עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 05/06/2012
תיק מס' : 173
מס' מינוי : 14170

לכבוד : וועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה – מחוז תל אביב

המבקשים :
ה"ה עו"ד "גדי טל"
בא כוח המבקשים :
יאיר טובה ואברהם עבודי אפרים.
דרור יוסף
זילט חיים ואסנת.
בכור יהושע וסימה.
הלאלי כוכבה ויחזקאל
ע"י השמאי "שלמה יפה ".

המשיבה 1 :
ה"ה עו"ד "עדינה פיבלביץ"
בא כוח המשיבה מספר 1 :
"הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "רמת גן"
ע"י השמאי "ר.שרים ".

המשיבה 2 :
ה"ה עו"ד "רונן בר לב"
בא כוח המשיבה מספר 2 :
"מנהל מקרקעי ישראל".
ע"י השמאי "אסתי כהן ".

<u>ערר מס' רג'/ 95051/09</u>

<u>החלטת שמאי מייעץ בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון ובניה</u>

חלקה 663 גוש 6125, רחוב קריניצי 111, רמת גן.
חלקה 638 גוש 6125, רחוב יוסף הגלילי 20, רמת גן.
חלקה 473 גוש 6125, רחוב יוסף הגלילי 23, רמת גן.

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1. <u>מטרת השומה</u> :

נתמניתי על ידי מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מייעץ בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה וזאת על פי החלטת ועדת ערר הנ"ל מיום 10.10.011 .

הנחיות שצוינו בהחלטת הערר :

1. אנו מחליטים כי מקרקעי העוררים בשני העוררים , 95051/09 , ו- 95053/09 גובלים בתכנית .

2. ככל שימצא השמאי המייעץ כי ישנם אלמנטים משביחים , יפרט את מרכיביהם ואת שיעורם , ויקבע ויפרט האם יש בהם כדי לקזז או אף לאיין את הפגיעה , ככל שיקבע כי ישנה.

3. כמו כן ייתן השמאי המייעץ משקל למיקום הדירות מבחינת הקומה ומיקומן בקומה , ובכלל זה , הדירות העורפיות , לגבי כל אחד מראשי הנזק הנטענים , ככל שיקבע כי ישנה .

4. בתביעות לפי סעיף 197 אין לקחת בחשבון הקלות במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש . יש קורלציה בעניין זה בין שני מצבי התכנון . לפיכך , על השמאי המייעץ לקחת בחשבון את המצב התכנוני הקודם ואת המצב התכנוני החדש , ללא הקלות . כן נפנה בעניין זה לערר 5022/01 אסלן . נ הועדה המקומית לתו"ב רמת גן .

5. אשר לראשי הנזק הנטענים , על השמאי המייעץ לקחת בחשבון כי חלק מראשי הנזק הנטענים , קיימים גם על יפי המצב התכנוני הקודם, וזאת גם אליבא דה עוררים עצמם , וכי הפגיעה נטענת הינה לגבי הדלתא , היינו , הטענה היא לעליה במפלסי רעש , נפחי תנועה , זיהום אויר , ומצוקת חניה במצב התכנוני החדש . כפי שפורט לעיל, העוררים טוענים כי לפני אישור התכנית ל, ראשי נזק אלו הינם אף בלתי נסבלים , כלשונם , וטענתם היא כי התוספת להם , שתיגרם בגין אישור התכנית , תהיה בלתי אפשרית כלשונם . בנוסף , יש לדחות את טענות העוררים לשינוי מהותי של אופי האזור , שלא היה אזור שקט ופסטורלי גם לפי המצב התכנוני הקודם .

6. ככל שימצא השמאי המייעץ כי ישנה פגיעה יפרט את רכיבי הפגיעה ואת שעורה .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

2. <u>הצדדים</u> :

המבקשים :

שמאי המבקש : שלומי יפה

המבקשים : יאיר טובה ואברהם, עבודי אפרים, דרור יוסף, זילט חיים ואסנת, בכור יהושע וסימה, הלאלי כוכבה ויחזקאל.

המשיבים :

<u>משיבה מספר 1</u> :

שמאי המשיבה : ר. שרים.

המשיבה : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן.

<u>משיבה מספר 2</u> :

שמאי המשיבה : אסתי כהן.

המשיבה : מנהל מקרקעי ישראל.

3. <u>מועדים</u> :

ביקור בנכס : בתאריך 3.5.012 ע"י הח"מ, ביחד עם מר זאהי אבו ריא ממשרדו של הח"מ בנוכחות הצדדים .

דיון בתאריך 11/03/2012, בנוכחות :

מר רחמים שרים	-	שמאי מטעם המשיבה "הועדה".
עו"ד עדינה פיבלביץ	-	מטעם עיריית רמת גן מחלקה משפטית.
עו"ד אלי וילצ'יק	-	מטעם מינהל מקרקעי ישראל.
גב' אסתר כהן	-	שמאית מטעם מינהל מקרקעי ישראל.
מר יואל גבריאל	-	שמאי ממשרדו של השמאי אבי מנדלסון
מר אבי מנדלסון	-	שמאי מטעם המבקשים.
עו"ד ג'ינו וינס	-	ב"כ המבקשים.
גב' שולמית וינריב	-	נציגת המבקשים.
מר שלמה יפה	-	שמאי מטעם המבקשים.
עו"ד גדי טל	-	ב"כ המבקשים .
מר אריק דסה	-	שמאי מטעם המבקשים.

פרוטוקול : נשלח בתאריך 13.3.2012

נתקבלו תגובות הצדדים לפרוטוקול .

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

4. <u>תאריך קובע</u> :

תאריך קובע לאומדן גובה ירידת הערך הינו יום פרסום התוכנית הפוגעת ברשומות,, וזה בהתאם לסעיף 197 ב' לחוק התכנון והבנייה שלהלן ציטטו :

מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".

התאריך הקובע לאומדן גובה הפגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה – 25/06/2006, שהינו יום פרסום תוכנית רג/1113 ברשומות.

5. <u>מסמכים</u> :

מטעם המבקש :

- חוות דעת מומחה מטעם המבקשים, לעניין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, לדירות מגורים, בגין אישור תוכנית בניין עיר מספר רג/1113 – מתחם המשטרה מחודש יוני /2009, שהוכנה על ידי השמאי "שלומי יפה", מחודש יוני /2009 .
- תחשיבים לשומה מטעם שמאי המבקשים "שלומי יפה" מחודש יוני 2009 + עסקאות השוואה.
- נסח רישום מפנקס בתים משותפים שהונפק באמצעות האינטרנט, גוש 6125, חלקה 663, תת חלקות 32, 16, 28.
- נסח רישום מפנקס בתים משותפים שהונפק באמצעות האינטרנט, גוש 6125, חלקה 638, תת חלקות 4, 6.
- נסח רישום מפנקס בתים משותפים שהונפק באמצעות האינטרנט, גוש 6125, חלקה 473, תת חלקות 5.
- חוזה מכר מתאריך 27/11/2003, דירת מגורים בת 4 חדרים, ברחוב יוסף הגלילי 20 רמת גן, הידועה תת חלקה 4, חלקה 638 בגוש 6125.
- חוזה מכר מתאריך 09/08/1996, דירה מספר 5, הידועה כחלקת משנה מספר 28, חלקה 663, גוש 6125, הנמצאת בבניין ב׳.
- מכתבו של אינג׳ "אליעזר שמיר", המופנה לעו"ד "ד.קוגן", מיום 15/11/2001, שבנדון " פרויקט משטרת רמת גן- השפעת הרוח על מבנים סמוכים".

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מטעם המשיבה 1:

- כתב תשובה מטעם המשיבה מספר 1 (הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן) לערר מספר רג׳/ 09/ 95051 , מיום 24/02/2010, המכיל חוות דעת מומחה בעניין תביעת פיצויים בגין פגיעה במקרקעין לפי פרק ט׳, סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תוכנית רג׳/1113, מתחם המשטרה.
- החלטת הוועדה לעניין תוספת שטחי שירות ביעוד בנייני ציבור לפני תקנה 13.
- מכתבו של אבי כהן , מיום 6/11/2002, שבנדון תוכנית רג/1113, התייחסות להתנגדויות לחלופת בינוי.
- רישיונות בנייה לרבות צילום חלקי של תוכנית בקשה להיתר :

רישיון מספר 9267.
רישיון מספר 6628.
רישיון מספר 003379.
רישיון מספר 8004.
רישיון מספר 6573.
רישיון מספר 10750
רישיון מספר 000830.
רישיון מספר 8835.
רישיון מספר 0092.
רישיון מספר 001406.
רישיון מספר 000893.
רישיון מספר 001308.

- מידע תכנוני חלקה 663 גוש 6125 .
- מידע תכנוני חלקה 638 גוש 6125.
- מידע תכנוני חלקה 473 גוש 6125.
- מידע תכנוני חלקה 423 גוש 6125.
- מידע תכנוני חלקה 773 גוש 6125.
- מידע תכנוני חלקה 678 גוש 6125.
- מידע תכנוני חלקה 774 גוש 6125 .

מטעם המשיבה 2:

- **חוות דעת והתייחסות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, בגין אישור תוכנית רג/1113, דירות ברח׳ יוסף הגלילי 18, 18א׳, 20, 23, קריניצי 108,106 ,111 א-ד, חלקות שונות בגוש 6125, שומה מספר ש/8524, רמת גן, מיום 11/10/2009.**
- **התייחסות לחוות דעת השמאי שלומי יפה, מיום 11/10/2009.**
- **מסמך סביבתי, השפעת מבנה רב קומות בתוכנית רג/1113.**

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

6. זיהוי הנכסים הנפגעים/ הזכויות :

גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	כתובת	שטח דירה רשום מ"ר	חלק ברכוש המשותף	הצמדות/חנייה	משפחה
6125	638	4	שנייה	יוסף הגלילי 20, רמת גן.	86.64	87/1056	13.15	זילט חיים וגורן אסנת- רשום הערת אזהרה
		6	שנייה	יוסף הגלילי 20, רמת גן.	89.43	89/1056	11.50	בכור יהושע וסימה
5125	473	5	שלישית	יוסף הגלילי 23, רמת גן.	70	70/423	---------	הלאלי כוכבה ויחזקאל.
6125	663	16	שלישית	קירניצי 111 א',רמת גן.	62.63	31/921	-------	עבודי אפרים
		28	שנייה	קירניצי 111 ד', רמת גן	57.52	24/921	----------	דרור יוסף
		32	שלישית	קירניצי 111 ד', רמת גן.	57.52	29/921	----------	יאיר אברהם וטובה

7. תאור האזור/הסביבה / והנכס:

א. תאור האזור :

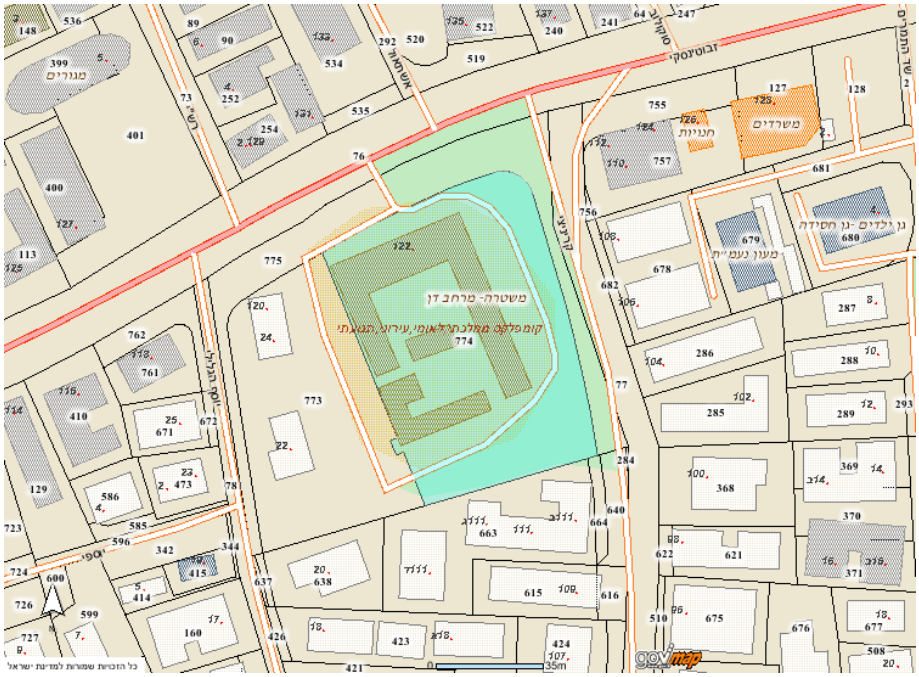
רמת גן היא מהערים המרכזיות במחוז תל אביב בישראל. היא גובלת בערים תל אביב, קריית אונו, גבעתיים, גבעת שמואל ובני ברק. בשטחה נמצאים האצטדיון הלאומי, הפארק הלאומי, הספארי, אוניברסיטת בר-אילן, מרכז רפואי שיבא (תל השומר) ומתחם בורסת היהלומים.**השכונה הנדונה הינה שכונת מגורים ווותיקה הממוקמת בחלק הצפוני של העיר רמת גן.**

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ב. תיאור הסביבה /החלקות:

החלקות / הבניינים/ הדירות נשוא השומה ממוקמים דרומית ומזרחית למתחם משטרת רמת גן, התחום בכביש זבוטינסקי בצפון, רחוב קריניצי במזרח, יוסף הגלילי במערב.
כביש זבוטינסקי מהווה ציר תנועה סואן ומרכזי בעיר המחבר את העיר עם פתח תקווה ובני ברק במזרח, ועם תל אביב – יפו במערב.
רחוב "יוסף הגלילי" מהווה כביש חד סטרי ושקט, אשר מתפצל מרחוב " זבוטינסקי" עובר מערבית למתחם המשטרה, ומסתיים ברחוב " קריניצי" בדרום .
רחוב " קריניצי" מהווה כביש דו סטרי ומרכזי בשכונה, המתפצל מרחוב " " זבוטינסקי" עובר בצמוד לגבול המזרחי של מתחם המשטרה, ומסתיים במפגש הרחובות ביאליק וארלוזורוב.
הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים, ומאופיינת במבני מגורים ישנים, בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, אשר מצבם הפיזי תואם את גילם, חלקם עבר הליך של שיפוץ ושיקום .
הפיתוח סביבתי – עירוני מלא וכולל בין היתר כבישים מרובדים שכבת אספלט עם מדרכות לרבות תאורת רחובות, תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת לרבות חיבור לתשתיות , משטחי גינון בהם נטוע עצי נוי וכו .
שיטת הבנייה השכיחה בסביבה הינה השיטה הקונבנציונאלית , קירות חוץ בלוקים ו/או בטון, תקרת רעפים דו שיפועית או תקרה שטוחה מבטון, גמר קירות חוץ טייח .
בסביבה קיים בניינים הבנויים בניה רוויה , בנין בן 22 קומות , כמו כן בנין של חב' אפריקה ישראל .

מתחם המשטרה :



כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה



<u>תיארו המקרקעין הנפגעים :</u>

<u>דירות בבניין מגורים ברחוב יוסף הגלילי 20, גוש 6125 חלקה 638 :</u>

הבניין הינו בניין מגורים בן כ- 30 שנה, הבנוי בשיטה הקונבנציונאלית הרגילה , קירות חוץ בלוקים ו/או בטון, תקרה שטוחה מבטון, גמר קירות חוץ טייח .
הבניין כולל 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים ומרתף, 3 דירות לקומה ובסה"כ 12 דירות לבניין.
דלת כניסה לבניין אלומיניום עם אינטרקום.
הבניין כולל חניון תת קרקעי, הכניסה לחניון מצידו הצפוני של הבניין דרך שביל גישה.
הגישה לדירות הינה דרך חדר המדרגות המשותף ו/ או דרך מעלית הנוסעים, מדרגות הבניין עשויות מוזיקה, מעקה מתכת.
מצב אחזקת הבניין והשטחים המשותפים טובה יחסית .

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה



כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

להלן פירוט הדירות הנדונות בבניין הנדון :

תת חלקה	קומה	שטח דירה רשום מ"ר	חלק ברכוש המשותף	הצמדות /חנייה	משפחה	תיאור הדירה ורמת גמר
4	שנייה	86.64	87/1056	13.15	זילט חיים וגורן אסנת- רשום הערת אזהרה	חלוקת פנים כוללת שלושה חדרי שינה, סלון, מטבח, שני חדרי רחצה ושירותים. הדירה מושקעת, רמת הגמר והתחזוקה טובים יחסית וכוללת בין היתר, ריצוף קרמיקה, ארונות עץ מעל ומתחת לשיש, שיש מטבח. **הדירה ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של הבניין (שני כיווני אוויר לכיוון צפון וכיוון מזרח).** סלון+ מטבח+ שני חדרי שינה של ההורים פונים ישירות לכיוון המגדל , חדר השינה של הילדים פונה באופן חלקי לכיוון המגדל .
6	שנייה	89.43	89/1056	11.50	בכור יהושע וסימה	חלוקת פנים כוללת 3.5 חדרי שינה, סלון, מטבח, שני חדרי רחצה ושירותים. הדירה מושקעת, רמת הגמר והתחזוקה טובים יחסית וכוללת בין היתר, ריצוף קרמיקה, ארונות עץ מעל ומתחת לשיש, שיש מטבח. **הדירה ממוקמת בחלק הצפון מערבי של הבניין (שני כיווני אוויר לכיוון צפון וכיוון מערב).** מחלון המטבח והמרפסת שלו פונים באופן ישיר למגדל . חדר שינה צפון מערבי פונה למגדל באופן חלקי . חלון צפוני של חדר השינה פונה ישירות למגדל .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

<u>דירות בבניין מגורים ברחוב יוסף הגלילי 23, גוש 6125 חלקה 473 :</u>

הבניין הינו בניין מגורים בן כ- 47 שנה, הבנוי בשיטה הקונבנציונאלית הרגילה , קירות חוץ בלוקים ו/או בטון, תקרת שטוחה מבטון, גמר קירות חוץ טייח .
הבניין כולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים, 2 דירות לקומה ובסה"כ 6 דירות לבניין.
דלת כניסה לבניין אלומיניום עם אינטרקום.
הגישה לדירות הינה דרך חדר המדרגות המשותף, אין מעלית נוסעים, מדרגות הבניין עשויות מוזיקה עם מעקב מברזל .
מקומות חנייה לכלי רכב בקומות העמודים של הבניין.
מצב אחזקת הבניין והשטחים המשותפים טובה יחסית .



<u>להלן פירוט הדירות הנדונות בבניין הנדון :</u>

תת חלקה	קומה	שטח דירה רשום מ"ר	חלק ברכוש המשותף	הצ מדו ת/ח נייה	משפחה	תיאור הדירה ורמת גמר
5	שלישית	70	70/423	-----	הלאלי כוכבה ויחזקאל	חלוקת פנים כוללת 2.5 חדרי שינה, סלון, מטבח, 2 חדרי רחצה. רמת הגמר והתחזוקה בינוניות, וכוללת בין היתר, ריצוף טרצו, ארונות עץ מעל ומתחת לשיש, שיש מטבח. **לדירה שלושה כיווני אוויר לכיוון צפון, מזרחי ודרום, ופונה לכיוון מתחם המשטרה הממוקם מזרחית לבניין.** מהסלון ומהמרפסת של הדירה פונה ישירות לכיוון המגדל . הדירה מעבר לכביש ממערב. חדר צפוני פונה ישירות למגדל . יש לציין שמסלון הדירה רואים שני מגדלי מגורים בסביבה .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

<u>דירות בבניין מגורים ברחוב קריניצי 111 כניסות א׳, ד׳, גוש 6125, חלקה 663 :</u>

הבניין הינו בניין מגורים בן כ- 44 שנה, הבנוי בשיטה הקונבנציונאלית הרגילה , קירות חוץ בלוקים ו/או בטון, תקרת שטוחה מבטון, גמר קירות חוץ טייח .
הבניין כולל שני אגפים אגף א׳ ואגף ב׳.
אגף א׳ - מהווה בעצם בניין בן שלוש קומות מגורים מעל קומת עמודים ומרתף, בכל קומה 7 יח"ד ובסה"כ 21 יח"ד, לאגף א׳ יש שלוש כניסות א׳, ב׳, ג׳
אגף ב׳ - מהווה בעצם בניין בן שלוש קומות מגורים מעל קומת עמודים ומרתף, בכל קומה 4 יח"ד ובסה"כ 12 יח"ד, לאגף ב׳ יש כניסה אחד, ללא מעלית נוסעים.
החנייה פתוחה, צפונית לבניין בסמוך למתחם המשטרה .
בכל הכניסות מדרגות מוזיקה, מעקות ברזל.
מצב אחזקת הבניין והשטחים המשותפים טובה יחסית .
שני האגפים בלי מעלית .



כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

להלן פירוט הדירות הנדונות בבניין הנדון :

תת חלקה	קומה	שטח דירה רשום מ"ר	חלק ברכוש המשותף	הצמדות /חנייה	משפחה	תיאור הדירה ורמת גמר
16	שלישית	62.63	31/921	-------	עבודי אפרים	חלוקת פנים כוללת 2 חדרי שינה, חדר מרפסת שנסגרה לחדר עבודה, סלון, מטבח, חדר רחצה ושירותים.. רמת הגמר והתחזוקה בינוניות, וכוללת בין היתר, ריצוף קרמיקה, חיפוי קרמיקה, ארונות עץ מעל ומתחת לשיש, שיש מטבח. **לדירה שני כיווני אוויר מזרח ומערב.** **הדירה שופצה לאחרונה** . הדירה הינה עורפית מחדר הכביסה ומחדר שינה שליד פונה באופן חלקי למתחם המשטרה .
28	שנייה	57.52	24/921		דרור יוסף	חלוקת פנים כוללת 2 חדרי שינה, סלון, מטבח, מרפסת מטבח, חדר רחצה ושירותים. רמת הגמר והתחזוקה בינוניות, וכוללת בין היתר, ריצוף טירצו **לדירה שני כיווני אוויר צפון מערב** סלון+חדר שינה פונים ישירות למגדל ממרפסת יציאה מחדר שינה פונה ישירות למגדל גם ממרפסת כביסה.
32	שלישית	57.52	89/921		יאיר אברהם וטובה	חלוקת פנים כוללת 2 חדרי שינה, סלון, מטבח, חדר רחצה ושירותים. רמת הגמר והתחזוקה טובים , וכוללת בין היתר, ריצוף טירצו, חיפוי קרמיקה, ארונות עץ מעל ומתחת לשיש, שיש מטבח. נעשה שיפוץ בדירה לפני 7 שנים. **לדירה שני כיווני אוויר צפון מערב.** סלון +חדר שינה פונים ישירות למגדל מחלון אמבטיה באופן חלקי .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

מתחם התוכנית החדשה :

מתחם התוכנית הפוגעת/התוכנית החדשה מורכב מחלקות 13,14,22 בגוש 6125 (כיום חלקות 773-775 באותו גוש).
סה"כ שטח המתחם ברוטו- 12,504 מ"ר.
סה"כ שטח המתחם נטו 10,059 מ"ר, סה"כ הפרשות לצרכי דרכים 2,445 מ"ר .
בחזית המתחם בחלק המערבי לכיוון רחוב זבוטינסקי, בנוי כיום מבנה משטרת רמת גן, מבנה ישן בן שתי קומות, בחלק המערבי של המתחם בסמוך לרחוב "יוסף הגלילי, שני מבני מגורים מאוכלסים בני שתי קומות.
משטרת רמת-גן הינה משטרה מנדטורית - אחת מתחנות המשטרה הבריטיות (מצודות טיגרט) שנבנו ברחבי ארץ ישראל בשנות מאורעות הדמים (1939 - 1936)
צ'רלס טיגרט, מהנדס ומומחה לטרור, הגיע לארץ ישראל בשנת 1937 ומונה כמתאם בין רשויות החוק השונות, הוא יזם בניית עשרות תחנות משטרה - תחילה לאורך גבול הצפון ומאוחר יותר בנקודות מפתח לאורך הדרכים הראשיות בארץ ישראל ובנקודות שולטות.
לתחנות המשטרה הבריטיות היה סגנון אדריכלי אחיד וכמה דגמים ,ברמת-גן מצוי הדגם הבינוני.
בשנת 1938 בניין משטרת רמת-גן היה בשטח שמחוץ ליישוב על הדרך הראשית תל-אביב - פתח תקווה.
לאחר סיום השלטון הבריטי והקמת מדינת ישראל עבר המבנה לשימוש משטרת ישראל.
בחצר העורפית קיימים מבנים ותיקים,מבנים טרומיים, וסככות.
פיתוח פנים המגרש כולל בין היתר גידרו מסביב כולל שערים מברזל, משטחים מרובדים שכבת אספלט המשמשים לחנייה וכו, משטני גינון וחלק נטוע עצי נוי וכו.....

8. הזכויות בנכסים :

גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח דירה רשום מ"ר	חלק ברכוש המשותף	הצמדות/ חנייה מ"ר	בעלים	חלקים
6125	638	4	שנייה	86.64	87/1056	13.15	ליבנה רון	1/8
							ליבנה צח	1/8
							לבנה אהרון רון	3/8
							לבנה יצחק צח	3/8
		• על החלקה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, שטר מספר 031100/0001 מיום 14/12/2003, על כל הבעלים, מוטבי ההערה: זילט חיים. גורן אסנת. הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 27/11/2003, שנערך בין : בין : ליבנה צח ליבנה אהרון רון (להלן :" **המוכרים**"). לבין : זילט חיים אסנת גורן (להלן :" **הקונים**"). להלן פרטי הממכר – דירת מגורים בת 4 חדרים, ברחוב יוסף הגלילי 20 ברמת גן הידועה כגוש 6125 חלקה 638, תת חלקה 4, תמורה מוסכמת 182,500 $.					

		• על החלקה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, שטר מספר 031100/0002 מיום 14/12/2003, בסך 535,000 ₪, על כל הבעלים, מוטבי ההערה: "בנק לאומי למשכנתאות בע"מ חברה 520000225 ". • הרכוש המשותף (שטח החלקה הרשום)- 875 מ"ר.							
		6	שנייה	89.43	89/1056	11.50	בכור יהושע	1/2	
							בכור סימה	1/2	
		• הרכוש המשותף (שטח החלקה הרשום)- 875 מ"ר.							
5125	473	5	שלישית	70	70/423	--------	הלאלי כוכבה	1/2	
							הלאלי יחזקאל	1/2	
		• על החלקה רשומה הערה בדבר משכנתא דרגה ראשונה, לפי שטר מספר 031990/0002 מיום 17/09/1997, בסך 320,000 ₪, בעלי המשכנתא "מגדל חברה לביטוח בע"מ – חברה 52-00489-6", על כל הבעלים בשלמות. • על החלקה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, שטר מספר 007243/0001 מיום 02/03/1998, על כל הבעלים, מוטבי ההערה: הללי צלח. • הרכוש המשותף (שטח החלקה הרשום)- 503 מ"ר.							
6125	663	16	שלישית	62.63	31/921	-------	עבודי אפרים	בשלמות	
		• על החלקה רשומה הערה בדבר משכנתא דרגה ראשונה, לפי שטר מספר 012333/0002 מיום 21/04/1998, בסך 41,000 ₪, בעלי המשכנתא "בנק אגוד לישראל בע"מ – חברה 520018649", על כל הבעלים בשלמות. • על החלקה רשומה הערה בדבר משכנתא דרגה ראשונה, לפי שטר מספר 024526/0001 מיום 15/08/1999, בסך 300,000 ₪, בעלי המשכנתא "בנק אגוד לישראל בע"מ – חברה 520018649", על כל הבעלים בשלמות. • הרכוש המשותף (שטח החלקה הרשום)- 2,091 מ"ר.							
		28	שנייה	57.52	24/921	--------	דרור יוסף	בשלמות	
		• הרכוש המשותף (שטח החלקה הרשום)- 2,091 מ"ר. הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 9/9/1996 שנערך בין : בין : אבן צור שמעון (להלן:"**המוכר**"). לבין : דרור יוסף (להלן :"**הקונה**"). להלן פרטי הממכר – דירת מגורים בת 3 חדרים, חדרי שירותים ונוחיות, הידועה כגוש 6125 חלקה 663, תת חלקה 28, תמורה מוסכמת 145,000 $.							
		32	שלישית	57.52	29/921	--------	יאיר אברהם	1/2	
							יאיר טובה	1/2	
		• הרכוש המשותף (שטח החלקה הרשום)- 2,091 מ"ר.							

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

9 . <u>המצב התכנוני:</u>

<u>9.1 מצב קודם של הנכס הפוגע:</u>

<u>על הנכס הפוגע, מתחם המשטרה חלקות במצב תכנוני קודם, תוכניות בניין עיר כמפורט להלן :</u>

- **תכנית רג׳/340, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2591 מיום 27/12/1979 :**

סל הזכויות המאושר ע"ס תוכנית זו, כמפורט להלן:
יעוד- שטח לבנייני ציבור, וחלק מיועד להרחבת דרכים.
אחוז בנייה לשטחים עיקריים – 120% .
מספר קומות – 4 קומות .

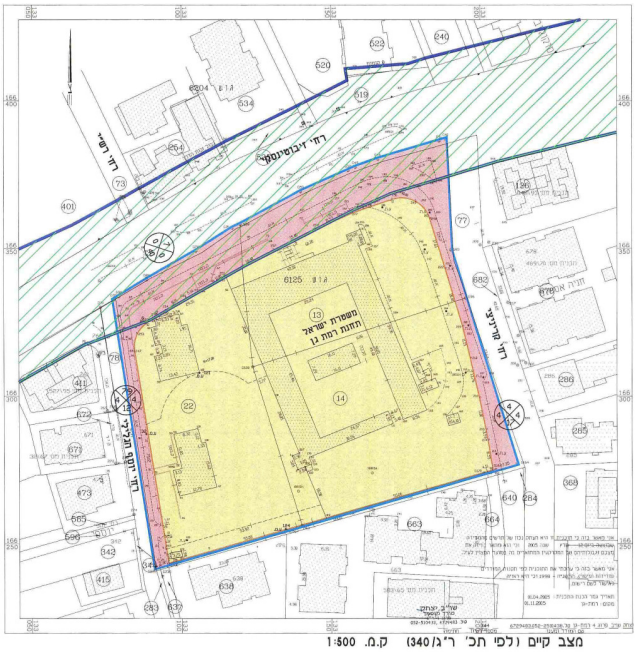
- **תכנית 340 ג׳- 3, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4047 מיום 08/10/1992 :**

בהתאם לתוכנית זו באזורים המיועדים למבני ציבור, תותר הקמת קומת מרתף 100% משטח המגרש.
תכליות מותרות בקומת המרתף:חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד׳, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהיה לפחות 50% משטח קומת המרתף, ואלו יתרת השטח יכול לשמש את הצרכים של הקומות העליונות כגון : ארכיונים ומחסנים .

- **תוספת שטחי שירות לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים :**

בהתאם להחלטת וועדת המשנה, ישיבה מספר 200011 מיום 2/7/2000, בנושא "קביעת שטחי שירות על קרקעיים בבנייני ציבור", הוחלט כי סה"כ שטחי השירות מעל הקרקע בבנייני ציבור יהיו – 40% מחושבים מהשטח העיקרי.

<u>תשריט מצב קודם :</u>





9.2. <u>מצב חדש של הנכס הפוגע:</u>

על הנכס הפוגע, מתחם המשטרה במצב חדש חלה תוכנית רג/1113, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5544 מיום 25/06/2006.

<u>מטרת התוכנית :</u>

1. לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו לבנייה באזור ולפיתוחו תוך שימור מבנה המשטרה ההיסטורי, כל זאת ע"י :
א. שינוי יעוד הקרקע משטח לבניני ציבור לאזור מגורים מיוחד, לאזור לבנייני ציבור מיוחד (כולל חניון), ולשטח פרטי פתוח (הכולל ככר וחניון) .
ב. קביעת התכליות המותרות .
ג. קביעת זכויות בנייה של 132 עד 200 יחידות דיור בשטח עיקרי של 16,400 מ"ר (עד 400 מ"ר למסחר), בבניין חדש ליד רחוב יוסף הגלילי וככר בנויה מעל חניון בפינת רח´ ז´בוטינסקי ורחוב יוסף הגלילי. הבניין החדש כולל קומה ראשונה כפולה שתשמש קומת כניסה ו- 32 קומות למגורים, מעל קומת מסחר ומעל 4-5 מרתפים, בראש במבנה קומת שירות.
סה"כ השטחים למטרות שירות בבניין, עד 6,000 מ"ר בקומות העליונות ועד 10,800 מ"ר בקומות המרתף.שטח מרתפי החנייה שמתחבר לכיכר עד 5,520 מ"ר נוספים.
ד. קביעת חובת שימור, שיחזור ושיפוץ מבנה המשטרה הקיים כולל הוספת שטחים, עיקר הוספת השטחים הינה באגף הדרומי האחורי של המבנה הקיים, עד לגובה של כ- 16 מטר מעל רח´ קריניצי.
שטח המבנה לאחר התוספות הינו עד 6,000 מ"ר שטחים עיקריים , מהם עד 5,000 מ"ר מעל לקרקע, ועוד 2,500 מ"ר לשטחי שירות בקומות העליונות ו- 13,000 מ"ר לשטחי שירות במרתפים.
ה. קביעת כניסות ויציאות לחניונים ופיתוח ככרות להולכי רגל .
ו. שמירת אפשרות למיקום תחנת אמצעי הסעת המונים ברח´ ז'בוטינסקי.
ז. ביטול הנגישות הישירה לרכב מרח´ ז'בוטינסקי אל מגרש המשטרה.
ח. קביעת הנחיות עקרוניות לאופי הבינוי של המתחם.
2. לקבוע איחוד בהסכמת בעלים של החלקות הכלולות בתוכנית, וחלוקתן לשלושה מגרשי בנייה חדשים.
3. לשנות בהתאם לכך את תוכנית המתאר ר"ג /340 (להלן : "התוכנית הראשית").

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה



דרך קיימת או מאושרת

רצועת מסילה תת-קרקעית הכוללת דרך

שטח לבנין צבורי

שטח לבנין צבורי (מיוחד)

אזור שטח פרטי פתוח (הכלר- חניון תת-קרקעי לצבור)

אזור שטח פרטי פתוח (מגונן)

אזור מגורים מיוחד

א.טבלת שטחים/ייעודי קרקע*

מצב קיים **		מצב חדש	
יעוד	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר
בניני ציבור	10,164	בניני ציבור (מגרש חדש מס' 1)	6,282
		שטח פרטי פתוח (חלק ממגרש חדש מס' 2 -קטע צפוני)	1,096
		שטח פרטי פתוח (חלק ממגרש חדש מס' 2 -קטע דרומי)	288
		מגורים מיוחד (חלק ממגרש חדש מס' 2 -קטע אמצעי)	2,383
דרך מוצעת	2,340	דרך מאושרת (מגרש חדש מס' 3)	2,445
סה"כ	12,504	סה"כ	12,504

* הערה:השטחים מחושבים באופן גרפי בלבד.במפה לצרכי רישום יתכנו שינוים שאינם מהותיים.
** שטחי החלקות הקיימות 13,14 ו 22 הינן על פי הרשום במפת הגוש
קיימת חוסר התאמה בין שטחי החלקות הרשומות לשטחן המדוד.

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

אלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

יעוד מתחם הקרקע בהתאם לתוכנית: אזורי ייעוד , להלן פירוט התכליות והזכויות באזורי ייעוד:

1. אזור לבניני ציבור מיוחד (מגרש מס´ 1) :

1.1 .תכליות מותרות :

במפלסי המרתפים- שימושים עיקריים של המבנה הציבורי(כהגדרתן להלן)- במפלס המרתף העליון, שימושים למטרות שירות כהגדרתם בתקנות- בכל קומות המרתפים.
במפלסי קומות הקרקע- שימושים עיקריים של המבנה הציבורי (כהגדרתם להלן), שימושים למטרות שירות למעט אחסנה .
במפלסי הקומות העליונות: שימושים עיקריים של המבנה הציבורי (כהגדרתם להלן), שימושים למטרות שירות למעט אחסנה וחנייה .
השימושים העיקריים של המבנה הציבורי כוללים שירותיים ציבוריים קהילתיים כגון : משטרה ובטחון, בריאות, חינוך, תרבות ותכליות דומות לאלו- לפי החלטת הוועדה המקומית .
חנייה במפלס הקרקע תותר אך ורק בצד הדרומי של המגרש כמתואר בהנחיות העקרוניות לבנוי שבתשריט.

1.2 .זכויות בנייה :

סך כל הבנייה המרבית המותרת למטרות עיקריות הינה 6,000 מ"ר, מתוכם לא תעלה הבנייה למטרות עיקריות מעל למפלסי קומות הקרקע על 5,000 מ"ר.
שטחי הבנייה המרביים המותרים למטרות שירות מעל למפלסי קומות הקרקע הינם: 2,500 מ"ר.
שטחי הבנייה הכוללים המרביים המותרים בארבעת המרתפים: 14,000 מ"ר, מהם עד 1,000 מ"ר למטרות עיקריות והשאר למטרות שירות .

1.3 .הנחיות בנייה :

בין יתר הנחיות הבנייה :
הגובה המרבי המותר קומת המרתף העליון הינו – 4.75 מ´, כשהם נמדדים בין רצפת הקומה לבין רצפת הקומה שמעליה.
גובה כל אחת מקומות המרתפים התחתונים לא יעלה על 3 מטר, הנמדדים כאמור .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

2. שטחים פרטיים פתוחים –

א. אזור הכיכר- חניון תת – קרקעי לציבור (מגרש מספר 2 – קטע צפוני) :

א.1 תכליות מותרות :

- במפלסי המרתפים:חניון לציבור והשירותים הנלווים אליו. אפשרות לתחנת נוסעים למערכת הסעה המונית, כולל מעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת לרחוב ז'בוטינסקי (אל ככר דב גרונד), אולם כניסה, קופות ו שירותי קהל, כמו כן יותר חניון לבניין המגורים במגבלות האמור בסעיף 3.6.4 לתקנון תוכנית זו.
- במפלס קומת הקרקע (הכיכר)- כניסות לתחנת ההסעה ההמונית, למעבר התת קרקעי ולחניון. כמו כן יהיה ניתן לערוך בכיכר ירידים זמניים לחפצי אומנות, תכשיטים, פרחים וכדומה, הכל על פי אישור הוועדה המקומית, בכלל זה תותר העמדת כסאות לבתי קפה שבחזית המסחרית .

א.2.זכויות בנייה :

סך כל הבנייה הכוללת המותרת בקטע זה לחניון ולתחנת הסעת המונים הינה:
5,520 מ"ר, בחמישה מרתפים תת – קרקעיים.
השטח המקורה המרבי המותר שמעל למפלס פני הכיכר לצורך כניסה ויציאה מהחניון ולצורך כניסה לתחנת ההסעה ההמונית ולמעבר ה תת- קרקעי לא יעלה על 50 מ"ר .

א.3.הנחיות בנייה :

בין יתר הנחיות הבנייה :
הגובה המרבי המותר של מרתפי החנייה הינו 3 מטר.
הגובה המרבי המותר של שטחי תחנת הסעת ההמונים ושל המעבר ה תת קרקעי להולכי רגל יקבע על ידי הוועדה המקומית בשלב הגשת הבקשה להיתר, אך לא יעלה על 6 מטר.

א.4.קווי בניין :

הגבולות המרביים של המרתפים יהיו גבולות קטע המגרש, כמסומן בתשריט. מהנדס העיר רשאי לדרוש הסגת גבולות המרתף העליון (הגובלים ברחובות) פנימה, או הנמכת קטעים אלו, וזאת לצורך העברת צנרת תשתיות במדרכה שמעל למרתף.

א.5.חנייה והסדרי תנועה :

החניון יהיה תת קרקעי במלואו, הכניסות והיציאות יהיו במקומות המסומנים בתשריט.

ב. אזור חיץ בין מגרשי המגורים – שפ"פ (מגרש מספר 2 – קטע דרומי) :

ב.1 תכליות מותרות :

במפלסי המרתפים: חנייה ושטחי שירות למגורים כמוגדר בתקנות.
במפלסי הכניסה : גינון .

ב.2 הנחיות בנייה :

גבהי הבנייה המרביים יהיו כמסומן בהנחיות הבינוי העקרוניות שבתשריט, עם סטייה מרבית של 0.5 מטר.

3. אזור מגורים מיוחד (מגרש מספר 2 – קטע אמצעי) –

3.1 .תכליות מותרות :

- במפלסי שני המרתפים התחתונים, חנייה ושטחי שירות למגורים כמוגדר בתקנות, **למעט מחסנים**.
- במפלסי שני המרתפים העליונים:
חנייה ושטחי שירות למגורים כמוגדר בתקנות וכן מחסנים דירתיים, בנוסף תותר בנייה למטרות שירותי רווחה משותפים לכל דיירי הבית כגון: מועדון, אולם משחקים, בריכת שחיה, חדר כושר וכו....., שיירשמו כרכוש משותף של דיירי הבית. כמו כן יותר חניון לציבור במגבלות האמור בסעיף 3.6.4 לתקנון תוכנית זו.
- בחזית הכיכר הציבורית תותר חזית מסחרית הפונה אל הכיכר.
- במפלס הכניסה (עד שתי קומות) תותר כניסה לבניין, מתקנים טכניים והנדסיים וכן שטחי תחזוקה.
- במפלסי הקומות העליונות יותרו מגורים, ושטחי שירות למגורים כמפורט בתוכנית למעט אחסנה .

3.2 .זכויות בנייה :

- מספר היחידות המרבי יהיה שש לקומה , וסך הכל לא יעלה על 200 דירות (כולל פנטהאוזים), הוספת יח"ד מעבר לאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת.
- סך כל הבנייה למטרות עיקריות למגורים ולמסחר לא תעלה על 16,400 מ"ר, רובה מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין, למעט עד 400 מ"ר למסחר המותרים בקומת הכיכר.
- השטחים המרביים למטרות שירות המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת : 6,000 מ"ר, הכוללים גם מבואות כניסה ראשית בשטח מרבי של 600 מ"ר .
- השטחים המרביים למטרות שירות המותרים לבנייה בקומות המרתפים:
9,300 מ"ר, הכוללים גם את שטחי המחסנים הדירתיים כאמור בסעיף 3.2.5 לתקנון .
- שטחי המחסנים הדירתיים המותרים לבנייה במפלסי המרתפים העליונים לא יעלה על 6 מ"ר (נטו) לכל דירה בנפרד. שטחים אלו יותרו בתנאי שיוצמדו לדירות (כל מחסן בנפרד).
- ניתן יהיה להעביר עד 200 מ"ר, מתוך שטחי הבנייה למטרות עיקריות המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין, למטרות שירותי רווחה לדיירים, מועדון, א׳ משחקים, בריכת שחיה, ח׳ כושר וכו.... , אך מתחת לפני הקרקע, הכל כמפורט בסעיף 3.1.2 לתקנון .

3.3. הנחיות בנייה :

- גובה המבנה ומספר קומותיו המרביים יהיו כמצוין בהנחיות הבינוי העקרוניות שבתשריט. מספר הקומות כולל את קומת הכניסה הקובעת. הגובה אינו כולל מעקב גג (בגובה 1.3 מטר לפחות), ומבנים טכניים בגובה שיאושר על ידי מהנדס העיר, או אנטנת רדיו וטלוויזיה מרכזית (אחת), **תוספת קומות או שינוי העמדה של המבנה יהווה סטייה ניכרת.**
- מפלס הכניסה הקובעת לבניין תהיה כמצוין בתשריט עם סטייה מותרת של 0.5 מ׳.
- מפלס הכניסה הקובעת יהיה מגונן לפחות ב- 50% משטחו, כמצוין בתשריט ההנחיות העקרוניות לבינוי.
- **הגובה המרבי המותר של קומות שני המרתפים העליונים הינו : 4.75 מטר, כשהם נמדדים בין רצפת הקומה לבין רצפת הקומה שמעליה.**
  הגובה המרבי המותר של קומת הכניסה: 6.6 מטר.
  הגובה המרבי המותר של קומת מגורים טיפוסית : 3.3 מטר.
  הגובה המרבי המותר של המרתפים התחתונים : 3.0 מטר .

3.4. מרתפים :

- תותר הקמת חמישה מרתפים בגבולות קטע זה של המגרש.

3.5. קווי בניין :

- הצורה העגולה של מגדל המגורים מחייבת באופן כללי.
- קווי הבניין של מגדל המגורים יהיו כמסומן בתשריט, ובכל מקרה לא יפחתו מ- 26 מטר מגבול המגרש לכיוון דרום ו- 7 מטר מגבולות המגרש לכיוון מערב ומזרח.
- קווי הבניין של קומת המסד המסחרית יהיו כמסומן בתשריט ובתשריט ההנחיות העקרוניות הכלול בו.
- הגבולות המרביים של המרתפים יהיו גבולות קטע זה של המגרש. מהנדס העיר רשאי לדרוש הסגת גבולות המרתף העליון (הגובלים ברחובות) פנימה, או הנמכת קטעים אלו, וזאת לצורך העברת צנרת תשתיות במדרכות.

3.6. קווי בניין :

- **החנייה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.**
- **החנייה תוסדר במרתפים בלבד.**
- **הכניסות והיציאות לחניון יהיו במקומות המסומנים בתשריט.**
- **בחניונים תקבע הפרדה בין מקומות החנייה למגורים, למסחר ולחניון לציבור. אולם תותר הקצאת מקומות חנייה למגורים או למסחר בתחום הקטע הצפוני (החניון לציבור), כנגד הקצאת מקומות חנייה (במספר זהה), בתחום הקטע האמצעי (בתוך חניון המגורים)- לחניון לציבור.**

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ריכוז זכויות בנייה במתחם הנדון בהתאם לתוכנית החדשה רג/1113 :

אזור יעוד	מצב קיים (לפי תכנית ר"ג/340) שטחים למטרות עיקריות	מצב חדש				סה"כ עיקרי +שירות	מספר קומות
		שטחים למטרות עיקריות		שטחים למטרות שירות			
		עיליים	תת-קרקעיים	עיליים	תת-קרקעיים		
בניני ציבור (מגרש 1).	12,070 מ"ר חלקים מחלקות 12,14,22	5,000 מ"ר	1,000 מ"ר	2,500 מ"ר	13,000 מ"ר	21,500 מ"ר	ארבע קומות עליוניות מעל לארבעה מרתפים
מגורים מיוחד (מגרש 2- קטע אמצעי) עד 200 יח"ד	----------	עד 16,400 מ"ר	עד 700 מ"ר מתוך 16,400 מ"ר	6,000 מ"ר	9,300 מ"ר	32,400 מ"ר	34 קומות עליוניות מעל לחמישה מרתפים
פרטי פתוח מגרש 2 – קטע צפוני .	----------	50	----------	----------	5,520 מ"ר	5,570 מ"ר	קומה אחת מעל לחמישה מרתפים.
פרטי פתוח מגרש 2 – קטע דרומי	----------	----------	----------	ק. המסד נכללת בנ"ל	1,500 מ"ר	1,500 מ"ר	למחשה מרתפים
דרכים מגרש 3	חלקים מחלקות 13,14,22	----------	----------	----------	----------	--------	----------
סה"כ		21,450 מ"ר	1,700 מ"ר	8,500 מ"ר	29,320 מ"ר	60,970 מ"ר	

התוכנית תרשם בהסתמך על תוכנית לצורכי רישום בהתאם ללוח השטחים, לפי סעיף125 פרק ג´ סימן ז´, לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965.

להלן לוח ההקצאות :

מס´ סידורי	מצב קיים				מצב מוצע				
	מס´ חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים	החלק	מס, חלקה ארעית	שטח חלקה במ"ר	בעלים	החלק	הערות
1	13	3,739	מדינת ישראל	בשלמות	1	6,282	מדינת ישראל	בשלמות	------
	14	4,302	מדינת ישראל	בשלמות	2	3,767	מדינת ישראל	בשלמות	------
	22	4,463		בשלמות					
2					3	2,445	מדינת ישראל	בשלמות	דרך
סה"כ שטח התוכנית		12,504				12,504			

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

9.3. <u>מצב תכנוני בחלקות/ הנכסים הנפגעים :</u>

9.3.1 . <u>מצב תכנוני של הנכסים הנפגעים :</u>

מספר תוכנית	שם תוכנית	תאריך אישור	ילקוט פרסומים
רג/340	תוכנית מתאר של ר"ג	27/12/1979	2591
רג/340/ג	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים	14/08/1980	2651
רג/340/ג/1	חדרי יציאה לגג	29/03/1985	3181
רג/340/ג/3	תכנית מרתפים	08/10/1992	4047
רג/מק/340/ג/3/1	תכנית מרתפים	15/02/2007	5629
רג/מק/340/ג/3/2	גובה קומת מרתף	05/08/2008	5837
רג/מק/340/ג/6	הקטנת מגרש מינימאלי	28/05/1996	4413
רג/מק/340/ג/9	תוספת 2 יח"ד על כל יחידה להריסה	24/10/1996	4451
רג/מק/340/ג/11	תוספת הקלות + דירת גג	4/02/2001	4957
רג/מק/340/ג/11/1	העברת זכויות מקומה לקומה	31/05/2005	5402
רג/מק/340/ג/15	מחסנים דירתיים	16/02/2006	5495
רג/מק/340/ג/17	משמורת מים	29/04/2004	5293
רג/מק/340/ג/19	חדר מדרגות- שטח שירות	27/11/2005	5462
רג/340/ג/21	הגדלת חדרי יציאה לגג	12/01/2006	5480
רג/מק/340/ג/21/א	ניוד זכויות מקומה לקומה	14/07/2006	5561
תמ"א 38	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה	18/05/2005	5397

סיווג החלקות ע"ס תוכנית זו הינו אזור מגורים ג', זכויות הבנייה באזור מגורים ג' הינו כמפורט להלן :

- **3-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מגרש עד 600 מ"ר – 3 קומות .**
  מגרש מעל ל- 600 מ"ר – 4 קומות .
- **סה"כ אחוזי בנייה 136%-146% כולל תוספות והקלות בנייה בגין שיפור תכנון ומעלית, מגרש עד 600 מ"ר – 136%, מגרש מעל 600 מ"ר – 146% .**
- **הצפיפות – 9 יח"ד למגרש מינימאלי של 450 מ"ר.**
- **לכל דירה בקומה האחרונה יותר הקמת חדר יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר או 50% מגודל הדירה שמתחתיו, לחליפין תותר בקומת הגג בניית דירת גג ששטחה לא יקטן מ- 75 מ"ר, ובתנאי שהשטח המבונה על הגג לא יעלה על- 75% משטח הגג.**
- **ניתן לבנות מחסן בגודל 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה.**
- **לכל יחידת דיור ניתן לבנות ממ"ד אשר שטחו 12 מ"ר, ושטח זה ייחשב כשטח שירות (נוסף על אחוזי הבנייה המותרים).**
- **במקרה של חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה תתאפשר בהתאם לתמ"א 38, הרחבת בנייה שעיקריה כדלקמן:**
  1. **בניית קומה נוספת מעל קומת הגג הקיימת או לחליפין סגירה ומילוי הקומה המפולשת.**
  2. **תוספת שטח ל עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.**

אלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10. עמדות הצדדים :

מצב קודם
שמאי המבקש :
על הנכס הפוגע, מתחם המשטרה גוש 6125 חלקות 13,14,22 • תכנית רג׳/340, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2591 מיום 27/12/1979 : יעוד- שטח לבנייני ציבור, וחלק מיועד להרחבת דרכים. אחוז בנייה לשטחים עיקריים – 120% . מספר קומות – 4 קומות .
שמאי המשיבה

רכיב	מפתח	אסמכתא	סה"כ
שטח מגרש במצב קודם	10,164	טבלת מצב קיים בתכנית	
אחוזי בניה	120% 16%	תכנית רג/340 הקלות	
שטח עיקרי	136%	סה"כ	13,823
שטח שירות על קרקעיים	40%	לפי תקנה 13	5529 מ"ר
סה"כ שטחים עיליים			19,352 מ"ר
גובה	6	תכנית רג/ 340+ הקלות	6
מרתפים	קומה	רג/340 + הקלות	6
מרתפים	קומה	רג/340/ג/3	10,164 מ"ר
שימושים	מבנים לצרכי חינוך , דת ותרבות , מוסדות קהילתיים , בתי חולים , מרפאות מעונות סטודנטים , מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות .		

בהתאם לתכנית מתאר רג/מק/340/ג/10 , שפורסמה למתן תוקף בי.פ 4486 מיום 30.1.97 , ניתן להוסיף מעלית בבנייני מגורים קיימים ובנייני ציבור בחריגה מקו הבניין המקביל לחזית הבניין שבה יוקמו המעליות .

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

סוג הפגיעה
שמאי המבקש :
פגיעה ישירה
שמאי המשיבה
פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה – פס"ק ע"א 1188/92 - הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' גלעד ברעלי – נאמר ע"י כב' השופט י. זמיר סעיף 12 : "תכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים : פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה .. פגיעה עקיפה אינה נגרמת על ידי התכנית עצמה אלא על ידי מקור חיצוני . הפגיעה נובעת בדרך כלל מתחולת התכנית על מקרקעין סמוכים " . כיוון שסעי' 197 לחוק מקים זכות לפיצויים גם בשל פגיעה עקיפה , מתעוררת השאלה מהו המבחן לפיו ייקבע אם פגיעה כזאת מזכה בפיצויים , שהרי הפגיעה יכולה להיות עקיפה ביותר . נראה כי המבחן , לפחות המבחן העיקרי , הוא מבחן סיבתי , ככל שהקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה מתרופף , כך גם נחלשת ההצדקה לתשלום פיצויים אם הקשר הסיבתי רופף עד כדי כך שניתן לומר כי הפגיעה נגרמה כולה או בעיקרה על ידי גורם אחר , לא תהיה יותר הצדקה לתשלום פיצויים . הנכסים הנדונים אינם נכללים בתכנית רג/ 1113 ולפיכך אינם ברי טענת פגיעה ישירה חלקם גובלים וחלקם לא גובלים עם התכנית לפיכך , לנכסים שיוגדרו כנסכים גובלים קיימת אפשרות לטענה עקיפה בלבד . אשר יש לבחון נסיבותיה .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

אאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מהות הפגיעה

שמאי המבקש

במצב התכנוני הקודם במתחם המשטרה היה מתוכנן בנין ציבורי בן 3 קומות .
בהתאם לתכנית הפוגעת מוצעת הקמת מגדל מגורים רב קומות בגובה של מעל 125 מ' , מערכת ציפוי הבניין צפויה להיות ברובה הכוללת מערכות ופנלים מזכוכית . צורתו העגולה של המגדל תהפוך אותו למעין מראה עם החזרה מכל הזוויות אפשרית לרבות השתקפויות לא רצויות .
כמו כן , הדירות שבנו במתחם הפוגע חולשות על דירות נשוא חו"ד ופוגעות בפרטיות שהייתה נחלתם .
נדבך נוסף לפגיעה בפרטיות היא העובדה שכל הרחובות מסביב למתחם יהפכו מרחובות שכונתיים שקטים לרחובות פעילים רועשים וסואנים .
פגיעת הצללה :
עפ"י התכנית הפוגעת יורחב מתחם המשטרה הקיים כך שיהפוך למעין " מבצר " והבניה יוצרת מעין חומה לאורך החזית הדרומית וחסימה למבנים הקיימים מצד דרום .
כמו כן גובהו של מגדל המגורים ומיקומו הינו ביחס קשה בין גובה בנין למרחק שלו מבניינים סמוכים .
צפויה סגירה של עד 80% מזוויות הראיה וכ- 100% בזוויות אנכית (ליוסף הגליל 20 ו – 23) .
כמו כן תהיה סגירת מבט מוחלטת לכיוון רחוב קריניצי .
סגירת זווית הראיה השפעה מכרעת על הצללת "הנכס הפוגע" על הנכסים הנפגעים .
צפויה הטלת צל כבד ובפגיעה בתאורה הטבעית דבר שיגרום בין היתר לחנק ויזואלי גדול מאד ובעל משמעות דורסנית כלפי אנשים שחיים וגרים בשכונה שנים רבות .

פגיעה בזרימת אוויר ובמשטר הרוחות :
הבניינים הישנים תוכננו לעומסי רוחות לגובה של כ- 15 מ' כדוגמת הבינוי השכונתי הקיים .
בפועל יונחת במתחם השכונתי מגדל של מעל 125 מ' שלנוכחותו תהיה השפעה זרימת האוויר ומשטח הרוחות בסביבה .
נוכחותו של מגדל המגורים תיצור לחצי יניקה גבוהים "ומכות רוח" הפעלת לחצים על כל האלמנטים התלויים בנין ועקירתם , מניעת פתיחת חלונות , פגיעה ביציבות הבניינים .

פגיעה עקב מטרדי רעש וזיהום :
החניונים השונים יגרמו למטרדי רעש מעבר לדציבלים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 .
עולה כי רמות הרעש שתיגרמנה מכל מכונית בודדת תהיה מעל 50 db(a) בתוך דירות המגורים .
מפלסי רעש אלה חורגים מקריטריון הרעש לשעות היום שמשכו עולה על 9 שעות .
כמות החניונים המאושרת תגרור בניית מערכת מיזוג אויר מלאכותית מאולצת . וצפויה פליטת גזים רעילים מהחניונים אל מפלס קומות הקרקע.
בנוסף שינוי במשטר הרוחות יגרור אחריו משיכת לכלוך ואבק .

פגיעה עקב הגדלת נפחי תנועה וחניה :
המתחם סובל ממצוקת חניה ואישור התכנית יגרור אחריו הגברת עומסי התנועה והגברת מצוקת החניה.
תקן החניה הנדרש בתכנית למגורים נמוך מאד . בדירות מסוג זה נדרש לפחות 2.0 מקומות חניה לכל דירה . לכן צריך כ- 400 מקומות למגורים במגדל .
צפי חניה במרתפים בתכנית צריך להיות כ- 600 מקומות חניה ובשעות שיא יש לצפות לסדר גודל של כ- 300 מכוניות יוצאות בשעה.
בנוסף כאשר החניון שיבנה לא ייתן מענה למגדל המגורים הדבר יבוא על חשבון החניות של בנייני

המגורים בסביבת מתחם המשטרה שבלאו הכי לא מספקת .
פגיעה בנוף :
במצב הקודם הדירות שפנו לכיוון מתחם המשטרה היה בנוי במתחם בנין בן שתי קומות .
במצב החדש הבניה המתוכננת תחסום נדבך משמעותי מהנוף הנשקף מהדירות הנדונות . לנוף העירוני ישנה השפעה משמעותית על ערכן .
במחקר של השמאי הממשלתי מר יעקב אודי וד"ר לריסה פליישמן אשר עסק בהשפעת הנוף על ערכן של דירות מגורים נקבע בהקשר לנתונים שנבדקו בעיר ירושלים על 413 עסקאות הממוקמות בשכונות שונות בעיר , כי הנוף העירוני ה נשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע" .

פגיעה בהוצאות :
המשמעות המלווה את התכנית החדשה תהיה כי במטרה לשמר את רמת החיים הקיימת יאלצו התובעים לבצע השקעות שונות בדירות המגורים בכדי למזער נזקים צפויים כאמור לעיל.
במקרים מסוימים אף להעתיק את מקום מגוריהם .
להעברה יש משמעויות כלכליות : תיווך , עו"ד העברות, שכירויות לתקופת ביניים וכדומה.

שמאי המשיבה

פגיעה בנוף , אוויר , הצללה ופרטיות :
לטענת שמאי התובעים ישנה פגיעה ישירה בנוף , זרימת אוויר הצללה לדירות הנדונות .
אין ספק כי אין מדובר בפגיעה בכלל , היות ובמצב הקודם ערב התכנית ה"פוגעת" לכאורה , החלקות הסמוכות בתחום התכנית רג/ 1113 , אינן מוגדרות בשטח ביעוד לשצ"פ או בתים צמודי קרקע כך שניתן היה לטעון שהדירות הנדונות , הייתה נהנית מנוף מלא , זרימת אוויר פתוחה ופרטיות .
אלא שבמצב התכנוני הקודם ניתן היה להקים בחלקות הסמוכות במתחם התכנית , בנייני ציבור בבניה של 4 קומות מגורים מעל קומת מרתף . כמו כן , ניתן היה בהליך של הקלה לבנות 2 קומות נוספות , קרי בנין בן 6 קומות .
בנוסף , קווי הבניין שהוגדרו במצב הקודם היו של 3 מ' ותכסית המבנים הייתה גדולה יותר , כך שלמעשה במצב הקודם דירות התובעים היו מוסתרות לחלוטין על ידי בניינים בני 6 קומות הממוקמים בסמיכות מיידית מגבול המגרש (3 מ') לבנין בו ממוקמות דירות התובעים והדירות ממילא לא היו נהנות מזרימת אוויר , או טבעי ונוף כטענת שמאי הבעלים .
יתר על כן , במצב התכנוני החדש על המגרש מתוכנן בנין אחד חדש בנוסף לבנין המשטרה במרחק של כ- 26 מ' לפחות במקום 3 מ' כך שהחזית הצפונית של הבניינים נותרת חשופה לזרימת אויר ללא כל הפרעה .
בנוסף , במסגרת התכנית החדשה צומצמה תכסית המבנים ופיזורם בשטח התכנית קטן אף משפרת את פרטיות נכס התובעים ביחס למצב הקודם .

שמאי הבעלים מתייחס במצב קודם למצב הנוכחי של הקרקע דהיינו קרקע פנויה למעט מס' מבנים מפוזרים בשטח התכנית , תוך התעלמות מוחלטת מהתכנית התקפה שאפשרה בניית בנין בן 6 קומות .
אין צל של ספק כי אילו השכיל נותן חוות הדעת ללמוד את התכניות במצב הקודם כפי שהיה מחויב לעשות היה מגיע למסקנה שהתכנית החדשה אף מיטיבה את מצב ההצללות בדירה לעומת התכניות הקודמות שהבניינים לפיהן היו בסמיכות מיידית לבנין בו שוכנת הדירה וכן בצפיפות ובמרווחים יותר קרובים ביניהם .
על פי חו"ד של חב' אנוש שבדקה את נושא ההצללה וזרימת האוויר .
בחודש דצמבר 2 מבנים ברח' קריניצי מושפעים לשעה אחת בלבד אחרי הצהריים , השפעה הפוחתת עם התארכות הימים והתקצרות צל המבנה , בעונת החורף קרני השמש בשעות אלה נמוכות ביותר בשמים והשפעתן על החימום קטנה ביותר . משך זמן ההצללה סביר והשפעתו שולית

. בעונת הקיף המבנה אינו מצל על הבתים ברח' קריניצי.
בעניין רוחות , על פי ממצאי חו"ד שכיחות המצבים הקשים בהקשר לנוחות האדם כתוצאה מהקמת הפרויקט והשפעתו על סביבתו המיידית הינה מתחת לשכיחות המצריכה שינוי תכנוני .

מטרדי רעש וזיהום :
לטענת שמאי התובעים החניונים יגרמו למטרדי רעש .
שמאי התובעים מתעלם מהרחקת הכניסה לחניון המגדל ל- 12 מ' מגבול המגרש ומהדרישה בתכנית לקרות את רמפות הכניסה לחניון וכן מהדרישה שמיקום פתחי אוורור החניונים יהיה מרוחק ממקומות מגורים , וכן מהדרישה להכנת נספח אקוסטי שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה שייקבע אמצעים למניעת מטרדים , ונקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש מהמערכות המכאניות המתוכננות . תנאי לאכלוס השלמת ביצוע האמצעים .
על פי הממצאים של חב' א.ש.ל שבדקה את הנושא עולה כי בעניין הרעש :
תוספת הרעש הצפויה ברח' ז'בוטינסקי וברחוב קריניצי הינה זניחה . ותוספת הרעש ברח' יוסף הגלילי אינה משמעותית בהשוואה למפלסי הרעש הקיימים שנמדדו בפועל ללא הפרויקט . ואינם עולים על הקריטריונים LEQ = 64 DBA .
בעניין זיהום אויר מהתנועה : תרומת התכנית לאיכות האוויר באזור הינה נמוכה ביותר וערכיה המקס' עומדים על 2.2% מהתקן לתחמוצות חנק ו 0.76% מהתקן לפחמן חד חמצני רק ברח' קריניצי . ביתר הרחבות הסמוכות לתכנית תרומת התכנית מזערית ולרוב זניחה .
בעניין זיהום אויר מחוץ לחניונים נאמר : תוספת פליטת מזהמים מהחניונים לסביבה הינה שולית ולא צפויה תוספת משמעותית לזיהום האוויר באזור התכנית בשל הפעלת החניונים . .
גם בעניין זה יש לציין כי גם במצב הקודם התאפשרה הקמת בנייני ציבור לפי התכנית התקפה מעל מרתף .
רמפות הירידה המתוכננות עם היתכנות לחניה עם רמפות בגבול המגרש הדרומי .
גם אם לא נביא בכלל השפעת תכניות תקפות , בל נשכח שאין מדובר בסביבה כפרית כי אם באזור בטבורו של ציר תחבורתי סואן של רח' ז'בוטינסקי הגורם ממילא לרעש וזיהום אויר .
בהקשר זה ראוי לציין את מדיניות התכנון העירונית על ציר ז'בוטינסקי ואת הבינוי שאושר על ציר זה .

לטענת שמאי התובעים התכנית תגרום להגברת עומסי תנועה והגברת מצוקת החניה .
בעניין הגדלת נפחי התנועה , על פי חוות דעת אמאב מתכנני התנועה של התכנית , תוספת מקומות החניה לבנין . המשטרה הינה כ- 160 מקומות חניה. רח' קריניצי מוגדר כרחוב מאסף בהיררכיית הרחובות .
תוספת של נפח שעתי בסדר גודל של כ- 85 כ"ר בשעת שיא בוקר וכ- 160 כ"ר בשעת שיא אחרי הצהרים בוון הראשי לא תשנה את אופיו של הרחוב באופן יסודי . ואילו בשעות השפל ובשעות הלילה תוספת התנועה לרח' תהיה נמוכה יותר .
בעניין מצוקת החניה , תכנית רג' 1113 משפרת את מצוקת החניה ע"י חניון ציבורי של כ- 224 מקומות חניה.
בעניין זה יש הוראה חד משמעית בתכנית שתתאפשר חניית לילה ללא תשלום לתושבי הסביבה .
המסקנה המתבקשת הינה כי התכנית אינה גורמת למטרדים תחבורתיים וכי ההשלכות של התכנית נבחנו ונתנו להן פתרונות נאותים אשר נותנים מענה למצב החדש .

פגיעה בהוצאות :
הטענות בעניין ההוצאות הם טענות לא מבוססות, אין נזקים צפויים בדירות והדיירים לא יידרשו כלל לבצע השקעות שונות ואף לא להעתיק דירות מגורים .

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תוספת שטחי ציבור פתוחים :
שינוי הבינוי שאושר בתכנית רג/ 1113 והבניה לגובה מקטינה את תכסית הבניה ביחס למצב הקודם וכתוצאה מוצעים שטחים פתוחים מסביב למגדל להנאת תושבי הסביבה.

סמיכות למרכז מסחרי :
מרכז המסחרי המתוכנן להיבנות במגרש 17 אינו גובל בחלקות התובעות , כמן כן , מדובר במבנה מסחרי , בעל היקף זכויות נמוך יחסית אשר ישרת למעשה גם את דיירי הסביבה .
מסחר שכונתי , משרת את תושבי השכונה , יכול אף להעלות את שווי הדירות .

המתחם פונה בחזית מערבית לרח' יסוף הגלילי הסלול כביש אספלט ומדרכות אבן משתלבת , שמעברו קיימים בתי מגורים בבניה רוויה.
המתחם פונה בחזית צפונית לרח' ז'בוטינסקי הסלול כביש אספלט , אי תנועה ומדרכות אבן משתלבת , שמעברו קיימים בתי מגורים בבניה רוויה מעל לקומת מסחר .
המתחם פונה בחזית מזרחית לרח' קריניצי הסלול כביש אספלט ומדרכות אבן משתלבת , שמעברו קיימים בתי מגורים בבניה רוויה .
בדרום גובל המתחם בבתי מגורים בבניה רוויה .
לעניין גורמים ושיקולים :
השמאי קובע בסעיף 11.7 את עקרון הערכת שווי הנכס " לפני ואחרי" התכנית רג/ 1113 .
יחד עם זאת איננו מתייחס במצב "לפני" לאפשרויות הניצול במתחם המשטרה על פי תכניות בתוקף , אלא למצב בפועל , ולא היה .
לעניין דירות שאינן גובלות :
הסברתי בסעיף עקרונות השומה - חלקות 678 - 473 423 אינן גובלות .
כן הסברתי כי בדירות שהינן ביוסף הגלילי 23 וקריניצי 111 תתי חלקות 31,30,16 אינן גובלות .
פס"ד ויטנר קבע עקרונית כי נדרשת השקה פיזית בין גבול התכנית לבין המקרקעין והחריגים הם כביש צר או שטח פתוח צר .
בעניין פס"ד מגדלי אלרוב בע"מ נ. טיבר (עמ"נ 000157/02) , לעומת הקביעה בפס"ד הנ"ל , בענייננו אין מדובר בכביש שכונתי אלא ברח' קריניצי המהווה כביש עם רמת תחבורה עמוסה.

לעניין טענת פגיעה פרטיות - במצב תכנוני קודם היה מתוכנן בנין בן 4 קומות וקו בנין 3 מ' לצד דרום ו- 4 מ' למערב ומזרח .
במצב חדש בנין המגורים מתוכנן במרחק של 26 מ' קו בנין בפועל המרחק מהדירות בחלקה 638 - 30 מ' . מחלקה 663 המרחק מהדירות כ- 37 מ' ומעלה . מהדירות בחלקה 473 מרחק של כ- 23 מ' .
לכל הדירות הנ"ל היה צפוי, במצב קודם, הקמת בנין בקרבה גדולה יותר מהבניין הנדון ובשימוש ציבורי של משטרה על כי הנובע מפעילות משטרתית או ציבורית אחרת.
רח' קריניצי אינו רח' שכונתי שקט . רח' יוסף הגלילי הינו רח' מקשר בין ז'בוטינסקי וקריניצי אשר שניהם רחובות ראשיים . רח' יוסף הגלילי גובל במתחם המשטרה אשר בו אפשרות פיתוח ובניה לשימושים משטרתיים . שינוי היעוד למגורים אינו פוגע בפרטיות אלא יכול לשפר .

לעניין טענת הצללה - בהתאם למסמך סביבתי שהוגש למנהל מקרקעי ישראל בעניין השפעת מבנה רב קומות בינוי 1999 נבחן מבנה רב קומות שתוכנן במרחק של 10 מ' מקו בנין דרומי. עקב התנגדויות הוזז הבניין צפונה עד למרחק של 26 מ' מקו בנין דרומי כך שלא ניתן לאבחן הצללה .
סגירת זווית ראיה הייתה צפויה גם באפשרויות הבניה על פי המצב הקיים .
לעניין טענת פגיעה בזרימת האוויר ובמשטר רוחות – עקב חוות דעת מקצועיות שהוגשו בעניין זה במסגרת התנגדויות לתכנית המופקדת , הוזז המבנה הגבוה ב- 16 מ' צפונה כדי שלא תגרם איזו

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

פגיעה בנושא זה.
לעניין טענת פגיעה עקב מטרדי רעש וזיהום – חו"ד של א.ש.ל איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ הוגשה בשנת 2001 בעקבות התנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת .
כתוצאה מבדיקה זו שונו הוראות התכנית המופקדת .
נקבעה חובת קירוי רמפות כניסה למגרש המגורים ו הש.ב.צ ונקבעה מסכת הוראות איכות סביבה בסעי' 15,14 כדי למנוע פגיעת מטרדי רעש וזיהום . יש לציין כי כבר כיום קיימת השפעת רעש מרח' ז'בוטינסקי גם על הדירות ביוסף הגלילי.
עפ"י המצוטט בפס"ד ע"א 1188/96 - הועדה המקומית לתו"ב נ. גלעד ברעלי נ אמר ע"י כב' השופט י. זמיר בסע' 22 :
"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים , גם את הרעש והזיהום הנגרמים ע"י המכוניות . כך אם הרחוב נעשה סואן ורועש יותר , בעקבות התפתחות של אזור מסוים , וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח , כבישים חדשים יסללו ורעש מכוניות ישיג גם אותו . זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו , ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו ".
בעניין זה פסיקה עת"א 134/01 הרב שיק נ. הועדה , בה נפסק כי :
"אף תושב אינו יכול לצפות כי השכונה הקטנה והשקטה בה בחר לבנות את ביתו תישאר תמיד כך. ישנה התפתחות מתמדת .
קיימים התרחבות גידול ושינוים . אל השכ' באים לגור תושבים חדשים ולא תמיד מאותו מרקם חברתי וסוציאלי של הותיקים .
אי אפשר לעצור את החיים ואת השינויים אלא בגבולות שהחוק מתיר " .

