שומה מייעצת לעניין פגיעה במקרקעין

לפי סעיף 197 לחוק התו"ב

בערר מס' גב/91004/0723

עקב אישורה של גב/מק/636

גוש 6167 חלקה 633 תתי חלקות 13 ו-14

רח' השניים 1, שכונת בורוכוב, גבעתיים

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 14 מאי, 2026
מספר מינוי: 1872-2025
מספרנו: 689.שומה מייעצת

לכבוד,
ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב
בדוא"ל telavivphh@iplan.gov.il

העוררים, אלי אורפלי ואח'
באמצעות השמאי, מר מוטי מערבי
בדוא"ל maaravis@bezeqint.net

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
באמצעות השמאים, מר צבי רון ומר מאור סבג
בדוא"ל zron@zviron.com

ג.א.נ.

שומה מייעצת לעניין פגיעה במקרקעין

לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בערר מס' גב/91004/0723

עקב אישורה של גב/מק/636

גוש 6167 חלקה 633 תתי חלקות 13 ו-14

רחוב השניים 1, שכונת בורוכוב, גבעתיים

בהתאם להוראות ס' 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מייעצת לעניין שבנדון. בתאריך 16/11/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאֵי הצדדים ומשתתפים נוספים[1], אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

התבקשתי לקבוע האם נגרמה פגיעה למקרקעין בגין אישורה של גב/מק/636.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

06/03/2019 – יום פרסום תכנית גב/מק/636 ברשומות.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י ח"מ ביום 17/10/2025. ביקור נוסף בדירות העוררים ובנוכחותם נערך ביום 11/03/2026.

[1] מטעם העוררים: מר מוטי מערבי, שמאי מטעם העוררים; עו"ד שלומי מערבי ב"כ העוררים; גב' זהבה גורן העוררת, מר חנוך גורן העורר, מר אלי אורפלי העורר.

מטעם המשיבה: מר צבי רון, שמאי, מטעם המשיבה; מר מאור סבג שמאי ממשרד צבי רון; עו"ד יונתן הראל ב"כ המשיבה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	2 יח"ד דופלקס גג		
גוש:	6167		
חלקה (בחלק):	633		
שטח החלקה בשלמות:	938 מ"ר		
תתי חלקות:	13	;	14
שטח רשום[2]:	137.67 מ"ר[3]	;	129.24 מ"ר[4]
מיקום:	רח' השניים 1, גבעתיים.		

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס שבנדון ממוקם ברחוב השניים 1 פינת רחוב אהרון גולדשטיין, בשכונת בורוכוב, בעיר גבעתיים.

5.2. רחוב הינו רחוב פנימי דו סטרי המקשר בין הרחובות אהרון גולדשטיין ממערב ורחוב בלוך ממזרח.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[2] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים.

[3] שטח זה כולל מחסן בשטח 4.33 מ"ר. בנוסף ישנן הצמדות של חניה בשטח 28.1 מ"ר ומרפסת לא מקורה בשטח 49.56 מ"ר.

[4] שטח זה כולל מחסן בשטח 4.76 מ"ר, בנוסף ישנן הצמדות של חניה בשטח 38.25 מ"ר ומרפסת לא מקורה בשטח 64.84 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. תתי חלקות 13+14 בחלקה 633 בגוש 6167 בשטח של 938 מ״ר, צורת החלקה רגולרית דמוית מרובע. לחלקה הנדונה חזית דרומית לרחוב השניים וחזית מערבית לרחוב אהרון גולדשטיין באורך של כ-30 מ׳.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – מרכז מסחרי ״friendly בורוכוב״ הכולל מסחר בקומת הקרקע ומרפאות ומשרדים בקומות העליונות.

מדרום – חזית לרחוב השניים ומעברו מבנה מגורים.

ממזרח – מתחם גני ילדים.

ממערב – חזית לרחוב אהרון גולדשטיין ומעברו מבנה מגורים.

6.3. מושא השומה מהווה את תתי חלקות 13 ו-14, שתי דירות דופלקס גג הממוקמות בקומה הרביעית ובקומה החמישית (קומת הגג), שטחן הרשום הינו 137.67 מ״ר ו-129.24 מ״ר בהתאמה.

תמונת חזית הנכס לרח׳ השניים



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

<u>תכניות רלוונטיות לחוות הדעת בחלקה מושא השומה:</u>

7.1. תכנית **גב/390/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5299 מיום 23/05/2004.

הנכס מושא השומה סווג ל"אזור מגורים מיוחד – ד-1".

מטרת התכנית – שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד, לשצ"פ ולשפ"פ תוך הגדלת סה"כ שטחים לציבור. שינוי יעודי שצ"פ ומבנה ציבור מתחת לשצ"פ, לשפ"פ ולאזור מגורים מיוחד. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד למבנה ציבור.

הוראות התכנית – על החלקה מושא השומה יחולו הוראות תכנית גב/390 – בבניין קימות 13 דירות.

קומות מעל הכניסה הקובעת –	4 + עמודים
קומות מתחת לכניסה הקובעת –	1
סה"כ דירות –	13
סה"כ שטח עיקרי –	1,300 מ"ר
שטח שירות –	390 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 938 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

7.2. תכנית מס' **גב/353/ו**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15/02/2005.

מטרת התכנית – הגדלת חדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר במטרה לאפשר שיפור באיכות הדיור בדירות שבקומות העליונות.

<u>תכניות שחלות בגו"ח 6167/632:</u>

7.3. תכנית **גב/390/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5299 מיום 23/05/2004.

הנכס בגו"ח 6167/632 סווג ל"אזור מסחרי".

מטרת התכנית – שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד, לשצ"פ ולשפ"פ תוך הגדלת סה"כ שטחים לציבור. שינוי יעודי שצ"פ ומבנה ציבור מתחת לשצ"פ, לשפ"פ ולאזור מגורים מיוחד. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד למבנה ציבור.

הוראות התכנית – באזור מסחרי ומשרדים סה"כ שטח עיקרי 2,700 מ"ר כולל 400 מ"ר לאטריום, בבניין בן 3 קומות מתוכן קומת משרדים אחת. סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת 1,200 מ"ר ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 5,500 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

השימושים המותרים הינם בהתאם לתכנית גב/390, השימושים המותרים לתוספת הינם משרדים ו/או מרפאות ובתי קפה.

קומות – 3 קומות מעל מפלס 0.0 (מתוכם קומת משרדים אחת) + 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

7.4. תכנית **גב/498**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5876 מיום 04/12/2008.

מטרת התכנית – שינוי שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, הגדלה מ-5,500 מ״ר ל-7,380 מ״ר.

7.5. תכנית מס׳ **גב/מק/636**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8138 מיום 06/03/2019.

מטרת התכנית – תוספת זכויות בניה במגרש בייעוד מסחר ומשרדים, לצורך תוספת קומה חלקית בחלקו הצפוני של המבנה הקיים וקביעת הוראות בינוי.

עיקרי הוראות התכנית – תוספת 492 מ״ר שטח עיקרי, שינוי בגובה ומס׳ קומות, תוספת קומה חלקית מעל 3 הקומות הקיימות.

השימושים המותרים – בהתאם לתכנית גב/390 ותכנית גב/390/א: א. מכירה קמעונאית מהסוגים הבאים: סלון יופי/מספרה, תמרוקים, מצרכי רפואה, בגדים/הלבשה/אופנה, מכשירי חשמל/אלקטרוניקה/ציוד מחשבים, פרחים, כלי בית ומתנות, כלי נגינה, אופטיקה, צילום וצרכי צילום, ספרים/מכשירי כתיבה/צעצועים, טבק, בית קפה/מזנון, חנויות מוצרי מזון באישור הועדה המקומית, משרדים מסוג בעלי מקצועות חופשיים, וכן שימושים אחרים דומים שאינם גורמים מטרד ובאישור הועדה המקומית. ב. משרדים ו/או מרפאות וכן בתי קפה. ג. השימושים המותרים במרתפי החניה יהיו: חניה לציבור, מתקנים טכניים, בטחון ובטיחות, מדרגות ומעליות. בנוסף תותר אחסנה בשטח המרתף העליון ובתנאי שכל אחד מהמחסנים יוצמד למסחר אשר בקומות המסחר.

הוראות הבניה:

שטחי שירות – 1,200 מ״ר מעל לכניסה הקובעת, 7,380 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת.

שטחים עיקריים – סה״כ שטח עיקרי המיועד למסחר ומשרדים 3,192 מ״ר (כולל שטח אטריום).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מס' קומות – מעל הכניסה הקובעת 4 קומות (מתוכם עד 2 קומות משרדים. קומה 4 הינה קומה חלקית – הבינוי יותר רק בחלק הצפוני של המבנה, באזור המזרחי ככל הניתן. ככל שהחלק הצפון מזרחי אינו יכול להכיל את מלוא תוספת הבניה בהיקף של 492 מ"ר ניתן יהיה לבצע את הבינוי גם בחלק הצפון מערבי של המבנה). מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות.

קווי בניין – צידי (לכיוון מזרח) – 0, צידי (לכיוון מערב) – 6 מ', קדמי (לחזית צפונית) 5 מ', אחורי – 6 מ'.

מבנה מעליות יותר כהמשך למעליות הקיימות במיקומן הנוכחי וכן תותר בניה שתאפשר גישה אל המעליות במיקומן הנוכחי.

מרתפים – תותר בניית עד 3 קומות מרתף. לא יותרו שימושים מסחריים במרתפי החניה.

8. <u>תיק בניין:</u>

<u>להלן היתרי בניה רלוונטיים בחלקה מושא השומה:</u>

8.1. היתר בניה מס' **97000113** מיום 19/01/1997.

מהות ההיתר: הקמת בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף חניה – 13 דירות.

8.2. היתר בניה מס' **99000028** מיום 24/05/1999.

מהות ההיתר: תכנית שינויים להגדלת שטח הדירות בקומת כניסה, א', ב', ג', ד' וגג בבניין בשלבי הקמה.

8.3. היתר בניה מס' **2000000071** מיום 26/09/2000.

מהות ההיתר: שינויים בבניין מגורים קיים. תוספת יחידת דיור בקומת הכניסה כהקלה. הגדלת לובי כניסה, שינויים בדירה קיימת בקומת הכניסה.

8.4. היתר בניה מס' **20050019** מיום 13/03/2005.

מהות ההיתר: שינויים בחדר יציאה לגג ללא תוספת שטח + תוספת פרגולה מאלמנטים ניידים בבית מגורים קיים.

8.5. היתר בניה מס' **20060040** מיום 19/06/2006.

מהות ההיתר: הרחבת חדר יציאה לגג בהתאם לתב"ע גב/353/ו', הריסת פרגולה קיימת מעץ והקמת פרגולה ממתכת בבית מגורים קיים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.6. היתר בניה מס' **20070046** מיום 14/05/2007.

מהות ההיתר: תכנית שינויים לחדר על הגג ללא תוספת שטח + הקטנת פרגולה מאלמנטים ניידים בבית מגורים קיים.

8.7. היתר בניה מס' **20120156** מיום 13/12/2012.

מהות ההיתר: הרחבת חדר יציאה לגג + פרגולה מעץ + סיפוח מרפסת קיימת לדירה בבית מגורים קיים בן 5 קומות.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 11/11/2021 תתי חלקות 13 ו-14 רשומות בבעלות קק"ל.

השטח הרשום בתת חלקה 13: 137.67 מ"ר (כולל מחסן בשטח 4.33 מ"ר) בנוסף ישנן הצמדות של חניה בשטח 28.1 מ"ר ומרפסת לא מקורה בשטח 49.56 מ"ר.

השטח הרשום בתת חלקה 14: 129.24 מ"ר (כולל מחסן בשטח 4.76 מ"ר) בנוסף ישנן הצמדות של חניה בשטח 38.25 מ"ר ומרפסת לא מקורה בשטח 64.84 מ"ר.

על תת חלקה 14 רשומה הערת אזהרה לטובת 2 פרטיים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ירידת הערך כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	תת חלקה	שמאי המשיבה	שמאי העוררים
גב/מק/636	13	לא חלה ירידת ערך	₪ 420,000
	14		₪ 420,000

10.1. עיקרי עמדת מר מוטי מערבי, שמאי מטעם בעלי הנכסים (העוררים):

פגיעה קודמת במקרקעין – בשנת 2011 נערכה שומה מייעצת לפיצויים לפי סעיף 197 ביחס לתת חלקה 14 בגין פרסומה של תכנית גב/390/א'.

מהות ירידת הערך – אישור תכנית נקודתית גב/מק/636 בחלקה הצמודה מצפון (גו"ח 6167/632) באופן שפוגע בפרטיות ובנוף החלקה מושא השומה. התכנית אישרה תוספת קומה חלקית במבנה המסחרי הבנוי בחלקה הצמודה לנכס מושא השומה מכיוון צפון, תוספת זו מגדילה את ניצול השימוש בגג המסחרי הקיים לעומת גג טכני במצב הקודם, בנוסף בשל הפרשי גובה קיים נחסם המבט צפונה לנוף אורבני.

מקדם הפחתה בגין פגיעה – הביא בחשבון הפחתה כוללת בשיעור 10% מגלם את ההפחתה בגין פגיעה בפרטיות אותה העריך בשיעור 5% ואת ההפחתה בגין פגיעה בנוף אותה העריך בשיעור 5% גם כן. טען כי ניתן לאמוד את הפגיעה באמצעות שווי מקרקעין לפני אישור התכנית ושווי המקרקעין אחרי אישור התכנית אך שמדובר במערכת מצומצמת מאוד של נתוני השוואה מכיוון שהנזק נקודתי וספציפי לשני העוררים.

כתימוכין לעמדתו בגין פגיעה בנוף הפנה לפסיקה בעניין **נעמי יעקבי**[5] ולפסיקה בעניין **שלום בלכמן**[6].

כתימוכין נוסף לעמדתו בגין פגיעה חלקית בפרטיות הפנה לשומת השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 8210/11 ושומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6962/180.

התייחסות להתפתחות אורבנית – בהתייחס להתפתחות אורבנית צפויה ציין כי תכנית גב/מק/636 הינה תכנית נקודתית החלה על מבנה המסחר והמשרדים ואינה מהווה חלק מתכנון אורבני כולל אלא מהווה תוספת הנאה לבעלי חלקת המסחר בדרך של תוספת קומה חלקית.

[5] עמ"נ 48391-11-20 **נעמי יעקבי נ' ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים.**

[6] עמ"נ 24543-01-18 **שלום בלכמן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ציין כי בהחלטת הועדה המקומית בהתנגדות שהגישו בעלי הזכויות של תת חלקה 13 ו-14 כנגד תוספת הקומה החלקית הוחלט לדחות את התכנית מכיוון שהוועדה השתכנעה כי אישור התכנית עלול לפגוע בדיירים מרח' השניים 1 ע"י חסימת אור, אויר ונוף, באופן העולה על היתרון שיצמח לעיר וליזם, כתוצאה מאישור של כ-500 מ"ר שטח מסחרי, אשר התועלת הציבורית בגינה קטנה בשל תוספת שטח מסחרי קטן יחסית. היזמים הגישו ערר על החלטת הועדה המקומית ולכן הוחלט כי תוספת הבניה תהיה בחלק הצפון מזרחי של הקומה למעט מבנה המעלית.

ערכי שווי – הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪, לתת חלקה 14 הובאה בחשבון תוספת שווי בסך 120,000 ₪ בגין חניה צמודה נוספת.

חישוב שווי הנכס במצב הנכנס וירידת הערך:

תת חלקה	קומה	שטח דירה רשום	מקדם שווי דירה	שטח מרפסת צמודה	מקדם שווי מרפסת גג	סה"כ שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי רשום	שווי דירה במצב הקודם	חניה צמודה	סה"כ שווי דירה במצב הקודם
13	גג + 4	137.67	1.1	49.56	0.3	166.31	25,000	4,160,000	יז	4,160,000
14	גג + 4	129.24	1.1	64.84	0.3	161.62	25,000	4,040,000	יח + יט	4,160,000

אומדן שווי הנכס במצב החדש בהתחשב בפגיעה:

תת חלקה	קומה	סה"כ שווי דירה במצב הקודם (₪)	שווי במצב חדש (₪)
13	גג + 4	4,160,000	3,740,000.00
14	גג + 4	4,160,000	3,740,000

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר צבי רון ומר מאור סבג, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.2.1. טענה מקדימה – תכנית גב/מק/636 אושרה לאחר שהתקבל ערעור היזמים על דחיית התכנית על ידי הועדה המקומית וזאת תוך קביעת מגבלות למימוש תוספת הזכויות בחלק הצפון מזרחי של הבניין באופן שאינו מסתיר לדירות העוררים את קו האופק הנצפה במקרקעי העוררים וכן ללא פגיעה בפרטיות העוררים. הפגיעה בקו האופק המזרחי מהווה פגיעה מינימלית העומדת בהוראות סעיף 200 לחוק התו"ב. טענו כי שיעור מתחם הפגיעה הסבירה בהתאם להוראות הפסיקה נע בגבולות 1-5%.

בנוסף, טענו כי בהתאם למצב התכנוני הקודם, בטרם אישור התכנית הנדונה, ניתן היה לבצע את המבנה הנדון בתכנון שונה ותוספת קומת המשרדים כהקלה בחלקו הדרום מערבי של המבנה הנדון, בסמוך למקרקעי העוררים ולכן היה על השמאי ארז כהן (כשמאי מכריע) בשומתו בשנת 2011 להביא פגיעה זו בחשבון במסגרת בחינת הפגיעה כתוצאה מאישורה של תכנית מתאר גב/390 א'.

יתר על כן, ציינו כי במצב הקודם ניתן היה להוסיף מתקנים סלולריים ע"ג גג המבנה הקיים בחלקו הצפון מערבי הנצפה ממקרקעי העוררים תוך חסימת קו האופק.

10.2.2. פגיעה בפרטיות – טען כי הגג הינו גג טכני בעל גישה לכל המעוניין באופן המאפשר צפייה לחלונות ולדירות המבקשים לכל חפץ בכך. כמו כן ציין כי פגיעה זו נלקחה בחשבון במסגרת הכרעת השמאי המייעץ ארז כהן משנת 2011 בבחינתו את השפעת המרכז המסחרי טרם בנייתו.

10.2.3. ערכי שווי – בהתבסס על 10 עסקאות השוואה העריך שווי מ"ר בנוי רשום במועד הקובע בסך 27,000 ₪ מגלם חניה כפולה, מחסן ומרפסת גג.

10.2.4. הערכת שווי הנכסים במצב הקודם –

תת חלקה 13:

27,000 ₪/מ"ר X 137.67 = **3,270,000 ₪.**

תת חלקה 14:

27,000 ₪/מ"ר X 129.24 = 3,500,000 ₪, בתוספת חניה שלישית בשווי 100,000 ₪ מתקבל שווי הנכס במצב הקודם בסך **3,600,000 ₪.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.5. מתודולוגית בחינת ירידת הערך – טענו כי בניגוד להערכת הפגיעה באופן שרירותי בשיעור 10% ע"י שמאי העוררים, בעת בחינת הפגיעה יש לבחון את שווי הנכס במצב הקודם ובמצב החדש. טען כי הפגיעה בנכס הינה התארכות משך החשיפה הנדרש לצורך מימוש זכויות המבקשים בעסקת קונה מרצון ומוכר מרצון בשוק החופשי בתקופה של 3 חודשים בנוסף לפרק הזמן הראוי למימוש זכויות המבקשים. בהתחשב בשיעור היוון 6% לשנה, אומדן הפגיעה לתקופה הנטענת הינה בשיעור 1.5% שהינה במתחם הסבירות בהתאם להוראות ס' 200 לחוק התו"ב ולכן העוררים אינם זכאים לפיצוי.

10.3. עמדת ב"כ המשיבה עו"ד יונתן הראל:

10.3.1. הוכחת ירידת ערך – ציין כי לא הוצגו ע"י שמאי העוררים חוות דעת שמבססות את הפגיעה בנוף ובפרטיות. כמו כן ציין כי שומת העוררים אינה מבוססת על עסקאות השוואה וזאת בניגוד להלכה הפסוקה.

10.3.2. התפתחות אורבנית – טען כי מדובר בהתפתחות אורבנית רגילה ושגרתית שאינה נכנסת בגדר סעיף 197 לחוק התו"ב, טען כי בסביבת הנכס ריבוי פרויקטים של התחדשות עירונית ותוספת אוכלוסייה בהיקפים ניכרים.

10.3.3. מרכיב הפגיעה בפרטיות – סבר כי לא קיימת פגיעה בשיעור 5% בגין פרטיות, על אף האמור ציין כי במידה ותובא בחשבון פגיעה בגין הפרטיות יש לשים דגש שמדובר בתוספת שטח של משרד המאוכלס באופן מצומצם בהתאם לשעות פעילות המשרד, לעומת דירת מגורים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>החלטת ועדת ערר:</u>

בהתאם להחלטה בערר שמספרו גב/91004/0723, שהתקבלה ביום 18/08/2025 נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"העוררים טענו לפגיעה במקרקעין עקב אישור תכנית גב/מק/636 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 06/03/2019 ומטרתה הינה תוספת זכויות בניה במגרש ביעוד מסחר ומשרדים, לצורך תוספת קומה חלקית בחלקו הצפוני של המבנה הקיים וקביעת הוראות בינוי.

לאחר הדיון שקיימנו בערר התקבלה החלטת ביניים מפורטת, שבעקבותיה הצדדים הגישו השלמות טיעון.

לאחר עיון בהשלמות הטיעון הגענו לכלל מסקנה כי נדרשת חוות דעתו של שמאי מייעץ לשם הכרעה בערר.

השמאי המייעץ יתן דעתו להחלטת הביניים ולהשלמות הטיעון שהוגשו בעקבותיה.

בתוך כך נורה, כטענת העוררים כי אין להביא בחשבון במצב קודם את תכנית גב/מק/2002, זאת לאור אישורה של תכנית גב/390/א' משנת 2004, מכח פגיעתה קיבלו העוררים פיצוי.

בעניין השוואת ערכי המקרקעין נורה לשמאי המכריע לבחון קיומה או העדרה של פגיעה, ככל הניתן באמצעות עסקאות השוואה."

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>הכרעה:</u>

הנכסים שבנדון מהווים דירות גג הבנויות בקומות 4 + גג, בבניין מגורים בבניה רוויה ברחוב השניים 1 פינת רחוב אהרון גולדשטיין שבשכונת בורוכוב, גבעתיים.

במסגרת תכנית גב/מק/636 ישנה תוספת קומה חלקית לשימוש כמשרדים במבנה הממוקם בחלקה הצמודה מכיוון צפון בגו"ח 6167/332. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח הקומה החלקית המתוכננת הינו כ-492 מ"ר להקמת 5 משרדים. הנכסים מושא השומה ממוקמים מדרום לתכנית, בצמוד לקו הכחול של גב/מק/636.

נכון למועד עריכת השומה, תוספת הקומה החלקית נמצאת בשלבי הקמה.

עפ"י סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה: ***"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".***

בהתאם להחלטת ועדת ערר הנכבדה, נתבקשתי לבחון האם גב/מק/636 גרמה לפגיעה בשווי המקרקעין וככל שגרמה לפגיעה לאמוד את שיעורה, ככל שניתן באמצעות עסקאות השוואה.

12.1. <u>המצב הקודם</u> – שמאי העוררים טען כי במצב הקודם לנכסים מושא השומה ישנה פרטיות וכן נוף אורבני פתוח; שמאי המשיבה טענו כי קונה סביר היה מביא בחשבון במצב הקודם שניתן היה להקים את המבנה בתכנון שונה כך שהקומה העליונה הייתה גבוהה יותר באופן שהייתה חוסמת את הנוף. כמו כן ציינו כי הגישה לגג המבנה המסחרי הינה חופשית גם במצב הקודם וככל שישנה פגיעה בפרטיות הרי שזו קיימת גם במצב הקודם. בנוסף טענו כי ההפחתה בגין פגיעה בפרטיות ופגיעה בנוף, ככל שקיימת, הובאה בחשבון בשומת ארז כהן שנערכה בשנת 2011 בכובעו כשמאי מכריע שהעריך מהי ירידת הערך שנגרמה מאישור תכנית גב/390 א' וכי הפחתה נוספת תהווה כפל הפחתות.

בשומת ירידת הערך שנגרמה בגין אישור תכנית גב/390/א', שנערכה ע"י השמאי ארז כהן מיום 10/01/2011 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 4% בגין קרבה למבנה המסחרי וזאת, בין היתר, בהתחשב בנתונים כדלקמן:

1. המרכז המסחרי קיים במצב התכנוני הקודם. השינוי הינו בהכפלת השטח לבניה ובתוספת קומה אחת.
2. התכנית אינה מגבילה את הגובה האבסולוטי של המבנה המסחרי, לכן למרות שהתכנית מאפשרת תוספת קומה אחת, קיימת אי בהירות באשר לגובה המבנה הסופי.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כאמור לעיל, תכנית גב/מק/636 מאפשרת תוספת קומה חלקית מעבר לקומות המאושרות מכח תכנית גב/390/א'. לאור האמור, איני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי ההפחתה בגין אישור תכנית זו, ככל שקיימת, מגולמת בשומת ארז כהן. כמו כן אציין כי בהתחשב במועד הקמת תוספת הקומה מכח תכנית גב/390/א' במסגרת היתר בניה מס' 20140087 מיום 16/04/2014, איני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי יתכן שקונה סביר במועד אישור תכנית גב/מק/636 היה מביא בחשבון שהקומה העליונה של המרכז המסחרי תבנה גבוה יותר מאשר נבנתה.

כפי שעולה מפרוטוקול ועדת המשנה לתו"ב בישיבה מס' 20170010 מיום 11/09/2017 העוררים התנגדו לאישור התכנית והמשיבה אף קיבלה את התנגדותם ודחתה את אישור התכנית מכיוון שסברה כי התכנית פוגעת בהם. לאחר דחיית התכנית ע"י המשיבה הוגש ערר ע"י בעלי הזכויות וועדת הערר אישרה את התכנית בכפוף לתנאים מגבילים.

12.2. ביסוס הפגיעה, ככל שקיימת, על עסקאות השוואה – בהתייחס לבקשת ועדת הערר הנכבדה לבסס את הפגיעה ככל שניתן על עסקאות השוואה אשיב כי הפגיעה הנטענת ע"י העוררים מכח תכנית גב/מק/636 משפיעה על נכסיהם הייחודיים של העוררים בלבד ולכן עסקאות השוואה מנכסים אחרים אינן רלוונטיות על מנת להעריך את הפגיעה ככל שקיימת. יתר על כן אציין כי קיים קושי ממשי בהוכחת ירידת הערך באמצעות נתוני השוואה בשל ריבוי פרמטרים שיש להביא בחשבון על מנת לבודד את שיעור הפגיעה באופן אמפירי.

12.3. מקדם הפחתה בגין פגיעה בפרטיות ובנוף – שמאי העוררים הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% המשקף פגיעה בנוף בשיעור 5% ופגיעה בפרטיות בשיעור 5% לנכסים מושא הערר; שמאי המשיבה טענו כי אין להביא בחשבון הפחתה ממספר טעמים וככל שקיימת פגיעה הרי שזו משתקפת בהתארכות הליכי מימוש הנכסים בתקופה של כשלושה חודשים, המשקף פגיעה בשיעור של 1.5% אשר חוסה תחת הפטור מכח סעיף 200 לחוק התו"ב.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם לפסיקה עולה כי ישנם מקרים בהן ועדות הערר קבעו כי יש להביא בחשבון פגיעה בגין פרטיות ונוף של דירות גג וכי הפגיעה אינה נופלת בגבולות הסבירות מכח סעיף 200 לחוק התו"ב, כמו כן ישנם מקרים אחרים בהם נדחו תביעות על פרטיות ונוף בהן נקבע כי יש להחיל את הפטור מתשלום פיצויים בהתאם לסעיף 200 לחוק התו"ב, להלן אסקור תמצית מהפסיקה:

1. ערר בעניין **חווה אקירוב**[7] ממנו עולה בין היתר: *"העיקרון שנקבע בפסיקה, לפיו אדם צריך לצפות כי פיתוח העיר לא ייעצר על ידי סף מגרשו, מקבל ביטוי בסיכומו של דבר, גם בערכי שוק המקרקעין. מהנתונים שמובאים בפנינו עולה כי שוק המקרקעין מפנים בסופו של דבר את העובדה כי, משאושר מגדל "רב-קומות" בעיר, הרי שמדובר ב"מגדל" ולא ב"מגדלור" - הוא לא ישאר בודד ויחידי באזור לאורך זמן, ועל כל הקונה בו דירה לקחת זאת בחשבון. בוודאי ובוודאי כך, מאז שאמרה הפסיקה את דברה במפורש בעניין זה".*

2. ערר בעניין **חממי משה וארז**[8] ממנו עולה: *"בעניין זה מצאנו לציין כי מקובלת עלינו עמדת העוררים כי ירידת ערך של 6% או 8% ובסה"כ בסכום כספי של כחצי מיליון ₪, אין לראותה כפגיעה זניחה במיוחד כאשר שמדובר בנכס פרטי למגורים".*

3. ערר בעניין **שאול ורויטל דוד**[9] ממנו עולה: *"ירידת הערך שבעניינו היא בת 2% ולכאורה היא ירידת ערך בת אחוזים בודדים בלבד ומוכנים אנו להניח כי לא כל פגיעה בת 2% היא בת פיצוי, גם אם היא מתורגמת לכדי הסכום בו עסקינן.*

ואולם, כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, שיעור הפגיעה אינו חזות הכל.

בנסיבות המקרה, מדובר בדירת גג, אשר פרטיותה היא אלמנט דומיננטי בה. מדובר בבקשה ספציפית להיתר על פי תמ"א 38 המשליכה באופן ישיר על נכסים מעטים בלבד ועל כן נזקה ממוקד ואינו מתפזר, ופגיעתה נקודתית.

נציין כי אין חולק כי האינטרס הציבורי הגלום בה של חיזוק מפני רעידות אדמה והקמת ממ"דים הוא אינטרס בעל חשיבות רבה לאור היבטי הבטיחות והביטחון. ולכך יש להוסיף כי הדבר אף תואם את מגמת ציפוף הבניה וניצולה המיטבי של הקרקע בטבורה של עיר.

---

[7] ערר 95193/07 **חווה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, ניתן ביום 30/05/2010.

[8] ערר 9001-02-20 **חממי משה וארז נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון**, ניתן ביום 23/12/2023.

[9] ערר רג/92003/0720 **שאול ורויטל דוד נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן**, ניתן ביום 17/03/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

*כפי שציינה ועדת הערר בעניין **גל** בסיפת ההחלטה, בה הכירה בפטור על פי סעיף 200 לחוק בגין פגיעה של כ-1% משווי הנכס בגין תוספת קומה אחת על פי התמ"א, הרי שאין משמעות ההחלטה היא כי בכל מקרה ומקרה של ירידת ערך עקב אישור בקשה להיתר מכוח תמ"א מתקיימים התנאים לפטור מתשלום פיצויים.*

בנסיבות המקרה הנוכחי ולאחר ששקלנו את מכלול הנסיבות ובכלל זה את היקף הבינוי שאושר בבניין (שאינו בן קומה אחת בלבד) את טיב הנכס בו עסקינן (דירת גג שאלמנט הפרטיות הוא מרכיב משמעותי בה) ובשים לב לשיעור הפגיעה (כ-2% המסתכמים לסכום שאינו מבוטל עבור אזרח מן השורה) אנו סבורים כי שיקולי הצדק נוטים למתן הפיצוי ולא למתן פטור ממנו. אין הצדקה כי בעוד שאת התועלות הגבוהות מאישור הפרויקט משיאים בעלי הזכויות והיזם שמתקשר עמם, הרי שבנזק ישא צד ג' – הם העוררים.

כלל שיקולים אלה מטים את הכף שלא לפטור את הוועדה המקומית מתשלום פיצוי.

לטעמנו, קביעת פיצוי במקרה הנוכחי אינה בבחינת אלמנט מרתיע או מצנן, אלא מתבקש מכלל הפיצוי הקבוע בסעיף 197 לחוק".

4. ערר **אייל ושרון פרוסט**[10] שם קבעה ועדת הערר הנכבדה כי על המשיבה לפצות בגין ירידת הערך של דירת הגג בהתאם לשומה המייעצת.

מביקור שערכתי בדירות הנדונות ובסביבתן וכן לאחר שבחנתי תצלומי אוויר וכן תצלומי עבר, אני סבורה כי אכן קיימת פגיעה בתמונת הנוף ובפרטיות. במצב הקודם מפלס הגג נהנה מפרטיות מלאה ומפלס הדירה בקומה הרביעית נהנתה מפרטיות רבה, במצב החדש קומת המשרדים החדשה משקיפה ישירות למפלס הכניסה של דירות העוררים (הקומה הרביעית) וכן ישנה פגיעה בפרטיות במפלס הגג. בהתאם למאפייני נכסי העוררים ולמבנה המסחרי והמשרדים ועפ"י ניסיוני המקצועי, אני סבורה כי קונה סביר היה מביא בחשבון הפחתה משוקללת בגין פגיעה בפרטיות הנכסים ובתמונת הנוף בשיעור של **כ-5%.**

[10] ערר מס' 9006/0618 **אייל ושרון פרוסט נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב ואח'**, ניתן ביום 23/04/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12.4. ערכי שווי – שמאי העוררים העריך שווי מ״ר בנוי בסיסי בסך 25,000 ₪, הביא בחשבון מקדם 1.1 מכיוון שמדובר בדירות גג ואת שטח מרפסות הגג במקדם בשיעור 0.3. לתת חלקה 14 הביא בחשבון תוספת שווי של 120,000 ₪ מכיוון שיש לה חניה צמודה נוספת ביחס לתת חלקה 13, שווי זה נקבע בהתבסס על עסקאות השוואה רבות מסביבת הנכס; שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 27,000 ₪ (מגלם חניה כפולה, מחסן, מאפייני הנכס ומרפסת גג) לתת חלקה 14 הביאו בחשבון תוספת שווי של 100,000 ₪ מכיוון שיש לה חניה צמודה נוספת.

בחנתי את עסקאות ההשוואה הרבות שהוצגו ע״י שמאי הצדדים אני סבורה כי שווי מ״ר בנוי מתואם למועד הקובע ולמאפייני הנכס כדירות גג בעיר גבעתיים ששטחן בגבולות של כ-129-138 מ״ר הינו בסך של **27,000** ₪. אביא בחשבון את מרפסות הגג במקדם בשיעור **0.3** ושווי חניה נוספת לתת חלקה 14 תובא בחשבון בסך **100,000** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

13.1. סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה המתווה את גבולות התביעה: ***"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".***

13.2. בעת אומדן הפגיעה החלקה במקרקעין שבנדון לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, עקב אישור תכנית גב/מק/636, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

13.2.1. מיקום המקרקעין בשכונת בורוכוב, בעיר גבעתיים.

13.2.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

13.2.3. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

13.2.4. המבנה הבנוי, שטחו, גילו ומצבו התחזוקתי.

13.2.5. מאפייני המקרקעין טרם אישור תכנית גב/מק/636 ולאחריה.

13.2.6. זכויות בעלות.

13.2.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

13.2.8. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בסמוך למועד הקובע, ובהתאמה לנכס מושא השומה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>תחשיב יריידת הערך:</u>

תת חלקה	קומה	שטח דירה רשום (מ"ר)	שטח מרפסת צמודה (מ"ר)	מקדם שווי אקוי' מרפסת גג	סה"כ שטח אקוי'	שווי מ"ר בנוי רשום (₪)	שווי דירה במצב הקודם (₪)	פגיעה משוקללת	שווי דירה במצב חדש (₪)	יריידת ערך (₪)
13	גג + 4	137.67	49.56	0.3	152.538	27,000	4,118,526	5%	3,912,600	205,926
14	גג + 4	129.24	64.84	0.3	148.692	27,000	4,114,684	5%	3,908,950	205,734

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

15. <u>חוות הדעת:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי הפגיעה שנוצרה בנכסים מושא השומה בגין אישורה של תכנית גב/מק/636 למועד קובע 06/03/2019, הינה כדלקמן:

גוש	חלקה	תת חלקה	סכום ירידת הערך
6167	633	13	₪ 205,926
6167	633	14	₪ 205,734

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL