תאריך: 15.04.2024
מס' בקשה/מינוי: 1916-2023
ערר מס': תא/91016/0921
מספרנו: 3981

לכבוד : **וועדת ערר לתכנון ובנייה, פיצויים והיטלי השבחה**
<u>מחוז תל-אביב</u>

העוררים : **זסלר יהושע ואח'**
ב"כ עו"ד גיא לפבר, דוא"ל: Guy@Lefefber-law.co.il
שלומי מערבי (עו"ד) שמאי מקרקעין, דוא"ל: maaravis@bezeqint.net

המשיבה : **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**
ב"כ עו"ד אירית יומטוב, עו"ד איציק קדושים, עו"ד מיכל דיק
מר אדוארד גרשטיין שמאי מקרקעין, דוא"ל: v_g@zahav.net.il
מר רונן שחר שמאי מקרקעין, דוא"ל: ronen101.s@gmail.com

<u>חוות דעת מייעצת</u>

תביעת פיצויים - בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

גוש: 6960 **חלקות:** 37, 36, 7

כתובת: רח' ויתקין 28, שכ' הצפון הישן-החלק הצפוני, (רובע 3), ת"א-יפו

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי מס' 1916-2023 מיום 27.08.2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לנכס הנדון, לפי בקשת וועדת ערר בהתאם להוראות סעיף 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2. <u>מטרת חוות הדעת</u>

חוות דעת מייעצת בהתאם להחלטת וועדת ערר, בעניין המחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ירידת הערך (אומדן "שווי הפגיעה") אשר חלה במקרקעין הנדונים עקב אישורה של תכנית, כהגדרתה בפרק ט': פיצויים, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

גורם הפגיעה: אישורה של תכנית מס' 507-0271700 (שם התכנית: תא/מק/י'צ – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור).

מהות הנכס ("מקרקעין נפגעים"): חלקות סמוכות / צמודות, עליהן מבנה מגורים בבניה ותיקה בן 2 קומות וקומת גג חלקית.

מהות הפגיעה: "פגיעה עקיפה"[1], מקרקעין גובלים עם תחום התכנית, בהתאם להחלטת וועדת הערר הנכבדה תיערך בחינה לראשי נזק הנטענים בגין היבטי פרטיות ונוף, השפעת שינוי היקף השימושים

[1] ראה פס"ד עע"ם 683/13, רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המותר במצב החדש ביחס למצב הקודם, בנוסף, בחינת אלמנטים משביחים, וזאת כתוצאה מאישורה של תכנית מס' מס' 507-0271700 (שם: תא/מק/יצ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור).

3. מועד דיון

ביום 23.11.2023, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.10.2023, ע"י החת"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' ויתקין 28, שכ' הצפון הישן-החלק הצפוני, (רובע 3), ת"א-יפו.		
גוש	:	6960.		
מס' חלקה	:	37.[3]	36.[4]	37.[5]
שטח חלקה רשום[6]	:	50.00 מ"ר.	131.00 מ"ר.	260.00 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלויות.		
		זסלר יהושע, החלק בכל חלקה – 1/5.		
		זסלר יהושע, החלק בכל חלקה – 1/20.		
		זסלר אביב אברהם, החלק בכל חלקה – 7/20.		
		עציוני צפורה, החלק בכל חלקה – 2/5.		
מהות הנכס "הנפגע"	:	חלקות סמוכות, עליהן מבנה מגורים וותיק בן 2 קומות וקומת גג חלקית.		

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית, מטעם המשיבה, בענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, נערכה ע"י מר אדוארד גרשטיין ומר רונן שחר, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית, מטעם העוררים, לאומדן שווי פגיעה בערך מקרקעין, נערכה ע"י מר שלומי מערבי (עו"ד) שמאי מקרקעין.
- העתק בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, מיום 09.07.2019.
- העתק כתב ערר בהתאם להוראות סעיף 198 (ד) לחוק התכנון והבנייה דחיית תביעת פיצויים לירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בקשר לפגיעה במקרקעין עקב אישורה של תכנית מס' 507-0271700, ביחס לנכס התובעים.

---

[2] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

[3] המספרים הישנים של החלקה: גוש שומה 6901 חלקה 294.

[4] המספרים הישנים של החלקה: גוש שומה 6901, חלקות 279, 313.

[5] המספרים הישנים של החלקה: גוש שומה 6960, חלקות 313, 293, 294.

[6] כעולה מחוות דעת הצדדים והסכמתם, ובהתאם למפורט בהעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק החלטת הוועדה המקומית, ישיבה מס' 21-0017ב'--1, מיום 21.07.2021, התוכן: דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' – רחוב ויתקין 28, שדנה והחליטה לדחות את התביעה ההחלטה כוללת התייחסות שמאיי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונן שחר לטענות המועלות בשומת התובעים, וחוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב.
- העתק חוות דעת משפטית בעניין תביעה לירידת ערך בגין אישורה של תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/'צ', מיום 29.06.2021, מאת ב"כ המשיבה, עו"ד אירית יומטוב, עו"ד איציק קדושים.
- העתק בקשה להוספת טיעונים לערר תביעת פיצויים, מיום 07.06.2022, מאת עוה"ד גיא לפבר.
- העתק בקשה להוספת טיעונים לערר תביעת פיצויים, מיום 20.11.2022, מאת שוקי זסלר.
- התייחסות שמאיי המשיבה לכתב הערר לתביעת פיצויים לפי סעיף 197, מיום 06.03.2023.
- העתק כתב תשובה לערר, מטעם המשיבה (על ערר העוררים).
- העתק פרוטוקול והחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה, מחוז תל אביב-יפו, מיום 17.08.2023 (מינוי שמאי מייעץ, אשר יכין את שומתו המייעצת, בהתאם לאמות המידה עליהן עמדה ועדת הערר, לרבות לעניין הצורך לבחון אלמנטים משביחים כתוצאה מאישורה של התכנית).
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים, מפנקס הזכויות, מיום 14.03.2023 ומיום 15.11.2018.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- התייחסות שמאיי המשיבה למסמכי העוררים והחלטת ועדת הערר בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 מיום 25.10.2023.
- מידע תכנוני – דף מידע על זכויות בניה מאתר המשיבה, חתום ע"י מהנדס העיר (אופציה מבוקשת בניין קיים/בניין חדש, תאריך הפקה 17.12.2023), עבור הנכס הנדון ועבור החלקה "הפוגעת".
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- העתק דו"ח עמידות מבנים ברעידת אדמה ע"פ דרישות תמ"א 38, ת"י 2413, 413, מיום 13.06.2017.
- השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים: בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים באחת עשרה ערים בארץ, 2006 ("מחקר אודיש").
- גורמי השפעה ושיטות הערכת שטחים פתוחים ציבוריים, 2004, אגף שומת מקרקעין מחלקת המחקר והמידע במקרקעין ("מחקר אודיש").
- השפעות הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות, 2002, אגף שומת מקרקעין מחלקת המחקר והמידע במקרקעין ("מחקר אודיש").
- מאמר ירידת ערך נכס עקב גורמים "פסיכולוגיים", מאת בועז ברזילי, שמאי מקרקעין, ינואר 2005.
- מאמר בעניין הבדלי שווי בין דירות מגורים הפונות אל מתחם מבני ציבור לבין דירות מגורים שאינן פונות/גובלות עם מתחם זה, ירמיהו אלוני שמאי מקרקעין, ערן יואבי שמאי מקרקעין "מקרקעין וערכם", דצמבר 2006.
- היתרי בניה למגרשים ציבוריים שונים אשר נמסרו מאת המשיבה.
- מפת גוש 6960, תצ"ר מס' 2248/2018 (בהתאם לתכנית מס' 887).
- שונות (תצ"אות שונות, תוכניות רלוונטיות לרבות תכנית עיצוב, החלטת וועדה לתוספת שטחי שירות, עסקאות מכר, היתרי בניה ומסמכים שונים בתיק הבניין וכיוצ"ב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

7. מועד קובע

סעיף 197, פרק ט' : פיצויים, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 : *(א) "**נפגעו על ידי תכנית**, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".*

סעיף 119(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 : *"מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".*

המועד הקובע לאומדן שווי ירידת הערך ("אומדן הפגיעה"):

גורם הפגיעה	מועד קובע	מועד פרסום ברשומות
תכנית מס' 507-0271700 (תא/מק/י' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור)	18.07.2016[7]	פרסום ברשומות, 18.07.2016 י.פ. 7304, עמ' 8757

8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס ("המקרקעין הנפגעים"): חלקות סמוכות, עליהן בנוי בניין מגורים בבניה ותיקה בן 2 קומות וקומת גג חלקית (מגורים).

תיאור החלקות / המגרש: הקרקע עליה בנוי בית המגורים, ידועה כחלקות מס' 7, 36, 37 בגוש 6960 וסה"כ שטחן הרשום של החלקות הינו – 441.00 מ"ר (50 מ"ר + 131 מ"ר + 260 מ"ר).

החלקות יחדיו מהוות מגרש בעל צורה רגולרית (דמוי מלבן), כעולה מדפי מידע על זכויות בניה שהופקו מאתר המשיבה, השטח לחישוב הזכויות הינו 441 מ"ר (מגרש זמני 2033) ובהתאם למפורט בגיליון תצ"ר 2248/2018 (תאריך מדידה 29.03.2018), כדלקמן :

אורך החזית הצפונית (חלקה מס' 8 – "חלקה פוגעת") הינה 29.15 מ', רוחב החזית המזרחית (חלקה מס' 61) הינה 15.00 מ', אורך החזית הדרומית (מס' 38) הינה 29.75 מ', רוחב החזית המערבית (רח' ויתקין) הינה 14.97 מ'.

המידות תואמות את המפורט בתשריט מפה להיתר בניה (מפה טופוגרפית) הסרוקה בתיק הבניין האינטרנטי (המפה עודכנה ביום 04.08.2022).

<u>גבולות החלקות / המגרש, כדלהלן</u> :

<u>צפון</u> : מבנים ומוסדות ציבור / חלקה מס' 8 ("חלקה פוגעת").

<u>מזרח</u> : מבנה מגורים / חלקה מס' 61.

<u>דרום</u> : מבנה מגורים / חלקה מס' 38.

<u>מערב</u> : רח' ויתקין / כביש סלול מחופה אספלט.

תיאור שכונת הנכס : רובע 3 מוכר גם "כצפון הישן", הרובע תחום בין חוף הים לרחוב אבן גבירול, ובין נחל הירקון מצפון לקו הרחובות בוגרשוב-שדרות בן ציון-מרמורק מדרום, מרביתו משמש למגורים אולם פזורים בו אתרי תעסוקה, מסחר, מלונאות ומבני ציבור שונים, מרביתו נבנה בשנות ה-30 וה-40.

[7] בעניין זה, בחוות דעת העוררים פורט כי המועד הקובע הינו <u>02.08.2016</u> (15 יום לאחר פרסום התכנית למתן תוקף ברשומות) וזאת בהתאם ל-עע"מ 9272/11 הועדה המחוזית לתו"ב חיפה נ' יעקב ורצהייזר ואח', בפסק הדין נידונה שאלת תקופת ההתיישנות לצורך הגשת תביעה לפי סע' 197 לחוק התו"ב ולא שאלת המועד הקובע לאומדן שווי ירידת הערך ("אומדן הפגיעה") לפיכך, לצורכי חוות דעת זו, אומדן שווי ירידת הערך הינו בהתייחס למועד פרסום ההודעה ברשומות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור סביבת הנכס: הנכס ממוקם ברובע 3 (חלק צפוני – מקטע מערבי), בחלקה הצפוני-מערבי של שכ' "הצפון הישן" (חלק צפוני), במקטעו הצפוני של רחוב רח' ויתקין שהינו רחוב חד סיטרי המתפצל מרח' הירקון בצפון ומסתיים ברח' ז'בוטינסקי בדרום. הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה, חלקה מס' 8 ("החלקה הפוגעת") ממוקמת צפונית לנכס הנדון ("הנכס הנפגע") והינה בשטח של 9,248 מ"ר (בהתאם למפורט דף מידע על זכויות בניה שהופק מאתר המשיבה) וכוללת בתוכה בין היתר שטחי ומבני ציבור כגון "בית ספר גורדון", מגרשי ספורט, אולם ספורט, גני ילדים וכיוצ"ב.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבנים ומוסדות ציבור, מבני מסחר מלונאות ועוד.

שונות: קיימת מצוקת חנייה בסביבה, מסומנים 4 מקומות חניה בחזית המגרש, כמו כן, פתרונות החניה מתאפשרים לאורך הרחובות הסמוכים, הנגישות אל החלקות הינה מצדן המערבי (רח' ויתקין).

9. <u>החלטת וועדת ערר</u>

<u>כעולה מהחלטתה של וועדת הערר הנכבדה, מיום 01.02.2023, נקבע כי</u>: *לאחר עיון בתכנית 58 על כלל הוראותיה, לרבות בסעיף 63 הנ"ל, אנו סבורים כי יש לפרשו בהתאמה לפרשנות שניתנה לו על ידי המשיבה עת נתנה היתרי בניה למבני ציבור. דהיינו כי מותרת מכסה של 60% בכל קומה במבנה ציבורי במגרש פינתי, כמובן במגבלות קווי הבניין המותרים בתכנית, ולא 60% סה"כ.*

אשר למספר הקומות אנו סבורים כי הוראת סעיף 64 לתכנית 58 בעניין גובה הבניינים חלה גם על בניינים ציבוריים, ועל פיה מותר להקים 3 קומות, קומת מרתף וקומת ביניים, למעט באשר לרחובות קטנים אשר רוחבם קטן מ- 10 מ', שבהם הגובה המותר הוא שתי קומות בלבד.

מן המקובץ עולה כי תכנית צ' שינתה הן את היקף זכויות הבניה, הן את גובה הבניינים והן את קווי הבניין בהשוואה למצב התכנוני הקודם לה.

*כלל היבטים אלו עליהם עמדנו לעיל, כמו גם היבטים משביחים אם ישנם, **טעונים בחינה ולימוד על ידי שמאי מייעץ, אשר ימונה לשם כך וישקול האם יש בהוראות תכנית צ' כדי להביא לפגיעה במקרקעין.***

השמאי המייעץ יבחן וישווה בין המצב הקודם לרבות על פי תכנית ג' וההחלטה בעניין תוספת שטחי שירות בהשוואה למצב החדש במגרש על פי תכנית צ', תוך בחינת היבטים משביחים אם ישנם. בהקשר זה יבחן בין היתר האם אכן קיימת השפעה כלשהי לעניין היקף השימושים המותר על פי תכנית צ' בהשוואה לתכנית 58, אשר כבר היא כאמור התירה מגוון שימושים בהתאם להוראותיה.

אנו דוחים את טענות העוררים כי הבסיס לקביעת שיעור הפיצוי הוא פוטנציאל הזכויות על פי תמ"א 38 במקרקעין כנטען או למצער על פי תכנית 3616א, אשר פורסמה למתן תוקף לאחר פרסום תכנית צ'.

השמאי המייעץ יבחן האם קיימת פגיעה במקרקעין, אם בכלל, בהיבטי פרטיות ונוף ויבחן האם אכן קיימת השפעה כלשהי לעניין היקף השימושים המותר על פי תכנית צ' בהשוואה לתכנית 58, אשר כבר היא כאמור התירה מגוון שימושים בהתאם להוראותיה.

*השמאי המייעץ, יכין את שומתו המייעצת, בהתאם לאמות המידה עליהן עמדנו לעיל, **לרבות לעניין הצורך לבחון אלמנטים משביחים כתוצאה מאישורה של התכנית.***

השומה המייעצת תתייחס לכל אחת מתתי החלקות במקרקעין התובעים בנפרד. **(ההדגשה של הח"מ).**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס העוררים ("מקרקעין נפגעים"), ובמקרקעין הגובלים ("מקרקעין פוגעים"):

<u>נכס העוררים ("מקרקעין נפגעים" – גוש 6960 חלקות 7, 36, 37):</u>

<u>תכנית מס' 58 ("גדס")</u>

פורסמה לתוקף בתוספת מס' 2 לעיתון הרשמי, גיליון 976, מיום 04.01.1940.

קבלה תוקף 19.01.1940 (15 יום לאחר פרסום המודעה בעתון הרשמי-סעיף 18(3), פקודת בנין 1936).

<u>יעוד</u>: אזור דירות I.

<u>תכליות</u>: מוקדשת בעיקרה לצרכי דירות (העסקים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות יהיו מותרים רק על פי הסכמה מיוחדת, ומקומם יקבע על ידי הוועדה המקומית).

<u>שטח מגרש מינימלי</u>: 500 מ"ר (פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת יוכל שטח המגרש להיות 425 מ"ר – 15% מן המינימום), או 425 מ"ר בבניה משותפת על שני מגרשים.

<u>מספר יח"ד</u>: באזור דירות לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משלש דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר משטח המגרש.

<u>אחוזי הבניין המותרים</u>: 35%, ברחובות אשר רחבם קטן מ-10 מ' **40%** (בשתי קומות בלבד).

<u>גובה הבניינים</u>: לא יעלה על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים, **ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד**[8].

<u>קווי בנין</u>: קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ' (במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ-2 מטרים וחצי).

מסמכותה של הוועדה להרשות לשני בעלים לבנות בית משותף בכל האזורים מחוץ לאזור דירות 1. השטח הכללי לבניני שרות לא יעלה על 15 מ"ר, ובגובה עד 2.5 מ', ואשר יוקמו אך ורק מאחורי הבניינים.

<u>פרוטוקול מס' 164ב', החלטה מס' 9</u> – מיום 01.05.1996 – תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר/מפורטת מס' 58 – "גדס".

תוספת שטחי שרות לזכויות המפורטות בתכנית 58 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992, החליטה הוועדה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 58 – תכנית "גדס" – הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אילו יותרו שטחי שירות כמפורט בהחלטה.

<u>תכנית מס' 76</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 140, עמוד 628, ביום 08.02.1951.

תיקון מס. 1 לשנת 1950 של תכנית בניין עיר 1927 (תקון) 1938 (גדס).

תיקון התכנית הראשית – התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית ע"י ביטול סעיף משנה 64 (ב) (גובה) והוספת סעיף משנה 64 (אא) אשר יבוא במקום סעיף 64 (ב) האמור.

[8] כעולה מדפי מידע תכנוני מאתר הנדסי עיריית ת"א-יפו, רוחב הדרך של רח' ויתקין הינו 8 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"(אא) מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ', **ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ'**, כן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית בתנאי:

א. תוספת בנין כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ב. תוספת בנין כזאת – על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ו**על הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר והקובע השטח הגדול ביותר.**

ג. תוספת בנין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ-24 מ' לא תעלה על 54 מ"ר.

ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחשוב ה – 33% ו-54 מ"ר.

ה. תוספת בניין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הועדה המקומית לבניין ולבניין ערים.

ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של תוספת בנין כזאת.

<u>תכנית מס' 286</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 216, עמוד 473, ביום 28.02.1952.

תיקון מס' 4 לשנת 1950 של תכנית בניין עיר 1927 (תקון) 1938.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להחליף תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה. תיקון התכנית הראשית – תקנה 62, שטח מגרש – לתקנות התכנית הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו:

"62. שטח מגרש:

א. שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר, 1927 (תיקון), 1938, לתקפה.

ב. הוועדה המקומית רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.

ג. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי תקנת משנה (ב), בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

<u>תכנית מס' 637</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 783, עמוד 1999, ביום 11.08.1960.

תיקון מס' 1 לשנת 1959 של תכנית בניין עיר 76.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להגביל תוספת קומה חלקית על הגג של בניינים הקיימים ולתקן בהתאם לכך את התכנית 76 על תיקוניה.

תיקון התכנית הראשית – התכנית הראשית תתוקן ע"י הוספות כדלקמן:

א. בסעיף 2 (אא) להוסיף אחרי המילים "לצרכי מגורים" את המילה "בלבד".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. בסעיף 2א להוסיף אחרי המילה "עמודים" את המילים "או קומת ביניים".

ג. בסעיף 2 להוסיף סעיף משנה א1 – "לא תורשה הוספת בניין בזאת בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה או משרדים".

<u>תכנית מס' 543</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 791, עמוד 2115, ביום 15.09.1960.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להרחיב את סמכות הועדה המקומית לבניין ובניין ערים בנוגע להקמת גדרות ונטיעת עצים ע"י בעלי הקרקע.

<u>תכנית מס' 756</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1189, עמוד 2080, ביום 03.06.1965.

תקון מס' 1 לשנת 1963 של תכנית בנין ערים 1927 (תקון 1938), גדס (58).

<u>מטרת התכנית – מטרת התכנית היא</u>:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

ב. מתן סמכות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל-2.5 מ'.

ג. לתקן את התכנית בנין העיר המפורטת 1927 גדס (58) (תיקון 1938) על תיקוניה, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסמה בעיתון הרשמי מס' 976 מיום 04.01.40 להלן "התכנית הראשית".

<u>תיקון התכנית הראשית</u>: התכנית הראשית תתוקן ע"י הוספת בסוף תקנותיה כדלקמן: למרות כל האמור לעיל יהיה גובה הבניינים באזורי המגורים, השימוש בקומת העמודים וכן התקנות לגבי קו בניה צדדי במגרשים שחזיתם פחות מ- 15 מ' בשטח התכנית מס' 756 כמפורט בה.

<u>תקנות החניה</u>: הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב וברצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים שימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר עפ"י תקנות התכנית הראשית על תיקוניה, פרט לשטחים שייבנו לפי תכנית בנוי מאושרת ופרט למקרים שהחניה המוצעת עלולה להוות פגיעה בביטחון התנועה שברחוב וכד'.

<u>תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים הבאים</u>:

א. **שטח מינימלי של מגרש לא יהיה פחות מ-500 מ"ר.**

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פתרון משותף לחניה ל-2 מגרשים או יותר וכן רישום שעבוד הדדי למעבר כלי רכב, הריסת גדרות וכד', באותם המקומות בהם נראה הדבר כרצוי לוועדה.

ג. אתור מקומות החניה בכל מגרש, סימון כניסות ויציאות לחניה וקביעת מקום המדרכות יסודרו לשביעת רצון מה"ע, פרטים אלו יסומנו בתכניות הבניין ויהוו חלק מן הרישיון.

ד. קווי הבניה הצדדים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ-3 מטר.

ה. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות, המקלט יהיה תת קרקעי.

ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.3 מ' הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת העמודים יהיה לפחות 2 מטר, מעל המדרכה במרכז הבניין.

ז. התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה תהיה חובה, שום מבנה לא יבלוט מעל קומה זו, פרט לחדר המכונות וחלק של חדר המדרגות, המאפשר גישה אל הגג ולחדר של מכונות המעלית.

ח. שטח החניה ירוצף ויוכשר כך שלא יגרום לאבק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ט. חדר מכונות המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיאפשר גישה למעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים, חדר כביסה יסודר במקום שיקבע ע"י מהנדס העיר בתנאי ששטח חדר הכביסה לא יעלה על 8 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.2 מטר.

י. ביצוע החניה והשימוש בה בקומת העמודים יובטח בהתאם לדרישות העירייה. תנאי הרישיון לבניין יכלול סעיף אשר לפיו אסור יהיה להשתמש בקומת העמודים לכל מטרה אחרת מאשר חניה בלבד.

<u>תקון סעיף 72 ב'</u>:

א. סעיף 72 ב' יתוקן ע"י בטול המילים "הועדה המחוזית" ובמקומן ייכתב "הועדה המקומית".

ב. וע"י תוספת סעיף 72 ג':

1. במגרשים שקו הבנין הצדדי יהיה 2.5 מ' לא תתקרב המרפסת בקומת הקרקע לגבולו הצדדי של המגרש יותר מאשר עד 1.5 מ'.
2. בבניה על ק. עמודים מפולשת במגרשים צרים, יש לבנות את העמודים בקו בנין צדדי של 3 מ'.
3. בקומות העליונות הותר הבלטה של 25 ס"מ ומעבר לקו זה לא תותר הבלטת מרפסת.

<u>תכנית מס' 887</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1341, עמוד 1, ביום 23.02.1967.

<u>מטרת התכנית – מטרת התכנית היא</u>: לאפשר הקמת בניינים בגובה של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצורכי חניה במגרשים הפונים לרחובות הפנימיים (שרוחבם פחות מ-10 מ') והנמצאים מצפון לשדרות הקרן הקיימת לישראל[9] ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת 1927 (תיקון), 1938 (גדס).

<u>תקנות בניה</u>: במגרשים הפונים לרחובות הפנימיים שמצפון לשדרות הקרן הקיימת לישראל ושרוחבם פחות מ-10 מטר מותר יהיה להקים בניינים בגובה שלא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצרכי חניית מכוניות בתנאים כדלקמן:

א. שטח קומת העמודים יהיה כולו מיועד לחנייה למכוניות.

ב. שטח הרצפות הכולל לגבי מגרשים ששטחם עד 350 מ"ר לא יעלה על 100% משטח המגרש.
שטח הרצפות הכולל לגבי מגרשים ששטחם עולה על 350 מ"ר לא יעלה על 120% משטח המגרש בתנאי שתופרש ללא תמורה רצועת קרקע ברוחב של מטר אחד לאורך חזית המגרשים, יהא שטחם פחות מ-350 מ"ר או יעלה על 350 מ"ר, לשם הרחבת הרחוב.

ג. מותר יהיה להקים בנין בקו בניה לחזית של 3 מטר אם יתברר כי הקמתו בקו בנין של 4 מטר אינה אפשרית לאחר הרחבת הרחוב.

<u>תכנית מס' 1193</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1579, עמוד 610, ביום 20.11.1969.

מטרת התכנית – לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבנינים שיבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.

תכנית זו מתקנת את תכנית 887, התכנית הראשית תשונה ע"י הוספת סעיף 6ה', כדלקמן:

"שום מבנה לא יבלוט מעל קומת המגורים העליונה פרט לחדר המכונות של המעלית במקרה ותהיה מעלית בבנין וחלק של חדר המדרגות המאפשר גישה אל הגג ולחדר מכונות המעלית. חדר המכונות של

[9] כיום שדרות בן גוריון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיתאפשר גישת המעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים. אסור יהיה להקים חדר כביסה על הגג".

<u>תכנית מס' 1658</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2163, עמוד 436, ביום 06.11.1975.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים.

<u>תכנית מס' 1680</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2770, עמוד 574, ביום 10.12.1981.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

<u>מבנים ומתקנים על הגג של בית</u>: בהתאם לאמור בסעיף 2, לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על הגג של בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים: המשך חלל חדר מדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרגות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות", חדר מכונות להפעלת מעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה / רדיו מתקן לתליית כביסה, מערכת שמש לחימום מים.

על אף האמור בסעיף 2, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף. גובהו של כל אחד מהמבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2 למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ורדיו לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני גג הבניין או גג המבנה עליו הוקמו ועוד. שטח כולל של המבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית זאת, לא יעלה על 40% משטח הגג, ועוד.

<u>יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה</u>, הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. שטח בנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות עד 23 מ"ר ברוטו וגובה היציאה לגג עד 2.5 מטר.

ג. היציאות לגג ייבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר מדרגות הכללי.

<u>איסור יציאות לגג</u>: למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בינוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2829, עמוד 2350, ביום 24.06.1982.

מטרת התכנית - לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

<u>הוראות בכל הנוגע לתכניות המפורטות בנספח – הוראות לתכנית "58" אזור דירות I, מגרשים בשטח של למטה מ-500 מ"ר, רחובות צרים מ-10 מ'</u>[10]:

[10] כעולה מדף מידע מאתר הנדסי עיריית ת"א-יפו, רוחב הדרך של רח' ויתקין הינו 8 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הנספח לתכנית זו, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה כולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח לגבי:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת (מ"ר): 500 מ"ר – 350 מ"ר.

מקדם צפיפות (מ"ר): 75.

אחוזי בניה בקומה **כולל מרפסות**: 40%.

אחוזי בניה כוללים: 120%.

מספר קומות מירבי כולל קומה נוספת: 3 + ע"מ.

מרווחים מינימליים: לרחוב – כפי שנקבע בתוכנית שחלה, לצדדים – 3 מ', לאחור – 5 מ'.

<u>תכנית מתאר מקומית "ע" – "מרתפים"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3275, ביום 28.11.1985.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

תחולת התכנית – תכנית זו תחול בתחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו.

<u>הקמת מרתפים</u>: הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד. על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

<u>שימושים במרתפים</u>: בבניינים המשמשים למגורים בלבד, יותרו בקומת המרתף השימושים עפ"י המפורט ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" ועפ"י האמור בסעיף 2.2 לעיל.

שימושים המותרים במרתף – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירים לפי מקסימום 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף.

<u>חישוב אחוזי הבניה</u>: שטחי קומת מרתף / ים שנועדו לשימושים המפורטים, לא יחשוב כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.

שטח קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה, אם נועד לשימושים להפקת רווחים, לרבות שטחי חדרי המדרגות והמעליות, המובילים המשרתים שימושים אלה, ייכללו באחוזי הבניה של הבנין.

<u>ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 6 ובהתאם ל"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים".

<u>גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה</u>: גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'.

במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

<u>תכנית מתאר מקומית "ס" – דירות על גגות בבניינים קיימים</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3672, ביום 25.06.1989.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכניות החלות עליהן חלה תכנית זו, על שינוייהן.

הוראות בדבר התרת דירות גג: תחולה – הוראות תכנית יחולו על כל בניני המגורים הקיימים בתחום תכנית זו שנבנו עפ"י הוראות התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

1) בנין מגורים שגובהו המירבי על פי התוכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים, מותר הקמת יח"ד בתנאים שונים.

הוראות:

א. בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1) (סעיף 1 לעיל) חלים עליו מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד, **ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.**

שטח דירה שתוגדל או שתוקם על פי תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, השטח המותר לבניה על הגג עפ"י תכנית זו הנו תוספת לאחוזי הבניה ע"פ תכניות שבתוקף, לא יותר לחלק את הזכות הניתנת בניה על הגג לקומות שמתחתיו.

שום מבנה לא יוקם מעל דירה/ות הגג ולא תותר יציאה על הגג מתוך דירה/ות הגג הנבנות ע"פ תכנית זו.

פרגולה: עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ', שטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר.

מעלית: לצורך הקמת מעלית תותר הבלטת מבנה המעלית מחוץ לקוי הבניה הצדדיים והאחורי בשיעור של עד 1.50 מ', בתנאים.

יחס התכנית לתכניות אחרות: עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכניות 74, 76, 636, 637 בדבר התרת בניה חלקית על גגות.

<u>תכנית מ-1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3810, עמ' 313, ביום 01.11.1990.

שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית מתאר מקומית "מ" למרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו.

מטרת התכנית – לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר "מ".

שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י –

תיקון סעיף 32 בתקנות התכנית הראשית, כדלקמן:

א. "הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי הבנין בתחום אזורים שתכנית זו חלה עליהם".

ב. הוספת סעיף בסוף התקנות התכנית הראשית: למרות כל האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית "מ-1".

<u>תכנית מתאר מקומית ג' – בניה על גגות בתים</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4208, עמ' 2974, ביום 21.04.1994.

שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

מבנים ומתקנים על גג הבניין: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות", מתקנים וחדרים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: חדרי מכונות המעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש ועוד. המתקנים ההנדסיים והחדרים למתקנים ההנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.

גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.0 מ' מפני רצפת הגג, ועוד.

<u>חדרי יציאה לגג – בגגות שטוחים</u>: חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1) היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
2) חדר יציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

שטח – השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת החדר האמור, בניית מרחב מוגן דירתי.

גובה – גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

מיקום – חדרי יציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ', ועוד.

<u>איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים</u>: לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, במקרים הבאים: מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוניות ותכניות להרחבת דיור, ועוד.

<u>הוראות בניה אחרות</u>: היקף בניה המותרת על גגות שטוחים – בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

<u>פרגולות</u>: הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים:

הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד, שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג, ועוד.

<u>תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4540, עמ' 4366, ביום 03.07.1997.

<u>מטרת התכנית</u> – תוכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4978 עמ' 2239, ביום 16.04.2001.

מטרת התכנית – קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בניה בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תקן מקומות חניה למגורים: לדירה עד 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחת לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית, לדירה מעל 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" – מרתפים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866, ביום 18.03.2003.

פרסום טעות סופר פורסם ברשומות בי.פ. 5264, עמ' 1594, ביום 15.01.2004.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

מספר קומות מרתף: תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.

בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, וזאת בתנאים שונים.

חישוב שטחי הבניה: שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.

קווי בנין: תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

גובה קומות המרתף: גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

תכליות מותרות בבניינים עם דירות צמודות קרקע: בקומת מרתף עליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

בקומות המרתף התחתונות, שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.

לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים ירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו בתנאים. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

הוראות מיוחדות:

הוראות לקומות מרתף בבניינים קיימים:

1) אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.
2) בבניני מגורים קיימים בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרת עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב), הכל

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפני תחילת תכנית "ע" – מרתפים רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.

3) בבנייני מגורים קיימים בהם בנויים מרתפים בהיתר שניתן לאחר 28.11.1985 כשטחי שרות, תהיה הועדה רשאית להתיר שימוש במרתפים אלה למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים בתנאים הבאים:

א. שטח המשרדים לבעלי מקצוע חופשי ישמש כרכוש משותף ותרשם בספר רישום המקרקעין הערת אזהרה שתבטיח כי שטח זה אינו ניתן למכירה לגורם כלשהו.

ב. בבתים בהם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים ינתן היתר למשרדים לבעלי מקצוע חופשי בתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ג. שטח המשרד לא יקטן מ-50 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח המרתף העליון.

4) היתר עפ"י סעיף 10 ב. סעיפים קטנים 2) ו-3) לעיל ינתן בהליך עפ"י סעיף 149 לחוק.

5) הוראות סעיף קטן 3 לעיל לא יחולו לגבי מרתפים חדשים שיתווספו לבניינים קיימים לאחר מועד תחילת תכנית זו.

<u>הוראות כלליות למשרדים בקומות מרתף</u>:

1) היתר לשימוש למשרדים במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באישור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.

2) למרות האמור לעיל לא תתיר הועדה משרדים בקומות המרתף במידה ולדעתה אין בהן תנאים מספקים (אוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיו"ב) לקיום המשרדים.

3) הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש. מקומות חניה אלה, במידה ויידרשו על ידי הועדה, יוכשרו בתנאי שתישמר בתחום המגרש האפשרות לגינון במקביל לקו המגרש ובצמוד לו (אין חובה לשמור על רציפות), בשטח של לפחות 20% מהשטח הכולל של המגרש ובתנאי שתישמר רצועת ירק בחזית הפונה לרחוב, ועוד.

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה **באחת** מהאפשרויות הבאות:

1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

2) הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

3) הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

1) קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
2) תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
3) תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4) ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

סעיף 23 – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית מתאר מקומית תא/3440 – הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5526, עמוד 4150, ביום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס להסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

שינוי מס' 1א' – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

מטרת התכנית – הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תמ"א 38/ 2</u>

שינוי מס' 2 – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

מטרת התכנית –

1) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
3) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.
4) הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.
5) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

<u>תמ"א 38/ 3</u>

שינוי מס' 3 – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.

מטרת התכנית –

1) קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.
2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.
5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו
6) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.
ג. הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.
ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

<u>מקרקעין גובלים ("מקרקעין פוגעים" –גוש 6960 חלקה 8 – גובלת מצפון בחלקות העוררים):</u>

<u>תכנית מס' 58 ("גדס")</u>

פורסמה לתוקף בתוספת מס' 2 לעיתון הרשמי, גיליון 976, מיום 04.01.1940.

קבלה תוקף 19.01.1940 (15 יום לאחר פרסום המודעה בעתון הרשמי-סעיף 18(3), פקודת בנין 1936).

<u>יעוד</u>: מגרשים ציבוריים לבניין.

<u>הגדרות</u>: "מגרשים ציבוריים" – פירושם: קרקעות ציבוריים (המסומנים בצבע מיוחד על המפה) המיועדים לגן ציבורי או לכל שימוש ציבור אחר או לכל בניין השייך להם המסומן במיוחד על המפה, או כפי שיוחלט מפעם לפעם על ידי הוועדה המקומית ברוב שעות של שני שלישים.

"בניין ציבורי" כולל:

(א) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר כולו או רובו לשמש לבית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, תערוכה פומבית או בנק, או כל בנין העומד להיבנות או לשמש למטרה ציבורית והמוכר בתור כזה על ידי הוועדה המחוזית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

(ב) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש לבית מלון, מסעדה, אכסניה, בית מחסה, בית מקלט או בית יתומים אשר חללו המעוקב עולה על שלושה עשר אלף מטרים מעוקבים.

(ג) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש כולו או רובו למגורים ואשר חללו המעוקב עולה על ארבעים אלף מטרים מעוקבים.

"בנין לאספות ציבוריות" כולל:

(א) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש בין בקביעות ובין באקראי כתיאטרון, ראינוע, אולם ציבורי, אולם לקונצרטים, אולם למחולות, אולם להרצאות או לאספות ציבוריות.

(ב) בית כנסת, כנסיה, בית תפילה, מסגד או מקום אחר של פולחן דתי בציבור, כל הנ"ל בתנאי, שאם יש לחלק קטן מבניין ציבורי קשר עם בנין ציבורי המשמש לפרקים לצרי תיאטרון, ראינוע, אולם לקונצרטים או לאולם מחולות – לא יחשב בנין כזה כבנין לאספות ציבוריות.

<u>אחוזי הבנין המותרים</u>: מכסת האחוזים לבניינים המשמשים למטרות ציבוריות, לא תעלה על 50% במגרשים רגילים ועל 60% במגרשי פינה.

<u>גובה הבניינים</u>: הגובה המותר של הבניינים באזורי דירות, באזורי מסחר ובאזור תעשייה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים.

<u>קווי בנין</u>: קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ' (במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ-2 מטרים וחצי).

<u>מגרשי פינה</u>: כעולה מהוראות סעיף 73, מגרש פינה הינו מגרש הפונה לשני רחובות או יותר אשר רוחבם איננו שווה, או מגרש אשר גבולותיו נמצאים בשני אזורים או יותר.

<u>שימושים מותרים</u>: אזורי דירות I ו- II - בתי דירה ובניני מעון, מועדונים פרטיים, **בניינים ציבוריים בניינים לאספות ציבוריות**, ועוד.

אזור מסחרי I ו- II – כל הנזכר לעיל ונוסף על כך שימושים ועסקים הנזכרים ברשימה המצורפת בשביל אזור זה.

<u>פרוטוקול מס' 164ב', החלטה מס' 9</u> – מיום 01.05.1996 – תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר/מפורטת מס' 58 – "גדס".

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: שטחי שרות במרתפים בגודל המגרש ובמספר קומות עפ"י התקנים והתקנות ולצורך תפעול המבנה לחניה, למתקנים טכניים ולצרכי בטחון ובטיחות.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין: מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש, בליסות כמוגדר בתקנות, מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג' - גגות", מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה, שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר 'מ". הועדה המקומית רשאית לאשר קומת קרקע מפולשת בשטח הקומה שמעליה הכוללת שפתי שרות למתקנים מכניים ואכסדרה.

<u>החלטה מס' 29-2005ב'-1 מיום 14.12.2005</u> – שטחי שירות למבנים לאסיפות ציבוריות בתכנית 58.

תוכן הבקשה: הגדרת שטחי השרות לבניינים לאסיפות ציבוריות, כהגדרתם בסע' 36-35 בהוראות תכנית 58 המאושרת, לצורך חישוב השטחים בבקשות להיתרי בניה לעבודות במבנים לאסיפות ציבוריות.

בקשה זו באה לתקן את הגדרות שטחי השרות שאושרו בהחלטת הוועדה מיום 01/05/1996 (החלטה 164 ב'- 9), תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת מס' 58.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

פרטים: מבוקש לשנות את הקביעה הכוללת לפיה שטחי שרות למבנים לאסיפות ציבוריות יהיו לפי סוג המבנה, לקביעה כללית לגבי שטחי שרות לכל הבניינים לאסיפות ציבוריות בתכנית 58.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן: "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר/ מפורטת מספר 58- תכנית גדס-למבנים לאסיפות ציבוריות, הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:

השימושים הבאים יחשבו כשטחי שרות לצורך חישוב השטחים בהיתר הבניה:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

שטחים למתקנים למערכות טכניות, חללים טכניים למערכות מ. אוויר וכיוצ"ב, אחסנה המשרתת את השימוש העיקרי של הבנין לפי סעיף 9 ד' 3 לתקנות חישוב השטחים, מבואות, חדרי מדרגות מעברים לבטיחות/ מילוט, מקלט/מרחב מוגן (בתנאי שישמש לייעודו ולא חלל לתכלית שונה).

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

שטחים למתקנים למערכות טכניות, חללים טכניים למערכות מ. אוויר וכיוצ"ב, אחסנה המשרתת את השימוש העיקרי של הבנין לפיי סעיף 9 ד' 3 לתקנות חישוב השטחים, מבואות, חדרי מדרגות, מעברים הדרושים לבטיחות/ מילוט, מקלט / מרחב מוגן (בתנאי שימש לייעודו ולא כחלל לתכלית שונה), ושטחי קומת עמודים מפולשת.

סה"כ שטחי אחסנה בכל מפלס הבניה במבנה לא יעלו על 5% מן השטח העיקרי המותר בבנין. שימושים אלו יהיו בנוסף לשימושים שהוגדרו בהחלטת הועדה מיום 01.05.1996 (החלטה 164 ב' – 9), ומתייחסים כאמור רק למבנים לאסיפות ציבוריות.

<u>תכנית מס' 1680 (בניה על גגות בתים)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2770, עמוד 574, ביום 10.12.1981.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

<u>מבנים ומתקנים על הגג של בית</u>: בהתאם לאמור בסעיף 2, לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על הגג של בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים: המשך חלל חדר מדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרגות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות", חדר מכונות להפעלת מעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, תא מצנח אשפה (מבנים ומתקנים אילו יוקמו בסמוך ובצמידות למגדל חדר המדרגות הכללי), אנטנה מרכזית לטלוויזיה / רדיו מתקן לתליית כביסה, מערכת שמש לחימום מים. על אף האמור בסעיף 2 במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף. גובהו של כל אחד מהמבנים והמתקנים המפורטים הסעיף 2, למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ורדיו לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני גג הבניין או גג המבנה עליו הוקמו ועוד.

שטח כולל של המבנים והמתקנים בסע' 2 שיוקמו בהתאם לתכנית, לא יעלה על 40% משטח הגג.

<u>תכנית מתאר מקומית "ע" – "מרתפים"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3275, ביום 28.11.1985.

<u>מטרת התכנית</u> – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>תחולת התכנית</u> – תכנית זו תחול בתחום מרחב התכנון המקומי תל אביב-יפו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הקמת מרתפים: הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.
בבניינים אחרים יותרו בקומת מרתף השימושים המפורטים ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" בכפוף ליעוד הבנין, על פי היתר הבניה.
חישוב אחוזי הבניה: שטחי קומת מרתף / ים שנועדו לשימושים המפורטים בסעיף 3.1, לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.
ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 6 ובהתאם ל"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים".
גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה: גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

תכנית מתאר מקומית ג' – בניה על גגות בתים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4208, עמ' 2974, ביום 21.04.1994.
שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.
מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.
מבנים ומתקנים על גג הבניין: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות", מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: חדרי מכונות המעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש ועוד.
המתקנים ההנדסיים והחדרים למתקנים ההנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.
גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.0 מ' מפני רצפת הגג עוד.
הוראות בניה אחרות: היקף בניה המותרת על גגות שטוחים – בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" – מרתפים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866, ביום 18.03.2003.
פרסום טעות סופר פורסם ברשומות בי.פ. 5264, עמ' 1594, ביום 15.01.2004.
מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
מספר קומות מרתף: תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, וזאת בתנאים שונים.
חישוב שטחי הבניה: שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה), לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט: יותרו מעברים ציבוריים כמשמעותם בחוק. שטחים המשמשים את העובדים בבנין ו/או דיירים בבנין ולתחזוקתו (מלתחות, ח. אוכל, מחסן, תחזוקה וכד') בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף.

קווי בנין: תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

גובה קומות המרתף: גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

תכליות מותרות בבניני מסחר, תעסוקה, בניני ציבור ומבני נופש וספורט: שטחי שירות כלליים, שטחי שירות נלווים, סך כל השטחים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.

השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה. שטח המרתף המוצמד לא יעלה ' על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

מצב חדש

תכנית מס' 507-0271700, שם התכנית: תא/מק/'צ' – תכנית לשטחים ומוסדות ציבור

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7304, עמוד 8757, ביום 18.07.2016.

דברי הסבר לתכנית: שטחים למבנים ומוסדות ציבור הינם בעלי משקל רב בתכנון שימושי הקרקע בעיר ותפקידם לענות על צרכים ציבוריים המתהווים לאורך השנים. שטחים אלו מייצרים את מקומות המפגש הקהילתיים, השכונתיים והעירוניים וכשמדובר בעיר תל אביב יפו, אף המטרופוליטניים והארציים. סביב מבנים ציבוריים נוצרת פעילות עירונית חיונית המשפיעה על איכות המגורים בעיר שעשויה אף להביא להתחדשות עירונית.

מספר התכניות החלות על שטחים לבניני ציבור בעיר הינן רבות. במרוצת הזמן נתגלעו קשיים שונים בהוצאת היתרי הבניה בכל אזורי העיר וזוהה הצורך בעריכת תכנית כלל עירונית לשטחי הציבור בעיר התואמת למציאות ולנורמות התכנון העדכניות. תכנית זו באה לענות על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, ולעדכן את הוראות הבניה במבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע המוקצית להם. הכל מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור, ולאור תיקון מסי 101 לחוק התכנון והבניה, תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת אשר קובעת זכויות בניה והוראות בינוי לכל המגרשים בעלי ייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור בעיר.

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית:

1. עריכת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים. התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה.
2. עדכון וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עיקרי הוראות התכנית:

1. הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרשים המיועדים לצורכי ציבור בעיר.
2. הגדלת שטחי הבניה לצורכי ציבור מעל למפלס הכניסה הקובעת, במגרשים המיועדים לצורכי ציבור עד 270% משטח המגרש.
3. הוספת שימוש מסחרי ושטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר במגרש כאמור בסעיף 2 שלעיל, הכל בהתאם לתנאים האמורים בסעיף 62א (א1) (11) לחוק.
4. קביעת גובה בניה מכסימלי, קווי בניין הוראות בינוי וקביעת שטחים והוראות בינוי למרתפים.

שימושים:

1. הרחבת השימושים המותרים במגרשים שייעודם מפורט בסעיף 1.5.2 שבתכנית זו לשימושים עבור המטרות הבאות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.
2. יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חו"ד מה"ע.
3. יותר עירוב שימושים ציבוריים כנ"ל בסע' קטן 1. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח העיצוב ובינוי, יוצג לאישור מה"ע הכל בהתאם למפורט בסע' 4.1.2 (ד) וסע' 6.1 ס"ק 1 ו- 2.
4. תותר הוספת שימוש מסחרי.

הוראות:

זכויות בניה מאושרות:

1. שטחי הבניה, מעל מפלס כניסה קובעת, יהיו עד **270%** משטח המגרש ובהתאם למפורט בטבלה 5.
2. במגרש ששטחו עולה על 1.5 דונם, המוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ שטחי הבניה, מעל מפלס כניסה קובעת, יהיו עד 400% משטח המגרש ובהתאם למפורט בטבלה 5.
3. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים.
4. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיפים (1) ו- (2) שלעיל, הכל בהתאם לתנאים האמורים בסעיף 62 א (א1) 11 לחוק.
5. שטחי הבניה, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, יהיו בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 (ה).

גובה מבנים:

במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם-

א. גובה המבנה יקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבינהם.

ב. בכל מקרה גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ולא יעלה על 10 קומות.

ג. מקרים בהם המגרש מוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ, המגרש הגובל לעניין גובה המבנה יהיה המגרש הסחיר הגובל עם אחד מהייעודים הנ"ל.

ד. במגרשים בהם חלה מגבלת בניה בגין בטיחות טיסה, יקבע גובה המבנה והשימושים בו, בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ה. בנוסף לאמור לעיל, גובה הבניה על הגג עבור מתקנים טכניים, פירי מדרגות מעליות וכדו', לא יעלה על 5 מ' מפני הגג. עבור פתרונות להסתרת המתקנים על גג המבנה ניתן יהיה לבנות קירות מסתור או מעקות עד לגובה של 3 מ'. גובה קומה ייקבע לפי השימוש שיבוקש למימוש, בעת הוצאת היתר.

<u>קו בנין קדמי</u>:

א. ניתן יהיה להקים בנין עד קו בנין 0 מ'.

ב. בניה בקו בנין קדמי 0 תאושר במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב אשר תבחן את התאמת קו הבנין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבנין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב.

<u>קו בנין צדדי ואחורי</u>:

א. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שייעודו או שימושו למגורים, ניתן יהיה ולבנות בקו הבניין הצידי עד ל 2.5 מ' ובקו בנין אחורי יותר עד ל 3 מ'. במידה והדבר נדרש לצורך ניצול אופטימלי של המגרש תהייה הוועדה המקומית רשאית לאשר, לעת הבקשה להיתר ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, עד לקו בנין 0 מ'.

ב. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 מ' ויותר, לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

ג. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש בייעוד ציבורי ו/או שטח ציבורי פתוח, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 בכפוף לאישור מה"ע ויותר, לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

ד. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שאינו עונה על הסעיפים שלעיל, ניתן יהיה לבנות בנין בקו בנין שבין 2.5 מ' ל- 0.5 מ', בכפוף לאישור מה"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרש זה.

ה. קו בנין למרתפים יהיו כאמור בסעיף 4.1.2 (ה).

<u>תכסית</u>: תכסית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.

<u>מרתפים</u>:

1. מספר קומות המרתף, גובה הקומות וקווי הבנין יהיו בהתאם לאמור בתוכנית ע'1.
2. בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 לתכנית. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בסעיף 4.1.2 (א) לתכנית.
3. תותר תכסית בניה למרתפים עד 85% משטח מגרש, היתר לתכסית גדולה מכך יינתן בתנאים.

<u>חניה</u>: התקנת מקומות חניה תעשה בהתאם לתקן החניה הקיים והמאושר. במגרש ששטחו עולה על 2 דונם, תתאפשר בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי.

<u>תנאים למתן היתרי בניה (עיקרי הדברים)</u>:

תנאי למתן היתר בניה במקרה של תוספת בניה ו/או שימוש במגרש בנוי ששטחו אינו עולה על 3 דונם יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תציג השתלבות תוספת הבינוי ו/או השימוש החדש במגרש ביחס של קיים מול מוצע. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה במקרה של בניה חדשה במגרש פנוי ו/או במקרה של תוספת בניה ו/או שימוש במגרש בנוי ששטחו עולה על 3 דונם, יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בנין	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה			תכסית % מתא שטח	מס' קומות מעל כניסה קובעת
					מעל הכניסה הקובעת		סה"כ		
					עיקרי	שירות			
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	1	1	(1) 1,500	(2) 200	(2) 70	(3) 270	(4) 60	(5)
		1	2	(6) 1,500	(7) 300	(7) 100	(8) 400	(4) 60	(5)
	מסחר	1	1	(9) 1,500	(10) 20	(10) 7	(10) 27	(4) 60	(5)
		1	2	(6) 1,500	(11) 30	(11) 10	(11) 40	(12) 60	(5)

הערות לטבלת זכויות:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(2) במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על 270%.

(3) 1. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה במגרש לא יעלו על 270%. 2.בהתאם לסעיף 4.1.2 (א)(3) יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים.

(4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכסית הבניה העל קרקעית לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.

(5) גובה המבנה ו/או מספר הקומות יהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 (ב) בתכנית.

(6) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: במגרש ששטחו עולה על 1.5 דונם המוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 400% שטחים כוללים.

(7) במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על 400%.

(8) 1. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במכנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על 400%. 2. בהתאם לסעיף 4.1.2 (א)(3) יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים.

(9) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(10) 1. במקרים בהם נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת למסחר במגרש לא יעלו על 27%.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תב"ע תא/תעא/צ/4683 (1)

אושרה בישיבת מתאריך 06.02.2019, פרוטוקול 0002-19ב' החלטה 1.

רקע: תוספת אגף לבית הספר בית חינוך ע"ש א.ד. גורדון. שטח התוספת כ- 1,750 מ"ר. התוספת המוצעת מתוכננת כמבנה בן 3 קומות מעל חצר מפולשת (סה"כ 4 קומות) הכולל 6 כיתות לימוד, אולם ספורט, מרחבים מוגנים, שירותים וכיתת סטודיו. אגף התוספת ממוקם בחלקו המזרחי של מגרש בית הספר, בסמוך למבנה ביה"ס הקיים ובמרחק של כ- 3 מ' ממנו.

מטרת תכנית העיצוב: קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צי- "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" במענה על צרכי הציבור

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

<u>אפיון המבנים בפרויקט</u>: תיאור כללי: המבנה כולל קומת קרקע מפולשת, 2 קומות המכילות 6 כיתות וקומה נוספת המכילה אולם ספורט. סה"כ 4 קומות.

גובה המבנה כ- 23 מ'.

קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ'.

קו בנין קדמי (רח' הירקון)- 0 מ'.

קו בנין קדמי (רח' ויתקין) - 0 לרחוב, 2.5 מי למגורים.

קו בנין קדמי (רחי בן יהודה) - 0 מ'.

צידי, מגרשים פרטיים לכיוון צפון - 2.5 מ'.

כניסה ראשית לאגף החדש תהיה מהרחבה הדרומית של ביה"ס ובסמוך לדלת היציאה מהמבנה הקיים.

מפלס הכניסה למבנה תהיה במפלס הפיתוח, ללא מדרגות ורמפות.

<u>רישוי</u>

רשיונות והיתרי הבניה המפורטים להלן הינם בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים, וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי.

יוער, כי תיק הבניין האינטרנטי למבני הציבור הממוקמים בגוש 6960 חלקה 8, חסומים לצפייה לציבור הרחב, לפיכך, פירוט מידע הרישוי בהחלטה זו הינה בהתבסס על המסמכים אשר נמסרו מאת שמאיי המשיבה, להלן תמצית מידע הרישוי:

<u>נכס העוררים – "מקרקעין נפגעים" חלקות מס' 7, 36, 37 בגוש 6960</u>:

א. רשיון מס' 367 – מיום 14.03.1935.

גוש – 1, חלקה – 4, מגרש מס' – 33.

רשיון: לבנין קומה א', ב': 6 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרי אמבטיה, ו-3 ב"כ בכל קומה.

הערות הח"מ: בהתאם למפורט בגיליונות רשיון הבניה, מותרת בניית 178 מ"ר, בונה **<u>178 מ"ר</u>** כאשר שטח זה כולל חדר מדרגות ולא כולל שטח מרפסות.

שטח חדר מדרגות הינו **<u>10.34 מ"ר</u>** (4.70 מ' * 2.20 מ').

סה"כ שטחי מרפסות הינו **<u>37.7793 מ"ר</u>** (4.31 מ' * 1.55 מ' + 4.82 מ' * 1.50 מ' + 1.60 מ' * 5.00 מ' + 4.87 מ' * 1.62 מ' + 1.62 * 4.87 מ').

ב. רשיון מס' 407 – מיום 12.11.1946.

רישיון: לבנין קומה ג' המכילה 2 חדרים עם ח"ש.

הערות הח"מ: לא אותר בתיק הבניין האינטרנטי ולא נמסר מאת הצדדים תשריט רשיון תואם, בהתאם למדידה גרפית כללית לבינוי בעורף, עולה כי שטח הדירה כ-80 מ"ר.

ג. רשיון מס' 568 – מיום 09.02.1959.

רישיון: להקמת חדר-כביסה בחצר.

הערות הח"מ: לא אותר בתיק הבניין האינטרנטי ולא נמסר מאת הצדדים תשריט רשיון תואם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ד. **בקשה להיתר מס' 17-1674** – תאריך הגשה 22.10.2017, במסלול בניה חדשה תמ"א 38.

<u>מהות הבקשה</u>: הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע מלאה והקמת בניין מגורים חדש, מכוח תכנית רובע 3 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 12 יח"ד.

<u>החלטה מספר 16 – ועדת משנה לתכנון ובניה, מספר 0015-18-2, מתאריך 15.08.2018, החליטה</u>:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש, מכוח תכנית רובע 3, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 12 יח"ד.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה.

ה. **בקשה להיתר מס' 19-1145** – תאריך הגשה 15.09.2019, במסלול תוספות ושינויים, שינויים הארכת תוקף החלטה, תיק בנין 0243-028.

<u>מהות הבקשה</u>: הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 15.08.2018 לבקשה מס' 17-1674.

<u>החלטה מספר 2 – רשות רישוי, מספר 0283-19-1, מתאריך 22.10.2019, החליטה</u>:

לאור הנימוק המובא בקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 15/8/2018 לבקשה מס' 17 1674 לשנה נוספת עד לתאריך 15/8/2020, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

<u>היתר בניה מס' 22-1365</u>

ביום 19.07.2023, ניתן היתר בניה מס' 22-1365 בגינה של בקשה מס' 19-1145, בהתאם לאישור רשות רישוי בישיבתה מס' 20190283 מיום 22.10.2019.

<u>מקרקעין גובלים – "מקרקעין פוגעים" חלקה מס' 8 בגוש 6960:</u>

א. **רשיון מס' 984 – מיום 31.10.1937**

ניתן בזה לעיריית תל אביב.

רשיון לבנין בית ספר עירוני. דוגמא – 2 קומות. קומה א' – 9 חדרים, אולם, 2 חדרי הלבשה ו-16 ב"כ. 2 חדרי דירה וחדר אמבטיה עם ב"כ. בקומה ב': 12 חדרים, 9 ב"כ, 2 חדרי דירה וחדר אמבטיה עם ב"כ. **הערת הח"מ**: בתשריטים המצורפים לרשיון, לא פורטו שטח הבניה / תכסית / אחוז בניה משטח המגרש.

ב. **רשיון מס' 986 – מיום 31.10.1937**

ניתן בזה לעיריית תל אביב.

רשיון לבנין סמינריון – 2 קומות. בקומה א': 10 חדרים, גרדרובה ו-8 ב"כ. בקומה ב': 5 חדרים אולם מחסן, גרדרובה ו-9 ב"כ.

ג. **רשיון מס' 460 – מיום 25.03.1940**[11]

ניתן בזה לעיריית תל אביב.

רשיון לבנין חדר ספריה על גג בנין הסמינריון.

[11] תאריך תשלום מסי בניין, תאריך קבל הרשיון לא נראה בסריקת הרשיון המילולי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ד. רשיון מס' 459 – מיום 27.03.1940

ניתן בזה לעיריית תל אביב.

רשיון לבנין חדר ספריה ומחסן על גג בית ספר לדוגמה.

ה. רשיון מס' 197 – מיום 26.08.1946

ניתן בזה לעיריית תל אביב (בי"ס לדוגמא בצפון).

רשיון להוספת 2 כיתות בקומה ג'.

ו. רשיון מס' 590 – מיום 22.10.1952

ניתן בזה לעיריית תל אביב (בי"ס עירוני לדוגמא).

רשיון להוספת 4 כיתות וח"ש בקומה ג'.

ז. תשריט רשיון מס' 356– מיום 31.08.1956

תשריט להוספת קומה ג' בבית ספר ע"ש הנריטה סולד (לדוגמא).

בהתאם למפורט בחשבון השטחים אשר בתשריט הרשיון, סה"כ שטח קומה ג' הינו 935.35 מ"ר.

הערת הח"מ: לא נמסר מאת המשיבה רשיון מילולי.

ח. רשיון מס' 211 – מיום 12.07.1957[12]

ניתן בזה לעיריית תל אביב יפו. סמינריון למורות ע"ש לוינסקי.

רשיון להוספת קומה ג' המכילה: 5 כיתות מעבדה-חימית וח"ש.

<u>להלן שטחי הבניה כמפורט בתשריט הרשיון</u>:

שטח המגרש: 9,720.191 מ"ר.

1. <u>בניין הסמינריון</u>:

   קומה א': 918.2 מ"ר.

   קומה ב': 918.2 מ"ר.

   קומה ג': 574.12 מ"ר (מוצע).

2. <u>בי"ס לדוגמא</u>:

   קומה א': 1,276.7 מ"ר.

   קומה ב': 1,056.15 מ"ר.

   קומה ג': 169.26 מ"ר.

3. <u>דירות השמשים</u>: 66.06 מ"ר X 2.

אחוז שטח הבניינים מהמגרש: 23.26%[13].

הערת הח"מ: כעולה מתשריט הרשיון, בחלק הדרומי של המגרש, בקרבה לנכס התובעים מסומן אולם להתעמלות ולצדו דירות השמשים.

מעיון בתצ"א תלת מימד משנת 2018 מאתר "simplex" נראה כי מבנה דירות השמשים בנוי ב-2 קומות וקומת גג חלקית. בתחום שטח אולם ההתעמלות ודירות השמשים, הוקם האגף הנוסף כמפורט בתכנית עיצוב אדריכלי תא/תעא/צ/4683 (1).

[12] תאריך תשלום מסי בניין, על גבי הרשיון המילולי לא מופיע תאריך קבלת הרשיון.

[13] 9,720.191 מ"ר / (918.2 מ"ר + 1,276.7 מ"ר + 66.06 מ"ר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ט. רשיון מס' 417 (זמני) – מיום 29.10.1960

ניתן בזה לעיריית תל אביב יפו.

רשיון להוספת 2 כיתות ארעיות בקומה א' לסמינר לוינסקי.

להלן חשבון השטחים כמפורט בתשריט הרשיון:

שטח הבנין הקיים: 890 מ"ר.

שטח הבנין הנוסף: 115.08 מ"ר.

סה"כ: 1,005.08 מ"ר.

שטח המגרש 3,360 מ"ר, 30%.

י. רשיון מס' 186– מיום 01.06.1965[14]

ניתן בזאת לעיריית תל אביב יפו.

רשיון להגדלת אולם הספרייה בקומה ג' והוספת קומה ד' המכילה: 8 כיתות, 4 חדרי עזר וח"ש.

יא. רשיון מס' 203– מיום 10.06.1966[15]

ניתן בזאת לעיריית תל אביב יפו.

רשיון להוספת 2 כיתות וחדר עזר בקומה ג' בבי"ס לדוגמה ע"ש הנריטה סולד.

להלן שטחי הבניה כמפורט בתשריט הרשיון:

שטח המגרש: 5,540 מ"ר.

שטח קומה א' קיים: 1,276.7 מ"ר.

שטח קומה ב' קיים: 1,056.15 מ"ר.

שטח קומה ג' קיים: 930.10 מ"ר.

שטח קומה ג' חדש: 126.05, סה"כ בקומה ג' 1,056.15 מ"ר.

יב. היתר בניה מס' 319– מיום 01.07.1969[16]

היתר להקמת מקלט ציבורי בבי"ס "לדוגמא" (הנרייטה סולד).

הערת הח"מ: כעולה מתצ"א מאתר ה-g.i.s של המשיבה, ותצ"א תלת ממדיים מאתר "simplex", נראה כי המקלט כמסומן בתשריט ההיתר, אינו קיים בפועל, בתחום שטח זה בנוי מגרש כדורסל.

יג. היתר בניה מס' 3/43– מיום 13.04.1988

מותר: בניית אגף בן 2 קומות למבנה ביה"ס קיים, לח' אוכל, מטבח, מקלט וח' שירותים.

הערת הח"מ: לא נמסר מאת המשיבה תשריט היתר תואם.

יד. היתר בניה מס' 3-980014– מיום 29.12.1997

מותר: פתיחת דלת יציאה לחצר בית הספר במקום החלון הקיים בחזית המזרחית (האחורית).

הערת הח"מ: כעולה מתשריט ההיתר, בחלק הדרומי של המגרש, בקרבה לנכס התובעים מסומן אולם התעמלות בגובה 4.9 מ' (לא שייך להיתר).

[14] תאריך תשלום מסי בניין, על גבי הרשיון המילולי לא מופיע תאריך קבלת הרשיון.

[15] תאריך תשלום מסי בניין, על גבי הרשיון המילולי לא מופיע תאריך קבלת הרשיון.

[16] תאריך תשלום מסי בניין, על גבי ההיתר המילולי לא מופיע תאריך קבלת ההיתר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טו. היתר בניה מס' 210722-3– מיום 28.08.2001

מותר: שיחזור קטע גג ומדרגות (הריסה ובניה מחדש).

טז. היתר בניה מס' 0469-08– מיום 24.06.2008

מותר: מעלית חיצונית באגף הדרומי של מבנה ביה"ס היסודי "גורדון" בן 3 קומות.

יז. תשריט היתר 0998-10 – מיום 29.11.2010

הפרטים: התקנת תאים פוטו – וולטאים על הגג.

הערות: ההיתר ניתן בהסתמך על אישור מהנדס קונסטרוקציה על עמידת גג הבטון, ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה ו/או שינוי שנעשה בבנין ו/או בתחום המגרש.

הערת הח"מ: לא נמסר מאת המשיבה רשיון מילולי.

יח. היתר בניה מס' 0071-15– מיום 02.02.2015

מותר: א. כריתת עץ אחד באישור אגרונום מכון הרישוי, ב. הקמת מעלון הנגשה, מעלית חיצונית ומדרגות חרום חיצוניות למבנה קיים בן 2 קומות של בית ספר "עירוני ה".

למען הסר ספק, חוות דעת זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית ו/או תכנונית, ואין בה לקבוע את הזכויות התכנוניות וזכויות הרישוי, האמור בהתאם לחוות דעת הצדדים.

11. <u>מצב משפטי</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

<u>נסחי רישום מקרקעין</u>: בהתאם להעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מיום 14.03.2023 המהווים העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין ת"א-יפו, להלן עיקרי תמציתם:

גוש : 6960.

חלקה : **7** (המספרים הישנים של החלקה 6901/294).

שטח חלקה : 50.00 מ"ר.

-

חלקה : **36** (המספרים הישנים של החלקה 6901/297,313).

שטח חלקה : 131.00 מ"ר.

-

חלקה : **37** (המספרים הישנים של החלקה 6901/5,293-294,313).

שטח חלקה : 260.00 מ"ר.

-

בעלויות - כמפורט :	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
בכל נסח בנפרד	26.11.1973	מכר ללא תמורה	זסלר יהושע	1/5
	18.02.2009	מכר ללא תמורה	זסלר יהושע	1/20
	18.02.2009	עודף	זסלר אביב אברהם	7/20
	23.08.2017	עדכון פרטי זיהוי	עציוני צפורה	2/5

הערות - כמפורט :	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**שם המוטב**
בכל נסח בנפרד	23.08.2017	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית תל אביב -יפו

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שונות

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס נשוא חוות הדעת, ולזהות בעלי הזכויות.

ב. השטחים בחוות דעת זו הינם בהתבסס על תוכניות שאותרו בתיק הבניין של הנכס הנדון ועל תוכניות שנמסרו מאת המשיבה בנוגע לחלקה מס' 8 ביעוד ציבורי, שטחים שהוצגו בהחלטת הוועדה המקומית, ומדידות גרפיות כלליות מתוכניות אלו.

ג. התובעים הינם בעלי הזכויות במקרקעין – וזאת כעולה בהתאם להסכמות הצדדים.

ד. למען הסר ספק, חוות דעת זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בחוות דעת זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא חוות הדעת, האמור הינו בהתאם לחוות דעת הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לבחינת אומדני שווי הפגיעה-ירידת הערך ולא לשאלת זהות התובעים הכל בכפוף להחלטת וועדת הערר שניתנה בעניין זה.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ירידת הערך ("שווי הפגיעה") במקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

12.1 סעיף 197 (א), (ב), פרק ט': פיצויים לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965:

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

*"**מועד הגשת התביעה**" - (ב) "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה".*

12.2 סעיף 119 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" "מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".*

12.3 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי הפגיעה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בסעיף 197, פרק ט': פיצויים, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

12.4 הנחיות וועדת הערר הנכבדה, כמפורט בהחלטתה מיום 17.08.2023.

12.5 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

12.6 ביקור (חיצוני) בנכס ובסביבתו.

12.7 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8 המועד הקובע.

12.9 למען הסר כל ספק, חוות דעת זו הינה למטרתה בלבד.

12.10 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי חוות דעת זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

12.11 מצב משפטי – חוות דעת זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בחוות דעת זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין, האמור הינו בהתאם לחוות דעת הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני שווי הפגיעה במקרקעין בלבד, בכפוף להחלטת ועדת הערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ירידת ערך המקרקעין ("שווי הפגיעה"), בהתאם לשומות הצדדים:

"תכנית פוגעת"	מועד קובע	ירידת ערך - שומת משיבה	ירידת ערך - שומת עוררים
תכנית מס' 507-0271700 (תא/מק/י"צ – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור)	18.07.2016[17]	אין ירידת ערך	₪ 3,000,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (חלקות) נשוא חוות הדעת, מצב משפטי.

ב. מצב התכנוני – בהתאם לחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות אחרות פוגעות, בעניין "ירידת הערך" במקרה הנדון, בהתאם לחוות דעת העוררים רק תכנית מס' 507-0271700 הינה פוגעת.

ג. רישוי – כמפורט בחוות דעת זו.

ד. גורם הפגיעה – אישורה של תכנית מס' 507-0271700 (שם: תא/מק/י"צ – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור).

ה. מהות הפגיעה – "פגיעה עקיפה" (מקרקעין גובלים עם תחום התכנית).

ו. היעדר פגיעה בגין פוטנציאל תמ"א 38 ו/או תכנית מס' תא/3616א (רובע 3), בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 17.08.2023, ציטוט: *"אנו דוחים את טענות העוררים כי הבסיס לקביעת שיעור הפיצוי הוא פוטנציאל הזכויות על פי תמ"א 38 במקרקעין כנטען או למצער על פי תכנית 3616א, אשר פורסמה למתן תוקף לאחר פרסום תכנית צ'"*. לפיכך, עובדה זו אינה מעניינה של חוות דעת זו.

העובדות השנויות במחלוקת

עובדה ראשונה – ראש נזק ראשון - הגדלת זכויות הבניה (הגדלת הצפיפות) בחלקה הפוגעת

א. שמאי העוררים – כעולה מהמפורט בתחשיב הפגיעה בגין תכנית צ' בחוות דעת העוררים, הובאה בחשבון פגיעה בשיעור של **5%** בגין הגדלת זכויות הבניה מכ-97% ל-270%.

כעולה מהמפורט בסעיף 6.2.3 (עמ' 23) לחוות דעת העוררים, תכנית מס' 58 אינה מגדירה את זכויות הבניה במגרש ציבורי לבניין.

בהתאם למפורט בטבלת השוואה בין תכנית 58 במצב קודם למצב החדש צ', כדלהלן:

תיאור	תכנית מס' 58	תכנית צ'	הערות
שטח עיקרי	אין זכויות בתכנית	200%	גובל במגרש מגורים
שטח שירות מעל הקרקע	אין הגדרה / זכויות	70%	
סה"כ מעל הקרקע %	אין הגדרה / זכויות	270%	
סה"כ מעל הקרקע במ"ר	9,000	24,970	שטח במצב קודם בפועל נופל מ-9,000 מ"ר בהיתרי בניה, וכן ממדידה שנערכה בתצ"א.
שטח שירות מתחת לקרקע	שתי קומות	שלוש קומות	בתכנית ע/1 שתי קומות ומעבר לפי צורך ללא חניה מעל לתקן התקף
תכסית	36%	60%	מצב קודם לפי כ-3,300 מ"ר תכסית מבנים קיימים

[17] ראה הערת שוליים מס' 7.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מההשוואה בזכויות הבניה למבני ציבור בין תכנית 58 לתכנית צ' עולה כי השינוי בתכונות מבנה הציבור השתנו באופן מהותי, ובכלל זה היקף הבניה, התכסית והשימושים. היקף זכויות הבניה החדש מאפשר שימושים נוספים לצרכי ציבור, מעבר לבית הספר, אשר דורשים בניה בהיקף גדול.

בדיון, נטען כי ועדת ערר קיבלה שחל שינוי בזכויות הבניה אבל התייחסה לזה שהזכויות במגרש הציבורי אמורות להיות 60% לקומה, אנו טענו שזה לקומה אחת, לחילופין זה 97% שבנוי בפועל. תכנית צ' אפשרה זכויות בניה בסך של 200% עיקרי ו-20% שטחי שירות.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, אין עילה לפגיעה בגין הגדלת הצפיפות מכיוון שתוספת שטח של 40% שטח עיקרי (המהווה תוספת של 22.2% לזכויות הבניה הקיימות) אינה משנה את אופי הבינוי בסביבה.

יתרה מכך, בפסיקה נקבע כפי שיפורט להלן, כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בגינו ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

שמאי התובעים לא ביסס בחוות דעתו כיצד הגיע לשיעור הפגיעה בראשי הנזק שנתבעו. שמאי התובעים לא הציג עסקאות השוואה לביסוס טענתו, ולא הסתמך על מודלים שמאיים לכימות הפגיעה. בפסיקה נקבע, כפי שיפורט להלן, כי לא מספיק להזכיר שנערך מחקר כלשהו, אלא יש להראות כיצד מסקנות המחקר באות לידי ביטוי בפגיעה בשווי הנכס עקב אישור התכנית ואלו התאמות יש לבצע בין מאפייני המחקר לבין מאפייני הנכס שבגינו נתבעה ירידת הערך. זאת מבלי לגרוע מטענתנו כי התכנית כלל אינה פוגעת בשווי הנכס, כפי שיפורט בהמשך.

שמאי התובעים ביסס את חוות דעתו על מסד נתונים תכנוניים שגויים. שמאי התובעים קבע שזכויות הבניה במגרש הציבורי במצב קודם הינן לפי השטח הבנוי בפועל המהווים כ-97%, בעוד שזכויות הבניה האפשריות הינן 180% עיקרי בתוספת שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית משנת 1996 המהווים כ-35% מהשטח העיקרי (לפי המקובל כאמור). כך שבמצב התכנוני הקודם אחוזי הבנייה ברוטו הינם 243%.

שמאי התובעים הביא בחשבון כי התכסית המותרת במצב קודם לפי תכנית 58 הינה בשיעור של 36% בעוד שהתכסית לשטח עיקרי הינה 60%.

<u>מפנה להחלטות ועדת ערר, כדלהלן</u>:

- החלטת ועדת ערר בערר (י-ם) 312/14 (זכאי מנשה ואביגיל נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).
- החלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 95042/07 (דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים).
- החלטת ועדת ערר בערר 786/04 (גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת).
- החלטת ועדת ערר בערר (מרכז) 198/16 (חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתו"ב כ"ס.
- החלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 95018/14 (מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון).
- החלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 95061/13 (אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב).

שמאי התובעים ציין בעמוד 23 בסעיף 6.2.3 בחוות דעתו בנושא זכויות בניה במגרש הציבורי לפי תכנית מס' 58 כי התכנית אינה מגדירה את זכויות הבניה במגרש ציבורי לבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתייחס לטענה זו יש לציין כי בתכנית 58 נקבע כי במגרשים המשמשים למטרות ציבוריות אחוזי הבניה יהיו 50% ובמגרשי פינה 60%.

המגרש הציבורי גובל ברובו באזור מגורים 1 ובאזור מסחרי 1 בו מספר הקומות המותרות הינו 3 קומות. לכן, גם במגרש הציבורי מותרת הקמת 3 קומות. לראיה, באזור מגורים 1 ובאזור מסחרי 1 מותרת הקמת בניינים ציבוריים ובניינים לאספות ציבוריות בני 3 קומות. (ראו החלטת ועדת ערר 5678/14 - גרוס נ' הועדה המקומית תל אביב). ראיה נוספת הינה כי הועדה המקומית נתנה היתרי בניה להקמת מבנים בני 3 - 4 קומות במגרש בציבורי.

לפיכך, סה"כ זכויות הבניה במגרש הינן בשיעור של 180% (60% לקומה למגרש פינתי * 3 קומות) שטח עיקרי, ובנוסף שטחי שרות כפי שנקבעו בהחלטת הועדה המקומית משנת 1996 (שמאי התובעים לא הזכיר החלטה זו בחוות דעתו).

כמו כן במגרש הציבורי הנדון מאחר והוא מגרש פינתי, אין בו קו בנין אחורי (אלא רק קו בנין קדמי וצדדי) ולכן אין מגבלה לגבי גובה הבנין במגרש הציבורי כל עוד הוא בגובה של 3 קומות (על קומת עמודים מפולשת) כאמור. אין גם מגבלה בתכנית לגבי גובה כל קומה בבנין.

בנוסף, לפי החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שרות, הותרה הקמת מבנים ומתקנים על הגג לפי הוראות תכנית "ג", דהיינו בגובה של 4 מ' מרצפת פני הגג.

לפיכך, במצב התכנוני הקודם לא נקבעה מגבלה לגובה הבנין המירבי המותר במגרש הציבורי לפי תכנית 58 כאמור, אלא הותר בנין בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ללא הגבלת גובה כאשר בקומה העליונה היה ניתן להקים אולם ספורט בגובה של כ-10 מ' ובתוספת 4 מ' עבור מבנים ומתקנים על הגג, כך שגובה המבנה הכולל במצב קודם הינו דומה (ואף עשוי להיות גבוה יותר) לגובה מבנה בית הספר המתוכנן במצב חדש.

<u>התייחסות לראש נזק - הגדלת זכויות הבניה (הגדלת צפיפות)</u>:

שמאי התובעים קבע ראש נזק בגין הגדלת זכויות הבניה (הגדלת צפיפות).

כאמור לעיל, במצב קודם השטח העיקרי המותר לפי תכנית 58 הינו 180% שטח עיקרי ובמצב חדש לפי תכנית "צ" השטח העיקרי הינו 200% ובנוסף 20% עבור שימושי מסחר ובסה"כ 220%. תוספת שטח של 40% שטח עיקרי (המהווה תוספת של 22.2% לזכויות הבניה הקיימות) אינה משנה את אופי הבינוי בסביבה. שטחי השרות במצב קודם הינם 63% (35% מהשטח העיקרי כמקובל כאמור) ובמצב חדש 77% כך שאין הבדל גדול בשטחי השרות בשני מצבי התכנון, מעבר לכך נציין, כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בתביעה לירידת ערך, כמפורט להלן:

- בהחלטת ועדת ערר בערר (מרכז) 9028/13 (עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתו"ב מצפה אפק) נקבע כדלקמן: "אשר לראש הנזק הנטען של צפיפות, קבעו ועדות הערר פעם אחר פעם, כי צפיפות איננה מהווה ראש נזק עצמאי המבטא פגיעה בתכונות המקרקעין וכי על התובע בגין צפיפות לפרט ולהסביר כיצד השינוי בצפיפות שנעשתה בתכנית בגינה הוא תובע הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין שהוכרו בפסיקה."
- בהחלטת ועדת ערר בערר 95021/11 (סגל נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב) נקבע כדלקמן: "כך למשל, טוענים העוררים לראש נזק של הגדלת צפיפות. דא עקא, שהגדלת צפיפות כשלעצמה איננה מהווה ראש נזק, ואיננה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכונות מקרקעין."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, נטען כי ועדת ערר קבעה שבמגרש הציבורי ניתן לבנות במצב הקודם בניין בן 3 קומות וקומת ביניים, כאשר זכויות הבניה הינן 60% לקומה, קרי ב-3 קומות 180%. לדעת המשיבה באם מותרת קומת ביניים אז יש להוסיף עוד 75% משטח קומה בהתאם לפרוטוקול 219.
במצב החדש לפי תכנית צ' זכויות הבניה הינן בשיעור 220% עיקרי ולכן ניתן לראות שאין תוספת זכויות בניה בין מצב קודם למצב חדש. גם אם יובא בחשבון כי זכויות הבניה הינן 180% אזי תוספת זכויות הבניה במצב החדש הינן כ-22% יותר מאשר במצב הקודם ותוספת זו איננה משפיעה על אינטנסיביות השימוש במגרש הציבורי.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, <u>בהתאם להחלטתה של ועדת ערר הנכבדה (עמ' 20, שורות 39-34), כדלקמן</u>:
"לאחר עיון בתכנית 58 על כלל הוראותיה אנו סבורים כי דין טענות העוררים להידחות. לאחר עיון בתכנית 58 על כלל הוראותיה, לרבות בסעיף 63 הנ"ל, אנו סבורים כי יש לפרשו בהתאמה לפרשנות שניתנה לו על ידי המשיבה עת נתנה היתרי בניה למבני ציבור. דהיינו כי מותרת מכסה של 60% בכל קומה במבנה ציבורי במגרש פינתי, כמובן במגבלות קווי הבניין המותרים בתכנית, ולא 60% סה"כ".
<u>ובהמשכם של דברים (עמ' 21, שורות 24-10), כדלקמן</u>: *"אשר למספר הקומות אנו סבורים כי הוראת סעיף 64 לתכנית 58 בעניין גובה הבניינים חלה גם על בניינים ציבוריים, ועל פיה מותר להקים 3 קומות, קומת מרתף וקומת ביניים, למעט באשר לרחובות קטנים אשר רוחבם קטן מ – 10 מ', שבהם הגובה המותר הוא שתי קומות בלבד..... אינו מקבלים את הפרשנות לה טוענת המשיבה לפיה אין מגבלת גובה בתכנית 58, וניתן ל"מתוח" את הקומות בהן מדובר עד בלי די....."*.

פרשנות המשיבה הינה מאחר והמגרש הציבורי גובל ברובו באזור מגורים 1 ובאזור מסחרי 1 בו מספר הקומות המותרות הינו 3 קומות ולאור העובדה כי באזורים אלו מותרת הקמת בניינים ציבוריים ובניינים לאספות ציבוריות בני 3 קומות, אזי גם במגרש הציבורי מותרת הקמת 3 קומות.
בנוסף, כמפורט בפרוטוקול מס' 164ב', החלטה מס' 9 – מיום 01.05.1996 – תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר/מפורטת מס' 58 – "גדס" (להלן: "החלטת הוועדה המקומית על תוספת שטחי שירות"), נוספו שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.
מכאן, כי זכויות הבנייה במסגרת "המצב הקודם" הינן: 60% לקומה * 3 קומות וסה"כ 180% משטח המגרש בתוספת שטחי שירות.

לצורך בדיקה האם מסגרת קווי הבניין המותרת מאפשרת ניצול תכסית בניה בסך 60% בחלקה מס' 8 ("הפוגעת"), נערכה על ידי מדידה גרפית כללית לצורכי חוות דעת זו בלבד (באתר ה-g.i.s של המשיבה) ממנה מתקבל כי לאחר גריעת השטח "הכלוא" במסגרת קווי הבניין נותרת יתרת שטח אפשרי לניצול בסך של כ-7,964 מ"ר בקומת קרקע, המהווה כ-86.12% משטח המגרש.
במילים אחרות, תכסית הבנייה הקבועה בתכנית מס' 58 בשיעור של 60% בתוספת שטחי שירות ניתנת לניצול תחת מגבלות קווי הבניין בחלקה מס' 8 הציבורית ("הפוגעת").

במסגרת "המצב החדש", עפ"י הוראות תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור (להלן: "תכנית צ'", או, "התכנית הפוגעת"), זכויות הבנייה העיקריות למבנה ציבור הינן 200% משטח המגרש, וזכויות הבנייה העיקריות למסחר הינן 20% משטח המגרש בנוסף, מותרים שטחי שירות בהיקף של 35% מהשטח העיקרי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

באם נתייחס לשטח העיקרי, חל גידול בסך של 40% (1 – 180% / 220%) משטח המגרש בזכויות הבנייה המהווה תוספת של כ-22% לזכויות הבנייה העיקריות הקיימות.

כעולה מהמפורט בחוות דעת העוררים, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בין 2 מצבי התכנון וזאת ללא כל פירוט /הסבר / נימוק מדוע הפחתה זו הינה דווקא 5% ולא כל שיעור אחר.

בשים לב (בדגש), שהפחתה זו בשיעור של 5% מתייחסת לפער זכויות התכנון, בין "המצב הקודם" **כפי שפירשו אותו העוררים,** לבין, "המצב החדש" עפ"י תכנית צ'.

בהתאם לפרשנות העוררים, סך זכויות הבניה מעל הקרקע, עפ"י תכנית מס' 58, הינן 9,000 מ"ר המהווים כ-97% משטח המגרש.

במילים אחרות, רוצה לומר, כעולה מטענת העוררים לראש נזק זה, כי סך כל הפגיעה בשיעור של 5% הינה ממצב קודם המהווה זכויות בנייה בשיעור של כ-97%, לעומת, מצב חדש שהינו מלוא זכויות הבניה עפ"י תכנית צ'.

אולם, בהתאם להחלטת ועדת ערר הנכבדה, אשר קיבלה את פרשנות המשיבה, במסגרת המצב הקודם, זכויות הבנייה הינן 60% לקומה * 3 קומות ובסה"כ 180%, כאשר בנוסף על זכויות אלו נכון למועד הקובע, יש להביא בחשבון תוספת שטחי שירות וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות.

להלן טבלת השוואה בין זכויות הבניה, "מצב קודם", לבין, זכויות בניה "מצב חדש":

תיאור	תכנית מס' 58	תכנית צ'	פער / הערות
שטח עיקרי	180% 16,646.4 מ"ר	[18]220% 20,345.6 מ"ר	40% 3,699.2 מ"ר
שטח שירות	בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות[19]	77%	14% 1,294.72 מ"ר
תכסית	60%	60%	אין

בהינתן הנתונים כמפורט לעיל, עולה השאלה, האם כתוצאה מהגדלת תוספת זכויות הבניה בחלקה "הפוגעת" מביאה בהכרח לירידת ערך בחלקות הגובלות?

במקרה הנדון, ישנו קושי מהותי לבסס אמפירית את הפגיעה הנטענת, לא בכדי גם העוררים עצמם לא הוכיחו אמפירית את הפגיעה הנטענת, וטענתם נסמכת על "תחושה" וכיוצ"ב.

לטעמי, היות ומדובר במתחם גדול (כ-9.2 דונם), עם אפשרות לשטחי בניה נרחבים במסגרת "המצב הקיים", נראה כי תוספת השטחים בהתאם לתכנית צ', אין בה כדי להשפיע ולהביא לשינוי דרמטי בין 2 מצבי התכנון. ב

במילים אחרות, זכויות אלו "נבלעות" במסגרת הזכויות המותרות "במצב הקודם", רוצה לומר הקונה הסביר הרוצה לרכוש דירה בחלקה הסמוכה למתחם מוסדות ציבור, ככל שמפריעה לו הסמיכות למתחם זה, הרי שהפרעה זו כבר מגולמת במסגרת "המצב הקיים" ולפיכך הינו אדיש

[18] 200% למבנים ומוסדות ציבור, 20% למסחר.

[19] לא קיימת הגדרה מספרית לסך שטחי השירות במצב הקודם, בהנחה ששיעור שטח שירות זהה בסך 35% מהשטח העיקרי ב-2 מצבי התכנון, מתקבל כי במצב הקודם, סך שטחי השירות הינו **63%** (35% * 180%). יוער, בהתאם לסעיף 13 (ג) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, תוספת שטחי השירות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית במליאתה, חלה על בניינים שהוקמו לאחר פרסום התקנות משנת 1992.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לתוספת הזכויות הנוספת, כלומר עצימות "המטרד" מגולמת כבר במסגרת היקף הזכויות "במצב הקודם" ולא תוספת הזכויות כשלעצמה היא הגורם אשר מהווה לפתע את ההפרעה לקונה זה, קרי ככל שישנה הפחתה בגין קרבה וסמיכות למתחם מבני ציבור (אם ישנה) הרי שהיא כבר מובאת במסגרת "המצב הקודם".

גם **בהנחה** שנקבל את מקדם ההפחתה לו טוענים העוררים (5%), הרי שמקדם זה צריך לבוא גם במסגרת "המצב הקודם". רוצה לומר, "המסה הקריטית" של הפגיעה ככל שישנה (אם ישנה), עקב המיקום בסמיכות למתחם הציבורי, קיימת כבר במסגרת "המצב הקודם". אינני סבור שיש בתוספת זכויות הבניה הנפרסת על מתחם רחב כדי להשפיע ולהגדיל את הפגיעה (ככל שישנה)\ במצב דברים שכזה לטעמי, הקונה הסביר יהיה אדיש.

בנוסף, הקונה הסביר מעבר לבחינת הזכויות התכנונית של תכנית (58), מול, תכנית (צ'), אומד את הסיכויים למימוש תוספת זכויות הבניה בפועל.

במילים אחרות, הקונה הסביר רואה לנגד עיניו את הזכויות "התב"עיות" המותרות במסגרת "המצב הקודם", רואה לנגד עיניו מה נבנה בפועל לאורך שנים ארוכות, רואה שהזכויות המותרות עוד במסגרת "המצב הקודם" כלל לא הגיעו למיצוי מלא.

בהתאם לרישיונות והיתרי הבנייה שאושרו בנכס הנדון במהלך השנים, עולה כי היקף הבינוי הקיים בפועל כלל איננו מנצל את מלוא זכויות הבנייה המותרות.

בהתאם לפירוט השטחים בתשריטי רשיונות בניה מס' 211 מיום 12.07.1957, 417 (זמני) מיום 29.10.1960, 203 מיום 10.06.1966, סך השטח שהותר לבנייה הינו כ-**6,927.72 מ"ר**, לעומת, סך זכויות הבנייה בהתאם לתכנית 58 שהינו **16,646.4 מ"ר** (180% * 9,248 מ"ר), בתוספת שטחי שירות.

יוער, ייתכן כי נבנו שטחים נוספים מעבר למפורט ברישיונות לעיל ו/או רשיונות והיתרים בהם הותרה תוספת בנייה מבלי פירוט שטח התוספת, אולם אין בכך כדי לשנות את המסקנה לפיה הבינוי הקיים איננו מנצל את מלוא זכויות הבניה עפ"י תכנית מס' 58 במצב הקודם ואף רחוק מכך.

נראה אפוא כי בפועל, לאורך שנים ארוכות, מומשו זכויות בניה בשיעור של כ-75% בלבד, כאשר ניתן לנצל 180%, מכאן המסקנה כי למרות שהתכנית הנטענת כפוגעת הגדירה זכויות בניה נוספות מעבר ל-180%, קיים סיכוי נמוך כי זכויות אלו יומשו בפועל, ואם הם יומשו, הרי זה יקרה עוד שנים רבות בעתיד הלא נראה לעין.

ניתן לראות בזכויות אלו / בפגיעה זו כפגיעה "בדחייה", בדומה למצב הנהוג בגביית היטל השבחה בו למימושן של זכויות בהיקף שטחים נרחבים, אנו מביאים הפחתה על דרך הדחייה, כך גם לגבי הפגיעה הנטענת, פגיעה זו איננה מתממשת באופן מידי. במועד הקובע, באם תתרחש פגיעה כלשהי כתוצאה **מתוספת** זכויות הבניה, לאור העובדות המפורטות, עולה כי היא תתרחש בעתיד הרחוק.

כלומר, **בהנחה** שנקבל את טענת העוררים לפיה חלה פגיעה בשיעור בסך של 5% ממצב בו הזכויות הם לכל היותר 97% ועד זכויות בשיעור של 220% בתוספת שטחי שירות שמתירה תכנית צ', אזי לאחר החלטת ועדת ערר כי יש להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה בשיעור של 180% בתוספת שטחי שירות, אזי בתחשיב ליניארי מתואם, מתקבל כי הפגיעה לה טוענים העוררים בהתאמות להחלטת ועדת ערר הינה כ-1.63% (40% * 123% / 5%), שאותה הלכה למעשה יש להביא בדחייה אשר מאיינת את הפגיעה לראש נזק זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קרי, מתקבלת פגיעה של כ-0.5% שוודאי כי איננה ניתנת לכימות במבחן המציאות, וכל זאת בנוסף על המפורט לעיל. **לאור כל האמור, הנני סבור כי אין לקבל את עמדת העוררים לפיה יש להביא בחשבון פגיעה בגין ראש נזק זה.**

<u>עובדה שניה</u> – <u>ראש נזק שני – הרחבת השימושים בחלקה הפוגעת ויצירת מטרד רעש</u>

א. שמאי העוררים – כעולה מהמפורט בתחשיב הפגיעה בגין תכנית צ' בחוות דעת העוררים, הובאה בחשבון פגיעה בשיעור בסך של 2% בגין הרחבת השימושים כולל דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכו'. בהתאם למפורט בפרק גורמים ושיקולים אשר בחוות דעת העוררים, מודגש ומובהר, כי ההשוואה בין תכונות המגרש למבנה ציבור, עליו חלה תכנית צ', נבחן בין ייעודו למבנה ציבור כולל השימושים המותרים במצב קיים במבנה ציבור וזכויות הבניה במצב קיים לפי תכנית 58, שבו לא הוגדרו זכויות בניה, לבין הוראות וזכויות הבניה למבני ציבור בהתאם לתכנית צ'.

בהקשר זה, בעל נכס צריך לבחון את המצב התכנוני של הנכס שלו ו/או של הנכס שבקרבתו על פי תכונותיו של הנכס, כפי שהן באות לידי ביטוי במצב התכנוני החל על הנכס, ובכלל זה ייעוד הקרקע זכויות הבניה והשימושים המותרים בקרקע.

בהחלטת שמאי מייעץ, מר אמנון נזרי, בערר חיפה 9020/10 נדונה השפעת הסמיכות למבנה ציבור על שווי הנכס במצב חדש.

בחוות דעת זו, הובא מחקר שנערך על ידי שמאי המקרקעין ירמיהו אלוני ז"ל ומר ערן יואבי, אשר פורסם במקרקעין וערכם בדצמבר 2006, לפיו חשיפה ישירה למבנה ציבור מורידה את ערך הדירות בכ-20%, כאשר בדירות החשופות למבנה ציבור קיימת דחייה של מספר חודשים עד מספר שנים בהתאם למידת החשיפה, עד למימושן.

בנוסף נאמר כי המסקנות מאוששות את ממצאיו של מחקר שערכה מחלקת המחקר והמידע באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים (השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות) לפיהם: "הקרבה המיידית של הדירה למרכזי מסחר ושירותים (עד ל -150 מ') מורידה באופן מובהק ומשמעותי משוויה. בכך באה לידי ביטוי ההשפעה הדומיננטית של המטרדים הכרוכים בריכוז עסקי מסחר ושירותים למיניהם בסמיכות המיידית למגורים בהשוואה ליתרונות הנגישות הטובה למרכז זה."

במילים אחרות, הקרבה לשירותים שמספקים מבני הציבור מביאה בשקלול הכולל לירידת ערך הדירה, כך שמרכיב המטרדים ממבנה השירותים גדול מהיתרונות בנגישות הטובה, וברי כי ככל שהיקף מבנה הציבור גדל והשימוש אינטנסיבי יותר, כך גדל גם המטרד לדירות המגורים.

בנוסף נבחן בשומה מייעצת זו השפעת הקרבה למבנה ציבור גם בהתבסס על עסקאות שנערכו בנכסי מגורים בכפר יונה (מגרשים לבניה צמודת קרקע) שבהם התקבל פער בשיעור של 11% בשווי הקרקע בשל הקרבה למגרש למבנה ציבור.

בשומה מייעצת של השמאי מוטי דיאמנט בערר 9002/12 בחדרה הוצגה הבחנה בשיעור הפגיעה בין דירות הפונות לשב"צ לדירות העורפיות.

בשומה מייעצת של השמאי מנחם מלוכנא בערר 9014/10 בפתח תקווה נקבע כי השפעת שינוי ייעוד ממבנה ציבור בשיעור 120% בשלוש קומות, וכן דרך, לשצ"פ ומגורים מהווה השבחה מצטברת

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשיעור של 25% ביחס למגרשי המגורים התובעים. ובמילים אחרות, למבנה ציבור השפעה המפחיתה מערך המקרקעין.

נא ראה/י גם שומה מייעצת של השמאית נאוה סירקיס בערר 9028/09 בחדרה.

מפנה לערר 190/04 בנס ציונה, בעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197, לגבי קרבה לבית ספר.

<u>שווים של מבני ציבור</u>: שווים של מבני ציבור מושפעים מרמת הסחירות והגמישות של השימושים אינטנסיביות השימוש וזכויות הבניה.

נא ראה/י קווים מנחים של אגף שומת מקרקעין בשלכת המשפטים מספטמבר 2009, בדבר עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור.

ברי כי הקרקע למבני ציבור ו/או מבני ציבור, אשר ברגיל הינם בבעלות עיריית תל אביב, נהנית מכך שבתכנית צ' הורחבו באופן ניכר, הן זכויות הבניה והן השימושים, אשר היו מוגבלים במצב הקודם.

בעניין זה, נדחה ערר שהוגש כנגד דרישת חיוב בהיטל השבחה בגין הרחבת זכויות הבניה לבניני ציבור בקרקע המיועדת לבנייני ציבור, אשר הושת על ידי עיריית נס ציונה בגוש 3750 חלקה 126 וחלקה 140.

<u>מהותם של מבני הציבור שמאפשרת תכנית צ'</u>: תכנית צ' שמה דגש על ניצול אופטימלי של הקרקע למבני ציבור.

תכנית צ' מאפשרת מכוחה גמישות מירבית בשימושים לצרכי ציבור, ובכלל זה שימושים שאינם תואמים בהכרח את אופי הסביבה ו/או את צרכי הסביבה, ובכלל זה, ניתן להקים מכח תכנית צ' גם מבנה למעונות סטודנטים או למשל בתי אבות ומעונות דיור מוגן לקשישים, במבנה בן 9 קומות עם 200% שטח בניה עיקרי ו- 70% שטחי שירות מעל הקרקע.

מאחר ובבסיס תכנית צ' עמד ניצול מירבי ורחב ככל האפשר של הקרקע למבני ציבור, הרי שמימוש התכנית לשימושים למעונות סטודנטים ולדיור מוגן אינו מותנה בהכנת תכנית בנין עיר חדשה, אלא בפרסום לפי סעיף 149 בלבד, כך שלא מדובר בתכנית שניתן יהיה לתבוע פיצויים מכוחה, ועל כן הפגיעה מתכנית צ' אינה נדחית לתכנית עתידית.

בהתאם למפורט בטבלת השוואה בין תכנית 58 במצב קודם למצב החדש צ', כדלהלן:

תיאור	תכנית מס' 58	תכנית צ'	הערות
שימושי עיקרי	רשימת שימושים ציבוריים מצומצמת	כל השימושים המותרים למבני ציבור	מעונות סטודנטים ודיור מוגן בכפוף לפרסום לפי סעיף 149.
שימוש נלווה	אין	שימוש מסחרי	-
חניון ציבורי	אין הגדרה	חניון על תיקני	-

מההשוואה בזכויות הבניה למבני ציבור בין תכנית 58 לתכנית צ' עולה כי השינוי בתכונות מבנה הציבור השתנו באופן מהותי, ובכלל זה היקף הבניה, התכסית והשימושים. היקף זכויות הבניה החדש מאפשר שימושים נוספים לצרכי ציבור, מעבר לבית הספר, אשר דורשים בניה בהיקף גדול.

במכתב בקשה להוספת טיעונים לערר תביעת פיצויים מיום 07.06.2022 מאת ב"כ העוררים, לכבוד ועדת ערר, נטען כי הערר הוגש במקור בסיום הבנייה עוד לפני פתיחת שנת הלימודים (ומכיוון שהמשיבה ביקשה שבעה חודשי דחייה וטרם הגישה את תגובתה) אנו מבקשים להוסיף לערר טיעונים אשר באו לידיעתנו רק לאחר פתיחת שנת הלימודים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המבנה הקודם של בית הספר היה בנוי על הקרקע, המבנה החדש בנוי על עמודים וע"י כך יצר חצר נוספת מתחתיו. הילדים מתרכזים מתחת לעמודים בצמוד לדירות המגורים. קולות הילדים שנמצאים בחצר בין העמודים נשמעים למרחקים. המבנה החדש משמש כרמקול ומגביר קול – והאקוסטיקה והרעש בהתאם (מומחה אקוסטיקה).

בדיון, נטען כי ועדת ערר קיבלה את עניין קו הבניין והרחבת השימושים. להזכיר שיש 20% מסחר 5,000 מ"ר מסחר (מיני קניון) וחניון ציבורי בתכנית צ', לפיכך, בהתחשב בהיותה של חלקה מס' 8 קרובה לים, עלול להיגרם עומס כתוצאה מתנועת רכבים עודפת.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שמאי התובעים קבע בחוות דעתו ראש נזק שני - לפיו קיימת פגיעה בגין הרחבת השימושים לכל השימושים הציבוריים.
שמאי התובעים לא הסביר כיצד נקבע שיעור הפגיעה בגין ראש נזק זה. במצב קודם לפי תכנית 58 הגדרת השימושים המותרים במגרש לבנין ציבורי הינה הגדרה רחבה הכוללת, בין היתר, גם: בית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, תערוכה פומבית או בנק ועוד. בנוסף הותר שימוש לבנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש כבית מלון, מסעדה, אכסניה, בית מחסה, בית מקלט או בית יתומים אשר חללו המעוקב עולה על 13,000 מטרים מעוקבים.
עוד יוסף כי גם באזור נכס התובעים הותרו במצב התכנוני הקודם שימושים רבים וביניהם, בית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, תערוכה ציבורית, בנק, תיאטרון, קולנוע, אולם קונצרטים, אולם למחולות, מקום לאסיפות ציבוריות, בית כנסת, מסגד וכן בניינים מסחריים.
לפי רשימת השימושים המותרים, לפי תכנית מס' 58, באזור דירות 1 מותרים שימושים, בין היתר, לחנות מכולת, בית מרקחת, מעבדות בקטריולוגיות, חימיות ופתולוגיות, בנקים ובתי מלון.
לפי רשימת השימושים המותרים באזור מסחרי 1 מותרים שימושים נוספים, בין היתר, מסעדות ובתי קפה, חנויות למיניהן, מעבדות תעשייתיות, בתי שעשועים ציבוריים, משאבות בנזין ובתי מלאכה לבגדים וללבנים. כמו כן הותרו במצב התכנוני הקודם שימושים מסחריים כדוגמת בנק מסעדה, בית מלון.
כך שכבר במצב התכנוני הקודם, הותרו במגרש הציבורי ובאזור נכס התובעים שימושים מגוונים ורבים. השימושים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק ועוד הפעילים הן בשעות היום והן בשעות הערב.
בנוסף לכך, כי בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים מותנים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, ומשכך אין לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו [ראו: ערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 14.2.2010)].
לאור כל האמור, יש לדחות את ראש נזק זה.

<u>התייחסות לשומות המכריעות/המייעצות שהוצגו בשומת התובעים</u>:
שומה מייעצת של אמנון נזרי בערר 9020/10 ושומה מייעצת של מוטי דיאמנט בערר 9002/12 - שומות אלו הינן ביחס למקרה בו מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח הגובל במגרש מגורים שונה ליעוד לשטח למבנה ציבור. המקרים בשומות אלו אינם דומים למצב התכנוני בנכס התובעים, וזאת מאחר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ונכס התובעים סמוך למגרש הציבורי שביעוד למבנה ציבור בשני מצבי התכנון ויעודו של המגרש הציבורי לא שונה בתכניות במצב חדש.

שומה מייעצת של מנחם מלוכנא בערר 9014/10 - שומה זאת הינה ביחס למקרה בו מגרש ביעוד שטח למבנה ציבור הגובל במגרש מגורים שונה ליעוד שטח ציבורי פתוח. המקרה אינו דומה למצב התכנוני בנכס התובעים, וזאת מאחר ונכס התובעים היה סמוך למגרש הציבורי שביעוד למבנה ציבור בשני מצבי התכנון ויעודו של המגרש הציבורי לא שונה בתכניות במצב חדש.

שומה מייעצת של נאוה סירקיס בערר 9028/09 - שומה זו דנה במקרה בו תוכנן מרכז מסחרי גדול בסמוך לבית התובעים המהווה בית צמוד קרקע הבנוי בסמוך למגרש לא מבונה במצב קודם השמאית המייעצת קבעה פגיעה בגין שינוי בנוף בשיעור של 5%.

המקרה אינו דומה למצב התכנוני בנכס התובעים, וזאת מאחר ונכס התובעים שהינו בנין מגורים בבניה רוויה (ולא בית צמוד קרקע), בנוי בסמוך למגרש ציבורי המיועד למבנה ציבור בשני מצבי התכנון.

לכן, גם במצב קודם, כמו גם במצב החדש היה ניתן להקים על המגרש הציבורי מבנה ציבורי גבוה יותר מנכס התובעים כך שלא נגרם כל שינוי בנוף הנשקף מבית התובעים בשני מצבי התכנון.

ערר 190/04 - הערר אינו רלוונטי, וזאת מאחר והמגרש הציבורי בסמוך לנכס התובעים הינו ביעוד למבנה ציבור בשני מצבי התכנון.

בדיון, נטען כי כמפורט בחוות דעת המשיבה, השימושים המותרים במצב הקודם היו גורמים לאותו אפקט אם לא יותר מאשר מבנה בית הספר. לטעם המשיבה דיור מוגן ומעונות סטודנטים אינם אפשריים ללא אישור הקלה ולכן אינם רלוונטיים למקרה הנדון.

במכתב ההשלמה שהגישו התובעים (ע"י עו"ד לפבר) נטען כי היה מבנה קטן, אנו דוחים את הטענה מאחר ושימוש זה מותר בהתאם לתכנית ובהתאם להחלטת וועדת ערר שקבעה כי היקף הבניה המותר הינו 3 קומות מעל קומת ביניים.

מכתב התובעים ביקש לטעון טענות עיצוביות ובסעיף 3 נטענו קולות ילדים בקומת העמודים, יש לדחות טענה זו, אין שום בחינה בין שני מצבי התכנון אלא שיקוף מצב קיים ומיותר לציין כי השימושים המותרים ע"פ התכנית (58) בסעיפים 35, 36 עולים על היקף רעש זה, כמו כן לא הומצא חוות דעת אקוסטית בעניין הטענה לרעש וזה גם טענות חדשות.

גם הטענות העיצוביות יש לדחות אותן כי בית חולים, מסגד, בית כנסת מכילים מרכיבים עיצוביים מודגשים מבית ספר לילדים מעבר לזה שתכנית צ' קבעה מגבלות עיצוביות וזה חלק מבי"ס שיגרתי והיה ניתן לטעון את הטענות העיצוביות על בתי חולים, מסגד, ובית ספר וכל מבנה ציבור שהוא.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לטענת העוררים חלה פגיעה בשיעור בסך של 2% בגין הרחבת השימושים המותרים עפ"י תכנית צ'.

כמפורט בהחלטת ועדת ערר הנכבדה, כדלקמן: *"אשר לשימושים המותרים בשטח לבניינים ציבוריים, הרי שעיון בסעיף 35 ו- 36 להוראות תכנית 58 מעלה כי מדובר במגוון רחב של שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף הנ"ל. סעיף 4.1.1 לתכנית צ' עניינו בהרחבת השימושים המותרים והוא מאפשר אף שימושים מסחריים במגבלות הסעיף.*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השמאי המייעץ יבחן האם קיימת פגיעה במקרקעין, אם בכלל, בהיבטי פרטיות ונוף ויבחן ***האם אכן קיימת השפעה כלשהי לעניין היקף השימושים המותר על פי תכנית צ' בהשוואה לתכנית 58, אשר כבר היא כאמור התירה מגוון שימושים בהתאם להוראותיה"*** (ההדגשה אינה במקור).

להלן טבלת השוואה בין השימושים המותרים במסגרת "המצב הקודם", לבין, השימושים המותרים במסגרת "המצב החדש":

תכנית מס' 58	תכנית צ'
סעיף 35: "בנין ציבורי" כולל: בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר כולו או רובו לשמש לבית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, תערוכה פומבית או בנק, או כל בנין העומד להיבנות או לשמש למטרה ציבורית והמוכר בתור כזה על ידי הוועדה המחוזית. בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש לבית מלון, מסעדה, אכסניה, בית מחסה, בית מקלט או בית יתומים אשר חללו המעוקב עולה על שלושה עשר אלף מטרים מעוקבים. בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש כולו או רובו למגורים ואשר חללו המעוקב עולה על ארבעים אלף מטרים מעוקבים. **סעיף 36**: "בנין לאספות ציבוריות" כולל: בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש בין בקביעות ובין באקראי כתיאטרון, ראינוע, אולם ציבורי, אולם לקונצרטים, אולם למחולות, אולם להרצאות או לאספות ציבוריות. בית כנסת, כנסיה, בית תפילה, מסגד או מקום אחר של פולחן דתי בציבור, כל הנ"ל בתנאי, שאם יש לחלק קטן מבניין ציבורי קשר עם בנין ציבורי המשמש לפרקים לצרי תיאטרון, ראינוע, אולם לקונצרטים או לאולם מחולות – לא יחשב בנין כזה כבנין לאספות ציבוריות.	**סעיף 1.5.2 - תיאור מקום**: מגרשים בכל תחום העיר, בעלי ייעוד קרקע מפורט כדלהלן: בנייני ציבור, בנין ציבורי מיוחד, בניני ציבור מוצע, בנין בעל אופי ציבורי, שטח לבניני דת, שטח ציבורי משולב, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, מבנים ומוסדות ציבור לדת, מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה. **סעיף 4.1.1 - שימושים**: הרחבת השימושים המותרים במגרשים שייעודם מפורט בסעיף 1.5.2 שבתכנית זו לשימושים עבור המטרות הבאות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול. יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חו"ד מה"ע. יותר עירוב שימושים ציבוריים כנ"ל. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח, העיצוב והבינוי, יוצג לאישור מה"ע הכל בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 (ד) וסעיף 6.1 ס"ק 1 ו- 2 להוראות התכנית. תותר הוספת שימוש מסחרי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

העוררים מדגישים את השימוש הנוסף למעונות סטודנטים ודיור מוגן, אולם לא פורט על ידם מהי מהות הפגיעה, כלומר אילו מטרדים מייצרים הדיור המוגן ו/או מעונות הסטודנטים. להרחבת כמות השימושים אין רלוונטיות לכימות הפגיעה, הדגש הינו על סוג השימוש.

<u>בעניין שימוש לדיור מוגן</u>, ראשית, ככל וקיימת פגיעה לחלקות הסמוכות משימוש זה, אינני סבור כי קיימת "פגיעה עודפת" על פני שימוש לבית ספר, או, בית חולים אשר מותרים לשימוש במסגרת "המצב הקודם", לרוב מבנה בית חולים מייצר תנועה ורעש גבוהים יותר ממבנה דיור מוגן, יוער כי מיקומי הכניסה והיציאה למתחם הנדון אינם קיימים כלל בסמיכות לנכס "הנפגע", או, ברחוב הנכס "הנפגע", עניין המקטין משמעותית את הפגיעה הנטענת, אם ישנה.

שנית, לצד המטרד שיוצר לכאורה מבנה הדיור המוגן, שימוש זה עשוי להגביר את הביקושים בסביבה מצד אנשי צוות ומצד אנשי משפחה שדווקא ירצו לגור בסמיכות להוריהם בדיור המוגן. באופן דומה, אינני סבור כי השימוש למעונות סטודנטים יוצר "מטרד עודף", או, "פגיעה עודפת" מבנה מעונות סטודנטים עשוי להגביר את הביקוש לשכירות בדירות הסמוכות למבנה המעונות.

<u>בעניין תוספת השימוש למסחר עפ"י תכנית צ'</u>, יוער כי במסגרת "המצב הקודם" הותר השימוש לבנק עפ"י תכנית מס' 58 המהווה שימוש מסחרי במהותו. כמו כן, בשנים האחרונות קיימת מגמה תכנונית של עירוב שימושים, המשלבת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לצד הפגיעה העלולה להיווצר משימוש זה כגון רעש, ריחות וכיוצ"ב, יש להביא בחשבון את התרומה לשימושי מסחר הממוקם בקרבה לסביבת המגורים החוסכת את הנסיעה למרכזים מרוחקים ומהווה "נכס משלים".

בנוסף, סביר כי החזית המסחרית משיקולי חשיפה, תפנה לרחובות בן יהודה ו /או הירקון אשר מהווים צירים ראשיים ומשכך לא תהיה סמיכות לנכס הנדון.

נוסף על האמור לעיל, לאורך השנים מאז הקמתו של המתחם בחלקה מס' 8, המבנים משמשים לבתי ספר ומוסדות חינוך, עניין המנמיך משמעותית את הסיכוי להגיע למימוש מעונות או דיור מוגן. הפוטנציאל הינו כי יוקמו שימושים נלווים למסגרת החינוכית. מכאן, שגם אם ישנה פגיעה עקב הרחבת השימושים, גם אותה, בדומה להגדלת זכויות הבניה (צפיפות), יש להביא בדחייה.

להזכיר, הבחינה הינה בהתאם למועד הקובע, שבו הקונה הסביר אומד את הסיכוי שיוקמו מעונות סטודנטים ו/או דיור מוגן במתחם ואת הזמן הצפוי לכך, יש להביא בחשבון כי העירייה, להבדיל מגורמים פרטיים בשוק החופשי, איננה פועלת בהכרח בהתאם לשיקולים כלכליים מיטביים אלא לפי צרכי האזור וייתכן כי השימושים הנטענים ע"י העוררים הינם בתחתית צרכי הציבור באזור, כך גם בהנחה כי שימוש לדיור מוגן או מעונות סטודנטים עדיפים כלכלית, הרי כלל לא בטוח ששימוש זה יגיע כלל לידי מימוש. במידה והעירייה תבחר להסב את מבני החינוך לכל שימוש אחר, נשאלת השאלה לאן יועברו כל מוסדות החינוך המשרתים את הסביבה? האם קיימת היתכנות כי העירייה תעתיק את כל מוסדות החינוך **הנרחבים** במתחם זה למוסדות ציבור אחרים בסביבה? לטעמי בהתחשב בגודל והיסטוריית המתחם, התשובה הינה שלילית או לכל הפחות בעלת סיכויים נמוכים. בדומה לתחשיבים לצורך גביית היטל השבחה, בהם מובאת בחשבון דחיה למימוש הזכויות, כך גם יש להביא בחשבון במקרה הנדון. לפיכך, גם אם קיימת פגיעה, פגיעה זו מתאיינת נכון למועד הקובע.

לאור כל האמור, הנני סבור כי אין לקבל את עמדת העוררים לפיה יש להביא בחשבון פגיעה בגין ראש נזק זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שלישית</u> – <u>ראש נזק שלישי – תוספת קומות בחלקה "הפוגעת" (פגיעה בפרטיות בנכס "הנפגע")</u>

א. שמאי העוררים – כעולה מהמפורט בתחשיב הפגיעה בגין תכנית צ' בחוות דעת העוררים, הובאה בחשבון פגיעה בשיעור בסך של 3% בגין תוספת קומות המהווה פגיעה בפרטיות, מותר 2 קומות מעל למבנה בנכס.

בהתאם למפורט בטבלת השוואה בין תכנית 58 במצב קודם למצב החדש צ', כדלהלן:

תיאור	תכנית מס' 58	תכנית צ'	הערות
מס' קומות	1-4	9	בתכנית צ' עד 2 קומות מעל למבנים סחירים. במצב הקודם לפי הבנייה בפועל בחלקה 8.
קווי בנין	אין הגדרה	קו בניה 0 – 2.5	-

בדיון, נטען כי ישנה בניה חדשה שבוצעה לאחר המועד הקובע, אולם כדורסל מעל 3 קומות קרקע אנו מתייחסים להיבט התכנוני של הזכויות, אין מחלוקת שבמצב קודם אין מבנה ציבור צמוד והטענה היא שהמבנה הציבורי גדול יותר ומפריע יותר. הטענה הינה כי תיתכן בניה במגרש הכדורסל כיום ותהיה הסתרה לכל הקומות, הקרבה של המבנה כקרבה מיידית ומשפיעה בגלל הגובה, הנפח.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, אין עילה לפגיעה בגין פרטיות כי כבר במצב קודם לא הייתה קיימת פרטיות לבנין המגורים, וזאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם לפי תכנית מס' 58 הותרה הקמת מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל קומה מפולשת וללא הגבלת גובה הבנין ובנוסף מבנים ומתקנים על הגג בגובה של 4 מ' הפונה לנכס התובעים.

התובעים לא פירטו ולא הוכיחו את הפגיעה.

מצרף תמונה של מבנה בית הספר הקיים כפי שצולמה מהדירה בקומה העליונה בנכס התובעים ממנה ניתן לראות כי כבר במצב קודם חלונות מבנה בית הספר פנו לנכס התובעים ולא היתה פרטיות.

כמו כן, בדירות המזרחיות והמערביות בבנין, יש רק חלון אחד בדירה הפונה לכיוון המגרש הציבורי ולכן אין כמעט חשיפה למגרש הציבורי.

במצב חדש לפי תכנית העיצוב 4683 גובה הבנין הינו 23 מ', אך ניתן לראות בתכנית העיצוב כי חלונות המבנה הפונים לרח' ויתקין מכוסים בהצללה ובנוסף החלונות באולם הספורט בקומה ג' נמצאים בחלק העליון של האולם שגובהו כ-10 מ' כך שלא ניתן להביט דרכם החוצה. בכך יש שיפור בפרטיות ביחס למצב קודם.

בנוסף, בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לפרטיות, בעניין זה מפנה ל להחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 95061/13 (אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב).

בדיון, נטען כי בחלקת העוררים, ניתן לבנות לפי תכנית מ' 3 קומות על עמודים וחדרי יציאה לגג שבחישוב שנעשה גובה הבניין הינו 14.5 מ' שהינו נמוך מגובה בנייני בית הספר הקיימים שעוד ניתן היה להוסיף להם קומת ביניים.

נכס העוררים 3 קומות מעל עמודים זה בהנחה שהיו בונים, אבל הבניין בנוי והשימוש המיטבי איננו הריסה ובניה לפי תכנית מ' אזי שאלת קומת העמודים איננה רלוונטית.

גם המבנה שגבל בבית התובעים היה 4 קומות וגם מהפרוטוקול ניתן לראות שהוצא היתר ל-4 קומות ונטען ע"י בא כוח התובעים שהיתרים אילו ניתנו שלא כדין וועדת ערר דחתה טענה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בהתאם להחלטתה של ועדת ערר הנכבדה, כדלקמן:

"תכנית צ' מאפשרת בניה בקו בניין קדמי 0, קו בניין צידי עד 2.5 מ' ובקו בניין אחורי 3 מ', ובמידה והדבר נדרש לצורך ניצול אופטימלי של המגרש רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הבקשה להיתר, ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק, בניה בקו בניין צידי ואחורי עד לקו בניין 0 (ראו סעיף 4.1(ג) לתקנון התכנית). בכך מקטינה תכנית צ' את קווי הבניין, בהשוואה להוראות הרלבנטיות בתכנית 58 (וראו 66, 68 ו- 72 להוראות תכנית 58).

אשר למספר הקומות אנו סבורים כי הוראת סעיף 64 לתכנית 58 בעניין גובה הבניינים חלה גם על בניינים ציבוריים, ועל פיה מותר להקים 3 קומות, קומת מרתף וקומת ביניים, למעט באשר לרחובות קטנים אשר רוחבם קטן מ- 10 מ', שבהם הגובה המותר הוא שתי קומות בלבד. הטעם לכך נעוץ בכך שבמסגרת השימושים המותרים באזורים השונים, כמפורט ברשימת האזורים (עמ' 13 לתקנון התכנית), נכללים בין היתר בניינים ציבורים. על כן יש לראות בהוראה כללית זו, הקבועה בסעיף 64 הנ"ל, בגדר הוראה שחלה גם על בניינים ציבוריים, בפרט מקום שאין שום הוראה אחרת בתכנית בעניין גובהם של הבניינים הציבורים. החלת הוראה זו הינה בהתאמה לנוהגה של המשיבה שנתנה היתרי בניה למבני ציבור.

איננו מקבלים את הפרשנות לה טוענת המשיבה לפיה אין מגבלת גובה בתכנית 58, וניתן ל"מתוח" את הקומות בהן מדובר עד בלי די. זאת, כשם שאין לקבל את הטענה האפשרית כי באזורי דירות על פי תכנית 58 ניתן לבנות 3 קומות, בהתאם לסעיף 64 הנ"ל ללא מגבלת גובה. פרשנות זו להוראות התכנית אינה סבירה ואינה משקפת את נוהג המשיבה במתן היתרי בניה לבנייני ציבור.

עתה נפנה לבחינת הוראת תכנית צ'. אנו סבורים כי עיון בהוראותיה מלמד כי היא מתירה הקמת מבני ציבור בגובה העולה על הגובה המותר על פי תכנית 58.

המשיבה עצמה טוענת כי לפי המצב התכנוני החדש במועד הקובע מספר הקומות לפי תכנית צ' במגרש ציבורי הוא עד 2 קומות מעל מספר הקומות המותר על פי תכנית מ' החלה על הנכסים הסמוכים, דהיינו 7 קומות (ראו סעיף 4.1.2(ב)(2) לתכנית צ')".

<u>במסגרת "המצב הקודם"</u>, נראה אפוא, כי הבינוי המותר בחלקה "הפוגעת" ובנכס "הנפגע" הינו בגובה דומה. בהתייחס לנכס "הנפגע" הבינוי המותר עפ"י תכנית מ' משנת 1982 הינו 3 קומות + ע"מ. בהתייחס לחלקה "הפוגעת", בהתאם להחלטת ועדת ערר, הבינוי המותר עפ"י תכנית מס' 58 הינו 3 קומות, כמו כן, בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית משנת 1996, מותרת קומת קרקע מפולשת לטובת שטחי שירות. בהתאם לפרשנות ועדת ערר לפיה לא ניתן "למתוח" את גובה הקומה עד בלי די, ההנחה הסבירה כי גובה המבנים במצב הקודם ב-2 המגרשים הינו בקירוב.

<u>במסגרת "המצב החדש"</u>, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 (ב)(2) לתכנית צ', *"גובה המבנה יקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבינהם".*

במגרש "הנפגע", מותרת עפ"י תכנית מ' בניית 3 קומות + ע"מ, אולם במגרשי מגורים אחרים הגובלים לחלקה "הפוגעת" מותרת עפ"י תכנית מ' בנייה של 4 קומות + ע"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מכאן יכולות להיות 2 חלופות, האחת כי בחלקה "הפוגעת" מותרת בנייה של 2 קומות נוספות מעל 5 קומות בסביבה ומשכך מותרות 7 קומות.

השנייה כי בחלקה "הפוגעת" מותרת בנייה של 2 קומות נוספות מעל 4 קומות בסביבה ומשכך מותרות 6 קומות.

מכל מקום, סך הקומות המותרות בחלקה "הפוגעת" עפ"י תכנית צ' נע בטווח של 2-3 קומות מעל מס' הקומות בחלקה "הנפגעת" וזאת בכפוף להמלצת מהנדס העיר.

לאחר קבלת המסקנה לפיה תכנית צ' היא זאת שאפשרה תוספת של 2 עד 3 קומות מעל הנכס "הנפגע", יש לבחון האם תוספת הקומות פוגעת בפרטיותו של הנכס "הנפגע" כנטען?

לשם מענה על שאלה זו, יש צורך לאבחן את המקרה הנדון, ונבחן את הדברים על דרך הדוגמא:

דרומית לנכס "הנפגע", ממוקמת חלקת מגורים מס' 38, באם נניח לשם הדוגמא כי בחלקה זו תאושר תכנית המעניקה זכויות בניה של 15 קומות (בצורה "נפחית") התחומות במסגרת קווי הבניין, אזי במקרה שכזה הבינוי יהיה באופן אחיד ובסמיכות לחלקה הנדונה, וזאת מאחר ואין מספיק מרחב לצורך "פיזור" זכויות הבניה בשטח החלקה, מדובר בחלקת מגורים קטנה ומתוחמת.

אולם במקרה שבפנינו, בו חלקה מס' 8 הינה בשטח נרחב של 9,248 מ"ר המהווה מתחם של מבני ציבור עם זכויות בנייה המתפרשות והמנוצלות בפיזור גיאוגרפי, עולה כי זכויות בנייה בתצורה של 2-3 קומות מעל הנכס "הנפגע", לא מן ההכרח שינוצלו בסמוך לנכס "הנפגע".

להזכיר, אנו נדרשים לאמוד את הפגיעה נכון למועד הקובע שהינו 18.07.2016, במועד זה תכנית עיצוב אדריכלית (תא/תעא/צ/4683 (1)) משנת 2019 לתוספת אגף לבית הספר, **טרם באה לעולם** ומשכך אנו נדרשים לאמוד את הפגיעה מכוחה של תכנית צ' בלבד וזאת בהתעלם מהמפורט בתכנית העיצוב האדריכלית.

רוצה לומר, נכון למועד הקובע, לאור גודלו של המתחם הנדון, קמה היתכנות שאם יבנה מבנה הגבוה מהנכס "הנפגע", הרי כי זה יהיה דווקא במיקום גיאוגרפי מרוחק מהנכס "הנפגע" שאין בו כדי להשפיע כלל וזאת בשונה מדוגמת חלקת המגורים הטיפוסית הממוקמת בסמוך לנכס הנדון, לפיה ככל ויאשרו זכויות בניה נרחבות, הרי כי לא קיים די שטח לצורך פיזור גיאוגרפי.

רוצה לומר, בנסיבות המקרה שבפנינו, עולה כי אין את אותה ודאות בעניינה של חלקה מס' 38 הצמודה לנכס מדרום שבה קיימת ודאות חד משמעית, לעומת, החלקה "הפוגעת" בה קיימת היתכנות אולם אין כלל ודאות מוחלטת.

גם בהנחה וכל המבנים במתחם יהרסו ובמקומם יבנו מבנים חדשים בניצול מלא של זכויות הבניה מיצוי זכויות הבנייה יסתיים בקומה החמישית (תכסית של 60% / זכויות בניה של 297%, לרבות שטחי שירות ומסחר), כלומר השפעה של קומה אחת מעל בייחס לנכס "הנפגע".

עוד עולה, כי קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה עוד במסגרת "המצב הקודם" כפי שפורט בעניין ראשי הנזק האחרים. לפיכך, גם את תוספת הקומה / קומות שיוקמו (אם יוקמו) יש להביא בדחייה, עניין המביא לתוצאה שהינה שואפת לאפס ובכך תאיין את הפגיעה הנטענת.

להזכיר כי העוררים הביאו בחשבון כי במצב החדש עפ"י תכנית צ' מותרת בנייה של 9 קומות, אולם בהתאם לפרשנות ועדת ערר, ניתן לנצל לכל היותר 7 קומות, לפיכך יש להפחית משמעותית את מקדם הדחיה שהובא ע"י העוררים (שלא הוכח כלל), ורק לאחר מכן להביאו בדחייה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בסיכומו של דבר, נכון לבחינת הדברים **במועד הקובע** (18.07.2016), קיים חוסר ודאות והיתכנות כי יבנה מבנה בן 6-7 קומות דווקא בסמוך לנכס "הנפגע". כמו כן, ככל ויקום מבנה שכזה, הרי כי בהתחשב בניצול החלקי לאורך שנים רבות טרם המועד הקובע, יש להביא בחשבון דחיה משמעותית אשר תרוקן מתוכן את הפגיעה הנטענת.

מכל מקום, העוררים לא פירטו כיצד בניית מבנה ציבורי הגבוה ב - 2-3 קומות מהנכס "הנפגע" יש בה כדי לפגוע בנכס הנדון ולא הציגו תימוכין לכך שגובה הפגיעה הינו דווקא 3%.

קריאת נוסח סעיף מס' 4.1.2 (ב) בהוראות תכנית צ', מלמדת כי מתכנני התכנית שאפו למזער או לאיין את הפגיעה בחלקות סמוכות, זאת מאחר ולא נקבע מס' קומות אבסולוטי, עניין החורג מהנהוג בתוכניות בניין עיר אחרות, אלא נקבע טווח אשר מתחשב באופי הסביבה.

לראיה במגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, בהם לטעמי קיימת יכולת מוגבלת לפיזור גיאוגרפי, אם בכלל נקבע כי גובה המבנה יהיה עד 17 מ' (בדומה לגובה של כ-5 קומות טיפוסיות), או עד לגובה המבנים בסביבה אם הם גבוהים מ-17 מ', עניין המלמד כי גובה מבני הציבור מתכתב עם גובה הסביבה בצורה שאינה מייצרת חריגה מהנוף הקיים ו/או שאיננה מייצרת נכסים המהווים "פיל לבן".

במגרשים הגדולים מ-1.5 דונם כבענייננו, בהם לטעמי קיימת יכולת פיזור גיאוגרפי, התירו מבנים גבוהים מעט מהמותר בסביבת המגורים, אך לא באופן משמעותי, לטעמי 2 קומות מעל המבנים הקיימים או מעל זכויות הבניה בסביבה אינם חורגים מתמונת הנוף של הסביבה הקיימת.

לאור כל האמור, הנני סבור כי אין לקבל את עמדת העוררים לפיה יש להביא בחשבון פגיעה בגין ראש נזק זה.

<u>עובדה רביעית</u> – <u>ראש נזק רביעי – פגיעה בנוף (הסתרת נוף לים בנכס "הנפגע")</u>

א. שמאי העוררים – כעולה מהמפורט בתחשיב הפגיעה בגין תכנית צ' בחוות דעת העוררים, הובאה בחשבון פגיעה בשיעור בסך של 5% בגין פגיעה בנוף המהווה הסתרת נוף לים בעקבות בניה ברח' ויתקין ממערב לנכס הנדון.

בדיון, נטען כי ישנה בניה חדשה שבוצעה לאחר המועד הקובע, אולם כדורסל מעל 3 קומות קרקע אנו מתייחסים להיבט התכנוני של הזכויות, בעמ' 8 לחוות הדעת הוצג השטח הנצפה מהנכס כלפי הסביבה לים מהגג של המבנה הקיים ושיש יותר קומות הזווית לים נעלמת, אין מחלוקת שבמצב קודם אין מבנה ציבור צמוד והטענה היא שהמבנה הציבורי גדול יותר ומפריע יותר.

הטענה הינה כי תיתכן בניה במגרש הכדורסל כיום ותהיה הסתרה לכל הקומות, הקרבה של המבנה כקרבה מיידית ומשפיעה בגלל הגובה, הנפח. הנכס מתוכנן שיש דירה בקומה, ויש דירה חזיתית ועורפית, כל הדירות מושפעות מהקרבה המיידית ומהנוף לים.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, אין עילה לפגיעה בגין הסתרת נוף לים. שמאי התובעים קבע בחוות דעתו ראש נזק רביעי - לפיו קיימת פגיעה בגין הסתרת הנוף לים. קביעה זו אינה נכונה, וזאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם הותרה הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ומתקנים על הגג בגובה של 4 מ', וללא הגבלת גובה הבנין הגבוה מבניין התובעים, (בדומה למבנה בית הספר המתוכנן לפי תכנית עיצוב אדריכלי מס' 4683 כאמור).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בנוסף, מבנה בית הספר הקיים (ואף המבנה המתוכנן לפי תכנית העיצוב) אינו מסתיר את הנוף לדירות הפונות למערב, וזאת מאחר והוא נמצא מצפון מערב לבנין. הדירות בבנין הפונות לצפון וניתן לצפות מהן באופן חלקי לכיוון צפון-מערב אינן נפגעות, וזאת מאחר ומבנה בית הספר הקיים הינו יותר גבוה מגובה בנין המגורים כפי שיומחש להלן. לפיכך, לא חלה כל פגיעה בנוף. כמו כן נקבע בפסיקה, שאין לתובעים זכות מוקנית לנוף ולפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח.

בנוסף, שמאי התובעים לא פירט ולא הוכיח טענתו, כנדרש בפסיקה ובכלל. התובעים לא פירטו ולא הוכיחו את הפגיעה.

הדירות בבנין הפונות לצפון, ניתן לצפות מהן באופן חלקי לכיוון צפון-מערב אינן נפגעות, וזאת מאחר ומבנה בית הספר הקיים הינו יותר גבוה מגובה בנין המגורים כפי שמומחש עם חתך הגבהים של בנין התובעים ומבנה בית הספר מתוך אתר G.I.S העירוני.

ניתן לראות בחתך שגובה בנין התובעים הינו 25 מ' (אבסולוטי – מגובה פני הים) וגובה מבנה בית הספר הינו 27 מ' (אבסולוטי - מגובה פני הים). לכן גם במצב קודם היתה הסתרת נוף לים לכיוון צפון מערב. כמו כן, לאחר ביקור שנערך בדירה בקומה העליונה עולה כי לא נשקף כלל נוף לים, וזאת מאחר וקיימת צמחיה המסתירה את הים כפי שמוצג בתמונה.

בהתחשב במצב התכנוני הסטטוטורי הקודם לפיו היה ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת וללא הגבלת גובה המבנה במגרש הציבורי, מנכס התובעים לא היה ניתן לצפות לנוף כלשהו.

עוד יש לציין, כי שמאי התובעים קבע פגיעה בשווי נכס התובעים בכללותו, ולא הפריד בפגיעה בנוף לים בין דירות הפונות לכיוון מערב לבין דירות שאינן פונות לכיוון מערב שבהן לא צריכה להיות מחלוקת כי אין פגיעה בנוף לים.

<u>בנוסף, בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לנוף, כמפורט להלן</u>:

- החלטת ועדת ערר בערר 47/06 (אמיר לירן ו – 179 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין).
- ערר תא/95193/07 (חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב).
- החלטת ועדת ערר (ת"א) 95028/10 (הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי).
- החלטת ועדת ערר (מרכז) 9030-08-18 (אלבאום איון ויונה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון).
- החלטת ועדת ערר 95065/07 (אבי אדרי ו- 33 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב).

בדיון, מפנה לתמונות שצולמו טרם בניית תוספת המבנה הסמוך, כמו כן מהקומות בדירה לכיוון הים, לטענת המשיבה כפי שניתן לראות אין כל נוף לים, כמו כן יוער כי המבנה הסמוך היה ניתן להוסיף עליו קומות.

לעניין אפשרות הבניה במגרש הכדורסל, אני מפנה להתייחסות שלנו לערר, שם מצורף תשריט שגם במצב קודם עם קו בניין של 4 מ' הייתה חסימה של הנוף אם היה מוקם שם בניין.

כפי שהוצג בתמונות, לא היה נשקף נוף לים משום קומה בבניין ובוודאי אם היו מנצלים במסגרת המצב הקודם את מלוא זכויות הבניה והקומות שניתן היה לבנות.

לפי הבקשה להיתר במגרש העוררים, כפי שציין שמאי העוררים יש 2 דירות בקומה, עורפית וחזיתית כאשר העורפית אין כלל נוף לים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאמור בחוות דעת המשיבה אין הבדל בין מצב קודם לחדש, לאור גובה הבניין שהותר במצב הקודם בתוספת קומות במצב החדש איננה משפיעה על הנוף שהיה מוסתר גם ככה. מפנה להחלטת וועדת ערר, מס' 950009/17 הוועדה המקומית בת ים נ' שרה גוטמן ואחרים, עמ' 8, פסקה אמצעית (שורה 21 מלמעלה), אנו רואים כי לקביעת ראש נזק, יש לתאר את הנוף במצב הקודם, את ההסתרה במצב קודם ובהתאם לתאר במצב החדש ודבר זה לא נעשה בשומת העוררים.

בעניין קו הציפייה שצורף ע"י העוררים, מאתר המשיבה, אינו מראה את הצמחייה הקיימת אלא רק מבנים ולכן לא ניתן להסתמך על דבר זה כאילו היה ניתן לצפות לים מבלי שהדבר יסתיר וזאת לאור הצמחייה הגובה שקיימת.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, העוררים מביאים בחשבון פגיעה בשיעור בסך של 5% בגין הסתרת נוף לים לא הוצגו ע"י התובעים כל תימוכין לשיעור הפגיעה הנטענת, לטעמי שיעור הפגיעה ניתן באופן שרירותי וללא כל הנמקה, לא הוסבר מדוע בהתחשב במאפייני הנכס הנדון מהו שיעור הפגיעה הראוי, שיעור הפגיעה הוחל על כלל הדירות בבניין כולל דירות עורפיות ללא כל כיוון אוויר למערב שכלל לא נהנות מנוף לים עקב מיקומן בקומה, ללא קשר לכל בנייה ממערב או מצפון לנכס.

נקודת המוצא לדיון הינה בהתייחס לדירות הפונות לכיוון מערב בלבד, בעניינן של דירות אלו, הנני סבור כי הסתרת הנוף לים נובעת בין היתר מקיומם של מבנים גבוהים יותר ממערב בחלקות מס' 151 (3 קומות מעל עמודים), ו-10 (4 קומות מעל עמודים וקומת גג חלקית – חדרי יציאה לגג) ומקיומה של צמחיה בגובה 14-13 מ' (סדרי גודל, בהתאם למדידה גרפית כללית לצורכי חוות דעת זו) מעברם של בניינים אלו הנמצאת במתחם גן העצמאות.

בנוסף ועיקר, במסגרת המצב הקודם הגובה המותר בנכס התובעים עפ"י תכנית מ' (3 קומות + ע"מ) וגובה מבני ציבור המותרים עפ"י תכנית מס' 58 (3 קומות) בתוספת קומת עמודים מפולשת עפ"י החלטת מליאת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות מיום 01.05.1996, הינו דומה בקירוב, וזאת תחת הנחה כי גובה קומה ב-2 השימושים הינו דומה, אשר הינה בהתאם להחלטת ועדת ערר לפיה לא ניתן "למתוח" עד בלי די את גובה הקומה במבנה ציבור, מכאן שכבר במסגרת המצב הקודם ככל שמחלק דירות התובעים נשקף נוף לים, הרי כי גובה מבני הציבור שהינו זהה בקירוב למותר בנכס התובעים, הסתיר את רובו המוחלט, ואף את כולו.

חלקה מס' 8 ממוקמת צפונית-מערבית לנכס התובעים, במסגרת המצב הקודם אין כל מניעה סטטוטורית למקם מבני ציבור נוספים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בחלקה הדרומי-מערבי של חלקה מס' 8 (היכן שכיום ישנם מגרשי כדורגל / כדורסל), במקרה זה, ככל ובנכס התובעים נשקף נוף לים לכיוון צפון-מערב, הרי כי הסתרת הנוף הייתה משמעותית הרבה יותר מאשר מיקום מבני הציבור בחלקים המזרחיים יותר של חלקה מס' 8, ואז ודאי כי הגבהת המבנים ב-2 עד 3 קומות נוספות לא הייתה משנה את הנוף לים שלא היה קיים ממילא מכיוון זה.

יוער כי מיקומם הגיאוגרפי של המבנים נעשה מתוך בחירה סובייקטיבית של העירייה ולא כמתחייב מהתשתית הסטטוטורית החלה על חלקה מס' 8. רוצה לומר, ככל שבמסגרת המצב הקודם נשקף נוף לים לכיוון צפון-מערב, הרי **שתחושת** הפגיעה בנוף נוצרת בעיקר בעקבות הרחבת הבנייה בצורה אופקית לכיוון מערב ולא כתוצאה מהגבהת הבנייה שממילא הסתירה את הנוף במסגרת המצב הקודם מבחינה תכנונית (סטטוטורית).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאמור, הרחבת הבנייה לכיוון מערב כלל איננה נעשית מכוחה של תכנית צ' אלא מותרת במסגרת המצב הקודם, לפיכך לא ניתן להעלות טענה בגין ירידת ערך כתוצאה מהרחבה אופקית שכזו.
לצורכי בקרה, בהתאם לבדיקה באתר "SIMPLEX 3D", נראה כי במסגרת הבינוי במצב הקודם לא קיים "שטח נצפה" לים מגג המבנה הקיים בנכס התובעים, כמו כן בהתאם לבדיקה ב-GIS.
לאור כל האמור, הנני סבור כי אין לקבל את עמדת העוררים לפיה יש להביא בחשבון פגיעה בגין ראש נזק זה.

<u>עובדה חמישית</u> – <u>אלמנטים משביחים</u>

א. **שמאי העוררים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת העוררים, להערכתי, אין בתכנית צ' גורמים משביחים ביחס למצב התכנוני הקודם של מבני הציבור בתכניות 58, שכן השימושים המותרים למבני ציבור במצב קודם מוגבלים ואין הגדרת זכויות בניה באופן המגביל את תוספת הבניה מעבר לקיים ואת השימושים האפשריים במצב קודם. ההשבחה בתכנית צ' הינה של העירייה – בעלת הקרקע שקיבלה תוספת זכויות ושימושים, ובכללם שימושים סחירים.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובעים התעלם מהם כמפורט להלן:

- במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות חנייה מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי דבר זה יקטין את מצוקת החניה בסביבה.
- במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא, וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת.

מפנה לפס"ד בהם נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים, להלן:

- פסק דין של בית המשפט העליון בר"ם 11612/05 (מרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח').
- החלטת ועדת ערר (י-ם) 199/09 (יצחק להב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים).
- החלטת ועדת ערר בערר (מרכז) 303/08 (ראובן דבש נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה גזר).
- פסק דין ע"א 600/89 (גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה).

בדיון, נטען כי אנו מפנים לשומת המשיבה ולהתייחסות לערר, ולטעם המשיבה האפשרות להקמת מגרש חנייה במגרש הציבורי הינה אלמנט משביח, לא הוכח ע"י העוררים כי הדבר יגרום לעומס תנועה וגם לא ניתנה התייחסות לאפשרות כניסה לחניון מרחובות סובבים ולאו דווקא מרח' ויתקין.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, נשאלת השאלה האם קיימים אלמנטים משביחים בתכנית צ' התורמים לשווי נכס העוררים ואשר עשויים לקזז מהפגיעה הנטענת.
כמפורט בהכרעות בגין ראשי הנזק לעיל, הגעתי לכלל דעה כי נכון למועד הקובע הנדון (18.07.2016) לא חלה כל פגיעה במקרקעין העוררים אשר מזכה בפיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, עולה כי אין כל רלוונטיות לאלמנטים משביחים ככל שישנם, מאחר וממילא השבחה זו / קיזוז זה לא יובאו בחשבון.

כפי שפורט בעובדה השנייה לחוות דעת זו (ראש נזק שני – הרחבת השימושים בחלקה הפוגעת ויצירת מטרד רעש), הנני סבור לצד הנטען למטרדים שיוצרים לכאורה שימושי דיור מוגן או מעונות סטודנטים, יש להביא בחשבון את התועלת הצומחת כתוצאה מהעלאת רמת הביקושים בסביבה מצד אנשי צוות או בני משפחה החפצים לגור בצמוד להוריהם, או, מצד סטודנטים שירצו לגור בדירות הממוקמות בסביבת מעונות הסטודנטים.

כמו כן, יש להביא בחשבון כי לצד מטרדי רעש, תנועה וריחות ככל שיוצר שימוש מסחרי יש להביא בחשבון את התועלת הצומחת כתוצאה מחיסכון בנסיעה למרכזי מסחר מרוחקים וממקומות עבודה חדשים הממוקמים בסביבת המגורים הקרובה לרבות היותו "נכס משלים". כאמור לא הובאו בחשבון לתועלות אלו השבחה בפני עצמה, אלא בבחינת מכלול השיקולים, תועלות אלו הפחיתו ואף איינו את הפגיעה הנטענת כל שישנה (אם ישנה).

<u>בחינת עסקאות מכר בגין קירבה למתחם מבנה הציבור (חלקה 8 – "הפוגעת")</u>

כמפורט לעיל בהרחבה, לאור החלטות וועדת ערר הנכבדה, ולאחר בחינת טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי אין כל פגיעה מאישורה של תכנית צ' וזאת ביחס למצב הקודם.

כאמור, טענות העוררים אינן נתמכות בחוות דעת מומחים בגין המטרדים הנטענים בגין הגדלת הצפיפות/זכויות בניה, הרחבת השימושים, תוספת קומות, פגיעה בנוף.

כמו כן, העוררים לא מציגים עסקאות מכר לדירות הסמוכות למתחם הנדון, ועסקאות דומות המרוחקות מהמתחם הנדון ובכך להצביע כי עצם הקרבה למתחם זה יש בה להשפיע על שווי הנכס.

תחילה, יוער כי לא כל סמיכות למבנה ציבור אמורה להביא להפחתה "באופן אוטומטי" לרבות הגדלת הזכויות בו (כמו במקרה הנדון), טענה שכזו יש לבחון לגופו של עניין באם קיימת פגיעה ומהי השפעתה.

במקרה הנדון, קיים מתחם מבני ציבור כאשר הטענה כי **עקב הגדלת הזכויות** בו נגרמת "פגיעה", אולם ככל שקיימת "פגיעה" הרי שעצימותה המירבית כבר מתקיימת במסגרת "המצב הקודם" ואיננה באה לעולם לראשונה עקב הגדלת הזכויות בה.

הנכס הנדון ("הנפגע") ממוקם בצדו הדרומי של המתחם הציבורי ("הפוגע"), ברח' ויתקין, המהווה רחוב חד-סטרי שקט, כאשר הגישות למתחם הינן מצדו המזרחי (רח' בן יהודה) ומצדו המערבי (רח' הירקון) כך שתנועת כלי הרכב המגיעה למתחם זה איננה משפיעה על הרחוב בו ממוקם הנכס.

יחד עם הטענה "לפגיעה" בגין הגדלת הזכויות במתחם מבני הציבור, יש לבחון את האפשרות לתרומה הכלכלית (ולהגדלתה) לנכס בגין היותו בסמיכות למתחם מבני ציבור המהווה "נכס משלים".

על מנת לבחון את טענת העוררים, בנוסף, בחנתי עסקאות הצמודות ככל שניתן למתחם הנדון, למול עסקאות המרוחקות מהמתחם הנדון, זאת מס' שנים לאחר אישורה של תכנית צ' הנדונה, כדלקמן:

1. <u>עסקה **סמוכה** למתחם מבני הציבור</u> - רח' ויתקין 25, גו"ח 6960/151, ת"ח 8, מועד עסקה <u>24.03.2021</u>, שטח 40 מ"ר, מחיר מוצהר/מוערך 3,450,000 ₪, ממוצע למ"ר **<u>86,250 ₪</u>**.

מעיון בתיק הבניין האינטרנטי עולה כי לא הוגשו בקשות להיתרי בניה בשנים טרם העסקה לתוכנית הרובע או תמ"א 38.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

2. עסקה **סמוכה** למתחם מבני הציבור - רח' ויתקין 23, גו"ח 6960/34, ת"ח 1, מועד עסקה 02.02.2021, שטח 94 מ"ר, מחיר מוצהר/מוערך 5,400,000 ₪, ממוצע למ"ר **57,447** ₪.
מעיון בתיק הבניין האינטרנטי עולה כי לא הוגשו בקשות להיתרי בניה בשנים טרם העסקה לתוכנית הרובע או תמ"א 38.

3. עסקה **מרוחקת** ממתחם מבני הציבור - רח' ויתקין 6, גו"ח 6960/147, ת"ח 4, מועד עסקה 08.7.2021, שטח 68 מ"ר, מחיר מוצהר/מוערך 3,70,000 ₪, ממוצע למ"ר **54,412** ₪.
מעיון בתיק הבניין האינטרנטי עולה כי לא הוגשו בקשות להיתרי בניה בשנים טרם העסקה לתוכנית הרובע או תמ"א 38.

4. עסקה **מרוחקת** ממתחם מבני הציבור - רח' ויתקין 21, גו"ח 6960/145, ת"ח 2, מועד עסקה 11.07.2022, שטח 90 מ"ר, מחיר מוצהר/מוערך 4,134,000 ₪, ממוצע למ"ר **45,9333** ₪.
מעיון בתיק הבניין האינטרנטי עולה כי לא הוגשו בקשות להיתרי בניה בשנים טרם העסקה לתוכנית הרובע או תמ"א 38.

בהינתן מיעוט עסקאות ברחוב הנכס הנדון, **בנקודת זמן סמוכה**, לאחר אישורה של תכנית צ' המגלמת את מירב הזכויות ("והפגיעות" כטענת העוררים) במתחם מבני הציבור (חלקה 8), נבחנו 2 עסקאות הסמוכות למתחם מבני הציבור, כמו כן, נבחנו 2 עסקאות מרוחקות וכל זאת באותו רחוב בניניים דומים, בהם לא הוגשו בקשות לבניה בהתאם לתוכנית רובע 3 או תמ"א 38, בניינים וותיקים האופייניים לסביבה, מהנ"ל עולה כי אין כל מובהקות וירידה בערכי השווי עקב צמידות וסמיכות למתחם מבני הציבור, ההיפך.
רוצה לומר, העוררים טוענים לפגיעה של 10% בכלל הנכס הנדון וזאת רק **עקב** הגדלת הזכויות בתכנית צ', כלומר לשיטתם עקב הסמיכות למתחם מבני הציבור מהווה פגיעה, גם אילולא אישורה של תכנית צ' קיימת בנכס פגיעה עקב המצב התכנוני החל במתחם זה. קרי, לשיטתם תכנית צ' למעשה **הגדילה** את הפגיעה בנכס הנדון.
כעולה מתחשיב העוררים, שאיננו ברור, סה"כ הפגיעה במצטבר כתוצאה מאישורה של תכנית צ' הינה 15%, קרי זהו שיעור "הדלתא" מעבר למצב הקיים שגם הוא בפני עצמו מהווה פגיעה, לאחר מכן ניתנת הפחתה (5%) בטענה *"בהתחשב בחפיפה בין המרכיבים"*, אם כך "הפגיעה" במסגרת המצב הקודם (ללא אישורה של תכנית צ') מהווה 5%??? במידה וכן, למה נטען בתחשיב ראשי הנזק כתוצאה מאישורה של תכנית צ' (קרי, מעבר למצב הקיים), עניין זה איננו ברור.
בסיכומו של עניין, במקרה הנדון ובנסיבותיו, העוררים לא הוכיחו את טענותיהם בגין פגיעה עקב אישורה של תכנית צ'. בשים לב, כי תכנית צ' לא יצרה לראשונה את היעוד והשימושים הציבוריים בחלקה 8 ("הפוגעת") אלה רק הגדילה את הקיים, כלומר ככל שקיימת "פגיעה" בנכס הנדון הרי שעצימותה מתקיימת כבר במסגרת המצב הקודם וככל שישנה הגדלה של הפגיעה הרי שיחד איתה צומחות תועלות (כפי שפורט לעיל) "המקזזות" אותה.
בנוסף, בנקודת זמן סמוכה, כעולה מעסקאות המכר שאותרו, לאחר אישורה של תכנית צ' בפרק זמן בו תכנית זו והשפעותיה הוטמעו בציבור, עסקאות בהן כל טיעוני העוררים מגולמים בעניינה של תכנית צ', מהן עולה כי דווקא הדירות הסמוכות "למתחם הפוגע" ערכי השווי גבוהים יותר ולכל הפחות שוללים את טענות העוררים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

14. הכרעה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי ירידת הערך שחלה במקרקעין נשוא חוות הדעת, כדלהלן:

"תכנית פוגעת"	מועד קובע	אומדן שווי ירידת הערך
תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/'צ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור	18.07.2016[20]	אין ירידת ערך

15. תצהיר

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום היום 15.04.2024

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



[20] ראה הערת שוליים מס' 7.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101