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

גורמים משביחים
שמאי המבקש
אין התייחסות
שמאי המשיבה
סמיכות לפרויקט יוקרתי : הבינוי החדש המוצע במסגרת תכנית רג' /1113 הינו בינוי יוקרתי הגורר עימו גם פיתוח סביבתי מודרני שיעלה את ערך המקרקעין בסביבה המיידית וצפוי כי מחירי המקרקעין בסביבה יישרו קו עם המחרים בפרויקט . כ"כ התכנית מציעה חניון ציבורי לטובת תושבי הסביבה ובין היתר דירות התובעים . בר"ם 116102/05 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ. הועדה המקומית לתו"ב כפר סבא , שניתן בבית משפט עליון בתאריך 16.1.06 שדן בנושא קיזוז השבחה נקבע כי שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות בתכנית ועל כן יש לבחון את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית " . פס"ד ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ. הועדה המקומית נתניה ואח' : "במניין כלל גורמי התכנית , שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין , אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים " במקרקעין , אלא גם יסודות המצויים בתכניות המשביחים את שוויים . התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם" . לצורך הערכת פגיעה במקרקעין אם חלה כתוצאה מאישורה של תכנית , יש לקחת בחשבון לא רק גורמים המשפיעים באופן שלילי על ערך המקרקעין , אלא גם את ההוראות המיטיבות ומשביחות את ערך המקרקעין כפי שקבע בית המשפט העליון בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ הועדה המקומית לתכנון פ"ד מז(2) 402 : "במניין כלל גורמי התכנית ,ש הם בעלי השפעה על שווי המקרקעין , אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכניות המשביחים את שוויים . התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם . שכנות לפרויקט יוקרתי : תכנית רג/ 1113 הינה תכנית חדשה אשר מצמצת את מתחם פעילות המשטרה , קובעת שימור בנין המשטרה בנכס בעל ערך אדריכלי , קובעת בינוי יוקרתי עם פיתוח סביבתי מודרני . התכנית אף פותרת בעיות חניה ע"י בניית חניון ציבורי לתושבי הסביבה כולל בין היתר דירות התובעים . כל זה בהשוואה לאפשרויות הבינוי במצב קיים כפי שפורטו בהרחבה .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

אאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה

שמאי המבקש

יוסף הגלילי 17

תאריך מכירה	שטח נטו	שטח רשום	תת חלקה	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	שטח דירה אקוויולנטי	שווי מ"ר אקוויולנטי
4.07	56	38.8	9	1.5	2/3	536,448	צפון/דרום	עורפי		56	9,579
2.07	74.5	54	12	1.5	3/3	624,309	צפון/מזרח	חזיתי		74.5	8,380
7.05	60.84	48.2	16	2	3/3	479,968	צפון/מערב	עורפי		60.84	7,889

קרניצי 96

תאריך מכירה	שטח נטו	שטח רשום	תת חלקה	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית מרפסות במ"ר	מעלית	שטח דירה אקוויולנטי	שווי מ"ר אקוויולנטי	שווי מ"ר לשטח רשום
7.08	104	81.63	9	4	3/5	1,335,000	מערב/דרום	חזיתי	10.44	יש		12,223	16,354
7.08	20.42+ 109	18.97+ 86.5	15	4+1	5/5	1,800,000	צפון/מערב	חזיתי	9.72 +80.64	יש		164.65	10,932
6.06	104	81.63	4	4	1/5	1,006,972	דרום/מערב	חזיתי	10.44	יש		109.22	9,220
8.04	104	81.63	6	4	2/5	577,192	צפון/מזרח	עורפי	9.72	יש		108.86	5,302
8.03	104	81.63	1	4	4/5	960,000	מזרח/דרום	עורפי	10.44	יש		109.22	8,790

קרניצי 108 -106

תאריך מכירה	שטח נטו	שטח רשום	תת חלקה	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	שטח דירה אקוויולנטי	שווי מ"ר אקוויולנטי	שווי מ"ר לשטח רשום
12.07	84	59	14	3	2/3	820,000	מזרח/דרום	עורפי		84	9,762	13,898
11.07	84	59	7	3	1/3	716,000	צפון/מזרח	עורפי		84	8,524	12,136
8.07	108	77.6	8	3	1/3	880,680	צפון/מערב	חזיתי		108	8,154	11,349
5.07	108	77.6	17	3	2/3	750,000	דרום/מערב	חזיתי		108	6,944	9,665
8.06	84	59	5	3	1/3	664,442	צפון/מזרח	עורפי		84.00	7,910	11,262
											8,259	

0.858211791

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

יוסף הגלילי 16

שווי למ"ר רשום	שווי מ"ר אקוויולנטי	שטח דירה אקוויולנטי	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	תת חלקה	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	תת חלקה	שטח רשום	שטח נטו	תאריך מכירה
10,650	9,375	64	600,000	צפון/דרום/ מערב	חזיתי	יש	יש	56.34	3	4/5	600,000	צפון/דרום/ מערב	חזיתי	יש	יש	17	3	4/5	922,000	צפון/מזרח/ מערב	חזיתי	יש	יש	7	62.23	99.17	8.06
14,816	9,297	99.17	922,000	צפון/מזרח/ מערב	חזיתי	יש	יש	62.23	3	4/5	600,000	צפון/דרום/ מערב	חזיתי	יש	יש	17	3	4/5	600,000	צפון/דרום/ מערב	חזיתי	יש	יש	17	56.34	64	4.08

יוסי 4

שווי לממ"ר רשום	שווי מ"ר אקוויולנטי	שטח דירה אקוויולנטי	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	תת חלקה	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	תת חלקה	שטח רשום	שטח נטו	תאריך מכירה
11,792	7,259	86.5	627,900	צפון/דרום/ מערב	חזיתי			53.25	2.5	2/2	627,900	צפון/דרום/ מערב	חזיתי			8	2.5	2/2	627,900	צפון/דרום/ מערב	חזיתי			8	53.25	86.5	3.04
10,509	7,272	39.19	285,000	דרום	חזיתי			27.12	1	1/2	285,000	דרום	חזיתי			4	1	1/2	285,000	דרום	חזיתי			4	27.12	39.19	2.04

קריניצי 94

שווי לממ"ר רשום	שווי מ"ר אקוויולנטי	שטח דירה אקוויולנטי	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	תת חלקה	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	תת חלקה	שטח רשום	שטח נטו	תאריך מכירה
12,192	10,938	98.28	1,075,000	צפון/דרום/ מערב	חזיתי	יש	יש	88.17	4	1/4	1,075,000	צפון/דרום/ מערב	חזיתי	יש	יש	2	4	1/4	1,075,000	צפון/דרום/ מערב	חזיתי	יש	יש	2	88.17	98.28	8.08

יוסף הגלילי 23

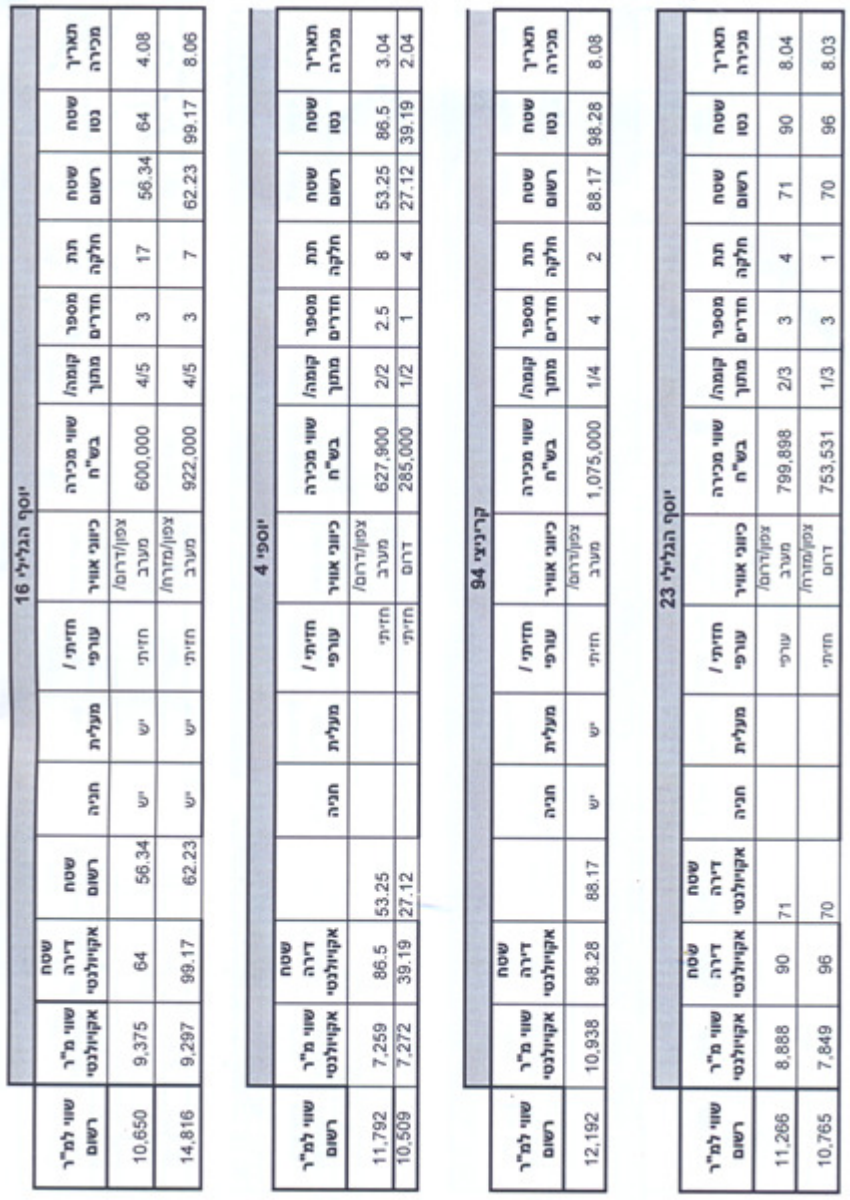
שווי לממ"ר רשום	שווי מ"ר אקוויולנטי	שטח דירה אקוויולנטי	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	תת חלקה	מספר חדרים	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	כיוון אויר	חזיתי / עורפי	מעלית	חניה	תת חלקה	שטח רשום	שטח נטו	תאריך מכירה
11,266	8,888	90	799,898	צפון/דרום/ מערב	שרפי			71	3	2/3	799,898	צפון/דרום/ מערב	שרפי			4	3	2/3	799,898	צפון/דרום/ מערב	שרפי			4	71	90	8.04
10,765	7,849	96	753,531	דרום	חזיתי			70	3	1/3	753,531	דרום	חזיתי			1	3	1/3	753,531	דרום	חזיתי			1	70	96	8.03

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה



יוסף הגלילי 16

שווי למ"ר רשום	שווי מ"ר אקוויולנטי	שטח דירה אקוויולנטי	שטח רשום	חניה	מעלית	חדתי / עודפי	כיווני אוויר	שווי מכירה בש"ח	קומה/ מתוך	מספר חדרים	תת חלקה	שטח רשום	שטח נטו	תאריך מכירה
10,650	9,375	64	56.34	יש	יש	חדתי	צפון/דרום/ מערב	600,000	4/5	3	17	56.34	64	4.08
14,816	9,297	99.17	62.23	יש	יש	חדתי	צפון/מזרח/ מערב	922,000	4/5	3	7	62.23	99.17	8.06

יוספי 4

שווי למ"ר רשום	שווי מ"ר אקוויולנטי	שטח דירה אקוויולנטי	שטח רשום	חניה	מעלית	חדתי / עודפי	כיווני אוויר	שווי מכירה בש"ח	קומה/ מתוך	מספר חדרים	תת חלקה	שטח רשום	שטח נטו	תאריך מכירה
11,792	7,259	86.5	53.25			חדתי	צפון/דרום/ מערב	627,900	2/2	2.5	8	53.25	86.5	3.04
10,509	7,272	39.19	27.12			חדתי	דרום	285,000	1/2	1	4	27.12	39.19	2.04

קרניגיא 94

שווי למ"ר רשום	שווי מ"ר אקוויולנטי	שטח דירה אקוויולנטי	שטח רשום	חניה	מעלית	חדתי / עודפי	כיווני אוויר	שווי מכירה בש"ח	קומה/ מתוך	מספר חדרים	תת חלקה	שטח רשום	שטח נטו	תאריך מכירה
12,192	10,938	98.28	88.17	יש	יש	חדתי	צפון/דרום/ מערב	1,075,000	1/4	4	2	88.17	98.28	8.08

יוסף הגלילי 23

שווי למ"ר רשום	שווי מ"ר אקוויולנטי	שטח דירה אקוויולנטי	שטח רשום	חניה	מעלית	חדתי / עודפי	כיווני אוויר	שווי מכירה בש"ח	קומה/ מתוך	מספר חדרים	תת חלקה	שטח רשום	שטח נטו	תאריך מכירה
11,266	8,888	90	71			עודפי	צפון/דרום/ מערב	799,898	2/3	3	4	71	90	8.04
10,765	7,849	96	70			חדתי	צפון/מזרח/ דרום	753,531	1/3	3	1	70	96	8.03

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה

להלן עסקאות שהוצאו ממס שבח , השטח הרשום הוצא מתוך נסחי רישום והשטח ברוטו על פי תכניות מתיק הבניין :

מחירי עסקאות ע"פ שע"מ בגוש 6125 :

בדקנו עסקאות בדירות מגורים בסביבה הקרובה לתקופה שלפני ואחרי אישור התכנית .
בדקנו שטחי הדירות הרושמות בנסחי רישום המקרקעין ושטחי ברוטו של הדירות .כל זאת נערך עקב רישום הבתים המשותפים בדרך כלל לפי רישום ישן , אשר לא כלל שטחי מרפסות מקורות ושטחי קירות .
ההפרשים בין השטח הרשום בנסח לבין שטח הדירה ברוטו מגיע לכדי הפרש של כ- 40% .
להלן פרוט עסקאות שהוצאו ממס שבח .
שטח רשום הינו עפ"י נסחי רישום המקרקעין .
שטח ברוטו עפ"י התכניות בתיק הבניין .

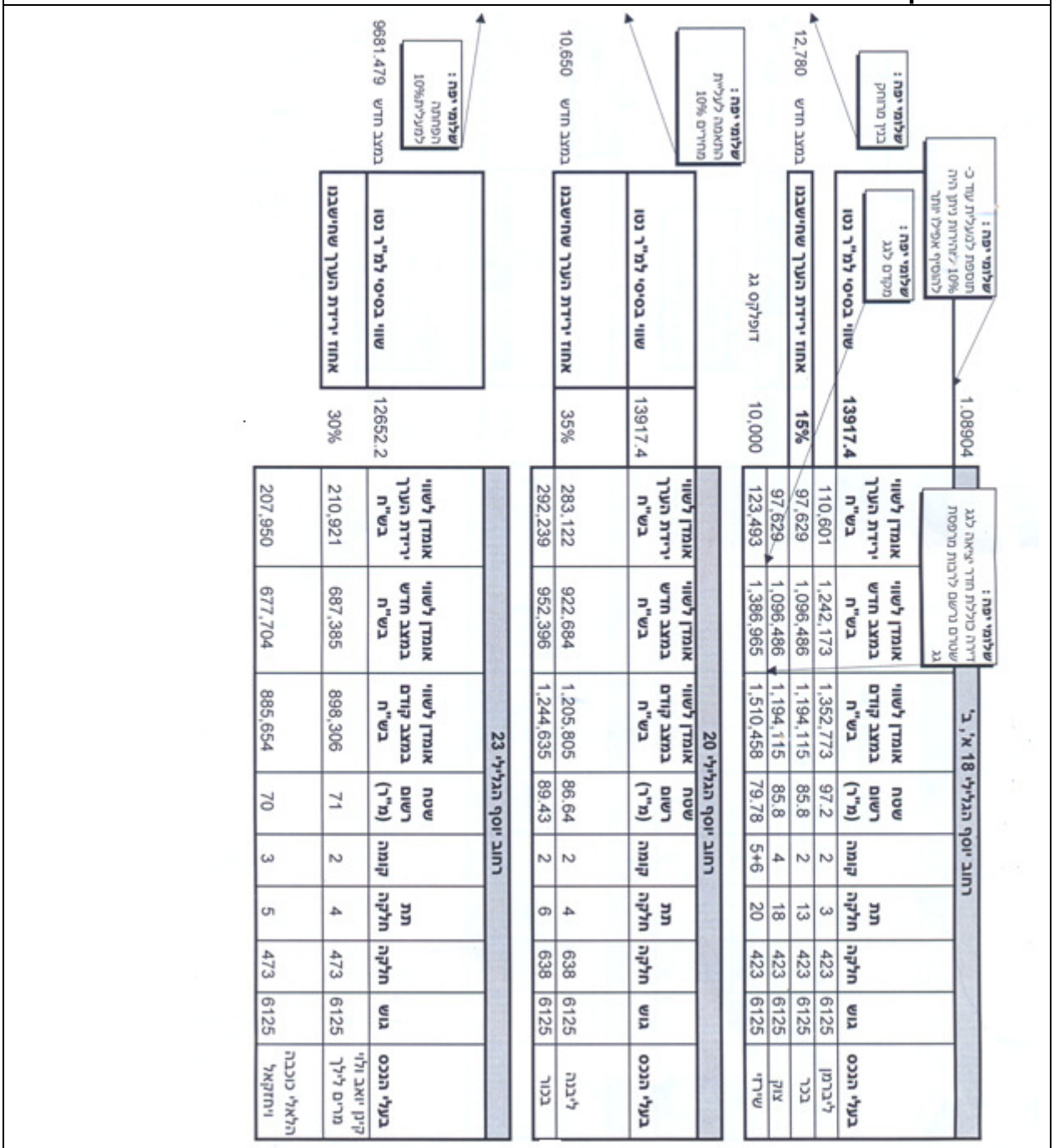
תאריך	כתובת	חלקה	תת חלקה	שטח רשום	שטח	קומה	שנת רישום	מחיר בש"ח	שווי מ"ר בש"ח
23.5.04	קריניצי 109	615	1	27.6	38	1	62	406,038	10,685
18.8.04	יוסף הגלילי 23	473	4	71	95	2	63	766,898	8,420
12.7.05	יוסף הגלילי 17	160	16	48.2	67	3	56	479,968	7,164
15.12.05	יוסף הגלילי 20	638	1	86.64	94	1	87	939,310	9,993
8.3.06	יוסף הגלילי 14	703	9	88.5	125	3	76	1,107,320	8,859
9.5.06	קריניצי 109	615	2	50.5	70	1	62	310,590	4,437
10.5.06	קריניצי 98	621	7	55	89	1	63	602,208	6,766
6.8.06	יוסף הגלילי 16	48	7	62.23	97	4	73	922,848	9,514
22.8.06	קריניצי 106- 108	678	5	59	87	1	70	663,443	7,626
7.9.06	יוסף הגלילי 14	703	8	67.5	89	3	76	868,626	9,760
4.12.06	יוסף הגלילי 14	703	7	80.5	104	2	76	913,680	8,785
17.12.06	יוסף הגלילי 25	671	5	53.85	68	2	67	626,700	9,216
31.12.06	קריניצי 98	621	2	54	82	קרקע	63	507,000	9,183
4.2.07	יוסף הגלילי 17	160	12	54	75	3	56	624,309	8,324
26.3.07	יוסף הגלילי 14	703	7	80.5	104	2	76	913,680	8,785
15.4.07	יוסף הגלילי 17	160	9	38.8	54	2	56	536,448	9,934
8.5.07	קריניצי 106- 108	678	17	77.6	114	2	70	750,000	6,579
12.6.07	קריניצי 106- 108	678	17	77.6	114	2	70	954,000	8,368
7.8.07	קריניצי 106- 108	678	8	77.6	114	1	70	880,680	7,725

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

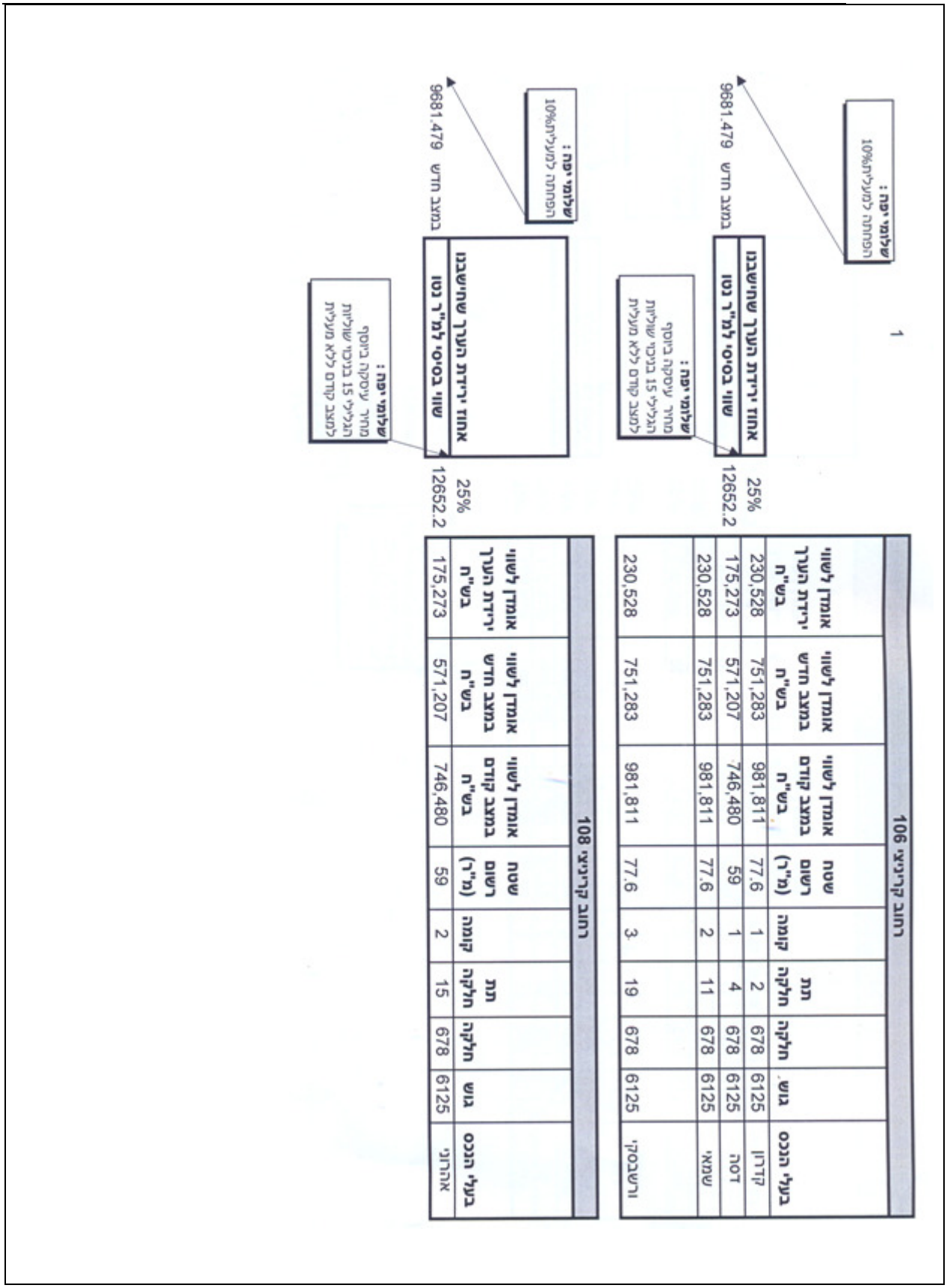
תחשיבים

שמאי המבקש



כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

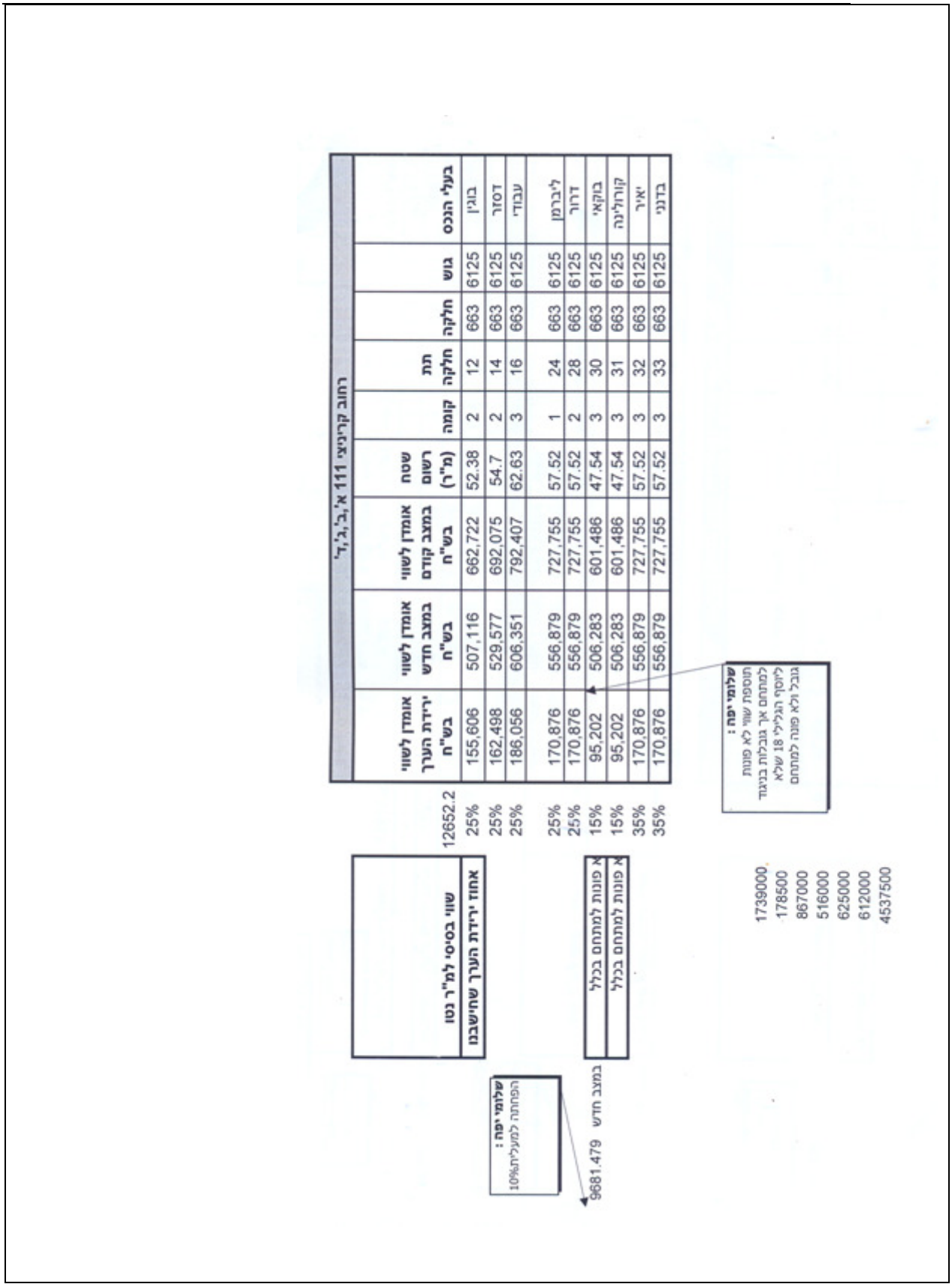


כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה



כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה

שווי הדירות בשני המצבים התכנוניים הינו זהה :

שם	כתובת	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ברוטו	שווי לפני ואחרי בש"ח
לבנה הערה לזילט	יוסף הגלילי 20	638	4	2	86.64	93.59	955,000
בכור	יוסף הגלילי 20	638	6	2	89.43	96.97	989,000
בוגין	קריניצי 111	663	12	2	52.38	77.05	616,000
דסזר	קריניצי 111	663	14	2	54.70	85.16	681,000
ליברמן	קריניצי 111	663	24	1	57.52	85.16	723,000
דרור	קריניצי 111	663	28	2	57.52	85.16	723,000
יאיר	קריניצי 111	663	32	3	57.52	85.16	706,000
בדננו	קריניצי 111	663	32	3	57.52	85.16	706,000

יתר הדירות אינן גובלות בתכנית .

חלק מהדירות שנרכשו בעת הפקדת התכנית ופוטנציאל השפעת התכנית ככל שתהיה כבר הייתה קיימת והובאה בחשבון בעת רכישת הדירות , להלן הרשימה לפי תת חלקה 4 :

כתובת	חלקה	שם	תאריך רכישה
יוסף הגלילי 20	638	ליבנה הערת אזהרה	27.11.03
יוסף הגלילי 23	473	קינן	18.8.04

להלן שווי הדירות המוגדרות כדירות גובלות לפני ואחרי התאריך הקובע :

כתובת	חלקה	תת חלקה	קומה	שם	שטח רשום במ"ר	שטח ברוטו	שווי לפני ואחרי בש"ח
יוסף הגלילי 20	638	6	2	בכור	89.43	96.97	989,000
יוסף הגלילי 20	638	4	2	לבנה הערה לזילט	86.64	93.59	955,000
קריניצי 111	663	12	2	בוגין	52.38	77.05	616,000
קריניצי 111	663	14	2	דסזר	54.70	85.16	681,000
קריניצי 111	663	24	1	ליברמן	57.52	85.16	723,000
קריניצי 111	663	28	2	דרור	57.52	85.16	723,000
קריניצי 111	663	32	3	יאיר	57.52	85.16	706,000
קריניצי 111	663	32	ש3	בדננו	57.52	85.16	706,000

יתר הדירות אינן גובלות בתכנית .

בסעיף 12.1 מפרט השמאי עסקאות בסביבה של נכסים שאינם מהווים נכסים תובעים .

בסעיף 13 הערכה – קובע שווי וירידת ערך .

אין הסבר לקשר שבין ערכי הנכסים שהובאו בתחשבי לבין קביעת שווי הדירות נשוא התביעה וגובה ירידת הערך.

השמאי ש. יפה קובע ירידת ערך שבין כ- 8% לכ- 23.5% ללא תחשיב או הסבר , או הוכחה כיצד הגיע למסקנה זו.

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

אלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

רכישה בזמן ההפקדה

שמאי המבקש

לא רלוונטי
תאריך קובע הינו תאריך אישור התכנית הפוגעת .

שמאי המשיבה

חלק מהדירות נרכשו בתקופת ההפקדה והשפעת התכנית ככל שתהיה קיימת הובאה בחשבון בעת רכישת הדירות.
להלן רשימת הדירות בגוש 6125 :

שם משפחה	רח'	מס'	חלקה	חלקת משנה	שנת רישום
לבנה הערה לזילט	יוסף הגלילי	20	638	4	2003
קינן	יוסף הגלילי	23	473	4	2005
יוסי דרור	קריניצי	111 ד'	663	28	2009

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

11. <u>עקרונות</u> :

א. סע' 197 א' לחוק התכנון והבניה :

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

ב. עקרון המנחה לעניין תחשיב ירידת ערך הינו :

אומדן שווי הפגיעה לפי שווי המקרקעין לפני המועד הקובע לשומה ושווים לאחר המועד הקובע .
בפסק דין בוכהאלטר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (ע"א 8423/90) פסק כבוד השופט מלץ :

"מובן , שעל מנת לתת פיצויים לבעל זכות במקרקעין , מכוח סעיף 197 לחוק , חייב בית המשפט לקבוע ממצא לגבי שיעור הפגיעה במקרקעין , כלומר לגבי שיעור ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה ע"י התכנית . הפיצויים שיקבל בעל הזכות במקרקעין יהיו בשווי אותה ירידת ערך " . כלומר , שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין , כך שיש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שווים לאחר שהתוכנית נתקבלה " .

בית המשפט העליון פסק בנושא הפגיעה בשווי המקרקעין לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (ע"א 483/86 בירנבך נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו , פ"ד מב(3) עמ' 228 – כדלקמן :

" הפגיעה בה מדבר סעיף 197 לחוק, אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי , היא פגיעה בערכם של מקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת .
סיכומו של דבר , הפגיעה בה מדבר סעיף 197 מתבטאת בירידת ערכם של המקרקעין לעומת הערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת " .

ג. שיטת ההשוואה היא המועדפת בהערכה .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 .

ד. הדרך לאמוד את ירידת הערך היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לעומת שווי במצב חדש . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם הפוגע ולבחון לגביו בלבד באם חלה ירידת ערך אך תילקח בחשבון החסרונות / היתרונות לנכס הקיים .

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ה. גורמים משביחים :

לצורך קביעת זכות בשווי נכס (ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח') נקבע :

"...שלמסקנה שהתכנית פגעה בחלקה יכולה הייתה להגיע רק על יסוד ההתחשבות בתוצאתם המצטברת והמשוקללת של כלל הגורמים הנובעים מן התכנית החדשה ושיש בהם כדי להשפיע על שווי החלקה , בהשוואה לשווייה ערב תחילת התכנית אם לשבח ואם לגריעה " .

לפיכך , בבואי לחוות את דעתי באם אכן נפגע שווי הנכס נשוא השומה ., נבחן את שווי הנכס ערב אישורה של התכנית ולאחר אישורה , כולל גורמים פוגעים וגורמים משביחים .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

12. <u>הכרעה ושיקולים</u> :

1. מצב קודם :

יעוד	-	מבני ציבור
קיבולת בניה	-	120% עיקרי .
שטחי שרות על פי החלטת ועדה	-	48%
מרתף	-	100% משטח המגרש .

אין לקחת בחשבון את פוטנציאל ההקלות - הן לפי החלטת ועדת ערר בעניין הנדון מיום 10.10.011 .

והן לפי ערר 9031/09 – 9029 שרית סרוסי נ. ו. מ. נתניה .

וערר מס' 5022/01 אסלו נ. ו. מ. רמת גן

אין להביא בחשבון בשומת ערך המקרקעין במצב קודם את השפעת ההליך התכנוני של התכנית עצמה (לעניין זה ניתן להסיק מע"א 4487/01 ו. מ. רחובות נ. לוסטרניק , שאומנם מדובר על היטל השבחה אך ניתן להסיק גם לעניין ירידת ערך לפי סעיף 197) בפסק דין זה נפסק :

"...אם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך : יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מהתכנית .." .

2. מצב חדש :

תכנית מס' ג/ 1113 על כל הוראותיה השפעת התכנית לא מתבטאת רק ביום אישורה אלא בהליך מתמשך שבמקרה שבפנינו החל מיום קבלת התכנית ולכל הפחות מיום פרסום התכנית להפקדה בעיתונים 15.12.00 עד ליום אישורה 25.6.06

3. סוג הפגיעה :

הפגיעה הנדונה (באם קיימת) הינה פגיעה עקיפה .

א. לפי ע"א 1188/92 ו. מ. ירושלים נ. ברעלי :

" תכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים : פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה .

פגיעה ישירה :
נגרמת על ידי התכנית עצמה : התכנית חלה על מקרקעין מסוימים ומשנה את הנורמות המשפטיות החלות על מקרקעין אלה . כך למשל , כאשר התכנית אוסרת בניה או מקטינה את אחוזי הבניה במקרקעין הנדונים . זהו מקרה מובהק של פגיעה במקרקעין על ידי תכנית . פשיטא שהוראה כזאת בתכנית עשויה להוריד את ערך המקרקעין . לכן ברור כי הוראה מסוג זה נתפסת על ידי סעיף 197 לחוק. אכן , נראה כי בדרך כלל התביעות המוגשות לבית המשפט לקבלת פיצויים לפי סעיף זה מתייחסות לפגיעה ישירה על ידי הוראות התכנית.

פגיעה עקיפה :
אינה נגרמת על ידי התכנית עצמה , אלא על ידי מקור חיצוני . הפגיעה נובעת בדרך כלל מתחולת התכנית על מקרקעין סמוכים . למשל , היא מתירה לבנות על מקרקעין סמוכים מבנה החוסם גישה או מפעל הגורם מטרד . כגון מטרד של רעש או ריח . במקרה כזה התכנית אינה משנה את הנורמות המשפטיות החלות על המקרקעין הנדונים , אלא את הנורמות המשפטיות החלות על מקרקעין סמוכים , אך כתוצאה מביצוע התכנית ירד ערכם של המקרקעין הנדונים . האם פגיעה עקיפה מעין זאת מזכה אף היא בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק ??
שאלה זאת נדונה בפרשת וארון : ע"א 603/77 וארון נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים , פ"ד לג/ 349 (3 ד"נ 28/79 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ. וארון פ"ד לה(1) 561) . בפרשה זאת התייחסה התביעה אל תכנית מתאר שהתירה בניה של בניינים רבי – קומות על חלקה מסוימת , הבעלים של דירה בחלקה סמוכה, שלא נכללה בתחום אותה תכנית , תבעו פיצוים לפי סעיף 197 לחוק בטענה שהתכנית פגעה בדירתם משום שגרמה לחסימת אור , אוורור ונוף . אותו זמן עדיין עמד בתוקפו הנוסח המקורי של סעיף 197 . לפי אותו נוסח קמה זכות לפיצוי "אם נפגעו מקרקעין על ידי תכנית" . השאלה שהתעוררה הייתה , אם פגיעה על ידי תכנית במקרקעין הנמצאים מחוץ לתחום התכנית . שהיא בהכרח פגיעה עקיפה , מזכה בפיצויים לפי סעיף 197 כנוסחו אז . בית המשפט השיב , ברוב דעות , בחיוב משמע גם פגיעה עקיפה כפי שאירעה באותה פרשה , מזכה בפיצוים .
בעקבות פסק דין זה תוקן סעיף 197 . התיקון משנת 1982 קובע כי הזכות לפיצויים קמה כאשר תכנית פוגעת " במקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה " . משמע , התיקון קיבל את העיקרון שנקבע בפרשת וארון אך צמצם את תחולת ההלכה .
מצד אחד , החוק מזכה בפיצויים גם במקרה של פגיעה עקיפה במקרקעין שמחוץ לתחום התכנית , כגון בשל חסימת אור או נוף . פגיעה כזאת היא , בלשונו של בית המשפט , פגיעה במקרקעין בתכונותיהם המקרקעיות תכונות אלה נפגעו שם על ידי מניעת אור ואויר וחסימת הנוף " ...ובדומה לכך גם פגיעה על ידי זיהום אויר או רעש . פגיעה כזאת עשויה להוריד

את ערך המקרקעין. לפיכך היא עשויה לזכות בפיצויים לפי סעיף 197 . אכן מן הבחינה של תכלית החוק אין טעם להבחין , לעניין הזכות לפיצויים , בין פגיעה ישירה לבין פגיעה עקיפה .

ככל שהקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה מתרופף , כך גם נחלשת ההצדקה לתשלום פיצויים . אם הקשר הסיבתי רופף עד כדי כך שניתן לומר כי הפגיעה נגרמה כולה או בעיקרה על ידי גורם אחר, לא תהיה יותר הצדקה לתשלום פיצויים . במקרה כזה ניתן יהיה לומר כי המקרקעין לא נפגעו על ידי התכנית, כנדרש בסע' 197 , אם משום שהפגיעה אינה נחשבת פגיעה ואם משום שהפגיעה נגרמה על ידי גורם אחר. דוגמא לכך הוא ע"א 650/83 הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ. קורן , פ"ד מ (3) 640 . במקרה זה הביאה תכנית לשינוי בדרכים העוברות באזור בו נמצאת תחנת דלק . בעל זוכת בתחנה זאת טען כי נפגע על ידי התכנית , שכן השינוי גרם לירידה במס' הנזקקים . לשירותים של תחנת הדלק , והא תבע פיצויים על הפגיעה לפי סעי 197 . אך בית המשפט דחה את התביעה . בפסק הדין נקבע כי התכנית אינה מגבילה את השימוש וההנאה מן המקרקעין , ואם היא גורמת נזק כלכלי , הרי זה נזק שגרם בעקיפין ואין לראותו כפגיעה במקרקעין .

4. פגיעה אובייקטיבית וסובייקטיבית :

לפי פסק דין בעניין ברעלי :

"סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם . מכאן , שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין , כלומר בתכונותיהם כמקרקעין , ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין . אדם בא והולך ואילו המקרקעין לעולם עומדים .
מטרד רעש לדוגמא , עשוי לפגוע במקרקעין , כלומר באפשרות להשתמש וליהנות מן המקרקעין מכאן שמטרד רעש עשוי להיחשב פגיעה. אך השאלה אם אמנם הרעש מגיע כדי פגיעה , ומה מידת הפגיעה , אינה תלויה בשאלה מי מחזיק במקרקעין במועד מסוים ומה מידת הרגישות שלו לרעש . לעניין זה אחת היא אם הוא מוסיקאי או חרש . לכן גם לא יהיה בכך כדי לשנות לעניין הפיצויים בגין הפגיעה שפלוני , המחזיק במקרקעין , העביר את זכותו במקרקעין לפלוני .
וכיצד נמדדת פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי ? התשובה היא שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין . לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שהתכנית נתקבלה .. כדי לקבוע אם וכמה ירד ערכם של מקרקעין בשל פגיעה על ידי תכנית נזקק בית המשפט להערכת שמאי מכריע ..."

לפי ע"א 9682/06 עירית ירושלים ואח' נ. אסתר דרעי ואח' :

רק לאחרונה נדרש בית המשפט המחוזי בירושלים לשאלה מהו היקף הפגיעה המזכה בפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה , והאם סע' זה קובע " ייחוד עילה " באותו עניין דובר במטרדי רעש ולכלוך שנגרמו לדירת התובעים עקב סלילת כביש מס' 1 בירושלים .
בהתייחסו לפסיקת בית משפט השלום אשר העניק למשיבים פיצוי בגין טרדות הרעש והלכלוך שהם סבלו בעת סלילת הכביש במסגרת סעד 197 לחוק .

קבע בית המשפט המחוזי :

ביסוד החובה לפצות בעלי הזכויות במקרקעין לאור סעיף 197 לחוק , עומדים שני שיקולים :
האחד : שיקול של צדק חלוקתי – לפיו על כלל הציבור לשאת בנזק שנגרם לבעל הזכויות הקנייניות במקרקעין , בשל יישומה של תכנית מתאר , המביאה בסופו של דבר , תועלת ורווחה לכל הציבור .

השני : הנו שיקול שביעילות – לפיו , הפנמת עלויות התכנית על ידי הרשות מתמרצת אותה להפעיל שיקול דעת הולם , בטרם תאשר תכנית המתאר , הפוגעת בזכויותיו של בעל המקרקעין .. ברי, כי פיצוי הנבחן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה או על ידי בית המשפט בנדון , נעוץ בשיקולים קנייניים הנוגעים לשאלת הזכויות במקרקעין ולשאלת נחיצותם של שינויים בהם . תביעת פיצויים המוגשת לידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מתייחסת לפגיעה במקרקעין גרידא, ככל שנוגע הדבר לשאלת ערכם עובר לאישורה של תכנית כאמור ולאחריו . ועדת התכנון והבניה מוסמכת לבדוק , בכליה שלה ובמומחיותה , נזקיהם של בעלי המקרקעין , בהתייחס לשאלת הפגיעה באיכות המקרקעין ובשוויים גרידא אין זה מתפקידה של הועדה לבחון שאלת נזקיהם האישים של תובעי הפיצויים , משום שבחינה שכזו נדרשת לכלים ולמומחיות שונים בתכלית . בעלי הזכויות אינם מנועים כמובן מהגשתה של תביעה בגין עוולות נזיקיות שונות שסבלו (מטרדי רעש , לכלוך וכדומה) , אך דרכם זו נפרדת ואין למזגה בתביעה מכוחו של סעיף 197 האמור .

לפי דויטש נ. מגדל חב' לביטוח א' 046727/04 :

שנקבע שפיצוי בגין מטרד רעש והסתרת אור השמש , מכוח סעיף 44 לפקודת הנזיקין תוך שבית המשפט מדגיש , כי המדובר בפיצוי בגין הנזק שנגרם לאדם ולא למקרקעין . ועל כן אינו נכנס בגדר סעיף 197 לחוק התכנון והבניה .

למסקנה דומה הגיע גם בית משפט השלום בירושלים בבש"א 2190/04 תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ ואח' נ. משה כהן ואח' מיום 28.3.05 , פורסם באתר נבו : כמו בענייננו גם שם עתרו התובעים לקבלת פיצוי בגין מטרדי הרעש העשן והסתרת אור השמש עקב בניית התחנה המרכזית החדשה בירושלים . בית משפט השלום קיבל את טענת הנתבעות בדבר העדר סמכות בשל ייחוד עילה הקבוע בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה . למעט בגין מטרד הרעש שנגרם מהמזגנים שהותקנו בקיר התחנה , מאחר ואלו לא היו קשורים לתכנית המתאר .

5. שינוי אופי האזור :

אופי האזור מגורים בבניה רוויה 3-4 קומות ברובו. קיימים שימושי מסחר ומתחם למשטרה .
הקמת מגדל בן 34 קומות , לדעתי , אינה התפתחות טבעית וצפויה גם אם מדובר על מרכז עיר.
אך יש להדגיש שאין מדובר על שינוי אופי האזור השונה מהיעודים הקיימים .
היקפי הבניה החדשים כ- 30,950 מ"ר לא כולל חניונים עד 34 קומות.
לעומת המותר במצב קודם 19,352 מ"ר לא כולל מרתף חניה – 4 קומות .
ז"א הגדלה של כמעט פי 1.5 בשטח בניה , ויותר מפי- 8 במספר הקומות.

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

6. אופן ניסוח התכנית :

לדעתי אין זה רלוונטי לענייננו . שווי שוק במצב חדש יבטא את כל ההוראות והמגבלות הקיימות בתכנית כפי שנוסחו גם אם הן לא ברורות .

7. הארכת משך זמן מכירה :

גם כן טענות שהועלו לעיל תחת כותרת זו על ידי שמאי המבקש אינן רלוונטיות לאומדן ירידת ערך לפי סעיף 197 .
בע"א 9682/06 עיריית ירושלים נ. דרעי צוין:
"תביעת פיצויים המוגשת לידי הועדה המקומית מתייחסת לפגיעה במקרקעין גרידא ..... בעלי הזכויות אינם מנועים כמובן מהגשתה של תביעה בגין עוולות נזקיות שונות שסבלו (מטרדי רעש , לכלוך וכו') אך דרכם זו נפרדת ואין למזגה בתביעה מכוחו של סעיף 197 האמור .
סעיף 21 לתקנון התכנית מדבר על זמן ביצוע משוער של התכנית ולא של הבניה.
על הפגיעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב להיות פגיעה בקרקע או בתכונותיה , (ע"א 6826/93 הועדה המקומית נ. חייט , פ"ד נ"א (2) 286) : פגיעה שאיננה משנה את תכונותיהם הקרקעיות של המקרקעין , כגון נזקים כלכליים שאין בהם פגיעה בערכם של המקרקעין , איננה מזכה בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב (ע"א 650/83 הועדה המקומית זבולון נ. קורן פ"ד מס' (3) 640 : פסקי הדין המחוזי והעליון - ת"א (תא) 1006/80 אליהו ליפשיץ נ. הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (פ"מ תשמ"ו (2) 164 : ע"א 761/85 אליהו ליפשיץ נ. הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ואח' : פד(מ"ן (1) 342 .

8. הגדלת נפח תנועה ויצירת מצוקת חניה :

במצב החדש :
מספר דירות מכסימאלי 200
אם נניח שהאוכלוסייה העתידית כולה אוכלוסיה ברמה סוציו אקונומית גבוהה ואז נניח

1.5– 2 רכבים לדירה = 350 רכב .

\+ 15 חניות למסחר סה"כ , 365 מקומות חניה .

\+ רכבים לפי מקומות חניה דרושים בשטח מבני ציבור שנותר לפי השימושים המותרים : משטרה ובטחון , בריאות, חינוך , תרבות ותכליות דומות .

אם נחשב מקומות חניה לפי ממוצע 35 מ"ר אז סה"כ מקומות חניה דרושים למבני ציבור = 283 מקומות חניה .

סה"כ מקומות חניה דרושים במצב חדש כ- 648

סה"כ מקומות חניה שמוצעים על פי נספחי חניה = 645

ז"א לא תהיה מצוקת חניה באזור . במיוחד וחלק מחניה ציבורית מאפשרת חניה לילית ללא תשלום .

8.1 נפח תנועה :

ניתן להצביע שנפח התנועה בסביבה וברחוב יגדל לאחר אכלוס הפרויקט יחסית למצב הקיים , דבר שיגרום לדרך הצמודה להיות יותר רועשת יחסית למצב קודם .

על פי סקר שנערך על ידי אגף שומת מקרקעין משנת 2002 :
השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים :
המחקר אשש את המסקנה העיקרית, אליה הגיעו מחקרים רבים בעולם כי לגורם רעש המהווה מטרד ומפגע סביבתי יש מחיר .
הממצא העיקרי של המחקר : הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע בכ- 0.95% לדציבל אחד בטווח רעש 48 – 75 דציבלים .
(כאשר לדוגמא שיחה רגילה - 60 דציבלים , רכבת תחתית - 90 דציבלים) .
כמו כן התגלו במחקר היבטים נוספים הקשורים גם הם בהשפעת מטרדי הרעש :

א. כאשר הדירה חשופה לשני מקורות הרעש (כבישים) גורם זה עלול להוריד משוויה עד ל- 5% וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ותדירותו .

ב. הכביש הראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד ל- 4% מערכה לעומת הכביש הפנימי וזאת ללא קשר עם נפח התנועה בכבישים אלו.

לפי דו"ח חב' א.ש.ל : תוספת הרעש הצפויה מהתנועה ברח' יוסף הגלילי תגיע עד 1.6 דציבל .

<u>לאור האמור לעיל , נראה לי סביר לאמוד ירידת ערך בגין תוספת הרעש הצפויה ממתחם המשטרה הסמוך בדירות הנדונות בכ- 1.5% .</u>

9. פגיעה בפרטיות ונוף :

מצב קודם :

קו בנין 3 מ' וביעוד למבני ציבור , 4 קומות .

מצב חדש :

מגדל מגורים במרחק 26 מ' , ובגובה 34 קומות .

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

9.1 פרטיות :

אכן בניה גבוהה בצמוד חושפת את הדירות הפונות למגדל לפחות פרטיות . אך יש לציין שגם מקודם היה מותר לבנות בנין ציבורי עד 4 קומות במרחק יותר קטן וחושף את הדירות הצמודות עד לקומה רביעית לפחות פרטיות .

על פי מחקר דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי מקרקעין בשנת 2002 היחס בין בית דו משפחתי לבין בית בודד באותו שטח = 92% - 83%

ז"א בחסימה מלאה של אחד הצדדים הפחתה ראויה לכל היותר 12.5% בממוצע .

לפי אותו מחקר :

שיעור הגדלת הערך הראוי של יחידת מגורים עקב צמידותה לשצ"פ :
בשימוש גן ציבורי - 9%
בשימוש חניה - 2%-5%

במחקר שנערך על ידי אגף שומת מקרקעין משנת 2006 , נמצא כי נוף עירוני בירושלים ובכרמיאל מעלה את ערך הדירה בכ- 6.4% בממוצע .

היות ומדובר כאן על פגיעה בפרטיות בלבד סביר לאמוד פגיעה מלאה לפי כ - 6% .

דירות שבקומות 4- 1 (יחסית למצב קודם : מבנה ציבור שסביר להניח שתהיה בו פעילות עד שעות אחה"צ בלבד) . פגיעה סבירה עקב חשיפה ממגדל מגורים 1-3% (תלוי במיקום הדירה)

9.2 פגיעה בנוף :

אין פגיעה בנוף יחסית למצב הקודם : במצב קודם ניתן להקים מבנה עד 4 קומות במרחק 3 מ' מהגבול דבר שיסתיר את הנוף גם מקודם.

10.רעש וזיהום :

לפי סעיף 15.1 לתקנון תכנית רג'/ 1113 :

מיקום פתחי אוורור החניונים יהיה ככל הניתן מרוחק ממקומות מגורים או מעבר הולכי רגל .

מיקומם הסופי ייקבע בשלב ההיתר בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה .

תכנון מפורט של אוורור החניונים ה תת קרקעיים יהיה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לאוורור חניונים תת קרקעיים .

לפי סעיף 15.3 :

תנאי למתן היתר הכנת נספח אקוסטי שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה שיקבע אמצעים למניעת מטרדים בשטחים הציבוריים שמסביב למגדל ונקיטה באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מהמערכות המכאניות המתוכננות .

לפי סעיף 15.7 :

חובה לקרות את רמפות הכניסה למגרשי המגורים והשב"צ בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

על פי דו"ח חב' א.ש.ל :

מפלסי הרעש החזויים מהחניונים ה תת קרקעיים במבני המגורים מסביב לתכנית לא יעלו על מפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות בכל שעות היממה , מלבד מבנה המגורים מדרום לפרויקט . במבנה זה יש חשש שתהיה חריגה מעל מפלס הרעש המרבי המותר בשעות הלילה (אחרי 22:00) .
על מנת למנוע מטרד הרעש מהחניון בשעות הלילה (6:00 – 22:00) במבנה המגורים מדרום לפרויקט יש לקרות את הכניסה (רמפה) לחניון מגרש מס' 2 .
תוספת פליטת מזהמים מהחניונים לסביבה הינה שולית ולא צפויה תוספת משמעותית לזיהום האוויר באזור התכנית בשל הפעלת החניונים בכל הקולטים , בכל המצבים הנבדקים , עם התכנית ובלעדיה לא התקבלו חריגות מהתקן ל CO או NOx .

לאור האמור לעיל , לא ניתן להצביע על ירידת ערך בדירות בגין תת סעיף זה .

11. שמש וזרימת אוויר :

11.1 זרימת אוויר :

לפי חוות דעת אינג' אליעזר שמיר מיום 1.5.03 :

כדי לבטל את ההשפעה הצדדית שבין המגדל לבניינים הקיימים דרוש מרווח בסדר גודל כ- 45 מ' (26 מ' לא מספיק) .
המרווח בין המגדל לבנין המשטרה כ- 7 מ' . זהו צוואר דק ביותר שיגרום לזרימת אוויר במהירות רבה , תתקיים במקום תופעת וונטורי וזהו מטרד אקוסטי .

לפי מסמך סביבתי של "אנוש מערכות סביבתיות" :

הצורה האווירודינמית של מגדל המגורים מפחיתה את התחזקות מהירות הרוח בפני הקרקע . סביר להניח כי לא תיווצר בעיה של רוחות שתפרענה לאנשים בכניסה לאזור המסחרי .
בעיית התחזקות רוחות עשויה להיווצר באזור שמעל הכיכר ובאזור הצר המפריד בין מגדל המגורים למבנה המשטרה . על פי הנתונים ניתן לומר ששכיחות המצבים המסוכנים ליד הבניין תהיה מאד נמוכה ושכיחות המצבים הקשים ליד הבניין תהיה לכל היותר 20% כלומר מתחת לשכיחות המצריכה את שינוי התכנון .

מומלץ לנטוע עצים בחלק המערבי והצפוני של התכנית.
באמצעות צמחיה ועצים בחלקו המערבי והצפוני של המתחם , ובאזורים הציבוריים הפתוחים ניתן לשפר ולפתור את בעיית אי הנוחות העלולה להיווצר בסמוך למבנים .
מומלץ לשלב בתכנית , בשלב התכנון המפורט , אלמנטים של חסמים ואמצעים מפחיתי עוצמה למניעת התחזקות רוחות באזור שמעל הכיכר ובאזור שבין המגדל למבנה המשטרה .
יש לבחון פתרונות אלה , ופתרונות נוספים אפשריים בשלב התכנון המפורט .

לפי סעיף 15.4 לתקנון התכנית :

בתכנית העיצוב הארכיטקטוני ותכנית הפיתוח ישולבו אלמנטים של חסמים ואמצעים מפחיתי עוצמת הרוחות באזור שמעל לשפ"פים ובאזור שבין המגדל למבנה המשטרה .
משתמע , שהפתרונות שצוינו בתקנון התכנית לא מנטרלות לחלוטין את המטרד של זרימת הרוחות.

בהתחשב באמור לעיל שחלק ניכר מהמטרד ינוטרל על ידי אמצעים שצוינו בתקנון התכנית סביר אומדן ירידת ערך כ- 0.5% .

11.2 ירידת ערך בגין הצללה :

לפי פסק דין דויטש דניאלה נ. מגדל חברה לביטוח – שלום ת"א (46727/04) נפסק :
בגין חסימה של אור השמש למשך כ- שעה בעיקר בתקופת החורף נפסק סכום נזק בגין עוולה זו ב סך 30,000 ₪
על פי מחירי דירות באותו בנין בשנת 2007 , שיעור הנזק שנפסק = כ- 2%

בבנין ברח' יוסף הגלילי 23 תהיה הצללה בשעות הבוקר כי המבנה קיים מערבית למגדל המתוכנן .

בבנין ברח' קריניצי 111 א' תהיה הצללה חלקית בשעות אחה"צ כי המבנה קיים דרום מזרחית למגדל המתוכנן .
במבנה ברח' יוסף הגלילי 20 ורח' קריניצי 111 ד' הממוקמים דרומית למגדל לא תהיה הרעה משמעותית בגין סעיף זה בגלל מיקום המבנה יחסית למגדל .

12.גורמים משביחים :

לפי ע"א 600/89 גדעון וכרמלה נ. ו. מ. לתכנון ובניה :

בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש לקחת בחשבון את כל האלמנטים שבתכנית הנטענת כפוגעת, גם הפוגעים וגם המשביחים כאשר חובת ההתייחסות וההנמקה לעניין קיומם או אי קיומם של אלמנטים משביחים העשויים לקזז או אף לאפיין את הפגיעה הנטענת מוטלת על התובעים .
בתכנון החדש מוצעת תכסית יותר קטנה ושטחים פתוחים יותר גדולים . חניה לילית ציבורית בחינם .
עצם השינוי מיעוד למבני ציבור לקרקע ביעוד למגורים ושטח פתוח מעלה את ערך הנכס הצמוד (הנדון) .

לפי מחקר בשיטת דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי מקרקעין משנת 2002 שיעור הגדלת הערך הראוי של יחידת מגורים עקב צמידותה לשצ"פ :
בשימוש גן ציבורי - 9%
בשימוש חניה - 2%-5%
לפי מחקר שנערך על ידי השמאים ירמיהו אלוני וערן יואב בנושא הבדלי שווי בין דירות מגורים הפונות אל מתחם מבני ציבור לבין דירות מגורים שאינן פונות/גובלות עם מתחם זה .
הסקר נערך לגבי קירבה לאגף של מרכז רפואי גדול ופעיל .
המקום - עיר גדולה במרכז .

הגיעו למסקנה :
חשיפה אל מבנה ציבור , ישירות מורידה את ערך הדירה בכ- 20% . חשיפה אל מבנה ציבור בהפרש של קומה אחת מורידה את ערך הדירה בכ- 7% .

בשומה המכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 4.4.011
בגבעת שאול הגיעה למסקנה על בסיס ניתוח מספר רב של עסקאות דירות ברח' נצאל ורח' משה דיין :
ששווי דירות שפונות לשטח בנייני ציבור פחות בכ- 5% משווי דירות שלא פונות .

לאור האמור לעיל , ובהתחשב בכך שמצב חדש חלק ממבנה הציבור עדיין קיים .
אומדן השבחה סבירה = 1-2% (לפי מיקום הדירה) .

13. שימוש בעסקאות לפני אישור התכנית :
עסקאות לפני אישור התכנית ובמיוחד אחרי פרסום בדבר הפקדה בשנת 2000 אינן משקפות את המחיר של המצב לפני .
יש לנטרל את השפעת ההליך התכנוני עצמו (כמו שצוין לעיל בהלכת לוסטרניק) .

שימוש בעסקאות מלפני 5.12.00 (יום הפרסום בדיון להפקדה בעיתונות) מבטא מחירים בתקופה הרחוקה כ- 6 שנים מהתאריך הקובע ולכן אינן עסקאות ישימות .

כשיטה חלופית להערכת ירידת הערך באם חלה ניתן להשוות בין מחירי דירות המרוחקות ופחות מושפעות מהתכנית "הפוגעת" לעומת מחירי דירות באותה סביבה הגובלות או לכל היותר בקו שני מהתכנית הפוגעת .

14. הטענה בעניין תאריך הרכישה :

על פי נסחי רישום הנ"ל כל התובעים (הבעלים) רשומים בטאבו לפני המועד הקובע שהינו יום אישור תכנית ג/ 1113 . חוץ מתת חלקה 663/28 אשר נרשמה בשנת 2009 ע"ש יוסי דרור .

הזכות לתביעה מוקנית למי שהיה בעלים ביום אישור התכנית . אין זה רלוונטי מתי נרכש הנכס כל עוד הרכישה הייתה לפני התאריך הקובע.

תת חלקה 663/28 נרכשה על ידי מר דרורי יוסף בתאריך 9.9.1996 לפני התאריך הקובע לתכנית (לפי צילום הסכם רכישה) .

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13. <u>ירידת הערך / השבחה</u> :

חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח אקו' יחסית לקומה 3	ירידת ערך נפח תנועה	ירידת ערך פרטיות	ירידת ערך זרימת אויר	ירידת ערך הצללה	גורמים משביחים	אומדן ירידת ערך נטו מ"ר אקו'	באחוזים	(2) בש"ח לפי ממוצע 11,000 ₪ /מ"ר רשום אקו'
663	32	3	57.52	(1) 61.84	-1.5%	- 2.5%	- 0.5%	X	+ 1%	2.16	3.5%	23,760
663	16	3	62.63	62.63	- 1.5%	- 1%	- 0.5%	-0.5 %	X	2.19	3.5%	24,090
663	28	2	57.52	60.4	-1.5%	- 2.5%	- 0.5%	X	+1%	2.11	3.5%	23,210
638	4	2	86.64	86.64	-1.5%	- 3%	- 0.5%	X	+2%	2.6	3%	28,600
638	6	2	89.43	89.43	-1.5%	- 2%	- 0.5%	X	+2%	1.79	2%	19,690
473	5	3	70	70	- 1.5%	-3%	-0.5%	-1.5 %	+2%	3.15	4.5%	34,650

---

1. דירה משופצת טוב .
2. ראה ממוצע מחירי דירות בסביבה בסעיף 14 שלהלן .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

(1+2)

14. אומדן ירידת ערך על בסיס מחירי דירות בסביבה הקרובה :

14.1 מחיר דירות :

א. דירות בחלקות גובלות : בגוש 6125 עד מרחק כ- 100 מ' :

חלקה	תאריך	שנת בניה	קומה	שווי למ"ר מבונה מתואם לשנת בניה אחידה 1970
678	22.8.06	1950	1/3	13514
761	5.9.06	1960	ק/4	10758
671	17.12.06	1960	2/3	12765
678	8.5.07	1970	2/3	9740
678	17.12.07	1970	2/3	13898
678	27.11.07	1970	1/6	9421
286	21.6.07	1970	3/3	13536
286	7.8.07	1975	1/3	9060
678	7.8.07	1970	1/7	11290
410	28.6.07	1960	1/4	12453
410	19.8.07	1960	3/3	13191
369	27.6.07	1960	2	12741
369	28.8.07	1960	3	12432
621	31.12.06	1963	4/ ק	10045
621	24.9.07	1963	2/4	14959
601	25.9.07	1958	4/4	10334
369	23.7.06	1950	2/4	12279
723	21.8.06	1987	1/15	7239
675	18.6.06	1996	1/4	9199
148	22.10.07	1950	ק/2	10609
723	4.10.06	1975	11/15	8331
758	9.1.07	1990	1/9	7448
723	8.3.07	1990	6/15	7728
703	26.3.07	1974	1/4	11517
589	26.4.07	1960	2/2	11568
589	3.5.07	1956	1	13083
289	16.7.07	1967	1/3	12517
601	20.11.07	1960	3/4	11669
723	29.5.07	1970	8	8400
703	7.9.06	1976	3/4	9384
286	18.6.06	1949	3/3	10948
623	28.11.06	1963	1/3	13235
160	24.02.07	1960	2	12717
723	21.05.07	1990	3/12	7781
601	20.6.07	1975	2/3	11158
148	14.10.07	1953	ק/3	12485
723	22.10.07	1980	10/14	9338
ממוצע למ"ר רשום				₪ 11,047

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ב. דירות בסביבה במרחק מעל 200 מ' (כמעט ולא מושפעות מהתכנית) :

חלקה	תאריך	שנת בניה	קומה	שווי למ"ר מבונה מתואם לשנת בניה אחידה 1970
235	30.7.06	1960	3/3	11753
633	6.11.06	1960	1/3	13891
694	24.12.06	1970	3/3	8830
592	28.3.07	1959	ק/3	14084
193	29.3.07	1970	2/2	9335
186	28.3.07	1948	1/3	10310
301	1.3.07	1980	ק/2	11416
611	25.4.07	1962	1/3	14285
529	29.4.07	1954	1/3	14177
611	8.5.07	1960	1/3	13750
617	13.4.07	1961	1/3	13380
185	2.7.07	1960	1/4	11000
235	5.8.07	1950	3/3	14372
617	30.8.07	1960	2	13607
186	12.9.07	1950	2/3	11954
625	1.11.07	1960	3/3	12270
479	22.11.07	1958	2/2	11573
720	9.12.07	1970	4/5	7904
90	18.12.07	1960	1/4	14003
259	31.12.06	1960	ק	11925
122	17.12.06	1960	ק/3	9228
685	30.1.07	1970	1	7999
256	28.2.07	1982	2/3	11467
478	24.5.07	1965	1/3	13968
42	22.11.07	1970	1/6	13070
491	11.6.06	1960	1/2	8250
493	4.6.06	1950	2/3	10082
544	11.6.06	1967	11/12	12561
604	26.6.06	1964	1/4	8527
604	10.8.06	1958	1/4	11340
259	28.9.06	1956	1/3	13014
378	28.9.06	1977	2/4	11179
608	24.10.06	1980	2/3	8851
87	14.11.06	1990	2/4	8420
613	16.11.06	1960	1/4	8892
228	19.11.06	1951	ק/3	10680
461	7.12.06	1950	3/3	8600
570	10.12.06	1970	1/2	12700
158	24.12.06	1960	4/4	13109
689	25.12.06	1970	1/4	11191

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

603	29.12.06	1960	3/4	12119
606	31.12.06	1974	3/4	11154
330	22.1.07	1950	2/3	13810
747	14.2.07	1977	1/3	8551
695	14.3.07	1974	ק/6	9139
571	19.2.07	1957	2/3	9973
153	21.2.07	1962	1/3	12842
241	20.2.07	1956	1/4	10944
491	19.3.07	1950	2/2	14845
227	18.3.07	1960	3/3	8681
326	21.3.07	1980	2/3	8278
139	11.4.07	1960	3/3	9157
319	29.4.07	1970	ק/3	12250
571	11.4.07	1950	ק/4	14547
619	4.5.07	1960	2/4	12525
198	25.4.07	2001	2/7	14907
470	6.5.07	1970	3/3	9740
326	22.6.07	1960	1/2	13571
98	1.7.07	1970	1/3	10831
571	5.7.07	1960	2/3	10694
491	22.8.07	1955	1/3	13248
152	4.9.07	1950	3/3	13304
401	23.10.07	1979	3/4	9431
732	1.11.07	1980	2/7	9285
470	18.10.07	1970	1/4	9617
619	29.10.07	1961	3/3	12161
625	1.11.07	1960	3/3	12270
153	6.11.07	1963	ק /4	8812
326	15.11.07	1955	2/2	14649
461	21.11.07	1975	ק /3	10220
747	21.11.07	1974	2/3	9889
689	22.11.07	1974	3/4	8698
272	5.12.07	1955	2/3	14507
683	12.12.07	1970	3/4	12460
631	5.11.07	1960	3/3	11916
98	23.11.07	1960	1/3	10226
571	17.12.07	1957	3/3	9685
359	30.11.07	1950	2/4	9360
608	24.8.06	1950	3/3	12210
318	12.7.06	1960	2/2	10568
135	20.9.06	1930	2/3	13647
100	29.6.06	1947	2/3	13767
98	19.11.06	1960	3/4	9368
140	21.11.06	1960	3/4	10091
653	26.10.06	1967	1/3	11499

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

738	5.11.06	1973	1	13705
140	28.11.06	1966	1/3	8553
572	29.11.06	1970	2/3	12798
619	15.2.07	1960	2/4	8685
178	20.2.07	1953	1/3	10859
606	31.12.06	1974	3/4	10922
493	28.2.07	1970	3	8408
745	29.3.07	1964	ק/4	11787
158	6.5.07	1960	4/4	8575
728	24.5.07	1960	3	11440
657	24.5.07	1980	5/7	11479
131	26.6.07	1960	2/3	10033
493	18.10.07	1975	1/3	9244
98	4.12.07	1970	3/3	14259
374	19.07.07	1960	ק/2	13625
139	30.7.07	1960	2	9577
157	9.8.07	1962	2	12146
ממוצע למ"ר רשום				₪ 11,329

---

1. עסקאות חריגות לא נלקחו בחשבון מתחת ל- 7000 ₪/מ"ר ומעל 15,000 ₪/מ"ר .
2. הייתה התייצבות מחירי דירות בשנים 2007 – 2006 ולכן אין צורך במקדם התאמה לזמן .

כיכר המעין - ת.ד. 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

14.2 מסקנה :

על פי מחירי דירות גובלות עד למרחק כ- 100 מ', מחיר למ"ר בנוי רשום אקו' בממוצע = 11,047 ₪ .
על פי מחירי דירות מרוחקות יותר מ- 200 מ' וכמעט לא מושפעות מהתכנית הנדונה , מחיר למ"ר בנוי רשום אקו' בממוצע = 11,329 ₪ .
הפרש ממוצע = 282 ₪ / בנוי .

על פי ירידת ערך ממוצעת של כ- 282 ש"/מ"ר בנוי,אומדן ירידת ערך בדירות הנדונות :

תת חלקה	אומדן ירידת ערך בש"ח	מקדם ירידת ערך יחסית למיקום ומצב הדירה	אומדן ירידת הערך בש"ח
663/32	17,439	1.5	26,158
663/16	17,662	1.5	26,493
663/28	17,033	1.5	25,549
638/4	24,432	1.25	30,540
638/6	25,219	1	25,219
473/5	19,740	2	39,480

14.3 מסקנה סופית :

לדעתי ,יש להתבסס על חישוב ירידת ערך מפורט מאשר מחירים ממוצעים.
ולכן , ירידת הערך מתבטאת באחוזים בודדים לפי התחשיב המצוין בסעיף 13 לעיל .

15. השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ירידת ערך בתת חלקות הנ"ל עקב אישור תכנית רג/ 1113 נכון לתאריך קובע 25/06/2006 נאמד על ידי כדלקמן:

תת חלקה	אומדן ירידת ערך סופי	אומדן באחוזים מערך הדירה
663/32	₪ 23,760	כ – 3.5%
663/16	₪ 24,090	כ – 3.5%
663/28	₪ 23,210	כ – 3.5%
638/4	₪ 28,600	כ – 3%
638/6	₪ 19,690	כ – 2%
473/5	₪ 34,650	כ – 4.5%

חל הצמדה וריבית כחוק .

16. <u>התייחסות לסעיף 200 :</u>

לאור החלטת ועדת הערר שהשמאי המייעץ יוכל על פי שיקול דעתו גם ליתן את התייחסותו לטענות הצדדים בנוגע לחלותו או אי חלותו של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה ,

אני מוצא לנכון להשאיר החלטה זו לשיקול דעת ועדת הערר עצמה הן בגלל גובה ירידת הערך הקטן יחסית (2% - 4.5%) והן בגלל שמדובר על פרויקט שתועלתו בעיקר לבעלי הנכס "הפוגע" .

17. <u>שכ"ט</u> : שכ"ט *יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .*

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס הנדון וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית .

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב