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

תאריך : 25.06.2015
תיק מס' : 926
מס' מינוי : 1977-2014

לכבוד :

ועדת ערר מחוז צפון
תיק ערר מס' 907-909/14

המבקשים :

מיכל וזאב גריקספלד העוררים בערר 907/14
ז´ק בן שטרית העורר בערר 908/14
דוד מרווין נייידיטש העורר בערר 909/14
ע"י ב"כוחם עו"ד גיא יעקב

באמצעות השמאי : אורן נס

המשיבים :

משיבה מספר 1 :
ועדה מקומית לתו"ב "נהריה".

ע"י ב"כ עו"ד עודד דונג´ו/או טלי גולדהמר ו/או נירה דדון- ברוורמן ו/ או רעות דלאל ו/או נעמה הורן ו/או עמית מונצ´ר ו/או אורי גולדהמר .
באמצעות השמאי : שחר ברקוביץ

משיבה מספר 2 :
חברת מלון עדן בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אושרי שלוש ואח´.
באמצעות השמאי : דוד שקד .

שומה מייעצת בגין שומת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק תו"ב

תכנית מפורטת מס' : ג/ 14856

גוש 18169 חלקה 14 תת חלקה 9 (משפ´מרווין נייידיטש)
גוש 18169 חלקה 14 תת חלקה 10 (משפ´גריגספלד)
גוש 18169 חלקה 14 תת חלקה 11 (משפ´בן שטרית)

רח' המייסדים 31 – נהריה

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

1. מטרת השומה :

על פי החלטת ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה – מחוז צפון מוניתי כשמאי מייעץ להכרעה במחלוקת בעניין גובה ירידת ערך מקרקעין בתת חלקה 10 , עקב אישורה של תכנית מפורטת מס' ג/ 14856 -

להלן ציטוט מהחלטת ועדת הערר:

"16. נוכח כל האמור, ובשים לב שהמרחק מגבול מגרש העוררים לתחום התוכנית הוא רק מחצית מרוחב הדרך (5 מ׳), אנו סבורים כי יש לראות את מגרש העוררים כגובלים לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה , התשכ"ה- 1965 .

17. לפיכך, באשר לנושאים הנוספים במחלוקת, אנו מורים על מינוי שמאי מייעץ בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965.

2. הצדדים:

המבקשים :

מיכל וזאב גריקספלד העוררים בערר 907/14 (גו"ח 18169/14, תת חלקה 10)
ז׳ק בן שטרית העורר בערר 908/14 (גו"ח 18169/14, תת חלקה 11)
דוד מרווין ניידיטש העורר בערר 909/14 (גו"ח 18169/14, תת חלקה 9)

המשיבים :

משיבה מספר 1 :
ועדה מקומית לתו"ב "נהריה".

משיבה מס' 2 :
חברת מלון עדן בע"מ

3. מועדים:

ביקור בנכס : בתאריך 15.5.015 ע"י הח"מ.

דיון : בתאריך 13/05/2015 בנוכחות ב"כ ושמאי הצדדים במשרדו של השמאי המכריע בכפר מנדא
פרוטוקול : נשלח לצדדים 14/05/2015 .

4. מועד קובע:

עפ"י סעיף 119(ב) לחוק תו"ב: **"מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".** דהיינו, המועד הקובע הינו יום פרסום התכנית הפוגעת ג'/14856 - 16.12.2010

5. <u>מסמכים</u> :

<u>מטעם המבקשים</u> :

- חוות דעת שמאיות לתת חלקות 9,10,11, גו"ח 18169/14 , רחוב המיידים 31 נהריה שמהותם , אומדן שווי פיצויים בגין פגיעה במקרקעין לפי סעיף ט´, סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, שנערכו ע"י השמאי אורן נס מתאריך 26/11/20133 .
- חוות דעת מומחה, בחינת תביעות לירידת ערך , תת חלקות 9,10,11, גו"ח 18169/14, אשר נערכו ע"י השמאי "שחר ברקוביץ", מיום 20/02/2014 .
- בקשות לתביעות פיצויים לפי סעיף ט´ לחוק, בגין תת חלקות 9,10,11, גו"ח 18169/14..
- כתב ערר לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבנייה בגין תת חלקות 9,10,11, גו"ח 18169/14.
- התייחסות שמאי המבקשים מר´ אורן נס, לשומתו של שמאי הוועדה ביחס לדירות מגורים נפגעות בגוש 18169, חלקה 14, תת חלקות 9,10,11 ..
- תשובת הוועדה המקומית לעררים 907/14-909/14.
- תשובת היזם "חברת מלון עדן נהרי הבע"מ" לעררים 907/14-909/14.
- פרוטוקול הדיון בעררים 907/14-909/14 , מיום 12/11/2014
- החלטת וועדת הערר בעררים מספר 907/14-909/14 מיום 14/12/2014
- עררים מספר 180/12, 171/12, 169/12, 164/12.
- צוו רישום בפנקס בתים משותפים , חלקה 18169/14+ תקנון מוסכם _ תשריט בית משותף.
- נסח רישום מפנקס בתים משותפים לחלקה 14 גוש 18169 מיום 09/11/2013.
- נסח רישום מפנקס הזכויות לחלקה 5 גוש 18169 מתאריך 15/11/2013.
- התייחסות לפרוטוקול ישיבת שמאי מכריע מתאריך 12/05/2015, מספר בקשה 1977-2014 מיום 26/05/2015 .
- התייחסות לנתונים חדשים אותם הציג שמאי הוועדה המקומית בהמשך לישיבת שמאי מכריע מתאריך 12.05.2015, מספר בקשה 1977-2014 .

<u>מטעם המשיבים</u> :

<u>משיבה מספר 1 – הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "נהריה "</u>

- חוות דעת מומחה, בחינת תביעות לירידת ערך , תת חלקות 9,10,11, גו"ח 18169/14, אשר נערכו ע"י השמאי "שחר ברקוביץ", מיום 20/02/2014 .
- התייחסות ונתונים מרחוב המייסדים

<u>משיבה מספר 2 –</u>

- חוות דעת מומחה, תשובה לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבנייה כנגד תביעת פיצויים (תוכנית מפורטת מספר ג´/14856), מתאריך 01/06/2014, שנערכה ע"י השמאי "דווד שקד".
- פרוטוקול ישיבת וועדת המשנה- הוועדה המקומית לתו"ב נהריה, מתאריך 12/03/2014.
- פרוטוקול הדיון עררים מספר 907-909/14, מתאריך 12/11/2014.
- החלטת וועדת הערר בעררים מספר 907-909/14, מתאריך 14/12/2014.
- סקר השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים שנערך ע"י משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין, מחלקת המחקר והמידע במקרקעין משנת 2006 .
- התייחסות לפרוטוקול – ישעיבת שמאי מכריע מתאריך 12/05/2015 .

6. זיהוי הנכס :

	תת חלקות נפגעות			פרטי נכס פוגע
גוש	18169	18169	18169	18169
חלקה	14	14	14	5
תת חלקה	9	10	11	------
מהות הנכס	דירת מגורים בקומה שלישית מעל קומת קרקע ועמודים	דירת מגורים בקומה שלישית מעל קומת קרקע ועמודים	דירת פנטהאוז	מגרש המוצע לבנייה
זכויות מוערכות	בעלות	בעלות	בעלות	בעלות
מיקום	רחוב המייסדים 31, פינת רחוב העלייה , נהריה			רחוב המיידים, פינת רחוב המעפילים

7. תאור הסביבה והחלקה/הנכס הנכס והאזור :

תאור הסביבה:
הן החלקה הפוגעת גו"ח 18169/5 והן החלקה הנפגעת גו"ח 18169/14 (כביכול), ממוקמים בחלק המערבי של העיר נהריה, מזרחית למתחם החוף העירוני (חוף גלי גליל) ולטיילת החוף, במפגש הרחובות העלייה והמיסדים, רחוב המיסדים עובר לאורך צידם הצפוני של שתי החלקות ורוחב העלייה מפריד בין שתי החלקות (החלקה הפוגעת ממוקמת מצידו המזרחי של רחוב העלייה, החלקה הנפגעת ממוקמת מעברו השני של רחוב העלייה מצידו המערבי). .

רחוב המיסדים מהווה עורק תנועה ראשי בעיר, חד סטרי בו התנועה זורמת ממזרח למערב, מחבר בין רחוב "דרך העצמאות" במזרח ורחוב המעפילים במערב, מוביל לשתי החלקות (החלקה הפוגעת והנפגעת כביכול) ולנכסים אחרים בסביבה . .

רחוב העלייה מהווה כביש חד סטרי, כיוונו מצפון לדרום .

רחוב המעפילים מהווה כביש חד סטרי כיוונו מדורם לצפון, הכביש מפריד בין הטיילת וחוף הים הממוקמים בצידו המערבי של הכביש לבין הבתים/ בתי עסק/ מלונות הממוקמים מעברו השני של הכביש, הכביש עובר לאורך צידה המערבי של החלקה הפוגעת מוביל לחלקה הנדונה ולחלקות /* נכסים אחרים בסביבה .

הסביבה מאופיינת בשימוש למגורים המשולבת פעילות מסחרית ובין היתר , בתי מלון, בתי אבות, בית אבות סיעודי, פנסיונים, מסעדות, מלונות קטנים (מלונית), חדרים להשכרה, מתחם החוף העירוני (חוף גלי גליל) הכולל בין השאר פעילות מסחרית, בריכות שחיה עירוניות , אולם אירועים וכד׳.
מדרום לבריכה העירונית מערבית לנכס הנדון, ממוקמת טיילת החוף, לאורכה מרוכזת פעילות מסחרית בכל ימות השנה שכוללת בין היתר מסעדות, בתי קפה וכו..... .

פיתוח סבבתי- עירוני מלא וכלל בין היתר כבישים, תשתיות לרבות חיבור לתשתיות אלה .

תאור החלקה והבניין/תת החלקות הנפגעת גו"ח 18169/14 :

א. תאור החלקה והבניין :

החלקה הנדונה מהווה חטיבת קרקע בנויה, דימויה למלבן, שטח החלקה הרשום 1,187 מ"ר, שטח נטו – 1,056, אורך חזית צפונית לכיוון רחוב המייסדים כ- 32 מטר, אורך חזית מערבית לכיוון רחוב העלייה כ- 36 מטר.

בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית הכולל 11 יח"ד (עפ"י נסח הרישום), אשר נבנה לפי היתר בנייה מספר 32/91 מיום 13/06/1991, מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין נמצא טוב ותואם את גילו .

הבניין בנוי כך שחלק מדירות המגורים בעלות מפנה מערבי ישיר לכיוון קוו החוף והים, וחלק מהדירות בעלות מפנה צפוני מערבי לקו החוף והים .

ב. תאור תת החלקות הנפגעות כביכול :

ב.1. תת חלקה 9 :

- הנכס מהווה את דירת המגורים הדרום מערבית, בקומה השלישית מעל קומת קרקע ועמודים .
- שטח הדירה הרשום 130.58 מ"ר (דירה + מחסן), מרפסת גג צמודה – 49.73 מ"ר, חנייה בשטח – 11.5 מ"ר (עפ"י היתר הבנייה שטח הדירה הינו כ- 112 מ"ר בתוספת מרפסת הגג).
- חלוקת פנים הדירה כוללת סלון עם יציאה למרפסת גג המשקיפה לקו החוף ולים (סלון הדירה פונה לכיוון מערב), חדר שינה, מטבח, חדר רחצה, תא שירותים , 2 חדרים.
- רמת הגמר בדירה טובה וכוללת, בין השאר, ריצוף גרניט פורצלן, מטבח הכולל ארונות מטבח תחתונים ותחתונים, חלונות מאלומיניום, דלתות פנים מעץ, קירות ורצפת חדר הרחצה מחופים קרמיקה .
- הדירה נמצאת במצב פיזי טוב יחסית .

ב.2. תת חלקה 10 :

- הנכס מהווה את דירת המגורים הצפונית בקומה השלישית מעל קומת קרקע ועמודים .
- שטח הדירה הרשום 131.85 מ"ר (דירה + מחסן), מרפסת גג צמודה – 47.6 מ"ר, חנייה בשטח – 11.5 מ"ר (עפ"י היתר הבנייה שטח הדירה הינו כ- 112 מ"ר בתוספת מרפסת הגג).
- חלוקת פנים הדירה כוללת סלון עם יציאה למרפסת גג המשקיפה לקו החוף ולים (סלון הדירה פונה לכיוון צפון מערב), חדר שינה, מטבח, חדר רחצה, תא שירותים , 2 חדרים.
- רמת הגמר בדירה טובה וכוללת, בין השאר, ריצוף גרניט פורצלן, מטבח הכולל ארונות מטבח תחתונים ותחתונים, חלונות מאלומיניום, דלתות פנים מעץ, קירות ורצפת חדר הרחצה מחופים קרמיקה .
- הדירה נמצאת במצב פיזי טוב יחסית .

ב.3. תת חלקה 11 :

- הנדון הינו דירת הפנטהוז´ בקומה הרביעית העליונה בבניין (דירה יחידה בקומה).
- שטח הדירה עפ"י היתר הבנייה כ- 129 מ"ר, יציאה למרפסת גג (יציאה מהסלון) בשטח רשום של כ- 105 מ"ר , מרפסת נוספת מחדר שינה בשטח כ- 10 מ"ר (מדוד גראפית) .
- חלוקת פנים הדירה כוללת סלון עם יציאה למרפסת גג המשקיפה לקו החוף ולים, מטבח, חדר שינה הכולל יציאה למרפסת , חדר רחצה, תא שירותים , 2 חדרים.
- רמת הגמר בדירה טובה וכוללת, בין השאר, ריצוף גרניט פורצלן, מטבח הכולל ארונות מטבח תחתונים ותחתונים, חלונות מאלומיניום, דלתות פנים מעץ, קירות ורצפת חדר הרחצה מחופים קרמיקה .
- הדירה נמצאת במצב פיזי טוב יחסית .

ג. תאור הנכס הפוגע (גו"ח 18169/5) :
החלקה הפוגעת (כביכול) מהווה חטיבת קרקע בעלת צורה מלבנית פונה:
- לרחוב המייסדים לאורך חזיתה הצפונית (אורך חזית כ- 59 מטר).
- לרחוב העלייה לאורך חזיתה המזרחית (אורך חזית כ- 31 מטר) .
- לרחוב המעפילים לאורך חזיתה המערבית (אורך חזית כ- 31 מטר) .

שטח החלקה הרשום – 1,830 מ"ר,מ ושטחה נטו לאחר הפקעה כ- 1,510 מ"ר , בתחום החלקה ניתן לבנות בניין הכולל קומת מרתף לחנייה, קומת מסחר בחזית מערבית , 6 קומות מגורים + קומת גג .

8. הזכויות בנכס /חלקה:

א. חלקה נפגעת גו"ח 18169/14 (כביכול):

בהתאם להעתק רישום בפנקס הבתים המשותפים מיום 09/11/2013, עולים הפרטים הבאים .
שטח החלקה הרשום – 1,187 מ"ר (רכוש משותף).
זכויות הבעלות בתת החלקות הנדונות רשומות כדלקמן:

חלקת משנה	שטח מ"ר	קומה	חלק ברכוש משותף	הצמדות	בעלות	
					שם	חלק
9	130.58	שלישית	19/179	סמיון / שטח / תאור: כד 11.50 חנייה; כה 49.73 מרפסת גג; כח 30.75 חדר מכונות; לא 9.80 מעלית	נייידיטש דוד מרווין , דרכון 046203834	בשלמות
10	131.85	שלישית	19/179	סמיון / שטח / תאור: כו 11.50 חנייה; כז 47.60 מרפסת גג; כח 30.75 חדר מכונות; לא 9.80 מעלית	קריגספלד זאב ת"ז 014859486	1/2
					קריגספלד מיכל ת"ז 024896631	1/2
				משכנתאות : תיאור: משכנתא דרגה ראשונה; סכום: 183,000 ש"ח; מוטבי המשכנתא: בנק ירושלים בע"מ; על הבעלות: בשלמות		
11	145.08	רביעית	25/179	סמיון / שטח / תאור: ג 12 חנייה; כח 30.75 חדר מכונות; כט 104.69 מרפסת; ל 2.40 גזוזטרה; לא 9.80 מעלית	בן שטרית ז´ק ת"ז 069376861	בשלמות

ב. חלקה פוגעת גו"ח 18169/5 (כביכול) :

בהתאם להעתק רשום מפנקס הזכויות, שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 15/11/2013, עולים הפרטים להלן :
שטח החלקה הרשום = 1,830 מ"ר.

זכויות הבעלות רשומות כדלקמן :

בעלים	החלק בנכס
מלון עדן נהריה בע"מ	בשלמות

משכנתאות :

שטר מספר	תאריך שטר	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא	על הבעלות של	החלק בנכס	סכום משכנתא
042603/0001	15/11/2007	משכנתא דרגה ראשונה	בנק לאומי לישראל בע"מ --- ------	על כל הבעלים	בשלמות	ללא הגבלת סכום

9.<u>מצב תכנוני :</u>

א.<u>מצב תכנוני קודם</u> :

- **תוכנית מתאר ג/851 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 3305 מתאריך 27/02/1986 .**

התוכנית מסווגת את החלקה כדלקמן :

תאור	חלקה מס´ 14 (החלקה התובעת)	חלקה מספר 5 (החלקה הפוגעת), לכאורה
ייעוד	אזור מגורים ג´	אזור מגורים א´
שטח מגרש מינימאלי	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר
הוראות בנייה	25.3% לקומה, 76% למבנה +תוספת 6% לחלקה פינתית .	22% לקומה, 44% למבנה . + תוספת 4% לחלקה פינתית
שטח מותר בקומת העמודים למחסנים ביתיים ב-%	6%	4%
מס´ קומות	ע´+ 3	ע´+ 2
צפיפות (מס ´יח´ מרבי לדונם נטו (לאחר הפרשה).	9	6
קווי בניין	5 מ´(צדדי קדמי ואחורי)	5 מ´(צדדי קדמי ואחורי)
חזית מינימאלית של המגרש במטר	20	20
מבנה עזר % מהחלקה	אין	אין
שימושים מותרים	בתי מגורים, בתי מלון, פנסיון,מוסך לרכב פרטי, בניני עזר, חנויות בהתאם לתוכנית מפורטת. אסורה בנייה לחקלאות, תעשייה ומלאכה להוציא מלאכה לשרות כגון חייטות, סנדלרות, ספרות .	בתי מגורים, בתי מלון, פנסיון,מוסך לרכב פרטי, בניני עזר, חנויות בהתאם לתוכנית מפורטת על נושא זה לפי אישור הוועדה המחוזית לאחר המלצת הוועדה המקומית
<u>הגדרות בתוכנית</u> : פנסיון – בית הארחה אשר מספר חדריו אינו עולה על 25 . בית מלון – בית הארחה אשר מספר חדרי האזרחים שבו עולה על 25 והכולל את כל השירותים המקובלים הניתנים לאורחים ו/ או נופשים .		

- **תוכנית מתאר ג/6263 (שינוי לתוכנית מתאר ג'/851) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4070 מתאריך 31/12/1992.**

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/ 851 וחלה על כל החלקות הנמצאות ממערב לרחוב ויצמן, בגושים 18165, 18167, 18169,18171, 18173, 18174.

מטרת התוכנית :
התוכנית מהווה שינוי לתקנון תוכנית המתאר ג/ 851, המוסיף בסעיף ההגדרות עוד הגדרת "בית אבות", ולרשימת השימושים בחלקות הנ"ל את האיסור המוחלט לבניית או שימוש במבנים קיימים למטרת בית אבות .

התוכנית מסווגת את החלקות כדלקמן :

תאור	חלקה מס' 14 (החלקה התובעת)	חלקה מספר 5 (החלקה הפוגעת), לכאורה
ייעוד	אזור מגורים ג'	אזור מגורים א' (צפיפות נמוכה אזור הסמוך לשפת הים)
שטח מגרש מינימאלי	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר
הוראות בנייה	שטח בנייה כללי מותר 82% משטח החלקה + 6% לחלקה פינתית .	שטח כללי מותר כולל בנייה בק.עמודים 48% משטח המגרש .. + תוספת 4% לחלקה פינתית
מס' קומות	ע'+ 3	ע'+ 2
צפיפות (מס 'יח' מרבי לדונם נטו (לאחר הפרשה).	9	6
שימושים מותרים	בתי מגורים, בתי מלון, פנסיון,מוסך לרכב פרטי, בניני עזר, חנויות בהתאם לתוכנית מפורטת. אסורה בנייה לחקלאות, תעשייה ומלאכה להוציא מלאכה לשרות כגון חייטות, סנדלרות, ספרות . ממערב לרח' וייצמן אסור בנייה או שימוש בבניין למטרת בית אבות .	בתי מגורים, בתי מלון, פנסיון,מוסך לרכב פרטי, בניני עזר, חנויות בהתאם לתוכנית מפורטת על נושא זה לפי אישור הוועדה המחוזית לאחר המלצת הוועדה המקומית. בנייה חדשה למטרת בית אבות, כמו"כ איסור השימוש של בתים קיימים למטרה זו .

הגדרות בתוכנית :
בית אבות – בית שנועד כולו או ברובו לאירוח ו/או לאכסון ו/או להשכרת חדרים או דירות לזקנים, דהיינו לגבר מעל לגיל 65, ולאישה מעל לגיל 60, או לאוכלוסיה מתבגרת על בסיס שבועי או חודשי או שנתי עם או בלי מזון, ו/ או מתן שירותים או שרותי ניקיון בלבד בין שהוא מנוהל כעסק פרטי או כמוסד ציבורי.

- **תוכנית מתאר ג/במ/ 103 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4371 מתאריך 16/01/1996**

מטרת התוכנית :

א. הגדלת אחוזי הבנייה המותרים ומספר יח"ד לדונם בכל אזור.
ב. עדכון הוראות תוכנית המתאר – 1966 (851/1) בנושא שטח בנייה מותר באזורים השונים .
ג. מתן הוראות מחייבות בנושא חזות העיר, נטיעות ופיתוח .

התוכנית מסווגת את החלקות כדלקמן :

תאור	חלקה מס´ 14 (החלקה התובעת)	חלקה מספר 5 (החלקה הפוגעת), לכאורה
ייעוד	אזור מגורים ג´	אזור מגורים א´ (צפיפות נמוכה אזור סמוך לים).
שטח מגרש מינימאלי	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר
הוראות בנייה	שימוש עיקרי - שטח הבנייה הכולל המותר לרבות בקומת הכניסה הינו 107% משטח המגרש נטו, במגרש פינתי 113%(תוספת 6%). שטח שירות – 20% משטח המגרש, באם תבנה קומת חנייה תת קרקעית יוגדלו שטח השירות ל- 60%	שימוש עיקרי - שטח הבנייה הכולל המותר לרבות בקומת העמודים 64% משטח המגרש נטו, במגרש פינתי 68% . (תוספת 4%). שטח שירות – 15% שטח הבנייה המותר לבתי מלון קטנים ופנסיונים זהה למותר באזור מגורים א´.
שטח מותר לניצול בקומת העמודים למחסנים מתוך שטח הבנייה הכולל	6%	4%
תכסית	35%	35%
מס´ קומות	4 קומות מעל קומת עמודים או 5 קומות כשהקומה הראשונה צמודת קרקע .	2 קומות מעל קומת עמודים או 3 קומות כשהקומה הראשונה צמודת קרקע .
גובה מרבי מותר	16 מטר	10 מטר
צפיפות (מס ´יח´ מרבי לדונם נטו (לאחר הפרשה).	11	6
קווי בניין	5 מ´(צידי , קדמי, אחורי) .	5 מ´(צידי , קדמי, אחורי)
שימושים מותרים	בתי מגורים, משרדי בעלי מקצועות חופשיים צמודים לדירות המגורים, מרפאות קבלת חולים בבתים, פנסיונים, בתי מלון קטנים במגרים בני 2 דונם למזער, מוסכים לרכב פרטי של דיירי הבתים וחנויות מזון ומלאכת שרות לפי תוכנית מפורטת	בתי מגורים, משרדי בעלי מקצועות חופשיים צמודים לדירות המגורים, מרפאות קבלת חולים בבתים, פנסיונים, בתי מלון קטנים במגרים בני 2 דונם למזער, מוסכים לרכב פרטי של דיירי הבתים וחנויות שכונתיות לפי תוכנית מפורטת

התוכנית קובעת בין השאר, כי ההגדרות המפורטות בתוכנית ג/ 851, לא תשתנה בתוכנית זו, ותתווספנה עליהן ההגדרות הבאות:

פנסיון – בית הארחה אשר מספר חדריו אינו עולה על 19 .
בית מלון קטן – בית הארחה אשר מספר חדרי האורחים שבו הוא בין 20-50, והכולל את כל השירותים המקובלים הניתנים לאורחים ו/ או נופשים, לרבות מלון מסוג מלונית (לפי סיווג משרד התיירות).

- **תוכנית מתאר ג/ 10715 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4770מתאריך 22/06/99.**

מטרת התוכנית :

תוכנית זו באה לשנות את הוראות התוכניות ג/851, ג/במ/103, מסמכי תוכנית זו כוללים תקנון בלבד .

התוכנית מסווגת את החלקות כדלקמן :

תאור	חלקה מס´ 14 (החלקה התובעת)	חלקה מספר 5 (החלקה הפוגעת), לכאורה
ייעוד	אזור מגורים ג´	אזור מגורים א´ (צפיפות נמוכה אזור סמוך לים).
שטח מגרש מינימאלי	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר
הוראות בנייה	שימוש עיקרי - שטח הבנייה הכולל בחלקה נטו 107% . במגרש פינתי 113%(תוספת 6%). שטח שירות – • 30% לשטחי שירות בקומות המבנה ללא ק"ע ותת קרקעיות . • 35% שטח בנייה מירבי בק"ע . • 100% תוספת שטח בנייה לקומת חנייה תת קרקעית	שימוש עיקרי – שטח הבנייה הכולל במגרש 64%, במגרש פינתי תוספת 4%. שטח שירות – • 15% לשטחי שירות בקומות המבנה ללא ק"ע ותת קרקעיות . • 35% שטח בנייה מירבי בק"ע . • 50% תוספת שטח בנייה לקומת חנייה תת קרקעית
תכסית	35%	35%
מס´ קומות	4 קומות מעל קומת עמודים או 4 קומות מעל לקומה מסחרית, או 5 קומות כולל קומת קרקע .	2 קומות מעל קומת עמודים או 3 קומות כולל קומת קרקע .
גובה מרבי מותר	17 מטר	10 מטר
צפיפות (מס ´יח´ מרבי לדונם נטו (לאחר הפרשה).	11	6
קווי בניין	5 מ´(צידי , קדמי, אחורי) .	5 מ´(צידי , קדמי, אחורי)

ב.<u>מצב תכנוני חדש</u> :

- **תוכנית מפורטת מספר ג׳/ 14856 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 6173 מתאריך 16/12/2010.**

<u>מטרת התוכנית</u> :
הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת + מרתף חנייה, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע במערב .

התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מתאר מספר ג/851, ג׳/במ/103, ג׳/10715 מאושרות .
תוכנית זו גוברת בנושאים המוזכרים בה בלבד, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה, התוכנית קיבלה הקלה מתמ"א 13 ואושרה ע"י הולחו"ף בישיבה מספר 42 בתאריך 24/09/08 .

התוכנית חלה בין היתר על חלקה 5 גוש 18169 , סה"כ שטח התוכנית 2,240 מ"ר ,שטח רשום של חלקה 5 הינו -1,820 מ"ר .

להלן טבלת שטחים המתארת יעוד השטחים בתוכנית ושטחם בשני המצבים , קודם וחדש :

מצב קיים		מצב מוצע	
יעוד ושטח בדונם	אחוזים משטח התוכנית	שטח בדונם	אחוזים משטח התוכנית
אזור מגורים א׳ - 1,510 ד׳	67.4%	מגורים עם חזית מסחרית – 1.053 ד׳	47%
		שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור – 0.457 ד׳	20.4%
דרך קיימת מאושרת – 0.730 ד׳	32.6%	דרך קיימת מאושרת – 0.730 ד׳	32.6%
סה"כ שטח התוכנית - 2,240 ד׳	100%	סה"כ שטח התוכנית - 2,240 ד׳	100%

<u>סיכום</u> :
שטח חלקה 5 רשום הינו 1,830 מ"ר .
שטח חלקה 5 לאחר הפרשות לצורכי ציבור – 1,510 ביעוד מגורים א׳ בטרם אישור התוכנית המפורטת .
התוכנית המפורטת
לאחר אישור התוכנית המפורטת השטח ביעודת דרכים לא השתנה, השטח ביעוד מגורים א - 1,510 מ"ר שונה בחלקו 1,053 דונם ליעוד מגורים עם חזית מסחרית, והיתר 0.457 דונם לשפ"פ .

<u>תכליות מותרות :</u>

- <u>תכליות מותרות באזור מגורים עם חזית מסחרית :</u>
השטח מיועד להקמת בנינים למגורים, ובקומת הקרקע ברח׳ המעפילים עד 100 מ"ר למסחר , סה"כ 30 יחידות דיור .

- <u>שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור</u>
ישמש שטח ירוק ו/ או מרוצף פתוח ונגיש לתנועת הציבור ללא גידור או כל מגבלה .

סל הזכויות באזור מגורים עם חזית מסחר :

גודל מגרש במ"ר	קווי בניין*		
	קדמי לרח´ המעפילים	אחורי /דרומי	קדמי לרחוב המייסדים והעלייה
1,053 מ"ר מגורים עם חזית מסחרית + 457 מ"ר שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור , סה"כ שטח המגרש – 1,510 מ"ר ..	10 מ´	5 מ´	5 מ´

אחוזי בנייה/ שטח בנייה מקסימאלי							מספר קומות	יח"ד/צפיפות	גובה
מעל מפלס הכניסה**	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ				
290%	100%	235%	155%	60%	390%		קרקע + 5 קומות + מרתף חנייה	30	20 מ´ לאגף A ו- 16.5 מ´ לאגף מערבי B.

הערות :
גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה ועד מפלס גג מגורים אחרון.
זכויות הבנייה מתחת למפלס הכניסה יהיו לחנייה, מחסנים ולשימוש מסחר עד 100 מ"ר .
קוו בניין לחנייה תת קרקעית – 0 מטר, בגבול דרומי ומזרחי כפי שמופיע בחתך בתשריט.
גובה מבנה לא כולל מתקנים טכניים ומעלית
החתך בתשריט מחייב לעניין גבהים, וקווי בניין .
אחוזי הבנייה ייגזרו משטח המגרש הכולל את אזור המגורים והשפ"פ .
סה"כ שטח מסחרי עד 100 מ"ר .
מבנה אחד בעל שני אגפים .

הוראות נוספות סעיף 3.3 לתקנון התוכנית :

- מפלס הכניסה לבניין מכוון רח´ המעפילים פינת המייסדים יהיה בגובה מפלס המדרכה ולא תאושר חנייה מעל מפלס זה .
- קוו הבינוי הקדמי (לאורך רחוב המעפילים) יורחק מגבול זכות הדרך ב- 10 מ´, השטח בין קו הבנייה לרחוב יהיה שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור .
- לא תותר כניסה לחנייה מכיוון רח´המעפילים ולא יותר גידור המפריד בין המגרש לרחוב .
- קוו הבינוי לאורך רח´המייסדים יורחק מגבול זכות הדרך 5 מטר, השטח הכלוא יהי פרטי סתוח עם זיקת הנאה לציבור ולא יותר גידור .
- בחזית הבנייה במפלס הקרקע תהיה חזית מסחרית בשטח של עד 100 מ"ר שתאפשר שימושים מוטי חוף, כולל הסעדה .
- **שינוי בגובה ומספר קומות יהווה סטייה ניכרת לתוכנית .**

11. תמצית עמדות הצדדים :

מהות הפגיעה

שמאי המבקש

תת חלקה 9 גו"ח 18169/14 :

ראש נזק I - פגיעה ישירה בגין מרכיב הנוף :

נבחן שיעור הפגיעה בדירה הנפגעת וזאת בגין ראש נזק של מרכיב הנוף אשר מהווה מרכיב משמעותי בדירה זו וזאת בין היתר לאור קירבתה הניידית לקו החוף .

נאמד שיעור הפגיעה המשוקלל בגין ראש נזק - 18%

ראש נזק II – פגיעה בגין מרכיב הפרטיות :

נבחן שיעור הפגיעה בדירת הפנטהאוז וזאת בגין ראש נזק של מרכיב הפרטיות . במצב הקודם "נהנתה" דירת הפנטהאוז מפרטיות ברמה גבוהה בניוחד . במצב החדש תיווצרנה לפחות 2 דירות מגורים אשר ישקיפו באופן ישיר לתוך דירת הפנטהאוז , דבר אשר יגרום לפגיעה ישירה ומשמעותית .

נאמד שיעור הפגיעה בגין ראש נזק זה - 9%

סה"כ שיעור הפגיעה הכוללת בגין 2 ראשי נזק מרכזיים , במעוגל - **27%**

תת חלקה 10 גו"ח 18169/14 :

ראש נזק I - פגיעה ישירה בגין מרכיב הנוף :

נבחן שיעור הפגיעה בדירת הפנטהאוז וזאת בגין ראש נזק של מרכיב הנוף אשר מהווה מרכיב משמעותי בדירה הנפגעת וזאת בין היתר לאור קירבתה הניידית לקו החוף .

נאמד שיעור הפגיעה המשוקלל בגין ראש נזק - 9%

ראש נזק II – פגיעה בגין מרכיב הפרטיות :

נבחן שיעור הפגיעה בדירת הפנטהאוז וזאת בגין ראש נזק של מרכיב הפרטיות . במצב הקודם "נהנתה" דירת הפנטהאוז מפרטיות ברמה גבוהה בניוחד . במצב החדש תיווצרנה לפחות 2 דירות מגורים אשר ישקיפו באופן ישיר לתוך דירת הפנטהאוז , דבר אשר יגרום לפגיעה ישירה ומשמעותית .

נאמד שיעור הפגיעה בגין ראש נזק זה - 5%

סה"כ שיעור הפגיעה הכוללת בגין 2 ראשי נזק מרכזיים , במעוגל - **14%**

תת חלקה 11 גו"ח 18169/14 :

ראש נזק I - פגיעה ישירה בגין מרכיב הנוף :

נבחן שיעור הפגיעה בדירת הפנטהאוז וזאת בגין ראש נזק של מרכיב הנוף אשר מהווה מרכיב משמעותי בדירת הפנטהאוז וזאת בין היתר לאור קירבתה המיידית לקו החוף .

נאמד שיעור הפגיעה המשוקלל בגין ראש נזק - 22%

ראש נזק II – פגיעה בגין מרכיב הפרטיות :

נבחן שיעור הפגיעה בדירת הפנטהאוז וזאת בגין ראש נזק של מרכיב הפרטיות . במצב הקודם "נהנתה" דירת הפנטהאוז מפרטיות ברמה גבוהה במיוחד . במצב החדש תיווצרנה לפחות 2 דירות מגורים אשר ישקיפו באופן ישיר לתוך דירת הפנטהאוז , דבר אשר יגרום לפגיעה ישירה ומשמעותית .

נאמד שיעור הפגיעה בגין ראש נזק זה - 9%

סה"כ שיעור הפגיעה הכוללת בגין 2 ראשי נזק מרכזיים , במעוגל - **31%**

הועדה (משיבה מספר 1) :

בהתאם לפסיקה הרלבנטית ובהתאם לאופי הסביבה והמצב התכנוני במרחב האורבני של סביבת המקרקעין, יש לקחת בחשבון במכלול השיקולים גם ציפיות לשינויים תכנוניים, בהתאם לסביבה הקרובה, ציפיות שהיו נלקחות בחשבון על ידי קונה פוטנציאלי.

לא נכון לקבוע כי השווי במצב הקודם נגזר אך ורק מהתכנון ההיסטורי ובהתעלם ממגמות התכנון (כוחות השוק), הואיל וכל קונה פוטנציאלי סביר שהיה מתעתד לרכוש את הדירה התובעת, היה לוקח בחשבון את העובדה כי מולו ייבנה בניין מגורים / בית מלון / פנסיון / מלונית, בדומה לבינוי הגובל עם חלקה מס' 5 מצפון ומדרום.

טענת הפרטיות הינה טענה כללית, אשר נפסלה פעמים רבות ע"י ועדות הערר ואין לה תוקף ממשי, מה גם במצב הקודם ניתן היה לבנות ולתכנן דירות הפונות בחזיתן לכיוון הבניין התובע ממזרח.

חברת מלון עדן – משיבה מספר 2

כללי: בבואנו לבחון את התביעות כאמור הרי שיש להעמידן בשלושה מבחנים עיקריים:

- ✓ **מבחן I** - יעסוק בשאלה, האם דירות התובעים הינן בגדר מקרקעין גובלים?
- ✓ **מבחן II** - יעסוק בשאלה, האם מתקיימת פגיעה? ובתוך כך תעלינה גם השאלות:
  - ☒ האם פגיעה חלקית או מלאה בנוף מהווה פגיעה **תחת** הגדרת החוק?
  - ☒ האם נוף הוא קניינו הפרטי של אדם?
  - ☒ האם התפתחות עירונית טבעית שבצידה מקסום מיטבי של זכויות הבניה בחלקה קרובה יש בה כדי פגיעה לדירות התובעים?
- ✓ **מבחן III** - יעסוק בשאלה המקצועית תיאורטית, מה הפרש השווי בין נוף מלא לנוף חלקי, אם קיים, וככל שקיים האם הוא בתחום הסביר להגדרת סעיף 200 לחוק התו"ב.

<u>פגיעה בנוף:</u>
קונה סביר של דירה שאינה בקו ראשון לים וממנה נשקף נוף לים ,תמיד עשוי להניח שהנוף ממנו הוא נהנה בשלב זה אינו נחלתו ואינו קניינו הפרטי ,וכי בכל שלב ,חלקה קרובה שהיא בקו ראשון לים עשויה להביא אגב פיתוחה להסתרה חלקית של הנוף, ובמקרים מסוימים אף להסתרה מלאה של הנוף .עצם האפשרות התכנונית הגלומה בהתפתחותה של עיר אינה יכולה להיעלם מהעין ואין השמאי יכול להתעלם מעננה תכנונית זו הקיימת בכל חלקה עירונית.

<u>פגיעה בפרטיות :</u>
התפתחות עירונית של עיר ,על השלכותיה בשאיפה להרחבה ומקסום זכויות ,הנה תהליך טבעי וצפוי ואין בכך כל אלמנט של הפתעה או פגיעה שאינה מגולמת מעיקרה בשווי של נכס עירוני.
כל רוכש סביר של מקרקעין בעיר תמיד עשוי להניח כי חלקות קרובות לחלקתו ישאפו לתכנן ולהתפתח באופן כלכלי וטבעי והנחה/ ציפייה זו סביר שמגולמת בכל עסקאות שוק בתחומה של **עיר.**
העדר עילת תביעה בהתייחס להתפתחותן של חלקות קרובות זכתה להתייחסות בתי המשפט וועדות הערר לאורך השנים

<u>הסתר נוף – לפני ואחרי אישורה של התוכנית :</u>
קיומו של נוף לפני ואחרי אישורה של התכנית שונה בין הדירות:

דירה / מפנה נוף	חלקת משנה 9- דירה דרומית			חלקת משנה 10- דירה צפונית			תת חלקה 11 -דירת הפנטהאוז		
	מצב קודם	מצב חדש	שינוי	מצב קודם	מצב חדש	שינוי	קודם	מצב חדש	שינוי
צפוני	קיים	קיים	ללא	קיים	קיים	ללא	קיים	קיים	ללא
מערבי	קיים	קיים	חלקי	קיים	קיים	ללא	קיים	קיים	חלקי
דרומי	קיים	קיים	ללא	קיים	קיים	ללא	קיים	קיים	ללא

מחקר שמאי ממשלתי – השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים – בדיקה אמפירית של סוגי נופים שונים ב- 11 ערים בארץ .

מדובר במחקר שנערך בשנת 2006 ע"י מר יעקב אודיש השמאי הממשלתי הראשי(כתוארו אז)והגב 'לריסה פליישמן מנהלת מחלקת המחקר והמידע בסיוע של ד"ר שאול ציונית מהאוניברסיטה העברית.

בין 11 הערים שנבחנו נבחנה גם העיר נהריה 10 ולה מיוחס פרק שלם במחקר ,להלן עיקרי המחקר:

"....שוויה של דירת מגורים מושפע ממספר רב של גורמים בהם ניתן למנות : גורמים פיזיים, גורמי מיקום וגורמים סביבתיים ..לנוף הנשקף מדירת מגורים השפעה לא מבוטלת על שוויה מאחר ונוף מהווה "מוצר ציבורי" השימוש בגישות המקובלות בתחום שמאות המקרקעין מוגבל יחסית להערכתו....."

מסקנות המחקר בנהריה" :נוף הנשקף לים מדירת מגורים באופן מלא או חלקי ,מוסיף לשוויה כ- 5.8% בממוצע לעומת דירות ללא נוף לים"...

מכאן אנו למדים שמדובר במחקר מעמיק ומקיף אשר ערך הבחנה בין סוגי נוף שונים(מלא ,חלקי ,) בנהריה, בניגוד לערים אחרות לא מצא השמאי הממשלתי הראשי לנכון לערוך אבחנה בין נוף מלא לנוף חלקי. המחקר הביא בחשבון שונות בין השכונות השונות תוך מתן ביטוי לגבי הבניינים באזורי הביקוש השונים בתוך העיר ,כמו כן הדגיש השמאי הממשלתי הראשי כי קיימת שונות רבה מאוד ביחס השוק להשפעת בין הערים השונות וממצאי מחקרו מעידים על כך.

תחשיב ירידת הערך

שמאי המבקש

תת חלקה 9 משפחת נייידיטש :

שטח מותאם לדירה הנפגעת –

סוג השטח	שטח	מקדם	סה"כ
מגורים	כ- 120 מ"ר	1	120 מ"ר
מרפסת גן	כ- 50 מ"ר	0.3	15 מ"ר
מרפסת גן	כ- 17 מ"ר	0.15	2 מ"ר
סה"כ שטח מותאם			137 מ"ר

שווי פר מ"ר מותאם הנו בגבולות הסך של

כ- 9,600 ₪/מ"ר מותאם .

סה"כ שווי הדירה במצב תכנוני קודם -

9,600 ₪/מ"ר × 137 מ"ר מותאם = 1,315,200 ₪

סה"כ שווי הדירה במצב תכנוני חדש –

9,600 ₪/מ"ר × 137 מ"ר מותאם × (1-27%) = 960,096 ₪

סה"כ מרכיב הפגיעה ביחס לתת חלקה 9 - 355,104 ₪

תת חלקה 10 משפחת גריגספלד :

שטח מותאם לדירת הפנטהאוז הנישומה –

סוג השטח	שטח	מקדם	סה"כ
מגורים	כ- 125 מ"ר	1	125 מ"ר
מרפסת גן	כ- 56 מ"ר	0.3	17 מ"ר
סה"כ שטח מותאם			142 מ"ר

שווי פר מ"ר מותאם הנו בגבולות הסך של

כ- 9,100 ₪/מ"ר מותאם

סה"כ שווי הדירה במצב תכנוני קודם -

9,100 ₪/מ"ר x 142 מ"ר מותאם = ₪ 1,292,200

סה"כ שווי הדירה במצב תכנוני חדש –

9,100 ₪/מ"ר x 142 מ"ר מותאם x (1-14%) = ₪ 1,111,292

סה"כ מרכיב הפגיעה ביחס לתת חלקה 9 - ₪ 180,908

-

תת חלקה 11 משפחת בן שטרית :

תת חלקה 11 משפחת בן שטרית :

שטח מותאם לדירת הפנטהאוז הנישומה –

סוג השטח	שטח	מקדם	סה"כ
מגורים	כ- 129 מ"ר	1	129 מ"ר
מרפסת גן נרחבת	כ- 50 מ"ר	0.3	15 מ"ר
מרפסת גן נרחבת	כ- 60 מ"ר	0.15	9 מ"ר
מרפסת קטנה	כ- 10 מ"ר	0.3	3 מ"ר
סה"כ שטח מותאם			156 מ"ר

שווי פר מ"ר מותאם הנו בגבולות הסך של

כ- 9,600 ₪/מ"ר מותאם .

סה"כ שווי הדירה במצב תכנוני קודם :

9,600 ש"ח/ מ"ר X 156 מ"ר מתואם X 1.15 מקדם התאמה לדירת פנטהאוז - 1,722,240 ש"ח .

סה"כ שווי הדירה במצב תכנוני חדש:

9,600 ש"ח/ מ"ר X 156 מ"ר מתואם X 1.15 מקדם התאמה לדירת פנטהאוז (31% -1) - 1,188,345 ש"ח .

סה"כ מרכיב הפגיעה ביחס לדירת הפנטהאוז 533,895 ש"ח

הועדה (משיבה מספר 1)

אין ירידת ערך

חברת מלון עדן – משיבה מספר 2

- בנתוני ההשוואה כאמור לעיל הלקוחים כולם מדירות בקו שני לים בדומה לדירות התובעים ,קשה עד כדי לא ניתן להצביע על רמת מובהקות בהבדלי השווי בין הדירות הכוללות נוף ים מלא לבין דירות הכוללות נוף ים חלקי.
לפיכך, על יסוד נתוני ההשוואה האלה עולה המסקנה כי לא קיים שוני מובהק בין שווי הדירה כאשר נשקף ממנה נוף ים **למפנים צפוני דרומי ומערבי** ,לעומת שוויה כאשר נשקף ממנה נוף ים **צפוני ,דרומי ומערבי חלקי.**

- בהתייחס למסקנות המחקר בעיר נהריה הרי שהוא לא עורך כל אבחנה בין שווי דירות להן קיים נוף חלקי לבין שווי דירות להן קיים נוף מלא ומאגד למעשה מסקנתנו לדירות אלה יחד עם אלה.
לפיכך ,על יסוד מסקנה זו במחקר גם עולה כי אין שוני והפרש בין שווי הדירות בעקבות אישורה של תכנית ג 128613 ככל וקיים שינוי חלקי בנוף הנשקף מהן.

- בהתייחס לפסק דין ת"א 6448-07 שאימץ את מחקרו של השמאי הממשלתי הראשי ביסוד מסקנתנו וקבע כי ההבדל בין נוף מלא לנוף חלקי הינו כמחצית שיעור השינוי, מכאן יתקבל התחשיב הבא:

נוף מלא	5.7%
נוף חלקי (50%)	2.86%

לאור המסקנות לעיל ,ולמרות שלא קמה מובהקות מתבקשת בין שווי דירות עם נוף מלא לבין שווי דירות עם נוף חלקי הן בעסקאות והן במחקר ,ערכנו תחשיב על יסוד השיעורים שנקבעו במחקר בנהריה כאשר לנוף חלקי ניתן מקדם 0.5 ביחס לנוף מלא,

<u>להלן התחשיב על בסיס פסק דין ת"א 6448-07 :</u>
<u>שטח הדירות לתחשיב :</u>

שטחים במ"ר מתוך בית משותף					
דירה	שטח דירה	מקדם	מרפסת	מקדם	אקווי
9	126.3	1	50	0.3	141.3
10	127.6	1	48	0.3	142
11	140.39	1	106.9	0.5	193.84

<u>טבלת שקלול למובהקות :</u>

מקור	מובהקות השינוי ב%	משקל	סה"כ
עסקאות השוואה	0	40%	0
מחקר	0	20%	0
ת"א 64487-07	2.85%	40%	1.14%
סה"כ		100%	0.0114

<u>תחשיב :</u>

תת חלקה	שטח אקווי במ"ר	שווי למ"ר	ערב אישור התוכנית ג/14865 שווי הדירה	שווי הדירה עם מפנה מערבי חלקי מקדם שווי בגין הסתר נוף חלקי	מקדם השפעה בגין תוספת זכויות בחלקה הנתבעת	סה"כ שווי הדירה	הפרש
9	141	₪ 8,000	₪ 1,130,400	1.14%	1	₪ 1,117,513	-₪ 12,887
10	142	₪ 8,000	₪ 1,136,000	0.00%	1	₪ 1,136,000	₪ 0
11	194	₪ 9,200	₪ 1,783,328	1.14%	1	₪ 1,762,998	-₪ 20,330

ממצאי כל הנתונים בפרק זה מלמדים כי בהתייחס לעסקאות ההשוואה וכן בהתייחס למחקר ,הרי לא קיים כל הבדל בין שווי דירה עם נוף מלא לבין שוויה עם נוף חלקי .הבדלי שווי ניתן לציין רק בהסתמך על פסק דין ת"א64487-07 בשקלול כל האמור לעיל ובצורך במובהקות נדרשת להוכחת הפגיעה הרי שניתן לומר ששיעור של % 2.85 ודאי שיעור משוקלל של 1.14% אינו בגדר פגיעה העולה על הסביר כהגדרת סעיף 200 לחוק התו"ב.

12. עקרונות :

סע' 197 א' לחוק התכנון והבניה:

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

א. העיקרון המנחה לעניין תחשיב ירידת ערך הינו:

אומדן שווי הפגיעה לפי שווי המקרקעין לפני המועד הקובע לשומה ושווים לאחר המועד הקובע .
בפסק דין בוכהאלטר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (ע"א 8423/90) פסק כבוד השופט מלץ :
"מובן, שעל מנת לתת פיצויים לבעל זכות במקרקעין, מכוח סעיף 197 לחוק, חייב בית המשפט לקבוע ממצא לגבי שיעור הפגיעה במקרקעין, כלומר לגבי שיעור ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמה ע"י התכנית.
הפיצויים שיקבל בעל הזכות במקרקעין יהיו בשווי אותה ירידת ערך. כלומר , שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין, כך שיש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שווים לאחר שהתוכנית נתקבלה".

ב. **בית המשפט העליון פסק בנושא הפגיעה בשווי המקרקעין לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה**
(ע"א 483/86 בירנבך נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, פ"ד מב(3) עמ' 228 – כדלקמן:
"הפגיעה בה מדבר סעיף 197 לחוק, אשר בגינה מוקנית זכות לפיצוי, היא פגיעה בערכם של מקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת.
סיכומו של דבר, הפגיעה בה מדבר סעיף 197 מתבטאת בירידת ערכם של המקרקעין לעומת הערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת"

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

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

ה. גורמים משביחים:

לצורך קביעת זכות בשווי נכס (ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח'), נקבע:
"...שלמסקנה שהתכנית פגעה בחלקה יכולה הייתה להגיע רק על יסוד ההתחשבות בתוצאתם המצטברת והמשוקללת של כלל הגורמים הנובעים מן התכנית החדשה ושיש בהם כדי להשפיע על שווי החלקה, בהשוואה לשווייה ערב תחילת התכנית אם לשבח ואם לגריעה".
לפיכך, בבואי לחוות את דעתי באם אכן נפגע שווי הנכס נשוא השומה, נבחן את שווי הנכס ערב אישורה של התכנית ולאחר אישורה, כולל גורמים פוגעים וגורמים משביחים.

ז. המצב הפיזי , התכנוני והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל .

ח. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות

13. הכרעה ושיקולים :

א. מצב תכנוני בחלקה הפוגעת (18169/5)

מצב קודם : מגורים א' :
68% עיקרי + 15% שרות " בקומות + 50% בקומת חניה תת קרקעית
קומות : 2 + ע' או 3 קומות ללא קומת עמודים , 6 יחידות /לדונם , גובה מרבי מותר - 10 מ'

מצב חדש : מגורים עם חזית מסחרית :
235% עיקרי + 155% שטחי שירות .
קומת מרתף + קרקע + 5 .
גובה - 20 מ´ לאגף A, 16.5 מ´ לאגף מערבי B .
צפיפות - 30 יחידות דיור.
שימושי מסחר קיימים בסביבה גם במצב קודם ולכן לדעתי אין השפעה לשימושים אלו בחלקה "הפוגעת".

הסביבה נשארה בעיקרה סביבת מגורים מעורבת עם מסחר ובתי מלון אך ההגבהה במספר הקומות מ – 3 ל – 6 ועקב כך גם בגובה יכולה להשפיע על כיווני אוויר , נוף , פרטיות ושמש ולכן יש לבדוק האם בדירות הנדונות נגרמה פגיעה כל שהיא במרכיבים אלו עקב אישור תכנית ג/ 14856 .

ב. סוג הפגיעה :

הפגיעה הנדונה (באם קיימת) הינה פגיעה עקיפה .

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

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

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

<u>פגיעה עקיפה</u> :

אינה נגרמת על ידי התכנית עצמה , אלא על ידי מקור חיצוני . הפגיעה נובעת בדרך כלל מתחולת התכנית על מקרקעין סמוכים . למשל , היא מתירה לבנות על מקרקעין סמוכים מבנה החוסם גישה או מפעל הגורם מטרד . כגון מטרד של רעש או ריח . במקרה כזה התכנית אינה משנה את הנורמות המשפטיות החלות על המקרקעין הנדונים , אלא את הנורמות המשפטיות החלות על מקרקעין סמוכים , אך כתוצאה מביצוע התכנית ירד ערכם של המקרקעין הנדונים . האם פגיעה עקיפה מעין זאת מזכה אף היא בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק ?

שאלה זאת נדונה בפרשת וארון : ע"א 603/77 וארון נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים , פ"ד לג/ 349 (3 ד"נ 28/79 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ. וארון פ"ד לה(1) 561) . בפרשה זאת התייחסה התביעה אל תכנית מתאר שהתירה בניה של בניינים רבי – קומות על חלקה מסוימת , הבעלים של דירה בחלקה סמוכה, שלא נכללה בתחום אותה תכנית , תבעו פיצוים לפי סעיף 197 לחוק בטענה שהתכנית פגעה בדירתם משום שגרמה לחסימת אור , אוורור ונוף . אותו זמן עדיין עמד בתוקפו הנוסח המקורי של סעיף 197 . לפי אותו נוסח קמה זכות לפיצוי " **אם נפגעו מקרקעין על ידי תכנית** " . השאלה שהתעוררה הייתה , אם פגיעה על ידי תכנית במקרקעין הנמצאים מחוץ לתחום התכנית . שהיא בהכרח פגיעה עקיפה , מזכה בפיצויים לפי סעיף 197 כנוסחו אז . בית המשפט השיב , ברוב דעות , בחיוב משמע גם פגיעה עקיפה כפי שאירעה באותה פרשה , מזכה בפיצוים .

בעקבות פסק דין זה תוקן סעיף 197 . התיקון משנת 1982 קובע כי הזכות לפיצויים קמה כאשר תכנית פוגעת **" במקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה "** . משמע , התיקון קיבל את העיקרון שנקבע בפרשת וארון אך צמצם את תחולת ההלכה .

מצד אחד , החוק מזכה בפיצויים גם במקרה של פגיעה עקיפה במקרקעין שמחוץ לתחום התכנית , כגון בשל חסימת אור או נוף . פגיעה כזאת היא , בלשונו של בית המשפט , פגיעה במקרקעין בתכונותיהם המקרקעיות תכונות אלה נפגעו שם על ידי מניעת אור ואויר וחסימת הנוף " ...ובדומה לכך גם פגיעה על ידי זיהום אויר או רעש . פגיעה כזאת עשויה להוריד את ערך המקרקעין. לפיכך היא עשויה לזכות בפיצויים לפי סעיף 197 . אכן מן הבחינה של תכלית החוק אין טעם להבחין , לעניין הזכות לפיצויים , בין פגיעה ישירה לבין פגיעה עקיפה .

ככל שהקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה מתרופף , כך גם נחלשת ההצדקה לתשלום פיצויים . אם הקשר הסיבתי רופף עד כדי כך שניתן לומר כי הפגיעה נגרמה כולה או בעיקרה על ידי גורם אחר, לא תהיה יותר הצדקה לתשלום פיצויים . במקרה כזה ניתן יהיה לומר כי המקרקעין לא נפגעו על ידי התכנית, כנדרש בסע' 197 , אם משום שהפגיעה אינה נחשבת פגיעה ואם משום שהפגיעה נגרמה על ידי גורם אחר.

דוגמא לכך הוא ע"א 650/83 הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ. קורן , פ"ד מ (3) 640 . במקרה זה הביאה תכנית לשינוי בדרכים העוברות באזור בו נמצאת תחנת דלק . בעל זוכת בתחנה זאת טען כי נפגע על ידי התכנית , שכן השינוי גרם לירידה במס' הנזקקים לשירותים של תחנת הדלק , והוא תבע פיצויים על הפגיעה לפי סעי 197 , **אך בית המשפט דחה את התביעה . בפסק הדין נקבע כי התכנית אינה מגבילה את השימוש וההנאה מן המקרקעין , ואם היא גורמת נזק כלכלי , הרי זה נזק שגרם בעקיפין ואין לראותו כפגיעה במקרקעין .**

ג. <u>פגיעה אובייקטיבית וסובייקטיבית</u> :

<u>לפי פסק דין בעניין ברעלי :</u>

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

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

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

קבע בית המשפט המחוזי :

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

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

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

נקבע שפיצוי בגין מטרד רעש והסתרת אור השמש , מכוח סעיף 44 לפקודת הנזיקין תוך שבית המשפט מדגיש , כי המדובר בפיצוי בגין הנזק שנגרם לאדם ולא למקרקעין . ועל כן אינו נכנס בגדר סעיף 197 לחוק התכנון והבניה .
למסקנה דומה הגיע גם בית משפט השלום בירושלים בבש"א 2190/04 תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ ואח' נ. משה כהן ואח' מיום 28.3.05 , פורסם באתר נבו : כמו בעניינו גם שם עתרו התובעים לקבלת פיצוי בגין מטרדי הרעש העשן והסתרת אור השמש עקב בניית התחנה המרכזית החדשה בירושלים . בית משפט השלום קיבל את טענת הנתבעות בדבר העדר סמכות בשל ייחוד עילה הקבוע בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה . למעט בגין מטרד הרעש שנגרם מהמזגנים שהותקנו בקיר התחנה , מאחר ואלו לא היו קשורים לתכנית המתאר .

ד. <u>ציפיות ופוטנציאל :</u>
שמאי המשיבה מציין שקיימים בסביבה מבני מגורים ובתי מלון ב- 6 קומות (מלון מדיסון , מלון פאלאס וכ') שמאי המשיבה טוען שקונה סביר היה לוקח בחשבון ציפיות ופוטנציאל לתוספת אחוזי בניה , קומות וגובה . לפי דעתי אין זה נכון כאשר כבר קיים תכנון מאושר. בשונה ממצב כאשר מדובר על קרקע גובלת שעדיין אין בה תכנון וקיימת ציפייה סבירה להתפתחות העיר ולשינוי יעוד בדומה לקיים בסביבה.

<u>עמדתי זו מתבססת בין היתר על</u> :

בהחלטת ועדת ערר מחוז מרכז (0476/06) נערך מעין סיכום ענייני-משפטי בנוגע לתביעות ' סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, שאמור להוות כהנחיה בנושאים הדומים לנושאים שניז בערר ("התפתחות טבעית סבירה של המרחב העירוני").

להלן הניתוח המפורט והמלומד שנערך על ידי יו"ר ועדת הערר , עו"ד איל ד. מאמו :

" נראה כי בישראל של היום הזו, שהיא מדינה הקולטת עלייה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני. משנראה הדבר בעינינו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי ציפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והיישובים השונים. מכל מקום אין לאדם זכות קניה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתח ולנסות לממש, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה.

לטעמנו ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית. שונה יכול להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או אותה

שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פונקציונים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי. "

- בערר מס' 9046/10 חברת רכבת ישראל בע"מ נגד ישראל חגי ואח', בו נקבע :

"לפיכך, יש גם לדחות את טענות המשיבים, כאילו ניתן לגזור ציפייה סבירה וממשית לשינוי יעוד מקרקעין, מעצם אישורה של תכנית לשינוי יעוד מחקלאי למגורים, החלה על מקרקעין סמוכים.
הציפייה הסבירה והממשית צריכה להיות מתכנית צפויה על המקרקעין עצמם דווקא למשל, אישור תכנית שינתה יעוד במקרקעין סמוכים, מחקלאי למגורים, יכולה אף בנסיבות מסוימות ללמד את ההיפך - כי אפילו אם היה למקרקעין פוטנציאל תכנוני כלשהו קודם לכן, הרי שעתה נגוז הוא מעצם אישורה של תכנית במקרקעין סמוכים, שפסחה על המקרקעין הנדונים, ואשר יש בה כדי ללמד כי מלוא הפוטנציאל התכנוני נוצל באותו אזור, וכי המקרקעין הנדונים, אשר נותרו מחוץ לתכנית, יוותרו בייעוד חקלאי, או כריאה ירוקה או שטח פתוח וכדומה".
להוכחת פוטנציאל תכנוני וציפייה סבירה לשינוי יעוד, אשר יש בו כדי להשפיע על שווי מקרקעין (בנוסף לרכיב השווי הנובע מעצם מיקום המקרקעין במרכז הארץ או בפריפריה), יש להביא נתונים ולהוכיח כי ישנן תכניות צפויות, קונקרטיות ומסוימות על המקרקעין וכי יש להן סיכוי סביר להתגבש ולהתממש.
הוכחת ציפייה סבירה משמעותה "הוכחת ציפייה ממשית לשינוי יעוד בטווח הנראה לעין".

- בערר 270/08 לנדסהוט ראובן נגד הועדה המקומית לתו"ב עמק חפר, נקבע כי:
"העולה מכל האמור לעיל הוא כי, לא די בטענה כללית וסתמית לפיה יש ציפייה לשינוי יעוד.
ציפייה כזו צריכה להיות סבירה. וכיצד נבדקת סבירותה של ציפייה זו?
בהיותה נסמכת, מפורטת ומבוססת על עובדות וממצאים שיש בהם כדי להוכיח את הסיכוי במידה גבוהה של ממשות. כן נדחתה במפורש, ההסתמכות על ערכי שוק בלבד ועל מרכיבים ספקולטיביים, כמבססים ציפייה סבירה לשינוי יעוד.
לצורך הוכחת ציפייה סבירה מתוכניות צפויות על התובע להוכיח כי מדובר בתכניות שהחלה לרקום עור וגידים במוסדות התכנון וכי מדובר בסיכוי ממשי להתממשותה של התכנית. רעיונות ערטילאיים ודיונים בלתי מגובשים אינם בגדר הוכחת ציפייה סבירה לשינוי יעוד. "

- בערר 9035/11 רכבת ישראל נגד צרפתי, נקבע כי :
"פוטנציאל כללי נדחה זה מכבר כמבסס פגיעה במקרקעין, שקידומה הופסק בעקבות התכנית, הרי שאין כל פוטנציאל תכנוני למקרקעין. בערר 9046/10 + 9033 חב' רכבת ישראל ואח' נ. עופרה לרר ואח', ובערר 9016/11 חב' רכבת ישראל ואח' נ. עופרה לרר קבענו כי אין זה משנה הכותרת בה מכנים את הפוטנציאל התכנוני, בין אם הוא ייקרא "מיקום" ובין אם יקרא, כפי שמופיע כאן, "פוטנציאל כללי", אין בכך כדי לשנות את המהות, כי כדי לייחס ערכי שווי למקרקעין השונים מערכי השווי על פי ייעודם התכנוני, ולייחס להם ערכי שווי המבוססים על יעוד שאיננו ייעודם התכנוני, יש להוכיח כאמור, הליכי תכנון ושינוי יעוד, שהינם בני קיימא עד כדי ציפייה ממשית לשינוי היעוד כפי שנקבע בפסיקה.
ההבחנה שנעשתה בשומה המכרעת בין מרכיב "הציפייה הסבירה" למרכיב "הספקולטיבי", מוטעית היא מיסודה. כפי שעולה הן מהלכת רומאן ברג, הן מהפסיקה והן מהחלטות ועדות הערר, יש להוכיח קיומה של ציפייה סבירה לשינוי יעוד" באמצעות תכניות קונקרטיות הצפויות להתממש. זהו מרכיב נפרד ושונה ממרכיב מיקום המקרקעין".

- לפי החלטת ועדת הערר בתיק ערר מספר 9046/12 :

....."אשר על כן אנו מחליטים כי ימונה שמאי מייעץ אשר יבחן את טענות הצדדים בנוגע לפגיעה הנטענת , רק לעניין השינוי שבתת"ל 15 , לעומת המצב התכנוני הקודם בהיותן ה"עננה התכנונית" , כאמור , לעניין ייעוד חלק מהחלקות לדרך ולשטח לתפעול מסילה, ויקבע האם נגרמה פגיעה למקרקעין ככל שיקבע כי נגרמה פגיעה, יפרט את מרכיבה וכן יקבע את שעורה על פי העקרונות וההנחיות שפורטו בהחלטתנו . לצורך כך יבחן השמאי המייעץ את כלל רכיבי המצב התכנוני הקודם, ויקבע את שווי המקרקעין לפני אישור תת"ל 15 , על פי ייעודם החקלאי ומיקומם, ובהתחשב ב"עננה" התכנונית" כמפורט לעיל, ללא פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד. ".

- עררים מספר 180/12+ 171/12 +169/12 +164/12:

* ועדת הערר התייחסה לשיקולים שיש לשקול לצורך מתן היתרים לתוספות בנייה מכוח תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38. נקבע, כי כאשר קיימות חלופות, והבנייה הינה פוגענית, יש לשקול היטב האם נכון להתירה באופן שבו זו התבקשה, או שמא יש צורך בשקילת חלופות פוגעניות פחות. במקרים בהם הפגיעה הינה אכן קשה, עומדת לוועדה המקומית גם האפשרות לסרב למתן התוספות.

* תכנון ובנייה – תכניות – תמא 38

.

ועדת הערר המחוזית נדרשה לערר שמעלה את הבעייתיות הקשה בתכניות מתאר ארציות המאפשרות הוצאות היתרי בנייה בכל הארץ, ללא תכנון מפורט מסודר, בלא התחשבות בייחודיות של כל אזור. ועדת הערר התייחסה, בנסיבותיו של מקרה זה, לתמ"א 38.

.

ועדת הערר המחוזית קבעה כלהלן:

תמ"א 38 מפרטת מגוון של תוספות בניה ומאפשרת מימוש התוספות המוצעות בה, בהליך ישיר של מתן היתרי בניה מכוחה, וזאת כדי לעודד את החיזוק ולהקל על מימושו באמצעות הליך מהיר וקל ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת קודם מתן היתר, אך מכירה באפשרות קיומם של מקרים מיוחדים בהם ראוי לאפשר התייחסות שונה. מאידך, התמ"א מותירה את היקף הזכויות המוקנות, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

סעיף 21 לתמ"א קובע, כי הוועדה המקומית יכולה להתיר את תוספות הבנייה, לאחר ששקלה אילו תוספות בנייה מתאימים למבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתה לגבי פתרונות החניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו, ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת.

בסעיף 22 לתמ"א נקבע כי על אף האמור בתכנית, הוועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר בנייה הכרוך בתוספת זכויות בניה, אם מצאה, מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, או בשל בעיות של כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה. הסעיף מחייב פירוט בכתב של הטעמים המיוחדים לסירוב.

נוסח הדברים מבהיר, כי בדרך כלל תוספת הזכויות צריכה להתקבל, על מנת לאפשר לבעלי הדירות לממן את חיזוק המבנים. התוספת מהווה חלק מהתמ"א, ועל פי רוב יש להקנות את הזכויות הללו, בהתאם להוראות הקבועות בסעיף 21 לתמ"א. עם זאת, יש להבהיר בעניין זה כי הזכויות שנקבעו בתמ"א, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות שבשיקול דעת של הוועדה המקומית.

אמנם המדובר בזכויות שאותן כעיקרון יש להוסיף, אולם התמ"א מקנה לוועדה המקומית שיקול רחב היכן לתת את תוספות הבנייה, וכיצד יש לממש את אותן זכויות. עליה להפעיל את שיקול דעתה בהתחשב בתנאי הבניין והסביבה. כך, במקום בו קיימת בנייה נמוכה, או שיש חשיבות רבה למבט לנוף, לא סביר יהיה להתיר תוספת קומה, ויש להעדיף תוספת אגף. מאידך, במקום בו אין בעיה שכזו, מן הראוי להתיר את הבנייה כפי שהתבקשה, על בסיס העדפות המבקשים.

מאחר והכוונה היא לתת תמריצים למי שמבקש את חיזוק המבנה, ברור שיש להתחשב בכדאיות של הבנייה.

ברור כי אם קיימות מספר אפשרויות למימוש התמ"א, אשר אינן פוגעות באיש, או בעלות פגיעה קלה, יש להעדיף את האפשרות שבוחר היזם, מתוך ההבנה כי זו אכן יוצרת את הכדאיות הכלכלית הנדרשת לביצוע החיזוקים בבניין. מאידך, כאשר קיימות חלופות, והבנייה הינה פוגענית, יש לשקול היטב האם נכון להתירה באופן שבו זו התבקשה, או שמא יש צורך בשקילת חלופות פוגעניות פחות. במקרים בהם הפגיעה הינה אכן קשה, עומדת לוועדה המקומית גם האפשרות לסרב למתן התוספות.

מאחר והמדובר בתכנית ארצית, אשר אינה דורשת תכנון מפורט ואשר לא הושמעו בעניינה התנגדויות, התמ"א מעניקה זכות התנגדות לבעלי נכסים סמוכים.

התמ"א מחייבת שמיעת השכנים, על מנת שהוועדה המקומית תוכל לשקול שיקולים של איזון תועלת מול נזק לכל הצדדים, ומציאת הפתרון הנכון ביותר בו יוקנו זכויות הבנייה על פי התמ"א. במקרים קיצוניים, ייתכן ולאחר שמיעת הדיירים ניתן יהיה להפעיל את סעיף 22 לתמ"א, ותוספת הזכויות תישלל כליל.

על הוועדה המקומית להתחשב בדיירים מסביב, אשר עלולים להיפגע בשל ביצוע החיזוק, ולבחון מהו המיקום המיטבי למימוש תוספת הזכויות הקבועה בתמ"א. תחשיבים כלכליים המבוססים על כך שללא אותן הטבות אין הצדקה לביצוע החיזוק, דינן להידחות. ביצוע החיזוק אמור להיות ממומן מהתוספות, בעוד שיפור הדיור יבוצע על חשבון הדיירים. כאשר מבוקשות תוספות בנייה, היוצרות פגיעה בסביבה, וכאשר ניתן להימנע מאלו באם לא יינתן שיפור הדיור בחינם, יש להימנע מנתינתן.

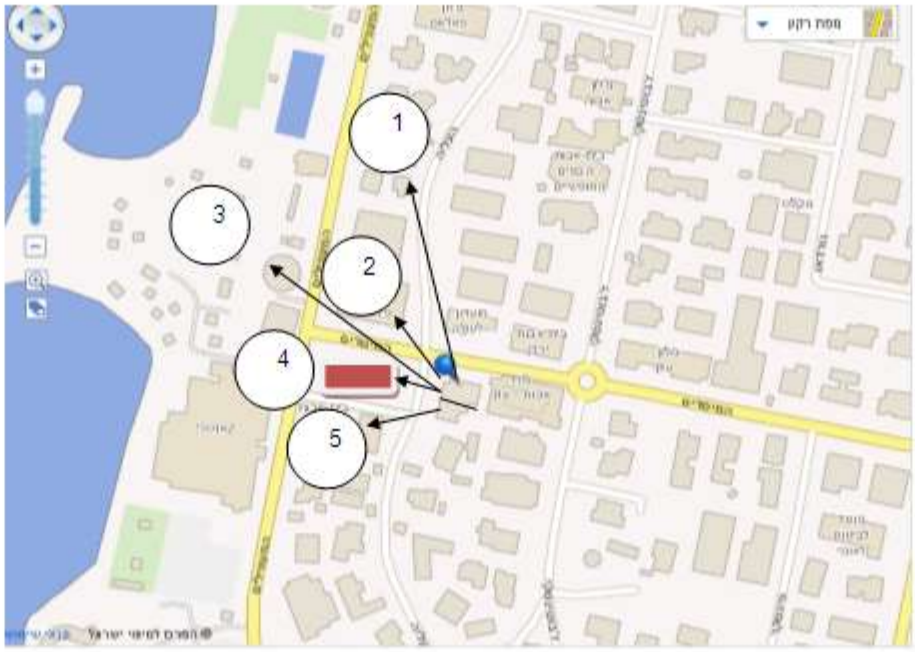
על פי רוב, כאשר נדרשת תוספת זכויות לשם מימון החיזוק גרידא, והתוספת אינה פוגעת בסביבה, הרי שיש להקנותה במיקום המוצע על ידי היזמים, ורק במקרים חריגים יש לסטות מכך. מאידך, כאשר מתברר כי ישנן תוספות משמעותיות לשם שיפור הדיור של הדיירים במקום, או כאשר המדובר בפגיעה משמעותית בסביבה, יש לממש את תוספת הזכויות באופן המצמצם את ההשפעה הסביבתית, ובמקרים מסוימים אף למנוע את התוספת כליל. יש לבחון את היקף ההשקעה הנדרש בבניית החיזוק, את התועלת שצומחת לדיירים כתוצאה מהפרויקט, ולהעמיד לעומתו את הנזק אשר נגרם למתנגדים.

במקרה בו מתברר כי אכן התועלת עולה על הנזק, מן הראוי כי הוועדה המקומית תדרוש כתבי שיפוי, על מנת שהציבור לא יהיה זה שנושא בתועלת שנוצרת למי שמבקש להרחיב ולשפץ את דירתו, על חשבון האחר. בכל מקרה, כאשר ברור כי הנזק עולה על התועלת, מן הראוי לדחות את הבקשה, ולדרוש כי החיזוק יבוצע באופן שאינו גורם לנזק כה רב לסביבה.

בנסיבות העניין, יש לקבל את הערר, במובן זה שיש לבטל את הבנייה על הגג כליל. אין לאפשר כל תוספת בנייה בגובה, אולם ניתן לבצע את הבנייה בקומת העמודים ואת ההקלה לקווי הבניין הצדדיים, באופן שבו הממדי"ם יבלטו לכיוון זה.

ה. <u>מיקום :</u>

להלן תיאור סכמאטי המראה את כיווני הנוף אשר ייחסמו .



1. נוף פתוח .
2. נוף חסום
3. נוף פתוח חלקי
4. המבנה האדום הוא המבנה המוצע, לכיוונו הנוף נחסם .
5. נוף פתוח

- **<u>תת חלקה 9 (דירה דרומית):</u>**

הדירה הנדונה (התובעת) ממוקמת בבנין שמולו מצד מערב ולכיוון החוף קיימת החלקה "הפוגעת" ולאחר מכן רצועת החוף ז"א המצב הקודם הינו הדירה הנדונה בקומה +3 ק .כאשרה מצד מערב קיימת תכנית המאפשרת 3 קומות (במצב קודם).

ז"א הדירה הנדונה משקיפה מעל המבנה שניתן לתכנון בחלקה הפוגעת (במצב הקודם) בקומה אחת בלבד . כיווני האוויר של הדירה הנדונה בעיקר צפון, דרום ומערב.

<u>המסקנה</u> :
כיוון שמש יפגע בצורה חלקית בשעות הערב.
כך גם כיווני אויר מצד מערב.
כיווני נוף של הדירה הנדונה בעיקר צפון דרום ומערב, חזית מערבית בטרם אישור התוכנית הפוגעת כביכול, הייתה משקיפה לכל אורכה לכיוון מערב (כיוון הים), לאחר אישור התוכנית הפוגעת (כביכול) אושר בחלקה הפוגעת תוספת 3 קומות דבר גרם לחסימה ניכרת של הנוף לכיוון מערב (כיוון הים).
קיימת פגיעה בפרטיות עקב כך שקומות 4-6 בחלקה הפוגעת ישקיפו ישירות לקומה 4 בחלקה הנפגעת .

- **<u>תת חלקה 10 (דירה צפונית) :</u>**
הדירה הנדונה (התובעת) ממוקמת בבנין שמולו מצד מערב ולכיוון החוף קיימת החלקה "הפוגעת" ולאחר מכן רצועת החוף ז"א המצב הקודם הינו הדירה הנדונה בקומה 3+ ק ,כאשרה מצד מערב קיימת תכנית המאפשרת 3 קומות (במצב קודם)..

ז"א הדירה הנדונה משקיפה מעל המבנה שניתן לתכנון בחלקה הפוגעת (במצב קודם) בקומה אחת בלבד .

כיווני אוויר של הדירה הנדונה בעיקר צפון ומזרח .
כיוון אויר מערבי הינו חלקי מאוד .

<u>המסקנה</u> **:**
כיוון שמש יפגע בצורה חלקית בשעות הערב.
כך גם כיווני אויר מצד מערב.
נוף חלקי יחסם במבט לכיוון מערב(לכיוון הים)

כיווני נוף של הדירה הנדונה בעיקר צפון ומזרח, לכן באם קיימת פגעיה בגין הסתרת נוף בחזית המערבית , הפגיעה הינה חלקית

פגיעה בפרטיות –חלקית . היות והחזית הפתוחה לכיוון מערב הינה מזערית.

- **<u>תת חלקה11</u> :**
הדירה הנדונה (התובעת) ממוקמת בבנין שמולו מצד מערב ולכיוון החוף קיימת החלקה "הפוגעת" ולאחר מכן רצועת החוף ז"א המצב הקודם הינו הדירה הנדונה בקומה 4+ ק .כאשרה מצד מערב קיימת תכנית המאפשרת 3 קומות (במצב קודם).

ז"א הדירה הנדונה משקיפה מעל המבנה שניתן לתכנון בחלקה הפוגעת בשתי קומות .

לדירה יש כיווני אוויר לכל הצדדים .

<u>המסקנה</u> **:**
כיוון שמש יפגע בצורה חלקית בשעות הערב.
כך גם כיווני אויר מצד מערב.
כיוני נוף - במצב קודם לדירה היה 4 כיווני נוף, חזית מערבית בטרם אישור התוכנית הפוגעת כביכול, הייתה משקיפה לכל אורכה לכיוון מערב (כיוון הים), לאחר אישור התוכנית הפוגעת (כביכול) אושר בחלקה הפוגעת תוספת 3 קומות (קומות 4,5,6) קומה 5 ממוקמת מול הנכס הנדון וקומה 6 ממוקמת מעל מפלס הנכס הנדון, דבר אשר גורם להסתרה ניכרת לחזית המערבית (לכיוון הים).

קיימת פגיעה בפרטיות עקב כך שקומה 5 במצב החדש ממוקמת מול הנכס הנדון, וקומה 6 ממוקמת מעל מפלס הנכס הנדון, דבר אשר מביא שקומות 5,6 בחלקה הפוגעת ישקיפו לקומה 5 בבנין הנפגע .

ו. <u>שיעור פגיעה בפרטיות ונוף :</u>

שיעור ירידת ערך שנקבע בגין פגיעה בנוף כבר משקף את הפגיעה בפרטיות ולכן לדעתי אין זה נכן להוסיף עוד שיעור בגין פגיעה בפרטיות .

ז. <u>אומדן ירידת ערך:</u>

1. בהתאם לבדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים על ערים בארץ שנערך על ידי אגף שומת מקרקעין בשנת 2006 .
בנהריה :
נוף לים , מלא או חלקי – מוסיף לשווייה ה של דירת מגורים כ – 5.7% בממוצע לעומת דירות ללא נוף לים .

2. בהתאם למחקר שנערך בשיטת דלפי מחודש 3/2012 של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין : שיעור ירידת הערך של מרכיב הנוף בשווי בית מגורים שאיבד 25% מגזרת הנוף שנשקפת מחדר המגורים = 7-13%

3. עסקאות בבניין מגורים ברח' העליה 30 :

מועד עסקה	מחיר חוזי	שטח	קומה	מתקבל מחיר למ"ר
29.10.2010	₪ 970,000	100 מ"ר	2	₪ 9,700/מ"ר
31.10.2010	₪ 920,000	100 מ"ר	2	₪ 9,200/מ"ר
7.11.2010	₪ 970,000	100 מ"ר	1	₪ 9,700/מ"ר
16.11.2010	₪ 950,000	100 מ"ר	1	₪ 9,500/מ"ר
9.2.2011	₪ 970,000	100 מ"ר	1	₪ 9,700/מ"ר
15.12.2010	₪ 1,450,000	115 מ"ר	4	₪ 12,600/מ"ר
29.11.2010	₪ 1,520,000	120 מ"ר	4	₪ 12,660/מ"ר
22.12.2010	₪ 1,400,000	117 מ"ר	3	₪ 11,965/מ"ר
1.2.2011	₪ 1,527,600	120 מ"ר	3	₪ 12,730/מ"ר
ממוצע				₪ 10,861

ממוצע בקומות 1-2 = 9560 ₪/מ"ר
ממוצע בקומות 3-4 = 12,488 ₪/מ"ר
הפרש באחוזים = כ- 23.5%
בנטרול הפרש שווי מיוחס להבדל בקומות וטיפוס דירות 10-12%
הפרש שווי מיוחס לנוף כ- 14% - 12%

<u>מסקנה סופית</u>

כאשר הנוף מוסתר בצורה מלאה אומדן ירידת ערך סבירה עד 13%
כאשר מוסתרת באופן חלקי יש לייחס שיעור ירידת ערך בהתאם.

לאור הנ"ל אומדן ירידת ערך בדירות הנדונות בהתחשב בנוף ופרטיות שנפגעו/נחסמו נאמד על ידי כדלקמן :
תת חלקה 9 : 7%
תת חלקה 10 : 3%
תת חלקה 11 : 8%

ח. מחירים :

בנוסף לעסקאות ברח' העליה 30 לעיל :

כתובת	מועד עסקה	שטח הדירה ברוטו	קומה	מחיר חוזי	מתקבל שווי למ"ר בנוי
רח' ויצמן 57א'	7.10.2010	כ- 115 מ"ר + כ- 12 מ"ר מרפסת גן	ג' , בנין הכולל מעלית	₪ 1,170,000	₪/מ"ר 9,865
רח' העליה 65	31.1.2010	כ- 47 מ"ר	ב'	₪ 455,000	₪/מ"ר 9,680
רח' ז'בוטינסקי 19	10.1.2010	כ- 90 מ"ר + כ- 14 מ"ר מרפסת גן	א' בנין הכולל מעלית	₪ 780,000	₪/מ"ר 8,280
רח' חניתה 8	12.1.2011	כ- 98 מ"ר + כ- 12 מ"ר מרפסת גן	ב' בנין הכולל מעלית	₪ 970,000	₪/מ"ר 9,547
רח' ויצמן 25	2.3.2011	כ- 91 מ"ר + כ- 11 מ"ר מרפסת גן	א' בנין הכולל מעלית	₪ 860,000	₪/מ"ר 9,120
רח' אבא הלל סילבר 19 (בניין חדש)	11.10.2010	כ- 90 מ"ר + כ- 11 מ"ר מרפסת	ב' דירה צפונית בנין הכולל מעלית	₪ 860,000	₪/מ"ר 9,217
	5.11.2010	כ- 90 מ"ר + כ- 14 מ"ר מרפסת	ב' דרום מזרח בנין הכולל מעלית	₪ 990,000	₪/מ"ר 10,509
	28.10.2010	כ- 92 מ"ר + כ- 11 מ"ר מרפסת	ב' צפון מערב בנין הכולל מעלית	₪ 955,000	₪/מ"ר 10,020
	15.2.2011	כ- 90 מ"ר + כ- 11 מ"ר מרפסת	ג' דירה צפונית בנין הכולל מעלית	₪ 960,000	₪/מ"ר 10,289
	21.2.2011	כ- 92 מ"ר + כ- 11 מ"ר מרפסת	ג' צפון מערב בנין הכולל מעלית	₪ 1,000,000	₪/מ"ר 10,493
	22.2.2011	כ- 90 מ"ר + כ- 14 מ"ר מרפסת	ג' דרום מזרח בנין הכולל מעלית	₪ 955,000	₪/מ"ר 10,138

ממוצע	₪ 9741

מסקנה :

שווי מ"ר בנוי בבנין הנדון ובהתאמה למיקום ותאריך קובע, סביר = 10,000 ₪

ט. עסקאות ברחוב בלפור 62 (גו"ח 18183/58) שהוצגו ע"י שמאי המשיבה :

להלן העסקאות שהוצגו ע,י שמאי המשיבה ברחוב בלפור 62:

שמאי המשיבה טוען כי תת חלקה 11 נרכשה ב- 30,000 ש"ח פחות מהדירה הממוקמת בקומה 3 שמתחתיה (תת חלקה 8).

לדעתי לא ניתן להתבסס על העסקאות להלן, וזה מהסיבות הבאות :

- לא הוצג מצב הדירות, מצב תחזוקה, מהות המכר (מכר רגיל, מימוש מהיר , וכו....).
- עסקאות אלו מובילים אותנו להגיע למסקנה נוגדת למחקרים וסקרים, מחקרים וסקרים קובעים באופן מובהק וברור כי :
  - ✓ עלייה בגובה בבניין מגורים הכולל מעלית מעלה את שווי הדירות ולא ההפך . נוף לים מלא ו/ או חלקי מעלה את שווי הדירות ביחס לדירות ללא נוף .

י. תחשיב ירידת הערך :

1. תת חלקה 9 (דירה דרומית):

שטח אקו'

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי מגורים	כ- 120 מ"ר	1	120 מ"ר
מרפסת גג	כ- 67 מ"ר	0.3	20.1 מ"ר
סה"כ			140.1 מ"ר

אומדן ירידת הערך :

שווי מצב קודם - 140.1 * 10,000 ₪ = 1,401,000 ₪

שווי מצב חדש : 1,401,000 ₪ * 0.93 = 1,302,930 ₪

אומדן ירידת ערך **= 98,070 ₪**

2. תת חלקה 10 (דירה צפונית) :

שטח אקו'

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי מגורים	כ- 125 מ"ר	1	125 מ"ר
מרפסת גג	כ- 56 מ"ר	0.3	16.8 מ"ר
סה"כ			141.8 מ"ר

אומדן ירידת הערך :

שווי מצב קודם 141.8 * 10,000 ₪ * 0.95[1] = 1,347,100 ₪

שווי מצב חדש : 1,347,100 ₪ * 0.97 = 1,306,687 ₪

אומדן ירידת ערך **= 40,417 ₪**

[1] מקדם מיקום הדירה

3. תת חלקה11 (פנטהאוז):

שטח אקו'

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי מגורים	כ- 129 מ"ר	1	129 מ"ר
מרפסת גג	כ- 110 מ"ר	0.35	38.5 מ"ר
סה"כ			167.5 מ"ר

אומדן ירידת הערך :

שווי מצב קודם - 167.5 מ"ר * 10,000 ₪ = 1,675,000 ₪

שווי מצב חדש : 1,675,000 ₪ * 0.92 = 1,541,000 ₪

אומדן ירידת ערך = 134,000 ₪

17. השומה :

לאור האמור לעיל,אומדן ירידת ערך בתת חלקות הנ"ל עקב אישור תכנית מס' ג/ 14856 נכון לתאריך קובע 16.12.2010 נאמד על ידי בסך :

תת חלקה	אומדן ירידת ערך
9	₪ 98,070
10	₪ 40,417
11	₪ 134,000

חל הצמדה כחוק.

שכ"ט : שכ"ט יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .

ולראיה באתי על החתום

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