10 ביוני 2013

מספרנו: 12 / 15318 א'

לכבוד

<u>ועדת ערר מחוז ירושלים</u>

העתק:

כץ אהוד ואיילה (להלן: "העוררים")

באמצעות יואל גנני

שמאי מקרקעין

<u>yganani@barak.net.il</u>

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "הועדה ו/או המשיבה")

באמצעות אמיר חופשי

שמאי מקרקעין

<u>valuers@netvision.net.il</u>

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר ימ- 28/12)

גוש 30139, חלקה 321, חלקת משנה 2

<u>רחוב רבדים 7 בירושלים</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5303.

2. <u>המועדים הקובעים:</u>

11/09/2007- מועד פרסום למתן תוקף של תוכנית 5303 בי.פ 5717.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 17/12/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 01/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י העוררים בתאריך 07/09/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יואל גנני מיום 07/09/2010 (לרבות נספחים).

5.3 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אמיר חופשי מיום 05/04/2011 (לרבות נספחים).

5.4 חוות הדעת המשפטית שנכתבה ע"י עו"ד הדר מנצורי מטעם הועדה.

5.5 החלטת הועדה המקומית בתביעת הפיצויים מיום 16/11/2011.

5.6 מסמך התייחסות של שמאי המשיבה יואל גנני לחוות הדעת של שמאי הועדה.

5.7 כתב הערר שהוגש בתאריך 15/01/2012 לוועדת הערר.

5.8 תשובת המשיבה לערר.

5.9 החלטת וועדת הערר מיום 07/08/2012 בדבר מינוי שמאי מייעץ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס שבנדון מהווה מחצית מבית מגורים דו משפחתי הממוקם ברח' רבדים 7, ירושלים. רחוב רבדים הינו רחוב חד סטרי היוצא מרחוב לייב יפה ומסתעף לשדרות עין צורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סביבת הנכס, המהווה את שכונת ארנונה, שקטה ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

6.2 <u>פרטי הנכס הנישום והמצב המשפטי:</u>

6.2.1 <u>רבדים 7:</u>

<u>תאור הנכס:</u>
הנכס הינו בית מגורים צמוד קרקע המהווה מחצית מדו משפחתי הבנוי בשתי קומות וקומת גג מעל לקומת מרתף, הנמצא על כמחצית חלקה הרשומה בשטח של 567.00 מ"ר. החלקה ממוקמת בסמוך ומדרום להצטלבות הרחובות קורא הדורות ורבדים, בעלת צורה דמוית טרפז עם חזית של כ- 22 מ' לרח' רבדים.
בית המגורים כולל קומת מרתף המשמשת למחסן ו- 2 חניות לכלי רכב. מעליה בנויות שתי קומות בשטח כולל של כ-150 מ"ר וחלל גג רעפים. קומת הכניסה כוללת חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר שירותים, מרפסת פתוחה וחצר. קומה א' כוללת שלושה חדרי שינה. חלל גג הרעפים כולל חדר שינה וחדר רחצה ושירותים.

<u>גבולות הנכס:</u>
צפון מזרח - רח' רבדים.
דרום מזרח - מחצית מדו משפחתי צמוד.
צפון מערב - בתי מגורים צמודי קרקע.
דרום מערב - מגרשים לבנייה רוויה עפ"י התכנית "הפוגעת".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

המצב המשפטי:

בהתאם לפלט מידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים:

גוש	30139 :		
חלקה	321 :		
שטח החלקה	567.00 מ״ר :		
חלקת משנה	2 :		
שטח חלקת משנה	184.30 מ״ר (שטח בנוי) :		
קומות	מרתף, קרקע, ראשונה ושניה. :		
הצמדות	גינה – 178.20 מ״ר ; חניה – 24.10 מ״ר ; קירות הדירה החיצוניים – 0.00 ; חדר הסקה 2.4 מ״ר ; גג – 70.60 מ״ר. :		
בעלויות	כץ אהוד :	ת.ז 53340915	1/2
	כץ איילת	ת.ז 54853031	1/2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1 התוכניות החלות במקרקעי העוררים:

<u>תכנית מס' 1721 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2272 מיום 25/11/1976</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 5. בהתאם לתקנון התוכנית, הוראות הניבה שיחולו על אזור מגורים 5 בתוכנית יהיו לפי ההוראות בתוכנית המתאר מס' 62. בהתאם לכך, זכויות הבניה העיקריות הינן 25% משטח המגרש לכל קומה ובשתי קומות סה"כ 50% קיבולת בניה עיקרית.

<u>היתר בניה :</u>

<u>רבדים 7</u>:

היתר בניה מס' 3246 מיום 23/07/1979, היתר משותף להקמת בית מגורים דו-משפחתי הכולל שטחי בנייה כדלקמן:

קומת כניסה	-	158.45 מ"ר
קומה א'	-	134.79 מ"ר
חדרי הסקה	-	4.75 מ"ר
חדרי כביסה	-	5.75 מ"ר
מקלטים	-	4.92 מ"ר
מחסנים	-	24 מ"ר

7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":

מצב קודם:

<u>תמ"מ / 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2308 מיום 31/03/1977</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד קרקע חקלאית.
בהתאם לתקנון התוכנית המונח "קרקע חקלאית" מוגדר כאזור מעובד בשלחין, בבעל, או בעצי פרי לרבות אזור המיועד לעיבוד חקלאי, או הוכרז על פי החוק כקרקע חקלאית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2578 מיום 15/11/1979</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד אזור חקלאי א'. בהתאם לתקנון התוכנית המונח "אזור חקלאי א'" מוגדר ככל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.

התכליות המותרות באזור חקלאי א' הינן:

- שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- משתלות וחממות.
- בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור הועדה המקומית.
- לולים מרוכזים.
- דרכים.
- מתקנים הקשורים במרעה.

<u>תמ"מ /48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5348 מיום 01/12/2004</u>

התכנית משנה את יעוד השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" מקרקע חקלאית לאזור לפיתוח עירוני. סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-100 דונם. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור לפיתוח עירוני:

- השימושים המותרים באזור לפיתוח עירוני יקבעו בתוכנית מתאר מקומית.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מתאר מקומית.
- תכנית המתאר המקומית תייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח בהתאם לצרכי הבניה בתחום תוכנית זו ובשכונת ארנונה ותלפיות הגובלות בה.
- התוכנית המקומית תכלול הוראות בדבר צפיפות הבניה, שטחי הבניה, גובה הבניה, חומרי הבניה, נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

<u>תכנית מס' 5303 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 ביום 11/09/2007</u>

נטען כי, "התוכנית פוגעת". סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-97.294 דונם.
מהווה תוכנית שינויים מס' 1/97 לתוכנית מי/200.
מטרות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה ול-3 קומות לחניה או למגורים מתחת למפלס זה, לבניינים לאורך כביש הרכבת ל-12 קומות מעל קומת חניה עילית ו-2 קומות חניה תת קרקעיות, ולבניין בפינת דרך חברון וכביש הרכבת ל-21 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות לחניה מתחת למפלס זה.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים שיוקמו מדרום לרחוב רבדים וממערב לרח' לייב יפה ל-3 קומות מעל מפלס הרחוב ולקומת חניה תת קרקעית.

בתוכנית מספר ייעודי קרקע הרלוונטיים לעניין טענות העוררים:
<u>אזור מגורים 2 מיוחד</u>
מהווים את מגרשים מס' 3-12 בתוכנית. מגרשים מס' 5-12 ממוקמים בצמוד ומדרום לרח' רבדים. במגרשים הנ"ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הבאות (הזכויות המפורטות לכל אחד מהמגרשים):

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	: 600 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס 0.0	: 150 מ"ר
שטח שירות מתחת מפלס 0.0	: 80 מ"ר
שטח כולל	: 890 מ"ר
צפיפות	: 6 יח"ד
מס' קומות	: 3 קומות (בנוסף יותר שימוש בחלל גג רעפים)
גובה מרבי	: 11.5 מ' (ממפלס הכניסה עד למדלפות הגג)
גגות רעפים	: בעל 4 שיפועים ; 30 מעלות זווית שיפוע מקס'
מרפסות גג (מגרשים 5-12)	: יותרו רק בחזיתות הדרומיות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אזור מגורים מיוחד

מהווים את מגרשים מס׳ 14-20 בתוכנית. מגרשים מס׳ 14-16 ממוקמים בצמוד ומדרום מזרח לדרך חברון. מגרש מס׳ 17 ממוקם בפינת הרחובות אשר וינר ודרך חברון. מגרשים מס׳ 18-20 ממוקמים מצפון לרח׳ אשר וינר. במגרשים הנ״ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	מספר קומות	גובה מקסימאלי ב-מ׳
14	10	34.0
15	10	34.0
16	10	34.0
17	21	67.0
18	12	40.0
19	12	40.0
20	12	40.0

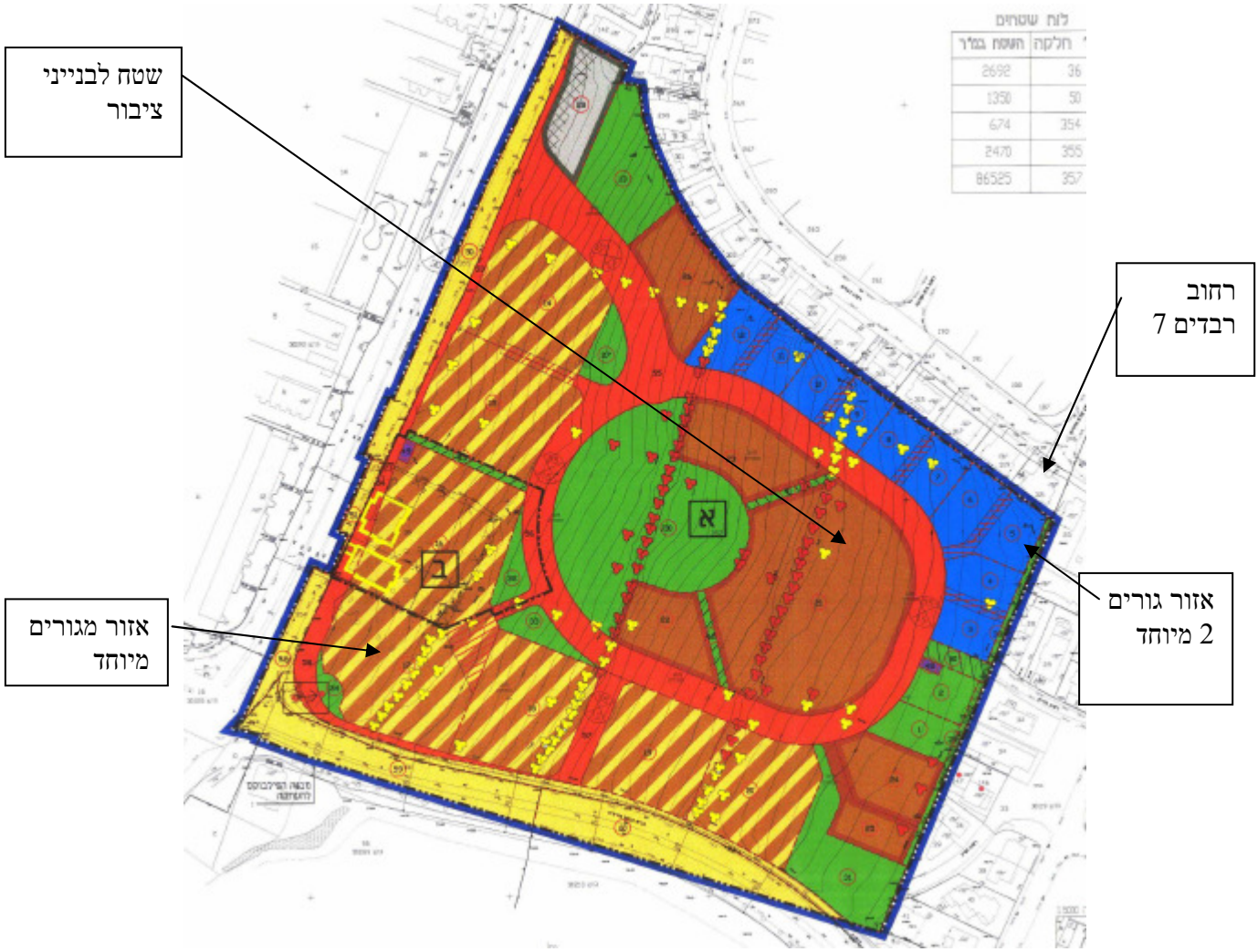
שטח לבניין ציבורי

מהווים את מגרשים מס׳ 21-26 בתוכנית. במגרשים הנ״ל תותר הקמת מבני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	שימוש	מספר קומות
21	בית ספר ו-2 כיתות גן ילדים	4
22	גן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה	2
23	שלוחת מתנ״ס ותנועת נוער	3
24	מעון יום, מועדון ומרכז יום לקשיש	2
25	מקווה ו-2 בתי כנסת	2
26	4 כיתות גן ילדים	2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מתוך תשריט תוכנית 5303



מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

8. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

שמאי העוררים	שמאי הועדה
<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>	
בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבטים הבאים: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי השכונה (תנועה, רעש, זיהום אוויר, שכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך)	בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבט זמינות פגיעה בנוף בלבד.
שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 4,020,000 ₪ שיעור הפגיעה הכולל: 22% סכום ירידת הערך: 884,400 ₪	שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 4,020,000 ₪ שיעור הפגיעה המקסימאלי: 5% מקדם זמינות הפגיעה: 0.1 סה"כ שיעור הפגיעה: 0.5% סכום ירידת ערך: 20,100 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

9.1 שמאי העוררים:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תאור הנכס	תמורה ב-₪	שווי מ"ר
01/11/07	30139	87	4	דירה בקומה 3 בשטח אקוו' של 145 מ"ר	₪ 2,973,000	₪ 20,500
27/04/07	30139	250	4	דירת דופלקס קומות 1 ו-2 בשטח אקוו' של 150 מ"ר	₪ 1,848,750	₪ 12,325
04/12/06	30139	183	2	דירה בקומה 1 בשטח אקוו' של 105 מ"ר	₪ 1,692,000	₪ 16,600
11/08/06	30119	19	2	דירה בקומה ראשונה בשטח ברוטו של 60 מ"ר	₪ 969,742	₪ 16,200
17/10/05	30139	309	1	קוטג' בקומה 1 ו-2 בשטח רשום של 141 מ"ר וחצר צמודה בשטח 102 מ"ר	₪ 2,791,800	₪ 15,000

שמאי העוררים קובע כי לאור נתונים אלו ובהתחשב באופי הנכס נשוא השומה המהווה דירת קוטג' יוקרתית הממוקמת במיקום ייחודי הגובל בנוף לשטח פתוח נקבע שווי למ"ר אקוו' למועד הקובע בסך של 20,000 ₪.

מחקרים

- מחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שווין של דירות מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- מחקר משנת 2010 שנערך באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי בנושא השפעת מאפייני האוכלוסייה על מחירי נכסי נדל"ן למגורים.

<u>בנושא התפתחות טבעית של הסביבה</u>

- ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

9.2 **<u>שמאי הועדה:</u>**

מקבל את ערכי השווי לעניין המצב הקודם, שקבעו העוררים בשומתם – לא מציג עסקאות נוספות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>

בהתאם למטרת התוכנית, התכנית משנה את יעוד הקרקע בשטח של כ-97 דונם משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך וכו'.

<u>שמאי העוררים:</u>

שמאי העוררים קובע כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303. השמאי טוען כי הנכס גובל עם ה"תכנית הפוגעת" ונפגע ממנה בהיבטים הבאים:

א. פגיעה בשל חסימת החשיפה לנוף.

ב. יצירת הצללה.

ג. פגיעה בפרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. חסימת **<u>הנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף של שטח פתוח, לנוף הכולל בנייני מגורים בגובה מירבי של 11.5 מ׳ הממוקמים במרחק של 11 מ׳ מגבול המגרש של הנכס הנדון כפי שבא לביטוי בנספח מס׳ 4 לתוכנית (נספח קווי בניין). השמאי טוען כי בית המגורים הנישום, נהנה שנים רבות מנוף של שטח פתוח. מעבר לו, לא הייתה כוונה לבנות מאחר ומדובר בגבולה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, בשטחים הכלולים בשטחי הקיבוץ רמת רחל ובמטה יהודה.

הבניה בחלקה הצפוני של התכנית (מגרשים ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד) תהיה בהתאמה לגובה של הנכסים הקיימים הצמודים אליהם מצפון והמהווים את בתי המגורים צמודי הקרקע ברח׳ רבדים. לטענתו, מאחר וטופוגרפית רחוב רבדים היא בשיפוע יורד ממערב למזרח, בתי המגורים שבגבול הצפון מזרחי של התוכנית יפגעו פגיעה טוטלית מביטול החשיפה לנוף.

שמאי העוררים מבצע תחשיב גבהים בהתאם לנתונים בנספח מס׳ 2 לתכנית (חתכים) ובהתאם לתשריט היתר הבניה של בית המגורים ברח׳ רבדים 13 (שביחס אליו נעשה החתך):

<u>מתוך נספח מס׳ 2</u>

שיא גובה הבניין מדרום לרח׳ רבדים 13	: 799 מ׳ מעל פני הים.
גובה תחילת הגג (מדלפות הגג)	: 794 מ׳ מעל פני הים.

<u>מתוך תשריט היתר הבניה של רח׳ רבדים 13</u>

גובה רצפת המרתף	: 784.88 מ׳ מעל פני הים.
הפרש בין רצפת המרתף לרצפת קומה א׳	: 5.44 מ׳
גובה רצפת קומה א׳	: 790.32 מ׳ מעל פני הים.
גובה עיניים אדם בגובה 1.7 מ׳ העומד בקומה א׳	: 1.5 מ׳
סה״כ גובה מבט עיניים מקומה א׳ (במעוגל)	: 791.8 מ׳ מעל פני הים.

לטענתו של שמאי העוררים מתקבל כי אדם המסתכל מקומה א׳ ברח׳ רבדים לכיוון דרום, מבטו יהיה נמוך יותר מהבניינים ב״תכנית הפוגעת״ באופן הבא:

משיא גובה גגות הבניין : 799 מ׳ – 791.8 מ׳ = 7.2 מ׳ נמוך יותר

ממדלפות גג הבניין : 794 מ׳ – 791.8 מ׳ = 2.2 מ׳ נמוך יותר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לביסוס טענותיו בדבר הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה משינוי הנוף כאמור, מציין שמאי העוררים את המחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים. המחקר השווה בין שוויין של דירות בבנייה רוויה מהן נשקף נוף עירוני או נוף לשטח פתוח לדירות דומות בבניה רוויה מהן לא נשקף נוף כלשהו. בהתאם לתוצאות המחקר דירה בבנייה רוויה בסביבת הנכס שבנדון עם נוף לשטח עירוני, שוויה גבוה יותר בשיעור של 6.44% משווי דירה דומה ללא נוף. שוויה של דירה עם נוף לשטח פתוח, גבוה יותר בשיעור של 6.3% בממוצע משווי דירה דומה ללא נוף. שמאי העוררים מציין כי קיים יתרון נוסף בהתאם לתוצאות המחקר והוא שיתכן שדירות עם נוף נמכרות מהר יותר מדירות ללא נוף. כמו כן, שמאי העוררים טוען כי במקרה הנדון, כאשר מדובר בבית מגורים צמוד קרקע הפגיעה הינה חמורה יותר.

לעניין הציפיות להתפתחות עירונית, כפי שנטען בשומת הועדה, מציין השמאי, כי רכשו את זכויותיהם בחלקה שבנדון בשנים שקדמו לפתיחת תיק לתכנון תמ"מ 48/1 ועוד לפני הפקדת תוכנית 5303, והשטח שנכלל במסגרת התכנית היה ביעוד חקלאי. ציפיות העוררים לבינוי בגבולות מגרשם היו רחוקות מאוד ועל כך הם הסתמכו בעת רכישת זכויותיהם במקרקעין. כך טוען שמאי העוררים גם לגבי פסקי הדין שהובאו ע"י הועדה בנושא התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר ומציין כי כשהעוררים רכשו את הזכויות, החלקה שבנדון הייתה בגבולה של העיר ירושלים והציפיות לפיתוח השטח החקלאי מעבר לגבול המוניציפאלי היו רחוקות מאוד.

ב. פגיעה בגין **<u>הצללה</u>** הנובעת מהבינוי שאושר במסגרת תכנית 5303. שמאי העוררים מפרט מתוך נספח מס' 5 לתכנית 5303. נספח המהווה חלק ממסמכי התכנית, שבדק את השפעת ההצללה של הבינוי בין היתר גם ביחס לבתי המגורים ברח' רבדים: "בקולטים מס' R17 – R27 מצידה המזרחי של התוכנית מתקבלת הצללה של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר בשעות אחה"צ המאוחרות (שעה 16:00 והלאה) בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר". שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ג. פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. כיום הנכסים נהנים מפרטיות רבה וזאת לאור העובדה כי הם גובלים בשטח חקלאי. בעקבות הבניה המתוכננת בתחום תוכנית 5303 הפרטיות של בעלי הנכס שבנדון תיפגע באופן מלא מאחר ובנין המגורים הסמוך ביותר ב"תכנית הפוגעת" במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש שבנדון וכ-15 מ' מבית המגורים. שמאי העוררים טוען כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן ונבנה לכיוון השטח הפתוח וזאת על מנת לשמור על הפרטיות בנוסף ליתרון הנובע מהנוף הפתוח.

ד. **<u>שינוי באופי השכונה</u>** – שמאי העוררים טוען כי הדיירים ברח' רבדים הינם תושבים ברמה סוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע. תוכנית 5303 כוללת תכנון של 874 יח"ד שישנה את המרקם של השכונה ויכניס אליה תושבים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. עפ"י מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי קיים פער משמעותי ביותר בשווי נכסים בין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ובין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה.
כמו כן, בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 5303, בקרבת הנכס יעבור כביש דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון. משמעות הדבר לטענת שמאי העוררים היא מטרד רעש משמעותי בקרבת הנכס שבנדון.
בנוסף, לפי חישוב של 1.5 – 2 רכבים לכל יח"ד בתכנית, מתחם המגורים המתוכנן להוסיף 874 יח"ד יוסיף סדר גודל של 1,500 רכבים באזור שיגרמו לעומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהשכונה ביחוד בשעות הבוקר ולאורך כל היום.

לסיכום, שמאי העוררים קובע את ירידת הערך שנגרמה בגין ה"תכנית הפוגעת" לפי:

שווי הנכס ללא הפגיעה : ₪ 4,020,000

שיעור הפגיעה הכולל לסעיפים א-ד : 22%

סכום ירידת הערך : ₪ 4,020,000 X 22% = ₪ 884,400

בתגובת שמאי העוררים לשומת הועדה נמצא תחשיב המפרט את שיעורו של כל גורם פגיעה כדלקמן:

נוף	הצללה וזרימת אוויר	פרטיות	שינוי באופי השכונה	סה"כ
8%	3%	8%	3%	22%

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי הועדה :</u>

שמאי הועדה טוען כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס׳ 5303 רק בהיבט של זמינות בשינוי הנוף ודוחה את שאר טענות שמאי העוררים :

א. <u>ציפיה להתפתחות עירונית</u>

תכנית 5303 אינה מהווה מעבר חד מיעוד חקלאי למגורים אלא קדמו ל״תכנית הפוגעת״ התהליכים הבאים :

- סיפוח השטח בתחום ה״תכנית הפוגעת״ לשטח המוניציפאלי של ירושלים בתחילת שנות ה-90 בעקבות ועדות קוברסקי וקלעגי׳ (ועדות חקירה להרחבת גבולות).
- מכרז מינהל מס׳ ים/1003/95 מיום 20/09/1995 להתקשרות בחוזה למתן שירות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין המהווים את השטח שבתחום תוכנית 5303 (מכרז מקב״ת)
- תוכנית המתאר המחוזית 48/1.

לטענת שמאי הועדה, כל אחד מהתהליכים האלו מהווה גורם לציפייה ברורה להתפתחות עירונית בשטח תוכנית 5303.

ב. <u>התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר</u>

הרחבת השכונה המתוכננת במסגרת התכנית נועדה ליישם מדיניות ממשלתית ועירונית. ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק כי למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. לביסוס עמדתו מציין שמאי הועדה את ערר 47/06 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין ואת עמ״נ (ת״א) 189/07 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין.

ג. <u>הצללה</u>

שמאי הועדה מפרט מתוך נספח מס׳ 5 (נספח הצללה) לתכנית 5303 לעניין מסקנות הדו״ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה״תכנית הפוגעת״ ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי, ההצללה הנגרמת למבנים ברח׳ רבדים עומדת בטווח של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר, בשעות אחה״צ המאוחרות בלבד, בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר. הצללה זו, לטענתו, עומדת בקריטריון התכנון

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה. הקריטריון הבריטי קובע כי כל המבנים בסביבה המושפעים מן הבניינים המתוכננים, ימשיכו לקבל 25% משעות ההארה השנתיות במשך כל השנה ומעל 5% בעונת החורף.

ד. <u>עומסי תחבורה</u>

צירי התנועה והגישה לשטח הגובל הינם מדרך חברון ומכביש הגישה לקיבוץ רמת רחל ולא דרך שכונת ארנונה ולא דרך רחוב רבדים. לפיכך קובע שמאי הועדה כי אין השפעה תחבורתית על הנכסים ברחוב רבדים.

ה. <u>פגיעה בגין חסימת הנוף</u>

מבחינה מהותית הפגיעה הנ"ל התגבשה במסגרת הליכי הסיפוח של השטח לעיריית ירושלים, מכרז מקב"ת ואישור תכנית מתאר מחוזית 48/1, תהליכים שקדמו לאישור תוכנית 5303 וגרמו לפגיעה שהתגבשה באופן סופי עם אישור תכנית 5303. בהתאם לכך, קובע שמאי הועדה כי אישור תכנית 5303 גרם לזמינות הפגיעה.

שיעור הפגיעה המקסימאלי בנוף	: 5%
מקדם זמינות הפגיעה	: 0.1
שיעור הפגיעה	: 0.5% = 0.1 X 5%

שווי הנכס שבנדון	: ₪ 4,020,000
שיעור הפגיעה	: 0.5%
סה"כ ירידת ערך	: ₪ 20,100 = 0.5% X ₪ 4,020,000

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>החלטות והנחיות ועדת ערר</u>

<u>הליך תכנון אחד</u>

ועדת הערר נדרשה להחליט האם תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם או שתמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות יחדיו מהלך תכנוני אחד. המשיבה טענה כי תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וכי הציפיות להתפתחות העירונית לרבות הפגיעה בנוף התגבשו כתוצאה ממספר תהליכים ובין היתר בשל אישור תמ"מ 48/1. ב"כ העוררים טען כי לעוררים לא הייתה אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין אישור תמ"מ 48/1 ורק תכנית 5303 קבעה את עצם הפגיעה במקרקעין.

ועדת ערר קבעה כי תמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות הליך תכנוני אחד וכי לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת. בסעיפים 78-73 להחלטה מסבירה ועדת הערר מדוע לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1.

סעיף 73 להחלטה: *"אנו סבורים כי במקרה שלפנינו לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1".*

סעיף 78 להחלטה: *"בנסיבות אלו, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין תמ"מ 48/1 היות ולא ניתן היה לקבוע כי זו אכן מגלה פגיעה במקרקעין".*

הסיבות אותן מציינת ועדת הערר הינן כלליותה של תמ"מ 48/1 ששינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור פיתוח עירוני מבלי לקבוע פרמטרים תכנוניים כלשהם שיקבעו בתכנית מפורטת.

בסעיפים 81-79 להחלטת ועדת הערר מפורט מדוע אין בעצם השינוי משטח חקלאי למגורים במסגרת תמ"מ 48/1 לייסד פגיעה בעוררים.

סעיף 79 להחלטה: *"בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים. כך, למשל, ייתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".*

סעיף 80 להחלטה: *"רק לאחר אישור התוכנית המקומית, התכנית אשר קבעה את כלל הפרמטרים התכנוניים, יכולים היו העוררים לבחון האם אכן מדובר בפגיעה במקרקעין שלהם".*

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סעיף 81 להחלטה: *"לאור האמור לעיל, שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת".*

בסיכום החלטותיה של ועדת הערר לעניין זה, הועדה קובעת שאת עצם קיומה של פגיעה ניתן היה לבחון במקרה זה אך ורק במועד אישורה של תכנית מפורטת 5303 אשר קבעה לראשונה את כלל הפרמטרים התכנוניים. בהתאם לכך, אין מקום לבחון היבטים של התגבשות פגיעה במספר שלבים כפי שנטען ע"י שמאי הועדה, וכי הפגיעה, באם קיימת כזו, תיבחן באופן מלא לאור וביחס לאישורה של תכנית מפורטת מס' 5303.

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 5303 לפי טענות העוררים - מועד קובע 11/09/2007:

א. פגיעה בחשיפה לנוף.

ב. הצללה.

ג. פרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראשי נזק של חסימת נוף, הצללה ופגיעה בפרטיות. לעניין ראש הנזק בנושא שינוי אופי הסביבה הערר נדחה בשל אי עמידה בנטל ההוכחה.
בהתאם לכך, הדיון וההכרעה בשומה זו יתייחסו לראשי נזק א-ג כמפורט לעיל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

פגיעה בחשיפה לנוף :

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראש נזק של חסימת נוף.
היתר הבניה התקבל ב- 23/07/1979, ההיתר משותף להקמת בית מגורים דו-משפחתי צמוד קרקע, הכולל שטחי בנייה של כ- 300 מ״ר בקומת כניסה וקומה א׳. מול המבנה במרחק של כ-11 מ׳ מגבול המגרש מתוכנן בית בן שלוש קומות בגובה מירבי של כ- 11.5 מ׳. לפי בדיקה שלי גובה שורת המבנים ממול תחסום את הנוף שנשקף משטחי המטעים של קיבוץ רמת רחל.
האם חשיפה לנוף מהווה זכות קניינית?

עניין זה נדון במסגרת בית המשפט העליון בע״א 1188/92 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ גלעד ברעלי) :
״כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות.
כך, אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי״.

החלטת ועדת ערר מחוז דרום אק 6093/02 (יו״ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע״י עו״ד אילנה מרכוס נ׳ בנימין גינוסר ואח׳ :
״ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס׳ 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח׳ האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ״פ ושב״צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.
... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.
מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
ציטוט מההחלטה: " אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק... "

פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום, **אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים,** הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

בערר גב /10 95028/ הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:
"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה , אינו קונה "זכות ראשונים" מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

"17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף "מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותה שהזכות ליהנות מהנוף "קצובה" לפי קצב הפיתוח של הסביבה ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מתכונות הקרקע של הנכס.

שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה, או ממועד קבלת ההיתר. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מבחינת תקופת ההנאה בנכס,
על פני הדברים, מקרה זה תואם את ההנחיה בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. היתר הבניה התקבל ב- 23/07/1979. המבנים עדיין לא נבנו, העורר נהנה מהחשיפה לנוף מזה 28 שנים נכון למועד הקובע, זמן מספיק כדי שקצב הפיתוח העירוני יגיע גם לפתחם של העוררים. לכאורה, קצב הפיתוח העירוני הגיע לעוררים ואין להם סיבה להלין. בפועל השינוי נוצר בשל תכנון שלא התחשב במתחם העוררים ממול.

מינהל מקרקעי ישראל פרסם מכרז לפיתוח 400 יח"ד על שטח של 100 דונם. אילו תנאי המכרז היו נשארים לפי התכנון המקורי, ניתן היה לתכנן את המתחם כך שדירות העוררים לא תיפגענה.
הזוכים במכרז הגישו הצעה לניצול של 900 יח"ד על אותו מתחם שבינתיים הופחת ל-97 דונם. 57.7 דונם מתוכו הוקצו לשטחי ציבור.

העיקרון שקבעו ועדות הערר לפיו אין זכות קניינית נמשכת לחשיפה לנוף, נובעת מצרכי הפיתוח העירוני ואיננה גזירת גורל. לא היה הכרח להעדיף מתחם של 97 דונם הכולל פארק גדול, שטחי ומבני ציבור, 900 יח"ד בגדלים שונים, על חשבון פגיעה במתחם של בתים צמודי קרקע שנהנו מנוף פתוח ומפרטיות. סביר להניח כי בתכנון שונה ניתן היה לתכנן את המתחם החדש כך שחלק מתכונות הקרקע של העוררים לא תיפגענה.

ועדת הערר לעניין תביעה זו קבעה במסגרת סעיף 79 כי: "בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים.
כך למשל, יתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".

ואכן וועדת הערר גילתה רגישות לאפשרות שתכנית חדשה בשטח של 100 דונם המתוכננת במתחם ריק ולא בנוי תתוכנן תוך התחשבות במתחם ותיק של בנייה צמודת קרקע החשופה לנוף פתוח.
ההתחשבות יכולה להתבטא על ידי בינוי נמוך יותר או אפילו על ידי יצירת שטח ציבורי פתוח ברוחב של 20 מ' בין הבתים כפי שהציעו העוררים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר בעניין, אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין:

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

במקרה שלנו, "המתחם הפוגע", משנה חלק מתכונות הקרקע של העוררים. הוא יצר מתחם של בנייה רוויה שחלקה בבניינים גבוהים, וצמידות של בניינים רווים בסמוך למבני העוררים שלפני אישורה של תכנית 5303, היוותה סביבה בעלת אופי סמי-כפרי צמוד קרקע.
אין כאן קצב התפתחות טבעי, ששינה את סביבת בתי העוררים, אלא העדפת מתחם מתוכנן, על פני מתחם קיים.
אינני מקבל את הטענה כי לעניין השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון כגורם שווי נוסף את מהירות המכירה של נכס החשוף לנוף. תכונה זו גלומה בשווי שנקבע בשוק ואינה מהווה גורם שווי נוסף.
אני סבור כי לעניין ראש נזק זה, יש לפצות את העוררים בגין הפסד זכות שימוש של כ- 15 שנים נוספות שניתן היה לנצל אילו קצב ההתפתחות היה מתחשב במתחם העוררים (אומדן שלי מ.מ.) ממועד אישור תכנית 5303.

לעניין אחוזי השווי של נוף פתוח:
נעזרתי במחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

עמ' 96 - 97

"השפעת הנוף העירוני : שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן

כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ- 10.5%, זאת בהסתברות של 95%".

"השפעת הנוף לשטחים הפתוחים : שכונות הר נוף וגילה

עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

תוספת שווי של 6.3% לנכס, בגין חשיפה לנוף פתוח, מקובל גם עלי.

שווי הנכס הנישום המקובל על שני שמאי הצדדים נכון למועד הקובע - 4,020,000 ₪

4,020,000 ₪ X 0.063 = 253,260 ₪ - שווי לצמיתות

שווי לשנה לפי 60 שנה , שיעור היוון של 5% =p.m.t = 13,379 ₪

ערך נוכחי ל- 15 שנה=138,869 ₪ = שווי הזכות לנוף ל- 15 שנים נוספות שנמנעו מהבעלים, נכון למועד הקובע.

<u>פרטיות</u>

מתחם העוררים, ממוקם מצפון ל"מתחם הפוגע". הבית נשוא השומה צמוד קרקע כאשר חצר הבית וחזיתות הבית פונים לכיוון דרום נוכח פני הבניינים המתוכננים במגרשים מס' 5- 12 על פי תכנית 5303. הבתים המתוכננים ימוקמו במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש וכ-15 מ' מבית המגורים. כיום הבית גובל בחלק הדרומי שלו בשטח חקלאי. בשל כך הבית נבנה כך שכל פעולות הפנאי, כמו חצר הבית, חלונות הבית, הסלון, ואילו חדרי הבית נבנו לכיוון הכביש.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

תכנון בניית הבניינים ממול, במרחק של כ-15 מ׳ תפגום במרכיב הפרטיות. בחלק זה תמוקם החנייה, מרפסות השירות, וחלונות החדרים. אינני מקבל את הטענה של העורר כי יש צורך להפוך את כל פונקציות הבית כדי לשפר את הפגיעה בפרטיות. למרות הקרבה של הבתים ממול, חלק משימושי הפנאי נעשים בחצר שאיננה הפיכה, ולכן גם האירוח בימי הקיץ יהיה בחצר.

תכונת הנוף של שטחים חקלאיים, איננה רק האפשרות לצפות על הסביבה הקרובה והרחוקה ללא הפרעה של מבנים אחרים. תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של ״מרחב מחייה״, שהוא סוג של פרטיות, לכן אני קובע כי מרכיב הפרטיות במקרה זה נאמד בכ- 5% משווי הנכס.

שווי הנכס בהסכמת שני שמאי הצדדים – 4,020,000 ₪

4,020,000 ₪ X 0.05 (הפסד שווי)= 201,000 ₪ נכון למועד הקובע

<u>הצללה</u>

נספח מס׳ 5 לתכנית 5303 מהווה דו״ח לנושא הצללה. שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, כ- 9 שנים טרם אישור ה״תכנית הפוגעת״, ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

שמאי הועדה מפרט מתוך מסקנות הדו״ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה״תכנית הפוגעת״ ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי היא עומדת בקריטריון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה.

בחנתי את נספח מס׳ 5 לתכנית 5303. דו״ח זה הוכן בשנת 1998 ומאז נראה כי נערכו מספר שינויים ב״תכנית הפוגעת״. בין היתר, מצאתי כי דו״ח ההצללה לא מביא בחשבון את השפעת המבנה המתוכנן במגרש מס׳ 14 וכן את השפעת המבנים המתוכננים במגרשים מס׳ 5 – 12, שרובם ממוקמים בצמוד לבתי העוררים ברח׳ רבדים. בהתאם לכך, סברתי, כי נספח מס׳ 5 לתכנית 5303 אינו ממצה את מלוא ההיבטים לנושא ההצללה והחלטתי למנות מומחה הצללה מטעמי, שיערוך חוות דעת לעניין השפעת ההצללה בהתייחס לגרסה המאושרת של תכנית 5303. המומחה, אינג׳ אבי מילר, ערך את חוות דעתו בחודשים אפריל, מאי, יוני 2013. לאחר בחינת חוות דעתו של המומחה החלטתי לאמץ את מסקנותיה. בהתאם לכך, חוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה מהווה חלק בלתי נפרד משומה זו ומצורפת אליה כנספח מס׳ 1.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מעיון בחוות הדעת לעניין ההצללה עולה כי הממצאים הרלוונטיים לחלקת המשנה שבנדון (בבעלות העוררים כץ אהוד ואיילה) הינם כדלקמן:

<u>עונת האביב – תאריך מייצג 21 למרץ</u>

16:15 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:45 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

17:05 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

<u>עונת הסתיו – תאריך מייצג 21 בספטמבר</u>

16:15 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:45 – 17:47 הצללה בתחומי קיר הבית הדרומי

17:05 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

<u>עונת החורף – תאריך מייצג 21 בדצמבר</u>

14:32 – 16:35 הצללה בתחומי שטח החצר

15:20 – 16:35 הצללה על קיר הבית הדרומי

15:40 – 16:35 הצללה על קיר הבית המערבי

<u>עונת הקיץ</u>

אין הצללה

כפי שפורט בחוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה, לגורם ההצללה על מבנים היבטים מנוגדים וזאת בהתאם לעיתוי הופעת ההצללה. לאורך כל עונת הקיץ ובתחילת עונת הסתיו בשעות הצהריים, לגורם ההצללה השפעה חיובית. לעומת זאת, לאורך עונות החורף והאביב וברוב עונת הסתיו, לגורם ההצללה השפעה שלילית.

מעיון בממצאי דו"ח ההצללה לנכס הנדון, עולה כי במקרה זה ההצללה על המבנה הקיים בעלת היבטים שליליים בלבד.

לטענת שמאי הועדה היקף ההצללה עומד בתקן הבריטי ולכן אין מקום לפצות בגין ההצללה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

במסמך מומחה ההצללה, יש התייחסות לטענה זו, ולדעת המוסדות הרלוונטיים לגבי תקן ההצללה:

2.1 - יש לציין כי, במסמך של המשרד לאיה"ס מ-1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) ליהנות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.

2.2 - בינואר 2001 פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה", אך מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".

2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.
גם אם היה תקן מנחה של הצללה מותרת, לא בהכרח עמידה בתנאי התקן מצדיקה לגרום להצללה במתחם חדש, בשטח של כ- 100 דונם כאשר בשלבי התכנון ניתן היה להימנע מהיצמדות לבנייה ותיקה צמודת קרקע על ידי תכנון שונה.

התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה של מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם ב-כשעתיים, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחודשי הסתיו והאביב בנכס זה מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 2.5%.

שווי הנכס נכון למועד הקובע בהסכמת שמאי הצדדים – 4,020,000 ₪

4,020,000 ₪ X 0.025 (הפסד שווי)= 100,500 ₪ נכון למועד הקובע

<u>ריכוז ערכי הפגיעה:</u>

בגין הפסד מרכיב הנוף	- 138,869 ₪
בגין הפסד מרכיב של פרטיות	- 201,000 ₪
בגין השפעת גורם ההצללה	- <u>100,500 ₪</u>
סה"כ הפסד שווי	440,369 ₪

כל הערכים נכונים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 5303.
השפעת גורמי הפגיעה מתחילים כבר במועד אישור התכנית הפוגעת, במכירת הנכס גורמי הפגיעה יובאו בחשבון השווי, אולם בשל כך שבמועד הקובע, הבעלים עדיין לא נחשף פיזית לשינויים אני קובע דחייה של כ- 5 שנים בגין הציפייה במועד הקובע כי התכנית תתבצע תוך 5 שנים.

440,369 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה, 5 שנים, 5% לשנה) = 345,029 ₪

סה"כ סכום ירידת הערך - 345,029 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. <u>השומה:</u>

אני קובע כי אומדן ירידת הערך בגין תכנית 5303 לנכס ברחוב רבדים מספר 7 **אהוד ואיילה כץ** נאמד בכ- 345,029 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

10 ביוני 2013

מספרנו: 12 / 15318 ב'

לכבוד

<u>ועדת ערר מחוז ירושלים</u>

העתק:

ברקאי איתמר ולאה (להלן: "העוררים")

באמצעות יואל גנני

שמאי מקרקעין

<u>yganani@barak.net.il</u>

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "הועדה ו/או המשיבה")

באמצעות אמיר חופשי

שמאי מקרקעין

<u>valuers@netvision.net.il</u>

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר ימ- 28/12)

גוש 30139, חלקה 321, חלקת משנה 1

<u>רחוב רבדים 7 בירושלים</u>

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5303.

2. **<u>המועדים הקובעים:</u>**

11/09/2007- מועד פרסום למתן תוקף של תוכנית 5303 בי.פ 5717.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 17/12/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 01/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י העוררים בתאריך 07/09/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יואל גנני מיום 07/09/2010 (לרבות נספחים).

5.3 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אמיר חופשי מיום 05/04/2011 (לרבות נספחים).

5.4 חוות הדעת המשפטית שנכתבה ע"י עו"ד הדר מנצורי מטעם הועדה.

5.5 החלטת הועדה המקומית בתביעת הפיצויים מיום 16/11/2011.

5.6 מסמך התייחסות של שמאי המשיבה יואל גנני לחוות הדעת של שמאי הועדה.

5.7 כתב הערר שהוגש בתאריך 15/01/2012 לוועדת הערר.

5.8 תשובת המשיבה לערר.

5.9 החלטת וועדת הערר מיום 07/08/2012 בדבר מינוי שמאי מייעץ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס שבנדון מהווה מחצית מבית מגורים דו-משפחתי הממוקם ברח' רבדים 7, ירושלים. רחוב רבדים הינו רחוב חד סטרי היוצא מרחוב לייב יפה ומסתעף לשדרות עין צורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סביבת הנכס, המהווה את שכונת ארנונה, שקטה ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

6.2 פרטי הנכס הנישום והמצב המשפטי:

6.2.1 רבדים 7:

תאור הנכס:

הנכס הינו בית מגורים צמוד קרקע המהווה מחצית מדו-משפחתי הבנוי בשתי קומות וקומת גג מעל לקומת מרתף, הנמצא על כמחצית חלקה הרשומה בשטח של 567.00 מ"ר. החלקה ממוקמת בסמוך ומדרום להצטלבות הרחובות קורא הדורות ורבדים, בעלת צורה דמוית טרפז עם חזית של כ- 22 מ' לרח' רבדים.
בית המגורים כולל קומת מרתף המשמשת למחסן ו- 2 חניות לכלי רכב. מעליה בנויות שתי קומות בשטח כולל של כ-150 מ"ר וחלל גג רעפים. קומת הכניסה כוללת חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר שירותים, מרפסת פתוחה וחצר. קומה א' כוללת שלושה חדרי שינה, 2 חדרי רחצה ושירותים ומרפסת. חלל גג הרעפים כולל חדר שינה וחדר רחצה ושירותים.

גבולות הנכס:

צפון מזרח - רח' רבדים.
דרום מזרח - בתי מגורים צמודי קרקע.
צפון מערב - מחצית מדו-משפחתי צמוד.
דרום מערב - מגרשים לבנייה רוויה עפ"י התכנית "הפוגעת".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

המצב המשפטי:

בהתאם לפלט מידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 30139		
חלקה	: 321		
שטח החלקה	: 567.00 מ״ר		
חלקת משנה	: 1		
שטח חלקת משנה	: 186.60 מ״ר (שטח בנוי)		
קומות	: מרתף, קרקע, ראשונה ושניה.		
הצמדות	: גינה – 165.10 מ״ר ; חניה – 24.10 מ״ר ; קירות הדירה החיצוניים – 0.00 ; חדר הסקה 2.4 מ״ר ; גג – 70.60 מ״ר.		
בעלויות	: ברקאי איתמר	ת.ז 17070	1/2
	ברקאי לאה	ת.ז 5031274	1/2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1 התוכניות החלות במקרקעי העוררים:

<u>תכנית מס' 1721 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2272 מיום 25/11/1976</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 5. בהתאם לתקנון התוכנית, הוראות הניבה שיחולו על אזור מגורים 5 בתוכנית יהיו לפי ההוראות בתוכנית המתאר מס' 62. בהתאם לכך, זכויות הבניה העיקריות הינן 25% משטח המגרש לכל קומה ובשתי קומות סה"כ 50% קיבולת בניה עיקרית.

<u>היתר בניה :</u>

<u>רבדים 7</u>:

היתר בניה מס' 3246 מיום 23/07/1979, היתר משותף להקמת בית מגורים דו-משפחתי הכולל שטחי בנייה כדלקמן:

קומת כניסה	-	158.45 מ"ר
קומה א'	-	134.79 מ"ר
חדרי הסקה	-	4.75 מ"ר
חדרי כביסה	-	5.75 מ"ר
מקלטים	-	4.92 מ"ר
מחסנים	-	24 מ"ר

7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":

מצב קודם:

<u>תמ"מ / 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2308 מיום 31/03/1977</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד קרקע חקלאית.
בהתאם לתקנון התוכנית המונח "קרקע חקלאית" מוגדר כאזור מעובד בשלחין, בבעל, או בעצי פרי לרבות אזור המיועד לעיבוד חקלאי, או הוכרז על פי החוק כקרקע חקלאית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2578 מיום 15/11/1979</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד אזור חקלאי א'. בהתאם לתקנון התוכנית המונח "אזור חקלאי א'" מוגדר ככל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.

התכליות המותרות באזור חקלאי א' הינן:

- שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- משתלות וחממות.
- בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור הועדה המקומית.
- לולים מרוכזים.
- דרכים.
- מתקנים הקשורים במרעה.

<u>תמ"מ /48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5348 מיום 01/12/2004</u>

התכנית משנה את יעוד השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" מקרקע חקלאית לאזור לפיתוח עירוני. סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-100 דונם. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור לפיתוח עירוני:

- השימושים המותרים באזור לפיתוח עירוני יקבעו בתוכנית מתאר מקומית.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מתאר מקומית.
- תכנית המתאר המקומית תייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח בהתאם לצרכי הבניה בתחום תוכנית זו ובשכונת ארנונה ותלפיות הגובלות בה.
- התוכנית המקומית תכלול הוראות בדבר צפיפות הבניה, שטחי הבניה, גובה הבניה, חומרי הבניה, נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

<u>תכנית מס' 5303 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 ביום 11/09/2007</u>

נטען כי, "התוכנית פוגעת". סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-97.294 דונם.
מהווה תוכנית שינויים מס' 1/97 לתוכנית מי/200.
מטרות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה ול- 3 קומות לחניה או למגורים מתחת למפלס זה, לבניינים לאורך כביש הרכבת ל-12 קומות מעל קומת חניה עילית ו-2 קומות חניה תת קרקעיות, ולבניין בפינת דרך חברון וכביש הרכבת ל-21 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות לחניה מתחת למפלס זה.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים שיוקמו מדרום לרחוב רבדים וממערב לרח' לייב יפה ל-3 קומות מעל מפלס הרחוב ולקומת חניה תת קרקעית.

בתוכנית מספר ייעודי קרקע הרלוונטיים לעניין טענות העוררים:
<u>אזור מגורים 2 מיוחד</u>
מהווים את מגרשים מס' 3-12 בתוכנית. מגרשים מס' 5-12 ממוקמים בצמוד ומדרום לרח' רבדים. במגרשים הנ"ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הבאות (הזכויות המפורטות לכל אחד מהמגרשים):

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	: 600 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס 0.0	: 150 מ"ר
שטח שירות מתחת מפלס 0.0	: 80 מ"ר
שטח כולל	: 890 מ"ר
צפיפות	: 6 יח"ד
מס' קומות	: 3 קומות (בנוסף יותר שימוש בחלל גג רעפים)
גובה מרבי	: 11.5 מ' (ממפלס הכניסה עד למדלפות הגג)
גגות רעפים	: בעל 4 שיפועים ; 30 מעלות זווית שיפוע מקס'
מרפסות גג (מגרשים 5-12)	: יותרו רק בחזיתות הדרומיות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אזור מגורים מיוחד

מהווים את מגרשים מס׳ 14-20 בתוכנית. מגרשים מס׳ 14-16 ממוקמים בצמוד ומדרום מזרח לדרך חברון. מגרש מס׳ 17 ממוקם בפינת הרחובות אשר וינר ודרך חברון. מגרשים מס׳ 18-20 ממוקמים מצפון לרח׳ אשר וינר. במגרשים הנ״ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	מספר קומות	גובה מקסימאלי ב-מ׳
14	10	34.0
15	10	34.0
16	10	34.0
17	21	67.0
18	12	40.0
19	12	40.0
20	12	40.0

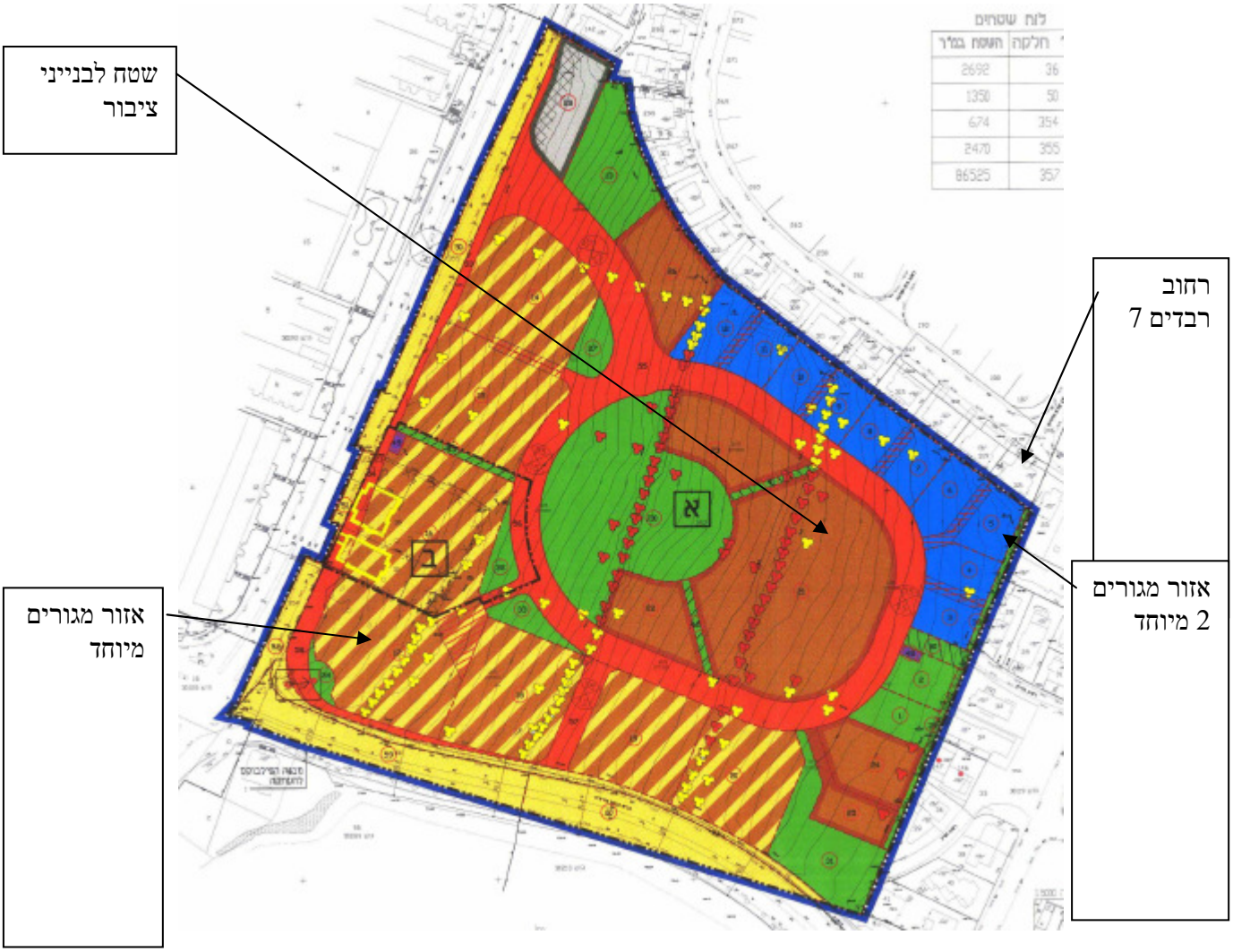
שטח לבניין ציבורי

מהווים את מגרשים מס׳ 21-26 בתוכנית. במגרשים הנ״ל תותר הקמת מבני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	שימוש	מספר קומות
21	בית ספר ו-2 כיתות גן ילדים	4
22	גן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה	2
23	שלוחת מתנ״ס ותנועת נוער	3
24	מעון יום, מועדון ומרכז יום לקשיש	2
25	מקווה ו-2 בתי כנסת	2
26	4 כיתות גן ילדים	2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מתוך תשריט תוכנית 5303



מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

8. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

שמאי העוררים	שמאי הועדה
<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>	
בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבטים הבאים: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי השכונה (תנועה, רעש, זיהום אוויר, שכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך)	בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבט זמינות פגיעה בנוף בלבד.
שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 4,020,000 ₪ שיעור הפגיעה הכולל: 22% סכום ירידת הערך: 884,400 ₪	שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 4,020,000 ₪ שיעור הפגיעה המקסימאלי: 5% מקדם זמינות הפגיעה: 0.1 סה"כ שיעור הפגיעה: 0.5% סכום ירידת ערך: 20,100 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

9.1 שמאי העוררים:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תאור הנכס	תמורה ב-₪	שווי מ"ר
01/11/07	30139	87	4	דירה בקומה 3 בשטח אקוו' של 145 מ"ר	₪ 2,973,000	₪ 20,500
27/04/07	30139	250	4	דירת דופלקס קומות 1 ו-2 בשטח אקוו' של 150 מ"ר	₪ 1,848,750	₪ 12,325
04/12/06	30139	183	2	דירה בקומה 1 בשטח אקוו' של 105 מ"ר	₪ 1,692,000	₪ 16,600
11/08/06	30119	19	2	דירה בקומה ראשונה בשטח ברוטו של 60 מ"ר	₪ 969,742	₪ 16,200
17/10/05	30139	309	1	קוטג' בקומה 1 ו-2 בשטח רשום של 141 מ"ר וחצר צמודה בשטח 102 מ"ר	₪ 2,791,800	₪ 15,000

שמאי העוררים קובע כי לאור נתונים אלו ובהתחשב באופי הנכס נשוא השומה המהווה דירת קוטג' יוקרתית הממוקמת במיקום ייחודי הגובל בנוף לשטח פתוח נקבע שווי למ"ר אקוו' למועד הקובע בסך של 20,000 ₪.

מחקרים

- מחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שווין של דירות מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- מחקר משנת 2010 שנערך באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי בנושא השפעת מאפייני האוכלוסייה על מחירי נכסי נדל"ן למגורים.

<u>בנושא התפתחות טבעית של הסביבה</u>

- ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

9.2 <u>שמאי הועדה:</u>

מקבל את ערכי השווי לעניין המצב הקודם, שקבעו העוררים בשומתם – לא מציג עסקאות נוספות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות:

<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>

בהתאם למטרת התוכנית, התכנית משנה את יעוד הקרקע בשטח של כ-97 דונם משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך וכו'.

<u>שמאי העוררים:</u>

שמאי העוררים קובע כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303. השמאי טוען כי הנכס גובל עם ה"תכנית הפוגעת" ונפגע ממנה בהיבטים הבאים:

א. פגיעה בשל חסימת החשיפה לנוף.

ב. יצירת הצללה.

ג. פגיעה בפרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו- אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. חסימת **<u>הנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף של שטח פתוח, לנוף הכולל בנייני מגורים בגובה מירבי של 11.5 מ׳ הממוקמים במרחק של 11 מ׳ מגבול המגרש של הנכס הנדון כפי שבא לביטוי בנספח מס׳ 4 לתוכנית (נספח קווי בניין). השמאי טוען כי בית המגורים הנישום, נהנה שנים רבות מנוף של שטח פתוח. מעבר לו, לא הייתה כוונה לבנות מאחר ומדובר בגבולה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, בשטחים הכלולים בשטחי הקיבוץ רמת רחל ובמטה יהודה.

הבניה בחלקה הצפוני של התכנית (מגרשים ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד) תהיה בהתאמה לגובה של הנכסים הקיימים הצמודים אליהם מצפון והמהווים את בתי המגורים צמודי הקרקע ברח׳ רבדים. לטענתו, מאחר וטופוגרפית רחוב רבדים היא בשיפוע יורד ממערב למזרח, בתי המגורים שבגבול הצפון מזרחי של התוכנית יפגעו פגיעה טוטלית מביטול החשיפה לנוף.

שמאי העוררים מבצע תחשיב גבהים בהתאם לנתונים בנספח מס׳ 2 לתכנית (חתכים) ובהתאם לתשריט היתר הבניה של בית המגורים ברח׳ רבדים 13 (שביחס אליו נעשה החתך):

<u>מתוך נספח מס׳ 2</u>

שיא גובה הבניין מדרום לרח׳ רבדים 13	: 799 מ׳ מעל פני הים.
גובה תחילת הגג (מדלפות הגג)	: 794 מ׳ מעל פני הים.

<u>מתוך תשריט היתר הבניה של רח׳ רבדים 13</u>

גובה רצפת המרתף	: 784.88 מ׳ מעל פני הים.
הפרש בין רצפת המרתף לרצפת קומה א׳	: 5.44 מ׳
גובה רצפת קומה א׳	: 790.32 מ׳ מעל פני הים.
גובה עיניים אדם בגובה 1.7 מ׳ העומד בקומה א׳	: 1.5 מ׳
סה״כ גובה מבט עיניים מקומה א׳ (במעוגל)	: 791.8 מ׳ מעל פני הים.

לטענתו של שמאי העוררים מתקבל כי אדם המסתכל מקומה א׳ ברח׳ רבדים לכיוון דרום, מבטו יהיה נמוך יותר מהבניינים ב״תכנית הפוגעת״ באופן הבא:

משיא גובה גגות הבניין : 799 מ׳ – 791.8 מ׳ = 7.2 מ׳ נמוך יותר

ממדלפות גג הבניין : 794 מ׳ – 791.8 מ׳ = 2.2 מ׳ נמוך יותר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לביסוס טענותיו בדבר הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה משינוי הנוף כאמור, מציין שמאי העוררים את המחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים. המחקר השווה בין שוויין של דירות בבנייה רוויה מהן נשקף נוף עירוני או נוף לשטח פתוח לדירות דומות בבניה רוויה מהן לא נשקף נוף כלשהו. בהתאם לתוצאות המחקר דירה בבנייה רוויה בסביבת הנכס שבנדון עם נוף לשטח עירוני, שוויה גבוה יותר בשיעור של 6.44% משווי דירה דומה ללא נוף. שוויה של דירה עם נוף לשטח פתוח, גבוה יותר בשיעור של 6.3% בממוצע משווי דירה דומה ללא נוף. שמאי העוררים מציין כי קיים יתרון נוסף בהתאם לתוצאות המחקר והוא שיתכן שדירות עם נוף נמכרות מהר יותר מדירות ללא נוף. כמו כן, שמאי העוררים טוען כי במקרה הנדון, כאשר מדובר בבית מגורים צמוד קרקע הפגיעה הינה חמורה יותר.

לעניין הציפיות להתפתחות עירונית, כפי שנטען בשומת הועדה, מציין השמאי, כי רכשו את זכויותיהם בחלקה שבנדון בשנים שקדמו לפתיחת תיק לתכנון תמ"מ 48/1 ועוד לפני הפקדת תוכנית 5303, והשטח שנכלל במסגרת התכנית היה ביעוד חקלאי. ציפיות העוררים לבינוי בגבולות מגרשם היו רחוקות מאוד ועל כך הם הסתמכו בעת רכישת זכויותיהם במקרקעין. כך טוען שמאי העוררים גם לגבי פסקי הדין שהובאו ע"י הועדה בנושא התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר ומציין כי כשהעוררים רכשו את הזכויות, החלקה שבנדון הייתה בגבולה של העיר ירושלים והציפיות לפיתוח השטח החקלאי מעבר לגבול המוניציפאלי היו רחוקות מאוד.

ב. פגיעה בגין **<u>הצללה</u>** הנובעת מהבינוי שאושר במסגרת תכנית 5303. שמאי העוררים מפרט מתוך נספח מס' 5 לתכנית 5303. נספח המהווה חלק ממסמכי התכנית, שבדק את השפעת ההצללה של הבינוי בין היתר גם ביחס לבתי המגורים ברח' רבדים: "בקולטים מס' R17 – R27 מצידה המזרחי של התוכנית מתקבלת הצללה של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר בשעות אחה"צ המאוחרות (שעה 16:00 והלאה) בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר". שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ג. פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. כיום הנכסים נהנים מפרטיות רבה וזאת לאור העובדה כי הם גובלים בשטח חקלאי. בעקבות הבניה המתוכננת בתחום תוכנית 5303 הפרטיות של בעלי הנכס שבנדון תיפגע באופן מלא מאחר ובנין המגורים הסמוך ביותר ב"תכנית הפוגעת" במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש שבנדון וכ-15 מ' מבית המגורים. שמאי העוררים טוען כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן ונבנה לכיוון השטח הפתוח וזאת על מנת לשמור על הפרטיות בנוסף ליתרון הנובע מהנוף הפתוח.

ד. **<u>שינוי באופי השכונה</u>** – שמאי העוררים טוען כי הדיירים ברח' רבדים הינם תושבים ברמה סוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע. תוכנית 5303 כוללת תכנון של 874 יח"ד שישנה את המרקם של השכונה ויכניס אליה תושבים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. עפ"י מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי קיים פער משמעותי ביותר בשווי נכסים בין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ובין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה.
כמו כן, בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 5303, בקרבת הנכס יעבור כביש דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון. משמעות הדבר לטענת שמאי העוררים היא מטרד רעש משמעותי בקרבת הנכס שבנדון.
בנוסף, לפי חישוב של 1.5 – 2 רכבים לכל יח"ד בתכנית, מתחם המגורים המתוכנן להוסיף 874 יח"ד יוסיף סדר גודל של 1,500 רכבים באזור שיגרמו לעומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהשכונה ביחוד בשעות הבוקר ולאורך כל היום.

לסיכום, שמאי העוררים קובע את ירידת הערך שנגרמה בגין ה"תכנית הפוגעת" לפי:

שווי הנכס ללא הפגיעה : 4,020,000 ₪

שיעור הפגיעה הכולל לסעיפים א-ד : 22%

סכום ירידת הערך : 4,020,000 ₪ X 22% = 884,400 ₪

בתגובת שמאי העוררים לשומת הועדה נמצא תחשיב המפרט את שיעורו של כל גורם פגיעה וכדלקמן:

נוף	הצללה וזרימת אוויר	פרטיות	שינוי באופי השכונה	סה"כ
8%	3%	8%	3%	22%

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי הועדה :</u>

שמאי הועדה טוען כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס׳ 5303 רק בהיבט של זמינות בשינוי הנוף ודוחה את שאר טענות שמאי העוררים :

א. <u>ציפיה להתפתחות עירונית</u>

תכנית 5303 אינה מהווה מעבר חד מיעוד חקלאי למגורים אלא קדמו ל״תכנית הפוגעת״ התהליכים הבאים :

- סיפוח השטח בתחום ה״תכנית הפוגעת״ לשטח המוניציפאלי של ירושלים בתחילת שנות ה-90 בעקבות ועדות קוברסקי וקלעגי׳ (ועדות חקירה להרחבת גבולות).
- מכרז מינהל מס׳ ים/1003/95 מיום 20/09/1995 להתקשרות בחוזה למתן שירות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין המהווים את השטח שבתחום תוכנית 5303 (מכרז מקב״ת)
- תוכנית המתאר המחוזית 48/1.

לטענת שמאי הועדה, כל אחד מהתהליכים האלו מהווה גורם לציפייה ברורה להתפתחות עירונית בשטח תוכנית 5303.

ב. <u>התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר</u>

הרחבת השכונה המתוכננת במסגרת התכנית נועדה ליישם מדיניות ממשלתית ועירונית. ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק כי למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. לביסוס עמדתו מציין שמאי הועדה את ערר 47/06 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין ואת עמ״נ (ת״א) 189/07 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין.

ג. <u>הצללה</u>

שמאי הועדה מפרט מתוך נספח מס׳ 5 (נספח הצללה) לתכנית 5303 לעניין מסקנות הדו״ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה״תכנית הפוגעת״ ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי, ההצללה הנגרמת למבנים ברח׳ רבדים עומדת בטווח של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר, בשעות אחה״צ המאוחרות בלבד, בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר. הצללה זו, לטענתו, עומדת בקריטריון התכנון

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה. הקריטריון הבריטי קובע כי כל המבנים בסביבה המושפעים מן הבניינים המתוכננים, ימשיכו לקבל 25% משעות ההארה השנתיות במשך כל השנה ומעל 5% בעונת החורף.

ד. <u>עומסי תחבורה</u>

צירי התנועה והגישה לשטח הגובל הינם מדרך חברון ומכביש הגישה לקיבוץ רמת רחל ולא דרך שכונת ארנונה ולא דרך רחוב רבדים. לפיכך קובע שמאי הועדה כי אין השפעה תחבורתית על הנכסים ברחוב רבדים.

ה. <u>פגיעה בגין חסימת הנוף</u>

מבחינה מהותית הפגיעה הנ"ל התגבשה במסגרת הליכי הסיפוח של השטח לעיריית ירושלים, מכרז מקב"ת ואישור תכנית מתאר מחוזית 48/1, תהליכים שקדמו לאישור תוכנית 5303 וגרמו לפגיעה שהתגבשה באופן סופי עם אישור תכנית 5303. בהתאם לכך, קובע שמאי הועדה כי אישור תכנית 5303 גרם לזמינות הפגיעה.

שיעור הפגיעה המקסימאלי בנוף	: 5%
מקדם זמינות הפגיעה	: 0.1
שיעור הפגיעה	: 5% X 0.1 = 0.5%

שווי הנכס שבנדון	: ₪ 4,020,000
שיעור הפגיעה	: 0.5%
סה"כ ירידת ערך	: ₪ 4,020,000 X 0.5% = ₪ 20,100

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>החלטות והנחיות ועדת ערר</u>

<u>הליך תכנון אחד</u>

ועדת הערר נדרשה להחליט האם תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם או שתמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות יחדיו מהלך תכנוני אחד. המשיבה טענה כי תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וכי הציפיות להתפתחות העירונית לרבות הפגיעה בנוף התגבשו כתוצאה ממספר תהליכים ובין היתר בשל אישור תמ"מ 48/1. ב"כ העוררים טען כי לעוררים לא הייתה אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין אישור תמ"מ 48/1 ורק תכנית 5303 קבעה את עצם הפגיעה במקרקעין.

ועדת ערר קבעה כי תמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות הליך תכנוני אחד וכי לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת. בסעיפים 78-73 להחלטה מסבירה ועדת הערר מדוע לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1.

סעיף 73 להחלטה: *"אנו סבורים כי במקרה שלפנינו לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1".*

סעיף 78 להחלטה: *"בנסיבות אלו, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין תמ"מ 48/1 היות ולא ניתן היה לקבוע כי זו אכן מגלה פגיעה במקרקעין".*

הסיבות אותן מציינת ועדת הערר הינן כלליותה של תמ"מ 48/1 ששינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור פיתוח עירוני מבלי לקבוע פרמטרים תכנוניים כלשהם שיקבעו בתכנית מפורטת.

בסעיפים 81-79 להחלטת ועדת הערר מפורט מדוע אין בעצם השינוי משטח חקלאי למגורים במסגרת תמ"מ 48/1 לייסד פגיעה בעוררים.

סעיף 79 להחלטה: *"בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים. כך, למשל, ייתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".*

סעיף 80 להחלטה: *"רק לאחר אישור התוכנית המקומית, התכנית אשר קבעה את כלל הפרמטרים התכנוניים, יכולים היו העוררים לבחון האם אכן מדובר בפגיעה במקרקעין שלהם".*

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סעיף 81 להחלטה: *"לאור האמור לעיל, שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת".*

בסיכום החלטותיה של ועדת הערר לעניין זה, הועדה קובעת שאת עצם קיומה של פגיעה ניתן היה לבחון במקרה זה אך ורק במועד אישורה של תכנית מפורטת 5303 אשר קבעה לראשונה את כלל הפרמטרים התכנוניים. בהתאם לכך, אין מקום לבחון היבטים של התגבשות פגיעה במספר שלבים כפי שנטען ע"י שמאי הועדה, וכי הפגיעה, באם קיימת כזו, תיבחן באופן מלא לאור וביחס לאישורה של תכנית מפורטת מס' 5303.

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 5303 לפי טענות העוררים - מועד קובע 11/09/2007:

א. פגיעה בחשיפה לנוף.

ב. הצללה.

ג. פרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

בהחלטת ועדת ערר ים/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראשי נזק של חסימת נוף, הצללה ופגיעה בפרטיות. לעניין ראש הנזק בנושא שינוי אופי הסביבה הערר נדחה בשל אי עמידה בנטל ההוכחה.
בהתאם לכך, הדיון וההכרעה בשומה זו יתייחסו לראשי נזק א-ג כמפורט לעיל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

פגיעה בחשיפה לנוף :

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראש נזק של חסימת נוף.
היתר הבניה התקבל ב- 23/07/1979, ההיתר משותף להקמת בית מגורים דו-משפחתי צמוד קרקע, הכולל שטחי בנייה של כ- 300 מ״ר בקומת כניסה וקומה א׳. מול המבנה במרחק של כ- 11 מ׳ מגבול המגרש מתוכנן בית בן שלוש קומות בגובה מירבי של כ- 11.5 מ׳. לפי בדיקה שלי גובה שורת המבנים ממול תחסום את הנוף שנשקף משטחי המטעים של קיבוץ רמת רחל.
האם חשיפה לנוף מהווה זכות קניינית?

עניין זה נדון במסגרת בית המשפט העליון בע״א 1188/92 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ גלעד ברעלי) :
״כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות.
כך, אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי״.

החלטת ועדת ערר מחוז דרום אק 6093/02 (יו״ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע״י עו״ד אילנה מרכוס נ׳ בנימין גינוסר ואח׳ :
״ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס׳ 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח׳ האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ״פ ושב״צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.
... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.
מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
ציטוט מההחלטה: " אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק..."

פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום, **אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים,** הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

בערר גב /10 95028/ הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:
"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה , אינו קונה "זכות ראשונים" מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לענייינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

"17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף "מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותה שהזכות ליהנות מהנוף "קצובה" לפי קצב הפיתוח של הסביבה ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מתכונות הקרקע של הנכס.

שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה, או ממועד קבלת ההיתר. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מבחינת תקופת ההנאה בנכס,
על פני הדברים, מקרה זה תואם את ההנחיה בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. היתר הבניה התקבל ב- 23/07/1979. המבנים עדיין לא נבנו, העורר נהנה מהחשיפה לנוף מזה 28 שנים נכון למועד הקובע, זמן מספיק כדי שקצב הפיתוח העירוני יגיע גם לפתחם של העוררים. לכאורה, קצב הפיתוח העירוני הגיע לעוררים ואין להם סיבה להלין. בפועל השינוי נוצר בשל תכנון שלא התחשב במתחם העוררים ממול.

מינהל מקרקעי ישראל פרסם מכרז לפיתוח 400 יח"ד על שטח של 100 דונם. אילו תנאי המכרז היו נשארים לפי התכנון המקורי, ניתן היה לתכנן את המתחם כך שדירות העוררים לא תיפגענה.
הזוכים במכרז הגישו הצעה לניצול של 900 יח"ד על אותו מתחם שבינתיים הופחת ל-97 דונם. 57.7 דונם מתוכו הוקצו לשטחי ציבור.

העיקרון שקבעו ועדות הערר לפיו אין זכות קניינית נמשכת לחשיפה לנוף, נובעת מצרכי הפיתוח העירוני ואיננה גזירת גורל. לא היה הכרח להעדיף מתחם של 97 דונם הכולל פארק גדול, שטחי ומבני ציבור, 900 יח"ד בגדלים שונים, על חשבון פגיעה במתחם של בתים צמודי קרקע שנהנו מנוף פתוח ומפרטיות. סביר להניח כי בתכנון שונה ניתן היה לתכנן את המתחם החדש כך שחלק מתכונות הקרקע של העוררים לא תיפגענה.

ועדת הערר לעניין תביעה זו קבעה במסגרת סעיף 79 כי: "בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים.
כך למשל, יתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".

ואכן וועדת הערר גילתה רגישות לאפשרות שתכנית חדשה בשטח של 100 דונם המתוכננת במתחם ריק ולא בנוי תתוכנן תוך התחשבות במתחם ותיק של בנייה צמודת קרקע החשופה לנוף פתוח.
ההתחשבות יכולה להתבטא על ידי בינוי נמוך יותר או אפילו על ידי יצירת שטח ציבורי פתוח ברוחב של 20 מ' בין הבתים כפי שהציעו העוררים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר בעניין, אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין:

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

במקרה שלנו, "המתחם הפוגע", משנה חלק מתכונות הקרקע. הוא יצר מתחם של בנייה רוויה שחלקה בבניינים גבוהים, וצמידות של בניינים רווים בסמוך למבני העוררים שלפני אישורה של תכנית 5303, היוותה סביבה בעלת אופי סמי-כפרי צמוד קרקע.
אין כאן קצב התפתחות טבעי, ששינה את סביבת בתי העוררים, אלא העדפת מתחם מתוכנן, על פני מתחם קיים.
אינני מקבל את הטענה כי לעניין השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון כגורם שווי נוסף את מהירות המכירה של נכס החשוף לנוף. תכונה זו גלומה בשווי שנקבע בשוק ואינה מהווה גורם שווי נוסף.
אני סבור כי לעניין ראש נזק זה, יש לפצות את העוררים בגין הפסד זכות שימוש של כ- 15 שנים נוספות שניתן היה לנצל אילו קצב ההתפתחות היה מתחשב במתחם העוררים (אומדן שלי מ.מ.) ממועד אישור תכנית 5303.

לעניין אחוזי השווי של נוף פתוח:
נעזרתי במחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

עמ' 96 - 97

"השפעת הנוף העירוני: שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן
כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ- 10.5%, זאת בהסתברות של 95%".

"השפעת הנוף לשטחים הפתוחים: שכונות הר נוף וגילה
עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

תוספת שווי של 6.3% לנכס, בגין חשיפה לנוף פתוח, מקובל גם עלי.
שווי הנכס הנישום המקובל על שני שמאי הצדדים נכון למועד הקובע - 4,020,000 ₪

4,020,000 ₪ X 0.063 = 253,260 ₪ - שווי לצמיתות

שווי לשנה לפי 60 שנה , שיעור היוון של 5% = p.m.t =13,379 ₪

ערך נוכחי ל- 15 שנה=138,869 ₪ = שווי הזכות לנוף ל- 15 שנים נוספות שנמנעו מהבעלים, נכון למועד הקובע.

<u>פרטיות</u>

מתחם העוררים, ממוקם מצפון ל"מתחם הפוגע". הבית נשוא השומה צמוד קרקע כאשר חצר הבית וחזיתות הבית פונים לכיוון דרום נוכח פני הבניינים המתוכננים במגרשים מס' 5- 12 על פי תכנית 5303. הבתים המתוכננים ימוקמו במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש וכ-15 מ' מבית המגורים. כיום הבית גובל בחלק הדרומי שלו בשטח חקלאי. בשל כך הבית נבנה כך שכל פעולות הפנאי, כמו חצר הבית, חלונות הבית, הסלון, ואילו חדרי הבית נבנו לכיוון הכביש.
תכנון בניית הבניינים ממול, במרחק של כ- 15 מ' תפגום במרכיב הפרטיות. בחלק זה תמוקם החנייה, מרפסות השירות, וחלונות החדרים. אינני מקבל את הטענה של העורר כי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

יש צורך להפוך את כל פונקציות הבית כדי לשפר את הפגיעה בפרטיות. למרות הקרבה של הבתים ממול, חלק משימושי הפנאי נעשים בחצר שאיננה הפיכה, ולכן גם האירוח בימי הקיץ יהיה בחצר.

תכונת הנוף של שטחים חקלאיים, איננה רק האפשרות לצפות על הסביבה הקרובה והרחוקה ללא הפרעה של מבנים אחרים. תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של "מרחב מחייה", שהוא סוג של פרטיות, לכן אני קובע כי מרכיב הפרטיות במקרה זה נאמד בכ- 5% משווי הנכס.

שווי הנכס בהסכמת שני שמאי הצדדים – 4,020,000 ₪

4,020,000 ₪ X 0.05 (הפסד שווי)= 201,000 ₪ נכון למועד הקובע

<u>הצללה</u>

נספח מס' 5 לתכנית 5303 מהווה דו"ח לנושא הצללה. שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, כ- 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

שמאי הועדה מפרט מתוך מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי היא עומדת בקריטריון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה.

בחנתי את נספח מס' 5 לתכנית 5303. דו"ח זה הוכן בשנת 1998 ומאז נראה כי נערכו מספר שינויים ב"תכנית הפוגעת". בין היתר, מצאתי כי דו"ח ההצללה לא מביא בחשבון את השפעת המבנה המתוכנן במגרש מס' 14 וכן את השפעת המבנים המתוכננים במגרשים מס' 5 – 12, שרובם ממוקמים בצמוד לבתי העוררים ברח' רבדים. בהתאם לכך, סברתי, כי נספח מס' 5 לתכנית 5303 אינו ממצה את מלוא ההיבטים לנושא ההצללה והחלטתי למנות מומחה הצללה מטעמי, שיערוך חוות דעת לעניין השפעת ההצללה בהתייחס לגרסה המאושרת של תכנית 5303. המומחה, אינג' אבי מילר, ערך את חוות דעתו בחודשים אפריל, מאי, יוני 2013. לאחר בחינת חוות דעתו של המומחה החלטתי לאמץ את מסקנותיה. בהתאם לכך, חוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה מהווה חלק בלתי נפרד משומה זו ומצורפת אליה כנספח מס' 1.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מעיון בחוות הדעת לעניין ההצללה עולה כי הממצאים הרלוונטיים לחלקת המשנה שבנדון (בבעלות העוררים ברקאי איתמר ולאה) הינם כדלקמן:

<u>עונת האביב – תאריך מייצג 21 למרץ</u>

16:35 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:40 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

<u>עונת הסתיו – תאריך מייצג 21 בספטמבר</u>

16:35 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:40 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

<u>עונת החורף – תאריך מייצג 21 בדצמבר</u>

14:05 – 16:35 הצללה בתחומי שטח החצר

14:45 – 16:35 הצללה על קיר הבית הדרומי

<u>עונת הקיץ</u>

אין הצללה

כפי שפורט בחוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה, לגורם ההצללה על מבנים היבטים מנוגדים וזאת בהתאם לעיתוי הופעת ההצללה. לאורך כל עונת הקיץ ובתחילת עונת הסתיו בשעות הצהריים, לגורם ההצללה השפעה חיובית. לעומת זאת, לאורך עונות החורף והאביב וברוב עונת הסתיו, לגורם ההצללה השפעה שלילית.
מעיון בממצאי דו"ח ההצללה לנכס הנדון, עולה כי במקרה זה ההצללה על המבנה הקיים בעלת היבטים שליליים בלבד.

לטענת שמאי הועדה היקף ההצללה עומד בתקן הבריטי ולכן אין מקום לפצות בגין ההצללה.
במסמך מומחה ההצללה, יש התייחסות לטענה זו, ולדעת המוסדות הרלוונטיים לגבי תקן ההצללה:
2.1 - יש לציין כי, במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

עליהם מוטל צל) ליהנות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.

2.2 - בינואר 2001 פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה", אך מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".

2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.
גם אם היה תקן מנחה של הצללה מותרת, לא בהכרח עמידה בתנאי התקן מצדיקה לגרום להצללה במתחם חדש, בשטח של כ- 100 דונם כאשר בשלבי התכנון ניתן היה להימנע מהיצמדות לבנייה ותיקה צמודת קרקע על ידי תכנון שונה.

התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.
אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה של מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם ב - כשעתיים וחצי, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחודשי הסתיו והאביב בנכס זה מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 2.75%.

שווי הנכס נכון למועד הקובע בהסכמת שמאי הצדדים – 4,020,000 ₪

4,020,000 ₪ X 0.275 (הפסד שווי)= 110,550 ₪ נכון למועד הקובע

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ריכוז ערכי הפגיעה:

בגין הפסד מרכיב הנוף	- 138,869 ₪
בגין הפסד מרכיב של פרטיות	- 201,000 ₪
בגין השפעת גורם ההצללה	- 110,550 ₪
סה"כ הפסד שווי	450,419 ₪

כל הערכים נכונים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 5303.
השפעת גורמי הפגיעה מתחילים כבר במועד אישור התכנית הפוגעת , במכירת הנכס גורמי הפגיעה יובאו בחשבון השווי, אולם בשל כך שבמועד הקובע, הבעלים עדיין לא נחשף פיזית לשינויים אני קובע דחייה של כ-5 שנים בגין הציפייה במועד הקובע כי התכנית תתבצע תוך 5 שנים.

450,419 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה, 5 שנים, 5% לשנה) = 352,903 ₪

סה"כ סכום פגיעה - 352,903 ₪

א. <u>השומה:</u>

אני קובע כי אומדן ירידת הערך בגין תכנית 5303 לנכס ברחוב רבדים מספר 7 **ברקאי איתמר ולאה** נאמד בכ- 352,903 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

10 ביוני 2013

מספרנו: 12 / 15318 ג'

לכבוד

<u>ועדת ערר מחוז ירושלים</u>

העתק:

סלמנסון אלן (להלן: "העוררים")

באמצעות יואל גנני

שמאי מקרקעין

<u>yganani@barak.net.il</u>

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "הועדה ו/או המשיבה")

באמצעות אמיר חופשי

שמאי מקרקעין

<u>valuers@netvision.net.il</u>

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר ימ- 28/12)

גוש 30139, חלקה 317, חלקת משנה 2

<u>רחוב רבדים 11 בירושלים</u>

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5303.

2. **<u>המועדים הקובעים:</u>**

11/09/2007- מועד פרסום למתן תוקף של תוכנית 5303 בי.פ 5717.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 17/12/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 01/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י העוררים בתאריך 07/09/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יואל גנני מיום 07/09/2010 (לרבות נספחים).

5.3 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אמיר חופשי מיום 05/04/2011 (לרבות נספחים).

5.4 חוות הדעת המשפטית שנכתבה ע"י עו"ד הדר מנצורי מטעם הועדה.

5.5 החלטת הועדה המקומית בתביעת הפיצויים מיום 16/11/2011.

5.6 מסמך התייחסות של שמאי המשיבה יואל גנני לחוות הדעת של שמאי הועדה.

5.7 כתב הערר שהוגש בתאריך 15/01/2012 לוועדת הערר.

5.8 תשובת המשיבה לערר.

5.9 החלטת וועדת הערר מיום 07/08/2012 בדבר מינוי שמאי מייעץ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס שבנדון מהווה מחצית מבית מגורים דו-משפחתי הממוקם ברח' רבדים 11, ירושלים.
רחוב רבדים הינו רחוב חד-סטרי היוצא מרחוב לייב יפה ומסתעף לשדרות עין צורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סביבת הנכס, המהווה את שכונת ארנונה, שקטה ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

6.2 פרטי הנכס הנישום והמצב המשפטי:

6.2.1 רבדים 11:

תאור הנכס:

הנכס הינו בית מגורים צמוד קרקע המהווה מחצית מערבית מדו-משפחתי הבנוי בשתי קומות וקומת גג מעל לקומת מרתף, הנמצא על כמחצית חלקה הרשומה בשטח של 558.00 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית של כ- 25 מ' לרח' רבדים ועומק ממוצע של כ- 22 מ'.
בית המגורים כולל קומת מרתף הכוללת 3 חדרי שינה, חדר אמבטיה ושירותים וחדר הסקה. מעליה בנויות שתי קומות בשטח כולל של כ-185 מ"ר וחלל גג רעפים. קומת הכניסה כוללת חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדרון, חדר שירותים, מרפסת פתוחה וחצר. קומה א' כוללת שלושה חדרי שינה אחד מהם יחידת הורים. חלל גג הרעפים כולל 2 חדרי שינה, מרפסת וחדר רחצה ושירותים.

גבולות הנכס:

צפון מזרח - רח' רבדים.
דרום מזרח - מחצית מדו-משפחתי צמוד.
צפון מערב - בתי מגורים צמודי קרקע.
דרום מערב - מגרשים לבנייה רוויה עפ"י התכנית "הפוגעת".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

המצב המשפטי :

בהתאם לפלט מידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים :

גוש	: 30139
חלקה	: 317
שטח החלקה	: 558.00 מ״ר
חלקת משנה	: 2
שטח חלקת משנה	: 168.32 מ״ר (שטח בנוי)
קומות	: מרתף, קרקע, ראשונה.
הצמדות	: גינה – 246.56 מ״ר ; מקלט – 4.72 מ״ר ; קירות הדירה החיצוניים – 0.00 ; חדר הסקה 6.75 מ״ר ; גג – 105.34 מ״ר ; מחסן – 56.12 מ״ר ; כניסה לחדר הסקה – 1.20 מ״ר .
בעלויות	: אלן סלמנסון ת.ז 15742562 בשלמות

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1 התוכניות החלות במקרקעי העוררים:

<u>תכנית מס' 1721 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2272 מיום 25/11/1976</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 5. בהתאם לתקנון התוכנית, הוראות הניבה שיחולו על אזור מגורים 5 בתוכנית יהיו לפי ההוראות בתוכנית המתאר מס' 62. בהתאם לכך, זכויות הבניה העיקריות הינן 25% משטח המגרש לכל קומה ובשתי קומות סה"כ 50% קיבולת בניה עיקרית.

<u>היתר בניה :</u>

<u>רבדים 11</u>:

היתר בניה מס' 6107 מיום 01/06/1980, היתר שינויים במחצית מבית מגורים דו-משפחתי הכולל שטח על קרקעי של כ-185 מ"ר ושטח בקומת המרתף של כ- 60 מ"ר ומקום חניה אחד.

7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":

מצב קודם:

<u>תמ"מ / 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2308 מיום 31/03/1977</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד קרקע חקלאית.
בהתאם לתקנון התוכנית המונח "קרקע חקלאית" מוגדר כאזור מעובד בשלחין, בבעל, או בעצי פרי לרבות אזור המיועד לעיבוד חקלאי, או הוכרז על פי החוק כקרקע חקלאית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2578 מיום 15/11/1979</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד אזור חקלאי א'. בהתאם לתקנון התוכנית המונח "אזור חקלאי א'" מוגדר ככל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.

התכליות המותרות באזור חקלאי א' הינן:

- שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- משתלות וחממות.
- בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור הועדה המקומית.
- לולים מרוכזים.
- דרכים.
- מתקנים הקשורים במרעה.

<u>תמ"מ /48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5348 מיום 01/12/2004</u>

התכנית משנה את יעוד השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" מקרקע חקלאית לאזור לפיתוח עירוני. סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-100 דונם. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור לפיתוח עירוני:

- השימושים המותרים באזור לפיתוח עירוני יקבעו בתוכנית מתאר מקומית.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מתאר מקומית.
- תכנית המתאר המקומית תייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח בהתאם לצרכי הבניה בתחום תוכנית זו ובשכונת ארנונה ותלפיות הגובלות בה.
- התוכנית המקומית תכלול הוראות בדבר צפיפות הבניה, שטחי הבניה, גובה הבניה, חומרי הבניה, נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

<u>תכנית מס' 5303 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 ביום 11/09/2007</u>

נטען כי, "התוכנית פוגעת". סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-97.294 דונם.
מהווה תוכנית שינויים מס' 1/97 לתוכנית מי/200.
מטרות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה ול-3 קומות לחניה או למגורים מתחת למפלס זה, לבניינים לאורך כביש הרכבת ל-12 קומות מעל קומת חניה עילית ו-2 קומות חניה תת קרקעיות, ולבניין בפינת דרך חברון וכביש הרכבת ל-21 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות לחניה מתחת למפלס זה.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים שיוקמו מדרום לרחוב רבדים וממערב לרח' לייב יפה ל-3 קומות מעל מפלס הרחוב ולקומת חניה תת קרקעית.

בתוכנית מספר ייעודי קרקע הרלוונטיים לעניין טענות העוררים:
<u>אזור מגורים 2 מיוחד</u>
מהווים את מגרשים מס' 3-12 בתוכנית. מגרשים מס' 5-12 ממוקמים בצמוד ומדרום לרח' רבדים. במגרשים הנ"ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הבאות (הזכויות המפורטות לכל אחד מהמגרשים):

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	: 600 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס 0.0	: 150 מ"ר
שטח שירות מתחת מפלס 0.0	: 80 מ"ר
שטח כולל	: 890 מ"ר
צפיפות	: 6 יח"ד
מס' קומות	: 3 קומות (בנוסף יותר שימוש בחלל גג רעפים)
גובה מרבי	: 11.5 מ' (ממפלס הכניסה עד למדלפות הגג)
גגות רעפים	: בעל 4 שיפועים ; 30 מעלות זווית שיפוע מקס'
מרפסות גג (מגרשים 5-12)	: יותרו רק בחזיתות הדרומיות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אזור מגורים מיוחד

מהווים את מגרשים מס׳ 14-20 בתוכנית. מגרשים מס׳ 14-16 ממוקמים בצמוד ומדרום מזרח לדרך חברון. מגרש מס׳ 17 ממוקם בפינת הרחובות אשר וינר ודרך חברון. מגרשים מס׳ 18-20 ממוקמים מצפון לרח׳ אשר וינר. במגרשים הנ״ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	מספר קומות	גובה מקסימאלי ב-מ׳
14	10	34.0
15	10	34.0
16	10	34.0
17	21	67.0
18	12	40.0
19	12	40.0
20	12	40.0

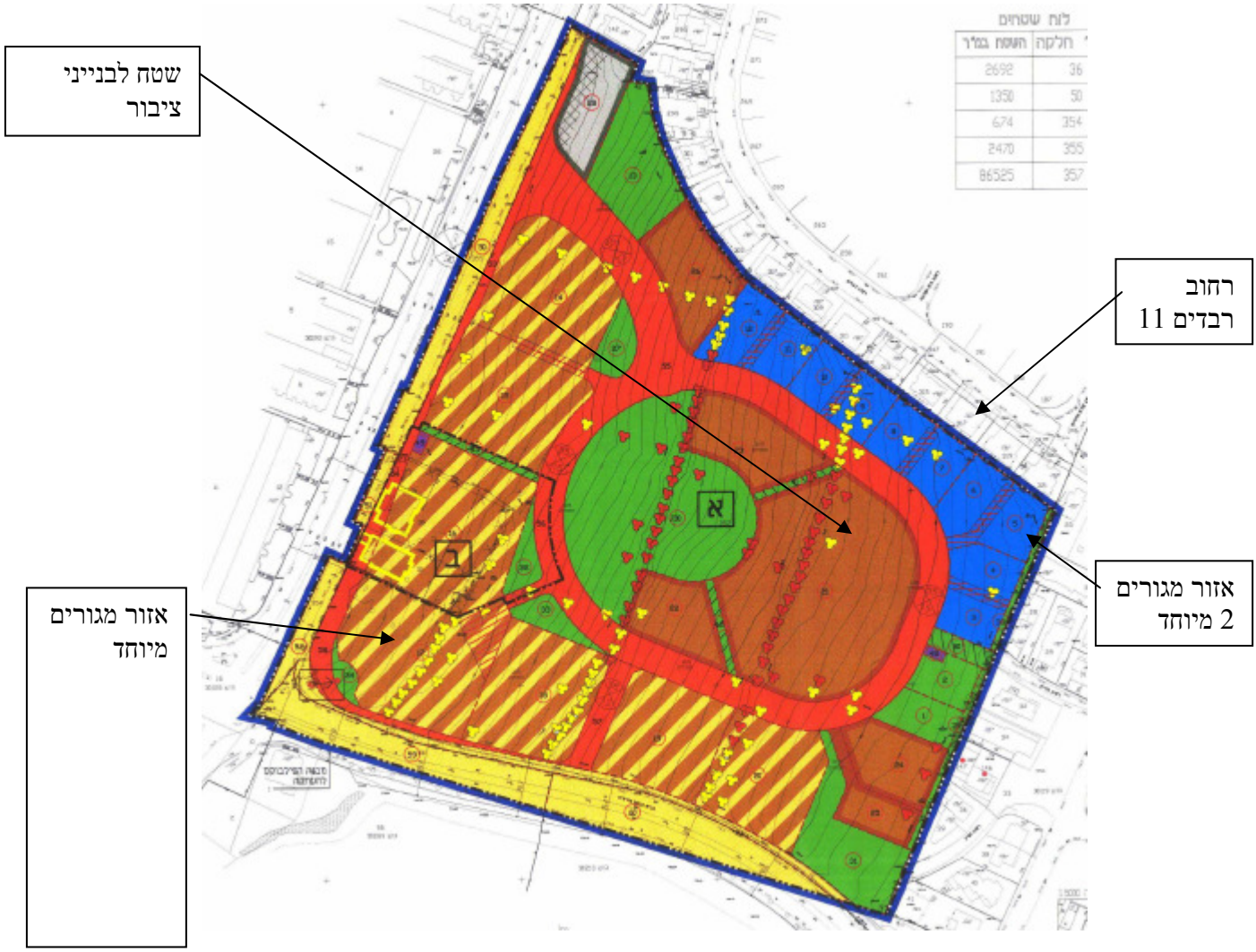
שטח לבניין ציבורי

מהווים את מגרשים מס׳ 21-26 בתוכנית. במגרשים הנ״ל תותר הקמת מבני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	שימוש	מספר קומות
21	בית ספר ו-2 כיתות גן ילדים	4
22	גן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה	2
23	שלוחת מתנ״ס ותנועת נוער	3
24	מעון יום, מועדון ומרכז יום לקשיש	2
25	מקווה ו-2 בתי כנסת	2
26	4 כיתות גן ילדים	2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מתוך תשריט תוכנית 5303



מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

8. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

שמאי העוררים	שמאי הועדה
<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>	
בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבטים הבאים: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי השכונה (תנועה, רעש, זיהום אוויר, שכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך)	בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבט זמינות פגיעה בנוף בלבד.
שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 4,750,000 ₪ שיעור הפגיעה הכולל: 22% סכום ירידת הערך: 1,045,000 ₪	שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 4,750,000 ₪ שיעור הפגיעה המקסימאלי: 5% מקדם זמינות הפגיעה: 0.1 סה"כ שיעור הפגיעה: 0.5% סכום ירידת ערך: 23,750 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

9.1 שמאי העוררים:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תאור הנכס	תמורה ב-₪	שווי מ"ר
01/11/07	30139	87	4	דירה בקומה 3 בשטח אקוו' של 145 מ"ר	₪ 2,973,000	₪ 20,500
27/04/07	30139	250	4	דירת דופלקס קומות 1 ו-2 בשטח אקוו' של 150 מ"ר	₪ 1,848,750	₪ 12,325
04/12/06	30139	183	2	דירה בקומה 1 בשטח אקוו' של 105 מ"ר	₪ 1,692,000	₪ 16,600
11/08/06	30119	19	2	דירה בקומה ראשונה בשטח ברוטו של 60 מ"ר	₪ 969,742	₪ 16,200
17/10/05	30139	309	1	קוטג' בקומה 1 ו-2 בשטח רשום של 141 מ"ר וחצר צמודה בשטח 102 מ"ר	₪ 2,791,800	₪ 15,000

שמאי העוררים קובע כי לאור נתונים אלו ובהתחשב באופי הנכס נשוא השומה המהווה דירת קוטג' יוקרתית הממוקמת במיקום ייחודי הגובל בנוף לשטח פתוח נקבע שווי למ"ר אקוו' למועד הקובע בסך של 20,000 ₪.

מחקרים

- מחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שווין של דירות מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- מחקר משנת 2010 שנערך באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי בנושא השפעת מאפייני האוכלוסייה על מחירי נכסי נדל"ן למגורים.

<u>בנושא התפתחות טבעית של הסביבה</u>

- ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

9.2 <u>שמאי הועדה:</u>

מקבל את ערכי השווי לעניין המצב הקודם, שקבעו העוררים בשומתם – לא מציג עסקאות נוספות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות:

<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>

בהתאם למטרת התוכנית, התכנית משנה את יעוד הקרקע בשטח של כ-97 דונם משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך וכו'.

<u>שמאי העוררים:</u>

שמאי העוררים קובע כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303. השמאי טוען כי הנכס גובל עם ה"תכנית הפוגעת" ונפגע ממנה בהיבטים הבאים:

א. פגיעה בשל חסימת החשיפה לנוף.

ב. יצירת הצללה.

ג. פגיעה בפרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו- אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. חסימת **<u>הנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף של שטח פתוח, לנוף הכולל בנייני מגורים בגובה מירבי של 11.5 מ׳ הממוקמים במרחק של 11 מ׳ מגבול המגרש של הנכס הנדון כפי שבא לביטוי בנספח מס׳ 4 לתוכנית (נספח קווי בניין). השמאי טוען כי בית המגורים הנישום, נהנה שנים רבות מנוף של שטח פתוח. מעבר לו, לא הייתה כוונה לבנות מאחר ומדובר בגבולה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, בשטחים הכלולים בשטחי הקיבוץ רמת רחל ובמטה יהודה.

הבניה בחלקה הצפוני של התכנית (מגרשים ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד) תהיה בהתאמה לגובה של הנכסים הקיימים הצמודים אליהם מצפון והמהווים את בתי המגורים צמודי הקרקע ברח׳ רבדים. לטענתו, מאחר וטופוגרפית רחוב רבדים היא בשיפוע יורד ממערב למזרח, בתי המגורים שבגבול הצפון מזרחי של התוכנית יפגעו פגיעה טוטלית מביטול החשיפה לנוף.

שמאי העוררים מבצע תחשיב גבהים בהתאם לנתונים בנספח מס׳ 2 לתכנית (חתכים) ובהתאם לתשריט היתר הבניה של בית המגורים ברח׳ רבדים 13 (שביחס אליו נעשה החתך):

<u>מתוך נספח מס׳ 2</u>

שיא גובה הבניין מדרום לרח׳ רבדים 13	: 799 מ׳ מעל פני הים.
גובה תחילת הגג (מדלפות הגג)	: 794 מ׳ מעל פני הים.

<u>מתוך תשריט היתר הבניה של רח׳ רבדים 13</u>

גובה רצפת המרתף	: 784.88 מ׳ מעל פני הים.
הפרש בין רצפת המרתף לרצפת קומה א׳	: 5.44 מ׳
גובה רצפת קומה א׳	: 790.32 מ׳ מעל פני הים.
גובה עיניים אדם בגובה 1.7 מ׳ העומד בקומה א׳	: 1.5 מ׳
סה״כ גובה מבט עיניים מקומה א׳ (במעוגל)	: 791.8 מ׳ מעל פני הים.

לטענתו של שמאי העוררים מתקבל כי אדם המסתכל מקומה א׳ ברח׳ רבדים לכיוון דרום, מבטו יהיה נמוך יותר מהבניינים ב״תכנית הפוגעת״ באופן הבא:

משיא גובה גגות הבניין : 799 מ׳ – 791.8 מ׳ = 7.2 מ׳ נמוך יותר

ממדלפות גג הבניין : 794 מ׳ – 791.8 מ׳ = 2.2 מ׳ נמוך יותר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לביסוס טענותיו בדבר הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה משינוי הנוף כאמור, מציין שמאי העוררים את המחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים. המחקר השווה בין שוויין של דירות בבנייה רוויה מהן נשקף נוף עירוני או נוף לשטח פתוח לדירות דומות בבניה רוויה מהן לא נשקף נוף כלשהו. בהתאם לתוצאות המחקר דירה בבנייה רוויה בסביבת הנכס שבנדון עם נוף לשטח עירוני, שוויה גבוה יותר בשיעור של 6.44% משווי דירה דומה ללא נוף. שוויה של דירה עם נוף לשטח פתוח, גבוה יותר בשיעור של 6.3% בממוצע משווי דירה דומה ללא נוף. שמאי העוררים מציין כי קיים יתרון נוסף בהתאם לתוצאות המחקר והוא שיתכן שדירות עם נוף נמכרות מהר יותר מדירות ללא נוף. כמו כן, שמאי העוררים טוען כי במקרה הנדון, כאשר מדובר בבית מגורים צמוד קרקע הפגיעה הינה חמורה יותר.

לעניין הציפיות להתפתחות עירונית, כפי שנטען בשומת הועדה, מציין השמאי, כי רכשו את זכויותיהם בחלקה שבנדון בשנים שקדמו לפתיחת תיק לתכנון תמ"מ 48/1 ועוד לפני הפקדת תוכנית 5303, והשטח שנכלל במסגרת התכנית היה ביעוד חקלאי. ציפיות העוררים לבינוי בגבולות מגרשם היו רחוקות מאוד ועל כך הם הסתמכו בעת רכישת זכויותיהם במקרקעין. כך טוען שמאי העוררים גם לגבי פסקי הדין שהובאו ע"י הועדה בנושא התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר ומציין כי כשהעוררים רכשו את הזכויות, החלקה שבנדון הייתה בגבולה של העיר ירושלים והציפיות לפיתוח השטח החקלאי מעבר לגבול המוניציפאלי היו רחוקות מאוד.

ב. פגיעה בגין **<u>הצללה</u>** הנובעת מהבינוי שאושר במסגרת תכנית 5303. שמאי העוררים מפרט מתוך נספח מס' 5 לתכנית 5303. נספח המהווה חלק ממסמכי התכנית, שבדק את השפעת ההצללה של הבינוי בין היתר גם ביחס לבתי המגורים ברח' רבדים: "בקולטים מס' R17 – R27 מצידה המזרחי של התוכנית מתקבלת הצללה של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר בשעות אחה"צ המאוחרות (שעה 16:00 והלאה) בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר". שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ג. פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. כיום הנכסים נהנים מפרטיות רבה וזאת לאור העובדה כי הם גובלים בשטח חקלאי. בעקבות הבניה המתוכננת בתחום תוכנית 5303 הפרטיות של בעלי הנכס שבנדון תיפגע באופן מלא מאחר ובנין המגורים הסמוך ביותר ב"תכנית הפוגעת" במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש שבנדון וכ-15 מ' מבית המגורים. שמאי העוררים טוען כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן ונבנה לכיוון השטח הפתוח וזאת על מנת לשמור על הפרטיות בנוסף ליתרון הנובע מהנוף הפתוח.

ד. **<u>שינוי באופי השכונה</u>** – שמאי העוררים טוען כי הדיירים ברח' רבדים הינם תושבים ברמה סוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע. תוכנית 5303 כוללת תכנון של 874 יח"ד שישנה את המרקם של השכונה ויכניס אליה תושבים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. עפ"י מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי קיים פער משמעותי ביותר בשווי נכסים בין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ובין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה.
כמו כן, בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 5303, בקרבת הנכס יעבור כביש דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון. משמעות הדבר לטענת שמאי העוררים היא מטרד רעש משמעותי בקרבת הנכס שבנדון.
בנוסף, לפי חישוב של 1.5 – 2 רכבים לכל יח"ד בתכנית, מתחם המגורים המתוכנן להוסיף 874 יח"ד יוסיף סדר גודל של 1,500 רכבים באזור שיגרמו לעומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהשכונה ביחוד בשעות הבוקר ולאורך כל היום.

לסיכום, שמאי העוררים קובע את ירידת הערך שנגרמה בגין ה"תכנית הפוגעת" לפי:

שווי הנכס ללא הפגיעה : ₪ 4,750,000

שיעור הפגיעה הכולל לסעיפים א-ד : 22%

סכום ירידת הערך : ₪ 4,750,000 X 22% = ₪ 1,045,000

בתגובת שמאי העוררים לשומת הועדה נמצא תחשיב המפרט את שיעורו של כל גורם פגיעה וכדלקמן:

נוף	הצללה וזרימת אוויר	פרטיות	שינוי באופי השכונה	סה"כ
8%	3%	8%	3%	22%

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי הועדה :</u>

שמאי הועדה טוען כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס׳ 5303 רק בהיבט של זמינות בשינוי הנוף ודוחה את שאר טענות שמאי העוררים :

א. <u>ציפיה להתפתחות עירונית</u>

תכנית 5303 אינה מהווה מעבר חד מיעוד חקלאי למגורים אלא קדמו ל״תכנית הפוגעת״ התהליכים הבאים :

- סיפוח השטח בתחום ה״תכנית הפוגעת״ לשטח המוניציפאלי של ירושלים בתחילת שנות ה-90 בעקבות ועדות קוברסקי וקלעגי׳ (ועדות חקירה להרחבת גבולות).
- מכרז מינהל מס׳ ים/1003/95 מיום 20/09/1995 להתקשרות בחוזה למתן שירות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין המהווים את השטח שבתחום תוכנית 5303 (מכרז מקב״ת)
- תוכנית המתאר המחוזית 48/1.

לטענת שמאי הועדה, כל אחד מהתהליכים האלו מהווה גורם לציפייה ברורה להתפתחות עירונית בשטח תוכנית 5303.

ב. <u>התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר</u>

הרחבת השכונה המתוכננת במסגרת התכנית נועדה ליישם מדיניות ממשלתית ועירונית. ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק כי למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. לביסוס עמדתו מציין שמאי הועדה את ערר 47/06 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין ואת עמ״נ (ת״א) 189/07 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין.

ג. <u>הצללה</u>

שמאי הועדה מפרט מתוך נספח מס׳ 5 (נספח הצללה) לתכנית 5303 לעניין מסקנות הדו״ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה״תכנית הפוגעת״ ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי, ההצללה הנגרמת למבנים ברח׳ רבדים עומדת בטווח של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר, בשעות אחה״צ המאוחרות בלבד, בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר. הצללה זו, לטענתו, עומדת בקריטריון התכנון

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה. הקריטריון הבריטי קובע כי כל המבנים בסביבה המושפעים מן הבניינים המתוכננים, ימשיכו לקבל 25% משעות ההארה השנתיות במשך כל השנה ומעל 5% בעונת החורף.

ד. <u>עומסי תחבורה</u>

צירי התנועה והגישה לשטח הגובל הינם מדרך חברון ומכביש הגישה לקיבוץ רמת רחל ולא דרך שכונת ארנונה ולא דרך רחוב רבדים. לפיכך קובע שמאי הועדה כי אין השפעה תחבורתית על הנכסים ברחוב רבדים.

ה. <u>פגיעה בגין חסימת הנוף</u>

מבחינה מהותית הפגיעה הנ"ל התגבשה במסגרת הליכי הסיפוח של השטח לעיריית ירושלים, מכרז מקב"ת ואישור תכנית מתאר מחוזית 48/1, תהליכים שקדמו לאישור תוכנית 5303 וגרמו לפגיעה שהתגבשה באופן סופי עם אישור תכנית 5303. בהתאם לכך, קובע שמאי הועדה כי אישור תכנית 5303 גרם לזמינות הפגיעה.

שיעור הפגיעה המקסימאלי בנוף	: 5%
מקדם זמינות הפגיעה	: 0.1
שיעור הפגיעה	: 0.5% = 0.1 X 5%

שווי הנכס שבנדון	: ₪ 4,750,000
שיעור הפגיעה	: 0.5%
סה"כ ירידת ערך	: ₪ 23,750 = 0.5% X ₪ 4,750,000

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>החלטות והנחיות ועדת ערר</u>

<u>הליך תכנון אחד</u>

ועדת הערר נדרשה להחליט האם תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם או שתמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות יחדיו מהלך תכנוני אחד. המשיבה טענה כי תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וכי הציפיות להתפתחות העירונית לרבות הפגיעה בנוף התגבשו כתוצאה ממספר תהליכים ובין היתר בשל אישור תמ"מ 48/1. ב"כ העוררים טען כי לעוררים לא הייתה אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין אישור תמ"מ 48/1 ורק תכנית 5303 קבעה את עצם הפגיעה במקרקעין.

ועדת ערר קבעה כי תמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות הליך תכנוני אחד וכי לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת. בסעיפים 78-73 להחלטה מסבירה ועדת הערר מדוע לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1.

סעיף 73 להחלטה: *"אנו סבורים כי במקרה שלפנינו לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1".*

סעיף 78 להחלטה: *"בנסיבות אלו, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין תמ"מ 48/1 היות ולא ניתן היה לקבוע כי זו אכן מגלה פגיעה במקרקעין".*

הסיבות אותן מציינת ועדת הערר הינן כלליותה של תמ"מ 48/1 ששינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור פיתוח עירוני מבלי לקבוע פרמטרים תכנוניים כלשהם שיקבעו בתכנית מפורטת.

בסעיפים 81-79 להחלטת ועדת הערר מפורט מדוע אין בעצם השינוי משטח חקלאי למגורים במסגרת תמ"מ 48/1 לייסד פגיעה בעוררים.

סעיף 79 להחלטה: *"בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים. כך, למשל, ייתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".*

סעיף 80 להחלטה: *"רק לאחר אישור התוכנית המקומית, התכנית אשר קבעה את כלל הפרמטרים התכנוניים, יכולים היו העוררים לבחון האם אכן מדובר בפגיעה במקרקעין שלהם".*

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סעיף 81 להחלטה: *"לאור האמור לעיל, שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת".*

בסיכום החלטותיה של ועדת הערר לעניין זה, הועדה קובעת שאת עצם קיומה של פגיעה ניתן היה לבחון במקרה זה אך ורק במועד אישורה של תכנית מפורטת 5303 אשר קבעה לראשונה את כלל הפרמטרים התכנוניים. בהתאם לכך, אין מקום לבחון היבטים של התגבשות פגיעה במספר שלבים כפי שנטען ע"י שמאי הועדה, וכי הפגיעה, באם קיימת כזו, תיבחן באופן מלא לאור וביחס לאישורה של תכנית מפורטת מס' 5303.

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 5303 לפי טענות העוררים - מועד קובע 11/09/2007:

א. פגיעה בחשיפה לנוף.

ב. הצללה.

ג. פרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראשי נזק של חסימת נוף, הצללה ופגיעה בפרטיות. לעניין ראש הנזק בנושא שינוי אופי הסביבה הערר נדחה בשל אי עמידה בנטל ההוכחה.
בהתאם לכך, הדיון וההכרעה בשומה זו יתייחסו לראשי נזק א-ג כמפורט לעיל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

פגיעה בחשיפה לנוף :

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראש נזק של חסימת נוף.
היתר הבניה האחרון התקבל ב- 01/06/1980, ההיתר לשינויים בבית מגורים המהווה מחצית מדו-משפחתי צמוד קרקע, הכולל שטחי בנייה של כ- 185 מ״ר בקומת כניסה וקומה א׳. מול המבנה במרחק של כ- 11 מ׳ מגבול המגרש מתוכנן בית בן שלוש קומות בגובה מירבי של כ- 11.5 מ׳. לפי בדיקה שלי גובה שורת המבנים ממול תחסום את הנוף שנשקף משטחי המטעים של קיבוץ רמת רחל. האם חשיפה לנוף מהווה זכות קניינית?

עניין זה נדון במסגרת בית המשפט העליון בע״א 1188/92 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ גלעד ברעלי) :
״כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות.
כך, אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי״.

החלטת ועדת ערר מחוז דרום אק 6093/02 (יו״ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע״י עו״ד אילנה מרכוס נ׳ בנימין גינוסר ואח׳ :
״ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס׳ 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח׳ האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ״פ ושב״צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.
בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.
מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
ציטוט מההחלטה: " אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק... "

פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני.

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום, **אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

בערר גב /10/ 95028 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:
"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה , אינו קונה "זכות ראשונים" מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה".

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

"17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף "מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.

אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותה שהזכות ליהנות מהנוף "קצובה" לפי קצב הפיתוח של הסביבה ואיננה לצמיתות.

כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מתכונות הקרקע של הנכס.

שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה, או ממועד קבלת ההיתר. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מבחינת תקופת ההנאה בנכס,
על פני הדברים, מקרה זה תואם את ההנחיה בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. היתר הבניה האחרון התקבל ב- 01/06/1980. המבנים עדיין לא נבנו, העורר נהנה מהחשיפה לנוף מזה 27 שנים נכון למועד הקובע, זמן מספיק כדי שקצב הפיתוח העירוני יגיע גם לפתחם של העוררים. לכאורה, קצב הפיתוח העירוני הגיע לעוררים ואין להם סיבה להלין. בפועל, השינוי נוצר בשל תכנון שלא התחשב במתחם של העוררים ממול.

מינהל מקרקעי ישראל פרסם מכרז לפיתוח 400 יח"ד על שטח של 100 דונם. אילו תנאי המכרז היו נשארים לפי התכנון המקורי, ניתן היה לתכנן את המתחם כך שדירות העוררים לא תיפגענה.
הזוכים במכרז הגישו הצעה לניצול של 900 יח"ד על אותו מתחם שבינתיים הופחת ל-97 דונם. 57.7 דונם מתוכו הוקצו לשטחי ציבור.

העיקרון שקבעו ועדות הערר לפיו אין זכות קניינית נמשכת לחשיפה לנוף, נובעת מצרכי הפיתוח העירוני ואיננה גזירת גורל. לא היה הכרח להעדיף מתחם של 97 דונם הכולל פארק גדול, שטחי ומבני ציבור, 900 יח"ד בגדלים שונים, על חשבון פגיעה במתחם של בתים צמודי קרקע שנהנו מנוף פתוח ומפרטיות. סביר להניח כי בתכנון שונה ניתן היה לתכנן את המתחם החדש כך שחלק מתכונות הקרקע של העוררים לא תיפגענה.

ועדת הערר לעניין תביעה זו קבעה במסגרת סעיף 79 כי: "בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים.
כך למשל, יתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".

ואכן וועדת הערר גילתה רגישות לאפשרות שתכנית חדשה בשטח של 100 דונם המתוכננת במתחם ריק ולא בנוי תתוכנן תוך התחשבות במתחם ותיק של בנייה צמודת קרקע החשופה לנוף פתוח.
ההתחשבות יכולה להתבטא על ידי בינוי נמוך יותר או אפילו על ידי יצירת שטח ציבורי פתוח ברוחב של 20 מ' בין הבתים כפי שהציעו העוררים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר בעניין, אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין:

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

במקרה שלנו, "המתחם הפוגע", משנה חלק מתכונות הקרקע. הוא יצר מתחם של בנייה רוויה שחלקה בבניינים גבוהים, וצמידות של בניינים רווים בסמוך למבני העוררים שלפני אישורה של תכנית 5303, היוותה סביבה בעלת אופי סמי-כפרי צמוד קרקע.
אין כאן קצב התפתחות טבעי, ששינה את סביבת בתי העוררים, אלא העדפת מתחם מתוכנן, על פני מתחם קיים.
אינני מקבל את הטענה כי לעניין השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון כגורם שווי נוסף את מהירות המכירה של נכס החשוף לנוף. תכונה זו גלומה בשווי שנקבע בשוק ואינה מהווה גורם שווי נוסף.
אני סבור כי לעניין ראש נזק זה, יש לפצות את העוררים בגין הפסד זכות שימוש של כ- 15 שנים נוספות שניתן היה לנצל אילו קצב ההתפתחות היה מתחשב במתחם העוררים (אומדן שלי מ.מ.) ממועד אישור תכנית 5303.

לעניין אחוזי השווי של נוף פתוח:
נעזרתי במחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

עמ' 96 - 97

" השפעת הנוף העירוני : שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן

כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ- 10.5%, זאת בהסתברות של 95%".

"השפעת הנוף לשטחים הפתוחים : שכונות הר נוף וגילה

עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

תוספת שווי של 6.3% לנכס, בגין חשיפה לנוף פתוח, מקובל גם עלי.

שווי הנכס הנישום המקובל על שני שמאי הצדדים נכון למועד הקובע - 4,750,000 ₪

4,750,000 ₪ X 0.063 = 299,250 ₪ - שווי לצמיתות

שווי לשנה לפי 60 שנה , שיעור היוון של 5% = p.m.t =15,809 ₪

ערך נוכחי ל- 15 שנה=164,090 ₪ = שווי הזכות לנוף ל- 15 שנים נוספות שנמנעו מהבעלים, נכון למועד הקובע.

<u>פרטיות</u>

מתחם העוררים, ממוקם מצפון ל"מתחם הפוגע". הבית נשוא השומה צמוד קרקע כאשר חצר הבית וחזיתות הבית פונים לכיוון דרום נוכח פני הבניינים המתוכננים במגרשים מס' 5- 12 על פי תכנית 5303. הבתים המתוכננים ימוקמו במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש וכ-15 מ' מבית המגורים. כיום הבית גובל בחלק הדרומי שלו בשטח חקלאי. בשל כך הבית נבנה כך שכל פעולות הפנאי, כמו חצר הבית, חלונות הבית, הסלון, ואילו חדרי הבית נבנו לכיוון הכביש.

תכנון בניית הבניינים ממול, במרחק של כ- 15 מ' תפגום במרכיב הפרטיות. בחלק זה תמוקם החנייה, מרפסות השירות, וחלונות החדרים. אינני מקבל את הטענה של העורר כי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

יש צורך להפוך את כל פונקציות הבית כדי לשפר את הפגיעה בפרטיות. למרות הקרבה של הבתים ממול, חלק משימושי הפנאי נעשים בחצר שאיננה הפיכה, ולכן גם האירוח בימי הקיץ יהיה בחצר.

תכונת הנוף של שטחים חקלאיים, איננה רק האפשרות לצפות על הסביבה הקרובה והרחוקה ללא הפרעה של מבנים אחרים. תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של "מרחב מחייה", שהוא סוג של פרטיות, לכן אני קובע כי מרכיב הפרטיות במקרה זה נאמד בכ- 5% משווי הנכס.

שווי הנכס בהסכמת שני שמאי הצדדים – 4,750,000 ₪

4,750,000 ₪ X 0.05 (הפסד שווי)= 237,500 ₪ נכון למועד הקובע

<u>הצללה</u>

נספח מס' 5 לתכנית 5303 מהווה דו"ח לנושא הצללה. שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, כ- 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

שמאי הועדה מפרט מתוך מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי היא עומדת בקריטריון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה.

בחנתי את נספח מס' 5 לתכנית 5303. דו"ח זה הוכן בשנת 1998 ומאז נראה כי נערכו מספר שינויים ב"תכנית הפוגעת". בין היתר, מצאתי כי דו"ח ההצללה לא מביא בחשבון את השפעת המבנה המתוכנן במגרש מס' 14 וכן את השפעת המבנים המתוכננים במגרשים מס' 5 – 12, שרובם ממוקמים בצמוד לבתי העוררים ברח' רבדים. בהתאם לכך, סברתי, כי נספח מס' 5 לתכנית 5303 אינו ממצה את מלוא ההיבטים לנושא ההצללה והחלטתי למנות מומחה הצללה מטעמי, שיערוך חוות דעת לעניין השפעת ההצללה בהתייחס לגרסה המאושרת של תכנית 5303. המומחה, אינג' אבי מילר, ערך את חוות דעתו בחודשים אפריל, מאי, יוני 2013. לאחר בחינת חוות דעתו של המומחה החלטתי לאמץ את מסקנותיה. בהתאם לכך, חוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה מהווה חלק בלתי נפרד משומה זו ומצורפת אליה כנספח מס' 1.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מעיון בחוות הדעת לעניין ההצללה עולה כי הממצאים הרלוונטיים לחלקת המשנה שבנדון (בבעלות העוררים אלן סלמנסון) הינם כדלקמן:

<u>עונת האביב – תאריך מייצג 21 למרץ</u>

15:45 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:15 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:23 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:35 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

16:44 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הסתיו – תאריך מייצג 21 בספטמבר</u>

15:45 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:15 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:23 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:35 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

16:44 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת החורף – תאריך מייצג 21 בדצמבר</u>

13:30 – 16:35 הצללה בתחומי שטח החצר

14:25 – 16:35 הצללה על קיר הבית הדרומי

14:40 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

14:50 – 16:35 הצללה על קיר הבית המערבי

14:55 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הקיץ</u>

אין הצללה

כפי שפורט בחוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה, לגורם ההצללה על מבנים היבטים מנוגדים וזאת בהתאם לעיתוי הופעת ההצללה. לאורך כל עונת הקיץ ובתחילת עונת הסתיו בשעות הצהריים, לגורם ההצללה השפעה חיובית. לעומת זאת, לאורך עונות החורף והאביב וברוב עונת הסתיו, לגורם ההצללה השפעה שלילית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מעיון בממצאי דו"ח ההצללה לנכס הנדון, עולה כי במקרה זה ההצללה על המבנה הקיים בעלת היבטים שליליים בלבד.

לטענת שמאי הועדה היקף ההצללה עומד בתקן הבריטי ולכן אין מקום לפצות בגין ההצללה.
במסמך מומחה ההצללה, יש התייחסות לטענה זו, ולדעת המוסדות הרלוונטיים לגבי תקן ההצללה:

2.1 - יש לציין כי, במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) ליהנות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.

2.2 - בינואר 2001 פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה", אך מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".

2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.
גם אם היה תקן מנחה של הצללה מותרת, לא בהכרח עמידה בתנאי התקן מצדיקה לגרום להצללה במתחם חדש, בשטח של כ- 100 דונם כאשר בשלבי התכנון ניתן היה להימנע מהיצמדות לבנייה ותיקה צמודת קרקע על ידי תכנון שונה.

התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.

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

שווי הנכס נכון למועד הקובע בהסכמת שמאי הצדדים – 4,750,000 ₪

4,750,000 ₪ X 0.030 (הפסד שווי)= 142,500 ₪ נכון למועד הקובע

<u>ריכוז ערכי הפגיעה:</u>

בגין הפסד מרכיב הנוף	- 164,090 ₪
בגין הפסד מרכיב של פרטיות	- 237,500 ₪
בגין השפעת גורם ההצללה	- 142,500 ₪
סה"כ הפסד שווי	544,090 ₪

כל הערכים נכונים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 5303.
השפעת גורמי הפגיעה מתחילים כבר במועד אישור התכנית הפוגעת, במכירת הנכס גורמי הפגיעה יובאו בחשבון השווי, אולם בשל כך שבמועד הקובע, הבעלים עדיין לא נחשף פיזית לשינויים אני קובע דחייה של כ- 5 שנים בגין הציפייה במועד הקובע כי התכנית תתבצע תוך 5 שנים.

544,090 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה, 5 שנים, 5% לשנה) = 426,295 ₪

סה"כ סכום פגיעה - 426,295 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. <u>השומה:</u>

אני קובע כי אומדן ירידת הערך בגין תכנית 5303 לנכס ברחוב רבדים מספר 11 **סלמנסון אלן** נאמד בכ- 426,295 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

10 ביוני 2013

מספרנו: 12 / 15318 ד'

לכבוד

<u>ועדת ערר מחוז ירושלים</u>

העתק:

ג'יניאו יצחק ועפרה (להלן: "העוררים")

באמצעות יואל גנני

שמאי מקרקעין

<u>yganani@barak.net.il</u>

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "הועדה ו/או המשיבה")

באמצעות אמיר חופשי

שמאי מקרקעין

<u>valuers@netvision.net.il</u>

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר ימ- 28/12)

גוש 30139, חלקה 315, חלקת משנה 1

<u>רחוב רבדים 13 בירושלים</u>

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5303.

2. **<u>המועדים הקובעים:</u>**

11/09/2007- מועד פרסום למתן תוקף של תוכנית 5303 בי.פ 5717.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 17/12/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 01/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י העוררים בתאריך 07/09/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יואל גנני מיום 07/09/2010 (לרבות נספחים).

5.3 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אמיר חופשי מיום 05/04/2011 (לרבות נספחים).

5.4 חוות הדעת המשפטית שנכתבה ע"י עו"ד הדר מנצורי מטעם הועדה.

5.5 החלטת הועדה המקומית בתביעת הפיצויים מיום 16/11/2011.

5.6 מסמך התייחסות של שמאי המשיבה יואל גנני לחוות הדעת של שמאי הועדה.

5.7 כתב הערר שהוגש בתאריך 15/01/2012 לוועדת הערר.

5.8 תשובת המשיבה לערר.

5.9 החלטת וועדת הערר מיום 07/08/2012 בדבר מינוי שמאי מייעץ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס שבנדון מהווה מחצית מבית מגורים דו משפחתי הממוקם ברח' רבדים 13, ירושלים.
רחוב רבדים הינו רחוב חד סטרי היוצא מרחוב לייב יפה ומסתעף לשדרות עין צורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סביבת הנכס, המהווה את שכונת ארנונה, שקטה ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

6.2 פרטי הנכס הנישום והמצב המשפטי:

6.2.1 רבדים 13:

תאור הנכס:

הנכס הינו בית מגורים צמוד קרקע המהווה מחצית צפון מערבית מדו משפחתי הבנוי בשתי קומות וקומת גג מעל לקומת מרתף, הנמצא על כמחצית חלקה הרשומה בשטח של 558.00 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית של כ- 25 מ' לרח' רבדים ועומק ממוצע של כ- 22 מ'.
בית המגורים כולל קומת מרתף הכוללת חדרי מגורים, חדר אמבטיה ושירותים ומחסנים. מעליה בנויות שתי קומות בשטח כולל של כ- 155 מ"ר וחלל גג רעפים. קומת הכניסה כוללת חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה, חדר שירותים, מרפסת פתוחה וחצר. קומה א' כוללת שלושה חדרי שינה, חדר אמבטיה ושירותים ומרפסת. חלל גג הרעפים כולל חדרון ומרפסת.

גבולות הנכס:

צפון מזרח - רח' רבדים.
דרום מזרח - מחצית מדו משפחתי צמוד.
צפון מערב - בתי מגורים צמודי קרקע.
דרום מערב - מגרשים לבנייה רוויה עפ"י התכנית "הפוגעת".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

המצב המשפטי:

בהתאם לפלט מידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 30139		
חלקה	: 315		
שטח החלקה	: 558.00 מ״ר		
חלקת משנה	: 1		
שטח חלקת משנה	: 225.50 מ״ר (שטח בנוי)		
קומות	: מרתף, קרקע, ראשונה, שניה.		
הצמדות	: קרקע כולל הקרקע – 277.90 מ״ר		
בעלויות	: מדינת ישראל	בשלמות	
חכירה	: ג׳יניאו יצחק	ת.ז 70564	1/2
	ג׳יניאו עפרה	ת.ז 85669	1/2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1 התוכניות החלות במקרקעי העוררים:

<u>תכנית מס' 1721 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2272 מיום 25/11/1976</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 5. בהתאם לתקנון התוכנית, הוראות הניבה שיחולו על אזור מגורים 5 בתוכנית יהיו לפי ההוראות בתוכנית המתאר מס' 62. בהתאם לכך, זכויות הבניה העיקריות הינן 25% משטח המגרש לכל קומה ובשתי קומות סה"כ 50% קיבולת בניה עיקרית.

<u>היתר בניה :</u>

<u>רבדים 13</u>:

היתר בניה מס' 26023 מיום 01/12/1986, היתר משותף לבניית בית מגורים דו-משפחתי הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, ראשונה ועליית גג. להלן השטחים המיוחסים לנכס הנדון מתוך ההיתר:

קומה א'	: 74.5 מ"ר
קומה ב'	: 75.5 מ"ר
מרפסות	: 8.49 מ"ר
חדרי הסקה	: 10.67 מ"ר
מקלטים	: 8.5 מ"ר
מחסנים	: 24.9 מ"ר

7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":

מצב קודם:

<u>תמ"מ / 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2308 מיום 31/03/1977</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד קרקע חקלאית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בהתאם לתקנון התוכנית המונח "קרקע חקלאית" מוגדר כאזור מעובד בשלחין, בבעל, או בעצי פרי לרבות אזור המיועד לעיבוד חקלאי, או הוכרז על פי החוק כקרקע חקלאית.

<u>תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2578 מיום 15/11/1979</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד אזור חקלאי א'. בהתאם לתקנון התוכנית המונח "אזור חקלאי א'" מוגדר ככל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.

התכליות המותרות באזור חקלאי א' הינן:

- שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- משתלות וחממות.
- בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור הועדה המקומית.
- לולים מרוכזים.
- דרכים.
- מתקנים הקשורים במרעה.

<u>תמ"מ /48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5348 מיום 01/12/2004</u>

התכנית משנה את יעוד השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" מקרקע חקלאית לאזור לפיתוח עירוני. סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-100 דונם. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור לפיתוח עירוני:

- השימושים המותרים באזור לפיתוח עירוני יקבעו בתוכנית מתאר מקומית.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מתאר מקומית.
- תכנית המתאר המקומית תייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח בהתאם לצרכי הבניה בתחום תוכנית זו ובשכונת ארנונה ותלפיות הגובלות בה.
- התוכנית המקומית תכלול הוראות בדבר צפיפות הבניה, שטחי הבניה, גובה הבניה, חומרי הבניה, נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

<u>תכנית מס' 5303 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 ביום 11/09/2007</u>

נטען כי, "התוכנית פוגעת". סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-97.294 דונם.
מהווה תוכנית שינויים מס' 1/97 לתוכנית מי/200.
מטרות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה ול-3 קומות לחניה או למגורים מתחת למפלס זה, לבניינים לאורך כביש הרכבת ל-12 קומות מעל קומת חניה עילית ו-2 קומות חניה תת קרקעיות, ולבניין בפינת דרך חברון וכביש הרכבת ל-21 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות לחניה מתחת למפלס זה.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים שיוקמו מדרום לרחוב רבדים וממערב לרח' לייב יפה ל-3 קומות מעל מפלס הרחוב ולקומת חניה תת קרקעית.

בתוכנית מספר ייעודי קרקע הרלוונטיים לעניין טענות העוררים:
<u>אזור מגורים 2 מיוחד</u>
מהווים את מגרשים מס' 3-12 בתוכנית. מגרשים מס' 5-12 ממוקמים בצמוד ומדרום לרח' רבדים. במגרשים הנ"ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הבאות (הזכויות המפורטות לכל אחד מהמגרשים):

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	: 600 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס 0.0	: 150 מ"ר
שטח שירות מתחת מפלס 0.0	: 80 מ"ר
שטח כולל	: 890 מ"ר
צפיפות	: 6 יח"ד
מס' קומות	: 3 קומות (בנוסף יותר שימוש בחלל גג רעפים)
גובה מרבי	: 11.5 מ' (ממפלס הכניסה עד למדלפות הגג)
גגות רעפים	: בעל 4 שיפועים ; 30 מעלות זווית שיפוע מקס'
מרפסות גג (מגרשים 5-12)	: יותרו רק בחזיתות הדרומיות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אזור מגורים מיוחד

מהווים את מגרשים מס׳ 14-20 בתוכנית. מגרשים מס׳ 14-16 ממוקמים בצמוד ומדרום מזרח לדרך חברון. מגרש מס׳ 17 ממוקם בפינת הרחובות אשר וינר ודרך חברון. מגרשים מס׳ 18-20 ממוקמים מצפון לרח׳ אשר וינר. במגרשים הנ״ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	מספר קומות	גובה מקסימאלי ב-מ׳
14	10	34.0
15	10	34.0
16	10	34.0
17	21	67.0
18	12	40.0
19	12	40.0
20	12	40.0

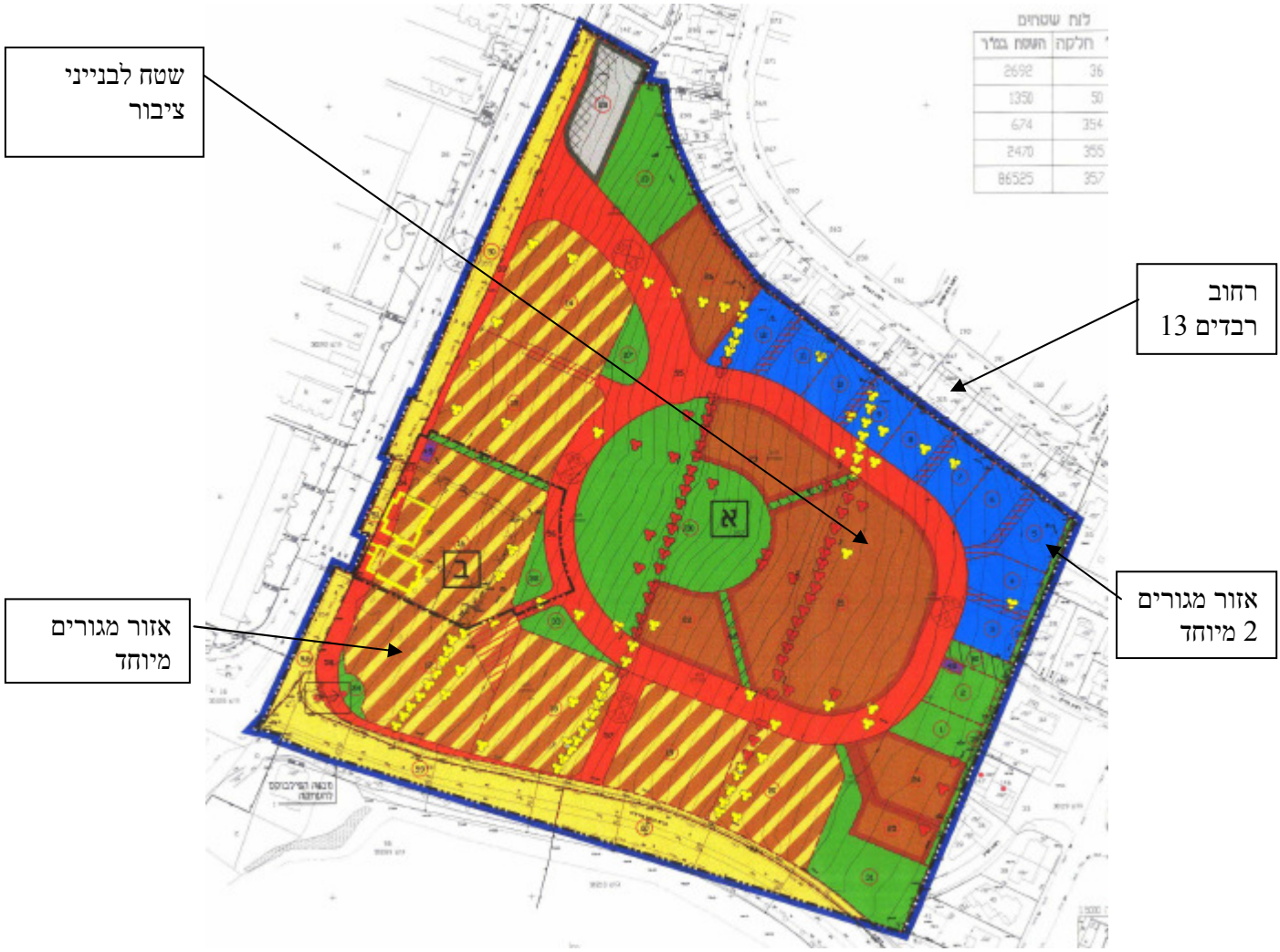
שטח לבניין ציבורי

מהווים את מגרשים מס׳ 21-26 בתוכנית. במגרשים הנ״ל תותר הקמת מבני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	שימוש	מספר קומות
21	בית ספר ו-2 כיתות גן ילדים	4
22	גן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה	2
23	שלוחת מתנ״ס ותנועת נוער	3
24	מעון יום, מועדון ומרכז יום לקשיש	2
25	מקווה ו-2 בתי כנסת	2
26	4 כיתות גן ילדים	2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מתוך תשריט תוכנית 5303



מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

8. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

שמאי העוררים	שמאי הועדה
<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>	
בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבטים הבאים: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי השכונה (תנועה, רעש, זיהום אוויר, שכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך)	בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבט זמינות פגיעה בנוף בלבד.
שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,830,000 ₪ שיעור הפגיעה הכולל: 22% סכום ירידת הערך: 842,600 ₪	שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 4,227,500 ₪ שיעור הפגיעה המקסימאלי: 5% מקדם זמינות הפגיעה: 0.1 סה"כ שיעור הפגיעה: 0.5% סכום ירידת ערך: 21,138 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

9.1 שמאי העוררים:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תאור הנכס	תמורה ב-₪	שווי מ"ר
01/11/07	30139	87	4	דירה בקומה 3 בשטח אקוו' של 145 מ"ר	₪ 2,973,000	₪ 20,500
27/04/07	30139	250	4	דירת דופלקס קומות 1 ו-2 בשטח אקוו' של 150 מ"ר	₪ 1,848,750	₪ 12,325
04/12/06	30139	183	2	דירה בקומה 1 בשטח אקוו' של 105 מ"ר	₪ 1,692,000	₪ 16,600
11/08/06	30119	19	2	דירה בקומה ראשונה בשטח ברוטו של 60 מ"ר	₪ 969,742	₪ 16,200
17/10/05	30139	309	1	קוטג' בקומה 1 ו-2 בשטח רשום של 141 מ"ר וחצר צמודה בשטח 102 מ"ר	₪ 2,791,800	₪ 15,000

שמאי העוררים קובע כי לאור נתונים אלו ובהתחשב באופי הנכס נשוא השומה המהווה דירת קוטג' יוקרתית הממוקמת במיקום ייחודי הגובל בנוף לשטח פתוח נקבע שווי למ"ר אקוו' למועד הקובע בסך של 20,000 ₪.

מחקרים

- מחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שווין של דירות מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- מחקר משנת 2010 שנערך באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי בנושא השפעת מאפייני האוכלוסייה על מחירי נכסי נדל"ן למגורים.

<u>בנושא התפתחות טבעית של הסביבה</u>

- ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

9.2 <u>שמאי הועדה:</u>

מקבל את ערכי השווי לעניין המצב הקודם, שקבעו העוררים בשומתם – לא מציג עסקאות נוספות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות:

<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>

בהתאם למטרת התוכנית, התכנית משנה את יעוד הקרקע בשטח של כ-97 דונם משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך וכו'.

<u>שמאי העוררים:</u>

שמאי העוררים קובע כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303. השמאי טוען כי הנכס גובל עם ה"תכנית הפוגעת" ונפגע ממנה בהיבטים הבאים:

א. פגיעה בשל חסימת החשיפה לנוף.

ב. יצירת הצללה.

ג. פגיעה בפרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. חסימת **<u>הנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף של שטח פתוח, לנוף הכולל בנייני מגורים בגובה מירבי של 11.5 מ׳ הממוקמים במרחק של 11 מ׳ מגבול המגרש של הנכס הנדון כפי שבא לביטוי בנספח מס׳ 4 לתוכנית (נספח קווי בניין). השמאי טוען כי בית המגורים הנישום, נהנה שנים רבות מנוף של שטח פתוח. מעבר לו, לא הייתה כוונה לבנות מאחר ומדובר בגבולה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, בשטחים הכלולים בשטחי הקיבוץ רמת רחל ובמטה יהודה.

הבניה בחלקה הצפוני של התכנית (מגרשים ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד) תהיה בהתאמה לגובה של הנכסים הקיימים הצמודים אליהם מצפון והמהווים את בתי המגורים צמודי הקרקע ברח׳ רבדים. לטענתו, מאחר וטופוגרפית רחוב רבדים היא בשיפוע יורד ממערב למזרח, בתי המגורים שבגבול הצפון מזרחי של התוכנית יפגעו פגיעה טוטלית מביטול החשיפה לנוף.

שמאי העוררים מבצע תחשיב גבהים בהתאם לנתונים בנספח מס׳ 2 לתכנית (חתכים) ובהתאם לתשריט היתר הבניה של בית המגורים ברח׳ רבדים 13 (שביחס אליו נעשה החתך):

<u>מתוך נספח מס׳ 2</u>

שיא גובה הבניין מדרום לרח׳ רבדים 13	: 799 מ׳ מעל פני הים.
גובה תחילת הגג (מדלפות הגג)	: 794 מ׳ מעל פני הים.

<u>מתוך תשריט היתר הבניה של רח׳ רבדים 13</u>

גובה רצפת המרתף	: 784.88 מ׳ מעל פני הים.
הפרש בין רצפת המרתף לרצפת קומה א׳	: 5.44 מ׳
גובה רצפת קומה א׳	: 790.32 מ׳ מעל פני הים.
גובה עיניים אדם בגובה 1.7 מ׳ העומד בקומה א׳	: 1.5 מ׳
סה״כ גובה מבט עיניים מקומה א׳ (במעוגל)	: 791.8 מ׳ מעל פני הים.

לטענתו של שמאי העוררים מתקבל כי אדם המסתכל מקומה א׳ ברח׳ רבדים לכיוון דרום, מבטו יהיה נמוך יותר מהבניינים ב״תכנית הפוגעת״ באופן הבא:

משיא גובה גגות הבניין : 799 מ׳ – 791.8 מ׳ = 7.2 מ׳ נמוך יותר

ממדלפות גג הבניין : 794 מ׳ – 791.8 מ׳ = 2.2 מ׳ נמוך יותר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לביסוס טענותיו בדבר הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה משינוי הנוף כאמור, מציין שמאי העוררים את המחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים. המחקר השווה בין שוויין של דירות בבנייה רוויה מהן נשקף נוף עירוני או נוף לשטח פתוח לדירות דומות בבניה רוויה מהן לא נשקף נוף כלשהו. בהתאם לתוצאות המחקר דירה בבנייה רוויה בסביבת הנכס שבנדון עם נוף לשטח עירוני, שוויה גבוה יותר בשיעור של 6.44% משווי דירה דומה ללא נוף. שוויה של דירה עם נוף לשטח פתוח, גבוה יותר בשיעור של 6.3% בממוצע משווי דירה דומה ללא נוף. שמאי העוררים מציין כי קיים יתרון נוסף בהתאם לתוצאות המחקר והוא שיתכן שדירות עם נוף נמכרות מהר יותר מדירות ללא נוף. כמו כן, שמאי העוררים טוען כי במקרה הנדון, כאשר מדובר בבית מגורים צמוד קרקע הפגיעה הינה חמורה יותר.

לעניין הציפיות להתפתחות עירונית, כפי שנטען בשומת הועדה, מציין השמאי, כי רכשו את זכויותיהם בחלקה שבנדון בשנים שקדמו לפתיחת תיק לתכנון תמ"מ 48/1 ועוד לפני הפקדת תוכנית 5303, והשטח שנכלל במסגרת התכנית היה ביעוד חקלאי. ציפיות העוררים לבינוי בגבולות מגרשם היו רחוקות מאוד ועל כך הם הסתמכו בעת רכישת זכויותיהם במקרקעין. כך טוען שמאי העוררים גם לגבי פסקי הדין שהובאו ע"י הועדה בנושא התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר ומציין כי כשהעוררים רכשו את הזכויות, החלקה שבנדון הייתה בגבולה של העיר ירושלים והציפיות לפיתוח השטח החקלאי מעבר לגבול המוניציפאלי היו רחוקות מאוד.

ב. פגיעה בגין **<u>הצללה</u>** הנובעת מהבינוי שאושר במסגרת תכנית 5303. שמאי העוררים מפרט מתוך נספח מס' 5 לתכנית 5303. נספח המהווה חלק ממסמכי התכנית, שבדק את השפעת ההצללה של הבינוי בין היתר גם ביחס לבתי המגורים ברח' רבדים: "בקולטים מס' R17 – R27 מצידה המזרחי של התוכנית מתקבלת הצללה של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר בשעות אחה"צ המאוחרות (שעה 16:00 והלאה) בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר". שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ג. פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. כיום הנכסים נהנים מפרטיות רבה וזאת לאור העובדה כי הם גובלים בשטח חקלאי. בעקבות הבניה המתוכננת בתחום תוכנית 5303 הפרטיות של בעלי הנכס שבנדון תיפגע באופן מלא מאחר ובנין המגורים הסמוך ביותר ב"תכנית הפוגעת" במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש שבנדון וכ-15 מ' מבית המגורים. שמאי העוררים טוען כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן ונבנה לכיוון השטח הפתוח וזאת על מנת לשמור על הפרטיות בנוסף ליתרון הנובע מהנוף הפתוח.

ד. **<u>שינוי באופי השכונה</u>** – שמאי העוררים טוען כי הדיירים ברח' רבדים הינם תושבים ברמה סוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע. תוכנית 5303 כוללת תכנון של 874 יח"ד שישנה את המרקם של השכונה ויכניס אליה תושבים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. עפ"י מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי קיים פער משמעותי ביותר בשווי נכסים בין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ובין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה.
כמו כן, בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 5303, בקרבת הנכס יעבור כביש דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון. משמעות הדבר לטענת שמאי העוררים היא מטרד רעש משמעותי בקרבת הנכס שבנדון.
בנוסף, לפי חישוב של 1.5 – 2 רכבים לכל יח"ד בתכנית, מתחם המגורים המתוכנן להוסיף 874 יח"ד יוסיף סדר גודל של 1,500 רכבים באזור שיגרמו לעומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהשכונה ביחוד בשעות הבוקר ולאורך כל היום.

לסיכום, שמאי העוררים קובע את ירידת הערך שנגרמה בגין ה"תכנית הפוגעת" לפי:

שווי הנכס ללא הפגיעה : 3,830,000 ₪

שיעור הפגיעה הכולל לסעיפים א-ד : 22%

סכום ירידת הערך : 3,830,000 ₪ X 22% = 842,600 ₪

בתגובת שמאי העוררים לשומת הועדה נמצא תחשיב המפרט את שיעורו של כל גורם פגיעה וכדלקמן:

נוף	הצללה וזרימת אוויר	פרטיות	שינוי באופי השכונה	סה"כ
8%	3%	8%	3%	22%

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי הועדה :</u>

שמאי הועדה טוען כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס׳ 5303 רק בהיבט של זמינות בשינוי הנוף ודוחה את שאר טענות שמאי העוררים :

א. <u>ציפיה להתפתחות עירונית</u>

תכנית 5303 אינה מהווה מעבר חד מיעוד חקלאי למגורים אלא קדמו ל״תכנית הפוגעת״ התהליכים הבאים :

- סיפוח השטח בתחום ה״תכנית הפוגעת״ לשטח המוניציפאלי של ירושלים בתחילת שנות ה-90 בעקבות ועדות קוברסקי וקלעגי׳ (ועדות חקירה להרחבת גבולות).
- מכרז מינהל מס׳ ים/1003/95 מיום 20/09/1995 להתקשרות בחוזה למתן שירות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין המהווים את השטח שבתחום תוכנית 5303 (מכרז מקב״ת)
- תוכנית המתאר המחוזית 48/1.

לטענת שמאי הועדה, כל אחד מהתהליכים האלו מהווה גורם לציפייה ברורה להתפתחות עירונית בשטח תוכנית 5303.

ב. <u>התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר</u>

הרחבת השכונה המתוכננת במסגרת התכנית נועדה ליישם מדיניות ממשלתית ועירונית. ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק כי למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. לביסוס עמדתו מציין שמאי הועדה את ערר 47/06 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין ואת עמ״נ (ת״א) 189/07 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין.

ג. <u>הצללה</u>

שמאי הועדה מפרט מתוך נספח מס׳ 5 (נספח הצללה) לתכנית 5303 לעניין מסקנות הדו״ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה״תכנית הפוגעת״ ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי, ההצללה הנגרמת למבנים ברח׳ רבדים עומדת בטווח של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר, בשעות אחה״צ המאוחרות בלבד, בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר. הצללה זו, לטענתו, עומדת בקריטריון התכנון

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה. הקריטריון הבריטי קובע כי כל המבנים בסביבה המושפעים מן הבניינים המתוכננים, ימשיכו לקבל 25% משעות ההארה השנתיות במשך כל השנה ומעל 5% בעונת החורף.

ד. <u>עומסי תחבורה</u>

צירי התנועה והגישה לשטח הגובל הינם מדרך חברון ומכביש הגישה לקיבוץ רמת רחל ולא דרך שכונת ארנונה ולא דרך רחוב רבדים. לפיכך קובע שמאי הועדה כי אין השפעה תחבורתית על הנכסים ברחוב רבדים.

ה. <u>פגיעה בגין חסימת הנוף</u>

מבחינה מהותית הפגיעה הנ"ל התגבשה במסגרת הליכי הסיפוח של השטח לעיריית ירושלים, מכרז מקב"ת ואישור תכנית מתאר מחוזית 48/1, תהליכים שקדמו לאישור תוכנית 5303 וגרמו לפגיעה שהתגבשה באופן סופי עם אישור תכנית 5303. בהתאם לכך, קובע שמאי הועדה כי אישור תכנית 5303 גרם לזמינות הפגיעה.

שיעור הפגיעה המקסימאלי בנוף	: 5%
מקדם זמינות הפגיעה	: 0.1
שיעור הפגיעה	: 5% X 0.1 = 0.5%

שווי הנכס שבנדון	: ₪ 4,227,500
שיעור הפגיעה	: 0.5%
סה"כ ירידת ערך	: ₪ 4,227,500 X 0.5% = ₪ 21,138

שמאי הועדה עורך את תחשיביו לפי ₪ 4,227,500 אולם טוען בגוף השומה וכן בדיון שנערך כי ערכי השווי והערכים אותם קבע שמאי העוררים מקובלים עליו והוא אינו חולק עליהם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>החלטות והנחיות ועדת ערר</u>

<u>הליך תכנון אחד</u>

ועדת הערר נדרשה להחליט האם תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם או שתמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות יחדיו מהלך תכנוני אחד. המשיבה טענה כי תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וכי הציפיות להתפתחות העירונית לרבות הפגיעה בנוף התגבשו כתוצאה ממספר תהליכים ובין היתר בשל אישור תמ"מ 48/1. ב"כ העוררים טען כי לעוררים לא הייתה אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין אישור תמ"מ 48/1 ורק תכנית 5303 קבעה את עצם הפגיעה במקרקעין.

ועדת ערר קבעה כי תמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות הליך תכנוני אחד וכי לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת. בסעיפים 78-73 להחלטה מסבירה ועדת הערר מדוע לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1.

סעיף 73 להחלטה: *"אנו סבורים כי במקרה שלפנינו לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1".*

סעיף 78 להחלטה: *"בנסיבות אלו, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין תמ"מ 48/1 היות ולא ניתן היה לקבוע כי זו אכן מגלה פגיעה במקרקעין".*

הסיבות אותן מציינת ועדת הערר הינן כלליותה של תמ"מ 48/1 ששינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור פיתוח עירוני מבלי לקבוע פרמטרים תכנוניים כלשהם שיקבעו בתכנית מפורטת.

בסעיפים 81-79 להחלטת ועדת הערר מפורט מדוע אין בעצם השינוי משטח חקלאי למגורים במסגרת תמ"מ 48/1 לייסד פגיעה בעוררים.

סעיף 79 להחלטה: *"בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים. כך, למשל, ייתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".*

סעיף 80 להחלטה: *"רק לאחר אישור התוכנית המקומית, התכנית אשר קבעה את כלל הפרמטרים התכנוניים, יכולים היו העוררים לבחון האם אכן מדובר בפגיעה במקרקעין שלהם".*

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סעיף 81 להחלטה: *"לאור האמור לעיל, שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת".*

בסיכום החלטותיה של ועדת הערר לעניין זה, הועדה קובעת שאת עצם קיומה של פגיעה ניתן היה לבחון במקרה זה אך ורק במועד אישורה של תכנית מפורטת 5303 אשר קבעה לראשונה את כלל הפרמטרים התכנוניים. בהתאם לכך, אין מקום לבחון היבטים של התגבשות פגיעה במספר שלבים כפי שנטען ע"י שמאי הועדה, וכי הפגיעה, באם קיימת כזו, תיבחן באופן מלא לאור וביחס לאישורה של תכנית מפורטת מס' 5303.

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 5303 לפי טענות העוררים - מועד קובע 11/09/2007:

א. פגיעה בחשיפה לנוף.

ב. הצללה.

ג. פרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראשי נזק של חסימת נוף, הצללה ופגיעה בפרטיות. לעניין ראש הנזק בנושא שינוי אופי הסביבה הערר נדחה בשל אי עמידה בנטל ההוכחה.
בהתאם לכך, הדיון וההכרעה בשומה זו יתייחסו לראשי נזק א-ג כמפורט לעיל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

פגיעה בחשיפה לנוף :

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראש נזק של חסימת נוף.
היתר הבניה האחרון התקבל ב- 01/12/1986, היתר משותף לבניית בית מגורים דו-משפחתי בקומות מרתף, קרקע, ראשונה וגג. מול המבנה במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש מתוכנן בית בן שלוש קומות בגובה מירבי של כ- 11.5 מ'. לפי בדיקה שלי גובה שורת המבנים ממול תחסום את הנוף שנשקף משטחי המטעים של קיבוץ רמת רחל.
האם חשיפה לנוף מהווה זכות קניינית?

עניין זה נדון במסגרת בית המשפט העליון בע"א 1188/92 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי) :
"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות.
כך, אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי".

החלטת ועדת ערר מחוז דרום אק 6093/02 (יו"ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י עו"ד אילנה מרכוס נ' בנימין גינוסר ואח' :
"ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס' 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח' האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ"פ ושב"צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.
בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.
מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
ציטוט מההחלטה: " אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה....
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק..."

פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני.

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום, **אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

בערר גב /10/ 95028 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:
"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה, אינו קונה "זכות ראשונים" מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה".

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

״17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו׳. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד״נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ׳ וארון, פ״ד לה(1) 561, ע״א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ׳ קורן, פ״ד מ(3) 640, בעמ׳ 643, ע״א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ גלעד ברעלי, פ״ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד״נ 27/79 הנ״ל וכן ד. לוינסון הנ״ל בע״מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי ״מרכיב הנוף״ איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף ״מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי ״השוק״, וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה ״מרכיב הנוף״ איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותה שהזכות ליהנות מהנוף ״קצובה״ לפי קצב הפיתוח של הסביבה ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מתכונות הקרקע של הנכס.

שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה, או ממועד קבלת ההיתר. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מבחינת תקופת ההנאה בנכס,
על פני הדברים, מקרה זה תואם את ההנחיה בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. היתר הבניה להקמת הבית התקבל ב- 01/12/1986. המבנים עדיין לא נבנו, העורר נהנה מהחשיפה לנוף מזה 21 שנים נכון למועד הקובע, זמן מספיק כדי שקצב הפיתוח העירוני יגיע גם לפתחם של העוררים. לכאורה, קצב הפיתוח העירוני הגיע לעוררים ואין להם סיבה להלין. בפועל, השינוי נוצר בשל תכנון שלא התחשב במתחם העוררים ממול.

מינהל מקרקעי ישראל פרסם מכרז לפיתוח 400 יח"ד על שטח של 100 דונם. אילו תנאי המכרז היו נשארים לפי התכנון המקורי, ניתן היה לתכנן את המתחם כך שדירות העוררים לא תיפגענה.
הזוכים במכרז הגישו הצעה לניצול של 900 יח"ד על אותו מתחם שבינתיים הופחת ל-97 דונם. 57.7 דונם מתוכו הוקצו לשטחי ציבור.

העיקרון שקבעו ועדות הערר לפיו אין זכות קניינית נמשכת לחשיפה לנוף, נובעת מצרכי הפיתוח העירוני ואיננה גזירת גורל. לא היה הכרח להעדיף מתחם של 97 דונם הכולל פארק גדול, שטחי ומבני ציבור, 900 יח"ד בגדלים שונים, על חשבון פגיעה במתחם של בתים צמודי קרקע שנהנו מנוף פתוח ומפרטיות. סביר להניח כי בתכנון שונה ניתן היה לתכנן את המתחם החדש כך שחלק מתכונות הקרקע של העוררים לא תיפגענה.

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר בעניין, אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין:
"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

במקרה שלנו, "המתחם הפוגע", משנה חלק מתכונות הקרקע. הוא יצר מתחם של בנייה רוויה שחלקה בבניינים גבוהים, וצמידות של בניינים רווים בסמוך למבני העוררים שלפני אישורה של תכנית 5303, היוותה סביבה בעלת אופי סמי-כפרי צמוד קרקע.
אין כאן קצב התפתחות טבעי, ששינה את סביבת בתי העוררים, אלא העדפת מתחם מתוכנן, על פני מתחם קיים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

איננו מקבל את הטענה כי לעניין השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון כגורם שווי נוסף את מהירות המכירה של נכס החשוף לנוף. תכונה זו גלומה בשווי שנקבע בשוק ואינה מהווה גורם שווי נוסף.
אני סבור כי לעניין ראש נזק זה, יש לפצות את העוררים בגין הפסד זכות שימוש של כ- 15 שנים נוספות שניתן היה לנצל אילו קצב ההתפתחות היה מתחשב במתחם העוררים (אומדן שלי מ.מ.) ממועד אישור תכנית 5303.

לעניין אחוזי השווי של נוף פתוח:
נעזרתי במחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

עמ' 96 - 97
"השפעת הנוף העירוני: שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן
כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ- 10.5%, זאת בהסתברות של 95%".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

"השפעת הנוף לשטחים הפתוחים : שכונות הר נוף וגילה
עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

תוספת שווי של 6.3% לנכס, בגין חשיפה לנוף פתוח, מקובל גם עלי.
שווי הנכס הנישום המקובל על שני שמאי הצדדים נכון למועד הקובע - 3,830,000 ₪

3,830,000 ₪ X 0.063 = 241,290 ₪ - שווי לצמיתות

שווי לשנה לפי 60 שנה , שיעור היוון של 5% =p.m.t = 12,747 ₪

ערך נוכחי ל- 15 שנה=132,309 ₪ = שווי הזכות לנוף ל- 15 שנים נוספות שנמנעו מהבעלים, נכון למועד הקובע.

<u>פרטיות</u>

מתחם העוררים, ממוקם מצפון ל"מתחם הפוגע". הבית נשוא השומה צמוד קרקע כאשר חצר הבית וחזיתות הבית פונים לכיוון דרום נוכח פני הבניינים המתוכננים במגרשים מס' 5- 12 על פי תכנית 5303. הבתים המתוכננים ימוקמו במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש וכ-15 מ' מבית המגורים. כיום הבית גובל בחלק הדרומי שלו בשטח חקלאי. בשל כך הבית נבנה כך שכל פעולות הפנאי, כמו חצר הבית, חלונות הבית, הסלון, ואילו חדרי הבית נבנו לכיוון הכביש.
תכנון בניית הבניינים ממול, במרחק של כ-15 מ' תפגום במרכיב הפרטיות. בחלק זה תמוקם החנייה, מרפסות השירות, וחלונות החדרים. אינני מקבל את הטענה של העורר כי יש צורך להפוך את כל פונקציות הבית כדי לשפר את הפגיעה בפרטיות. למרות הקרבה של הבתים ממול, חלק משימושי הפנאי נעשים בחצר שאיננה הפיכה, ולכן גם האירוח בימי הקיץ יהיה בחצר.

תכונת הנוף של שטחים חקלאיים, איננה רק האפשרות לצפות על הסביבה הקרובה והרחוקה ללא הפרעה של מבנים אחרים. תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של "מרחב מחייה", שהוא סוג של פרטיות, לכן אני קובע כי מרכיב הפרטיות במקרה זה נאמד בכ- 5% משווי הנכס.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

שווי הנכס בהסכמת שני שמאי הצדדים – 3,830,000 ₪

3,830,000 ₪ X 0.05 (הפסד שווי) = 191,500 ₪ נכון למועד הקובע

<u>הצללה</u>

נספח מס׳ 5 לתכנית 5303 מהווה דו״ח לנושא הצללה. שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, כ- 9 שנים טרם אישור ה״תכנית הפוגעת״, ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

שמאי הועדה מפרט מתוך מסקנות הדו״ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה״תכנית הפוגעת״ ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי היא עומדת בקריטריון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה.

בחנתי את נספח מס׳ 5 לתכנית 5303. דו״ח זה הוכן בשנת 1998 ומאז נראה כי נערכו מספר שינויים ב״תכנית הפוגעת״. בין היתר, מצאתי כי דו״ח ההצללה לא מביא בחשבון את השפעת המבנה המתוכנן במגרש מס׳ 14 וכן את השפעת המבנים המתוכננים במגרשים מס׳ 5 – 12 , שרובם ממוקמים בצמוד לבתי העוררים ברח׳ רבדים. בהתאם לכך, סברתי, כי נספח מס׳ 5 לתכנית 5303 אינו ממצה את מלוא ההיבטים לנושא ההצללה והחלטתי למנות מומחה הצללה מטעמי, שיערוך חוות דעת לעניין השפעת ההצללה בהתייחס לגרסה המאושרת של תכנית 5303. המומחה, אינג׳ אבי מילר, ערך את חוות דעתו בחודשים אפריל, מאי, יוני 2013. לאחר בחינת חוות דעתו של המומחה החלטתי לאמץ את מסקנותיה. בהתאם לכך, חוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה מהווה חלק בלתי נפרד משומה זו ומצורפת אליה כנספח מס׳ 1.

מעיון בחוות הדעת לעניין ההצללה עולה כי הממצאים הרלוונטיים לחלקת המשנה שבנדון (בבעלות העוררים ג׳יניאו יצחק ועפרה) הינם כדלקמן:

<u>עונת האביב – תאריך מייצג 21 למרץ</u>

15:45 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:15 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:31 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:37 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

17:00 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>עונת הסתיו – תאריך מייצג 21 בספטמבר</u>

15:45 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:15 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:31 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:37 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

17:00 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת החורף – תאריך מייצג 21 בדצמבר</u>

12:15 – 16:35 הצללה בתחומי שטח החצר

13:30 – 16:35 הצללה על קיר הבית הדרומי

14:07 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

15:00 – 16:35 הצללה על קיר הבית המערבי

15:15 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הקיץ</u>

אין הצללה

כפי שפורט בחוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה, לגורם ההצללה על מבנים היבטים מנוגדים וזאת בהתאם לעיתוי הופעת ההצללה. לאורך כל עונת הקיץ ובתחילת עונת הסתיו בשעות הצהריים, לגורם ההצללה השפעה חיובית. לעומת זאת, לאורך עונות החורף והאביב וברוב עונת הסתיו, לגורם ההצללה השפעה שלילית.
מעיון בממצאי דו"ח ההצללה לנכס הנדון, עולה כי במקרה זה ההצללה על המבנה הקיים בעלת היבטים שליליים בלבד.

לטענת שמאי הועדה היקף ההצללה עומד בתקן הבריטי ולכן אין מקום לפצות בגין ההצללה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

במסמך מומחה ההצללה, יש התייחסות לטענה זו, ולדעת המוסדות הרלוונטיים לגבי תקן ההצללה:

2.1 - יש לציין כי, במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) ליהנות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.

2.2 - בינואר 2001 פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה", אך מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".

2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.
גם אם היה תקן מנחה של הצללה מותרת, לא בהכרח עמידה בתנאי התקן מצדיקה לגרום להצללה במתחם חדש, בשטח של כ- 100 דונם כאשר בשלבי התכנון ניתן היה להימנע מהיצמדות לבנייה ותיקה צמודת קרקע על ידי תכנון שונה.

התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה של מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם בכ- 4 שעות, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחודשי הסתיו והאביב בנכס זה מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 3.5%.

שווי הנכס נכון למועד הקובע בהסכמת שמאי הצדדים – 3,830,000 ₪

3,830,000 ₪ X 0.035 (הפסד שווי)= 134,050 ₪ נכון למועד הקובע

<u>ריכוז ערכי הפגיעה:</u>

בגין הפסד מרכיב הנוף	- 132,309 ₪
בגין הפסד מרכיב של פרטיות	- 191,500 ₪
בגין השפעת גורם ההצללה	- 134,050 ₪
סה"כ הפסד שווי	457,859 ₪

כל הערכים נכונים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 5303.
השפעת גורמי הפגיעה מתחילים כבר במועד אישור התכנית הפוגעת, במכירת הנכס גורמי הפגיעה יובאו בחשבון השווי, אולם בשל כך שבמועד הקובע, הבעלים עדיין לא נחשף פיזית לשינויים אני קובע דחייה של כ- 5 שנים בגין הציפייה במועד הקובע כי התכנית תתבצע תוך 5 שנים.

457,859 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה, 5 שנים, 5% לשנה) = 358,733 ₪

סה"כ סכום פגיעה - 358,733 ₪

א. <u>השומה:</u>

אני קובע כי אומדן ירידת הערך בגין תכנית 5303 לנכס ברחוב רבדים מספר 13 **ג'יניאו יצחק ועפרה** נאמד בכ- 358,733 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

10 ביוני 2013

מספרנו: 12 / 15318 ה'

לכבוד

<u>ועדת ערר מחוז ירושלים</u>

העתק:

ביקסון נחמיה ורות (להלן: "העוררים")

באמצעות יואל גנני

שמאי מקרקעין

<u>yganani@barak.net.il</u>

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "הועדה ו/או המשיבה")

באמצעות אמיר חופשי

שמאי מקרקעין

<u>valuers@netvision.net.il</u>

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר ימ- 28/12)

גוש 30139, חלקה 315, חלקת משנה 2

<u>רחוב רבדים 13 בירושלים</u>

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5303.

2. **<u>המועדים הקובעים:</u>**

11/09/2007- מועד פרסום למתן תוקף של תוכנית 5303 בי.פ 5717.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 17/12/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 01/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י העוררים בתאריך 07/09/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יואל גנני מיום 07/09/2010 (לרבות נספחים).

5.3 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אמיר חופשי מיום 05/04/2011 (לרבות נספחים).

5.4 חוות הדעת המשפטית שנכתבה ע"י עו"ד הדר מנצורי מטעם הועדה.

5.5 החלטת הועדה המקומית בתביעת הפיצויים מיום 16/11/2011.

5.6 מסמך התייחסות של שמאי המשיבה יואל גנני לחוות הדעת של שמאי הועדה.

5.7 כתב הערר שהוגש בתאריך 15/01/2012 לוועדת הערר.

5.8 תשובת המשיבה לערר.

5.9 החלטת וועדת הערר מיום 07/08/2012 בדבר מינוי שמאי מייעץ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס שבנדון מהווה מחצית מבית מגורים דו-משפחתי הממוקם ברח' רבדים 13, ירושלים. רחוב רבדים הינו רחוב חד סטרי היוצא מרחוב לייב יפה ומסתעף לשדרות עין צורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סביבת הנכס, המהווה את שכונת ארנונה, שקטה ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

6.2 פרטי הנכס הנישום והמצב המשפטי:

6.2.1 רבדים 13:

תאור הנכס:

הנכס הינו בית מגורים צמוד קרקע המהווה מחצית דרום מזרחית מדו-משפחתי הבנוי בשתי קומות וקומת גג מעל לקומת מרתף, הנמצא על כמחצית חלקה הרשומה בשטח של 558.00 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית של כ- 25 מ' לרח' רבדים ועומק ממוצע של כ- 22 מ'.
בית המגורים כולל קומת מרתף הכוללת חדרי מגורים, חדר אמבטיה ושירותים ומחסנים. מעליה בנויות שתי קומות בשטח כולל של כ- 155 מ"ר וחלל גג רעפים. קומת הכניסה כוללת חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר כביסה, חדר שירותים, מרפסת פתוחה וחצר. קומה א' כוללת ארבעה חדרי שינה, ושני חדרי אמבטיה ושירותים ומרפסת. חלל גג הרעפים כולל חדרון ומרפסת.

גבולות הנכס:

צפון מזרח - רח' רבדים.
דרום מזרח - בתי מגורים צמודי קרקע.
צפון מערב - מחצית מדו-משפחתי צמוד.
דרום מערב - מגרשים לבנייה רוויה עפ"י התכנית "הפוגעת".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

המצב המשפטי:

בהתאם לפלט מידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 30139		
חלקה	: 315		
שטח החלקה	: 558.00 מ״ר		
חלקת משנה	: 2		
שטח חלקת משנה	: 190.60 מ״ר (שטח בנוי)		
קומות	: מרתף, קרקע, ראשונה, שניה.		
הצמדות	: קרקע כולל הקרקע – 275.80 מ״ר		
בעלויות	: מדינת ישראל	בשלמות	
חכירה	: ביקסון נחמיה	ת.ז 625626	1/2
	ביקסון רות	ת.ז 632850	1/2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1 התוכניות החלות במקרקעי העוררים:

<u>תכנית מס' 1721 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2272 מיום 25/11/1976</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 5. בהתאם לתקנון התוכנית, הוראות הניבה שיחולו על אזור מגורים 5 בתוכנית יהיו לפי ההוראות בתוכנית המתאר מס' 62. בהתאם לכך, זכויות הבניה העיקריות הינן 25% משטח המגרש לכל קומה ובשתי קומות סה"כ 50% קיבולת בניה עיקרית.

<u>היתר בניה :</u>

<u>רבדים 13</u>:

היתר בניה מס' 26023 מיום 01/12/1986, היתר משותף לבניית בית מגורים דו-משפחתי הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, ראשונה ועליית גג. להלן השטחים המיוחסים לנכס הנדון מתוך ההיתר:

קומה א'	74.5 מ"ר
קומה ב'	75.5 מ"ר
מרפסות	8.49 מ"ר
חדרי הסקה	10.67 מ"ר
מקלטים	8.5 מ"ר
מחסנים	24.9 מ"ר

7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":

מצב קודם:

<u>תמ"מ / 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2308 מיום 31/03/1977</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד קרקע חקלאית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בהתאם לתקנון התוכנית המונח "קרקע חקלאית" מוגדר כאזור מעובד בשלחין, בבעל, או בעצי פרי לרבות אזור המיועד לעיבוד חקלאי, או הוכרז על פי החוק כקרקע חקלאית.

<u>תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2578 מיום 15/11/1979</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד אזור חקלאי א'. בהתאם לתקנון התוכנית המונח "אזור חקלאי א'" מוגדר ככל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.

התכליות המותרות באזור חקלאי א' הינן:

- שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- משתלות וחממות.
- בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור הועדה המקומית.
- לולים מרוכזים.
- דרכים.
- מתקנים הקשורים במרעה.

<u>תמ"מ /48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5348 מיום 01/12/2004</u>

התכנית משנה את יעוד השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" מקרקע חקלאית לאזור לפיתוח עירוני. סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-100 דונם. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור לפיתוח עירוני:

- השימושים המותרים באזור לפיתוח עירוני יקבעו בתוכנית מתאר מקומית.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מתאר מקומית.
- תכנית המתאר המקומית תייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח בהתאם לצרכי הבניה בתחום תוכנית זו ובשכונת ארנונה ותלפיות הגובלות בה.
- התוכנית המקומית תכלול הוראות בדבר צפיפות הבניה, שטחי הבניה, גובה הבניה, חומרי הבניה, נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

<u>תכנית מס' 5303 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 ביום 11/09/2007</u>

נטען כי, "התוכנית פוגעת". סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-97.294 דונם.
מהווה תוכנית שינויים מס' 1/97 לתוכנית מי/200.
מטרות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה ול- 3 קומות לחניה או למגורים מתחת למפלס זה, לבניינים לאורך כביש הרכבת ל-12 קומות מעל קומת חניה עילית ו- 2 קומות חניה תת קרקעיות, ולבניין בפינת דרך חברון וכביש הרכבת ל-21 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות לחניה מתחת למפלס זה.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים שיוקמו מדרום לרחוב רבדים וממערב לרח' לייב יפה ל-3 קומות מעל מפלס הרחוב ולקומת חניה תת קרקעית.

בתוכנית מספר ייעודי קרקע הרלוונטיים לעניין טענות העוררים:
<u>אזור מגורים 2 מיוחד</u>
מהווים את מגרשים מס' 3-12 בתוכנית. מגרשים מס' 5-12 ממוקמים בצמוד ומדרום לרח' רבדים. במגרשים הנ"ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הבאות (הזכויות המפורטות לכל אחד מהמגרשים):

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	: 600 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס 0.0	: 150 מ"ר
שטח שירות מתחת מפלס 0.0	: 80 מ"ר
שטח כולל	: 890 מ"ר
צפיפות	: 6 יח"ד
מס' קומות	: 3 קומות (בנוסף יותר שימוש בחלל גג רעפים)
גובה מרבי	: 11.5 מ' (ממפלס הכניסה עד למדלפות הגג)
גגות רעפים	: בעל 4 שיפועים ; 30 מעלות זווית שיפוע מקס'
מרפסות גג (מגרשים 5-12)	: יותרו רק בחזיתות הדרומיות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אזור מגורים מיוחד

מהווים את מגרשים מס׳ 14-20 בתוכנית. מגרשים מס׳ 14-16 ממוקמים בצמוד ומדרום מזרח לדרך חברון. מגרש מס׳ 17 ממוקם בפינת הרחובות אשר וינר ודרך חברון. מגרשים מס׳ 18-20 ממוקמים מצפון לרח׳ אשר וינר. במגרשים הנ״ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	מספר קומות	גובה מקסימאלי ב-מ׳
14	10	34.0
15	10	34.0
16	10	34.0
17	21	67.0
18	12	40.0
19	12	40.0
20	12	40.0

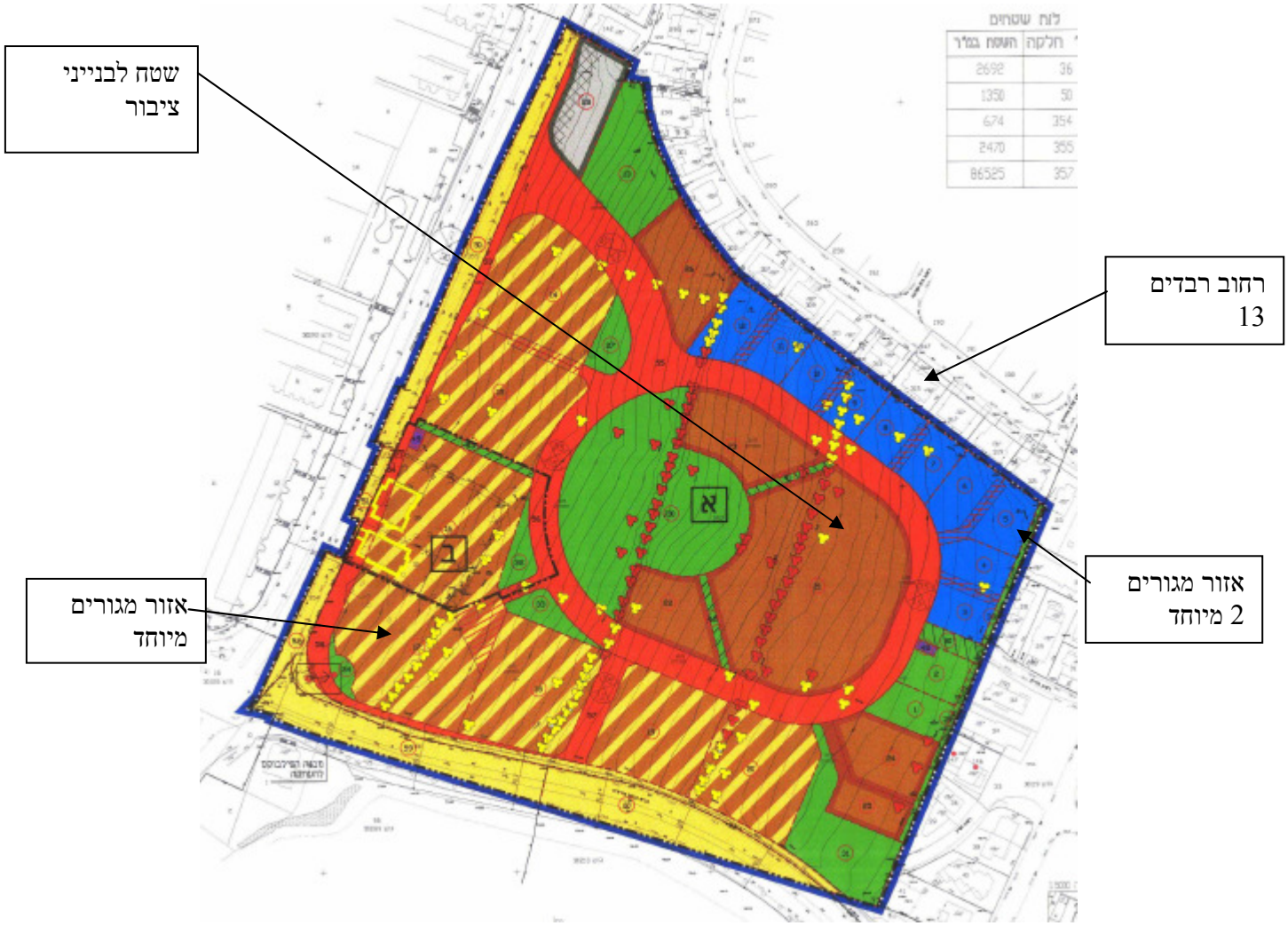
שטח לבניין ציבורי

מהווים את מגרשים מס׳ 21-26 בתוכנית. במגרשים הנ״ל תותר הקמת מבני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	שימוש	מספר קומות
21	בית ספר ו-2 כיתות גן ילדים	4
22	גן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה	2
23	שלוחת מתנ״ס ותנועת נוער	3
24	מעון יום, מועדון ומרכז יום לקשיש	2
25	מקווה ו-2 בתי כנסת	2
26	4 כיתות גן ילדים	2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מתוך תשריט תוכנית 5303



מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

8. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

שמאי העוררים	שמאי הועדה
<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>	
בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבטים הבאים: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי השכונה (תנועה, רעש, זיהום אוויר, שכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך)	בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבט זמינות פגיעה בנוף בלבד.
שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,910,000 ₪ שיעור הפגיעה הכולל: 22% סכום ירידת הערך: 860,200 ₪	שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,830,000 ₪ שיעור הפגיעה המקסימאלי: 5% מקדם זמינות הפגיעה: 0.1 סה"כ שיעור הפגיעה: 0.5% סכום ירידת ערך: 19,150 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

9.1 שמאי העוררים:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תאור הנכס	תמורה ב-₪	שווי מ"ר
01/11/07	30139	87	4	דירה בקומה 3 בשטח אקוו' של 145 מ"ר	₪ 2,973,000	₪ 20,500
27/04/07	30139	250	4	דירת דופלקס קומות 1 ו-2 בשטח אקוו' של 150 מ"ר	₪ 1,848,750	₪ 12,325
04/12/06	30139	183	2	דירה בקומה 1 בשטח אקוו' של 105 מ"ר	₪ 1,692,000	₪ 16,600
11/08/06	30119	19	2	דירה בקומה ראשונה בשטח ברוטו של 60 מ"ר	₪ 969,742	₪ 16,200
17/10/05	30139	309	1	קוטג' בקומה 1 ו-2 בשטח רשום של 141 מ"ר וחצר צמודה בשטח 102 מ"ר	₪ 2,791,800	₪ 15,000

שמאי העוררים קובע כי לאור נתונים אלו ובהתחשב באופי הנכס נשוא השומה המהווה דירת קוטג' יוקרתית הממוקמת במיקום ייחודי הגובל בנוף לשטח פתוח נקבע שווי למ"ר אקוו' למועד הקובע בסך של 20,000 ₪.

מחקרים

- מחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שווין של דירות מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- מחקר משנת 2010 שנערך באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי בנושא השפעת מאפייני האוכלוסייה על מחירי נכסי נדל"ן למגורים.

<u>בנושא התפתחות טבעית של הסביבה</u>

- ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

9.2 <u>שמאי הועדה:</u>

מקבל את ערכי השווי לעניין המצב הקודם, שקבעו העוררים בשומתם – לא מציג עסקאות נוספות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות:

<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>

בהתאם למטרת התוכנית, התכנית משנה את יעוד הקרקע בשטח של כ-97 דונם משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך וכו'.

<u>שמאי העוררים:</u>

שמאי העוררים קובע כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303. השמאי טוען כי הנכס גובל עם ה"תכנית הפוגעת" ונפגע ממנה בהיבטים הבאים:

א. פגיעה בשל חסימת החשיפה לנוף.

ב. יצירת הצללה.

ג. פגיעה בפרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. חסימת **<u>הנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף של שטח פתוח, לנוף הכולל בנייני מגורים בגובה מירבי של 11.5 מ׳ הממוקמים במרחק של 11 מ׳ מגבול המגרש של הנכס הנדון כפי שבא לביטוי בנספח מס׳ 4 לתוכנית (נספח קווי בניין). השמאי טוען כי בית המגורים הנישום, נהנה שנים רבות מנוף של שטח פתוח. מעבר לו, לא הייתה כוונה לבנות מאחר ומדובר בגבולה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, בשטחים הכלולים בשטחי הקיבוץ רמת רחל ובמטה יהודה.

הבניה בחלקה הצפוני של התכנית (מגרשים ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד) תהיה בהתאמה לגובה של הנכסים הקיימים הצמודים אליהם מצפון והמהווים את בתי המגורים צמודי הקרקע ברח׳ רבדים. לטענתו, מאחר וטופוגרפית רחוב רבדים היא בשיפוע יורד ממערב למזרח, בתי המגורים שבגבול הצפון מזרחי של התוכנית יפגעו פגיעה טוטלית מביטול החשיפה לנוף.

שמאי העוררים מבצע תחשיב גבהים בהתאם לנתונים בנספח מס׳ 2 לתכנית (חתכים) ובהתאם לתשריט היתר הבניה של בית המגורים ברח׳ רבדים 13 (שביחס אליו נעשה החתך):

<u>מתוך נספח מס׳ 2</u>

שיא גובה הבניין מדרום לרח׳ רבדים 13	: 799 מ׳ מעל פני הים.
גובה תחילת הגג (מדלפות הגג)	: 794 מ׳ מעל פני הים.

<u>מתוך תשריט היתר הבניה של רח׳ רבדים 13</u>

גובה רצפת המרתף	: 784.88 מ׳ מעל פני הים.
הפרש בין רצפת המרתף לרצפת קומה א׳	: 5.44 מ׳
גובה רצפת קומה א׳	: 790.32 מ׳ מעל פני הים.
גובה עיניים אדם בגובה 1.7 מ׳ העומד בקומה א׳	: 1.5 מ׳
סה״כ גובה מבט עיניים מקומה א׳ (במעוגל)	: 791.8 מ׳ מעל פני הים.

לטענתו של שמאי העוררים מתקבל כי אדם המסתכל מקומה א׳ ברח׳ רבדים לכיוון דרום, מבטו יהיה נמוך יותר מהבניינים ב״תכנית הפוגעת״ באופן הבא:

משיא גובה גגות הבניין : 799 מ׳ – 791.8 מ׳ = 7.2 מ׳ נמוך יותר

ממדלפות גג הבניין : 794 מ׳ – 791.8 מ׳ = 2.2 מ׳ נמוך יותר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לביסוס טענותיו בדבר הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה משינוי הנוף כאמור, מציין שמאי העוררים את המחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים. המחקר השווה בין שוויין של דירות בבנייה רוויה מהן נשקף נוף עירוני או נוף לשטח פתוח לדירות דומות בבניה רוויה מהן לא נשקף נוף כלשהו. בהתאם לתוצאות המחקר דירה בבנייה רוויה בסביבת הנכס שבנדון עם נוף לשטח עירוני, שוויה גבוה יותר בשיעור של 6.44% משווי דירה דומה ללא נוף. שוויה של דירה עם נוף לשטח פתוח, גבוה יותר בשיעור של 6.3% בממוצע משווי דירה דומה ללא נוף. שמאי העוררים מציין כי קיים יתרון נוסף בהתאם לתוצאות המחקר והוא שיתכן שדירות עם נוף נמכרות מהר יותר מדירות ללא נוף. כמו כן, שמאי העוררים טוען כי במקרה הנדון, כאשר מדובר בבית מגורים צמוד קרקע הפגיעה הינה חמורה יותר.

לעניין הציפיות להתפתחות עירונית, כפי שנטען בשומת הועדה, מציין השמאי, כי רכשו את זכויותיהם בחלקה שבנדון בשנים שקדמו לפתיחת תיק לתכנון תמ"מ 48/1 ועוד לפני הפקדת תוכנית 5303, והשטח שנכלל במסגרת התכנית היה ביעוד חקלאי. ציפיות העוררים לבינוי בגבולות מגרשם היו רחוקות מאוד ועל כך הם הסתמכו בעת רכישת זכויותיהם במקרקעין. כך טוען שמאי העוררים גם לגבי פסקי הדין שהובאו ע"י הועדה בנושא התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר ומציין כי כשהעוררים רכשו את הזכויות, החלקה שבנדון הייתה בגבולה של העיר ירושלים והציפיות לפיתוח השטח החקלאי מעבר לגבול המוניציפאלי היו רחוקות מאוד.

ב. פגיעה בגין **<u>הצללה</u>** הנובעת מהבינוי שאושר במסגרת תכנית 5303. שמאי העוררים מפרט מתוך נספח מס' 5 לתכנית 5303. נספח המהווה חלק ממסמכי התכנית, שבדק את השפעת ההצללה של הבינוי בין היתר גם ביחס לבתי המגורים ברח' רבדים: "בקולטים מס' R17 – R27 מצידה המזרחי של התוכנית מתקבלת הצללה של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר בשעות אחה"צ המאוחרות (שעה 16:00 והלאה) בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר". שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ג. פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. כיום הנכסים נהנים מפרטיות רבה וזאת לאור העובדה כי הם גובלים בשטח חקלאי. בעקבות הבניה המתוכננת בתחום תוכנית 5303 הפרטיות של בעלי הנכס שבנדון תיפגע באופן מלא מאחר ובנין המגורים הסמוך ביותר ב"תכנית הפוגעת" במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש שבנדון וכ-15 מ' מבית המגורים. שמאי העוררים טוען כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן ונבנה לכיוון השטח הפתוח וזאת על מנת לשמור על הפרטיות בנוסף ליתרון הנובע מהנוף הפתוח.

ד. **<u>שינוי באופי השכונה</u>** – שמאי העוררים טוען כי הדיירים ברח' רבדים הינם תושבים ברמה סוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע. תוכנית 5303 כוללת תכנון של 874 יח"ד שישנה את המרקם של השכונה ויכניס אליה תושבים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. עפ"י מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי קיים פער משמעותי ביותר בשווי נכסים בין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ובין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה.
כמו כן, בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 5303, בקרבת הנכס יעבור כביש דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון. משמעות הדבר לטענת שמאי העוררים היא מטרד רעש משמעותי בקרבת הנכס שבנדון.
בנוסף, לפי חישוב של 1.5 – 2 רכבים לכל יח"ד בתכנית, מתחם המגורים המתוכנן להוסיף 874 יח"ד יוסיף סדר גודל של 1,500 רכבים באזור שיגרמו לעומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהשכונה ביחוד בשעות הבוקר ולאורך כל היום.

לסיכום, שמאי העוררים קובע את ירידת הערך שנגרמה בגין ה"תכנית הפוגעת" לפי:

שווי הנכס ללא הפגיעה : 3,910,000 ₪

שיעור הפגיעה הכולל לסעיפים א-ד : 22%

סכום ירידת הערך : 3,910,000 ₪ X 22% = 860,200 ₪

בתגובת שמאי העוררים לשומת הועדה נמצא תחשיב המפרט את שיעורו של כל גורם פגיעה וכדלקמן:

נוף	הצללה וזרימת אוויר	פרטיות	שינוי באופי השכונה	סה"כ
8%	3%	8%	3%	22%

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי הועדה :</u>

שמאי הועדה טוען כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס׳ 5303 רק בהיבט של זמינות בשינוי הנוף ודוחה את שאר טענות שמאי העוררים :

א. <u>ציפיה להתפתחות עירונית</u>

תכנית 5303 אינה מהווה מעבר חד מיעוד חקלאי למגורים אלא קדמו ל״תכנית הפוגעת״ התהליכים הבאים :

- סיפוח השטח בתחום ה״תכנית הפוגעת״ לשטח המוניציפאלי של ירושלים בתחילת שנות ה-90 בעקבות ועדות קוברסקי וקלעגי׳ (ועדות חקירה להרחבת גבולות).
- מכרז מינהל מס׳ ים/1003/95 מיום 20/09/1995 להתקשרות בחוזה למתן שירות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין המהווים את השטח שבתחום תוכנית 5303 (מכרז מקב״ת)
- תוכנית המתאר המחוזית 48/1.

לטענת שמאי הועדה, כל אחד מהתהליכים האלו מהווה גורם לציפייה ברורה להתפתחות עירונית בשטח תוכנית 5303.

ב. <u>התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר</u>

הרחבת השכונה המתוכננת במסגרת התכנית נועדה ליישם מדיניות ממשלתית ועירונית. ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק כי למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. לביסוס עמדתו מציין שמאי הועדה את ערר 47/06 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין ואת עמ״נ (ת״א) 189/07 לירן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ראש העין.

ג. <u>הצללה</u>

שמאי הועדה מפרט מתוך נספח מס׳ 5 (נספח הצללה) לתכנית 5303 לעניין מסקנות הדו״ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה״תכנית הפוגעת״ ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי, ההצללה הנגרמת למבנים ברח׳ רבדים עומדת בטווח של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר, בשעות אחה״צ המאוחרות בלבד, בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר. הצללה זו, לטענתו, עומדת בקריטריון התכנון

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה. הקריטריון הבריטי קובע כי כל המבנים בסביבה המושפעים מן הבניינים המתוכננים, ימשיכו לקבל 25% משעות ההארה השנתיות במשך כל השנה ומעל 5% בעונת החורף.

ד. <u>עומסי תחבורה</u>

צירי התנועה והגישה לשטח הגובל הינם מדרך חברון ומכביש הגישה לקיבוץ רמת רחל ולא דרך שכונת ארנונה ולא דרך רחוב רבדים. לפיכך קובע שמאי הועדה כי אין השפעה תחבורתית על הנכסים ברחוב רבדים.

ה. <u>פגיעה בגין חסימת הנוף</u>

מבחינה מהותית הפגיעה הנ"ל התגבשה במסגרת הליכי הסיפוח של השטח לעיריית ירושלים, מכרז מקב"ת ואישור תכנית מתאר מחוזית 48/1, תהליכים שקדמו לאישור תוכנית 5303 וגרמו לפגיעה שהתגבשה באופן סופי עם אישור תכנית 5303. בהתאם לכך, קובע שמאי הועדה כי אישור תכנית 5303 גרם לזמינות הפגיעה.

שיעור הפגיעה המקסימאלי בנוף	: 5%
מקדם זמינות הפגיעה	: 0.1
שיעור הפגיעה	: 5% X 0.1 = 0.5%

שווי הנכס שבנדון	: 3,830,000 ₪
שיעור הפגיעה	: 0.5%
סה"כ ירידת ערך	: 3,830,000 ₪ X 0.5% = 19,150 ₪

שמאי הועדה עורך את תחשיביו לפי 3,830,000 ₪ אולם טוען בגוף השומה וכן בדיון שנערך כי ערכי השווי והערכים אותם קבע שמאי העוררים מקובלים עליו והוא אינו חולק עליהם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>החלטות והנחיות ועדת ערר</u>

<u>הליך תכנון אחד</u>

ועדת הערר נדרשה להחליט האם תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם או שתמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות יחדיו מהלך תכנוני אחד. המשיבה טענה כי תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וכי הציפיות להתפתחות העירונית לרבות הפגיעה בנוף התגבשו כתוצאה ממספר תהליכים ובין היתר בשל אישור תמ"מ 48/1. ב"כ העוררים טען כי לעוררים לא הייתה אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין אישור תמ"מ 48/1 ורק תכנית 5303 קבעה את עצם הפגיעה במקרקעין.

ועדת ערר קבעה כי תמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות הליך תכנוני אחד וכי לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת. בסעיפים 78-73 להחלטה מסבירה ועדת הערר מדוע לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1.

סעיף 73 להחלטה: *"אנו סבורים כי במקרה שלפנינו לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1".*

סעיף 78 להחלטה: *"בנסיבות אלו, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין תמ"מ 48/1 היות ולא ניתן היה לקבוע כי זו אכן מגלה פגיעה במקרקעין".*

הסיבות אותן מציינת ועדת הערר הינן כלליותה של תמ"מ 48/1 ששינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור פיתוח עירוני מבלי לקבוע פרמטרים תכנוניים כלשהם שיקבעו בתכנית מפורטת.

בסעיפים 81-79 להחלטת ועדת הערר מפורט מדוע אין בעצם השינוי משטח חקלאי למגורים במסגרת תמ"מ 48/1 לייסד פגיעה בעוררים.

סעיף 79 להחלטה: *"בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים. כך, למשל, ייתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".*

סעיף 80 להחלטה: *"רק לאחר אישור התוכנית המקומית, התכנית אשר קבעה את כלל הפרמטרים התכנוניים, יכולים היו העוררים לבחון האם אכן מדובר בפגיעה במקרקעין שלהם".*

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סעיף 81 להחלטה: *"לאור האמור לעיל, שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת".*

בסיכום החלטותיה של ועדת הערר לעניין זה, הועדה קובעת שאת עצם קיומה של פגיעה ניתן היה לבחון במקרה זה אך ורק במועד אישורה של תכנית מפורטת 5303 אשר קבעה לראשונה את כלל הפרמטרים התכנוניים. בהתאם לכך, אין מקום לבחון היבטים של התגבשות פגיעה במספר שלבים כפי שנטען ע"י שמאי הועדה, וכי הפגיעה, באם קיימת כזו, תיבחן באופן מלא לאור וביחס לאישורה של תכנית מפורטת מס' 5303.

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 5303 לפי טענות העוררים - מועד קובע 11/09/2007:

א. פגיעה בחשיפה לנוף.

ב. הצללה.

ג. פרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראשי נזק של חסימת נוף, הצללה ופגיעה בפרטיות. לעניין ראש הנזק בנושא שינוי אופי הסביבה הערר נדחה בשל אי עמידה בנטל ההוכחה.
בהתאם לכך, הדיון וההכרעה בשומה זו יתייחסו לראשי נזק א-ג כמפורט לעיל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

פגיעה בחשיפה לנוף :

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראש נזק של חסימת נוף.
היתר הבניה האחרון התקבל ב- 01/12/1986, היתר משותף לבניית בית מגורים דו-משפחתי בקומות מרתף, קרקע, ראשונה וגג. מול המבנה במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש מתוכנן בית בן שלוש קומות בגובה מירבי של כ- 11.5 מ'. לפי בדיקה שלי גובה שורת המבנים ממול תחסום את הנוף שנשקף משטחי המטעים של קיבוץ רמת רחל.
האם חשיפה לנוף מהווה זכות קניינית?

עניין זה נדון במסגרת בית המשפט העליון בע"א 1188/92 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי) :
"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות.
כך, אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי".

החלטת ועדת ערר מחוז דרום אק 6093/02 (יו"ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י עו"ד אילנה מרכוס נ' בנימין גינוסר ואח' :
"ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס' 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח' האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ"פ ושב"צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.
בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.
מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
ציטוט מההחלטה: " אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק... "

פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני.

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום, **אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

בערר גב /10/ 95028 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:
"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה, אינו קונה "זכות ראשונים" מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה".

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

"17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף "מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותה שהזכות ליהנות מהנוף "קצובה" לפי קצב הפיתוח של הסביבה ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מתכונות הקרקע של הנכס.

שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה, או ממועד קבלת ההיתר. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

מבחינת תקופת ההנאה בנכס,
על פני הדברים, מקרה זה תואם את ההנחיה בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. היתר הבניה להקמת הבית התקבל ב- 01/12/1986. המבנים עדיין לא נבנו, העורר נהנה מהחשיפה לנוף מזה 21 שנים נכון למועד הקובע, זמן מספיק כדי שקצב הפיתוח העירוני יגיע גם לפתחם של העוררים. לכאורה, קצב הפיתוח

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

העירוני הגיע לעוררים ואין להם סיבה להלין. בפועל, השינוי נוצר בשל תכנון שלא התחשב במתחם העוררים ממול.

מינהל מקרקעי ישראל פרסם מכרז לפיתוח 400 יח״ד על שטח של 100 דונם. אילו תנאי המכרז היו נשארים לפי התכנון המקורי, ניתן היה לתכנן את המתחם כך שדירות העוררים לא תיפגענה.
הזוכים במכרז הגישו הצעה לניצול של 900 יח״ד על אותו מתחם שבינתיים הופחת ל-97 דונם. 57.7 דונם מתוכו הוקצו לשטחי ציבור.

העיקרון שקבעו ועדות הערר לפיו אין זכות קניינית נמשכת לחשיפה לנוף, נובעת מצרכי הפיתוח העירוני ואיננה גזירת גורל. לא היה הכרח להעדיף מתחם של 97 דונם הכולל פארק גדול, שטחי ומבני ציבור, 900 יח״ד בגדלים שונים, על חשבון פגיעה במתחם של בתים צמודי קרקע שנהנו מנוף פתוח ומפרטיות. סביר להניח כי בתכנון שונה ניתן היה לתכנן את המתחם החדש כך שחלק מתכונות הקרקע של העוררים לא תיפגענה.

ועדת הערר לעניין תביעה זו קבעה במסגרת סעיף 79 כי: ״בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים.
כך למשל, יתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד״.

ואכן וועדת הערר גילתה רגישות לאפשרות שתכנית חדשה בשטח של 100 דונם המתוכננת במתחם ריק ולא בנוי תתוכנן תוך התחשבות במתחם ותיק של בנייה צמודת קרקע החשופה לנוף פתוח.
ההתחשבות יכולה להתבטא על ידי בינוי נמוך יותר או אפילו על ידי יצירת שטח ציבורי פתוח ברוחב של 20 מ׳ בין הבתים כפי שהציעו העוררים.

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר בעניין, אמיר לירן ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין:
״שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי...״

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

במקרה שלנו, "המתחם הפוגע", משנה חלק מתכונות הקרקע. הוא יצר מתחם של בנייה רוויה שחלקה בבניינים גבוהים, וצמידות של בניינים רווים בסמוך למבני העוררים שלפני אישורה של תכנית 5303, היוותה סביבה בעלת אופי סמי-כפרי צמוד קרקע.
אין כאן קצב התפתחות טבעי, ששינה את סביבת בתי העוררים, אלא העדפת מתחם מתוכנן, על פני מתחם קיים.
אינני מקבל את הטענה כי לעניין השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון כגורם שווי נוסף את מהירות המכירה של נכס החשוף לנוף. תכונה זו גלומה בשווי שנקבע בשוק ואינה מהווה גורם שווי נוסף.
אני סבור כי לעניין ראש נזק זה, יש לפצות את העוררים בגין הפסד זכות שימוש של כ- 15 שנים נוספות שניתן היה לנצל אילו קצב ההתפתחות היה מתחשב במתחם העוררים (אומדן שלי מ.מ.) ממועד אישור תכנית 5303.

לעניין אחוזי השווי של נוף פתוח:
נעזרתי במחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

עמ' 96 - 97
"השפעת הנוף העירוני: שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן
כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ- 10.5%, זאת בהסתברות של 95%".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

"השפעת הנוף לשטחים הפתוחים : שכונות הר נוף וגילה
עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

תוספת שווי של 6.3% לנכס, בגין חשיפה לנוף פתוח, מקובל גם עלי.
שווי הנכס הנישום המקובל על שני שמאי הצדדים נכון למועד הקובע - 3,830,000 ₪

3,830,000 ₪ X 0.063 = 241,290 ₪ - שווי לצמיתות

שווי לשנה לפי 60 שנה , שיעור היוון של 5% =p.m.t = 12,747 ₪

ערך נוכחי ל- 15 שנה=132,309 ₪ = שווי הזכות לנוף ל- 15 שנים נוספות שנמנעו מהבעלים, נכון למועד הקובע.

<u>פרטיות</u>

מתחם העוררים, ממוקם מצפון ל"מתחם הפוגע". הבית נשוא השומה צמוד קרקע כאשר חצר הבית וחזיתות הבית פונים לכיוון דרום נוכח פני הבניינים המתוכננים במגרשים מס' 5- 12 על פי תכנית 5303. הבתים המתוכננים ימוקמו במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש וכ-15 מ' מבית המגורים. כיום הבית גובל בחלק הדרומי שלו בשטח חקלאי. בשל כך הבית נבנה כך שכל פעולות הפנאי, כמו חצר הבית, חלונות הבית, הסלון, ואילו חדרי הבית נבנו לכיוון הכביש.
תכנון בניית הבניינים ממול, במרחק של כ- 15 מ' תפגום במרכיב הפרטיות. בחלק זה תמוקם החנייה, מרפסות השירות, וחלונות החדרים. אינני מקבל את הטענה של העורר כי יש צורך להפוך את כל פונקציות הבית כדי לשפר את הפגיעה בפרטיות. למרות הקרבה של הבתים ממול, חלק משימושי הפנאי נעשים בחצר שאיננה הפיכה, ולכן גם האירוח בימי הקיץ יהיה בחצר.

תכונת הנוף של שטחים חקלאיים, איננה רק האפשרות לצפות על הסביבה הקרובה והרחוקה ללא הפרעה של מבנים אחרים. תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של "מרחב מחייה", שהוא סוג של פרטיות, לכן אני קובע כי מרכיב הפרטיות במקרה זה נאמד בכ- 5% משווי הנכס.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

שווי הנכס בהסכמת שני שמאי הצדדים – 3,830,000 ₪

3,830,000 ₪ X 0.05 (הפסד שווי) = 191,500 ₪ נכון למועד הקובע

<u>הצללה</u>

נספח מס׳ 5 לתכנית 5303 מהווה דו״ח לנושא הצללה. שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, כ- 9 שנים טרם אישור ה״תכנית הפוגעת״, ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

שמאי הועדה מפרט מתוך מסקנות הדו״ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה״תכנית הפוגעת״ ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי היא עומדת בקריטריון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה.

בחנתי את נספח מס׳ 5 לתכנית 5303. דו״ח זה הוכן בשנת 1998 ומאז נראה כי נערכו מספר שינויים ב״תכנית הפוגעת״. בין היתר, מצאתי כי דו״ח ההצללה לא מביא בחשבון את השפעת המבנה המתוכנן במגרש מס׳ 14 וכן את השפעת המבנים המתוכננים במגרשים מס׳ 5 – 12, שרובם ממוקמים בצמוד לבתי העוררים ברח׳ רבדים. בהתאם לכך, סברתי, כי נספח מס׳ 5 לתכנית 5303 אינו ממצה את מלוא ההיבטים לנושא ההצללה והחלטתי למנות מומחה הצללה מטעמי, שיערוך חוות דעת לעניין השפעת ההצללה בהתייחס לגרסה המאושרת של תכנית 5303. המומחה, אינג׳ אבי מילר, ערך את חוות דעתו בחודשים אפריל, מאי, יוני 2013. לאחר בחינת חוות דעתו של המומחה החלטתי לאמץ את מסקנותיה. בהתאם לכך, חוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה מהווה חלק בלתי נפרד משומה זו ומצורפת אליה כנספח מס׳ 1.

מעיון בחוות הדעת לעניין ההצללה עולה כי הממצאים הרלוונטיים לחלקת המשנה שבנדון (בבעלות העוררים ביקסון נחמיה ורות) הינם כדלקמן:

<u>עונת האביב – תאריך מייצג 21 למרץ</u>

15:07 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:15 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:27 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>עונת הסתיו – תאריך מייצג 21 בספטמבר</u>

07:15 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

15:16 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

27:16 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

<u>עונת החורף – תאריך מייצג 21 בדצמבר</u>

20:12 – 16:35 הצללה בתחומי שטח החצר

35:13 – 16:35 הצללה על קיר הבית הדרומי

50:13 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

<u>עונת הקיץ</u>

אין הצללה

כפי שפורט בחוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה, לגורם ההצללה על מבנים היבטים מנוגדים וזאת בהתאם לעיתוי הופעת ההצללה. לאורך כל עונת הקיץ ובתחילת עונת הסתיו בשעות הצהריים, לגורם ההצללה השפעה חיובית. לעומת זאת, לאורך עונות החורף והאביב וברוב עונת הסתיו, לגורם ההצללה השפעה שלילית.
מעיון בממצאי דו"ח ההצללה לנכס הנדון, עולה כי במקרה זה ההצללה על המבנה הקיים בעלת היבטים שליליים בלבד.

לטענת שמאי הועדה היקף ההצללה עומד בתקן הבריטי ולכן אין מקום לפצות בגין ההצללה.
במסמך מומחה ההצללה, יש התייחסות לטענה זו, ולדעת המוסדות הרלוונטיים לגבי תקן ההצללה:

2.1 - יש לציין כי, במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) ליהנות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

2.2 - בינואר 2001 פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה", אך מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".

2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.
גם אם היה תקן מנחה של הצללה מותרת, לא בהכרח עמידה בתנאי התקן מצדיקה לגרום להצללה במתחם חדש, בשטח של כ- 100 דונם כאשר בשלבי התכנון ניתן היה להימנע מהיצמדות לבנייה ותיקה צמודת קרקע על ידי תכנון שונה.

התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.

אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה של מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם בכ- 4.5 שעות, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחודשי הסתיו והאביב בנכס זה מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 3.75%.

שווי הנכס נכון למועד הקובע בהסכמת שמאי הצדדים – 3,830,000 ₪

3,830,000 ₪ X 0.0375 (הפסד שווי)= 143,625 ₪ נכון למועד הקובע

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ריכוז ערכי הפגיעה:

בגין הפסד מרכיב הנוף	- 132,309 ₪
בגין הפסד מרכיב של פרטיות	- 191,500 ₪
בגין השפעת גורם ההצללה	- 143,625 ₪
סה"כ הפסד שווי	467,434 ₪

כל הערכים נכונים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 5303.
השפעת גורמי הפגיעה מתחילים כבר במועד אישור התכנית הפוגעת, במכירת הנכס גורמי הפגיעה יובאו בחשבון השווי, אולם בשל כך שבמועד הקובע, הבעלים עדיין לא נחשף פיזית לשינויים אני קובע דחייה של כ- 5 שנים בגין הציפייה במועד הקובע כי התכנית תתבצע תוך 5 שנים.

467,434 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה, 5 שנים, 5% לשנה) = 366,235 ₪

סה"כ סכום פגיעה - 366,235 ₪

א. <u>השומה:</u>

אני קובע כי אומדן ירידת הערך בגין תכנית 5303 לנכס ברחוב רבדים מספר 13 **ביקסון נחמיה ורות** נאמד בכ- 366,235 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

10 ביוני 2013

מספרנו : 12 / 15318 ו'

לכבוד

<u>ועדת ערר מחוז ירושלים</u>

העתק:

כהן ראובן ויעל (להלן :"העוררים")

באמצעות יואל גנני

שמאי מקרקעין

<u>yganani@barak.net.il</u>

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן:"הועדה ו/או המשיבה")

באמצעות אמיר חופשי

שמאי מקרקעין

<u>valuers@netvision.net.il</u>

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר ימ- 28/12)

גוש 30139, חלקה 313 (בחלק)

<u>רחוב רבדים 15 בירושלים</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5303.

2. <u>המועדים הקובעים:</u>

11/09/2007- מועד פרסום למתן תוקף של תוכנית 5303 בי.פ 5717.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 17/12/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 01/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י העוררים בתאריך 07/09/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יואל גנני מיום 07/09/2010 (לרבות נספחים).

5.3 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אמיר חופשי מיום 05/04/2011 (לרבות נספחים).

5.4 חוות הדעת המשפטית שנכתבה ע"י עו"ד הדר מנצורי מטעם הועדה.

5.5 החלטת הועדה המקומית בתביעת הפיצויים מיום 16/11/2011.

5.6 מסמך התייחסות של שמאי המשיבה יואל גנני לחוות הדעת של שמאי הועדה.

5.7 כתב הערר שהוגש בתאריך 15/01/2012 לוועדת הערר.

5.8 תשובת המשיבה לערר.

5.9 החלטת וועדת הערר מיום 07/08/2012 בדבר מינוי שמאי מייעץ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס שבנדון מהווה מחצית מבית מגורים דו משפחתי הממוקם ברח' רבדים 15, ירושלים.
רחוב רבדים הינו רחוב חד סטרי היוצא מרחוב לייב יפה ומסתעף לשדרות עין צורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סביבת הנכס, המהווה את שכונת ארנונה, שקטה ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

6.2 פרטי הנכס הנישום והמצב המשפטי:

6.2.1 רבדים 15:

תאור הנכס:

הנכס הינו בית מגורים צמוד קרקע במבנה בו 3 יח"ד סה"כ. בית משפחת כהן בנוי בקומות מרתף, כניסה וקומה א' וממוקם בעורף החלקה הרשומה בשטח של 523.00 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית של כ- 23 מ' לרח' רבדים ועומק ממוצע של כ- 22 מ'.
בית המגורים כולל קומת מרתף בשטח של כ- 87 מ"ר המשמשת לאחסנה, מקלט וחניה. מעליה בנויות שתי קומות בשטח כולל של כ- 191 מ"ר.

גבולות הנכס:

צפון מזרח - יח"ד נוספות במבנה שבנדון ורח' רבדים.
דרום מזרח - בתי מגורים צמודי קרקע.
צפון מערב - בתי מגורים צמודי קרקע ורח' רבדים.
דרום מערב - מגרשים לבנייה רוויה עפ"י התכנית "הפוגעת".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

המצב המשפטי:

בהתאם לפלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים:

גוש	30139 :		
חלקה	313 :		
שטח החלקה	523.00 מ״ר :		
בעלויות	לוי חיים :	ת.ז 22228	1/2
	כהן ראובן	ת.ז 059780494	1/4
	כהן יעל	ת.ז 304748684	1/4

הערה מיום 04/04/1991 בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס׳ 2226.
הערה מיום 07/04/1991 בדבר תקנה 27א׳ וסעיף 126 לטובת הועדה המקומית ירושלים.
הערה מיום 19/11/2002 על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית ירושלים.
הערה מיום 17/11/2003 בדבר צו הריסה ת.פ 3818/2003 ביחס לבעלות של יעל כהן.
הערה מיום 23/03/2003 בדבר צו הריסה ת.פ 480/2005 ביחס לבעלות של חיים לוי.

בהתאם למפורט בחוות דעתו של שמאי המשיבה תיק פיקוח בניה 2004/4897.00 נסגר ביום 08/09/2004.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1 התוכניות החלות במקרקעי העוררים:

<u>תכנית מס' 1721 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2272 מיום 25/11/1976</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד דרך מוצעת או הרחבת דרך.

<u>תכנית מס' 2966 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2844 מיום 26/08/1982</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד בו מותרת בניה בהיקף של 33% לכל קומה בשתי קומות ובסה"כ שטח בניה בשיעור 66% משטח המגרש.

<u>תכנית מס' 3499 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3248 מיום 15/09/1985</u>

מטרות התכנית: שינוי הוראות תכנית מס' 2966 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בגין גובה הבניינים, קומת עמודים וקביעת הוראות נוספות לגבי אזור מגורים 5 מיוחד ע"י מתן אפשרות לבניית קומת עמודים חלקית, הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות בחלק מהבניין, שינויים בקווי הבניין וכיו"ב.

<u>היתר בניה :</u>

<u>רבדים 15:</u>

היתר בניה מס' 022417 מיום 01/02/1984 להקמת בניין חדש.

היתר בניה מס' 28758 מיום 14/02/1989 לבניית גשרונים ושינויים בהתאם לתכנית.

היתר בניה מס' 40011 מיום 25/03/1996 לפיתוח ומדרגות גישה לגינה.

היתר בניה מס' 50307 מיום 02/12/2002 שינויים בחזיתות, חניה וסגירת חלל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":

מצב קודם:

<u>תמ"מ / 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2308 מיום 31/03/1977</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד קרקע חקלאית.
בהתאם לתקנון התוכנית המונח "קרקע חקלאית" מוגדר כאזור מעובד בשלחין, בבעל, או בעצי פרי לרבות אזור המיועד לעיבוד חקלאי, או הוכרז על פי החוק כקרקע חקלאית.

<u>תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2578 מיום 15/11/1979</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד אזור חקלאי א'. בהתאם לתקנון התוכנית המונח "אזור חקלאי א'" מוגדר ככל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.
התכליות המותרות באזור חקלאי א' הינן:

- שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- משתלות וחממות.
- בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור הועדה המקומית.
- לולים מרוכזים.
- דרכים.
- מתקנים הקשורים במרעה.

<u>תמ"מ /48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5348 מיום 01/12/2004</u>

התכנית משנה את יעוד השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" מקרקע חקלאית לאזור לפיתוח עירוני. סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-100 דונם. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור לפיתוח עירוני:

- השימושים המותרים באזור לפיתוח עירוני יקבעו בתוכנית מתאר מקומית.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מתאר מקומית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- תכנית המתאר המקומית תייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח בהתאם לצרכי הבניה בתחום תוכנית זו ובשכונת ארנונה ותלפיות הגובלות בה.
- התוכנית המקומית תכלול הוראות בדבר צפיפות הבניה, שטחי הבניה, גובה הבניה, חומרי הבניה, נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

מצב חדש:

<u>תכנית מס' 5303 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 ביום 11/09/2007</u>

נטען כי, "התוכנית פוגעת". סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-97.294 דונם.
מהווה תוכנית שינויים מס' 1/97 לתוכנית מי/200.
מטרות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה ול- 3 קומות לחניה או למגורים מתחת למפלס זה, לבניינים לאורך כביש הרכבת ל-12 קומות מעל קומת חניה עילית ו- 2 קומות חניה תת קרקעיות, ולבניין בפינת דרך חברון וכביש הרכבת ל-21 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות לחניה מתחת למפלס זה.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים שיוקמו מדרום לרחוב רבדים וממערב לרח' לייב יפה ל-3 קומות מעל מפלס הרחוב ולקומת חניה תת קרקעית.

בתוכנית מספר ייעודי קרקע הרלוונטיים לעניין טענות העוררים:

<u>אזור מגורים 2 מיוחד</u>

מהווים את מגרשים מס' 3-12 בתוכנית. מגרשים מס' 5-12 ממוקמים בצמוד ומדרום לרח' רבדים. במגרשים הנ"ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הבאות (הזכויות המפורטות לכל אחד מהמגרשים):

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	: 600 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס 0.0	: 150 מ"ר
שטח שירות מתחת מפלס 0.0	: 80 מ"ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

שטח כולל	: 890 מ״ר
צפיפות	: 6 יח״ד
מס׳ קומות	: 3 קומות (בנוסף יותר שימוש בחלל גג רעפים)
גובה מרבי	: 11.5 מ׳ (ממפלס הכניסה עד למדלפות הגג)
גגות רעפים	: בעל 4 שיפועים ; 30 מעלות זווית שיפוע מקס׳
מרפסות גג (מגרשים 5-12)	: יותרו רק בחזיתות הדרומיות.

<u>אזור מגורים מיוחד</u>

מהווים את מגרשים מס׳ 14-20 בתוכנית. מגרשים מס׳ 14-16 ממוקמים בצמוד ומדרום מזרח לדרך חברון. מגרש מס׳ 17 ממוקם בפינת הרחובות אשר וינר ודרך חברון. מגרשים מס׳ 18-20 ממוקמים מצפון לרח׳ אשר וינר. במגרשים הנ״ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	מספר קומות	גובה מקסימאלי ב-מ׳
14	10	34.0
15	10	34.0
16	10	34.0
17	21	67.0
18	12	40.0
19	12	40.0
20	12	40.0

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

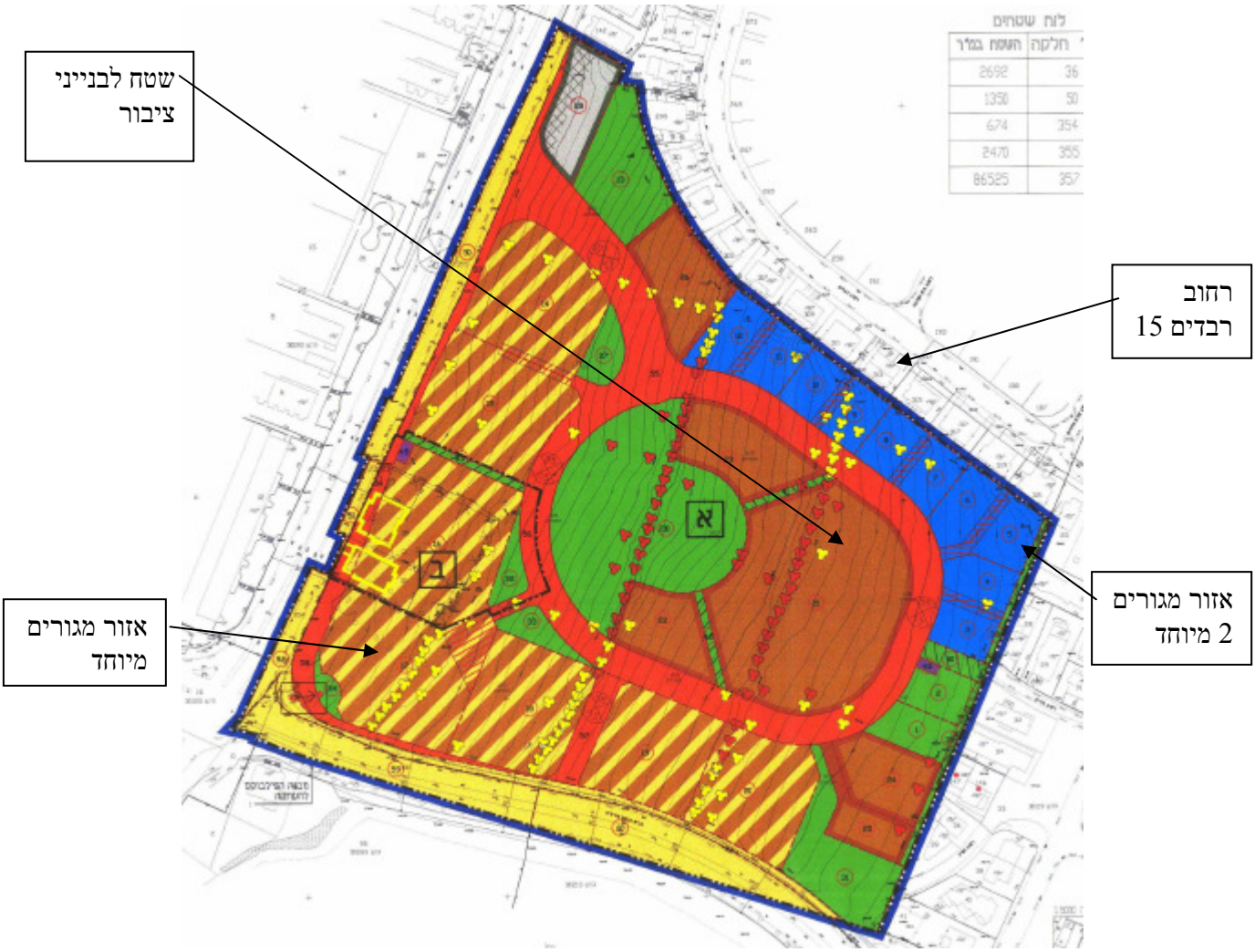
שטח לבניין ציבורי

מהווים את מגרשים מס׳ 21-26 בתוכנית. במגרשים הנ״ל תותר הקמת מבני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	שימוש	מספר קומות
21	בית ספר ו-2 כיתות גן ילדים	4
22	גן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה	2
23	שלוחת מתנ״ס ותנועת נוער	3
24	מעון יום, מועדון ומרכז יום לקשיש	2
25	מקווה ו-2 בתי כנסת	2
26	4 כיתות גן ילדים	2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מתוך תשריט תוכנית 5303



מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

8. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

שמאי העוררים	שמאי הועדה
<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>	
בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבטים הבאים: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי השכונה (תנועה, רעש, זיהום אוויר, שכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך)	בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבט זמינות פגיעה בנוף בלבד.
שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 4,227,500 ₪ שיעור הפגיעה הכולל: 20% סכום ירידת הערך: 845,500 ₪	שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,910,000 ₪ שיעור הפגיעה המקסימאלי: 4% מקדם זמינות הפגיעה: 0.1 סה"כ שיעור הפגיעה: 0.4% סכום ירידת ערך: 15,640 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

9.1 שמאי העוררים:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תאור הנכס	תמורה ב-₪	שווי מ"ר
01/11/07	30139	87	4	דירה בקומה 3 בשטח אקוו' של 145 מ"ר	₪ 2,973,000	₪ 20,500
27/04/07	30139	250	4	דירת דופלקס קומות 1 ו-2 בשטח אקוו' של 150 מ"ר	₪ 1,848,750	₪ 12,325
04/12/06	30139	183	2	דירה בקומה 1 בשטח אקוו' של 105 מ"ר	₪ 1,692,000	₪ 16,600
11/08/06	30119	19	2	דירה בקומה ראשונה בשטח ברוטו של 60 מ"ר	₪ 969,742	₪ 16,200
17/10/05	30139	309	1	קוטג' בקומה 1 ו-2 בשטח רשום של 141 מ"ר וחצר צמודה בשטח 102 מ"ר	₪ 2,791,800	₪ 15,000

שמאי העוררים קובע כי לאור נתונים אלו ובהתחשב באופי הנכס נשוא השומה המהווה דירת קוטג' יוקרתית הממוקמת במיקום ייחודי הגובל בנוף לשטח פתוח נקבע שווי למ"ר אקוו' למועד הקובע בסך של 20,000 ₪.

מחקרים

- מחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שווין של דירות מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- מחקר משנת 2010 שנערך באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי בנושא השפעת מאפייני האוכלוסייה על מחירי נכסי נדל"ן למגורים.

<u>בנושא התפתחות טבעית של הסביבה</u>

- ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

9.2 <u>שמאי הועדה:</u>

מקבל את ערכי השווי לעניין המצב הקודם, שקבעו העוררים בשומתם – לא מציג עסקאות נוספות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות:

<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>

בהתאם למטרת התוכנית, התכנית משנה את יעוד הקרקע בשטח של כ-97 דונם משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך וכו'.

<u>שמאי העוררים:</u>

שמאי העוררים קובע כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303. השמאי טוען כי הנכס גובל עם ה"תכנית הפוגעת" ונפגע ממנה בהיבטים הבאים:

א. פגיעה בשל חסימת החשיפה לנוף.

ב. יצירת הצללה.

ג. פגיעה בפרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו- אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. חסימת **<u>הנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף של שטח פתוח, לנוף הכולל בנייני מגורים בגובה מירבי של 11.5 מ׳ הממוקמים במרחק של 11 מ׳ מגבול המגרש של הנכס הנדון כפי שבא לביטוי בנספח מס׳ 4 לתוכנית (נספח קווי בניין). השמאי טוען כי בית המגורים הנישום, נהנה שנים רבות מנוף של שטח פתוח. מעבר לו, לא הייתה כוונה לבנות מאחר ומדובר בגבולה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, בשטחים הכלולים בשטחי הקיבוץ רמת רחל ובמטה יהודה.

הבניה בחלקה הצפוני של התכנית (מגרשים ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד) תהיה בהתאמה לגובה של הנכסים הקיימים הצמודים אליהם מצפון והמהווים את בתי המגורים צמודי הקרקע ברח׳ רבדים. לטענתו, מאחר וטופוגרפית רחוב רבדים היא בשיפוע יורד ממערב למזרח, בתי המגורים שבגבול הצפון מזרחי של התוכנית יפגעו פגיעה טוטלית מביטול החשיפה לנוף.

שמאי העוררים מבצע תחשיב גבהים בהתאם לנתונים בנספח מס׳ 2 לתכנית (חתכים) ובהתאם לתשריט היתר הבניה של בית המגורים ברח׳ רבדים 13 (שביחס אליו נעשה החתך):

<u>מתוך נספח מס׳ 2</u>

שיא גובה הבניין מדרום לרח׳ רבדים 13	: 799 מ׳ מעל פני הים.
גובה תחילת הגג (מדלפות הגג)	: 794 מ׳ מעל פני הים.

<u>מתוך תשריט היתר הבניה של רח׳ רבדים 13</u>

גובה רצפת המרתף	: 784.88 מ׳ מעל פני הים.
הפרש בין רצפת המרתף לרצפת קומה א׳	: 5.44 מ׳
גובה רצפת קומה א׳	: 790.32 מ׳ מעל פני הים.
גובה עיניים אדם בגובה 1.7 מ׳ העומד בקומה א׳	: 1.5 מ׳
סה״כ גובה מבט עיניים מקומה א׳ (במעוגל)	: 791.8 מ׳ מעל פני הים.

לטענתו של שמאי העוררים מתקבל כי אדם המסתכל מקומה א׳ ברח׳ רבדים לכיוון דרום, מבטו יהיה נמוך יותר מהבניינים ב״תכנית הפוגעת״ באופן הבא:

משיא גובה גגות הבניין : 799 מ׳ – 791.8 מ׳ = 7.2 מ׳ נמוך יותר

ממדלפות גג הבניין : 794 מ׳ – 791.8 מ׳ = 2.2 מ׳ נמוך יותר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לביסוס טענותיו בדבר הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה משינוי הנוף כאמור, מציין שמאי העוררים את המחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים. המחקר השווה בין שוויין של דירות בבנייה רוויה מהן נשקף נוף עירוני או נוף לשטח פתוח לדירות דומות בבניה רוויה מהן לא נשקף נוף כלשהו. בהתאם לתוצאות המחקר דירה בבנייה רוויה בסביבת הנכס שבנדון עם נוף לשטח עירוני, שוויה גבוה יותר בשיעור של 6.44% משווי דירה דומה ללא נוף. שוויה של דירה עם נוף לשטח פתוח, גבוה יותר בשיעור של 6.3% בממוצע משווי דירה דומה ללא נוף. שמאי העוררים מציין כי קיים יתרון נוסף בהתאם לתוצאות המחקר והוא שיתכן שדירות עם נוף נמכרות מהר יותר מדירות ללא נוף. כמו כן, שמאי העוררים טוען כי במקרה הנדון, כאשר מדובר בבית מגורים צמוד קרקע הפגיעה הינה חמורה יותר.

לעניין הציפיות להתפתחות עירונית, כפי שנטען בשומת הועדה, מציין השמאי, כי רכשו את זכויותיהם בחלקה שבנדון בשנים שקדמו לפתיחת תיק לתכנון תמ"מ 48/1 ועוד לפני הפקדת תוכנית 5303, והשטח שנכלל במסגרת התכנית היה ביעוד חקלאי. ציפיות העוררים לבינוי בגבולות מגרשם היו רחוקות מאוד ועל כך הם הסתמכו בעת רכישת זכויותיהם במקרקעין. כך טוען שמאי העוררים גם לגבי פסקי הדין שהובאו ע"י הועדה בנושא התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר ומציין כי כשהעוררים רכשו את הזכויות, החלקה שבנדון הייתה בגבולה של העיר ירושלים והציפיות לפיתוח השטח החקלאי מעבר לגבול המוניציפאלי היו רחוקות מאוד.

לעניין טענת חסימת הנוף ע"י ברושים הממוקמים מדרום למגרש שבנדון טוען שמאי העוררים כי קיימים מרווחים בין העצים ולכן אין חסימה טוטלית של הנוף ומהקומות העליונות אין חסימה כלל.

ב. פגיעה בגין **<u>הצללה</u>** הנובעת מהבינוי שאושר במסגרת תכנית 5303. שמאי העוררים מפרט מתוך נספח מס' 5 לתכנית 5303. נספח המהווה חלק ממסמכי התכנית, שבדק את השפעת ההצללה של הבינוי בין היתר גם ביחס לבתי המגורים ברח' רבדים: "בקולטים מס' R27 – R17 מצידה המזרחי של התוכנית מתקבלת הצללה של שעה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

עד שעתיים ביום לכל היותר בשעות אחה"צ המאוחרות (שעה 16:00 והלאה) בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר". שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

ג. פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. כיום הנכסים נהנים מפרטיות רבה וזאת לאור העובדה כי הם גובלים בשטח חקלאי. בעקבות הבניה המתוכננת בתחום תוכנית 5303 הפרטיות של בעלי הנכס שבנדון תיפגע באופן מלא מאחר ובנין המגורים הסמוך ביותר ב"תכנית הפוגעת" במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש שבנדון וכ-15 מ' מבית המגורים. שמאי העוררים טוען כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן ונבנה לכיוון השטח הפתוח וזאת על מנת לשמור על הפרטיות בנוסף ליתרון הנובע מהנוף הפתוח.

ד. **<u>שינוי באופי השכונה</u>** – שמאי העוררים טוען כי הדיירים ברח' רבדים הינם תושבים ברמה סוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע. תוכנית 5303 כוללת תכנון של 874 יח"ד שישנה את המרקם של השכונה ויכניס אליה תושבים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. עפ"י מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי קיים פער משמעותי ביותר בשווי נכסים בין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ובין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה.
כמו כן, בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 5303, בקרבת הנכס יעבור כביש דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון. משמעות הדבר לטענת שמאי העוררים היא מטרד רעש משמעותי בקרבת הנכס שבנדון.
בנוסף, לפי חישוב של 1.5 – 2 רכבים לכל יח"ד בתכנית, מתחם המגורים המתוכנן להוסיף 874 יח"ד יוסיף סדר גודל של 1,500 רכבים באזור שיגרמו לעומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהשכונה ביחוד בשעות הבוקר ולאורך כל היום.

לסיכום, שמאי העוררים קובע את ירידת הערך שנגרמה בגין ה"תכנית הפוגעת" לפי:

שווי הנכס ללא הפגיעה : ₪ 4,227,500

שיעור הפגיעה הכולל לסעיפים א-ד : 20%

סכום ירידת הערך : ₪ 4,227,500 X 20% = ₪ 845,500

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בתגובת שמאי העוררים לשומת הועדה נמצא תחשיב המפרט את שיעורו של כל גורם פגיעה וכדלקמן:

נוף	הצללה וזרימת אוויר	פרטיות	שינוי באופי השכונה	סה"כ
6%	3%	8%	3%	20%

<u>שמאי הועדה:</u>

שמאי הועדה טוען כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303 רק בהיבט של זמינות בשינוי הנוף ודוחה את שאר טענות שמאי העוררים:

א. <u>ציפיה להתפתחות עירונית</u>

תכנית 5303 אינה מהווה מעבר חד מיעוד חקלאי למגורים אלא קדמו ל"תכנית הפוגעת" התהליכים הבאים:

- סיפוח השטח בתחום ה"תכנית הפוגעת" לשטח המוניציפאלי של ירושלים בתחילת שנות ה-90 בעקבות ועדות קוברסקי וקלעג'י (ועדות חקירה להרחבת גבולות).
- מכרז מינהל מס' ים/1003/95 מיום 20/09/1995 להתקשרות בחוזה למתן שירות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין המהווים את השטח שבתחום תוכנית 5303 (מכרז מקב"ת).
- תוכנית המתאר המחוזית 48/1.

לטענת שמאי הועדה, כל אחד מהתהליכים האלו מהווה גורם לציפייה ברורה להתפתחות עירונית בשטח תוכנית 5303.

ב. <u>התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר</u>

הרחבת השכונה המתוכננת במסגרת התכנית נועדה ליישם מדיניות ממשלתית ועירונית. ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק כי למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. לביסוס עמדתו מציין שמאי הועדה את ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין ואת עמ"נ (ת"א) 189/07 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ג. <u>הצללה</u>

שמאי הועדה מפרט מתוך נספח מס' 5 (נספח הצללה) לתכנית 5303 לעניין מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי, ההצללה הנגרמת למבנים ברח' רבדים עומדת בטווח של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר, בשעות אחה"צ המאוחרות בלבד, בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר. הצללה זו, לטענתו, עומדת בקריטריון התכנון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה. הקריטריון הבריטי קובע כי כל המבנים בסביבה המושפעים מן הבניינים המתוכננים, ימשיכו לקבל 25% משעות ההארה השנתיות במשך כל השנה ומעל 5% בעונת החורף.

ד. <u>עומסי תחבורה</u>

צירי התנועה והגישה לשטח הגובל הינם מדרך חברון ומכביש הגישה לקיבוץ רמת רחל ולא דרך שכונת ארנונה ולא דרך רחוב רבדים. לפיכך קובע שמאי הועדה כי אין השפעה תחבורתית על הנכסים ברחוב רבדים.

ה. <u>נוף חלקי</u>

שדרת הברושים הקיימת בסמוך לגבול המגרש חוסמת את הנוף באופן חלקי ולכן שמאי הועדה קבע שיעור פגיעה נמוך יותר ביחס לפגיעה מלאה שקבע לבתי עוררים אחרים, ובשיעור של 4%.

ו. <u>פגיעה בגין חסימת הנוף</u>

מבחינה מהותית הפגיעה הנ"ל התגבשה במסגרת הליכי הסיפוח של השטח לעיריית ירושלים, מכרז מקב"ת ואישור תכנית מתאר מחוזית 48/1, תהליכים שקדמו לאישור תוכנית 5303 וגרמו לפגיעה שהתגבשה באופן סופי עם אישור תכנית 5303. בהתאם לכך, קובע שמאי הועדה כי אישור תכנית 5303 גרם לזמינות הפגיעה.

שיעור הפגיעה המקסימאלי בנוף	: 4%
מקדם זמינות הפגיעה	: 0.1
שיעור הפגיעה	: 0.4% = 0.1 X 4%
שווי הנכס שבנדון	: ₪ 3,910,000
שיעור הפגיעה	: 0.4%
סה"כ ירידת ערך	: ₪ 15,640 = 0.4% X ₪ 3,910,000

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>החלטות והנחיות ועדת ערר</u>

<u>הליך תכנון אחד</u>

ועדת הערר נדרשה להחליט האם תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם או שתמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות יחדיו מהלך תכנוני אחד. המשיבה טענה כי תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וכי הציפיות להתפתחות העירונית לרבות הפגיעה בנוף התגבשו כתוצאה ממספר תהליכים ובין היתר בשל אישור תמ"מ 48/1. ב"כ העוררים טען כי לעוררים לא הייתה אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין אישור תמ"מ 48/1 ורק תכנית 5303 קבעה את עצם הפגיעה במקרקעין.

ועדת ערר קבעה כי תמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות הליך תכנוני אחד וכי לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת. בסעיפים 78-73 להחלטה מסבירה ועדת הערר מדוע לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1.

סעיף 73 להחלטה: *"אנו סבורים כי במקרה שלפנינו לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1".*

סעיף 78 להחלטה: *"בנסיבות אלו, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין תמ"מ 48/1 היות ולא ניתן היה לקבוע כי זו אכן מגלה פגיעה במקרקעין".*

הסיבות אותן מציינת ועדת הערר הינן כלליותה של תמ"מ 48/1 ששינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור פיתוח עירוני מבלי לקבוע פרמטרים תכנוניים כלשהם שיקבעו בתכנית מפורטת.

בסעיפים 81-79 להחלטת ועדת הערר מפורט מדוע אין בעצם השינוי משטח חקלאי למגורים במסגרת תמ"מ 48/1 לייסד פגיעה בעוררים.

סעיף 79 להחלטה: *"בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים. כך, למשל, ייתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".*

סעיף 80 להחלטה: *"רק לאחר אישור התוכנית המקומית, התכנית אשר קבעה את כלל הפרמטרים התכנוניים, יכולים היו העוררים לבחון האם אכן מדובר בפגיעה במקרקעין שלהם".*

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סעיף 81 להחלטה: *"לאור האמור לעיל, שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת".*

בסיכום החלטותיה של ועדת הערר לעניין זה, הועדה קובעת שאת עצם קיומה של פגיעה ניתן היה לבחון במקרה זה אך ורק במועד אישורה של תכנית מפורטת 5303 אשר קבעה לראשונה את כלל הפרמטרים התכנוניים. בהתאם לכך, אין מקום לבחון היבטים של התגבשות פגיעה במספר שלבים כפי שנטען ע"י שמאי הועדה, וכי הפגיעה, באם קיימת כזו, תיבחן באופן מלא לאור וביחס לאישורה של תכנית מפורטת מס' 5303.

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 5303 לפי טענות העוררים - מועד קובע 11/09/2007:

א. פגיעה בחשיפה לנוף.

ב. הצללה.

ג. פרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

בהחלטת ועדת ערר ים/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראשי נזק של חסימת נוף, הצללה ופגיעה בפרטיות. לעניין ראש הנזק בנושא שינוי אופי הסביבה הערר נדחה בשל אי עמידה בנטל ההוכחה.
בהתאם לכך, הדיון וההכרעה בשומה זו יתייחסו לראשי נזק א-ג כמפורט לעיל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

פגיעה בחשיפה לנוף:

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראש נזק של חסימת נוף.
היתר הבניה להקמת בניין חדש התקבל ב- 01/02/1984. בית העוררים בנוי בשתי קומות מעל קומת מרתף ומול המבנה במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש מתוכנן בית בן שלוש קומות בגובה מירבי של כ- 11.5 מ'. לפי בדיקה שלי גובה שורת המבנים ממול תחסום את הנוף שנשקף משטחי המטעים של קיבוץ רמת רחל.
האם חשיפה לנוף מהווה זכות קניינית?

עניין זה נדון במסגרת בית המשפט העליון בע"א 1188/92 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי):
"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות.
כך, אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי".

החלטת ועדת ערר מחוז דרום אק 6093/02 (יו"ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י עו"ד אילנה מרכוס נ' בנימין גינוסר ואח':
"ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס' 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח' האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ"פ ושב"צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.
... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.
מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
ציטוט מההחלטה: " אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק..."

פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום, **אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים,** הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

בערר גב /10/ 95028 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:
"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה, אינו קונה "זכות ראשונים" מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

"17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף "מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותה שהזכות ליהנות מהנוף "קצובה" לפי קצב הפיתוח של הסביבה ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מתכונות הקרקע של הנכס.

שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה, או ממועד קבלת ההיתר. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מבחינת תקופת ההנאה בנכס,
על פני הדברים, מקרה זה תואם את ההנחיה בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. היתר הבניה להקמת המבנה התקבל ב- 01/02/1984. המבנים עדיין לא נבנו, העורר נהנה מהחשיפה לנוף מזה 23 שנים נכון למועד הקובע, זמן מספיק כדי שקצב הפיתוח העירוני יגיע גם לפתחם של העוררים. לכאורה, קצב הפיתוח העירוני הגיע לעוררים ואין להם סיבה להלין. בפועל, השינוי נוצר בשל תכנון שלא התחשב במתחם של העוררים ממול.

מינהל מקרקעי ישראל פרסם מכרז לפיתוח 400 יח"ד על שטח של 100 דונם. אילו תנאי המכרז היו נשארים לפי התכנון המקורי, ניתן היה לתכנן את המתחם כך שדירות העוררים לא תיפגענה.
הזוכים במכרז הגישו הצעה לניצול של 900 יח"ד על אותו מתחם שבינתיים הופחת ל-97 דונם. 57.7 דונם מתוכו הוקצו לשטחי ציבור.

העיקרון שקבעו ועדות הערר לפיו אין זכות קניינית נמשכת לחשיפה לנוף, נובעת מצרכי הפיתוח העירוני ואיננה גזירת גורל. לא היה הכרח להעדיף מתחם של 97 דונם הכולל פארק גדול, שטחי ומבני ציבור, 900 יח"ד בגדלים שונים, על חשבון פגיעה במתחם של בתים צמודי קרקע שנהנו מנוף פתוח ומפרטיות. סביר להניח כי בתכנון שונה ניתן היה לתכנן את המתחם החדש כך שחלק מתכונות הקרקע של העוררים לא תיפגענה.

ועדת הערר לעניין תביעה זו קבעה במסגרת סעיף 79 כי: "בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים.
כך למשל, יתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".

ואכן וועדת הערר גילתה רגישות לאפשרות שתכנית חדשה בשטח של 100 דונם המתוכננת במתחם ריק ולא בנוי תתוכנן תוך התחשבות במתחם ותיק של בנייה צמודת קרקע החשופה לנוף פתוח.
ההתחשבות יכולה להתבטא על ידי בינוי נמוך יותר או אפילו על ידי יצירת שטח ציבורי פתוח ברוחב של 20 מ' בין הבתים כפי שהציעו העוררים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר בעניין, אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין:

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

במקרה שלנו, "המתחם הפוגע", משנה חלק מתכונות הקרקע. הוא יצר מתחם של בנייה רוויה שחלקה בבניינים גבוהים, וצמידות של בניינים רווים בסמוך למבני העוררים שלפני אישורה של תכנית 5303, היוותה סביבה בעלת אופי סמי-כפרי צמוד קרקע.
אין כאן קצב התפתחות טבעי, ששינה את סביבת בתי העוררים, אלא העדפת מתחם מתוכנן, על פני מתחם קיים.
אינני מקבל את הטענה כי לעניין השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון כגורם שווי נוסף את מהירות המכירה של נכס החשוף לנוף. תכונה זו גלומה בשווי שנקבע בשוק ואינה מהווה גורם שווי נוסף.
אני סבור כי לעניין ראש נזק זה יש לפצות את העוררים בגין הפסד זכות שימוש של כ- 15 שנים נוספות שניתן היה לנצל אילו קצב ההתפתחות היה מתחשב במתחם העוררים (אומדן שלי מ.מ.) ממועד אישור תכנית 5303.

לעניין טענות שמאי הועדה בנושא חסימה חלקית של הנוף ע"י הברושים:

העוזרת ליועץ המשפטי של העירייה עו"ד אירנה טויב בדקה את פקודת היערות לשם בירור היותם של עצי ברוש עצים מוגנים.
להשלמת התגובה ביקשה גם התייחסות של ד"ר רקפת גבאי, בוטנאית ורכזת תכנון צמחייה.

ד"ר גבאי כתבה בהתייחסות שלה:

"ברוש נמנה על העצים המוגנים.... פקיד היערות נותן חוות דעת לתכניות כתנאי להיתרי בנייה ולא רק בשלב התב"ע, ... ראי בפקודת היערות:
כל תכנית המוגשת מגיעה לפקיד היערות והחלטה בנוגע לייעוד העצים לשימור תקיפה. בשלב שבו כבר נחתמה התב"ע כמו גם בשלבים שלפני, ... תיקון מס' 89 לחוק התו"ב, גם לפיו סמכות פקיד היערות תקפה... לתכניות להן לא סומנו עצים בשלב אישור התב"ע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לתכניות ברחוב רבדים ומקב"ת דרך חברון ניתנה חוות דעת לשימור שדרות עצי הברוש שבאתר, גם היא מחייבת".

עו"ד אלי וילצ'יק:

".... נושא מעמדם של עצי הברוש אינו רלוונטי לתביעת הפיצויים של העוררים, ... וזאת מאחר שקיומם של עצי ברוש אינו דבר קבוע, אלא משתנה. עצי ברוש קיימים עלולים ליפול או למות בנסיבות שונות ומגוונות. כך למשל, מספר עצי ברוש ברחוב רבדים נפלו במהלך החורף האחרון, לרבות עצי ברוש שהיו ממוקמים בסמיכות לחלק מבתי העוררים.

לאור זאת, לא ניתן להתייחס לעצי הברוש כמרכיב קבוע בסביבה שהינו בעל השפעה על תביעת הפיצויים של העוררים".

".... מוסכם על הכול כי תכנית 5303 (היא התכנית הפוגעת) לא ראתה את עצי הברוש המצויים בסמיכות למיעוט בתי העוררים כעצים שיש לשמרם, ובהתאם לכך עצים אלה לא סומנו בתכנית 5303 (היא התכנית הפוגעת) כעצים לשימור, וזאת בניגוד לעצים אחרים שהתכנית כן סומנה לשימור. בשל כך, מוסכם על הכל כי ההגנות המשמעותיות הכלולות בהוראות תכנית 5303 ובהוראות חוק התכנון והבנייה, הנוגעות לסימונם של עצים לשימור בתכנית, אינם חלות בענייננו".

נושא הברושים קיבל ביטוי גם בחוות הדעת של המומחה להצללה אינג' אבי מילר.

סעיף 2.4 בחוות הדעת:

"בסמוך לבתי המגורים קיימים עצים – ברושים אשר חלקם בגובה המבנים ואף מצלים על הבתים כך למשל בין רבדים 7 לרבדים 9 קיימים ברושים, מדרום לרבדים 9 שני עצים והחל מרבדים 15 ועד רבדים 21 (כולל) קיימים עצים.

אין אנו, העוסקים בניתוח דוחות הצללה מתייחסים להצללה של עצים אלה, מאחר ולא ניתן להשליך את ההצללות מהעצים היות ולעיתים העץ נשיר, חולה, נע ברוח, נשבר, לא ניתן להעלותו במדוייק על תוכנה כלשהי בדומה למבנה, וכיו"ב עקרונית אין העץ שווה למבנה מצל".

לאחר ניתוח טענות הצדדים אני סבור כי לעצים אחדים במגרש אין השפעה שלילית על החשיפה לנוף, תיתכן אפילו השפעה חיובית בגין השילוב של נוף, עצים ומטעים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לעניין אחוזי השווי של נוף פתוח:
נעזרתי במחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

עמ' 96 - 97
"השפעת הנוף העירוני: שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן
כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ- 10.5%, זאת בהסתברות של 95%".

"השפעת הנוף לשטחים הפתוחים: שכונות הר נוף וגילה
עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

תוספת שווי של 6.3% לנכס, בגין חשיפה לנוף פתוח, מקובל גם עלי.
שווי הנכס הנישום המקובל על שני שמאי הצדדים נכון למועד הקובע - 4,227,500 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

4,227,500 ₪ X 0.063 = 266,332 ₪ - שווי לצמיתות

שווי לשנה לפי 60 שנה , שיעור היוון של 5% =p.m.t = 14,070 ₪

ערך נוכחי ל- 15 שנה=146,042 ₪ = שווי הזכות לנוף ל- 15 שנים נוספות שנמנעו מהבעלים, נכון למועד הקובע.

<u>פרטיות</u>

מתחם העוררים, ממוקם מצפון ל"מתחם הפוגע". הבית נשוא השומה צמוד קרקע כאשר חצר הבית וחזיתות הבית פונים לכיוון דרום נוכח פני הבניינים המתוכננים במגרשים מס' 5- 12 על פי תכנית 5303. הבתים המתוכננים ימוקמו במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש וכ-15 מ' מבית המגורים. כיום הבית גובל בחלק הדרומי שלו בשטח חקלאי. בשל כך הבית נבנה כך שכל פעולות הפנאי, כמו חצר הבית, חלונות הבית, הסלון, ואילו חדרי הבית נבנו לכיוון הכביש.

תכנון בניית הבניינים ממול, במרחק של כ- 15 מ' תפגום במרכיב הפרטיות. בחלק זה תמוקם החנייה, מרפסות השירות, וחלונות החדרים. אינני מקבל את הטענה של העורר כי יש צורך להפוך את כל פונקציות הבית כדי לשפר את הפגיעה בפרטיות. למרות הקרבה של הבתים ממול, חלק משימושי הפנאי נעשים בחצר שאיננה הפיכה, ולכן גם האירוח בימי הקיץ יהיה בחצר.

תכונת הנוף של שטחים חקלאיים, איננה רק האפשרות לצפות על הסביבה הקרובה והרחוקה ללא הפרעה של מבנים אחרים. תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של "מרחב מחייה", שהוא סוג של פרטיות, לכן אני קובע כי מרכיב הפרטיות במקרה זה נאמד בכ- 5% משווי הנכס.

שווי הנכס בהסכמת שני שמאי הצדדים – 4,227,500 ₪

4,227,500 ₪ X 0.05 (הפסד שווי)= 211,375 ₪ נכון למועד הקובע

<u>הצללה</u>

נספח מס' 5 לתכנית 5303 מהווה דו"ח לנושא הצללה. שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, כ- 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

שמאי הועדה מפרט מתוך מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי היא עומדת בקריטריון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה.

בחנתי את נספח מס' 5 לתכנית 5303. דו"ח זה הוכן בשנת 1998 ומאז נראה כי נערכו מספר שינויים ב"תכנית הפוגעת". בין היתר, מצאתי כי דו"ח ההצללה לא מביא בחשבון את השפעת המבנה המתוכנן במגרש מס' 14 וכן את השפעת המבנים המתוכננים במגרשים מס' 5 – 12, שרובם ממוקמים בצמוד לבתי העוררים ברח' רבדים. בהתאם לכך, סברתי, כי נספח מס' 5 לתכנית 5303 אינו ממצה את מלוא ההיבטים לנושא ההצללה והחלטתי למנות מומחה הצללה מטעמי, שיערוך חוות דעת לעניין השפעת ההצללה בהתייחס לגרסה המאושרת של תכנית 5303. המומחה, אינג' אבי מילר, ערך את חוות דעתו בחודשים אפריל, מאי, יוני 2013. לאחר בחינת חוות דעתו של המומחה החלטתי לאמץ את מסקנותיה. בהתאם לכך, חוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה מהווה חלק בלתי נפרד משומה זו ומצורפת אליה כנספח מס' 1.

מעיון בחוות הדעת לעניין ההצללה עולה כי הממצאים הרלוונטיים לחלקת המשנה שבנדון (בבעלות העוררים כהן ראובן ויעל) הינם כדלקמן:

<u>עונת האביב – תאריך מייצג 21 למרץ</u>

15:24 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:23 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:31 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:40 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

16:50 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הסתיו – תאריך מייצג 21 בספטמבר</u>

15:24 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:23 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:31 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:40 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

16:50 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>עונת החורף – תאריך מייצג 21 בדצמבר</u>

12:45 – 16:35 הצללה בתחומי שטח החצר

13:45 – 16:35 הצללה על קיר הבית הדרומי

14:00 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

15:10 – 16:35 הצללה על קיר הבית המערבי

15:12 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הקיץ</u>

אין הצללה

כפי שפורט בחוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה, לגורם ההצללה על מבנים היבטים מנוגדים וזאת בהתאם לעיתוי הופעת ההצללה. לאורך כל עונת הקיץ ובתחילת עונת הסתיו בשעות הצהריים, לגורם ההצללה השפעה חיובית. לעומת זאת, לאורך עונות החורף והאביב וברוב עונת הסתיו, לגורם ההצללה השפעה שלילית.
מעיון בממצאי דו"ח ההצללה לנכס הנדון, עולה כי במקרה זה ההצללה על המבנה הקיים בעלת היבטים שליליים בלבד.

לטענת שמאי הועדה היקף ההצללה עומד בתקן הבריטי ולכן אין מקום לפצות בגין ההצללה.
במסמך מומחה ההצללה, יש התייחסות לטענה זו, ולדעת המוסדות הרלוונטיים לגבי תקן ההצללה:

2.1 - יש לציין כי, במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) ליהנות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.

2.2 - בינואר 2001 פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה", אך מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".

2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.
גם אם היה תקן מנחה של הצללה מותרת, לא בהכרח עמידה בתנאי התקן מצדיקה לגרום להצללה במתחם חדש, בשטח של כ- 100 דונם כאשר בשלבי התכנון ניתן היה להימנע מהיצמדות לבנייה ותיקה צמודת קרקע על ידי תכנון שונה.

התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.

אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה של מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם בכ- 4 שעות, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחודשי הסתיו והאביב בנכס זה מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 3.5%.
שווי הנכס נכון למועד הקובע בהסכמת שמאי הצדדים – 4,227,500 ₪

4,227,500 ₪ X 0.035 (הפסד שווי)= 147,963 ₪ נכון למועד הקובע

<u>ריכוז ערכי הפגיעה:</u>

בגין הפסד מרכיב הנוף	- 146,042 ₪
בגין הפסד מרכיב של פרטיות	- 211,375 ₪
בגין השפעת גורם ההצללה	- 147,963 ₪
סה"כ הפסד שווי	505,380 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

כל הערכים נכונים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 5303.
השפעת גורמי הפגיעה מתחילים כבר במועד אישור התכנית הפוגעת, במכירת הנכס גורמי הפגיעה יובאו בחשבון השווי, אולם בשל כך שבמועד הקובע, הבעלים עדיין לא נחשף פיזית לשינויים אני קובע דחייה של כ- 5 שנים בגין הציפייה במועד הקובע כי התכנית תתבצע תוך 5 שנים.

505,380 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה, 5 שנים, 5% לשנה) = 395,965 ₪

סה"כ סכום פגיעה - 395,965 ₪

א. <u>השומה:</u>

אני קובע כי אומדן ירידת הערך בגין תכנית 5303 לנכס ברחוב רבדים מספר 15 כהן ראובן ויעל בכ- 395,965 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

10 ביוני 2013

מספרנו : 12 / 15318 ז'

לכבוד

<u>ועדת ערר מחוז ירושלים</u>

העתק:

האוזמן שי (להלן :"העוררים")

באמצעות יואל גנני

שמאי מקרקעין

<u>yganani@barak.net.il</u>

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן:"הועדה ו/או המשיבה")

באמצעות אמיר חופשי

שמאי מקרקעין

<u>valuers@netvision.net.il</u>

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר ימ- 28/12)

גוש 30139, חלקה 309, חלקת משנה 3

<u>רחוב רבדים 19 בירושלים</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5303.

2. <u>המועדים הקובעים:</u>

11/09/2007- מועד פרסום למתן תוקף של תוכנית 5303 בי.פ 5717.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 17/12/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 01/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י העוררים בתאריך 07/09/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יואל גנני מיום 07/09/2010 (לרבות נספחים).

5.3 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אמיר חופשי מיום 05/04/2011 (לרבות נספחים).

5.4 חוות הדעת המשפטית שנכתבה ע"י עו"ד הדר מנצורי מטעם הועדה.

5.5 החלטת הועדה המקומית בתביעת הפיצויים מיום 16/11/2011.

5.6 מסמך התייחסות של שמאי המשיבה יואל גנני לחוות הדעת של שמאי הועדה.

5.7 כתב הערר שהוגש בתאריך 15/01/2012 לוועדת הערר.

5.8 תשובת המשיבה לערר.

5.9 החלטת וועדת הערר מיום 07/08/2012 בדבר מינוי שמאי מייעץ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס שבנדון מהווה דירת פנטהאוז בקומה העליונה של המבנה הכולל 3 יח"ד בסה"כ וממוקם ברח' רבדים 19, ירושלים. רחוב רבדים הינו רחוב חד סטרי היוצא מרחוב לייב יפה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ומסתעף לשדרות עין צורים. סביבת הנכס, המהווה את שכונת ארנונה, שקטה ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

6.2 פרטי הנכס הנישום והמצב המשפטי:

6.2.1 רבדים 19:

תאור הנכס:

הנכס הינו דירת פנטהאוז בקומה השנייה מעל קומת הקרקע במבנה הבנוי בשתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. המבנה כולל 3 יח"ד בסה"כ וממוקם על חלקה הרשומה בשטח של 580.00 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית של כ- 26 מ' לרח' רבדים ועומק ממוצע של כ- 22 מ'.
דירת הפנטהאוז בשטח כולל של כ-150 מ"ר וכוללת חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר אמבטיה ושירותים, מרפסת שירות, תא שירותים ומרפסת פתוחה.

גבולות הנכס:

צפון מזרח - רח' רבדים.
דרום מזרח - בתי מגורים צמודי קרקע.
צפון מערב - בתי מגורים צמודי קרקע.
דרום מערב - מגרשים לבנייה רוויה עפ"י התכנית "הפוגעת".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

המצב המשפטי:

בהתאם לפלט מידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 30139
חלקה	: 309
שטח החלקה	: 580.00 מ״ר
חלקת משנה	: 3
שטח חלקת משנה	: 149.00 מ״ר (שטח בנוי)
קומות	: שלישית.
הצמדות	: מקלט ופרוזדור – 14.00 מ״ר ; מדרגות ומעלית – 11.00 מ״ר ; חניה – 17.50 ; מרפסת גג - 45.00 מ״ר ; גג מכוסה רעפים – 136.00 מ״ר ;

בעלויות	: מדינת ישראל		בשלמות
חכירה	: האוזמן שי	ת.ז 05215726	בשלמות

רשומות 3 משכנתאות שאינן מעניין השומה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1 התוכניות החלות במקרקעי העוררים:

<u>תכנית מס' 1721 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2272 מיום 25/11/1976</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 2.

<u>תכנית מס' 2966 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2844 מיום 26/08/1982</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד בו מותרת בניה בהיקף של 33% לכל קומה בשתי קומות ובסה"כ שטח בניה בשיעור 66% משטח המגרש.

<u>תכנית מס' 3499 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3248 מיום 15/09/1985</u>

מטרות התכנית: שינוי הוראות תכנית מס' 2966 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בגין גובה הבניינים, קומת עמודים וקביעת הוראות נוספות לגבי אזור מגורים 5 מיוחד ע"י מתן אפשרות לבניית קומת עמודים חלקית, הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות בחלק מהבניין, שינויים בקווי הבניין וכיו"ב.

<u>היתר בניה :</u>

<u>רבדים 19</u>:

היתר בניה מס' 29898 מיום 06/06/1990 לפיו אושרה בניה חדשה למגורים 3 קומות מעל קומת מרתף.

7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":

מצב קודם:

<u>תמ"מ / 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2308 מיום 31/03/1977</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד קרקע חקלאית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בהתאם לתקנון התוכנית המונח "קרקע חקלאית" מוגדר כאזור מעובד בשלחין, בבעל, או בעצי פרי לרבות אזור המיועד לעיבוד חקלאי, או הוכרז על פי החוק כקרקע חקלאית.

<u>תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2578 מיום 15/11/1979</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד אזור חקלאי א'. בהתאם לתקנון התוכנית המונח "אזור חקלאי א'" מוגדר ככל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.

התכליות המותרות באזור חקלאי א' הינן:

- שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- משתלות וחממות.
- בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור הועדה המקומית.
- לולים מרוכזים.
- דרכים.
- מתקנים הקשורים במרעה.

<u>תמ"מ /48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5348 מיום 01/12/2004</u>

התכנית משנה את יעוד השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" מקרקע חקלאית לאזור לפיתוח עירוני. סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-100 דונם. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור לפיתוח עירוני:

- השימושים המותרים באזור לפיתוח עירוני יקבעו בתוכנית מתאר מקומית.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מתאר מקומית.
- תכנית המתאר המקומית תייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח בהתאם לצרכי הבניה בתחום תוכנית זו ובשכונת ארנונה ותלפיות הגובלות בה.
- התוכנית המקומית תכלול הוראות בדבר צפיפות הבניה, שטחי הבניה, גובה הבניה, חומרי הבניה, נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

<u>תכנית מס' 5303 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 ביום 11/09/2007</u>

נטען כי, "התוכנית פוגעת". סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-97.294 דונם.
מהווה תוכנית שינויים מס' 1/97 לתוכנית מי/200.
מטרות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה ול- 3 קומות לחניה או למגורים מתחת למפלס זה, לבניינים לאורך כביש הרכבת ל-12 קומות מעל קומת חניה עילית ו- 2 קומות חניה תת קרקעיות, ולבניין בפינת דרך חברון וכביש הרכבת ל-21 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות לחניה מתחת למפלס זה.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים שיוקמו מדרום לרחוב רבדים וממערב לרח' לייב יפה ל-3 קומות מעל מפלס הרחוב ולקומת חניה תת קרקעית.

בתוכנית מספר ייעודי קרקע הרלוונטיים לעניין טענות העוררים:
<u>אזור מגורים 2 מיוחד</u>
מהווים את מגרשים מס' 3-12 בתוכנית. מגרשים מס' 5-12 ממוקמים בצמוד ומדרום לרח' רבדים. במגרשים הנ"ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הבאות (הזכויות המפורטות לכל אחד מהמגרשים):

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	: 600 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס 0.0	: 150 מ"ר
שטח שירות מתחת מפלס 0.0	: 80 מ"ר
שטח כולל	: 890 מ"ר
צפיפות	: 6 יח"ד
מס' קומות	: 3 קומות (בנוסף יותר שימוש בחלל גג רעפים)
גובה מרבי	: 11.5 מ' (ממפלס הכניסה עד למדלפות הגג)
גגות רעפים	: בעל 4 שיפועים ; 30 מעלות זווית שיפוע מקס'
מרפסות גג (מגרשים 5-12)	: יותרו רק בחזיתות הדרומיות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אזור מגורים מיוחד

מהווים את מגרשים מס׳ 14-20 בתוכנית. מגרשים מס׳ 14-16 ממוקמים בצמוד ומדרום מזרח לדרך חברון. מגרש מס׳ 17 ממוקם בפינת הרחובות אשר וינר ודרך חברון. מגרשים מס׳ 18-20 ממוקמים מצפון לרח׳ אשר וינר. במגרשים הנ״ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	מספר קומות	גובה מקסימאלי ב-מ׳
14	10	34.0
15	10	34.0
16	10	34.0
17	21	67.0
18	12	40.0
19	12	40.0
20	12	40.0

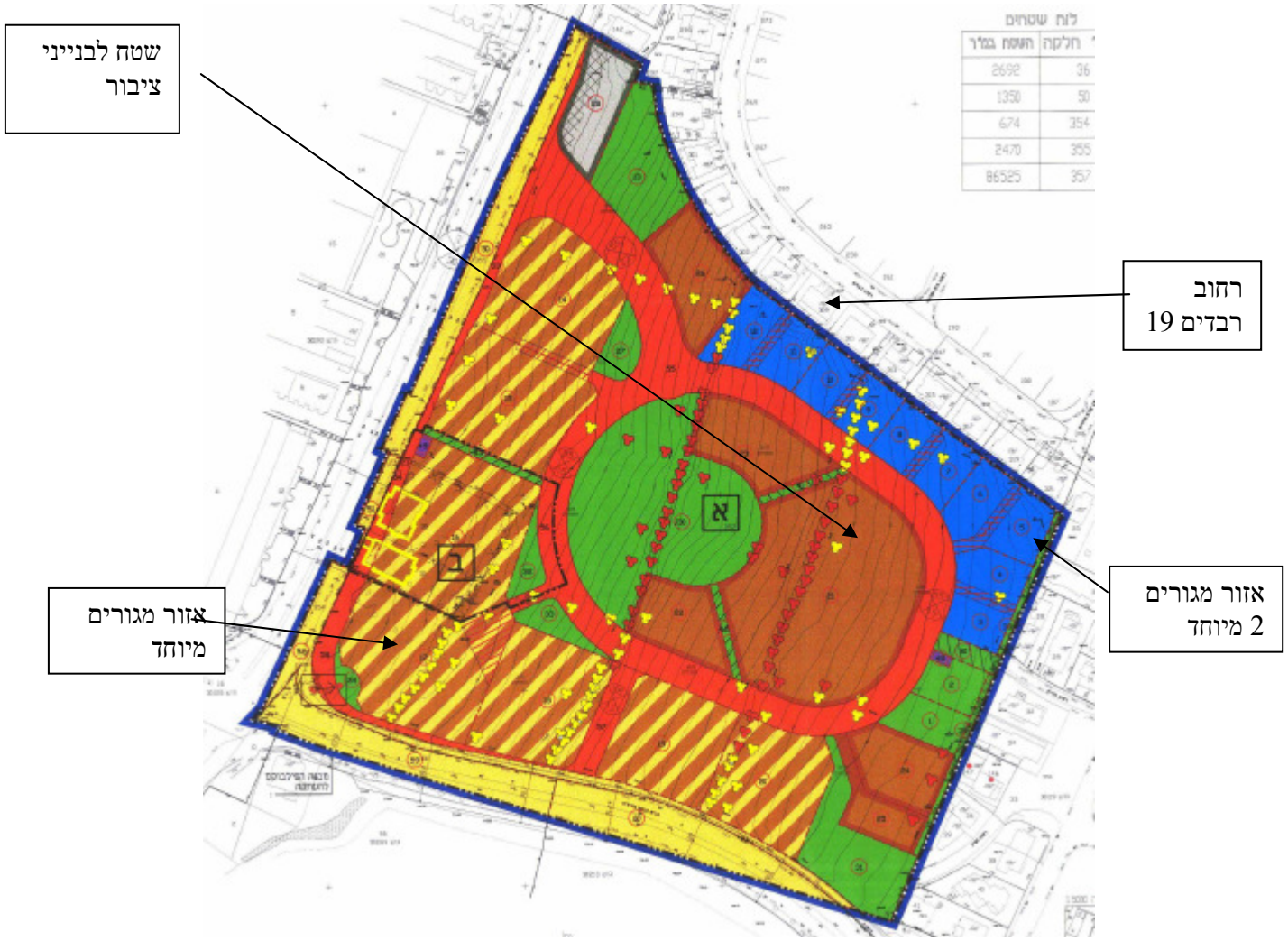
שטח לבניין ציבורי

מהווים את מגרשים מס׳ 21-26 בתוכנית. במגרשים הנ״ל תותר הקמת מבני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	שימוש	מספר קומות
21	בית ספר ו-2 כיתות גן ילדים	4
22	גן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה	2
23	שלוחת מתנ״ס ותנועת נוער	3
24	מעון יום, מועדון ומרכז יום לקשיש	2
25	מקווה ו-2 בתי כנסת	2
26	4 כיתות גן ילדים	2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מתוך תשריט תוכנית 5303



מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

8. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

שמאי העוררים	שמאי הועדה
<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>	
בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבטים הבאים: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי השכונה (תנועה, רעש, זיהום אוויר, שכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך)	בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבט זמינות פגיעה בנוף בלבד.
שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,306,000 ₪ שיעור הפגיעה הכולל: 22% סכום ירידת הערך: 727,320 ₪	שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,306,000 ₪ שיעור הפגיעה המקסימאלי: 2.5% מקדם זמינות הפגיעה: 0.1 סה"כ שיעור הפגיעה: 0.25% סכום ירידת ערך: 8,265 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

9.1 שמאי העוררים:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תאור הנכס	תמורה ב-₪	שווי מ"ר
01/11/07	30139	87	4	דירה בקומה 3 בשטח אקוו' של 145 מ"ר	₪ 2,973,000	₪ 20,500
27/04/07	30139	250	4	דירת דופלקס קומות 1 ו-2 בשטח אקוו' של 150 מ"ר	₪ 1,848,750	₪ 12,325
04/12/06	30139	183	2	דירה בקומה 1 בשטח אקוו' של 105 מ"ר	₪ 1,692,000	₪ 16,600
11/08/06	30119	19	2	דירה בקומה ראשונה בשטח ברוטו של 60 מ"ר	₪ 969,742	₪ 16,200
17/10/05	30139	309	1	קוטג' בקומה 1 ו-2 בשטח רשום של 141 מ"ר וחצר צמודה בשטח 102 מ"ר	₪ 2,791,800	₪ 15,000

שמאי העוררים קובע כי לאור נתונים אלו ובהתחשב באופי הנכס נשוא השומה המהווה דירת קוטג' יוקרתית הממוקמת במיקום ייחודי הגובל בנוף לשטח פתוח נקבע שווי למ"ר אקוו' למועד הקובע בסך של 20,000 ₪.

מחקרים

- מחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שווין של דירות מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- מחקר משנת 2010 שנערך באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי בנושא השפעת מאפייני האוכלוסייה על מחירי נכסי נדל"ן למגורים.

<u>בנושא התפתחות טבעית של הסביבה</u>

- ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

9.2 <u>שמאי הועדה:</u>

מקבל את ערכי השווי לעניין המצב הקודם, שקבעו העוררים בשומתם – לא מציג עסקאות נוספות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות:

<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>

בהתאם למטרת התוכנית, התכנית משנה את יעוד הקרקע בשטח של כ-97 דונם משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך וכו'.

<u>שמאי העוררים:</u>

שמאי העוררים קובע כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303. השמאי טוען כי הנכס גובל עם ה"תכנית הפוגעת" ונפגע ממנה בהיבטים הבאים:

א. פגיעה בשל חסימת החשיפה לנוף.

ב. יצירת הצללה.

ג. פגיעה בפרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. חסימת **<u>הנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף של שטח פתוח, לנוף הכולל בנייני מגורים בגובה מירבי של 11.5 מ׳ הממוקמים במרחק של 11 מ׳ מגבול המגרש של הנכס הנדון כפי שבא לביטוי בנספח מס׳ 4 לתוכנית (נספח קווי בניין). השמאי טוען כי בית המגורים הנישום, נהנה שנים רבות מנוף של שטח פתוח. מעבר לו, לא הייתה כוונה לבנות מאחר ומדובר בגבולה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, בשטחים הכלולים בשטחי הקיבוץ רמת רחל ובמטה יהודה.

הבניה בחלקה הצפוני של התכנית (מגרשים ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד) תהיה בהתאמה לגובה של הנכסים הקיימים הצמודים אליהם מצפון והמהווים את בתי המגורים צמודי הקרקע ברח׳ רבדים. לטענתו, מאחר וטופוגרפית רחוב רבדים היא בשיפוע יורד ממערב למזרח, בתי המגורים שבגבול הצפון מזרחי של התוכנית יפגעו פגיעה טוטלית מביטול החשיפה לנוף.

שמאי העוררים מבצע תחשיב גבהים בהתאם לנתונים בנספח מס׳ 2 לתכנית (חתכים) ובהתאם לתשריט היתר הבניה של בית המגורים ברח׳ רבדים 13 (שביחס אליו נעשה החתך):

<u>מתוך נספח מס׳ 2</u>

שיא גובה הבניין מדרום לרח׳ רבדים 13	: 799 מ׳ מעל פני הים.
גובה תחילת הגג (מדלפות הגג)	: 794 מ׳ מעל פני הים.

<u>מתוך תשריט היתר הבניה של רח׳ רבדים 13</u>

גובה רצפת המרתף	: 784.88 מ׳ מעל פני הים.
הפרש בין רצפת המרתף לרצפת קומה א׳	: 5.44 מ׳
גובה רצפת קומה א׳	: 790.32 מ׳ מעל פני הים.
גובה עיניים אדם בגובה 1.7 מ׳ העומד בקומה א׳	: 1.5 מ׳
סה״כ גובה מבט עיניים מקומה א׳ (במעוגל)	: 791.8 מ׳ מעל פני הים.

לטענתו של שמאי העוררים מתקבל כי אדם המסתכל מקומה א׳ ברח׳ רבדים לכיוון דרום, מבטו יהיה נמוך יותר מהבניינים ב״תכנית הפוגעת״ באופן הבא:

משיא גובה גגות הבניין : 799 מ׳ – 791.8 מ׳ = 7.2 מ׳ נמוך יותר

ממדלפות גג הבניין : 794 מ׳ – 791.8 מ׳ = 2.2 מ׳ נמוך יותר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לביסוס טענותיו בדבר הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה משינוי הנוף כאמור, מציין שמאי העוררים את המחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים. המחקר השווה בין שוויין של דירות בבנייה רוויה מהן נשקף נוף עירוני או נוף לשטח פתוח לדירות דומות בבניה רוויה מהן לא נשקף נוף כלשהו. בהתאם לתוצאות המחקר דירה בבנייה רוויה בסביבת הנכס שבנדון עם נוף לשטח עירוני, שוויה גבוה יותר בשיעור של 6.44% משווי דירה דומה ללא נוף. שוויה של דירה עם נוף לשטח פתוח, גבוה יותר בשיעור של 6.3% בממוצע משווי דירה דומה ללא נוף. שמאי העוררים מציין כי קיים יתרון נוסף בהתאם לתוצאות המחקר והוא שיתכן שדירות עם נוף נמכרות מהר יותר מדירות ללא נוף. כמו כן, שמאי העוררים טוען כי במקרה הנדון, כאשר מדובר בבית מגורים צמוד קרקע הפגיעה הינה חמורה יותר.

לעניין הציפיות להתפתחות עירונית, כפי שנטען בשומת הועדה, מציין השמאי, כי רכשו את זכויותיהם בחלקה שבנדון בשנים שקדמו לפתיחת תיק לתכנון תמ"מ 48/1 ועוד לפני הפקדת תוכנית 5303, והשטח שנכלל במסגרת התכנית היה ביעוד חקלאי. ציפיות העוררים לבינוי בגבולות מגרשם היו רחוקות מאוד ועל כך הם הסתמכו בעת רכישת זכויותיהם במקרקעין. כך טוען שמאי העוררים גם לגבי פסקי הדין שהובאו ע"י הועדה בנושא התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר ומציין כי כשהעוררים רכשו את הזכויות, החלקה שבנדון הייתה בגבולה של העיר ירושלים והציפיות לפיתוח השטח החקלאי מעבר לגבול המוניציפאלי היו רחוקות מאוד.

לעניין טענת חסימת הנוף ע"י ברושים הממוקמים מדרום למגרש שבנדון טוען שמאי העוררים כי קיימים מרווחים בין העצים ולכן אין חסימה טוטלית של הנוף ומהקומות העליונות אין חסימה כלל.

ב. פגיעה בגין **<u>הצללה</u>** הנובעת מהבינוי שאושר במסגרת תכנית 5303. שמאי העוררים מפרט מתוך נספח מס' 5 לתכנית 5303. נספח המהווה חלק ממסמכי התכנית, שבדק את השפעת ההצללה של הבינוי בין היתר גם ביחס לבתי המגורים ברח' רבדים:

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

"בקולטים מס' R27 – R17 מצידה המזרחי של התוכנית מתקבלת הצללה של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר בשעות אחה"צ המאוחרות (שעה 16:00 והלאה) בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר". שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

ג. פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. כיום הנכסים נהנים מפרטיות רבה וזאת לאור העובדה כי הם גובלים בשטח חקלאי. בעקבות הבניה המתוכננת בתחום תוכנית 5303 הפרטיות של בעלי הנכס שבנדון תיפגע באופן מלא מאחר ובנין המגורים הסמוך ביותר ב"תכנית הפוגעת" במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש שבנדון וכ-15 מ' מבית המגורים. שמאי העוררים טוען כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן ונבנה לכיוון השטח הפתוח וזאת על מנת לשמור על הפרטיות בנוסף ליתרון הנובע מהנוף הפתוח.

ד. **<u>שינוי באופי השכונה</u>** – שמאי העוררים טוען כי הדיירים ברח' רבדים הינם תושבים ברמה סוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע. תוכנית 5303 כוללת תכנון של 874 יח"ד שישנה את המרקם של השכונה ויכניס אליה תושבים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. עפ"י מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי קיים פער משמעותי ביותר בשווי נכסים בין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ובין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה.
כמו כן, בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 5303, בקרבת הנכס יעבור כביש דו- מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון. משמעות הדבר לטענת שמאי העוררים היא מטרד רעש משמעותי בקרבת הנכס שבנדון.
בנוסף, לפי חישוב של 1.5 – 2 רכבים לכל יח"ד בתכנית, מתחם המגורים המתוכנן להוסיף 874 יח"ד יוסיף סדר גודל של 1,500 רכבים באזור שיגרמו לעומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהשכונה ביחוד בשעות הבוקר ולאורך כל היום.

לסיכום, שמאי העוררים קובע את ירידת הערך שנגרמה בגין ה"תכנית הפוגעת" לפי:

שווי הנכס ללא הפגיעה : ₪ 3,306,000

שיעור הפגיעה הכולל לסעיפים א-ד : 22%

סכום ירידת הערך : ₪ 3,306,000 X 22% = ₪ 727,320

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בתגובת שמאי העוררים לשומת הועדה נמצא תחשיב המפרט את שיעורו של כל גורם פגיעה וכדלקמן:

נוף	הצללה וזרימת אוויר	פרטיות	שינוי באופי השכונה	סה"כ
8%	3%	8%	3%	22%

<u>שמאי הועדה:</u>

שמאי הועדה טוען כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303 רק בהיבט של זמינות בשינוי הנוף ודוחה את שאר טענות שמאי העוררים:

א. <u>ציפיה להתפתחות עירונית</u>

תכנית 5303 אינה מהווה מעבר חד מיעוד חקלאי למגורים אלא קדמו ל"תכנית הפוגעת" התהליכים הבאים:

- סיפוח השטח בתחום ה"תכנית הפוגעת" לשטח המוניציפאלי של ירושלים בתחילת שנות ה-90 בעקבות ועדות קוברסקי וקלעג'י (ועדות חקירה להרחבת גבולות).
- מכרז מינהל מס' ים/1003/95 מיום 20/09/1995 להתקשרות בחוזה למתן שירות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין המהווים את השטח שבתחום תוכנית 5303 (מכרז מקב"ת)
- תוכנית המתאר המחוזית 48/1.

לטענת שמאי הועדה, כל אחד מהתהליכים האלו מהווה גורם לציפייה ברורה להתפתחות עירונית בשטח תוכנית 5303.

ב. <u>התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר</u>

הרחבת השכונה המתוכננת במסגרת התכנית נועדה ליישם מדיניות ממשלתית ועירונית. ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק כי למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. לביסוס עמדתו מציין שמאי הועדה את ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין ואת עמ"נ (ת"א) 189/07 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ג. <u>הצללה</u>

שמאי הועדה מפרט מתוך נספח מס' 5 (נספח הצללה) לתכנית 5303 לעניין מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי, ההצללה הנגרמת למבנים ברח' רבדים עומדת בטווח של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר, בשעות אחה"צ המאוחרות בלבד, בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר. הצללה זו, לטענתו, עומדת בקריטריון התכנון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה. הקריטריון הבריטי קובע כי כל המבנים בסביבה המושפעים מן הבניינים המתוכננים, ימשיכו לקבל 25% משעות ההארה השנתיות במשך כל השנה ומעל 5% בעונת החורף.

ד. <u>עומסי תחבורה</u>

צירי התנועה והגישה לשטח הגובל הינם מדרך חברון ומכביש הגישה לקיבוץ רמת רחל ולא דרך שכונת ארנונה ולא דרך רחוב רבדים. לפיכך קובע שמאי הועדה כי אין השפעה תחבורתית על הנכסים ברחוב רבדים.

ה. <u>נוף חלקי</u>

שדרת הברושים הקיימת בסמוך לגבול המגרש חוסמת את הנוף באופן חלקי ולכן שמאי הועדה קבע שיעור פגיעה נמוך יותר ביחס לפגיעה מלאה שקבע לבתי עוררים אחרים, ובשיעור של 2.5%.

ו. <u>פגיעה בגין חסימת הנוף</u>

מבחינה מהותית הפגיעה הנ"ל התגבשה במסגרת הליכי הסיפוח של השטח לעיריית ירושלים, מכרז מקב"ת ואישור תכנית מתאר מחוזית 48/1, תהליכים שקדמו לאישור תוכנית 5303 וגרמו לפגיעה שהתגבשה באופן סופי עם אישור תכנית 5303. בהתאם לכך, קובע שמאי הועדה כי אישור תכנית 5303 גרם לזמינות הפגיעה.

שיעור הפגיעה המקסימאלי בנוף	: 2.5%
מקדם זמינות הפגיעה	: 0.1
שיעור הפגיעה	: 0.25% = 0.1 X 2.5%
שווי הנכס שבנדון	: ₪ 3,306,000
שיעור הפגיעה	: 0.25%
סה"כ ירידת ערך	: ₪ 8,265 = 0.25% X ₪ 3,306,000

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>החלטות והנחיות ועדת ערר</u>

<u>הליך תכנון אחד</u>

ועדת הערר נדרשה להחליט האם תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם או שתמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות יחדיו מהלך תכנוני אחד. המשיבה טענה כי תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וכי הציפיות להתפתחות העירונית לרבות הפגיעה בנוף התגבשו כתוצאה ממספר תהליכים ובין היתר בשל אישור תמ"מ 48/1. ב"כ העוררים טען כי לעוררים לא הייתה אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין אישור תמ"מ 48/1 ורק תכנית 5303 קבעה את עצם הפגיעה במקרקעין.

ועדת ערר קבעה כי תמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות הליך תכנוני אחד וכי לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת. בסעיפים 78-73 להחלטה מסבירה ועדת הערר מדוע לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1.

סעיף 73 להחלטה: *"אנו סבורים כי במקרה שלפנינו לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1".*

סעיף 78 להחלטה: *"בנסיבות אלו, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין תמ"מ 48/1 היות ולא ניתן היה לקבוע כי זו אכן מגלה פגיעה במקרקעין".*

הסיבות אותן מציינת ועדת הערר הינן כלליותה של תמ"מ 48/1 ששינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור פיתוח עירוני מבלי לקבוע פרמטרים תכנוניים כלשהם שיקבעו בתכנית מפורטת.

בסעיפים 81-79 להחלטת ועדת הערר מפורט מדוע אין בעצם השינוי משטח חקלאי למגורים במסגרת תמ"מ 48/1 לייסד פגיעה בעוררים.

סעיף 79 להחלטה: *"בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים. כך, למשל, ייתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".*

סעיף 80 להחלטה: *"רק לאחר אישור התוכנית המקומית, התכנית אשר קבעה את כלל הפרמטרים התכנוניים, יכולים היו העוררים לבחון האם אכן מדובר בפגיעה במקרקעין שלהם".*

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סעיף 81 להחלטה: *"לאור האמור לעיל, שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת".*

בסיכום החלטותיה של ועדת הערר לעניין זה, הועדה קובעת שאת עצם קיומה של פגיעה ניתן היה לבחון במקרה זה אך ורק במועד אישורה של תכנית מפורטת 5303 אשר קבעה לראשונה את כלל הפרמטרים התכנוניים. בהתאם לכך, אין מקום לבחון היבטים של התגבשות פגיעה במספר שלבים כפי שנטען ע"י שמאי הועדה, וכי הפגיעה, באם קיימת כזו, תיבחן באופן מלא לאור וביחס לאישורה של תכנית מפורטת מס' 5303.

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 5303 לפי טענות העוררים - מועד קובע 11/09/2007:

א. פגיעה בחשיפה לנוף.

ב. הצללה.

ג. פרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

בהחלטת ועדת ערר ים/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראשי נזק של חסימת נוף, הצללה ופגיעה בפרטיות. לעניין ראש הנזק בנושא שינוי אופי הסביבה הערר נדחה בשל אי עמידה בנטל ההוכחה.
בהתאם לכך, הדיון וההכרעה בשומה זו יתייחסו לראשי נזק א-ג כמפורט לעיל.

<u>הכרעה:</u>

פגיעה בחשיפה לנוף:

בהחלטת ועדת ערר ים/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראש נזק של חסימת נוף.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

היתר הבניה התקבל ב- 06/06/1990 לבניית מבנה מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת הקרקע. מול המבנה במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש מתוכנן בית בן שלוש קומות בגובה מירבי של כ- 11.5 מ'. לפי בדיקה שלי גובה שורת המבנים ממול תחסום את הנוף שנשקף משטחי המטעים של קיבוץ רמת רחל.
האם חשיפה לנוף מהווה זכות קניינית?

עניין זה נדון במסגרת בית המשפט העליון בע"א 1188/92 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי):
"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות.
כך, אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי".

החלטת ועדת ערר מחוז דרום אק 6093/02 (יו"ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י עו"ד אילנה מרכוס נ' בנימין גינוסר ואח':
"ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס' 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח' האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ"פ ושב"צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.
בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.
... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.
מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
ציטוט מההחלטה: " אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק... "

פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני.

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום, **אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים,** הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

בערר גב /10 /95028 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:
"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה , אינו קונה "זכות ראשונים" מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה".

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

"17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף "מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותה שהזכות ליהנות מהנוף "קצובה" לפי קצב הפיתוח של הסביבה ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מתכונות הקרקע של הנכס.

שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה, או ממועד קבלת ההיתר. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

מבחינת תקופת ההנאה בנכס,
על פני הדברים, מקרה זה תואם את ההנחיה בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. היתר הבניה התקבל ב- 06/06/1990. המבנים עדיין לא נבנו, העורר נהנה מהחשיפה לנוף מזה 17 שנים נכון למועד הקובע, זמן מספיק כדי שקצב הפיתוח העירוני יגיע גם לפתחם של העוררים. לכאורה, קצב הפיתוח העירוני הגיע לעוררים ואין להם סיבה להלין. בפועל, השינוי נוצר בשל תכנון שלא התחשב במתחם של העוררים ממול.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מינהל מקרקעי ישראל פרסם מכרז לפיתוח 400 יח״ד על שטח של 100 דונם. אילו תנאי המכרז היו נשארים לפי התכנון המקורי, ניתן היה לתכנן את המתחם כך שדירות העוררים לא תיפגענה.
הזוכים במכרז הגישו הצעה לניצול של 900 יח״ד על אותו מתחם שבינתיים הופחת ל-97 דונם. 57.7 דונם מתוכו הוקצו לשטחי ציבור.

העיקרון שקבעו ועדות הערר לפיו אין זכות קניינית נמשכת לחשיפה לנוף, נובעת מצרכי הפיתוח העירוני ואיננה גזירת גורל. לא היה הכרח להעדיף מתחם של 97 דונם הכולל פארק גדול, שטחי ומבני ציבור, 900 יח״ד בגדלים שונים, על חשבון פגיעה במתחם של בתים צמודי קרקע שנהנו מנוף פתוח ומפרטיות. סביר להניח כי בתכנון שונה ניתן היה לתכנן את המתחם החדש כך שחלק מתכונות הקרקע של העוררים לא תיפגענה.

ועדת הערר לעניין תביעה זו קבעה במסגרת סעיף 79 כי: ״בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים.
כך למשל, יתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד״.

ואכן וועדת הערר גילתה רגישות לאפשרות שתכנית חדשה בשטח של 100 דונם המתוכננת במתחם ריק ולא בנוי תתוכנן תוך התחשבות במתחם ותיק של בנייה צמודת קרקע החשופה לנוף פתוח.
ההתחשבות יכולה להתבטא על ידי בינוי נמוך יותר או אפילו על ידי יצירת שטח ציבורי פתוח ברוחב של 20 מ׳ בין הבתים כפי שהציעו העוררים.

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר בעניין, אמיר לירן ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין:
״שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי...״

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

במקרה שלנו, "המתחם הפוגע", משנה חלק מתכונות הקרקע. הוא יצר מתחם של בנייה רוויה שחלקה בבניינים גבוהים, וצמידות של בניינים רווים בסמוך למבני העוררים שלפני אישורה של תכנית 5303, היוותה סביבה בעלת אופי סמי-כפרי צמוד קרקע.
אין כאן קצב התפתחות טבעי, ששינה את סביבת בתי העוררים, אלא העדפת מתחם מתוכנן, על פני מתחם קיים.
אינני מקבל את הטענה כי לעניין השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון כגורם שווי נוסף את מהירות המכירה של נכס החשוף לנוף. תכונה זו גלומה בשווי שנקבע בשוק ואינה מהווה גורם שווי נוסף.
אני סבור כי לעניין ראש נזק זה יש לפצות את העוררים בגין הפסד זכות שימוש של כ- 15 שנים נוספות שניתן היה לנצל אילו קצב ההתפתחות היה מתחשב במתחם העוררים (אומדן שלי מ.מ.) ממועד אישור תכנית 5303.

לעניין טענות שמאי הועדה בנושא חסימה חלקית של הנוף ע"י הברושים,

העוזרת ליועץ המשפטי של העירייה עו"ד אירנה טויב בדקה את פקודת היערות לשם בירור היותם של עצי ברוש עצים מוגנים.
להשלמת התגובה ביקשה גם התייחסות של ד"ר רקפת גבאי, בוטנאית ורכזת תכנון צמחייה.

ד"ר גבאי כתבה בהתייחסות שלה:
"ברוש נמנה על העצים המוגנים.... פקיד היערות נותן חוות דעת לתכניות כתנאי להיתרי בנייה ולא רק בשלב התב"ע, ... ראי בפקודת היערות:
כל תכנית המוגשת מגיעה לפקיד היערות והחלטה בנוגע לייעוד העצים לשימור תקיפה. בשלב שבו כבר נחתמה התב"ע כמו גם בשלבים שלפני, ... תיקון מס' 89 לחוק התו"ב, גם לפיו סמכות פקיד היערות תקפה... לתכניות להן לא סומנו עצים בשלב אישור התב"ע.
לתכניות ברחוב רבדים ומקב"ת דרך חברון ניתנה חוות דעת לשימור שדרות עצי הברוש שבאתר, גם היא מחייבת".

עו"ד אלי וילצ'יק:
".... נושא מעמדם של עצי הברוש אינו רלוונטי לתביעת הפיצויים של העוררים, ... וזאת מאחר שקיומם של עצי ברוש אינו דבר קבוע, אלא משתנה. עצי ברוש קיימים עלולים

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ליפול או למות בנסיבות שונות ומגוונות. כך למשל, מספר עצי ברוש ברחוב רבדים נפלו במהלך החורף האחרון, לרבות עצי ברוש שהיו ממוקמים בסמיכות לחלק מבתי העוררים.

לאור זאת, לא ניתן להתייחס לעצי הברוש כמרכיב קבוע בסביבה שהינו בעל השפעה על תביעת הפיצויים של העוררים".

".... מוסכם על הכול כי תכנית 5303 (היא התכנית הפוגעת) לא ראתה את עצי הברוש המצויים בסמיכות למיעוט בתי העוררים כעצים שיש לשמרם, ובהתאם לכך עצים אלה לא סומנו בתכנית 5303 (היא התכנית הפוגעת) כעצים לשימור, וזאת בניגוד לעצים אחרים שהתכנית כן סומנה לשימור. בשל כך, מוסכם על הכל כי ההגנות המשמעותיות הכלולות בהוראות תכנית 5303 ובהוראות חוק התכנון והבנייה, הנוגעות לסימונם של עצים לשימור בתכנית, אינם חלות בענייננו".

נושא הברושים קיבל ביטוי גם בחוות הדעת של המומחה להצללה אינג' אבי מילר.
סעיף 2.4 בחוות הדעת:
"בסמוך לבתי המגורים קיימים עצים – ברושים אשר חלקם בגובה המבנים ואף מצלים על הבתים כך למשל בין רבדים 7 לרבדים 9 קיימים ברושים, מדרום לרבדים 9 שני עצים והחל מרבדים 15 ועד רבדים 21 (כולל) קיימים עצים.
אין אנו, העוסקים בניתוח דוחות הצללה מתייחסים להצללה של עצים אלה, מאחר ולא ניתן להשליך את ההצללות מהעצים היות ולעיתים העץ נשיר, חולה, נע ברוח, נשבר, לא ניתן להעלותו במדוייק על תוכנה כלשהי בדומה למבנה, וכיו"ב עקרונית אין העץ שווה למבנה מצל".

לאחר ניתוח טענות הצדדים אני סבור כי לעצים אחדים במגרש אין השפעה שלילית על החשיפה לנוף, תיתכן אפילו השפעה חיובית בגין השילוב של נוף, עצים ומטעים.

לעניין אחוזי השווי של נוף פתוח:
נעזרתי במחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

עמ' 96 - 97

" השפעת הנוף העירוני: שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן
כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ-10.5%, זאת בהסתברות של 95%".

"השפעת הנוף לשטחים הפתוחים: שכונות הר נוף וגילה
עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

תוספת שווי של 6.3% לנכס, בגין חשיפה לנוף פתוח, מקובל גם עלי.
שווי הנכס הנישום המקובל על שני שמאי הצדדים נכון למועד הקובע - 3,306,000 ₪

שווי לצמיתות - 208,278 ₪ = 0.063 X 3,306,000 ₪

שווי לשנה לפי 60 שנה, שיעור היוון של 5% =p.m.t = 11,003 ₪

ערך נוכחי ל- 15 שנה=114,207 ₪ = שווי הזכות לנוף ל- 15 שנים נוספות שנמנעו מהבעלים, נכון למועד הקובע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>פרטיות</u>

מתחם העוררים, ממוקם מצפון ל"מתחם הפוגע". הבית נשוא השומה מהווה את הקומה השניה מעל קומת הקרקע כאשר חלק מהקומה פונה לכיוון דרום נוכח פני הבניינים המתוכננים במגרשים מס' 5- 12 על פי תכנית 5303. הבתים המתוכננים ימוקמו במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש וכ-15 מ' מבית המגורים. כיום הבית גובל בחלק הדרומי שלו בשטח חקלאי. בשל כך הבית נבנה כך שכל פעולות הפנאי, כמו חצר הבית, חלונות הבית, הסלון, ואילו חדרי הבית נבנו לכיוון הכביש.
תכנון בניית הבניינים ממול, במרחק של כ- 15 מ' תפגום במרכיב הפרטיות. בחלק זה תמוקם החנייה, מרפסות השירות, וחלונות החדרים. אינני מקבל את הטענה של העורר כי יש צורך להפוך את כל פונקציות הבית כדי לשפר את הפגיעה בפרטיות. למרות הקרבה של הבתים ממול, חלק משימושי הפנאי נעשים בחצר שאיננה הפיכה, ולכן גם האירוח בימי הקיץ יהיה בחצר.

תכונת הנוף של שטחים חקלאיים, איננה רק האפשרות לצפות על הסביבה הקרובה והרחוקה ללא הפרעה של מבנים אחרים. תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של "מרחב מחייה", שהוא סוג של פרטיות, לכן אני קובע כי מרכיב הפרטיות במקרה זה נאמד בכ- 5% משווי הנכס.

שווי הנכס בהסכמת שני שמאי הצדדים – 3,306,000 ₪

3,306,000 ₪ X 0.05 (הפסד שווי)= 165,300 ₪ נכון למועד הקובע

<u>הצללה</u>

נספח מס' 5 לתכנית 5303 מהווה דו"ח לנושא הצללה. שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, כ- 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.
שמאי הועדה מפרט מתוך מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי היא עומדת בקריטריון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בחנתי את נספח מס' 5 לתכנית 5303. דו"ח זה הוכן בשנת 1998 ומאז נראה כי נערכו מספר שינויים ב"תכנית הפוגעת". בין היתר, מצאתי כי דו"ח ההצללה לא מביא בחשבון את השפעת המבנה המתוכנן במגרש מס' 14 וכן את השפעת המבנים המתוכננים במגרשים מס' 5 – 12, שרובם ממוקמים בצמוד לבתי העוררים ברח' רבדים. בהתאם לכך, סברתי, כי נספח מס' 5 לתכנית 5303 אינו ממצה את מלוא ההיבטים לנושא ההצללה והחלטתי למנות מומחה הצללה מטעמי, שיערוך חוות דעת לעניין השפעת ההצללה בהתייחס לגרסה המאושרת של תכנית 5303. המומחה, אינג' אבי מילר, ערך את חוות דעתו בחודשים אפריל, מאי, יוני 2013. לאחר בחינת חוות דעתו של המומחה החלטתי לאמץ את מסקנותיה. בהתאם לכך, חוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה מהווה חלק בלתי נפרד משומה זו ומצורפת אליה כנספח מס' 1.

מעיון בחוות הדעת לעניין ההצללה עולה כי הממצאים הרלוונטיים לחלקת המשנה שבנדון (בבעלות העוררים שי האוזמן) הינם כדלקמן:

<u>עונת האביב – תאריך מייצג 21 למרץ</u>

08:17 – 47:17 הצללה על קיר הבית הדרומי

08:17 – 47:17 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

08:17 – 47:17 הצללה על קיר הבית המערבי

12:17 – 47:17 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הסתיו – תאריך מייצג 21 בספטמבר</u>

08:17 – 47:17 הצללה על קיר הבית הדרומי

08:17 – 47:17 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

08:17 – 47:17 הצללה על קיר הבית המערבי

12:17 – 47:17 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת החורף – תאריך מייצג 21 בדצמבר</u>

39:15 – 35:16 הצללה על קיר הבית הדרומי

40:15 – 35:16 הצללה על קיר הבית המערבי

42:15 – 35:16 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

44:15 – 35:16 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הקיץ</u>

אין הצללה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

כפי שפורט בחוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה, לגורם ההצללה על מבנים היבטים מנוגדים וזאת בהתאם לעיתוי הופעת ההצללה. לאורך כל עונת הקיץ ובתחילת עונת הסתיו בשעות הצהריים, לגורם ההצללה השפעה חיובית. לעומת זאת, לאורך עונות החורף והאביב וברוב עונת הסתיו, לגורם ההצללה השפעה שלילית.
מעיון בממצאי דו"ח ההצללה לנכס הנדון, עולה כי במקרה זה ההצללה על המבנה הקיים בעלת היבטים שליליים בלבד.

לטענת שמאי הועדה היקף ההצללה עומד בתקן הבריטי ולכן אין מקום לפצות בגין ההצללה.
במסמך מומחה ההצללה, יש התייחסות לטענה זו, ולדעת המוסדות הרלוונטיים לגבי תקן ההצללה:

2.1 - יש לציין כי, במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) ליהנות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.

2.2 - בינואר 2001 פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה", אך מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".

2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.
גם אם היה תקן מנחה של הצללה מותרת, לא בהכרח עמידה בתנאי התקן מצדיקה לגרום להצללה במתחם חדש, בשטח של כ- 100 דונם כאשר בשלבי התכנון ניתן היה להימנע מהיצמדות לבנייה ותיקה צמודת קרקע על ידי תכנון שונה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.

אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה של מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם בכשעה, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחודשי הסתיו והאביב בנכס זה מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 2.0%.

שווי הנכס נכון למועד הקובע בהסכמת שמאי הצדדים – 3,306,000 ₪

3,306,000 ₪ X 0.02 (הפסד שווי)= 66,120 ₪ נכון למועד הקובע

<u>ריכוז ערכי הפגיעה:</u>

בגין הפסד מרכיב הנוף	- 114,207 ₪
בגין הפסד מרכיב של פרטיות	- 165,300 ₪
בגין השפעת גורם ההצללה	- 66,120 ₪
סה"כ הפסד שווי	345,627 ₪

כל הערכים נכונים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 5303.
השפעת גורמי הפגיעה מתחילים כבר במועד אישור התכנית הפוגעת, במכירת הנכס גורמי הפגיעה יובאו בחשבון השווי, אולם בשל כך שבמועד הקובע, הבעלים עדיין לא נחשף פיזית לשינויים אני קובע דחייה של כ- 5 שנים בגין הציפייה במועד הקובע כי התכנית תתבצע תוך 5 שנים.

345,627 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה, 5 שנים, 5% לשנה) = 270,799 ₪

סה"כ סכום פגיעה - 270,799 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. <u>השומה:</u>

אני קובע כי אומדן ירידת הערך בגין תכנית 5303 לנכס ברחוב רבדים מספר 19 **האוזמן שי** נאמד בכ- 270,799 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

10 ביוני 2013

מספרנו: 12 / 15318 ח'

לכבוד

<u>ועדת ערר מחוז ירושלים</u>

העתק:

קאופמן יעל (להלן: "העוררים")

באמצעות יואל גנני

שמאי מקרקעין

<u>yganani@barak.net.il</u>

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "הועדה ו/או המשיבה")

באמצעות אמיר חופשי

שמאי מקרקעין

<u>valuers@netvision.net.il</u>

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר ימ- 28/12)

גוש 30139, חלקה 309, חלקת משנה 2

<u>רחוב רבדים 19 בירושלים</u>

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5303.

2. **<u>המועדים הקובעים:</u>**

11/09/2007- מועד פרסום למתן תוקף של תוכנית 5303 בי.פ 5717.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 17/12/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 01/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י העוררים בתאריך 07/09/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יואל גנני מיום 07/09/2010 (לרבות נספחים).

5.3 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אמיר חופשי מיום 05/04/2011 (לרבות נספחים).

5.4 חוות הדעת המשפטית שנכתבה ע"י עו"ד הדר מנצורי מטעם הועדה.

5.5 החלטת הועדה המקומית בתביעת הפיצויים מיום 16/11/2011.

5.6 מסמך התייחסות של שמאי המשיבה יואל גנני לחוות הדעת של שמאי הועדה.

5.7 כתב הערר שהוגש בתאריך 15/01/2012 לוועדת הערר.

5.8 תשובת המשיבה לערר.

5.9 החלטת וועדת הערר מיום 07/08/2012 בדבר מינוי שמאי מייעץ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס שבנדון מהווה בית מגורים הבנוי בחלקה המערבי של החלקה, בשתי קומות מעל קומת מרתף במבנה הכולל 3 יח"ד בסה"כ הבנויות בשלוש קומות מעל קומת מרתף וממוקם ברח' רבדים 19, ירושלים. רחוב רבדים הינו רחוב חד סטרי היוצא מרחוב לייב יפה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ומסתעף לשדרות עין צורים. סביבת הנכס, המהווה את שכונת ארנונה, שקטה ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

6.2 <u>פרטי הנכס הנישום והמצב המשפטי:</u>

6.2.1 <u>רבדים 19:</u>

<u>תאור הנכס:</u>

הנכס הינו בית מגורים צמוד קרקע הבנוי בקומת קרקע, קומה א' ומרתף בחלקה המערבי של החלקה, במבנה הבנוי בשתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. המבנה כולל 3 יח"ד בסה"כ וממוקם על חלקה הרשומה בשטח של 580.00 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית של כ- 26 מ' לרח' רבדים ועומק ממוצע של כ- 22 מ'.
בית המגורים בנוי בקומת הקרקע והראשונה בשטח כולל של כ-160 מ"ר. קומת המרתף כוללת חדר עבודה, חדר, מחסן, מקלט, חדרון כביסה וחדר רחצה ושירותים. קומת הכניסה כוללת חדר מגורים, מטבח, תא שירותים, מרפסת פתוחה וחצר. קומה ראשונה כוללת 2 חדרי שינה, יחידת הורים, חדר אמבטיה ושירותים.

<u>גבולות הנכס:</u>

צפון מזרח - רח' רבדים.
דרום מזרח - בית מגורים צמוד.
צפון מערב - בתי מגורים צמודי קרקע.
דרום מערב - מגרשים לבנייה רוויה עפ"י התכנית "הפוגעת".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם לפלט מידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 30139
חלקה	: 309
שטח החלקה	: 580.00 מ״ר
חלקת משנה	: 2
שטח חלקת משנה	: 141.00 מ״ר (שטח בנוי)
קומות	: ראשונה, שניה.
הצמדות	: מקלט ופרוזדור – 10.00 מ״ר ; חניה – 17.50 ; קרקע - 102.00 מ״ר ; חדר הסקה – 7.50 מ״ר ;

בעלויות	: מדינת ישראל		בשלמות
חכירה	: קאופמן יעל	ת.ז 055644728	בשלמות

רשומה משכנתא שאינה מעניין השומה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1 התוכניות החלות במקרקעי העוררים:

<u>תכנית מס' 1721 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2272 מיום 25/11/1976</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 2.

<u>תכנית מס' 2966 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2844 מיום 26/08/1982</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד בו מותרת בניה בהיקף של 33% לכל קומה בשתי קומות ובסה"כ שטח בניה בשיעור 66% משטח המגרש. מס' הקומות המותר הינו 2 קומות מעל קומת עמודים.

<u>תכנית מס' 3499 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3248 מיום 15/09/1985</u>

מטרות התכנית: שינוי הוראות תכנית מס' 2966 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בגין גובה הבניינים, קומת עמודים וקביעת הוראות נוספות לגבי אזור מגורים 5 מיוחד ע"י מתן אפשרות לבניית קומת עמודים חלקית, הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות בחלק מהבניין, שינויים בקווי הבניין וכיו"ב.

<u>היתר בניה :</u>

<u>רבדים 19</u>:

היתר בניה מס' 29898 מיום 06/06/1990 לפיו אושרה בניה חדשה למגורים 3 קומות מעל קומת מרתף.

7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":

מצב קודם:

<u>תמ"מ / 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2308 מיום 31/03/1977</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד קרקע חקלאית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בהתאם לתקנון התוכנית המונח "קרקע חקלאית" מוגדר כאזור מעובד בשלחין, בבעל, או בעצי פרי לרבות אזור המיועד לעיבוד חקלאי, או הוכרז על פי החוק כקרקע חקלאית.

<u>תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2578 מיום 15/11/1979</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד אזור חקלאי א'. בהתאם לתקנון התוכנית המונח "אזור חקלאי א'" מוגדר ככל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.

התכליות המותרות באזור חקלאי א' הינן:

- שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- משתלות וחממות.
- בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור הועדה המקומית.
- לולים מרוכזים.
- דרכים.
- מתקנים הקשורים במרעה.

<u>תמ"מ /48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5348 מיום 01/12/2004</u>

התכנית משנה את יעוד השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" מקרקע חקלאית לאזור לפיתוח עירוני. סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-100 דונם. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור לפיתוח עירוני:

- השימושים המותרים באזור לפיתוח עירוני יקבעו בתוכנית מתאר מקומית.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מתאר מקומית.
- תכנית המתאר המקומית תייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח בהתאם לצרכי הבניה בתחום תוכנית זו ובשכונת ארנונה ותלפיות הגובלות בה.
- התוכנית המקומית תכלול הוראות בדבר צפיפות הבניה, שטחי הבניה, גובה הבניה, חומרי הבניה, נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

<u>תכנית מס' 5303 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 ביום 11/09/2007</u>

נטען כי, "התוכנית פוגעת". סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-97.294 דונם.
מהווה תוכנית שינויים מס' 1/97 לתוכנית מי/200.
מטרות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה ול-3 קומות לחניה או למגורים מתחת למפלס זה, לבניינים לאורך כביש הרכבת ל-12 קומות מעל קומת חניה עילית ו-2 קומות חניה תת קרקעיות, ולבניין בפינת דרך חברון וכביש הרכבת ל-21 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות לחניה מתחת למפלס זה.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים שיוקמו מדרום לרחוב רבדים וממערב לרח' לייב יפה ל-3 קומות מעל מפלס הרחוב ולקומת חניה תת קרקעית.

בתוכנית מספר ייעודי קרקע הרלוונטיים לעניין טענות העוררים:
<u>אזור מגורים 2 מיוחד</u>
מהווים את מגרשים מס' 3-12 בתוכנית. מגרשים מס' 5-12 ממוקמים בצמוד ומדרום לרח' רבדים. במגרשים הנ"ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הבאות (הזכויות המפורטות לכל אחד מהמגרשים):

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	: 600 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס 0.0	: 150 מ"ר
שטח שירות מתחת מפלס 0.0	: 80 מ"ר
שטח כולל	: 890 מ"ר
צפיפות	: 6 יח"ד
מס' קומות	: 3 קומות (בנוסף יותר שימוש בחלל גג רעפים)
גובה מרבי	: 11.5 מ' (ממפלס הכניסה עד למדלפות הגג)
גגות רעפים	: בעל 4 שיפועים ; 30 מעלות זווית שיפוע מקס'
מרפסות גג (מגרשים 5-12)	: יותרו רק בחזיתות הדרומיות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אזור מגורים מיוחד

מהווים את מגרשים מס׳ 14-20 בתוכנית. מגרשים מס׳ 14-16 ממוקמים בצמוד ומדרום מזרח לדרך חברון. מגרש מס׳ 17 ממוקם בפינת הרחובות אשר וינר ודרך חברון. מגרשים מס׳ 18-20 ממוקמים מצפון לרח׳ אשר וינר. במגרשים הנ״ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	מספר קומות	גובה מקסימאלי ב-מ׳
14	10	34.0
15	10	34.0
16	10	34.0
17	21	67.0
18	12	40.0
19	12	40.0
20	12	40.0

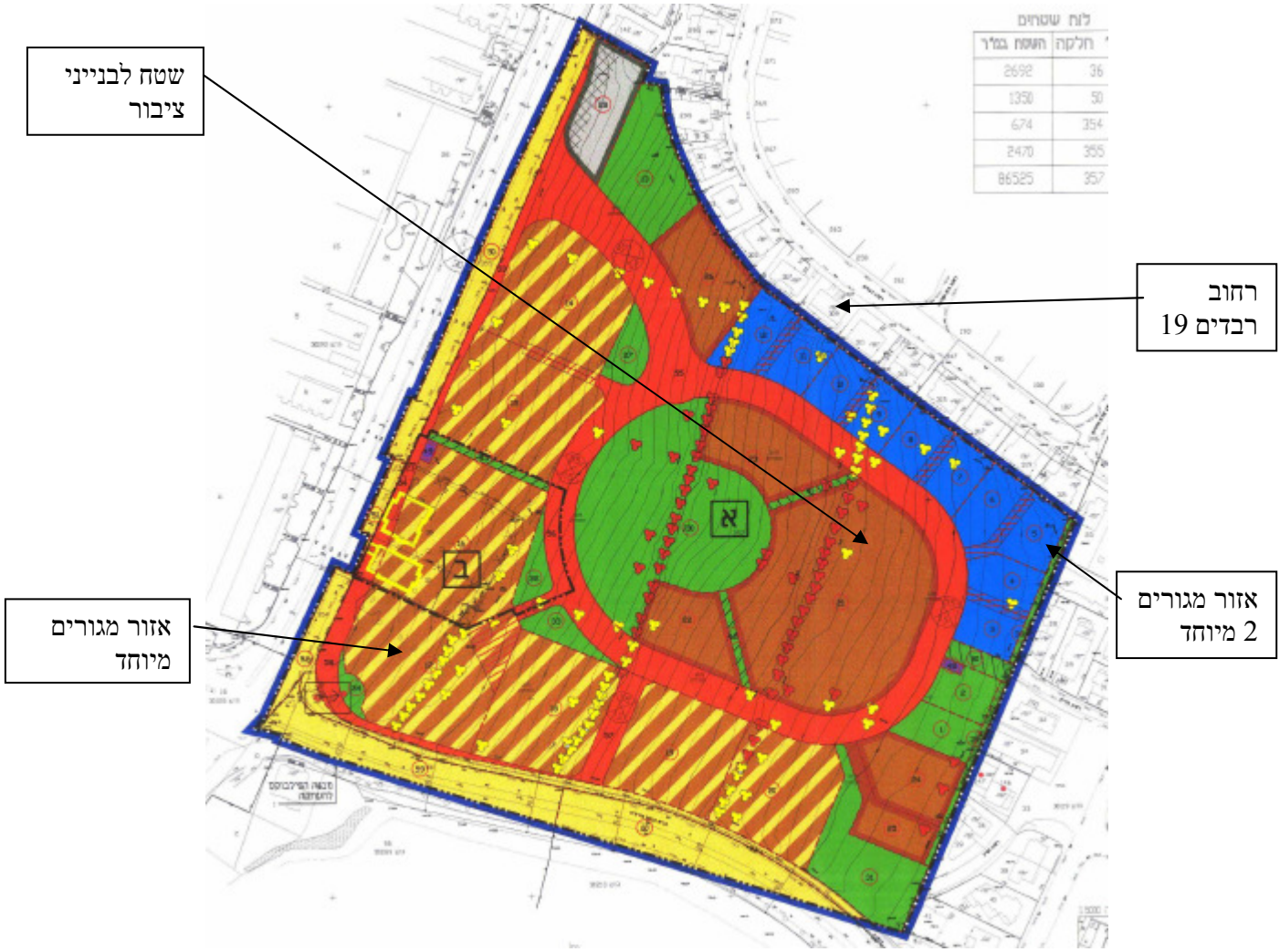
שטח לבניין ציבורי

מהווים את מגרשים מס׳ 21-26 בתוכנית. במגרשים הנ״ל תותר הקמת מבני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	שימוש	מספר קומות
21	בית ספר ו-2 כיתות גן ילדים	4
22	גן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה	2
23	שלוחת מתנ״ס ותנועת נוער	3
24	מעון יום, מועדון ומרכז יום לקשיש	2
25	מקווה ו-2 בתי כנסת	2
26	4 כיתות גן ילדים	2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מתוך תשריט תוכנית 5303



מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

8. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

שמאי העוררים	שמאי הועדה
<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>	
בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבטים הבאים: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי השכונה (תנועה, רעש, זיהום אוויר, שכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך)	בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבט זמינות פגיעה בנוף בלבד.
שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,477,000 ₪ שיעור הפגיעה הכולל: 20% סכום ירידת הערך: 695,400 ₪	שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,477,000 ₪ שיעור הפגיעה המקסימאלי: 2.5% מקדם זמינות הפגיעה: 0.1 סה"כ שיעור הפגיעה: 0.25% סכום ירידת ערך: 8,693 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

9.1 שמאי העוררים:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תאור הנכס	תמורה ב-₪	שווי מ"ר
01/11/07	30139	87	4	דירה בקומה 3 בשטח אקוו' של 145 מ"ר	₪ 2,973,000	₪ 20,500
27/04/07	30139	250	4	דירת דופלקס קומות 1 ו-2 בשטח אקוו' של 150 מ"ר	₪ 1,848,750	₪ 12,325
04/12/06	30139	183	2	דירה בקומה 1 בשטח אקוו' של 105 מ"ר	₪ 1,692,000	₪ 16,600
11/08/06	30119	19	2	דירה בקומה ראשונה בשטח ברוטו של 60 מ"ר	₪ 969,742	₪ 16,200
17/10/05	30139	309	1	קוטג' בקומה 1 ו-2 בשטח רשום של 141 מ"ר וחצר צמודה בשטח 102 מ"ר	₪ 2,791,800	₪ 15,000

שמאי העוררים קובע כי לאור נתונים אלו ובהתחשב באופי הנכס נשוא השומה המהווה דירת קוטג' יוקרתית הממוקמת במיקום ייחודי הגובל בנוף לשטח פתוח נקבע שווי למ"ר אקוו' למועד הקובע בסך של 20,000 ₪.

מחקרים

- מחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שווין של דירות מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- מחקר משנת 2010 שנערך באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי בנושא השפעת מאפייני האוכלוסייה על מחירי נכסי נדל"ן למגורים.

<u>בנושא התפתחות טבעית של הסביבה</u>

- ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

9.2 <u>שמאי הועדה:</u>

מקבל את ערכי השווי לעניין המצב הקודם, שקבעו העוררים בשומתם – לא מציג עסקאות נוספות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות:

<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>

בהתאם למטרת התוכנית, התכנית משנה את יעוד הקרקע בשטח של כ-97 דונם משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך וכו'.

<u>שמאי העוררים:</u>

שמאי העוררים קובע כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303. השמאי טוען כי הנכס גובל עם ה"תכנית הפוגעת" ונפגע ממנה בהיבטים הבאים:

א. פגיעה בשל חסימת החשיפה לנוף.

ב. יצירת הצללה.

ג. פגיעה בפרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. חסימת **<u>הנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף של שטח פתוח, לנוף הכולל בנייני מגורים בגובה מירבי של 11.5 מ׳ הממוקמים במרחק של 11 מ׳ מגבול המגרש של הנכס הנדון כפי שבא לביטוי בנספח מס׳ 4 לתוכנית (נספח קווי בניין). השמאי טוען כי בית המגורים הנישום, נהנה שנים רבות מנוף של שטח פתוח. מעבר לו, לא הייתה כוונה לבנות מאחר ומדובר בגבולה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, בשטחים הכלולים בשטחי הקיבוץ רמת רחל ובמטה יהודה.

הבניה בחלקה הצפוני של התכנית (מגרשים ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד) תהיה בהתאמה לגובה של הנכסים הקיימים הצמודים אליהם מצפון והמהווים את בתי המגורים צמודי הקרקע ברח׳ רבדים. לטענתו, מאחר וטופוגרפית רחוב רבדים היא בשיפוע יורד ממערב למזרח, בתי המגורים שבגבול הצפון מזרחי של התוכנית יפגעו פגיעה טוטלית מביטול החשיפה לנוף.

שמאי העוררים מבצע תחשיב גבהים בהתאם לנתונים בנספח מס׳ 2 לתכנית (חתכים) ובהתאם לתשריט היתר הבניה של בית המגורים ברח׳ רבדים 13 (שביחס אליו נעשה החתך):

<u>מתוך נספח מס׳ 2</u>

שיא גובה הבניין מדרום לרח׳ רבדים 13	: 799 מ׳ מעל פני הים.
גובה תחילת הגג (מדלפות הגג)	: 794 מ׳ מעל פני הים.

<u>מתוך תשריט היתר הבניה של רח׳ רבדים 13</u>

גובה רצפת המרתף	: 784.88 מ׳ מעל פני הים.
הפרש בין רצפת המרתף לרצפת קומה א׳	: 5.44 מ׳
גובה רצפת קומה א׳	: 790.32 מ׳ מעל פני הים.
גובה עיניים אדם בגובה 1.7 מ׳ העומד בקומה א׳	: 1.5 מ׳
סה״כ גובה מבט עיניים מקומה א׳ (במעוגל)	: 791.8 מ׳ מעל פני הים.

לטענתו של שמאי העוררים מתקבל כי אדם המסתכל מקומה א׳ ברח׳ רבדים לכיוון דרום, מבטו יהיה נמוך יותר מהבניינים ב״תכנית הפוגעת״ באופן הבא:

משיא גובה גגות הבניין : 799 מ׳ – 791.8 מ׳ = 7.2 מ׳ נמוך יותר

ממדלפות גג הבניין : 794 מ׳ – 791.8 מ׳ = 2.2 מ׳ נמוך יותר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לביסוס טענותיו בדבר הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה משינוי הנוף כאמור, מציין שמאי העוררים את המחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים. המחקר השווה בין שוויין של דירות בבנייה רוויה מהן נשקף נוף עירוני או נוף לשטח פתוח לדירות דומות בבניה רוויה מהן לא נשקף נוף כלשהו. בהתאם לתוצאות המחקר דירה בבנייה רוויה בסביבת הנכס שבנדון עם נוף לשטח עירוני, שוויה גבוה יותר בשיעור של 6.44% משווי דירה דומה ללא נוף. שוויה של דירה עם נוף לשטח פתוח, גבוה יותר בשיעור של 6.3% בממוצע משווי דירה דומה ללא נוף. שמאי העוררים מציין כי קיים יתרון נוסף בהתאם לתוצאות המחקר והוא שיתכן שדירות עם נוף נמכרות מהר יותר מדירות ללא נוף. כמו כן, שמאי העוררים טוען כי במקרה הנדון, כאשר מדובר בבית מגורים צמוד קרקע הפגיעה הינה חמורה יותר.

לעניין הציפיות להתפתחות עירונית, כפי שנטען בשומת הועדה, מציין השמאי, כי רכשו את זכויותיהם בחלקה שבנדון בשנים שקדמו לפתיחת תיק לתכנון תמ"מ 48/1 ועוד לפני הפקדת תוכנית 5303, והשטח שנכלל במסגרת התכנית היה ביעוד חקלאי. ציפיות העוררים לבינוי בגבולות מגרשם היו רחוקות מאוד ועל כך הם הסתמכו בעת רכישת זכויותיהם במקרקעין. כך טוען שמאי העוררים גם לגבי פסקי הדין שהובאו ע"י הועדה בנושא התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר ומציין כי כשהעוררים רכשו את הזכויות, החלקה שבנדון הייתה בגבולה של העיר ירושלים והציפיות לפיתוח השטח החקלאי מעבר לגבול המוניציפאלי היו רחוקות מאוד.

לעניין טענת חסימת הנוף ע"י ברושים הממוקמים מדרום למגרש שבנדון טוען שמאי העוררים כי קיימים מרווחים בין העצים ולכן אין חסימה טוטלית של הנוף ומהקומות העליונות אין חסימה כלל.

ב. פגיעה בגין **<u>הצללה</u>** הנובעת מהבינוי שאושר במסגרת תכנית 5303. שמאי העוררים מפרט מתוך נספח מס' 5 לתכנית 5303. נספח המהווה חלק ממסמכי התכנית, שבדק את השפעת ההצללה של הבינוי בין היתר גם ביחס לבתי המגורים ברח' רבדים: "בקולטים מס' R27 – R17 מצידה המזרחי של התוכנית מתקבלת הצללה של שעה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

עד שעתיים ביום לכל היותר בשעות אחה"צ המאוחרות (שעה 16:00 והלאה) בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר". שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

ג. פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. כיום הנכסים נהנים מפרטיות רבה וזאת לאור העובדה כי הם גובלים בשטח חקלאי. בעקבות הבניה המתוכננת בתחום תוכנית 5303 הפרטיות של בעלי הנכס שבנדון תיפגע באופן מלא מאחר ובנין המגורים הסמוך ביותר ב"תכנית הפוגעת" במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש שבנדון וכ-15 מ' מבית המגורים. שמאי העוררים טוען כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן ונבנה לכיוון השטח הפתוח וזאת על מנת לשמור על הפרטיות בנוסף ליתרון הנובע מהנוף הפתוח.

ד. **<u>שינוי באופי השכונה</u>** – שמאי העוררים טוען כי הדיירים ברח' רבדים הינם תושבים ברמה סוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע. תוכנית 5303 כוללת תכנון של 874 יח"ד שישנה את המרקם של השכונה ויכניס אליה תושבים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. עפ"י מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי קיים פער משמעותי ביותר בשווי נכסים בין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ובין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה.
כמו כן, בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 5303, בקרבת הנכס יעבור כביש דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון. משמעות הדבר לטענת שמאי העוררים היא מטרד רעש משמעותי בקרבת הנכס שבנדון.
בנוסף, לפי חישוב של 1.5 – 2 רכבים לכל יח"ד בתכנית, מתחם המגורים המתוכנן להוסיף 874 יח"ד יוסיף סדר גודל של 1,500 רכבים באזור שיגרמו לעומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהשכונה ביחוד בשעות הבוקר ולאורך כל היום.

לסיכום, שמאי העוררים קובע את ירידת הערך שנגרמה בגין ה"תכנית הפוגעת" לפי:

שווי הנכס ללא הפגיעה : ₪ 3,477,000

שיעור הפגיעה הכולל לסעיפים א-ד : 20%

סכום ירידת הערך : ₪ 3,477,000 X 20% = ₪ 695,400

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בתגובת שמאי העוררים לשומת הועדה נמצא תחשיב המפרט את שיעורו של כל גורם פגיעה וכדלקמן:

נוף	הצללה וזרימת אוויר	פרטיות	שינוי באופי השכונה	סה"כ
6%	3%	8%	3%	20%

<u>שמאי הועדה:</u>

שמאי הועדה טוען כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303 רק בהיבט של זמינות בשינוי הנוף ודוחה את שאר טענות שמאי העוררים:

א. <u>ציפיה להתפתחות עירונית</u>

תכנית 5303 אינה מהווה מעבר חד מיעוד חקלאי למגורים אלא קדמו ל"תכנית הפוגעת" התהליכים הבאים:

- סיפוח השטח בתחום ה"תכנית הפוגעת" לשטח המוניציפאלי של ירושלים בתחילת שנות ה-90 בעקבות ועדות קוברסקי וקלעג'י (ועדות חקירה להרחבת גבולות).
- מכרז מינהל מס' ים/1003/95 מיום 20/09/1995 להתקשרות בחוזה למתן שירות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין המהווים את השטח שבתחום תוכנית 5303 (מכרז מקב"ת)
- תוכנית המתאר המחוזית 48/1.

לטענת שמאי הועדה, כל אחד מהתהליכים האלו מהווה גורם לציפייה ברורה להתפתחות עירונית בשטח תוכנית 5303.

ב. <u>התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר</u>

הרחבת השכונה המתוכננת במסגרת התכנית נועדה ליישם מדיניות ממשלתית ועירונית. ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק כי למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. לביסוס עמדתו מציין שמאי הועדה את ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין ואת עמ"נ (ת"א) 189/07 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ג. <u>הצללה</u>

שמאי הועדה מפרט מתוך נספח מס' 5 (נספח הצללה) לתכנית 5303 לעניין מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי, ההצללה הנגרמת למבנים ברח' רבדים עומדת בטווח של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר, בשעות אחה"צ המאוחרות בלבד, בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר. הצללה זו, לטענתו, עומדת בקריטריון התכנון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה. הקריטריון הבריטי קובע כי כל המבנים בסביבה המושפעים מן הבניינים המתוכננים, ימשיכו לקבל 25% משעות ההארה השנתיות במשך כל השנה ומעל 5% בעונת החורף.

ד. <u>עומסי תחבורה</u>

צירי התנועה והגישה לשטח הגובל הינם מדרך חברון ומכביש הגישה לקיבוץ רמת רחל ולא דרך שכונת ארנונה ולא דרך רחוב רבדים. לפיכך קובע שמאי הועדה כי אין השפעה תחבורתית על הנכסים ברחוב רבדים.

ה. <u>נוף חלקי</u>

שדרת הברושים הקיימת בסמוך לגבול המגרש חוסמת את הנוף באופן חלקי ולכן שמאי הועדה קבע שיעור פגיעה נמוך יותר ביחס לפגיעה מלאה שקבע לבתי עוררים אחרים, ובשיעור של 2.5%.

ו. <u>פגיעה בגין חסימת הנוף</u>

מבחינה מהותית הפגיעה הנ"ל התגבשה במסגרת הליכי הסיפוח של השטח לעיריית ירושלים, מכרז מקב"ת ואישור תכנית מתאר מחוזית 48/1, תהליכים שקדמו לאישור תוכנית 5303 וגרמו לפגיעה שהתגבשה באופן סופי עם אישור תכנית 5303. בהתאם לכך, קובע שמאי הועדה כי אישור תכנית 5303 גרם לזמינות הפגיעה.

שיעור הפגיעה המקסימאלי בנוף	: 2.5%
מקדם זמינות הפגיעה	: 0.1
שיעור הפגיעה	: 2.5% X 0.1 = 0.25%
שווי הנכס שבנדון	: 3,477,000 ₪
שיעור הפגיעה	: 0.25%
סה"כ ירידת ערך	: 3,477,000 ₪ X 0.25% = 8,693 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>החלטות והנחיות ועדת ערר</u>

<u>הליך תכנון אחד</u>

ועדת הערר נדרשה להחליט האם תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם או שתמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות יחדיו מהלך תכנוני אחד. המשיבה טענה כי תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וכי הציפיות להתפתחות העירונית לרבות הפגיעה בנוף התגבשו כתוצאה ממספר תהליכים ובין היתר בשל אישור תמ"מ 48/1. ב"כ העוררים טען כי לעוררים לא הייתה אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין אישור תמ"מ 48/1 ורק תכנית 5303 קבעה את עצם הפגיעה במקרקעין.

ועדת ערר קבעה כי תמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות הליך תכנוני אחד וכי לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת. בסעיפים 78-73 להחלטה מסבירה ועדת הערר מדוע לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1.

סעיף 73 להחלטה: *"אנו סבורים כי במקרה שלפנינו לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1".*

סעיף 78 להחלטה: *"בנסיבות אלו, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין תמ"מ 48/1 היות ולא ניתן היה לקבוע כי זו אכן מגלה פגיעה במקרקעין".*

הסיבות אותן מציינת ועדת הערר הינן כלליותה של תמ"מ 48/1 ששינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור פיתוח עירוני מבלי לקבוע פרמטרים תכנוניים כלשהם שיקבעו בתכנית מפורטת.

בסעיפים 81-79 להחלטת ועדת הערר מפורט מדוע אין בעצם השינוי משטח חקלאי למגורים במסגרת תמ"מ 48/1 לייסד פגיעה בעוררים.

סעיף 79 להחלטה: *"בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים. כך, למשל, ייתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".*

סעיף 80 להחלטה: *"רק לאחר אישור התוכנית המקומית, התכנית אשר קבעה את כלל הפרמטרים התכנוניים, יכולים היו העוררים לבחון האם אכן מדובר בפגיעה במקרקעין שלהם".*

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סעיף 81 להחלטה: *"לאור האמור לעיל, שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת".*

בסיכום החלטותיה של ועדת הערר לעניין זה, הועדה קובעת שאת עצם קיומה של פגיעה ניתן היה לבחון במקרה זה אך ורק במועד אישורה של תכנית מפורטת 5303 אשר קבעה לראשונה את כלל הפרמטרים התכנוניים. בהתאם לכך, אין מקום לבחון היבטים של התגבשות פגיעה במספר שלבים כפי שנטען ע"י שמאי הועדה, וכי הפגיעה, באם קיימת כזו, תיבחן באופן מלא לאור וביחס לאישורה של תכנית מפורטת מס' 5303.

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 5303 לפי טענות העוררים - מועד קובע 11/09/2007:

א. פגיעה בחשיפה לנוף.

ב. הצללה.

ג. פרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראשי נזק של חסימת נוף, הצללה ופגיעה בפרטיות. לעניין ראש הנזק בנושא שינוי אופי הסביבה הערר נדחה בשל אי עמידה בנטל ההוכחה.
בהתאם לכך, הדיון וההכרעה בשומה זו יתייחסו לראשי נזק א-ג כמפורט לעיל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

פגיעה בחשיפה לנוף :

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראש נזק של חסימת נוף.
היתר הבניה התקבל ב- 06/06/1990 לבניית מבנה מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת הקרקע. מול המבנה במרחק של כ-11 מ׳ מגבול המגרש מתוכנן בית בן שלוש קומות בגובה מירבי של כ- 11.5 מ׳. לפי בדיקה שלי גובה שורת המבנים ממול תחסום את הנוף שנשקף משטחי המטעים של קיבוץ רמת רחל.
האם חשיפה לנוף מהווה זכות קניינית?

עניין זה נדון במסגרת בית המשפט העליון בע״א 1188/92 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ גלעד ברעלי) :
״כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות.
כך, אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי״.

החלטת ועדת ערר מחוז דרום אק 6093/02 (יו״ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע״י עו״ד אילנה מרכוס נ׳ בנימין גינוסר ואח׳ :
״ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס׳ 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח׳ האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ״פ ושב״צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.
בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.
מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
ציטוט מההחלטה: "אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק..."

פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני.

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום, **אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

בערר גב /10/ 95028 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:
"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה , אינו קונה "זכות ראשונים" מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה".

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

"17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף "מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותה שהזכות ליהנות מהנוף "קצובה" לפי קצב הפיתוח של הסביבה ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מתכונות הקרקע של הנכס.

שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה, או ממועד קבלת ההיתר. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

מבחינת תקופת ההנאה בנכס,
על פני הדברים, מקרה זה תואם את ההנחיה בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. היתר הבניה התקבל ב- 06/06/1990. המבנים עדיין לא נבנו, העורר נהנה מהחשיפה לנוף מזה 17 שנים נכון למועד הקובע, זמן מספיק כדי שקצב הפיתוח העירוני יגיע גם לפתחם של העוררים. לכאורה, קצב הפיתוח העירוני הגיע

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לעוררים ואין להם סיבה להלין. בפועל, השינוי נוצר בשל תכנון שלא התחשב במתחם העוררים ממול.

מינהל מקרקעי ישראל פרסם מכרז לפיתוח 400 יח״ד על שטח של 100 דונם. אילו תנאי המכרז היו נשארים לפי התכנון המקורי, ניתן היה לתכנן את המתחם כך שדירות העוררים לא תיפגענה.
הזוכים במכרז הגישו הצעה לניצול של 900 יח״ד על אותו מתחם שבינתיים הופחת ל-97 דונם. 57.7 דונם מתוכו הוקצו לשטחי ציבור.

העיקרון שקבעו ועדות הערר לפיו אין זכות קניינית נמשכת לחשיפה לנוף, נובעת מצרכי הפיתוח העירוני ואיננה גזירת גורל. לא היה הכרח להעדיף מתחם של 97 דונם הכולל פארק גדול, שטחי ומבני ציבור, 900 יח״ד בגדלים שונים, על חשבון פגיעה במתחם של בתים צמודי קרקע שנהנו מנוף פתוח ומפרטיות. סביר להניח כי בתכנון שונה ניתן היה לתכנן את המתחם החדש כך שחלק מתכונות הקרקע של מתחם העוררים ממול לא תיפגענה.

ועדת הערר לעניין תביעה זו קבעה במסגרת סעיף 79 כי: ״בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים.
כך למשל, יתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד״.

ואכן וועדת הערר גילתה רגישות לאפשרות שתכנית חדשה בשטח של 100 דונם המתוכננת במתחם ריק ולא בנוי תתוכנן תוך התחשבות במתחם ותיק של בנייה צמודת קרקע החשופה לנוף פתוח.
ההתחשבות יכולה להתבטא על ידי בינוי נמוך יותר או אפילו על ידי יצירת שטח ציבורי פתוח ברוחב של 20 מ׳ בין הבתים כפי שהציעו העוררים.

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר בעניין, אמיר לירן ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין:
״שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי...״

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

במקרה שלנו, "המתחם הפוגע", משנה חלק מתכונות הקרקע. הוא יצר מתחם של בנייה רוויה שחלקה בבניינים גבוהים, וצמידות של בניינים רווים בסמוך למבני העוררים שלפני אישורה של תכנית 5303, היוותה סביבה בעלת אופי סמי-כפרי צמוד קרקע.
אין כאן קצב התפתחות טבעי, ששינה את סביבת בתי העוררים, אלא העדפת מתחם מתוכנן, על פני מתחם קיים.
אינני מקבל את הטענה כי לעניין השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון כגורם שווי נוסף את מהירות המכירה של נכס החשוף לנוף. תכונה זו גלומה בשווי שנקבע בשוק ואינה מהווה גורם שווי נוסף.
אני סבור כי לעניין ראש נזק זה, יש לפצות את העוררים בגין הפסד זכות שימוש של כ- 15 שנים נוספות שניתן היה לנצל אילו קצב ההתפתחות היה מתחשב במתחם העוררים (אומדן שלי מ.מ.) ממועד אישור תכנית 5303.

לעניין טענות שמאי הועדה בנושא חסימה חלקית של הנוף ע"י הברושים:

העוזרת ליועץ המשפטי של העירייה עו"ד אירנה טויב בדקה את פקודת היערות לשם בירור היותם של עצי ברוש עצים מוגנים.
להשלמת התגובה ביקשה גם התייחסות של ד"ר רקפת גבאי, בוטנאית ורכזת תכנון צמחייה.

ד"ר גבאי כתבה בהתייחסות שלה:
"ברוש נמנה על העצים המוגנים.... פקיד היערות נותן חוות דעת לתכניות כתנאי להיתרי בנייה ולא רק בשלב התב"ע, ... ראי בפקודת היערות:
כל תכנית המוגשת מגיעה לפקיד היערות והחלטה בנוגע לייעוד העצים לשימור תקיפה. בשלב שבו כבר נחתמה התב"ע כמו גם בשלבים שלפני, ... תיקון מס' 89 לחוק התו"ב, גם לפיו סמכות פקיד היערות תקפה... לתכניות להן לא סומנו עצים בשלב אישור התב"ע.
לתכניות ברחוב רבדים ומקב"ת דרך חברון ניתנה חוות דעת לשימור שדרות עצי הברוש שבאתר, גם היא מחייבת".

עו"ד אלי וילצ'יק:
".... נושא מעמדם של עצי הברוש אינו רלוונטי לתביעת הפיצויים של העוררים, ... וזאת מאחר שקיומם של עצי ברוש אינו דבר קבוע, אלא משתנה. עצי ברוש קיימים עלולים ליפול או למות בנסיבות שונות ומגוונות. כך למשל, מספר עצי ברוש ברחוב רבדים נפלו במהלך החורף האחרון, לרבות עצי ברוש שהיו ממוקמים בסמיכות לחלק מבתי העוררים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לאור זאת, לא ניתן להתייחס לעצי הברוש כמרכיב קבוע בסביבה שהינו בעל השפעה על תביעת הפיצויים של העוררים".

".... מוסכם על הכול כי תכנית 5303 (היא התכנית הפוגעת) לא ראתה את עצי הברוש המצויים בסמיכות למיעוט בתי העוררים כעצים שיש לשמרם, ובהתאם לכך עצים אלה לא סומנו בתכנית 5303 (היא התכנית הפוגעת) כעצים לשימור, וזאת בניגוד לעצים אחרים שהתכנית כן סומנה לשימור. בשל כך, מוסכם על הכל כי ההגנות המשמעותיות הכלולות בהוראות תכנית 5303 ובהוראות חוק התכנון והבנייה, הנוגעות לסימונם של עצים לשימור בתכנית, אינם חלות בענייננו".

נושא הברושים קיבל ביטוי גם בחוות הדעת של המומחה להצללה אינג' אבי מילר.
סעיף 2.4 בחוות הדעת:
"בסמוך לבתי המגורים קיימים עצים – ברושים אשר חלקם בגובה המבנים ואף מצלים על הבתים כך למשל בין רבדים 7 לרבדים 9 קיימים ברושים, מדרום לרבדים 9 שני עצים והחל מרבדים 15 ועד רבדים 21 (כולל) קיימים עצים.
אין אנו, העוסקים בניתוח דוחות הצללה מתייחסים להצללה של עצים אלה, מאחר ולא ניתן להשליך את ההצללות מהעצים היות ולעיתים העץ נשיר, חולה, נע ברוח, נשבר, לא ניתן להעלותו במדוייק על תוכנה כלשהי בדומה למבנה, וכיו"ב עקרונית אין העץ שווה למבנה מצל".

לאחר ניתוח טענות הצדדים אני סבור כי לעצים אחדים במגרש אין השפעה שלילית על החשיפה לנוף, תיתכן אפילו השפעה חיובית בגין השילוב של נוף, עצים ומטעים.

לעניין אחוזי השווי של נוף פתוח:
נעזרתי במחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."

" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

עמ' 96 - 97

"השפעת הנוף העירוני: שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן

כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ- 10.5%, זאת בהסתברות של 95%".

"השפעת הנוף לשטחים הפתוחים: שכונות הר נוף וגילה

עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

תוספת שווי של 6.3% לנכס, בגין חשיפה לנוף פתוח, מקובל גם עלי.

שווי הנכס הנישום המקובל על שני שמאי הצדדים נכון למועד הקובע - 3,477,000 ₪

שווי לצמיתות - 219,051 ₪ = 0.063 X 3,477,000 ₪

שווי לשנה לפי 60 שנה, שיעור היוון של 5% = p.m.t = 11,572 ₪

ערך נוכחי ל- 15 שנה=120,113 ₪ = שווי הזכות לנוף ל- 15 שנים נוספות שנמנעו מהבעלים, נכון למועד הקובע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>פרטיות</u>

מתחם העוררים, ממוקם מצפון ל"מתחם הפוגע". הבית נשוא השומה מהווה את הקומה השניה מעל קומת הקרקע כאשר חלק מהקומה פונה לכיוון דרום נוכח פני הבניינים המתוכננים במגרשים מס' 5- 12 על פי תכנית 5303. הבתים המתוכננים ימוקמו במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש וכ-15 מ' מבית המגורים. כיום הבית גובל בחלק הדרומי שלו בשטח חקלאי. בשל כך הבית נבנה כך שכל פעולות הפנאי, כמו חצר הבית, חלונות הבית, הסלון, ואילו חדרי הבית נבנו לכיוון הכביש.

תכנון בניית הבניינים ממול, במרחק של כ- 15 מ' תפגום במרכיב הפרטיות. בחלק זה תמוקם החנייה, מרפסות השירות, וחלונות החדרים. אינני מקבל את הטענה של העורר כי יש צורך להפוך את כל פונקציות הבית כדי לשפר את הפגיעה בפרטיות. למרות הקרבה של הבתים ממול, חלק משימושי הפנאי נעשים בחצר שאיננה הפיכה, ולכן גם האירוח בימי הקיץ יהיה בחצר.

תכונת הנוף של שטחים חקלאיים, איננה רק האפשרות לצפות על הסביבה הקרובה והרחוקה ללא הפרעה של מבנים אחרים. תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של "מרחב מחייה", שהוא סוג של פרטיות, לכן אני קובע כי מרכיב הפרטיות במקרה זה נאמד בכ- 5% משווי הנכס.

שווי הנכס בהסכמת שני שמאי הצדדים – 3,477,000 ₪

3,477,000 ₪ X 0.05 (הפסד שווי)= 173,850 ₪ נכון למועד הקובע

<u>הצללה</u>

נספח מס' 5 לתכנית 5303 מהווה דו"ח לנושא הצללה. שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, כ- 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

שמאי הועדה מפרט מתוך מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי היא עומדת בקריטריון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה.

בחנתי את נספח מס' 5 לתכנית 5303. דו"ח זה הוכן בשנת 1998 ומאז נראה כי נערכו מספר שינויים ב"תכנית הפוגעת". בין היתר, מצאתי כי דו"ח ההצללה לא מביא בחשבון את השפעת המבנה המתוכנן במגרש מס' 14 וכן את השפעת המבנים המתוכננים במגרשים מס'

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

5 – 12, שרובם ממוקמים בצמוד לבתי העוררים ברח' רבדים. בהתאם לכך, סברתי, כי נספח מס' 5 לתכנית 5303 אינו ממצה את מלוא ההיבטים לנושא ההצללה והחלטתי למנות מומחה הצללה מטעמי, שיערוך חוות דעת לעניין השפעת ההצללה בהתייחס לגרסה המאושרת של תכנית 5303. המומחה, אינג' אבי מילר, ערך את חוות דעתו בחודשים אפריל, מאי, יוני 2013. לאחר בחינת חוות דעתו של המומחה החלטתי לאמץ את מסקנותיה. בהתאם לכך, חוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה מהווה חלק בלתי נפרד משומה זו ומצורפת אליה כנספח מס' 1.

מעיון בחוות הדעת לעניין ההצללה עולה כי הממצאים הרלוונטיים לחלקת המשנה שבנדון (בבעלות העוררים יעל קאופמן) הינם כדלקמן:

<u>עונת האביב – תאריך מייצג 21 למרץ</u>

16:20 – 17:47 הצללה על חצר הבית

16:50 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:50 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:54 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

16:55 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הסתיו – תאריך מייצג 21 בספטמבר</u>

16:20 – 17:47 הצללה על חצר הבית

16:50 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:50 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:54 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

16:55 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת החורף – תאריך מייצג 21 בדצמבר</u>

13:00 – 16:35 הצללה על חצר הבית

14:15 – 16:35 הצללה על קיר הבית הדרומי

14:15 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

15:20 – 16:35 הצללה על קיר הבית המערבי

15:32 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

עונת הקיץ
אין הצללה

כפי שפורט בחוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה, לגורם ההצללה על מבנים היבטים מנוגדים וזאת בהתאם לעיתוי הופעת ההצללה. לאורך כל עונת הקיץ ובתחילת עונת הסתיו בשעות הצהריים, לגורם ההצללה השפעה חיובית. לעומת זאת, לאורך עונות החורף והאביב וברוב עונת הסתיו, לגורם ההצללה השפעה שלילית.
מעיון בממצאי דו"ח ההצללה לנכס הנדון, עולה כי במקרה זה ההצללה על המבנה הקיים בעלת היבטים שליליים בלבד.

לטענת שמאי הועדה היקף ההצללה עומד בתקן הבריטי ולכן אין מקום לפצות בגין ההצללה.
במסמך מומחה ההצללה, יש התייחסות לטענה זו, ולדעת המוסדות הרלוונטיים לגבי תקן ההצללה:

2.1 - יש לציין כי, במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) ליהנות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.

2.2 - בינואר 2001 פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה", אך מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".

2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

גם אם היה תקן מנחה של הצללה מותרת, לא בהכרח עמידה בתנאי התקן מצדיקה לגרום להצללה במתחם חדש, בשטח של כ- 100 דונם כאשר בשלבי התכנון ניתן היה להימנע מהיצמדות לבנייה ותיקה צמודת קרקע על ידי תכנון שונה.

התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.

אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה של מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם בכ- 3.5 שעות, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחודשי הסתיו והאביב בנכס זה מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 3.25%.

שווי הנכס נכון למועד הקובע בהסכמת שמאי הצדדים – 3,477,000 ₪

3,477,000 ₪ X 0.0325 (הפסד שווי)= 113,003 ₪ נכון למועד הקובע

<u>ריכוז ערכי הפגיעה:</u>

בגין הפסד מרכיב הנוף	- 120,113 ₪
בגין הפסד מרכיב של פרטיות	- 173,850 ₪
בגין השפעת גורם ההצללה	- 113,003 ₪
סה"כ הפסד שווי	406,966 ₪

כל הערכים נכונים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 5303.
השפעת גורמי הפגיעה מתחילים כבר במועד אישור התכנית הפוגעת, במכירת הנכס גורמי הפגיעה יובאו בחשבון השווי, אולם בשל כך שבמועד הקובע, הבעלים עדיין לא נחשף פיזית לשינויים אני קובע דחייה של כ- 5 שנים בגין הציפייה במועד הקובע כי התכנית תתבצע תוך 5 שנים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

406,966 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה, 5 שנים, 5% לשנה) = 318,858 ₪

סה"כ סכום פגיעה - 318,858 ₪

א. <u>השומה:</u>

אני קובע כי אומדן ירידת הערך בגין תכנית 5303 לנכס ברחוב רבדים מספר 19 יעל קאופמן נאמד בכ- 318,858 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

10 ביוני 2013

מספרנו: 12 / 15318 ט'

לכבוד

<u>ועדת ערר מחוז ירושלים</u>

העתק:

מיכאל וחנה פרידמן (להלן: "העוררים")

באמצעות יואל גנני

שמאי מקרקעין

<u>yganani@barak.net.il</u>

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "הועדה ו/או המשיבה")

באמצעות אמיר חופשי

שמאי מקרקעין

<u>valuers@netvision.net.il</u>

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר ימ- 28/12)

גוש 30139, חלקה 307, חלקת משנה 1

<u>רחוב רבדים 21, ירושלים</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5303.

2. <u>המועדים הקובעים:</u>

11/09/2007- מועד פרסום למתן תוקף של תוכנית 5303 בי.פ 5717.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המייעץ בתאריך 17/12/2012.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 01/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מייעץ

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י העוררים בתאריך 07/09/2010.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי יואל גנני מיום 07/09/2010 (לרבות נספחים).

5.3 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אמיר חופשי מיום 05/04/2011 (לרבות נספחים).

5.4 חוות הדעת המשפטית שנכתבה ע"י עו"ד הדר מנצורי מטעם הועדה.

5.5 החלטת הועדה המקומית בתביעת הפיצויים מיום 16/11/2011.

5.6 מסמך התייחסות של שמאי המשיבה יואל גנני לחוות הדעת של שמאי הועדה.

5.7 כתב הערר שהוגש בתאריך 15/01/2012 לוועדת הערר.

5.8 תשובת המשיבה לערר.

5.9 החלטת וועדת הערר מיום 07/08/2012 בדבר מינוי שמאי מייעץ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

6.1 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס שבנדון מהווה בית מגורים הבנוי בחלקה המערבי של החלקה, בשתי קומות מעל קומת מרתף במבנה הכולל 3 יח"ד בסה"כ הבנויות בשלוש קומות מעל קומת מרתף וממוקם ברח' רבדים 21, ירושלים. רחוב רבדים הינו רחוב חד סטרי היוצא מרחוב לייב יפה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ומסתעף לשדרות עין צורים. סביבת הנכס, המהווה את שכונת ארנונה, שקטה ומאופיינת ברובה בבתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, תאורת רחוב, תשתיות מים וביוב וכו'.

6.2 פרטי הנכס הנישום והמצב המשפטי:

6.2.1 רבדים 21:

תאור הנכס:

הנכס הינו בית מגורים צמוד קרקע הבנוי בקומת קרקע, קומה א' ומרתף בחלקה המערבי של החלקה, במבנה הבנוי בשתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. המבנה כולל 3 יח"ד בסה"כ וממוקם על חלקה הרשומה בשטח של 575.00 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם חזית של כ- 26 מ' לרח' רבדים ועומק ממוצע של כ- 22 מ'.
בית המגורים כולל קומת מרתף הכוללת מחסן, מקלט וחניות. מעליה בנויות שתי קומות בשטח כולל של כ-160 מ"ר. קומת הכניסה כוללת חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר עבודה, חדר שירותים וחצר. קומה א' כוללת שלושה חדרי שינה, יחידת הורים, חדר אמבטיה ושירותים ושתי מרפסות פתוחות.

גבולות הנכס:

צפון מזרח - רח' רבדים.
דרום מזרח - בית מגורים צמוד.
צפון מערב - בתי מגורים צמודי קרקע.
דרום מערב - מגרשים לבנייה רוויה עפ"י התכנית "הפוגעת".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

המצב המשפטי :

בהתאם לפלט מידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולים הפרטים הבאים :

גוש	: 30139		
חלקה	: 307		
שטח החלקה	: 575.00 מ״ר		
חלקת משנה	: 1		
שטח חלקת משנה	: 166.67 מ״ר (שטח בנוי)		
קומות	: מרתף, קרקע, ראשונה.		
הצמדות	: קרקע – 136.49 מ״ר ; חניה חיצונית – 22.05 ; גגון כניסה – 2.80 מ״ר ; ערוגת פרחים – 1.80 מ״ר ; חניה מקורה וחדר הסקה – 37.86 מ״ר .		
בעלויות	: מדינת ישראל	בשלמות	
חכירה	: פרידמן מיכאל	ת.ז 6548345	1/2
	פרידמן חנה	ת.ז 3016907	1/2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1 התוכניות החלות במקרקעי העוררים:

<u>תכנית מס' 1721 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2272 מיום 25/11/1976</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 2.

<u>תכנית מס' 2966 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2844 מיום 26/08/1982</u>

התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד בו מותרת בניה בהיקף של 33% לכל קומה בשתי קומות ובסה"כ שטח בניה בשיעור 66% משטח המגרש. מס' הקומות המותר הינו 2 קומות מעל קומת עמודים.

<u>תכנית מס' 3499 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3248 מיום 15/09/1985</u>

מטרות התכנית: שינוי הוראות תכנית מס' 2966 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בגין גובה הבניינים, קומת עמודים וקביעת הוראות נוספות לגבי אזור מגורים 5 מיוחד ע"י מתן אפשרות לבניית קומת עמודים חלקית, הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות בחלק מהבניין, שינויים בקווי הבניין וכיו"ב.

<u>היתר בניה :</u>

<u>רבדים 21:</u>

היתר בניה מס' 29500 מיום 23/11/1989 לפיו אושרה בניה חדשה למגורים 3 קומות מעל קומת מרתף.

היתר בניה מס' 39469 מיום 31/10/1995, היתר שינויים.

7.2 המצב התכנוני החל על השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת":

מצב קודם:

<u>תמ"מ / 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2308 מיום 31/03/1977</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד קרקע חקלאית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בהתאם לתקנון התוכנית המונח "קרקע חקלאית" מוגדר כאזור מעובד בשלחין, בבעל, או בעצי פרי לרבות אזור המיועד לעיבוד חקלאי, או הוכרז על פי החוק כקרקע חקלאית.

<u>תכנית מי/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2578 מיום 15/11/1979</u>

התכנית מסווגת את השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" ביעוד אזור חקלאי א'. בהתאם לתקנון התוכנית המונח "אזור חקלאי א'" מוגדר ככל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.

התכליות המותרות באזור חקלאי א' הינן:

- שימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב.
- משתלות וחממות.
- בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב באישור הועדה המקומית.
- לולים מרוכזים.
- דרכים.
- מתקנים הקשורים במרעה.

<u>תמ"מ /48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5348 מיום 01/12/2004</u>

התכנית משנה את יעוד השטח הכלול ב"תכנית הפוגעת" מקרקע חקלאית לאזור לפיתוח עירוני. סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-100 דונם. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור לפיתוח עירוני:

- השימושים המותרים באזור לפיתוח עירוני יקבעו בתוכנית מתאר מקומית.
- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מתאר מקומית.
- תכנית המתאר המקומית תייעד שטחים לשטח ציבורי פתוח בהתאם לצרכי הבניה בתחום תוכנית זו ובשכונת ארנונה ותלפיות הגובלות בה.
- התוכנית המקומית תכלול הוראות בדבר צפיפות הבניה, שטחי הבניה, גובה הבניה, חומרי הבניה, נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מצב חדש:

<u>תכנית מס' 5303 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 ביום 11/09/2007</u>

נטען כי, "התוכנית פוגעת". סך השטח הכלול בתחום התוכנית הינו כ-97.294 דונם.
מהווה תוכנית שינויים מס' 1/97 לתוכנית מי/200.
מטרות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה ול- 3 קומות לחניה או למגורים מתחת למפלס זה, לבניינים לאורך כביש הרכבת ל-12 קומות מעל קומת חניה עילית ו- 2 קומות חניה תת קרקעיות, ולבניין בפינת דרך חברון וכביש הרכבת ל-21 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות לחניה מתחת למפלס זה.
- קביעת מספר הקומות המרבי לבניינים שיוקמו מדרום לרחוב רבדים וממערב לרח' לייב יפה ל-3 קומות מעל מפלס הרחוב ולקומת חניה תת קרקעית.

בתוכנית מספר ייעודי קרקע הרלוונטיים לעניין טענות העוררים:
<u>אזור מגורים 2 מיוחד</u>
מהווים את מגרשים מס' 3-12 בתוכנית. מגרשים מס' 5-12 ממוקמים בצמוד ומדרום לרח' רבדים. במגרשים הנ"ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הבאות (הזכויות המפורטות לכל אחד מהמגרשים):

שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	: 600 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס 0.0	: 150 מ"ר
שטח שירות מתחת מפלס 0.0	: 80 מ"ר
שטח כולל	: 890 מ"ר
צפיפות	: 6 יח"ד
מס' קומות	: 3 קומות (בנוסף יותר שימוש בחלל גג רעפים)
גובה מרבי	: 11.5 מ' (ממפלס הכניסה עד למדלפות הגג)
גגות רעפים	: בעל 4 שיפועים ; 30 מעלות זווית שיפוע מקס'
מרפסות גג (מגרשים 5-12)	: יותרו רק בחזיתות הדרומיות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

אזור מגורים מיוחד

מהווים את מגרשים מס׳ 14-20 בתוכנית. מגרשים מס׳ 14-16 ממוקמים בצמוד ומדרום מזרח לדרך חברון. מגרש מס׳ 17 ממוקם בפינת הרחובות אשר וינר ודרך חברון. מגרשים מס׳ 18-20 ממוקמים מצפון לרח׳ אשר וינר. במגרשים הנ״ל תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	מספר קומות	גובה מקסימאלי ב-מ׳
14	10	34.0
15	10	34.0
16	10	34.0
17	21	67.0
18	12	40.0
19	12	40.0
20	12	40.0

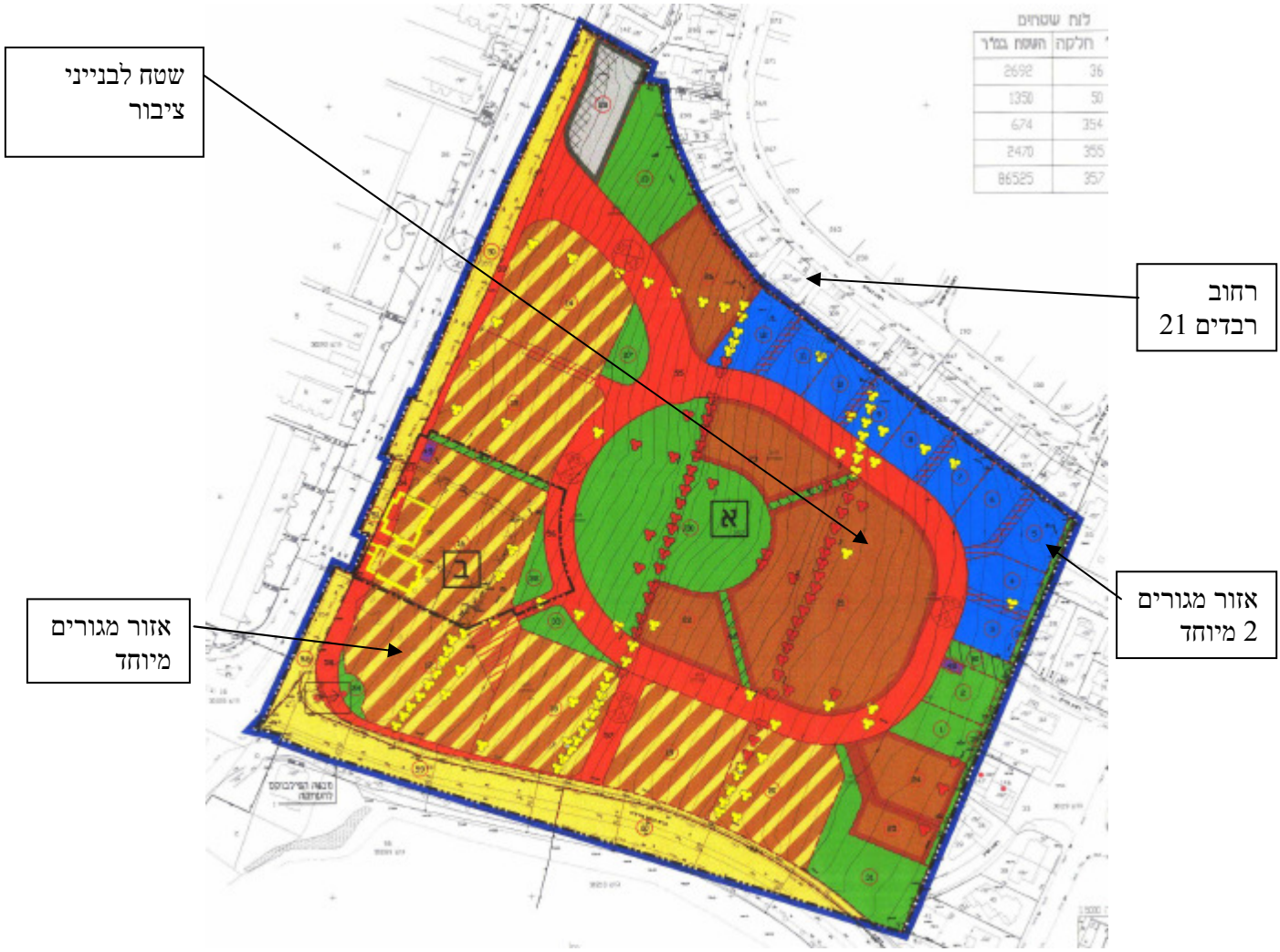
שטח לבניין ציבורי

מהווים את מגרשים מס׳ 21-26 בתוכנית. במגרשים הנ״ל תותר הקמת מבני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בנספח בינוי, נספח חתכים ונספח קווי בניין (נספחים 1,2,4 לתוכנית) ובהתאם להוראות הרלוונטיות הבאות:

מספר מגרש	שימוש	מספר קומות
21	בית ספר ו-2 כיתות גן ילדים	4
22	גן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה	2
23	שלוחת מתנ״ס ותנועת נוער	3
24	מעון יום, מועדון ומרכז יום לקשיש	2
25	מקווה ו-2 בתי כנסת	2
26	4 כיתות גן ילדים	2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מתוך תשריט תוכנית 5303



מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

8. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

שמאי העוררים	שמאי הועדה
<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>	
בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבטים הבאים: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי השכונה (תנועה, רעש, זיהום אוויר, שכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך)	בעקבות אישור התוכנית נפגע הנכס שבנדון בהיבט זמינות פגיעה בנוף בלבד.
שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,898,000 ₪ שיעור הפגיעה הכולל: 22% סכום ירידת הערך: 857,560 ₪	שווי הנכס טרם אישור התוכנית: 3,898,000 ₪ שיעור הפגיעה המקסימאלי: 2.5% מקדם זמינות הפגיעה: 0.1 סה"כ שיעור הפגיעה: 0.25% סכום ירידת ערך: 9,745 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

9. עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

9.1 שמאי העוררים:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	תאור הנכס	תמורה ב-₪	שווי מ"ר
01/11/07	30139	87	4	דירה בקומה 3 בשטח אקוו' של 145 מ"ר	₪ 2,973,000	₪ 20,500
27/04/07	30139	250	4	דירת דופלקס קומות 1 ו-2 בשטח אקוו' של 150 מ"ר	₪ 1,848,750	₪ 12,325
04/12/06	30139	183	2	דירה בקומה 1 בשטח אקוו' של 105 מ"ר	₪ 1,692,000	₪ 16,600
11/08/06	30119	19	2	דירה בקומה ראשונה בשטח ברוטו של 60 מ"ר	₪ 969,742	₪ 16,200
17/10/05	30139	309	1	קוטג' בקומה 1 ו-2 בשטח רשום של 141 מ"ר וחצר צמודה בשטח 102 מ"ר	₪ 2,791,800	₪ 15,000

שמאי העוררים קובע כי לאור נתונים אלו ובהתחשב באופי הנכס נשוא השומה המהווה דירת קוטג' יוקרתית הממוקמת במיקום ייחודי הגובל בנוף לשטח פתוח נקבע שווי למ"ר אקוו' למועד הקובע בסך של 20,000 ₪.

מחקרים

- מחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שווין של דירות מגורים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

- מחקר משנת 2010 שנערך באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר אייל יצחקי בנושא השפעת מאפייני האוכלוסייה על מחירי נכסי נדל"ן למגורים.

<u>בנושא התפתחות טבעית של הסביבה</u>

- ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

9.2 **<u>שמאי הועדה:</u>**

מקבל את ערכי השווי לעניין המצב הקודם, שקבעו העוררים בשומתם – לא מציג עסקאות נוספות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

<u>תכנית 5303- מועד קובע 11/09/2007</u>

בהתאם למטרת התוכנית, התכנית משנה את יעוד הקרקע בשטח של כ-97 דונם משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך וכו'.

<u>שמאי העוררים:</u>

שמאי העוררים קובע כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303. השמאי טוען כי הנכס גובל עם ה"תכנית הפוגעת" ונפגע ממנה בהיבטים הבאים:

א. פגיעה בשל חסימת החשיפה לנוף.

ב. יצירת הצללה.

ג. פגיעה בפרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו- אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. חסימת **<u>הנוף</u>**, הכוללת החלפת נוף של שטח פתוח, לנוף הכולל בנייני מגורים בגובה מירבי של 11.5 מ׳ הממוקמים במרחק של 11 מ׳ מגבול המגרש של הנכס הנדון כפי שבא לביטוי בנספח מס׳ 4 לתוכנית (נספח קווי בניין). השמאי טוען כי בית המגורים הנישום, נהנה שנים רבות מנוף של שטח פתוח. מעבר לו, לא הייתה כוונה לבנות מאחר ומדובר בגבולה הדרום מזרחי של העיר ירושלים, בשטחים הכלולים בשטחי הקיבוץ רמת רחל ובמטה יהודה.

הבניה בחלקה הצפוני של התכנית (מגרשים ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד) תהיה בהתאמה לגובה של הנכסים הקיימים הצמודים אליהם מצפון והמהווים את בתי המגורים צמודי הקרקע ברח׳ רבדים. לטענתו, מאחר וטופוגרפית רחוב רבדים היא בשיפוע יורד ממערב למזרח, בתי המגורים שבגבול הצפון מזרחי של התוכנית יפגעו פגיעה טוטלית מביטול החשיפה לנוף.

שמאי העוררים מבצע תחשיב גבהים בהתאם לנתונים בנספח מס׳ 2 לתכנית (חתכים) ובהתאם לתשריט היתר הבניה של בית המגורים ברח׳ רבדים 13 (שביחס אליו נעשה החתך):

<u>מתוך נספח מס׳ 2</u>

שיא גובה הבניין מדרום לרח׳ רבדים 13	: 799 מ׳ מעל פני הים.
גובה תחילת הגג (מדלפות הגג)	: 794 מ׳ מעל פני הים.

<u>מתוך תשריט היתר הבניה של רח׳ רבדים 13</u>

גובה רצפת המרתף	: 784.88 מ׳ מעל פני הים.
הפרש בין רצפת המרתף לרצפת קומה א׳	: 5.44 מ׳
גובה רצפת קומה א׳	: 790.32 מ׳ מעל פני הים.
גובה עיניים אדם בגובה 1.7 מ׳ העומד בקומה א׳	: 1.5 מ׳
סה״כ גובה מבט עיניים מקומה א׳ (במעוגל)	: 791.8 מ׳ מעל פני הים.

לטענתו של שמאי העוררים מתקבל כי אדם המסתכל מקומה א׳ ברח׳ רבדים לכיוון דרום, מבטו יהיה נמוך יותר מהבניינים ב״תכנית הפוגעת״ באופן הבא:

משיא גובה גגות הבניין : 799 מ׳ – 791.8 מ׳ = 7.2 מ׳ נמוך יותר

ממדלפות גג הבניין : 794 מ׳ – 791.8 מ׳ = 2.2 מ׳ נמוך יותר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

לביסוס טענותיו בדבר הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה משינוי הנוף כאמור, מציין שמאי העוררים את המחקר משנת 2006 שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן בנושא השפעות הנוף על שוויין של דירות מגורים. המחקר השווה בין שוויין של דירות בבנייה רוויה מהן נשקף נוף עירוני או נוף לשטח פתוח לדירות דומות בבניה רוויה מהן לא נשקף נוף כלשהו. בהתאם לתוצאות המחקר דירה בבנייה רוויה בסביבת הנכס שבנדון עם נוף לשטח עירוני, שוויה גבוה יותר בשיעור של 6.44% משווי דירה דומה ללא נוף. שוויה של דירה עם נוף לשטח פתוח, גבוה יותר בשיעור של 6.3% בממוצע משווי דירה דומה ללא נוף. שמאי העוררים מציין כי קיים יתרון נוסף בהתאם לתוצאות המחקר והוא שיתכן שדירות עם נוף נמכרות מהר יותר מדירות ללא נוף. כמו כן, שמאי העוררים טוען כי במקרה הנדון, כאשר מדובר בבית מגורים צמוד קרקע הפגיעה הינה חמורה יותר.

לעניין הציפיות להתפתחות עירונית, כפי שנטען בשומת הועדה, מציין השמאי, כי רכשו את זכויותיהם בחלקה שבנדון בשנים שקדמו לפתיחת תיק לתכנון תמ"מ 48/1 ועוד לפני הפקדת תוכנית 5303, והשטח שנכלל במסגרת התכנית היה ביעוד חקלאי. ציפיות העוררים לבינוי בגבולות מגרשם היו רחוקות מאוד ועל כך הם הסתמכו בעת רכישת זכויותיהם במקרקעין. כך טוען שמאי העוררים גם לגבי פסקי הדין שהובאו ע"י הועדה בנושא התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר ומציין כי כשהעוררים רכשו את הזכויות, החלקה שבנדון הייתה בגבולה של העיר ירושלים והציפיות לפיתוח השטח החקלאי מעבר לגבול המוניציפאלי היו רחוקות מאוד.

לעניין טענת חסימת הנוף ע"י ברושים הממוקמים מדרום למגרש שבנדון טוען שמאי העוררים כי קיימים מרווחים בין העצים ולכן אין חסימה טוטלית של הנוף ומהקומות העליונות אין חסימה כלל.

ב. פגיעה בגין **<u>הצללה</u>** הנובעת מהבינוי שאושר במסגרת תכנית 5303. שמאי העוררים מפרט מתוך נספח מס' 5 לתכנית 5303. נספח המהווה חלק ממסמכי התכנית, שבדק את השפעת ההצללה של הבינוי בין היתר גם ביחס לבתי המגורים ברח' רבדים: "בקולטים מס' R27 – R17 מצידה המזרחי של התוכנית מתקבלת הצללה של שעה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

עד שעתיים ביום לכל היותר בשעות אחה"צ המאוחרות (שעה 16:00 והלאה) בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר". שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

ג. פגיעה **<u>בפרטיות</u>** של המקרקעין נשוא חוות הדעת. כיום הנכסים נהנים מפרטיות רבה וזאת לאור העובדה כי הם גובלים בשטח חקלאי. בעקבות הבניה המתוכננת בתחום תוכנית 5303 הפרטיות של בעלי הנכס שבנדון תיפגע באופן מלא מאחר ובנין המגורים הסמוך ביותר ב"תכנית הפוגעת" במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש שבנדון וכ-15 מ' מבית המגורים. שמאי העוררים טוען כי הנכס נשוא חוות הדעת תוכנן ונבנה לכיוון השטח הפתוח וזאת על מנת לשמור על הפרטיות בנוסף ליתרון הנובע מהנוף הפתוח.

ד. **<u>שינוי באופי השכונה</u>** – שמאי העוררים טוען כי הדיירים ברח' רבדים הינם תושבים ברמה סוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע. תוכנית 5303 כוללת תכנון של 874 יח"ד שישנה את המרקם של השכונה ויכניס אליה תושבים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר. עפ"י מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי קיים פער משמעותי ביותר בשווי נכסים בין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית גבוהה ובין שכונות בעלות רמה סוציו-אקונומית נמוכה.
כמו כן, בהתאם לנספח התנועה של תוכנית 5303, בקרבת הנכס יעבור כביש דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון. משמעות הדבר לטענת שמאי העוררים היא מטרד רעש משמעותי בקרבת הנכס שבנדון.
בנוסף, לפי חישוב של 1.5 – 2 רכבים לכל יח"ד בתכנית, מתחם המגורים המתוכנן להוסיף 874 יח"ד יוסיף סדר גודל של 1,500 רכבים באזור שיגרמו לעומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהשכונה ביחוד בשעות הבוקר ולאורך כל היום.

לסיכום, שמאי העוררים קובע את ירידת הערך שנגרמה בגין ה"תכנית הפוגעת" לפי:

שווי הנכס ללא הפגיעה : ₪ 3,898,000

שיעור הפגיעה הכולל לסעיפים א-ד : 22%

סכום ירידת הערך : ₪ 3,898,000 X 22% = ₪ 857,560

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

בתגובת שמאי העוררים לשומת הועדה נמצא תחשיב המפרט את שיעורו של כל גורם פגיעה וכדלקמן:

נוף	הצללה וזרימת אוויר	פרטיות	שינוי באופי השכונה	סה"כ
8%	3%	8%	3%	22%

<u>שמאי הועדה:</u>

שמאי הועדה טוען כי נוצרה פגיעה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית מס' 5303 רק בהיבט של זמינות בשינוי הנוף ודוחה את שאר טענות שמאי העוררים:

א. <u>ציפיה להתפתחות עירונית</u>

תכנית 5303 אינה מהווה מעבר חד מיעוד חקלאי למגורים אלא קדמו ל"תכנית הפוגעת" התהליכים הבאים:

- סיפוח השטח בתחום ה"תכנית הפוגעת" לשטח המוניציפאלי של ירושלים בתחילת שנות ה-90 בעקבות ועדות קוברסקי וקלעג'י (ועדות חקירה להרחבת גבולות).
- מכרז מינהל מס' ים/1003/95 מיום 20/09/1995 להתקשרות בחוזה למתן שירות לתכנון ואופציה לקבלת זכויות במקרקעין המהווים את השטח שבתחום תוכנית 5303 (מכרז מקב"ת)
- תוכנית המתאר המחוזית 48/1.

לטענת שמאי הועדה, כל אחד מהתהליכים האלו מהווה גורם לציפייה ברורה להתפתחות עירונית בשטח תוכנית 5303.

ב. <u>התפתחות עירונית ושיקולי פיתוח העיר</u>

הרחבת השכונה המתוכננת במסגרת התכנית נועדה ליישם מדיניות ממשלתית ועירונית. ביחס לפגיעות הנובעות מהרחבת העיר כבר נפסק כי למי שמתגורר בעיר אין זכות קנויה כי פיתוח העיר ייעצר על סף דלתו. לביסוס עמדתו מציין שמאי הועדה את ערר 47/06 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין ואת עמ"נ (ת"א) 189/07 לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

ג. <u>הצללה</u>

שמאי הועדה מפרט מתוך נספח מס' 5 (נספח הצללה) לתכנית 5303 לעניין מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי, ההצללה הנגרמת למבנים ברח' רבדים עומדת בטווח של שעה עד שעתיים ביום לכל היותר, בשעות אחה"צ המאוחרות בלבד, בעיקר בחודשים אוקטובר עד ינואר. הצללה זו, לטענתו, עומדת בקריטריון התכנון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה. הקריטריון הבריטי קובע כי כל המבנים בסביבה המושפעים מן הבניינים המתוכננים, ימשיכו לקבל 25% משעות ההארה השנתיות במשך כל השנה ומעל 5% בעונת החורף.

ד. <u>עומסי תחבורה</u>

צירי התנועה והגישה לשטח הגובל הינם מדרך חברון ומכביש הגישה לקיבוץ רמת רחל ולא דרך שכונת ארנונה ולא דרך רחוב רבדים. לפיכך קובע שמאי הועדה כי אין השפעה תחבורתית על הנכסים ברחוב רבדים.

ה. <u>נוף חלקי</u>

שדרת הברושים הקיימת בסמוך לגבול המגרש חוסמת את הנוף באופן חלקי ולכן שמאי הועדה קבע שיעור פגיעה נמוך יותר ביחס לפגיעה מלאה שקבע לבתי עוררים אחרים, ובשיעור של 2.5%.

ו. <u>פגיעה בגין חסימת הנוף</u>

מבחינה מהותית הפגיעה הנ"ל התגבשה במסגרת הליכי הסיפוח של השטח לעיריית ירושלים, מכרז מקב"ת ואישור תכנית מתאר מחוזית 48/1, תהליכים שקדמו לאישור תוכנית 5303 וגרמו לפגיעה שהתגבשה באופן סופי עם אישור תכנית 5303. בהתאם לכך, קובע שמאי הועדה כי אישור תכנית 5303 גרם לזמינות הפגיעה.

שיעור הפגיעה המקסימאלי בנוף	: 2.5%
מקדם זמינות הפגיעה	: 0.1
שיעור הפגיעה	: 2.5% X 0.1 = 0.25%
שווי הנכס שבנדון	: 3,898,000 ₪
שיעור הפגיעה	: 0.25%
סה"כ ירידת ערך	: 3,898,000 ₪ X 0.25% = 9,745 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>החלטות והנחיות ועדת ערר</u>

<u>הליך תכנון אחד</u>

ועדת הערר נדרשה להחליט האם תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם או שתמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות יחדיו מהלך תכנוני אחד. המשיבה טענה כי תמ"מ 48/1 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם וכי הציפיות להתפתחות העירונית לרבות הפגיעה בנוף התגבשו כתוצאה ממספר תהליכים ובין היתר בשל אישור תמ"מ 48/1. ב"כ העוררים טען כי לעוררים לא הייתה אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין אישור תמ"מ 48/1 ורק תכנית 5303 קבעה את עצם הפגיעה במקרקעין.

ועדת ערר קבעה כי תמ"מ 48/1 ותכנית 5303 מהוות הליך תכנוני אחד וכי לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת. בסעיפים 78-73 להחלטה מסבירה ועדת הערר מדוע לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1.

סעיף 73 להחלטה: *"אנו סבורים כי במקרה שלפנינו לא הייתה לעוררים אפשרות סבירה להגשת תביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"מ 48/1".*

סעיף 78 להחלטה: *"בנסיבות אלו, לא ניתן היה להגיש תביעה בגין תמ"מ 48/1 היות ולא ניתן היה לקבוע כי זו אכן מגלה פגיעה במקרקעין".*

הסיבות אותן מציינת ועדת הערר הינן כלליותה של תמ"מ 48/1 ששינתה את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזור פיתוח עירוני מבלי לקבוע פרמטרים תכנוניים כלשהם שיקבעו בתכנית מפורטת.

בסעיפים 81-79 להחלטת ועדת הערר מפורט מדוע אין בעצם השינוי משטח חקלאי למגורים במסגרת תמ"מ 48/1 לייסד פגיעה בעוררים.

סעיף 79 להחלטה: *"בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים. כך, למשל, ייתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד".*

סעיף 80 להחלטה: *"רק לאחר אישור התוכנית המקומית, התכנית אשר קבעה את כלל הפרמטרים התכנוניים, יכולים היו העוררים לבחון האם אכן מדובר בפגיעה במקרקעין שלהם".*

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

סעיף 81 להחלטה: *"לאור האמור לעיל, שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, כי מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת".*

בסיכום החלטותיה של ועדת הערר לעניין זה, הועדה קובעת שאת עצם קיומה של פגיעה ניתן היה לבחון במקרה זה אך ורק במועד אישורה של תכנית מפורטת 5303 אשר קבעה לראשונה את כלל הפרמטרים התכנוניים. בהתאם לכך, אין מקום לבחון היבטים של התגבשות פגיעה במספר שלבים כפי שנטען ע"י שמאי הועדה, וכי הפגיעה, באם קיימת כזו, תיבחן באופן מלא לאור וביחס לאישורה של תכנית מפורטת מס' 5303.

ראשי התביעה לירידת ערך בגין תוכנית 5303 לפי טענות העוררים - מועד קובע 11/09/2007:

א. פגיעה בחשיפה לנוף.

ב. הצללה.

ג. פרטיות.

ד. שינוי אופי השכונה – תנועה, רעש, זיהום סביבה ושכונה רוויה עם מרקם סוציו-אקונומי נמוך במתחם התכנית הפוגעת.

בהחלטת ועדת ערר ים/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראשי נזק של חסימת נוף, הצללה ופגיעה בפרטיות. לעניין ראש הנזק בנושא שינוי אופי הסביבה הערר נדחה בשל אי עמידה בנטל ההוכחה.
בהתאם לכך, הדיון וההכרעה בשומה זו יתייחסו לראשי נזק א-ג כמפורט לעיל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

פגיעה בחשיפה לנוף :

בהחלטת ועדת ערר ימ/28/12 נקבע כי העוררים הוכיחו פגיעה לכאורה בראש נזק של חסימת נוף.
היתר הבניה להקמת המבנה התקבל ב- 23/11/1989. מול המבנה במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש מתוכנן בית בן שלוש קומות בגובה מירבי של כ- 11.5 מ'. לפי בדיקה שלי גובה שורת המבנים ממול חוסמת את הנוף שנשקף משטחי המטעים של קיבוץ רמת רחל.
האם חשיפה לנוף מהווה זכות קניינית?

עניין זה נדון במסגרת בית המשפט העליון בע"א 1188/92 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי) :
"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות.
כך, אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים יסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לאינטרס הציבורי".

החלטת ועדת ערר מחוז דרום אק 6093/02 (יו"ר אהרון ברוכין) הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ע"י עו"ד אילנה מרכוס נ' בנימין גינוסר ואח' :
"ההחלטה מתייחסת לירידת ערך עקב אישור תכנית מפורטת מס' 93/147/03/4 החלה, בין היתר, על מקרקעין הגובלים עם בניין מגורים המצוי ברח' האילן באשקלון.

התכנית שינתה את ייעוד השטח שמדרום לבניין המיועד לשצ"פ ושב"צ לשטח לאזור מגורים מיוחד וכן שינתה את זכויות הבניה בשטח שממזרח לבניין, מאזור מגורים מיוחד (3-4 קומות) בכפוף לתכנית מפורטת, לאזור מיוחד של בניינים בני עד 12 קומות.
בתביעת הפיצויים טענו התובעים לירידת ערך בגין שינוי אופי הסביבה, חסימת אור ואויר, פגיעה בריאה ירוקה ובשטחי הציבור.
... השמאי המכריע קבע ירידת ערך בשיעור של 11.8%.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מעיון בערר עולה כי בישיבה הוחלט לקבל את החלטות השמאים המכריעים וכי יש לפצות את המשיבים בגין פגיעת התכנית במקרקעין נשואי הערר".
ציטוט מההחלטה: " אנו סבורים כי התכנית הפוגעת פגעה באופן ישיר במשיבים, אין מדובר בפגיעה עקיפה אלא בפגיעה ישירה. מדיניות של פיתוח עיר מבורכת, הגם שלפעמים הפיתוח פוגע במקצת מהתושבים אשר הם בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש המפותח, ועל כך יש לשלם פיצויים במידת הפגיעה, וזאת בהתאם לחוק ולפסיקה. ...
... אנו סבורים כי הפגיעה עברה את התחום הסביר ואף מצדיקה מתן הפיצוי שנקבע, וזאת אנו קובעים בהתייחסותנו גם לסעיף 200 לחוק... "

פס"ד (מחוזי ירושלים) ע"ש 8049/00 ועדה מקומית בירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח'
פסק הדין ניתן בעקבות ערעור על החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 12.3.00 אשר מינתה שמאי מכריע וקבעה כי המקרקעין של המשיבים נפגעו מאישורה של תכנית 4029 וכי על הועדה המקומית לפצות את המשיבים כקביעת השמאי המכריע בתוספת הוצאות ושכר-טרחה.
בקביעתו קבע השמאי כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% - 7% וכי שיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור השמש הינו בשיעור של 3% פגיעה בשווי הדירה.
השמאי אף התייחס להוראות סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים.
בפסק הדין הוחלט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את החלטות השמאי המכריע.

בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, קובעת הועדה בין היתר כי:
"...נראה כי בישראל של העת הזו שהיא מדינה הקולטת עליה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני.

משנראה הדבר בעיננו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי צפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והישובים השונים. מכל מקום, **אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה"....."לטעמנו, ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית".

"שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי..."

בערר גב /10/ 95028 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה – גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי ואח' קובעת ועדת הערר (יו"ר עו"ד כרמית פנטון):

"...לא הובהר כלל מה הבסיס המשפטי- עובדתי – תכנוני לטענה כי למשיבים זכות קנויה כביכול לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם הם ..."
הועדה מצטטת מתוך החלטה קודמת שלה – ערר תא/ 07/ 95193 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:
"כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדת הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו.. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההפך – כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בניה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא "הצליח" קודם לכן...מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה , אינו קונה "זכות ראשונים" מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה".

בפסק דין עמנ 000262/05 בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה, נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (עמוד 5) קובע כבוד השופט רון סוקול:

"17. עם זאת הלכה היא כי פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה. פגיעה ישירה – משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם, בין על-ידי שינוי אחוזי הבנייה המותרים, שינוי הייעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על-פיה יותָר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה (ראה ד"נ 28/79, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' וארון, פ"ד לה(1) 561, ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 640, בעמ' 643, ע"א 1188/92, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463 ביקורת על ההלכה המכירה בפגיעות עקיפות ראה דעת המיעוט בד"נ 27/79 הנ"ל וכן ד. לוינסון הנ"ל בע"מ 379- 387).**

מקובלת עלי קביעת ועדות הערר כי "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים. אולם, תכונת הנוף "מובאת בחשבון השווי של נכסי מקרקעין על ידי "השוק", וכאשר ההתחשבנות היא למטרת קביעת גובה היטל ההשבחה, הועדות המקומיות לא מתעלמות מהשפעת הנוף על תוספת שווי של קומה נוספת.
אני סבור כי הכוונה בהצהרה - לפיה "מרכיב הנוף" איננו זכות קנויה של בעלי הנכסים הסמוכים, משמעותה שהזכות ליהנות מהנוף "קצובה" לפי קצב הפיתוח של הסביבה ואיננה לצמיתות.
כל הרוכש נכס הנשקף לנוף או לשטח פתוח, צריך להביא בחשבון כי שעון הזמן לניצול מרכיב הנוף, מתקתק בקצב התפתחות העיר. אין זכות קנויה למנוע את התפתחות העיר, אולם יש הנאת שימוש הנובעת מהציפייה כי הנוף או השטח הפתוח לא ייחסמו מיד לאחר אישור התכנית הראשונה החלה על הנכס (בכפוף לכך שהנכס נרכש). במקרה כזה הציפייה ליהנות מנוף פתוח תקופת זמן סבירה, מהווה חלק מתכונות הקרקע של הנכס.

שווי הנכסים שהיו חשופים לנוף כלל גם מרכיב של ציפייה ליהנות מהנוף תקופת זמן שאני מעריך אותה בכ-15 שנה, ממועד אישור התוכנית הראשונה, או ממועד קבלת ההיתר. במידה וקיים נכס אשר לא ניצל את הזמן הצפוי תיבדק לגביו האפשרות של ירידת ערך בגין הפסד שווי חלקי, בו ניתן היה עדיין ליהנות ממרכיב הנוף והפתיחות.

מבחינת תקופת ההנאה בנכס,
על פני הדברים, מקרה זה תואם את ההנחיה בערר 47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. היתר הבניה להקמת המבנה התקבל בתאריך 23/11/1989. המבנים עדיין לא נבנו, העורר נהנה מהחשיפה לנוף מזה 18 שנים נכון למועד הקובע, זמן מספיק כדי שקצב הפיתוח העירוני יגיע גם לפתחם של העוררים. לכאורה, קצב

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

הפיתוח העירוני הגיע לעוררים ואין להם סיבה להלין. בפועל, השינוי נוצר בשל תכנון שלא התחשב במתחם העוררים ממול.

מינהל מקרקעי ישראל פרסם מכרז לפיתוח 400 יח״ד על שטח של 100 דונם. אילו תנאי המכרז היו נשארים לפי התכנון המקורי, ניתן היה לתכנן את המתחם כך שדירות העוררים לא תיפגענה.
הזוכים במכרז הגישו הצעה לניצול של 900 יח״ד על אותו מתחם שבינתיים הופחת ל-97 דונם. 57.7 דונם מתוכו הוקצו לשטחי ציבור.

העיקרון שקבעו ועדות הערר לפיו אין זכות קניינית נמשכת לחשיפה לנוף, נובעת מצרכי הפיתוח העירוני ואיננה גזירת גורל. לא היה הכרח להעדיף מתחם של 97 דונם הכולל פארק גדול, שטחי ומבני ציבור, 900 יח״ד בגדלים שונים, על חשבון פגיעה במתחם של בתים צמודי קרקע שנהנו מנוף פתוח ומפרטיות. סביר להניח כי בתכנון שונה ניתן היה לתכנן את המתחם החדש כך שחלק מתכונות הקרקע של מתחם העוררים ממול לא תיפגענה.

ועדת הערר לעניין תביעה זו קבעה במסגרת סעיף 79 כי: ״בהעדר פרמטר תכנוני כלשהו, אין בעצם שינוי השטח מחקלאי למגורים בכדי לייסד פגיעה בעוררים.
כך למשל, יתכן כי התכנית המקומית הייתה ממקמת פארק בסמוך לבתי העוררים, או קובעת בינוי שאינו גורם מפריע ועוד״.

ואכן וועדת הערר גילתה רגישות לאפשרות שתכנית חדשה בשטח של 100 דונם המתוכננת במתחם ריק ולא בנוי תתוכנן תוך התחשבות במתחם ותיק של בנייה צמודת קרקע החשופה לנוף פתוח.
ההתחשבות יכולה להתבטא על ידי בינוי נמוך יותר או אפילו על ידי יצירת שטח ציבורי פתוח ברוחב של 20 מ׳ בין הבתים כפי שהציעו העוררים.

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר בעניין, אמיר לירן ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין:
״שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי...״

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

במקרה שלנו, "המתחם הפוגע", משנה חלק מתכונות הקרקע. הוא יצר מתחם של בנייה רוויה שחלקה בבניינים גבוהים, וצמידות של בניינים רווים בסמוך למבני העוררים שלפני אישורה של תכנית 5303, היוותה סביבה בעלת אופי סמי-כפרי צמוד קרקע.
אין כאן קצב התפתחות טבעי, ששינה את סביבת בתי העוררים, אלא העדפת מתחם מתוכנן, על פני מתחם קיים.
אני סבור כי לעניין ראש נזק זה, יש לפצות את העוררים בגין הפסד זכות שימוש של כ- 15 שנים נוספות שניתן היה לנצל אילו קצב ההתפתחות היה מתחשב במתחם העוררים (אומדן שלי מ.מ.) ממועד אישור תכנית 5303.

לעניין טענות שמאי הועדה בנושא חסימה חלקית של הנוף ע"י הברושים:

העוזרת ליועץ המשפטי של העירייה עו"ד אירנה טויב בדקה את פקודת היערות לשם בירור היותם של עצי ברוש עצים מוגנים.
להשלמת התגובה ביקשה גם התייחסות של ד"ר רקפת גבאי, בוטנאית ורכזת תכנון צמחייה.

ד"ר גבאי כתבה בהתייחסות שלה:
"ברוש נמנה על העצים המוגנים.... פקיד היערות נותן חוות דעת לתכניות כתנאי להיתרי בנייה ולא רק בשלב התב"ע, ... ראי בפקודת היערות:
כל תכנית המוגשת מגיעה לפקיד היערות והחלטה בנוגע לייעוד העצים לשימור תקיפה. בשלב שבו כבר נחתמה התב"ע כמו גם בשלבים שלפני, ... תיקון מס' 89 לחוק התו"ב, גם לפיו סמכות פקיד היערות תקפה... לתכניות להן לא סומנו עצים בשלב אישור התב"ע.
לתכניות ברחוב רבדים ומקב"ת דרך חברון ניתנה חוות דעת לשימור שדרות עצי הברוש שבאתר, גם היא מחייבת".

עו"ד אלי וילצ'יק:
".... נושא מעמדם של עצי הברוש אינו רלוונטי לתביעת הפיצויים של העוררים, ... וזאת מאחר שקיומם של עצי ברוש אינו דבר קבוע, אלא משתנה. עצי ברוש קיימים עלולים ליפול או למות בנסיבות שונות ומגוונות. כך למשל, מספר עצי ברוש ברחוב רבדים נפלו במהלך החורף האחרון, לרבות עצי ברוש שהיו ממוקמים בסמיכות לחלק מבתי העוררים.

לאור זאת, לא ניתן להתייחס לעצי הברוש כמרכיב קבוע בסביבה שהינו בעל השפעה על תביעת הפיצויים של העוררים".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

"... מוסכם על הכול כי תכנית 5303 (היא התכנית הפוגעת) לא ראתה את עצי הברוש המצויים בסמיכות למיעוט בתי העוררים כעצים שיש לשמרם, ובהתאם לכך עצים אלה לא סומנו בתכנית 5303 (היא התכנית הפוגעת) כעצים לשימור, וזאת בניגוד לעצים אחרים שהתכנית כן סומנה לשימור. בשל כך, מוסכם על הכל כי ההגנות המשמעותיות הכלולות בהוראות תכנית 5303 ובהוראות חוק התכנון והבנייה, הנוגעות לסימונם של עצים לשימור בתכנית, אינם חלות בעניינו".

נושא הברושים קיבל ביטוי גם בחוות הדעת של המומחה להצללה אינג' אבי מילר.
סעיף 2.4 בחוות הדעת:
"בסמוך לבתי המגורים קיימים עצים – ברושים אשר חלקם בגובה המבנים ואף מצלים על הבתים כך למשל בין רבדים 7 לרבדים 9 קיימים ברושים, מדרום לרבדים 9 שני עצים והחל מרבדים 15 ועד רבדים 21 (כולל) קיימים עצים.
אין אנו, העוסקים בניתוח דוחות הצללה מתייחסים להצללה של עצים אלה, מאחר ולא ניתן להשליך את ההצללות מהעצים היות ולעיתים העץ נשיר, חולה, נע ברוח, נשבר, לא ניתן להעלותו במדוייק על תוכנה כלשהי בדומה למבנה, וכיו"ב עקרונית אין העץ שווה למבנה מצל".

לאחר ניתוח טענות הצדדים אני סבור כי לעצים אחדים במגרש אין השפעה שלילית על החשיפה לנוף, תיתכן אפילו השפעה חיובית בגין השילוב של נוף, עצים ומטעים.

לעניין אחוזי השווי של נוף פתוח:
נעזרתי במחקר שנערך במח' המחקר והמידע במקרקעין שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר ד"ר לריסה פליישמן.

"המחקר מתמקד בהיבטים תיאורטיים, מתודולוגיים ויישומיים של הערכת שטחים פתוחים ציבוריים. מטרת המחקר להעריך השפעתם של השטחים הציבוריים העירוניים על מחירי הדיור וכן לאמוד את ערכם הציבורי של שטחים אלו...."
" ... המחקר מוכיח כי לתועלות ציבוריות הנובעות משטחים פתוחים עירוניים (שצ"פ) ישנו ערך הבא לידי ביטוי בעליית שוויין של דירות מגורים הסמוכות לשטחים אלו וכן בנכונותה של אוכלוסיית אותן ערים בהן נמצאים השצ"פים, לשלם סכום כסף מסוים על מנת לשומרם כשטחים פתוחים".

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

עמ' 96 - 97

"השפעת הנוף העירוני: שכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן

כתוצאה מאמידת המודל הפרטני הראשון (לוח 6.23) האומד את השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, ניות, רסקו ובית וגן, מסתבר כי הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווייה כ- 6.4% בממוצע. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% לכ- 10.5%, זאת בהסתברות של 95%".

"השפעת הנוף לשטחים הפתוחים: שכונות הר נוף וגילה

עיקרו של המודל הפרטני השני (לוח 6.24), אמידת השפעתו של הנוף לשטחים הפתוחים ('הנוף הירוק') על שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה. ממצאי המודל מצביעים על התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של 6.3% בממוצע. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ- 12%.

תוספת שווי של 6.3% לנכס, בגין חשיפה לנוף פתוח, מקובל גם עלי.

שווי הנכס הנישום המקובל על שני שמאי הצדדים נכון למועד הקובע - 3,898,000 ₪

3,898,000 ₪ X 0.063 = 245,574 ₪ - שווי לצמיתות

שווי לשנה לפי 60 שנה, שיעור היוון של 5% = p.m.t = 12,973 ₪

ערך נוכחי ל- 15 שנה=134,655 ₪ = שווי הזכות לנוף ל- 15 שנים נוספות שנמנעו מהבעלים, נכון למועד הקובע.

<u>פרטיות</u>

מתחם העוררים, ממוקם מצפון ל"מתחם הפוגע". הבית נשוא השומה צמוד קרקע כאשר חצר הבית וחזיתות הבית פונים לכיוון דרום נוכח פני הבניינים המתוכננים במגרשים מס' 5- 12 על פי תכנית 5303. הבתים המתוכננים ימוקמו במרחק של כ- 11 מ' מגבול המגרש וכ-15 מ' מבית המגורים. כיום הבית גובל בחלק הדרומי שלו בשטח חקלאי. בשל כך הבית נבנה כך שכל פעולות הפנאי, כמו חצר הבית, חלונות הבית, הסלון, ואילו חדרי הבית נבנו לכיוון הכביש.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

תכנון בניית הבניינים ממול, במרחק של כ-15 מ' תפגום במרכיב הפרטיות. בחלק זה תמוקם החנייה, מרפסות השירות, וחלונות החדרים. אינני מקבל את הטענה של העורר כי יש צורך להפוך את כל פונקציות הבית כדי לשפר את הפגיעה בפרטיות. למרות הקרבה של הבתים ממול, חלק משימושי הפנאי נעשים בחצר שאיננה הפיכה, ולכן גם האירוח בימי הקיץ יהיה בחצר.

תכונת הנוף של שטחים חקלאיים, איננה רק האפשרות לצפות על הסביבה הקרובה והרחוקה ללא הפרעה של מבנים אחרים. תכונת הנוף במקרה זה גולמת בתוכה גם מרכיב של "מרחב מחייה", שהוא סוג של פרטיות, לכן אני קובע כי מרכיב הפרטיות במקרה זה נאמד בכ- 5% משווי הנכס.

שווי הנכס בהסכמת שני שמאי הצדדים – 3,898,000 ₪

3,898,000 ₪ X 0.05 (הפסד שווי)= 194,900 ₪ נכון למועד הקובע

<u>הצללה</u>

נספח מס' 5 לתכנית 5303 מהווה דו"ח לנושא הצללה. שמאי העוררים מציין כי מבדיקת נספח ההצללה עולה כי הוא הוכן בשנת 1998, כ- 9 שנים טרם אישור ה"תכנית הפוגעת", ביחס לגרסה אחרת של התוכנית שלא אושרה מעולם ולכן הוא אינו רלוונטי ואין לו משמעות.

שמאי הועדה מפרט מתוך מסקנות הדו"ח, כי השפעת המבנים המתוכננים במסגרת ה"תכנית הפוגעת" ביחס למבנים הקיימים באזור נבחנה ונמצא כי היא עומדת בקריטריון הבריטי כמקובל בירושלים על מחלקת איכות הסביבה.

בחנתי את נספח מס' 5 לתכנית 5303. דו"ח זה הוכן בשנת 1998 ומאז נראה כי נערכו מספר שינויים ב"תכנית הפוגעת". בין היתר, מצאתי כי דו"ח ההצללה לא מביא בחשבון את השפעת המבנה המתוכנן במגרש מס' 14 וכן את השפעת המבנים המתוכננים במגרשים מס' 5 – 12, שרובם ממוקמים בצמוד לבתי העוררים ברח' רבדים. בהתאם לכך, סברתי, כי נספח מס' 5 לתכנית 5303 אינו ממצה את מלוא ההיבטים לנושא ההצללה והחלטתי למנות מומחה הצללה מטעמי, שיערוך חוות דעת לעניין השפעת ההצללה בהתייחס לגרסה המאושרת של תכנית 5303. המומחה, אינג' אבי מילר, ערך את חוות דעתו בחודשים אפריל, מאי, יוני 2013. לאחר בחינת חוות דעתו של המומחה החלטתי לאמץ את

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מסקנותיה. בהתאם לכך, חוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה מהווה חלק בלתי נפרד משומה זו ומצורפת אליה כנספח מס׳ 1.

מעיון בחוות הדעת לעניין ההצללה עולה כי הממצאים הרלוונטיים לחלקת המשנה שבנדון (בבעלות העוררים פרידמן מיכאל וחנה) הינם כדלקמן:

<u>עונת האביב – תאריך מייצג 21 למרץ</u>

16:32 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:36 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:36 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

16:37 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:39 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הסתיו – תאריך מייצג 21 בספטמבר</u>

16:32 – 17:47 הצללה בתחומי שטח החצר

16:36 – 17:47 הצללה על קיר הבית הדרומי

16:36 – 17:47 הצללה על קיר הבית המערבי

16:37 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

16:39 – 17:47 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת החורף – תאריך מייצג 21 בדצמבר</u>

13:30 – 16:35 הצללה בתחומי שטח החצר

14:40 – 16:35 הצללה על קיר הבית הדרומי

15:15 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית הדרומי

15:45 – 16:35 הצללה על קיר הבית המערבי

15:45 – 16:35 הצללה על פתחים בקיר הבית המערבי

<u>עונת הקיץ</u>

אין הצללה

כפי שפורט בחוות דעתו של המומחה לעניין ההצללה, לגורם ההצללה על מבנים היבטים מנוגדים וזאת בהתאם לעיתוי הופעת ההצללה. לאורך כל עונת הקיץ ובתחילת עונת הסתיו בשעות הצהריים, לגורם ההצללה השפעה חיובית. לעומת זאת, לאורך עונות החורף והאביב וברוב עונת הסתיו, לגורם ההצללה השפעה שלילית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מעיון בממצאי דו"ח ההצללה לנכס הנדון, עולה כי במקרה זה ההצללה על המבנה הקיים בעלת היבטים שליליים בלבד.

לטענת שמאי הועדה היקף ההצללה עומד בתקן הבריטי ולכן אין מקום לפצות בגין ההצללה.
במסמך מומחה ההצללה, יש התייחסות לטענה זו, ולדעת המוסדות הרלוונטיים לגבי תקן ההצללה:

2.1 - יש לציין כי, במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) ליהנות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.

2.2 - בינואר 2001 פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה", אך מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".

2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.
גם אם היה תקן מנחה של הצללה מותרת, לא בהכרח עמידה בתנאי התקן מצדיקה לגרום להצללה במתחם חדש, בשטח של כ- 100 דונם כאשר בשלבי התכנון ניתן היה להימנע מהיצמדות לבנייה ותיקה צמודת קרקע על ידי תכנון שונה.

התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות השפעת ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום ההפחתה הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.

אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה של מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם בכ- 3 שעות, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחודשי הסתיו והאביב בנכס זה מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 3.0%.

שווי הנכס נכון למועד הקובע בהסכמת שמאי הצדדים – 3,898,000 ₪

3,898,000 ₪ X 0.03 (הפסד שווי)= 116,940 ₪ נכון למועד הקובע

<u>ריכוז ערכי הפגיעה:</u>

בגין הפסד מרכיב הנוף	- 134,655 ₪
בגין הפסד מרכיב של פרטיות	- 194,900 ₪
בגין השפעת גורם ההצללה	- 116,940 ₪
סה"כ הפסד שווי	446,495 ₪

כל הערכים נכונים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 5303.
השפעת גורמי הפגיעה מתחילים כבר במועד אישור התכנית הפוגעת, במכירת הנכס גורמי הפגיעה יובאו בחשבון השווי, אולם בשל כך שבמועד הקובע, הבעלים עדיין לא נחשף פיזית לשינויים אני קובע דחייה של כ- 5 שנים בגין הציפייה במועד הקובע כי התכנית תתבצע תוך 5 שנים.

446,495 ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה, 5 שנים, 5% לשנה) = 349,829 ₪

סה"כ סכום פגיעה - 349,829 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

א. <u>השומה:</u>

אני קובע כי אומדן יריד הערך בגין תכנית 5303 לנכס ברחוב רבדים מספר 21 **מיכאל וחנה פרידמן** נאמד בכ-349,829 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231
shamaut@melochna.co.il

מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

חוו"ד אקלימית
על מבני מגורים

עפ"י ת.ב.ע.
5303
שינוי מס' 1/97 לתכנית מ/י/200

כולל התייחסות לנספח 5 לתכנית לעיל

הוכן ע"י *אינג'* אברהם (אבי) מילר יוני - 2013

מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

תוכן העניינים	עמוד
1.0 – כללי	4
2.0 – התייחסות המוסדות הרלוונטיים לנושא ההצללה	7
3.0 – ההצללות	8
3.1 – נתוח ההצללות	9
3.1.1 – ההצללה בקיץ	9
3.1.2 – ההצללה באביב/בסתיו	10
3.1.2.1 – רבדים 7	10
3.1.2.2 – רבדים 11	11
3.1.2.3 – רבדים 13	11
3.1.2.4 – רבדים 15	12
3.1.2.5 – רבדים 17	13
3.1.2.6 – רבדים 19	13
3.1.2.7 – רבדים 21	14
3.1.3 – ההצללה בחורף	15
3.1.3.1 – רבדים 7	15
3.1.3.2 – רבדים 11	16
3.1.3.3 – רבדים 13	17
3.1.3.4 – רבדים 15	18
3.1.3.5 – רבדים 17	18
3.1.3.6 – רבדים 19	19
3.1.3.7 – רבדים 21	20
4.0 – אקלים	20
4.1 – רמות קרינה גלובליות	21
4.2 – רמות טמפרטורה	22
4.3 – רמות עננות	22
5.0 – סיכום ומסקנות	24
רשימת טבלאות:	
טבלה – 1 : נתוני החלקות המוצללות	5
טבלה – 2 : נתוני גובה המבנים (ב-מ') המצלים (על החלקות בטבלה 1 לעיל)	6
טבלה – 3 : נתוני עוצמת הקרינה ב- %	21
טבלה – 4 : נתוני ירידת הטפרטורה ב- %	22
טבלה – 5 : נתוני עליית רמת העננות ב- %	23
נספחים:	
נספח – 1 : הערות על הדוח ההצללה שבוצע – נספח 5 ל- ת.ב.ע.	א'
נספח – 2 : הבסיס לביצוע ההצללות	ד'
נספח – 3 : ההצללה בקיץ (21 ליוני) בשעה 09:00	ה'
נספח – 4 : ההצללה בקיץ (21 ליוני) בשעה 12:00	ו'
נספח – 5 : ההצללה בקיץ (21 ליוני) בשעה 15:00	ז'
נספח – 6 : ההצללה באביב/סתיו (21 למרץ/ספטמבר) בשעה 09:00	ח'
נספח – 7 : ההצללה באביב/סתיו (21 למרץ/ספטמבר) בשעה 12:00	ט'
נספח – 8 : ההצללה באביב/סתיו (21 למרץ/ספטמבר) בשעה 15:00	י'
נספח – 9 : ההצללה בחורף (21 לדצמבר) בשעה 09:00	יא'
נספח – 10 : ההצללה בחורף (21 לדצמבר) בשעה 12:00	יב'
נספח – 11 : ההצללה בחורף (21 לדצמבר) בשעה 15:00	יג'

מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

חוות דעת מומחה

שם המומחה: אברהם (אבי) מילר

אני הח"מ אבי מילר - יועץ ומתכנן עירוני סביבתי, אקולוגי ואקוסטי, נתבקשתי על ידי מנחם מלוכנא – שמאי מכריע, שמונה כשמאי מייעץ בנוגע לתביעה של התובעים לירידת ערך המקרקעין הנבדקים, להתייחס להשפעות ההצללות על דיירי הבתים המוצלים (להלן הדיירים) - פירוט בהמשך), לחוות את דעתי המקצועית בנוגע להצללות והשפעתן האקלימית שתחולנה לאור תכנית ת.ב.ע. 5303 שינוי מס' 1/97 לתכנית מ/י/200 כולל התייחסות לנספח 5 לתכנית לעיל

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ומצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר, דין חוות דעת זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי:

בשנת 1978 סיימתי תואר ראשון - B.A. בגיאוגרפיה - חד חוגי (מורחב) באוניברסיטת חיפה. התמחותי היא בתחום הגיאוגרפיה העירונית.

בשנת 1982 סיימתי את למודי התואר שני - M.Sc. בפקולטה לארכיטקטורה במחלקה לתכנון ערים ואזורים בטכניון.

בשנת 1987 סיימתי השתלמות בשמאות מקרקעין ביחידה ללמודי חוץ בטכניון.

בשנת 2000 סיימתי השתלמות (מיוחדת בת 128 שעות) של המשרד לאיכות הסביבה בנושא רעש מכבישים וביצוע תחזיות רעש על פי תוכנת TNM.

בשנת 2002 סיימתי השתלמות באוניברסיטת תל אביב והוסמכתי על ידם וע"י משרד המשפטים כמגשר מוסמך.

פרטי נסיוני המקצועי:

החל משנת 1979 עבדתי במשרדי אדריכלים שונים בתכנון תכניות בנין ערים - תכניות מפורטות, מתאר מקומיות ומתאר ארציות.

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

בנוסף לעיל עבדתי בסקטור הציבורי בתפקידי ניהול שונים אשר כללו:

א - מנהל מחלקת בנין ערים בעיריית נתניה. תפקידי שם כלל בין השאר: הכנת תכניות בנין ערים ברמות השונות, בדיקת תכניות בנין ערים, טיפול בקידום התכניות, תכניות איחוד וחלוקה,חוות דעת והערכת דוחות שמאי מקרקעין, הדרכה והנחיית מתכננים, הכנת תיקי בנין לועדה המקומית לתכנון ולבניה, הכנת דוחות אד הוק, השתתפות בועדות שונות בעירייה ועוד.

ב - מנהל היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקווה בתפקיד אשר כלל: בחינת תכניות בנין ערים ברמות השונות תוך בחינת השלכות והשפעות סביבתיות. במסגרת זו הוכנו דוחות אד הוק, כן הוכנו ובוצעו על ידי מדידות רעש, דוחות וחוות דעת בתחום האקוסטי, סיורים במפעלים, השתתפות בועדת בנין ערים של העיריה, ועדת התנועה העירונית ועוד.

ג - עוזר וממלא מקום מהנדס המועצה ברמת השרון בתפקיד אשר כלל:

אחראי וממונה על המחלקות: בנין ערים, רישוי על הבניה, פיקוח על הבניה, מדידות, תשתיות ניקוז, ביוב, מים, תאורה, תיאום בין המועצה בתחומים הללו לבין רשויות חיצוניות – משרדי ממשלה הנוגעים לענין, מתכננים, חברות כגון:בזק, חברת החשמל, טל"כ, משרד הבטחון, רשות המסילות/הנמלים ועוד.

ד - פרסום מאמרים מקצועיים: בירחון "הביוספירה" - ירחון המשרד לאיכות הסביבה, בכתב העת "תכנון סביבתי" - כתב עת מקצועי בתחום התכנון העירוני והסביבתי, בירחון "ירוק כחול לבן" כתב עת של כלל הגופים בארץ העוסק באיכות הסביבה, בירחון "אקלים טון" וכן מאמרים רבים בעתונות היומית.

ה - החל משנת 1987 הנני בעל משרד עצמאי העוסק בתחום של תכנון עירוני וסביבתי, הכנת חוות דעת סביבתיים לתכניות: מתאר, מפורטות וכיו"ב תסקירי השפעה על הסביבה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשמ"ב - 1982, ביצוע מדידות רעש וזיהום אויר, הערכות לכך, התייחסות לתקנות הבטיחות בעבודה - תנאים פיזיקליים ותנאי אקלים במקומות עבודה ואחרים, הכנת דוחות וחוות דעת בתחומים לעיל, יעוץ בתחומים לעיל וכן בנושאי איכות הסביבה (אקלים, הצללה, רוחות, רעש, אויר, השלכות סביבתיות מתנועה וכיו"ב) לרשויות מקומיות, למשרדי הממשלה בהם: השיכון, הבטחון, האנרגיה והחינוך, לחברות כגון: טבע, סונול, קואופ ועוד, מפעלים, חברות בניה, קבלנים, חברות לפיתוח, לגופים אד - הוק וכיו"ב וכן מדידות ריח וזיהום אויר.

ו - בעבר שמשתי כמרצה במרכז הבניה הישראלי ו- במישל"ב בנושא האקוסטיקה למהנדסי ומנהלי מע' מיזוג אויר.

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 03 - 6471674, טל': 03 - 6471737, 054 - 4426672
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

ז - בשנת 1989 נפל בזכותי לקבל את פרס יו"ר הכנסת לאיכות החיים על פעילות וולונטארית בתחום איכות הסביבה והחיים בכלל ובפתח תקווה בפרט.

ח - בנוסף לעיל הנני חבר בועד רובע צפון מזרח בתל אביב המייצג את תושבי 14 שכונות בתחומים: התכנון העירוני, איכות הסביבה, מערך התנועה וההשלכות הסביבתיות.

<u>חבר באגודות ובארגונים הבאים:</u>

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים מס' 90642.
חבר בהסתדרות המהנדסים מס' 32975.
חבר באיגוד לתכנון סביבתי בישראל.
חבר ב- א.י.ל.ה.: איגוד ישראלי ליעוץ וניהול סביבתי.
חבר באיגוד ב- International Regional Science Associatio.
ד"ר כבוד מ: New York Academy of Science על פעילותי הוולנטארית.
בעבר מוסמך משרד העבודה ל- מדידות רעש גיהותי במפעלים (הסרתי את פעילותי במשרד).
חבר בועד המנהל (בעבר מיום היוסדה) של האיגוד האקוסטיקאים בישראל וממיסדיה.
מומלץ המשרד לאיכות הסביבה לביצוע מדידות רעש.
מוסמך המשרד לאיכות הסביבה לביצוע מדידות רעש מכבישים.
מוסמך המשרד לאיכות הסביבה לביצוע מדידות ריח.
ספק מאושר ע"י משרדי: השיכון, החקלאות, החינוך, הפנים והבטחון כיועץ בתחומים הבאים:
אקוסטיקה, הצללות, אקלים ומיקרואקלים, בדיקת תכניות, גיאוגרפיה, תכנון ערים וסביבה.
מוסמך אוניברסיטת תל אביב ומשרד המשפטים לגישור.
מוסמך משרד המשפטים כעד מומחה בתחומי האקוסטיקה וסביבה לעיל.

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

1.0 - כללי:

1.1 - הצבת המבנים נעשתה ע"ג נספח מס' 4 (תכנית קווי בנין) ל- ת.ב.ע. 5303 שינוי מס' 1/97 לתכנית מ/י/200, בה מופיעים:

- קונטור המבנים
- טופוגרפיה
- קנה מידה
- כיוון צפון

1.2 - הצבת גובה המבנים (ממספר 5 עד 12) בוצע עפ"י נספח 2 ל- ת.ב.ע. לעיל, עפ"י התקנון לתכנית, וכן שאר המבנים (ממספר 14 ועד 20) הוצבו ביחס לגובה 00 של המגורים במגרש 307 (נתון 00 מתוך תיק הבנין הינו 778.8 מ') מאחר ובנין זה נקבע כבסיס הצבת כל המבנים.

לדוגמא: גובה 00 של המבנה במגרש 307 הינו 778.8 וגובהו (ללא הגג) 10.44 מ', ונתון בתיק הבנין כי בחלקה 313 גובה 00 הינו 783.83 מ', אזי חלה הגבהה (של השטח – בסיס) במגרש 313 ביחס לבנין המגורים בחלקה 307 של 5.03 מ' כדלקמן:

783.83 – 778.8 = 5.03

פירוט של העמדת המבנים מופיעים בטבלאות: 1 ו- 2 בהתאם.

מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 03 - 6471674, טל': 03 - 6471737, 054 - 4426672

E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

טבלה – 1: נתוני החלקות המוצלות

שם בעלים	חלקה	מס' תיק בנין	גובה 00 (עפ"י נתון בתיק הבנין)	גובה המבנה ב: מ'	גובה הקרקע ביחס לחלקה 307	פנות
ברקאי + כץ	321	79/168	789.92	6.28 גג 2.7	+11.1	מז' מע'
סלמנסון*	317	77/692	788.55	5.5 גג 2.7	+8.55	מע'
ביקסון + ג'אנו	315	86/618	784.88	8.2 גג 2.7	+6.08	מז' מע'
כהן ר.	313	83/630.4	783.83	6.1	+5.03	ד'
כהן ת.	311	87/328	782.50	6.1 גג 4.2	+3.7	מע'
האוזמן* + ניסים { + קאופמן }	309	89/1013	780.80	10.54 גג 3.0	+2.0	עליון מז' מע'
עזורי + פרידמן	307	89/156	778.8	10.44 גג 3.1	0.0	מז' מע'

** ארבעה כיווני אויר*

מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054

E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

טבלה – 2: נתוני גובה המבנים (ב-מ') המצלים (על החלקות בטבלה 1 לעיל):

מס מגרש	גובה 00 (עפ"י חתכים ב-נספח 2)*	גובה נתון עפ"י ת.ב.ע.	גובה ביחס לחלקה 307 (778.8)	גובה הצבה בתוכנת ההצללה**
5	782.5	11.5	+3.7	+15.2
6	782.5	11.5	+3.7	+15.2
7	782.5	11.5	+3.7	+15.2
8	782.5	11.5	+3.7	+15.2
9	780.5	11.5	+1.7	+13.2
10	778.5	11.5	-0.3	+11.2
11	776.5	11.5	-2.3	+9.2
12	773.5	11.5	-5.3	+6.2
14	771	34.0	-7.8	+26.2
15	771	34.0	-7.8	+26.2
16	771	34.0	-7.8	+26.2
17	766	67.0	-12.8	+54.2
18	777	40.0	-1.8	+38.2
19	783	40.0	- 4.2	+35.8
20	788	40.0	+9.2	+49.2

***לכל מבנה במגרשים: 5 עד 12 נוספו 5.0 מ' בגין גג עפ"י החתך בנספח 2 ל- ת.ב.ע.**

****לכל מבנה במגרשים: 14 עד 20 נוספו 3.0 מ' בגין חדר מכונות על גג הבנין**

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

1.3 - תוכנת ההצללה בה בוצעו ההצללות הינה: SketchUp Pro V- 6, כאשר התוכנה מאפשרת הצבת נתונים המתייחסים ל: ישראל וכן ספציפית לעיר ירושלים {מיקום מדויק של קווי אורך ורוחב (נספח – 2)}.

1.4 – ההצללות (מלאות או חלקיות) נבדקו בכל עונות השנה, מאחר ואין הבדל בזויות השמש בין אביב לסתיו, הוצגו למעשה כל עונות שהינן: אביב/סתיו, קיץ וחורף, כאשר ההתייחסות להצללות יפורטו בהמשך.

1.5 - ההצללות יוצגו בשעה 09:00 (אם כי בקיץ אור השמש מתחיל בזריחה בשעה 04:34 ומסתיימת בשעה 18:43), בשעה 12:00 ושעה 15:00.

1.6 - במבנים המתוכננים נקבע גובה 00 בהתאם לנתונים המופיעים בנספח מס' 4 ל- ת.ב.ע. שצוינה לעיל, וכן בנספחיה כגון: נספח 2 ל- ת.ב.ע. לעיל. במקרים בהן אין נתונים על גובה 00 של המבנים, אלה נקבעו עפ"י קו הגובה העובר במרכזו של המבנה המוצע.

עלי לציין כי כל הנזכר לעיל משמשים כבסיס להכנת חוות דעת זו, וכן נתונים נוספים אשר יצויינו בהמשך.

2.0 - התייחסות המוסדות הרלוונטיים לנושא ההצללה:

2.1 - יש לציין כי, **במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" הנחיותיו כיום ממבנים גבוהים המטילים צל, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) להינות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב.**

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

2.2 - <u>בינואר 2001</u> פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, **<u>מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה",</u>** אך **<u>מאוחר יותר (לא ידוע התאריך) ההמלצות אומצו ע"י רשויות ומחוזות של המשרד לאיה"ס, בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות. כן ציין הדוח כי "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".</u>**

<u>2.3 - כיום - (2013) המשרד להגנת הסביבה נמנע מהוצאת הנחיות הצללה, בה טוען כי "אין מדיניות אחידה ואין קריטריונים. המשרד נערך לקבוע כאלה אולם לאור ריבוי המשימות הדבר יקרה כנראה רק בשנה הבאה", מאידך נותן "חופש" בחירה הן לרשויות והן למחוזות לקבוע את ההנחיות ו/או קריטריונים לכך.</u>

2.4 - בסמוך לבתי המגורים קיימים עצים – ברושים אשר חלקם בגובה המבנים ואף מצלים על הבתים, כך למשל בין רבדים 7 ל- רבדים 9 קיימים ברושים, מדרום לרבדים 9 שני עצים, והחל מרבדים 15 ועד רבדים 21 (כולל) קיימים עצים.

אין אנו העוסקים בניתוח דוחות הצללה מתייחסים להצללה של עצים אלה, מאחר ולא ניתן להשליך את ההצללות מהעצים היות ולעיתים העץ נשיר, חולה, נע ברוח, נשבר, לא ניתן להעלותו במדוייק על תוכנה כלשהי בדומה למבנה וכיו"ב, עקרונית אין העץ שווה למבנה מצל.

<u>3.0 - ההצללות:</u>

מסלול השמש בשמים משתנה במשך שעות היום ושונה אף בעונות השנה, כתוצאה מכך משתנה זוית הפגיעה של קרינת השמש על קירות המבנים ובהתאם לכך נוצרות הצללות המשתנות בכיוונים על פי מיקום השמש המשתנה במהלך היום, בהתאם לכך משתנים אף האורכים של הצללות אלה על סביבתן.

להצללה הנגרמת ע"י מבנים קיימים היבטים הנוגדים זה לזה. בקיץ וכן לעיתים בתחילת הסתיו בשעות הצהרים, בתנאי החום והקרינה בארץ להצללה קיים יתרון בכך שהינה מצילה על משטחים הקולטים חום כגון: אספלט, קירות מבנים, שטחים מרוצפים וכיו"ב, אשר כתוצאה מכך הטמפרטורה המקומית הסביבתית יכולה לרדת אף בלמעלה מ- 3.0 מ"צ ומצמצמת שימוש באנרגיה לקירור, כלומר, מומלץ לתכנן ולצמצם קרינת שמש ישירה וליצור הצללות נרחבות.

מאידך בעונת החורף ובאביב, לקרינת השמש קיים יתרון הגורם לחימום פאסיבי, ההצללה במקרה זה מהווה חיסרון אשר בא לידי ביטוי בהגדלת שימוש האנרגיה, הן לתאורה והן לחימום וכיו"ב, במקרה זה יש לתכנן כך שתימנע הצללה בין המבנים לבין עצמם ובכך ניתן למעשה לאפשר לפרט את הזכות "להשתמש" בקרינת השמש.

בחינת ההצללות לאתר חושבה עפ"י התוכנה שצויינה לעיל המתייחסת לגובה הבינוי, זוית השמש מעל קו האופק וכיוון הקרינה, כלומר, אזימוט מיקום השמש. בהתאם לכך נבדקו ההצללות לשלושה מצבים בשנה, מאחר ואין הבדל בזויות השמש בין אביב לסתיו, כאשר ההצללות מוצגות לשלוש שעות מייצגות: 09:00, 12:00 ו- 15:00, ואף מעבר לשעות אלה בהן קיים אור שמש במשך היום.

3.1 - נתוח ההצללות:

3.1.1 - ההצללה בקיץ:

הצללה בעונת הקיץ, כאשר התאריך המייצג הינו: 21 ליוני בשעות 09:00, 12:00 ו- 15:00 (נספחים: 4,3, ו- 5)

על פי נתוח הצללות בעונה זו אין המבנים המתוכננים מצלים על בנין כלשהו מבין הדיירים בין השעות 09:00 ועד לשקיעת השמש – 18:42.

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

3.1.2 - ההצללה באביב/סתיו:

ההצללה בעונת האביב/סתיו, כאשר התאריך המייצג הינו: 21 לחודשים מרץ וספטמבר בשעות 09:00, 12:00 ו- 15:00 (נספחים: 7.6. ו- 8).

על פי ניתוח הצללות בשעות: 09:00 ו- 12:00 אין הצללה על בתי הדיירים, החל משעה 15:20 מתחילות ההצללות כפי שיפורטו בהמשך:

3.1.2.1 - רבדים 7 (משפ' כץ, צידו הדרומי והמערבי של הבנין, משפ' ברקאי, צידו הדרומי והמזרחי של הבנין):

משפ' ברקאי – צד דרום ומזרח של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים*
16:35	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:40		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	

***לא סופקו נתונים**

משפ' כץ – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים*
16:15	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:45		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	
17:05		מתחילה על קיר מערבי עד השקיעה - 17:47	

***לא סופקו נתונים**

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

3.1.2.2 - רבדים 11 (משפ' סלמנסון, צידו הדרומי והמערבי של הבנין):

משפ' סלמנסון – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
15:45	ההצללה מתחילה ונמשכת עד 17:47		
16:15		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	
16:23			פתחים בקיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47
16:35		מתחילה על קיר מערבי עד השקיעה - 17:47	
16:44			פתחים על קיר מערבי עד השקיעה - 17:47

3.1.2.3 - רבדים 13 (משפ' ג'אנו צידו הדרומי והמערבי של הבנין, משפ' ביקסון, צידו הדרומי והמזרחי של הבנין):

משפ' ג'אנו – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
15:45	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:15		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	
16:37		מתחילה על קיר מערבי עד השקיעה - 17:47	
16:31			פתחים בקיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47
17:00			פתחים על קיר מערבי עד השקיעה - 17:47

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

משפ' ביקסון – צד דרום ומזרח של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
15:07	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:15		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	
16:27			פתחים בקיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47

3.1.2.4 - רבדים 15 (משפ' ראובן כהן צידו המזרחי, הדרומי והמערבי של הבנין בשתי קומות – קרקע וקומה א'):

משפ' ר. כהן – צד דרום, מזרח ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
15:24	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:23		מתחילה על קיר דרומי ומערבי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	
16:40		מתחילה על קיר מערבי ונמשכת עד השקיעה – 17:47	
16:31			פתחים בקיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47
16:50			פתחים בקיר מערבי ונמשכת עד השקיעה - 17:47

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

3.1.2.5 - רבדים 17 (משפ' תוסיה כהן צידו הדרומי והמערבי של הבנין בקומות – מרתף, קומת קרקע, קומה א' ועלית גג):

משפ' ת. כהן – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
16:10	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:40		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	
16:50		מתחילה על קיר מערבי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	
16:55			פתחים בקיר מערבי ונמשכת עד השקיעה - 17:47
17:11			פתחים בקיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47

3.1.2.6 - רבדים 19 (משפ' קאופן צידו הדרומי והמערבי של הבנין, משפ' ניסים צידו הדרומי והמזרחי של הבנין, משפ' האוזמן, צידו המזרחי, הדרומי והמערבי של הבנין):

משפ' קאופמן – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
16:20	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:50		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	מתחילה על פתחים דרומיים ונמשכת עד השקיעה - 17:47
16:54		מתחילה על קיר מערבי ונמשכת עד השקיעה – 17:47	
16:55			מתחילה על פתחים מערביים ונמשכת עד השקיעה – 17:47

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

משפ' ניסים – צד דרום ומזרח של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
15:45	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:40		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	מתחילה על פתחים דרומיים ונמשכת עד השקיעה - 17:47

משפ' האוזמן – צד דרום, מזרח ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
17:08		מתחילה על קיר דרומי ומערבי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	מתחילה על פתחים דרומיים ונמשכת עד השקיעה - 17:47
17:12			מתחילה על פתחים מערביים ונמשכת עד השקיעה - 17:47

3.1.2.7 - רבדים 21 (משפ' פרידמן צידו הדרומי והמערבי של הבנין, משפ' עזורי צידו הדרומי והמזרחי של הבנין):

משפ' פרידמן – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
16:32	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:36		מתחילה על קיר מערבי ודרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	
16:37			מתחילה על פתחים מערביים עד השקיעה - 17:47
16:39			מתחילה על פתחים דרומיים עד השקיעה - 17:47

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

משפ' עזורי – צד דרום ומזרח של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
15:55	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 17:47		
16:41		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 17:47	
16:46			מתחילה על פתחים דרומיים ונמשכת עד השקיעה - 17:47

3.1.3 - ההצללה בחורף:

אם צויין שההצללה בקיץ חשובה, מאידך בעונת החורף קרינת השמש הינה חיובית וחיונית הן מבחינת האור והן מבחינת חום. בנוסף בעונת החורף שעות האור מהשמש מצומצמות משמעותית בהשוואה לקיץ, כך שרמת חיוניות הקרינה והאור מהשמש משמעותיים ביותר בעונת החורף.
הצללה בעונת החורף הינה כאשר התאריך המייצג הינו: 21 לחודש דצמבר בשעות 09:00, 12:00 ו- 15:00 (נספחים: 10,9, ו- 11).
על פי ניתוח הצללות בשעה 09:00 אין הצללה על הגינות או המבנים, אך החל משעה 09:50 מתחילות ההצללות כפי שיפורטו בהמשך:

3.1.3.1 - רבדים 7 משפ' כץ, צידו הדרומי והמערבי של הבנין, משפ' ברקאי, צידו הדרומי והמזרחי של הבנין):

משפ' כץ – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים*
14:32	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
15:20		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	
15:40		מתחילה על קיר מערבי עד השקיעה - 16:35	

***לא סופקו נתונים**

מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

משפ' ברקאי – צד דרום ומזרח של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים*
14:05	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
14:45		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	

לא סופקו נתונים

<u>3.1.3.2 - רבדים 11 (משפ' סלמנסון, צידו הדרומי והמערבי של הבנין):</u>

משפ' סלמנסון – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
13:30	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
14:25		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	
14:40			פתחים בקיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35
14:50		מתחילה על קיר מערבי עד השקיעה - 16:35	
14:55			פתחים על קיר מערבי עד השקיעה - 16:35

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

3.1.3.3 - רבדים 13 (משפ. משפ. ג'אנו צידו הדרומי והמערבי של הבנין, משפ. ביקסון, צידו הדרומי והמזרחי של הבנין):

משפ' ג'אנו – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
12:15	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
13:30		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	
14:07			פתחים בקיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35
15:00		מתחילה על קיר מערבי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	
15:15			פתחים על קיר מערבי עד השקיעה - 16:35

משפ' ביקסון – צד דרום ומזרח של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
12:20	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
13:35		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	
13:50			פתחים בקיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

3.1.3.4 - רבדים 15 (משפ. ראובן כהן צידו המזרחי, הדרומי והמערבי של הבנין בשתי קומות – קרקע וקומה א'):

משפ' ר. כהן – צד דרום, מזרח ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
12:45	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
13:45		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	
14:00			פתחים בקיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35
15:10		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה – 16:35	
15:12			פתחים בקיר מערבי ונמשכת עד השקיעה - 16:35

3.1.3.5 - רבדים 17 (משפ. משפ. תוסיה כהן צידו הדרומי והמערבי של הבנין בקומות – מרתף, קומת קרקע, קומה א' ועלית גג):

משפ' תוסיה – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
13:08	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
14:12		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	
15:05		קיר מערבי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	פתחים בקיר דרומי ומערבי ונמשכת עד השקיעה - 16:35

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 03 - 6471674, טל': 03 - 6471737, 054 - 4426672
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

3.1.3.6- רבדים 19 (משפ. קאופן צידו הדרומי והמערבי של הבנין, משפ. ניסים צידו הדרומי והמזרחי של הבנין, משפ. האוזמן, צידו המזרחי, הדרומי והמערבי של הבנין):

משפ' קאופמן – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
13:00	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
14:15		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	מתחילה על פתחים דרומיים ונמשכת עד השקיעה - 16:35
15:20		מתחילה על קיר מערבי עד לשקיעה - 16:35	
15:32			מתחילה על פתחים מערביים עד לשקיעה - 16:35

משפ' ניסים – צד דרום ומזרח של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
13:10	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
14:00		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	מתחילה על פתחים דרומיים ונמשכת עד השקיעה - 16:35

משפ' האוזמן – צד דרום, מזרח ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
15:39		מתחילה על קיר דרומי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	
15:40		מתחילה על קיר מערבי ונמשכת עד השקיעה - 16:35	
15:42			מתחילה על פתחים דרומיים ונמשכת עד השקיעה - 16:35
15:44			מתחילה על פתחים מערביים ונמשכת עד השקיעה - 16:35

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

3.1.3.7 - רבדים 21 (משפ. פרידמן צידו הדרומי והמערבי של הבנין, משפ. עזורי צידו הדרומי והמזרחי של הבנין):

משפ' פרידמן – צד דרום ומערב של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
13:30	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
14:40		מתחילה על קיר דרומי עד לשקיעה - 16:35	
15:15			מתחילה על פתחים דרומיים עד לשקיעה - 16:35
15:45		מתחילה על קיר מערבי עד לשקיעה - 16:35	מתחילה על פתחים מערביים עד לשקיעה - 16:35

משפ' עזורי – צד דרום ומזרח של הבנין

שעה	חצר/גינה	קיר חיצוני	פתחים
13:25	ההצללה מתחילה ונמשכת עד השקיעה - 16:35		
14:10		מתחילה על קיר דרומי עד לשקיעה - 16:35	
14:50			מתחילה על פתחים דרומיים עד לשקיעה - 16:35

4.0 - אקלים

פרט להצללות קיימים אספקטים מטאורולוגיים נוספים, אשר להם השלכות על אור ורמות הקרינה, בדומה להשלכות של הצללה כפי שמפורט בהמשך.

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 03 - 6471674, טל': 03 - 6471737, 054 - 4426672
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

4.1 - רמות הקרינה הגלובלית:

רמות הקרינה משקפות את עוצמת קרינת השמש במשך שעות היממה ובהתאם לעונות/חודשי השנה המתייחס לנתונים מאטלס ישראל לאקלים לתחנה המטאורולוגית בירושלים - עטרות, שהינה התחנה המטאורולוגית הרלונטית.

אם נתייחס לחודשים יוני/יולי, בהן עוצמת הקרינה הינה 100%, ונתייחס לחודשים: נובמבר דצמבר וינואר, בהן עוצמת הקרינה פוחתת, יתקבלו הנתונים הבאים:

טבלה - 3: נתוני עוצמות הקרינה* ב- %.
מתוך אטלס ישראל לאקלים לתחנה המטאורולוגית בירושלים - עטרות, שהינה התחנה המטאורולוגית הרלונטית.

שעה	עוצמת הקרינה (קלוריות /סמ"ר)-סה"כ שעתי (ירידה ב- %)			
	יולי	*נובמבר*	*דצמבר*	*ינואר*
09-10	58 (100)	24.0 **(58.6)**	16.0 **(72.4)**	19.0 **(67.2)**
12-13	84 (100)	52.0 **(38.1)**	40.0 **(52.4)**	42.0 **(50.0)**
15-16	70 (100)	34.0 **(51.4)**	27.0 **(61.4)**	28.0 **(60.0)**

לאור נתונים אלה ניתן לראות כי בעונת החורף ובמיוחד בחודש דצמבר והחודשים הצמודים לו, גם אילו היתה השמש מקרינה על חלון החדר הדרומי, אזי עוצמתה פוחתת במידה ניכרת ומשמעותית (למעלה מ- 50% מהעוצמה).

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

לירידת עוצמת הקרינה יש להוסיף את ירידת הטמפרטורות בעונות החורף והאביב/סתיו לעומת הקיץ, אשר להן נדבך נוסף על רמות החימום. ירידת הטמפרטורות בחורף יורדת בשיעור של 65.2% לעומת הקיץ בממוצע היומי - בין החודשים החמים: יולי ואוגוסט לחודש הקר: ינואר.

4.2 - רמות הטמפרטורה:

אם נתייחס לחודשים יולי ואוגוסט (שהינם החודשים החמים בירושלים), ונתייחס לנתון בו הטמפרטורה הינה 100%, אזי בהשוואה לחודשים האחרים: נובמבר, דצמבר וינואר, רמת הטמפרטורה יורדת, להלן הנתונים הבאים:

טבלה - 4: נתוני ירידת טמפרטורה* ב- %.
מתוך אטלס ישראל לאקלים לתחנה המטאורולוגית בירושלים - עטרות, שהינה התחנה המטאורולוגית הרלונטית.

חודשים יולי/אוגוסט	עוצמת ירידת הטמפרטורה (ממוצע יומי) (ב - %)		
	נובמבר	*דצמבר*	*ינואר*
23^0 100%	**14.2^0 (38.3)**	**9.6^0 (58.3)**	**8.0^0 (65.2)**

4.3 - רמות העננות:

בנוסף לעיל יש לציין אף את רמת העננות בעונות השונות ובמיוחד בחורף, עננות זו השפעתה הינה ירידה ב: רמות הקרינה, רמת הטמפרטורה ורמת האור בכללותו, דהיינו נתון נוסף שיש לקחת בהתייחסות להצללה.

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

אם נתייחס לחודש יולי, בו רמת העננות הינה מינימלית, דהיינו הינה 100% להשואה, כך שאם נתייחס לחודשים האחרים: נובמבר, דצמבר וינואר בהן רמת העננות עולה, יתקבלו הנתונים הבאים:

טבלה - 5: נתוני עלית רמת העננות* ב- %.
מתוך אטלס ישראל לאקלים לתחנה המטאורולוגית בירושלים - עטרות, שהינה התחנה המטאורולוגית הרלונטית.

שעה	עלית עוצמת/רמת העננות (ב- %)			
	יולי	*נובמבר*	*דצמבר*	*ינואר*
08	1.6 (100)	**2.9** **(81.3)**	**4.0** **(150)**	**3.9** **(96.1)**
11	0.8 (100)	**3.2** **(300)**	**4.3** **(437.5)**	**4.4** **(450)**
14	0.8 (100)	**3.4** **(325)**	**4.8** **(500)**	**4.7** **(487.5)**

מתוך נתונים אלה ניתן לראות כי בעונת החורף קיימת הצללה טבעית שמקורה בעננות, רמת עננות זו מגיעה לשיאה בחודשים נוב' עד ינואר ועולה במאות % בהשוואה לקיץ – שגם בו קיימת הצללה טבעית שמקורה בעננות, אם כי נמוכה בהשוואה לחורף. עליה זו ברמות העננות בחורף הינה משמעותית ביותר בירושלים, בהשואה למישור החוף, דהיינו ירושלים מעוננת בחורף יותר ממישור החוף.

כל הנתונים לעיל שמופיעים בטבלאות הללו מ- 3 עד 5 לעיל), ממחישים את ההשפעות המטאורולוגיות הנוספות הקיימות באופן טבעי, דהיינו ללא ההצללה, המשמעות הינה כי בחורף בעת ההצללה המקסימאלית, קיימים נתונים מטאורולוגיים נוספים - עננות, רמת קרינה נמוכה, טמפרטורה נמוכה, אשר להם השלכות על צריכת אנרגיה ואור.

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

יש לציין כי גם בימים של עננות בשעות היום בעונת החורף, עוצמתה משתנה, כך שגם בימים בהם קיימת עננות בחורף עדיפה זו על פני הצללה מבנין שכן, עקב פיזור האור והחזרי אור בחלל.

5.0 - סיכום ומסקנות:

5.1 - עפ"י ה- ת.ב.ע המתוכננת לעיל, אין השלכות של הצללה בקיץ על הבתים שצויינו לעיל. מאידך קיימת הצללה בשאר העונות: אביב, סתיו וחורף על הבתים של הדיירים ברח' רבדים אשר צויינו לעיל.

5.2 - להלן סיכום של מדגם משך ההצללה לאביב/סתיו ביום 21 למרץ/ספט' וכן ליום 21 דצ' (על הגינה, קירות הבית, על הפתחים ודודי השמש פירוט יתר לעיל) ועד לשקיעת השמש כדלקמן:

משפחה:	רח' רבדים מס':	משך ההצללה בשעות ודקות:		
		אביב	סתיו	חורף
ברקאי	7	1:12	1:12	2:30
כץ	7	1:32	1:32	2:03
סלמנסון	11	2:02	2:02	3:05
ביקסון	13	2:40	2:40	4:20
ג'אנו	13	2:02	2:02	4:15
ראובן כהן	15	2:23	2:23	3:50
תוסיה כהן	17	1:37	1:37	3:27
האוזמן	19	0:39	0:39	0:56
קאופמן	19	1:27	1:27	3:35
ניסים	19	2:02	2:02	3:25
עזורי	21	1:52	1:52	3:10
פרידמן	21	1.11	1.11	3:05

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 03 - 6471674, טל': 03 - 6471737, 054 - 4426672
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

5.3 - המשמעות של ההצללה בעונות המעבר- אביב וסתיו וכן בעונת החורף, הינה עליה בצריכת האנרגיה, הן לחימום והן לתאורה בקרב הבתים ברח' רבדים לעיל כאשר עפ"י הטבלה לעיל מציגה משך ההצלות ליום אחד מייצג (טבלה לעיל) באביב, בסתיו ובחורף, לפיו משך הצללה נע בין כ- 40 דקות (בבית בו משך ההצללה הנמוך ביותר) לכ- 4:30 שעות (בבית בו משך ההצללה הארוך ביותר) ביום הספציפי – 21 מרץ/ספטמבר ו- 21 דצמבר באותה השנה, זאת כאשר קודם לכן, דהיינו ללא המבנים המתוכננים כלל לא היתה הצללה.

5.4 - עלי לציין כי כל השעות לעיל אינן מתייחסות להשפעות האקלימיות הנוספות, כפי שצויינו בחוו"ד, כגון: עננות, עוצמות קרינה וכיו"ב.

אינג' אברהם (אבי) מילר

מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 6110102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 1

הערות על דוח ההצללה - נספח 5 שנערך ל- ת.ב.ע. 5303 (לאו דווקא בסדר ההופעה):

בדוח ההצללה אין נתונים אם בוצעו ההתאמות כפי שמפורטים בהמשך:

1. לא מצויין ק.נ.מ. בתשריטי ההצללות (קנה מידה).
2. גובה 00 של מבנה כלשהו (קיים או מוצע).
3. מעקה בגובה 1.1 מ' בקונטור הבנין.
4. חדר מכונות על גג המבנה.
5. לא מצויין באיזו תוכנה בוצעה ההצללה.
6. לא מצויין אם התוכנה תואמת לישראל
7. לא מצויין אם התוכנה תואמת לעיר ירושלים.

8. במבוא לדוח מצויין כי גובה המגדל (המבנה במגרש 17) גובהו 77.0 מ' אך בתקנון ה-ת.ב.ע. גובה המבנה במגרש 17 הינו 67.0 מ'.

9. לא נבדקו הצללות של המבנים במגרשים: 5 עד 12 על מבני המגורים שמצפון להם (בתי המתלוננים), אלא, הוצג חתך של מבנה אקראי אחד שהינו בית המגורים ברבדים 13, לא רק שהטופוגרפיה משתנה בין רבדים 7 ל- 21 (בהן המתנגדים), אלא, קיים שוני מהותי בין מבני המגורים המוצלים.

10. קיים שוני מהותי ומשמעותי בקונטור/צורת מבני המגורים המתוכננים בין צורתם בנספח 5 ל- ת.ב.ע. לאלה המופיעים בנספח מס' 2 לתכנית 5303.

11. בע"מ לדוח ההצללה שהוכן מצויין כי הרצת המודל נעשתה "**ללא התחשבות בטופוגרפיה ובמבנים האחרים**".

12. הטבלאות 4.1 ו- 4.2 לדוח אינן רלוונטיות עקב ההשלכות האקלימיות הנוספות, כן הדוח התבסס על התקנות הבריטיות שאינן רלוונטיות לישראל ואשר נדחו ע"י משרד הפנים – מנהל התכנון וכן לא אומצו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

13. בעבר בשנות ה- 80 המשרד לאיה"ס (כולל משרד השיכון) התייחס להצללות לשלוש שעות מייצגות: 09:00, 12:00 ו- 15:00, דהיינו בין השעות 09:00 ל- 15:00 במשך היום, **והמתייחס להצללה על הפתחים – חלונות, מרפסות ודלתות וכן על קולטי דוד השמש).**

14. **במסמך של המשרד לאיה"ס מ- 1998 "לקראת פיתוח בר קיימא בישראל" שינה המשרד לאיה"ס את הנחיותיו הנוגעות להצללה ממבנים גבוהים, לאפשר לדיירי מבנים אלה - (אשר עליהם מוטל צל) להינות מקרינת שמש בעונת החורף, במשך ארבע שעות בפתחים הדרומיים, ו/או במשך שעתיים בכל אחד מהפתחים הפונים למזרח ולמערב. הנחיות אלה היו בתוקף עד לכ- 2005.**

15. **בינואר 2001** פורסם ע"י מוסד הטכניון דוח המשקף המלצות תכנוניות למבנים גבוהים בהם השלכות הצללה, **מנהל התכנון ציין כי "הדוח אינו מהווה הנחיה המלצה"**, כן מציין **מנהל התכנון "לא ניתן לאמץ הנחיות תכנון ממקומות אחרים, לתכנון בישראל".**

16. **מאוחר יותר (לאחר שנת 2001, לא ידוע התאריך) הורחבו ואומצו המלצות אלה ע"י חלק מ- רשויות (לרבות עירית ירושלים) ומחוזות (לרבות מחוז ת"א) של המשרד לאיה"ס,** בהן התייחסות להצללה על מבנים עירוניים – במרכז העיר ושולי העיר, על שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים פתוחים בין בניינים, כולל חצרות פרטיות או משותפות.

17. **בניגוד לאמור לעיל, בנספח 5 ל- ת.ב.ע. (אשר הוכן בדצמבר 1999 שהינו דוח ההצללה), מצויין כי "התקנות הבריטיות אומצו לשימוש ע"י המחלקה לאיה"ס בעירית ירושלים".**

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

18. כל נתוני האחוזים של ההצללה המופיעים בנספח 5 ל- ת.ב.ע. למעשה אינם מציגים את משמעות ההצללה, מאחר והמציאות יכולה להשתנות משמעותית עקב רמות העננות, כך למשל ניתן להתייחס ל: רמת העננות בחורף בירושלים – טבלה 5 לעיל.

19. לאור האמור לעיל חוו"ד – נספח 5 ל- ת.ב.ע. אינה תואמת את הבינוי של ת.ב.ע. 5303 וכן הבינוי הקיים והמושפע מהצללת המבנים הללו עליהם, בנוסף ולמעשה אף לא ניתן לבדוק אותה עקב אי הימצאותן של נתוני הבסיס לביצוע ההצללות.

בניגוד לאמור לעיל דוח הצללה אשר בוצע על ידינו, כולל את כל הנתונים החסרים שצויינו לעיל כגון:

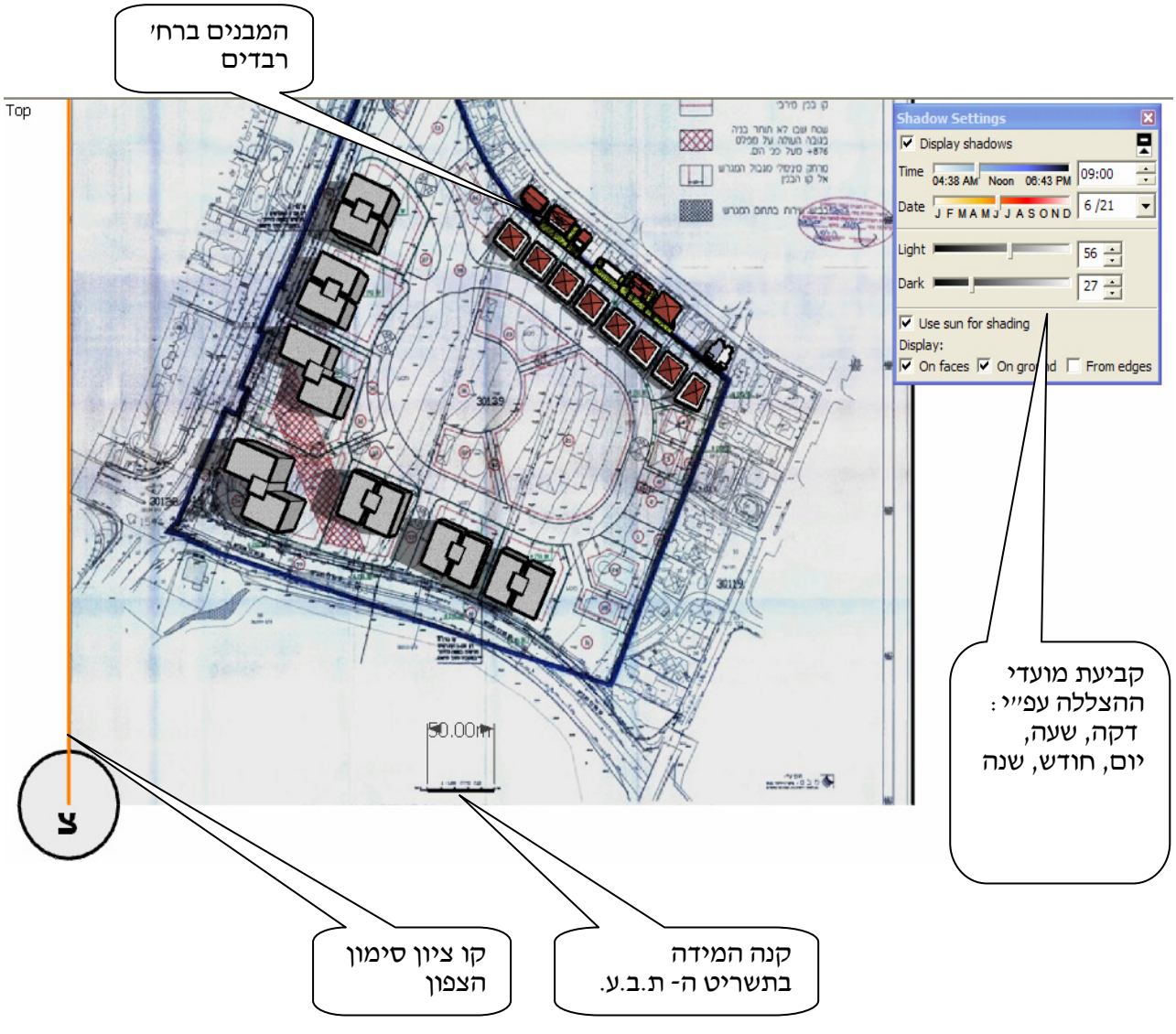
נתוני 00 של תיקי הבנין ברח' רבדים
התייחסות לטופוגרפיה של המבנים המתוכננים
התייחסות לטופוגרפיה של המבנים ברח' רבדים
נתוני קנה מידה
התאמת גובה המבנים המתוכננים עפ"י ה- ת.ב.ע. 5303
הוספה של מעקה בגובה 1.1 בקונטור המבנים המתוכננים
הוספת חדר מכונות על גג המבנים המתוכננים
תוכנת הצללה התואמת לישראל
תוכנת הצללה התואמת לעיר ירושלים
התייחסות להצללה של המבנים (של המתנגדים) ברח' רבדים

מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 2

הבסיס לביצוע ההצללות (כפי שהועלה בתוכנת ההצללה)



מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 3

ההצללה בקיץ (21 ליוני) בשעה 09:00:



מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 4

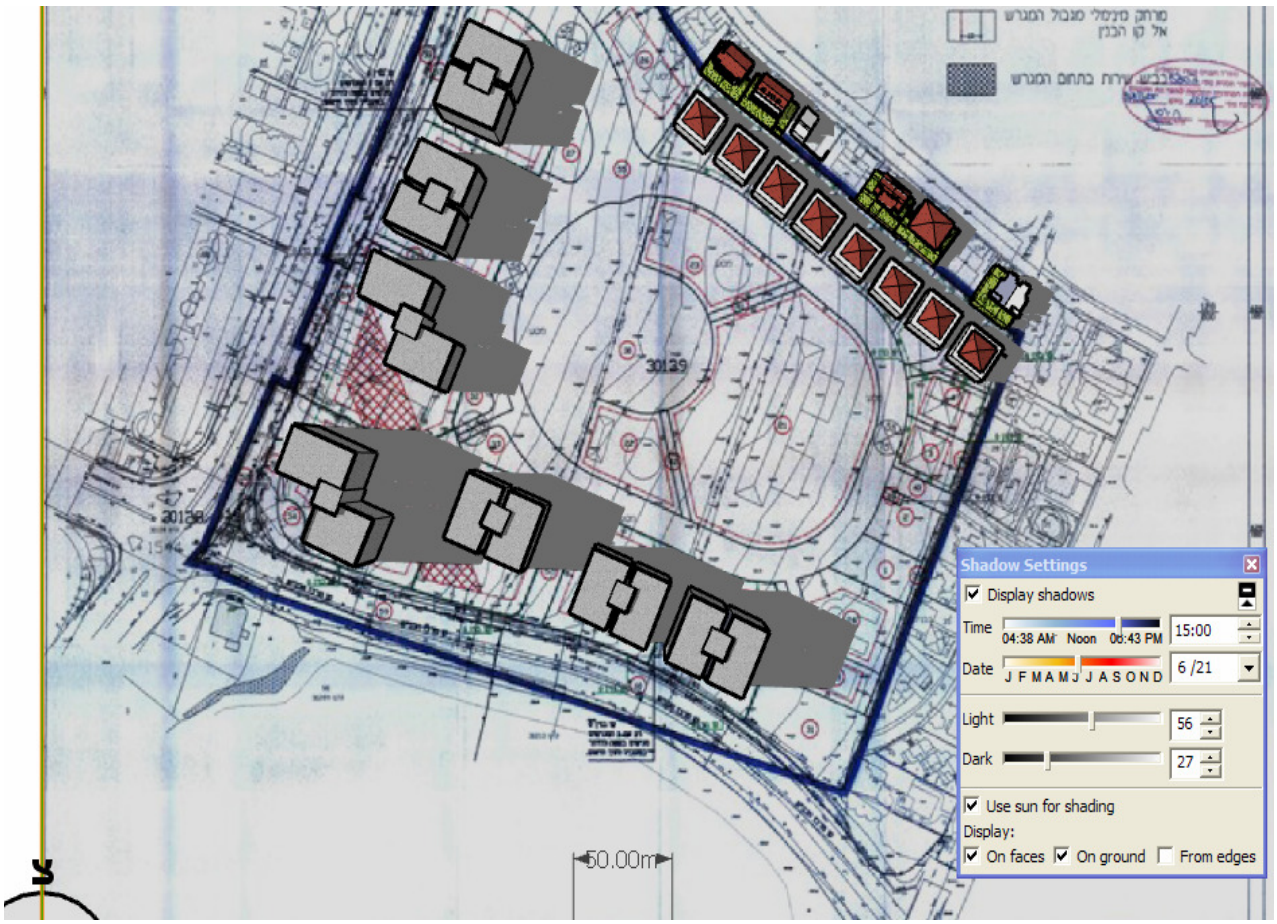
ההצללה בקיץ (21 ליוני) בשעה 12:00:



ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 5

ההצללה בקיץ (21 ליוני) בשעה 15:00:



מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 6

ההצללה באביב/סתיו (21 למרץ/ספטמבר) בשעה 09:00:



מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 7

ההצללה באביב/סתיו (21 למרץ/ספטמבר) בשעה 12:00:

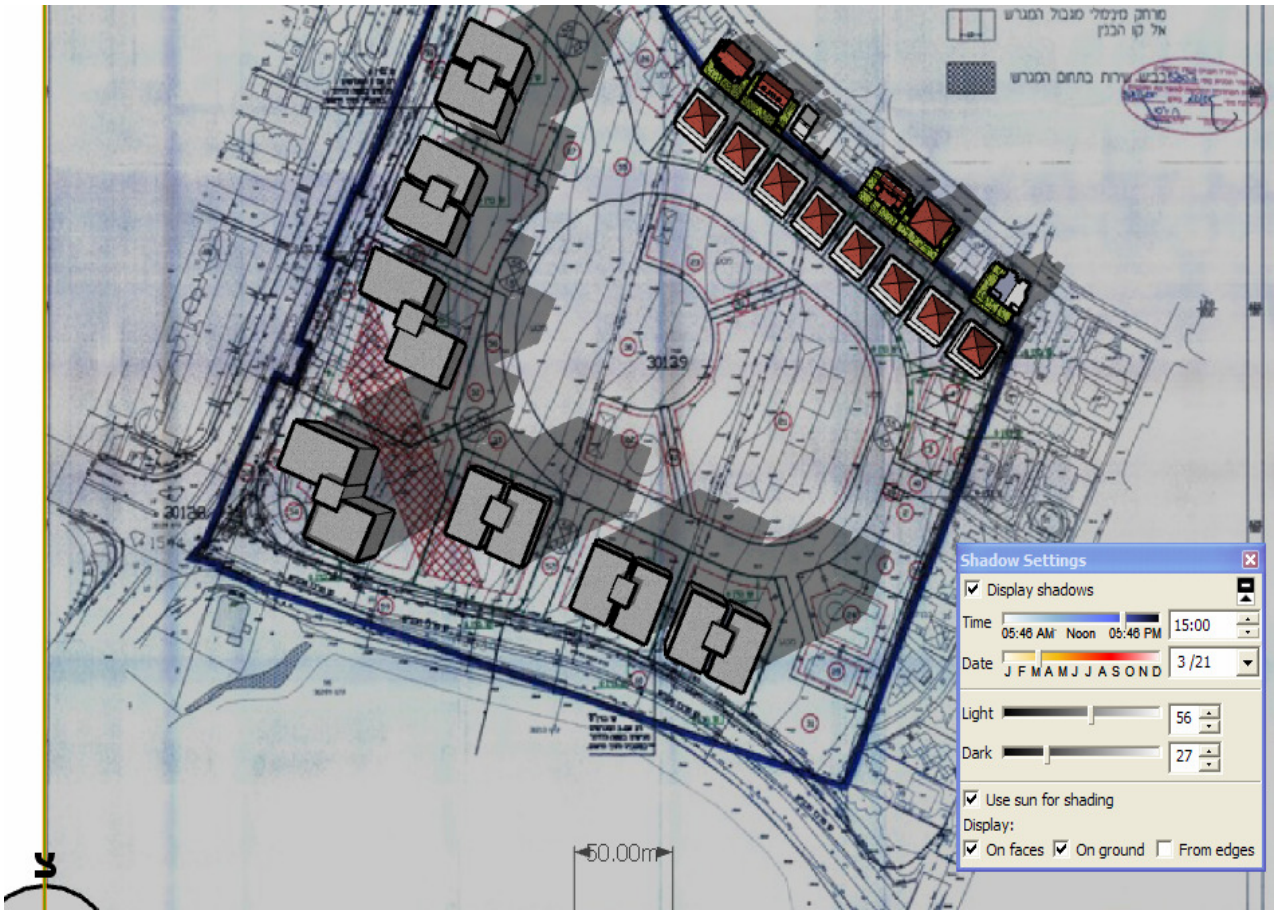


מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 8

ההצללה באביב/סתיו (21 למרץ/ספטמבר) בשעה 15:00:

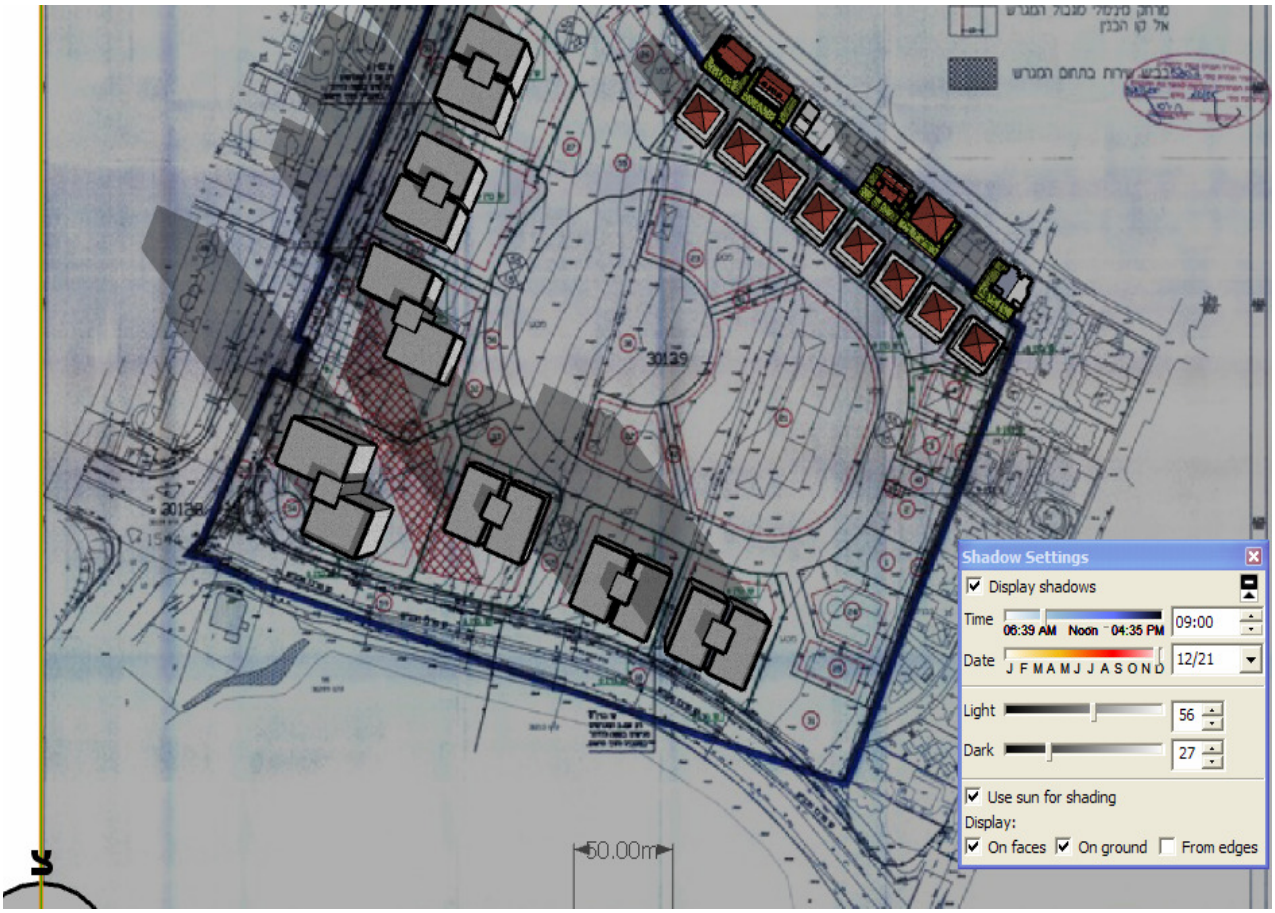


מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 9

ההצללה בחורף (21 לדצמבר) בשעה 09:00:

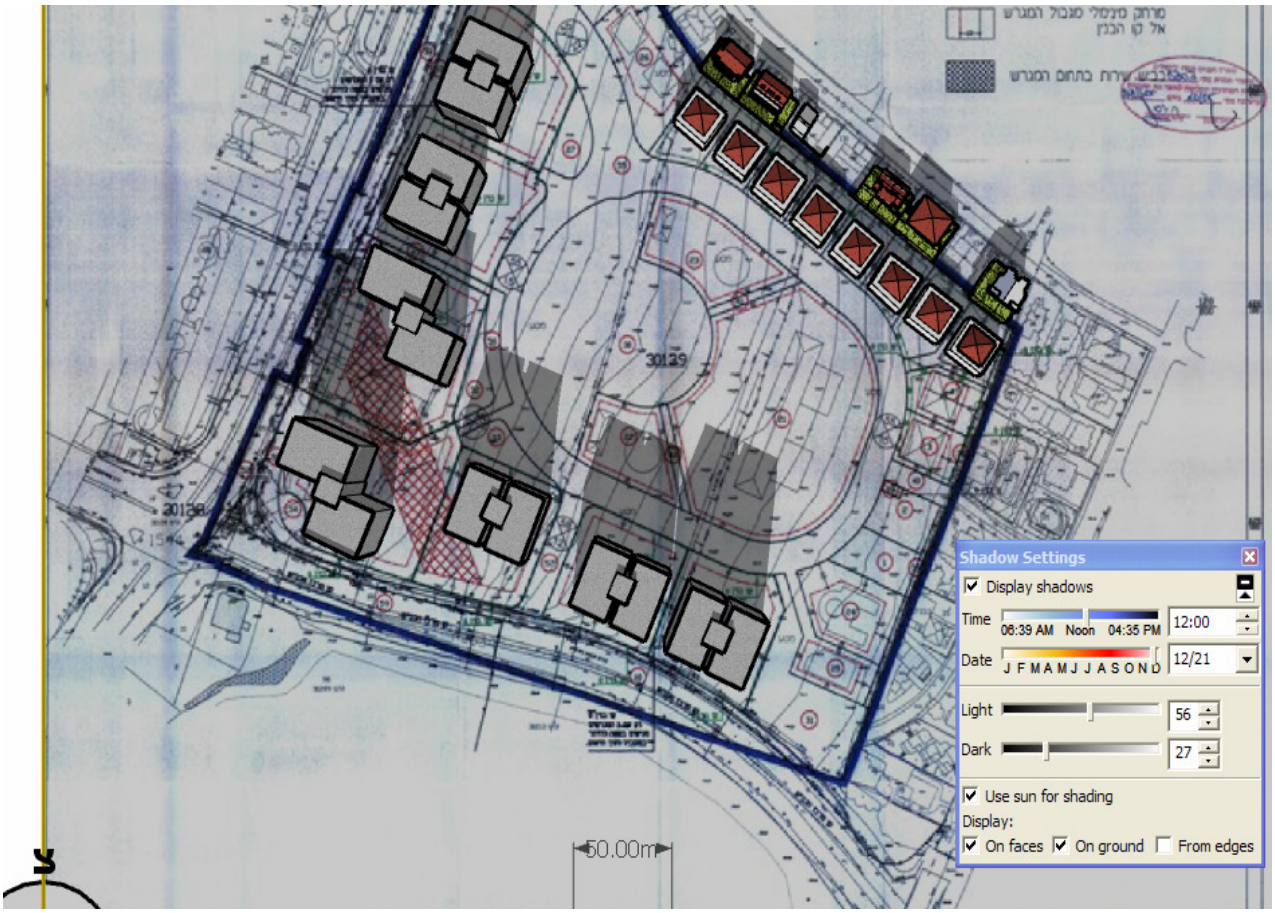


מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 10

ההצללה בחורף (21 לדצמבר) בשעה 12:00:



מיר"ב- יעוץ ותכנון: עירוני, סביבתי, אקולוגי ואקוסטי

ת.ד. 10262 תל אביב 61102, טלפקס' 6471674 - 03, טל': 6471737 - 03, 4426672 - 054
E Mail: avimill@gmail.com Web: http://www.acoustic4u.com

נספח - 11

ההצללה בחורף (21 לדצמבר) בשעה 15:00:

