א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

שומה מייעצת בנושא :

בחינת הפגיעה במקרקעין

לפי סעיף 197 לחוק התו"ב

בנכס הנמצא בחלקה 893 בגוש 3945

רחוב בילינסון 3, שכונת "כצנלסון",

ראשון לציון

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

לכבוד:

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

העוררים: **משה וארז חממי**
באמצעות גב' עינת כרובי, שמאית מקרקעין
דוא"ל: einat-kr@zahav.net.il

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון
באמצעות גב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
דוא"ל: Galit@atsil.co.il

ג.א.נ,

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

1. מטרת השומה:

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

כללי:

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

1.2. הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן "המשיבה") מיום 19/12/2019[1], שערכה גב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין.

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

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

1.3. בתאריך 08/12/2022 נערך דיון באמצעות שיחת ZOOM[2] בהשתתפות שמאי הצדדים ועוה"ד של הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

2. המועד הקובע לשומה[3]:

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

3. מהות התביעה:

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

4. פרטי המקרקעין של הנכסים:

1.2. פרטי הנכס הנפגע[4]:

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

1.3. פרטי הנכס הפוגע[5]:

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

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

[4] הנכס שלכאורה נפגע יקרא להלן "הנכס הנפגע".

[5] הנכס שלכאורה פוגע יקרא להלן "הנכס הפוגע".

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

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

5.1. **העוררים** : חממי משה וארז.

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

5.3. **<u>עיקרי ההליכים</u>:**

- לבניין הפוגע ניתן היתר בנייה מס' 201600521 ביום 20/12/2016.
- ביום 20/02/2019 הגישו העוררים לוועדה המקומית תביעת פיצוי על סך של 800,000 ₪[6] בגין ירידת ערך הנכס כתוצאה מאישור הפרויקט לחיזוק בניין מגורים בן 4 קומות ותוספת 3 קומות מלאות וקומה רביעית חלקית עפ"י תמ"א 38, תביעה הנתמכת בחוו"ד של השמאית גב' עינת כרובי מיום 17/02/2019.
- ביום 12/01/2020 החליטה ועדת משנה לרישוי ותכנון בישיבה מס' 2020001 לדחות את התביעה בהסתמך על חוו"ד השמאית של גב' גלית אציל לדור מיום 19/12/2019.
- הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון לדחות את תביעתם של העוררים לפיצוי ובקשה למינוי שמאי מייעץ.
- לקבל את בקשת העוררים למינוי שמאי מייעץ לאחר שהוכח כי העוררים עומדים בנטל המוטל עליהם ברמה הראשונית והלכאורית הנדרשת למינוי שמאי מייעץ.

5.4. **<u>הנחיות הוועדה לשמאי המייעץ</u>:**

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

6. תיאור הנכס והסביבה:

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

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

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

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

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

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

7. מצב משפטי:

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

7.1. **הנכס הנפגע:**

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

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

הסכם שיתוף מיום 03/02/2010:

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

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

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

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

7.2. **הנכס הפוגע:**

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

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

7.3. **החלטת ועדת הערר לתו"ב פיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז בערר רל/9001/0220 מיום 04/04/2022:**

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

8. מצב תכנוני:

8.1 תוכניות מאושרות רלוונטיות החלות על הנכס הנפגע:

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

8.2. **<u>רישוי של הנכס הנפגע:</u>**

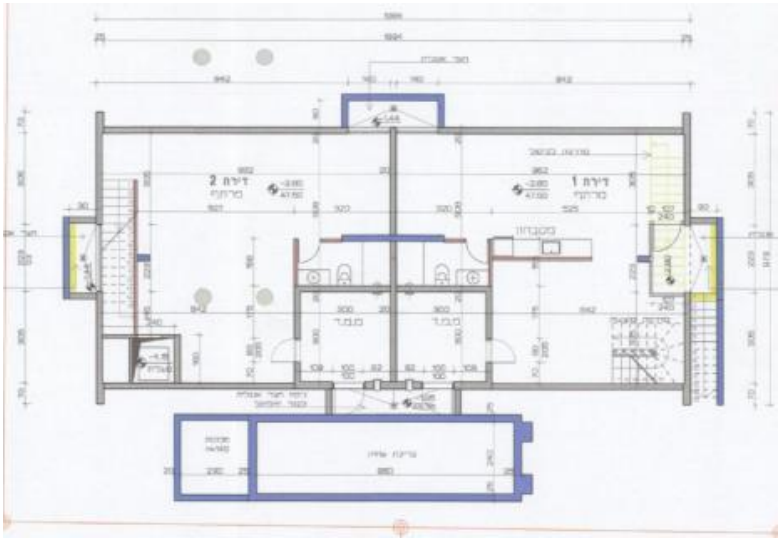
<u>באתר הוועדה המקומית נמצאו ההיתרים הבאים:</u>

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

<u>להלן טבלת השטחים בהיתר הבניה:</u>

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות						סה"כ הבניין
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	משרד	אחסנה	מזווה כביסה	בליטות	מעלית	סה"כ שירות	
מרתף				23.80	46.80	97.92			4.68	173.20	173.20
קרקע	137.84	9.19	147.03				15.51	7.52		23.03	170.06
א	134.06	-6.8	127.26				16.20			16.20	143.46
סה"כ הבניין											**486.72**

<u>קומת מרתף</u>



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

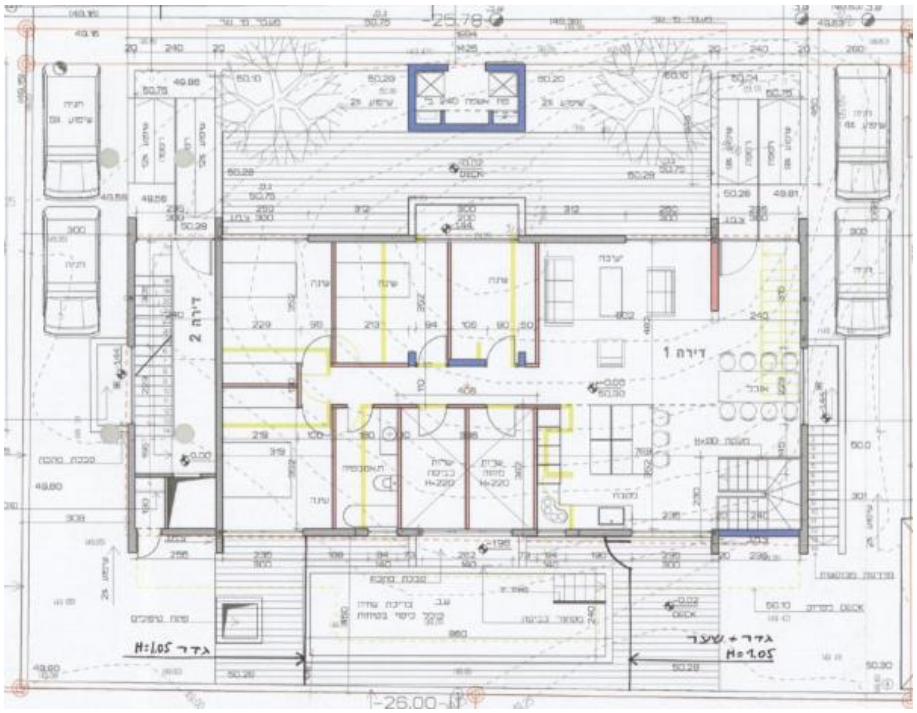
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 29/08/2023

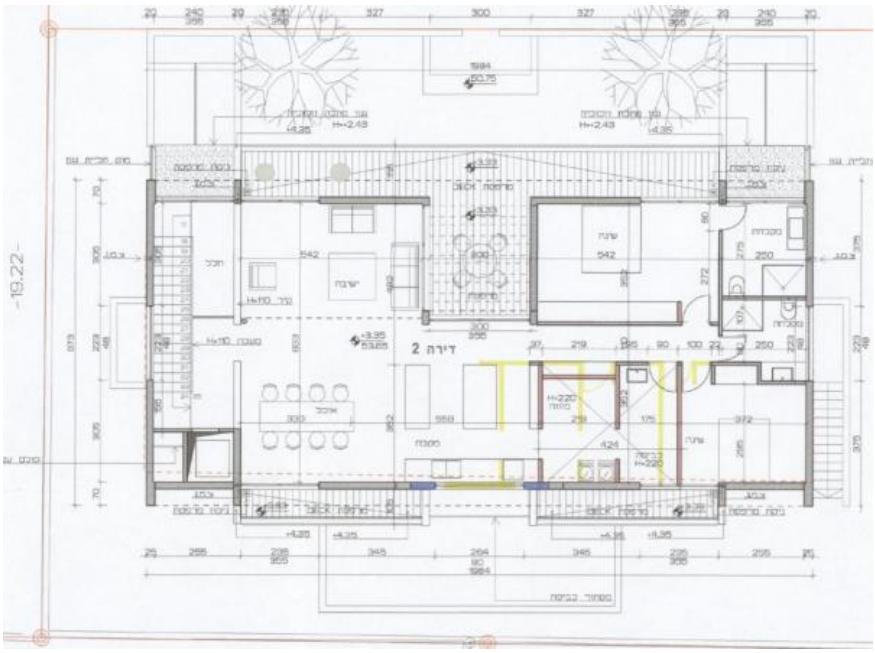
מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

קומת קרקע



קומה א'



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

8.3. תוכניות מאושרות רלוונטיות החלות על הנכס הפוגע:

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
רצ/1/1	30/07/1970	1646	תוכנית מתאר ראשון לציון. **החלקה מסווגת באזור מגורים ג'.** שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר. שטחי בנייה: 30%*3 קומות, 15% בקומת העמודים כולל מבני עזר (שיהוו עד 10% משטח המגרש). מרווח צדדי: 3 מ', חזית מינימלית 18 מ' קווי בניין צידי וקדמי כמסומן בתשריט, אחורי 5 מ'.
רצ/1/1/ג'	10/08/1978	2461	התוכנית **משנה את זכויות הבנייה והשימושים באזורי המגורים**. מלבד מגורים, יותרו גני ילדים בקומה מפולשת בכל מקרה שקיימות 2 קומות מפולשות כתוצאה ממצב טופוגרפי של המגרש. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכליות נוספות כגון מועדונים, בתים לפולחן ומוסדות דת, בתי ספר, בתי מלון, מרפאות, חנויות ועוד. במגרשים בשטח 450-620 מ"ר יותרו 34.4% בקומה ובסך הכול 137.5% ב-4 קומות על עמודים. מספר יח"ד 8. אורך חזית מינימלי 18 מ'. קווי בניין: צדדי - 4 מ', קדמי - בהתאם לתוכנית מתאר, אחורי - 5 מ'.
רצ/1/11	30308	2876	מטרת התוכנית בין היתר קביעת **והסדרת זכויות בנייה**, הגבלת צפיפות וקביעת שטחי חניה. **הנכס כלול באזור לתכנון מיוחד**.
רצ/1/1/ו	11/09/1986	3378	**חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד גובהו עד 2.3 מ'.** בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר תהיה רשאית הוועדה לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.
רצ/1/1/ו/א	08/12/1988	3599	היציאה לחדרי הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה וחדר הגג יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה. **שטח החדר -23 מ"ר וגובהו - 2.5 מ'.** **תותר הקמת פרגולה עד 15 מ"ר.**
רצ/1/1/ז	29/04/1993	4106	הקמת **גזוזטראות עד 15% משטח הבנייה,** בנוסף לשטחי הבנייה בעומק מרבי של 2 מ'. הגזוזטרה תיבנה בגבול קווי הבניין למעט חריגה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. אין הגבלה לאורך המרפסות. **ניתן לנייד 5% משטחי הבנייה** מקומה לקומה ללא שינוי באחוזי הבנייה. בבניין מדורג התכסית עד 40% משטח המגרש נטו. לא יינתנו הקלות נוספות בקווי הבניין.
רצ/מק/1/1/1/ז	05/11/1996	4454	מבטלת את ההגבלה של 2 מ' לעומק גזוזטרה.
רצ/מק/25/1/1	24/09/1997	4571	תותר הקמת **מחסן עד 6 מ"ר לדירה.** המחסן יוצמד במסגרת הרישום בטאבו לכל יחידת מגורים. לא יותר חיבור ליחידה אחת. הכניסות למחסנים מתוך הלובי. בבניינים בהם קיים מרתף חניה ניתן להוסיף מחסן בשטח המרתף
רצ/מק/1/25/1/1	21/12/1998	4714	בבניינים בהם דירות צמודות קרקע ניתן להקים **מחסן של 7.5 מ"ר בקומת הקרקע בקו בניין צידי 0** כשטח שירות והחצר מוצמדת לדירה.
רצ/1/1/30	10/12/2001	5038	הותרה **הקמת פרגולות וגגונים** בבתים צמודי קרקע בדירות גן ובמרפסת גג עליונה של מבנים בבנייה רוויה בתנאים שונים.
רצ/1/1/יג	09/03/2004	5280	מטרת התוכנית קביעת **שטחי שירות מרביים**. מעל פני הקרקע: מותרים 80% שטחי שירות - 40% בקומת עמודים ועד 15% לקומה. שימושים: קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על גג הבניין.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

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

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

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

<u>תמ"א 38 – תיקון מס' 3:</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

בתמ"א על מבנים בתחום תוכנית המתאר המקומית.

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

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

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

8.4. **<u>רישוי של הנכס הפוגע</u>:**

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

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

<u>היתר בנייה מס' 201600521 מיום 20/12/2016[7], מושא התביעה</u> :

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

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

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

<u>הקלות</u> :

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

[7] ראש העיר חתם ב- 26/12/2016.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

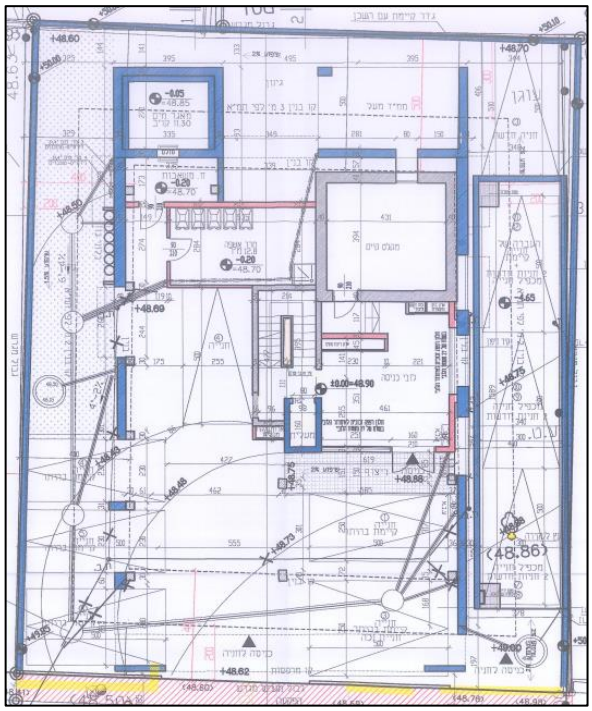
אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

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

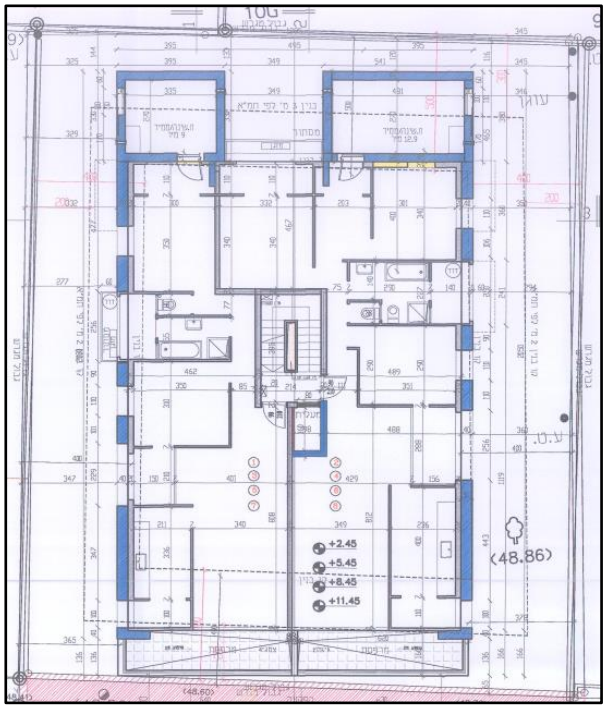
להלן שטחי הבנייה מתוך תוכנית ההיתר:

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

קומת קרקע



קומה א'



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

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

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

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה</u>:

9.1. חוו"ד זו מוגשת במסגרת מינויי כשמאי מייעץ לוועדת הערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בערר מס' רל/9001/0220. השומה ערוכה בהתאם להנחיות ועדת הערר.

9.2. מטרת הייעוץ המבוקש הינה בחינת סוגיית ירידת ערך של הנכס הנפגע בהתאם לסעיף 197 עקב מימוש היתר בנייה של הנכס הפוגע, כמפורט בהחלטת ועדת הערר המופיעה בסעיף 5 לעיל.

9.3. מיקום הנכסים הפוגע והנפגע בשכונת כצנלסון בראשון לציון.

9.4. מאפייני הנכסים הפוגע והנפגע.

9.5. מאפייני הבנייה בשכונה ורמת הפיתוח הסביבתי.

9.6. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

9.7. הנכס הפוגע חוזק במסגרת פרויקט "תמ"א 38" תוספת בנייה.

9.8. הנכס הנפגע הינו בית צמוד קרקע דו משפחתי דו קומתי.

9.9. מאפייני הנכסים מושאי השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

9.10. סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה מתווה את גבולות התביעה: "נפגעו על ידי תוכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

9.11. ירידת הערך מחושבת **למועד היתר הבנייה** שהוצא מכוח התוכניות תמ"א 3/38/ רצ/1/106 ורצ/מק/2/106/1.

9.12. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות בנספח המצורף לחוו"ד.

9.13. המועד הקובע לירידת הערך כמתואר בסעיף 2 לעיל.

9.14. מחירי המקרקעין לנכס מושא השומה בתאריך הקובע.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

10. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הרקע:

- ב-20/02/2019 הגישו בעלי הנכס הנפגע ה"ה ארז ומשה חממי לוועדה המקומית ראשון לציון בקשה לתביעת פיצויים בשל פגיעה במקרקעין הנמצאים בגוש 3945 חלקה 893, רח' בילינסון 3. הפגיעה הינה עקב אישור היתר בניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה ותוכניות רצ/106/1 ו- רצ/מק/2/106/1.
- התביעה התבססה על שומה לנכס הנפגע שהכינה שמאית העוררים הגב' עינת כרובי. בשומה נקבע שקיימת פגיעה בשווי המקרקעין הנדון **עקב הקטנת קו בניין עורפי, בניית "חומה" ונזקי הצללה בהיקף של 800,000 ₪.**
- ב-19/12/2019 הכינה השמאית גב' גלית אציל לדור שומה מטעם המשיבה לפיה יש לדחות את תביעת הפיצויים.
- ב-12/01/2020 התקבלה החלטת ועדת משנה לרישוי ותכנון בעיריית ראשל"צ, בישיבה מס' 2020001, **לדחות את תביעת הפיצויים** ולקבל את חוו"ד השמאית של השמאית גלית אציל לדור וחוו"ד המשפטית מטעם העירייה.
- ב- 04/04/2022 הוגש לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה **ערר רל/9001/0220** על החלטת הוועדה המקומית לדחות את תביעת העוררים לפיצויים. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ שיכריע בסוגיות השנויות במחלוקת. עיקרי הדברים בהחלטת ועדת הערר מפורטים בסעיף 5 לעיל.
- ב-08/12/2022 ערכתי דיון עם הצדדים באמצעות שיחת וידאו, במסגרתו הצדדים הציגו את עמדתם, שומותיהם והמסמכים הרלוונטיים לאישוש עמדתם בעניין עצם וגובה הפיצויים בהתאם להנחיות שנקבעו בערר.

10.1. מהות הפגיעה:

טענה לירידת ערך של הנכס הנפגע, עקב אישור היתר בנייה מס' 201600521 לנכס הפוגע בתאריך 20/12/2016[8], שהוצא מכוח תמ"א 38 והתוכניות רצ/106/1 ו-רצ/מק/2/106/1.

10.2. גובה הפיצויים שנקבע בשומות הצדדים לפני הערר:

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

10.3. הנקודות שבהסכמה:

10.3.1. תיאור הנכס וסביבתו.

10.3.2. רישוי.

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

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

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

11. **<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:</u>**

<u>כללי:</u>

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

11.1. **<u>בחינת עצם ועוצמת הפגיעה במקרקעין:</u>**

<u>עמדת המשיבה</u>:

המתגורר בעיר צריך להביא בחשבון את המאפיינים העירוניים והתפתחות השכונה בה הוא גר. בעניין זה מפנה לפס"ד[9]. יתרה מזאת יכולת הפרט לתבוע פיצוי על נזק הנגרם לעניינו אף היא מוגבלת ויש לצמצמה. בעניין זה מפנה לספרה של דפנה לוינסון זמיר[10] ולספריו של חנוך דגן[11]. דברים אלה אימץ בית המשפט העליון[12] וקבע בין היתר: "אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעין וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה זו אינה בלתי פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה".

הלכה פסוקה היא כי אף אם הוכחה פגיעה (טענה המוכחשת בחוו"ד השמאית של הוועדה המקומית) שיקול התפתחותה הטבעית של העיר די בו כדי לדחות תביעה לפיצויים על הסף. מפנה לעמ"נ 21468-06-14[13].

קו בניין אחורי של 1.2 מ' נוגע רק לדירה עם הבריכה הצמודה לבניין. הבריכה שייכת רק לקומת הקרקע ולא לדירה בקומה א'. מפנה לשומה מכרעת[14] שקבעה פגיעה בשיעור 1% להקטנת קו בניין.

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

---

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

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

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

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

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

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

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

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

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

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

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

<u>הצללה</u> - הבניין נמצא בשליש המערבי של הנכס ולא נפרס על כל החצר. בהתאם לדוח של היזם[15] לעניין ההצללה תוספת הצל לאחר תוספת הבנייה זניחה. מפנה להחלטה בערר[16] בנוגע לתביעה לפיצויים עקב מתן היתר תמ"א 38. המבנה הנפגע דירת דופלקס בקומות 3 ו-4, במבנה הפוגע במצב הקודם 5 קומות, במצב החדש ישנה תוספת קומות. בשני המצבים לא נשקף נוף ולא נחסם נוף, כמו במקרה שלנו. השמאי המייעץ קבע פגיעה זניחה של 1% וועדת ערר החילה את סעיף 200.

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

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

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

<u>עמדת המערערים:</u>

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

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

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

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

שמאית המערערים מפנה לשומה מייעצת בתביעת פיצויים לפי ס' 197[17] שבה קבע השמאי המכריע פגיעה בגין קיר תומך של 4.6 מ' וצוטט כי חש אי נוחות בבית שבו ביקר, המשפיעה על איכות החיים בבית.

לעניין גובה הנזק מפנה שמאית המערערים לשורת מקורות:

- מחקר של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל מ-3/2012, שנערך בשיטת דלפי וקבע את שיעור ירידת הערך בשווי בית מגורים שאיבד 25% מגזרת הנוף ב-7%-13%.
- שומה מכרעת[18] שקבעה כי כאשר הנוף מוסתר בצורה מלאה אומדן ירידת ערך סבירה 13% וחלקית בהתאם. קבעה בגין הסתרת נוף חלקית 3%-8%.

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

- החלטת ועדת ערר[19] שבה מצוטט השמאי המכריע שקיר תמך בגובה 6 מ' שנבנה סמוך לבתים מהווה פגיעה של 6%-7% בגין הפגיעה בנוף.

<u>הצללה</u> - מעיון בפרוטוקולים של הוועדה עולה כי לא נבחנו חלופות שעשויות היו להקטין את הפגיעה בנכס ולא נערך דו"ח הצללה. השפעת ההצללה מסתכמת בפגיעה בשיעור של 2.5% בשווי בדירה העליונה וב-5% בדירת הגן. אומדן הפגיעה מבוסס על דוח מיקרו אקלים שמש צל[20] מיום 27/01/2019. הדוח משווה בין הצללות וקרינת שמש במצב קודם לחדש: במצב קודם הבנוי הקיים עם חדרים פוטנציאלים בגג; ובמצב החדש לאחר תוספת הבנייה. גם בדוח ההצללה שהציג היזם יש החמרה. במקום 3 שעות שמש יש שעתיים, כלומר 33% פגיעה. בהתאם לדוח ההצללה, ההצללה פוגעת בחימום הפאסיבי של החללים מקרינת השמש והתאורה הטבעית ומצריכה שימוש מוגבר באנרגיה בחורף ובעונות המעבר לוויסות טמפרטורה הדירה ולוויסות טמפרטורת המים. עקב ההצללה צריך להפעיל חימום בבריכה גם בימי הקיץ.

<u>הדירה העליונה</u> - לפי הדוח, בעונות המעבר כלל החזית הדרומית הייתה חשופה לשמש ולאחר תוספת הבנייה מהשעה 12:00 פחתה החשיפה לשמש ומשעה 14:00 כל החזית הדרומית הייתה מוצלת. בחורף פוחתת קרינת השמש על הזיגוג בקומה הראשונה בצד המערבי של החזית הדרומית מ-0.9-1.09 קוט"ש במצב ל-0.3-0 קוט"ש. בצד המזרחי של המבנה בקומה ישנה הפחתה של 0.3 קוט"ש בהשוואה למצב הקודם ל-1.1 קוט"ש.

בדו"ח שהעירייה העבירה נקבע כי הבנייה גרמה להחמרה בהצללה, עורך הדו"ח החליט כי היא מינורית, הוא לא הבין את הבינוי בבילינסון 3, הניח שמדובר בשני קוטגי'ם מערבי ומזרחי ולא בדירה לקומה.

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

- החלטת ועדת ערר[21] שבה מצוטט השמאי המכריע כאומר שקיר תמך בגובה 6 מ' שנבנה סמוך לבתים מהווה פגיעה של 3% בגין הצללה.
- החלטת ועדת ערר[22] שבה הצליחה התובעת לבסס את טענתה כי נוצרה לה עוולה של הפרעה לאור שמש בשל הקמת מגדל מול ביתה.
- שומה מכרעת[23] בה הפחית השמאי המכריע משווי הנכס 2.75% המגלמים הצללה של שלוש שעות ביום בחודשי החורף, האביב והסתיו. הקביעה התבססה על תוספת שעתיים נוספות של הצללה בעונת החורף, שנאמדה בפגיעה של 2.5% והערכה של כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה ב-0.5% - ובסך הכול שעתיים וחצי נוספות של הצללה. השמאי המכריע התבסס על דוח הצללה שהוזמן לנכס מושא השומה. הפסיקה והשומה המכרעת ישנות, היום יש יותר מודעות לעניין וסביר להניח שפוסקים שיעור פגיעה גבוה יותר.

---

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

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

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 29/08/2023

מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

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

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

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

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

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

בעונות המעבר החלה מהשעה 14:00 כל החזית הדרומית מוצלת בהשוואה לחשיפה מלאה במצב הקיים.

כתוצאה מההצללה נגרמה פגיעה קשה באפשרות השימוש בבריכה. במקום בריכה החשופה לאור השמש ולחומה הפכה הבריכה למוצלת ברוב שעות השימוש האפקטיביות. בעונות המעבר החזית מוצללת כשעתיים ביום ובקיץ ארבע שעות ביום. על הפגיעה בחורף ניתן להתגבר חלקית באמצעות שימוש בחשמל, אך הצללה בחצר או בבריכה בקיץ אינן בנות תיקון ולפיכך עוצמת הפגיעה גבוהה יותר.

<u>אלמנטים משביחים</u>:

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

<u>שיפור הנוף</u> - לא ברור איך שיפוץ בניין סמוך בעורף הבניין מעלה את השווי.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

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

<u>דיון והכרעה</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

הקניין *(938א – ד).*

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

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

(הדגשה א.כ.).

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

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

<u>שיקול ראשון</u> – **שיעור הירידה בערך המקרקעין** – ככל שהשיעור גדול יותר, גדלה הסבירות להתייחס לפגיעה כמזכה בפיצויים.

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 29/08/2023

מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

<u>לצורך בחינת סבירות הפגיעה אבחן את הנושא בהתאם לשיקולים שפורטו לעיל</u>:

<u>השיקול הראשון</u> - שיעור הירידה בערך המקרקעין – מהתרשמות אישית[26] בעת הביקור בנכס ניכר שקיימת פגיעה בנכס שהיא מעבר לזוטי דברים ומעבר לפגיעה של כ- 2% - 3%.

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

אתאר תחילה את 3 החלקות הרלוונטיות החולקות גבול משותף:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 29/08/2023

מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022



<u>מבט ממזרח למערב בחצר האחורית ומהמרפסת האחורית ביח"ד בקומה א' של הנכס הנפגע</u>





Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com

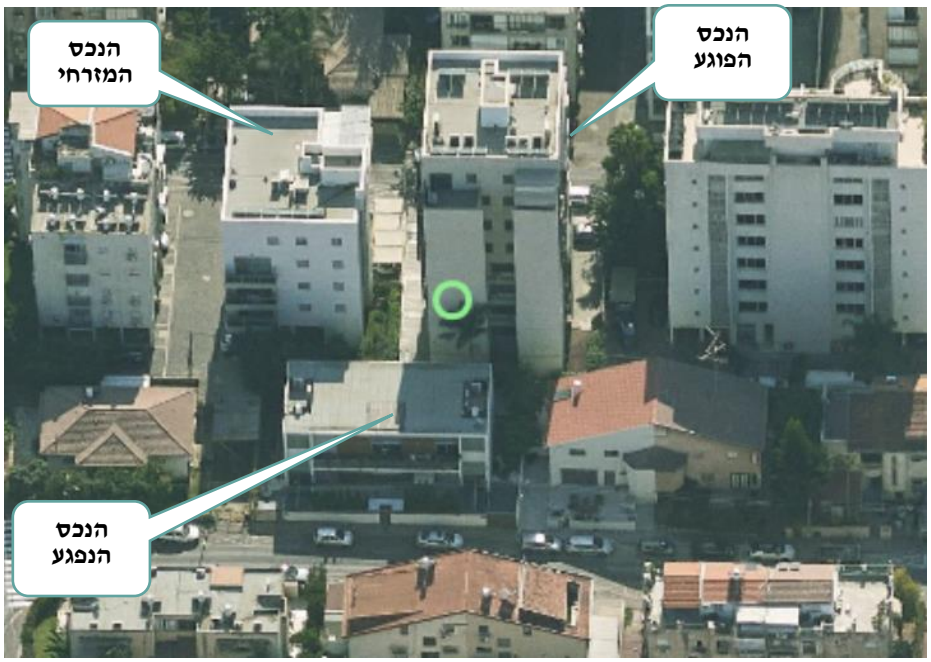
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני:

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

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



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

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

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

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 29/08/2023

מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

על מנת לקבל אומדן לשיעור הפגיעה הבאתי בחשבון שבעת חישוב השבחה עקב הקלה בהקטנת קו בניין בשיעור של 10% עד 30%, מקובל לקחת בחשבון השבחה עקב שיפור תכנוני של כ- 10% עד 15% משווי השטח המבונה החורג מקו הבניין. במקרה הנדון אני לוקח בחשבון שקו בניין אחורי הינו 2 מ', המוגדר בתוכניות החיזוק כאפשרי במקרה של חיזוק המבנה, וממנו אחשב את הפגיעה עקב הפגם האסתטי-תכנוני. במקרה הנדון מדובר בנסיגה של 30% מקו הבניין[27]. במידה והיה מדובר בחריגה לאורך כל החזית להערכתי שיעור הפגיעה צריך להיות כ- 12% משווי הנכס הנפגע. אך מדובר בחשיפה של כ- 1/3 משטח החזית. ביח"ד בקומת הקרקע יש בריכת שחיה וחצר שנעשה בה שימוש ולכן הפגיעה בה גדולה יותר מאשר ביח"ד בקומה א'.

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

<u>הפגיעה בפרטיות</u> – אומדן הפגיעה בפרטיות של האזרח במקרקעין הינו מורכב מאוד מאחר ומדובר בנכס היקר ביותר מבחינה כלכלית לרוב האזרחים ומבחינה רגשית יש לו חשיבות גדולה הקשורה ביסודות הקיומיים של האדם[28]. ביתו של אדם ממוקם בתשתית הבסיסית של צרכי האדם ולכן הרגישות לפגיעה בו גבוהה מאוד. קיימת ציפייה של האוכלוסייה שהפרטיות בצמודי קרקע תהיה גבוהה יותר ביחס לבניה רוויה.

הפסיקה קבעה שיש לבחון את הפגיעה לפי סעיף 197 באמות מידה מקובלות מתוך הסתכלות אובייקטיבית על המצב שנוצר על מנת לכמת את הפגיעה בצורה הוגנת ומדויקת ככל האפשר תוך נטרול מאפיינים ייחודיים של האזרח[29].

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

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

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

---

[27] 0.3 = 2.0 / 0.6

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

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

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

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

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

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

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

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

טבלה מס' 1 - הכרעות שמאים מכריעים

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 29/08/2023

מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

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

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

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

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

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 29/08/2023

מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

חשמל, הזדמנות להשתזף במיוחד בים ובבריכות. בשנים האחרונות לאור השתנות האקלים בארץ ובעולם קיימת מגמה מתחזקת של הצללת מקומות ציבור ואף שימוש גובר של הפרט באמצעי הצללה בחופי הארץ.

בחנתי פרסומים בעיתונות ובכלל בנושא יחס הציבור בארץ לנושא חשיפה לשמש. לא מצאתי דוח הבוחן ישירות את ההתייחסות של הציבור לחשיפה ישירה לקרני השמש, למעט בהקשר של נושאי בריאות. מניסיוני המקצועי להערכתי עדיין קיימת בארץ העדפה לחשיפת מקרקעין לשמש (למשל העדפה יחסית של דירות הפונות דרומה) ולכן למרות עמדתי האישית[30] בנושא אני חושב שהיקף תוספת ההצללה (עקב תוספת הבינוי והקירבה לנכס), בעיקר בחורף ובעונות המעבר, תורם להגדלת הפגיעה בתאורה הטבעית הפנימית, בחימום הטבעי והסולארי וגורם בכך לירידת הערך של המקרקעין.

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

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

טבלה מס' 2 - הכרעות נוספות של שמאים מכריעים

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

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

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

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

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

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



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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

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

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

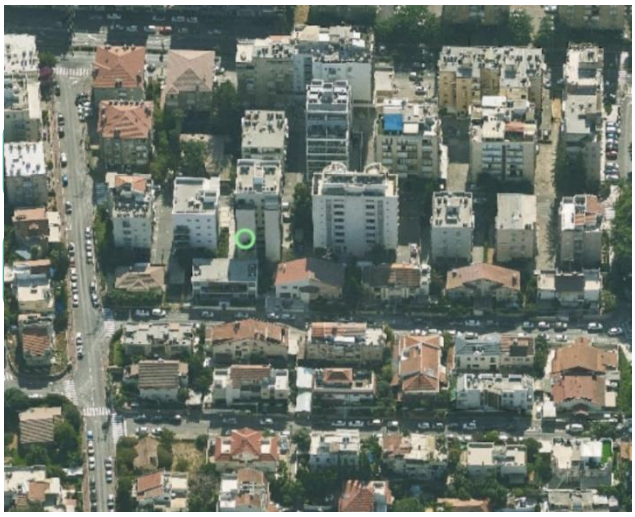
11.2. **<u>אלמנטים משביחים בעקבות היתר הבניה:</u>**

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

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

<u>דיון והכרעה:</u>

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



ידוע ששדרוג בניינים או בניית מבנים חדשים תורמת למראה הרחוב ולתחושת ההתחדשות שלו מובילה, בין היתר, לעלית השווי של נכסים ברחוב.

במקרה הנדון מאחר ומדובר בשני נכסים שונים, בניה רוויה לעומת צמוד קרקע / בניה נמוכה הממוקמים כ"א ברחוב שונה. תרומת שדרוג הנכס הפוגע תורמת לעלית שוויו ובאופן עקיף לשווי הנכסים ברחוב בו הוא נמצא ו/או נכסים דומים לו ברחובות הקרובים אך לא לצמודי קרקע הממוקמים ברחוב אחר ובמידה מסוימת אף יש הרעה במצב זה עקב עליה משמעותית בתנועת כלי הרכב בבוקר ובשעות אחה"צ. **לפיכך**, **שדרוג הנכס הפוגע אינו תורם לשווי הנכס הנפגע.**

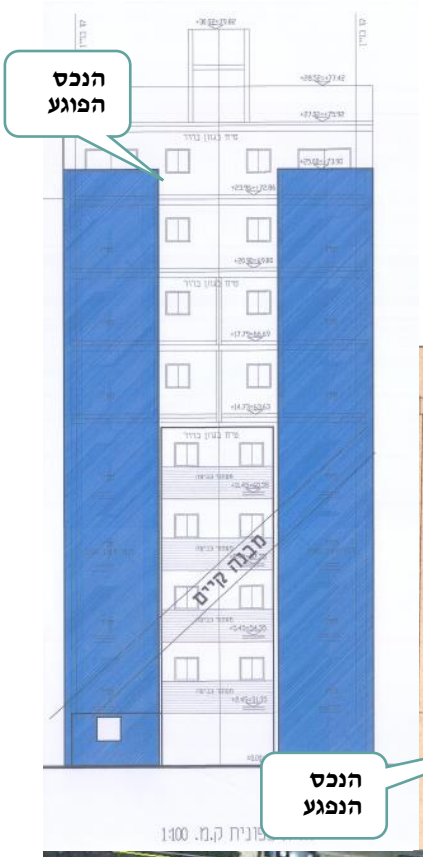
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

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

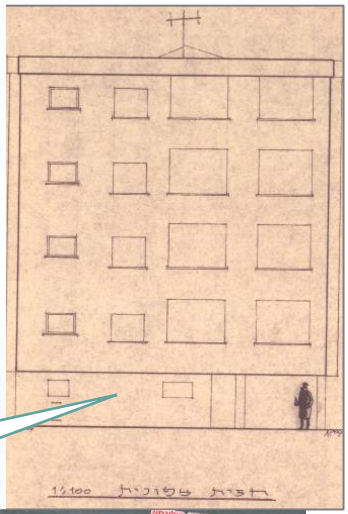
תאריך : 29/08/2023
מס' מינוי : 946-2022
מספרנו : 163-946-2022

<u>השפעת ביטול חלק מהחלונות בבניין הפוגע</u> –



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

במצב החדש הצפייה הישירה מהחזית העורפית של הנכס הפוגע לחזית העורפית של הנכס הנפגע, צומצמה כמעט לגמרי מאחר ועמודת החלונות, שני חלונות בכל קומה, שנותרה בחזית זו שקועה ועמודת הממ"דים המערבית בבניין הפוגע מסתירה את זווית הראיה ממנה לכיוון הנכס הנפגע, למעט רצועת מעבר בחלק המערבי של הנכס הנפגע. כמו כן מרחק חלונות אלו נותר במרחק המקורי של הבניין, 5 מ'.



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



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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

11.3. **<u>אופן חישוב הנזק וערכי שווי:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

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

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

<u>עמדת המערערים:</u>

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

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

<u>שווי הנכס הנפגע:</u>

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

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

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

שווי דירת הגן		
מחיר לאתר התאמות	3,840,356	₪
שווי במעוגל	3,840,000	₪

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

<u>להלן תחשיב אומדן ירידת הערך של המערערים:</u>

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

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

<u>דיון והכרעה:</u>

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

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

<u>שווי הנכסים הנפגעים</u> :

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

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

<u>כמו כן אני מאמץ את השווי של כ"א מיח"ד, כלומר</u> :

שווי יח"ד בקומת הקרקע - 3,840,000 ₪.

שווי יח"ד בקומה א' - 3,310,000 ₪.

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 29/08/2023

מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

12. **הכרעה:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי אומדן ירידת הערך של מקרקעין, לפי סעיף 197 לחוק, של נכס ברחוב בילינסון 3, גו"ח 3945/893 בראשל"צ בגין מתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38/3 ותוכנית רצ/2/106/1 לבניין ברחוב ברזילי 6, גו"ח 3945/58 בראשון לציון הינו כדלקמן:

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

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 29/08/2023

מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[31]

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

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

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

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

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[32] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[33] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

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

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

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

---

[31] **מבחן להערכת דברים**. - נלקח מויקימילון - מהתנ"ך: "לָכֵן, כֹּה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הִנְנִי יִסַּד בְּצִיּוֹן, אָבֶן; אֶבֶן בֹּחַן פִּנַּת יִקְרַת, מוּסָּד מוּסָּד הַמַּאֲמִין, לֹא יָחִישׁ." (ישעיהו כח, פסוק טז)

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 29/08/2023

מס׳ מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

<u>ישנם מספר מקורות[34] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי</u> :

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[35] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו״ל.

<u>הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים</u> :

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

---

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 29/08/2023

מס' מינוי : 946-2022

מספרנו : 163-946-2022

<u>גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם</u> :

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**