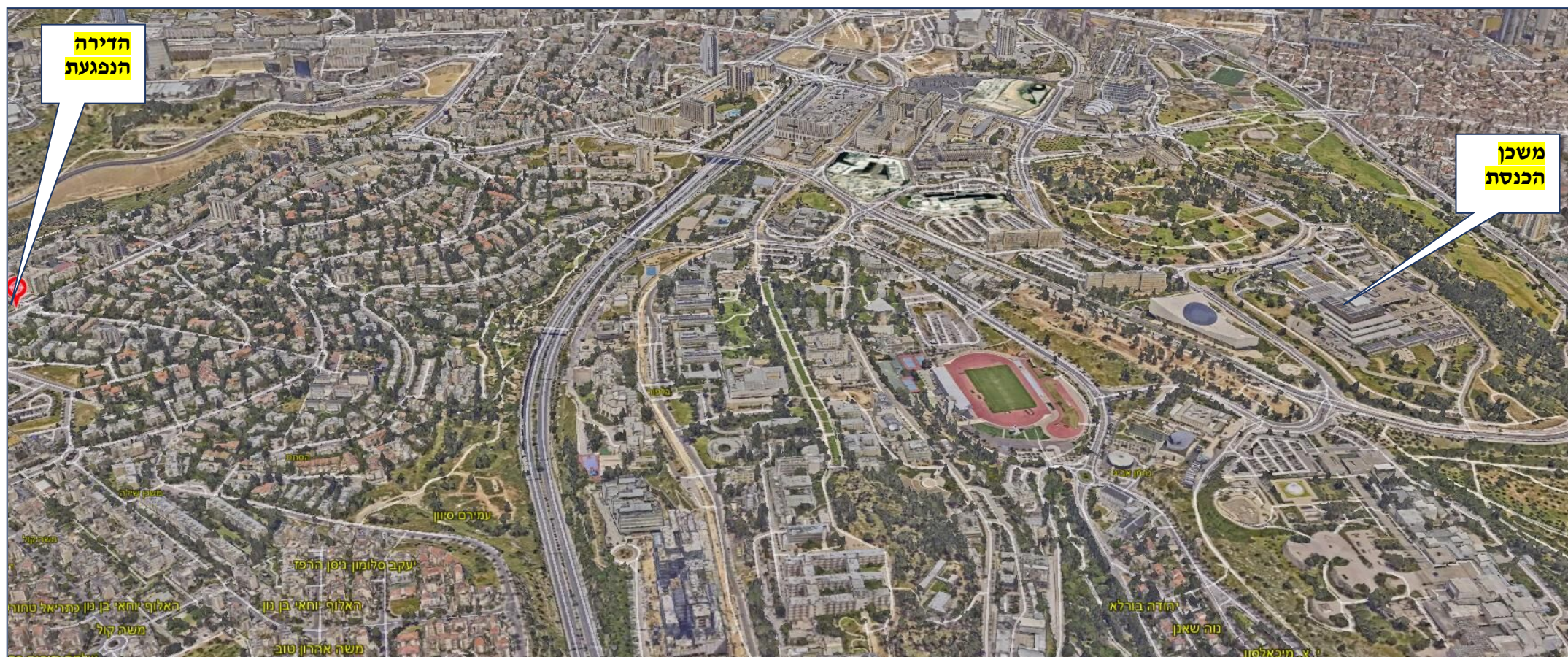


Itshak Reuven
Advocate, Real Estate Appraiser

מהנדס, כלכלן, בוגר בראיית חשבון ובמנהל עסקים, בורר, מגשר ומיישב סכסוכים • B.S.c, L.L.B, L.L.M, M.B.A

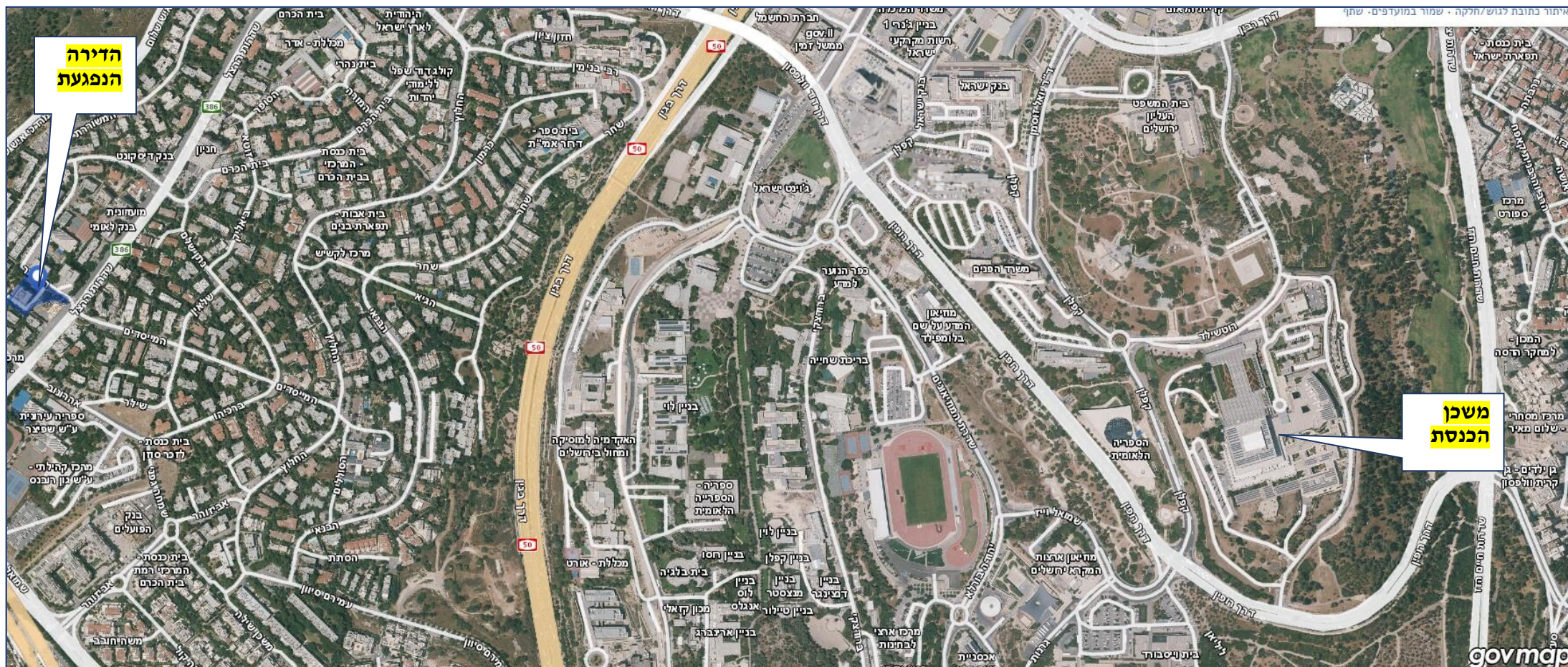
הנוף האבוד לעולמים:
הנוף למרחקים והאופק

הזה "אבד" לעולמים! התמונה הזו לעולם לא תיראה מהדירה "הנפגעת"



משרד: ישפה 14, מודיעין 7175286 • חדר ישיבות: דרך מנחם בגין 7, רמת גן 5268102

מייל: izikrr@zahav.net.il • פל: 08-9717784 • נייד: 050-3473499 • פקס: 050-153-8-9717784 • נייד נוסף: 050-2163524





תיאור הסביבה והנכס

הסביבה 7.

בניין המגורים הבנוי על חלקה 190 בגוש 30161 ממוקם בחזית צרה לשדרות הרצל ממזרח, המהווה רחוב ראשי, אשר לאורכו תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה העובר בבית הכרם בין בר הרצל ובין קריית משה, דרך מספר תחנות לאורך שדרות הרצל.

רחוב הרצל מתחיל מהכניסה המערבית לעיר בסמוך לגשר המיתרים ומסתיים בפאתי שכונת "בית וגן" ובית הקברות הלאומי "הר הרצל", וחוצה את השכונות "קרית משה", "בית הכרם", "יפה נוף" ו"בית וגן".

ניתן לחלק את שדרות הרצל ל – 2 מקטעים, מקטע צפוני המהווה רחוב דו סיטרי לכלי רכב, ומקטע דרומי שהינו חד סיטרי לכלי רכב המצוי לנכס הנדון.

הבניין נשוא הדירה הנפגעת ממוקם בחלקה 190 בגוש 30161 המצויה בגדה המערבית של שדרות הרצל ובחזית שנייה לתוואי הרכבת הקלה, כך שהוא נהנה מהנגישות שמאפשרת הרכבת הקלה ומריחוק קל מהתנועה של שדרות הרצל.

סביבת הנכס הטרוגנית ומאופיינת ברובה במבני מגורים טוריים ותיקים בני 3-4 קומות בבניה צמודת דופן או ע"ג עמודים, לצד מבני מגורים בני 8 קומות וקוטגים, מבנים המצויים בהליכי התחדשות עירונית, מודות ומבני ציבור, מסחר ודת.

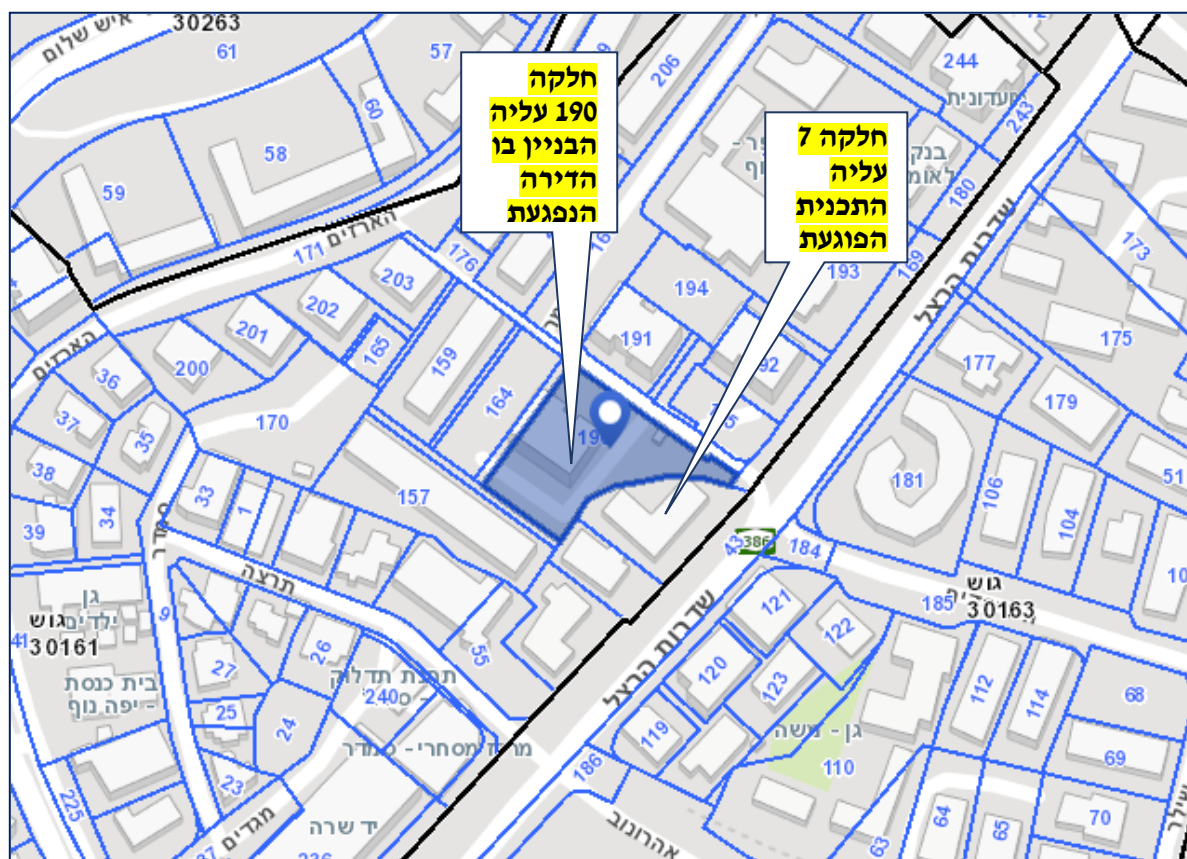
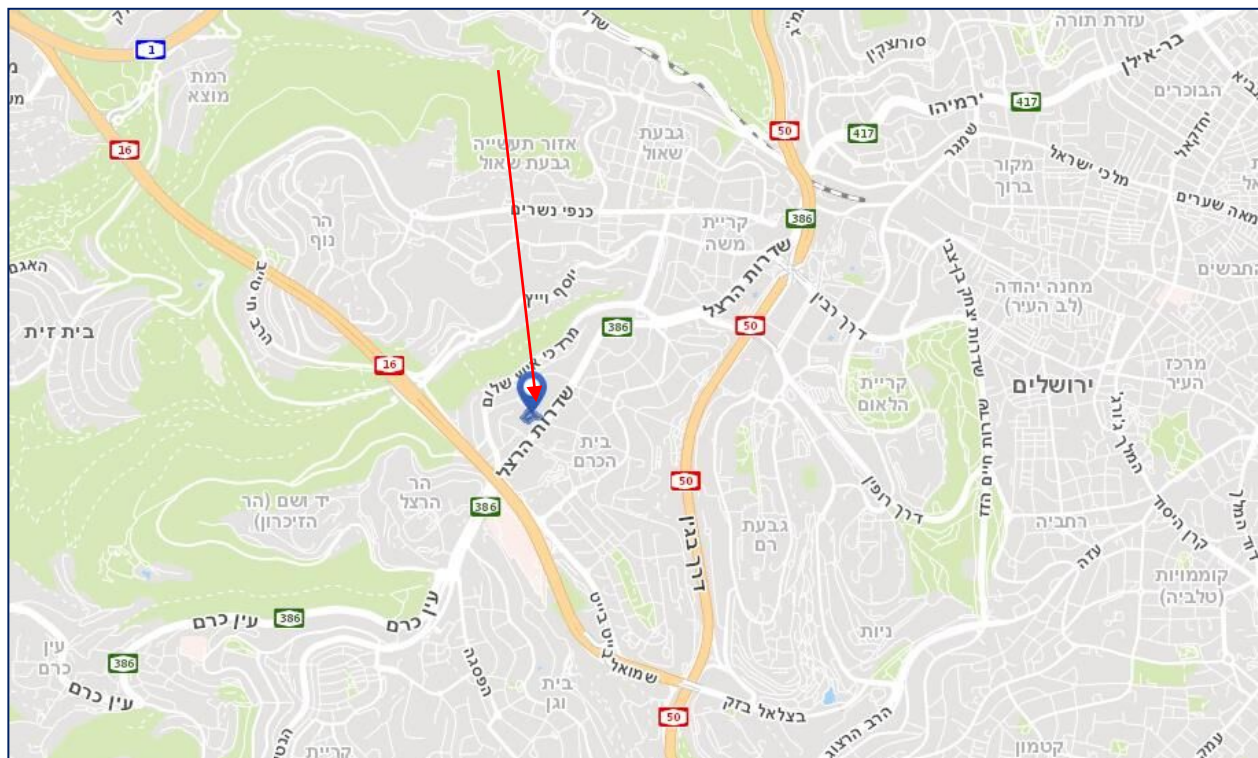
בניין המגורים הפוגע בחלקה 7 בגוש 30161 ממוקם ממזרח לבניין הנדון וכיום הוא מצוי בהליכי בניה, זאת לאחר שנהרס ונבנה מחדש בחלקו ע"ב היתר בניה 116700 מיום 16.1.2022 במסגרת תמ"א 38 שהתיר בניית מבנה מגורים בן 6.5 קומות ובו 30 יח"ד.

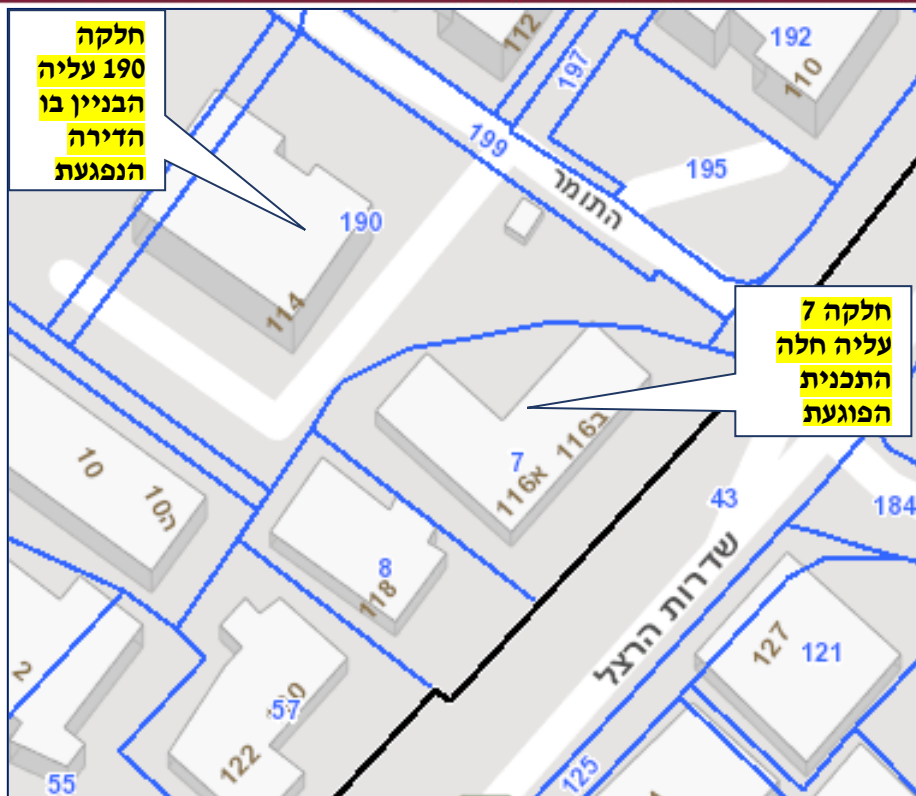
ואולם התביעה לירידת ערך מתייחסת לתכנית מס' 101-0948901 בתכנון זמין (בוועדה 948901) חלה על חלקה 7 בגוש 30161 בשלמות והמהווה תכנית נקודתית שתכליתה שינוי יעוד, תוספת קומות, זכויות יח"ד, מעבר למה שהותר במסגרת היתר הניה 116700 הנדון.

התכנית התירה בניית בנין בן 10 קומות (לעומת 6.5 קומות בהיתר 116700) הכולל 57 יח"ד (למול 30 יח"ד בהיתר).



8. הנכס הנפגע והתכנית הפוגעת





הבניין והדירה הנפגעת

.9



בנין ותיק בנוי בניה טובה. הבניין בנוי על חלקה בשטח 2,388 מ"ר הכולל 32 יח"ד. הצפיפות בחלקה 13.4 יח"ד לדונם. מדובר בצפיפות שמאפשרת חניה על קרקעית, מיעוט יחסי של דירות בבנין. הבניין מבוקש מאוד לנוכח מיקומו ואיכות הבניה ובעיקר בגלל שמדובר בבנין גבוה שיש לו חזית צרה מאוד לשדרות הרצל אולם אינו ממוקם על שדרות הרצל ממש.

הבניה החדשה בחלקה עליה התכנית הפוגעת בקו בנין של 3 מ', גורמת לכך שהבנין "נחנק" לעומת המצב הקיים ודירות מקומה שלישית רביעית ומעלה שצפו נוף וחשו רווחה "נחנקים" תחת גדול וגובה וקירבת הבנין החדש.

התכנית הפוגעת גורמת לכך שהבנין כולו מאבד את ייחודיותו ואת עיקר הפגיעה סופגות שתי דירות בקומה העליונה – הדירה הנדונה תת חלקה 30 והדירה הצמודה לה תת חלקה 29.

10. הדירה הנפגעת

דירה בת 4 חדרים גדולה בשטח רשום 100.4 מ"ר נטו ללא קירות חוץ. הדירה מושקעת ונאה. לפני התכנית הפוגעת הדירה הייתה מבוקשת ואטרקטיבית מאוד בגלל שילוב של מספר גורמים:

- בנין בנוי היטב ומתוחזק בצורה טובה שמסתירה את גילו.
- הנגישות לציר שדרות הרצל והרכבת הקלה.
- הריחוק משדרות הרצל המהווה ציר תנועה ראשי.
- הכניסה לחניה מרחוב פנימי ושטח החצר בבנין המאפשרת חניה נוחה ומרווחת.
- הצפיפות הנמוכה בגבולות 13 יח"ד לדונם. צפיפות קטנה ההולכת ונמוגה על רקע רצון לניצול מסיבי של הקרקע באזור יוקרתי זה.
- מיקום הדירה בבנין בקומה האחרונה. בעצם מדובר בדירת גג ללא מרפסות.
- תמונת הנוף עוצרת נשימה 24 שעות ביממה. בלילה נוף מדהים שרבים היו רוצים שיהיה נשקף מדירתם.
- ריחוק הבנין ותחושת "המחנק" מהעובדה שהבנין מולם היה רחוק יותר ונמוך יותר.
- גורם הפרטיות והחופש – אין בניה ממול של דיירים הצופים עליך ממול ומלמעלה.







אחרי
התכנית
הפוגעת



לפני
התכנית
הפוגעת

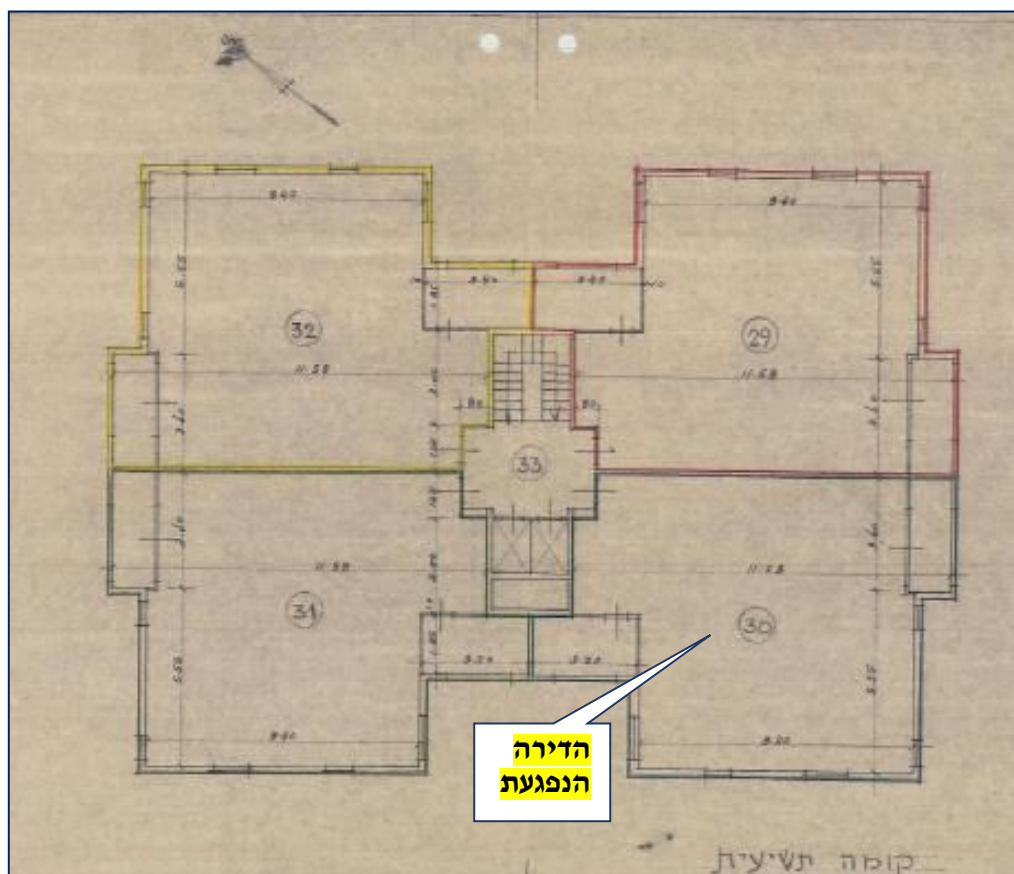
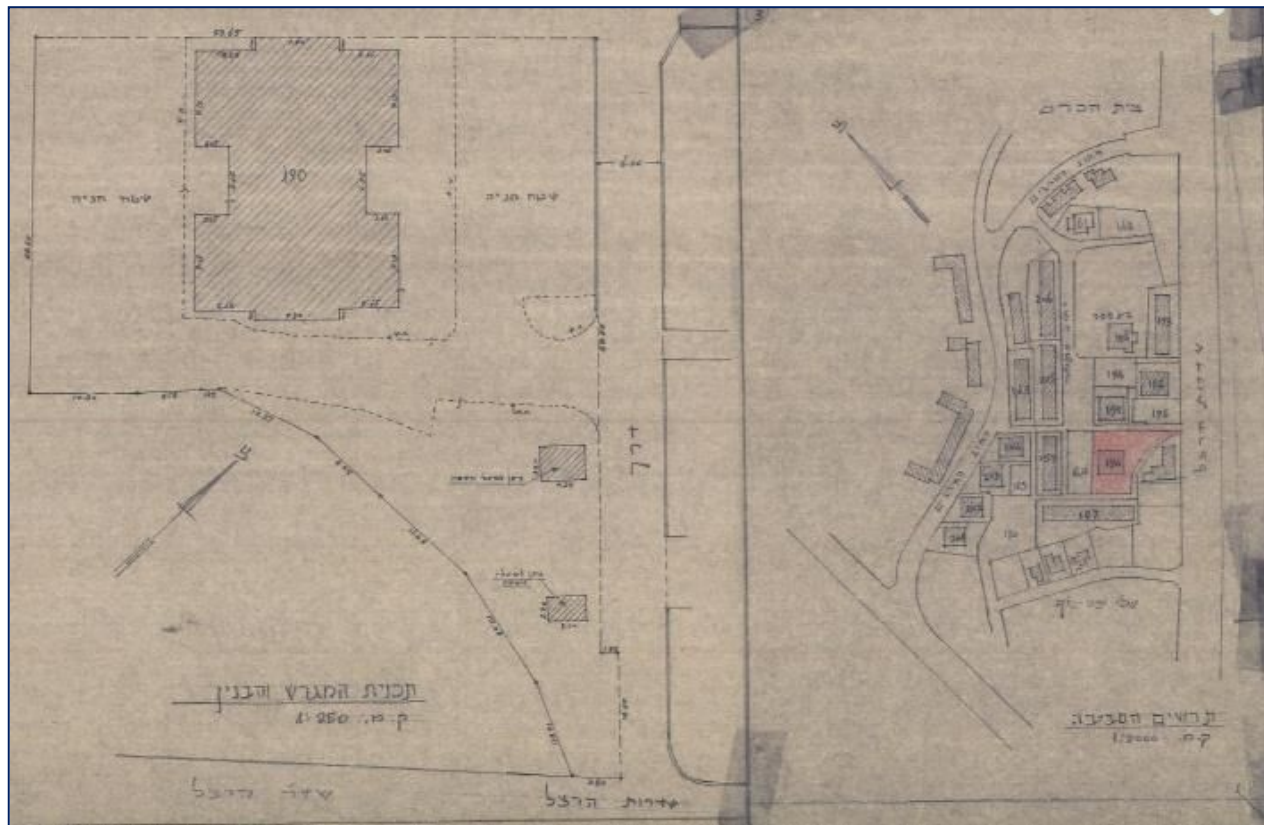


המצב המשפטי

11. נסח רישום הדירה הנפגעת (קטע מתאים) – תת חלקה 30 הנדונה (מתוך 32 יח"ד)

18/09/2024 ט"ו אלול תשפ"ד שעה: 11:48	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل
185873	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30161 חלקה: 190			
הרכוש המשותף			
	שטר יוצר	תקנות	שטח במ"ר
	1136/1986	מצוי	2,388
הערות			
7/1984	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7		
הודעה בילקוט הפרסומים מס' 2985 מיום 24.11.83			
6008/2002/2	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה		
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים			
תכנית מפורטת מס' 8000 (חלק)			
931/2005/1	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7		
פורסם בילקוט פרסומים מס' 5351 מיום 14.12.2004 (חלק)			
זיקות הנאה			
7375/1985/1	195	30161	נהנית לטובת
זכות שמוש במשטח החניה המסומן בתשריט בצבע תכלת.			
7375/1985/2	191	30161	כפופה לטובת
	192	30161	לטובת
זיקת הנאה			
זכות שמוש בחניה בשטח המסומן בצבע תכלת וכן זכות שמוש בביתן האשפה.			
תת חלקה 30			
החלק ברכוש המשותף	שטח במ"ר	תיאור קומה	
1/32	100.40	תשיעית	
בעלויות			
27472/2017/5	1 / 2	942315	מכר עמיקם בצלאל
27472/2017/5	1 / 2	977752	מכר עמיקם בת-ציון
הערות			
27472/2017/6	הערה בדבר העברה לזרים		
מדינת ישראל			
סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

12. מתשריט בית משותף חלקה 190 בגוש 30161





יצחק ראובן
עורך דין, שמאי מקרקעין



Itshak Reuven
Advocate, Real Estate Appraiser

מהנדס, כלכלן, בוגר בראיית חשבון ובמנהל עסקים, בורר, מגשר ומיישב סכסוכים • B.S.c, L.L.B, L.L.M, M.B.A

המצב התכנוני

13. **תכניות - חלקה 190 בגוש 30161** (לא נמצא היתר בניה בתיק הבניין)

תב"ע	שם תוכנית	סוג תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
0054	כנר דניה	מפורטת	נגזזה	10/08/2010
0928	פתוח שטח (בין שד' הרצל ורח' המשוררת)	מפורטת	תחילת תוקף	06/02/1964
1460א	בני למג' 1 (בין שד' הרצל ורח' התומר)	שינוי למפורטת	תחילת תוקף	09/11/1972
16000	תוכנית מתאר לשכונת בית הכרם	מפורטת	נגזזה	26/04/2021
8000	פרוייקט מערכת הסעה המונית לירושלים	מפורטת	תחילת תוקף	13/04/2004

מגרשים

תב"ע	תא שטח	יעוד	שטח במ"ר	סכום זכויות בניה	אחוז זכויות בניה	סטטוס	תאריך סטטוס
0928	4	אזור מגורים 1..	-	-	-	תחילת תוקף	06/02/1964
1460א	4	אזור מגורים 1..	-	-	-	תחילת תוקף	09/11/1972
8000	100	דרך ציבורית / רצועת מסילת	-	-	-	תחילת תוקף	13/04/2004

14. **תכניות חלקה 7 בגוש 30161**

תב"ע	שם תוכנית	סוג תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
0054	כנר דניה	מפורטת	נגזזה	10/08/2010
1178	הרחבת שד' הרצל (מכנר דנמרק - הר הרצל)	מפורטת	תחילת תוקף	01/07/1965
14573	פרחי חן 7 - תמא/38	על פי תמ"א 38 - תוספות	בקשה לפי תמ"א 38 הועברה למחלקת הרישוי	06/09/2015
15242	תמ"א 38/2 הריסה ובנייה - שדרות הרצל 116	על פי תמ"א 38 - הריסה ובניה	בקשה לפי תמ"א 38 הועברה למחלקת הרישוי	03/07/2019
16000	תוכנית מתאר לשכונת בית הכרם	מפורטת	נגזזה	26/04/2021
2225	הרחבת שדרות הרצל, דגניה, תרצה, סמדר ומגדים	מפורטת	תחילת תוקף	04/11/1982
30161ג	מיתאר 62 לגוש 30161	תוכנית לגוש	תחילת תוקף	16/07/1959
8000	פרוייקט מערכת הסעה המונית לירושלים	מפורטת	תחילת תוקף	13/04/2004
948901	שדרות הרצל 116 ירושלים	מפורטת	תחילת תוקף	01/01/2024

מגרשים

תב"ע	תא שטח	יעוד	שטח במ"ר	סכום זכויות בניה	אחוז זכויות בניה	סטטוס	תאריך סטטוס
1178	1א	דרך קיימת או מאושרת	-	-	-	תחילת תוקף	01/07/1965
1178	54	דרך חדשה או הרחבה	-	-	-	תחילת תוקף	01/07/1965
2225	1	דרך קיימת או מאושרת	-	-	-	תחילת תוקף	04/11/1982
30161ג	7	אזור מגורים 1..	1314	1022	-	תחילת תוקף	16/07/1959
8000	100	דרך ציבורית / רצועת מסילת	-	-	-	תחילת תוקף	13/04/2004
948901	1	מגורים ד	1061	9140	0	תחילת תוקף	01/01/2024
948901	1	מגורים ד	1061	400	-	תחילת תוקף	01/01/2024
948901	2	דרך מאושרת	249	-	-	תחילת תוקף	01/01/2024

משרד: ישפה 14, מודיעין 7175286 • חדר ישיבות: דרך מנחם בגין 7, רמת גן 5268102

מייל: izikrr@zahav.net.il • טל: 08-9717784 • נייד: 050-3473499 • פקס: 050-2163524 • נייד נוסף: 050-2163524

15. **היתר בניה ע"ב תמ"א 38 – היתר בניה 116700 מיום 16.1.2022 במסגרת תמ"א 38**

שהתיר בניית מבנה מגורים בן 6.5 קומות ובו 30 יח"ד:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בנין חדש בן 6.5 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות לפי"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. עזרה הבקשה מוצעות 30 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

- מפלים: 6.94-3.47 חניון 2- וחניון 1- מוצעות 2 קומות חניה תחתונות, כל קומה כוללת 23 מקומות חניה.
מפלס פיתוח - מבקשים לעקור עצים קיימים, מוצעים עצים ועצים לשימור. מוצעות גינות חדשות ושבילים.
מפלס 0.00 קומת קרקע - מוצעות 2 יחידות מסחר ו-3 יח"דים ממ"דים.
מפלס +3.47, +6.59, +9.71, +12.83, +15.95 קומות א' עד ה'- מוצעות 5 יח"ד בכל קומה גבוהה ממ"דים ומרפסות זיז.
מפלס +19.07 קומה ו' - מוצעת קומה חלקית 2 יח"ד נפשות ממ"דים ומרפסות זיז.
מפלס +22.19 מוצע חדר מדרגות יציאה לגג בטון שטוח.



יְרוּשָׁלַיִם
Municipality of Jerusalem

היתר בנייה

מספר
היתר בנייה

116700

כתובת האתר: **רחוב שדרות הרצל בית 116**

גושים וחלקות: **גוש : 30161**

תבוע: **16000**

מספר בקשה: **2019/0371.00**

קואורדינטות אורך: **631750**

רוחב: **217725**

שם	סמן	מספר זיהוי	מס' רישוי/רישום
הוד הבירה פרויקטים חדי	קיבוץ קרית ענבים ת.ד. 67	515581544	
		56522535	38570
ביטמן בן-צור בועז	המראפ 5, ירושלים	87631	87631
קזניצוב משה			

על פי החלטת	ועדת ערר רישוי בניה מתאריך
החלטת	13/12/2020
ניתן בזה היתר ל	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38-2

כל העבודות תבוצענה בהתאם לדיון ולחלטת ההכונן ובהתאם לתנאים המפורטים להיתר זה כגון קיטולא כל התנאים הכלליים המפורטים בהתנאים מחייבים הבאים: ומסמכים לטען ובתנאים להריסת הנוספים שספריו תחתיתם בהלך הוצאת היתר

- 1 אין לאלס את הבנין ללא קבלת תעודת גמר
- 2 אתר הבניה יגודר לפי דף הנחיות עיצוב לגידור המפורץ להיתר
- 3 במקרה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות
- 4 הוספקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בסל ההיתר
- 5 היתר זה תקף לשמון בצבע בלבד
- 6 המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח
- 7 העבודה תבוצע על ידי קבלן מרשום בורשם הקבלנים
- 8 העבודה תבוצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת מחנה האסבסט במשרד להגנת הסביבה.
- 9 הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות חלטי/מסומסם בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות
- 10 לא יאחל בבניה אלא לאחר שנתמנה מהנדס אחראי לביצוע שלד
- 11 תנאי להתחלת בניה יהא הכנת תכנית ארגון אתר בטיחותי ע"י אחראי שלד
- 12 תעודת גמר יבא לאחר אשרר לבדיקות בטון אבן אטימות גז



מספר רישוי בניה
18-01-2021



מנהל שבת

בא חלוקה ב

ערר היתר ירושלים

מספר רישוי בניה

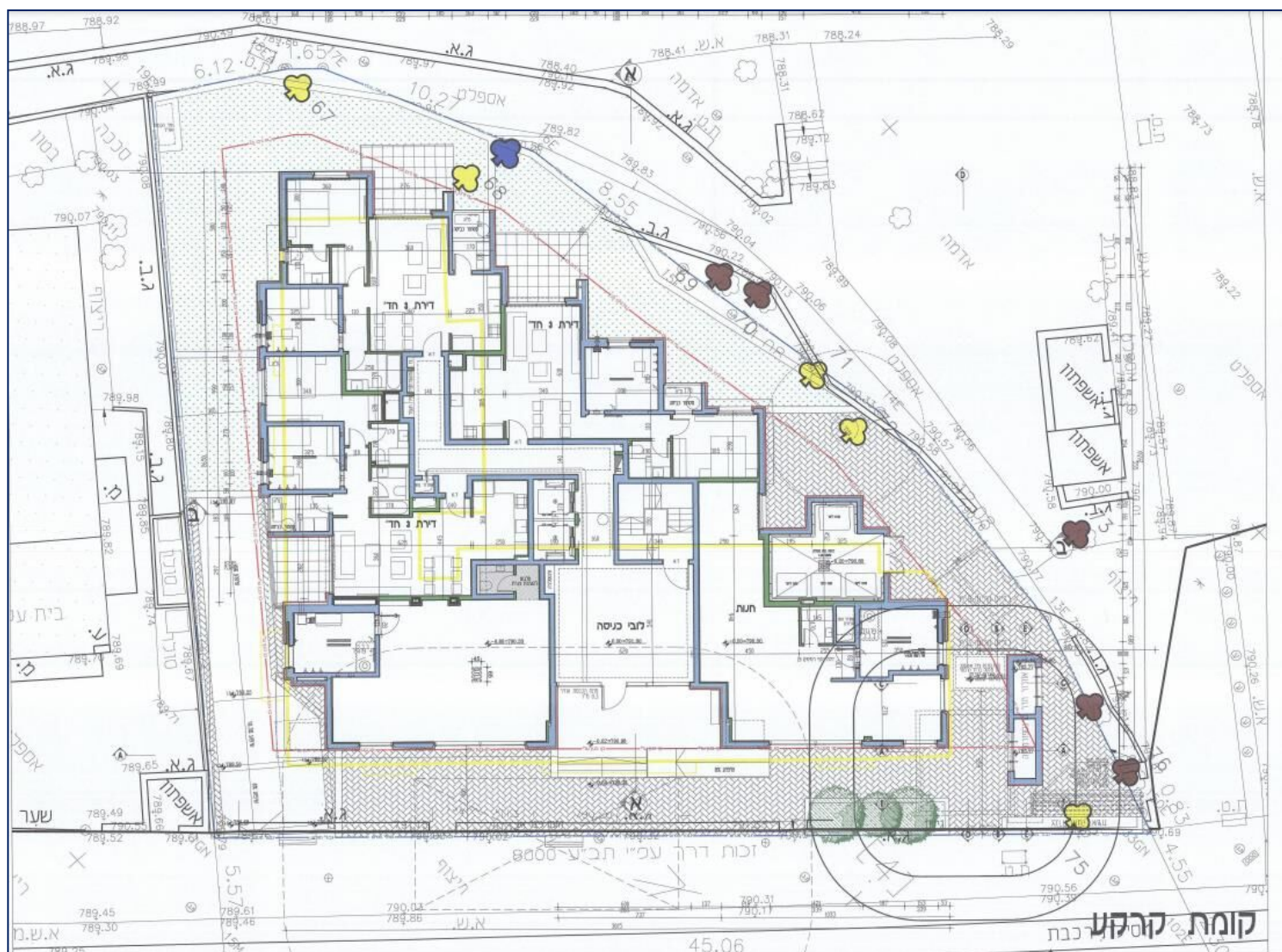
מספר רישוי בניה

מספר רישוי בניה

מספר רישוי בניה

מספר רישוי בניה

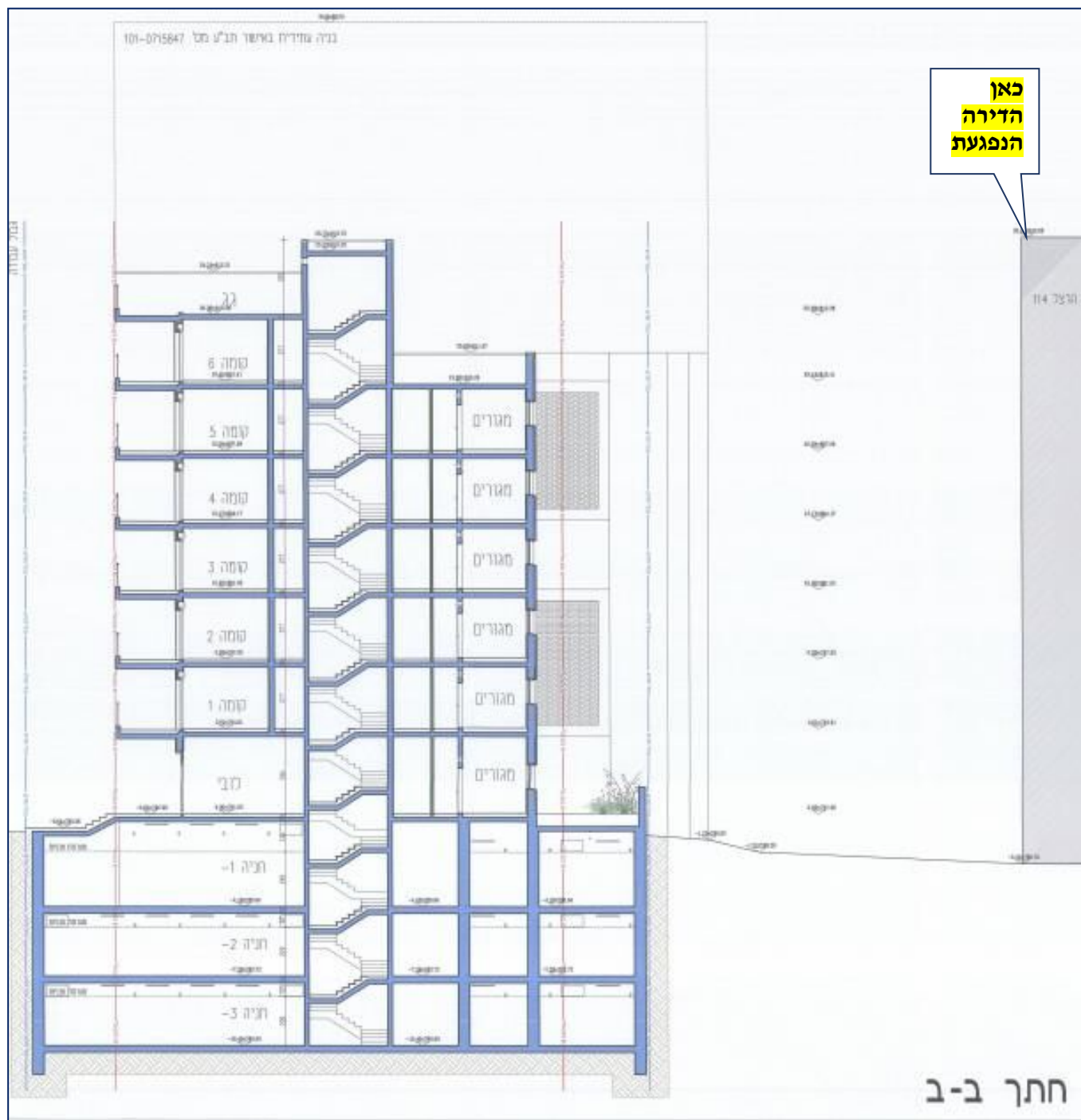
מספר רישוי בניה

[illegible]

16. חזיתות/חתיכים מהיתר 116700 – לא ממנו באה לעולם "גזילת הנוף" והפגיעה בפרטיות בדירה הנדונה

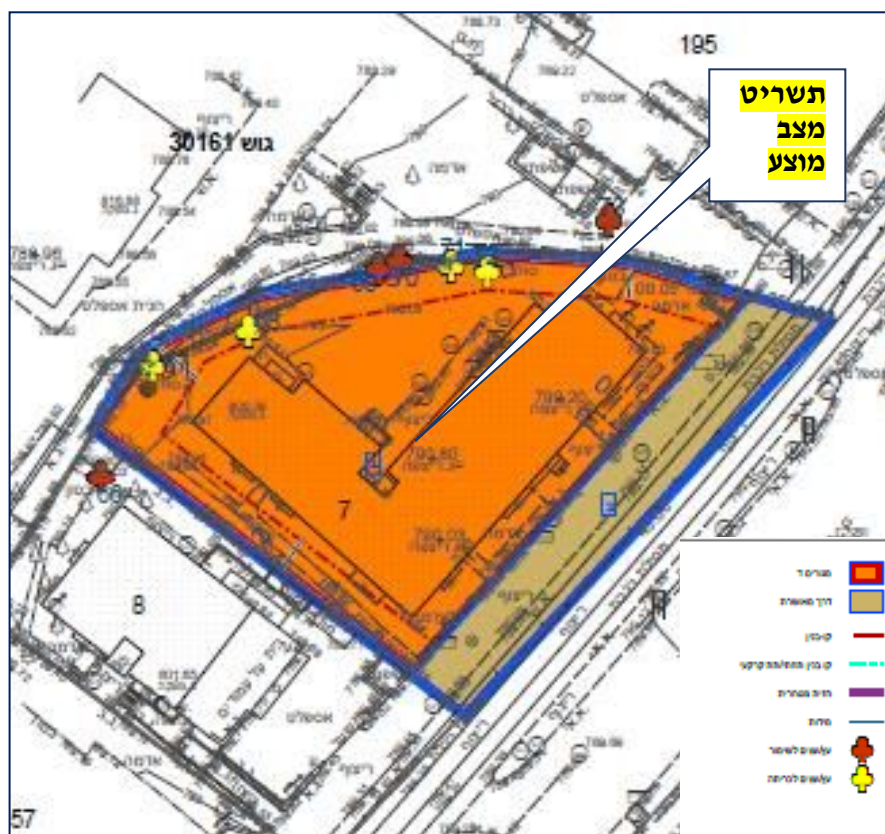
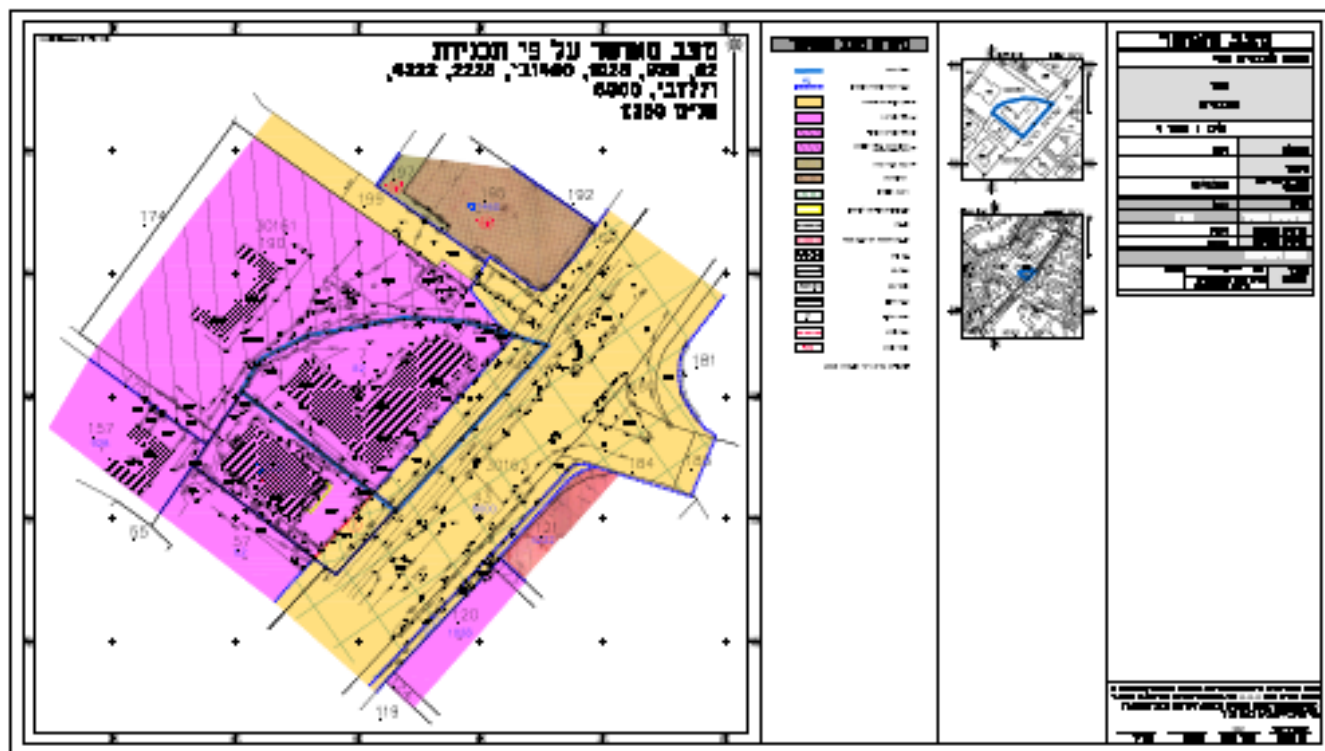


הערה: הכוונה מבט משדרות הרצל לעבר חלקה 7 וחלקה 190 אחרי עליה הבניין (שבולט)



17. תכנית פוגעת מס' 101-0948901

תשריטי התכנית:





מהוראות התכנית :

2.1 מטרת התכנית
שינוי ייעוד, הוספת קומות, זכויות ויח"ד.
2.2 עיקרי הוראות התכנית
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד' עם חזית מסחרית. 2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח. 3. קביעת קווי בניין. 4. קביעת הוראות בינוי, לרבות הוספת קומות, זכויות ויח"ד. 5. קביעת הנחיות לקבלת היתר בניה.

4.1 מגורים ד'	
4.1.1 שימושים	מגורים, חניה, מחסנים, שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. בקומות הקרקע לכיוון רחוב הרצל יותרו שטחי מסחר ותעסוקה.
4.1.2 הוראות	א
הוראות בינוי	1. מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים ע"פ המסומן בטבלה 5. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיו, במסגרת כוללנית ואחידה לבניין ובהתאם למסומן בטבלה 5. 2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, (שילוט), התשי"מ-1980. 4. תותר הקמת חזית מסחרית במפלס רחוב הרצל, עם גישה נפרדת מהמגורים. 5. תיאסר השמעת מוזיקה רועשת מחוץ לכותלי בית העסק. 6. בג המבנים יושארו שטחים פנויים ממערכות ככל הניתן, וזאת לשימוש כלל הדיירים במבנים ולרווחתם. 7. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. טבלת השימושים בהוראות התכנית תערך בהתאם. 8. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות. 9. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. 10. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מינמלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.



חניה 1. תקן החניה יהא תקן חניה 1:1 2. ניתן להתקין מעליות/מכפיל חניה.	ב
הוראות פיתוח 1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב התומר או מפלס שדרות הרצל. תותר חריגה של עד 1 מ', ובלבד שתשמר נגישות לכניסת הבניין. 2. תותר הצבת פילרים, צוברי גז ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבת הבניין.	ג
סטייה ניכרת 1. לא יותר נידוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 2. עקרונות הפיתוח ומפלסיו יקבעו כפי שמופיעים בתכנית הפיתוח, הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין, מספר הקומות ושלביות ביצוע המופיעים בתשריט ובתקנון התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.	ד
4. חזית מסחרית בקומת הקרקע ברחוב הרצל (המשיקה לקו רק"ל) תותר למסחר/ תעסוקה והינה מחייבת וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 5. מפלס קומת קרקע ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים המופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 6. החניה המוצעת בתכנית מכיוון רחוב הרצל תיקבע כזמנית בלבד וזאת עד למימוש החניון בתכנית המצרנית מתחם "לב הכרם" (גוש 30161, חלקות 8,55,56,57). לעת השלמת החניון במתחם "לב הכרם" הכניסה ברכב לחלקה 116 תבוטל ובמקומה יקבעו שטחי מסחר כלפי המעבר המוצע בתכנית המצרנית. הכניסה לחניות התת קרקעי בחלקה 116 תהיה מכיוון רחוב תרצה. הוראה זו מחייבת וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002. 7. לא תותר הצבת פילרים של ארונות חשמל וגמלי מים נפרדים מהבניין אולם יתאפשר מיקום מערכות בצמידות לבניין. פינת הרחובות תומר / הרצל תפותח כפינה מסחרית עם מקומות לשולחנות ונטיעות עצים. הוראה זו מחייבת וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת								
						גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי מנוחה	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			2820		1200	5120	1061			
(2) 0	(2) 5	(2) 3	(2) 3	4	10	(1) 37	57	80								
(2) 0											100	300	1061	קומת קרקע	1	מגורים ד' מסחר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מורפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
400 (3)		1	מגורים ד'	מגורים ד'
	קומת קרקע	1	מסחר	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- שטחי השירות הנתן קרקעיים יוכלו לשמש גם למסחר.
- תותר העברת שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע.
- תותר העברת שטחים עיקריים ממסחר למגורים ולהיפך.
- תותר בניית מרפסות גג שלא יחוברו במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר הקמת מעקה להסתרת מערכות, חדר יציאה לגג וחדרים טכניים..
- (2) ע"פ המסומן בתשריט.
- (3) שטח זה מיועד גם למרפסות המוקפות קירות משלושה כיוונים..

18. בקשה להיתר נדונה בועדה ביום 11.8.2024 – למימוש תכנית 101-0948901

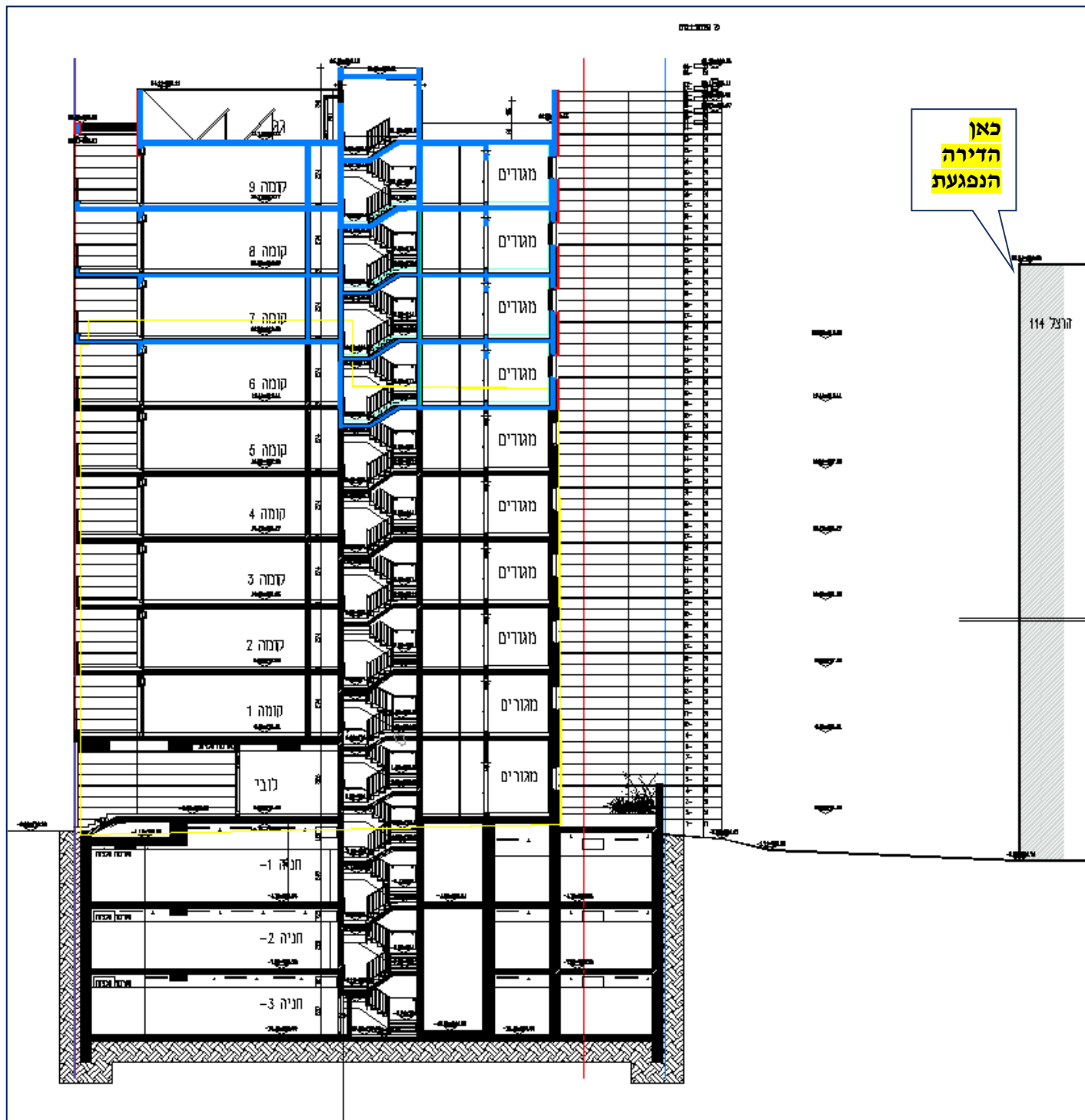
2019/0371.01	נדונה ברשות הרישוי	11/08/2024	שינויים להיתר מספר 116700, הרחבת בינוי לקו אפס לפי מדיניות רק"ל והוספת 3 קומות מגורים. סה"כ 10 קומות.
--------------	--------------------	------------	---

טבלת שטחים בבקשה להיתר:

[illegible][illegible]



חתך א-א בבקשה להיתר ממחיש מה עושה התכנית לבניין הנפגע - מיותר להסביר



עקרונות גורמים ושיקולים מחקרים וסקרים

19. **אין ספק שהתכנית פגעה בדירה הנדונה** – התצלומים, התיאורים, ההיתרים, הבקשות להיתר, תקנון התכנית, מלמדים ומוכיחים שהתכנית גרמה לירידת ערך.

19.1 **התכנית גרמה ל"גזילת נוף" לעולמים** - שהביאה ל"עיוורון לנוף" - "חיסול" קו האופק - חסימת ראות טוטאלית למרחקים ע"י הצבת מסך הסתרה בצורת בניין גבוה ורחב מול הדירה, דבר שאינו בר תיקון או ריפוי.

19.2 **התכנית גרמה ל"פגיעה בהנאה" לעולמים** – פגיעה בהנאה בשימוש הדירה מכאן ועד עולם. הנאה שבישיבה בדירה וצפייה בתמונת נוף שצייר היקום.

19.3 **התכנית גרמה ל"פגיעה בפרטיות" לעולמים** – בדירה הנדונה שרר מצב של "פרטיות אבסולוטית" - היא מצב שאדם יכול להשתמש בדירתו ולהלך בה אפילו עירום מבלי חשש קל שבקלים שמישהו יוכל להביט עליו. הדירה עברה ממצב של "פרטיות אבסולוטית" למצב של "חדירה לפרטיות".

19.4 **התוצאה** – ירידת ערך – פגיעה אנושה בשווי ובערך דירה וייחודיותה, אחת ויחידה שאפשרה תמונת נוף ייחודית, מרחב אינסופי ושלא ניתנת לשחזור.

20. **אומדן לשווי הדירה לפני אישור התכנית** - בהסתמך על עסקאות השוואה סביב התאריך הקובע, מהסביבה הקרובה והמידית, בהתאמות נדרשות:

שוי שווי	חדרים	מ"ר רשום	שנת בניה	שוי מכירה	יום מכירה	קומה	כתובת	גוש חלקה
37,594	5	133	2022	5,000,000	29/03/2023	3	תרצה 10	030161-0032-005-00
41,667	3	60	1970	2,500,000	03/04/2023	6	ארזים 17	030161-0202-018-00
38,298	4	94	1970	3,600,000	04/05/2023	4	הרצל 108	030161-0193-011-00
35,338	5	133	2022	4,700,000	10/05/2023	3	תרצה 10	030161-0001-003-00
43,438	4	96	1960	4,170,000	18/10/2023	קרקע	מגדים 15	030161-0101-001-00
60,274	4	73	1981	4,400,000	31/10/2023	1	צומת שלמה 18	030161-0221-087-00
40,580	3	69	1960	2,800,000	09/11/2023	קרקע	יפה נוף 25	030161-0133-004-00
38,534	5	133	2022	5,125,000	14/11/2023	3	תרצה 10	030161-0001-007-00
37,500	6	156	2022	5,850,000	27/11/2023	3	תרצה 10	030161-0001-008-00
36,774	5	155	2022	5,700,000	30/11/2023	1	תרצה 10	030161-0001-004-00
42,060	4	74	1970	3,112,446	02/01/2024	4	הרצל 109	030161-0192-013-00
39,459	4	74	1980	2,920,000	08/01/2024	1	צומת שלמה 14	030161-0221-072-00
35,429	4	70	1960	2,480,000	26/02/2024	5	התומר 6	030161-0205-009-00
36,000	3	60	1950	2,160,000	16/04/2024	2	יפה נוף 25	030161-0072-000-00
38,333	3	72	1984	2,760,000	08/05/2024	4	התומר 6	030161-0205-017-00
46,692	3	65	1960	3,035,000	22/05/2024	2	הארזים 2	030161-0200-004-00
42,202	4	109	2013	4,600,000	23/05/2024	6	הרצל 104	030161-0244-026-00
32,759	5	116	2024	3,800,000	09/07/2024	5	יפה נוף 25	030161-0133-010-00
40,163		97			01/01/2024	3.3		ממוצע
4,032,344	מקדם	100.4					שווי התאמה לשטח הדירה הנדונה	
4,213,800	1.045						התאמה לקומה תשיעית (מקומה 3-4) - 0.5% לקומה	
4,500,000	1.07						אומדן התאמה לנוף ייחודי מול עסקאות אחרות (עגול)	



21. המתודולוגיה לאומדן הפגיעה עקב אישור תכנית

- 21.1. שלב א' - אומדן שווי נכס לפני אישור התכנית.
- 21.2. שלב ב' - אומדן שיעור הפגיעה בהסתמך על מספר מקורות: מחקרים, נתונים אמפיריים, ולעיתים גם על סקרים.
- 21.3. שלב ג' - אומדן הפגיעה - מכפלה של השווי בשיעור הפגיעה.
- 21.4. שלב ד' - מבחן פטור עפ"י סעיף 200 לחוק התכנון והבניה: "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה ע"י הוראה שבתכנית הנמנית עם ההוראות המפורטות להלן, ומלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים". בדנ"א 1333/02 וועדה מקומית רעננה נ' יהודית הורוויץ מיום 12.5.2004, פ"ד (נח/6) 289 נפסק (עפ"י הרציו):

- א. (1) סעיף 200 לחוק קובע כי חוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פטורה מתשלום פיצויים בחתקים שלוש תנאים: (א) הפגיעה הנגרמת על-ידי התכנית נמנית עם אחד מ-11 סוגי מקרים חקובעים בסעיף; (ב) הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין (להלן - תנאי הסבירות); (ג) אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים. שלושת התנאים להתקיימות הפטור לפי סעיף 200 לחוק הם מצטברים. על בעל המקרקעין הנפגע מוטל נטל השכנוע להראות כי העיקרון הכללי של חובת פיצוי חל עליו. משעמד בנטל זה, עובר נטל השכנוע לוועדה המקומית לחוכיה את קיומם של מכלול תנאי הפטור (295ב-ד).
- (2) פרשנות שעל-פיה תנאי הסבירות עוסק בזוטי דברים בלבד, וכל פגיעה חפלה על זוטי דברים תיחשב ככלתי סבירה, אינה מתיישבת עם לשון החוק ועם תכליתו. עניינו של תנאי הסבירות הוא באיזון בין זכות חקניין, הכוללת בחובת את הזכות לפיצויים בגין פגיעה בקניין, לבין אינטרס הציבור, הכולל שיקולים כלכליים וחברתיים (297, 298ח-1, 299א-ג, 301ח).
- (3) במסגרת עריכת האיזון בין זכות חקניין לאינטרס הכללי יש להתחשב בגודל חירידה בערך המקרקעין הנפגעים, במידת פיזור הנזק ובחיוניות האינטרס הציבורי הגלום בתכנית. שיקולים אלה אינם מחוויים רשימה סגורה. את השאלה בדבר קיומם של שיקולים נוספים שיש לשקול במסגרת זו יש לחותר להתפתחות העתידית של החלכה (303ד-ח, 304ג).
- (4) בנסיבות המקרה דנן מתקיים תנאי הסבירות, עם זאת מן הצדק לשלם למשיב פיצויים, משום שעקב התנהגות שלא כדין של רשויות התכנון נפגעו זכויותיה של המשיבה על-ידי התכנית, לפיכך לא חל על העותרת הפטור לפי סעיף 200, ויש לדחות את העתירה (304ח, 305א).
- ב. (אליבא דמפרט מ' חשיו):
- (1) אמת חמידה הראשונה - וחעיקרית - בקביעת תחום הסביר לצורך סעיף 200 היא אמת חמידה של צדק מתקן, ולפיה יש לחשיב את מצבו של הנפגע לקדמותו, ולו בפיצויים. עוצמתו של עקרון הצדק המתקן רבה ביותר במקום שבו הסבה הפגיעה לפיחות משמעותי וניכר בערך המקרקעין. השיקולים של פיזור הנזק ושל חיוניות האינטרס הציבורי הגלום בתכנית התכנון הם שיקולים משניים לשיקול הצדק המתקן במקום שבו נפגעה קרקע פגיעה משמעותית (319ח-1, 320א-ח).
- (2) במקרה דנן הפיחות שחל בשווי חלקתה של המשיבה הוא פיחות ממשי וניכר, והשיקולים שכנגד - שיקולי פיזור הנזק ושיקולי אינטרס הציבור - לא היה בכוחם כדי לחכרעו. על-כן הפגיעה במקרקעין של המשיבה עברה את תחום הסביר בנסיבות העניין, ויש לחייב את העותרת בפיצוי משיבה בגינה. לפיכך יש לדחות את העתירה (323א, 323ד).



22. **השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים** – בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים באחת עשרה ערים בארץ – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין, משנת 2006: יעקב אודיש השמאי הממשלתי הראשי דאז ולריסה פליישמן מנהלת מחלקת המחקר והמידע. עיקרי המחקר:

22.1. תקציר – מבוא:

שווייה של דירת מגורים מושפע ממספר רב של גורמים בהם ניתן למנות: גורמים פיזיים, גורמי מיקום וגורמים סביבתיים. לנוף הנשקף מדירת מגורים, השפעה לא מבוטלת על שווייה. מאחר ונוף מהווה "מוצר ציבורי", השימוש בגישות המקובלות בתחום שמאות המקרקעין מוגבל יחסית להערכתו. על כן, שיטה אובייקטיבית (מודל המחירים ההדוניים) המבוססת על הרצת מודל רגרסיה רב-משתני, מאפשרת לאמוד את ההשפעה "נטו" של האפקט הסביבתי (נוף) על מחירי דירות מגורים, משמשת כלי עיקרי במחקר הנוכחי. מטרתו של המחקר, להעריך השפעתו של נוף הנשקף מדירות מגורים על מחיריהן וכתוצאה מכך לאמוד את הערך הכספי של סוגי נופ שונים. המחקר הנוכחי בודק את השפעתם של סוגי נופ שונים (נוף לים, נוף לשטחים פתוחים ירוקים, נוף מדברי ונוף אורבאני) על שוויין של דירות מגורים ב- 11 ערים בארץ, בעלות סטאטוס וגודל שונים: נהרייה, צפת, כרמיאל, חיפה, נתניה, תל אביב, בת-ים, ירושלים, מעלה-אדומים, אשדוד ובאר-שבע. המחקר הנוכחי מתמקד בבנייה רוויה בלבד, כאשר רמתן הסוציו-כלכלית של מרבית שכונות מגורים שנבדקו, בינונית. עם זאת, נבדקה במחקר גם השפעתם של הנופים הפתוחים (נוף לים ונוף אורבאני) על שוויין של דירות מגורים במספר מגדלי יוקרה בתל אביב: מגדל בזל, בית חנה, מגדל האופרה, שלושה מגדלי אלרוב-פנקס, מגדלי דוד המלך (בית אבנר ובית יואב), מגדל גן העיר וישרוטל טאואר.

22.2. תקציר – ממצאי מחקרים קודמים:

ברוב המחקרים שנעשו בעולם ושהתמקדו בנושא השפעת הנוף על שוויים של בתי מגורים, נבדק קשר זה עבור בתים צמודי קרקע, בעיקר בשכונות ובאזורים המאופיינים ברמה סוציו-כלכלית בינונית-גבוהה או גבוהה. תוספת לשווייה של דירת מגורים בבנייה רוויה הנובעת מנוף בד"כ "צנועה" הרבה יותר בהשוואה לתוספת שווי בבית מגורים צמוד קרקע. חלקם של מחקרים קודמים העריכו את התוספת לערך הנכס הנגזרת מקיומו של "הנוף הפתוח" הנשקף מבית מגורים ללא התייחסות לסוגי הנוף ואיכותו (Abelson, 1979; Gillard, 1981; Rodrigues and Sirmans, 1994; Luttik, 2000), כאשר היקף התוספת נעה בין 3.5% עד 13%. ה"נוף הכחול" בולט מבחינת תרומתו לערכם של בתי מגורים: התרומה יכולה להגיע עד ל- 59% משווייה של בתי המגורים (McLeod, 1984; Smith, 1994; Benson et al., 1998; Seiler et al., 2001). תוספת לשוויין של בית מגורים הנובעת מ"נוף ירוק", צנועה יותר והיקפה נע בטווח של 3% - 10% (Tyrvaenen and Miettinen, 2000; Luttik, 2000).



הערכת השפעת הנוף על מחירי הדירות שנעשתה עד כה בארץ, מבוססת בעיקרה על מידע המסופק מקבלני בניין וסוכנויות התיאור. הערכות אלו, בד"כ, מוטות כלפי מעלה בעינין של מספר סיבות, לרבות ההתייחסות, בעיקר, למחירים המבוקשים של דירות מגורים הממוקמות בשכונות ברמה סוציו-כלכלית גבוהה או בבנייני יוקרה.

22.3. תקציר – השפעת הנופים על ערכן של דירות המגורים: בדיקה אמפירית:

על מנת להתמודד עם בעיית הסובייקטיביות הטמונה בהגדרת הנוף ובמידתו לצורכי המחקר, נעשו התייעצויות עם שמאי מקרקעין, מתווכים וקבלנים בעלי ניסיון בהערכות הנכסים עם "הטבות" סביבתיות כגון נוף, באזורי הארץ השונים. מידת החשיפה של הדירה לנוף הוגדרה בהתאם למספר קריטריונים, לרבות הפרעות וזווית ראייה. ה"עוצמה" וכיוון השפעתו של הנוף נגזרים מהגורמים, כגון יופיו האסתטי, מידת נדירותו ומאפיינים ייחודיים של כל אחד מאזורים הגיאוגרפיים בהם נבדקה השפעת הנוף על ערך דירות המגורים.

2,811 עסקאות שנעשו בשוק הדיור בפועל בתקופה שבין 1997 עד 2004, שימשו בסיס הנתונים למחקר, כאשר עבור כל אחת מהתצפיות בוצעו בדיקות שטח על מנת להשלים את נתוני העסקאות במאפייניהם הפיזיים של הדירות והבניינים, לרבות נתונים הקשורים לנוף הנשקף מהדירה ולמיקומו של הנכס ביחס ל"אובייקט הנוף" (ים, שטח פתוח, מדבר).

על מנת לתת מענה למטרות המחקר, נאמדו מספר מודלים רב-משתנים:

- (1) עבור כל אחד מאחת עשר ערים שבנדון
 - (2) מודל מאוחד עבור ארבע ערי ים בינוניות בגודלן: נהריה, נתניה, בת-ים ואשדוד
 - (3) מודלים פרטניים עבור שכונות שונות בשלוש הערים הגדולות: חיפה, ירושלים ותל אביב
- במודלים אלו המשתנה התלוי מחיר המכירה של דירת המגורים. משתנה זה נמדד בדולרים וערכיו נעים בטווח רחב ביותר: מ- \$23,617 בצפת ועד ל- \$642,698 בתל אביב (למעט דירות מגורים במגדלי יוקרה בתל אביב). בהתאם לקבוצות הגורמים המשפיעים על ערך הנכס, הוגדרו מספר משתנים מסבירים שהשפעתם על מחיר דירת מגורים נבדקה במודלים.



22.4. תקציר – עיקרי הממצאים:

נתניה: נוף מלא לים הנשקף מדירת המגורים המצויה בקרבה לים (שורת בתים הראשונה לים), מוסיף לשווייה כ- 26% בממוצע לעומת דירה מרוחקת יותר ללא נוף או עם נוף לים חלקי.

נהרייה: נוף לים, מלא או חלקי, מוסיף לשווייה של דירת מגורים כ- 5.7% בממוצע לעומת דירות ללא נוף לים. כמו כן, מסתבר כי דירות הקרובות לים יקרות יותר בממוצע בכ- 8.7% מהדירות המרוחקות מהים.

בת-ים: נוף לים, מלא או חלקי, הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 5.7% בממוצע לעומת דירות ללא נוף לים.

אשדוד: בעיר זו נבדקה השפעתם של שני סוגי הנוף: נוף המשקיף לים ונוף עירוני. מתוצאות המודלים התברר, נוף המשקיף לים הוא דומיננטי ביותר מבין שני סוגי הנופים, אולם שילוב עם נוף עירוני מלא, מעלה את התוספת למחיר הדירה בכ- 5.7% בממוצע.

תל אביב: דירות מגורים המצויות בשכונות צפוניות (מערב לירקון) ומשקיפות לים ללא נוף למטרדים סביבתיים (שדה דב, תחנות כוח רידינג, מיכלי גז), יקרות יותר בכ- 3% בהשוואה לדירות המשקיפות לים וגם לאחד המטרדים לפחות וגם דירות ללא נוף כלל.

נוף מלא לים הנשקף מדירות המגורים המצויות בסמוך לרצועת החוף המרכזית בעיר, מוסיף לשוויין כ- 13.5% בממוצע, לעומת דירות בעלות נוף חלקי או ללא נוף כלל.

מגדלי יוקרה בתל אביב: במגדלי יוקרה בתל אביב, נבדקה השפעתם של שני סוגי הנוף: נוף לים ונוף עירוני. מסתבר, כי דירות עם נוף מלא לים ונוף עירוני, מלא או חלקי, יקרות יותר בכ- 47.7% בממוצע בהשוואה לדירות ללא נוף כלל. תוספת לשוויין של הדירות עם נוף עירוני, חלקי או מלא, ואו עם נוף חלקי לים, לעומת דירות ללא נוף, היא "צנועה" יותר ומהווה כ- 17.7% בממוצע.

חיפה: דירות מגורים הממוקמות בכרמל המשקיפות לים, יקרות בכ- 6.2% בממוצע מדירות ללא נוף לים. בשכונות הנמצאות למרגלות הכרמל (שער העלייה ובת גלים), התברר כי השפעתו של מיקום הדירה ביחס לים דומיננטית: דירות מגורים הממוקמות בשורת בתים ראשונה או שנייה ביחס לים, יקרות יותר בכ- 10.5% בממוצע מאשר הדירות המרוחקות יותר מהים.

ירושלים: נוף מלא לשטחים הפתוחים מעלה את ערכה של דירת מגורים בכ- 6.3% בממוצע. נוף עירוני מרhib הנשקף מהדירה מעלה את ערכה בכ- 6.4% בממוצע¹.

כרמיאל: דירות מגורים המשקיפות לשטחים הפתוחים ללא שילוב עם נוף עירוני, יקרות בכ- 6.4% בממוצע לעומת דירות עם נוף לשטחים הפתוחים המשולב עם הנוף העירוני.

צפת: דירות מגורים הממוקמות בשורת בתים הראשונה ביחס לשטחים הפתוחים, יקרות בכ- 10% בממוצע מאשר דירות פנימיות.

מעלה-אדומים ("החדשה"): דירות מגורים הממוקמות בשורת בתים הראשונה ביחס לספר המדבר, יקרות בכ- 12.8% בהשוואה לדירות המרוחקות יותר.



22.5. השפעת "נוף סמויה"

בנוגע להשפעתו של הנוף על ערך המגורים, ולאור התוצאות שהתקבלו במחקר, מן הראוי לציין כי בנוסף להשפעה האפקטיבית, המחושבת והמכומתת של סוגי נוף שונים על ערכן של הדירות (באחוזים), קיימת השפעת הנוף ה"סמויה" הבאה לידי ביטוי במועד המכירה של הדירה. דהיינו, בין שתי דירות דומות למכירה, האחת הנהנית מנוף (לים, לשטח פתוח או מנוף עירוני מרהיב ואטרקטיבי) ייתכן ותימכר מהר יותר מהדירה השנייה הדומה לה אך ללא נוף; גורם המקטין בד"כ את הפער בין המחיר המוצע לבין מחיר סופי בו מתבצעת העסקה. כלומר, באופן עקיף הנוף יכול לתרום תרומה נוספת למחיר הדירה, אף שתרומה זו אינה מופנמת ישירות בחישובי השפעת הנוף על ערך הדירות.

22.6. תקציר – סיכום:

מממצאי המחקר ניתן להסיק כי לסוגי נוף שונים בארץ ישנו ערך כספי הבא לידי ביטוי בתוספת שווי לדירת המגורים. היקפי התוספת למחירי הדירות בשל הנוף "צנועים" יותר מהדעה הרווחת בענף הנדל"ן. כמו כן, מממצאי המחקר מעידים כי נוף לים מניב תוספת משמעותית ביותר לשוויין של דירות מגורים. מיקום הנכס ביחס לים (או לשטחים הפתוחים למיניהם) חשוב לא פחות, בייחוד שילובו עם נוף. לנוף עירוני השפעה מורכבת ואף מנוגדת באזורי הארץ ובתנאים השונים, כאשר קיימות חשיבות לשילובו של הנוף העירוני עם סוגי נוף אחרים.

המחקר הנכחי חלוצי בארץ בנושא הערכת השפעת הנפחים השונים על מחירי הדירות. לממצאי המחקר משמעות רבה ממספר בחינות:

- 1) מבחינת בסיס הנתונים (נתוני העסקאות שנעשו בפועל בשוק הדירות);
- 2) מבחינת סוגי נוף שונים, שהשפעתם נבדקה במחקר, וכן הפריסה המרחבית של אזורי גיאוגרפיים בהם נעשתה הבדיקה;
- 3) מבחינה מתודולוגית, מודל רגרסיה רב-משתני אומד את ההשפעה השולית "נטו" של האפקט הסביבתי (נוף) בשילוב עם מאפייני דירות פיזיים ומאפיינים שכונתיים. כמו כן, על מנת להתמודד עם בעיות מתודולוגיות שונות והשגת תוצאות אמינות, נאמדו מודלים מסוגים פונקציונאליים שונים (רגרסיה לוג-ליניארית רגילה – OLS, מודל רגרסיה לוג-ליניארית אוטורגרסיבי מסדר ראשון – ARMA, ומודל מרחבי – Space Model).
- 4) מבחינה יישומית: אחוזי שינוי בשוויין של דירות מגורים הנובעים מהשפעתם של סוגי נוף שונים, עשויים לשמש בסיס אמין וכלי עזר מהותי להערכת התוספות (או הפחותות) בשווי הדירות באזורים שונים בארץ, תוך מתן משקל למאפיינים השונים של אזורי המגורים וביצוע התאמות נדרשות הכרחיות.



23. מחקר דלפי – 2020 – סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין – מקדמי התאמה

בתנאי מידע חסר:

23.1. דברי הסבר:

13 |

מחקר דלפי | סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין - מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

דבר מרכז המחקר

מר דוד רום

הצורך במחקר דלפי עולה לכל אחד מאיתנו בסוגיות שמאיות שונות, בהן ישנם מקרים מיוחדים או מקרים בהם חסר בסיס בקביעת מקדמי התאמה ראויים.

לצד הסוגיות הייחודיות בהן הצורך בחכמת ההמונים הוא ברור, עולה הצורך גם בסוגיות נפוצות יותר, בהן טרם השתדרשו מקדמי התאמה מקובלים והם נושא למחלוקות שמאיות במקרים רבים. ישנו גם צורך לרכז את חכמת ההמון העדכנית להיום, בהתאם למגמות ונתוני שוק שכל אחד מאיתנו מזהה בשטח, תוך כדי עבודתו.

הנני שמח שנפלה בחלקי הזכות לרכז את המחקר ולדאוג שייצא לאור. כולי תקווה שהמחקר יהיה לכם לעזר בעבודתכם.

השאלות שנכללו במחקר גובשו ונוסחו ברובן בעבר ע"י צוות היגוי שכלל את השמאים יוסי רייטן, אלי כהן ויור'ל הלשכה - חיים מסילתי.

גיבוש השאלון בוצע באופן שיסייע בסוגיות כלליות לצד סוגיות פרטניות יותר. בשאלון שולבו גם שאלות שנכללו במחקרים קודמים וסומנו כרלוונטיות, כך שתקבלנה התייחסות מחודשת ועדכנית להווה. במהלך המחקר קיבלנו תגובות מהנשאלים והשתדלנו לטייב את המחקר ככל היותר.

נעשתה עבודה רבה בכדי להביא את המידע הרב שנאסף לכדי בסיס נתונים בר סמך, ועל כן נודה גם לצוות המחקר שסייע בעריכתו וניתוח הממצאים.

עוד נודה גם לנשאלים ששיתפו פעולה והקדישו מזמנם לשתף ציבור השמאים בדעתם המקצועית. בהצלחה בכל אשר תפנו!



חברכם,

דוד רום

מרכז המחקר



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)

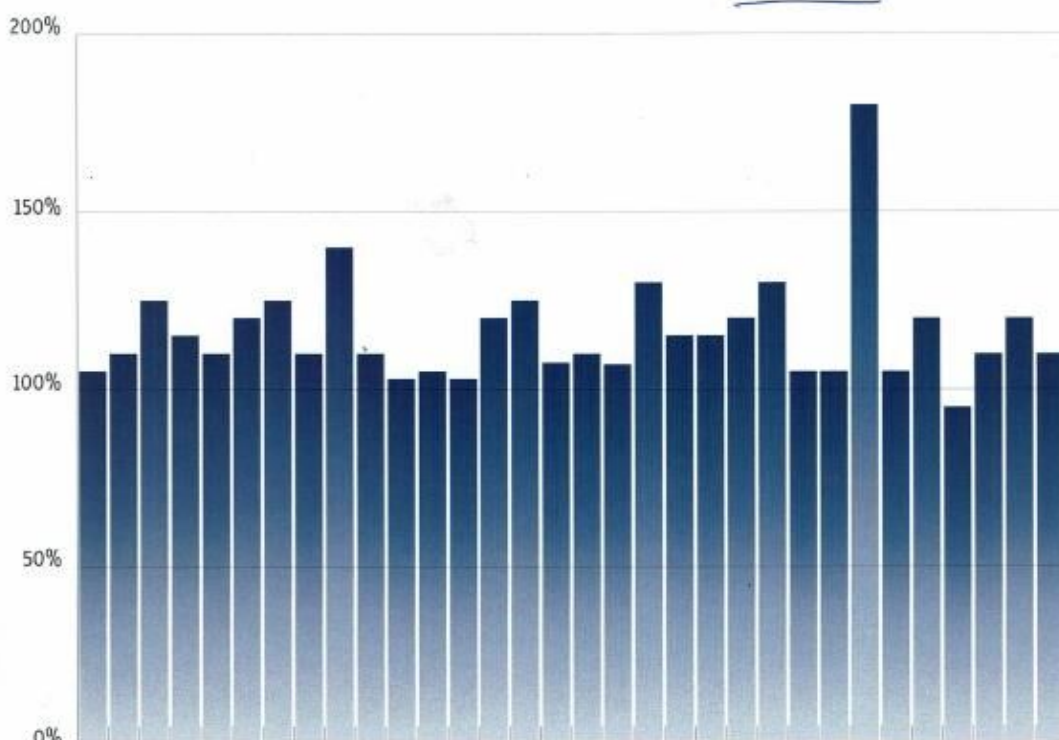


23.2. ממצאים – יח"ד צמודת קרקע ללא נוף לפארק למול שווי יח"ד זהה עם נוף
לפארק פתוח:

פרק 1 | בתים צמודי קרקע | 27

מחקר דלפי | סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין - מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר

3 בהנחה ששווי יח"ד צמודת קרקע ללא נוף לפארק פתוח הוא 100%, מה שווה
באחוזים של יח"ד זהה עם נוף פתוח לפארק?



סיכום ממצאים	
116%	ממוצע
110%	חציון
105%	שכיח
15%	סטיית תקן
180%	מקסימום
95%	מינימום



לשכת שמאי מקרקעין בישראל ונר"ר



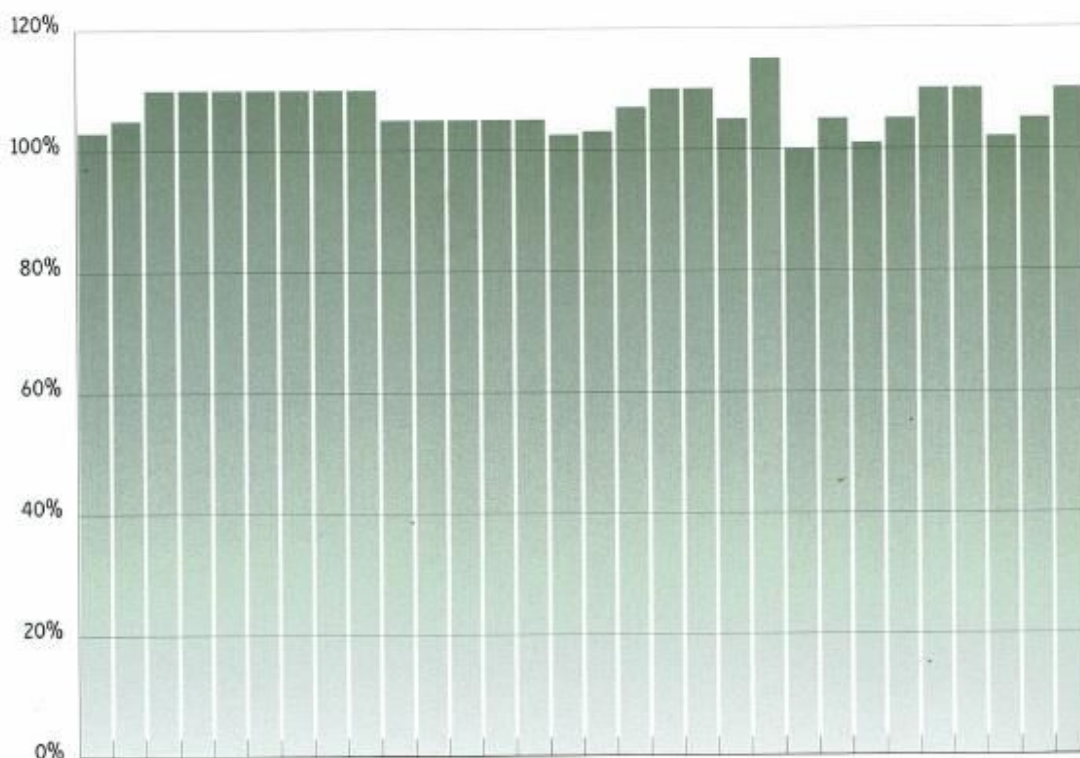
23.3. ממצאים – התאמה לדירה הפונה לנוף אורבני פתוח למול דירה ללא נוף:

פרק 2 | בנייה רוויה | 63

מחקר דלפי | סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין - מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר

מהו מקדם ההתאמה הראוי לדירה הפונה לנוף אורבני פתוח ביחס לדירה ללא נוף בהנחה שיתר המשתנים זהים?

20



סיכום ממצאים

107%	ממוצע
105%	חציון
105%	שכיח
4%	סטיית תקן
115%	מקסימום
100%	מינימום



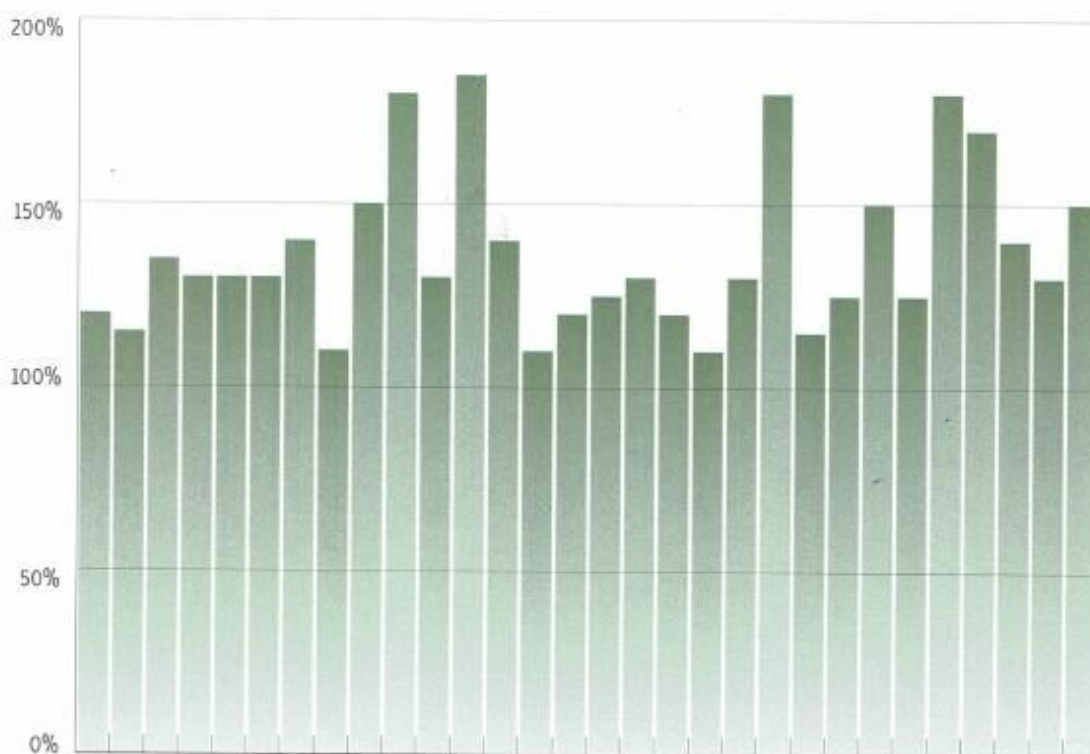
23.4. ממצאים – דירה עם נוף לים למול דירה עם נוף לים (הערה של הח"מ: מדובר בקו ראשון או שני בקרבה לים)

פרק 2 | בנייה רוויה | 71

מחקר דלפי | סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין - מקדמי התאמה בחנאי מידע חסר

בהנחה ששווי יח"ד בבנייה רוויה ללא נוף לים הוא 100%, מה שוויה באחוזים של יח"ד זהה עם נוף לים?

24



סיכום ממצאים

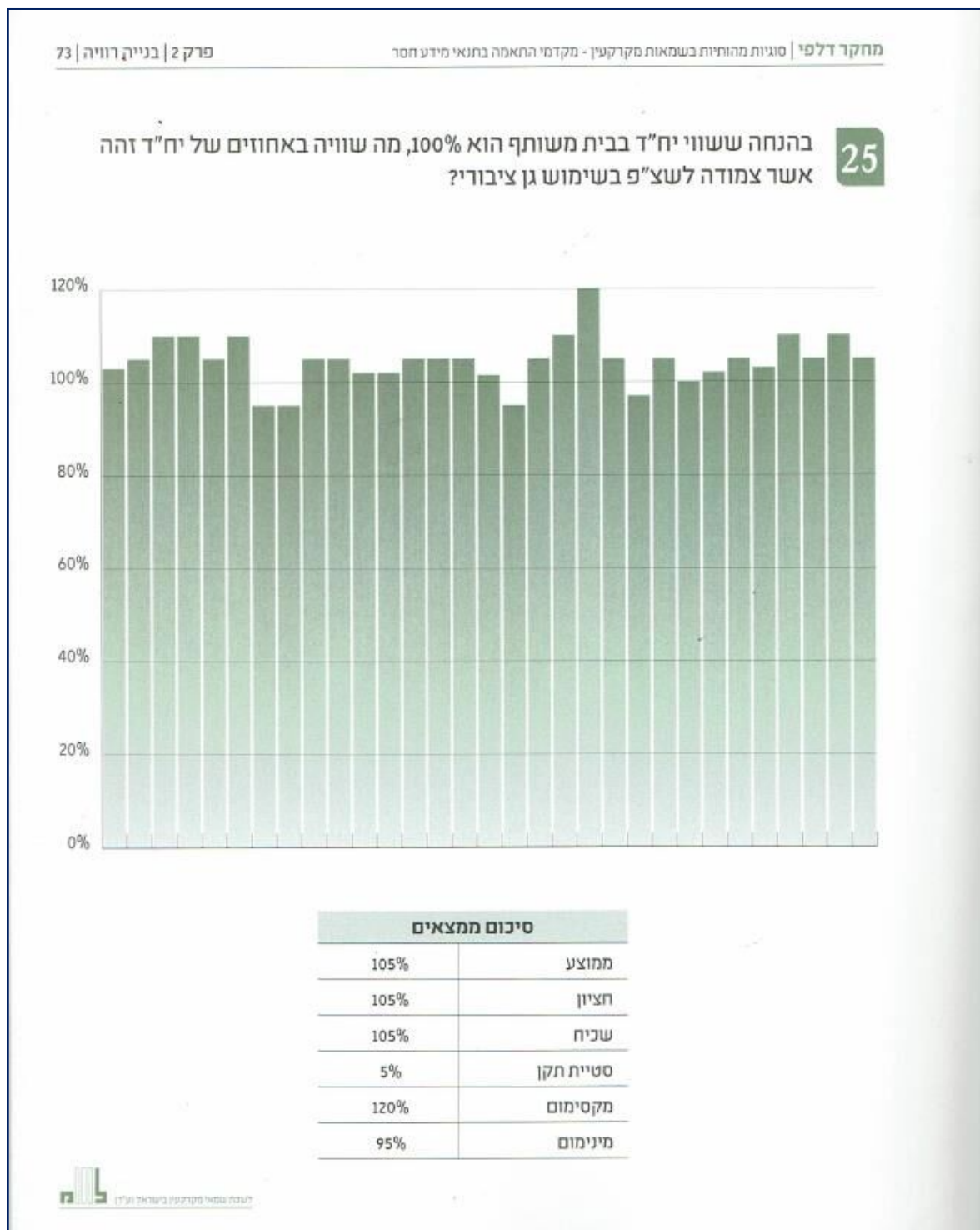
ממוצע	137%
חציון	130%
שכיח	130%
סטיית תקן	22%
מקסימום	185%
מינימום	110%



יחסי שווי נכסים בישראל ובי"ד



23.5. ממצאים – יח"ד אשר צמודה לשצ"פ גן ציבורי למול יח"ד שלא צמודה לשצ"פ, בניה רוויה:





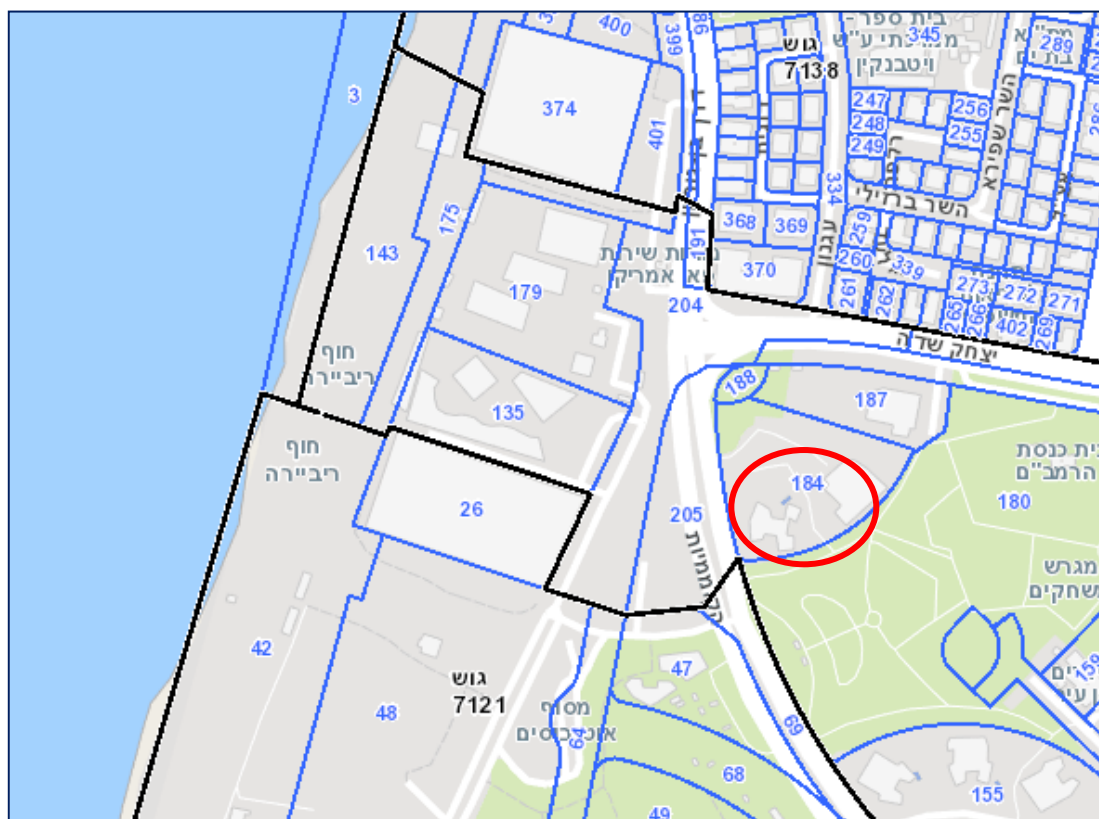
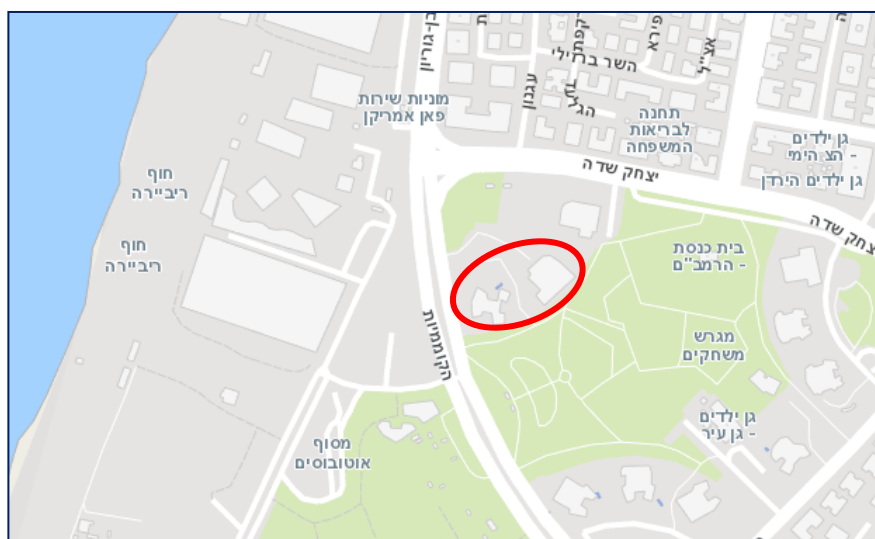
24. מחירון לוי יצחק לדירות – מוצג כי הוא קיים והמחירון מפורסם שוטף ויש לו משתמשים. לא מקובל כמקור להסתמכות. יכול לתת אינדיקציה כללית בלבד:

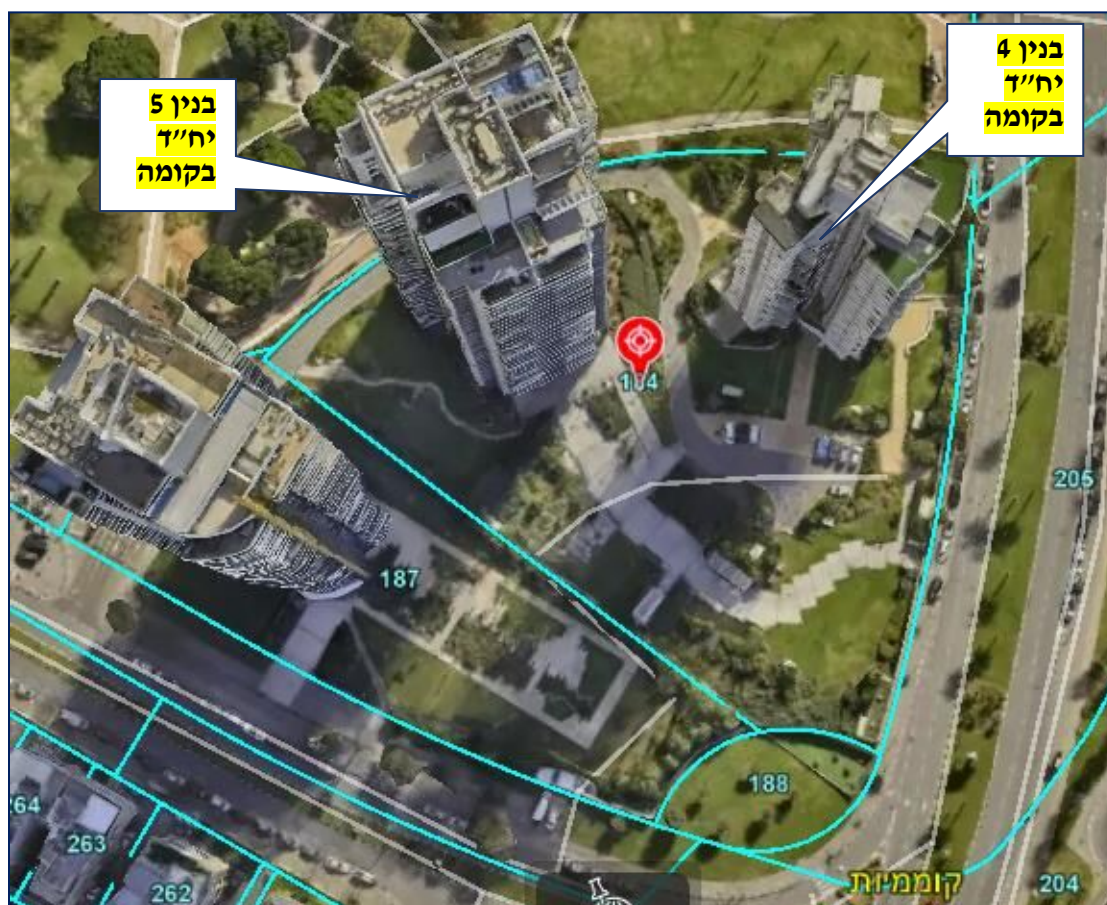
מחירון מיקום	
-5%	דירה ישנה עם חזית לכביש מהיר
-12%	בניין הפונה לאזור תעשייה
-8%	דירה מעל מרכז מסחרי
-5%	דירה עורפית עם נוף חסום לבניין
-15%	דירה צמודה לבית עלמין
-10%	דירה עם נוף לבית עלמין
-8%	דירה צמודה לבית ספר
-6%	מגדל גבוה ומטיל צל מול הבית
-5%	דירה צמודה למגרש משחקים
-6%	קווי מתח גבוה מול הבית
-10%	תחנת אוטובוס ליד הבית
-7%-5%	דירה בקומה א' בבניין עם מעלית
-12%	דירה בקומה 1-3 במגדל
+15%	דירה עם נוף לים
+30%	דירה בקו ראשון לים
+15-10%	דירה הפונה לפארק או שטח ירוק
+20-15%	דירה בקו השני לרכבת הקלה/המטרו
-8%-5%	דירה במרחק כ-30-50 מ' מתחנת רכבת קלה/מטרו
נתונים: לוי יצחק, עורך מחירון הדירות	



25. מחקר להשפעת נוף ים על דירת מגורים

25.1. להלן יוצג מחקר אמפירי שבוצע בחודש ספטמבר 2024, שנערך ע"י הח"מ, שתכליתו לאמוד את השפעת נוף ים, לגבי דירות המצויות בקו שליו לי (מרחק כ- 400 מ' מקו הים). מאמר בנושא מיועד לפרסום במסגרת פרסומי לשכת שמאי המקרקעין. המחקר בחן 248 עסקאות השוואה בשנים 2011/3 ועד 8/2024, ב- 2 מגדלי מגורים המונים 264 יח"ד הבנויים בחלקה 184 בגוש 7120, רח' יצחק שדה 2-4, בת ים :

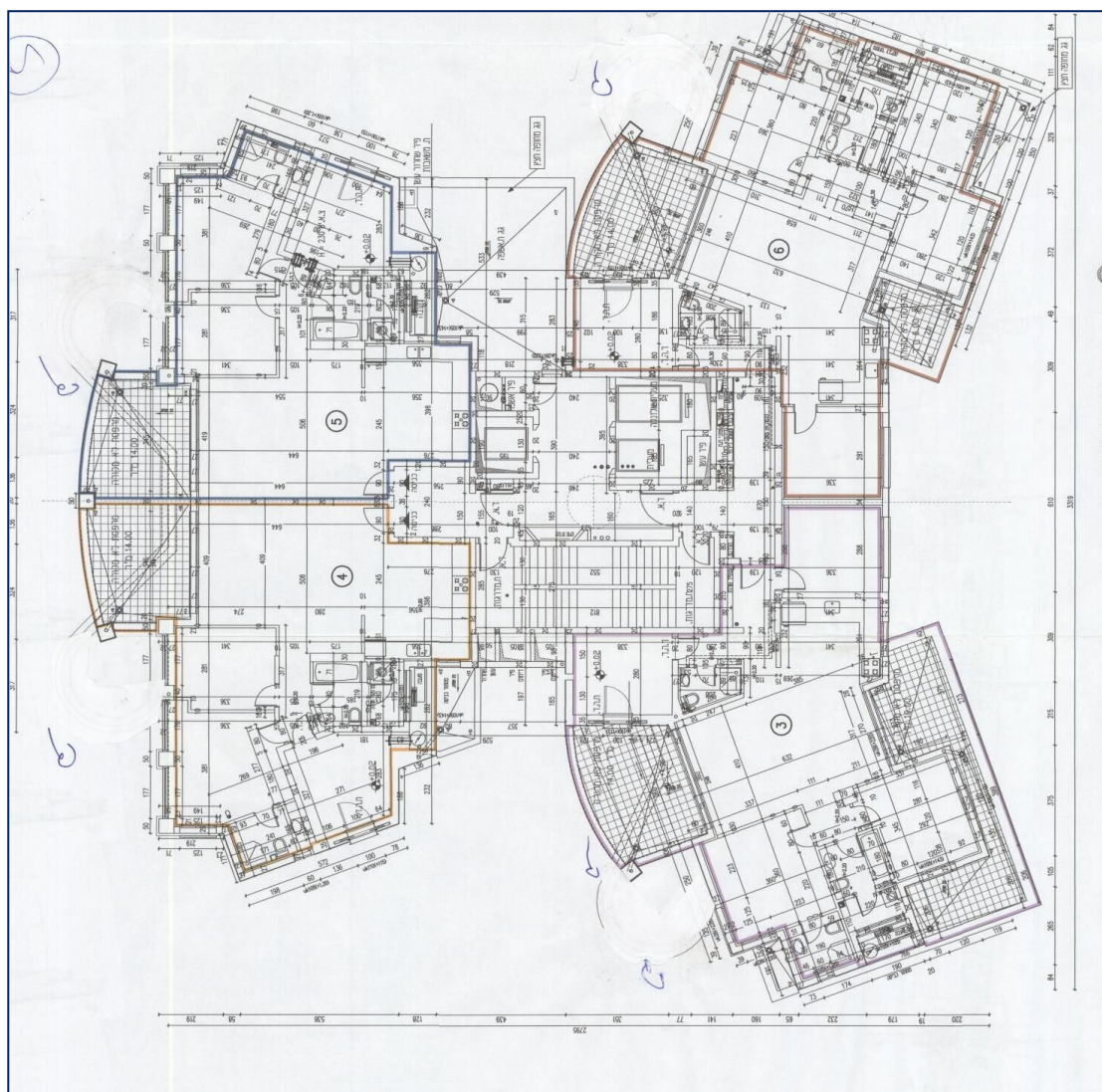






25.2. על החלקה בנויים 2 מגדלי מגורים. במגדל המגורים הראשון 4 יח"ד בקומה והוא בנוי כך שישנן 2 דירות צמודות בחזית מול הים ו – 2 דירות אחוריות מופרדות ללא קיר משותף ביניהן. כל הדירות צופות לים, בכיוון זה או אחר. הבניין קיבל טופס 4/תעודת איכלוס בשנת 2008.

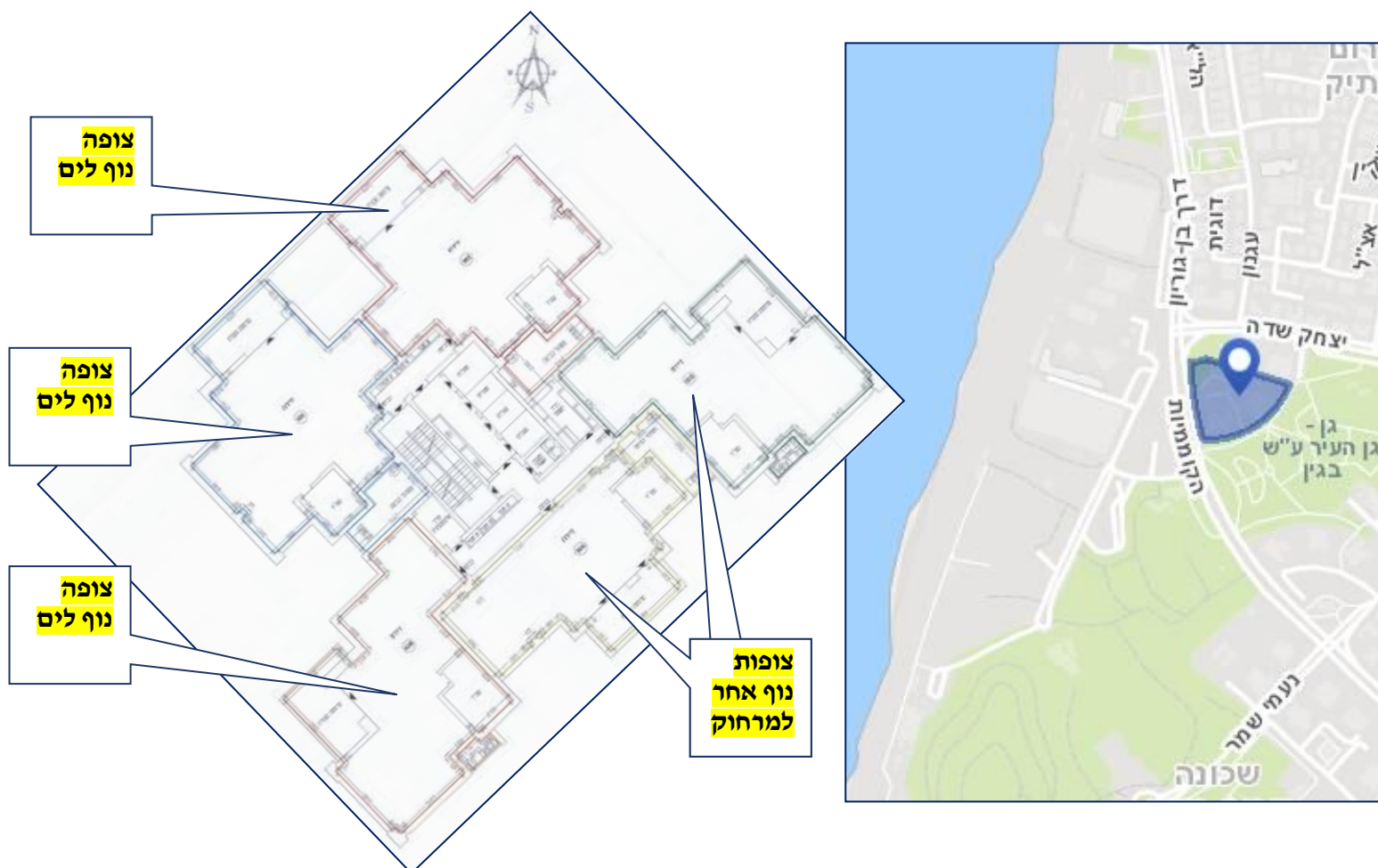
מהעסקאות בבניין הראשון לא ניתן ללמוד מהעסקאות השפעה של נוף לים, כיוון שכל הדירות צופות לים ובנוסף, הדירות הקדמיות שהנראות מהן טובה יותר לים, אולם הדירות האחוריות, מופרדות אחת מרעותה, שלהן גם נוף לים אולם ההפרדה בין הדירות יוצרת תחושה של 4 כיווני אוויר.





25.3. הבניין השני נבנה מאוחר יותר וקיבל טופס 4 עבור 26 קומות ראשונות ל - 98 דירות (מתוך 165 יח"ד ב-37 קומות) בחודש 3/2014. בקומה טיפוסית 5 דירות, כאשר 3 דירות צופות לים ו-2 דירות צופות בעיקרון לנוף אחר למרחוק.

מתוך העסקאות שנבדקו נכללו 172 עסקאות בין הקומות 5 לקומה 32 (זאת כיוון שבקומות התחתונות הנראות לים מוגבלת ואילו מקומה 33 מדובר בדירות מיוחדות וגדולות יחסית ולא בקומות טיפוסיות), לגביהן מוצגים הממצאים בעניין השפעת נוף ים למול נוף אחר למרחוק שאינו ים.



25.4. עסקאות מכירה 2012 ו- 2013 – השפעת נוף ים למול נוף אחר – 8%

מס' סד'	תת חלקה	יום מכירה	קומה	ממוצע קומה	שנת בניה מדווח	מ"ר רשום	חדר'	חזית או עורף	שווי מכירה נומינלי בש"ח	שווי נ/מ"ר נומינלי	שווי נ/מ"ר ממוצע	שווי ים למול עורף
1	235	24/09/2012	27		2015	140	5	ים	2,647,131	18,908		
2	237	24/09/2012	28		2012	140	5	ים	2,720,777	19,434		
3	155	29/09/2012	11		2012	140	5	ים	2,254,267	16,102		
4	171	11/10/2012	15		2012	140	5	ים	2,549,138	18,208		
5	176	16/10/2012	16		2012	140	5	ים	2,458,591	17,561		
6	246	17/10/2012	30		2015	140	5	ים	2,768,663	19,776		
7	191	18/10/2012	19		2012	140	5	ים	2,473,567	17,668		
8	221	18/10/2012	25		2012	140	5	ים	2,631,489	18,796		
9	166	22/10/2012	14		2014	140	5	ים	2,108,784	15,063		
10	196	23/10/2012	20		2014	140	5	ים	2,123,947	15,171		
11	225	23/10/2012	25		2014	140	5	ים	2,281,297	16,295		
12	230	23/10/2012	26		2014	140	5	ים	2,214,336	15,817		
13	231	23/10/2012	27		2014	140	5	ים	2,322,201	16,587		
14	212	26/10/2012	23		2014	140	5	ים	2,590,884	18,506		
15	232	26/10/2012	27		2012	140	5	ים	2,679,413	19,139		
16	136	30/10/2012	8		2012	140	5	ים	2,334,655	16,676		
17	207	31/10/2012	22		2012	140	5	ים	2,540,000	18,143		
18	215	04/11/2012	23		2014	140	5	ים	2,221,130	15,865		
19	211	05/11/2012	23		2014	140	5	ים	2,660,000	19,000		
20	245	06/11/2012	29		2014	140	5	ים	2,298,850	16,420		
21	235	11/11/2012	27		2012	140	5	ים	2,748,652	19,633		
22	170	13/12/2012	14		2012	140	5	ים	2,344,999	16,750		
23	222	13/12/2012	25		2015	140	5	ים	2,639,561	18,854		
24	182	20/12/2012	17		2012	140	5	ים	2,663,374	19,024		
25	168	23/12/2012	14		2012	140	5	ים	2,305,001	16,464		
26	202	27/12/2012	21		2013	140	5	ים	2,680,000	19,143		
27	161	06/01/2013	13		2012	140	5	ים	2,479,999	17,714		
28	241	15/01/2013	29		2012	140	5	ים	2,916,999	20,836		
29	240	20/01/2013	28		2012	140	5	ים	2,785,999	19,900		
30	131	30/01/2013	7		2012	140	5	ים	2,199,999	15,714		
31	152	27/02/2013	11		2012	140	5	ים	2,460,000	17,571		
32	151	24/03/2013	11		2012	140	5	ים	2,400,000	17,143		
33	121	07/04/2013	5		2012	140	5	ים	2,200,000	15,714		
34	127	09/04/2013	6		2012	140	5	ים	2,275,000	16,250		
35	157	09/04/2013	12		2012	140	5	ים	2,405,000	17,179		
36	132	11/04/2013	7		2012	140	5	ים	2,250,000	16,071		
37	147	14/04/2013	10		2016	140	5	ים	2,334,999	16,679		
38	186	20/06/2013	18		2012	140	5	ים	2,800,000	20,000		
39	187	20/06/2013	18		2012	140	5	ים	2,800,000	20,000		
40	225	24/06/2013	25		2012	140	5	ים	2,820,932	20,150		
41	242	28/06/2013	29		2012	140	5	ים	2,600,000	18,571		
42	175	30/06/2013	15		2016	140	5	ים	2,320,000	16,571		
43	250	12/09/2013	30		2012	140	5	ים	2,795,000	19,964		
44	167	27/09/2013	14		2013	140	5	ים	2,684,447	19,175		
45	122	14/10/2013	5		2012	140	5	ים	2,549,196	18,209		
46	180	09/12/2013	16	19	2012	140	5	ים	2,360,000	16,857	17,810	
47	129	24/09/2012	6		2012	113	4	עורף	1,867,166	16,524		
48	214	17/10/2012	23		2012	113	5	עורף	2,703,724	23,927		
49	133	25/12/2012	7		2015	140	5	עורף	2,090,000	14,929		
50	123	27/01/2013	5		2015	140	5	עורף	2,065,525	14,754		
51	163	13/03/2013	13		2012	140	5	עורף	2,160,000	15,429		
52	173	24/03/2013	15		2013	140	5	עורף	2,210,000	15,786		
53	198	24/03/2013	20		2012	140	5	עורף	2,390,000	17,071		
54	128	11/04/2013	6		2012	140	5	עורף	2,100,000	15,000		
55	148	14/04/2013	10		2012	140	5	עורף	2,160,000	15,429		
56	138	02/05/2013	8		2012	140	5	עורף	2,100,000	15,000		
57	153	26/05/2013	11		2016	140	5	עורף	2,180,000	15,571		
58	178	26/05/2013	16		2016	140	5	עורף	2,280,000	16,286		
59	248	27/05/2013	30		2016	140	5	עורף	2,550,000	18,214		
60	158	18/06/2013	12		2016	140	5	עורף	2,319,658	16,569		
61	154	24/06/2013	11		2012	113	4	עורף	1,868,182	16,533		
62	208	25/06/2013	22		2016	140	5	עורף	2,354,947	16,821		
63	188	26/06/2013	18		2016	140	5	עורף	2,274,264	16,245		
64	183	28/06/2013	17		2012	140	5	עורף	2,254,093	16,101		
65	213	30/06/2013	23		2012	140	5	עורף	2,443,350	17,453		
66	193	22/07/2013	19		2012	140	5	עורף	2,294,444	16,389		
67	218	01/08/2013	24		2012	140	5	עורף	2,480,000	17,714		
68	223	01/08/2013	25		2012	140	5	עורף	2,600,000	18,571		
69	139	24/12/2013	8		2012	113	4	עורף	1,760,000	15,575		
70	144	24/12/2013	9	15	2012	113	4	עורף	1,810,000	16,018	16,501	1.08



25.5. עסקאות מכירה 2014 ו- 2015 – השפעת נוף ים למול נוף אחר – 11%

מס' סד'	תת חלקה	יום מכירה	קומה	ממוצע קומה	שנת בניה מדווח	מ"ר רשום	חדר'	חזית או עורף	שווי מכירה נומינלי בש"ח	שווי נ/מ"ר נומינלי	שווי נ/מ"ר ממוצע נומינלי	שווי ים למול עורף
71	235	13/01/2014	27		2016	140	5	ים	2,647,131	18,908		
72	247	14/01/2014	30		2012	140	5	ים	3,060,000	21,857		
73	185	14/02/2014	17		2012	140	5	ים	2,438,000	17,414		
74	150	30/04/2014	10		2012	140	5	ים	2,323,114	16,594		
75	160	04/05/2014	12		2014	140	5	ים	2,390,000	17,071		
76	190	04/05/2014	18		2012	140	5	ים	2,750,000	19,643		
77	254	19/05/2014	31		2012	173	5	ים	4,200,000	24,277		
78	169	12/06/2014	14		2012	113	4	ים	1,925,000	17,035		
79	145	25/06/2014	9		2012	140	5	ים	2,300,000	16,429		
80	201	21/07/2014	21		2013	140	5	ים	2,973,000	21,236		
81	125	07/09/2014	5		2014	140	5	ים	2,315,000	16,536		
82	165	09/09/2014	13		2014	140	5	ים	2,390,000	17,071		
83	242	09/09/2014	29		2010	140	5	ים	3,194,720	22,819		
84	251	09/09/2014	31		2012	140	5	ים	4,607,580	32,911		
85	255	09/09/2014	31		2012	134	5	ים	4,646,120	34,673		
86	195	20/11/2014	19		2012	113	5	ים	2,800,000	24,779		
87	135	05/12/2014	7		2012	140	5	ים	2,500,000	17,857		
88	141	05/12/2014	9		2014	140	5	ים	2,850,000	20,357		
89	181	01/01/2015	17		2012	140	5	ים	3,000,000	21,429		
90	130	09/03/2015	6		2015	140	5	ים	2,350,000	16,786		
91	192	12/03/2015	19		2015	140	5	ים	3,200,000	22,857		
92	256	15/04/2015	32		2012	134	5	ים	4,150,000	30,970		
93	135	26/04/2015	7		2012	140	5	ים	2,725,000	19,464		
94	215	07/05/2015	23		2012	140	5	ים	3,000,000	21,429		
95	140	12/05/2015	8		2012	140	5	ים	2,290,000	16,357		
96	220	27/05/2015	24		2015	140	4	ים	2,226,000	15,900		
97	200	26/06/2015	20		2013	140	5	ים	2,691,000	19,221		
98	206	11/10/2015	22		2015	140	5	ים	3,202,627	22,876		
99	142	21/10/2015	9		2015	140	5	ים	2,736,610	19,547		
100	197	30/10/2015	20	18	2015	140	5	ים	3,321,610	23,726	20,934	
101	159	01/01/2014	12		2012	113	4	עורף	1,850,000	16,372		
102	134	23/02/2014	7		2013	113	4	עורף	1,800,000	15,929		
103	184	06/03/2014	17		2012	113	4	עורף	1,969,000	17,425		
104	149	07/03/2014	10		2012	113	4	עורף	1,835,000	16,239		
105	234	27/04/2014	27		2012	113	4	עורף	2,190,000	19,381		
106	164	17/07/2014	13		2012	113	4	עורף	1,960,000	17,345		
107	203	12/10/2014	21		2012	140	5	עורף	2,570,000	18,357		
108	174	14/10/2014	15		2014	113	4	עורף	2,100,000	18,584		
109	179	07/12/2014	16		2012	113	4	עורף	2,110,001	18,673		
110	189	07/12/2014	18		2012	113	4	עורף	2,180,000	19,292		
111	184	31/12/2014	17		2012	113	4	עורף	2,160,000	19,115		
112	199	01/03/2015	20		2015	113	4	עורף	2,220,000	19,646		
113	204	10/03/2015	21		2015	113	4	עורף	2,200,000	19,469		
114	209	10/03/2015	22		2015	113	4	עורף	2,200,000	19,469		
115	143	28/05/2015	9		2015	140	5	עורף	2,318,000	16,557		
116	224	28/05/2015	25		2015	113	4	עורף	2,250,000	19,912		
117	229	28/05/2015	26		2015	113	4	עורף	2,230,000	19,735		
118	249	11/06/2015	30		2015	98	4	עורף	2,305,000	23,520		
119	124	23/06/2015	5		2012	113	4	עורף	2,000,000	17,699		
120	214	13/07/2015	23		2015	113	4	עורף	2,170,000	19,204		
121	239	20/09/2015	28		2015	113	4	עורף	2,400,000	21,239		
122	244	11/10/2015	29	19	2015	113	4	עורף	2,399,491	21,234	18,836	1.11

25.6. עסקאות מכירה 2016 – 2018 – השפעת נוף ים למול נוף אחר – 4%

מס' סד'	תת חלקה	יום מכירה	קומה	ממוצע קומה	שנת בניה מדווח	מ"ר רשום	חדר/	חזית או עורף	שווי מכירה נומינלי בש"ח	שווי נומינלי נ/ח/מ"ר	שווי נומינלי נ/ח/מ"ר ממוצע	שווי ים למול עורף
123	205	16/02/2016	21		2016	140	5	ים	2,956,140	21,115		
124	156	03/03/2016	12		2014	140	5	ים	3,060,000	21,857		
125	172	20/03/2016	15		2016	140	5	ים	3,176,998	22,693		
126	210	20/03/2016	22		2012	140	5	ים	2,980,000	21,286		
127	252	15/04/2016	31		2016	159	5	ים	4,200,000	26,415		
128	177	17/07/2016	16		2016	140	5	ים	3,200,000	22,857		
129	258	22/08/2016	32		2016	159	5	ים	4,500,000	28,302		
130	168	13/09/2016	14		2016	140	5	ים	2,720,000	19,429		
131	176	28/09/2016	16		2016	140	5	ים	3,225,000	23,036		
132	235	16/11/2016	27		2016	140	5	ים	3,000,000	21,429		
133	241	15/12/2016	29		2016	140	5	ים	2,900,000	20,714		
134	221	29/01/2017	25		2016	140	5	ים	3,430,000	24,500		
135	246	12/02/2017	30		2016	140	5	ים	2,800,000	20,000		
136	212	15/03/2017	23		2013	140	5	ים	3,050,000	21,786		
137	211	02/04/2017	23		2016	140	5	ים	3,210,000	22,929		
138	216	06/04/2017	24		2016	140	5	ים	3,280,000	23,429		
139	237	15/05/2017	28		2016	140	5	ים	3,510,000	25,071		
140	207	08/06/2017	22		2016	140	5	ים	2,950,000	21,071		
141	230	12/07/2018	26		2016	140	5	ים	3,500,000	25,000		
142	215	04/03/2019	23		2015	140	5	ים	3,550,000	25,357		
143	216	03/06/2019	32	23	2014	140	5	ים	3,300,000	23,571	22,945	
144	228	19/04/2016	26		2012	140	5	עורף	2,900,000	20,714		
145	238	19/04/2016	28		2014	140	5	עורף	2,925,000	20,893		
146	214	13/05/2016	23		2015	113	4	עורף	2,200,000	19,469		
147	233	10/07/2016	27		2016	140	5	עורף	2,900,000	20,714		
148	178	29/11/2016	16		2016	140	5	עורף	2,650,000	18,929		
149	253	05/07/2017	31		2017	173	5	עורף	3,750,000	21,676		
150	257	08/11/2017	32		2012	159	5	עורף	3,650,000	22,956		
151	178	23/05/2018	16		2016	140	5	עורף	3,026,256	21,616		
152	214	19/12/2018	23		2015	113	4	עורף	2,720,000	24,071		
153	148	18/07/2019	10	25	2015	140	5	עורף	2,810,000	20,071	22,121	1.04

הערה: קיימות גם מספר עסקאות משנת 2019 (התוצאה בלעדית דומה)

25.7. עסקאות מכירה 2020 – 2022 – השפעת נוף ים למול נוף אחר – 13%

מס' סד'	תת חלקה	יום מכירה	קומה	ממוצע קומה	שנת בניה מדווח	מ"ר רשום	חדר'	חזית או עורף	שווי מכירה נומינלי בש"ח	שווי נ/מ"ר נומינלי	שווי נ/מ"ר ממוצע נומינלי	שווי ים למול עורף
154	132	08/06/2020	7		2016	140	5	ים	3,265,000	23,321		
155	156	25/06/2020	12		2016	140	5	ים	3,300,000	23,571		
156	245	03/09/2020	29		2020	140	5	ים	3,430,000	24,500		
157	142	23/02/2021	9		2015	140	5	ים	3,455,000	24,679		
158	227	15/07/2021	26		2016	140	5	ים	3,950,000	28,214		
159	136	27/07/2021	8		2016	140	5	ים	3,850,000	27,500		
160	146	01/08/2021	10		2016	140	5	ים	3,750,000	26,786		
161	242	12/09/2021	29		2017	140	5	ים	3,800,000	27,143		
162	254	29/10/2021	31		2015	173	5	ים	5,250,000	30,347		
163	202	04/04/2022	21		2016	140	5	ים	3,700,000	26,429		
164	162	13/04/2022	13		2017	140	5	ים	3,970,000	28,357		
165	125	25/05/2022	5		2014	140	5	ים	3,850,000	27,500		
166	241	12/06/2022	29		2016	140	5	ים	4,300,000	30,714		
167	226	05/09/2022	26	18	2016	140	5	ים	4,500,000	32,143	27,229	
168	234	10/12/2020	27		2014	113	4	עורף	2,750,000	24,336		
169	133	28/06/2021	7		2016	140	5	עורף	3,050,000	21,786		
170	154	17/08/2021	11		2017	113	4	עורף	2,770,000	24,513		
171	233	28/12/2021	27		2013	140	5	עורף	3,400,000	24,286		
172	228	22/09/2022	26	20	2016	140	5	עורף	3,620,000	25,857	24,156	1.13

25.8. סיכום ממצאים אמפיריים

שנים	מספר עסקאות	עסקאות נוף ים למול נוף אחר	משקל יחסי לשנים	השפעת נוף ים למול נוף אחר	שיעור השפעה משוקלל
2012-2013	70	66%	45%	8%	3.57%
2014-2015	52	58%	40%	11%	4.46%
2016-2018	31	68%	10%	4%	0.37%
2020-2022	19	74%	5%	13%	0.64%
סה"כ	172		100%		9.0%

25.9. מסקנה: השפעת נוף משמעותי (צפיה לים לא מקו ראשון, צפייה לנוף ייחודי מונמנטים) למול נוף אורבני למרחק (ולא הסתרה!) בגבולות 9%.



אומדן ירידת ערך וסעיף 200

26. מרכיבי הפגיעה בשווי הדירה (לתאריך קובע)

26.1. **התכנית גרמה ל"פגיעה בהנאה" לעולמים** – פגיעה בהנאה בשימוש הדירה

מכאן ועד עולם. הנאה שבישיבה בדירה וצפייה בתמונת נוף שצוירה ע"י היקום. תמונה בלתי נגמרת ורציפה שמרחיבה את לב הצופה.

ניתן להסביר את הפגיעה הזו בצורה הבאה: נניח מצב תיאורטי שהנוף המדהים שהיה נשקף מתוך הדירה היה מתחלף בסתם נוף הררי, אבל עדיין לא מהווה הסתרת קו האופק.

26.2. **התכנית גרמה ל"גזילת נוף" לעולמים** – שהביאה ל"עיוורון לנוף" –

"חיסול" קו האופק – חסימת ראות טוטאלית למרחקים ע"י הצבת "מסך הסתרה" בצורת בניין גבוה ורחב לפני הדירה, דבר שאינו בר תיקון.

ניתן להסביר את הפגיעה הזו בצורה הבאה: יש לך סתם נוף הררי לראיה למרחוק וכעת מבטלים את הראות למרחק ושמים לך מסך מול העיניים.

עבור 2 המרכיבים הראשונים אומדן הפגיעה הוא $9\% + 3\%$ וסה"כ 12% . כאמור מדובר בפגיעה כפולה: גם לקחו לך את התמונה מרחיבת הלב וגם שמו לך "קיר אטום" מול העיניים.

26.3. **התכנית גרמה ל"פגיעה בפרטיות" לעולמים** – בדירה הנדונה שרר מצב של

"פרטיות אבסולוטית" – היא מצב שאדם יכול להשתמש בדירתו ולהלך בה אפילו עירום, מבלי חשש קל שבקלים שמישהו יוכל להביט עליו. הדירה עברה ממצב של "פרטיות אבסולוטית" למצב שהשכנים במרפסת הבניין הפוגע במספר קומות עליונות, יכולים לשבת ולהביט בדיירי הדירה הנדונה, ויוצרים הרגשה כאילו חיים "בכלוב חיות בגן חיות" והמבקרים צופים.

בגין הפגיעה החמורה בפרטיות אני אומד את הפגיעה בשיעור של 3% נוספים.

26.4. **התוצאה** – ירידת ערך – פגיעה אנושה בשווי ובערך דירה וייחודיותה, אחת

ויחידה שאפשרה תמונת נוף ייחודית, מרחב אינסופי ושלא ניתנת לשחזור. סה"כ אומדן הפגיעה בשווי הדירה כתוצאה מאישור התכנית – 15% .

26.5. **תחשיב ירידת הערך לתאריך הקובע** – $4,500,000 \times 15\% = 675,000$ ₪.

26.6. **התביעה לירידת ערך** – $675,000$ ₪ המהווה פגיעה בשיעור 15% מהשווי.



27. סעיף 200 לא רלבנטי בכלל בעניינו

27.1. שלושה תנאים לפטור - הסעיף קובע פטור מפיצויים בהתקיים שלושה

תנאים (ד"נ הורוויץ ס' 21.4 לעיל):

א. (1) סעיף 200 לחוק קובע כי חוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פטורה מתשלום פיצויים בהתקיים שלושה תנאים: (א) הפגיעה הנגרמת על-ידי התכנית נמנית עם אחד מ-11 סוגי מקרים חקבועים בסעיף; (ב) הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין (לחלן - תנאי חסבירות); (ג) אין זה מן הצדק לשלם לפגיעה פיצויים. שלושה תנאים להתקיימות הפטור לפי סעיף 200 לחוק הם מצטברים. על בעל המקרקעין הנפגע מוטל נטל חשכנוע להראות כי העיקרון הכללי של חובת פיצוי חל עליו. משעמד בנטל זה, עובר נטל חשכנוע לוועדה המקומית לחוכית את קיומם של מכלול תנאי הפטור (295ב - ד).

27.2. תנאי ראשון - תנאי זה כנראה מתמלא:

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

- (1) שינוי בתחום אזורי ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;
- (2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;
- (3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסוים;
- (4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;
- (5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;
- (6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;
- (7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים;
- (8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יכלוט שום בנין;
- (9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציורם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;
- (10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;

139

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי

1:1\קבצים\קול קורא\חוק התכנון ובניה התשס"ה doc.1965

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

נוסח מלא ומעודכן

(11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.



27.3. תנאי שני – הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר – תנאי זה אינו מתמלא

כיוון שהפגיעה עוברת את תחום הסביר.

27.4. תנאי שלישי – "אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים" – תנאי זה אינו

מתקיים לחלוטין. דיון בעניין בסעיף שלהלן.

28. האומנם "אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים"?

28.1. איוון בין זכות הקניין לאינטרס הכלל (ד"נ הורוויץ):

(3) במסגרת עריכת האיוון בין זכות הקניין לאינטרס הכלל יש להתחשב בגודל הירידה בערך המקרקעין הנפגעים, במידת פיזור הנזק ובחיוניות האינטרס הציבורי חגלום בתכנית. שיקולים אלה אינם מחוויים רשימה סגורה. את השאלה בדבר קיומם של שיקולים נוספים שיש לשקול במסגרת זו יש לחתור להתפתחות העתידית של החלכה (303 ד – ח, ז – 304).

עפ"י פסק הדין במסגרת עריכת האיוון בין זכות הקניין לאינטרס הכלל יש

להתחשב בערכים הבאים:

- גודל הירידה בערך המקרקעין הנפגעים.

- מידת פיזור הנזק.

- חיוניות האינטרס הציבורי.

28.2. מידת פיזור הנזק:

התכנית הפוגעת חלה על חלקה 7 בלבד. התכנית נקודתית – בעלי חלקה 7

"מתעשרים" ובגדול כפי שיוסבר ואילו בניין המגורים בחלקה 190 בגוש

30161 הוא שנפגע, ומי שסופג פגיעה אנושה ביותר הם 2 דירות בקומה

התשיעית, הקומה בה מצויה הדירה הנפגעת.

ייתכן שגם דירות אחרות נפגעות במידה זו או אחרת, אולם עסקינן בדירה

הידועה כתת חלקה 30 המצויה בקומה התשיעית של בניין המגורים

הממוקמת בצפון מזרח ודרום מזרח של הבניין.

במילים אחרות, אין שום פיזור של הסיכון. הפגיעה "ממוקדת", קטלנית

ואנושה ומשפיעה דרמטית על שווי דירת המגורים הנדונה הנפגעת (תת

חלקה 30).



29. חיוניות האינטרס הציבורי – או העדפת אינטרס של פרט מסוים ?

29.1. ברור שאין פה שום עניין ציבורי, לא מדובר על תכנית שמקצה דרכים, או מבני ציבור, או שטחי ציבור פתוחים, או כל דבר אחר לתועלת הציבור.

29.2. יגעתני וחיפשתי זכר לאינטרס ציבורי. התכנית הפוגעת בניגוד מוחלט לתכניות התחדשות עירונית אינה מפרישה ולו מטר מרובע אחד עבור צרכי ציבור. לכן אין כאן כל אינטרס ציבורי באישור התכנית – לאחר שאושר במגרש פרויקט תמ"א הריסה ובניה. אישור תכנית ההתחדשות העירונית הנדונה, נעשה לתועלת ולהעשרה עודפת של בעלי חלקה 7 בגוש 30161 והיזם שנבחר לבצע את פרויקט ההריסה ובניה. חשוב לציין כי בהיבט זה התכנית מאוד יוצאת דופן ולמעשה לא תורמת כלום לציבור.

29.3. אז מה בעצם יש לנו כאן? יש לנו את בעלי הזכויות בחלקה 7 (עם היזם שלה) שמוסיפים מיליונים רבים לכיסם, יש לנו את הוועדה שמקבלת היטל השבחה בגין התכנית הפוגעת, כלומר יש לנו צד של "מרוויחים ובגדול". לא מדובר כאן בכסף קטן. מדובר בהרבה כסף.

29.4. ולמי לא נשאר? ומי סופג את ההפסדים? – בניין הדירה הנפגעת ובראש ובראשונה הדירה הנפגעת נשוא חוות הדעת. פוגעים ב"כבשת הרש".

29.5. כדי להבין מה קרה כאן ננסה לשאוב מסיפורי המקרא. יעקב שהוא כאן במקרה הבכור, איש תם ושוכן אוהלים דר בדירתו שקנה אחרי שנים של עבודה אצל לבן, ונהנה כל חייו לצפות בכנסת ישראל, באתרים חשובים בירושלים. פתאום מגיע עשיו במקרה שלנו הוא לא הבכור, אלא שני ליעקב, והוא משתלט על בניין נמוך שלא הפריע בכלל ליעקב והנה עשיו שם עצמו בקדימות ליעקב ובונה "מגדל בבל", וגונב ליעקב את הבכורה ואת קו האופק (הבכורה במקרה זה הנוף הציורי), וזאת אף בלי לשלם אפילו בקערה קטנה של נזיד עדשים.

29.6. עשויה להיות טענה קלושה שמדובר בפרויקט תמ"א 38 והדבר נועד לתכלית ראויה. התשובה לזה קצרה. שטח של 18 יח"ד בחלקה 7 הוא 996 מ"ר רשום. זכויות הבניה לחלקה 1,022 מ"ר. הבקשה להיתר בניה המבוססת על התכנית הפוגעת מאפשרת 5,093 מ"ר עיקרי + 648 מ"ר ממ"ד סה"כ 5,749 מ"ר. כלומר מכפיל של פי 5.6 שמתאים לקריית שמונה לא לעין כרם. במילים אחרות, גם אם תעלה טענה שיש עניין לחזק את הבניין, אז בערכי שווי בתאריך הקובע, בטח שאין צורך בהיקף הזכויות שהוקצה. וודאי לא לטפס ל- 10 קומות.



30. לסיכום

30.1. התכנית הפוגעת – פוגעת בדירה הנפגעת וגורמת לה ירידת ערך בסכום של 675,000 ש"ח, שלא לדבר על עוגמת הנפש שנגרמת לבעלי הדירה, אבל התביעה עפ"י סעיף 197 עוסקת בפגיעה במקרקעין ולא בפגיעה בבעלי המקרקעין, לכן לא ניתן לתבוע בגין עוגמת נפש, שהיא ללא ספק רבה.

30.2. כפי שניתן לראות בחו"ד האדריכלית, נראה כי בנקודה מול הדירה הנפגעת המרחק בין 2 המבנים הוא הקטן ביותר. יתר על כן, המרפסת בבניין הפוגע אושרה ונבנתה מעבר לקו בניין צידי – מרחק פחות מ – 3 מ' מגבול חלקה – בניגוד לתקנות הבניה במרווחים וללא פרסום הקלה!

30.3. התכנית מעשירה מאוד קבוצה של אנשים פרטיים ומעשירה גם את קופת היטל ההשבחה בעירייה ועושה "סיכול ממוקד" לדירה הנפגעת.

30.4. הפגיעה עוברת את תחום הסביר – שיעור הפגיעה מוערך על ידי ב – 15%.

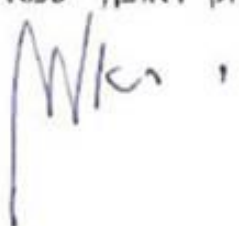
30.5. התביעה לא יכולה לקבל הגנה מן הצדק עפ"י סעיף 200. אין פיזור נזק ולא אינטרס ציבורי. לפנינו סיפור של צד שנהנה ומרוויח ע"י כך שהוא "גונב" את הבכורה ואת קו האופק ומקפח את מי שהיה בעל הבכורה עד היום.

30.6. בנסיבות הפגיעה והמרווחים והמפסידים, היה צפוי שהוועדה תתארגן למצב של תביעה לירידת ערך, צריכה הייתה לקחת זאת בחשבון, סביר להניח שגם קיבלה התחייבות מהיזם לשיפוי במקרה של תביעה לירידת ערך, כי הרי ברור שיש כאן תביעה לירידת ערך. מטעמי תום לב היה צפוי שהוועדה תפנה ראשונה לנפגעים בהצעה לפיצוי בגין ירידת ערך, ולא תסתתר מאחורי סעיף 200 שבמקרה דנן סביר וראוי שלא יעזור לה.

31. הצהרה – אני מצהיר כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון ובבעליו, וכי חוות הדעת משקפת את מיטב הבנתי וניסיוני באירועים דומים.

ולראיה, באתי על החתום

יצחק ראובן, שמאי מקרקעין




לוט: נספח א – חו"ד אדריכלית. נספחים 1ב - 3ב - דוגמא לתביעה לפי סעיף 197.

נספח א

נספח א - חוות דעת אדריכלית

עמ' 56

01/01/2025

לכבוד:

עו"ד ניצן שמואלי

שמאי מקרקעין יצחק ראובן

הנדון: חוות דעת אדריכלית בעניין פגיעה בדירת מגורים בשד' הרצל 114 ירושלים, עקב אישור תכנית מס' 101-0948901 בחלקה 7 גוש 30161, בשד' הרצל 116 ירושלים.

רקע כללי:

התכנית ששטחה 1.32 דונם ממוקמת על ציר הרכבת הקלה (הקו האדום) בירושלים בשדרות הרצל בקירבה לפינת רח' התומר. התכנית אשר אושרה ב- 10/12/2024 מציעה תוספת קומות ויח"ד על גבי מבנה בבנייה שקיבל היתר להריסת המבנה הקיים (שהיה מבנה בן 3 קומות) ובניה של מבנה בן 6.5 קומות לפי תכנית 10038 ותמ"א 38/2. ההיתר שמספרו 116700 בבקשה מס' 2019/0371.00 התקבל בינואר 2022.

יש לציין כי בעלי הדירה הנפגעת הגישו התנגדות לועדה המקומית (יחד עם נציגות מהבניין) ובהמשך לוועדת הערר – ראו נספח החלטת ועדת הערר מדצמבר 2020. כפי שניתן לראות בסעיף 7 – הנפגעים טענו כבר בשנת 2020 כי מדובר בבנין "זוחל" ולמעשה בכוונת היזם לאשר בנין במתווה של קווי בנין מקילים של תמ"א 38 ולבקש בהמשך תוספת קומות בקווי בנין שאינם תואמים לגובה המבנה הסופי שאותו הוא מבקש לבנות.

7. מעבר לכך מעלים העוררים חששות שאינם בפנינו. חשש העוררים הוא שכעת מאשרים בניה בהתאם לתמ"א 38/2 לפי קווי הבנין הקבועים בה ובעתיד יבקשו לשנות את הבינוי ובכלל זה קווי הבנין בהתאם למדינות ציר רק"ל, כך ששינוי בסופו של יום גם את קווי הבנין האחוריים של תמ"א 38 וגם את קווי הבנין הקדמיים (קו אפס) של הרכבת הקלה. אלא שאיננו לא בגדר נביאים ולא בגדר בני נביאים. לפיכך, כשתגיע השאלה למוסד התכנון הרלוונטי ביחס לתכנית ולבקשה להיתר מסויימים הוא יבחן זאת.

בחו"ד זו ניתן יהיה לראות בצורה ברורה כיצד הנ"ל בוצע בפועל.

בנוסף יש לציין כי במועד כתיבת חו"ד זו נבנה הבנין בשד' הרצל 116 שאושר בתכנית 101-0948901 ללא היתר – כאשר כבר באוגוסט 2024 הבנין היה בנין – בגובה של 3.5 קומות מעל למאוסר לפי היתר ובחריגה של כ- 4 מ' מקו בנין קדמי מאותו היתר שמס' 116700 – זאת ללא כל התייחסות של אגף הפיקוח העירוני וללא עצירת העבודות!



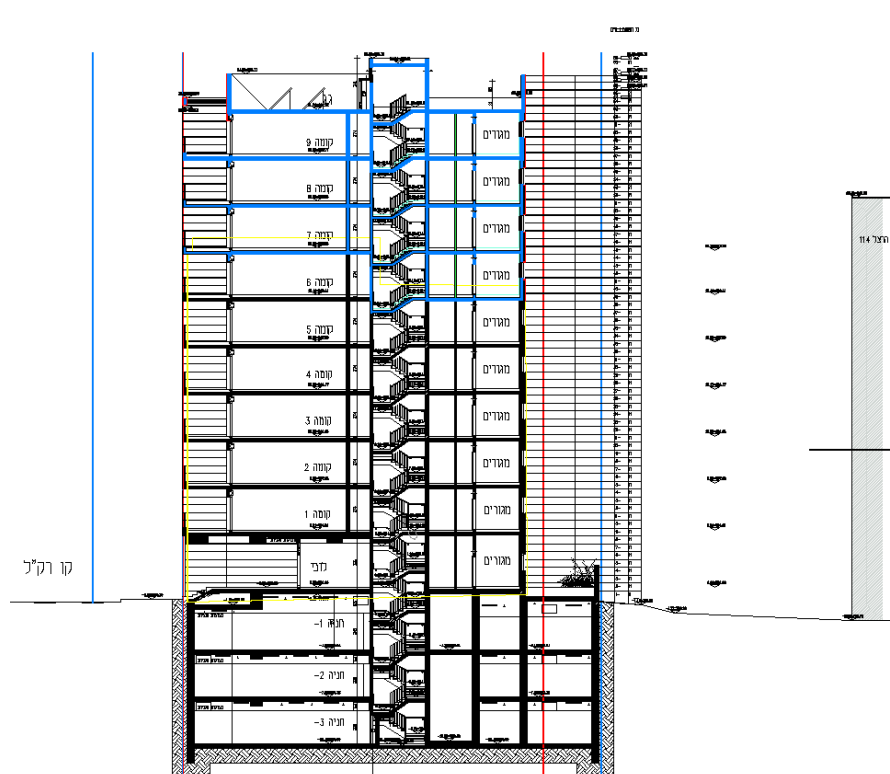
צילומי סטטוס הביצוע בתאריך 28/08/2024 בהן נראה המבנה בנוי בן 10 קומות ובחריגה של 4 מ' מקו הבינוי שאושר בהיתר.

שירותים דיגטליים						
תיק רישוי בניה מס' תיק: 0371.01 / 2019						
תיאור הבקשה	תהליך	החלטות הוועדה	נתוני מקום	שטחים	תנאים לקידום תיק	ארכיב אופטי
ייצוא ל- PDF						
פתיחת בקשה - 4						
פרסום/ משלוח הודעות - 1						
הוצאת היתר בניה - 1						
שלב	מועד מתוכנן	מועד ביצוע	סטטוס	הערות	מידע נוסף	פירוט
מילוי תנאים להיתר	11/08/2025		מתוכנן			
דיון ברשות רישוי מקומית - 3						
שלב	מועד מתוכנן	מועד ביצוע	סטטוס	הערות	מידע נוסף	פירוט
הפקה ושליחת הודעות על החלטת רשות רישוי		11/08/2024	בוצע			
הפקה ושליחת הודעות על החלטת רשות רישוי		11/08/2024	בוצע			
דיון ברשות הרישוי	11/08/2024		בוצע			

למעלה סטטוס הרישוי של הבקשה להיתר מתאריך 20/12/2024
 כפי שניתן לראות הדיון ברשות הרישוי בבקשה התקיים רק ב- 11/08/2024 ואילו המבנה – כולל תוספת 3.5 קומות והרחבה של קונטור הבניה קדימה אל שד' הרצל בוצע עוד קודם לכן – ללא היתר בתוקף!

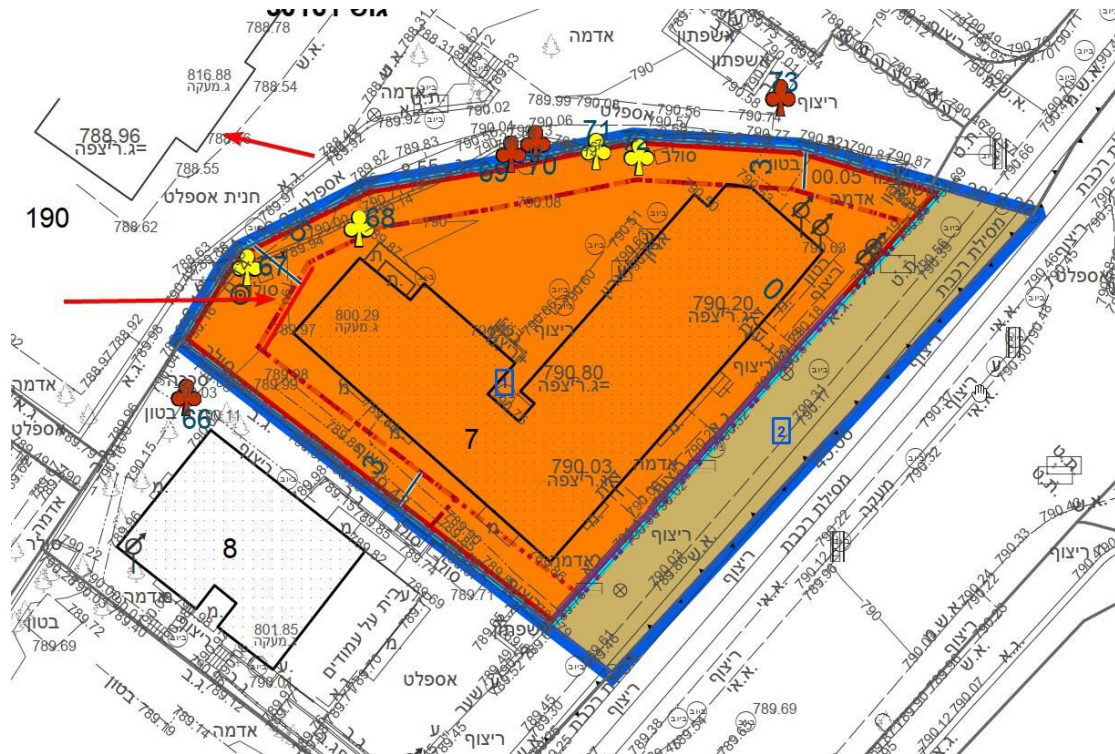


כאן בתכנית מתוך בקשה להיתר שמספרה 2019/0371.01 ניתן לראות בצבע את השטחים שנוספו מעבר לשטחים הקיימים (באפור) ביחס להיתר המאושר – ואשר נבנו ללא היתר



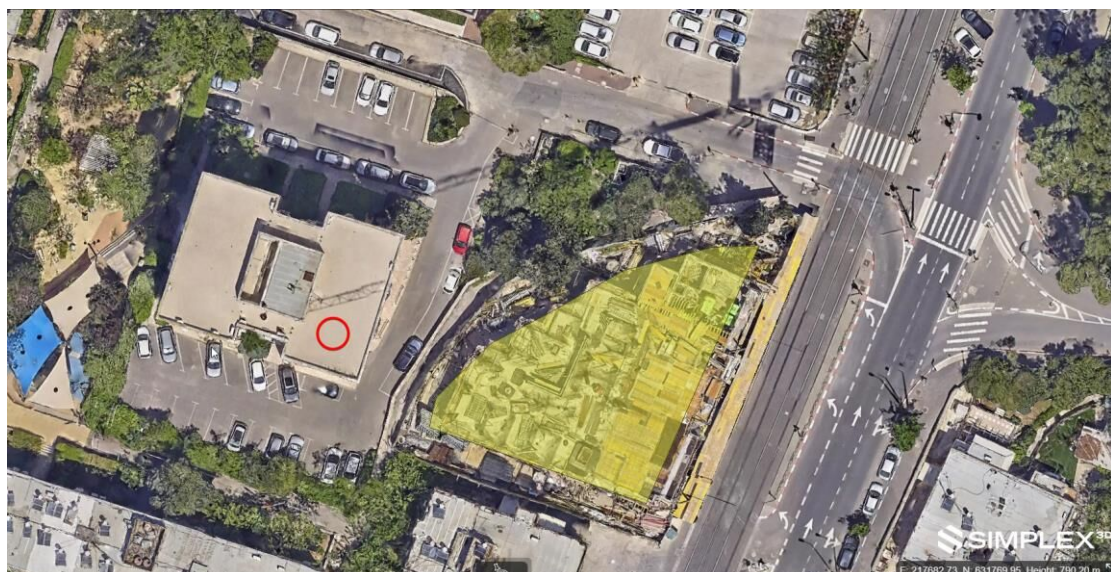
כאן בחתך מתוך בקשה להיתר שמספרה 2019/0371.01 ניתן לראות בצבע כחול את תוספת 3.5 הקומות מעל הקומות הקיימות (באפור) בהיתר המאושר – ואשר נבנו ללא גם הן ללא היתר.

יש לציין כי התכנית הנ"ל אושרה לפי מדיניות ציפוף נפחית לאורך צירי הרכבת הקלה – אך קווי הבניין נקבעו ע"פ המבנה שאושר בהיתר לפי קווי בניין של תמ"א 38 – שהם 4 מ' לחזית ו-3 מ' לצד ולאחור. לפי מדיניות הציפוף לאורך צירי הרק"ל קווי הבניין לבינוי נפחי בגובה של כ-10 קומות הם: 0 מ' לחזית, 3 מ' לצד ו-5 מ' לאחור. התכנית שאושרה לבסוף עם קו בניין "אחורי" של 5 מ' – אך כפי שניתן לראות בתשריט התכנית קו הבניין שהוגדר כ"אחורי" הוא בקטע קצר מאוד שכלל לא פונה לדירה הנפגעת אלא לחניון הבניין. בשאר החזית אושר קו בניין "ציד" של 3 מ' בלבד.



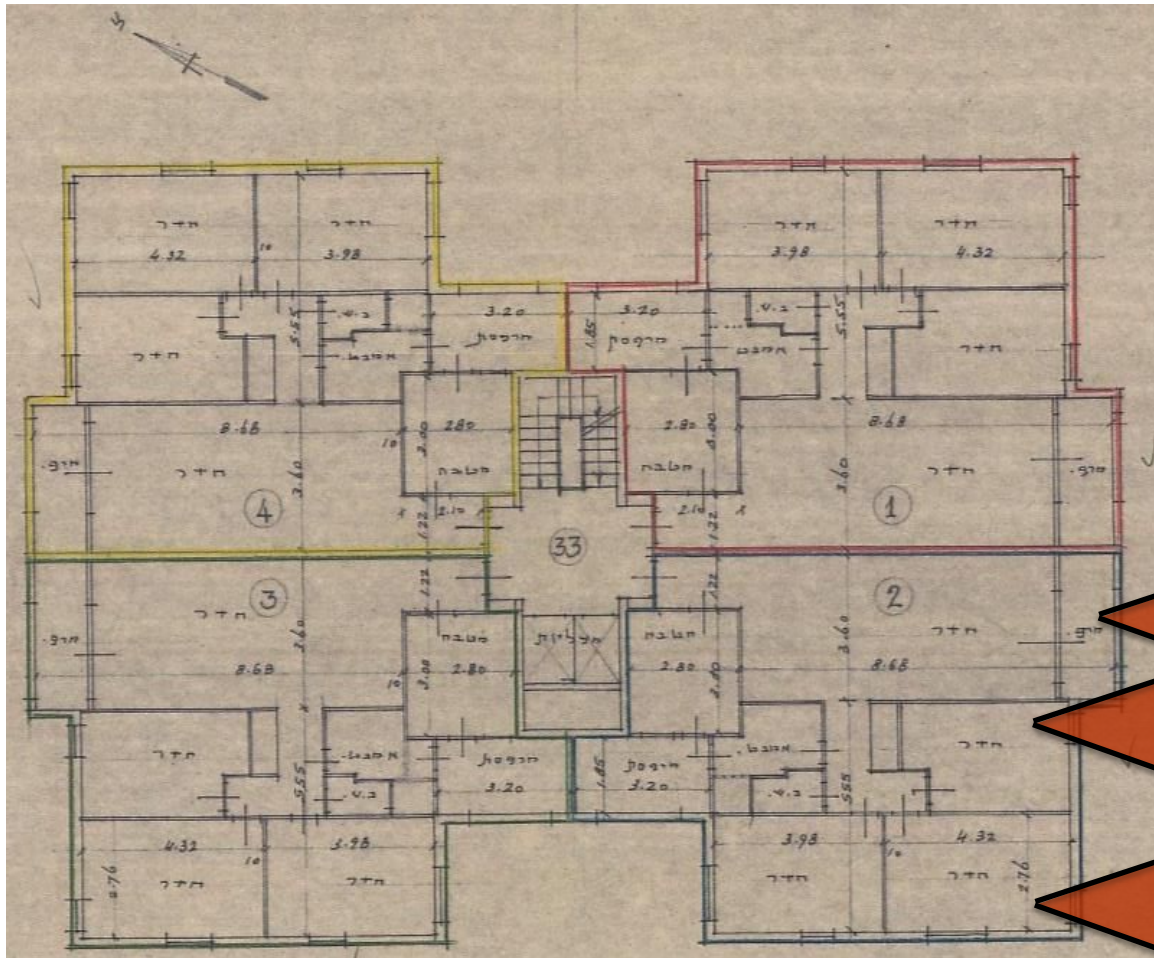
הדירה הנפגעת:

הדירה הנפגעת ממקומת בפינה הדרום-מזרחית של שד' הרצל 114 – מסומנת בעיגול אדום.



מיקום הדירה ואת הפניית הפתחים שלה לנוף בתכנית מתוך תשריט הבית המשותף:

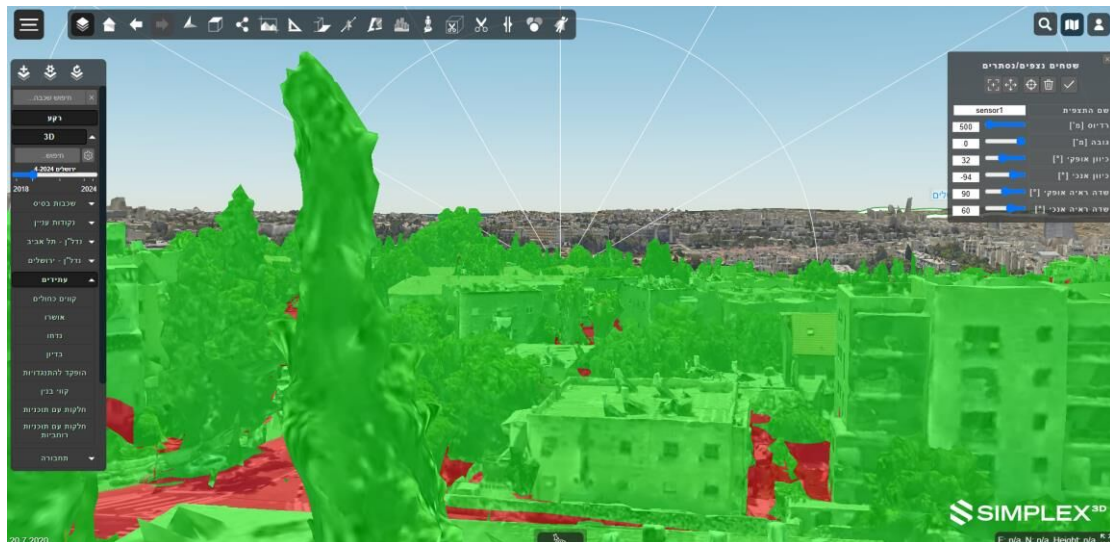
ניתן לראות כי בדירה 3 חלונות הפונים לשד' הרצל 116.



פגיעה בנוף:

בתמונות מטה מתוך מערכת סימפלוקס – ניתן לראות את הנוף שנשקף מהדירה בשנת 2020 – לפני אישור התכנית / בניית המבנה.

כפי שניתן לראות האלמנטים הצבועים בירוק הם האזורים הנצפים (בניתוח גאומטרי במרחק של עד 500 מ') מהדירה הנפגעת לפני אישור התכנית. באדום – אזורים שאינם נצפים מהדירה בניתוח גאומטרי.



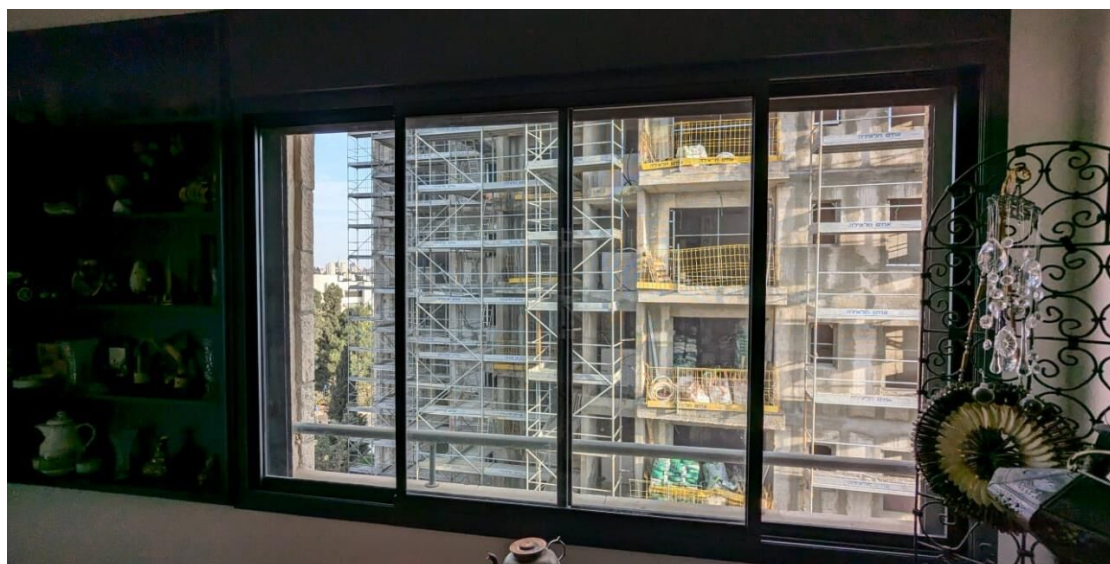
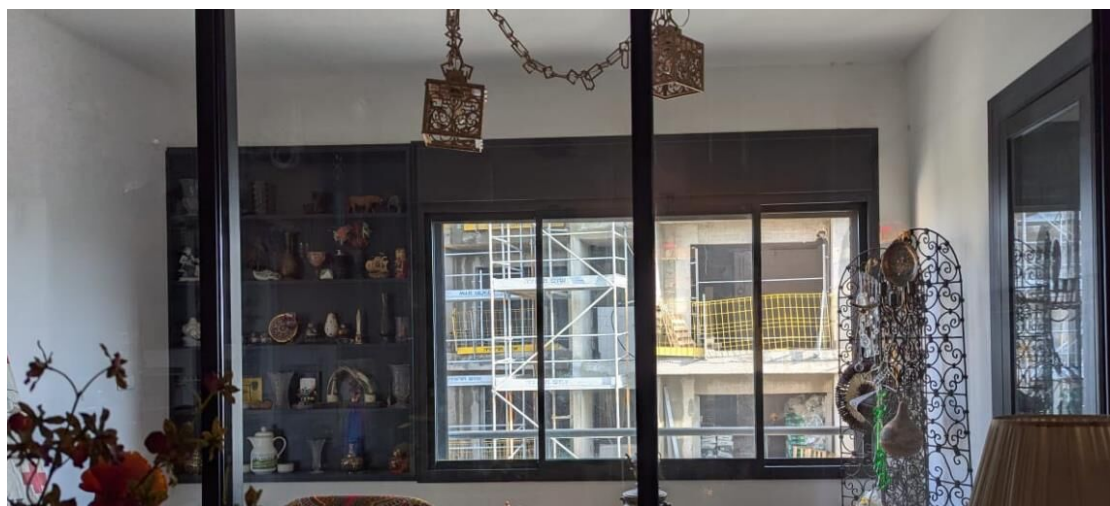
לשם המחשה ניתן לראות בתמונה מטה את הנוף הנשקף פיזית מהדירה הנפגעת בתמונה משנת 2020 – לפני תחילת הבניה.



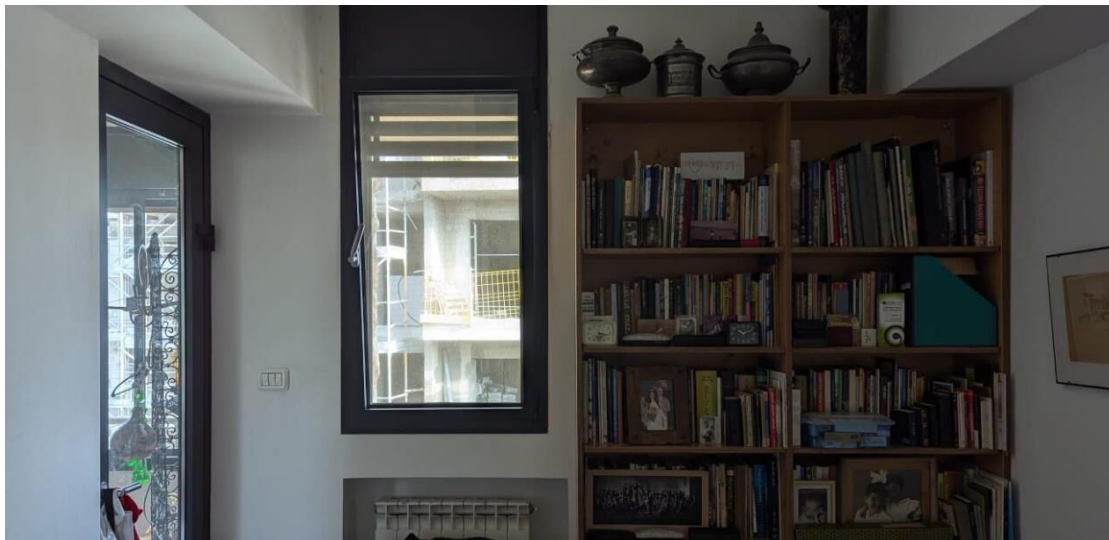
כאן ניתן לראות במבט על את האזורים הנצפים מהדירה הנפגעת לפי הניתוח הגאומטרי במערכת סימפלקס.



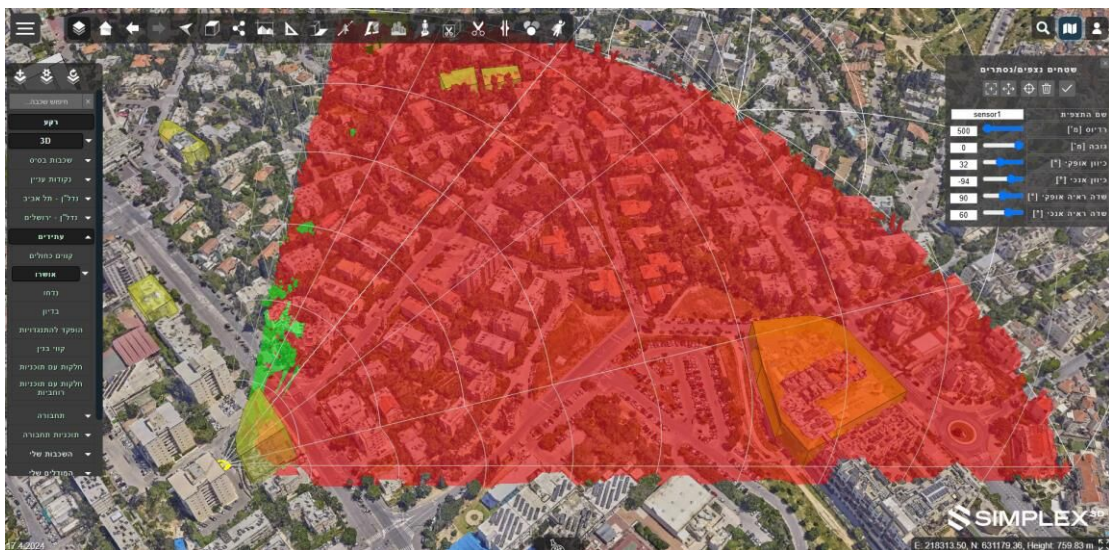
הנוף הנשקף מהדירה בשנת 2024 נראה כך –



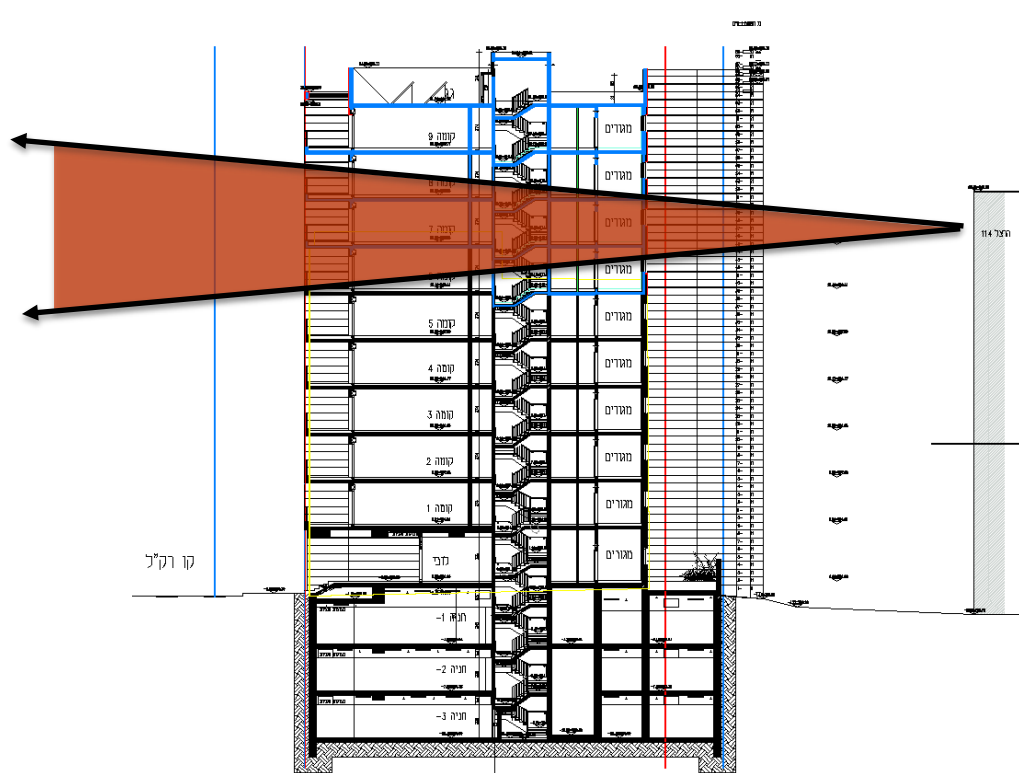
כאשר יש לציין כי ה"נוף" הנ"ל נצפה גם מחדר השינה הסמוך – כאן



כאן ניתן לראות במבט על את האזורים הנצפים מהדירה הנפגעת לפי הניתוח הגאומטרי במערכת סימפלוקס – ניתן לראות כי למעשה אין כל אזורים נצפים – מאסת הבניה שאושרה בתכנית מס' 101-0948901 חוסמת את כל הנצפות מהדירה הנפגעת – ומה שנותר הוא ה"נוף" של חזית הבניין בשד' הרצל 116 והמרפסת הצפונית בו.

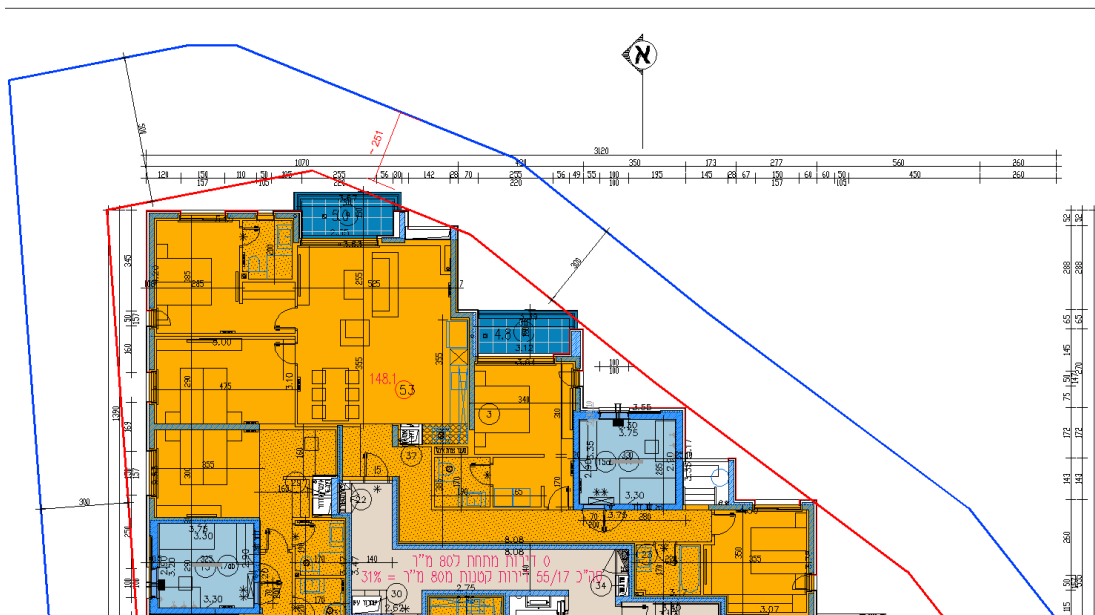


יש לציין כי הפגיעה בנוף מהדירה – שהיתה דירה קדמית שפונה לשד' הרצל עם נוף פתוח לכל מזרח העיר – נעשתה אך ורק כתוצאה מאישור תכנית 101-0948901 .
 בהיתר שאושר בשנת 2022 אושרה בניית 6.5 קומות – אשר אינה מגיעה לגובה הפוגע בנוף הדירה הנפגעת – כפי שניתן לראות כאן בחתך מתוך הבקשה להיתר לתוספת הבנייה לפי התכנית המאושרת בבקשה מס' 2019/0371.01.

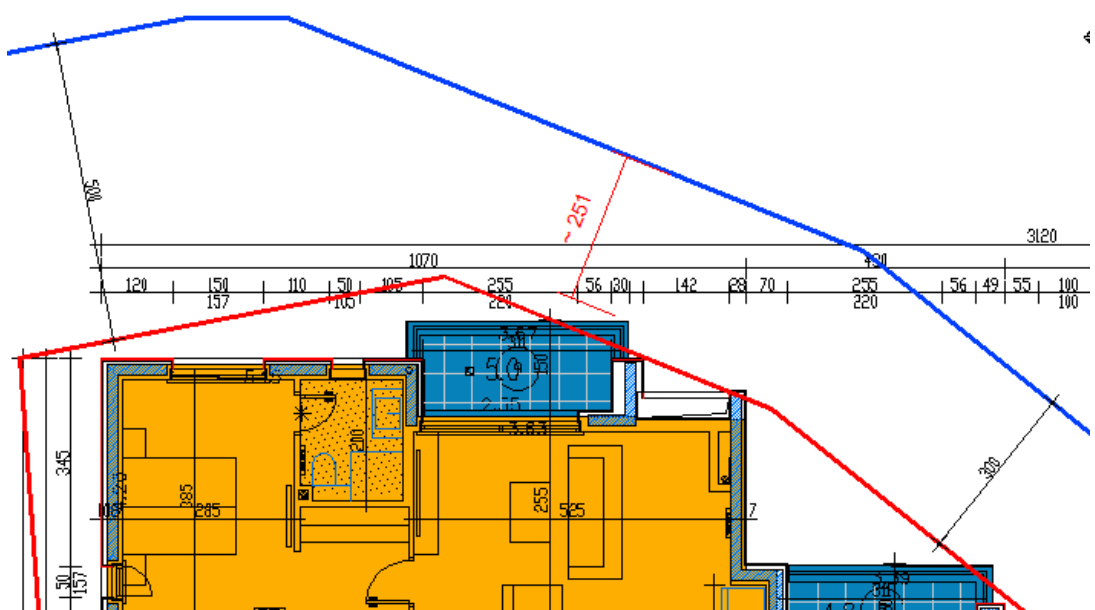


פגיעה בפרטיות:

כפי שניתן לראות במבטים מתוך מערכת "סימפלוקס" המרפסת של הדירה האחורית בשד' הרצל 116 אשר פונה צפונה לדירה הנפגעת בשד' הרצל 114 בולטת בהיתר הבניה ונספח הבינוי בתכנית 101-0948901 ב- 50 ס"מ ביחס לקו הבניין הצידי שהוגדר כ- 3 מ'.
 מדובר בחריגה של 16.3% מעבר לקו בניין צידי שהוגדר בתכנית 101-0948901.
 המרפסת הנ"ל נמצאת ממול לסלון הדירה הנפגעת וצופה אל תוך הסלון בדירה הנפגעת



הגדלה מתוך הבקשה להיתר שמס' 2021/0371.01.



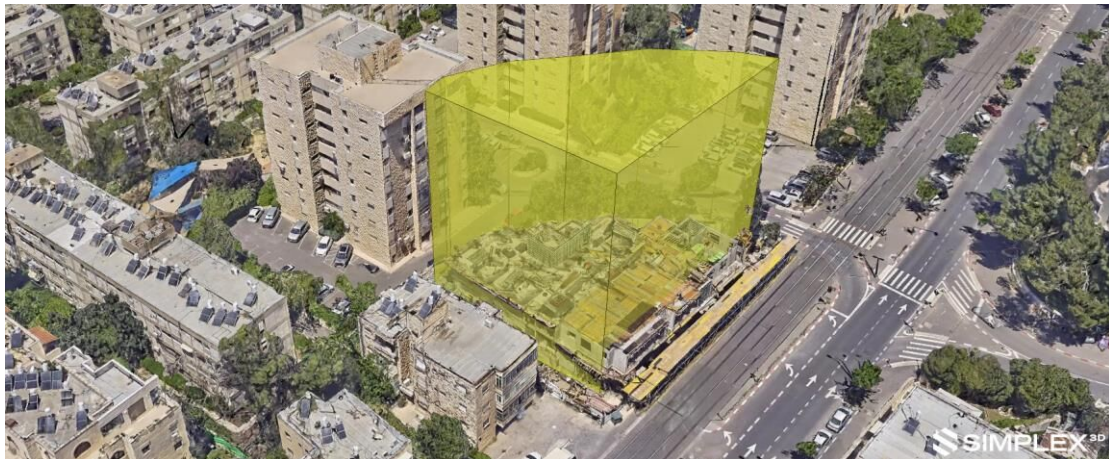
ראה תמונה מתוך הדירה הנפגעת עם טור המרפסות הנ"ל –



מבט מתוך מערכת סימפלקס משנת 2020 - ניתן לראות את המצב הקיים לפני אישור התכנית והקמת המבנה החדש – עם 2 ברושים בגובה של כ- 8 קומות (25 מ') המפרידים בין הדירה הנפגעת למבנה בשד' הרצל 116.



מבט מתוך מערכת סימפלקס משנת 2024 עם סימון קו הבניין וגובה הבינוי שאושר בתכנית מס' 101-0948901. ניתן לראות את המסד של המבנה החדש – קומות קרקע וראשונה וכן את צורת המבנה היחודית שאושרה בתכנית וכי העצים שהפרידו בין 2 המבנים נכרתו במסגרת הקמת המבנה החדש.



מבט נוסף ממעוף הציפור בו ניתן לראות את התקרבות המאסה הבנויה לאגף הדירה הנפגעת.



מבט נוסף בו ניתן לראות את החריגה מקו הבניין המאושר של טור המרפסות הפונה לדירה הנפגעת.



לא ברור כיצד אושרה התכנית והבקשה להיתר עם מרפסות הבולטות מעבר לקו בניין צידי.

ראה תקנות בניה במרווחים "סטיה ניכרת" – סעיף 3 – מרפסות.
 לא ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו בניין צידי (כך מוגדר קו הבניין בקטע זה). ניתן אמנם להבליט מרפסות בחזית צד לפי תכנית 62 – אך תכנית 101-0948901 ביטלה את תכנית 62 בתחומה, כך שלא ברור מתוקף איזו תכנית ניתן היה לאשר את הבלטת המרפסות הנ"ל.

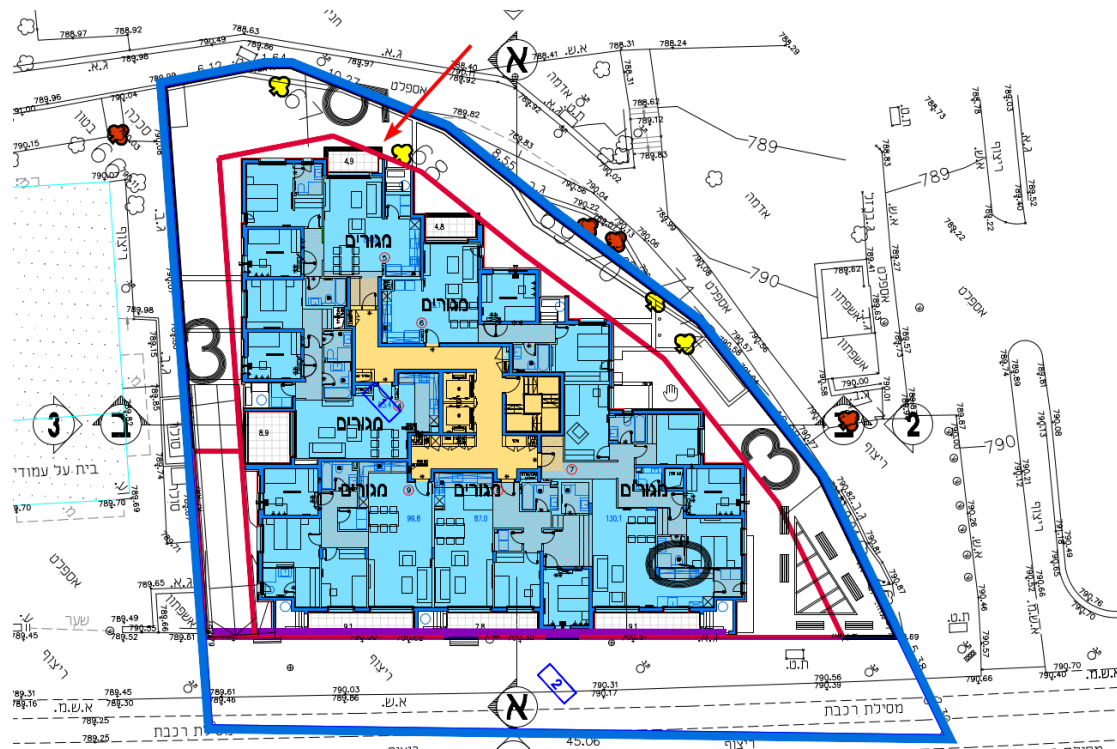
מספר	טור א'	טור ב'			טור ג'	טור ד'	טור ה'
		1	2	3			
	סוג בליטה	אורך הבליטה מקו בנין צדי או אחורי	אורך הבליטה מקו בנין קדמי שהוא קו רחוב	אורך הבליטה מקו בנין קדמי שהוא קו רחוב	מרחק אופקי מינימלי בין אבן שפת מדרכה לבין קצה הבליטה	גובה מינימלי ממדרכה או מפני הקרקע	הערות
		במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	במטרים	
1	כרכוב, גג, ארז, רות, מזחילה, מסתור, כביסה	0.75	0.75	0.75 ובמסתור כביסה – 0	-	0.6	ראה פרט 4.07
2	שלט ניצב למבנה	1.2	1.2	1.2	1/3	0.6	ראה פרט 4.07
3	מרפסת – אם אין כוונה אחרת משתמעת בתכנית	0	1.2	1.2	1/3	0.6	ראה פרט 4.07
4	סף, אומנה דבוקה, כותרת עמוד, סורג, חלון, ברי-סול, ארגז מיזוג אוויר, מערכת טיהור אוויר, שלט צמוד חזית, סוכך מקופל	0.3	0.3	0.3	-	-	ראה פרט 4.07 ממדרכה בלבד
5	סוכך, גגון בולט מעל כניסה למבנה או חלק ממבנה	3.0	3.0	3.0	-	0.6	ראה פרטים 4.07 ו-4.08
6	שער נפתח לרבות דלת (במצב פתוח)	עד גבול המגרש	עד קו הרחוב	0	-	-	-
7	כנפי חלון או תריס	עד גבול המגרש	ללא הגבלה	ללא הגבלה	-	0.6	ראה פרט 4.07 ממדרכה בלבד
8	מרוזב אנכי או זרבובית	0.2	0.2	0.2	-	-	-
9	זרקור לרבות הזרוע התרמכת בו	0	2.5	2.5	1/3	0.6	ראה פרט 4.07
10	עמודים או קורות ואלמנטי שלד להחזוק בנין קיים או לתוספת קומות	0.75	0.75	0	-	-	קורות – 2.20
11	ארובה, מערכת טיהור אוויר ומערכת מיזוג אוויר כתוספת לבנין קיים	0.6	0.6	0	-	-	2.4

יש לציין כי בבחינה של היתר הבניה המקורי – לתמ"א 38/2 בבינוי של 6.5 קומות, המרפסות בקטע זה אינן בולטות מעבר לקו הבניין של תמ"א 38/2.



המרפסות הבולטות מעבר לקו הבניין מופיעות לראשונה בנספח הבינוי של תכנית 101-0948901

כאן –



לסיכום:

מדובר בפרוייקט אשר פוגע משמעותית בנוף ובפרטיות בדירה הנפגעת.
יש לציין כי הפגיעה בפרטיות נובעת מהתקרבות הבינוי מעבר למדיניות העירונית לקווי הבניין בנוסף לעוד חריגה נוספת של מעל 16% מקו הבניין הצידי – לא ברור מתוקף איזו תקנה.
בנוסף לחריגות אלו מהתקנות וממדיניות התכנון, עולה כי המבנה כולו נבנה שלא בהיתר בחריגה של 4 קומות וכ- 4 מ' לכיוון חזית הרחוב – אמנם לפי תכנית מאושרת, אך למעשה נבנה בשלמותו לפני קבלת היתר הבניה למבנה.
כך שהפגיעה בנוף ובפרטיות התרחשה חודשים רבים אולי אפילו שנים מוקדם מהשלמת הבניין אשר היתה צפויה מתאריך אישור תכנית 101-0948901!

ב ב ר כ ה

איציק עדס
אדריכל
שלומציון המלכה 4, ירושלים
יצחק עדס
ADDES IZAK, ARCHITECTUR STUDIO
113919
אדריכל רשמי מס' 113919

Addes Izak, Architecture studio

Izak@AddeStudio.com E:

+972-2-6258122 O:

+972-50-7107909 M:

+972-153-2-6258122 F:

4, ShlomZion Queen st. Jerusalem A:

נספח ב1

שומת בעלים חממי נ' וועדה
ראשלי"צ סעיף 197 גוש 3945 חלקה
893

עמ' 72

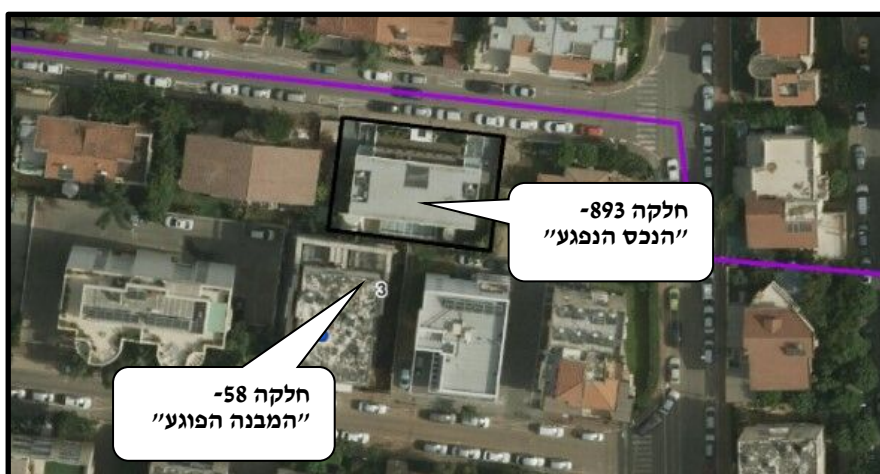
חוות דעת מומחה בעניין:

ירידת שווי מקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

חלקה 893 בגוש 3945

רחוב בילינסון 3

ראשון לציון





לכבוד,

מר חממי משה ומר חממי ארז

בלינסון 3, ראשל"צ

דוא"ל: erezhamami@gmail.com

לכבוד,

עו"ד אייל קוצינסקי

דוא"ל: eyal@ekod.co.il

17/2/2019	תאריך
7001	סימוכין

א.נ.,

חוות דעת מומחה

אומדן ירידת ערך של מקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

חלקה 893 בגוש 3945, רחוב בלינסון 3, ראשון לציון

פרטי המומחה

שם המומחה עינת כרובי, מהנדסת ושמאית מקרקעין

כתובת ירושלים 2 ראשון לציון

הצהרה

אני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

1987-1991 הנדסת תעשייה וניהול (B.Sc) באוניברסיטת בן גוריון.

1992-1994 בוגרת התוכנית ל"שמאות וניהול מקרקעין" באוניברסיטת תל-אביב.

1996 שמאית מקרקעין מוסמכת, מס' רישיון משרד המשפטים 524.

2008-2009 תואר שני (M.A) בלימודי משפט, אוניברסיטת בר אילן.

השתלמויות וימי עיון מקצועיים הכוללים, בין השאר,:

2011 השתלמות מיסוי מקרקעין והשתלמות עסקאות מיוחדות במקרקעין מכון להשלמות עו"ד.

2013 קורס עדים מומחים ובוררים במכון הישראלי לחוות דעת מומחים.

2013 השתלמות מיסוי מתקדם, מכון להשתלמות עו"ד.

2014 קורס מלווה בניה ירוקה.

2014 השתלמות מסוי מקרקעין, מרכז פישמן, לשכת שמאי המקרקעין.

2015 השתלמות עסקאות במקרקעין, הלכה למעשה היבטי רישום ובטוחות, תכנון מסוי ורגולציה



וגנר - כרובי שמאות מקרקעין

עֵינָת כְּרוּבִי שְׂמַאִית מְקַרְקְעִין, מֵהַנְּדָסָה (B.Sc), לִימּוּדֵי מִשְׁפָּט (M.A)
רוֹנֵן וּגְנֵר שְׂמַאִי מְקַרְקְעִין, בּוֹגֵר מִדְּעֵי הַחֲבֵרָה (B.A), מִשְׁפָּטָן (LL.B)

המרכז למשפט מסחרי, פקולטה למשפטים בר אילן.

- 2015 השתלמות רשות מקרקעי ישראל, מרכז פישמן ולשכת שמאי המקרקעין.
- 2016 השתלמות עסקאות במקרקעין ומיסוי מקרקעין, פקולטה למשפטים בר אילן.
- 2017 קורס בוררים במרכז פישר להכשרת בוררים בישראל ואוניברסיטת בר אילן.

ואלה פרטי נסיוני

- 1994-1996 התמחות בשמאות מקרקעין באגף שומת מקרקעין של משרד המשפטים.
- משנת 1996 בעלת משרד עצמאי העוסק בשמאות מקרקעין.
- 1996-2003 ביצוע שומות מקרקעין עבור אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
- 1999-2000 מתרגלת בתוכנית לשמאות מקרקעין באוניברסיטת ת"א.
- 1998-2005 שמאית מקרקעין/יועצת ביחידת היטל השבחה באגף הנדסה בעיריית ראשון לציון.
- 2001-2013 ביצוע שומות מקרקעין עבור מינהל מקרקעי ישראל מחוז המרכז.
- 2015 - 2017 ביצוע שומות מקרקעין עבור מחלקת נכסים בעיריית ראשון לציון.
- משנת 2013 נמנית על צוות כותבי הבחינות בשמאות מקרקעין עבור משרד המשפטים.
- משנת 2015 יועצת בנושא הפקעות לוועדה המכרעת לפיצויים מן החסד, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים.
- מורשה על ידי השמאי הממשלתי הראשי/ משרד המשפטים להכין חוות דעת עבור כל משרדי הממשלה וגופים הקשורים עם מדינת ישראל.

ולהלן חוות דעתי

1. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, מוגשת בזאת חוות דעת לאומדן ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה שנוצרה בנכס הנדון עקב אישור היתר בנייה מס' 201600521 בחלקה גובלת מס' 58 בגוש 3945.

היתר הבנייה, בחלקה הגובלת, מהווה מימוש של תמ"א 38 על תיקוניה ותב"ע רצ/106/1 ו- רצ/מק/2/106/1 שהוכנו לפי ס' 23 לתמ"א 38.

2. המועד הקובע

20/12/2016 : מועד קבלת היתר בניה מס' 201600521 בחלקה מס' 58 בגוש 3945.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך, ע"י הח"מ, ביום 17/10/18.



4. פרטי הנכס

גוש :	3945
חלקה :	893
שטח החלקה הרשום :	474 מ"ר
כתובת :	בלינסון 3 ראשון לציון
מהות :	צמוד קרקע הכולל 2 יח"ד.

5. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס הנפגע

5.1. נשוא חו"ד הינן שתי דירות מגורים הממוקמות בחלקה 893 בגוש 3945 ופונות בחזית לרחוב בלינסון 3 בעיר ראשון לציון ("הנכס הנפגע")

5.2. חלקה 893

בשטח קרקע רשום של 474 מ"ר. צורתה מלבנית. פני הקרקע מישוריים. גבולות החלקה : מצפון - רחוב בלינסון שמעברו בנוי על חלקה 461 בית מגורים דו משפחתי צמוד קרקע וכן, בניין מגורים בן 2 קומות .

ממזרח - חלקה 463, עליה בנוי בית מגורים חד קומתי צמוד קרקע.

ממערב - בית מגורים דו משפחתי צמוד קרקע.

מדרום - צלע עורפית באורך של כ- 25.7 מ' הפונה ל"נכס הפוגע" וכן לחלקה 907.

5.3. בתחום החלקה קיים מבנה מגורים צמוד קרקע הכולל שתי יח"ד ("דירת הגן" ו"הדירה העליונה").

5.4. המבנה בן 3 קומות : קומת מרתף, קומת כניסה (להלן : "דירת הגן") קומה עליונה (להלן : "הדירה העליונה"). הבית בנוי בסטנדרט גבוה. שלד בטון ובלוקים. גג המבנה שטוח מבטון. שתי הדירות במצב כללי טוב מאוד וברמת גמר חדישה.

5.5. שטח הקרקע הפנוי המקיף את המבנה משמש לחניה וחצר מטופחת שחלקה מרוצפת וחלקה מגוננת. בתחום החצר הדרומית קיימת בריכת שחיה. למרתף קיימת כניסה חיצונית.



להלן צילום חזית הנכס הנפגע

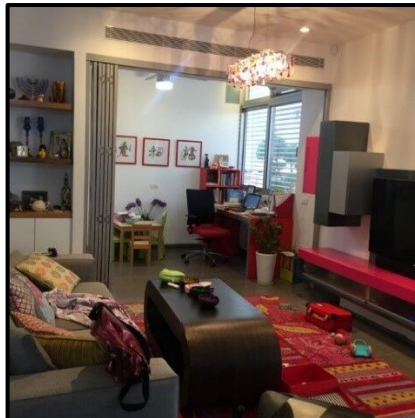
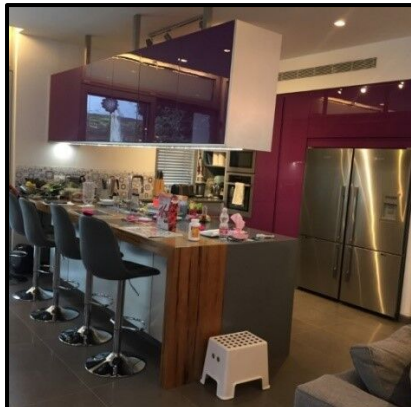


"דירת הגן" / "הדירה בקומת הקרקע"

- 5.6. הדירה כוללת 2 קומות. קומת הקרקע ששטחה כ- 145 מ"ר המחולקת פונקציונאלית ל- 5 חדרים וקומת מרתף ששטחה כ- 80 מ"ר.
- 5.7. הכניסה לדירה מציידו המזרחי של המבנה.
- 5.8. הדירה בנויה בסטנדרט גבוה הכולל בין השאר: ריצוף 45X90 בסלון ובמטבח, פרקט בחדרי השינה. שני מזגנים מיני מרכזיים. תריס טריפלס חשמלי ביציאה לחצר האחורית. יחידת ההורים כוללת חדר רחצה צמוד. מטבח חדיש כולל אי ומעליו ארונות עליונים. חדר רחצה כולל אמבטיה ושירותים. הקירות מחופים עד לתקרה.
- 5.9. בהתאם להסכם שיתוף, למעט רצועת הקרקע במרווח המערבי של החלקה, כל החצר צמודה ל"דירת הגן".
- 5.10. תיאור החצר
- החצר החזיתית: הכניסה לחצר דרך שער חשמלי לרחבת חניה. רחבת החצר החזיתית מרוצפת ברובה וכוללת גינות, בריכת נוי ופתח "חצר אנגלית".
- החצר הצדדית: קיים שביל מרוצף לעורף החלקה.
- החצר עורפית/ הדרומית : במרכז החצר קיימת בריכת שחיה שמידותיה 8.6 מ' X 2.4 מ' ושטחה כ- 20 מ"ר. יתרת החצר מרוצפת ובחלקה מחופה בדשא סינטטי בשילוב צמחיה.**



תמונות פנים דירת הגן 5.11



הדירה העליונה

5.12 "הדירה העליונה" כוללת: קומה א' ששטחה כ- 135 מ"ר המחולקת פונקציונאלית ל- 3 חדרים ומרפסות בשטח כולל של כ- 45 מ"ר ומרתף בשטח כ- 80 מ"ר. הכניסה ל"דירה העליונה" מצדו המערבי של המבנה באמצעות גרם מדרגות ומעלית פרטית. הדירה בנויה בסטנדרט גבוה. גובה תקרה כ- 3.3 מ'. החלוקה הפונקציונאלית כוללת: סלון, שני חדרי שינה, מטבח, מזווה, חדר כביסה, חדר שינה הורים עם חדר רחצה צמוד, חדר רחצה הכולל מקלחון ושירותים. קיימים שני מזגנים מיני מרכזיים.

5.13 בחזית הדירה קיימת מרפסת פנימית מקורה חלקית (דמוי פטיו) ומרפסת מלבנית וצרה לאורך החזית הצפונית. **בחלק הדרומי הדירה קיימות שתי מרפסות הפונות ל"נכס הפוגע".**

5.14 החצר הצמודה: רצועת הקרקע במרווח המערבי של החלקה המשמשת כמרחב הכניסה מהרחוב, משטח חניה. מרצועת הקרקע המערבית קיימת גישה לחצר האחורית.

תמונות פנים הדירה העליונה 5.15





תיאור המבנה הפוגע

- 5.16. במצב הקודם (בטרם היתר הבניה) - "הנכס/ הבניין הפוגע" היה בית משותף ותיק בן 4 קומות הכולל 8 יח"ד בנוי בקו בניין אחורי של 5 מ'.
- 5.17. ב"מצב החדש" (לאחר היתר הבניה) - "הנכס הפוגע" הינו בית משותף שחוזק והורחב מכוח תמ"א 38 על תיקוניה ותב"ע רצ/106/1 ו- רצ/מק/2/106/1 שאושרו לפי ס' 23 לתמ"א 38. הבניין כולל 8 קומות (7 קומות מגורים מלאות וקומה חלקית) ו- 14 יח"ד, בנוי בקו בניין אחורי של 1.2 מ' לכיוון הנכס הנפגע.
- 5.18. נכון למועד הביקור בנכס, נראה כי הפרויקט מצוי בשלבי בנייה אחרונים.

תיאור הסביבה

- 5.19. הנכסים הנדונים ממוקמים בשכונת כצלסון, במרכז העיר ראשון לציון. השכונה מאופיינת בבנייה רוויה לצד בתים צמודי קרקע.
- 5.20. רחוב בילינסון הינו רחוב שקט וחד סטרי המתפצל במזרח מרחוב ארלוזורוב ומסתיים ברחוב הפרדס הראשון. הפיתוח הסביבתי מלא.

6. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

- 6.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 12/11/2018, חלקה 893 בגוש 3945 בשטח 474 מ"ר רשומה בפנקס הזכויות המנוהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות.
- 6.2. הבעלות: חממי ארז – 1/2 וחממי משה - 1/2. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט והערה מיום 13/09/2011 בדבר הסכם שיתוף מיום 03/02/2010.

הסכם שיתוף

- 6.3. הסכם שיתוף מתאריך 03/02/2010 נרשם בלשכת רישום המקרקעין ברחובות בתאריך 08/03/2010 ממנו עולה, בין השאר, כדלקמן
- (א) ההסכם נערך בין חממי משה (להלן: "צד א'") לבין חממי ארז (להלן: "צד ב'").
- (ב) כל צד מן הצדדים יהא זכאי לנצל בבניה על מגרשו בסך הכל לא יותר ממחצית במדויק של זכויות הבניה לרבות הקלות.
- (ג) חלוקת החזקה השימוש וההנאה במקרקעין.
- חלק צד א' - מחצית משטח המרתף, שביל גישה לבית מתוך החצר והקומה העליונה.
- חלק צד ב' (הדירה בקומת הקרקע) כולל מחצית משטח המרתף, שטח מרבית החצר (כולל הבריכה) והקומה התחתונה של הבית.

6.4. הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה. אין להסתמך על האמור ואין לראות בו קביעה משפטית של עורכי חו"ד. חו"ד זו אינה מהווה חו"ד משפטית באשר לנכס ולזכויות בו. חו"ד משפטית יש לקבל מעו"ד הבקיא בתחום.

7. מצב תכנוני

המידע בפרק זה מבוסס על מידע תכנוני מאתר האינטרנט ההנדסי של עיריית ראשון לציון

7.1. תוכניות מאושרות בנכס נשוא חו"ד

מספר התכנית	שם התכנית	י.פ.	תאריך
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	7531	26/06/2017
1/37/1/1/מק	רצ/מק/1/37/1/1 שינוי שיפוע גג	7167	16/12/2015
10/ד/10/תמא	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו		27/08/2015
6/ר/1/1	קביעת שטח חדרים על הגג	6439	28/06/2012
1/26/1/1	תוספת שימוש למרתפים אזור א - ב	6061	08/02/2010
2/ר/1/1/מק	קירוי מרפסות פתוחות במרקיות	5843	26/08/2008
2/25/1/1/מק	הוראות בינוי למחסנים - תיקון	5649	15/04/2007
1/21/1/1/מק	ברכות שחיה - שינוי הוראות	5584	27/09/2006
37/1/1/מק	קביעת גובה מגורים	5360	19/01/2005
יג/1/1	שטחי שירות	5280	09/03/2004
30/1/1	גגונים ופרגולות באזורי מגורים	5038	10/12/2001
1/25/1/1/מק	קביעת קווי בנין והוראות בינוי	4714	21/12/1998
29/1/1/מק	גודל מגרש מינימלי - אזור מגורים ב'	4714	21/12/1998
26/1/1/מק	הוראות לבניית מרתפים באזור א - ב	4674	22/05/1998
28/1/1/מק	קווי בנין להקמת מעליות בבינינים	4647	22/05/1998
25/1/1/מק	הוראות בניה למחסנים.	4571	24/09/1997
21/1/1/מק	הוראות בניה לברכות	4496	21/02/1997
1/ר/1/1/מק	תיקון מרפסות פתוחות	4454	18/11/1996
ז/1/1	מרפסות פתוחות	4106	29/04/1993
ב/ר/1/1	תיקון לתקנון 1/1/ר א	3814	13/11/1990
א/ר/1/1	בניה על גגות. (תיקון)	3599	08/12/1988
ו/1/1	בניה על גגות.	3378	11/09/1986
ג/1/1	תיקון זכויות למתאר 1/1	2461	10/08/1978
ב/1/1	תקן חניה.	3814	21/02/1974
1/1	תכנית מתאר ראשלי"צ	1646	30/07/1970

7.2. תמצית זכויות הבנייה בנכס נשוא חו"ד

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר
יעוד	מגורים ב
מס' יח"ד	2
שטח בניה עקרי מעל הכניסה הקובעת	29% לקומה בסה"כ 58%
שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת	15%
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת	ע"פ תב"ע רצ/1/1 יג
גובה מבנה	2 קומות + חדר על הגג/ עליית גג
חדר יציאה לגג או עליית גג	ע"פ רצ/1/1/6 או רצ/1/1/5



וגנר - כרובי שמאות מקרקעין

עינת כרובי שמאית מקרקעין, מהנדסת (B.Sc), לימודי משפט (M.A)
רון וגנר שמאי מקרקעין, בוגר מדעי החברה (B.A), משפטן (LL.B)

מחסנים

ע"פ מק/25/1/1 על שינוייה

מרתף

בקונטור ק.ק. ע"פ רצ/מק/26/1/1 על שינוייה

בריכת שחיה

ע"פ תב"ע רצ/מק/21/1/1 על שינוייה

רישוי בנכס נשוא חו"ד

7.3

היתר בנייה מספר 200900427 מתאריך 17/09/2009

בהתאם להיתר הבנייה הותר הריסת בניין קיים והקמת בית מגורים פרטי, דו משפחתי הכולל קומת מרתף וממ"ד, שתי קומות עם יחידת דיור בכל קומה.

סה"כ שטח עיקרי: 271.90 מ"ר. סה"כ שטח שירות: 213.65 מ"ר

שטח המגרש: ברוטו 500 מ"ר, נטו 474 מ"ר (לאחר הפקעה להרחבת רחוב בלינסון).

היתר בנייה מספר 201000593 מתאריך 13/12/2010

תכנית שינויים לתכנית בהיתר של בית פרטי דו משפחתי

תוספת תא שירותים במרתף של כל דירה. **תוספת בריכת שחיה** אחת לשתי הדירות.

שינויים פנימיים בקומה עליונה בדירה מס' 2. שינויים במדרגות במרתף של דירה מס' 1, תוספת כניסה חיצונית למרתף לצורך משרד לבעל מקצוע חופשי בגודל 46.80 מ"ר. שינויים פנימיים בקומת כניסה של דירה מס' 1. שינויים בפיתוח, תוספת חצרות אנגליות בצד מערב, מזרח וצפון של הבית.

טבלת השטחים - בהיתר הבניה

7.4

6.12.2010

אנשי קורת בנייה
מחשבת רישוי

השטחים המיועדים לבניה בכל שלב בפרט (ע"פ תכנית הבניה)

שטח בניה הכולל	שטח בניה	שטחי יסוד										שטח בניה הכולל	שטחי יסוד										שטח בניה הכולל																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
		שטח יסוד					שטח יסוד						שטח יסוד					שטח יסוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה		שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה		שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה



7.6. תוכניות מאושרות בנכס הפוגע

מספר התכנית	שם התכנית	י.פ.	תאריך
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	7531	26/06/2017
תמא/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים		27/08/2015
6/ר/1/1	קביעת שטח חדרים על הגג	6439	28/06/2012
מק/2/106/1	הנחיות לקווי בנין	6430	02/02/2012
מק/1/ג/1/1	שינוי הוראה בדבר נסיגה בקווי בנין	6361	16/01/2012
מק/3/1/1/1	שינוי הוראות הבינוי למרפסות	6030	07/12/2009
106/1	חיזוק בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי	5850	01/09/2008
מק/2/1/1/1	קירוי מרפסות פתוחות במרקוזות	5843	26/08/2008
תמא/38	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק בפני רעידות אדמה	5397	18/05/2005
תמ"א 38/1	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק בפני רעידות אדמה	5704	16/08/2007
תמ"א 38/2	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק בפני רעידות אדמה	6069	10/03/2000
תמ"א 38/3	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק בפני רעידות אדמה	6430	11/06/2012
מק/2/106/1	הנחיות לקווי בנין	6430	11/06/2012
מק/34/1/1/1	נגישות לנכים למגורים בבניה רוויה	5285	24/03/2004
1/1/1	שטחי שירות	5280	09/03/2004
30/1/1	גגונים ופרגולות באזורי מגורים	5038	10/12/2001
מק/1/25/1/1	קביעת קווי בנין והוראות בינוי למחסנים	4714	21/12/1998
מק/28/1/1/1	קווי בנין להקמת מעליות בביינים קיימים	4647	22/05/1998
מק/25/1/1/1	הוראות בניה למחסנים.	4571	24/09/1997
מק/1/1/1/1	תיקון מרפסות פתוחות	4454	18/11/1996
1/1/1	מרפסות פתוחות	4106	29/04/1993
1/1/1/1	תיקון לתקנון 1/1/1/1	3814	13/11/1990
1/1/1/1	בניה על גגות. (תיקון)	3599	08/12/1988
1/1/1	בניה על גגות.	3378	11/09/1986
11/1	רח' כצלסון	2876	23/12/1982
1/1/1	תיקון זכויות למתאר 1/1	2461	10/08/1978
1/1	תכנית מתאר ראשל"צ	1646	30/07/1970

7.7. תמצית זכויות הבנייה בנכס הפוגע

שטח מגרש מנמלי	450 מ"ר
יעוד	מגורים ד
מס יח"ד	8
מספר קומות	4
שטח בניה עקרי מעל הכניסה הקובעת	137.5%
שטח עקרי קומה טיפוסית	34.4%
שטחי שירות	ע"פ תב"ע רצ/1/1/1
חדרי יציאה בגג	ע"פ תב"ע רצ/1/1/1/6
קווי בנין	צד 4 מ', אחורי 5 מ'



7.8. רישוי "מצב קודם"

היתר בנייה מספר רש/612/78 מתאריך 14/08/1973

הותרה בניית בית מגורים, 4 קומות, 8 דירות, 28 חדרים, מעל קומה מפולשת. מקלט, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה, 7 תאי חניה.

7.9. מצב חדש - תוכנית והיתר בנייה פוגעים

תוכניות

7.10. תכנית מתאר ארצית 38. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 ביום 18/05/2005.

התוכנית קבעה הוראת בדבר חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ותמריצים לעידוד החיזוק, בין היתר ע"י הוספת זכויות בניה, יח"ד וקומות בתנאים שונים. הותרה תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה באחת האפשרויות:

סגירה ומילוי קומה מפולשת, הקמת קומה אחת נוספת למבנה, הקמת אגף למבנה בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית במבנה. תוספת זכויות לשם הרחבת דירות קימות.

7.11. תיקון מס' 1 לתוכנית מתאר ארצית מס' 38. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5804 מיום 16/8/2007.

משנה את הוראות התוכנית הראשית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות בניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה. הבהרה בנושא המועד לתחילת התוכנית אשר מתייחסת לעת מתן היתר בלבד. הכללת הוראות לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.12. תכנית מס' רצ/106/1 תכנית מתאר מקומית משולבת לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות

אדמה ועיבוי בינוי) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5850 ביום 17/09/2008 - (תוכנית הפוגעת)

בין מטרות התכנית: קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו ובהתאם להוראות ס' 23 בתמ"א 38 וזאת לצורך עיבוי וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על מבני מגורים קיימים אשר הוצא לגביהם היתר בניה לפני 1/1/80 ו/או בנין אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413.

התכנית מתירה תוספת זכויות בניה, תוספת יח"ד ותוספת קומות עד פי 2 מזכויות הבניה, יח"ד וקומות (עד 4 קומות). כמו כן, התכנית מתירה סגירת קומה מפולשת וניוד זכויות בניה ממגרש למגרש, בתנאים המפורטים בה.

במידה וקווי הבניה אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוק, תותר הקטנת קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לצד ומ- 3 מ' לאחור, בתנאים המפורטים בה.

אישור זכויות הבניה מותנה במס' תנאים שונים.



7.13. תכנית מס' רצ/מק/1/106/2 (שינוי קווי בניין). פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6370 ביום 02/02/2012 (תוכנית הפוגעת).

תוכנית זו כפופה לתמ"א 38 (תכנית לפי ס' 23 בתמ"א 38) ורצ/1/106

מטרת התכנית לקבוע חריגה מותרת מקווי בניין לצורך חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה, בכפוף למגבלות הקבועות בתכנית. מתן הנחיות להגדלת החריגה המותרת מקווי הבניין מעבר לאורך מכסימלי של שליש מאורך החזית כולה כקבוע בתכנית רצ/1/106, והנחיות לקווי בניין לגזוזטרה, ממ"ד, לחיזוק ולתוספת קומות.

קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 11 בתכנית רצ/1/106 כאשר בנוסף הוועדה המקומית תהיה רשאית **במקרים מיוחדים** לאשר:

- (א) הקמת ממ"ד בקו בנין צדדי ואחורי "0" לקיר ללא פתחים.
- (ב) בניית גזוזטרה מעבר לקו הבניין האחורי המותר ובתנאי שהמרחק לגבול המגרש לא יפחת מ-2 מ'.
- (ג) ביצוע חיזוק ותוספות קומות חדשות ע"פ קונטור הבניין הקיים לרבות מרפסות קיימות בפועל, גם אם המבנה בנוי מעבר לקווי הבניין המותרים.
- (ד) הוועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין קדמי למרפסות עד גבול המגרש בתנאי שהעמוד התומך למרפסת ימוקם במרחק מזערי של 1.5 מ' מגבול המגרש.
- (ה) הסעיפים לעיל (א) עד (ד) גוברים על סעיף 12.1 בתכנית רצ/1/106 בכל הנוגע למרפסות בקו בניין קדמי.

7.14. שינוי 3 לתכנית מתאר ארצית 38. השינוי אושר ע"י הממשלה לפי החלטה מספר 4737 ביום 07/06/2012 והוחתמה בידי מזכיר המועצה הארצית לתכנון ובנייה בתאריך 10/06/2012 (התוכנית הפוגעת).

הוראות התכנית הראשית משנה, בין היתר, בנושאים הבאים

סגירה ומילוי קומה מפולשת כולל תוספת יח"ד.

הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה בהיקף הקומות שמתחתיהן והוספת יח"ד.

הקמת קומה חלקית על הגג עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

הרחבת קומות קיימות בבנין כולל חריגות בקווי הבניין עד 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבנין באגף נוסף.

מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק.



וגנר - כרובי שמאות מקרקעין

עינת כרובי שמאית מקרקעין, מהנדסת (B.Sc), לימודי משפט (M.A)
רון וגנר שמאי מקרקעין, בוגר מדעי החברה (B.A), משפטן (LL.B)

היתר בניה

7.15. היתר בנייה מספר 201600521 מתאריך 20/12/2016. הותר:

- חיצוק בניין מגורים בן 4 קומות על עמודים, 8 יח"ד קיים בהיתר משנת 1973 נגד רעידות אדמה לפי תמ"א 3/38 ו- רצ/מק/2/106/1.
- תוספת 3 קומות מלאות וקומה רביעית חלקית ל- 4 קומות קיימות, סה"כ 7.5 קומות על עמודים.
- תוספת 6 יח"ד חדשות ל- 8 יח"ד קיימות, סה"כ 14 יח"ד בבניין.
- שינויים בקומת הקרקע: הוספת מעלית, מאגר מים וחדר משאבות, הגדלת חדר אשפה.
- תוספת מרפסות לכל הדירות בבניין.
- תוספת ממ"דים לכל הדירות בבניין.
- הוספת 6 חניות חדשות.

הקלות¹

פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג	נימוקי הבקשה
1. תוספת 2 קומות שלמות, קומה שלישית חלקית מעל לקומה רביעית קיימת	תמ"א 38 ו- רצ/106/2
2. שינוי בקו בניין צדדי מזרחי לצורך חיצוקים במקום מ' 4.00 - ל' 3.48 מ'	תמ"א 38
3. שינוי בקו בניין צדדי מערבי לצורך חיצוקים במקום מ' 4.00 - ל' 3.29 מ'	תמ"א 38
4. שינוי בקו בניין אחורי לצורך חיצוקים במקום מ' 5.00 - ל' 1.20 מ'	תמ"א 38
5. שינוי בקו בניין קדמי לצורך חיצוקים במקום מ' 5.00 - ל' 2.10 מ'	תמ"א 38
6. בליטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי 0 מ'	רצ/106/1

7.16. פרוטוקול ועדת משנה מס' 2016013 מיום 26/6/16

- מהות הבקשה: אשרור ההחלטה לאחר קבלת החלטת ועדת ערר.
- בין השאר אושרו: תוספת 3 קומות מלאות וקומה רביעית חלקית ל- 4 קומות קיימות. סה"כ 7.5 ק"ע ותוספת ממ"דים לכל הדירות בבניין ונקבע כי יש להפנות את חלונות הממ"ד כלפי המרווחים הצדדים של המגרש למזרח ולמערב בהתאם.
- לצורך חיצוק המבנה התבקשו, בין השאר: הקטנת קו בניין אחורי מ- 5 מ' לכ- 1.2 מ' עבור ממ"דים.
- בין דרישות הוועדה: "כתב התחייבות לשיפוי בגין כל תביעה לפי ס' 197 כנגד הוועדה המקומית כתוצאה מביצוע תמ"א 38 במבנה.

¹ בטבלת ההקלות בהיתר הבנייה נרשם בשוגג תוספת 2 קומות מלאות במקום 3 קומות



8. עקרונות שומה

8.1. **מטרת חו"ד** הינה בחינת הפגיעה בשווי הנכס הנדון לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב מתן היתר הבנייה מספר 201600521 מתאריך 20/12/2016 לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 ו- רצ/מק/106/1, רצ/106/1 שאושרו מכח סעיף 23 לתמ"א 38 (להלן: "**היתר הבניה**").

8.2. "**הנכס הנדון**" / "**הנכס הנפגע**" הינו חלקה 893 בגוש 3945 הפונה לרחוב בלינסון 3 בראשון לציון. הנכס ממוקם בסמוך למרכז ראשון לציון באזור המשלב בנייה צמודת קרקע ורוויה.

הנכס הינו בית צמוד קרקע הבנוי ומתוכנן בסטנדרט גבוה. הבית כולל שתי יח"ד. כל דירה בנויה מפלס אחד. הנכס גובל בעורפו במבנה הפוגע.

8.3. "**הנכס/המבנה הפוגע**" הינו בניין הממוקם בחלקה 58 בגוש 3945. הבניין פונה בחזיתו לרחוב ברזילי 6 בראש"צ ובעורפו לנכס הנפגע.

המועד הקובע

8.4. התאם לייעוץ משפטי, שניתן ע"י עו"ד א. קוצ'ינסקי, הפגיעה, במקרה דנן, הינה עקב היתר הבנייה מכוח תכנית תמ"א 38 ותכניות רצ/106/1 ו-רצ/מק/106/1. **והמועד הקובע הינו מועד קבלת היתר הבניה – 20/12/2016.**

בבר"מ 1560/13 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ. מגן אינטרנשיונל בע"מ**, נקבע כי כאשר מדובר בתכנית "הרובצת כעננה מעל שטח המדינה כולו וכל עוד לא הוצא היתר, לא ניתן לדעת היכן מתממשת הפגיעה". המועד בו מתגבשת עילת התביעה בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק הוא מועד אישור היתר הבניה ולא מועד אישור התכנית.

בערר (ת"א) 95049/13 **הופמן נ' ו"מ רמת השרון** נקבע כי המועד הקובע לעריכת שומת פגיעה בגין היתר בניה מכח תמ"א 38 הינו מועד מתן ההיתר.

8.5. בע"א 1188/92 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גלעד ברעלי**, פ"ד מט (1) 463 נקבעו ההלכות הבאות לעניין פגיעה במקרקעין עקב תכנית (הרלוונטיות, כאמור לעיל, גם להיתר בניה).

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין.

הפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתוכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שהתוכנית נתקבלה.

התכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים: פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה. פגיעה ישירה: נגרמת ע"י התוכנית עצמה. התוכנית החלה על המקרקעין מסוימים ומשנה את הנורמות המשפטיות החלות על מקרקעין אלו.



פגיעה עקיפה: אינה נגרמת ע"י התוכנית עצמה אלא ע"י מקור חיצוני. הפגיעה נובעת בד"כ מתחולת התוכנית על מקרקעין סמוכים. למשל, היא מתירה לבנות על מקרקעין סמוכים מבנה החוסם גישה או מפעל הגורם מטרד. או כמו במקרה דנן תוספת בנייה משמעותית במקרקעין גובלים תוך הקטנה משמעותית וחריגה של קו הבניין הגובל בנכס הנדון.

מן הבחינה של תכלית החוק, אין טעם להבחין לעניין הזכות לפיצויים, בין פגיעה ישירה לבין פגיעה עקיפה. המבחן נעוץ בעצם הפגיעה. האם כתוצאה מהתוכנית ירד ערך המקרקעין.

מהות הפגיעה

8.6. לפני "היתר הבנייה" "הנכס הנפגע" גבל בעורפו בשני בניינים משותפים:

א) בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם מרווח אחורי מוקטן (בשיעור 10% מתכנית המתאר העירונית) של 4.5 מ' שהינו הרף העליון של תקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית).

ב) בניין מגורים ("הבניין הפוגע") בן 4 קומות עם מרווח אחורי מקובל לפי תכנית המתאר העירונית של 5 מ'.

8.7. לאחר "היתר הבנייה" "הנכס הנפגע" גובל בעורפו בשני בניינים משותפים

א) בניין מגורים עם מרווח אחורי של 4.5 מ' – ללא שינוי.

ב) בניין מגורים ("הבניין הפוגע") בן 8 קומות עם מרווח אחורי של 1.2 מ'.

ב"היתר הבנייה" הותר חיזוק "הבניין הפוגע" באמצעות תוספת 4 קומות, תוספת 6 יח"ד חדשות ל- 8 יח"ד קיימות (סה"כ 14 יח"ד בבניין), תוספת שטח והקטנת קו בנין אחורי (הפונה לנכס הנפגע) מ- 5 מ' ל- 1.2 מ'.

בעקבות תוספת ממ"דים, הקטנת קו הבניין והכפלת גובה "הבניין הפוגע" נבנתה ב"מרחק נגיעה" של 1.2 מ' לאורך כ- 1/3 מרוחב הנכס הנפגע "חומה" בגובה כ- 25 מ'.



וגנר - כרובי שמאות מקרקעין

עינת כרובי שמאית מקרקעין, מהנדסת (B.Sc), לימודי משפט (M.A)
רון וגנר שמאי מקרקעין, בוגר מדעי החברה (B.A), משפטן (LL.B)

8.8. תמונות להמחשת הפגיעה

תצ"א משנת 2015 ("מצב קודם") :



תצ"א משנת 2017 ("מצב חדש") :



תמונת "הבניין הפוגע" שצולמו בחצר "הנכס הנפגע"





תמונת "הבניין הפוגע" שצולמו ממרפסת הדירה בקומה א ב"נכס הנפגע"



8.9. ב"מצב קודם" קו הבניין האחורי (צפוני) הפונה ל"נכס הנפגע" היה 5 מ'. המצב שיקף מצב אורבני נהוג ומקובל התואם תב"ע בתוקף. קו הבניין הוגדר בהוראות תכנית מתאר בראשון לציון תכנית רצ/1/1 ג, כדלקמן:

- **בבניינים הכוללים 4 קומות מעל קומת עמודים המרווח האחורי 5 מ'.**
- **בבניינים הכוללים 6 קומות מעל קומת עמודים המרווח האחורי 6 מ'.**
- **בבניינים הכוללים 7 קומות מעל קומת עמודים המרווח האחורי 7 מ'.**

8.10. עוצמת החשיבות של השמירה על מפתח המרווחים באה לידי ביטוי בתכנית הפוגעת רצ/מק/1/106/2 המאפשרת לוועדה המקומית רק במקרים מיוחדים לצמצם את קו בנין צדדי ואחורי עד ל- "0" מ' לטובת הקמת ממ"ד.

8.11. במסגרת "השיקולים המיוחדים", אושר ב"היתר הבניה" בינוי חריג. אחד הנימוקים היה שגובה הבניין לאחר החיזוק יגיע לגובה הבניין הסמוך והתוספת מאפשרת את היתכנות הפרויקט מבחינה כלכלית. (ראה החלטת ועדת רישוי מס' 2015020 מ-7/10/15).

"המבנה המחוזק יגיע לגובה הבניין הצמוד (רחוב ברזילי 8) מה גם שהתוספת המבוקשת מאפשרת את התכנות הפרויקט בהתאם לדו"ח הכלכלי שהוצג בפני הוועדה".

8.12. מעיון בפרוטוקולים לפני אישור "היתר הבניה" נראה כי לא נבחנו, ע"י הוועדה, המקומית חלופות תכנון שעשויות היו להקטין/ לבטל את הפגיעה בנכס הנדון ולא נערך דו"ח הצללה.



וגנר - כרובי שמאות מקרקעין

עינת כרובי שמאית מקרקעין, מהנדסת (B.Sc), לימודי משפט (M.A)
רון וגנר שמאי מקרקעין, בוגר מדעי החברה (B.A), משפטן (LL.B)

8.13. כמוכן, מבדיקה עולה כי המבנה ברחוב ברזילי 8 הבנוי בתחום חלקות 859, נבנה מכוח תכנית נקודתית רצ/27/1/1 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 23/06/1994. להלן טבלת הזכויות ממנה עולה כי תוספת זכויות הבנייה ותוספת קומות חייבה הגדלת קו הבניין האחורי מ-5 מ' ל-7 מ'

טבלת זכויות בניה מבוקשת									
מס' חלקה	מס' יחידות לדוגם	מס' יחידות למגדש	אחוזי בנייה	שטח בנייה עיקרי	שטחי שירות	מס' קולות	קו בניין אחורי	קו בניין	מס' יחידות
59	12	5.78	137.5%	$137.5\% \times 482 = 662.75$		ע + 4	4	5	4
60	12	5.78	137.5%	$137.5\% \times 482 = 662.75$		ע + 4	4	5	4
59+60	14	11.56	145% 5% עבור חלילית 75% עבור 3 קומות 20% עבור הרחבת מבנה ק"ם	$145\% \times 964.0 = 1397.8$ 1576.14 מ"ר	500.0 מ"ר	ע + 7 א.ח. א	4	7	7

כלומר, תוספת של 3 קומות טיפוסיות גררה הרחקת הבניין ב- 2 מטרים נוספים מ-5 מ' ל-7 מ'.
8.14. בית 7 קומות על עמודים חייבה אפוא הגדלת קו בניין ל- 7 מ' ולא הקטנתו ל- 1.2 מ'. כלומר במקרה הנדון אושר מרווח הקטן ב- 5.8 מ' מהמקובל (חריגה של כ- 83% מהנורמה).

8.15. אם התכנון המתארי העירוני מהווה את הנורמה התכנונית המקובלת, אזי תקנות סטייה ניכרת מהוות טווח הסטייה המרבי מהנורמה התכנונית המקובלת.

8.16. עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב – 2002 :

ס"ק 2(7)ג) – בניית קיר, שאין בו פתחים, החורגת ב- 30% או פחות מהקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש. כלומר, קו בניין אחורי של 7 מ' ניתן להקטין עד ל- 4.9 מ'.

8.17. הכלל התכנוני בסביבה אורבאנית נורמטיבית הינו שככל שבניין גבוה יותר המרווחים בכלל והמרווח האחורי בפרט רחבים יותר.

בהתאם לגובהו לאחר תוספת הבנייה, הנכס הפוגע היה אמור להיות במרווח אחורי של 7 מ' או לכל הפחות, ע"פ תקנות סטייה ניכרת, 4.9 מ'.

במסגרת "השיקולים המיוחדים" הוחלט לצמצם את קו הבניין האחורי ל- 1.2 מ' בלבד (הוקטן ב- 76% ביחס לקו הבניין 5 מ' הקיים ובכ- 83% ביחס לקו בניין 7 מ' התואם בנוי של 7 קומות). "היתר הבנייה" יצר שינוי בנורמה התכנונית וגרם לאישור בניית "אלמנט פוגעני קונקרטי" – "חומה" "במרחק נגיעה" מהנכס הנדון.

הבינוי, כפי שאושר ונבנה, חורג מהנוף האורבאני המקובל, מהווה פגם אסתטי בולט, יוצר בנכס הנדון תחושת אי נוחות, תחושות קלסטרופוביות, גורם להצללה ומשפיע על איכות החיים וההנאה מדירות המגורים.



8.18. מלבד תכניות תמ"א 38 על שינוייה ותכנית רצ/מק/106/2 ורצ/106/1 שאושרו מכח סעיף 23 לתמ"א 38 והיתר הבנייה מספר 201600521 שמכוחם בוצעה תוספת הבנייה ב"מבנה הפוגע" לא היה כל שינוי סביבתי ישיר או עקיף שגרם ו/או תרם לירידת הערך.

החריגים בסעיף 200 - אינם מתקיימים

8.19. סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה חריג לכלל הבסיסי הקבוע בסעיף 197 לחוק והוא פוטר את הוועדה המקומית ב- 3 תנאים מצטברים. בניהן "הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין"²

"פגיעה שאינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין" – כיצד תבחן? לשם הגשמת תנאי הסבירות דרושה עריכת איזון בין זכות הקניין לבין אינטרס הציבור. איזון זה מושפע משלושה שיקולים: שיעור הירידה בערך המקרקעין הנפגעים; מידת "פיזור" הנזק; וקיומו או היעדרו של אינטרס ציבורי חיוני הגלום בתכנית. שיקולים אלה אינם מהווים רשימה סגורה, ושאלת קיומם של שיקולים נוספים שיש לשקול במסגרת זו הושארה להתפתחותה העתידית של ההלכה (עניין הורוויץ, בעמ' 303-304).

מידת פיזור הנזק והאינטרס הציבורי

8.20. היתר הבנייה במבנה הפוגע כלל שיפוץ חזיתות, תוספת מעלית, תוספת ממ"ד, תוספת קומות שטח ויח"ד.

כתוצאה מהבנייה שווי כל אחת מהדירות ב"מבנה הפוגע" עלה בגבולות 500,000 ₪ קרי העושר המצרפי של בעלי הדירות בו עלה בגבולות 4 מיליון ₪ ובנוסף גם היזם הרוויח.³ לעומת זאת ב"נכס הנדון" ירד שווי המקרקעין.

תוספת שטח	שטח קיים	מקדם אקו'	סה"כ
	783.16	0.1	78.3
תוספת שטח עקרי 23 מ"ר		1	23 מ"ר
תוספת מרפסת 85 מ"ר		0.4	34 מ"ר
תוספת ממ"ד 104 מ"ר		1	104 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'			239 מ"ר
אומדן שווי מ"ר אקו'			17,300 ₪
אומדן שווי תוספת הבנייה			4,140,997 ₪
מס' יח"ד			8
תוספת שווי ממוצעת ליח"ד קימת			517,625 ₪

² ערר מס' 146/13 מרים ואליקים רובינשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, החלטת עו"ד גילת אייל מ"מ יו"ר ועדת ערר מחוז ירושלים 21/12/15

³ לצורך סד"ג בלבד הונח כי בגין שיפוץ החזיתות, תוספת מעלית וחיזוק המבנה שווי הבינוי הקיים עלה בכ- 10%.



- 8.21. התעשרות בעלי הזכויות והיזם ב"בניין הפוגע" אינה אינטרס ציבורי. היא משרתת אך ורק את האינטרס הפרטי של המעורבים בו על חשבון שווי המקרקעין ב"נכס הנפגע".
- 8.22. לא מדובר במצב של פיזור הנזק (או לחילופין פיזור העושר) אלא במצב של מיקוד העושר לעומת מיקוד הפגיעה.
- 8.23. סביר להניח כי לא שולם היטל השבחה בגין תוספת הבניה (ואם שולם סביר להניח כי מדובר בסכום זעום ולכן הציבור לא היה שותף להתעשרות בעלי הנכס הפוגע).
- 8.24. בהתאם להחלטת ועדת רישוי מס' 2016013 ביום 23/11/16 נמסר לוועדה כתב שיפוי של היזם למקרה של תביעה לפי ס' 197. לכן הציבור גם לא יפגע באם ישולם פיצוי לבעלי הזכויות בנכס הנפגע. היזם שהתחייב לשיפוי במקרה של הפעלת סעיף 197 טרם נשא בנטל שנלקח בחישוביו.

23/11/2016
23/11/2016

- כתב התחייבות לשיפוי בגין כל תביעה לפי סעיף 197 כנגד הוועדה המקומית כתוצאה מביצוע תמ"א 38 במבנה.

- 8.25. לאור האמור לעיל, **במקרה דנן, לא ראוי, לא הוגן ולא צודק להפעיל את סעיף 200. יהיה זה מן הצדק לפצות את בעלי הנכס הנפגע, לפזר את העושר ולחלק מקצת ממנו לכיסוי הפגיעה/ירידת שווי המקרקעין בנכס הנדון.**

שיטת חישוב הפגיעה

- 8.26. ככלל הגישה השמאית העדיפה לבחינת הפגיעה בשווי הנכסים (או ההשבחה בהם) היא גישת השוואת מחירים בשני מצבי התכנון. דהיינו, השוואה בין המחירים שבהם נמכרו דירות דומות כפי שהיו לפני "היתר הבנייה" בבניין הפוגע לבין מחירי דירות לאחריו.
- 8.27. לא עלה בידי הח"מ, לאתר מקרים דומים ולא נמצאו שומות מכרעיות בהן נבחן מקרה דומה. בהעדר דרך לחלץ מנתוני השוק את שיעור הפגיעה, שיטה השוואת המחירים בשני מצבי התכנון אינה אפשרית. הדרך האפשרית לאומדן שווי הנכס לאחר אישור הבנייה בבניין הפוגע היא אומדן שווי השוק של הדירות הנדונות בגישת השוואה והכפלתו בשיעור הפגיעה הסביר אשר יקבע בנפרד.

בנוסף הובאו בחשבון, בין השאר, הגורמים והשיקולים הבאים

- 8.28. מיקום הנכס והסביבה, ברחוב בילינסון 3, ראשון לציון. הנכס הנדון הינו בית מגורים דו משפחתי צמוד קרקע (דירה אחת בכל קומה), במרכז העיר ראשון לציון, בסביבה הכוללת בנייה רוויה לצד בתי מגורים צמודי קרקע.
- 8.29. שטח החלקה וצורתה.
- 8.30. המצב התכנוני כמפורט בחוות הדעת לעיל.
- 8.31. השטח הבנוי של הנכס ומצבו הפיזי במועד הקובע. הנכס נבנה לפני שנים ספורות בסטנדרט בנייה גבוה ומצבו הפיזי טוב מאוד.
- 8.32. מצב הזכויות משפטיות כמפורט בחוות הדעת לעיל - בעלות פרטית וקיומו של הסכם שיתוף.



וגנר - כרובי שמאות מקרקעין

עֵינַת כְּרוּבִי שְׁמַאִית מְקַרְקָעִין, מֵהַנְדָּסָה (B.Sc), לִימּוּדֵי מִשְׁפָּט (M.A)
רוֹנֵן וְגֵנֶר שְׁמַאי מְקַרְקָעִין, בּוֹגֵר מִדְּעֵי הַחֲבֵרָה (B.A), מִשְׁפָּטָן (LL.B)

8.33. נתוני השוואה למקרקעין ברי השוואה.

8.34. ערכי השווי כוללים מע"מ.

9. תחשיב

9.1. נתוני השוואה – בניה רוויה בהתאם לאתר רשות המיסים בגוש 3945.

נתוני עסקאות גוש 3945 בשנת 2016

תאריך	גוש - חלקה	כתובת	מחיר	שנת בניה	שטח	חדרים	מ"ר בנוי
15/11/2016	3945-226	פרופסור נחום 9	1,944,000 ₪	2016	109 מ"ר	5	17,835 ₪
01/04/2016	3945-596	פרופסור נחום 3	2,260,000 ₪	2016	125 מ"ר	5	18,080 ₪
04/04/2016	3945-614	קריית ספר 17	2,500,000 ₪	2015	148 מ"ר	5	16,892 ₪
27/09/2016	3945-614	קריית ספר 17	2,450,000 ₪	2015	139 מ"ר	5	17,626 ₪
18/02/2016	3945-680	התקוה 16	1,810,000 ₪	2016	109 מ"ר	5	16,606 ₪
24/03/2016	3945-680	התקוה 16	1,835,000 ₪	2015	109 מ"ר	5	16,835 ₪
			2,133,167 ₪		123 מ"ר		17,312 ₪
ממוצע							

נתוני עסקאות גוש 3945 חלקה 58 (הבניין הפוגע) - לאחר המועד הקובע

תאריך	גוש - חלקה	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מ"ר בנוי
14/05/2017	3945-58	2,045,850 ₪	119 מ"ר	5	6	17,192 ₪
29/05/2017	3945-58	2,070,850 ₪	119 מ"ר	5	5	17,402 ₪
09/11/2017	3945-58	2,100,000 ₪	119 מ"ר	5	5	17,647 ₪
20/11/2017	3945-58	2,095,000 ₪	119 מ"ר	5	6	17,605 ₪
						17,462 ₪
ממוצע						

בהתאם לנתונים אומדן שווי מ"ר בנוי 17,300 ₪



וגנר - כרובי שמאות מקרקעין

עינת כרובי שמאית מקרקעין, מהנדסת (B.Sc), לימודי משפט (M.A)
רון וגנר שמאי מקרקעין, בוגר מדעי החברה (B.A), משפטן (LL.B)

אומדן שווי המקרקעין ב"מצב קודם"

9.2. אומדן שווי דירת הגן

דירת הגן			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו
שטח עד 120	120 מ"ר	1	120 מ"ר
שטח מעל 120 ללא בליטות	43 מ"ר	0.6	26 מ"ר
מרתף	87 מ"ר	0.3	26 מ"ר
חצר עורפית כולל בריכה	117 מ"ר	0.25	29 מ"ר
יתרת חצר	127 מ"ר	0.1	13 מ"ר
סה"כ שטח אקווילנטי			
213 מ"ר			
הערות לתחשיב:			
הפחתה לשטח מעל 120 מ"ר בגין שוליות			
חצר: הופחת שטח משוער של 60 מ"ר המיוחס לדירה מספר 1			
במרתף שטח של 46.8 מ"ר מיועד למשרד לבעל מקצוע חופשי			
מחיר למ"ר			
17,300 ₪			
מחיר לפני התאמות			
3,692,650 ₪			
התאמות:			
תוספת בגין דירה יחידה בקומה ובנוי דו משפחתי			2.00%
תוספת בגין סטנדרט גבוה ובגין גובה תקרה			2.00%
סך התאמות			4%
מחיר לאחר התאמות			3,840,356 ₪
במעגל			3,840,000 ₪

9.3. אומדן שווי הדירה בקומה העליונה

הדירה בקומה העליונה			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו
שטח עד 120	120 מ"ר	1	120 מ"ר
שטח מעל 120	23 מ"ר	0.6	14 מ"ר
מרפסות	36 מ"ר	0.2	7 מ"ר
שטח מרתף	87 מ"ר	0.3	26 מ"ר
שטח חצר	56 מ"ר	0.1	6 מ"ר
סה"כ שטח אקווילנטי			
173 מ"ר			
מחיר למ"ר			
17,300 ₪			
מחיר לפני התאמות			
2,989,276 ₪			
התאמות:			
תוספת בגין דירה יחידה בקומה ובנוי דו משפחתי			2.00%
תוספת בגין סטנדרט גבוה ובגין גובה תקרה			2.00%
הפחתה בגין חוסר פונקציונליות			-2.00%
סך התאמות			2.00%
מחיר לאחר התאמות			3,049,061 ₪
תוספת בגין זכויות בנייה על הגג			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו
שטח חדר	40 מ"ר	1.1	44 מ"ר
אומדן מ"ר מבונה			6,000 ₪
סה"כ שווי זכויות בנייה בגג			264,000 ₪
אומדן שווי הדירה			3,313,000 ₪



אומדן שווי המקרקעין ב"מצב חדש"

"פגיעה בגין קו בניין וחומה"

9.4. בעקבות תוספת ממ"דים, הקטנת קו הבניין והכפלת גובה "הבניין הפוגע" אושרה ונבנתה "חומה" בגובה כ- 25 מ' ב"מרחק נגיעה" של 1.2 מ' מהנכס הנפגע לאורך כ- 1/3 מרוחב מגרש הנכס הנפגע.

- "החומה" חורגת מהנוף האורבאני המקובל ומהווה פגם אסתטי בולט.
- הקרבה לנכס הנדון בשילוב גובה ה"חומה" יוצרות תחושת אי נוחות עד הרגשת חנק ותחושות קלסטרופוביות בנכס הנדון. משפיעות על איכות החיים וההנאה מדירות המגורים.
- הבנוי החרג מרחיק מהנכס הנדון קונים פוטנציאליים ומפחית את שווי.

לצורך המחשה, בבית צמוד קרקע גובה "נורמטיבי" לחומה המקיפה את המגרש הינו כ- 1.5 מ'. המבנה הפוגע יצר קיר בגובה כ- 25 מ' (פי כ- 17 מהגובה המקובל⁴)

9.5. שומה מייעצת - תביעת פיצויים לפי ס' 197 מיום 03/03/2016. נערכה ע"י השמאי המכריע ב. קציר לנכס בחלקות 11 ו-16 בגוש 8120 ברחוב הדקל והחרמון בתל מונד

"בביקור שנערך בנכס התרשמתי שגובה הקיר התומך שהינו בגובה של כ- 4.6 מ' **יוצר תחושה של אי נוחות**, למרות שנבנה בצורה מדורגת. בישיבה **בחצר חשים תחושת אי נוחות הנגרמת מגובה הקיר התומך, המשפיעה על איכות החיים בבית.** ..לפיכך בשקלול הנתונים הובאה בחשבון פגיעה בגין ראש נזק זה.

9.6. תא (ב"ש) 1023/01 מיום 20/3/2007 לוי יוסי ורבקה נ' אלכסנדר אורן בע"מ ואח':
לטענת התובעים:

"הם מתגוררים בדירת המגורים שלהם ברח' מרזוק 13/4 באשדוד, שהינה דירת קרקע בבית דו קומתי, מזה עשרות שנים.
בחלקה הגובלת לדירתם ניתן היה לבנות על פי התכניות המאושרות עד לשנת 1992 מבנה של ארבע קומות.

⁴ בהתאם לסעיף 3.4 (גדרות ושערים) בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון מאי 2018: "קיר הפרדה בין מגרשים שכנים יהיה בנוי עד גובה 150 ס"מ מהמפלס הגבוה שבין 2 המגרשים (כולל גדר סבכה)".



בעקבות בקשות לשינוי התכנית, החלה על המקום, הוגדלו אחוזי הבניה ונעשה שינוי קווי הבניה, כך שהייתה לנתבעים אפשרות לבנות מבנה בן שבע קומות על עמודים.

בעקבות שינוי זה בנו הנתבעים בנין גבוה החוסם את חדירת זרימת האוויר וכניסת קרני השמש באופן קיצוני, כאשר הבניה חרגה בשיעור של 16% מאחוזי הבניה שהותרו בתכנית המאושרת, בכך שבנו קומה תשיעית מעבר למה שאושר בתכנית.

קו האפס של המבנה של הנתבעים מגיע לגובה העולה על 2 מ' מעבר לקו האפס של בית התובעים, דבר שיצר הפרשי גובה בין שני המגרשים והרעה בשימוש של התובעים בביתם."

בהכרעה נקבע בין השאר:

....בקשר לכך נראה לי כי **בניית הקיר התומך בגובה בו נבנה, בסמוך לדירת התובעים והפרשי הגובה בין שני המפלסים במרחק כה קצר בין שני המבנים וגובה הבניין של הנתבעות שהתנשא לגובה של 21 מ' מעבר לאותו מפלס, אכן נתנו לתובעים כמו לכל אדם סביר בנסיבות העניין, תחושה של "קבר" או של "מרתף" בביתם.**

... **הוא הדין גם ביחס לאור השמש**, נראה לי כי הפרשי הגובה האמורים בהתחשב בכיוון של הבניין של הנתבעות שהיה בכיוון דרום מערב לבניין של התובעים בצירוף הפרשי הגובה האמורים והמרחק הקצר ביניהם הוסיף להפרעות הנ"ל מניעה ליהנות מכמות סבירה של אור השמש ומניעת השימוש בחום השמש לחימום המים שגרמה לכך שהתובעים נאלצו לחמם את הדוד שלהם בגז ולא בדוד שמש...."

...גובה הנזק:

ביחס לגובה הנזק נראה לי שיש לקבוע את שיעור הנזק על פי ירידת ערך בהשוואה למצב בו היו נמנעים המטרדים האמורים.

9.7. בהתאם למחקר שבדק סוגיות שמאיות בסיסיות אשר נערך בשיטת דלפי ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל ב- 3/2012. שיעור ירידת הערך של מרכיב הנוף בשווי בית מגורים שאיבד 25% מגזרת הנוף שנשקפה מחדר המגורים בו (הסלון) במצב קודם הינו בגבולות 7%-13%.

9.8. בהכרעתו מיום 25/6/15 בעניין גוש 18169 חלקה 14 תת"ח 9-11 ברחוב המייסדים 31 נהרייה קבע השמאי המכריע עאטף עאלם כדלקמן: כאשר הנוף מוסתר בצורה מלאה אומדן ירידת



ערך סבירה עד 13% כאשר מוסתר בצורה חלקית – בהתאם. לגבי הדירות הנדונות בגין הסתרת נוף חלקית קבע השמאי המכריע ירידת ערך בשיעור 8% - 3%.

9.9. בעש 8049 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נגד וולנסקי ואח' בעניין בתי מגורים בנווה שאנן בי-ס. תוכנית 4029 שינתה את תוואי ורוחב הדרך ונוצר קיר תמך בגובה 6 מ' סמוך לבתים. השמאי המכריע קבע שהקיר שנבנה פוגע בנכס. נקבעה ירידת ערך בגין חסימת נוף בשיעור 7%-6% והצללה בשיעור 3%.

9.10. הפגיעה בגין "החומה" מוערכת בדירה בקומת קרקע בגבולות 9% ובדירה בקומה א בגבולות 6%.

פגיעה בגין "הצללה"

9.11. אומדן הפגיעה מבוסס על דו"ח מיקרו אקלים שמש צל "השפעת בניין ברחוב ברזלי 6 על בלינסון 3 ראשון לציון שנערך ע"י מר נועם מאיר נחמני מחברת קיימות ושיפור פני עתיד ביום 27/1/19 (להלן : "דוח הצללה")

9.12. הדו"ח מציג ניתוח הצללות וקרינת שמש המושפע מהמבנה בברזילי 6 בשני מצבים : במצב א - לפני ביצוע תוספת הבניה. במצב זה הבניין הפוגע כולל את הבנוי שהיה קיים ובנוסף חדרים בגג שיכולים היו להבנות ע"פ תב"ע רצ/6/1/1 ולא נבנו . במצב ב- תוצאות ניתוח הצללות וקרינת שמש בסביבתו של המבנה לאחר תוספת הבניה בבניין הפוגע.

9.13. ע"פ מסקנות הדו"ח בעונות החורף והמעבר ישנה השפעה של התוספת על הגג , בעונות המעבר ההצללה משפיעה על החזית הדרומית ובעונת הקיץ על החצר עם הבריכה.

"דו"ח ההצללה" מצ"ב כנספח לחו"ד זו.

השפעת ההצללה על הדירה בקומה א

9.14. להלן מסקנות הדו"ח

ח. דרומית - עונות מעבר

בדיקת חשיפת החזית הדרומית בעונות המעבר בוצעה על מנת לבדוק את ההשפעה על התאורה הטבעית בחללים הבנויים הפונים לצד דרום. ניתן לראות מההדמיות את ההצללה על מערכות הזיגוג הפונות לכיוון דרום במצב לפני התוספת ולאחר התוספת בברזילי 6. מההדמיות לעיל ניתן לראות כי במצב לפני התוספת כלל החזית הדרומית חשופה לשמש ומאפשרת תאורה טבעית לחללים הפונים לדרום, במצב לאחר התוספת חלה החמרה החל מהשעה 12 בהצללה על החלק המערבי בחזית הדרומית, כשבשעה 13:00 מצלילה כבר על מרבית הזיגוג, החל מהשעה 14:00 כל החזית הדרומית מוצללת בהשוואה לחשיפה מלאה במצב הקיים.



חזית דרומית - חורף

בדיקת חשיפת החזית מצד דרום לקרינת השמש נועדה על מנת לאפשר חימום תרמי פאסיבי טבעי בעונת החורף לחללים הבנויים הפונים לצד דרום. זווית השמש בחורף נמוכה, חזית הפונה לצד דרום כאשר היא חשופה לשמש מאפשרת חימום תרמי פאסיבי, לנוחות אקלימית מקסימלית בעונת החורף ויעילות אנרגטית לחיסכון בשימוש באנרגיה מלאכותית לחימום.

מההדמיות לעיל ניתן לומר כי:

קרינת השמש על הזיגוג בקומה הראשונה בצד המערבי של החזית הדרומית לאחר תוספת הבנייה פוחתת מ – 1.09 - 0.9 קוט"ש במצב לפני התוספת ל- 0.3-0 קוט"ש במצב כולל התוספת מה שמצמצם את האפשרות לחימום פאסיבי של חללים אלו בעונת החורף. בצד המזרחי של המבנה בקומה זו ישנה הפחתה של 0.3 קוט"ש בהשוואה למצב לפני מה שמצמצם את כניסת השמש מ-1.46 קוט"ש ל-1.1 קוט"ש.

גג - חורף

בדיקת ההצללות על הגג בעונת החורף בה השמש בזווית נמוכה נועדה לבדוק פוטנציאל חשיפת פאנלים סולאריים לחימום מים או לייצור חשמל. מההדמיות לעיל עולה כי לעומת המצב לפני תוספת הבנייה בו גג בילינסון 3 חשוף לשמש במרביתו עד השעה 13:00, במצב אחרי תוספת הבנייה בברזילי 6 והחל מהשעה 12:00 **חלה החמרה בחשיפת השמש וגג בילינסון 3 מוצלל במרבית הגג לעומת המצב הקיים**, בשעה 13:00 גג בילינסון 3 מוצלל כבר בצורה כמעט מלאה על ידי ברזילי 6 המהווה החמרה של המצב הקיים בו נשאר מרבית הגג חשוף לשמש, תוצאה זו מצמצמת את חשיפת קולטי השמש לחימום מים סולארי פאסיבי, תגדיל את השימוש בחשמל עבור חימום מים ומצמצמת כדאיות לשימוש בפאנלים סולאריים לייצור חשמל.

גג - עונות מעבר

בדיקת ההצללות על הגג לעונות המעבר נועדה לבדוק פוטנציאל חשיפת פאנלים סולאריים לחימום מים או לייצור חשמל. מההדמיות לעיל עולה כי לעומת המצב לפני תוספת הבנייה בו גג בילינסון 3 חשוף לשמש, במצב אחרי תוספת הבנייה בברזילי 6 והחל מהשעה 12:00 ואילך חלה החמרה בחשיפת השמש וגג בילינסון 3 מוצלל עד כדי מחצית הגג לעומת המצב הקיים, תוצאה זו מצמצמת את חשיפת קולטי השמש לחימום מים סולארי פאסיבי, תגדיל את השימוש בחשמל עבור חימום מים ומצמצמת כדאיות לשימוש בפאנלים סולאריים לייצור חשמל.

9.15 תא (ת"א) 46727/04 מיום 17/1/2007 **דויטש דניאלה נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ**

לטענת התובעת:



... "הוכח בפני כי הן בשל תוצאה ההצללה והן בשל חסימת קרינה ישירה של אור שמש הנובעים מן המגדל **נחסמה מן התובעת יכולת ההנאה מכמות סבירה של אור שמש לדירה בעיקר בתקופת החורף ולמצער למשך שעה אחת** (החל מן השעה 8.00 ועד לשעה 9.00 בבוקר – המועד בו יוצאת התובעת מן הדירה לעבודתה כעדותה בעמ' 27 לפרוטוקול)..."

.... אין חולק כי הדירה נמצאת בטבורה של עיר וכי באזור (אם כי לא בקרבה מידית לדירה) קיימים בנינים רבי קומות אחרים, אולם ממצאיו ומסקנותיו של "דו"ח הסקר" מעלים כי גם בסביבה אורבנית מובהקת יש לקיים תנאי סף של הנאה לאור השמש בעיקר בתקופת החורף.

בלשון סעיף 48 לפקודת הנזיקין מובנית התובנה לפיה המבחן שיש לנקוט אינו איזו כמות אור שמש נגרעה – אלא כמות אור השמש שנשארה.

גרסתה של התובעת לפיה הפכה הדירה לחשוכה וקודרת והצורך שהוכח להשתמש בתאורה מלאכותית בשעות הבוקר (עדות התובעת בעמ' 28) אומתה בפני והיא הנותנת כי כמות אור השמש שנותרה בדירה נופלת מתחת לסף של כמות אור שמש סבירה.

.... הגעתי לידי מסקנה כי עלה בידי התובעת לבסס את טענתה לפיה ביצעה הנתבעת כלפיה, בהקמת המגדל בתצורה בה נבנה, עוולה של הפרעה לאור שמש במובן סעיף 48 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]... .

... בשים לב למכלול השיקולים שפרטתי, לרבות העובדה לפיה ההפרעה הממשית לאור השמש צפויה בעיקר בתקופת החורף, ולמשך פרק קצר יחסית וזאת במהלך שעות היום, שעה שדיירי הדירה נעדרים ממנה החל משעה 09:00 בבוקר ועד לשעה 14:00, הרי שהנזק המעשי שנגרם להם מסתכם בפחיתה ניכרת של אור שמש איכותי – למשך כשעה אחת ביום, הגם שבימי סוף השבוע ו/או חופשות פחיתה אור השמש נמשכת עד לשעה 13:00 לערך.

בנסיבות אלו אין מנוס אלא משקלול על פי "שומת הדיינים" את משקלו הכספי של הנזק המיוחס לעוולת הפרעת אור השמש וגם זאת בממדים המוגבלים של השפעתה, דהיינו, למשך תקופת החורף בלבד, ולמשך כשעה אחת ביום, או מספר שעות בימי סוף השבוע ו/או חופשות.

9.16. בהקשר למרכיב ההצללה קבע השמאי המכריע מנחם מלוכנא בהכרעתו בעניין גו"ח 3019/321 חלקת משנה 2 רחוב רבדים 7 י- ס כדלקמן:

"התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת עונות אחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על



המקרקעין, קבעתי בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. **עצם קיומה של הצללה במשך של שעותיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין.** כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין הצללה הנובעת מתכנית 5303.

אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה של מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם ב-3 שעות, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחודשי הסתיו והאביב בנכס זה מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 3%.

9.17 כמפורט לעיל, בהתאם ל"דו"ח ההצללה" כתוצאה מהצללת הבניין הפוגע, בחורף ובעונות המעבר נגרמה החמרה בחימום הפאסיבי ובתאורה הטבעית בדירה הנפגעת ובגין יש צורך בשימוש מוגבר באמצעי אנרגיה לוויסות טמפרטורת הדירה ולוויסות טמפרטורת המים. כאמור, בעונת החורף ובעונות המעבר נדרשת חשיפה מכסימלית לקרני השמש כל הפחתה בשווי המקרקעין בגין הצללה של כשעותיים בעונות המעבר בצרוף הצללה בגג אשר בנוסף, לאמור לעיל, משפיעה על שווי זכויות הבניה בגג מוערכת בשיעור של 2.5%.

9.18 אומדן גובה ירידת הערך בדירה בקומה א

אומדן גובה ירידת הערך בדירה בקומה א	
ראש נזק	שיעור הפחתה
קו בניין וו"חומה"	6%
הצללה	2.50%
מקדם משוקלל	8.35%
שווי ב"מצב הקודם"	3,313,000 ₪
שווי ב"מצב החדש"	3,036,365 ₪
אומדן ירידת ערך	280,000 ₪

השפעת ההצללה על דירת הגן

9.19 להלן מסקנות הדו"ח

חצר – קיץ



חשיפת שמש על השטח הפתוח הפרטי בעונת הקיץ נבדקה עבור רווחת המשתמשים לשימוש בחצר הבית הכולל בריכה לרווחת המשתמשים.

על פי ההדמיות לעיל ניתן לומר באופן ברור כי במצב לפני התוספת הבניין בברזילי 6 אינו משפיע כלל בהצללתו על החצר הדרומית של בילינסון 3. במצב כולל התוספת החל מהשעה 12:00 הבניין בברזילי 6 מצליל על הצד המערבי של חצר השטח הפרטי כשהצללה ממשיכה לנוע מזרחה ומשפיעה בהצללתה עד השעה 17:00 באופן המהווה החמרה בין המצב לפני תוספת הבנייה למצב כולל התוספת.

למעשה, בהשוואה למצב לפני תוספת הבנייה, בו החצר הדרומית של הבית הפרטי בבילינסון 3 חשופה לשמש לאורך כל שעות היום, במצב לאחר תוספת הבנייה ניתן לראות הצללה על החצר באופן ברור, כשהחל מהשעה 13:00 התוספת מצלילה על הצד המערבי של הבריכה ומשעה 14:00 עד השעה 16:00 הבריכה מוצלת באופן מלא בעקבות תוספת הבנייה, בשעה 16:00 ההצללה עדיין קיימת על הבריכה ופוחתת בהשפעת הצל בשעה 17:00 בה השמש נעה מערבה ואינה משפיעה על החצר מהבניין הנדון.

חצר – עונת מעבר

תוספת הבנייה משפיעה על החצר הדרומית ומחמירה את מצב ההצללה בין השעות 13:00 ל-15:00

חזית דרומית – עונת מעבר

במצב לפני התוספת כלל החזית הדרומית חשופה לשמש ומאפשרת תאורה טבעית לחללים הפונים לדרום, במצב לאחר התוספת חלה החמרה החל מהשעה 12 בהצללה על החלק המערבי בחזית הדרומית כשבשעה 13:00 מצלילה כבר על מרבית הזיגוג, החל מהשעה 14:00 כל החזית הדרומית מוצללת בהשוואה לחשיפה מלאה במצב הקיים.

השפעה זו מגדלה את הצורך בתאורה מלאכותית ופוגעת ברווחת המשתמשים בחללים הדרומיים.

גג – חורף ועונות המעבר

החל מהשעה 12:00 חלה החמרה בחשיפת הגג לשמש. תוצאה זו מצמצמת את חשיפת קולטי השמש לחימום מים סולארי פאסיבי, תצריך את השימוש בחשמל עבור מים ותצמצם כדאיות השימוש בנפאלים סולאריים לייצור חשמל.

9.20 לפני אישור היתר הבניה בנכס הפוגע:

- (א) החצר הדרומית, בה בנויה בריכת שחיה ע"פ היתר כדון, הייתה חשופה לשמש. החצר הדרומית והבריכה בה היו מרכז הבית. הבריכה העלתה את שווי המקרקעין.
- (ב) הייתה זרימה חופשית של קרני שמש ואור לדירה בכל עונות השנה.
- (ג) כל החזית הדרומית חשופה לשמש ומאפשרת תאורה טבעית לחללים הפונים לדרום.
- (ד) הגג בעונת החורף היה חשוף לשמש.



9.21. כתוצאה מההצללה נגרמה פגיעה קשה באפשרות השימוש בחצר ובבריכה שבה. **במקום בריכה החשופה לאור השמש ולחומה הפכה הבריכה מוצלת ברוב שעות השימוש האפקטיביות בה. בנוסף, בעונות המעבר החזית הדרומית מוצללת כשעתיים.**

בארץ שטופת שמש נדרשת בחורף חשיפה מכסימלית לשמש ובקיץ הצללה. החריג הוא חצר בפרט חצר הכוללת בריכה בה נדרשת חשיפה לשמש בשעות הצהריים שהן השעות הרלוונטיות לשימוש וההנאה מהבריכה. במצב החדש הבניין הפוגע יצר הצללה של כארבע שעות ביום בקיץ ובעונות המעבר של כשעתיים ביום.

לא נמצאה, ע"י הח"מ, חו"ד בה נבחנה השפעת הצללה בקיץ בנסיבות דומות.

על הפגיעה בחורף ניתן להתגבר, חלקית, באמצעות שימוש בחשמל אך להבדיל ההצללה בחצר ו/או בבריכה בקיץ אינן ברורות תיקון ולפיכך עוצמת הפגיעה גבוהה יותר.

9.22. ההפחתה בשווי הנכס הנדון בגין הצללה של כ- 5 שעות / ביום בחצר הבית בעונת הקיץ בתוספת הצללה של כשעתיים בעונות המעבר מוערכת בגבולות 5%.

אומדן גובה ירידת הערך בדירת הגן	
ראש נזק	שיעור הפחתה
קו בניין ו"חומה"	9%
הצללה	5.0%
מקדם משוקלל	13.55%
שווי ב"מצב הקודם"	₪ 3,840,000
שווי ב"מצב החדש"	₪ 3,319,680
אומדן ירידת ערך	₪ 520,000

דרך אלטרנטיבית להמחשת ירידת הערך

9.23. לפני הפגיעה ניתן היה למכור את שתי הדירות בקלות יחסית. בעקבות הבניה, בבניין הפוגע, קהל הלקוחות הפוט' הצטמצם משמעותית. כידוע, בנכסים יוקרתיים השפעת פגמים משמעותית יותר (בדומה ליהלום בו לכלוך קטן פוסל אותו) הפגיעה גרמה כדלקמן:

- (א) זמן החשיפה למכירת הדירות יתארך לפחות ב- 6 חודשים.
- (ב) הבעלים יאלצו להוריד במחיר בהצגת הנכס למכירה עוד לפני התחלת מו"מ.
- (ג) במצב שנוצר לא יהיה מנוס מלבקש סיוע ממתווך (בתשלום דמי תיווך ראויים).

בדרך האלטרנטיבית, ניתן להעריך, שתהיה אף פגיעה גדולה יותר בנכסים.



10. השומה

לאור כל האמור לעיל, אומדן ירידת הערך, לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה שנוצרה בנכס הנדון עקב אישור היתר בנייה מס' 201600521 המהווה מימוש של תמ"א 38 על תיקוניה ותב"ע רצ/106/ו- רצ/2/106 שהוכנו לפי ס' 23 לתמ"א 38 ב"מבנה הפוגע" הינו

דירה	אומדן שווי ב"מצב קודם"	שיעור הפגיעה	אומדן שווי ב"מצב החדש"	סה"כ ירידת ערך
בקומת קרקע	3,840,000 ₪	13.6%	3,319,680 ₪	520,000 ₪
בקומה א	3,313,000 ₪	8.35%	3,036,365 ₪	280,000 ₪

חנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
חדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), חתשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין שומה זו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה זו נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו מזמין השומה, ח"י"מ לא תחא אחראית להסתמכות כלשהי כאמור.



לראיה באתי על החתום
עֵינַת כְּרוּבִי
מֵהַנְדָּסָה וְשְׁמַאִית מְקַרְקְעִין



מצ"ב :

דו"ח מיקרו אקלים שמש צל, השפעת בניין ברחוב ברזלי 6 על בלינסון 3 ראשון לציון, מיום 27/1/19

נספח ב2

הכרעת שמאי מייעץ כהן אליהו
בענין חממי

עמ' 104

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

שומה מייעצת בנושא :

בחינת הפגיעה במקרקעין

לפי סעיף 197 לחוק התו"ב

בנכס הנמצא בחלקה 893 בגוש 3945

רחוב בילינסון 3, שכונת "כצנלסון",

ראשון לציון

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

לכבוד :

יו"ר ועדת הערר לתכנון ולבניה פיצויים והיטלי השבחה, מחוז מרכז – מר יריב אבן חיים, עו"ד.

העוררים : משה וארז חממי **המשיבה :** הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון
באמצעות גב' עינת כרובי, שמאית מקרקעין באמצעות גב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
דוא"ל : einat-kr@zahav.net.il דוא"ל : Galit@atsil.co.il

ג.א.נ.

הנדון : שומה מייעצת לבחינת פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, בנכס הנמצא בגוש 3945, חלקה 893, רחוב בילינסון 3, ראשון לציון

1. מטרת השומה :

בהתאם להוראות פרק ט' – פיצויים סעיף 197 (ו) ס.ק 2 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מונתי כשמאי מייעץ על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק שחלה, ככל שחלה, בנכס הנדון, בגין מתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38 לבניין שברחוב ברזילי יהושע 6, הגובל בחלקו בנכס הנמצא ברחוב בילינסון 3, ראשון לציון.

כללי :

1.1. הוצגה בפניי החלטת ועדת הערר לתו"ב פיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז בערר רל/9001/0220 מיום 04/04/2022 שבמסגרתה הוחלט על מינוי שמאי מייעץ שיכריע בסוגיות השנויות במחלוקת במסגרת שומת העוררים ושומת המשיבה, לרבות בנושאים מושא החלטת ועדת הערר המפורטת בסעיף 5.

1.2. הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן :

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן "המשיבה") מיום 19/12/2019, שערכה גב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין.

1.1.2. חוו"ד משפטית מיום 04/11/2019 מטעם המשיבה, של משרד עוה"ד פריש, שפרבר, ריינהרץ ושות'.

1.1.3. שומה מטעם הבעלים (להלן "העוררים") מיום 17/02/2019, שערכה גב' עינת כרובי, שמאית מקרקעין.

1.3. בתאריך 08/12/2022 נערך דיון באמצעות שיחת ZOOM² בהשתתפות שמאי הצדדים ועוה"ד של הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.4. הביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 16/01/2023 ע"י הח"מ. בעת הביקור נכחו : מטעם העוררים – מר ארז חממי ושמאית המקרקעין הגב' עינת כרובי, מטעם המשיבה – שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור.

¹ בשומת הוועדה נפלה ככל הנראה טעות סופר בתאריך שנכתב, 2016 במקום 2019.

² עקב התפרצות מגפת הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות, הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב-ZOOM.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

2. המועד הקובע לשומה³:

יום הוצאת היתר בנייה מספר 201600521 - 20/12/2016.

3. מהות התביעה:

ירידת ערך בגין הוצאת היתר מכוח תמ"א 38 לתוספת 3.5 קומות ו-6 יח"ד לבית מגורים בן 4 קומות על עמודים, הכולל 8 יח"ד. תוספת מרפסות וממ"דים לכל הדירות בבניין ותוספת 6 חניות חדשות.

4. פרטי המקרקעין של הנכסים:

1.2. פרטי הנכס הנפגע⁴:

מהות הנכס	בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי ודו משפחתי
גוש מוסדר	3945
חלקה	893
שטח החלקה	474 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות
שטח בנוי	485.55 מ"ר (עיקרי ושירות).
כתובת	רחוב בילינסון 3, שכונת ברזילי, ראשון לציון

1.3. פרטי הנכס הפוגע⁵:

מהות הנכס	בניין מגורים בן 7.5 קומות בבנייה רוויה
גוש מוסדר	3945
חלקה	911 (לשעבר 58)
שטח החלקה	482 מ"ר
שטח בנוי	2,046.28 מ"ר (עיקרי ושירות), סה"כ 14 יח"ד.
כתובת	רחוב ברזילי יהושע 6, שכונת ברזילי, ראשון לציון

³ המועד הקובע לעניין תביעת הפיצויים הינו יום פרסומה ברשומות של התוכנית הפוגעת. מאחר ומדובר בהיתר בנייה שהוצא מתוקף תוכנית תמ"א 38, המועד הקובע הינו יום אישור ההיתר בוועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה.

⁴ הנכס שלכאורה נפגע יקרא להלן "הנכס הנפגע".

⁵ הנכס שלכאורה פוגע יקרא להלן "הנכס הפוגע".

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

5. החלטת ועדת ערר רל/9001/0220 מיום 04/04/2022 כדלקמן:

5.1. העוררים : חממי משה וארז.

5.2. המשיבות: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון ושתית חיזוק מבנים בע"מ.

5.3. עיקרי ההליכים:

- לבניין הפוגע ניתן היתר בנייה מס' 201600521 ביום 20/12/2016.
- ביום 20/02/2019 הגישו העוררים לוועדה המקומית תביעת פיצוי על סך של 800,000 ₪ בגין ירידת ערך הנכס כתוצאה מאישור הפרויקט לחיזוק בניין מגורים בן 4 קומות ותוספת 3 קומות מלאות וקומה רביעית חלקית עפ"י תמ"א 38, תביעה הנתמכת בחו"ד של השמאית גב' עינת כרובי מיום 17/02/2019.
- ביום 12/01/2020 החליטה ועדת משנה לרישוי ותכנון בישיבה מס' 2020001 לדחות את התביעה בהסתמך על חו"ד השמאית של גב' גלית אציל לדור מיום 19/12/2019.
- הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון לדחות את תביעתם של העוררים לפיצוי ובקשה למינוי שמאי מייעץ.
- לקבל את בקשת העוררים למינוי שמאי מייעץ לאחר שהוכח כי העוררים עומדים בנטל המוטל עליהם ברמה הראשונית והלכאורית הנדרשת למינוי שמאי מייעץ.

5.4. הנחיות הוועדה לשמאי המייעץ:

- ✓ על השמאי המייעץ לערוך את שומתו למועד הקובע של מתן ההיתר.
- ✓ השמאי המייעץ מתבקש לבחון את שווי מקרקעי העוררים במצב הקודם ובמצב החדש בהתאם לכלל מאפייני המקרקעין. בפרט את העובדה שבמצב הקודם גבלו מקרקעי העוררים במקרקעין בייעוד מגורים ד' שהייתה קיימת בהם בנייה רוויה בהתאם לייעוד זה. כמו כן מה שלא אושר בהקלה במצב הקודם, למשל המחלוקת בנושא תוספת הממ"דים במרווחי הבנייה, אינו חלק מהמצב הקודם גם אם היה ניתן לאשרו בהקלה. במצב החדש הוא ההיתר, בהתאם לתמ"א 38.
- ✓ המצב החדש הינו ההיתר כפי שאושר לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, בהתאם לתמ"א 38 על תיקונה והתוכניות שאושרו מכוחה במרחב התכנון המקומי במועד הקובע שנכללו בתביעה.
- ✓ על השמאי המייעץ לבחון האם ביטול של חלונות שפנו בעבר לבית העוררים והפניית חלונות הממ"דים לכיוון מזרח עשויים להוות אלמנטים משביחים.
- ✓ אין מקום לבחון את תחולת סעיף 200 אלא לאחר שהשמאי המייעץ יעביר את חוות דעתו.

⁶ 520,000 ₪ בקומת הקרקע ו-280,000 ₪ בקומה א'.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכסים הנפגע והפוגע ממוקמים בשכונת ברזילי בעיר ראשון לציון. שכונת ברזילי היא שכונה ותיקה וגדולה במערב הישן של העיר, התחומה בין רח' רוטשילד מדרום, שד' מנחם בגין מצפון, כביש 4 ושד' בן גוריון ממערב ושד' ז'בוטינסקי ממזרח.

רח' בילינסון, בו ממוקם הנכס הנפגע, הוא רחוב פנימי וחד סטרי ממזרח למערב, מקביל לרחוב רוטשילד, המחבר בין רחוב ארלוזורוב במזרח ורחוב הפרדס הראשון במערב. הרחוב מאופיין בבנייה מעורבת צמודת קרקע לצד בנייה רוויה נמוכה, בניינים בני שתי קומות מעל קומת עמודים.

רחוב ברזילי יהושע, בו ממוקם הנכס הפוגע, מקביל מדרום לרחוב בילינסון, חד סטרי ממערב למזרח. ברחוב בנייה רוויה ותיקה לצד חדשה בבניינים בני 4-7 קומות.

הנכס הנפגע – צמוד קרקע דו משפחתי (יח"ד אחת מעל השנייה) ודו קומתי הממוקם בגדה הדרומית של רחוב בילינסון 3. רוחב החלקה כ- 24.4 מ' ועומקה כ- 16.7 מ', צורתה מלבנית רגולרית ושטחה 474 מ"ר. על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי הכולל מרתף.

הנכס הפוגע – נבנה במסגרת תמ"א 38 תוספת בנייה. בניין בן 7.5 קומות ו-14 יח"ד.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



עמוד 5 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

7. מצב משפטי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס הנפגע והפוגע.

7.1. הנכס הנפגע:

פרטי הנכס מהעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות מס' 289445 מתאריך 12/11/2018:

- הנכס הינו חלקה 893 בגוש 3945.
- בעלות: חממי ארז וחממי משה (בחלקים שווים).
- שטח החלקה: 474 מ"ר.
- קיים הסכם שיתוף מיום 03/02/2010.

הסכם שיתוף מיום 03/02/2010:

לפי הסכם שיתוף בין משה חממי ("צד א') ובין חממי ארז ("צד ב'") נקבע כי לכל צד מחצית מהבעלות במקרקעין, עליו ניתן להקים בית מגורים בן 2 יח"ד שלכ"א מהן מרתף. להלן החלוקה עפ"י תשריט ההסכם:

חלקו של צד א' – הקומה העליונה, המחצית המערבית משטח המרתף ורצועת חצר במערב החצר.

חלקו של צד ב' – הקומה התחתונה של הבית המחצית המזרחית משטח המרתף ויתרת שטח החצר.

כל צד מן הצדדים יהא זכאי לנצל בבנייה על מגרשו בסך הכול לא יותר ממחצית במדויק של זכויות הבנייה לרבות הקלות. הצדדים מאשרים כי חלק ההפקעה המסומן בתשריט בספרה 3 וצבוע בצבע ירוק בשטח של 26 מ"ר, יירשם על שם עיריית ראשון לציון ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון.

7.2. הנכס הפוגע:

פרטי הנכס מהעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות מס' 95135 מתאריך 29/03/2023:

- הנכס הינו חלקה 911 בגוש 3945.
- בעלות: 9 בעלים פרטיים ואלרז חברה להנדסה ובנין בע"מ.
- שטח החלקה: 482 מ"ר.

7.3. החלטת ועדת הערר לתו"ב פיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז בערר רל/9001/0220 מיום

:04/04/2022

הוחלט למנות שמאי מייצג אשר יבחן את נושא הפגיעה שנגרמה לנכס בהתאם להחלטת הוועדה המפורטת בסעיף 5.4 לעיל.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 29/08/2023
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
 תאריך : 29/08/2023
 מספרנו : 163-946-2022

8. מצב תכנוני:

8.1. תוכניות מאושרות רלוונטיות החלות על הנכס הנפגע:

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
רצ/1/1	30/07/1970	1646	תוכנית מתאר מקומית ראשון לציון. החלקה מסווגת באזור מגורים ב'. שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר. שטחי בנייה: 20%. דירה אחת, קומה אחת או שתיים. מרווח צדדי: 3 מ', חזית מינימלית: 18 מ' קווי בניין צדדי וקדמי כמסומן בתשריט, אחורי 5 מ'.
רצ/1/1/ג'	10/08/1978	2461	התוכנית משנה את זכויות הבנייה והשימושים באזורי המגורים. במגרשים בשטח 750 מ"ר יותרו 29% בקומה ובסך הכול 58% ב-2 קומות וקומת עמודים למבני עזר. מספר יחיד למגרש: 4. אורך חזית מינימלי: 18 מ'. קווי בניין: 3 צדדי, קדמי בהתאם לתוכנית מתאר ואחורי 5 מ'.
רצ/1/1/ו'	11/09/1986	3378	הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליחיד שגובהו לא יעלה על 2.3 מ'. בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר תהיה רשאית הוועדה לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.
רצ/1/1/א	08/12/1988	3599	היציאה לחדרי הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה וחדר הגג יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה. שטח החדר - 23 מ"ר וגובהו - 2.5 מ'. תותר הקמת פרגולה עד 15 מ"ר.
רצ/1/1/ז'	29/04/1993	4106	התוכנית התירה הקמת גזוזטראות עד 15% משטח הבנייה, בנוסף לשטחי הבנייה בעומק מרבי של 2 מ'. הגזוזטרה תיבנה בקווי הבניין למעט חריגה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. אין הגבלה לאורך המרפסות. ניתן לנייד 5% משטחי הבנייה מקומה לקומה ללא שינוי באחוזי הבנייה. בבניין מדורג התכסית לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו. לא יינתנו הקלות נוספות בקווי הבניין.
רצ/מק/1/1/1	05/11/1996	4454	מבטלת את ההגבלה של 2 מ' לעומק גזוזטרה.
רצ/מק/21/1/1	21/02/1997	4496	הוראות להקמת בריכות שחייה פרטיות בצמודי קרקע בלבד. גודל מגרש מינימלי 400 מ"ר בתנאי שעל המגרש יחיד אחת. למרות זאת תותר הקמת בריכה משותפת למגרשים גובלים ובתנאי ששטח המגרשים יהיה מינימום 475 מ"ר. גודל הבריכה עד 15% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה עד 150 מ"ק ליחיד, עומק 2 מ'. קווי בניין: קדמי - 0.8 מ' מגבול המגרש, תותר הקמת בריכת שחייה בקו בניין 0 בהסכמת השכנים. מבנה עזר בגודל 5 מ"ר יוצמד ככל האפשר למבנה המגורים.
רצ/מק/25/1/1	24/09/1997	4571	בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי וצדדי בשטח של עד 7.5 מ"ר ואורך פאה עד 3 מ'. שטח זה ייכלל בשטחי השירות המותרים. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין צדדי 0 וקו קדמי 0-2 מ' עפ"י פתרון פתיחת שער.
רצ/מק/26/1/1	22/05/1998	4647	הוראות לבניית מרתפים. תותר בניית מרתפים בבתי צמודי קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית, במסגרת שטחי שירות. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. לא תותר חצר אנגלית אלא לאורור ותאורה.
רצ/מק/29/1/1	21/12/1998	4714	קביעת גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ב' מ-750 מ"ר ל-500 מ"ר.
רצ/מק/1/25/1/1	21/12/1998	4714	התוכנית מאשרת מחסנים שהוקמו עד 31/12/1989 במסגרת זכויות הבנייה המאושרות למבני עזר. לגבי מחסנים שהוקמו לאחר המועד הנ"ל ולא הוצא לגביהם היתר יחולו הוראות תכנית רצ/מק/1/25/1/1.

עמוד 7 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
רצ/1/1/30	10/12/2001	5038	הותרה הקמת פרגולות וגגונים בבתיים צמודי קרקע בדירות גן ובמרפסת גג עליונה של מבנים בבנייה רוויה בתנאים שונים.
רצ/1/1/יג	09/03/2004	5280	שטחי שירות מרביים . מעל פני הקרקע: מותרים 40% שטחי שירות בבית על עמודים ו-15% בצמוד קרקע. שימושים: ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבניין, חניה מקורה. <u>מתחת לפני הקרקע</u> : לפי קונטור קומת קרקע. שימושים: לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון.
רצ/1/1/37	19/01/2005	5360	שינוי גובה בניין באזור מגורים א', ב' וב' מיוחד ל-9.5 מ' גובה. הבנייה תהיה בשתי קומות צמודות קרקע ללא קומת עמודים + חדר בחלל הגג.
רצ/1/1/5	29/09/2005	5442	תוספת שטח עיקרי מעבר לזכויות המוקנות בעליות הגג . חישוב שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים יחושב לפי הקבוע בתקנה 2.03 לתקנות התו"ב. גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות. בבנייה חדשה גובה הבסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.
מק/1/21/1	27/09/2006	5584	שינוי הוראות בינוי לבריכות שחייה : שטח מגרש מינימלי להקמת בריכה 250 מ"ר בתנאי שעל המגרש יח"ד 1. הבריכות לא יקורו בקירוי כלשהו למעט קירוי קשיח בגובה הבריכה. קו בניין לבריכות השחייה יהיה 0.8 מ' מגבול המגרש, תותר בניית בריכות בקו בנין 0 בהסכמת השכנים. גודל מבנה עזר עד 5 מ"ר והוא יוצמד ככל האפשר למבנה המגורים. ביצוע - 10 שנים מיום אישור התוכנית.
רצ/מק/1/1/25	15/04/2007	5649	שינוי הוראות בדבר בניית מחסנים באזורי מגורים א' וב'. התכנית קובעת כי ניתן להקים מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה ובוטלה המגבלה לשטח של עד 7.5 מ"ר.
מק/1/1/2	26/08/2008	5843	שינוי הוראות הבינוי בדבר קירוי מרפסות פתוחות במרקיות .
רצ/מק/1/1/26	08/02/2010	6061	במרתף של מבנים צמודי קרקע שדייריו הוא בעל מקצוע חופשי ניתן להתיר קיום עסק לעיסוקו בתנאים הבאים: יותר במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד, המשרד לא יכלול שימוש שיש בו קבלת קהל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או תברואתי אחר, באישו מהנדס העיר, תותר כניסה חיצונית אחת למרתף (רק לתקופת השימוש במרתף כמשרד) בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל, חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פסיביות המקנות גישה למרתף מתוך מפלס הקרקע של הבית, לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח שמעליו, לא תותר כניסה נפרדת למגרש מלבד הכניסה הראשית, חניה - תנאי להתיר הינו עמידה בתקן החניה למגורים והן לשימוש נוסף.
רצ/1/1/6	28/06/2012	6439	בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של 40 מ"ר לחדר במקום 23 מ"ר חדר יציאה לגג שהיו מותרים עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/1 על תיקוניה.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
 תאריך : 29/08/2023
 מס' מינוי : 946-2022
 מספרנו : 163-946-2022

8.2. רישוי של הנכס הנפגע:

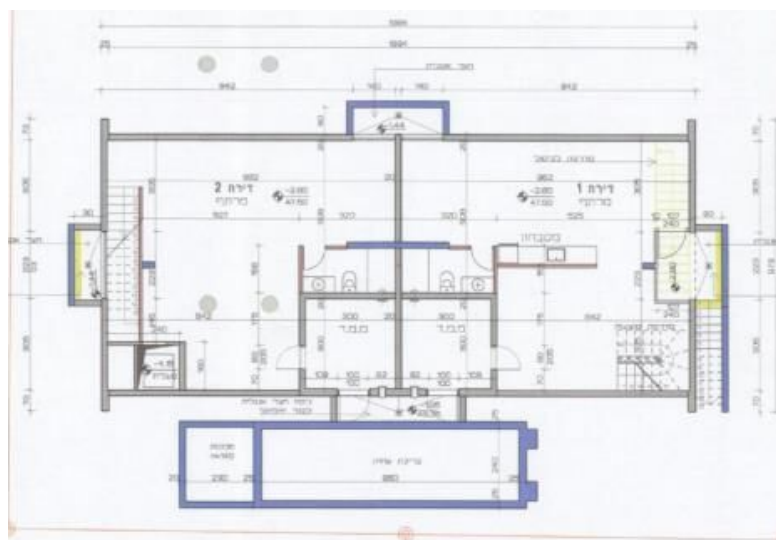
באתר הוועדה המקומית נמצאו ההיתרים הבאים:

מס' היתר	תאריך	מהות
7351	29/10/1969	הקמת בניין מגורים בן 5 חדרים בשטח 179.56 מ"ר.
200900427	17/09/2009	הריסת בית קיים והקמת בית מגורים דו משפחתי הכולל מרתף וממ"ד, יחידת דיור בכל קומה. שטח עיקרי: 271.90 מ"ר, שטח שירות: 213.65 מ"ר.
23100030	13/12/2010	תוכנית שינויים להיתר: תוספת תא שירותים במרתף של כל דירה; תוספת בריכת שחייה אחת לשתי דירות; שינויים פנימיים בקומה עליונה בדירה מס' 2; שינויים במדרגות למרתף של דירה מס' 1, תוספת כניסה חיצונית למרתף לצורך משרד לבעל מקצוע חופשי בשטח 46.80; שינויים פנימיים בקומת כניסה של דירה מס' 1; שינויים בפיתוח, תוספת חצרות אנגליות בצד מערב, מזרח וצפון הבית. תוספת שטח עיקרי: 2.39 מ"ר, שטח שירות: 1.22 מ"ר.

להלן טבלת השטחים בהיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות					סה"כ הבניין
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	משרד	אחסנה	מזווה כביסה	בליטות	מעלית
מרתף				23.80	46.80	97.92			4.68
קרקע	137.84	9.19	147.03				15.51	7.52	23.03
א	134.06	-6.8	127.26				16.20		16.20
סה"כ הבניין									486.72

קומת מרתף



עמוד 9 מתוך 43

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני:

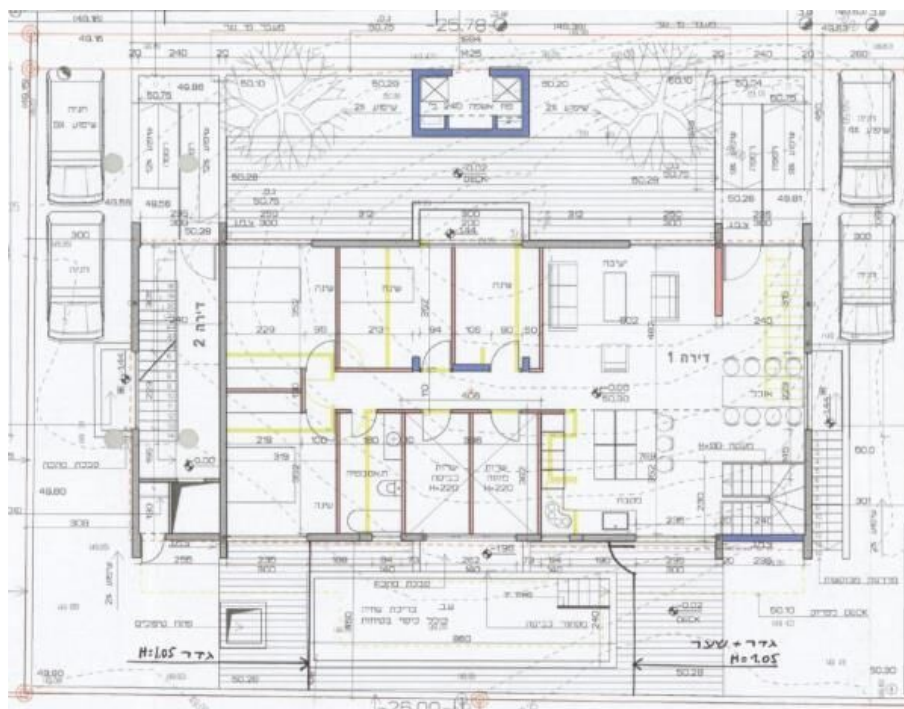
אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

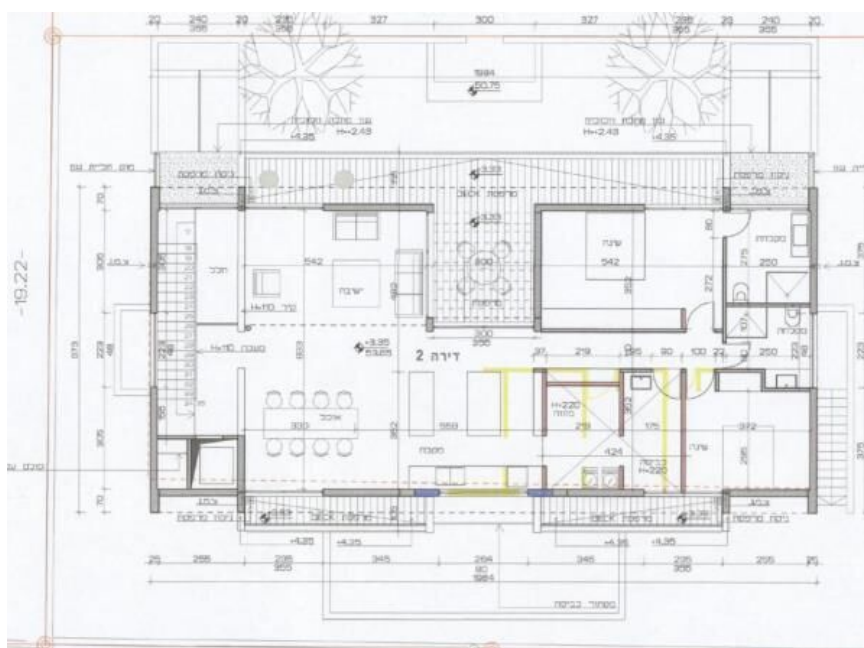
תאריך : 29/08/2023
 מס' מינוי : 946-2022
 מספרנו : 163-946-2022

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

קומת קרקע



קומה א'



עמוד 10 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 29/08/2023
 מס' מינוי : 946-2022
 מספרנו : 163-946-2022

שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
 שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

8.3. תוכניות מאושרות רלוונטיות החלות על הנכס הפוגע:

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
רצ/1/1	30/07/1970	1646	תוכנית מתאר ראשון לציון. החלקה מסווגת באזור מגורים ג'. שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר. שטחי בנייה: 30%*3 קומות, 15% בקומת העמודים כולל מבני עזר (שיהוו עד 10% משטח המגרש). מרווח צדדי: 3 מ', חזית מינימלית 18 מ' קווי בניין צידי וקדמי כמסומן בתשריט, אחורי 5 מ'.
רצ/1/1/ג'	10/08/1978	2461	התוכנית משנה את זכויות הבנייה והשימושים באזורי המגורים. מלבד מגורים, יותרו גני ילדים בקומה מפולשת בכל מקרה שקיימות 2 קומות מפולשות כתוצאה ממצב טופוגרפי של המגרש. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכליות נוספות כגון מועדונים, בתים לפולחן ומוסדות דת, בתי ספר, בתי מלון, מרפאות, חנויות ועוד. במגרשים בשטח 450-620 מ"ר יותרו 34.4% בקומה ובסך הכול 137.5% ב-4 קומות על עמודים. מספר יח"ד 8. אורך חזית מינימלי 18 מ'. קווי בניין: צדדי - 4 מ', קדמי - בהתאם לתוכנית מתאר, אחורי - 5 מ'.
רצ/1/1	30308	2876	מטרת התוכנית בין היתר קביעת והסדרת זכויות בנייה, הגבלת צפיפות וקביעת שטחי חניה. הנכס כלול באזור לתכנון מיוחד.
רצ/1/1/ו	11/09/1986	3378	חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד גובהו עד 2.3 מ'. בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר תהיה רשאית הוועדה לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.
רצ/1/1/ו/א	08/12/1988	3599	היציאה לחדרי הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה וחדר הגג יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה. שטח החדר - 23 מ"ר וגובהו - 2.5 מ'. תותר הקמת פרגולה עד 15 מ"ר.
רצ/1/1/ו	29/04/1993	4106	הקמת גזוזטראות עד 15% משטח הבנייה, בנוסף לשטחי הבנייה בעומק מרבי של 2 מ'. הגזוזטרה תיבנה בגבול קווי הבניין למעט חריגה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. אין הגבלה לאורך המרפסות. ניתן לנייד 5% משטחי הבנייה מקומה לקומה ללא שינוי באחוזי הבנייה. בבניין מדורג התכסית עד 40% משטח המגרש נטו. לא יינתנו הקלות נוספות בקווי הבניין. מבטלת את ההגבלה של 2 מ' לעומק גזוזטרה.
רצ/מק/1/1/ו	05/11/1996	4454	תותר הקמת מחסן עד 6 מ"ר לדירה. המחסן יוצמד במסגרת הרישום בטאבו לכל יחידת מגורים. לא יותר חיבור ליחידה אחת. הכניסות למחסנים מתוך הלובר. בבניינים בהם קיים מרתף חניה ניתן להוסיף מחסן בשטח המרתף
רצ/מק/1/1/ו/25	24/09/1997	4571	בבניינים בהם דירות צמודות קרקע ניתן להקים מחסן של 7.5 מ"ר בקומת הקרקע בקו בניין צידי 0 כשטח שירות והחצר מוצמדת לדירה.
רצ/1/1/30	10/12/2001	5038	הותרה הקמת פרגולות וגגונים בבתי צמודי קרקע בדירות גן ובמרפסת גג עליונה של מבנים בבנייה רוויה בתנאים שונים.
רצ/1/1/ג	09/03/2004	5280	מטרת התוכנית קביעת שטחי שירות מרביים. מעל פני הקרקע: מותרים 80% שטחי שירות - 40% בקומת עמודים ועד 15% לקומה. שימושים: קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על גג הבניין.

עמוד 11 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
			מתחת לפני הקרקע : עד 80% תכסית לקומה. שימושים : חניה, מבנה טרפו עפ"י בקשת חברת החשמל מתקנים טכניים. קומות מרתף נוספות לחניה בלבד.
תמ"א 38	18/05/2005	5397	תוספת זכויות בנייה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01/01/1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים עפ"י התוכנית יותר לאחר שמהנדס יבחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ויקבע בכתב כי יש לחזקו. התוכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות עפ"י תוספת זכויות בנייה של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטח הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף, או כסגירה ומילוי הקומה המפולשת.
רצ/1/1/2	26/08/2008	5843	שינוי הוראות הבינוי בדבר קירוי מרפסות פתוחות במרקיות.
רצ/1/106	17/09/2008	5850	תוכנית מכוח תמ"א 38. מטרתה קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. <u>תוספת זכויות</u> - עד פי שניים מהשטחים העיקריים, בבניית יח"ד חדשות או הרחבת קיימות. <u>תוספת יח"ד</u> - תוספת של עד פי 2 יח"ד המותרות ע"פ תב"ע. <u>תוספת קומות</u> - עד פי 2 ממספר הקומות בפועל ולא יותר מתוספת של 4 קומות. <u>סגירת קומה מפולשת</u> - תותר סגירת קומה מפולשת למגורים או למחסנים שישמשו דירות בתנאי שיעמוד בגובה המותר בתקנות התו"ב (מגורים) או 2.20 מ' (מחסנים). <u>קווי בניין</u> - תותר הקטנת קווי הבניין עד 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחר באורך עד כשליש מאורך החזית. חריגה מקו בניין קדמי תותר רק אם לא הוכח שניתן למקמם אחרת ולצורך הקמת מעלית/חדר מדרגות, מרפסות/אגף. שינוי הוראות תוכנית רצ/1/106 לעניין ההנחיות לבניית מרפסות פתוחות והתאמתן לתקנות התכנון והבניה.
רצ/מק/3/1/1	07/12/2009	6030	שינוי הוראות תוכנית רצ/1/106 לעניין ההנחיות לבניית מרפסות פתוחות והתאמתן לתקנות התכנון והבניה.
תמ"א 38 – תיקון מס' 2	10/03/2010	6069	מטרת התוכנית לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התוכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בנייה המותרות בתמ"א 38. בהוראות התוכנית נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01/01/1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבנייה המותרות עפ"י תמ"א 38. התוכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בנייה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות+ סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.
מק/1/1/ג	16/01/2012	6361	שינוי הוראה בדבר נסיגה בקווי בניין. תוספת קומות בהקלה תחייב נסיגה רק בקו הבניין הקדמי והאחורי לקומות הנוספות בלבד, ובמקרים מיוחדים תהיה בסמכות הוועדה המקומית לקבוע נסיגה- רק לקו בניין קדמי.

עמוד 12 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
רצ/מק/1/106/2	02/02/2012	6370	הנחיות לחריגה מקו בניין שהוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר: הקמת ממ"ד בקו בניין צדדי ואחורי "0" לקיר ללא פתחים; בניית גזוזטרה מעבר לקו הבניין האחורי בתנאי שהמרחק לגבול המגרש לא יפחת מ-2 מ'; ביצוע חיזוק ותוספת קומות גם אם המבנה חורג מקווי הבניין המותרים. אישור קו בניין 0 קדמי למרפסות בתנאי שהעמוד התומך למרפסת (אם יש) ימוקם בלא פחות מ-1.5 מ' מגבול המגרש.
תמ"א 38 – תיקון מס' 3	11/06/2012	6430	הרחבת סל הפתרונות התכנוניים לחיזוק מבנים.
רצ/1/1/6	28/06/2012	6439	חדר יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של 40 מ"ר לחדר.

תמ"א 38 – תיקון מס' 3:

פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6430 מתאריך 11/06/2012.

התוכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. בהוראות התוכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת ממהנדס הוועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתוכנית, להתיר תוספות בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחזוק:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות חוק תכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.

הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות תוכל לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או המיועדת להרחבה.

הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהא מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בנייה עפ"י תוכניות מאושרות לבנייה על הגג.

הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – תותר בניית אגף נוסף שישמש לתוספת יח"ד חדשות במסגרת קווי הבניין ובלבד שסך השטח הנוסף באגף ו/או בקומות הנוספות לא יעלה על שטח של שתי קומות.

הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובה של האגף.

הרחבת הקומות הקיימות יהיו עפ"י קווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבנייה שפורטו לעיל. כאשר קיימות זכויות בנייה עפ"י תוכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיף לזכויות הבנייה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק והתקנות.

אם אושרה תוכנית מתאר מקומית לפי סעיף 23 לתוכנית תמ"א 38 תיקון 3, לא יחולו הוראות זכויות הבנייה

עמוד 13 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

בתמ"א על מבנים בתחום תוכנית המתאר המקומית.

בעניין קווי בניין המרווחים בין המבנים, לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הוועדה חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצורכי הבלטת מבנה מעלית, ממ"ד, ורכיבי חיזוק או כי ניתן לאשר קו בניין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

לא תותר תוספת בנייה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לבעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות והחלטה בבקשה להיתר ייעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק.

הוגשה בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלה מקווי הבניין לפי תקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), ייחשב יידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כיידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

8.4. רישוי של הנכס הפוגע:

היתר בנייה מס' רש/78/612 מיום 14/07/1973:

הקמת בניין בן 4 ק' מעל ק' מפולשת, 8 דירות, 28 חד', מקלט, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר הסקה, 7 חניות.

היתר בנייה מס' 201600521 מיום 20/12/2016, מושא התביעה:

ההיתר ניתן עפ"י אישור ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה מס' 2016013 בתאריך 13/06/2016.

ההיתר ניתן לחיזוק נגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38/3 ורצ/2/106/1 של בניין מגורים בן 4 קומות על עמודים, 8 יח"ד, הקיים בהיתר משנת 1973.

- תוספת 3 קומות מלאות וקומה רביעית חלקית ל-4 קומות קיימות, סה"כ 7.5 קומות על עמודים.
- תוספת 6 יח"ד חדשות ל-8 יח"ד קיימות, סה"כ 14 יח"ד בבניין.
- שינויים בקומת הקרקע: הוספת מעלית, הגדלת חדר אשפה, הוספת מאגר מים וחדר משאבות.
- תוספת מרפסות וממ"דים לכל הדירות בבניין.
- הוספת 6 חניות חדשות.

הקלות:

1. הקטנת קו בניין קדמי מ- 4.00 מ' ל- 0 עבור מרפסות ללא תמיכה למרפסת.
2. הקטנת קו בניין אחורי מ- 5.00 מ' לכ- 1.20 מ' עבור ממ"דים.
3. הקטנת קו בניין צדדי מערבי מ- 4.00 מ' לכ- 3.30 מ' עבור חיזוקים ובניה חדשה.
4. הקטנת קו בניין צדדי מזרחי מ- 4.00 מ' לכ- 3.50 מ' עבור חיזוקים וקומות חדשות ול- 2.7 מ' עבור בליטת מסתורי כביסה.

⁷ ראש העיר חתם ב- 26/12/2016.

עמוד 14 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

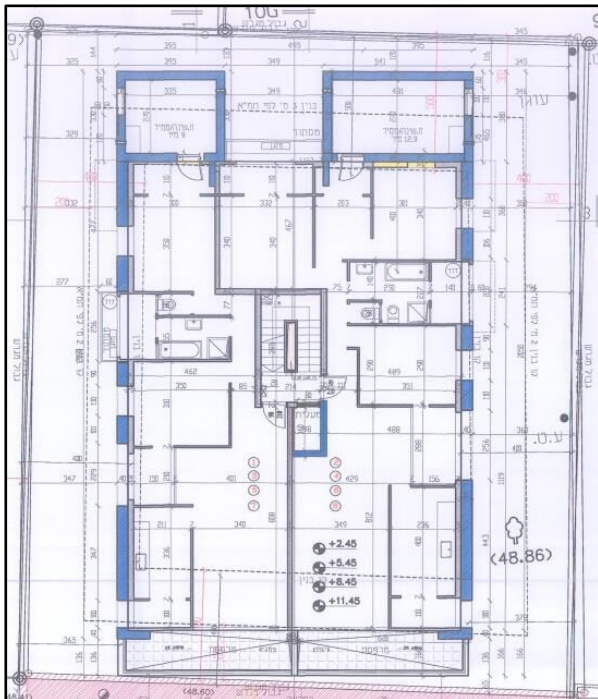
תאריך : 29/08/2023
 מס' מינוי : 946-2022
 מספרנו : 163-946-2022

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

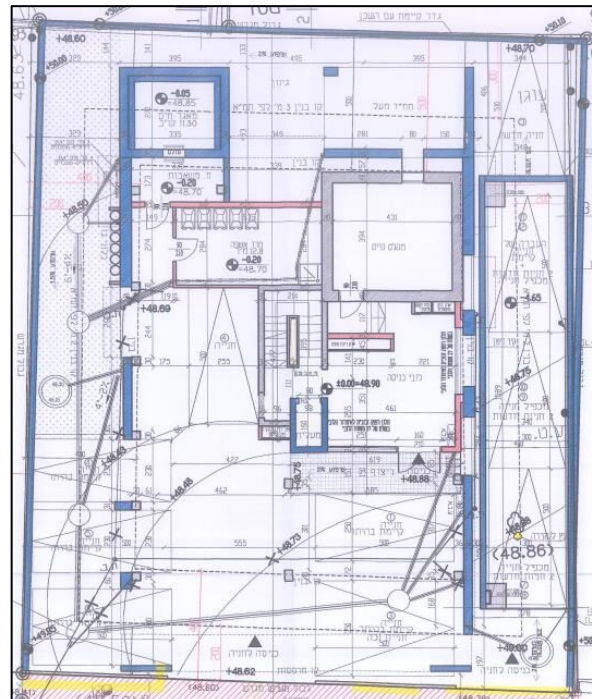
להלן שטחי הבנייה מתוך תוכנית ההיתר:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר			משטחים לא מקורים	משטחים מקורים
			קיים	מוצע	קיים	מוצע	סה"כ		
1	0.00	שטחי שירות			36.32	176.77	213.09		
2	1.00	מגורים	195.79	5.66		48.90	48.90	21.33	
3	2.00	מגורים	195.79	5.66		48.90	48.90	21.33	
4	3.00	מגורים	195.79	5.66		48.90	48.90	21.33	
5	4.00	מגורים	195.79	5.66		48.90	48.90	21.33	
6	5.00	מגורים		218.12		37.12	37.12	17.47	
7	6.00	מגורים		218.12		37.12	37.12	17.47	
8	7.00	מגורים		175.71		37.12	37.12	42.41	
9	8.00	מגורים		86.38		11.05	11.05	30.89	
10	9.00	שטחי שירות				11.05	11.05	173.7	
11		מרפסות פתוחות							
12		מרפסת מקורה						102.79	
			783.16	720.97					
סה"כ			1504.13		36.32	542.15	102.79	264.47	

קומה א'



קומת קרקע



עמוד 15 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

- 9.1. חו"ד זו מוגשת במסגרת מינויי כשמאי מייצג לוועדת הערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בערר מס' רל/9001/0220. השומה ערוכה בהתאם להנחיות ועדת הערר.
- 9.2. מטרת הייעוץ המבוקש הינה בחינת סוגיית ירידת ערך של הנכס הנפגע בהתאם לסעיף 197 עקב מימוש היתר בנייה של הנכס הפוגע, כמפורט בהחלטת ועדת הערר המופיעה בסעיף 5 לעיל.
- 9.3. מיקום הנכסים הפוגע והנפגע בשכונת כצלסון בראשון לציון.
- 9.4. מאפייני הנכסים הפוגע והנפגע.
- 9.5. מאפייני הבנייה בשכונה ורמת הפיתוח הסביבתי.
- 9.6. המאפיינים הסוציאלקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.
- 9.7. הנכס הפוגע חוזק במסגרת פרויקט "תמ"א 38" תוספת בנייה.
- 9.8. הנכס הנפגע הינו בית צמוד קרקע דו משפחתי דו קומתי.
- 9.9. מאפייני הנכסים מושאי השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.
- 9.10. סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה מתווה את גבולות התביעה: "נפגעו על ידי תוכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".
- 9.11. ירידת הערך מחושבת למועד היתר הבנייה שהוצא מכוח התוכניות תמ"א 3/38/ רצ/1/106 ורצ/מק/2/106/1.
- 9.12. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות בנספח המצורף לחו"ד.
- 9.13. המועד הקובע לירידת הערך כמתואר בסעיף 2 לעיל.
- 9.14. מחירי המקרקעין לנכס מושא השומה בתאריך הקובע.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 29/08/2023 אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
מס' מינוי : 946-2022 חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
מספרנו : 163-946-2022

10. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הרקע:

- ב-20/02/2019 הגישו בעלי הנכס הנפגע ה"ה ארז ומשה חממי לוועדה המקומית ראשון לציון בקשה לתביעת פיצויים בשל פגיעה במקרקעין הנמצאים בגוש 3945 חלקה 893, רח' בילינסון 3. הפגיעה הינה עקב אישור היתר בניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה ותוכניות רצ/106 ו- רצ/מק/106/2.
- התביעה התבססה על שומה לנכס הנפגע שהכינה שמאית העוררים הגב' עינת כרובי. בשומה נקבע שקיימת פגיעה בשווי המקרקעין הנדון עקב הקטנת קו בניין עורפי, בניית "חומה" ונזקי הצללה בהיקף של 800,000 ₪.
- ב-19/12/2019 הכינה השמאית גב' גלית אציל לדור שומה מטעם המשיבה לפיה יש לדחות את תביעת הפיצויים.
- ב-12/01/2020 התקבלה החלטת ועדת משנה לרישוי ותכנון בעיריית ראש"צ, בישיבה מס' 2020001, לדחות את תביעת הפיצויים ולקבל את חו"ד השמאית של השמאית גלית אציל לדור וחוו"ד המשפטית מטעם העירייה.
- ב-04/04/2022 הוגש לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה ערר רל/9001/0220 על החלטת הוועדה המקומית לדחות את תביעת העוררים לפיצויים. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייצג שיכריע בסוגיות השנויות במחלוקת. עיקרי הדברים בהחלטת ועדת הערר מפורטים בסעיף 5 לעיל.
- ב-08/12/2022 ערכתי דיון עם הצדדים באמצעות שיחת וידאו, במסגרתו הצדדים הציגו את עמדתם, שומותיהם והמסמכים הרלוונטיים לאישוש עמדתם בעניין עצם וגובה הפיצויים בהתאם להנחיות שנקבעו בערר.

10.1. מהות הפגיעה:

טענה לירידת ערך של הנכס הנפגע, עקב אישור היתר בניה מס' 201600521 לנכס הפוגע בתאריך 20/12/2016⁸, שהוצא מכוח תמ"א 38 והתוכניות רצ/106 ו- רצ/מק/106/2.

10.2. גובה הפיצויים שנקבע בשומות הצדדים לפני הערר:

פגיעה בגין קו בניין, "חומה" והצללה	מועד קובע	גובה פיצויים בשומת המשיבה	גובה פיצויים בשומת העוררים
יח"ד בקומת קרקע	20/12/2016	0 ₪	520,000 ₪
יח"ד בקומה א'		0 ₪	280,000 ₪

10.3. הנקודות שבהסכמה:

10.3.1. תיאור הנכס וסביבתו.

10.3.2. רישוי.

⁸ מועד קבלת ההיתר כמצוין באתר הוועדה. בפועל ראש העיר חתם על ההיתר ב-26/12/2016.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

11. להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדין וההכרעה בהן:

כללי:

חוות הדעת עוסקת בטענה לירידת הערך של צמוד קרקע דו משפחתי עקב אישור היתר בניה לנכס גובל שהפך מבניין בן 4 קומות לבניין בן 7.5 קומות, במסגרת פרויקט תמ"א 38 – תוספת בניה. המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובות באשר לעצם הפגיעה בנכס עקב אישור ההיתר. ניתוח הסוגיות הנדונות נערך על רקע הביקור במקום, המצב התכנוני, נתוני היתר הבניה, מאפייני הנכס וסביבתו, פס"ד רלוונטיים והכרעות שמאים מכריעים.

11.1. בחינת עצם ועוצמת הפגיעה במקרקעין:

עמדת המשיבה:

המתגורר בעיר צריך להביא בחשבון את המאפיינים העירוניים והתפתחות השכונה בה הוא גר. בעניין זה מפנה לפס"ד⁹. יתרה מזאת יכולת הפרט לתבוע פיצוי על נזק הנגרם לעניינו אף היא מוגבלת ויש לצמצמה. בעניין זה מפנה לספרה של דפנה לוינסון זמיר¹⁰ ולספריו של חנוך דגן¹¹. דברים אלה אימץ בית המשפט העליון¹² וקבע בין היתר: "אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה".

הלכה פסוקה היא כי אף אם הוכחה פגיעה (טענה המוכחשת בחו"ד השמאית של הוועדה המקומית) שיקול התפתחותה הטבעית של העיר די בו כדי לדחות תביעה לפיצויים על הסף. מפנה לעמ"נ 21468-06-14¹³.

קו בניין אחורי של 1.2 מ' נוגע רק לדירה עם הבריקה הצמודה לבניין. הבריקה שייכת רק לקומת הקרקע ולא לדירה בקומה א'. מפנה לשומה מכרעת¹⁴ שקבעה פגיעה בשיעור 1% להקטנת קו בניין.

תוכנית רצ/מק/2/106/1 קבעה הנחיות לחריגה מקווי בניין בסעיף 4.1 לתקנון: "קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 11 בתוכנית רצ/106/1 כאשר בנוסף הוועדה המקומית תהיה רשאית במקרים מיוחדים לאשר: א. הקמת מרחב מוגן דירתי בקו בניין צדדי ואחורי "0" לקיר ללא פתחים". עיון בהוראות סעיף 4.1 מעלה כי התוכנית אימצה לתוכה את תקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב 2022 הקובעות בתקנה 4 "הגדלה סטייה בקו בניין" כי הקמת בניין עזר או חלק מבנייה בחריגה מקווי הבניין לא יהווה סטייה ניכרת מתוכנית

⁹ עת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי ואח', מיום 07/03/2002.

¹⁰ "פגיעה במקרקעין על ידי רשויות התכנון", ירושלים, התשנ"ה – 1004, עמ' 127 ואילך.

¹¹ "שיקולים חלוקתיים בדיני נטילה שלטונית של מקרקעין", עיוני משפט כ"א (1988), עמ' 491, עמ' 502 ואילך; "קניין על פרשת דרכים" (תל אביב) התשס"ה – 2005, עמ' 159 ואילך.

¹² ע"א 3901/96 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' יהודית הורוויץ מיום 28/01/2002.

¹³ ועדה מקומית לתכנון ובניה אלעד נ' תירם מלאכי ואח' מיום 03/04/2016.

¹⁴ אמנון נורי, חבקוק 7, ת"א, גו"ח 6962/180 מיום 29/05/2014.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

במקרה שמדובר במקלט או ממ"ד המוקם כתוספת לבניין קיים. המשמעות היא שגם במצב התכנוני שקדם לתוכנית ניתן היה להגיש בקשה להקלה שעניינה הקמת עמודת ממ"דים בחריגה מקווי בניין. יתרה מזאת, התוכנית צמצמה את האפשרות להקמת הממ"ד רק לקו בניין קדמי או אחורי ורק למקרים מיוחדים, כלומר שינתה את המצב התכנוני לעניין החריגה מקווי בניין לטובה.

ה"חומה" והסתרת הנוף - בעניין הרציונל של חריגה מקווי בניין לצורך ממ"ד מפנה לערר 4/11 סטאר מ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה מיום 13/04/2011 – שהוא "לאפשר בנייתם של מרחבים מוגנים בדירות ישנות... מאחר ופעמים רבות נבנו הבתים בהתאם לקווי הבניין, שכן לא עלה על דעתם של המתכננים כי בעתיד יהיה צורך בהקמת מרחבים מוגנים, לא נותר מקום להתרחב ולהקים ממ"ד על המגרש".

לא צפויה פגיעה בנוף, אלא השבחה. עפ"י תשריט החלקות הבניין ברח' ברזילי גובל בחלקת התובעים רק בצידה המערבי. בשני המצבים הנכס הנדון גובל בבניין מגורים בבנייה רוויה אשר גבוה מעל פני הנכס הנדון.

במצב קודם מדובר בבניין ישן בן ארבע קומות מעל קומת עמודים אשר ניתן להוסיף עליו קומה נוספת של חדרי יציאה לגג. במצב חדש בניין משופץ 9 קומות. הנוף הוא גורם השבחה, כעת הבניין ממול הוא משופץ וחדש ולא בניין ישן. בניין התובעים תוכנן ונבנה כלפי צפון. המרפסת הראשית של היחידה בקומה העליונה פונה לכיוון צפון ולא לכיוון הבניין הגובל. המרפסות בקומה העליונה שפונות לכיוון הבניין הגובל משמשות כמרפסת שירות/מרפסת כביסה.

הצללה - הבניין נמצא בשליש המערבי של הנכס ולא נפרס על כל החצר. בהתאם לדוח של היזם¹⁵ לעניין ההצללה תוספת הצל לאחר תוספת הבנייה זניחה. מפנה להחלטה בערר¹⁶ בנוגע לתביעה לפיצויים עקב מתן היתר תמ"א 38. המבנה הנפגע דירת דופלקס בקומות 3 ו-4, במבנה הפוגע במצב הקודם 5 קומות, במצב החדש ישנה תוספת קומות. בשני המצבים לא נשקף נוף ולא נחסם נוף, כמו במקרה שלנו. השמאי המייצג קבע פגיעה זניחה של 1% וועדת ערר החילה את סעיף 200.

שימוש מוגבר באמצעי אנרגיה לוויסות טמפרטורת הדירה והמים בדירה כתוצאה מהצללה מתקזז לכל הפחות עם חיסכון בעלויות קירור המבנה. מדינת ישראל וערי המרכז מאופיינות במזג אוויר חם ברוב ימות השנה. בנוסף, נזקים כלכליים אינם בני פיצוי לפי סעיף 197, מדובר בנזק תיאורטי (צמצום כדאיות לשימוש בפאנלים סולריים לייצור חשמל).

אלמנטים משביחים - בהתאם לפסיקה והחלטת ועדת ערר יש לבחון את כל ההשפעות, החיוביות והשליליות. לעמדתה בשקלול כל ההשפעות לא קיימת פגיעה במקרקעין. חזית בית התובעים פונה לכיוון הנגדי. לא כל החלקה הנפגעת גובלת בבניין לגביו הוצא היתר לתמ"א 38, רק מחצית ממנה. בשני מצבי התכנון הבניין הפוגע גבוה מבניין התובעים, במצב קודם היו 4 קומות מעל קומת עמודים עם אפשרות לחדרי

¹⁵ דוח מיקרואקלים – הצללות וזכויות שמש ברזילי 6 ראשון לציון מינואר 2020 בעריכת יפעת סלע דדון.

¹⁶ חי' 9001/0219 מיכאל ורויטל גל נגד ועדה מקומית חיפה מיום 21/02/2021.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

ליציאה לגג. כיום בנוי בניין בן 8 קומות המלמד על מגמת ההתפתחות בסביבת מקרקעי התובעים. גם אם תוכח פגיעה יש לדחות את התביעה על הסף.

עמדת המערערים:

לפני היתר הבנייה הנכס הנפגע גבל בעורפו בשני בתים משותפים בני 4 קומות עם קו בניין אחורי של 5 מ' ו- 4.5 מ'. לאחר היתר הבנייה ותוספת הממ"דים גובל הנכס בבניין אחד בן 4 קומות עם מרווח אחורי של 4.5 מ' ובבניין בן 8 קומות עם מרווח אחורי של 1.2 מ', לאורך כשליש מרווח הנכס חומה בגובה כ-25 מ'.

בעקבות תוספת ממ"דים, הקטנת קו הבניין והכפלת גובה "הבניין הפוגע", נוצר מבנה ב"מרחק נגיעה" של 1.2 מ' לאורך כ- 1/3 מרווח הנכס הנפגע ונוצרה "חומה" בגובה של כ- 25 מ'. תוספת בנייה לגובה של כ- 25 מ' תוך הקטנת קו הבניין ל-1.2 מ' הפוכה מהתפתחות עירונית טבעית ונורמלית. התפתחות טבעית היא שתוספת גובה והגדלת צפיפות מלווה בהגדלת קווי בניין ולא בהקטנתם, עד לכדי מרחק של 1.2 מ'. העובדה שאין עוד דוגמה למקרה כזה מעידה על כך שזה לא חלק מההתפתחות הטבעית של העיר. בראשון לציון הנורמה המקובלת נקבעה בתוכנית רצ/1/1 ג', שם תוספת קומות מלווה בהקטנת תכסית והגדלת קו הבניין. לפיכך התוצאה של אישור ההיתר הנדון הינה פגיעה בשווי המקרקעין הנדון.

במצב הקודם היו חלונות במרחק של כ- 5 מ'. הנכס ממוקם במרכז עיר ומקובל לראות חצרות שכנים במרחק זה, בנוסף מדובר בחלון חדר ואנשים לא משקיפים מהחדר על שכנים ולכן לא הייתה פגיעה בפרטיות. במצב החדש חלון החדר נותר ונוספו אליו עוד חלונות במרחק 1.8 מ' - זה מרחק חריג של קרבה, שומעים ורואים הכל. ההתקרבות לא רק שלא שיפרה את הפרטיות אלא יצרה פגיעה שלא הייתה קודם. כל מי שנמצא בבריכה ובחצר רואה את המבנה במרחק נגיעה, זה גורם לפגיעה בביטחון אישי, קלסטרופוביה. לעמדת שמאית המערערים, שיפוץ הבניין הפוגע אינו תורם לשווי הנכס הנפגע.

המערערים טוענים לפגיעה אסתטית תכנונית, פגיעה בפרטיות ופגיעה עקב הצללת יתר.

שמאית המערערים מפנה לשומה מייעצת בתביעת פיצויים לפי ס' 17197 שבה קבע השמאי המכריע פגיעה בגין קיר תומך של 4.6 מ' וצוטט כי חש אי נוחות בבית שבו ביקר, המשפיעה על איכות החיים בבית.

לעניין גובה הנזק מפנה שמאית המערערים לשורת מקורות:

- מחקר של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל מ-2012/3, שנערך בשיטת דלפי וקבע את שיעור ירידת הערך בשווי בית מגורים שאיבד 25% מגזרת הנוף ב-7%-13%.
- שומה מכרעת¹⁸ שקבעה כי כאשר הנוף מוסתר בצורה מלאה אומדן ירידת ערך סבירה 13% וחלקית בהתאם. קבעה בגין הסתרת נוף חלקית 3%-8%.

¹⁷ בצלאל קציר, רח' הדקל והחרמון תל מונד (8120/11,16) מיום 03/03/2016.

¹⁸ עאלם עאטף, רח' המייסדים 31, נהריה, גו"ח 18169/14, מיום 25/06/2015.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

- החלטת ועדת ערר¹⁹ שבה מצוטט השמאי המכריע שקיר תמך בגובה 6 מ' שנבנה סמוך לבתים מהווה פגיעה של 6%-7% בגין הפגיעה בנוף.

הצללה - מעיון בפרוטוקולים של הוועדה עולה כי לא נבחנו חלופות שעשויות היו להקטין את הפגיעה בנכס ולא נערך דו"ח הצללה. השפעת ההצללה מסתכמת בפגיעה בשיעור של 2.5% בשווי בדירה העליונה וב-5% בדירת הגן. אומדן הפגיעה מבוסס על דוח מיקרו אקלים שמש צל²⁰ מיום 27/01/2019. הדוח משווה בין הצללות וקרינת שמש במצב קודם לחדש: במצב קודם הבנוי הקיים עם חדרים פוטנציאליים בגג; ובמצב החדש לאחר תוספת הבנייה. גם בדוח ההצללה שהציג היזם יש החמרה. במקום 3 שעות שמש יש שעתיים, כלומר 33% פגיעה. בהתאם לדוח ההצללה, ההצללה פוגעת בחימום הפאסיבי של החללים מקרינת השמש והתאורה הטבעית ומצריכה שימוש מוגבר באנרגיה בחורף ובעונות המעבר לוויסות טמפרטורה הדירה ולוויסות טמפרטורת המים. עקב ההצללה צריך להפעיל חימום בבריכה גם בימי הקיץ.

הדירה העליונה - לפי הדוח, בעונות המעבר כלל החזית הדרומית הייתה חשופה לשמש ולאחר תוספת הבנייה מהשעה 12:00 פחתה החשיפה לשמש ומשעה 14:00 כל החזית הדרומית הייתה מוצלת. בחורף פוחתת קרינת השמש על הזיגוג בקומה הראשונה בצד המערבי של החזית הדרומית מ-0.9-1.0 קוטי"ש במצב ל-0.3-0 קוטי"ש. בצד המזרחי של המבנה בקומה ישנה הפחתה של 0.3 קוטי"ש בהשוואה למצב הקודם ל-1.1 קוטי"ש. בדו"ח שהעירייה העבירה נקבע כי הבנייה גרמה להחמרה בהצללה, עורך הדו"ח החליט כי היא מינורית, הוא לא הבין את הבינוי בבילינסון 3, הניח שמדובר בשני קוטג'ים מערבי ומזרחי ולא בדירה לקומה.

מלבד דוח המיקרו אקלים, שמאית המערערים הפנתה למס' מקורות בעניין הצללה:

- החלטת ועדת ערר²¹ שבה מצוטט השמאי המכריע כאומר שקיר תמך בגובה 6 מ' שנבנה סמוך לבתים מהווה פגיעה של 3% בגין הצללה.
- החלטת ועדת ערר²² שבה הצליחה התובעת לבסס את טענתה כי נוצרה לה עוולה של הפרעה לאור שמש בשל הקמת מגדל מול ביתה.
- שומה מכרעת²³ בה הפחית השמאי המכריע משווי הנכס 2.75% המגלמים הצללה של שלוש שעות ביום בחודשי החורף, האביב והסתיו. הקביעה התבססה על תוספת שעתיים נוספות של הצללה בעונת החורף, שנאמדה בפגיעה של 2.5% והערכה של כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה ב-0.5% - ובסך הכול שעתיים וחצי נוספות של הצללה. השמאי המכריע התבסס על דוח הצללה שהוזמן לנכס מושא השומה. הפסיקה והשומה המכרעת ישנות, היום יש יותר מודעות לעניין וסביר להניח שפוסקים שיעור פגיעה גבוה יותר.

¹⁹ ע"ש/8049/ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' וולנסקי ואח' בעניין בתי מגורים בנווה שאנן בי-ם.

²⁰ "השפעת בניין ברח' ברזילי 6 על בילינסון 3 ראשון לציון", שנערך ע"י מר נועם מאיר נחמני מחברת קיימות ושיפור פני עתיד.

²¹ ע"ש/8049/ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' וולנסקי ואח' בעניין בתי מגורים בנווה שאנן בי-ם.

²² תא (ת"א) 46727/04 מיום 17/01/2007 דויטש דניאל נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ מיום 17/01/2007.

²³ מנחם מלונקא, רבדים 7, ירושלים, גו"ח 30139/312 מיום 10/06/2013.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

הגג - במסגרת הדו"ח נבדק פוטנציאל לשימוש בפאנלים סולאריים על הגג לחימום מים או לייצור חשמל. לפני תוספת הבנייה היה הגג חשוף לשמש במרביתו עד השעה 13:00. לאחר תוספת הבנייה מהשעה 12:00 חלה ירידה בחשיפה וב-13:00 מרבית הגג מוצל. בעונות מעבר – מ-12:00 ואילך חלה ירידה בחשיפת השמש עד כדי מחצית מהמצב הקיים. תוצאה זו מצמצמת את חשיפה קולטי השמש לחימום מים סולרי פאסיבי, ולפיכך תגדיל את השימוש בחשמל עבור מים ותצמצם כדאיות לשימוש בפאנלים סולאריים לייצור חשמל.

בערר ת"א (ב"ש) 1023/01 מיום 20/03/2007 לוי יוסי ורבקה נ' אלכסנדר אורן בע"מ ואח', שכבר הוזכר, נטען גם שהסתרת השמש מנעה מהתובעים שימוש בחום השמש לחימום המים שגרמה לכך שהתובעים נאלצו לחמם את הדוד שלהם בגז ולא בדוד שמש.

החצר ובריכת השחייה - לפני תוספת הבנייה החצר הדרומית חשופה לשמש במשך כל שעות היום. החצר והבריכה היו מרכז הבית והבריכה העלתה את שווי המקרקעין. הייתה זרימה חופשית של קרני שמש ואור לדירה בכל עונות השנה. לפני הבנייה היו משתמשים בבריכה מפסח עד סוכות, והיום ביולי אוגוסט בלבד.

לצורך אומדן הפגיעה הוצגה פסיקה מ-2007 ושומה מכרעת של מלוכנא מ-2013, שתיהן ישנות יחסית, כיום יש יותר מודעות לאיכות הסביבה ובניה ירוקה לכן לא מן הנמנע שיש פסיקות חדשות יותר עם שיעור פגיעה גדול יותר.

לאחר תוספת הבנייה, מהשעה 12:00 הבניין מצל על הצד המערבי של חצר השטח הפרטי. מ-13:00 הבניין מצל על הצד המערבי של הבריכה ומשעה 14:00-16:00 הבריכה מוצלת באופן מלא. בשעה 17:00 השמש נעה מערבה ואינה משפיעה על החצר.

בעונות המעבר החלה מהשעה 14:00 כל החזית הדרומית מוצלת בהשוואה לחשיפה מלאה במצב הקיים. כתוצאה מההצללה נגרמה פגיעה קשה באפשרות השימוש בבריכה. במקום בריכה החשופה לאור השמש ולחומה הפכה הבריכה למוצלת ברוב שעות השימוש האפקטיביות. בעונות המעבר החזית מוצלת כשעתיים ביום ובקיץ ארבע שעות ביום. על הפגיעה בחורף ניתן להתגבר חלקית באמצעות שימוש בחשמל, אך הצללה בחצר או בבריכה בקיץ אינן בנות תיקון ולפיכך עוצמת הפגיעה גבוהה יותר.

אלמנטים משביחים :

פרטיות - במצב הקודם היו חלונות במרחק של 5 מ' מהנכס, מרחק מקובל במרכז העיר. בנוסף, אנשים לא משקיפים מחדר השינה על שכנים. על פי היתר הבנייה נותר חלון חדר שינה אחד בנכס הפוגע הפונה למגרש העוררים ונוסף חלון ממ"ד/חדר שינה המשקיף אף הוא לבית העוררים במרחק 1.8 מ' מגבול המגרש, המשקיף וחולש על בריכת השחייה ובית המגורים. מדובר במרחק חריג של קירבה; שומעים, רואים ומריחים הכול. ההתקרבות לא רק שלא שיפרה את הפרטיות אלא יצרה פגיעה שלא הייתה. כל מי שנמצא בבריכה ובחצר רואה את המבנה במרחק נגיעה, הגורם לפגיעה בביטחון אישי ולקלסטרופוביה.

שיפור הנוף - לא ברור איך שיפוץ בניין סמוך בעורף הבניין מעלה את השווי.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

דיון והכרעה:

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מאפשר לבעל מקרקעין או בעל זכות אחרת בהם לדרוש וקבל פיצויים מהוועדה המקומית במקרה בו "נפגעו על ידי תוכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה". סעיף 200 בחוק התו"ב מגביל את המקרים בהם ניתן לקבל את הפיצוי. הפסיקה מרחיבה את הדיון בנושא. בפס"ד "פרי הארץ"²⁴ ובפס"ד "דלי דליה"²⁵ בבסיסו של הסדר זה מצויים ההגנה על זכות הקניין כמו גם העיקרון הכללי של צדק חלוקתי, שלפיו הפרט אינו צריך לשאת לבדו בנזק שגורמת פעולה תכנונית התורמת לטובת הכלל.

בפסיקה קיימת אבחנה בין פגיעה ישירה או עקיפה של תוכנית. הנושא חודד בפס"ד בע"מ 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' בו הוגדרה פגיעה ישירה כמשנה לרעה את הזכויות של בעל המקרקעין, למשל צמצום זכויות הבנייה בחלקתו, ופגיעה עקיפה הנובעת ממקור חיצוני המשנה את סביבת המקרקעין באופן הפוגע בתכונותיהם ומוריד את ערכם עקב הרעת מצב המקרקעין כתוצאה מהוראות התוכנית.

במקרה שלפנינו, ועדת הערר הנחתה לבחון את נושא ירידת הערך לפי סעיף 197 עקב אישור היתר הבניה הנדון בנכס הסמוך ובחינת השפעתו על הנכס הנפגע. קרי, מדובר בפגיעה עקיפה במקרקעין.

להערכת הפגיעה יש לבחון את שווי המקרקעין ערב אישור התכנית הפוגעת, בענייננו היתר הבנייה, ושווי לאחר מכן. במסגרת הערכה זו יש להביא בחשבון את ההשפעות השליליות והחיוביות של אירוע הפגיעה.

המשיבה טוענת כי כתושבי העיר, היה על המערערים לצפות להתפתחותה של העיר ובכלל זה בניית בניינים גבוהים בסביבת מגוריהם. יתרה מכך יש להביא בחשבון את התרומה החיובית לשווי הנכס הנפגע עקב שדרוג הבניין הפוגע. לפיכך, לא קיימת פגיעה במקרקעין. המערערים טוענים כי במקרה הנדון מדובר בחריגה מהתפתחות עירונית טבעית ונורמלית. המבנה החדש והגבוה התקרב לכדי מרחק נגיעה ויצר בנוסף לפגיעה בפרטיות גם מעין "חומה" המהווה מטרד פיזי המשולב בהצללה חריגה. את עמדתם בנושא הצללה גיבו בחו"ד מומחה להצללה. ולפיכך, לעמדתם קיימת פגיעה מהותית בנכס הנפגע.

המשיבה מפנה למס' פסיקות בנדון, שמרביתן אינן רלוונטיות למקרה שלפנינו. בעת"מ 134/01 הרב אליעזר שלמה שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גליל מזרחי ואח', מדובר באולם שמחות שהוקם במושבה יבנאל, בעמ"נ 21468-06-14 ועדה מקומית לתכנון ובנייה אלעד נ' תירס מלאכי מדובר במע"ר שהורחב צמוד לאזור מגורים ובעניינו אף פסקה הוועדה שחלה פגיעה.

בע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' גלעד ברעלי פ"ד מט(1), 463 עמ' 483-484 נפסק:

"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש

²⁴ עא 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית, מיום 01/10/1992.

²⁵ בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פורסם בנבו ב-01/04/2020).

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תוכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסוים. אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200. ונטל הראיה בעניין זה מוטל, כאמור, על המערער: אם המערער לא תצליח לשכנע את בית המשפט כי הפגיעה בגין מטרד הרעש, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אינה עוברת את תחום הסביר וכי אין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגין פגיעה זאת, יהיה המשיב זכאי לפיצויים. זהו עניין לבית המשפט להחליט בו בכל מקרה לפי נסיבות המקרה. וכך יעשה גם בית המשפט קמא במקרה שלפנינו. (הדגשה א.כ.).

בית המשפט קובע שאם מטרד עובר את מתחם הסבירות בנסיבות העניין, הרי בעלי הנכס הנפגע זכאים לפיצויים בהתאם לסעיף 200. האחריות להוכיח שהפגיעה אינה עוברת את התחום הסביר נופלת על כתפי הפוגע, קרי, מוסד התכנון.

מתעוררת השאלה מהו התחום הסביר שמעבר לו מכירים בפגיעה כברת פיצוי.

בית המשפט העליון בע"א 3901/96 הוועדה המקומית לתו"ב, רעננה נ' הורוויץ ציין את שיעור הפגיעה המירבי שמעבר לו יש לפצות ואת השיקולים שיש להביאם בחשבון לצורך קביעת התחום הסביר כדלקמן:

" הדעת וחוק היסוד אינם סובלים עוד שהנפגע לא יזכה בפיצוי הולם עבור הנישול או הפגיעה, אלא אם כן הייתה זאת פגיעה מזערית שבמזערית. רק "פגיעה של מה בכך", "זוטי דברים", תיחשב ב"תחום הסביר", כאמור בראש סעיף 200 לחוק. שיעור ירידת ערך של מקרקעין, שניתן לראותו כפגיעה מזערית שהרשות פטורה מלפצות עבורו, הוא כדי 2%-3% לכל היותר". (הדגשה א.כ.).

בפס"ד הנדון יפים דבריו של כבוד נשיא בית המשפט העליון (כתוארו דאז) אהרון ברק שחידד:

(1) מהותה של הסבירות הנזכרת בסעיף 200 לחוק הינה איזון ראוי בין הערכים והעקרונות הנאבקים על הבכורה: זכות הקניין של הפרט וטובת הציבור (1934, 936א).

(2) האינטרס הציבורי ביסוד הפיצוי לנפגע נעוץ בעובדה כי המקרקעין הם משאב לאומי. כמות המקרקעין אינה ניתנת להגדלה. חיי החברה מותנים ביכולת הציבור לעשות שימוש במקרקעין. כל אלה הופכים את קניין המקרקעין לקניין שממד האחריות החברתית בו הוא חשוב. שיקולים אלה ואחרים מחייבים מתן כוח למדינה לפגוע בקניין הפרטי כדי לקיים את אינטרס הציבור. בכך מתבטאת האחריות החברתית המיוחדת של הקניין הפרטי. דיני התכנון והבניה הם אחד המכשירים החשובים שדרכם מוגשמת האחריות החברתית של

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

הקניין (938א – ד).

(3) בעניין האיזון הראוי בין זכות הקניין לבין טובת הציבור אין לצפות לקביעה טכנית. אין לקבוע מסמרות בלבד או אחוזים אלה או אחרים. כל שניתן הוא להעמיד שיקולים מספר שיש להביאם בחשבון (942ד – ה).

(4) השיקול הראשון הוא גודל הירידה בערך המקרקעין הנפגעים. זהו השיקול המרכזי שהובא בחשבון עד כה. ככל ששיעור הירידה בערך המקרקעין הוא גבוה יותר, כך גדל הסיכוי כי הפגיעה תיחשב כלא סבירה בנסיבות העניין. השיקול השני הוא זה של מידת "פיזור" הנזק. ככל שהפגיעה במקרקעין היא מסוג הפגיעות השכיחות, המתפזרות על חלק ניכר מהאוכלוסייה ושהן חלק מהסיכון של התכנון עצמו, כן ניתן לראותה כמי שאינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין. השיקול השלישי נוגע לאינטרס ציבורי חיוני הגלום בתוכנית. ככל שאינטרס זה הוא חריף יותר, כך גדל הסיכוי כי הפגיעה בקניין תיחשב כסבירה בנסיבות העניין. באותה מידה יש להתחשב בחשיבותה של זכות הקניין הנפגעת להבטחת חירותו של הפרט הנפגע. ככל שזכות זו חשובה יותר, כן יגדל הסיכוי כי הפגיעה בה לא תיחשב כסבירה בנסיבות העניין (942ה – ו, 943ב, ה).
(הדגשה א.כ.).

בית המשפט העליון קובע את הרף המירבי לקביעת שיעור הפגיעה הסבירה במקרקעין עקב ההתפתחות העירונית לגדר פגיעה סבירה בשיעור של 2%-3% או זוטי דברים.

השופט אהרון ברק נשיא בית המשפט העליון (כתוארו דאז) קבע שיש לבחון את סבירות הפגיעה הפוטרת מפיצויים במבחן הכולל 3 שיקולים:

שיקול ראשון – שיעור הירידה בערך המקרקעין – ככל שהשיעור גדול יותר, גדלה הסבירות להתייחס לפגיעה כמזכה בפיצויים.

שיקול שני – מידת "פיזור" הנזק – במידה והפגיעה הינה מסוג הפגיעות השכיחות המתפזרות על חלק ניכר מהאוכלוסייה והיא חלק מהסיכון של התכנון, היא אינה זכאית לפיצויים.

השיקול השלישי – האינטרס הציבורי החיוני הגלום בתוכנית – ככל שהאינטרס גדול, גדל הסיכוי שהפגיעה תחשב כסבירה. יחד עם זאת ככל שהפגיעה בזכות הקניין המבטיחה את חירותו של הפרט הנפגע חשובה יותר, כך יגדל הסיכוי שהפגיעה תחשב כלא סבירה.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

לצורך בחינת סבירות הפגיעה אבחן את הנושא בהתאם לשיקולים שפורטו לעיל:

השיקול הראשון - שיעור הירידה בערך המקרקעין – מהתרשמות אישית²⁶ בעת הביקור בנכס ניכר שקיימת פגיעה בנכס שהיא מעבר לזוטי דברים ומעבר לפגיעה של כ- 2% - 3%.

מרכיבי הפגיעה כוללים: פגם אסתטי - תכנוני, פגיעה בפרטיות והצללה עודפת.

אתאר תחילה את 3 החלקות הרלוונטיות החולקות גבול משותף:

החלקה הנפגעת - חולקת את גבולה הדרומי שאורכו 26 מ', באופן שמחציתו גובלת עם חלק מהחלקה המערבית הפוגעת מס' 911, ומחציתו השנייה גובלת עם החלקה המזרחית מס' 907 (להלן החלקה המזרחית).

הבניין בחלקה המזרחית – בניין חדש יחסי, היתר ניתן ב- 6/2016, משקף את הבניה המיטבית ללא תוכניות החיזוק (במקור מגרש ריק), ממוקם במרחק של כ- 4.5 מ' (הקלה מקובלת של 10% מ- 5 מ') מהגבול המשותף, כולל 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת וגובהו כ- 17.5 מ'.

הבניין בחלקה המערבית – הנכס הפוגע - ממוקם, ברובו, במרחק של 1.2 מ' מהגבול המשותף, כולל 7.5 קומות מעל לקומת קרקע מפולשת וגובהו בצידו הצפוני הפונה לגבול המשותף כ- 27 מ'.

יצוין שמרחק החזית הצפונית של הבניין הפוגע מהגבול המשותף אינו אחיד. החזית הצפונית כוללת שתי עמודות ממ"דים שהוספו לבניין הקיים ובניהן קיים מקטע נסוג שאורכו כ- 3.5 מ' ונסיגה מהגבול של כ- 4.2 מ'. במקטע זה מותקנים בכל קומה, 2 חלונות מחדרי השינה. לא כל חזית המבנה פונה למגרש הנפגע אלא רק כ- 9 מ' (כ 1/3 מאורך החזית) הכוללים את עמודת הממ"דים המזרחית והמקטע הנסוג.

בעמודת הממ"דים המזרחית ישנן חלונות צד הצופים על כ- 2/3 מהחצר והמבנה העורפיים בנכס הנפגע.

על מנת להתרשם בצורה בלתי אמצעית אני מצ"ב את התמונות הבאות.

לאחר הצגת התמונות אתייחס לכ"א ממרכיבי הטענות לירידת ערך: פגיעה אסתטית, פגיעה בפרטיות והצללת יתר.

²⁶ להתרשמות אישית של שמאי מקרקעין יש חשיבות רבה מאחר והמחיר של נכס נקבע בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון, ותפקיד שמאי המקרקעין כמשקיף המנתח את היתרונות והחסרונות של הנכס מבעד לעיניהם של שני הצדדים לעסקה, הקונה והמוכר, וקובע את שווי, מעבר למאפייניו הייחודיים, בהסתמך על ניתוח עסקאות נוספות באזור. בהקשר של פגיעה אפשרית בשווי הנכס יש חשיבות רבה למשקל של ההתרשמות האישית של השמאי.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022



מבט ממזרח למערב בחצר האחורית ומהמרפסת האחורית ביח"ד בקומה א' של הנכס הנפגע



אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022



פגם אסתטי - תכנוני : במקרה הנדון קיימת אפשרות ייחודית להשוות בין השפעת הנכס הפוגע על הנכס הנפגע לבין השפעת הנכס בחלקה המזרחית שנבנה לפי הסטנדרט התכנוני המקובל, ללא שילוב של התוכניות המחזקות, מאחר ולפני כן היה מגרש ריק. ניתן לראות את ההבדל בתמונות לעיל.

בעת השוואת הנכס הנפגע, קיים פער ניכר בתחושה לגבי השפעת נוכחות הפיזית של כ"א משני המבנים (הנכס המזרחי והנכס הפוגע) ביחס למיקומם בשתי החלקות. הנוכחות הפיזית של הבניין בחלקה 911 (הנכס הפוגע) מורגשת מאוד לעומת נוכחות הבניין בחלקה 907 (המזרחית). **הפער בתחושה נוצר מההבדל בגובה הבניינים בשילוב עם ההבדל במידת קירבתם לגבול המשותף.**

המערערים קראו לכך "חומה" המהווה פגם אסתטי תכנוני היוצר תחושת אי בטחון. אני מגדיר זאת כ**פגם אסתטי-תכנוני הגורם לנחשפים אליו לתחושת אי נוחות- מועקה**. כמו כן קיימת פגיעה בנוף.

יצוין שהחשיפה של הנכס הנפגע לנכס הפוגע היא רק לאורך של כ- 1/3 מהחזית המשותפת ולכן יש לבחון את השפעתו בהתאם.

אציין כבר עתה את עמדתי שבמקרה הנדון לא קיימת פגיעה. מעבר לעובדה שמדובר בנוף אורבני, בשני המצבים הנוף נחסם באופן דומה. **לפיכך, לא קיימת כל פגיעה בנוף במקרה הנדון.**

קשה לאמוד באופן מبدל את הפגם האסתטי – תכנוני מהפגיעה בפרטיות מאחר והן נוצרים עקב אותו מפגע, אך כ"א עם השפעה שונה. לא מצאתי עסקאות השוואה למצבים דומים ולכן בחנתי הכרעות של שמאים מכריעים והתבססתי על ניסיוני המקצועי על מנת לבחון את שיעור הפגיעה.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

על מנת לקבל אומדן לשיעור הפגיעה הבאתי בחשבון שבעת חישוב השבחה עקב הקלה בהקטנת קו בניין בשיעור של 10% עד 30%, מקובל לקחת בחשבון השבחה עקב שיפור תכנוני של כ- 10% עד 15% משווי השטח המבונה החורג מקו הבניין. במקרה הנדון אני לוקח בחשבון שקו בניין אחורי הינו 2 מ', המוגדר בתוכניות החיזוק כאפשרי במקרה של חיזוק המבנה, וממנו אחשב את הפגיעה עקב הפגם האסתטי-תכנוני. במקרה הנדון מדובר בנסיגה של 30% מקו הבניין²⁷. במידה והיה מדובר בחריגה לאורך כל החזית להערכתי שיעור הפגיעה צריך להיות כ- 12% משווי הנכס הנפגע. אך מדובר בחשיפה של כ- 1/3 משטח החזית. ביח"ד בקומת הקרקע יש בריכת שחיה וחצר שנעשה בה שימוש ולכן הפגיעה בה גדולה יותר מאשר ביח"ד בקומה א'.

בשקלול כל האמור לעיל אני אומד את ירידת הערך עקב פגם אסתטי - תכנוני של יח"ד בקומת הקרקע של הנכס הנפגע בשיעור של 4% ושל יח"ד בקומה א' ב- 3%.

הפגיעה בפרטיות – אומדן הפגיעה בפרטיות של האזרח במקרקעין הינו מורכב מאוד מאחר ומדובר בנכס היקר ביותר מבחינה כלכלית לרוב האזרחים ומבחינה רגשית יש לו חשיבות גדולה הקשורה ביסודות הקיומיים של האדם²⁸. ביתו של אדם ממוקם בתשתית הבסיסית של צרכי האדם ולכן הרגישות לפגיעה בו גבוהה מאוד. קיימת ציפייה של האוכלוסייה שהפרטיות בצמודי קרקע תהיה גבוהה יותר ביחס לבניה רוויה. הפסיקה קבעה שיש לבחון את הפגיעה לפי סעיף 197 באמות מידה מקובלות מתוך הסתכלות אובייקטיבית על המצב שנוצר על מנת לכמת את הפגיעה בצורה הוגנת ומדויקת ככל האפשר תוך נטרול מאפיינים ייחודיים של האזרח²⁹.

"דרך המלך" לקביעת שיעור הפגיעה היא להתבסס על הנתונים העובדתיים של הנכסים המעורבים (פיזיים, תכנוניים ומשפטיים) תוך התאמת הסיטואציה למקרים דומים המוכרים למומחה. מאחר ומדובר בדר"כ בנכסים עם מאפיינים ייחודיים שלרוב שונים זה מזה, על המומחה להיעזר בדין ו-"בחוכמת ההמונים" שבמקרה הנדון הינה "חוכמת השמאים או אנשי נדל"ן מנוסים" שמעוגנת בספרות מקצועית, במחקרי דלפי ובהכרעות של שמאים מכריעים וכן בניסיונו המקצועי האישי.

אתאר את הסיטואציה הנוכחית מנקודת המבט בה אני רואה את מגוון הנתונים האובייקטיביים, שהוצגו בהכרעתי לעיל, תוך בחינתם באמצעות הגורמים לעיל ובעיקר בניסיוני המקצועי ו"חוכמת ההמונים".

בעמודת הממ"דים המזרחית, ממוקמת במרחק 1.2 מ' מהגבול המשותף, ישנם חלונות צד הממוקמים במרחק של 1.8 מ' מהגבול המשותף ומהם נצפים כ- 2/3 מהחצר והמבנה העורפיים בנכס הנפגע. מרכיב

²⁷ $0.6 / 2.0 = 0.3$

²⁸ **תאוריית הצרכים של מאסלו** - מניחה כי קיימים **צרכים** אוניברסליים המשותפים לכל בני האדם, המניעים אותם. צרכים אלו עשויים לבוא לידי ביטוי באופנים שונים, בהתאם לסיטואציה התרבותית המסוימת. הרעיון בתאוריה אומר שקיימת היררכיה של צרכים, אשר מאורגנים על-פי סדר חשיבות. התאוריה מניחה כי רמה מסוימת של צורך עשויה לבוא לידי מימוש, ואז לא תפעל עוד כגורם המניע את האדם. עם זאת, כאשר רמה מסוימת של צורך מסופקת, האדם פונה להגשמת הרמה הגבוהה הבאה במעלה. **מגורים הינם בתשתית של היסודות ונועדו לספק מגוון צרכים כמו הגנה, שינה, משפחה ושייכות.**

²⁹ בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פורסם בנבו ב- 01/04/2020).

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

הפרטיות מורכב מרגישות לצפייה ישירה ושמיעה הדדית של המתרחש בשני הנכסים, הנפגע והפוגע.

במקרה הנדון מדובר בצמוד קרקע שבמשך שנים ארוכות היה צמוד לבנייה רוויה נמוכה יחסית, בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת במרחק של כ- 4 מ' שהחשיפה שלו אליו הייתה בדומה לחשיפת כל שורת צמודי הקרקע ברחוב (בין 4 – 5 מ').

במצב החדש, התקרבות הבניין למרחק 1.2 מ' מהגבול, מחדדת את הרגישות לנושא הפרטיות. המתגוררים בעורף הנכס הפוגע יכולים לצפות ולשמוע מהחלונות הצדדיים במתרחש בחצר הבית ובמפרסות האחוריות של הנכס הנפגע. בנוסף בחצר האחורית קיימת בריכת שחייה, שמטבע הדברים, אנשים העושים בה שימוש רוצים לשמור על פרטיותם.

לאחר ששקלתי את סך מרכיבי הפגיעה בפרטיות בנכס הנפגע ולאור הכרעות השמאים המכריעים לעיל הגעתי לכלל מסקנה שאילו שני הנכסים היו ניצבים חזית מול חזית במלא אורכן הפגיעה הינה בשיעור של כ- 6%. מאחר והחשיפה חלקית, 2/3 מהחזית, לפיכך הפגיעה בנכס הנדון הינה בגבולות של 3% ליח"ד התחתונה ו- 2% ליח"ד העליונה.

בטבלה הבאה אני סוקר הכרעות של שמאים מכריעים בסוגיית פגיעות באסתטיות (קירבה לגבול) ופרטיות:

טבלה מס' 1 - הכרעות שמאים מכריעים						
שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מהות ההכרעה	מקדם קירבה רוויה לבנייה	מקדם פרטיות	מקדם פגיעה כללי
נורית ג'רבי	3703/656	אייזנברג 37 רחובות	פגיעה של בניין מגורים בגובה 5 קומות + פנטהאוז מול צמוד קרקע דו קומתי	לכל תוספת קומה 0.55	לכל קומה 0.4%	
מנחם מלוכנא	6176/176	רח' השניים גבעתיים	פגיעה בדירות מגורים בבנייה רוויה 2-6 ק' מבניינים בני 6-7 ק'		2.50%	
אלי כהן	6205/741	אלונים 3 רמת גן	צמוד קרקע שהוא חלק ממתחם מגורים, טעון פגיעה ממתחם מגורים חדש הכולל בניין תלת משפחתי ובניין בודד. מפלס הכניסה שלו גבוה מהבית הנפגע			4%
דוד טיגרמן	6381/189	מיכל לייב כץ פ"ת	הנפגע: דירת דופלקס קומה 4-5, הפוגע בניין בן 7 קומות, גובל באופן חלקי		2.31%	
מוטי דיאמנט	6416/391	פדויים 5 רמת השרון	הנפגע: בית מגורים צמוד קרקע, שמשמש כגן ילדים. הפוגע: שינוי ייעוד מבנייני ציבור וחניה לייעוד מגורים - לבניית שני בנייני מגורים בני 14 קומות		4%	פגיעה בצפיפות ובפרטיות
מוטי דיאמנט	11018/37	מקור ברוך 8, ק. אתא	הנפגע: בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי. הפוגע: שונה ייעוד מדרך משולבת וחניה כך שתתאפשר בניית קניון אל מול הנכס		5%	אובדן פרטיות ומטרדי רעש

עמוד 30 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

הצללה - עמדות הצדדים לגבי השפעת תוספת היקף השטח ושעות ההצללה על הנכס הנפגע - לדברי המשיבה לא קיימת השפעה שלילית בעוד המערערים סבורים שקיימת השפעה שלילית ולחיזוק עמדתם הציגו חו"ד למיקרו אקלים בנושא שמש וצל מיום 27/01/2019, שערך היועץ התרמי מר נועם מאיר נחמני, לסביבת הנכסים הפוגע והנפגע שבחנה את השפעת תוספת הבנייה בבניין הפוגע, מבחינת השפעת חותם הצל של הפרויקט, על הפחתת כמות הקרינה המצטברת על הגג, החזית הדרומית והשטח הפתוח הפרטי בנכס הנפגע. הבדיקה נעשתה ביחס למצב הקודם לפני תוספת הבניה, הכולל תוספת רעיונית של חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה (זכויות בניה שלא נוצלו במצב הקודם). להלן ציטוט מפרק מסקנות השפעת הבדיקה:

" על פי ניתוח ההדמיות בהשוואה בין המצב לפני התוספת והמצב אחרי תוספת הבנייה עולה כי ישנה השפעה של התוספת על הגג של בילינסון 3, בעונת החורף ובעונות המעבר התוספת מפחיתה בהצללתה את קרינת השמש על הגג לחשיפת פאנלים סולאריים עבור חימום מים/ייצור חשמל. בעונות המעבר משפיעה בהצללתה ומחמירה את ההצללה גם על החזית הדרומית ובעונת הקיץ משפיעה ומחמירה את ההצללה על החצר הדרומית בהשוואה למצב הקיים.

תוצאות אלו מתקבלות בעקבות גובה ותכנית המבנה בברזילי 6 לאחר התוספת לעומת המרחק הקצר למגרש הנידון בבילינסון. (ההדגשות במקור א.כ.).

האמירות במסקנות הדוח כלליות מידי ולא ניתן לכמתן באופן כלכלי למספרים מדויקים. לפיכך, התרשמותי שבנושא הצללה קיימת החמרה מסוימת בחשיפה לשמש ביחס למצב טרום תוספת הבניה החדשה בנכס, הפוגעת בכ"א ממרכיבי הנכס הנפגע, יח"ד בקומת הקרקע והראשונה, הגג והחצר. למעשה קיימת פגיעה בניהול של משק האנרגיה הקיים; דודי שמש, ואפשרות לשימוש ולוחות סולאריים. כמו כן קיימת פגיעה בתאורה הטבעית של החללים הפנימיים של כ"א מיח"ד. ניתן לסכם את ממצאי הדוח בכך שעקב תוספת הבניה בבניין הפוגע קיימת ירידה במשך החשיפה הישירה לאור השמש.

בהקשר לטענת הבעלים של יח"ד בקרקע לגבי הצללה מוגברת ביחס לשימוש בבריכת השחייה המקטינה משמעותית את ההנאה מהשימוש בה, דוח ההצללה מחזק את טענתו:

"בעונת הקיץ (21/07) ניתן לומר באופן ברור כי הבניין בברזילי 6 משפיע בהצללתו על החצר הדרומית של הבית בבילינסון 3 החל מהשעה 13:00 בבוקר מצליל על הצד המערבי של חצר השטח הפרטי כשההצללה ממשיכה לנוע מזרחה ומשפיעה בהצללתה על כל הבריכה בחצר הבית מהשעה 13:00 עד השעה 16:00 ואילך באופן המהווה החמרה בין המצב לפני תוספת הבניה למצב כולל התוספת."

בעניין הצללת הבריכה וסביבתה בחודשי הקיץ - באופן אישי ומקצועי אני רואה בה יתרון לאור העובדה שארצנו שטופת שמש במשך כ- 280-300 ימים וההתמודדות עם החשיפה לה מבחינה בריאות והתנהלות יומיומית וחשכון באנרגיה לאורור וקירור החללים הביתיים מאתגרת. לא ניתן להתעלם מהיתרונות של חשיפה לשמש, ניהול האנרגיה הביתית, תאורה טבעית בחללי הבית, דוד"ש ולוחות סולאריים להפקת

עמוד 31 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

חשמל, הזדמנות להשתזף במיוחד בים ובבריכות. בשנים האחרונות לאור השתנות האקלים בארץ ובעולם קיימת מגמה מתחזקת של הצללת מקומות ציבור ואף שימוש גובר של הפרט באמצעי הצללה בחופי הארץ. בחנתי פרסומים בעיתונות ובכלל בנושא יחס הציבור בארץ לנושא חשיפה לשמש. לא מצאתי דוח הבוחן ישירות את ההתייחסות של הציבור לחשיפה ישירה לקרני השמש, למעט בהקשר של נושאי בריאות. מניסיוני המקצועי להערכתי עדיין קיימת בארץ העדפה לחשיפת מקרקעין לשמש (למשל העדפה יחסית של דירות הפונות דרומה) ולכן למרות עמדתי האישית³⁰ בנושא אני חושב שהיקף תוספת ההצללה (עקב תוספת הבינוי והקירבה לנכס), בעיקר בחורף ובעונות המעבר, תורם להגדלת הפגיעה בתאורה הטבעית הפנימית, בחימום הטבעי והסולארי וגורם בכך לירידת הערך של המקרקעין.

לפיכך, אני קובע שקיימת ירידת ערך עקב ההצללה בהיקף של 2% לכ"א מיח"ד בנכס הנפגע.

בטבלה הבאה אני סוקר הכרעות של שמאים מכריעים בסוגיית פגיעות פרטיות והצללה (פגיעה בנוף אינה רלוונטית לנכס) לגבי נכסים בהן קיימת מעורבות של בניה רוויה ביחס לבניה צמודת קרקע. חשוב לציין שמדובר בנכסים במיקומים שונים בארץ עם השפעות נקודתיות וסוציאקונומיות שונות מהנכס הנדון. ריכוז זה מצביע באופן כללי על מרחב שיעור הפגיעה.

טבלה מס' 2 - הכרעות נוספות של שמאים מכריעים							
שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	הנכס הנפגע	הנכס הפוגע	פרטיות	הצללה	חסימת נוף
לילך בן פורת	גרנית 32, שדרות	2990/15	צמוד קרקע דו משפחתי	בניין בן 11 ק'	6.3%	3.36%	
רינת וייס רביב	דרך הר הזיתים, ירושלים	29999/20-21	2 דירות מתוך 4 בבניין בן 2 ק'	קיר תמך			פגיעה במרחב ורווחה - 7%
בועז קוט	הכלנית 4, השיטה 10 רעננה	6578/538-539	צמודי קרקע 2 קומות וע. גג	3 בניינים 9 ק' מעל ק' מסחר			ניתן לנטרל עם קיר אקוסטי - 5%
דוד דדון	ריינס 3, חולון	6021/126	דירת דופלקס בקומות ב' וגג	בניין בן 6 ק' מעל הכניסה	3.00%	6.00%	
יעל הרון	הפרדס 52-54 קרית גת	2423/38	צמודי קרקע 2 קומות וע. גג	בניין בן 10 ק' במקום מבנה קופ"ח	12.0%	5.00%	
נורית ג'רבי	הילדסהיימר 22 ת"א	6212/894	קוטג' טורי	בניין בן 6.5 ק' וק' מסחרית	8.0%		
מנחם מלכנא	רבדים 7 ירושלים	30139/321	צמוד קרקע דו משפחתי	בנייני מגורים בני 10-12 ק' ושצ"ב	5.0%	2.50%	6.30%

³⁰ באה לידי ביטוי בהכרעותיי בנושא השבחה של מצללות, לגביהם צריך בחקיקה או בתקנות לסייגם מחובת היטל השבחה עקב תרומתם לבריאות הציבור.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

השיקול השני – מידת פיזור הנזק – בחינת מידת השכיחות של הפגיעה. מאחר והגורם המרכזי לפגיעה הינו הקטנת קו הבניין מ- 5 מ' ל- 1.2 מ'. בחנתי את הבינוי בפועל מבחינת קו בניין אחורי בשורת המבנים בבניה רוויה ברחוב ברזילי הצמודה לבניה צמודת הקרקע ברחוב בילינסון במקטע בו ממוקמים הנכסים הנפגע **והפוגע**. נמצא שלמעט הבניין הפוגע, באף אחד מהבניינים ברחוב ברזילי אין חריגה משמעותית מעבר לקו בניין 5 מ', מעבר ל- 10% כהקלה. בהתאם להוראות תמ"א 38 ותוכנית רצ/106/1 ניתן לצורך חיזוק המבנה לבנות עד קו בניין 2 מ'. תוכנית רצ/106/1 אף מגבילה את הבניה עד לכדי 1/3 מאורך חזית כולה. נתונים אלו מאפיינים את נקודת המבט לפיה יש לבחון את מידת פיזור הנזק. ההנחיה בתוכנית רצ/מק/2/106/2 המאפשרת לוועדה המקומית **במקרים מיוחדים** בלבד להתיר בנית ממ"ד בקו בניין צדדי או אחורי "0" ללא פתחים, **הינה היוצא מהכלל**.

למיטב ידיעתי תמונת מצב זו משקפת גם את הנעשה ברחבי העיר. **כלומר מידת פיזור הנזק קטנה ולכן הסבירות לפיצוי גדלה**.

ניתן לראות בתמונה הבאה את ההבדל במידת הקירבה של הבניין הפוגע לעומת הקירבה של שאר הבניינים ברחוב ברזילי לבניינים ברחוב בילינסון :



השיקול השלישי – האינטרס הציבורי הגלום בתוכנית – החשיבות ברמה הלאומית של תוכניות חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה ומבחינה ביטחונית, תמ"א 38 והתוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א, רבה מאוד ואיני מתכוון להכביר מילים בנושא מעבר לנאמר בהכרעותיי, בדין ובתקשורת. ביחס לאיזון בין חשיבות האינטרס הציבורי בתוכנית לבין הפגיעה בקניין הפרטי, קטונתי מלהכריע, זו שאלה משפטית טהורה,

עמוד 33 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מקריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

ולדעתי היא נוטה לכיוון האינטרס הציבורי. יחד עם זאת, בממשק עם דברי כבוד השופט (לשעבר) אהרון ברק, "באותה מידה יש להתחשב בחשיבותה של זכות הקניין הנפגעת להבטחת חירותו של הפרט הנפגע. ככל שזכות זו חשובה יותר, כן יגדל הסיכוי כי הפגיעה בה לא תיחשב כסבירה בנסיבות העניין". זו סוגיה משפטית ואיני רוצה להכריע בה, אולם עמדתי המקצועית היא שמדובר בפרויקט שיש לו נסיבות לאומיות חשובות ביותר, אך הוא יוצא לפועל רק כאשר יש לו היתכנות כלכלית, והיזם של הפרויקט מודע לכך, הרי לצורך כך יש כתב שיפוי, לפיכך, לעמדת, במאזן הכללי הכף נוטה לכיוון של פיצוי הנכס הנפגע.

מסקנה - בשקלול השפעת שלושת השיקולים במקרה הנדון הכף נוטה לכיוון של פגיעה החורגת מהתחום הסביר.

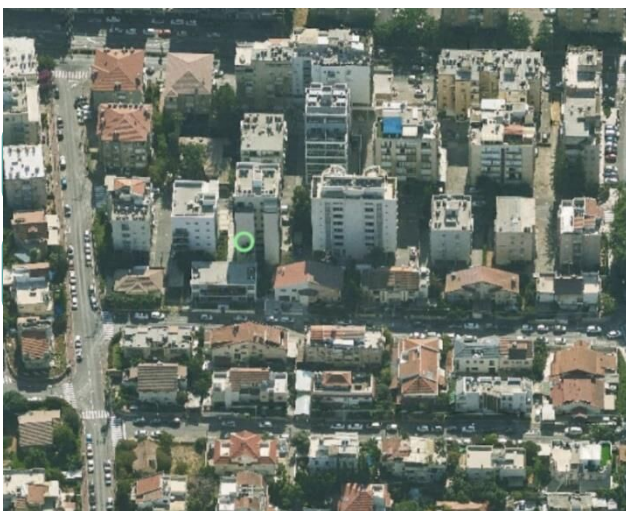
11.2. אלמנטים משביחים בעקבות היתר הבניה:

לעמדת שמאית המשיבה הבניין המשופץ והמשודרג תורם באופן חיובי, בין היתר, לשווי הנכס הנפגע ובכך מאיין, במידה וקיימת פגיעה, את ירידת הערך של הנכס הנפגע. המערערים דוחים טענה זו ולעמדתם אין כל מרכיב של השבחה בגין שדרוג הבניין הפוגע, נהפוך הוא, הקירבה של הבניין הפוגע ותוספת יח"ד בו פוגעים בפרטיות הדיירים בנכס הנפגע.

בנוסף התבקשתי ע"י ועדת הערר לבחון האם ביטול של חלונות שפנו בעבר לבית העוררים והפניית חלונות הממ"דים לכיוון מזרח עשויים להוות אלמנט משביח.

דיון והכרעה:

השבחה עקב שדרוג הבניין הפוגע – הנכס הנפגע הממוקם ברחוב בילינסון 3 הינו חלק משורת מבנים צמודי קרקע המהווה את קו המבנים הדרומי ביותר בשכונה של צמודי קרקע הצמוד לשורת מבנים בבניה רוויה ברחוב כצנלסון. הבניין הפוגע ממוקם ברחוב ברזילי שהינו רחוב המאופיין בבנייה רוויה.



ידוע ששדרוג בניינים או בניית מבנים חדשים תורמת למראה הרחוב ולתחושת ההתחדשות שלו מובילה, בין היתר, לעלית השווי של נכסים ברחוב. במקרה הנדון מאחר ומדובר בשני נכסים שונים, בניה רוויה לעומת צמוד קרקע / בניה נמוכה הממוקמים כ"א ברחוב שונה. תרומת שדרוג הנכס הפוגע תורמת לעלית שווי ובאופן עקיף לשווי הנכסים ברחוב בו הוא נמצא ו/או נכסים דומים לו ברחובות הקרובים אך לא לצמודי קרקע הממוקמים ברחוב אחר ובמידה מסוימת אף יש הרעה במצב זה עקב עליה משמעותית בתנועת כלי הרכב בבוקר ובשעות אחה"צ. לפיכך, שדרוג הנכס הפוגע אינו תורם לשווי הנכס הנפגע.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

השפעת ביטול חלק מהחלונות בבניין הפוגע –

במצב קודם בנכס הפוגע היו 4 חלונות בכ"א מהקומות. אומנם רק 2 חלונות בכל קומה צפו ישירות בחלק העורפי של הנכס הנפגע והן היו במרחק של 5 מ' מקו הגבול.

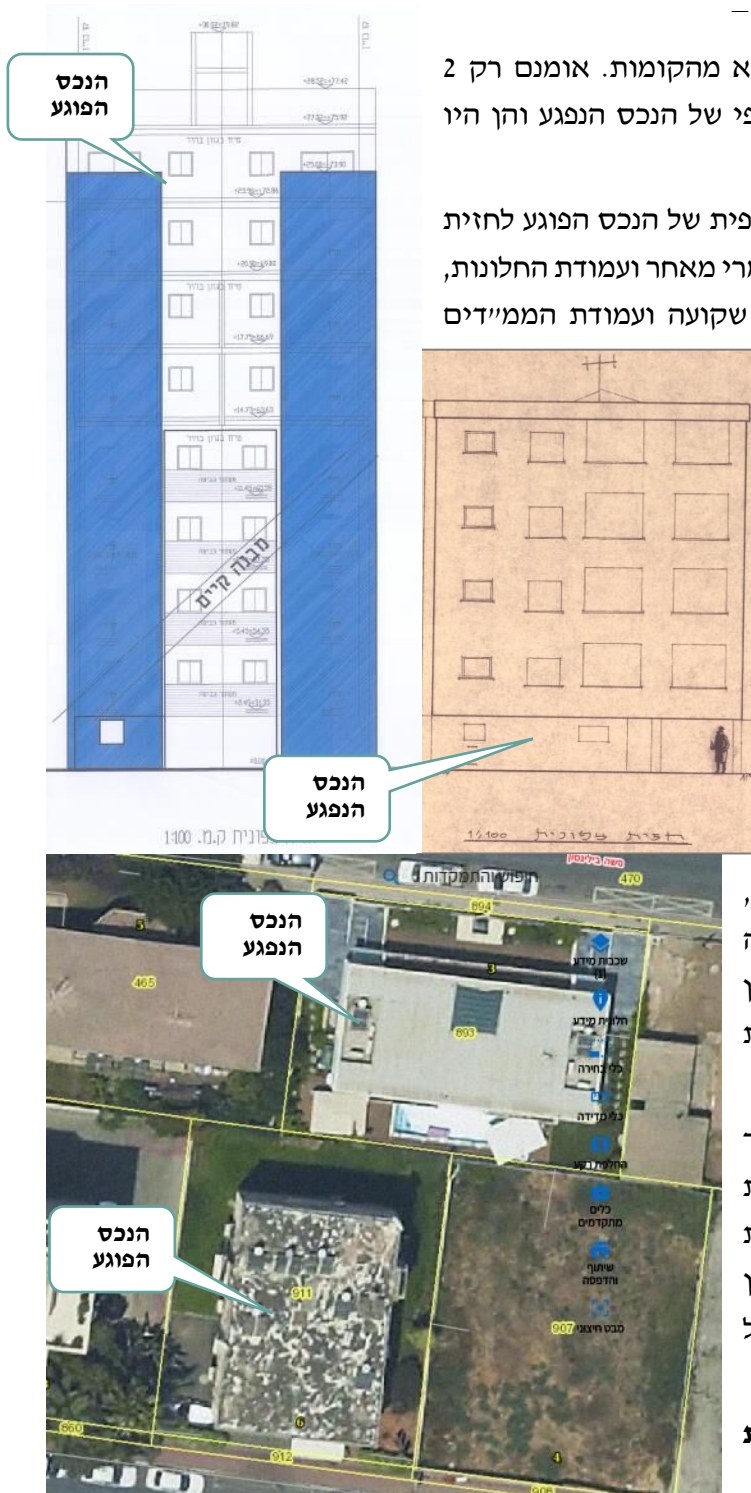
במצב החדש הצפייה הישירה מהחזית העורפית של הנכס הפוגע לחזית העורפית של הנכס הנפגע, צומצמה כמעט לגמרי מאחר ועמודת החלונות, שני חלונות בכל קומה, שנותרה בחזית זו שקועה ועמודת הממ"דים

המערבית בבניין הפוגע מסתירה את זווית הראיה ממנה לכיוון הנכס הנפגע, למעט רצועת מעבר בחלק המערבי של הנכס הנפגע. כמו כן מרחק חלונות אלו נותר במרחק המקורי של הבניין, 5 מ'.

עם זאת בעמודת הממ"דים המערבית נוספו חלונות בחזית הצדדית מזרחית של הבניין, הממוקמים במרחק קצר יותר מהחלונות הצדדיים המקוריים, שנותרו במקומם, וכן נוספו חלונות עקב תוספת הקומות. מאחר ועמודת הממ"דים המזרחית התקרבה מאוד לגבול המשותף, לחלונות הממ"דים יש תצפית ישירה וקרובה לכ- 2/3 מהחצר האחורית בנכס הנפגע. ניתן להתרשם מהמצב החדש מהתמונות בתחתית עמוד 23 לעיל.

בשקלול תמונת המצב החדש ניתן לומר שביטול חלק מהחלונות בחזית העורפית מצמצם באופן חלקי את הפגיעה מתוספת החלונות בעמודת הממ"דים שהתקרבה באופן משמעותי לחזית העורפית והשפעתה על הפרטיות של בעלי נכס הנפגע.

לפיכך, להערכתי שיעור הפגיעה בפרטיות קטן ב- 1%.



עמוד 35 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

11.3. אופן חישוב הנזק וערכי שווי:

עמדת המשיבה:

כאמור בשומת המערערים, הגישה העדיפה לבחינת הפגיעה בשווי הנכסים היא גישת ההשוואה, אבל מאחר ולא נמצאו נתוני השוואה רלוונטיים הפגיעה נקבעה ע"י קביעת שווי שוק של הדירות הנדונות והכפלתו בשיעור פגיעה סביר בהתאם לשיקול הדעת המקצועי של שמאית התובעים.

המערערים טוענים כי "הנזק אדיר", "אני מחמם את הברכה בקיץ". אין לתיאורים הללו משמעות מבחינה שמאית. יש לבסס את הפגיעה בשווי.

עמדת המערערים:

שומת הוועדה אינה כוללת תחשיבים. אם היו יכולים להוכיח כי בנסיבות קיצוניות אלו אין פגיעה הם היו עושים זאת. ברור כי פגעים תכנוניים ואסתטיים ופגיעה בתאורה ובחום הטבעיים מפחיתים שווי, בעקבות הבנייה בברזילי 6 פחות נעים לגור בבילינסון 3 ויהיה קשה למכור דירות אלו ולכן שווין נמוך יותר. קונה סביר לנכס יברח לאור הבנייה בברזילי 6. הבנייה צמצמה משמעותית את קהל הקונים הפוטנציאלי.

מאחר וקיים קושי להעריך את הפגיעה, שמאית המערערים התבססה על מקרים דומים שקבעו ירידת שווי של 3%-13% ונקטה מקדמים של 6%-9%, שיופעלו על שווי הנכסים.

שווי הנכס הנפגע:

שמאית המערערים הציגה נתוני השוואה מאתר רשות המיסים לשנת 2018 לדירות 5 חדרים מסביבת הנכס וכן נתוני עסקאות לרכישת דירות 5 חדרים בבניין הפוגע שמהן התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 17,300 ₪. על בסיס שווי זה ניתחה שווי יחיד בנכס הנטען כנפגע. התקבל כי שווי דירת הגן הינו 3,840,000 ₪ ושווי הדירה בקומה העליונה 3,313,00 ₪. להלן ניתוח אומדן שווי הדירות:

שווי דירת הגן			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עד 120 מ"ר	120	1	120
שטח מעל 120 מ"ר ללא בליטות	43	0.6	26
מרתף	87	0.3	26
חצר עורפית כולל בריכה	117	0.25	29
יתרת בריכה	127	0.1	13
סה"כ שטח אקוויוולנטי			213
מחיר למ"ר			17,300 ₪
מחיר לפני התאמות			3,692,650 ₪
התאמות			
תוספת בגין דירה יחידה בקומה ובנוי דו משפחתי		2%	
תוספת בגין סטנדרט גבוה ובגין גובה תקרה		2%	
סך התאמות		4%	

עמוד 36 מתוך 43

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

שווי דירת הגן		
מחיר לאתר התאמות	ש"ח	3,840,356
שווי במעוגל	ש"ח	3,840,000

שווי הדירה בקומה העליונה			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עד 120 מ"ר	120	1	120
שטח מעל 120 מ"ר	23	0.6	13.8
מרפסות	36	0.2	7.2
שטח מרתף	87	0.3	26.1
שטח חצר	56	0.1	5.6
סה"כ שטח אקו'		173	
מחיר למ"ר		ש"ח 17,300	
מחיר לפני התאמות		ש"ח 2,989,276	
התאמות			
תוספת בגין דירה יחידה בקומה ובינוי דו משפחתי		2.00%	
תוספת בגין סטנדרט גבוה ובגין גובה תקרה		2.00%	
הפחתה בגין חוסר פונקציונליות		-2.00%	
סך התאמות		2.00%	
מחיר לאחר התאמות		ש"ח 3,049,062	
תוספת בגין זכויות בנייה על הגג			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח חדר	40 מ"ר	1.1	44
אומדן מ"ר מבונה		ש"ח 6,000	
סה"כ שווי זכויות בנייה בגג		ש"ח 264,000	
אומדן שווי הדירה		ש"ח 3,313,000	

להלן תחשיב אומדן ירידת הערך של המערערים:

אומדן וגובה ירידת הערך בדירה בקומה א'	
ראש נזק	שיעור הפחתה
קו בניין ו"חומה"	6%
הצללה	2.50%
מקדם משוקלל	8.35%
שווי במצב הקודם	ש"ח 3,313,000
שווי במצב החדש	ש"ח 3,036,365
אומדן ירידת ערך	ש"ח 280,000

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

אומדן וגובה ירידת הערך בדירת הגן	
ראש נזק	שיעור הפחתה
קו בניין ו"חומה"	9%
הצללה	5%
מקדם משוקלל	13.55%
שווי במצב הקודם	₪ 3,840,000
שווי במצב החדש	₪ 3,319,680
אומדן ירידת ערך	₪ 520,320

דיון והכרעה:

קביעת ירידת הערך של המקרקעין באמצעות השוואת שווי הנכס במצב קודם לעומת שווי במצבו לאחר היווצרות הגורם הפוגע הינה דרך המלך הרצויה. אלא שלדרך זו במקרה הנדון קיים חסרון גדול מאחר ולא ניתן למצא בסביבה הקרובה עסקאות במצב הקודם ללא הפגיעה בהשוואה לעסקאות במצב לאחר גורם הפגיעה.

לפיכך, כפי שקבעתי לעיל הדרך הנכונה היא לקבוע את ירידת הערך של המקרקעין בהתאם לשיעור הפגיעה משווי הנכס.

שווי הנכסים הנפגעים:

הנכסים הנפגעים הינם ייחודיים יחסית מאחר ומדובר בצמוד קרקע דו משפחתי שבו יח"ד אינן בנויות זו לצד זו אלא האחת מעל השנייה באופן שנוצרו דירת גן ודירה בקומה א'. לשתי יח"ד מוצמדת מחצית משטח המרתף ולשתייהן גישה נפרדת.

לאור מאפייני יח"ד כדירות בבניה דו משפחתי אני מאמץ את גישת שמאית המערערים לבחון שווי של דירות מגורים בסביבה ובבניין הפוגע ולחלץ מהם את השווי הבנוי. בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגה שמאית המערערים ולאור עסקאות שבחנתי אני רואה לנכון לאמץ את קביעתה לגבי שווי מ"ר בנוי בסך 17,300 ₪.

כמו כן אני מאמץ את השווי של כ"א מיח"ד, כלומר:

שווי יח"ד בקומת הקרקע - 3,840,000 ₪.

שווי יח"ד בקומה א' - 3,310,000 ₪.

סה"כ הפגיעה הינה מצרפית, קרי, שיעור הפגיעה הכולל הינו סה"כ שיעור הפגיעה בכ"א מגורמי הפגיעה.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

אומדן ירידת הערך בדירה בקומת הקרקע	
מהות	שיעור הפחתה
פגם אסתטי - תכנוני	4%
פגיעה בפרטיות	3%
הצללת יתר	2%
הקטנת פגיעה בפרטיות	-1%
סה"כ פגיעה	8.00%
שווי במצב הקודם	₪ 3,840,000
שווי במצב החדש	₪ 3,532,800
אומדן ירידת ערך	₪ 307,200

אומדן ירידת הערך בדירה בקומה א'	
מהות	שיעור הפחתה
פגם אסתטי - תכנוני	3%
פגיעה בפרטיות	2%
הצללת יתר	2%
הקטנת פגיעה בפרטיות	-1%
סה"כ פגיעה	6.00%
שווי במצב קודם	₪ 3,310,000
שווי במצב החדש	₪ 3,111,400
אומדן ירידת ערך	₪ 198,600

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

12. הכרעה:

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי אומדן ירידת הערך של מקרקעין, לפי סעיף 197 לחוק, של נכס ברחוב בילינסון 3, גו"ח 3945/893 בראשל"צ בגין מתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38/3 ותוכנית רצ/2/106 לבניין ברחוב ברזילי 6, גו"ח 3945/58 בראשון לציון הינו כדלקמן:

אומדן ירידת הערך של הנכס הנפגע		
יח"ד	אומדן ירידת הערך	
קרקע	307,200	₪
קומה א'	198,600	₪

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק מהמועד הקובע ולא יישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

נספח - אבן הבחן³¹

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא ולמצוא מהם הגורמים המשפיעים על כ"א מהמקדמים לבחירת המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור³² שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים³³ למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפיים, סוציאקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

³¹ מבחן להערכת דברים. - נלקח מויקימילון - מהתנ"ך: "לכן, כה אָמַר אֱדֹנִי יְהוָה, הִנְנִי יֹשֵׁב בְּצִיּוֹן, אֶבֶן; אֶבֶן בְּחֵן פֶּתַח יְקָרָה, מִוֶּסֶד מוֹסָד־הַמִּצְדָּקִים, לֹא יִחָשֵׁשׁ." (ישעיהו כח, פסוק טז)

³² הטיית אישור/אישוש - מתוך ויקיפדיה - (Confirmation bias) היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית. אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית, השפעה חזקה יותר בנושאים טעוניים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים לקיטוב גישה (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים), היאחזות באמונות (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה (הטיית העיון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרת ראיות) ומתאם מדומה (כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים).

³³ ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

ישנם מספר מקורות³⁴ עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי :

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי³⁵ של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים :

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציאקונומיים/דמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבה.
- המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל"ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון : מצב המשק, מצב שוק הנדל"ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

³⁴ לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

³⁵ שיטת דלפי באנגלית (Delphi method) או טכניקת דלפי המכונה גם הערכה-שיחה-הערכה היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 29/08/2023
חזי בלישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם :

- מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).
- מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים, והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



נספח ב3

החלטת וועדת ערר בענין חממי

עמ' 148

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובנייה
מחוז מרכז

בפני: יו"ר הוועדה: סיגלית אסייג צרויה, עו"ד
חברי הוועדה: מר נתנאל רבינוביץ, נציג מתכנת המחוז
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין

העוררים: חממי משה וארז
ע"י ב"כ עוה"ד איל קוצ'ינסקי

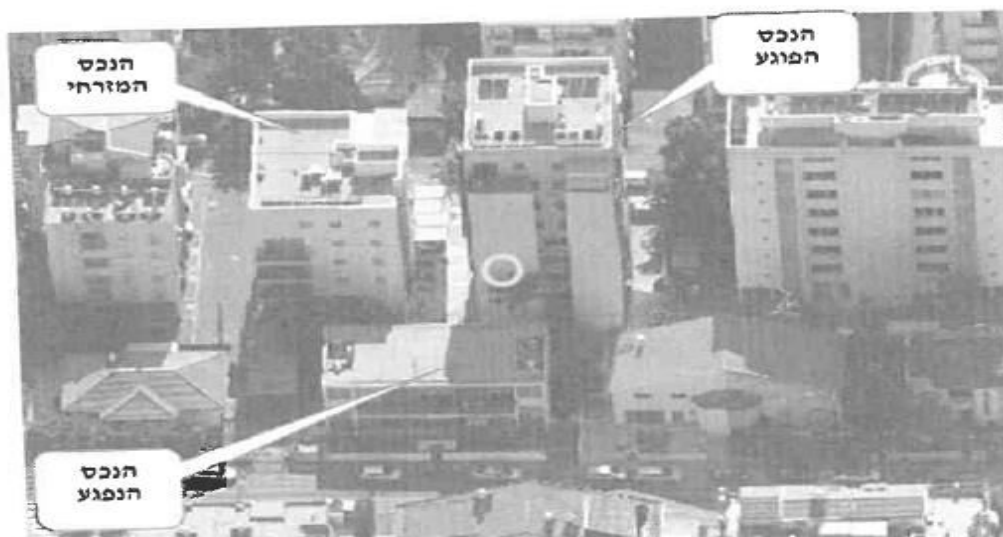
-נגד-

הוועדה המקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון
ע"י ב"כ עוה"ד אדווה זגון

המשיבה 2: שתית חיזוק מבנים בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד עופר גראור

החלטה:

1. עסקינן בהשגות שהוגשו ביחס לשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר מכוח סעיף 198(ד) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"), שהוגש לוועדת הערר לאחר שהוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון דחתה את תביעת הפיצויים שהגישו העוררים מכוח סעיף 197 לחוק מיום 12.1.2020 (להלן – "הוועדה המקומית" ו/או "ההחלטה" בהתאמה).
 2. התביעה הוגשה בגין ירידת ערך נטענת למקרקעי העוררים המצויים בגוש 3945 חלקה 893, ברחוב בלינסון 3 ראשון לציון (להלן – "המקרקעין"; "הנכס הנפגע") עקב מתן היתר בנייה מיום 20.12.2016 לבניין ברח' ברזילי יהושוע, בחלקה 911 הממוקם מדרום ובגבילות למקרקעי העוררים (להלן – "הנכס הפוגע").
- מצ"ב תצלום המשקף את הנכס הפוגע; הנכס הנפגע ובניין נוסף (להלן – "הנכס המזרחי").



3. היתר הבנייה ניתן מכוח תמ"א 38 על תיקוניה "תכנית מפורטת לחיזוק מבנים" ותוכניות רצ/106/1 ו-רצ/מק/2/106/1 שאושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 לצורך עיבוי וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (להלן – "תמ"א 38" ו/או "תכנית רצ/מק/2/106/1" ו/או "תכנית רצ/מק/2/106/1" בהתאמה).
4. על המקרקעין בנוי מבנה בן 3 קומות הכולל קומת מרתף וקומת כניסה (להלן – "דירת הגן") וקומה עליונה (להלן – "הדירה העליונה") ביעוד מגורים ב'. בין העוררים נחתם הסכם שיתוף ביום 3.2.2010 לפיו העורר 1 הינו בעל הזכויות בדירה העליונה, מחצית משטח המרתף ושביל הגישה לבית מתוך החצר, והעורר 2 הינו בעל זכויות בדירת הגן כולל מחצית משטח המרתף ומרבית החצר כולל הבריכה.
5. הנכס הפוגע הוא בית מגורים משותף ותיק בן 4 קומות הכולל 8 יח"ד, ביעוד מגורים ד', הבנוי בקו בניין אחורי של 5 מ'. ביום 20.12.2016 ניתן היתר מכוח תמ"א 38 והתוכניות מכוחה, במסגרתו הותרה תוספת של 3 קומות מלאות וקומה רביעית חלקית ל-4 קומות קיימות, סה"כ

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 08:00:16:30

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- 7.5 קומות על עמודים, תוספת 6 יח"ד חדשות (סך הכל 14 יח"ד בבניין), תוספת מרפסות וממ"דים לכל הדירות. בנוסף, קו הבניין האחורי הוקטן מ-5 מ' ל-1.2 מ' עבור הממ"דים.
6. במצב התכנוני החדש חלות על המקרקעין התוכניות הבאות:
- תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (פורסמה למתן תוקף ביום 18.5.2005 י.פ. 5397) - הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בנייה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית. זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו ובין שיקולים עירוניים רחבים אחרים.
 - תכנית רצ/106/1 תכנית מתאר מקומית משולבת לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה ולעיבוי בינוי (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5850 מיום 17.09.2008).
 - התכנית אושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) ומטרתה, קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה לצורך עיבוי וחזוק מבנים בפני רעידות אדמה. התכנית מתירה תוספת יח"ד על פי מספר יחידות הדיור הקבועות בכל מתחם בתכנית זו; קובעת הוראות לתוספת זכויות בנייה ומספר קומות ומספר יח"ד שיתורו בגין חיזוק ו/או עיבוי המבנים בהתאם לקריטריונים ומכוח תכנית זו; קובעת הנחיות לצורך שיפור עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם התחדשות עירונית.
 - התכנית אפשרה בנייה עד פי 2 מיח"ד המאושרות, עד פי 2 מהזכויות הקיימות בפועל ועד פי 2 מהקומות הקיימות בפועל (ולא יותר מתוספת של 4 קומות) והכל בכפוף לדו"ח כלכלי שיוגש. עוד התירה התכנית הקטנת קווי בנין מ-2 מ' לצד ומ-3 מ' לאחור, עד לשליש מאורך החזית, בתנאים המפורטים בתכנית.
 - תכנית רצ/מק/106/2 שינוי קווי בנין (אושרה למתן תוקף ביום 2.2.2012 י.פ. 6370) מטרתה לקבוע הגדלת החריגה המותרת מקווי הבניין מעבר לאורך מקסימלי של שליש מאורך החזית כולה כקבוע בתכנית רצ/106/1, נקבען הנחיות לקווי בנין לגזוטרסה, ממ"ד, לחיזוק ולתוספת קומות.
7. ביום 20.2.2019 הגישו העוררים תביעת פיצויים בסכום כולל של 800,000 ₪ (520,000 ₪ ביחס לדירת הגן ו-280,000 ₪ ביחס לדירה העליונה), זאת בהסתמך על חוות דעת שנערכה ע"י השמאית עינת כרובי (להלן – "שמאית העוררים") ודו"ח מיקרו אקלים שצורף לכתב הערר.
8. ביום 12.1.2020 דנה הוועדה המקומית בתביעת הפיצויים של העוררים ובהסתמך על חוות דעתה של השמאית הגב' גלית אציל-אדור (להלן – "שמאית הוועדה המקומית"), הוחלט לדחות את התביעה בנימוקים הבאים:
- ההיתר לחיזוק מהווה חלק מההתפתחות הטבעית של העיר.
 - התביעה מתעלמת מאלמנטים משביחים שיצרה הבקשה לחיזוק כגון ביטול חלונות הצופים לנכס התובע, שיפור החזות בסביבת הבניין.

- ההיתר לחיזוק/ תכנית החיזוק לא גרמו לפגיעה בגין צמצום קווי הבניין לממ"ד שכן ע"פ תקנות התכנון והבנייה ניתן להקים ממ"ד עד לקו בניין 0 בכל החזיתות. בהיתר אושר ממ"ד במרחק 1.5 מ' ובכך היטיב ולא פגע בנכס התובע ביחס למצב התכנוני הקודם.
- לחילופין באם ישנה פגיעה הרי זו לא עוברת את תחום הסביר ויש לדחותה על פי סעיף 200 לחוק.
- 9. בתאריך 1.8.2021 התקיים דיון בערר שבכותרת בהרכב בראשות היו"ר, כתוארו אז, עו"ד יריב אבן חיים. לאחר שהצדדים הודיעו כי לא הצליחו להגיע להסכמות, בהחלטת ביניים מיום 4.4.2022 קבעה ועדת הערר בראשותו כי העוררים הרימו את הנטל הנדרש והוחלט על מינוי שמאי מייעץ. עוד צוין, כי מדובר במחלוקת שמאית לקיומה של פגיעה עקיפה במקרקעי העוררים שהתגבשה עם מתן ההיתר בנכס הפוגע המצוי מדרום למקרקעי העוררים לפי תכנית החיזוק, אשר איפשר תוספת גובה משמעותית והתקרבות בקווי הבניין. השמאי המייעץ קיבל הנחיות כדלהלן:
 - על השמאי המייעץ לערוך את שומתו למועד הקובע של מתן ההיתר לחיזוק המבנה בנכס הפוגע, קרי, 20.12.2016.
 - על השמאי המייעץ לבחון את שווי מקרקעי העוררים במצב הקודם ובמצב החדש ובפרט להביא בחשבון במצב הקודם שמקרקעי העוררים גבלו מדרום במקרקעין בייעוד מגורים ד' שהיתה קיימת בהם בנייה רוויה בהתאם לייעוד זה.
 - השמאי המייעץ יבחן אם אכן חלה פגיעה בשני ראשי הנזק הנטענים או אחד מהם (אם בכלל) תוך דגש בעניין המחלוקת בגין התחשבות באלמנטים משביחים, בכלל זה האם ביטול של חלונות שפנו בעבר לכיוון בית העוררים והפניית חלונות הממ"דים לכיוון מזרח עשוי להוות אלמנט משביח.
 - לאחר שהשמאי המייעץ יעביר התייחסותו, אפשר יהיה לבחון את תחולת סעיף 200 לחוק באשר לפטור מתשלום הפיצויים.
- 10. ביום 8.12.2022 נערך דיון בפני השמאי המייעץ מר אליהו כהן ובתאריך 2.11.2023 התקבלה חוות הדעת מטעמו על פיה קבע כי קיימת ירידת ערך למקרקעי העוררים (להלן – **השמאי המייעץ** ו/או **"השומה המייעצת"**):

אומדן ירידת הערך של הנכס הנפגע		
יח"ד	אומדן ירידת הערך	
קרקע	307,200	₪
קומה א'	198,600	₪

השומה המייעצת

- 11. השמאי המייעץ קבע כי נגרמה פגיעה עקיפה לעוררים [מפנה לעע"מ 683/13 **רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח'** (פורסם בנבו, 3.9.2015)] שהיא פגיעה בנכס מעבר לזוטי דברים. רכיבי הפגיעה שנקבעו על ידו הינם: פגם אסתטי – תכנוני; פגיעה בפרטיות והצללה עודפת:

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 30:16:00-8

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- פגם אסתטי – תכנוני, הגורם אי נוחות ומועקה בדירות העוררים, הנוצר מהבדלי הגובה בין הבניינים בשילוב הקרבה בין המבנים כתוצאה מהקטנת קו הבניין. ירידת הערך לראש נזק זה נקבעה בשיעור 4% לדירת הגן בקומת הקרקע ו-3% לדירה בקומה א'.
- פגיעה בפרטיות – במצב החדש התקרבות הבניין למרחק 1.2 מ' מגבול העוררים מחדדת את הרגישות לנושא הפרטיות. מאחר והמתגוררים בעורף הנכס הפוגע יכולים לצפות ולשמוע מהחלונות הצדדיים ובמרפסות של הנכס הנפגע ומאחר ובמקרה הנדון מדובר בחשיפה חלקית בין הנכסים כ-2/3 מהחזית, קבע השמאי המייעץ ירידת ערך בשיעור 3% לדירה התחתונה ו-2% לדירה העליונה.
- לעניין שיעורי הפגיעה בגין פגיעות אסתטיות (קרבה לגבול) ופרטיות הציג השמאי המייעץ סקירה של הכרעות שמאים מכריעים.
- הצללת יתר – לראש נזק זה קבע השמאי המייעץ ירידת ערך בשיעור 2% לכל אחת מהדירות. לדבריו עפ"י האמירות במסקנות חו"ד למיקרו אקלים בנושא שמש וצל שהוצגה מטעם המערערים לא ניתן לכמת למספרים מדויקים, אך עפ"י התרשמותו מצא כי קיימת החמרה מסוימת בחשיפה הישירה לאור השמש ביחס למצב טרום תוספת הבנייה החדשה ויחס זאת לפגיעה בניהול משק האנרגיה הקיימת, דודי שמש, אפשרויות לשימוש לוחות סולריים וכן פגיעה בתאורה הטבעית של החללים הפנימיים. ביחס לטענת העוררים ביחס להצללת הבריקה וסביבתה, הסביר כי באופן אישי ומקצועי הוא רואה בכך יתרון אך למרות עמדתו האישית הוא חושב שהיקף תוספת ההצלה תורם להגדלת הפגיעה.
- 12. לעניין האלמנטים המשביחים בעקבות היתר הבנייה קבע השמאי המייעץ כדלקמן:
 - השבחה עקב שדרוג הבניין הפוגע – שדרוג הנכס הפוגע אינו תורם לשווי הנכס הנפגע. אומנם ידוע כי שדרוג בניינים או בניית מבנים חדשים תורם למראה הרחוב ולתחושת התחדשות ובין היתר לעליית השווי כאשר מדובר בנכסים דומים, אך במקרה הנדון הנכס הנפגע הוא ברח' בילינסון, המהווה חלק משורת מבנים צמודי קרקע בקו המבנים הדרומי בשכונה, בעוד הבניין הפוגע ברח' ברזילי מאופיין בבנייה רוויה. מדובר בשני נכסים שונים (בנייה רוויה לעומת צמוד קרקע), הממוקמים כל אחד ברחוב שונה ובמידה מסוימת יש אף הרעה מסוימת עקב עליה משמעותית בתנועת כלי רכב.
 - השפעת ביטול חלק מהחלונות בבניין הפוגע – במצב הקודם היו 4 חלונות בכל אחת מהקומות בבניין הפוגע. במצב החדש הצפייה הישירה לנכס הנפגע צומצמה כמעט לגמרי מאחר ועמודות החלונות שנותרה (2 חלונות בכל קומה) בחזית שקועה ועמודות הממ"דים המערבית בבניין הפוגע מסתירה את זווית הראייה ממנה לכיוון הנכס הנפגע. עם זאת, לעמודות הממ"דים המערבית נוספו חלונות בחזית הצדדית מזרחית. מאחר ועמודות הממ"דים המזרחית התקרבה לגבול המשותף, לחלונות הממ"דים יש תצפית ישירה וקרובה ל-2/3 מהחצר האחורית בנכס הנפגע. בשקלול המצב החדש, קבע השמאי המייעץ הקטנה בפגיעה בפרטיות בשיעור 1%.

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 16:30:00-08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

13. לגבי סבירות הפגיעה בחן השמאי המייעץ גם את היבט מידת פיזור הנזק ומידת שכיחות הפגיעה וגם את היבט האינטרס הציבורי הגלום בתכנית. לגבי שכיחות הפגיעה הוא מתייחס להקטנת קו הבניין מ-5 מ' ל-1.2 מ' ומציין שבאף אחד מהבניינים ברח' ברזילי אין חריגה משמעותית מעבר לקו בנין 5 מ' ומעבר ל-10% כהקלה, התרת ממ"ד בקו בנין 0 (צדדי או אחורי), ללא פתחים הינה היוצאת מהכלל. לעניין האינטרס הציבורי הוא מציין את החשיבות ברמה הלאומית והביטחונית של תכנית חיזוק מבנים וקובע כי מדובר בסוגיה משפטית אך במאזן הכללי הכף נוטה לכיוון של פיצוי לנכס הנפגע.

14. לסיכום, שיעורי הפגיעה נקבעו בכל אחת מהדירות כדלהלן:

פגם אסתטי תכנוני	פגיעה בפרטיות	הצללת יתר	הקטנת פגיעה בפרטיות	סה"כ פגיעה
4%	3%	2%	1% -	8%
3%	2%	2%	1% -	6%

15. העוררים לא הגישו השגות על השומה המייעצת ומבקשים לאמצה.

תמצית השגות המשיבה 1 על השומה המייעצת

16. הוועדה המקומית סבורה כי נפלו פגמים מהותיים בקביעותיו של השמאי המייעץ המצדיקים התערבותה של ועדת הערר.

17. שני ראשי הנזק שנקבעו על ידי השמאי המייעץ אחד הם – לא ברורה ההפרדה בין פגם אסתטי לבין פגיעה בפרטיות שכן מדובר באותו רכיב פגיעה; במה שונה תחושת אי הנוחות והמועקה, שבאה לידי ביטוי בצפייה על הנכס הנפגע, לבין "פגיעה בפרטיות" שבאה לידי ביטוי מאותן הנסיבות; השומות המייעצות עליהן הסתמך השמאי המייעץ אשר עסקו בהקטנת קווי בנין לא כללו רכיב של "פגם אסתטי" היוצר תחושת "אי נוחות ומועקה".

18. אי הנמקה - שיעור הפגיעה בגין פגם אסתטי תכנוני לא נומק בשומה המייעצת ומבלי לציין אלו שומות מייעצות בחן.

19. חשיפה חלקית של הנכס הפוגע לחזית של נכס העוררים - השמאי המייעץ אינו מצמצם את שיעור הפגיעה למרות שהמרתף ביח"ד בקומת הקרקע וחדרי הממ"ד בדירות העוררים הפונים לצד הצפוני אינם מושפעים מצמצום קו הבניין.

20. לעניין ההשבחה בעקבות הנכס הפוגע – קביעתו של השמאי המייעץ אינה ברורה שכן במצב הקודם הנכס הפוגע שנשקף אל העוררים הוא בניין ישן עם מסתורי כביסה ומזגנים מרעשים. לעומת זאת, במצב החדש ישנו בניין חדש ומשודרג במראהו כך שלא ברור כיצד קבע שאין תרומת שדרוג הנכס לעליית שווי לצמוד קרקע במקרה דנן.

21. השמאי המייעץ התרשם רק מהמצב החדש במקרקעין כך ש"התרשמותו האישית" אינה יכולה להוות אינדיקציה ביחס למצב הקודם.

22. לעניין ביטול חלק מהחלונות – השמאי המייעץ טוען לצמצום ה"פגיעה בפרטיות" ולא לגבי "תחושת אי הנחות והמועקה" או לגבי ה"פגם האסתטי-תכנוני".
23. לעניין היקף תוספת ההצללה – הן העוררים והן המשיבה 2 הגישו חוו"ד מומחה הצללה ומן הראוי היה שהשמאי המייעץ היה נעזר במומחה מטעמו; השמאי המייעץ התעלם מטענות הוועדה המקומית בכל הנוגע לפגיעה בגין נזקים כלכליים (דוגמת תאורה וחימום) שאינם ברי פיצוי מכוח חוק התו"ב וכן לנזקים תאורטיים (דוגמת שימוש בפאנלים סולאריים).
24. לחילופין טוענת הוועדה המקומית ככל ויידחו השגותיה ושיעורי הפגיעה יוותרו כפי שנקבע על ידי השמאי המייעץ, יש להחיל את הפטור לפי סעיף 200 לחוק ובכך לפטור את הוועדה המקומית מתשלומי פיצויים בגין אישורה של התכנית:
- הפגיעה בנכס העוררים נמנית בסעיף 200 לחוק.
 - הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין – השמאי המייעץ קבע כי שיעור הפגיעה ביח"ד בקומת הקרקע הינו 8% ושיעור הפגיעה ביח"ד בקומה העליונה הינו 6% כך גדל הסיכוי שהפגיעה תחשב סבירה.
 - ההגנה על זכות הקניין נסוגה מפני אינטרסים ציבוריים ושיקולים לשם רווחת הכלל.
 - השמאי המייעץ קבע כי באף אחד מהבניינים ברח' ברזילי אין חריגה משמעותית מעבר לקו בנין 5 מ', מעבר ל-10% הקלה, כך שמידת פיזור הנזק קטנה ולכן הסבירות לפיצוי גדלה – השמאי המייעץ לא היה נדרש לבחון את הרחוב הספציפי אלא לבחון את המגמה התכנונית ברחבי העיר כאשר נקבעו מקרים בהם נקבע קו בנין 0 לצורך הקמת ממ"דים.
25. האינטרס הציבורי והחברתי הגלום בתוכנית – בנייה מכוח תמ"א 38 אינה בגדר התפתחות טבעית אלא בגדר התפתחות הכרחית ומצילת חיים; שאלת האינטרס הציבורי הנה בעלת חשיבות רבה ללא קשר אם קיימת היתכנות כלכלית, כפי שציין השמאי המייעץ; על העוררים היה לצפות כי יתכנו שינויים בהתפתחות העירונית בסמוך לביתם בשל מיקומם סמוך לבנייה רוויה.
26. המשיבה 2 אשר חתמה על כתב ההתחייבות, היא זו שצריכה לשאת במלוא הפיצויים ככל שייפסקו לעוררים.

תמצית השגות המשיבה 2 לשומה המייעצת

27. ייחוס ירידת ערך לתוכניות לאחר חלוף המועד להגשת התביעה – אין מקום לפסיקת פיצוי כלשהו ביחס לתוכנית. המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197(א) לחוק מחושב ממועד כניסתן לתוקף של התוכניות (סעיף 119ב).
28. השמאי המייעץ לא נימק כיצד הגיע לשיעורי הפגיעה להם טען; לא ברור איזו ירידת ערך נגרמה לנכס בשל "תחושת אי נוחות ומועקה"; בשל אותה פגיעה נטענת – הקטנת המרחק בין הבניין לנכס קבע השמאי שני ראשי נזק שונים אשר זיכו את העוררים בפיצוי כפול.

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 16:30-00:08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

29. לעניין ההצללה העודפת – בדו"ח המומחה שהוגש מטעמה עולה כי גם במצב הקודם התקיימה הצללה מלאה על נכסי העוררים וכי תוספת הצל במצב החדש משפיעה באופן זניח על הנכס; השמאי המייעץ אינו מומחה הצללה והיה עליו להיעזר בשירותיו של מומחה הצללה בלתי תלוי.
30. לעניין תחולת סעיף 200 לחוק – בנסיבות העניין מתקיימים התנאים להחלת הפטור הקבוע בסעיף 200 לחוק ולפטור את המשיבה מתשלום הפיצויים; כל תוצאה אחרת תוביל לחוסר וודאות לרשות התכנונית כשתבקש לאשר פרויקטים מסוג זה וכן תרחיב את מעגל הזכאים לפיצויים שלא בצדק; על העוררים היה לצפות התפתחות עירונית בסמוך לנכס בפרט שמדובר בבניין ישן המצוי בשכונה מתפתחת.

תגובת העוררים להשגות מטעם המשיבות על השומה המייעצת

31. ביום 30.5.2024 התקבלה תגובת העוררים להשגות שהוגשו מטעם המשיבות 1 ו-2.
32. השומה המייעצת ניתנה על הצד הזהיר שעה שהפגיעה שנקבעה ע"י השמאי המייעץ מהווה הפחתה בשיעור 40% מהפיצוי הנתבע על ידם.
33. מימוש התוכניות והיתר הבנייה פוגעים בנכס העוררים: החומה בגובה 25 מ' חורגת מהנוף המקובל ומהווה פגם אסתטי; הקטנת קו הבניין בשילוב גובה החומה יוצרת תחושת אי נוחות וחנק; הבינוי מרחיק קונים פוטנציאליים המפחית את שווי הנכס; ישנה השפעה של תוספת הבנייה על ההצללות בגג בעונות המעבר.
34. ביחס להשגות הוועדה המקומית טוענים העוררים כדלקמן:
- לעניין הטענה בדבר הפרדת הרכיבים בין פגם אסתטי תכנוני לבין פגיעה בפרטיות שביצע השמאי המייעץ והטענה בדבר "פגיעה כפולה" - מדובר בטענה שמאית טהורה; העובדה כי שתי הפגיעות נוצרו מאותו "מפגע" אינה מעידה על חפיפה; יש לבחון את מהות הפגיעה הנטענת ולא את ההגדרה המילולית בה בחר להשתמש השמאי המייעץ.
 - לעניין הטענה בדבר חוסר ההנמקה – בעמוד 30 לשומה המייעצת ציין במפורש סקירת הכרעות של שמאים מכריעים בסוגיות פגיעות אסתטיות ופרטיות בדגש על מקדם קירבה לבנייה רוויה.
 - אין להתערב בקביעתו של השמאי המייעץ בדבר היעדר תרומה לשווי ואף הרעה בסוגי נכסים שונים (בנייה רוויה לעומת צמוד קרקע).
 - לטענה כי השמאי המייעץ ראה את המצב החדש בלבד ולא את המצב הקודם, וככל ויש בידי הוועדה המקומית נתונים או תמונות המעידים על המצב הקודם לרבות ההשבחה הגלומה לטענתה, מוטב היה לו היתה מציגה אותם.
 - ביחס לרכיב ההצללה – אין כל חובה למינוי מומחה במסגרת עריכת שומת מקרקעין; הנחיית השמאי הממשלתי והפסיקה אליה הוועדה המקומית מפנה מתייחסים למצב שבו לשומות הצדדים לא צורפו חו"ד בעניין המצריך מומחיות בעוד במקרה דנן, הצדדים הגישו חוות דעת מומחים בתחום; המסקנה מדו"ח ההצללה מטעם הוועדה המקומית הייתה שקיימת החמרה בצל בעונת החורף, אולם מסקנת הוועדה כי מדובר בהשפעה "זניחה".

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 30:16:00-8

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

- אין עילה להתערבות ועדת הערר בחוות דעתו של השמאי המייעץ כאשר לא נמצא בה פגם או דופי חמור.
- 35. ביחס להשגות המשיבה 2 טוענים העוררים כדלקמן:
 - היעדר זכות עמידה – למשיבה 2 לא עומדת הזכות להגיש השגה מטעמה לאחר שלא הגישה כתב תשובה מטעמה, לא הגישה חוו"ד שמאית או אחרת ואף לא התייצבה להליך בפני השמאי המייעץ; טענות שהועלו לראשונה מטעמה בכתב ההשגות לא נטענו בפני ועדת הערר או השמאי המייעץ ודין להידחות על הסף.
 - בדבר הטענה כי חלף המועד להגשת תביעה – זו אינה טענה כנגד השומה המייעצת אלא כנגד תביעת ירידת הערך והערר. לכל אלו ועדת הערר התייחסה בהחלטתה בעת מינוי השמאי המייעץ.
 - ביחס לטענה כי תחושת אי ונוחות ומועקה אינה עילה המזכה בפיצויים – מדובר בטענות בעלמא המנותקות מהשומה ומהמצב התכנוני; אין מדובר בתחושה עלומה הנגרמת לבעלי הנכס אלא בנזק שמשפיע ישירות על שוויו.
 - ביחס לעסקאות ההשוואה – עצם העובדה כי השמאי לא מצא המייעץ עסקאות השוואה מעידות על קיצוניות הבינוי שבענייננו; לא בכדי המשיבות לא הציגו עסקאות השוואה מטעמן.
- 36. נוסף על תגובת העוררים, התקבלה בקשה לפסיקת הוצאות מטעמם בטענה כי נאלצו להוציא סכומים משמעותיים לניהול ההליכים, לרבות שכ"ט עורך דין ושמאי מייעץ, הוצאות שמאות, עריכת דו"ח הצללה ודמי ניהול שונים בסך של 138,403 ₪ בתוספת מע"מ.

לפני הכרעה:

- 37. ביום 1.7.2024 התקיים דיון בהשגות על השומה המייעצת. בשל פרישתו של היו"ר עו"ד יריב אבן חיים הועבר הדיון להרכב בראשות היו"ר עו"ד סיגלית אסייג צרויה ובהחלטת הביניים (שניתנה ביום 2.7.2024) (להלן – "**החלטת הביניים**") נקבע כי הצדדים יודיעו אם עלה בידם להגיע למתווה מוסכם לסיום ההליכים.
- 38. ביום 31.7.2024 התקבלה הודעת עדכון מטעם העוררים שהמשא ומתן בין הצדדים לא צלח.
- 39. ביום 8.8.2024 התקבלה השלמת טיעון מטעם העוררים בהמשך להחלטת הביניים ונטען כדלהלן:
 - בדיון בערר הופנתה לעוררים השאלה, האם ניתן לזכות בפיצוי בגין ראש הסעד פגיעה בפרטיות, מקום שזה לא אוזכר בשומה מטעמם ועל כך השיבו במסגרת השלמת טיעון כי נזק זה מהווה חלק אינטגרלי בלתי נפרד מראש הנזק שנתבע על ידם בגין "קו בנין וחומה" בו גלומה גם פגיעה הנובעת מקביעת פתחים וחלונות במגדל הממ"דים בגובה 25 מ' ובמרחק 1.2 מ' מחלקתם. לטענתם גם השמאי המייעץ הבין שמדובר בשני ראשי נזק שלובים וירידת הערך המצרפית (7% לדירת הגן ו-5% לדירה העליונה) דומה לשיעור הנזק שנתבע בשומת העוררים.

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 30:16:00-08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

○ סעיף 200 לחוק – הפגיעה בעוררים קיצונית ואינה סבירה או מחויבת מציאות; בפועל שטח הממ"ד הסמוך לבית העוררים הינו פי 3 בגודלו (18.5 מ"ר) משטח ממ"ד מינימלי (9 מ"ר); חלק מהחומה הניצבת בצמוד לבית העוררים אינו ממ"ד בהתאם לתקנות אלא שטח עיקרי למגורים; מיקום הממ"דים לא היה הכרחי אלא בחירה של בעלי הדירות והיזם שהקנתה רווח נוסף על חשבון העוררים; אין לבנייה מכוח תמ"א 38, קל וחומר לתכנית מפורטת מכוחה, הגנה מפני תביעות לירידת ערך.

דיון והכרעה:

התערבות בשומה מייעצת

40. בבר"ם 3644/13 **משרד התחבורה נ' גלר דוד ואאורורה** (פורסם בנבו, 23.4.2014) נדונו אמות המידה להתערבות בחוות דעת שמאי שמונה מכוח סעיף 198 לחוק לבחינת טענות לירידת ערך מקרקעין, וכך נקבע שם:

"7. (...) ההנחה העומדת בבסיס מינויו של שמאי היא כי הלה ניחן בכישורים מקצועיים מובהקים יותר לחוות דעה בשאלות שמאיות שהונחו לפתחו ביחס לוועדת הערר. מנגד יש לזכור כי ועדת הערר היא טריבונל מינהלי שחבריו נהנים ממומחיות בתחום דיוניו. אומנם, אין הכרח שאחד מחברי הוועדה יהיה שמאי מקרקעין בהכשרתו, אולם כל חברה בעלי ניסיון ומומחיות בתחום התכנון והבנייה, ובתור שכאלה הם אינם הדיוטות בכל שאמור בשיטות שמאיות מקובלות המשמשות להערכת פיצוי בגין פגיעה במקרקעין מתכנית (ראו סעיף 12' לחוק התכנון והבנייה). אשר על כן, חברי ועדת הערר כשירים לבקר את חוות דעתו של שמאי מכריע במסגרת ערר.

אמת המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע שמונה לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבנייה במסגרת ערר היא פועל יוצא של טעמים אלה. ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור (ראו, למשל, בר"ם 4372/07 ועדה מקומית לתכנון ובנייה קרית אתא נ' עזבון המנוח ירימי אברהם, פסקה 3 [פורסם בנבו] (31.7.2007) (להלן: עניין קרית אתא); בר"ם 3052/06 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' פלבר, פסקה 5 [פורסם בנבו] (30.10.2006); לצד זאת, ראו בר"ם 9547/10 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מודיעין מכבים רעות נ' גונן, פסקה 12 [פורסם בנבו] (24.11.2008) המתייחס לאמת המידה להתערבות בשומה מכרעת במקרה שבו לא הוגש ערר).

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 30:16:00-08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

כך, למשל, ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת (ראו, למשל, עניין קרית אתא, פסקה 3; בר"ם 9556/06 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה נ' מיטרני, פסקאות 2-3 [פורסם בנבו] (4.1.2007)). לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות הדעת לא הגיוניות, או שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשחוות הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה (ראו, למשל, בר"ם 8282/07 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון נ' גינוסר, פסקה 5 [פורסם בנבו] (20.8.2008) (להלן: עניין גינוסר)). כמו כן, וכמובן מאליו, תקום עילה להתערב בחוות דעתו של שמאי מכריע אם נפל בה פגם היורד לשורש המעשה המינהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים, חוסר תום לב וכיוצא באלה (השוו: בר"ם 9093/07 הועדה המקומית לתכנון ובנייה באר טוביה נ' קי.בי.ע. – קבוצת בוני ערים בע"מ, פסקה 3 [פורסם בנבו] (14.5.2008)).

41. בהתאם לאמות מידה אלה נבחן את השומה המייעצת שבפנינו.
42. מצאנו לנכון להקדים ולדון בטענה משפטית שהועלתה ע"י המשיבה 2 בדיון (ראה עמ' 4, ש' 18 לפרוטוקול הדיון מיום 1.7.2024):

"אנחנו לא חולקים על הקביעות השמאיות של שמאי מכריע לא בגלל זה אנחנו כאן, אנחנו טוענים שנפלו פגמים במישור המשפטי ויישום החוק, וביחס לפגמים האלה אין לשמאי מכריע יתרון על פני ועדת הערר ולכן הפסיקה שחברי הציג שבדרך כלל לא מתערבים בהכרעות שמאיות של שמאי מכריע לא רלוונטית במקרה של הערר הזה."
43. הטענה המשפטית אותה העלתה המשיבה 2, (מפורטות בהשגה ובעמ' 4, ש' 14-7 לפרוטוקול), מתמקדת בכך שהיה על השמאי המייעץ לעשות הבחנה בין פגיעות שנוצרו מכוח זכויות שנתנו בהיתר מכוח תמ"א 38 לבין אלה שנתנו מכוח תכנית לפי סעיף 23 לחוק. מוסכם על משיבה 2 כי זכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות בשלב מתן ההיתר ואולם לטענתה, זכויות מכוח תכנית לפי סעיף 23 הן זכויות מוקנות והמועד להגשת התביעה בגינן הוא 3 שנים מיום אישור התכנית – מועד שחלף.
44. עמדת העוררים כי יש לדחות את הטענה על הסף ולגופה - עמדה זו מקובלת עלינו מהנימוקים הבאים:

45. כבר על הסף נכתוב, כי העוררים טענו שהמשיבה 2 לא הגישה כתב תשובה לערר ולא התייצבה לדיון בפני השמאי המכריע (עובדה שלא נסתרה ע"י המשיבה 2) והטענה המשפטית הנדונה הועלתה לראשונה בשלב ההשגות לשומה המכרעת. בעמ"נ (מרכז) 16436-06-13 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק חפר נ' חרב לאת כפר שיתופי לחקלאות בע"מ** (פורסם בנבו, 14.8.2014) דחה בית המשפט טענה בנימוק כי מדובר בטענה חדשה שלא עלתה בפני השמאית המכריעה ועל כן יש מקום לדחות אותה גם הפעם.

46. בנוסף, בהחלטת ועדת ערר מיום 4.4.2022, הועלתה השאלה מהו המועד הקובע לאומדן ירידת ערך ונקבע כדלהלן- (סעיף 17 להחלטה):

"אין מחלוקת בין הצדדים, כי בהתאם להנחיית הפסיקה, המועד הקובע להתגבשות הפגיעה, אם בכלל, היא מועד אישור ההיתר לחיזוק המבנה במקרקעין הגובלים במקרקעי העוררים (בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ 22.7.14) לפיכך, על השמאי המייעץ לערוך את שומתו למועד הקובע של מתן ההיתר". הרכב זה אינו יושב כערכאת ערר על החלטת ועדת הערר ועל כן גם מנימוק זה, יש לדחות את הטענה. לא מצאנו מקום לאפשר העלאת טענה חדשה בשלב זה בעניין שהיה מוסכם על הצדדים (בהתחשב בכך שהמשיבה 2 לא התנגדה בשעתו אזי יש לראותה כחלק מאותה הסכמה).

47. נוסף, כי הלכה למעשה משמעות הטענה היא התיישנות התביעה ביחס לזכויות שהוקנו מכוח התכנית לפי סעיף 23 וכידוע חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 קובע (סעיף 3) כי **"אין נזקים לטענת התיישנות אם לא טען הנתבע טענה זו בהזדמנות הראשונה לאחר הגשת התובענה"**. שלב ההשגות אינו ההזדמנות הראשונה והיה על המשיבה 2 לטעון את הטענה בשלב הגשת התביעה בפני הוועדה המקומית ובוודאי עם הגשת הערר. לאחר שכבר ניתנה החלטת ועדת הערר על מינוי שמאי מייעץ וזה ישב על המדוכה והכריע, כבר לא ניתן להעלות את הטענה ולכן גם מטעם זה ראוי לדחותה.

48. חשוב לא פחות, הוא שימור שיקול הדעת אצל הוועדה המקומית. תכנית מקומית משולבת לחזוק מבנים מפני רעידות אדמה – רצ/106/1 קובעת כי יש לוועדה המקומית שיקול דעת לסרב למתן היתר בנייה, קרי לא מדובר בזכויות מוקנות כנטען ועל כן הפגיעה צפויה להתגבש רק בשלב מתן היתר הבנייה בדומה לתמ"א 38 :

24. שמירת זכות הוועדה המקומית לסרב:

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנייה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, הנדסיים כי יש לסרב לבקשה להיתר, וזאת תוך מתן הסבר מפורט לסיבת הסירוב שמשמעותה השארת הבניין במצבו דהיום.

49. בהתחשב בפסיקה הקובעת כי אם ניתן היתר בנייה מכוח תכנית מתאר ארצית, אזי המועד להתגבשות החיוב בהיטל השבחה הוא מועד מתן היתר הבנייה, כשם שזה אף מועד ההתגבשות לענין פיצויים לפי סעי' 197 לחוק, לעניין זה ראה עמ"נ (י-ם) 50567-07-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ** (פורסם בנבו, 17.5.2022) (סעיף 35 לפסה"ד) המלמדנו כי יש להחיל אותו רציונל. שאחרת כל מגרש בתחום התכנית היה אמור

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 30:16:00-08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

להגיש תביעה לירידת ערך, בין אם הוגשה בקשה להיתר מכוחה ובין אם לאו – עמדה שיש קושי לקבלה ושאינה מתיישבת עם המציאות התכנונית הלכה למעשה.

50. מכאן שאנו קובעים כי הרציונל ביחס למועד התגבשות הפגיעה, אותו ציינה ועדת הערר בהחלטתה חל גם במקרה הנדון ועל כן, בהצטרף כל אלה אנו דוחים את הטענה המשפטית של המשיבה 2.

השגות המשיבה 1 (אליהן הצטרפה המשיבה 2):

51. הפגם הראשון לו טוענות המשיבות הוא ההפרדה שערך השמאי המייעץ בין פגם אסתטי הגורם לנחשפים אליו תחושת אי נוחות – מועקה לבין הפגיעה בפרטיות, לטענתן מדובר באותו רכיב פגיעה הנובע מצמצום קו בנין. לדידן, תחושת אי הנוחות והמועקה שבאה לידי ביטוי בצפייה על הנכס הנפגע, זהה ל"פגיעה בפרטיות". הטענה היא כי בשומות המייעצות עליהן הסתמך השמאי המייעץ לא נערכה הפרדה בין ראשי הנזק הנ"ל. המשיבות טוענות כי בהעדר נימוק יש די כדי להצדיק התערבות ברכיב זה בשומה המכרעת.
52. המשיבות רואות בהפניה של השמאי המייעץ אל שומות מייעצות (עמ' 30 לשומה המכרעת) כתומכת בטענתן שכן באותם המקרים לא נעשתה הבחנה בין הרכיב של פגיעה בפרטיות לרכיב האסתטי – תכנוני.
53. העוררים אינם חולקים כי מדובר במפגע הנובע מהקטנת קו הבניין. אלא לטענתם מפגע אחד יכול לגרום למספר ראשי נזק ולגישתם, הצבת "חומה" במרחק נגיעה מביתם הגורמת לאי נוחות ומועקה אינה זהה לפגיעה בפרטיות הנגרמת מצפייה ושמיעה הדדית בין הבתים דרך החלונות.
54. שיקול הדעת של השמאי המייעץ בקביעת שני ראשי נזק להתקרבות לבניין הפוגע, מפורטת בעמ' 28-30 בשומה המייעצת, בהם הוא עומד על הקושי באומדן הפגם האסתטי במובחן מהפגיעה בפרטיות תוך שהוא מדגיש את החשיבות שהוא רואה בהתרשמות האישית של השמאי¹:
- "קשה לאמוד באופן מבדל את הפגם האסתטי – תכנוני מהפגיעה בפרטיות מאחר והם נוצרים עקב אותו מפגע, אך כ"א עם השפעה שונה. לא מצאתי עסקאות השוואה למצבים דומים ולכן בחנתי הכרעות של שמאים מכריעים והתבססתי על ניסיוני המקצועי על מנת לבחון את שיעור הפגיעה".**
55. העובדה כי השמאי המייעץ קבע ירידת ערך לשני ראשי נזק על אף היותם תוצאה של אותו מפגע (התקרבות בקו הבניין) מנומקת בהתרשמות אישית עפ"י הנתונים בשטח.
56. צודקות המשיבות כי בטבלה בעמ' 30 בחלק מהשומות המייעצות לא נערכה הבחנה בין הרכיב של פגיעה בפרטיות לרכיב האסתטי – תכנוני. עדיין ניתן לראות כי בשומה מייעצת שערכה

1. ¹ הערת שוליים מסעיף 26 בעמ' 26 לשומה המייעצת

השמאית נורית ג'רבי (גו"ח 3703/656) נקבעה פגיעה לבית צמוד קרקע בגין "קרבה לבנייה רוויה" בשיעור 0.55 לכל תוספת קומה וזאת בנוסף לירידת ערך לפרטיות שנקבעה בשיעור 0.4% לכל תוספת קומה. מה שמלמדנו שכל מקרה נבחן לגופו, ולהתרשמות השמאי המייעץ ולשקול דעתו משקל חשוב בקביעת הפגיעה בכלל ושיעורה בפרט.

57. לגבי הפגם האסתטי תכנוני, טוענות המשיבות כי ייחוס פגיעה לרכיב המתייחס למועקה ואי נוחות אינו מוכר והפנו לפסיקה העוסקת בטענות להשפעות פסיכולוגיות. אלא שבענייננו מעצם התיאור של השמאי המייעץ עולה כי הכוונה היא לתחושת העדר מרחב הנובעת מהקרבה אל הבניין שהמופע שלו באותה החזית הוא כשל "קיר/חומה", לכן אין בשימוש בביטוי "מועקה" כדי לדחות את הנזק הנטען כדרישת המשיבות אלא יש להתמקד במהות המפגע.

58. השמאי המייעץ מבהיר כי בעת השהות בנכס הנפגע מצא כי קיים פער ניכר בין השפעת המבנה הפוגע לבין הבניין המזרחי בו לא בוצעה תוספת בנייה ואין התקרבות לדירות העוררים. מאופן התיאור על ידו עולה, כי ראש נזק זה מיוחס לבנייה של "קיר/חומה" בקרבה לבית העוררים.

59. יתכן והיה מקום לעשות שימוש במינוח מילולי שונה שאין בו הקשר להשפעות רגשיות כטענת המשיבות. כך למשל השמאית לילך בן פורת שהתייחסה לקיר תמך הנצפה מהדירות הנפגעות, כרכיב נפרד עשתה שימוש במונח "העדר תחושת המרחב". ראה לעניין זה החלטת ועדת ערר (י-ס) 9005/20 חליל חלו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו, 18.5.2023):

"מבחינת שיעור בפגיעה – מדובר בהכרעה שמאית מובהקת על

בסיס הנתונים שנקבעו בחוות הדעת המקצועית. השמאית המייעצת היתה מודעת לחלקה של הפגיעה המיוחסת לפגיעה אוורור בשומות המכריעות שהביאה בשומה, ופירטה ביחס לכל שומה מהו החלק היחסי שיוחס לאוורור. יחד עם זאת, השמאית המייעצת קבעה: "בהתאם לשיקול דעתי כשמאית מייעצת נייטרלית שיעור ירידת הערך הראוי במקרה הנדון הוא 7.5% וזאת ביחס לשתי הדירות, נשוא השומה. בקביעת שיעור ירידת הערך הבאתי בחשבון שמרבית חדרי הדירה נפגעים מהתקרבות הקיר וכן ששיעור ירידת הערך מופעל על ערכי בנוי להבדיל מערכי קרקע". כך שהקביעה בעניין שיעור הפגיעה נעשתה במודע לשיעורים שנקבעו בשומות שהובאו כדוגמא ועל פי מיטב שיקול הדעת השמעי שהפעילה השמאית המייעצת. לא מצאנו פגם שמצדיק התערבותנו בשיקול הדעת האמור.

לכך יש להוסיף כי השמאית המייעצת לא קבעה את שיעור הפגיעה רק על בסיס הפגיעה באוורור אלא קבעה מספר נושאים שהובילו לפגיעה:

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 16:30:00-08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

"מיקומו הנוכחי של קיר התמך יוצר תחושה של העדר מרחב בדירות ופוגע בתחושת הרווחה בהן. מכל חלונות הפתחים הממוקמים לאורך החזית הצפון מערבית, העיקרית, של הדירות נצפה קיר. בפתחים הצפון מערביים של הדירה בקומת הקרקע לא נצפה קו רקיע כלל. בפתחים הצפון מערביים של הדירה בקומה א' נצפה קו רקיע חלקי כאשר עומדים ממש בסמוך לחלונות."

ובהמשך:

"לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי מהות הפגיעה הנובעת מהתקרבות הקיר היא פגיעה בתחושת המרחב ובתחושת הרווחה וכן פגיעה באוויר וזרימת הרוחות, זאת הן בדירות והן בחצר".
(עמ' 26 לשומה המייעצת).

מכאן שאין מקום לקבוע את אחוזי הפגיעה בגין הפגיעה באוויר בלבד, בהתאם לשומות שהוזכרו בשומה המייעצת ולפגיעה יש רכיבים נוספים שהיו צריכים לבוא בחשבון ולהשפיע על שיעורה."

60. לטענת המשיבות כי מדובר ברכיב פגיעה אחד ישנה התייחסות של השמאי המייעץ והוא קובע כי במקרה הנדון אותו המפגע יוצר מפגעים שונים. אמנם יש מצבים בהם הפגיעה בפרטיות וחוסר הנוחות והמועקה עלולים להיות חופפים אולם במקרה הנדון קבע השמאי המייעץ כי לא זה המצב. הקטנת קו הבניין גרמה להתקרבות משמעותית של הבניין אל חצר העוררים ועל מנת לצמצם את הפגיעה בפרטיות העוררים הועתקו החלונות שפנו לחצר העוררים לכיוון מזרח, כך שהצפייה מהבניין הפוגע אל חצר העוררים אינה מלאה. עניין שמתיישב גם עם קביעות השמאי המייעץ לכך שהפגיעה בפרטיות נקבעה בשיעור נמוך של 2%-3% והובא בחשבון הפחתה של 1% בגין הקטנה הפגיעה. ראה לשם השוואה שומה מייעצת של השמאית לילך פורת מיום 13.7.2022 (גוש 2990 חלקה 15 מגרש 8 לפי תכנית 35/101/02/21) ברח' גרנית 32 שדרות, שקבעה פגיעה בפרטיות בשיעור 6.3% תוך התייחסות לפרמטר ראש נזק זה בשומות מכריות אחרות והיא מפנה לקביעה של השמאית יעל הרון בגו"ח 2423/38 כדלהלן:

- בשומה של יעל הרון ישנה סקירה רחבה של פס"ד / החלטות / הכרעות בדבר ירידת ערך בגין פגיעה בפרטיות. יש לשים לב כי פגיעה בפרטיות בצמודי קרקע הינה דו ספרתית (15% - 20%) בעוד שפגיעה בפרטיות בדירות מגורים נמוכה יותר (3% - 10%).

61. על אף שהפגיעה בפרטיות צומצמה כתוצאה מהמהלך, עדיין קבע השמאי המייעץ כי נגרמת חוסר נוחות / מועקה בשל הקרבה של הקיר/ החומה לבית העוררים.

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 16:30:00-08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

62. משכך, לאור האמור אנו מוצאים כי הפגיעה שנקבעה על ידי השמאי המייעץ לראש נזק זה, המכונה כפגם אסתטי – תכנוני / חומה או קרבה לבנייה רוויה, במהותה דומה למפגעים הנובעים מקרבה לקירות אקוסטיים / חומות ועוד, ויש ליחסה להעדר תחושת מרחב. על כן לא מצאנו מקום להתערב בקביעת השמאי המייעץ בעניין זה ואנו דוחים את הטענה.

63. המשיבות יוצאות גם כנגד קביעת השמאי המכריע לירידת ערך לכלל דירות העוררים כתוצאה מחשיפה לבית הפוגע שכן לטענתן, שטח המרתף ביח"ד בקומת הקרקע ושטחי יח"ד הפונים אל הצד הצפוני של נכס העוררים אינם מושפעים מהפגם האסתטי ועל כן היה על השמאי המייעץ לצמצם את גובה הפגיעה.

64. אין מחלוקת כי ככל שמדובר במפגעים חיצוניים דוגמת המקרה שבפנינו, לחלקם השפעה שונה על חלקי הדירה. מטבע הדברים למפגעים דוגמת רעש/פרטיות/הסתרת נוף, יש בד"כ השפעה ישירה בחדרים הפונים למפגע ופחות בשטחים העורפיים ו/או בחדרים פנימיים ובחדרי רחצה. הניסיון מלמד, כי בשומות שונות, קביעת ירידת הערך בדרך המקובלת הינה לגבי הדירה בשלמות, כאשר המבחן הוא האם לאור קיומם של ראשי נזק, מחירה בשוק החופשי יהיה נמוך ביחס לדירות ללא מפגעים. בענייננו, נסמך השמאי המייעץ בין היתר, על שיעורי פגיעה לדירות בשלמות בהן לא נערכה הבחנה בין רכיבי הדירה השונים. יש להניח כי לו היו קובעים שיעור הפגיעה לרכיבי הבית באופן פרטני, הפגיעה לחדרים החשופים היתה גבוהה בשיעור ניכר. לכן המסקנה המתבקשת כי שיעור הפגיעה שנקבע בשומות המייעצות ובפרט בענייננו, אמור לשקף הפחתה משוקללת לדירה בשלמות לפיכך איננו מתערבים בקביעת השמאי המייעץ בעניין זה.

65. עניין אחרון הוא היקף מפגע ההצללה – טוענת הוועדה המקומית כי הן העוררים והן המשיבה 2 הגישו חוו"ד מומחי הצללה ועל כן בהעדר מומחיות מיוחדת מצד השמאי המייעץ עליו היה להיעזר במומחה מטעמו; לטענתם השמאי המייעץ התייחס לטענות לפגיעה בגין נזקים כלכליים שאינם בני פיצוי מכוח החוק וכן לנזקים תאורטיים שאין לפצות בגינם.

66. בערר (ת"א) 9006/11 פיקר ישראל ושרית נ' הוועדה המקומית כפר סבא (פורסם בנבו, 10.01.2012) הביעה ועדת הערר עמדתה לעניין הצללה:

"שמאי העוררים טוען כי ביקר במקום וראה "הצללה מתמדת". שמאי משיבה מסעיף 1 טוען כי המרחק בין הבניינים הינו 20 מ', וכי גם במצב התכנוני הקודם היתה הצללה. כן נטען כי נושא ההצללה לא נתמך בחוות דעת מומחה מטעם העוררים. לכל היותר מדובר בהצללה בשעות הבוקר המוקדמות.

איננו סבורים כי בכל ראש נזק נטען, יש חובה לצרף חוות דעת מומחה. הכל תלוי בנסיבות. עמדנו על כך גם בהחלטות קודמות שלנו כי אין זה סביר להטיל באופן גורף נטל שכזה על עוררים, וכי כל מקרה ומקרה יש לבחון לפי נסיבותיו.

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 30:16:00-08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

67. בעניין של הצללה על פניו אין חובה למנות מומחה לעניין. בשונה מהדוגמא אליה הפנתה הוועדה המקומית [ערר 82022-10-21 **חברת חשמל לישראל נ' הוועדה המקומית חדרה** שאושרה בהמשך בעמ"נ 24758-06-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה נ' חברת החשמל לישראל** (פורסם בנבו, 24.3.2024)] שם נדרשה מומחיות שונה בתכלית מזו הנדרשת במקרה שבפנינו. מה עוד שהוצגו לשמאי המייעץ חוות דעת ועל כן איננו רואים כל פגם בהתנהלותו.
68. בחוות הדעת מטעם העוררים המסקנה היתה **"כי בעונת החורף ובעונות המעבר התוספת מפחיתה בהצללתה את קרינת השמש על הגג, לחשיפת פאנלים סולאריים עבור חימום מים/יצור חשמל. בעונות המעבר משפיעה בהצללתה ומחמירה את ההצללה גם על חזית הדרומית ובעונות הקיץ משפיעה ומחמירה את ההצללה על החצר הדרומית בהשוואה למצב הקיים"**.
69. מנגד טוענת המשיבה 1 כי בחו"ד שהוצגה מטעם המשיבה 2 (מסקנות חו"ד זו אינן מצוינות בשומה המייעצת) ממצאי הדו"ח מעלים כי **"כבר במצב הקיים החזיתות הדרומיות והגינה הדרומית מקבלות הצללה מלאה במהלך החורף ותוספת הבינוי משפיעה באופן זניח על חזיתות אלו גם בעונות האביב והסתיו קיימת הצללה כבר במצב הקיים ותוספת הצל מינימלית. בגג העליון של הדירה המערבית נמצאה הפחתה של החשיפה לקרינה סולארית מעבר לקריטריון של עונת החורף. המלצתנו לרכז את קולטי שמש לחימום סולארי בגג הדירה המזרחית (גג משותף לשמי יח"ד קרקע- דו משפחתי)"**.
70. מכאן שגם בחוות הדעת מטעם המשיבה 2 יש התייחסות להפחתה של החשיפה לקרינה סולארית על גג בית העוררים, מעבר לקריטריון של עונת החורף. על אף שלא צוינה התייחסות פרטנית בשומה המייעצת (מה שראוי היה), עדיין המסקנות הסופיות ושיעור ירידת הערך שנקבעו (2%) יש בו לשקף את ממצאי חוות הדעת מטעם הצדדים גם יחד.
71. השמאי המייעץ מציין כי לא ניתן לכמת באופן כלכלי את המסקנות בדו"ח מטעם העוררת באופן מדויק ובסופו של יום קובע, כי בעצם תוספת הבנייה קיימת ירידה במשך החשיפה הישירה לאור השמש, בעיקר בחורף ובעונות המעבר. מהצד האחד הוא רואה בהצללת הברכה וסביבתה בחודש הקיץ יתרון מסוים אך מנגד מציין כי לא ניתן להתעלם מהיתרונות של חשיפה לשמש וכי לפי ניסיונו קיימת העדפה יחסית לדירות הפונות דרומה.
- נימוקיו לעניין ההצללה מספקים בעינינו, לפיכך אנו דוחים את טענות המשיבה בסוגיית ההצללה.
72. אלמנטים משביחים – בהחלטה על מינוי השמאי המייעץ הוא התבקש לבחון האם ביטול חלונות שפנו בעבר לבית העוררים והפניית חלונות הממ"דים לכיוון מזרח עשויים להוות אלמנטים משביחים.
73. כפי שצוין לעיל, קובע השמאי המייעץ כי במצב קודם היו 4 חלונות בכ"א מהקומות אשר שניים מהם צפו ישירות לבית העוררים במרחק 5 מ'. במצב החדש הצפייה הישירה צומצמה כמעט לגמרי אך מנגד בעמודת הממ"דים נוספו חלונות בחזית הצדדית מזרחית של הבניין הממוקמים במרחק קצר מהחלונות הצדדיים המקוריים, וכן נוספו חלונות בתוספת הקומות כך שיש

- תצפית ישירה לכ-2/3 מחצר האחורית בבית העוררים. בשקלול תמונת המצב החדש קבע הפחתה בשיעור הפגיעה בפרטיות כ-1%.
74. הוועדה המקומית מלינה על כך שהשמאי המייעץ התחשב בביטול חלק מהחלונות לצמצום ה"פגיעה בפרטיות" בלבד ולא ברכיב הפגם האסתטי - תכנוני תחושת אי הנוחות והמועקה". קביעת השמאי המייעץ בהקשר זה מקובלת עלינו שכן תחושת המחנק/ מועקה/ חוסר מרחב היא נגזרת של הקיר האטום / החומה שניבנה ואינה רלוונטית לרכיב הפרטיות.
75. לאור האמור לא מצאנו כי נפלה טעות בשיקול הדעת של השמאי המייעץ ולפיכך אנו דוחים את טענת המשיבות.
76. לעניין הטענה לפטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק –

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

- (1) שינוי בתחום אזורי ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;
- (2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;
- (3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;

(4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;

- (5) איסור הבנייה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;

...

77. הוועדה המקומית תהיה פטורה מתשלום פיצויים בהתקיים שלושה תנאים מצטברים:
- (א) הפגיעה הנגרמת על ידי התכנית נמנית עם אחד מ- 11 סוגי המקרים הקבועים בסעיף 100;
- (ב) הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין;
- (ג) לא יהיה צורך בנסיבות העניין לשלם לנפגע פיצויים;
78. מקובלת עלינו עמדת העוררים כי נקודת המוצא היא כי יש לפצות בעל מקרקעין שמקרקעיו נפגעו עקב פעולת הרשות. הפטור הקיים בסעיף 200 לחוק שמור לאותם מקרים חריגים בהם נתקיימו כל תנאיו של סעיף הפטור. ראה לעניין זה עמ"נ (מרכז) 17-10-38907 למדא – מכלולי בנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות (פורסם בנבו, 5.3.2019) (להלן – "למדא"):

"נקודת המוצא היא תשלום פיצויים, למי שמקרקעיו נפגעו על ידי תכנית, אלא אם כן הרימה הוועדה המקומית (ובמקרה דנן: גם המערערת, שנתנה כתב שיפוי לוועדה המקומית) את הנטל, המוטל עליה, להראות כי נתקיימו כל תנאיו של סעיף הפטור מתשלום פיצויים (סעיף 200 לחוק). "נקודת המוצא היא הזכות לפיצויים הגלומה בסעיף 197, בעוד ששלילת הפיצויים שבסעיף

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14 יום ד' 30:16:00

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

200 היא החרג. חריג זה יש לפרש בצמצום, במיוחד לאור הכלל היסודי, לפיו בצידה של פגיעה בזכות קניינית של הפרט חייב להיות פיצוי ראוי" (ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ נ' הוועדה המקומית כפר סבא, פ"ד מו (4) 627, בפסקה 6). "יש לפרש את הפטור מתשלום פיצויים, שניתן לרשויות התכנון בסעיף 200 לחוק, תוך צמצומו המרבי של הפטור" (דנ"א 1333/02 הוועדה המקומית רעננה נ' הורוויץ פ"ד נח (6) 289, בעמ' 332).

הדברים נכונים ביתר שאת מאז חקיקתו של חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, שהעניק לזכות הקניין מעמד על חוקתי, "והביא שינוי באיזון הראוי בין זכויות בעל הקניין הפרטי שנפגע לבין האינטרס הציבורי הנוגד... תפיסה זו מביאה עמה פירוש מצמצם לזכות הרשות הציבורית לפעול לתכנון בנין עיר בלא פיצוי לפרט הנפגע" (ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 נ' הוועדה המקומית נתניה פ"ד נח (1) 550, בעמ' 560). "רק במקרים נדירים ויוצאי דופן תופטר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחובתה לפצות את בעל הזכות הנפגעת" (דנ"א הורוויץ, בעמ' 338).

79. הוועדה המקומית טוענת כי בעניינם של העוררים מתקיימים שלושת התנאים. מנגד טוענים העוררים כי הוועדה המקומית לא עמדה בנטל להוכחת הצדקה למתן הפטור.
80. נפתח בכך כי הפגיעה בנכס העוררים נובעת בשל תוספת הקומות והקטנת קווי הבניין ועל כן נכלל בקטגוריות מסעיף 2 ו-4 הקבועות בסעיף 200 לחוק "קביעת המרווח מסביב לבניינים ובניניהם"; "הסדרת אתריהם של בניינים, גדלים, גובהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני"; ולכן התנאי הראשון מתקיים.
81. התנאי השני הוא תנאי הסבירות, האם הפגיעה עוברת את מתחם הסבירות – בדנ"א 1333/02 הוועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' יהודית הורוויץ (פורסם בנבו, 12.5.2004) (להלן – "דנ"א הורוויץ") נקבע כי האיזון ימדד על פי שלושה קריטריונים: שיעור ירידת הערך; מידת "פיזור הנזק" וקיום אינטרס ציבורי חיוני הגלום בתכנית.
82. שיעור ירידת הערך - השמאי המייעץ קבע כי שיעור הפגיעה בדירה בקומת הקרקע הוא 8% ובדירה בקומה העליונה הוא 6%.
83. הוועדה המקומית והמשיבה 2 הפנו לפסיקות שונות וטענו שהיו מקרים בהם היו שיעורי פגיעה גבוהים מאלה שנקבעו בענייננו ועדיין נקבע כי שיעור הנזק הינו בתחום הסבירות [דנ"א הורוויץ (11.8%); ערר (מרכז) 213/04 אסמים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה (פורסם בנבו, 25.6.06) (9.4%); ערר 9002/14 דורון איריס ואח' נ' ועדה מקומית ראשל"צ (פורסם בנבו, 13.6.2022) (7%)].

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14 יום ד' 30:16:00

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

84. עוד נטען, כי הזכות לקניין וזכות הפיצוי הנגזרת ממנה אינה מוחלטת היא נסוגה מול האינטרס הציבורי והתכנוני המובהק של חיזוק מבנים והקמת ממ"דים להגנה מפני טילים.
85. העוררים הפנו לע"מ 683/13 **רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו** (פורסם בנבו, 3.9.2015) שם נקבע כי אין להציב רף כמותי אוניברסלי לשיעור הפגיעה שיהא "יפה לכל המקרים" תוך הפנייה לדנ"א הורוויץ שם קבע כבי' השופט טירקל כי פגיעה החורגת מ-2%-3% עדיין – אך לא בשיעור ניכר – תחשב בתחום הסבירות אם ניתן למצוא שיקולים כבדי משקל של טובת הציבור.
86. בעניין זה מצאנו לציין כי מקובלת עלינו עמדת העוררים כי ירידת ערך של 6% או 8% ובסה"כ בסכום כספי של כחצי מיליון ₪, אין לראותה כ פגיעה זניחה במיוחד כאשר שמדובר בנכס פרטי למגורים, זאת בשונה מנכס שאינו למגורים [ראה ערר (ת"א) 95000/08 **הוועדה המקומית רמת גן נ' אל בוחר משה ואסתר** (פורסם בנבו, 18.4.2013)] בה קבע ביהמ"ש כי יש ליתן משקל להיות הנכס דירת מגורים להבדיל מנכס אחר (כגון השקעה מסחרית). אשר לפס"ד דנ"א הורוויץ בסופו של יום קבע בית המשפט שאין להחיל את הפטור משיקולי צדק.
87. מידת פיזור הנזק – טוענת הוועדה המקומית כי בהתחשב בכך שבעיר ראשל"צ אושרו בקשות רבות לחיזוק מבנים הרי שיש פיזור נזק כחלק מההתפתחות עירונית מקובלת וסיכון שעל בעלי נכסים בעיר לקחת בחשבון. העוררים לעומת זאת טוענים כי הקטנת קו הבניין מ-5 מ' ל-1.2 מ' הינה חריגה בסביבת המקרקעין ואינה ניתנת כדבר שבשגרה בסביבה וברחבי העיר. עמדתנו היא כי גם אם ניתן לאשר ממ"דים בקו אפס הרי שהדבר אפשרי במסגרת הקלה הדורש הליך תכנוני כך לא ניתן להתחשב בו כחלק מהמצב התכנוני התקף, ובכל מקרה, הוועדה המקומית לא הציגה מקרים כאלה להוכחת טענתה. לבסוף נטען כי הפגיעה בבית מגורים צמוד קרקע עם בריכה גדול עשרות מונים מהתקרבות לבניין קומות אחר. במיוחד כשמדובר בממ"דים הגדולים מהמחויב בתקנות.
88. נציין כי גם השמאי המייעץ קובע כי באף אחד מהבניינים ברח' ברזילי אין חריגה משמעותית מקו בניין 5 מ' כך שמידת פיזור הנזק קטנה ולכן הסבירות לפיצוי גדלה. הוועדה המקומית חולקת על קביעתו של השמאי המייעץ ומפנה לערר 1017/0319 **נציגות הבית המשותף ברח' הדגל העברי 16-18 ראשל"צ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשל"צ** (פורסם בנבו, 29.7.2019) וטוענת כי היה על השמאי המייעץ לבחון את המגמה התכנונית בעיר.
89. בעניין זה מצאנו להעיר כי בכובעינו כוועדת ערר לפי סעיף 12א (א) (לענייני רישוי) הציגה הוועדה המקומית לא פעם עמדה עקרונית שלא לאשר ממ"דים בקו בניין אפס לחזית וגם בקו בניין אחורי היא מקפידה על מרווחים ככל הניתן (ראה פרוטוקול דיון בערר 1064/0924 מיום 2.12.2024). במקרה הנדון עסקינן בקו בניין אחורי ועל כן יש קושי לקבל את הטענה שקו בניין של 1.2 מ' מאושר על ידה כדרך שגרה. מסקנה זו עולה בקנה אחד עם הממצאים שקבע השמאי המייעץ ביחס לסביבת הנכס הנפגע ובין היתר התייחסותו לבניין המזרחי ועל כן לא מצאנו מקום להתערב במסקנתו.
90. הקריטריון האחרון, האינטרס הציבורי החברתי החיוני הגלום בתכנית –

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 16:30:00-08

טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

91. בעניין פרי הארץ נפסק כי "ככל שאינטרס זה חריף יותר כך גדול הסיכוי כי הפגיעה בקניין תחשב כסבירה בנסיבות העניין" אין ספק כי בנייה מכוח תמ"א 38 היא מצילת חיים ועדיין עומדת לפתחינו השאלה האם המקרה הנדון הוא בר פיצוי.
92. הוועדה המקומית הפנתה לערר 6098/17 **גדז' ברטה נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד** (פורסם בנבו, 14.5.2019) וטענה כי שם הוחלט לדחות את התביעה בין היתר בשל האינטרס הציבורי בצמצום תביעות בגין היתרים שנתנו לחיזוק מבנים על פי תמ"א 38 אלא שמדובר במקרה שונה בו נדחתה התביעה בין השאר בשל העובדה כי מדובר היה בתביעה שהוגשה על ידי דיירים בבניין הבנוי בבנייה רוויה, ולא בבית פרטי עם בריכה, כבעניינו.
93. גם ההפניה לערר 9016/0719 **צוקרמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב ישובי הברון** (פורסם בנבו, 3.6.2020) בה נדחה הערר על הסף תוך אזכור גם של טעמים הקשורים לאינטרס הציבורי בפרויקטים של תמ"א 38 אינה דומה למקרה שבפנינו שכן באותו המקרה הזכויות של הנכס הפוגע והנכס הנפגע היו דומות.
94. בשני המקרים האחרונים התייחסו החלטות ועדת הערר לפגמים שנפלו בתיאור המצב הקודם למול המצב החדש, מה שאינו מאפיין את המקרה שבפנינו. הבדל נוסף הוא כי בשני המקרים מדובר בהחלטות לדחיית הערר מבלי למנות שמאי מייעץ זאת בשונה מהמצב בעניינו בו ועדת הערר שמינתה את השמאי המייעץ סברה כי העוררים הרימו את הנטל לצורך מינוי שמאי מייעץ (כידוע ועדת הערר אינה צינור אוטומטי למינוי שמאי מייעץ "לוועדת הערר שיקול דעת באילו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ וזאת ככל שהתובעים עמדו בנטל ראשוני של שכנוע לכאורה" [ר' עמ"נ 19-03-69999 **סילבר ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב** (פורסם בנבו, 18.3.2020)]) ועל כן בהקשר זה המקרים שונים.
95. העוררים מנגד טוענים כי האינטרס הציבורי הגלום בתמ"א 38 ברור וידוע ועם זאת עדיין למולו עומדת זכות הקניין של הפרט והואיל ובמקרה הנדון אושר על ידי הוועדה המקומית מגדל ממ"דים במיקום ומרחק חריגים צודק יהיה לפצותם במקרה הנדון.
96. כשהאינטרס הציבורי בעידוד פרויקטים של תמ"א 38 ניצב אל מול חיוב הרשות המקומית בפיצויים אכן מתעוררת התלבטות קשה, עדיין זכות הקניין של הפרט הינו ערך המצדיק פיצוי הולם כאשר נקבע כי קיימת פגיעה. על כן ככל שוועדת הערר החליטה למנות שמאי מייעץ ומשהשמאי המכריע בדק את הדברים וקבע כי חלה פגיעה ושיעורה אינו זניח, אנו דוחים את הטענה.
97. התנאי השלישי בסעיף 200 – "אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים".
98. כאמור בדנ"א הורוויץ מדובר בתנאי גמיש המבוסס על מגוון שיקולים אשר משתנים ממקרה למקרה.
99. טוענת הוועדה המקומית כי מדובר בבניין ישן שהאינטרס הציבורי לחזק אותו אף הוא רלוונטי לעניין הצדק. כן הם טוענים כי בשל המגורים בסמוך לבנייה רוויה על העוררים לפצות כי יתכנו שינויים עירוניים שיביאו לשינויים בבניין הסמוך להם. עוד נטען כי הוגש תזכיר חוק הקובע כי

עקב אישור תכנית אשר מטרתה היחידה היא הקמת מרחב מוגן לא תקום עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

100. העוררים טוענים מנגד כי אף אם היתה ציפייה כי הבניין יחוזק ויתווספו לו קומות הרי שלא היתה זו ציפייה סבירה כי קו הבניין יצטמצם בצורה כה חריגה ולראיה במגרש שכן הצמוד לבניין הפוגע (רח' ברזילי 8) אושרה תכנית לתוספת קומות (רצ/27/1/1 מיום 23.6.1994) הוגדל קו הבניין מ-5 מ' ל-7 מ' וביחס להצעת החוק הרי שזו טרם אושרה ובכל מקרה עדיין נותר ספק באשר לתחולתה במקרה הנדון.

101. הדוגמא שהובאה על ידי העוררים אינה מסייעת, תכנית לתוספת קומות משנת 1994 אינה יכולה ללמד הרבה ביחס להיתר בנייה על פי תמ"א 38. בפרויקט של עיבוי כדוגמת זה שבפנינו, חריגה מקו הבניין היא מחזה נפוץ ואולם המקרה שלפנינו בו אושר צמצום קו הבניין ל-1.2 מ' כשהנכס הגובל הוא בית נמוך צמוד קרקע ובריכת שחיה, אף אם הדבר אפשרי בהיבט הרישוי הרי ניתן לקבל את הקביעה השמאית כי מדובר בפגיעה. הטענה כי מדובר בציפייה סבירה מצד העוררים אשר שרכשו את הנכס אחרי כניסת תמ"א 38 לתוקף ויש בכך כדי לאיין את הפגיעה אינה מקובלת ואנו סבורים כי אין מקום לשלול את הפיצוי מטעמי צדק.

102. התנאים הקבועים בסעיף 200 לחוק המאפשרים את שלילת הפיצויים במקרה של ירידת ערך הינם תנאים מצטברים אשר הנטל להוכחתם הוא על כתפי הוועדה המקומית. לסיכום, מקובלת עלינו הטענה כי שיעור ירידת הערך במקרה הנדון אינו זניח ואף אם היו מקרים בהם נקבע כי שיעור דומה שאינו מזכה בפיצוי הרי שבמקרה שבפנינו שונה וכאשר מדובר בבית מגורים פרטי עם בריכת שחיה הגובל בבניין הפוגע ובעיקר בשל החריגה המשמעותית מקווי בניין וסוג הבינוי שאושר, היוצר מעין חומה המתנשאת מעל ביתם, אנו סבורים כי אין לראותה בפגיעה זניחה. נסייג ונאמר כי לולא היה מדובר בבית פרטי אלא בבית בבנייה רוויה, היה מקום לבחינת הדברים באופן שונה. גם בסוגיית האינטרס הציבורי ככלל אין מחלוקת בדבר חשיבות הבנייה עפ"י תמ"א וכי יש מקום לעודד את החיזוק ולא להכביד על הרשות המקומית על דרך פסיקת פיצויים אלא ככל שאין קביעה גורפת בחוק בדבר החרגת תשלום פיצויים בגין פגיעה הנגרמת מבניין שחוזק על פי תמ"א 38, יש לבחון כל מקרה לגופו ובמקרה הזה בהתאם לקביעת השמאי המייעץ כי אכן חלה פגיעה, אנו מוצאים כי יש מקום לפיצוי. לסיכום, גם מטעמי צדק לא מצאנו לקבל את הבקשה לדחיית תשלום הפיצוי.

103. כידוע ההלכות בקשר להתערבות בשמאי מכריע חלות גם ביחס לשמאי מייעץ ועל כן משלא מצאנו כי נפלה טעות מהותית בקביעותיו של השמאי המייעץ אנו סבורים כי הפגיעה שנגרמה חורגת מהתחום הסביר לפי סעיף 200 לחוק.

104. לאור האמור והמפורט לעיל, ההשגות נדחות וקביעותיו של השמאי המכריע יעמדו על כנן.

105. עניין אחרון הוא תביעת ההוצאות. העוררים הגישו דרישה להוצאות בסך של 138,403 ₪ בתוספת מע"מ, הנתמכת במסמכים: הצעת שכר טרחה למייצג ולמומחה בצרוף חשבוניות. אולם לא ניתן להתעלם מכך שהתביעה המקורית עמדה על סך של 800,000 ₪ ובסופו של יום נפסקו להם פיצוי כולל בסך של כ-500,000 ₪ ועל כן במצב הדברים אנו פוסקים להם הוצאות

ועדת ערר לתכנון ובנייה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד

קבלת קהל: א-ה 08:00:14:00 יום ד' 30:16:00-08

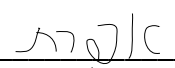
טלפון: 08-9216466 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

בסך 25,000 ₪ סה"כ, שישולמו להם תוך 30 יום, אחרת יישאו בתוספת הצמדה וריבית על פי דין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה היום: כ"ב כסלו, תשפ"ה 23.12.2023.


סיגלית אכייג - צרויה, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז


אפרת אזולאי אפרים
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז



9 Motta Gur St. P.O.B 3363, Petach Tikva 4952802 Israel
Tel: 03-9239010 Fax: 03-9239015

E-mail: info@fsrlaw.co.il דוא"ל:

רחוב מוטה גור 9 ת"ד 3363, פתח תקווה 4952802
טל': 03-9239010 פקס': 03-9239015

SARA FRISH, ADV., JUDGE (RET.)
AARON SHPERBER, ADV., LL.B., LL.M.
YECHAZKEL REINHERZ, ADV., LL.B.
LEAT KENAN, ADV., LL.B.
PNINA GOREN, ADV., LL.B.
HAGAI KAHANA, ADV., LL.B., LL.M.
YAAKOV BERAHA, ADV., LL.B., LL.M.**
DAVID HERSHKOVIZ, ADV., LL.B.
ASHER ILOVITSH, ADV., LL.B.
MORIA GILA, ADV., LL.B.
MICHAL AGASSI, ADV., LL.B., M.B.A., M.A.
SHIMON MAGRIL, ADV., LL.B.*
ANAT SCHWARTZ, ADV., LL.B., LL.M.**
AVINOAM PEREZ, ADV., LL.B., LL.M.
GIL ZILBER, ADV., LL.B.
SHIMON DROR, ADV., LL.B.
SHARON FOGEL, ADV., LL.B.
SHIRAN FRENKEL-HAYEK, ADV., LL.B. LL.M.
ARIEL LIEBER, ADV., LL.B., LL.M., B.A.
DANIEL ZARIMANI, ADV., LL.B., M.A.
AVITAL FARAG, ADV., LL.B., LL.M.
LUSY KNAPFEL, ADV., LL.B.
ADVA ZAGON, ADV., LL.B.
DROR YOSEFI, ADV., LL.B., LL.M.
KINNERET SHALEV, ADV., LL.B., LL.M.
ANINA DINER, ADV., LL.B.
AYAL LEVY, ADV., LL.B., M.B.A.
OHAD HEN, ADV., LL.B.
NAAMA NINIO-PRAIZ, ADV., LL.B.
GAVRIEL HALFON, ADV., LL.B.
MATAN AVI, ADV., LL.B.
RACHELI BERLINER, ADV., LL.B.
GALIT SEGEV, ADV., LL.B.
ELIEL EDELSTEIN, ADV., LL.B.
MORAN MANO, ADV., LL.B.**
EFRAT MALACHI, ADV., LL.B.
ALMOG AHRON, ADV., LL.B.
YARDEN FETMAN-CHIRIK, ADV., LL.B.
GUY SHIMONI, ADV., LL.B.
EHUD SHIF, ADV., LL.B.
NOAM PE'ER, ADV., LL.B.
NIV MOSHES, ADV., LL.B.
ELAD BEN DAVID, ADV., LL.B.

*Member of Israel & New York Bars

**Notary

שרה פריש, עורכת-דין (שופטת בדימוס)
אהרון שפרבר, עורך-דין ומוסמך במשפטים
יחזקאל ריינהרץ, עורך-דין
ליאת קינן, עורכת-דין
פנינה גורן, עורכת-דין
חגי כהנא, עורך-דין ומוסמך במשפטים
יעקב ברכה, עורך-דין ומוסמך במשפטים**
דוד הרשקוביץ, עורך-דין
אשר אילוביץ, עורך-דין
מוריה גילה, עורכת-דין
מיכל אגסי, עורכת-דין ומוסמכת במנהל עסקים
שמעון מגריל, עורך-דין*
ענת שורץ, עורכת-דין ומוסמכת במשפטים**
אבינועם פרץ, עורך-דין ומוסמך במשפטים
גיל זילבר, עורך-דין
שמעון דרור, עורך-דין
שרון פוגל, עורכת-דין
שירן פרנקל-חייק, עורכת-דין ומוסמכת במשפטים
אריאל ליבר, עורך-דין, מוסמך במשפטים ובוגר בחשבונאות
דניאל זרימאני, עורך-דין ומוסמך בממשל וביקורת
אביטל פרג', עורכת-דין ומוסמכת במשפטים
לוסי קנפל, עורכת-דין
אדוה זגון, עורכת-דין
דרור יוספי, עורך-דין ומוסמך במשפטים
כנרת שלו, עורכת-דין ומוסמכת במשפטים
אנינה דינר, עורכת-דין
איל לוי, עורך-דין ומוסמך במנהל עסקים
אוהד חן, עורך-דין
נעמה ניניו-פרייז, עורכת-דין
גבריאל חלפון, עורך-דין
מתן אבי, עורך-דין
רחלי ברלינר, עורכת-דין
גלית שגב, עורכת-דין
אליאל אידלשטיין, עורך-דין
מורן מנו, עורכת-דין**
אפרת מלאכי, עורכת-דין
אלמוג אהרן, עורך-דין
ירדן פטמן-חיריק, עורכת-דין
גיא שמעוני, עורכת-דין
אהוד שיף, עורך-דין
נעם פאר, עורכת-דין
ניב מושס, עורך-דין
אלעד בן דוד, עורך-דין

*חבר לשכת עורכי-הדין בניו-יורק

**נוטריון

12.7.26

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

ירושלים

א.ג.נ.,

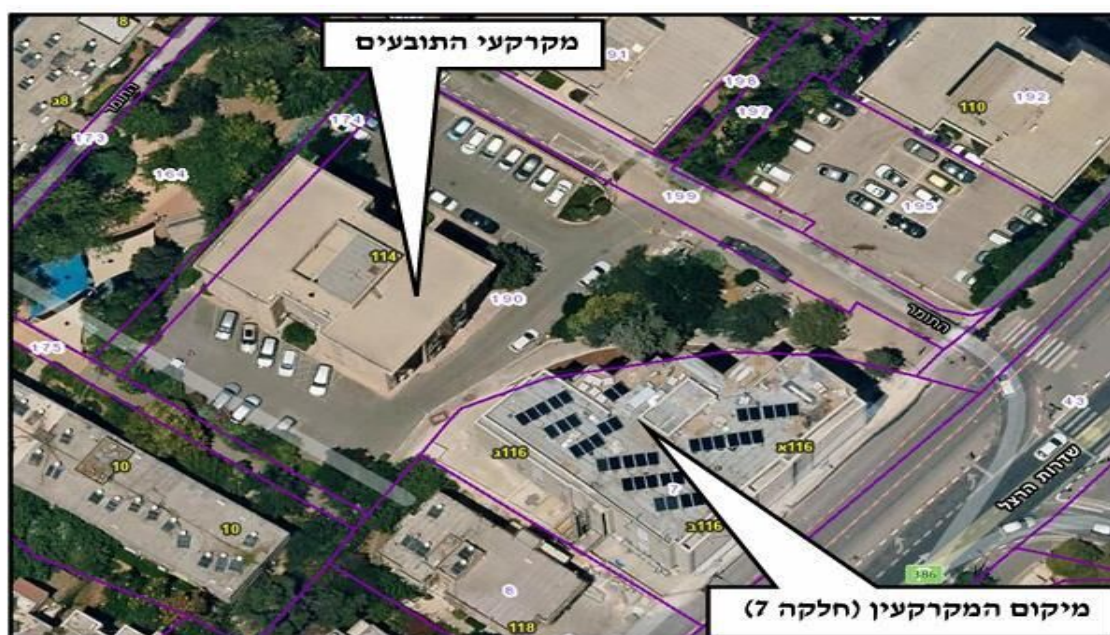
הנדון: רח' הרצל 114 ירושלים - גוש 30161 חלקה 190 תת חלקה 30

תביעה לירידת ערך בגין תכנית מס' 101-0948901 - חוות דעת משפטית

ביום 16.1.25 הגישו התובעים, ה"ה בצלאל ובת ציון עמיקם (להלן: "התובעים"), את תביעתם עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התו"ב"), וזאת בשל אישורה של תכנית 101-0948901 (להלן: "התכנית") אשר לשיטתם גרמה לירידת ערכם של מקרקעיהם הידועים כגוש 30161 חלקה 190 תת חלקה 30 (להלן: "נכס התובעים") הגובלים בתכנית.

א. רקע כללי:

1. תביעת הפיצויים מטעם התובעים הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") ע"י עוה"ד ניצן שמואלי והיא נתמכת בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר יצחק ראובן ושל האדריכל איציק עדס (להלן: "חוות דעת התובעים").
2. חוות דעת התובעים מניחה, כי אישורה של התכנית הוביל לירידת ערך של נכס התובעים בסך של 675,000 ₪ (נכון למועד אישור התכנית, 27/12/2023), זאת עפ"י החישוב הבא:
פגיעה בהנאה ובנוף לעולמים: 12%; פגיעה בפרטיות: 3%; סה"כ: 15%;
שווי הדירה: 4,500,000 ₪
ירידת ערך: 675,000 ₪ = 4,500,000 ₪ X 15%
3. להלן תצ"א עליה מסומנים נכס התובעים והמקרקעין נשוא התכנית:



4. הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין מר אברם גלעד (להלן: "שמאי הוועדה המקומית"), בבקשה כי יכין חוות דעת שמאית לצורך בחינת טענות התובעים. בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת התכנית על ערכו של נכס התובעים, התייחס לטיעונים שהועלו בחוות דעת התובעים, וקבע כי התכנית איננה יכולה להיחשב כ"תכנית פוגעת" על נכס התובעים (להלן: "חוות דעת הוועדה המקומית").
5. יוזכר, כי חברת הוד הבירה פרויקטים בע"מ ח"פ 515581544 (להלן: "חברת הוד הבירה") חתמה על כתב התחייבות בעניינה של התכנית, לפיו בכל מקרה בו תוגש תביעה משפטית נגד הוועדה המקומית או עיריית ירושלים שעניינה פגיעה בגין התכנית - החברה תצורף כצד לתביעה, והיא זו שתישא במלוא הפיצויים לטובת התובעים, ככל שייפסקו, לרבות תשלום הוצאות אשר נגרמו לוועדה המקומית ולעירייה בגין התביעה כאמור (להלן: "כתב השיפוי").
6. לאור האמור לעיל, ובהתחשב בכלל המסמכים הנוגעים לעניין אשר הובאו לידיעתנו, להלן תפורט התייחסותנו לסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים.

ב. רקע תכנוני:

7. להלן תובא סקירה תמציתית של התוכניות החלות על המקרקעין נשוא התכנית, כמפורט בחוות דעת הועדה המקומית:

1.1. מקרקעי נכס התובעים - חלקה 190:

8. נכס התובעים ממוקם בחלקה 190 בגוש 30191 המצוי ברחוב שד' הרצל 114 בשכונת בית הכרם, בצמוד ומכיוון צפון מערב לחלקה 7, בכתובת שד' הרצל 116, עליה חלה התכנית הנטענת כפוגעת. גיל המבנה כ- 50 שנים והוא כולל 32 דירות מגורים - בכל קומה 4 יחידות דיור.

9. מקרקעי התובעים כוללים דירת מגורים בת 4 חדרים בקומה העליונה בבניין מגורים בן 9 קומות עיליות.

2.2. מקרקעי התכנית נשוא התביעה - חלקה 7:

1.2.2. המצב הקודם - תכנון:

10. **תכנית מתאר 62** (י.פ. 687 מיום 16/07/1959) - בהתאם לתשריט התכנית, חלקות 7 ו-190 סומנו כחלק מאזור מגורים 1 עם זכויות בניה מירביים של 28% ב-3 קומות.

11. מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל ותכנית מתאר לשכונת בית הכרם:

11.1. מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל - ועדה מחוזית (יולי 2016):

בחודש יולי 2016 פרסמה הוועדה המחוזית ירושלים מסמך מדיניות תכנונית המתייחסת לאופי הבינוי לאורך תוואי הרכבת הקלה בירושלים. בהתאם להחלטה, נקבעו אחוזי בניה, תכנית וגובה בניה בהתאם למרחק מציר הרכבת הקלה ועל בסיס שטח המגרש. מגרשים ששטחם בין 1 דונם ל-1.5 דונם תותר בניה בין 9 - 12 קומות כאשר אחוזי הבניה הינם בשיעור של עד 440%.

11.2. עדכון למדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל - ועדת המליאה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

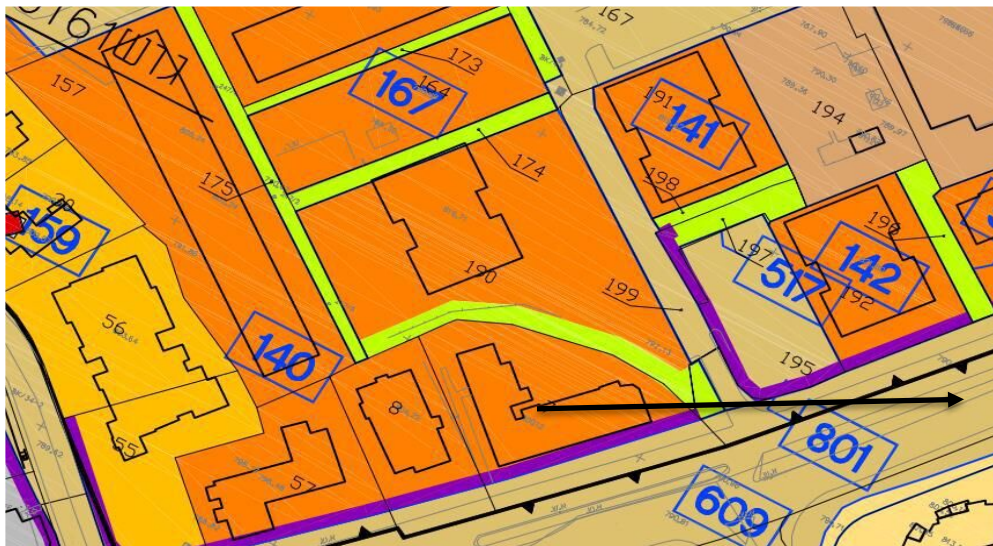
מחוז ירושלים (אפריל 2019): במסגרת החלטת ועדת המליאה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים (מיום 8.4.19 עודכנה המדיניות למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, שכללה אימוץ מדיניות בניה נפחית למגרשים אלה אשר אינה מסתמכת על עקרון מופשט של קביעת תכנית ומספר קומות (וכפועל יוצא זכויות בניה) לפי גודל המגרש, אלא קובעת כללים לנפח בינוי כפועל יוצא של קביעת כללים לקווי הבניין ושטח קומה הנגזר מהם וקביעת בינוי בגובה אחיד של 10 קומות.

12. תכנית 16000 - מדיניות המנחה הגשת תכניות בשכונת בית הכרם:

ביום 18.7.16 פורסמה להפקדה תכנית 16000 - תכנית מתאר לשכונת בית הכרם (י.פ. 7304). מטרת התכנית הייתה תכנון שכונת מגורים לרבות קביעת טיפוס בינוי למגורים, שימורים מסחריים והוראות שימור.

חלקה 7 (וחלקה 190) מוגדרות בתכנית אזור מגורים ג. חלקה 7 עם חזית מסחרית לרחוב הרצל. כך נקבע כי **במגרשים ששטחם דונם ומעלה**, מספר הקומות המרבי יהא 8 עד 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וזאת בבניה חדשה בלבד.

להלן קטע רלוונטי מתוך תשריט התכנית:



חלקה 7

ביום 6.4.21 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית הדוחה את התכנית. יחד עם זאת, נוכח החשיבות שהוועדה המחוזית ראתה בקביעת עקרונות תכנון לשכונה, קבעה הוועדה המחוזית כי עקרונות תכנית האב לשכונה, אשר אומצו על ידי מליאת הוועדה ביום 11.1.11 ואשר היוו בסיס לקידומה של תכנית 16000 ומפורסמים באתר האינטרנט של הוועדה, ימשיכו לחול באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכניות.

2.2.2. המצב הקודם - רישוי:

13. ביום 16.1.22 ניתן היתר בניה מס' 116700 במסגרת ת.ב. 19/371, במסגרתו אושרה הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש מכוח תמ"א 38/2. סה"כ שטח שאושר בהיתר 30 יח"ד בשטח 2,331.11 מ"ר עיקרי בבניו של 6 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 קומות חניון תת"ק.

3. המצב החדש:

14. **תכנית מס' 101-0948901** (י.פ. 11900 מיום 12.12.23) - התכנית נשוא הערר דנן. התכנית חלה על המקרקעין הנדונים ומציעה הגדלת זכויות ופירוט שימושים של מגורים עם חזית מסחרית. התכנית מאפשרת הקמת בנין שלא יעלה על 10 קומות מעל הכניסה הקובעת, תותר הקמת חזית מסחרית במפלס רחוב הרצל עם גישה נפרדת מהמגורים, תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה, יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד כחלק מזכויות הבניה המרביות, 20% מיח"ד יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר ויהיה תקן חניה 1:1.

ג. טענות משפטיות מקדמיות:

1. אי עמידה בנטל הראיה:

15. יש לדחות את תביעת התובעים, שכן התובעים לא עמדו בנטל הראיה להוכחת פגיעתם מהתכנית.
16. ייאמר לאלתר, כי ראשי הנזק הנטענים ע"י שמאי התובעים והערכת שווי פגיעתם, נטענים בעלמא ללא כל ביסוס מינימאלי.
17. לעניין "הפגיעה בנוף", חו"ד התובעים מתבססת על מחקר שפורסם בשנת 2006 ע"י מר יעקב אודיש השמאי הממשלתי בשיתוף הגב' לריסה פליישמן מנהלת המחקר והמידע באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, על מחקר דלפי משנת 2020 בעניין "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין - מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" ועל מחקר אמפירי שבוצע בשנת 2024 ע"י שמאי התובעים - מבלי שהוכח קשר או דמיון בין המקרים למקרה מושא תביעה זו.

18. כאמור, לצורך תמיכת טיעוניו מציג שמאי התובעים מחקרים שניתנו בנסיבות אחרות ומבלי שישם מחקרים אלו על נכס התובעים, ודי בכך כדי לדחות תביעתם על הסף.

19. יפים לעניין זה גם דברי ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוז תל אביב במסגרת ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו):

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים".

20. ר' גם ערר רה/9001/0519 שלום חמרי וגיל יעקבי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין (פורסם בנבו, 26.5.2020) וכן להחלטה ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמה"ש (פורסם בנבו, 5.3.19) וכן להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 9503-10-18 מיטל שחר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו.

21. כאמור, מדובר על מחקרים שאינם רלוונטיים כלל לנכס התובעים. מחקרו של אודיש הינו מחקר אמפירי ועוסק בהשפעת סוגי נופים שונים על שווי דירות מגורים, כאשר מדובר על נוף לים, פארקים, שטחים פתוחים וכיוצ"ב, ולא נוף לשכונת מגורים כבענייננו. כך, גם המחקר שבוצע בשנת 2024 בעיר בת-ים עסק בקרבה לים ומשך אין מדובר בבסיס השוואה רלוונטי.

22. אשר על כן, אנו סבורים כי יש לדחות את התביעה על הסף מאחר ולא הורם נטל הראיה שכן שמאי התובעים לא ביסס את ראשי נזק והפריח לחלל האוויר שיעורי פגיעה סתמיים.

2.ג. התפתחותה הטבעית של העיר:

23. הלכה ידועה היא, כי כל הבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, שבצד התועלת הרבה הצומחת לו מהחיים בעיר, קיימים גם מאפיינים עירוניים נוספים של החיים בעיר. לעניין זה ראו פסק הדין בעת"מ 134/01 הרב שיק נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי ואח' (פורסם בנבו ביום 07/01/2001), עת דן בית המשפט המחוזי בשאלת שינוי אופי הסביבה הקרובה:

"שום תושב אינו יכול לצפות כי השכונה הקטנה והשקטה שבה בחר לבנות את ביתו תישאר תמיד כך. ישנה התפתחות מתמדת. קיימים התרחבות, גידול ושינויים. תושבים חדשים באים לגור בשכונה, ולא תמיד מאותו מרקם חברתי וסוציאלי של הוותיקים. אי אפשר לעצור את החיים ואת השינויים אלא בגבולות שהחוק מתיר".

24. על הגבלת יכולתו של הפרט לתבוע פיצוי בגין כל נזק הנגרם לקניינו, עמדו גם המלומדים השונים: ראו לענין זה דברי המלומדת דפנה לוינסון-זמיר בספרה "פגיעה במקרקעין על ידי רשויות התכנון", ירושלים, התשנ"ה - 1994, עמ' 127 ואילך):

"החיים בחברה והאינטרקציה בין האנשים מולידים בהכרח נזקים בתחומים שונים, כולל תחום התכנון. אם ברצוננו לקיים חיים חברתיים תקינים לא נוכל ולא נרצה לקיים בירור משפטי לגבי כל נזק... על מנת לעורר התחשבות הדדית, שהיא הבסיס לכל חברה, יש לצמצם במידה כלשהי את היקף המצבים שבהם זכאי פרט אחד לתבוע מפרט אחר או מהרשות פיצוי בשל פגיעה בו".

25. וכן ר' גם ספרו של המלומד חנוך דגן "שיקולים חלוקתיים בדיני נטילה שלטונית של מקרקעין", עיוני משפט כ"א (1988), עמ' 491, עמ' 502 ואילך. עוד על כך בספרו "קניין על פרשת דרכים" (תל אביב), התשס"ה - 2005, עמ' 159 ואילך):

"מבחן ההדדיות מזכיר לנו שבעל המקרקעין הנפגע הוא חבר בקהילה נתונה, הנהנה באופן שוטף מיתרונות רבים הנובעים מתוכניות אחרות של אותה קהילה, אשר אין הוא נדרש לשלם בעדם במישרין. על כן, מן הראוי להטיל עליו גם חובות ביחס לקהילה... על פי תפיסה זו, בני אדם נטועים בקהילה חברתית ובקשרי גומלין מתמשכים אחרים של 'תן וקח'. מערכות יחסים אלה מהוות (לפחות במידה מסוימת) מקור נורמטיבי ראוי של חובות כלפי אחרים אשר חיים, עובדים או מושפעים בדרך אחרת מרכושם גם אם חובות אלה אינן מעוגנות בהתחייבויות רצוניות שבני אדם נטלו על עצמם או בעובדה שיש בעמידה בחובות אלה כדי לספק להם, כפרטים, יתרונות מיידיים שווי ערך. עצם ההשתייכות לקהילה מטילה אחריות מיוחדת".

26. דברים אלו צוטטו ואומצו על ידי בית המשפט העליון בע"א 8797/99 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ (פ"ד נ"ו (4) 913), וכך נאמר שם, בין היתר:

"מתוך רעיון זה, שאין לאדם זכות, כי ערך מקרקעין אך יעלה כתוצאה מפיתוח בידי הציבור, אלא כרוכה בהחזקת מקרקעין גם חובה כלפי הציבור, קובע המחוקק כי אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה".

27. זאת ועוד - הלכה פסוקה היא כי אף מקום בו הוכחה פגיעה (טענה מוכחשת מכל מכל כפי שעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית), שיקול התפתחותה הטבעית של העיר די בו כדי לדחות תביעה לפיצויים על הסף. נפנה בעניין זה לפסק הדין בעמ"נ 21468-06-14 ועדה מקומית לתכנון ולבניה אלעד נ' תירם מלאכי ואח' (פורסם בנבו ביום 03/04/2016):

"השיקול של התפתחות צפויה הוכר בפסיקה וניתן לו משקל רב לעיתים עד כדי דחיית תביעה לפסיקת פיצוי, גם מקום שהוכח שנגרמה פגיעה. הטעם לכך נעוץ בגישה לפיה הבא להתגורר בעיר לא יכול לדרוש שהעיר תקפא על שמריה והוא יקבל פיצוי על התפתחותה האורבנית".

28. בעניינם של התובעים, עסקינן בנכס הנמצא על ציר הרק"ל. בהתאם לכך, מדיניות התכנון של העיר היא לאשר בנין בן 10 קומות, כאשר התכנית נשוא חוות הדעת עולה בקנה אחד אף עם תוכניות דומות אחרות שאושרו באזור כגון:

- תכנית מס' 101-0962696 (י.פ. 10955 מיום 7.12.22) בשדרות הרצל 131 (דרום-מזרח לנכס התובעים) לתוספת 5 קומות עיליות מעל 5 קומות עיליות קיימות, ובסה"כ 10 קומות עיליות;
- תכנית מס' 101-0967398 (י.פ. 14038 מיום 9.12.25) בשדרות הרצל 118-120 פינת רחוב תרצה (דרום מזרח לנכס התובעים), התכנית מבוססת מדיניות רק"ל ומציעה שני מבנים בגובה של 10 ו - 31 קומות;
- תכנית מס' 101-1246248 (פורסמה להתנגדויות ביום 16.10.25 י.פ. 13876) בשדרות הרצל 98-100 (צפון מזרח לנכס התובעים) התכנית מציעה בינוי בגובה של כ - 17 קומות ע"ג 3 קומות מסד, התכנית טרם אושרה, הוגשו התנגדויות;

- תכנית מס' 101-0994301 ברחוב תומר 8-10 (צמוד לנכס התובעים), פורסמה להפקדה ביום 18.6.24 (י.פ. 12476) דיון בהפקדה בשנת 2023, התכנית מציעה מבנים בבינוי של כ- 30 קומות;
 - תכנית מס' 101-1255785 ברחוב הארזים 15, 17 ו-19 (צפונית לנכס התובעים) התכנית ממוקמת בקרב ציר רק"ל ומציעה 2 מבנים בבינוי של 18 קומות, מצויה בהליכי תכנון ראשוניים;
 - תכנית מס' 101-1411826 ברחוב הרצל 123 (דרום מזרח לנכס התובעים) התכנית במתווה של בינוי בינוי מציעה מבנים בבינוי של 17 קומות, מצויה בהליכי תכנון ראשוניים.
29. מהאמור לעיל עולה כי מזה למעלה מעשור קיימת ציפיית שוק קונקרטית להעצמת הבינוי בסמוך לצירי הרק"ל ואף מהווה ציפייה סבירה של התושבים בסביבה, הן לנוכח הבינוי שאושר, והן לנוכח התכניות המצויות בשלבי תכנון ואישור בסביבה הקרובה של הנכס הנדון.
30. יצויין כי אף התובעים עצמם גרים בבניין המהווה התפתחות טבעית של העיר, כאשר טרם אישורה של תכנית 1460 (בשנת 1970) אשר אישרה הקמת בנין בן 9 קומות, התכנון בחלקה היה זהה לתכנון המקורי של חלקה 190. כך, בשנים אלו ועד לקביעת מדיניות התכנון לאורך צירי הרק"ל שהחלה בשנת 2012 ועודכנה בשנת 2016 היה הבניין הנדון כ"מגדלור" בסביבתו, בתחילתה של ההתפתחות העירונית אשר ממשיכה כל העת.
31. אשר על כן, אנו סבורים כי אף אם תוכח פגיעה במקרקעין (ולא כד'), הרי שיש לדחות התביעה על הסף בגין התפתחותה הטבעית של העיר.

ד. לגופו של עניין

1.ד. יש לדחות טענת התובעים בעניין "גזילת הנוף לעולמים" ופגיעה "בהנאה לעולמים"

32. טוענים התובעים כ התכנית גרמה לפגיעה בהנאה בשימוש הדירה מכאן ועד עולם. הנאה שבישיבה בדירה וצפייה בתמונת הנוף שצוירה ע"י היקום. תמונה בלתי נגמרת ורציפה שמרחיבה את לב הצופה (סעי' 26.1 לחוות הדעת). עוד טוען שמאי התובעים כי התכנית גרמה ל"עיוורון לנוף" "חיסול" קו האופק – חסימת ראות טוטאלית למרחקים (ר' סעי' 26.2 לחו"ד).
33. על ראש הנזק הראשון קובע השמאי ירידת ערך של 9% ועל ראש הנזק השני קובע השמאי ירידת ערך של 3%. סה"כ ירידת הערך בגין 2 ראשי נזק אלו הן 12%.
34. ראשית יאמר כי מדובר בכפל פיצוי בגין אותו ראש נזק, שלמעשה מהווה לטענת התובעים, חסימת הנוף.
35. שנית, המחקרים שהובאו לצורך הוכחת ירידת הערך אינם משקפים את הפגיעה הנטענת והמוכחשת. כך, המחקר שפורסם בשנת 2006 ע"י מר יעקב אודיש השמאי הממשלתי בשיתוף הגב' לריסה פליישמן מנהלת המחקר והמידע באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מצא כי סוג הנוף בעל הערך הגבוה ביותר הוא נוף לים, כאשר ככלל, נמצא כי רק "נוף יחודי" מביא לתרומה לשווי הנכס. דא עקא, שבעניינינו לא הוכח כי למקרקעי התובעים נוף שעולה בגדר "נוף יחודי", ומכאן שאין רלוונטיות להפניה למחקר זה בעניינינו.
36. עוד יצוין, כי במחקרו של אודיש נקבע כי התוספת לשווי לדירות עם נוף מלא לעומת דירות ללא נוף או נוף חלקי הינה בשיעור של כ- 6.4%. כך, גם לו היה מדובר בנוף ייחודי מלא שנפגע (ולא כך הוא בעניינינו), אף לפי מחקרו ל אודיש לא ניתן היה להגיע ליותר מ-6.4%.
37. בהקשר זה יש לדחות אף את ההתייחסות למחקר שהביא שמאי התובעים המתייחס לנוף לים ומגיע לכדי ירידת ערך של 9%, שכן לתובעים לא היה נוף לים טרם אישורה של התכנית, כאשר נוף לים מהווה "נוף יחודי", שלא כבעניינינו.

38. נוכח האמור, יש לדחות את טענת התובעים בעניין "גזילת הנוף לעולמים" ופגיעה "בהנאה לעולמים" אף לגופו של ענין.

2.ד. יש לדחות את טענות התובעים ביחס לפגיעה פרטיות

39. התובעים טוענים, כי התוכנית הנטענת כפוגעת הביאה למצב שבו הפך הנכס (לטענתם) לנכס שבו השכנים במרפסת הבניין החדש, במספר קומות עליונות, יכולים לשבת ולהביט בדיירים הגרים בו.

40. ראשית גם ראש נזק זה מהווה פיצול מלאכותי של ראשי הנזק שפורטו בחוה"ד מטעמם. זאת, בשל חפיפה בין הפגיעה הנטענת ברכיב ה"נוף" לבין הפגיעה הנטענת ברכיב ה"פרטיות". כאמור, חפיפה זו לא באה לידי ביטוי בחוה"ד התובעים, שקבע אחוז ירידת ערך (שרירותי) לכל ראש נזק בנפרד.

41. בהתאם להחלטה שניתנה בערר 28/12 **ברקאי איתמר לאה נ' ו"מ לתו"ב ירושלים** (פורסם בנבו), נקבע כי יש להשיב את השומה לבחינת השמאי המייעץ לאור היעדר התייחסות לחפיפה זו:

"עם זאת, אנו סבורים כי השמאי המייעץ לא נתן דעתו למרכיב החפיפה בין הפגיעה בפרטיות לבין הפגיעה בנוף.

א. השמאי המייעץ בעצמו קובע בשומות:

"תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של "מרחב מחייה" שהוא סוג של פרטיות המשלים את מרכיב הפרטיות הטמון במרכיב הנוף"

כלומר, השמאי המייעץ עצמו סבור שיש פגיעה "חופפת" בין מרכיבי הפגיעה בנוף ולפגיעה בפרטיות.

למרות זאת, כאשר חישב השמאי המייעץ את סך כל הפגיעה בכל נכס לא ערך שקלול של הפגיעה בנוף והפגיעה בפרטיות, אלא חיבר את הפגיעות באופן אריתמטי וליניארי.

אנו סבורים כי בכך נפלה שגיאה, או ליתר דיוק השמטה, בשומה המייעצת.

בנסיבות אלו אנו סבורים כי יש להחזיר נושא זה לשמאי המייעץ וזאת על מנת שייקבע ערך משוקלל לפגיעה בגין מרכיב הנוף ולפגיעה בגין מרכיב הפרטיות, ערך אשר יישקף את העובדה כי קיימת חפיפה כלשהי בין פגיעות אלו."

42. שנית, יש לדחות גם את טענת התובעים לפיה המרפסת של המבנה בחלקה 7 חורגת מקו הבניין בכ- 50 ס"מ לקו הבניין הצידי שהוגדר כ- 3 מ' (חריגה של 16.3%) מעבר לקו הבניין, כאשר המרפסת הנ"ל נמצאת ממול לסלון נכס התובעים וצופה אל תוך סלון דירתם, ובכך נפגעת לכאורה פרטיותם של התובעים.

43. כך, ממדידה גרפית שנערכה ע"י שמאי הועדה המקומית, מתקבל כי המרחק בין נכס התובעים לבניין החדש בחלקה 7 הינו בסך של 15 מ'. הווה אומר, כי ככל וקיימת חריגה של 50 ס"מ, הרי שבמרחק של 15 מ' הדבר זניח (ר' עמ' 16 לחוה"ד שמאי הועדה המקומית).

44. משכך, לא סביר שחריגה מינורית זו, היא המהווה את הפגיעה לכאורה בפרטיות התובעים ובשווי הנכס.

45. נוכח האמור, אף אם נגרמת פגיעה כלשהי בגין ראשי נזק אלו, דבר המוכחש כשלעצמו, אנו סבורים כי יש לשקלל אותה ביחד עם הטענה לפגיעה מ"נוף" באופן אשר ישקף את החפיפה בין ראשי הנזק הנטענים ולא כפי שנטען בחוה"ד התובעים, וממילא מדובר בפגיעה זניחה.

ה. לחלופין - ככל שישנה פגיעה, היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב

46. לחלופין בלבד אנו סבורים, כי אף אם התכנית גרמה לפגיעה במגרש התובעים (טענה המוכחשת), הרי שפגיעה זו חוסה תחת הוראות סעיף 200 לחוק.
47. הטלת נטל תשלום הפיצויים בגין פגיעה מתכנית על מוסדות התכנון בצורה גורפת, עלולה לפגוע בייזום תכניות לטובת הציבור, ובהתאם לכך, כידוע, קבע המחוקק בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה סייגים לתשלום הפיצויים.
48. הלכה ידועה היא, כי בצד השיקול המטיל חובת פיצוי בגין פגיעה על הועדה המקומית, ישנו השיקול הקובע איזון בין האינטרס הציבורי במימוש הוראות התכנית, לבין האינטרס של בעלי הזכויות במקרקעין.
49. סעיף 200 לחוק התו"ב נועד כדי לאזן בין זכויות הפרט לקניין, לבין טובת הכלל, וזאת באמצעות הענקת מרווח פעולה למוסדות התכנוניים מחד, ופגיעה במידה סבירה בפרט, מאידך.
50. נקודת המוצא הינה כי יש לפצות בגין נזקי תכנון על פי סעיף 197 לחוק התו"ב. יחד עם זאת, החוק מסייג את זכות הפיצויים בסעיף 200 לחוק התו"ב, אשר קובע כדלקמן:

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

51. מהוראות סעיף 200 אנו למדים אודות קיומם של שלושה תנאים מצטברים לצורך תחולת הסעיף:
- א. על התכנית הפוגעת להימנות עם אחד מסעיפי המשנה של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה - התכנית נכנסת בגדר סעיפי המשנה של סעיף 200.
- ב. מדובר בפגיעה סבירה - שאלת תיחומו של "התחום הסביר לפגיעה" נדונה בהרחבה בדנ"א 1333/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ (פורסם בנבו) (להלן: "דנ"א הורוויץ"), כמו גם בשורה ארוכה של החלטות ועדות הערר השונות, המלמדות על פטור מפיצוי לפי ס' 200 היכן ששיעור הפגיעה שנקבע עמד על 4.5-5% לפחות ובמקרים מסוימים גם הגיע לשיעור של 9.4% (בערר (מרכז) 213/04 אסמים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה) ושל 11.8% (דנ"א הורוויץ).
- ג. האלמנט הנוסף אשר יש לבחון במסגרת יסוד הסבירות הנו חיוניות האינטרס הציבורי - ככל שהאינטרס הציבורי חזק יותר, כן גדל הסיכוי כי הפגיעה בקניין תיחשב כפגיעה סבירה בנסיבות העניין.
- ד. שיקולי הצדק מצדיקים את שלילת הפיצויים - בהתאם לקבוע בפסה"ד פרי הארץ, "מבחן הצדק" הנו מבחן פתוח וגמיש אשר יכול מעצם טיבו לכלול מגוון שיקולים, כדלקמן:
- "ובכל זאת, כאשר מצא בית המשפט שעוצמת הפגיעה סבירה, ויחד עם זאת הצביע הנפגע על שיקולי צדק, המצדיקים לכאורה מתן פיצויים, יכולות רשויות התכנון להראות שיקולי צדק אחרים, המצדיקים - למרות הכול, את שלילת הפיצויים".**
52. במקרה דנן, אישורה של תכנית אשר תואמת את העקרונות התכנוניים המקודמים בעיר מזה עשור, המהווה התפתחות טבעית של העיר ירושלים לטובתם ולרווחתם של תושביה, מצדיקים את שלילת הפיצוי, אף לו היה נקבע כי התכנית גרמה לפגיעה כלשהי.

ו. סוף דבר

53. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שבהתאם לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות התביעה על הסף, אם בשל אי עמידה בנטל הראיה ואם בשל התפתחותה הטבעית של העיר.
54. לחילופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ולאור הטעמים המשפטיים המפורטים לעיל.
55. לחילופי חילופין, יש לפטור את הוועדה המקומית מתשלום הפיצויים שכן היא חוסה תחת סעי' 200 לחוק התנו"ב.
56. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

מיכל אגסי, עו"ד

פריש, שפרבר, ריינהרץ ושות'

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין
ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

כ"ב כסלו תשפ"ו
22 דצמבר 2025
סימוכין : 2152
מס' תיק פיצוי : 2025/0001.00

תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
אומדן הפגיעה בשווי דירת מגורים בגין אישור תכנית 101-0948901
תת חלקה 30 בחלקה 190 בגוש 30161
רח' הרצל 114, בית הכרם, ירושלים



אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

עמיקם בצלאל ועמיקם בת-ציון

שמות התובעים:

מר יצחק ראובן, מ.ר. 332

שמאי התובעים:

א. מזמין חוות הדעת:

מחלקת השמאות העירונית, בשם הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

ב. מטרת חוות הדעת:

חוות דעת לעניין תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית 101-0948901 בחלקה 7 בגוש 30191 שהוגשה באמצעות עו"ד ניצן שמואלי מיום 08.01.2025. לתביעה צורפה שומתו של השמאי מר יצחק ראובן מיום 25.11.2024.

ג. מועד הביקור בנכס

בתאריך 17.12.2025 נערך ביקור בנכס שבנדון ובסביבה ע"י החתום מטה.

ד. המועד הקובע:

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 30.12.2023, מועד פרסומה למתן תוקף של תכנית 101-0948901 (15 ימים לאחר הפרסום האחרון בעיתונים).

ה. פרטי הנכס:

גוש :	30161
חלקה :	190
תת חלקה :	30
שטח דירה רשום :	100.4 מ"ר
מהות הנכס :	דירת 4 חדרים, בקומה העליונה בבניין משותף בן 9 קומות. דירה דרום מערבית בקומה מיקום :
	שד' הרצל 114, בית הכרם, ירושלים.
מהות חוות הדעת :	מתן חו"ד לעניין תביעת ירידת ערך לפי סעי' 197.
תכניות רלוונטיות :	1460, 1460 א', 101-0948901.

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

ו. תצהיר:

שם המומחה: גלעד אברם כלכלן ושמאי מקרקעין.

מען המשרד: רח' הלל 24 ירושלים.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות ומצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה בבית משפט.

ואלה פרטי השכלתי:

2000: שמאי מקרקעין מוסמך ורשום מטעם משרד המשפטים, מספר רשיון – 802.

1992: בוגר תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומנהל B.Sc – האוניברסיטה העברית.

1997-1999: לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים בטכניון.

2025: לימודי שמאות רכוש, לשכת שמאי המקרקעין

2008-2025: השתלמויות במיסוי מקרקעין במסגרת לשכת עורכי הדין ולשכת שמאי המקרקעין.

1995: לימודי שוק ההון וניהול השקעות מטעם אוניברסיטת בר-אילן.

ואלה פרטי ניסיוני המקצועי:

1993-1997: עבודה ככלכלן בחברה למידע עסקי וחברה לייעוץ כלכלי.

מ- 1998: עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ושמאי.

מ- 2000: בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין.

מבצע שומות עבור לקוחות מוסדיים ופרטיים, שמאי במחלקות היטל השבחה של עיריות ירושלים, בית שמש, אשדוד ואשקלון, נמנה עם מאגר שמאי המקרקעין של השמאי הממשלתי הראשי, חברת עמידר רשות הפיתוח, רשות מקרקעי ישראל, ביטוח לאומי, משרד השיכון והבינוי, בנק לאומי למשכנתאות, בנק דיסקונט למשכנתאות, הבנק הבינלאומי, בנק אוצר החייל, בנק פאג'י, נכלל ברשימת המומחים של בתי המשפט, הסוכנות היהודית, חברות בניה, לקוחות פרטיים, יזמים ועורכי דין.

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

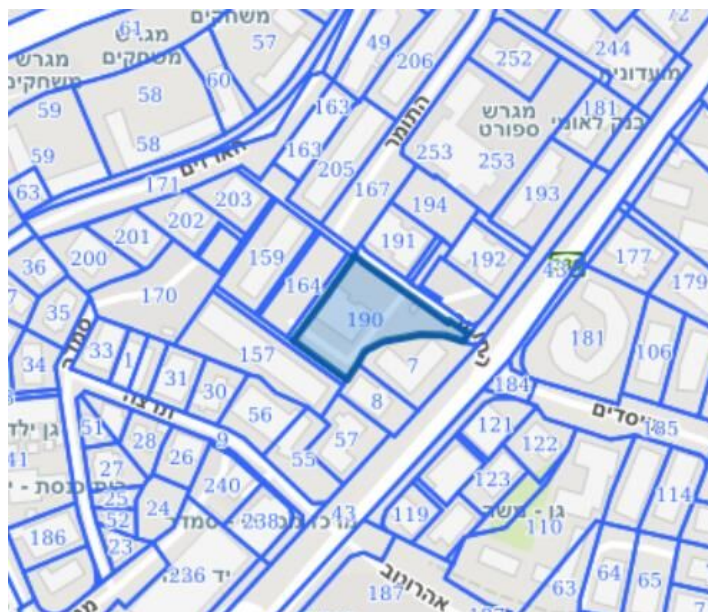
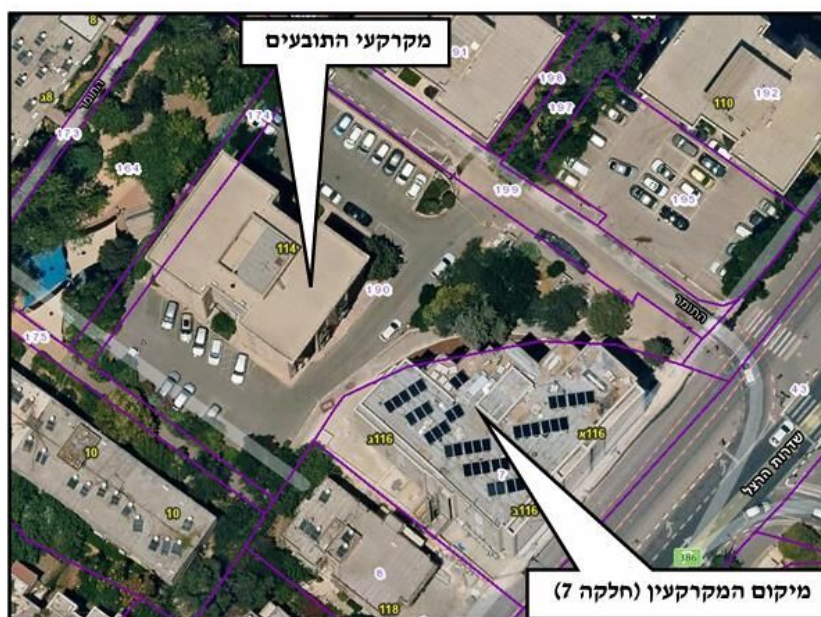
ז. תאור הנכס והסביבה:

תיאור הסביבה:

מושא השומה ממוקם בשכונת בית הכרם, ירושלים, בכתובת העירונית שד' הרצל 114, חלקה 190 בגוש 30161.

שכונת בית הכרם מהווה שכונה מבוקשת ויוקרתית ממוקמת במערב העיר ירושלים וגובלת עם שכונת הר נוף ממזרח, הר הרצל ובית וגן מדרום, קריית משה וא.ת גבעת שאול מצפון. במרכז השכונה בשד' הרצל ובסמוך לנכס הנדון, עובר ה"קו האדום" של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים שנסללת בירושלים.

כחלק ממדיניות התכנון העירונית ותכנית האב לשכונה החלו יוזמות של התחדשות עירונית במתווה של "פינוי בינוי" של בניה לגובה בבינוי של כ-30 קומות ופרוייקטים נוספים במסגרת תמ"א 38 בבינוי של כ-10 קומות.



אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

תיאור הבניין והנכס:

הבניין בו ממוקם הנכס הנדון ידוע בכתובת העירונית הרצל 114 הינו בניין שהוקם לפני כ- 50 שנה שלגביו לא אותר היתר בניה מחופה באבן ירושלמית וכולל חנית רכבים פתוחה לצידו.

הבניין כולל 32 יח"ד ב-9 קומות.

מיקומו של הבניין הינו בקו בתים שני משד' הרצל ומציר הרכבת הקלה "הקו האדום"

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים 4 חדרים בשטח רשום של 100.4 מ"ר ממוקמת בקומה תשיעית העליונה בבניין בחלק הדרום מערבי של הקומה.

הדירה כוללת מרפסת פתוחה שחזיתה נסגר בקיר עם חלון אלומיניום והמופרדת משטח הדירה באמצעות מחיצה מאלומיניום משולב זכוכית.

רמת הגמר של הדירה סטנדרטית וניכר כי מתחזקת בצורה תקינה.

תמונת הבניין והנכס הנדון (בקירוב) ביחס למבנה הבנוי עפ"י תכנית 101-0948901 בתחום חלקה 7:



תמונת הסלון של הנכס הנדון והבניין הנשקף מתוך המרפסת שנסגרה בחלון זכוכית:



אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

ח. מצב משפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 18.09.2024 עולה:

גוש: 30161

חלקה: 191

תת חלקה: 30

שטח רשום: 100.4 מ"ר

החלק ברכוש המשותף: 1/32

בעלויות: עמיקם בצלאל ועמיקם בת ציון בחלקים שווים

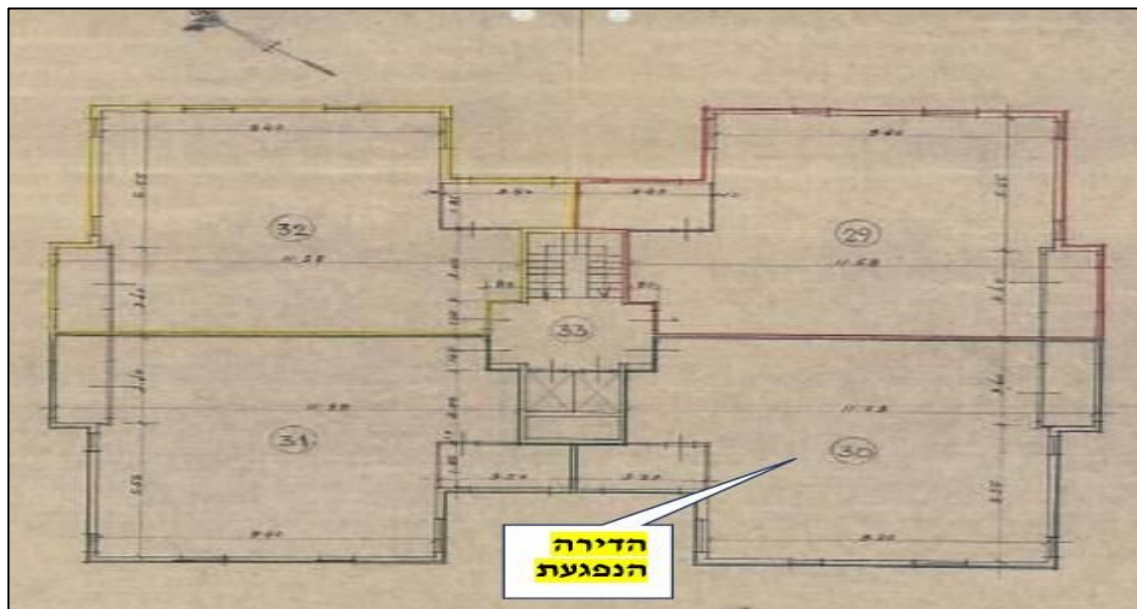
הערות:

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, ילקוט פרסומים מס' 2985 מיום 24/11/83.

הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון ובניה ע"ש הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, תכנית מס' 8000.

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, ילקוט פרסומים מס' 5351 מיום 14.12.2002.

איתור הנכס הנדון ע"ג תשריט הבית המשותף:



אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

ט. מצב תכנוני:

תכנית מתאר 62 פורסמה למתן תוקף ביום 16.07.1959 ב.פ. 687.
בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 7 וחלקה 190 מסומנים כחלק מאזור מגורים 1.
התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה באזור מגורים 1, כדלקמן:

אזור	שטח מגרש מזערי	אחוזי בניה מרביים	מס' קומות	גובה מקסימאלי (מ')	מרחק מינימאלי מאמצע הדרך	קווי בניין		
						חזיתי	צדדי	אחורי
מגורים 1	1,000 מ"ר	75%	3	12.5	10	6	5	7

הערות ברמת הטבלה:

- אחוזי הבניה המרביים המיוחסים למגרש בשטח של 1,000 מ"ר מסתכמים בשיעור של 75% משטח המגרש כמפורט בטבלה דלעיל. ביחס לשטח המגרש הגבוה משטח המגרש המזערי, קרי 1,000 מ"ר, תותר תוספת אחוזי בניה בשיעור של 0.9% לכל 100 מ"ר עד לשטח מגרש מירבי של 2,000 מ"ר, דהיינו אחוזי הבניה המרביים למגרש בשטח של 2,000 מ"ר מסתכמים בשיעור של 84% משטח המגרש.
- אחוזי הבניה המרביים לקומה באזור מגורים 1 לא יעלה על שיעור של 28%.
- ניתן לבנות מרתף לאחסנה בשטח מירבי בשיעור של 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.

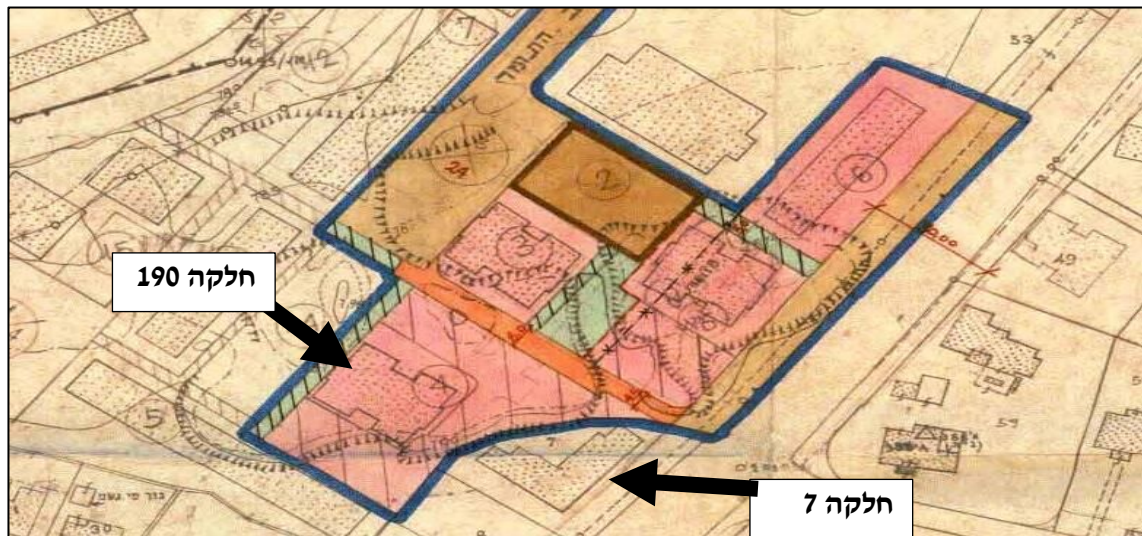
תכנית 1460 פורסמה למתן תוקף ביום 31.12.1970 ב.פ. 1686.
בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 190 הינה בייעוד אזור מגורים 1.
אזור מגורים 1:

- אחוזי הבניה, גודל מגרש עפ"י תכנית 928.
- הקמת 2 בנייני מגורים, בבינוי של 8 קומות ובניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים.



תכנית 1460' פורסמה למתן תוקף ביום 09.11.1972 ב.פ. 1875.
בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 190 הינה בייעוד אזור מגורים 1, עם חניה פרטית.
אזור מגורים 1:

1. אחוזי הבניה, גודל מגרש עפ"י תכנית 928.
2. הקמת 4 בנייני מגורים, 3 בנינים בינוי של 8 קומות ובניין רביעי בבינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים ושירותים.



מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל ותכנית מתאר לשכונת בית הכרם:

מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל - יולי 2016:

בחודש יולי 2016 פרסמה הועדה המחוזית ירושלים מסמך מדיניות תכנונית המתייחסת לאופי הבינוי לאורך תוואי הרכבת הקלה בירושלים.

בהתאם להחלטה, נקבעו אחוזי בניה, תכסית וגובה בניה בהתאם למרחק מציר הרכבת הקלה ועל בסיס שטח המגרש.

מגרשים ששטחם בין 1 דונם ל-1.5 דונם תותר בניה בין 9-12 קומות כאשר אחוזי הבניה הינם בשיעור של עד 440%.

עדכון למדיניות משנת 2019

מתוך מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 08.04.2019:

רקע:

1. לאור התקדמות התכנון והביצוע של קווי הרק"ל בעיר, אימצה הוועדה המחוזית בחודש יולי 2016 בשיתוף עם עיריית ירושלים מדיניות בדבר העלאת אחוזי הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה תוך יצירת שלד עירוני ברור לפיתוח וציפוף העיר לקראת העשורים הבאים (להלן "מדיניות הרק"ל").
2. חשיבותה של מדיניות הרק"ל קיבלה משנה תוקף עם השלמת הכנתה של התכנית האסטרטגית של מנהל התכנון לשנת 2040- הקובעת את אפיק הפיתוח המשמעותי של הבינוי במדינת ישראל ובמחוז ירושלים בפרט להתחדשות העירונית ובהיקפים גבוהים בהרבה מאלו שהורגלו להם עד כה.
3. כן נקבע במדיניות הרק"ל כי הבינוי המוצע במסגרתה יישקל בהתייחס לתכניות מתאר לתכניות אב ומדיניות החלות על שטח התכנית.

היקף הבינוי:

מוצע עדכון המדיניות למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם הכולל אימוץ מדיניות בניה נפחית

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

למגרשים אלה אשר אינה מסתמכת על עקרון מופשט של קביעת תכנית ומספר קומות (וכפועל יוצא זכויות בניה) לפי גודל המגרש, אלא קובעת כללים לנפח בינוי כפועל יוצא של קביעת כללים לקווי הבניין ושטח קומה הנגזר מהם וקביעת בינוי בגובה אחיד של 10 קומות (ההדגשה אינה במקור ג.א.) גובה ונפחי הבינוי שנקבע (רלוונטי לחלקה 7) :

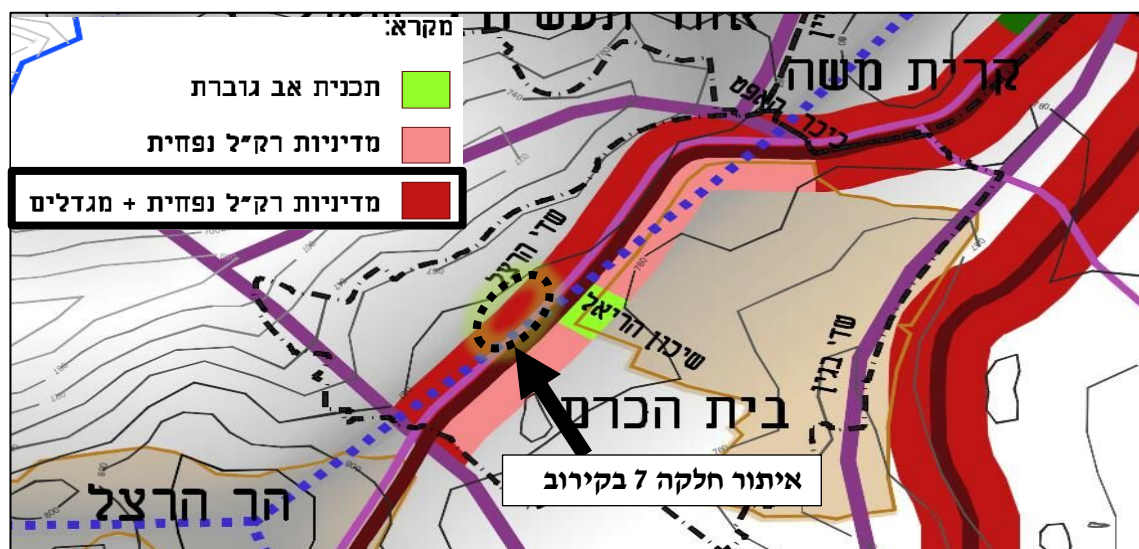
גודל מגרש : עד 1.5 דונם מדיניות נפחית.

גובה : עד 10 קומות.

קווי בניין : 0 קדמי כלפי ציר הרק"ל, 3-0 קדמי כלפי רחוב ניצב לציר הרק"ל, 3 צדדי, 5 אחורי.

תכנית : עד השטח הכלוא בקווי הבניין.

אחוזי בניה : בהתאם לנפח הבינוי המתקבל. בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.



תכנית מתאר לשכונת בית הכרם - 16000:

התכנית אינה אושרה סטטוטורית, עם זאת מהווה ומכתיבה את מדיניות התכנון בשכונה.

מטרת התכנית:

תכנון שכונת מגורים לרבות קביעת טיפוס בינוי למגורים, שימורים מסחריים והוראות שימור.

מתוך עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים, מגורים ב' ומגורים ג'.
- קביעת זכויות בניה מרביות לכל אחד מאזורי המגורים.
- קביעת מס' קומות מרבי לבניה בעל אחד מאזורי המגורים.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 190 בייעוד מגורים ג', חלקה 7 בייעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית לשד' הרצל- מגרש 140.

מגורים ג':

שימושים: מגורים, מסחר בקומת קרקע במקומות מסומנים כחזית מסחרית, כל שימוש שהותר בתכנית מאושרת אחרת ולא שונה/בול במפורט בתכנית זו, חניה.

מס' קומות:

במגרשים ששטחם דונם ומעלה מספר הקומות המרבי יהא עד 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת,

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

וזאת בבניה חדשה בלבד. בכל במסגרת זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית זו, באישור מהנדס העיר ובכפוף לשיקולי עיצוב והתאמה לסביבה.

זכויות בניה:

גודל מגרש:	1,000 מ"ר ומעלה
עיקרי:	224% - 256%
שירות:	56% - 64%
תכסית:	45% עילי, 80% תת"ק
מס' קומות מעל כניסה קובעת:	8 קומות - 12 קומות.
מס' קומות מתחת לכניסה קובעת:	3 קומות.
קו בניין חזית מסחרית:	בהתאם לסימון המופיע בתשריט, אפשר בתיבנה בקו בניין 0.



החלטת וועדת המשנה להתנגדויות:

בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מס' 2021024 בראשות יו"ר הוועדה מר עמיר שקד- יו"ר הוועדה המחוזית מיום 06.04.2021 הוחלט ביחס לתכנית 16000- תכנית מתאר בית הכרם ירושלים:

1. הוועדה מחליטה לקבל את המלצות הוועדה המקומית ולא להמשיך בקידומה של תכנית 16000 כתכנית מתאר מקומית.

2. נוכח החשיבות שהוועדה רואה בקביעת עקרונות תכנון לשכונה, הוועדה קובעת כי עקרונות תכנית האב לשכונה, אשר אומצו על ידי מליאת הוועדה ביום 11.01.2011 ואשר היוו בסיס לקידומה של תכנית 16000 ומפורסמים באתר האינטרנט של הוועדה, ימשיכו לחלו באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכניות.

סיכום מדיניות תכנון טרם אישורה של תכנית 101-0948901 הנטענת כפוגעת:

מדיניות התכנון לאורך צירי הרכבת הקלה (הקו האדום וקווי הרכבת העתידיים) קובעת "קו רקיע" חדש בעיר ירושלים של מגדלי מגורים, תכניות רבות שאושרו ומקודמות בעיר מתוכננות בהתאם למדיניות תכנון זו.

אברם גלעד - כלכלן ושומאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

הלכה למעשה תכניות שאושרו לאורך דרך חברון בשכונת תלפיות, מרכז העיר ירושלים ובשכונת בית הכרם במגרשים שלאורך צירי הרק"ל דוגמא מתחם "המקשר" (תכנית מס' 101-0893917).
בדברי ההסבר של התכנית נכתב "התכנית מציעה תוספת זכויות וקומות מתוך התייחסות למדיניות התכנון המעודכנת על ציר הרק"ל, ומתוך התייחסות למרקם העירוני העתידי על שדרות הרצל".

כך גם בתכנית סמוכה (כ-70 מ' דרום מזרח) לנכס הנדון שד' הרצל 131 מס' 101-0962696 שאושרה בשנת 2022 והציעה תוספת של 5 קומות מגורים מעל מבנה מגורים בבינוי של 5 קומות מעל קומת חניה תת"ק.

במסמך ההחלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2022006 מיום 13.03.2022 הוחלט ביחס לתכנית זו: "הוועדה בחנה את הבינוי המוצע והמעודכן בתכנית בהתאם למדיניות הציפוף על צירי הרק"ל ומצאה כי נפחי הבינוי המוצעים תואמים ברובם את מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל. ע"כ מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית.."

בהתאם לעיל, מתקבלת ציפייה ממשית וסבירה שבמגרשים הסמוכים לצירי הרק"ל להגדלת הבינוי התואם את המדיניות התואמת את מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל ואת תכנית האב לשכונה מס' 16000.

תכנית הנטענת כפוגעת מס' 101-0948901:

פורסמה למתן תוקף ביום 12.12.2023 בי.פ. 11900 (פרסום אחרון בעיתונים ביום 15.10.2023).

מתוך דברי ההסבר לתכנית:

מגרשי התכנית ממוקמים על קו הרכבת הקלה (אדום) הקיים. תכניות מס' 62, 8000 מייעדות את המגרשים למגורים 1 ודרך מאושרת.

תכנון המבנה נערך מתוך התייחסות לשילוב מדיניות התכנון הקיימות במקום, ומתוך התייחסות למרקם העירוני על שדרות הרצל.

מטרת התכנית: שינוי ייעוד, תוספת קומות, זכויות ויח"ד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד' עם חזית מסחרית.
2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי, לרבות תוספת קומות, זכויות ויח"ד.

הוראות בינוי:

1. מס' יח"ד-57, מס' קומות-10 קומות מעל הכניסה הקובעת.
2. תותר הקמת חזית מסחרית במפלס רחוב הרצל, עם גישה נפרדת מהמגורים.
3. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה.
4. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות.
5. 20% מיח"ד יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.
6. תקן חניה 1:1.

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

[illegible]

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מורפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	1		400 (3)
מגורים ד'	מסחר	1	קומת קרקע	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין הוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. שטחי השירות התת קרקעיים יוכלו לשמש גם למסחר.

ב. תותר העברת שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע.

ג. תותר העברת שטחים עיקריים ממסחר למגורים ולחיפץ.

ד. תותר בניית מורפסות גג שלא יחושבו במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר הקמת מעקה להסתרת מערכות, חדר יציאה לגג וחדרים טכניים..

(2) ע"פ המסומן בתשריט.

(3) שטח זה מיועד גם למורפסות המוקפות קירות משלושה כיוונים..

שלביות ביצוע:

1. תוספת הקומות המבוקשות תעשה בהינף אחד.
2. הכניסה לחניה המוצעת בתכנית מכיוון רחוב הרצל תיקבע כזמנית בלבד וזאת עד למימוש החניון בתכנית המצרנית מתחם "לב הכרם" (גוש 30161, חלקות 56,57,58). לעת השלמת החניון במתחם "לב הכרם" הכניסה ברכב לחלקה 116 תבוטל ובמקומה יקבעו שטחי מסחר כלפי המעבר המוצע בתכנית המצרנית. הכניסה לחניויות התת קרקעי בחלקה 116 תהיה מכיוון רחוב תרצה.

הערה:

במסמך החלטות של ועדת המשנה להתנגדויות מס' 2023063 מיום 02.11.2023 בראשות יו"ר הוועדה הגב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית ירושלים, קבע החוקר שדן ב-5 התנגדויות (מתוך התנגדות עצמית אחת, והתובעים אינם נמנים כלל עם המתנגדים) ביחס להתנגדות לקבלת תמורה לא מידתית "התכנית לא קודמה על רקע תחשיב שמאי בדבר היקף הבינוי המשקף יישימות כלכלית לתכנית, אלא בהתאם להיקף שנקבע במדיניות הציפוף לאורך צירי רק"ל"

בהמשך קבע ביחס לטענות בדבר תכנון כולל ותוספת קומות :

- מדובר במתחם ששטחו כ-1.3 ד' המצרני לציר הרכבת הקלה. מדיניות הציפוף לאורך צירי רק"ל מאפשרת בניה בהיקף של עד 10 קומות במגרשים מסוג זה.
- התכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית תואמת את מדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי הרק"ל.

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

תכנית 101-0948901 הנטענת כפוגעת קודמה ואושרה כחלק מהמדיניות המושרשת ע"י מוסדות התכנון בירושלים.

אישורה של התכנית והחלטות החוקר משקפות הלכה למעשה את התפתחות העיר ירושלים בכלל ולאורך צירי הרכבת הקלה בפרט.

בקרקעי התובעים בנוי בניין מסיבי הכולל 9 קומות המהווה בפני עצמו התפתחות אורבנית סבירה.

הערה - רשימת התכניות המתוארת הינה חלקית בלבד ואינה כוללת תכניות בנין עיר כלליות שחלות ברחבי העיר ירושלים.

י. רישוי:

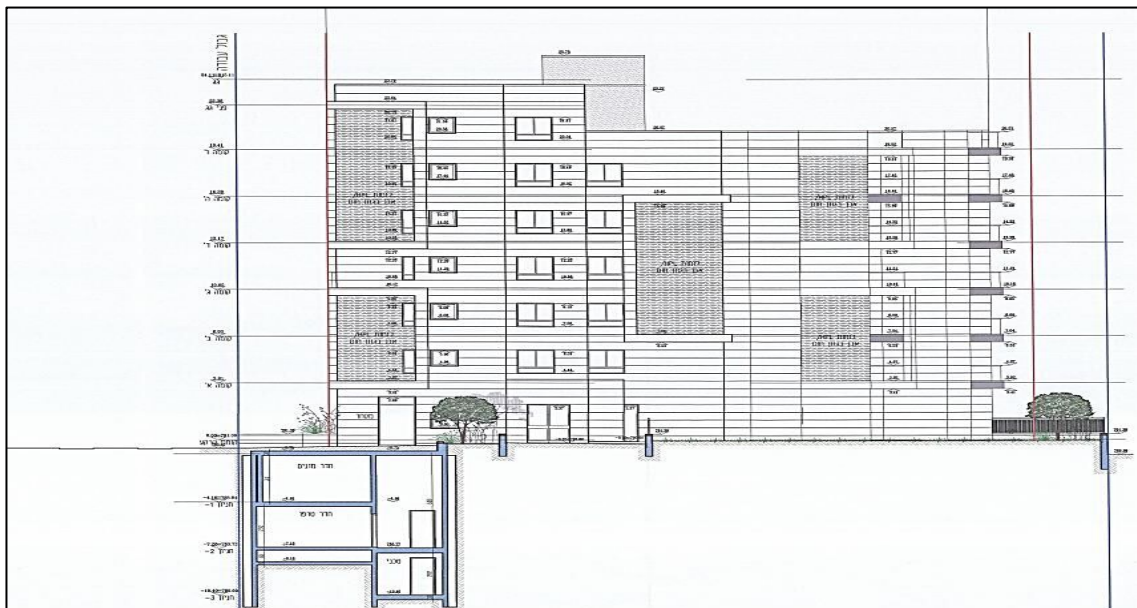
חלקה 190- לא אותר כאמור היתר בניה לחלקה, ההנחה כי המבנה נבנה בהיתר.

חלקה 7 עליה חלה תכנית מס' 101-0948901 הנטענת כפוגעת:

היתר בניה מס' 116700 מיום 16.01.2022 במסגרת ת.ב 19/371 במסגרתו אושר הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 2-38.

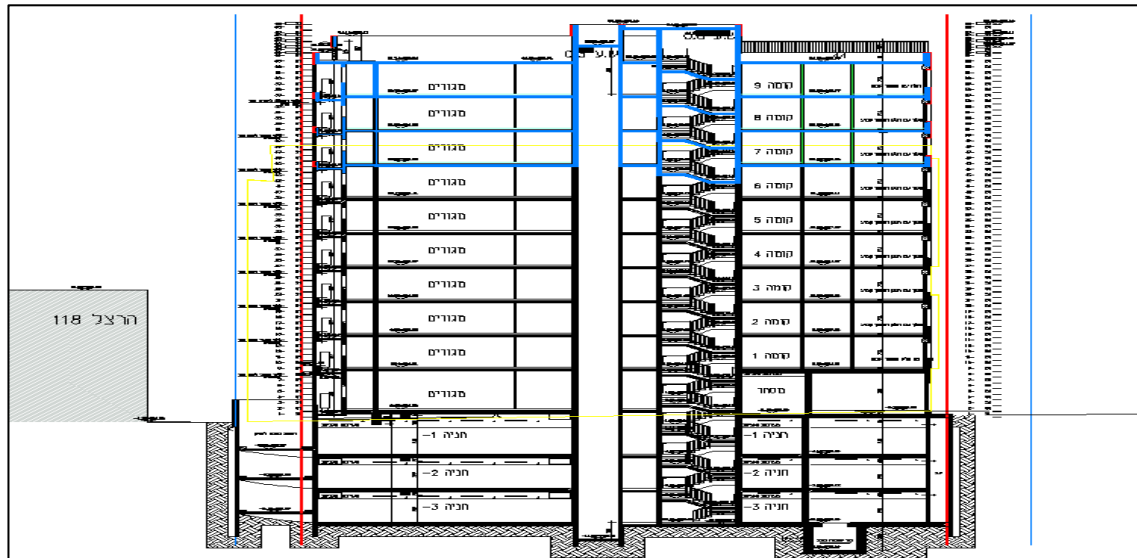
סה"כ שטח שאושר בהיתר 30 יח"ד בשטח 2,331.11 מ"ר עיקרי בבינוי של 6 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות חניון תת"ק.

תשריט חזית דרום מערב מתוך היתר הבניה:



טיטות היתר בניה מס' 120577 מיום 26.02.2025 במסגרת ת.ב 19/371.01 לטובת היתר שינויים להיתר מס' 116700, הרחבת בינוי לקו אפס לפי מדיניות רק"ל והוספת 3 קומות מגורים, סה"כ 10 קומות. סה"כ שטח שאושר: 5,093.41 מ"ר עיקרי קיים ומוצע בבינוי של 9 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות תת קרקעיות.

חתך ב-ב מתוך טיוטת היתר הבניה:



יא. הפגיעה לפי שמאי התובעים (ראה התייחסות בהמשך):

שמאי התובע טוען כי בנכס מושא השומה חלה פגיעה כלהלן:

1. "פגיעה בהנאה" לעולמים- פגיעה בהנאה בשימוש הדירה מכאן ועד עולם. הנאה שבישיבה בדירה וצפייה בתמונת נוף שצוירה ע"י היקום. תמונה בלתי נגמרת ורציפה שמרחיבה את לב הצופה.

2. "גזילת נוף" לעולמים- התכנית הביאה ל"עיוורון לנוף" "חיסול" קו האופק- חסימת ראות טוטאלית למרחקים ע"י הצבת "מסך הסתרה" בצורת בניין גבוה ורחב לפני הדירה, דבר שאינו בר תיקון.

בגין הפגיעות שלעיל נקבע ע"י שמאי התובעים 12% ירידת ערך משווי דירת התובעים.

3. "פגיעה בפרטיות" לעולמים- הדירה עברה ממצב של "פרטיות אבסולוטית" למצב שהשכנים במרפסת הבניין הפוגע במספר קומות עליונות יכולים לשבת ולהביט בדיירי הדירה הנדונה.

בגין הפגיעה שלעיל נקבע ע"י שמאי התובעים 3% ירידת ערך משווי דירת התובעים.

4. חריגה מקווי בניין מאושרים (נטען ע"י האדריכל ולא שמאי התובעים).

סה"כ נקבעה ירידת ערך בסך של 15% משווי וערך הדירה, בסכום של 675,000 ₪ (15% X 4,500,000 ₪)

אברם גלעד - כלכלן ושומאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יב. גורמים ושיקולים:

- בחוות דעת זו הבאתי בחשבון בין השאר את הגורמים והשיקולים הבאים:
1. ההערכה הינה לשיעור ירידת ערך, פגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישורה של תכנית 101-0948901.
 2. מדובר בפגיעה עקיפה בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה לדירה הממוקמת בקומה 9 בניין הממוקם ברח' הרצל 114.
 3. המועד הקובע בגין תכנית 101-0948901 הינו 30.12.2023.
 4. מיקום הנכס בשד' הרצל 114, שכונת בית הכרם, אופי האזור, שימושים מעורבים ורמת הפיתוח.
 5. מדינות התכנון במצב הקודם לבינוי של עד 10 קומות לאורך צירי הרכבת הקלה.
 6. מצבו התכנוני כמפורט לעיל (לפני ואחרי המועד הקובע לתכנית הנטענת כפוגעת).
 7. שטח החלקה והמבנה כמפורט לעיל.
 8. המצב המשפטי- זכויות בעלות.
 9. הובאו בחשבון פסיקות בנושא ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

יג. התייחסות לתביעה:

- שומאי התובעים קבע לנכס שבנדון ירידת ערך בעקבות אישור תכנית 101-0948901 כדלקמן:
- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| פגיעה בהנאה ובנוף לעולמים: | 12% |
| פגיעה בפרטיות: | 3% |
| סה"כ: | 15% |
| שווי הדירה: | ₪ 4,500,000 |
| ירידת ערך: | ₪ 675,000 = 15% X 4,500,000 |

להלן התייחסותי:

חריגה מקו בניין:

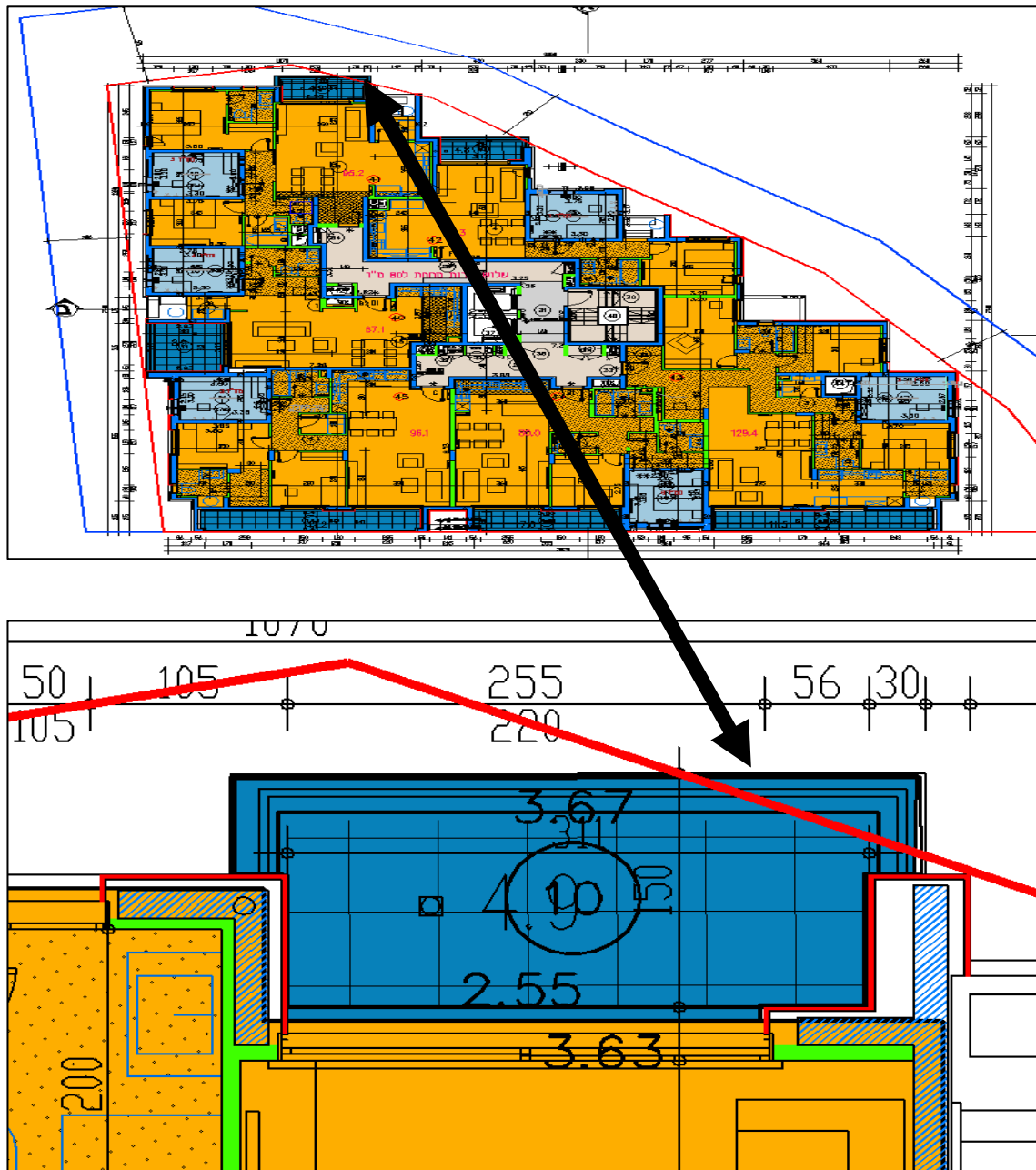
במסגרת חוות הדעת האדריכלית שנערכה ע"י האדריכל מר איציק עדס נטען כי במסגרת התכנית אושר קו בניין אחורי של 5 מ' הקטע קצר בלבד וקו בנין צידי של 3 מ' והפונה בחלקו לדירת התובעים. בהמשך נטען כי המרפסת של המבנה בחלקה 7 חורגת מקו הבניין בכ-50 ס"מ לקו הבניין שהוגדר כ-3 מ' המהווה חריגה של 16.3% מעבר לקו הבניין. כאשר המרפסת הנ"ל נמצאת ממול לסלון דירת התובעים וצופה אל תוך סלון דירתם.

ממדידה גראפית מתקבל מרחק של כ-15 מ' בין דירת התובעים לבניין החדש בחלקה 7. כך שככל וקיימת חריגה של 50 ס"מ הרי שבמרחק של 15 מ' הדבר זניח, ובנוסף סוגיה זאת לא חושבה כראש נזק הגורם לירידת ערך בשומת התובעים.

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

לגופו של עניין, להלן תשריט הממחיש את "החריגה" של המרפסת מקו בניין ע"ג טיוטת היתר הבניה:



לא סביר כי חריגה מינורית זו, מהווה את הפגיעה לכאורה בשווי הדירה.

נושא צמצום קווי הבניין נידון בין היתר בהחלטת ועדות ערר שונות:

גת/9002/0321 גנץ, עטיה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גני תקווה:

בעניין צמצום קו הבניין האחורי מ-3 מ' ל-2.15 מ' קבעה ועדת הערר:

"נציין כי הטענה בדבר חוסר הנוחות משינוי קו הבניין מובנת. הביקור במקום המחיש את הקרבה שבין הבניין לנכסי העוררים ואולם כשעסקינן בתביעה לירידת ערך, לא די בכך. ועל מנת לבסס את התביעה לירידת ערך על רקע שינוי קו הבניין, היה על העוררים להצביע על פיחות בשווי הנכסים כתוצאה מכך וזה לא נעשה"

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

ערר 9005/08 ד"ר אדמונד קסיס נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה:

"על מנת לעמדו בנטל ההוכחה, היה על העוררים להראות ולהוכיח כי שינוי קו הבניין אכן גורם להסתרה יתרה בקומה שלהם, וכן להציב מודל כלשהו המראה כי הסתרה או הפרעה זו גורמים ירידת ערך".
במקרה שבפנינו, לא הוצגה כל ראיה, הוכחה ולמעשה אין אף טענה של ממש לגבי השפעת שינוי קווי הבניין על דירת העוררים, וממילא, אין ראשית ראיה לגבי ירידת ערך הנובעת מכך".

כאמור, מדובר על טענה שלא חושבה כגורם ירידת ערך בשומת התובעים, לפיכך, במקרה הנדון לא עמדו העוררים בנטל ההוכחה לירידת ערך.

התפתחות עירונית:

הנכס שבנדון ממוקם בקומה התשיעית בבניין מגורים שנבנה בהתאם לתכניות שאושרו בשנות ה-70 לצד 3 מבנים בבינוי זהה הסמוכים אליו, בשנים אלו ועד לקביעת מדיניות התכנון לאורך צירי הרק"ל שהחלה בשנת 2012 ועודכנה בשנת 2016 היה הבניין הנדון כ"מגדלור" בסביבתו.
התובעים הגרים בקומה העליונה של הבניין אכן נהנו מנוף חלקי ומהיתרונות במגורים בגובה אך בתביעתם ייתכן וסירבו לקבל את התפתחותה האורבנית של העיר ואת החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בשיתוף עם העירייה שקבעו מדיניות לפיה ניתן לבנות במגרשים הצמודים לפסי הרכבת הקלה בניינים בגובה של עד 30 קומות וציפו כי יישארו "האלומה שאליה ישתחוו אלומות השיבולים"¹.

בעוד התובעים עצמם מתגוררים בבניין מגורים המהווה בעצמו התפתחות עירונית סבירה,

להלן מס' פס"ד והכרעות בנושא ההתפתחות העירונית:

ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי ואח':

"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסוים. אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200 נטל הראיה בעניין זה מוטל, כאמור, על המערערת: אם המערערת לא תצליח לשכנע את בית המשפט כי הפגיעה בגין מטרד הרעש, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אינה עוברת את תחום הסביר וכי אין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגין פגיעה זאת, יהיה המשיב זכאי לפיצויים. זהו עניין לבית המשפט להחליט בו בכל מקרה לפי נסיבות המקרה וכך יעשה גם בית המשפט קמא במקרה שלפנינו."

¹ מתוך חלום האלומות של יוסף.

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

ערר מס' 047/06 אמיר לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין:

וירידת ערך לנכסי תושביו הותיקים יותר של הישוב המתגוררים בסמיכות לתחום ההרחבה. מצב דומה לתביעה שבפנינו עלה כאמור בפני ועדת הערר במס' מקרים קודמים ונדמה כי לאור הניסיון, ולאור עמדת ועדת הערר כולה אשר מורכבת הן מאנשי מקצוע והן מנציגי ציבור, הגיעה העת לגבש מדיניות באשר לתביעות כגון זו שבפנינו העוסקות בהרחבה של ישוב קיים.

נראה כי בישראל של העת הזו, שהיא מדינה הקולטת עלייה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיוזע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. 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 הגשת תביעות מעין אלה ולעניין 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."

ערר מס' 185/07 אורית אלטמן ו-36 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון ואח':

התכנית נשוא הערר איננה מהווה חריג לתכניות שאושרו בסביבה, החל משנות ה-70 ואילך. אין מדובר בבניה חריגה לגובה או בהוראות צפיפות או תכנית בניה חריגות. העוררים אף לא טענו לאלמנטים פוגעניים במיוחד בתכנית החדשה, משום שגם אין כאלו. כל שמבקשים העוררים לעשות הוא למנוע מאחרים את ההנאה ממקרקעיהם שהם עצמם זכו לה עוד בשנות ה-70.

במקרה הנדון הבינוי המוצע במסגרת תכנית 101-0948901 הנטענת כפוגעת אינו חריג אלא תוצר של תכנון שעליו עמלו שנים רבות מוסדות התכנון לצורך התפתחותה של העיר ירושלים. כך שבמבחן המציאות מזה למעלה מעשור וחצי קיימת ציפיית שוק קונקרטי להעצמת הבינוי בסמוך לצירי רק"ל ואף מהווה ציפייה סבירה של התושבים בסביבה הן לנוכח הבינוי שאושר והן לנוכח התכניות המצויות בשלבי תכנון ואישור בסביבה הקרובה של הנכס הנדון. מהאמור לעיל אישורה של תכנית 101-0948901 אינו מהווה פגיעה בלתי סבירה בהנאה ובנוף כפי שנטען ע"י שמאי התובעים המהווה עילה לתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197.

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

המחשה להדמיית הבינוי בתכניות שאושרו לאורך ציר הרק"ל בשד' הרצל מתוך מערכת סימפלקס:



פירוט התכניות שאושרו והמוצעות בסביבה התואמת את מדיניות התכנון העירונית ותכנית האב:

- **תכנית 101-0962696** בכתובת הרצל 131 (דרום מזרח לחלקה 190) אושרה בשנת 2022 תכנית להרחבת בניין מגורים ותוספת 5 קומות מעל לקיים, סה"כ 10 קומות מעל קומה תת"ק.
- **תכנית 101-0967398** בכתובת שדרות הרצל 118-120 פינת רחוב תרצה (דרום מזרח לחלקה 190) אושרה בשנת 2025, קבלת התכנית בשנת 2022 והפקדת התכנית בשנת 2023, התכנית מבוססת מדיניות רק"ל ומציעה שני מבנים בגובה של 10 ו-31 קומות.
- **תכנית 101-1246248** בכתובת שד' הרצל 98-100 (צפון מזרח לחלקה 190) התכנית מציעה בינוי בגובה של כ-17 קומות ע"ג 3 קומות מסד, התכנית טרם אושרה, הוגשו התנגדויות.
- **תכנית 101-0994301** רחוב תומר 8-10 (צמוד לחלקה 190), קבלת תכנית בשנת 2022, דיון בהפקדה בשנת 2023. התכנית מציעה מבנים בבינוי של כ-30 קומות.
- **תכנית 101-1255785** רחוב הארזים 15, 17, 19 (צפונית לחלקה 190), התכנית ממוקמת בקרבת ציר רק"ל ומציעה 2 מבנים בבינוי של 18 קומות, מצויה בהליכי תכנון ראשוניים.
- **תכנית 101-1411826** ברח' הרצל 123 (דרום מזרח לחלקה 190), התכנית במתווה של פינוי בינוי מציעה מבנים בבינוי של 17 קומות, מצויה בהליכי תכנון ראשוניים.

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

מחקרים בעניין ירידת ערך:

בשומת התובעים צוטטו עיקרי מחקר שפורסם בשנת 2006 ע"י מר יעקב אודיש השמאי הממשלתי בשיתוף הגב' לריסה פליישמן מנהלת המחקר והמידע באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. מטרתו של המחקר, להעריך את השפעתו של הנוף הנשקף מדירות מגורים על מחיריהן וכתוצאה מכך לאמוד את הערך הכספי של סוגי נוף שונים. במחקר נבחנו בירושלים שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, ואילו השפעת הנוף לשטח פתוח נבדקה בשכונת גילה והר נוף:

עיקרי ממצאי המחקר:

- סוג הנוף בעל הערך הגבוה ביותר, הוא נוף לים.
- התועלת הסביבתית כגון נוף לים, שייכת לסוג משאבים נדירים והמצומצמים ביותר, מכאן ערכו הגבוה יחסית של נוף הנשקף לים מדירת מגורים. הביקוש למגורים בסמוך לים ילך ויגדל, בעוד שהיצע במגורים בקרבה לחוף הים ילך ויצמצם בהדרגה, זאת עקב מגבלות חוקיות ותכנוניות נוקשות על בניה ופיתוח באזורים מבוקשים אלו.
- לנוף עירוני השפעה מורכבת ואף מנוגדת באזורי הארץ השונים, לדוגמה בירושלים נוף עירוני מרהיב הנשקף מחלק מדירות המגורים בשכונות מבוססות (ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן) נתפס כתועלת בעלת ערך כספי חיובי.

התייחסות למחקר:

המחקר נערך בשנת 2006 מתייחס ל"נוף ייחודי" הנשקף מדירות שונות בהשואה לדירות ללא "נוף ייחודי" ומצא כי נוף ייחודי מביא לתרומה לשווי הנכס. בירושלים מחקרו של אודיש עוסק כאמור בשכונות המאופיינות בטופוגרפיה שונה משכונת בית הכרם שברובה ובייחוד בשד' הרצל הטופוגרפיה יחסית מישורית (ניתן ללמוד על כך מהתמונות שצורפו למחקרו, דוגמה מרח' עוזיאל בשכ' בית וגן ורח' שמעוני שבשכונת רסקו). כהמחשה, בדירת מגורים ברח' עוזיאל בחלק הצפון מזרחי, הנוף הנשקף מהדירה הוא של העיר ירושלים בואך הכניסה לעיר והגבעה הצרפתית. לא הוכח כי הנוף מדירת התובעים הנו "נוף ייחודי" כפי שבתצלום שלהלן:

תמונה להמחשה מרח' הרב עוזיאל בשכונת בית וגן גו"ח 30341/321:



אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אין חולק כי בדירה טרם אישור של תכנית 101-0948901 הנטענת כפוגעת קיים נוף עירוני חלקי לצד גגות של מבנים ותיקים בבניה נמוכה, כאמור, במחקרו מתייחס אודיש לנוף מלא וקובע כי התוספת לשווי לדירות עם נוף מלא לעומת דירות ללא נוף או נוף חלקי הינה בשיעור של כ-6.4%.

בהתאם לאמור לעיל, מחקרו של אודיש מתייטר מהטעם שהמחקר התייחס לנוף ייחודי ולא לנוף חלקי כפי שמושא השומה, ככל ואכן מדובר על נוף ייחודי הרי שהתוספת הינה כ-6.4% ולא 12%² כפי שנטען בשומת התובעים.

התייחסות למחקר להשפעת נוף ים על דירת מגורים שערך שמאי התובעים:
במסגרת העסקאות שהוצגו ברח' יצחק שדה 2-4 בבת ים התקבל פער של 9% בין נוף לים לא מקו ראשון, צפייה לנוף ייחודי מונמנטים למול נוף אורבני למרחק.

כאמור מחקרו של אודיש שנערך בשנת 2006 דן בסוגיית הנוף לים וקבע כי סוג הנוף בעל הערך הגבוה ביותר, הוא נוף לים וכי התועלת הסביבתית כגון נוף לים שייכת לסוג משאבים נדירים והמצומצמים ביותר מכאן ערכו הגבוה יחסית של נוף הנשקף לים מדירת מגורים.

ביסוס שיעור ירידת הערך על המחקר משנת 2024 אינו רלוונטי כלל מאחר ומדובר על "מוצר" שונה ממושא השומה שכאמור צופה לנוף עירוני חלקי.

סיכום:

מדובר על מחקרים שאינם רלוונטיים כלל למיקומו של הנכס הנדון. מחקרו של אודיש הינו מחקר אמפירי ועוסק בשפעת סוגי נופים שונים על שווי דירות מגורים. מאחר והמחקר אינו עוסק בשכונת בית הכרם וקובע תוספת לדירות עם נוף מלא בשונה מהמקרה הנדון הרי שאין להחיל את תוצאות מחקר אודיש, כך גם המחקר שבוצע בשנת 2024 בעיר בת ים אינו רלוונטי לאור מסקנותיו של אודיש ולאור העובדה כי אין מדובר בבסיס השוואה רלוונטי, ים לעומת אורבני.

התייחסות לסעיפי הפגיעה בשומת התובעים:

התייחסות כללית להעדר תימוכין קונקרטיים:

שומת התובעים מתבססת על מחקרים, ומחקרי דלפי לעניין "הפגיעה בנוף" ללא כל הוכחה לקשר ולדמיון בין המקרים, עניין זה נדון בפני ועדת ערר, שם נקבע:

ערר (ת"א 95193/07) חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א:

"כפי שהערנו גם בהחלטות קודמות, בהבאת מחקרים שונים, בין אם של השמאי הממשלתי ובין אם של החוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב וכדומה, כפי שנעשה בעררים שלפנינו, לא די. יש להראות יישום קונקרטי של מסקנות ותוצאות המחקרים על המקרה הספציפי. כך גם לא די בהבאת עסקאות ושומות

² בשומת התובעים נטען לגזילת נוף ופגיעה בהנאה מהנוף בסך כולל של 12% שהרי מהווים טענה דומה. ולפיכך, ראוי שההתייחסות אליהן תהיה אחת.

אברם גלעד - כלכלן ושמאי מקרקעין

ABRAM GILAD – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

ממקומות ואזורים אחרים, אלא יש לערוך התאמות למקרקעין הנדונים ולנתח את המאפיינים הדומים והשונים."

בערר (ת"א) 95013/17 אביבה ושעיה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נקבע כי:

"הסתמכות על שומות אחרות מחייבת שאותן שומות יעסקו במקרים דומים ככל האפשר ועליה להיות תהיה מלווה בהסבר המוכיח את הדמיון בין המקרים ובדיון בדבר השונה והזהה בין נתון ההשוואה ובין הנכס הנשום."

גזילת נוף ופגיעה בהנאה:

בשומות התובעים נטען לירידת ערך כוללת בסך של 12% משווי דירת התובעים.

בשומות התובעים אין כל אזכור ו/או התייחסות למדיניות הבינוי והתכנון המוצע/מאושר בסביבת הנכס שכאמור עפ"י מדיניות הבינוי, ניתן לבנות עד לגובה של 10 קומות שהלכה למעשה צויין ע"י החוקר כי הבינוי המוצע תואם מדיניות בעת אישורה של תכנית מס' 101-0948901 הנטענת כפוגעת.

כבסיס לבחינת שווי הדירה לפני אישור התכנית הובאו בשומות התובעים 18 עסקאות השוואה שעל בסיסן קבע שווי מ"ר בנוי בסיסי לפני התאמות בגבולות 40 א' נ.

מניתוח העסקאות עולה:

כתובת	קומה	שנת בניה	הערות
תרצה 10	3	2022	בניה חדשה
ארזים 17	6	1970	התחדשות עירונית בתכנית 101-1255785 (טרם אושרה)
הרצל 108	4	1970	בניה ישנה
תרצה 10	3	2022	בניה חדשה
מגדים 15	קרקע	1960	בניה חדשה- דירה "חודית ממוקמת בקומת קרקע
צומת שלמה 18	1	1981	עסקה חריגה- מצביעה על כ-60,000 ש"ח/מ"ר
יפה נוף 25	קרקע	1960	בניה חדשה, דירה "חודית ממוקמת בקומת הקרקע
תרצה 10	3	2022	בניה חדשה
תרצה 10	3	2022	בניה חדשה
תרצה 10	1	2022	בניה חדשה
הרצל 109	4	1970	בניה ישנה
צומת שלמה 14	1	1980	בניה ישנה
התומר 6	5	1960	בניה ישנה
יפה נוף 25	2	1950	בניה ישנה
התומר 6	4	1984	בניה ישנה
הארזים 2	2	1960	בניה ישנה
הרצל 104	6	2013	בניה חדשה
יפה נוף 25	5	2024	בניה חדשה

התמורה למ"ר שהוצגה בעסקאות ההשוואה לדירות שנבנו החל משנות כ-50 ועד לשנות ה-80 הרי שמשקפות את הפוטנציאל להתחדשות עירונית ו/או תמ"א 38.

לפיכך, בהערכת השווי נדרש להפחית את העסקאות שאינן רלוונטיות למושא השומה המהווה דירת מגורים בבניין שנבנה בשנות ה-70 (הערכה) ולאחר מכן יש לנטרל את הפוטנציאל התכנוני לדירות אלו. בהנחה כי שמאי התובעים יביא בחשבון פוטנציאל להתחדשות עירונית ו/או תמ"א 38 כפי שבעסקאות ההשוואה הרי שקביעתו **לירידת ערך לצמיתות אינה נכונה.**

פגיעה בפרטיות:

כפי שפורט בהרחבה לעיל, הנכס מושא השומה ממוקם בקומה 9 בהתאם לתכנית מאושרת משנת 1972, הציפייה הסובייקטיבית של בעלי הנכס הינה שהבינוי בסביבה שיאושר יהיה נמוך משלהם אך במבחן המציאות לא כך הדבר.

בכדי לבחון זאת נדרש לבחון זאת במבחן השוק ע"י קונה סביר, שברכישת דירה באזורים אלו הרי שייקח בחשבון את תנופת הבניה ברחבי העיר ובסמוך לצירי רק"ל בפרט ואת המדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל כפי שאושרה בשנת 2016, בשקלול הנתונים בוודאי שיבין כי הפרטיות אינה לעד ולפיכך לא סביר כי היה משלם בעדה תמורה נוספת.

יד. סיכום:

מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל קבעה קו רקיע חדש בעיר, כחלק מההתפתחות האורבנית הטבעית של העיר, שמתגבשת בד בבד עם יוזמות חדשות להתחדשות עירונית ולתמ"א 38 תוך רצון לשלב את הבינוי החדש עם הישן ולתת מענה למחסור עצום בדירות באזורי הביקוש בירושלים לצד חיזוק דירות ישנות והוספת ממ"דים במציאות הבטחונית בה מדינת ישראל נמצאת מזה שנים.

בחלקת התובעים אושרה כבר בשנות השבעים תוכנית להגדלת הקפי הבניה ל-9 קומות, כאשר דירת התובעים ממוקמת בקומה העליונה, משאושרה מדיניות הרק"ל בשנת 2016 הרי שבמבחן השוק קונה סביר מבין שהנוף החלקי הנשקף מהדירה אינו חסין והצפי הנו לבינוי של מגדלי מגורים התואמים את מדיניות התכנון העירונית.

תכנית 948901 המוצעת תואמת את מדיניות התכנון העירונית וממשת את הצפיות שהיו בשוק המקרקעין בכלל ולאורך צירי הרק"ל בפרט.

לפיכך, ולאור כלל הנתונים שלעיל הריני בדעה כי בגין אישור **תכנית 101-0948901 איננה יכולה להיחשב כ"תכנית פוגעת"** על דירת התובעים הממוקמת בחלקה 190.

שומה זו נעשתה למטרת בדיקת ירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (להלן "מטרת חוות הדעת") עבור עיריית ירושלים (להלן "מזמין חוות הדעת"). אין היא מהווה תחליף לייעוץ 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. אחריותו של הח"מ מוגבלת למזמין חוות הדעת בלבד ולמטרת חוות הדעת בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל יעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

הריני מצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס המוערך.

נעזר אברם
3/11
ובאתי על החתום
גלעד אברם
כלכלן ושומאי מקרקעין

11/11/2025 תאריך
12098 סימוכין

**אומדן פגיעה בשווי מקרקעין עקב אישור תכנית
לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה**

הנדון: אומדן פגיעה בשווי דירת מגורים בגין אישור תכנית 101-0948901

תת חלקה 30 בחלקה 190 בגוש 30161

רחוב הרצל 114, בית הכרם, ירושלים



עמוד 1 מתוך 39 עמודים

תוכן עניינים

עמוד	פרק	סעיף
3	תצהיר ופרטי המומחה	1.
4	רקע כללי ותמצית הממצאים	2.
6	מטרת חוות הדעת, מזמין חוות הדעת, המועד הקובע, מועד הביקור בנכס	3-6.
6	מקרקעי התובעים	7.
	תאור הנכס והסביבה	8.
7	תיאור הסביבה	8.1
9	תיאור מקרקעי התובעים	8.2
12	הזכויות במקרקעי התובעים	9.
12	מצב תכנוני קודם	10.
17	התכנית החדשה החלה במקרקעין (חלקה 7) – תכנית 101-0948901	11.
20	היתרי בניה במקרקעין (חלקה 7)	12.
22	סיכום מצב תכנוני	13.
23	מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים	14.
26	הרקע החוקי לתביעה והפסיקה בעניין נטל ההוכחה, ציפיות וסעיף 200	15.
30	מחקרים והכרעות בעניין ירידת ערך	16.
32	התייחסות למרכיבי ה"פגיעה" הנטענים בשומת התובעים	17.
34	התייחסות לאלמנטים משביחים בתכנית החדשה	18.
35	עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכת הפגיעה במקרקעין	19.
36	סיכום הממצאים	20.
38	אומדן הפגיעה במקרקעין	21.
39	הצהרה	22.

עמוד 2 מתוך 39 עמודים

1. תצהיר ופרטי המומחה

שם המומחה:	גיל יזרעאלי.
מקום עבודתו:	רח' נחל שורק 83, טל שחר.
תפקיד:	שמאי מקרקעין מוסמך.
רישיון מס':	1127.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- הנני שמאי מקרקעין מוסמך ובעל משרד לשמאות מקרקעין משנת 2003, יו"ר מחוז ירושלים והדרום של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 2008-2011. משרדי מקיים קשרי עבודה ויעוץ שוטף עם מגוון רחב של לקוחות וביניהם חברות ציבוריות, בנקים מסחריים (בטוחות לאשראי, ליווי פיננסי של פרויקטים בבניה) עורכי דין העוסקים בנדל"ן, חברות מתוכננות עבור רמ"י, מוסדות, קבלנים, עיריות, יזמים ועוד.
- היום - 2003 - בעל משרד לשמאות מקרקעין.
- 2003 - 2002 - חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ.
- 2002 - 2001 - התמחות במשרד רובל שלמה (סם) כלכלה ושמאות מקרקעין.
- 1999 - 1997 - משרד דן יזרעאלי אדריכל בירושלים.
- 1994 - 1993 - בעלים ומנהל משרד לתיווך נכסים.
- 2003 - 2002 - לימודים לתואר בוגר בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה בי-ם.
- 2001 - 2000 - לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במכללה למנהל בירושלים.
- שמאי מקרקעין מוסמך ומנהל נכסים, מס' רישיון 1127.
- 2005 - בוגר קורס גישור במרכז הישראלי למשא ומתן וגישור.
- 2007 - מתווך מוסמך במקרקעין, מס' רישיון 20308.
- 2017 - בוגר קורס פינני בינוי במרכז גלובס לנדל"ן והאוניברסיטה העברית ירושלים.

עמוד 3 מתוך 39 עמודים



2. רקע כללי ותמצית הממצאים

- 2.1** נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית בנוגע לאומדן הפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון, ככל שקיימת, כתוצאה מאישור תכנית מפורטת מס' 101-0948901 (להלן: "**התכנית החדשה**") החלה על חלקה 30161/7 בכתובת שדרות הרצל 116 (להלן: "**המקרקעין**"), הגובלת בחלקה 190 בגוש 30161 (תת חלקה 30) ברחוב שד' הרצל 114 (להלן: "**מקרקעי התובעים**"), זאת בשל תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אשר הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2.2** מקרקעי התובעים כוללים דירת מגורים בת 4 חדרים בשטח כ-100 מ"ר המצויה בקומה תשיעית במבנה מגורים בן 9 קומות עיליות הממוקם ברחוב הרצל 114, בשכונת בית הכרם בירושלים, גוש 30161 חלקה 190. החלקה שבנדון מצויה בצמוד לגבול הצפון מערבי של התכנית החדשה.
- 2.3** סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים. על בסיס מדיניות התכנון העירונית, ולאור הצמידות לציר הרכבת הקלה הפועלת לאורך שדרות הרצל, בסביבת המקרקעין קיימת בעשור האחרון מגמת התחדשות עירונית הכוללת בעיקר פרויקטים מכוח תמ"א 38 ופינוי בינוי אשר במסגרתן מקודמות במהלך השנים האחרונות תכניות מפורטות להקמת מגדלי מגורים בגבהים שונים המגיעים לגובה של עד 30 קומות ואף יותר, לאורך ציר הרק"ל.
- 2.4** התכנית החדשה תואמת את מדיניות התכנון העירונית לאורך צירי הרק"ל למגרשים בשטח של עד 1.5 דונם וכוללת הריסת מבנה מגורים ותיק והקמת בניין מגורים בן 10 קומות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ מוצע בתכנית 57 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.
- 2.5** מעיון בשומת התובעים עולה (בתמצית), כלהלן:
- 2.5.1** לא הובאה בחשבון העובדה כי הבינוי המוצע תואם את מדיניות התכנון העירונית לאורך ציר הרק"ל המאפשרת בניה לגובה של 10 קומות במגרשים קטנים בשטח של עד 1.5 דונם ובינוי של עד 30 קומות בהתאם למדיניות נפחית + מגדלים לאורך קו הרכס.
- 2.5.2** לא הובאה בחשבון הציפייה הסבירה להתפתחות אורבאנית רגילה של עיר, כפי שנקבע בפסיקה. כך למשל אושרה חודש דצמבר 2022 תכנית מס' 962696 בשדרות הרצל 131 לתוספת 5 קומות עיליות מעל 5 קומות עיליות קיימות, ובסה"כ 10 קומות עיליות - ממש ממול המבנה בו ממוקמת דירת התובעים, במרחק אווירי של כ-70 מ'.
- 2.5.3** לא הובאה בחשבון העובדה כי במקרקעי התובעים עצמם אושרה כבר בשנות ה-70 של המאה הקודמת תכנית מפורטת להגדלת היקפי הבניה ומספר הקומות ל-9 קומות, בדומה לבינוי המוצע בתכנית החדשה.
- 2.5.4** לא ניתנה התייחסות לעובדה כי בחלקות סמוכות למקרקעי התובעים, מצפון מערב ומדרום, הופקדה תכנית פינוי בינוי אשר במסגרתה יוקמו 2 מגדלים בני 28 ו-30 קומות.

עמוד 4 מתוך 39 עמודים

לא הובאה בחשבון העובדה כי בהתאם למדיניות התכנון הכללית, קיימת היתכנות מסוימת כי גם במקרקעי התובעים תאושר תכנית פינוי בינוי להריסת הבינוי הקיים והקמה של מגדל מגורים חדש באופן שעשוי לאיין את הפגיעה במקרקעי התובעים.

2.5.5 שווי השוק של דירת התובעים מבוסס על מאגר מידע שגוי.

עסקאות ההשוואה עליהן מתבססת שומת התובעים כוללות דירות חדשות לחלוטין, הכוללות חניה תת"ק (תרצה 10) ו/או כוללות דירות המצויות במתחמים בהם מקודמים פרויקטים של התחדשות עירונית.

2.5.6 נטענת פגיעה עקיפה בסכום לא סביר בעליל ללא כל ביסוס.

יצוין כי באומדן ירידת הערך הובאה בחשבון כפילות בראשי הנזק בהיבט הנופי, כאשר פעם אחת חושב נזק בגין אובדן הנאה מנוף ובפעם השניה חושב נזק בגין גזילת נוף. בנוסף, חושב נזק בגין פגיעה בפרטיות.

ירידת הערך הנטענת מבוססת על מחקרים ומקרי מבחן שנערכו שנים רבות טרם המועד הקובע לאישורה של התכנית החדשה, ובהתייחס למקרקעין בעלי מאפיינים שונים בתכלית. בשומת התובעים הוצגו נתוני השוואה המתייחסים למחירי מכירה של דירות עם נוף לים בהשוואה למחירי מכירה של דירות ללא נוף לים.

לא הוצגו נתונים בשכונת בית הכרם בכלל ומשדרות הרצל בפרט, אשר מהם ניתן ללמוד על שיעור הפגיעה הנטענת בגין ראי הנזק לעיל.

בהתאם לפסיקה יש לבחון את ירידת ערך על ידי השוואת שוויים של המקרקעין הספציפיים לפני התכנית החדשה ולאחריה, תוך התייחסות לגורמים משביחים שבתכנית החדשה.

2.5.7 יצוין כי התובעים, יחד עם בעלי זכויות אחרים בבניין בהרצל 114, הגישו ערר בגין אישור הבקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 בתיק בניין 2019/371.

בהחלטת ועדת הערר, נדחו מרבית טענות העוררים, לרבות טענות בעניין קווי בניין, "תכנון זוחל" וכו'. ועדת הערר קיבלה את טענות העוררים לעניין פתרונות החניה וכתוצאה מכך נדרשו הנתבעים בהסכמה של דיירי הרצל 118 למעבר החניון דרכם או אישור הגורמים המוסמכים להסטת הפניה שמאלה מהכביש לבניין 118 כך שיתאפשר כניסה גם לבניין.

ועדת הערר הדגישה כי העוררים, להם חניה עילית בגבולות מגרשם, ייהנו משיפור משמעותי בהיבט התחבורתי בשל הפחתת העומס הקיים על החניה ברחובות הסובבים את המקרקעין. עוד נאמר בהחלטת ועדת הערר כי טענות שהועלו כגון עניין הפגיעה בפרטיות וקווי בניין, היה עדיף שלא היו נטענות כלל על ידי העוררים.

2.6 להערכת הח"מ, בהתבסס על האמור לעיל וכפי שיפורט בהרחבה בחוות הדעת,

לא קיימת כלל פגיעה בשווי מקרקעי התובעים עקב אישורה של התכנית החדשה - תכנית 101-0948901, והבינוי המוצע במסגרתה מהווה מימוש הציפיה הברורה בשוק המקרקעין הנובע ממדיניות התכנון העירונית בכלל ולאורך צירי הרק"ל בפרט.

עמוד 5 מתוך 39 עמודים

3. מטרת חוות הדעת

אומדן גובה הפגיעה, אם קיימת, בשווי השוק של דירת מגורים המצויה במבנה מגורים רווי ברח' הרצל 114, גוש 30161 חלקה 190, כתוצאה מאישור תכנית 101-0948901 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.12.2023.

4. מזמין חוות הדעת

מזמין חוות הדעת הינו מר חזי בינה, בשם חברת הוד הבירה פרויקטים בע"מ, היוזמת של התכנית החדשה.

5. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע להערכה הנו 15 יום ממועד הפרסום ברשומות של התכנית החדשה, דהיינו 1.4.2024.

6. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ במועד 10.11.2025

7. מקרקעי התובעים

גוש :	30161.
חלקה :	190.
כתובת :	רח' הרצל 114, שכונת בית הכרם, ירושלים.
תיאור הדירה :	דירת 4 חדרים בשטח רשום של 100.4 מ"ר הממוקמת בקומה התשיעית והעליונה בבניין בן 9 קומות.
	הדירה ה"נפגעת" רשומה כתת חלקה 30 וממוקמת בפינה הדרום מערבית של המבנה.
	סה"כ בקומה 4 דירות.
	חלון חדר המגורים פונה לכיוון חלקה 7 עליה אושרה התכנית החדשה.
שטח הנכס :	100.4 מ"ר רשום.
מהות הנכס :	דירות מגורים ותיקה במבנה מגורים רווי.
הזכויות בנכס :	זכויות בעלות.

עמוד 6 מתוך 39 עמודים

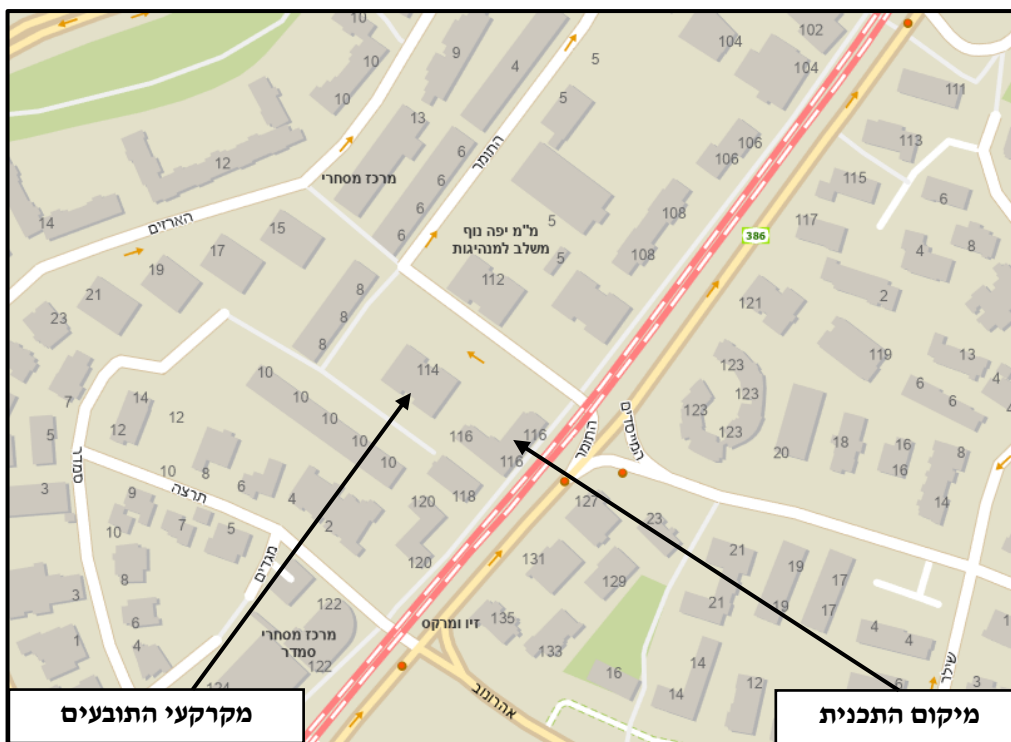
8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 תיאור הסביבה

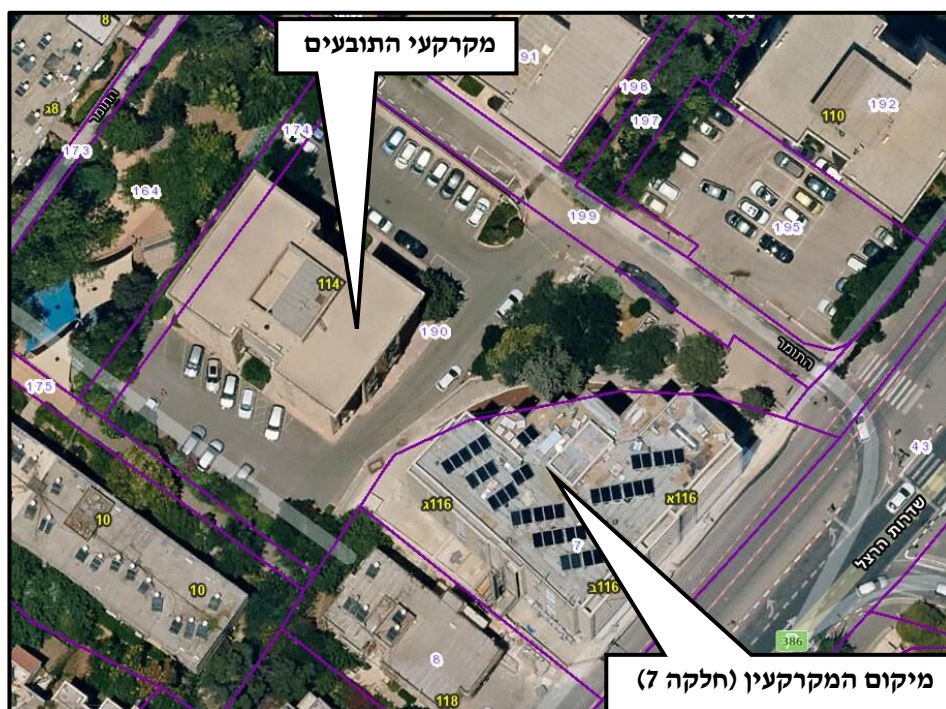
- שכונת בית הכרם הנה שכונת מגורים ותיקה הממוקמת במערב העיר ירושלים.
- שכונת בית הכרם מהווה שכונה מבוקשת ויוקרתית בירושלים העוברת בשנים האחרונות מגמה רחבה של התחדשות עירונית ובמיוחד לאורך המגרשים הסמוכים לציר שד' הרצל.
- האוכלוסייה בשכונה חילונית ברובה ממעמד סוציו אקונומי בינוני-גבוה.
- בלב השכונה עובר ציר שדרות הרצל שהינו ציר תנועה עיקרי בעיר עליו פועל קו הרכבת הקלה.
- בהתאם למדיניות התכנון העירונית לאורך ציר הרק"ל, בשנים האחרונות החלה מגמת התחדשות עירונית בבית הכרם אשר כללה בעיקר פרויקטים מכוח תמ"א 38 ופיוני בינוי אשר במסגרתן קו הרקיע של השכונה בכלל ובעיקר לאורך ציר שד' הרצל בפרט, עולה לגובה, ומוקמים מגדלי מגורים בגבהים שונים המגיעים לגובה 30 קומות ואף יותר.
- כך למשל מקודמות התכניות הבאות לבניה גבוהה בהתאם למדיניות:
 - ברחוב הרצל 131 (מדרום מזרח למקרקעי התובעים) תכנית לתוספת קומות למבנה מגורים לגובה סופי של 10 קומות, **התכנית אושרה**.
 - ברחוב הרצל 88-90 ורחל המשוררת (מצפון למקרקעי התובעים) תכנית להקמת 2 מבני מגורים בני 10 קומות ומבנה נוסף בן 8 קומות, **התכנית אושרה**.
 - ברחוב התומר 8-10 (בצמוד למקרקע התובעים ממערב ודרום) תכנית להקמת 2 מגדלים בני 28 ו-30 קומות, **בהליכי אישור סופיים**.
 - ברחוב הרצל 118-120 (מדרום מזרח למקרקעי התובעים) תכנית להקמת 2 מבני מגורים בני 10 קומות ומגדל בן 31 קומות, **בהליכי אישור סופיים**.
 - ברחוב הרצל 98-100 (מצפון למקרקעי התובעים) תכנית להקמת מבנה מגורים בן 17 קומות, **התכנית בדיון בהתנגדויות**.
 - ברחוב הארזים 4 (מצפון למקרקעי התובעים, לא על ציר הרק"ל) תכנית להקמת מבנה מגורים בן 10 קומות, **בהליכי אישור סופיים**.
 - ברחוב הארזים 15, 17, 19 (צפון מערב למקרקעי התובעים, לא על ציר הרק"ל) תכנית להקמת 2 מבני מגורים בני 18 קומות, **בשלבי תכנון ראשוניים**.
 - ברחוב הרצל 123 (מעברו המזרחי של ציר הרצל) תכנית להקמת מבנה מגורים בן 18 קומות ו-2 מבני מגורים בני 10 קומות, **בהליכי תכנון ראשוניים**.
- המקרקעין עליהם אושרה התכנית החדשה מצויים ברחוב הרצל 116, הממוקם במרכז הרחוב, מעברו המערבי. מקרקעי התובעים מהווים דירה בקומה התשיעית והעליונה בפינה הדרום מזרחית בבניין ברח' שד' הרצל 114 (חלקה 190), הממוקם מצפון מערב למקרקעין (חלקה 7).
- בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא.

עמוד 7 מתוך 39 עמודים

להלן מפת איתור סביבה:

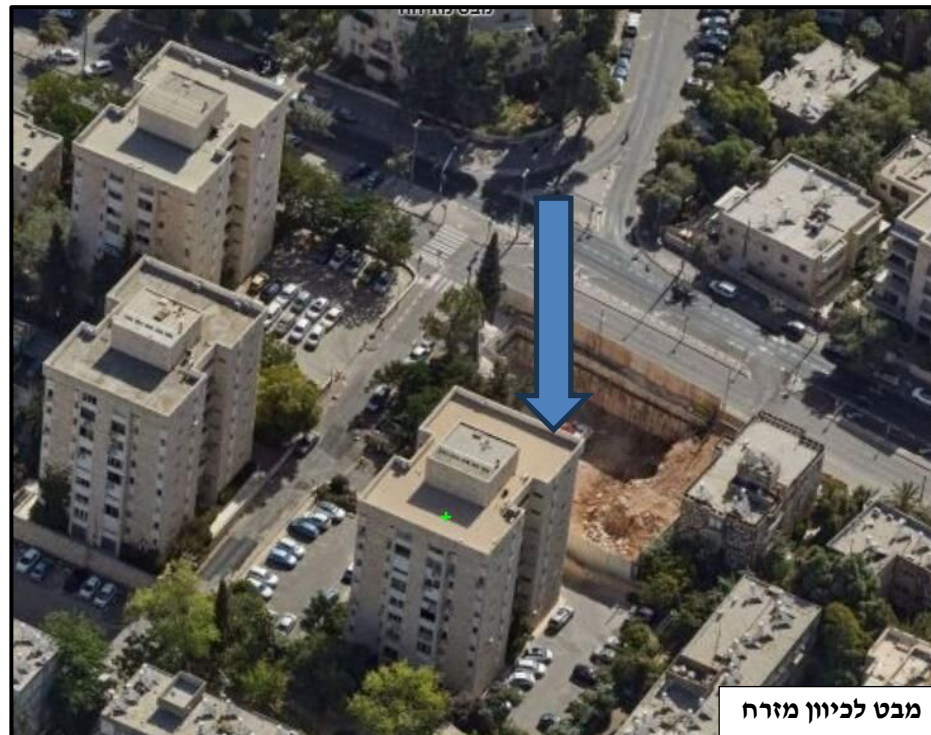


להלן מיקום המבנה שבנדון על רקע תצלום אוויר:



עמוד 8 מתוך 39 עמודים

להלן תצלום אלכסוני של מקרקעי התובעים:



8.2 תיאור מקרקעי התובעים

כאמור, מקרקעי התובעים ממוקמים בחלקה 190 בגוש 30191 המצויה ברחוב שד' הרצל 114 בשכונת בית הכרם, בצמוד ומכיוון צפון מערב לחלקה 7, בכתובת שד' הרצל 116, בה חלה התכנית החדשה. מקרקעי התובעים כוללים דירת מגורים בת 4 חדרים בקומה העליונה בבניין מגורים בן 9 קומות עיליות. גיל המבנה כ-50 שנים והוא כולל 32 דירות מגורים - בכל קומה 4 יחידות דיור. כל דירה כוללת 2 כיווני אוויר.

הבניין בנוי בבניה קונבנציונאלית מבטון בחיפוי אבן ירושלמית.

רמת הגמר במבנה ובדירה תואמת את גילם.

סביב המבנה חניה עילית המשמשת את דיירי הבניין.

לא אותר היתר הבניה להקמת המבנה.

גבולות החלקה:

מצפון - חלקות 176 ו-199 המהווים את רחוב התומר היוצא משד' הרצל לכיוון מערב.

ממערב - חלקות 164, 174 בייעוד שביל ושצ"פ ומעברם חלקה 159 עליה מבנה שיכון ותיק (התומר 8).

מדרום מערב - חלקה 157 עליה מבנה שיכון מאורך (התומר 10).

על החלקות ברח' התומר 8, 10 יחד עם שטח השצ"פ והשביל הופקדה תכנית פינוי בינוי יחד עם המבנה

המאפשר הקמת 2 מגדלים בני 28 ו-30 קומות.

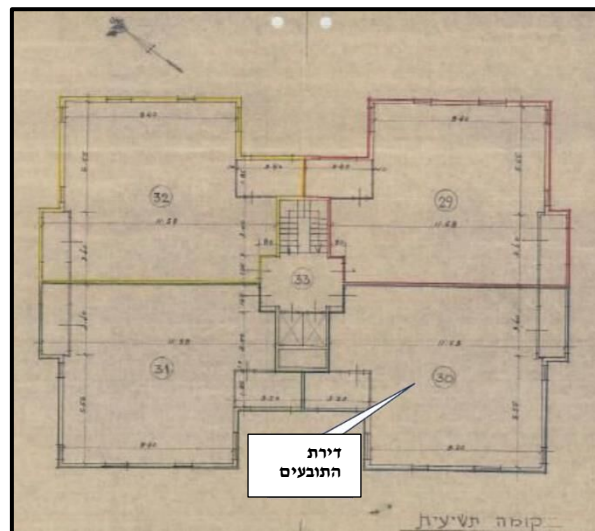
מדרום מזרח - חלקה 7 בה אושרה התכנית החדשה.

עמוד 9 מתוך 39 עמודים

להלן תיאור הדירה:

דירה 30 – קומה תשיעית

דירת מגורים בת 4 חד' הכוללת 2 כיווני אוויר- לכיוון דרום מזרח ודרום מערב.
בחדר המגורים המזרחי קיים חלון הפונה לכיוון חלקה 7 בה אושרה התכנית החדשה.
בין החזית הדרום מזרחית של הבניין לבין המקרקעין (חלקה 7) עליהם אושרה התכנית קיים כביש פנימי
ברוחב 5 מ' המפריד בין 2 הבניינים.
המרחק הכולל בין 2 חזיתות הבניינים כ-13 מ'.
תרשים הקומה מתוך תשריט הבית המשותף:



עמוד 10 מתוך 39 עמודים

תצלומי המקרקעין (חלקה 7) ומקרקעי התובעים (ביקור חיצוני):



עמוד 11 מתוך 39 עמודים

9. הזכויות במקרקעי התובעים

מקרקעי התובעים ממוקמים בחלקה 190 בגוש 30161, תת חלקה 30.
עפ"י העתק מידע מפנקס הבתים המשותפים (נסח היסטורי) אשר הופק ביום 28.10.2025, רשומות הזכויות בנכס מושא ההערכה כלהלן:

גוש:	30161.
חלקה:	191.
תת חלקה:	30.
שטח:	100.4 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף:	1/32
בעלויות:	עמיקם בצלאל 1/2
	עמיקם בת ציון 1/2

הערות:

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, ילקוט פרסומים מס' 2985 מיום 24/11/83.
הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון ובניה ע"ש הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, תכנית מס' 8000.
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, ילקוט פרסומים מס' 5351 מיום 14/12/2004.

הערה הח"מ - זכויות התובעים בתת החלקה רשומות מיום 8/7/1986.

10. מצב תכנוני קודם

מדיניות התכנון בסביבה

10.1 מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל

בחודש יולי 2016 פרסמה הועדה המחוזית ירושלים מסמך מדיניות תכנונית המתייחס לאופי הבינוי לאורך תוואי הרכבת הקלה בירושלים.

בהתאם להחלטה, נקבעו אחוזי בניה, תכסית וגובה בניה בהתאם למרחק מציר הרכבת הקלה ועל בסיס שטח המגרש.

במגרשים ששטחם בין 1 דונם עד 1.5 דונם תותר בניה בין 9-12 קומות, כאשר אחוזי הבניה בשיעור של עד 440%.

ביום 8.4.2019 התקבלה החלטה על עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל ובהתאם להבהרה מיום 15.7.2019, נקבעו השינויים הבאים במדיניות:

במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם נקבעה מדיניות נפחית לפיה תותר בניה עד גובה 10 קומות, כאשר אחוזי הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת.

קווי הבניין:

0 - קדמי לכיוון ציר הרק"ל. 0-3 - קדמי לכיוון רחוב ניצב לציר הרק"ל. 3 - צדדי. 5 - אחורי.

עמוד 12 מתוך 39 עמודים

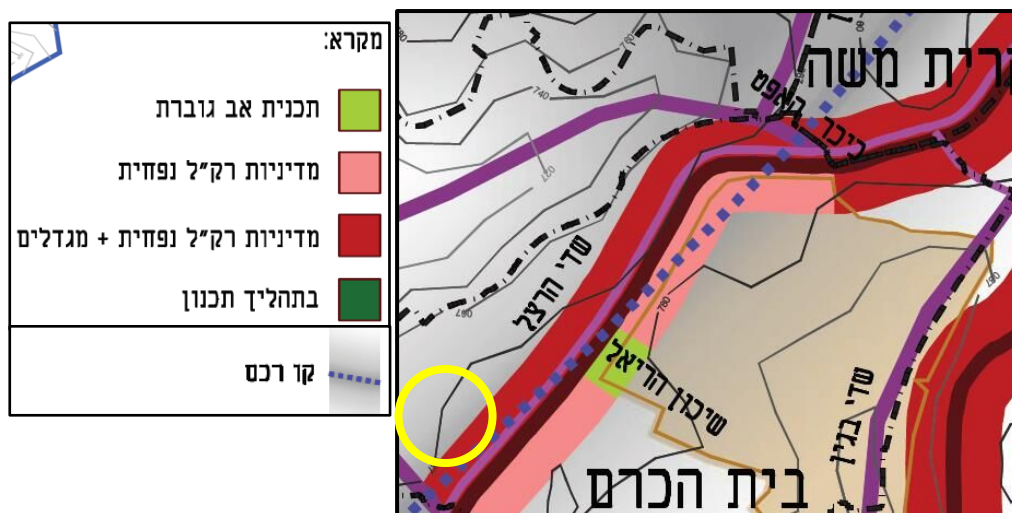
תכנית הבניה תהיה עד השטח הכלוא בין קווי הבניין.

בהתאם לנפח הבינוי המתקבל, בכל תכנית תקבע חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות בהתאם למאפייני הבינוי המוצע.

תחולת המדיניות תהא במגרשים מצרניים לציר הרק"ל ובהתאם למפת רקע המצורפת להחלטה. הוועדה תשקול החלטת המדיניות גם בהתייחס למגרשים שאינם מצרניים לציר הרק"ל בפינות רחובות וצמתים לאורך הרק"ל ולחילופין בכפוף ליצירת פתרונות הקשורים בהפרשה לצרכי ציבור, חניה, מעברים וחיבורים של הולכי רגל לשכונות.

בהתאם לעדכון המדיניות מ-2019 נקבע כי במגרשים בשטח מעל 1.5 דונם יותר בינוי לגובה של עד 18 קומות בשיעור בניה של עד 720%. לאורך קו הרכס בשד' הרצל תתאפשר בניה של עד 30 קומות בשיעור של עד 1,200 אחוזי בניה לאחר הפקעה בשיעור 40% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור.

להלן קטע רלוונטי מהמפה המצורפת + מקרא (מיקום הנכס מוקף בצבע צהוב להמחשה):



עמוד 13 מתוך 39 עמודים

10.2 תכנית מתאר לשכונת בית הכרם - 16000

התכנית אינה מאושרת אך מהווה מעין מסמך מדיניות לשכונת בית הכרם.
ביום 6.4.2021 בישיבה מס' 2021024 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים לקבל את המלצת הוועדה המקומית ולא להמשיך בקידומה של תכנית 16000 כתכנית מתאר מקומית.

בהתאם לכך, הוועדה מחליטה על דחיית התכנית במתכונתה הנוכחית, אך יחד עם זאת ונוכח החשיבות שהוועדה רואה בקביעת עקרונות תכנון לשכונה, הוועדה קובעת כי עקרונות תכנית האב לשכונה, אשר אומצו ע"י מליאת הוועדה ביום 11.1.2011, ואשר היוו בסיס לקידומה של תכנית 16000 ומפורסמים באתר האינטרנט של הוועדה, ימשיכו לחול באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכנית.

מטרת התכנית

תכנון שכונת מגורים לרבות קביעת טיפוס בינוי למגורים, שימורים מסחריים והוראות שימור.

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות

שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג', קביעת זכויות בניה מרביות וקביעת מס' קומות מרבי.

חלקה 7 ו-חלקה 190 מוגדרות בתכנית אזור מגורים ג'. חלקה 7 עם חזית מסחרית לרחוב הרצל.

להלן קטע רלבנטי מתשריט התכנית



אזור מגורים ג'-

במגרשים הקטנים מדונם, מספר הקומות המרבי יהא עד 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וזאת ע"י הריסה ובניה חדשה או הוספת עד 2 קומות על בנין קיים.
במגרשים ששטחם דונם ומעלה, מספר הקומות המרבי יהא 8 עד 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וזאת בבניה חדשה בלבד. כל בקשה לבניה גבוה מכך (18 קומות) תחייב הכנה ואישור של תכנית מתאר מקומית לבניה גבוהה וזאת בשטח מינימלי של 2.5 דונם.
מסחר בקומת קרקע במקומות המסומנים בתשריט כ "חזית מסחרית".

1000 מ"ר ומעלה:

שטחי בניה: שטח עיקרי - 224-256% משטח המגרש + שטח שרות - 56-64% משטח המגרש.
סה"כ 280-320% משטח המגרש.

עמוד 14 מתוך 39 עמודים

תכסית- 45% משטח המגרש עילי. 80% משטח המגרש תת"ק.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת – 8-12.
מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת – 3.
שטחים שיתווספו- מרחב מוגן, שטחי שירות למחסנים וחדרי מכוונות בתת הקרקע:
בהיקף של עד 10 מ"ר שטח מחסן ליח"ד ועד 30 מ"ר חדרי מכוונות לבניין.
ליח"ד בשטח של מעל 150 מ"ר יתאפשר שטח מחסן בהיקף של עד 8% מהשטח העיקרי.
חניה מקורה/תת קרקעית, לרבות שטח למעלית רכב.
תמהיל דירות- גודל יח"ד ממוצעת בבניין החדש המוצע יקבע על 100 מ"ר, כאשר 20% מכלל יח"ד החדשות יהא בגודל של 85 מ"ר. גודל יחידה ממוצעת לא כולל ממ"ד.
קווי בנין- קדמי- 5 מ', אחורי- 5 מ', צדי- 4 מ'.
קווי בנין לחזית מסחרית: קומת קרקע מסחרית תבנה בקו בנין 0 במפלס הרחוב.
תנאים למתן היתר בניה-

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים.
2. הגשת תכנית פיתוח.
3. תאום תשתיות.
4. תכנית מדידה, פיתוח נוף, חזיתות, גדר, חלקי הבניין, פתרונות אדריכליים.
5. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
6. תיאום עם מפקדת הג"א.
7. פינוי עודפי עפר ופסולת לאתר מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה

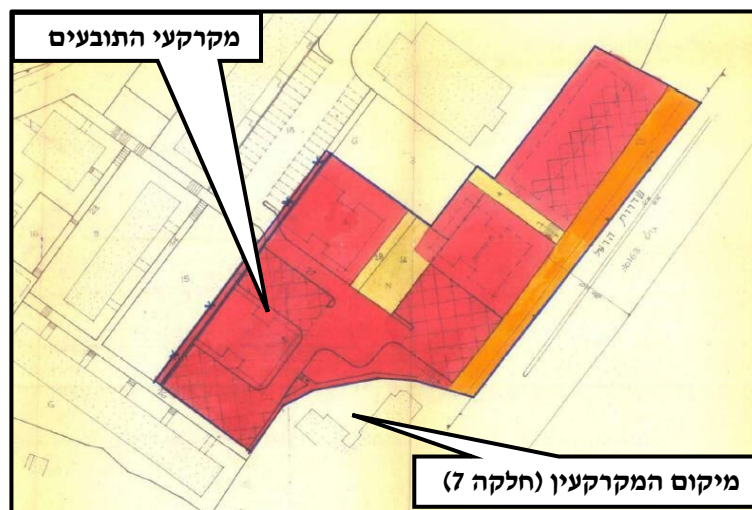
מהאמור לעיל נראה כי נכון למועד הקובע להערכה, הציפייה הסבירה בשוק המקרקעין הנה כי בשטח המקרקעין בתחום חלקה 7 (הרצל 116) צפוי להתאשר בינוי בהיקף התואם את עקרונות תכנית האב בסביבה, ובהתאם למדיניות הבינוי לאורך ציר הרק"ל, דהיינו בינוי בגובה 10 קומות ובצפיפות הנעה סביב 440% אחוזי בניה, בהתאם למדיניות הישנה, ואף יותר בהתאם למדיניות הנפחית המעודכנת.

יודגש כי בהתאם למדיניות התכנונית לאורך ציר הרק"ל, נכון למועד הקובע להערכה, כבר אושרה מול מקרקעי התובעים תכנית מס' 101-0962696 בשד' הרצל 131, מרחק אווירי של כ-70 מ' מול דירת התובעים לכיוון הנוף שנטען שנפגע.
בהתאם לכך, ערב אישור התכנית החדשה, הייתה מאושרת תוספת בניה של 5 קומות מעל מבנה קיים בן 5 קומות, באופן שהיה ממסית את הנוף מדירת התובעים עוד טרם אושרה התכנית החדשה.
תכניות נוספות בהליכי תכנון שונים מקודמים אף הם בסמיכות למקרקעי התובעים הצפויים לאשר בינוי של 10 ו-30 קומות לאורך ציר שדרות הרצל, כגון ברחוב התומר 8-10, שד' הרצל 118-120, שד' הרצל 123 ועוד.

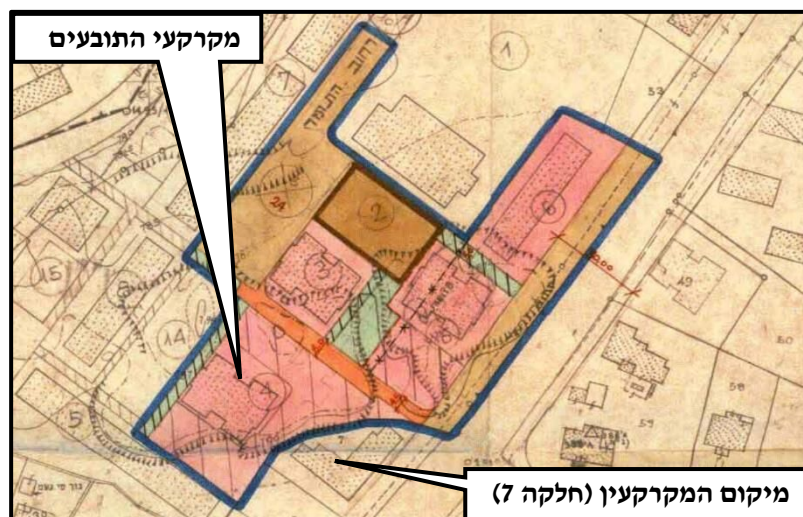
עמוד 15 מתוך 39 עמודים

התכניות החלות על מקרקעי התובעים

- תכנית 1460 – שיכון יפה נוף – שד' הרצל
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1686 מיום 31.12.1970.
בהתאם לתכנית חלקת התובעים מסווגת בייעוד אזור מגורים 1 המאפשר הקמת בניין בן 8 קומות ובניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים.



- תכנית 1460א' – שיכון יפה נוף – שד' הרצל
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1875 מיום 9.11.1972.
בהתאם לתכנית חלקת התובעים מסווגת בייעוד אזור מגורים 1 המאפשר הקמת 3 בניינים בני 8



- כאמור, לא אותר היתר הבניה להקמת המבנה, הונח כי המבנה הוקם בחוק וכי הבינוי תואם את התכנון המאושר בחלקה.

עמוד 16 מתוך 39 עמודים

11. התכנית החדשה החלה במקרקעין - חלקה 7

תכנית 101-0948901 - התכנית הרלוונטית לחווה"ד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11900 מיום 12.12.2023.

מטרת התוכנית - שינוי ייעוד והוספת קומות, זכויות ויח"ד.

עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד' עם אפשרות לחזית מסחרית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קביעת קווי בנין מירביים, קביעת הנחיות לקבלת היתר בניה.
- קביעת הוראות בינוי לרבות תוספת יח"ד, תוספת קומות ותוספת שטחי בניה.

הוראות בינוי

- מס' מרבי של יח"ד – 57.
- תותר המרת של עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה.
- יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד.
- 20% מיח"ד תהיינה קטנות עד 80 מ"ר.

חניה

- תקן החניה יהא 1:1, ניתן להתקין מעליות / מכפילי חניה.

שלבי ביצוע התכנית

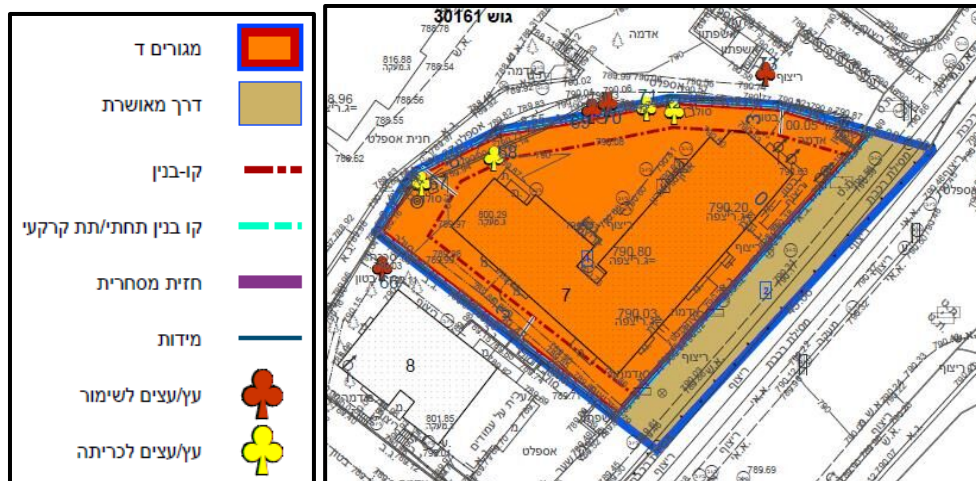
- שלב 1: תוספת הקומות המבוקשות תעשה בהינף אחד.
- שלב 2: הכניסה לחניה המוצעת בתכנית מכיוון רח' הרצל תיקבע כזמנית בלבד וזאת עד למימוש החניון בתכנית המצרנית מתחם "לב הכרם" (גוש 30161, חלקה 8,55,56,57). לעת השלמת החניון במתחם "לב הכרם" הכניסה ברכב לחלקה 116 תבוטל ובמקומה יקבעו שטחי מסחר כלפי המעבר המוצע בתכנית המצרנית. הכניסה לחניון התת"ק בחלקה 116 תהיה מכיוון רח' תרצה.

עמוד 17 מתוך 39 עמודים

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה:

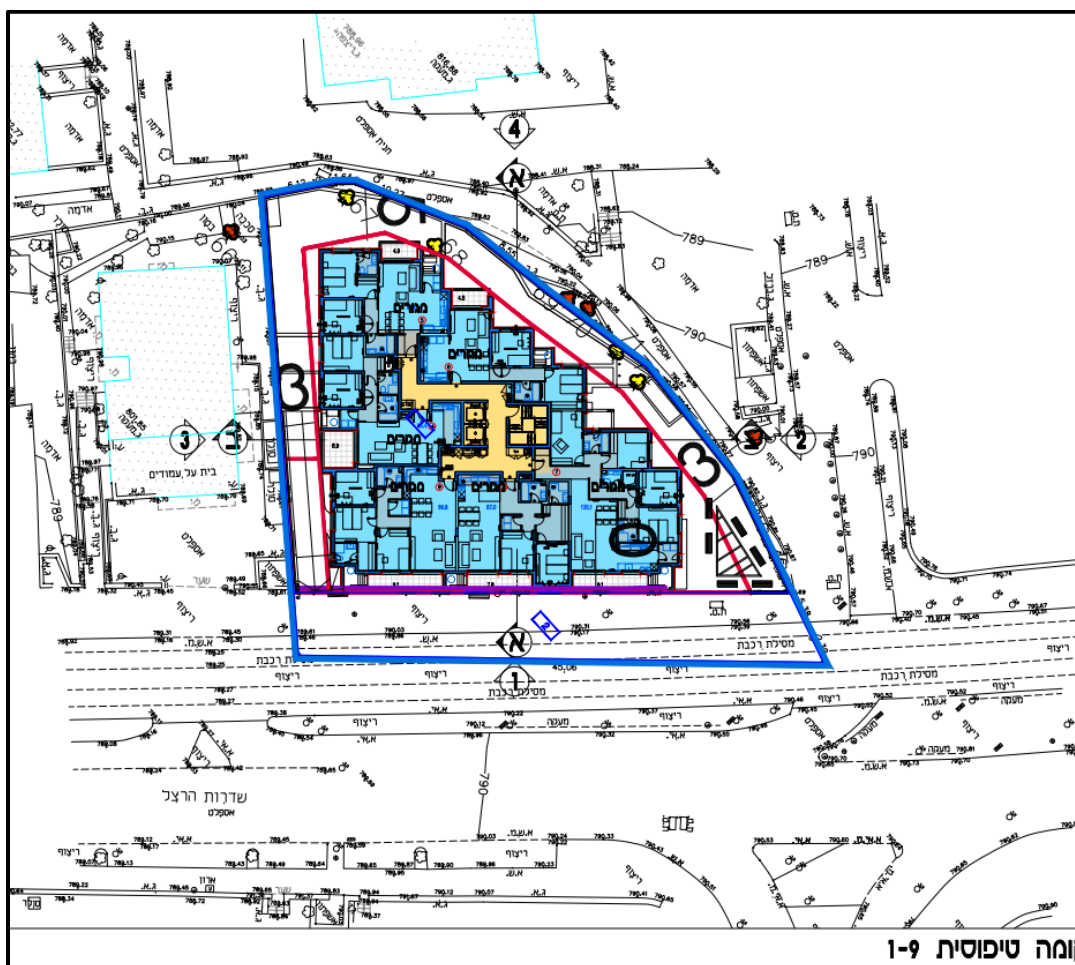
[illegible]

להלן תשריט התכנית - מצב מוצע + מקרא:



עמוד 18 מתוך 39 עמודים

תרשים קומות טיפוסיות מנספח הבינוי



התנגדויות לתכנית

לתכנית החדשה הוגשו 5 התנגדויות.

לא הוגשה ע"י התובעים התנגדות לתכנית שבנדון.

יצוין כי התובעים, יחד עם אחרים, הגישו התנגדות לבקשה להיתר בניה שהוגשה מכח תמ"א 2-38, הועדה המקומית לתכנון ובניה דחתה את ההתנגדות ולפיכך הוגש ע"י המתנגדים ערר. בהתאם להחלטת ועדת הערר נדחו מרבית טענות העוררים בטענה כי עדיף היה לו לא הועלו הטענות בכלל, נתקבלה הטענה לפיה יש לבצע שינויים בגישה לחניון התת קרקעי לבניין, טענה זו אינה רלבנטית כלל לתביעה מושא השומה ואינה קשורה לטענה לירידת ערך במקרקעי התובעים. כמו כן נטען ע"י ועדת הערר כי התכנית יוצרת שיפור משמעותי בהיבט התחבורתי למקרקעי העוררים.

עמוד 19 מתוך 39 עמודים

12. היתרי בניה במקרקעין (חלקה 7)

היתר בניה להקמת שלב א'

בתיק בניין 2019/0371.00 אושר היתר בניה מס' 116700 מיום 16.1.2022,

המתיר הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38-2.

בעל ההיתר: הוד הבירה פרויקטים בע"מ.

ההיתר הינו להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שימושי

מסחר ומגורים ומעל 3 קומות חניון תת קרקעי.

להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבניה:

מפלס	מחמת נקודת	סומה	למטרות עקרויות										למטרות שירות										היתר שטח בניה		אזור
			מזע	מגורים	מסחר	עיקרי	היתר	היתר	היתר	היתר	היתר	היתר	מזע	מגורים	מסחר	עיקרי	היתר	היתר	היתר	היתר	היתר	היתר	היתר	היתר	
-10.40	נ	3- תבון																							היתר
-7.28	נ	2- תבון																							היתר
-4.18	לא	1- תבון																							היתר
0.00	לא	קרקע																							היתר
+3.81	לא	1																							היתר
+6.93	לא	2																							היתר
+10.05	לא	3																							היתר
+13.17	לא	4																							היתר
+16.29	לא	5																							היתר
+19.41	לא	6																							היתר
+22.38	לא	יציאה רגל																							היתר
		מעל הקרקע																							היתר
		מחמת והקרקע																							היתר
		היתר הבניה																							היתר
יציאת שטחים היתר																									
301.32	89.15	212.17	315.39	4144.16	137.98	1813.05	1813.05	58.86	462.80	800.00	66.01	44.28	25.05	356.05	177.40	2331.11	2331.11	12.72	140.62	2177.77					היתר
18.64	18.64		136.87	1798.48	136.87	1798.48	1798.48	37.30	38.42	1573.76	117.44	31.56													היתר
319.96	107.79	212.17	452.26	5942.64	274.85	3611.53	3611.53	37.30	58.86	501.22	2373.76	183.45	75.84	25.05	356.05	177.40	2331.11	2331.11	12.72	140.62	2177.77				היתר

להלן תרשים קומה טיפוסית (קומה 5)



עמוד 20 מתוך 39 עמודים

היתר בניה להקמת שלב ב'

ביום 26.2.2025 הודפסה טיוטת היתר בניה מס' 120577 בתיק בניין 2019/0370.01 להקמת שלב ב' בפרויקט - במסגרת הבקשה להיתר מוצע תוספת שטחי בניה בקומות הקיימות וכן תוספת של 3 קומות חדשות במסגרת תב"ע מאושרת 101-948901.
הבינוי המאושר כולל שטחים (מוצע + קיים) כדלהלן:

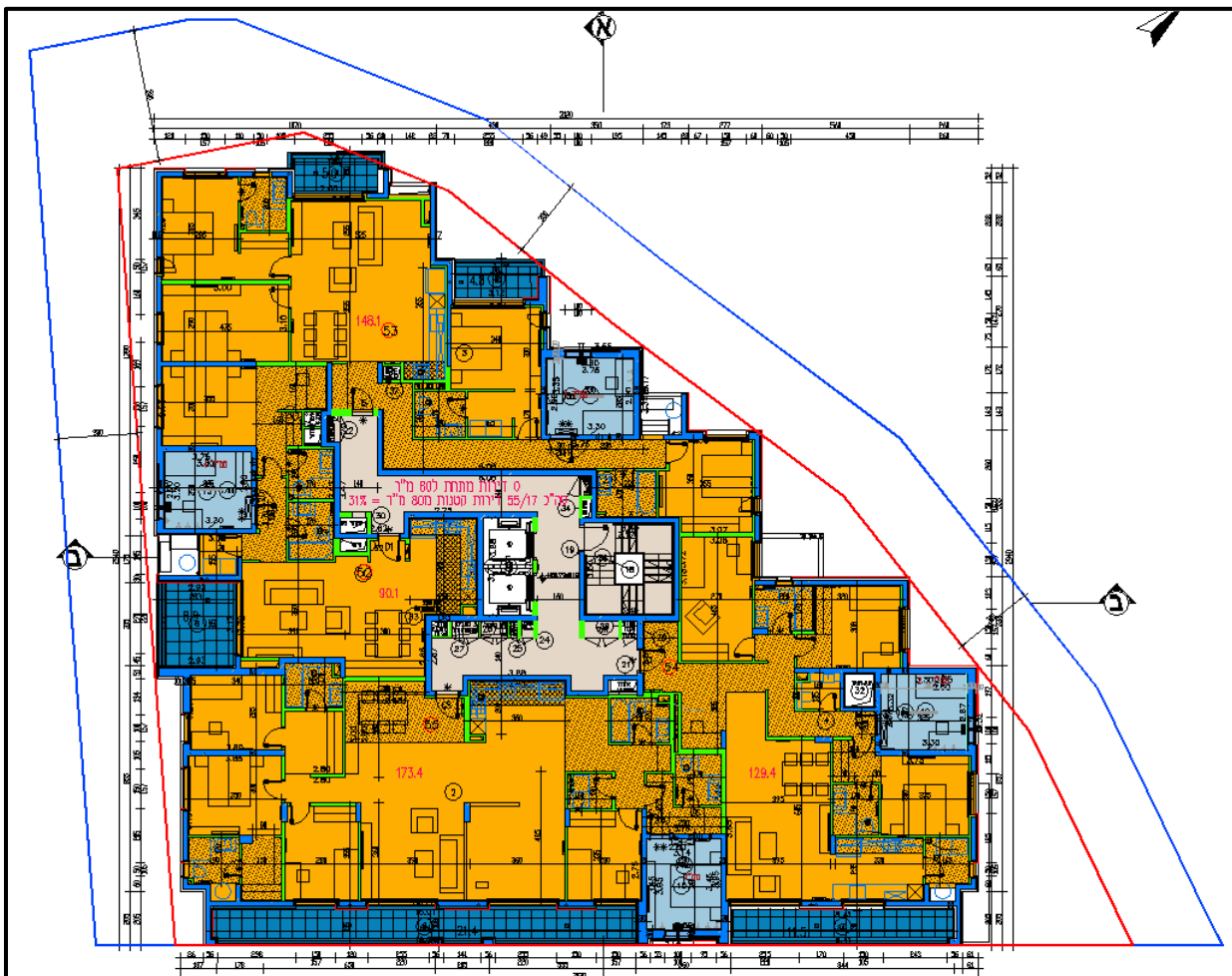
למטרות עיקריות

מגורים - 4,404 מ"ר, מרפסות - 467.74 מ"ר ומסחר - 221.67 מ"ר. סה"כ 5,093.41 מ"ר.

למטרות שירות

ממ"ד - 647.68 מ"ר, ממ"ק - 28.47 מ"ר, אחסנה - 85.14 מ"ר, חניה - 2,476.64 מ"ר,
מבואות וחדרי מדרגות - 676.24 מ"ר ומערכות טכניות - 106.3. סה"כ 4,020.47 מ"ר.

להלן תרשים קומה טיפוסית (קומה 9)



עמוד 21 מתוך 39 עמודים

13. סיכום מצב תכנוני

מצב תכנוני מאושר

בהתאם למדיניות התכנון העירונית, כפי שבאה לידי ביטוי במדיניות הבניה לאורך ציר הרק"ל, עולה כי המדיניות התכנונית נועדה ליצור מסגרת תכנונית לעיבוי הבינוי ע"י תוספת יחידות דיוור ושטחי תעסוקה ומסחר תוך שדרוג המרחב הציבורי ועידוד הבניה לגובה לאורך צירי הרק"ל המאושרים.

מדיניות זו נשענת על התהוותה של תשתית הסעת ההמונים, ככלי אשר יכול לשאת לאורכו בינוי עירוני מובהק המאופיין בבינוי גבוה יותר, בריכוז יח"ד, בעירוב שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים אחרים וביצירת חזית עירונית פעילה. עפ"י מדיניות זו, במקרקעין מושא חוות הדעת (חלקה 7) נקבעה תחילה מדיניות תכנון המאפשרת בינוי בגובה של עד 12 קומות בהיקף בניה של 440%. בשנת 2019 עודכנה המדיניות למגרשים בשטח עד 1.5 דונם למדיניות נפחית המאפשרת בינוי של עד 10 קומות בתחום קווי הבניין. בהתאם לתכנית 16000 שהופקדה כתכנית מתאר לשכונת בית הכרם ומהווה מעין תכנית אב המגדירה (על אף דחייתה) את המדיניות לפיתוח השכונה כמסמך מנחה לתכניות מפורטות, במקרקעין מושא חוות הדעת (חלקה 7) ניתן לאשר בינוי בגובה של 8-12 קומות ובהיקפי בינוי של בין 280-320% בניה.

במקרקעי התובעים אושרה כבר בשנות ה-70 של המאה הקודמת תכנית המאפשרת בניה של 9 קומות עליות. מדיניות התכנון העירונית אינה כוללת מגבלה כלשהי לאישור תכנית בגובה בניה דומה ואף למעלה מזה במקרקעין סמוכים למקרקעי התובעים.

בשדרות הרצל 131 (חלקה הממוקמת בגדה הדרומית של שדרות הרצל, מדרום מזרח למקרקעי התובעים) אושרה בסוף שנת 2022 תכנית מפורטת המאפשרת בינוי של 10 קומות (תוספת של 5 קומות על גבי מבנה קיים בן 5 קומות), דהיינו כבר במועד הקובע היה ברור שהנוף לכיוון דרום מזרח עתיד להיות מוסתר בחלקו.

מצב תכנוני מוצע בתכנית החדשה

תכנית 101-0948901 תואמת את המדיניות התכנונית אורך ציר הרק"ל. התכנית משנה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים ד', ומאפשרת תוספת קומות ביחס למצב המאושר לבינוי של 57 יח"ד ב-9 קומות עליות מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 קומות תת"ק. שטחי הבניה הכוללים הינם כ-5,120 מ"ר עיקרי למגורים + 300 מ"ר עיקרי למסחר.

עמוד 22 מתוך 39 עמודים

14. מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים

14.1 "פגיעה בהנאה" לעולמים

בהתאם לשומת התובעים, נטען כי אישור התכנית החדשה גרמה לפגיעה בהנאה בשימוש הדירה לצמיתות, בהתייחס להנאה שבישיבה בדירה וצפיה בתמונת נוף שהיתה קיימת בטרם הוקם הבינוי מכח התכנית החדשה. כמו כן, הועלתה טענה נוספת לפיה הבינוי החדש גרם ל"עיוורון לנוף ול"חיסול" קו האופק. מרכיבי פגיעה **כפולה** זו נאמדו ע"י השמאי מטעם התובעים בשיעור של כ-12% (9% + 3%). הטענות מתבססות על מחקר אשר נערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים שנת 2006: "השפעת נוף על שוויין של דירות מגורים", על מחירון לוי יצחק לדירות, על מחקר להשפעת נוף ים על דירת מגורים שנערך ע"י השמאי יצחק ראובן ומיועד לפרסום כמאמר במסגרת פרסומי לשכת שמאי המקרקעין, וכן על מחקרים בשיטת דלפי אשר נערכו ע"י לשכת שמאי המקרקעין משנת 2020.

14.2 "פגיעה בפרטיות" לעולמים

בשומת התובעים נטען כי אישור התכנית החדשה גרמה לאובדן תחושת פרטיות לאור הבינוי החדש שבו שכנים במרפסות הבניין החדש בקומות העליונות יוכלו להשקיף לדירת התובעים. האמור גרם לירידת ערך בשיעור של כ-3%.

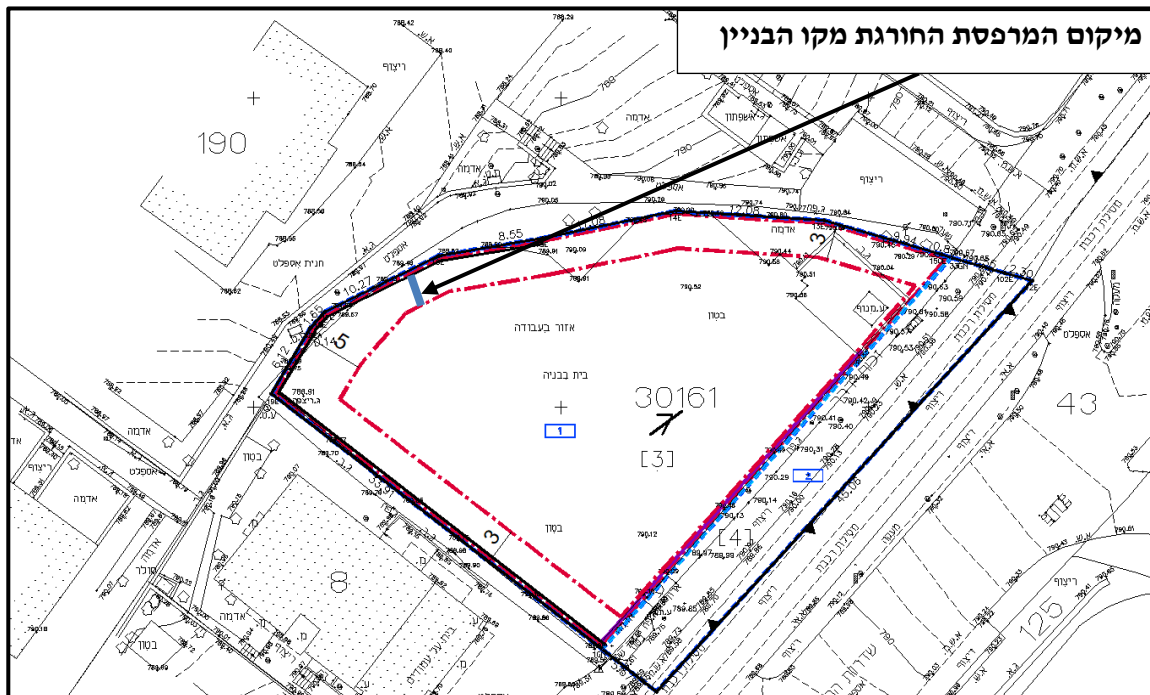
14.3 סה"כ מהות הפגיעה הנטענת

בהתאם לשומת התובעים נקבע כי סיכום מרכיבי הפגיעה מצביע על פגיעה כוללת בשיעור של 15%. לאור האמור לעיל, נקבעה פגיעה בשווי הדירה בסך של 675,000 ₪ במעוגל.

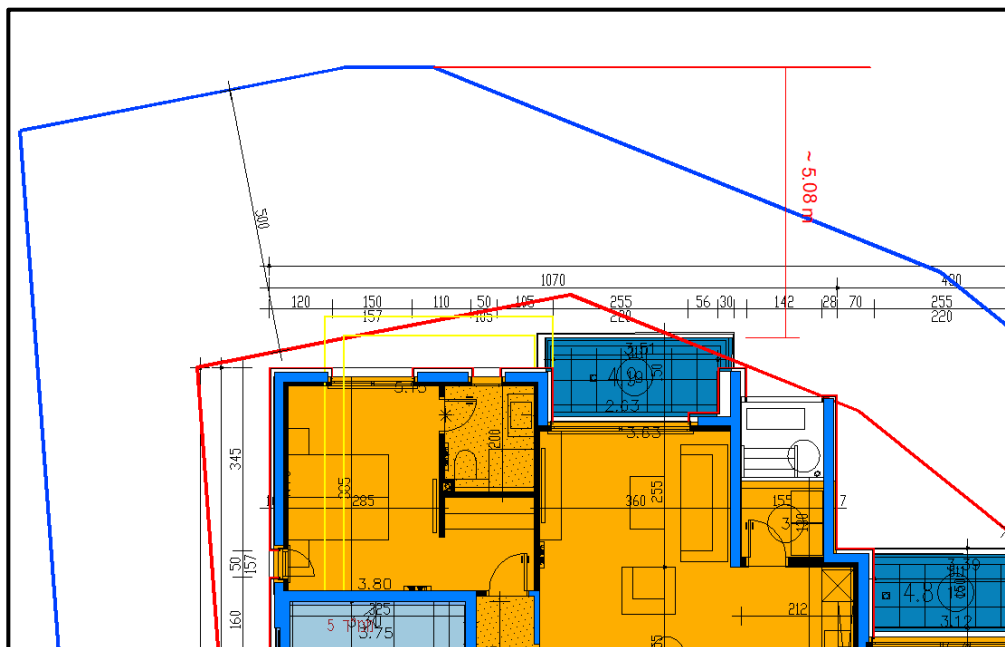
14.4 חריגה מקווי בניין מאושרים

בהתאם לחוות דעת אדריכלית אשר הוגשה כחלק מנספחי התביעה, צוין כי אושר קו בניין **אחורי** של 5 מ' בקטע קצר בלבד וקו בניין צידי של 3 מ' הפונה בחלקו לדירה הנפגעת. עוד נטען כי קיימת חריגה של כ-49 ס"מ בקו הבניין הצידי של אזור קטן משטח המרפסת, חריגה בשיעור של כ-16.3% מעבר לקו הבניין שהוגדר בתכנית 101-0948901. נטען כי המרפסת הנ"ל נמצאת ממול לסלון הדירה הנפגעת וצופה אל תוך הסלון. **יצוין כי בין 2 הבניינים קיים כביש אספלט (דרך פנימית) ברוחב 5 מ'.** בפועל, המרחק בין חזית דירת התובעים לחזית המרפסת החורגת הינו למעלה מ-13 מ' (!!).

עמוד 23 מתוך 39 עמודים



לשם המחשה, ניתן לראות כי כל החריגה המדוברת אשר פוגעת לכאורה בדירת התובעים מתייחסת אך ורק לקצה המרפסת הפתוחה, הבנויה אל מול חזית דירת התובעים.



עמוד 24 מתוך 39 עמודים

יודגש כי טענה זו בגין החריגה מקווי בניין, לא הועלתה בשומת התובעים כראש נזק הגורם לירידת ערך בשווי מקרקעי התובעים, אלא הועלתה כחלק ממכלול של טענות אדריכליות בניסיון להטיל דופי בהליך התכנוני שהוביל לאישורה של התכנית החדשה ולהראות בה פגמים שאינם רלבנטיים לתביעה מושא חוות הדעת.

נושא צמצום קווי הבניין נידון, בין היתר, בהחלטת **ועדת ערר בתיק (חי') 9005/08 ד"ר אדמונד קסיס נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חיפה**, שם נאמר: "על העוררים להראות ולהוכיח כי שינוי קו הבניין אכן גורם להסתרה יתרה בקומה שלהם (הערת הח"מ - במקרה שלנו פגיעה בפרטיות), וכן להציב מודל כלשהו המראה כי הסתרה או הפרעה זו גורמים ירידת ערך. במקרה שבפנינו, לא הוצגה כל ראיה, הוכחה ולמעשה אין אף טענה של ממש לגבי השפעת שינוי קווי הבניין על דירת העוררים, וממילא, אין ראשית ראיה לגבי ירידת ערך הנובעת מכך".

גם במקרה הנדון בחוות הדעת, לא נטענה טענה שמאית לפיה החריגה הנטענת בקו הבניין גרמה לפגיעה יתרה בדירת התובעים וטענה זו גם לא הובאה כראש נזק אשר הביא לירידת ערך הנובעת מכך. נושא צמצום קווי הבניין נדון גם בהחלטת **ועדת ערר בתיק ערר (י-ם) 1075/19 ד"ר דוד וימימה יסלזון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, שם אושרה הקלה לצמצום קו הבניין כלפי דירת העוררים מ-10 מ' ל-4 מ'. ועדת הערר קבעה הבינוי המוצע בבקשה תואם את המרחקים המקובלים והסבירים של בינוי אורבני, וכי הלכה ידועה היא כי כל הגר בעיר צריך וחייב לקחת בחשבון כי ייתכן ויינתנו הקלות אשר תפגענה בנוף הקיים לבני ביתו.

בהתאם להחלטת ועדת ערר בתיק ערר (מרכז) 9002-03-21 יואב גנץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גני תקוה, קבעה ועדת הערר בהתייחס לתביעת ירידת ערך בגין צמצום קווי בניין מ-3 מ' ל-2.15 מ', כי הטענה בדבר חוסר הנוחות משינוי קו הבניין מובנת, ואולם כשעסקינן בתביעה לירידת ערך, לא די בכך, ועל מנת לבסס את התביעה לירידת ערך על רקע שינוי קו הבניין, היה על העוררים להצביע על פירות בשווי הנכסים כתוצאה מכך וזה לא נעשה.

עוד עולה כי במקרה הנדון בערר, קו הבניין האחורי אינו זהה לכל אורכו ויש חלקים בהם הוא מגיע ל- 3.69 מ' וכי המרחק בין המבנים עולה על 11 מ'.

לאור האמור לעיל, ולאור העובדה כי שמאי העוררים קבע שיעור פגיעה (בין היתר, בשל טענה לפגיעה במרכיב הפרטיות) ללא הצגת עסקאות וללא ראיות, אלא בקביעה תיאורטית, החליטה ועדת הערר לדחות את התביעה לירידת ערך, לא למנות שמאי מייעץ ולהחיל את סעיף 200 לחוק במקרה הנדון.

עמוד 25 מתוך 39 עמודים

15. הרקע החוקי לתביעה והפסיקה בעניין נטל ההוכחה, ציפיות וסעיף 200

15.1 הוראות החוק:

סעיף 197 (א) לחוק קובע: "נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל מקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעי' 200".

סעיף 197 (ב) לחוק קובע: "תביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה".

סעיף 119 (ב) לחוק קובע בנוגע למועד תחילתה של תכנית: "מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".

סעיף 200 לחוק קובע: לא יראו קרקע כנפגעת או נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן, ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים".

15.2 נטל ההוכחה ואובייקטיביות התביעה:

הכלל הוא שנטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו, בבחינת "המוציא מחברו עליו הראיה".

במקרה הנדון קבועה הזכות לפיצויים בגין פגיעה על ידי תכנית בסעיף 197 לחוק. הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע מונח על כתפיו של התובע המגיש תביעתו.

ראו לעניין זה: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, פ"ד מו (4) 627, 642 (1992):

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

כן גם עליו נטל השכנוע, שלא מדובר בהפקעה, שהמקרקעין נמצאים בתחום התכנית או גובלים עימו, וכן שביום תחילתה היה התובע בעל המקרקעין או בעל זכות בהם".

חזר על כך בית המשפט בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז (2) 402, 409 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"):

"גם נטלי הראיה נחלקים: נטל השכנוע לטענתו, שהמקרקעין נפגעו, מוטלת על בעל הזכות התובע פיצויים, וכדי להעמיד את עילתו על כנה מוטל עליו להוכיח גם את שיעור הפגיעה".

הלכה פסוקה היא, כי פגיעה כמשמעה בסעיף 197 לחוק היא גריעת שווי המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם קודם להחלתה של התכנית הפוגעת.

עמוד 26 מתוך 39 עמודים

התייחס לכך כב' השופט שמגר בע"א 474/83 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' חממי, פ"ד מא (3) 370, 381 (1987):
"שינוי הייעוד המזכה בפיצויים על יסוד השוואה של השווי של המקרקעין לפי מצבם ערב תחילתה של התכנית עם המצב אחרי תחילתה של זו".

התייחס לכך בית המשפט גם בעניין גדעון וכרמלה, הנ"ל:
"מהלכות אלה עולה, כי ההשוואה הנדרשת היא קונקרטית. עליה להתייחס לתכנית הפוגעת ולחלקת הקרקע הנפגעת. את שווי החלקה אחרי תחילתה של התכנית הפוגעת יש לבחון על יסוד תכונותיה וסגולותיה המיוחדות של החלקה המסוימת ערב תחילתה של התכנית. בחינה זו יש לקיים מתוך התחשבות בכל גורמי השפעתה של התכנית הפוגעת ורק בהם" (שם, בעמ' 410).

כאמור, בחינת הפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק אמורה להיעשות תוך השוואת שווי המקרקעין לפני אישורה של התכנית למול שווים לאחר אישורה של התכנית. התייחס לכך ביהמ"ש בע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט(1) 473, 463 (1995) (להלן: הלכת ברעלי).
"סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אוניקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין".

15.3 ציפיות לבניה הנובעת מהתפתחות אורבנית סבירה

בוועדת הערר המחוזית מחוז מרכז (ערר מס' 243/03) נדונה תביעה לפי סעיף 197 לחוק. התביעה שם הוגשה על ידי בעלי דירות בקומות שונות בבניין בן 3 קומות + 1 דירות גג מעל קומה מפולשת, בפתח תקווה. התובעים טענו לפגיעה עקב אישור תכנית פת/21/1001. התכנית כוללת, בין היתר, שינוי בינוי מבניינים בגובה 5-6 קומות לבניינים בגובה 8-9 קומות על עמודים. ראשי הנזק הנטענים:

כתוצאה מהבניה יוסתר הנוף, וייחסמו האור וזרימת האוויר, תיגרם פגיעה בשווי הדירות עקב הגדלה ניכרת של זכויות הבניה בסביבת נכס העוררים, נטען להגדלת צפיפות, העמסת תנועה, חוסר במקומות חנייה, פגיעה באיכות חיים, העמסת יתר על תשתיות ללא הגדלתן, נטען כי אין תוספת הולמת של שטחי ציבור להיקפי הבנייה המתוכננים, ונטען להתארכות תקופת הבניה ולמטרדים סביבתיים. וועדת הערר דחתה את התביעה וכך קבעה:

"לאחר שבחנו את כל הטענות, התכניות והמסמכים הרלבנטיים הגענו למסקנה כי שוב לפנינו, בסיכומי של דבר, מקרה בו בעלי זכויות במקרקעין מנסים למנוע מבעלי זכויות במקרקעין סמוכים, את מימושם ואת פיתוחם ואת מלוא ההנאה מהם, בדיוק כפי שהם עצמם קיבלו ונהנו בזמנו. הבניינים המתוכננים הם כמעט בגובה זהה לבניין העוררים, כאשר בסמוך אליהם כבר ישנה בניה בגובה כזה או זהה לבניינים הם..."

עמוד 27 מתוך 39 עמודים

וכן "משאוושרה בניה בהיקף כפי שאושר במגרש העוררים, בבניין שלהם עצמם, היה עליהם לצפות כי יאושרו בסביבה פרויקטים נוספים בסדר גודל דומה".

ועוד: "...כך גם במקרה שלפנינו. שינוי ייעוד המגרש לבנייה רוויה יותר 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 הגשת תביעות מעין אלה".

והוועדה המסכמת: "אשר על כן עלינו לבחון למעשה האם התכנית החדשה שאושרה היא חריגה, האם יש בה אלמנטים חריגים או פוגעניים במיוחד".

בוועדת הערר המחוזית מחוז חיפה (ערר מס' 9005/08) נדונה תביעה לפי סעיף 197 לחוק. השאלה שנדונה הייתה לעניין היקף הציפיות במקרקעי התכנית הפוגעת וסבירות הסיכוי לאישור הקלות. דהיינו, האם בעת עריכת השומה בהתאם לסעיף 197 יש להביא בחשבון רק את המצב המאושר בחלקה הגובלת או גם את הצפיות והפוטנציאל של החלטה הגובלת, לרבות האפשרות לקבלת הקלות? ועדת הערר קבעה: "באופן עקרוני, כאשר באים להעריך שווי של חלקה או שווי של פגיעה יש להביא בחשבון גם את מרכיב הצפייה במקרקעין. מרכיב הצפייה הינו מרכיב מהותי בשוויו של נכס מקרקעין, והתעלמות ממנו תגרום בהכרח לעיוות בשווי או בפגיעה בגינו...."הנה כי כן, בהתאם להלכה הפסוקה יש להביא בחשבון, גם לגבי המקרקעין הפוגעים, את המצב התכנוני הצפוי בהם, וזאת, כמובן, בתנאי שהוא בגדר "ציפיה סבירה בנסיבות העניין".

עפ"י עמדת ועדת ערר בערר (ים 146/13) מרים ואליקים רובינשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים "את התחשיב בשני מצבי התכנון בוחנים שלא לפי הבנוי או הקיים בפועל במקרקעין, אלא לפי המירב המותר עפ"י התכנון הקיים בשני מצבי התכנון"

לענייננו:

במקרה הנדון, הבינוי המוצע בתכנית 101-0948901 הינו בגדר התפתחות עירונית סבירה התואמת את מגמות הפיתוח העירוני ואינו חריג מהבינוי כפי שמשקף לאור מדיניות התכנון בסביבה ואינו מהווה שינוי מהותי או חריג שלה.

לאור האמור, קיים יסוד סביר וממשי להניח שהבינוי בחלקה הגובלת יתאים עצמו למדיניות התכנון, קל וחומר כאשר במקרקעי התובעים אושרה תכנית מפורטת בעלת מאפיינים דומים לבינוי המוצע בתכנית החדשה.

הציפייה לאישור בניה רוויה בגובה של 10 קומות בחלקות הגובלות בציר הרק"ל הינה ציפייה סבירה ביותר בנסיבות העניין, ובהתאם לכך המצב החדש אינו מהווה פגיעה בלתי סבירה בנוף שבגינה קיימת עילה לתביעת ירידת ערך לפי סעי' 197.

עמוד 28 מתוך 39 עמודים

15.4 התפתחות עירונית סבירה

כאמור לעיל, סעיף 200 לחוק הת"ב קובע כי לא יראו קרקע כנפגעת ... ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר ...
לעניין זה נטען כי התפתחות אורבנית סבירה, כבענייננו, אין בה כדי להשתית פגיעה לפי סעיף 197, כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון את ההתפתחות הטבעית שלהם וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה.
לעניין זה יפים דברי ועדת הערר במחוז מרכז כבר משנת 2006 בערר 47/06 לירן ואח' נ' הועדה המקומית ראש העין ואח': **"מכל מקום אין לאדם זכות קנייה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתוח ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם..."**

דברים דומים נאמרו על ידי ועדת הערר בדיון בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נגד הועדה המקומית תל אביב:
" כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף 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 בתוכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתוכנית שכבר אושרה."

וועדת הערר המחוזית מחוז ירושלים (ערר מס' 136/13-9) דנה במושג התפתחות עירונית סבירה. הועדה בחנה את נספח הבינוי של התכנית הפוגעת וקבעה **"ניתן להבחין בנקל כי הבניין המאושר במסגרת התכנית החדשה כמעט זהה בגובהו שלו לבניין העוררים... יוטעם, במקרים בהם דחתה ועדת הערר טענה של פיתוח עירוני סביר וחייבה בפיצויים, היו מקרים בהם אושר מבנה אשר חורג באופן משמעותי ממבנה התובעים באותו מקרה ו/או ממבנים אחרים בסביבה."**

מצב העניינים נכון גם במקרה הנדון לפנינו בו הבניין המוצע בתכנית החדשה אינו חורג ממדיניות התכנון המאושרת בסביבה, הן בהיקף הבינוי המוצע והן בגובה הבינוי המוצע.
לעניין זה יודגש כי גם במצב התכנוני הקודם לאישור תכנית 101-0948901, מדיניות התכנון אפשרה בינוי בגובה התואם את הגובה שאושר בתכנית החדשה.

עמוד 29 מתוך 39 עמודים

16. מחקרים והכרעות בעניין ירידת ערך

"השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים: בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים באחת עשרה ערים בארץ".

מחקר שפורסם בשנת 2006 ע"י מר יעקב אודיש, השמאי הממשלתי הראשי וגב' לריסה פליישמן, מנהלת מחלקת המחקר והמידע באגף שומת מקרקעין (להלן: "מחקר אודיש"). במחקר זה פורטו, בין היתר, ההפרשים במחירי דירות מגורים בבניה רוויה אשר צופים לסוגים שונים של נוף (נוף מדברי, נוף עירוני, נוף לשטחים פתוחים). להלן ציטוט קטעים רלבנטיים:

השפעת הנוף העירוני: שכונות ארנונה, ניוט, רסקו ובית-וגן

כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניוט, רסקו ובית-וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ- 10.5%, זאת בהסתברות של 95%.

השפעת הנוף לשטחים הפתוחים: שכונות הר נוף וגילה

עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של כ- 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

המודל המאוחד

השפעת סוגי נוף שונים, שטחים פתוחים וכן נוף עירוני, אינה באה לידי ביטוי באופן מובהק במודל המאוחד. אולם, כתוצאה מאמידת מודלים חד-משתנים עבור כלל מדגם הדירות בירושלים, עולה כי דירות המגורים המשקיפות לשטחים הפתוחים נהנות מתוספת לשוויין בהיקף של כ- 14% (נספח 3, לוח 12).

ירושלים

כפי שצוין בסעיף 6.8.1, השפעת הנוף העירוני וכן השפעת הנוף לשטחים הפתוחים, אינן באות לידי ביטוי באופן מובהק במודל המאוחד (עבור מדגמי דירות המגורים בכל השכונות שנבדקו בירושלים). אולם, כתוצאה מאמידת המודל חד-משתני (ANOVA) הבודק את השפעת הנוף לשטחים הפתוחים על שוויין של דירות המגורים, מסתבר כי דירות המשקיפות לשטחים הפתוחים יקרות יותר בכ- 15% בהשוואה לדירות שאינן נהנות מהנוף. ממצאי המודל מוצגים בלוח 12, איור 12 ממחיש את הממצאים.

עמוד 30 מתוך 39 עמודים

התייחסות ל"מחקר אודיש"

- ראשית יצוין כי המחקר בוצע בשנת 2006, מאז ועד היום השתנה שוק המקרקעין הן ביחסו לחשיבות מרכיב הנוף, הן בציפיות להתפתחות עירונית טבעית ואף בהגדרות המושגים השונים של "נוף". יתרה מכך, מאז ועד היום נפסקו פסיקות ונקבעו תקדימים שונים בבתי משפט ועל ידי שמאים מכריעים בעניין השפעת הנוף על שווי דירות מגורים וההשלכות על תביעות בגין ירידת הערך לפי סעי' 197. בנוסף, מאז בוצע המחקר, מחירי הדירות, בירושלים בפרט, עלו בעשרות אחוזים, מאידך, לא ייתכן כי מרכיב ההשפעה של הנוף ביחס לשווי הדירה עלה באותו השיעור. דהיינו, לא סביר להניח כי תרומת מרכיב הנוף לשווי הדירה עלתה בהתאמה מלאה יחד עם שיעור עליית מחירי הדירות. סביר יותר להניח כי תרומת מרכיב הנוף עלתה באחוזים בודדים ביחס לתוספת השווי במספרים אבסולוטיים.
- פרק המחקר אשר מתייחס לירושלים כלל התייחסות לנוף עירוני מלא ולנוף לשטחים פתוחים ירוקים. המחקר בירושלים בוצע במספר שכונות, אשר הרלבנטיות לענייננו הינן שכונות ניות, רסקו ובית וגן בהם נבדקה השפעת הנוף העירוני¹.
- העסקאות שנחקרו בשכונות אלו מתייחסות להבדלים בין דירות עם נוף עירוני מלא (כ-40.2%) אל מול דירות ללא נוף בכלל (כ-45.1%), זאת לעומת כ-14.7% מהעסקאות בהם קיים נוף עירוני חלקי.
- בהתאם למחקר, התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר נע בין 2.52% לבין 10.5% (בהסתברות של 95%). נמצא כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ-6.4% בממוצע. כאמור, מדובר במדגם אשר סקר בעיקר את ההבדלים בין דירות עם נוף עירוני מלא לעומת דירות ללא נוף כלל.
- מאחר שהשינוי הצפוי בנוף ביחס למצב הקיים בפועל במועד אישור התכנית מתייחס אך ורק לכיוון דרום מזרח, אזי לכל היותר ניתן לטעון - בהתאם למחקר אודיש - כי צפויה ירידת ערך בשיעור של 6.4% בגין מרכיב הפגיעה בנוף (ולא בשיעור 9% כפי שנטען). לא ניתן לטעון לפגיעה כפולה מאחר ופגיעה בנוף ממילא מגולם בטענת אובדן הנוף לצמיתות.
- דירות מטבען הן מוצר הטרורגני ונבדלות זו מזו בתכונותיהן הפיזיות הרבות, שלכל אחת מהן השפעה מהותית על השווי, ההבדלים הרבים שבין הדירות בשוק אינו מאפשר ניתוח ובידוד השפעה של משתנה הנוף והפרטיות לבדם".

¹ הנוף שניבט במועד הקובע מבעד לדירות נשוא חו"ד זו ניתן להגדרה כנוף עירוני חלקי.

לסיכום

המחקר האמור הינו מחקר אמפירי הבוחן השפעת מרכיב הנוף על שוויין של דירות מגורים, לאור בדיקת ממוצע עסקאות משכונות שונות במטרה לבדוד את השפעת מרכיב הנוף העירוני המלא ותרומתו לשווי הדירות. מאחר ומדובר בבחינה ממוצעת, לא ניתן להחיל את התוצאות על מקרה ספציפי, עם זאת ניתן לקבל את תוצאותיו כאינדיקציה מסוימת לגבי תרומת רכיב הנוף לשווי הדירה באופן כללי. במקרה הנדון יש להביא בחשבון את השלכות הבינוי במצב התכנוני החדש (לאור תכנית 101-0948901) ביחס לבינוי האפשרי במצב התכנוני המאושר. מאחר ותכנית 101-0948901 אינה חורגת את אופי וגובה הבינוי **ביחס למצב המאושר המשתקף במדיניות התכנונית, לא ניתן לייחס את השלכות המחקר על מקרקעי התובעים, במקרה שבנדון.**

17. התייחסות למרכיבי ה"פגיעה" הנטענים בשומת התובעים

17.1 ההיבט הנופי

כאמור, בשומת התובעים נטען לירידת ערך בשיעור של כ-9% בדירת התובעים.

להלן התייחסותי:

- שומת התובעים אינה כוללת התייחסות לעניין הבינוי האפשרי אשר היה ניתן לבצע במקרקעין במצב המאושר בהתאם למדיניות התכנונית המאושרת.
 - על פי מדיניות התכנון לאורך ציר הרק"ל, גובה הבינוי האפשרי הינו בינוי לגובה של עד 10 קומות, כפי שאושר בפועל בתכנית החדשה.
- לפיכך, גם במצב המאושר הייתה ציפייה לבינוי אשר יגרום להסתרת הנוף הקיים באופן זהה לבינוי שאושר בתכנית החדשה, קל וחומר כאשר במקרקעין סמוכים רבים אושרו וכן מקודמות תכניות רבות נוספות לבינוי גבוה התואם את המדיניות לגובה של 10 ו-30 קומות ואף יותר. יודגש כי במקרקעי התובעים עצמם אושרה תכנית הכוללת בינוי של 9 קומות, לפני כבר למעלה מ-45 שנים.**
- לאור האמור, דירת התובעים ממילא לא היתה צפויה להשקיף אל עבר נוף פתוח לצמיתות. דהיינו, אם היו התובעים מציעים למכירה את דירתם בטרם אושרה התכנית החדשה, ניתן להניח במידה גבוהה של ודאות כי רוכש סביר לא היה משלם תמורה כלשהי הן בגין מרכיב הנוף הנשקף מהדירה, אשר ממילא צפוי להיות מוסתר בעתיד הקרוב.

עמוד 32 מתוך 39 עמודים

- לא ניתן לייחס מרכיב כפול להיבט הנופי, הן של אובדן הנוף לצמיתות והן לאובדן תחושת ההנאה מהנוף, שכן מדובר בראש נזק אחד, ולפיכך, לכל היותר יש להתייחס למרכיב פגיעה אחד בשיעור שאינו עולה על 6.4%.
- בשומת התובעים שצורפה לכתב התביעה נקבע כי שווי הדירה כ-4,500,000 ₪, בהתבסס על נתוני עסקאות לדירות מגורים בסביבה.
- יובהר כי נתוני ההשוואה שהובאו בשומה אינם מתאימים כנתוני השוואה לדירת התובעים. כך למשל 6 העסקאות שהובאו מפרויקטים ברחוב תרצה 10, 2 העסקאות ביפה נוף 25, העסקה בהרצל 104 והעסקה במגדים 15 – **כולן מתייחסות למעשה לדירות חדשות במבנים חדשים**.
- 2 עסקאות מהמבנים בצומת שלמה - מדובר בפרויקט מגורים ייחודי ובו לכל דירה מרפסת גדולה אשר מרביתם משקיפים לעבר נוף פתוח (יער ירושלים).
- הדירות ברחוב הארזים 2, הארזים 17, הרצל 8, הרצל 109 והתומר 6, כולו מצויות במבנים ותיקים בני עד 4 קומות, בהם מרכיב ניכר מהשווי הינו הפוטנציאל להתחדשות עירונית בהליך של תמ"א 38 או פינוי בינוי (בבניין בארזים 17 כבר מקודמת תכנית פינוי בינוי).
- **לפיכך, אומדן שווי התובעים מבוסס כולו על מסד נתוני השוואה שאינו מתאים לדירת התובעים המהווה דירת מגורים ותיקה במבנה מגורים ותיק.**

17.2 פגיעה בפרטיות

כאמור, בשומת התובעים נטען לירידת ערך בשיעור של כ-3% בדירת התובעים.

התייחסותי:

- שומת התובעים אינה כוללת התייחסות לעניין הבינוי האפשרי אשר היה ניתן לבצע במקרקעין (חלקה 7) במצב המאושר בהתאם למדיניות התכנונית המאושרת.
- על פי מדיניות התכנון לאורך ציר הרק"ל, גובה הבינוי האפשרי הינו בינוי לגובה של עד 10 קומות, כפי שאושר בפועל בתכנית החדשה.
- יודגש כי אומדן שיעור הפגיעה הנטענת אינו מבוסס וללא מקור התומך בקביעת שיעור הפגיעה. **לפיכך, גם במצב המאושר הייתה ציפייה לבינוי אשר יגרום לפגיעה בפרטיות באופן זהה לבינוי שאושר בתכנית החדשה.**
- לאור האמור, אם היו התובעים מציעים למכירה את דירתם בטרם אושרה התכנית החדשה, ניתן להניח במידה גבוהה של ודאות כי רוכש סביר לא היה משלם תמורה כלשהי בגין מרכיב הפרטיות בדירה, אשר ממילא צפוי להיפגע בעתיד הקרוב.

עמוד 33 מתוך 39 עמודים

18. התייחסות לאלמנטים משביחים בתכנית החדשה

כפי שעולה מהפסיקה (ר' לדוגמא פס"ד בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה), במניין כל גורמי התכנית שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, יש להביא בחשבון גם אלמנטים המשביחים את שוויים - הפחתת גורמי מטרד של רעש מכיוון הרכבת הקלה.

בעניין זה, יש לקחת בחשבון, בין היתר, את השיקולים הבאים:

- במצב הקודם הייתה חשיפה רבה לציר שדרות הרצל ולרעש הנובע מתנועת הרכבת הקלה.
- במצב החדש, לאור התכנית החדשה, נוצר חוצץ בין מקרקעי התובעים לציר הרק"ל באופן המפחית את מטרד הרעש מתנועת הרכבת הקלה.
- התכנית מציעה במקרקעין (חלקה 7) חניון תת קרקעי בן 3 קומות. אמנם החניון התת קרקעי אושר כבר במסגרת ההיתר מתוקף תמ"א 38, אך בהוראות התכנית נקבעו בנוסף גם מיקום הכניסה הזמנית לחניון מרח' הרצל והוראות לגבי הכניסה העתידית והקבועה לחניון הצפויה להיות מכיוון רח' תרצה, באופן המפחית מעומס התנועה והחניה ברחוב הסמוך למקרקעי התובעים.

ציינה זאת גם ועדת הערר אשר דנה בטענות העוררים (ביניהם גם התובעים) שהגישו ערר להיתר הבניה שאושר להקמת המבנה בשלב א':

"העוררים, להם חניה בגבולות המגרש שלהם, ייהנו משיפור משמעותי בהיבט התחבורתי שכן חלף המצב היום בו דיירי שדרות הרצל מחנים ברחובות סמוכים במצב החדש, הם יחנו בתוך המגרש שלהם ויפחיתו את העומס הקיים היום על הרחובות".

עמוד 34 מתוך 39 עמודים

19. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת

בבואי לחוות דעתי המקצועית בנוגע לאומדן שיעור הפגיעה במקרקעי התובעים עקב אישור תכנית מס' 101-0948901, הבאתי בחשבון בין היתר את העקרונות, הגורמים והשיקולים כלהלן:

- 19.1 מטרת חוות הדעת הנה בחינת השפעת אישור תכנית 101-0948901 על שווי השוק של דירת מגורים המצויה בחלקה 190 בגוש 30161 תת חלקה 30, בקומה 9 של בניין הבנוי ברחוב הרצל 114 בירושלים.
- 19.2 הובא בחשבון כי התביעה עוסקת ב"פגיעה עקיפה" בהתאם לסעי' 197 לחוק התכנון והבניה.
- 19.3 הובא בחשבון הבינוי האפשרי במצב תכנוני קודם, המבוסס על מדיניות התכנון בסביבה - בינוי עד 10 קומות.
- 19.4 הובא בחשבון כי טרם אישור התכנית החדשה הייתה ציפייה ברורה לאישור בינוי דומה לזה שאושר בתכנית החדשה, הן על בסיס המצב התכנוני המאושר במקרקעי התובעים עצמם והן על בסיס העובדה כי אושר בינוי דומה במקרקעין צמודים (כגון הבינוי המוצע בפרויקט ברח' התומר 8-10 להקמת מגדלים בגובה 28 ו-30 קומות והן בפרויקט בשד' הרצל 118-120 שם מצויה תכנית לב הכרם 101-0967398 המצויה בשלבי אישור ומציעה בינוי של 30 קומות על ציר שד' הרצל, בהתאם למדיניות הבינוי לאורך ציר הרק"ל וכגון תכנית מפורטת מס' 101-0962696 לבינוי של 10 קומות בשדרות הרצל 131.
- בכל מקרה, ברור כי הבינוי שאושר בתכנית 101-0948901 אינו חורג ממדיניות התכנון באזור והוא אינו כולל אלמנטים פוגעים בהשוואה למצב הקודם, ערב אישור התכנית.
- 19.5 התכנית החדשה כוללת אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון באומדן הפגיעה בשומת התובעים.
- 19.6 נלקחו בחשבון ראשי הנזק שפורטו בשומת התובעים המהווים את מהות הפגיעה בתכנון החדש, הבדיקה כללה, בין היתר, את הבחינות הבאות:
 - ביקור בסביבת המקרקעין ובסביבת מקרקעי התובעים.
 - נבחן מחקר אודיש וחוות הדעת הסביבתית שצוינו בשומת התובעים.
 - נבחנה פסיקה רלוונטית לעניין.
 - נבחן המצב התכנוני המאושר במקרקעין וכן מגמות התכנון המחוזיות, ערב אישורה של התכנית החדשה.

עמוד 35 מתוך 39 עמודים

20. סיכום הממצאים

על מנת לקבוע אם קיימת ירידת ערך אשר בגינה ניתן לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, נדרשים מספר תנאים מצטברים אשר צריכים להתקיים:

1. התביעה הוגשה במועד.
2. אושרה תכנית חדשה אשר גרמה לשינוי המצב התכנוני באופן שהביא לירידת ערך אובייקטיבית ביחס למצב הקודם לתכנית (רק כאשר חלה תכנית מפורטת שקיבעה את הפגיעה התכנונית וניתן לקבוע שהנזק התכנוני התגבש לרמת ודאות מספקת על מנת להגיש תביעה לפיצוי בגינו).
3. הפגיעה עוברת את תחום הסביר, בנסיבות העניין.
4. יש צדק לשלם לנפגע פיצויים.
5. ירידת הערך ניתנת לכימות.

במקרה שלפנינו לא מתקיימים התנאים המצטברים לעיל כמפורט להלן:

א. התכנית החדשה אינה מהווה תכנית "פוגעת"

לצורך בחינת השאלה האם נוצרה ירידת ערך בגין אישורה של תכנית אשר גרמה לירידת שוויים של המקרקעין (בדרך עקיפה או ישירה) יש לבחון את מכלול האלמנטים המשפיעים על שוויים של המקרקעין. במקרה הנדון לא נראה כי תכנית 101-0948901 יצרה פגיעה בשווי מקרקעי התובעים ביחס למצב התכנוני הקודם, מהסיבות הבאות:

בינוי לגובה והיקף הבינוי - תכנית 101-0948901 מאפשרת בינוי חדש למגורים בגובה 10 קומות. בינוי זה היה אפשרי גם בהתאם למצב התכנוני המאושר מתוקף המדיניות התכנונית אשר אושרה שנים קודם לכן. בהתאם לכך, לטענות כגון הסתרת נוף, פגיעה בפרטיות וכד' אין כל תוקף. **אלמנטים משביחים** - כאמור, יש להביא בחשבון את מכלול האלמנטים המשפיעים על שווי המקרקעין. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי תכנית 101-0948901 יוצרת אלמנטים משביחים המשפיעים על המקרקעין הגובלים, כגון צמצום מטרדי רעש מהרכבת הקלה, תוספת שימושי מסחר שכונתי/תעסוקה לאורך החזית המסחרית, שיפור תחבורתי והקלה על עומס החניה ברחוב ושימושי קרקע המהווים מטרד פחות ביחס לשימושי הקרקע האפשריים במצב התכנוני המאושר.

ב. אין הצדקה לשלם ל"נפגע" פיצויים

בעולם המערבי לא קיימת זכות לפיצויים בגין פגיעה תכנונית עקיפה, ותביעות מסוג אלו מוסדרות במסגרת דיני מטרדים אשר נועדו להסדיר את כללי ה"חיה ותן לחיות", ולמעשה יוצרים איזון בין פיתוח אורבאני סביר וצפוי לבין פיתוח החורג מסביבתו. במקרה שבנדון, אין מדובר בתכנית חריגה המאשרת בינוי לא סביר או שאינו תואם את מגמות התכנון באזור. מדובר בתכנית המאשרת בינוי דומה לזה המאושר בחלקה הנטענת כנפגעת. בהתאם לכך, הציפיה הסבירה של כל בר דעת הינה שגובה הבניה באזור יתאים עצמו לבינוי התואם את מדיניות התכנון ובהתאם למאפייני הסביבה ועד 10 קומות, לכל הפחות. עמוד 36 מתוך 39 עמודים

הפגיעה הנטענת היא תוצאה טבעית של פיתוח עירוני - בעיר הצפופה והמתחדשת, פגיעה מסוימת בנוף ובפרטיות היא תולדה צפויה של צמיחה תכנונית, ואינה מהווה "נזק מיוחד" המזכה בפיצוי. בית המשפט הדגיש פעמים רבות כי אין להעניק פיצוי על פגיעה שהיא "תוצר לוואי סביר" של יישום תכניות עירוניות.

שיקול של אינטרס הציבור ותועלת כללית - התכנית מקדמת יעדים ציבוריים כמו ציפוף, חיזוק מבנים, התחדשות עירונית וניצול יעיל של קרקע, בהתאם למדיניות רשות התכנון המקומית והארצית. הפגיעה הנטענת בפרטיות או בנוף של יחידים אינה יכולה לגבור על התועלת הכוללת לציבור.

ג. הפגיעה אינה עוברת את התחום הסביר

לאחר שברור לחלוטין כי מרכיב הנוף ומרכיב הפרטיות לא נפגעו עקב אישור התכנית החדשה, נותרה לדיון הטענה לפיה קצה המרפסת החורג בכ- 50 ס"מ מקו הבניין הצידי הוא האלמנט הפוגע שאושר בתכנית החדשה ואשר גורם לפגיעה בשווי מקרקעי התובעים. טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם ההיגיון הפשוט ולא ניתן לקבוע בגינה ירידת ערך בשיעור העולה על תחום הסביר.

- בשומה מייעצת של השמאי בועז קוט מיום 4/3/2019 בעניין תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 ברחוב בן גוריון 33-35 בכפר סבא, נדון מקרה דומה בו הוקם בניין חדש בן 6 קומות בסמוך וממול דירת התובעים הממוקמת בקומה 5 ואחרונה בבניין ותיק. השמאי התמודד עם טענות לירידת ערך בשל הסתרת נוף ופגיעה בפרטיות עקב הגדלת קומות וצמצום קווי בניין מ-4 מ' ל-3.6 מ'. לאחר בחינת הטענות ודיון על ראשי הנזק שנדרש להם השמאי, הגיע השמאי למסקנה כי גובה הבינוי המוצע בתכנית החדשה דומה לזה שבבניין התובעים וכי היה ניתן לצפות שמול דירת העוררים יבנה בניין בגובה כזה, ולפיכך ההסתרה, ככל שקיימת, הייתה יכולה להיות עוד קודם. גם לעניין ראש הנזק בטענה לפגיעה בפרטיות עקב שינוי וצמצום קווי הבניין, קבע השמאי כי היה ניתן לצפות במצב הקודם שיוקם בניין דומה במידותיו לזה שהוקם בסופו של דבר. **בסופו של דבר קבע השמאי כי ככל שניתן לטעון לראש נזק של פגיעה בפרטיות, הרי שהיא מזערית עד כדי כך אין אפשרות לקבוע שיש בגינה ירידת ערך לנכס.**

עמוד 37 מתוך 39 עמודים

מסקנה

לאור כל האמור לעיל, נראה כי התכנית החדשה תואמת את המדיניות התכנונית הקיימת בסביבה ומהווה התפתחות עירונית טבעית. לפיכך, היה על התובעים לצפות, ערב אישורה של התכנית החדשה, כי בסביבתם הקרובה תאושרנה תכניות מפורטות הכוללות בינוי התואם את המדיניות התכנונית, כפי שאכן אושרו בסביבה בסופו של דבר – בין היתר אושרה התכנית החדשה בחלקה 7. ניתן להניח במידה גבוהה של ודאות כי רוכש סביר לא היה משלם על דירת התובעים תשלום כלשהו עבור מרכיב הנוף או עבור מרכיב הפרטיות אשר לגביהם נטען כי נפגעו מעצם אישורה של התכנית החדשה. הטיעון היחיד שנותר בידי התובעים הינו טענה שהועלתה במסגרת חוות הדעת האדריכלית שצורפה לתביעה לעניין חריגה של כ-50 ס"מ בקו בניין צידי של חלק קטן במרפסת הצפון מערבית הפונה לכיוון מקרקעי התובעים. כמו כן, לאור מאפייני הצורה של חלקה 7 ומאפייני הבינוי של בניין התובעים, ובהתחשב בכך בדרך העוברת בין 2 הבניינים, קצה המרפסת האמורה מרוחק כ-13 מ' מחזית דירת התובעים שלגביה נטען כי החריגה גורמת לפגיעה בפרטיות. הטענה כי החריגה האמורה מהווה פגיעה בפרטיות מקרקעי התובעים הינה טענה בלתי סבירה ולא ניתן לקבוע (קל וחומר שלא הוכח כך ע"י התובעים) כי היא זו הגורמת לירידת ערך במקרקעי התובעים.

21. אומדן הפגיעה

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על הגורמים והשיקולים כפי שפורטו לעיל, הגעתי לכלל דעה כי נכון למועד הקובע להערכה, לא נוצרה פגיעה בדירת המגורים במקרקעי התובעים, עקב אישור תכנית מס' 101-0948901.

עמוד 38 מתוך 39 עמודים

22. הצהרה

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 ידיעתי ושיקולי המקצועי.

לראיה באתי על החתום, היום 11.11.2025,



גיל יזרעאלי
שמאי מקרקעין



יאיר יפה
שמאי מקרקעין

עמוד 39 מתוך 39 עמודים