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

תאריך : 05/06/2012
תיק מס' : 172
מס' מינוי : 14169

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

המבקשים :

ברוך לאה
מרימה שאול
שמיר זיוה ואליעזר
כרמי רחל ואריה
פין מיכל ועדי
ראובני גילה ויחזקאל
בן חור עליזה

וינריב שולמית
ע"י ב"כ עו"ד גלרשטיין
שמאי מקרקעין אבי מנדלסון

המשיבה 1 :

הועדה המקומית לתו"ב "רמת גן"
ע"י ב"כ עו"ד עדינה פיבלביץ
שמאי מקרקעין ר. שרים

המשיבה 2 :

מינהל מקרקעי ישראל
ע"י עו"ד אלי וילצ'יק
שמאית מקרקעין אסתי כהן

<u>ערר מס' רג'/95053/09</u>
<u>החלטת שמאי מייעץ בתביעת פיצויים לפי סעיף</u>
197 לחוק התכנון והבניה
תת חלקות : 2,3,5,7,8,9,10,12
בחלקה 638 בגוש 6125
רח' יוסף הגלילי 20 – רמת גן

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

1. <u>מטרת השומה</u> :

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

הנחיות שצוינו בהחלטת הערר :

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

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

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

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

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

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

2. הצדדים :

המבקשים :

ברוך לאה
מרימה שאול
שמיר זיוה ואליעזר
כרמי רחל ואריה
פין מיכל ועדי
ראובני גילה ויחזקאל
בן חור עליזה
וינריב שולמית
ע"י ב"כ עו"ד גלרשטיין וינס ושו"ת.

ע"י שמאי מקרקעין אבי מנדלסון

המשיבים :
משיבים מס' 1 :

הועדה המקומית לתו"ב "רמת גן"
ע"י ב"כ עו"ד עדינה פיבלביץ
ע"י שמאי מקרקעין ר. שרים

משיבים מס' 2 :

מינהל מקרקעי ישראל
ע"י עו"ד אלי וילצ'יק
ע"י שמאית מקרקעין אסתי כהן

3. מועדים :

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

4. תאריך קובע :

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

(ב)מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197"

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

5. <u>מסמכים</u> :

מטעם המבקש :

- חוות דעת אחרת של מומחה .
- חוות דעת שנערכה ע"י אסתי כהן שמאית מקרקעין עבור מנהל מקרקעין ישראל
- שומת הועדה
- הודעת תשלום מהוועדה
- נסחי רישום
- כתב תשובה מטעם המשיבה מס' 1
- כתב תשובה מטעם המשיבה מס' 2
- מכתב לשמאי המכריע עאלם עאטף מיום 28/12/2011
- מכתב לשמאי המכריע עאלם עאטף מטעם עו"ד גינו וינס מיום 26/3/2012
- מכתב לשמאי המכריע עאלם עאטף מטעם עו"ד גינו וינס מיום 1.4.2012
- מכתבו של האינג' שמיר אליעזר – השפעת הרוח על התכנון המתוקן מיום 1.5.2003
- התייחסות לפרוטוקול הישיבה מיום 11.3.2012
- מסד נתוני השמאי מטעם העוררים
- החלטת הועדה המקומית ר"ג

מטעם המשיבה :

- תגובה לפרוטוקול מיום 25.3.2012
- מכתב של עו"ד אלי וילצ'יק – כתב ערר 95053/09 תביעת פיצויים לפי 197 בעקבות תכנית רג'/ 1113
- מסמך סביבתי - השפעות מבנה רב קומות בתכנית רג/ 1113
- סיכום א.ש.ל הנדסה בעקבות התנגדויות
- מכתבם של עו"ד אי וליצ'יק ב"כ מנהל מקרקעין ישארל וגב' עדינה פיבלביץ ב"כ ועדה מקומית ר"ג - ערר רג/ 95053/09 וערר 95051/09
- התייחסות לחו"ד השמאי אבי מנדלסון בעניין הדירות ברח' יוסף הגלילי 20 , ר"ג
- התייחסות לחו"ד השמאי אבי מנדלסון בעניין הדירה ברח' קריניצי 111 ב' , ר"ג.
- מכתבו של עו"ד אלי וילצ'יק מיום 28/12/2011 - שומה מייעצת בגוש 6125 בר"ג .
- שומה מייעצת חלקות 638 , 663 בגוש 6125 ר"ג , נתונים לקראת דיון בעניין מבנה משטרת ר"ג תכנית רג/ 1113 .
- חוות דעת של מומחה והתייחסות לתביעת פיצויים לפי סע' 197 לחוק התו"ב בגין אישור תכנית רג/ 1113 דירות מגורים ברח' יוסף הגלילי 20 גו"ח 6125/638 ר"ג .

6. פרטי המקרקעין :

6.1 . הנכס נשוא השומה הינו דירות מגורים הנמצאות בחלקה 638 , בגוש 6125 ברמת גן .
השטח הרשום של החלקה הינו 875.00 מ"ר
על פי צילום נסח רישום מתאריך 28.12.08 אשר הוצא באמצעות אתר האינטרנט
זכויות הבעלות ושטחי הדירות הינן כדלקמן :

תת חלקה 2 :
ברוך לאה - ת.ז 5319558 - 1/2
ברוך לאה - ת.ז 05139580 - 1/2
הקומה : ראשונה
על הנכס רשומה הצמדה של חניה בשטח 12.35 מ"ר .
בחלקה בוצע איחוד דירות ורישום בית משותף - 88/1056
השטח הרשום של הנכס במ"ר - 88.36

תת חלקה 3 :
מרימה שאול - 1/2
מרימה שאול - 1/2
הקומה : ראשונה
על הנכס רשומה הצמדה של חניה בשטח 11.88 מ"ר .
בחלקה בוצע איחוד דירות ורישום בית משותף - 89/1056
השטח הרשום של הנכס במ"ר - 89.43 .

תת חלקה 5 :
שמיר זיוה ת.ז 1/6
שמיר אליעזר ת.ז 0123840 - 1/6
שמיר זיוה ת.ז. 794541 - 2/6
שמיר אליעזר – ת.ז 0123840 – 2/6
הקומה : שנייה
על הנכס רשומה הצמדה של חניה בשטח של 11.50 מ"ר .
בחלקה בוצע איחוד דירות ורישום בית משותף - 88/1056
השטח הרשום של הנכס במ"ר - 88.36

תת חלקה 7
כרמי רחל - 1/2
כרמי אריה- 1/2
הקומה : שלישית
על הנכס רשומה הצמדה של חניה בשטח 11.50 מ"ר.
בחלקה בוצע איחוד דירות ורישום בית משותף + 87/1056
השטח הרשום של הנכס במ"ר - 86.64 .

תת חלקה 8 :
פין מיכל - 1/2
פין עדי - 1/2
הקומה : שלישית
על הנכס רשומה הצמדה של חניה בשטח 19.50 מ"ר .
בחלקה בוצע איחוד דירות ורישום בית משותף - 88/1056
השטח הרשום של הנכס במ"ר - 88.36

תת חלקה 9 :
ראובני גילה - 1/2
ראובני יחזקאל - 1/2
הקומה : שלישית
על הנכס רשומה הצמדה של חניה בשטח 12.50 מ"ר .
בחלקה בוצע איחוד דירות ורישום בית משותף 89/1056
שטח הרשום של הנכס במ"ר 89.43.

תת חלקה 10 :
בן חור עליזה - 1/2
בן חור עליזה - 1/2
הקומה : רביעית
על הנכס רשומה הצמדה של חניה בשטח 15.00 מ"ר .
בחלקה בוצע איחוד דירות ורישום בית משותף - 87/1056
השטח הרשום של הנכס במ"ר - 86.64 .

תת חלקה 12 :
וינריב שולמית - 1/2
וינריב שולמית - 1/2
הקומה - רביעית
על הנכס רשומה הצמדה של גג בשטח 96.58 מ"ר .
על הנכס רשומה הצמדה של חניה בשטח 15.00 מ"ר.
בחלקה בוצע איחוד דירות ורישיון בית משותף + 89/1056
השטח הרשום של הנכס במ"ר 89.43 .

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

6.2 תאור האזור/הסביבה / והנכס:

א. תאור האזור :

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

ב. תיאור הסביבה /החלקות:

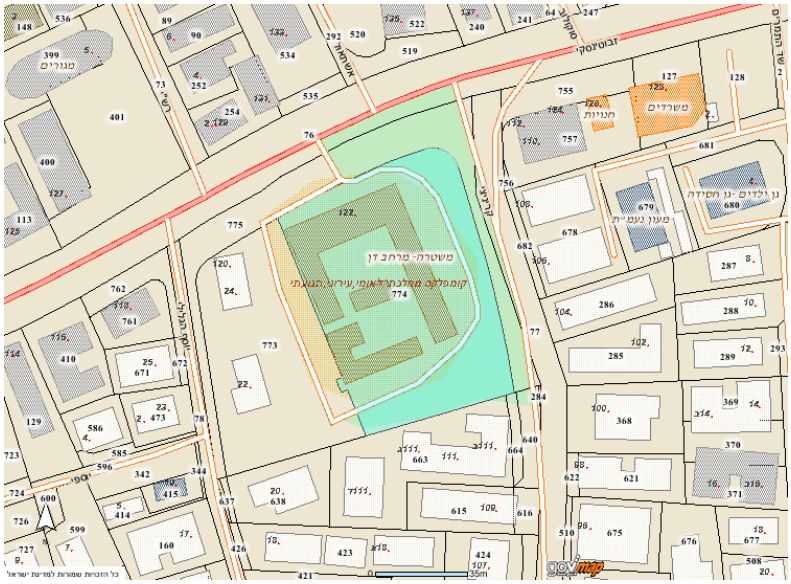
הנכס נשוא השומה הינו דירות בבנין הממוקם דרומית ומזרחית למתחם משטרת רמת גן, התחום בכביש זבוטינסקי בצפון, רחוב קריניצי במזרח, יוסף הגלילי במערב.
כביש זבוטינסקי מהווה ציר תנועה סואן ומרכזי בעיר המחבר את העיר עם פתח תקווה ובני ברק במזרח, ועם תל אביב – יפו במערב.
רחוב "יוסף הגלילי" מהווה כביש חד סטרי ושקט,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

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מתחם המשטרה :





כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

6.3 תיאור הנכס :

תת חלקה 2 - דירת משפחת ברוך לאה :

הדירה נמצאת בקומה הראשונה של הבניין .
הדירה חזיתית לרח' יוסף הגליל , הדירה הנ"ל דירה עורפית .
הדירה פנוה לכיוונים דרום מערב , דרום מזרח , וצפון מזרח .
סטנדרט בניה הינו בינוני .
בדירה 4 חדרים ובהם : חדר אורחים , 3 חדרי שינה , מטבח , חדר אמבטיה וחדר שירותים לשני חדרי השינה הפונים לכיוון דרום מזרח צמודה מרפסת סגורה .
חדר הדיור והמטבח מרוצף במרצפות שיש במידות 30/30 ס"מ . החלונות מאלומיניום וזכוכית .
חדרי השינה מרוצפים במרצפות טרצו במידות 20/20 ס"מ . החלונות מאלומיניום וזכוכית .
במטבח ארונות מטבח במצב טוב בשתי קומות מעץ ופורמייקה .
חדר האמבטיה מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אסלה .
שטח הדירה הינו 97.21 מ"ר
מהחדר שינה של הילדים מצד מזרח ומהמרפסת שנסגרה רואים באופן חלקי את מבנה המשטרה הישן .
מצב תחזוקה טוב .

תת חלקה 3 – דירת משפחת מריומה :

הדירה נמצאת בקומה הראשונה של הבניין .
הדירה חזיתית לרח' יוסף הגליל ,
הדירה פנוה לכיוונים צפון מערב , דרום מערב , ודרום מזרח .
סטנדרט בניה הינו בינוני .
בדירה 4 חדרים ובהם : חדר אורחים , 3 חדרי שינה , מטבח , חדר אמבטיה וחדר שירותים .
חדר האורחים מרוצף במרצפות טרצו במידות 30/30 ס"מ . החלונות מאלומיניום וזכוכית .
עם תריסול . בחדר מזגן מפוצל . בחדר האורחים שולבה פינת אוכל .
בחדרים הריצוף במרצפות טרצו במידות 20/20 ס"מ
מאחד החדרים יציאה למרפסת הפונה לפרויקט .
במטבח הריצוף במרצפות טרצו במידות 20/20 ס"מ , ארונות מטבח בשתי קומות מעץ ופורמייקה .
הקירות בין הארונות מחופים באריחי חרסינה . מהמטבח יציאה למרפסת הפונה למתחם.
חדר האמבטיה והשירותים מרוצף במרצפות טרצו במידות 20/20 ס"מ
הקיר מחופה באריחי חרסינה ה בגובה 1.5 מ' בחדר אסלה .
שטח הדירה הינו 96.97 מ"ר .
ממרפסת אחד החדרים פונים ישירות למגדל .
כמו כן ממרפסת של המטבח .
מחדר שינה מצד צפון מערב פונים ישירות מהחלון הצפוני למגדל .
מצב תחזוקה - טוב .

תת חלקה 5 – דירת משפחת שמיר :

הדירה נמצאת בקומה שנייה , בזמן הביקור לא התאפשר לנו להיכנס לדירה , הדירה הייתה סגורה . תיאור הדירה נלקח משתי שומות הצדדים .
הדירה חזיתית לרח' יוסף הגליל , הדירה פונה בעורפה לכיוון הפרויקט .
הדירה פנוה לכיוונים דרום מערב , דרום מזרח , וצפון מזרח .
סטנדרט בניה הינו טוב .
בדירה 4 חדרים ובהם : חדר אורחים , 3 חדרי שינה , מטבח , חדר אמבטיה וחדר שירותים .
לשני חדרי השינה הפונים לכיוון דרום מזרח צמודה מרפסת סגורה .
חדר הדיור והמטבח מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 33 /33 ס"מ . החלונות מאלומיניום וזכוכית .
חדרי השינה מחופים בלוחות פרקט .
במטבח ארונות מטבח במצב טוב בשתי קומות מעץ ופורמייקה .
חדר האמבטיה מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אמבטיה , ארון עם כיור ומראה ואסלה .
חדר השירותים מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אסלה .
שטח הדירה הינו 97.21 מ"ר
מהחדר שינה של הילדים ומהמרפסת שנסגרה רואים את הבניין הישן שבמתחם המשטרה .
מצב תחזוקה טוב יחסית .

תת חלקה 7 - דירת משפחת כרמי :

הדירה נמצאת בקומה שלישית .
הדירה הנ"ל עורפית לרח' יוסף הגליל , -
הדירה פנוה לכיוונים צפון מערב וצפון מזרח .
סטנדרט בניה הינו בינוני .
בדירה 4 חדרים ובהם : חדר אורחים , 3 חדרי שינה , מטבח , חדר אמבטיה וחדר שירותים .
לשני חדרי השינה הפונים לכיוון דרום מזרח צמודה מרפסת סגורה .
חדר האורחים והמטבח מרוצפים במרצפות מקרמיקה במידות 33 /33 ס"מ . החלונות מאלומיניום וזכוכית .
חדרי השינה מרוצפים במרצפות טרצו במידות 20/20 ס"מ .
במטבח ארונות מטבח במצב טוב בשתי קומות מעץ ופורמייקה .
חדר האמבטיה מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אמבטיה , ארון עם כיור ואסלה .
חדר השירותים מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אסלה .
שטח הדירה הינו 93.59 מ"ר
הדירה פונה למתחם המשטרה .
מהסלון , מטבח , 2 חדרי שינה פונים ישירות למגדל .
מחלון חדר דרום מזרחי פונים לבנין הישן באופן חלקי .
מצב תחזוקה - טוב יחסית.

תת חלקה 8 - דירת משפחת פין :

הדירה נמצאת בקומה השלישית .
הדירה חזיתית לרח' יוסף הגליל .
הדירה פנוה לכיוונים דרום מערב , דרום מזרח , וצפון מזרח .
סטנדרט בניה הינו בינוני .
בדירה 4 חדרים ובהם : חדר אורחים , 3 חדרי שינה , מטבח , חדר אמבטיה וחדר שירותים .
לשני חדרי השינה הפונים לכיוון דרום מזרח צמודה מרפסת סגורה .
הדירה מרוצפת במרצפות מקרמיקה במידות 40/40 ס"מ . החלונות מאלומיניום וזכוכית .
במטבח ארונות מטבח במצב טוב בשתי קומות מעץ ופורמייקה .
חדר האמבטיה מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אמבטיה , ארון עם כיור ואסלה .
חדר השירותים מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אסלה .
שטח הדירה הינו 97.21 מ"ר
רק מחדר שינה של הילדים ומהמרפסת שנסגרה מהחלון פונים לבנין הישן באופן חלקי .
מצב תחזוקה בינוני .

תת חלקה 9 - דירת משפחת ראובני :

הדירה נמצאת בקומה השלישית .
הדירה חזיתית לרח' יוסף הגליל .
הדירה פנוה לכיוונים צפון מערב , דרום מערב , ודרום מזרח .
סטנדרט בניה הינו בינוני .
בדירה 4 חדרים ובהם : חדר אורחים , 3 חדרי שינה , מטבח , חדר אמבטיה וחדר שירותים .
לשני חדרי השינה הפונים לכיוון דרום מזרח צמודה מרפסת סגורה .
חדר האורחים והמטבח מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 40/40 ס"מ . החלונות מאלומיניום וזכוכית .
חדרי השינה מרוצפים חלקם במרצפות טרצו וחלקם מכוסים בשטיח מקיר לקיר .
במטבח ארונות מטבח במצב טוב מעץ ופורמייקה .
חדר האמבטיה מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אמבטיה , ארון עם כיור ואסלה .
חדר השירותים מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אסלה .
שטח הדירה הינו 97.21 מ"ר
בעת הביקור נראה ששונה מיקום המטבח לכיוון מערבי, חדר שינה במקום מרפסת המטבח פונה ישירות למגדל.
מחלון השירותים וממרפסת הכביסה פונים ישירות למגדל .
חדר צפון מערבי פונה באופן חלקי.
מצב תחזוקה טוב יחסית .

תת חלקה 10 - דירת משפחת בן חור :
הדירה הנ"ל נמצאת בקומה רביעית .
הדירה חזיתית לרח' יוסף הגלילי.
הדירה פנוה לכיוונים דרום צפון מערב וצפון מזרח .
סטנדרט בניה הינו בינוני .
בדירה 4 חדרים ובהם : חדר אורחים , 3 חדרי שינה , מטבח , חדר אמבטיה וחדר שירותים .
לשני חדרי השינה הפונים לכיוון דרום מזרח צמודה מרפסת סגורה .
הדירה מרוצפת במרצפות מקרמיקה במידות 40/40 ס"מ . החלונות מאלומיניום וזכוכית .
במטבח ארונות מטבח במצב טוב בשתי קומות מעץ ופורמייקה .
חדר האמבטיה מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אמבטיה , ארון עם כיור ואסלה .
חדר השירותים מרוצף במרצפות מקרמיקה במידות 30/30 . בחדר : אסלה .
שטח הדירה הינו 93.59 מ"ר
מהסלון והמטבח פונים ישירות למגדל , וגם ממרפסת חדר צפוני .
חדר הילדים פונה ישירות מחלון צפוני , ממזרח באופן חלקי .
מצב תחזוקה טוב יחסית.

תת חלקה 12 - דירת משפחת וינריב :
הדירה הינה דירה דו מפלסית ונמצאת בקומה הרביעית .
הדירה חזיתית לכיוון רח' יוסף הגלילי .
הדירה פונה לכיוונים צפון מערב דרום מערב ודרום מזרח .
סטנדרט בניה הינו בינוני .
בדירה שני מפלסים כדלקמן :

מפלס הכניסה :
ובו : חדר אורחים, מטבח , 3 חדרי שינה אמבטיה וחדר שירותים .
חדר האורחים , המטבח והפרוזדור מרוצפים במרצפות משיש במידות 30/60 ס"מ.
חדרי השינה מרוצפים במרצפות טרצו מקרמיקה במידות 10/20 ס"מ
במטבח ארונות במצב בינוני.

מפלס הגג :
העלייה באמצעות מהלך מדרגות מחופות בשיש עם מעקה מעץ .
במפלס : חדר שינה ומרפסת גג.
מרפסת הגג מרוצפת במרצפות מקרמיקה במידות 33/33 ס"מ .
שטח הדירה הינו כ- 120 מ"ר על שני המפלסים ובנכס צמודה לדירה מרפסת גג .
לפי היתר בניה מ 13.10.1987 היתר בניה מס' 6628,אושר להוסיף לדירה קיימת בקומה ד' מדרגות לעליה לגג והקמת מבנה מעליהן בשטח של 22.83 מ"ר ,מרפסת גג בשטח של 76.07 מ"ר ושינויים פנימיים.
במפלס ראשון :
מחלון המטבח פונים ישירות למגדל, גם מחדר השינה של הילדים פונה ישירות .
מחדר צפון מערבי מחלון צפוני פונים ישירות למגדל .
במפלס שני :
מחדר שינה בקומת הגג ומהמרפסת פונים ישירות למגדל .
יש לציין שבקומת הגג חלק עשוי עץ ורעפים לא מופיע בתכנית הבניה - לא נלקח בחשבון.
מצב תחזוקה טוב .

7 . המצב התכנוני:

7.1 מצב קודם של הנכס הפוגע:

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

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

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

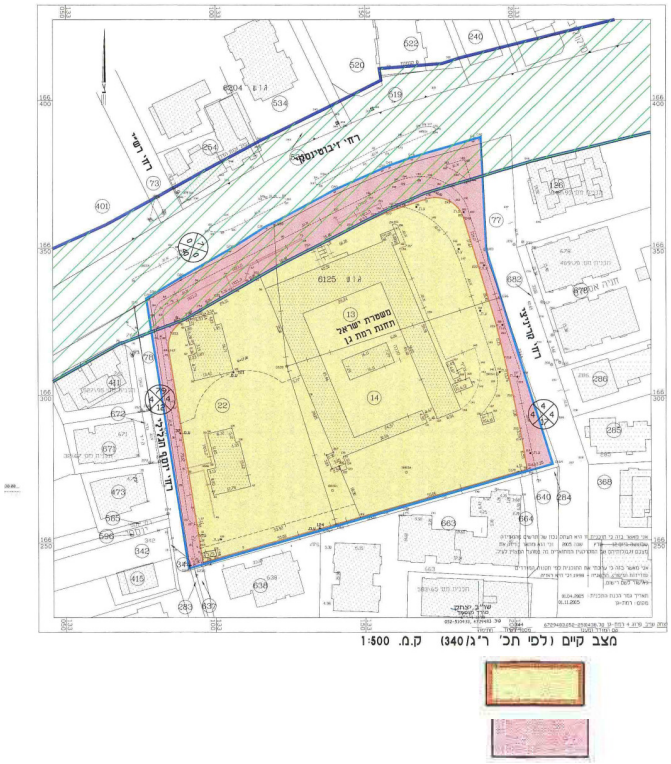
- **תכנית 340 ג׳- 3, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4047 מיום 08/10/1992 :**

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

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

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

תשריט מצב קודם :



מצב קיים **

יעוד	שטח במ"ר
בנייני ציבור	10.164
דרך מוצעת	2.340
סה"כ	12.504

7.2. <u>מצב חדש של הנכס הפוגע:</u>

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

<u>מטרת התוכנית :</u>

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

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה



מצב מוצע ק.מ.1:500

דרך קיימת או מאושרת	
רצועת מסילה תת-קרקעית הכוללת דרך	
שטח לבנין צבורי	
שטח לבנין צבורי (מיוחד)	
אזור שטח פרטי פתוח (הכלל- חניון תת-קרקעי לצבור)	
אזור שטח פרטי פתוח (מגונן)	
אזור מגורים מיוחד	

א.טבלת שטחים/ייעודי קרקע*

מצב קיים **		מצב חדש	
יעוד	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר
בניני ציבור	10.164	בניני ציבור (מגרש חדש מס' 1)	6.282
		שטח פרטי פתוח (חלק ממגרש חדש מס' 2 -קטע צפוני)	1.096
		שטח פרטי פתוח (חלק ממגרש חדש מס' 2 -קטע דרומי)	288
		מגורים מיוחד (חלק ממגרש חדש מס' 2 -קטע אמצעי)	2.383
דרך מוצעת	2.340	דרך מאושרת (מגרש חדש מס' 3)	2.445
סה"כ	12.504	סה"כ	12.504

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

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

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

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

1.1 .תכליות מותרות :

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

1.2 .זכויות בנייה :

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

1.3 .הנחיות בנייה :

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

2. שטחים פרטיים פתוחים –

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

א.1 תכליות מותרות :

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

א.2.זכויות בנייה :

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

א.3.הנחיות בנייה :

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

א.4.קווי בניין :

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

א.5.חנייה והסדרי תנועה :

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

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

ב.1 תכליות מותרות :

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

ב.2 הנחיות בנייה :

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

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

3.1 .תכליות מותרות :

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

3.2.זכויות בנייה :

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

3.3. הנחיות בנייה :

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

3.4. מרתפים :

- תותר הקמת חמישה מרתפים בגבולות קטע זה של המגרש.

3.5. קווי בניין :

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

3.6. קווי בניין :

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

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

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

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

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

להלן לוח ההקצאות :

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

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

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

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

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

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

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

8. <u>עמדות הצדדים</u> :

<u>מצב קודם</u>
<u>שמאי המבקש</u>
יעוד - מבני ציבור אחוזי בניה - 120% קווי בנין צדדי - 3 מ' אחורי - 5 מ' קומות -4 מרתף - 100%
<u>שמאי המשיבה :</u>
יעוד - מבני ציבור 120% עיקרי , 4 קומות מרתף 100% תוספת שטחי שירות לפי תקנה 13 מיום 2.7.00 – 40% מהשטח העיקרי הקלות - תוספת 18% תוספת 2 קומות בבדיקת השפעת תכנית רג'/1113 והתכנון ביחס לדירות התובעות בהקשר לטענת ירידת ערך לפי סע' 197 לחוק , יש לבדוק מה היו זכויות הבניה ואפשרויות ניצול במתחם המשטרה ערב אישור התכנית הנדונה . בהתאם לתכנית רג'/340 , רג'/340 ג' ו-רג' /340/ג/ 3 ניתן לבנות במגרש המיועד לבניני ציבור 120% בניה ב- 4 קומות בנוסף , שטחי שירות בשיעור 40% . קווי בנין לדרום הוא קו בנין צדדי 3 מ' קו בנין לחזית לרחובות יוסף הגלילי וקריניצי 4 מ' . בנוסף ניתן היה לבנות 100% מרתף תת קרקעי . ניתן היה להוסיף בניה עד מרחק של 3 מ' מקו הגדר הדרומי ובגובה של 4 קומות ומעל מרתף. (בהקלה 16% נוספים ו- 2 קומות) . הכניסה למרתף יכולה הייתה להיות בדרום מזרח השטח מרחק קריניצי וכן בדרום מערב . בסמוך לבנין ברח' יוסף הגלילי 20 במיקום בו קיים כיום שער החירום . בתכניות לא נקבעה מגבלת גובה בנין ויכול היה להבנות בגובה של כ- 14-16 מ' ובהקלה עד כ- 18 מ' . בגבול הצפוני של חלקות 663 ו – 638 יכול היה להיבנות מבנה אשר גובהו היה מסתיר את המבט הצפוני של כל הדירות . לעומת זאת על פי התכנית החדשה , מול חלקה 663 במגרש מס' 1 הוגדר קו בנין לאגף נוסף למבנה לשימור במרחק 25 מ' מגבול קו החלקה ובגובה גג מוחלט 42+ המהווה מבנה בגובה של כ- 16 מ' . מול חלקה 638 מתוכנן מבנה עגול במרחק של כ- 26 מ' וכניסה לחניון במרחק של 12 מ' . לכך יש להוסיף עוד 4 מ' קו בנין של הדירות בחלקה 638 . כל זאת עם הוראות מפורטות לעניין פיקוח על איכות הסביבה.

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

מצב חדש - תכנית מס' ג/ 1113 :

שמאי המבקש

להלן טבלה מרכזת את זכויות הבניה במגרש הפוגע המשיק לחלקה עליה בנוי הנכס נשוא השומה :

אזור ייעוד	מצב קיים	מצב חדש					
		שטחים למטרות עיקריות		שטחים למטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	מספר קומות
		עיליים	תת קרקעיים	עיליים	תת קרקעיים		
שטח לבנייני ציבור	תכנית רג/ 340 מאפשרת בניית 12,070 מ"ר שטחים למטרות עיקריות על השטח הכולל את התכנית						
מגורים מיוחד – מגרש מספר 2 – קטע אמצעי, משיק לנכס		עד 16,400 מ"ר	עד 700 מ"ר (מתוך 16,400)	6,000 מ"ר	9,300 מ"ר	32,400 מ"ר	34 קומות עליונות מעל 5 קומות מרתף.

שמאי המשיבה :

תכנית מס' ג/ 1113
קבלת תכנית 30.10.95
הפקדת תכנית 8.2.01
פרסום מתן תוקף 25.6.06
מטרת התכנית :

לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו לבניה באזור ולפיתוחו תוך שימור מבנה המשטרה ההיסטורי , כל זאת ע"י :

א. שינוי יעוד הקרקע משטח לבניני ציבור לאזור מגורים מיוחד , לאזור לבניני ציבור מיוחד (כולל חניון) ולשטח פרטי פתוח (הכולל ככר וחניון) .
ב. קביעת התכליות המותרות .
ג. קביעת זכויות בניה של 132 עד 200 יחידות דיור בשטח עקרי של 16,400 מ"ר (בכלל אלו עד 400 מ"ר למסחר) בבנין חדש ליד רח' יוסף הגלילי וככר בנויה מעל חניון בפינת רח' ז'בוטינסקי ורח' יוסף הגליל .
הבניין החדש כולל קומה ראשונה כפולה שתשמש קומת כניסה ו- 32 קומות למגורים , מעל קומת מסחר ומעל 4 ו – 5 מרתפים . בראש המבנה קומת שירות .
סה"כ השטחים למטרות שירות שבבנין : עד 6000 מ"ר בקומות העליונות ועד 10,800 מ"ר בקומות המרתף . שטח מרתפי החניה שמתחת לכיכר עד 5520 מ"ר נוספים .
ד. קביעת חובת שימור , שיחזור ושיפוץ מבנה המשטרה הקים כולל הוספת שטחים .
עיקר הוספת השטחים , הינה באגף הדרומי (האחורי) של המבנה הקיים , עד לגובה של כ- 16 מ' מעל רח' קריניצי . שטחי המבנה לאחר התוספת הינם : עד 6000 מ"ר שטחים עיקריים (מהם עד 5000 מ"ר מעל הקרקע) ועוד 2500 מ"ר לשטחי שירות בק. העליונות ו 13,000 מ"ר לשטחי שירות במרתפים .
ה. קביעת כניסות ויציאות לחניונים ופיתוח ככרות להולכי רגל .
ו. שמירת אפשרות למיקום תחנת אמצעי הסעת המונים ברח' ז'בוטינסקי .
ז. ביטול הנגישות הישירה לרכב מרח' ז'בוטינסקי אל מגרש המשטרה .
ח. קביעת הנחיות עקרוניות לאופן הבינוי של המתחם .

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

לעניין תכניות רג'/ 1113 :
השמאי מתעלם מסעיפי התכנית המתייחסים לתנאים למתן היתרי הבניה ובהם נקבעו הוראות לשמירה על איכות הסביבה ובין היתר הגשת חוו"ד בנושא פתרון אקוסטי , רוחות , עצים והצללה .
השמאי מתעלם מכך שהתכנית קובעת קירוי רמפות הכניסה לחניונים .
השמאי מתעלם מכך כי הבניין במגרש מס' 2 יהיה במרחק של 26 מ' מגבול החלקה . השמאי מתייחס למגרש 2 כמשיק לחלקה 638 ומתעלם מקטע השטח הפרטי פתוח, שנקבע בין אזור מגורים מיוחד לחלקה 638 .

לעניין מהות ומשמעות אישור תכנית רג/1113 :
השמאי מגדיר פגיעה ישירה מהתכנית ולא היא . פס"ד ברעלי כפי שצוטט לשומתי קובע כי הפגיעה של נכסים גובלים יכולה להיות רק פגיעה עקיפה , שכן תכנית רג/ 1113 איננה חלה על חלקה 638 .
לעניין המבנה הגבוה שייבנה במגרש מס' 2 :
לא ניתן להגדיר אישור תכנית רג'/ 1113 כהסתרת נוף , שכן ניתן היה לבנות בנין ביעוד ציבורי במרחק של 3 מ' מגבול החלקה ובגובה של 4 קומות .
ובהקלה עד 6 קומות.
בתכנית רג'/ 1113 הורחק המבנה ל – 26 מ' מגבול החלקה כך שחלק הנוף המהווה מרחב של 26 מ' , למעשה נפתח לדירות הצפוניות בחלקה 638 .
במרחק של 26 מ' מגבול החלקה וכ- 30 מ' מגבול הדירות לא ניתן להגדיר כי ימנע אוויר .
לעניין טענת הגדלת מס' המשפחות באזור ומס' המבקשים בו יש להשיב עפ"י המצוטט בפס"ד ע"א 1188/96 - הועדה המקומית לתכנון ובניה נ. גלעד ברעלי – נאמר ע"י כב' השופט י. זמיר בסע' 22 :
" כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים , גם את הרעש והזיהום הנגרמים ע"י המכוניות . כך אם הרחוב נעשה סואן ורועש יותר , בעקבות התפתחות של אזור מסוים , וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדרים יסללו ורעש מכוניות ישיג גם אותו . זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו .

ועוד בעניין זה פסיקה עת"מ / 134/01 הרב שיק נ. הועדה , בה נפסק כי :
"אף תושב אינו יכול לצפות כי השכונה הקטנה והשקטה בה בחר לבנות את ביתו תישאר תמיד כך . ישנה התפתחות מתמדת .
קיימים התרחבות , גידול ושינויים . אל השכ' באים לגור תושבים חדשים ולא תמיד מאותו מרקם חברתי וסוציאלי של הותיקים .
אי אפשר לעצור את החיים ואת השינויים אלא בגבולות שהחוק מתיר " .

לענייו מדובר באזור הקרוב לרח' ז'בוטינסקי , הסואן , אשר הרעש ממנו נשמע גם בדירות הצפוניות נשוא התביעה .
סביר כי הבניין שייבנה עשוי להפחית את הרעש הנובע לאורך כל שעות היום והערב מדרך ז'בוטינסקי .
זאת ועוד , תוספת משפחות היא חלק מפעילות של עיר .
הבניין שיבנה יהיה בנין באיכות יוקרתית עם פיתוח סביבתי מפוקח ע"י העירייה, עפ"י הוראות איכות הסביבה שנקבעות בתכנית.
בנוסף , יש הוראות לנטיעת עצים ולגינון .
התכנית קובעת צמצום מתחם המשטרה ,ושימור הבניין הציבורי .
סופו של עניין יש סבירות גבוהה כי השינוי במתחם המשטרה והבניה היוקרתית בו , יביא להשבחת הסביבה והדירות הגובלות בו .

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

סוג הפגיעה :

שמאי המבקש – פגיעה ישירה בנכס :

"גורד השחקים" שייבנה במגרש הסמוך לנכס יסתיר את הנוף, ימנע אוויר מחלק מהנכס הפונה אליו, יגרום להגדלת מס' המשפחות המתגוררות באזור, יגרום לעליה ניכרת במספר המבקרים המזדמנים באזור ומטבע הדברים יגדיל בצורה ניכרת את נפח התנועה ברחוב, יאריך את משך זמן המכירה לנכס במידה ויוצע למכירה ועוד... ראה פירוט להלן.
בנוסף, בהתאם לתכנית שאושרה הגובה המותר ב – 2 המרתפים העליונים הינו: 4.75 מטר.
גובה מותר בשאר המרתפים הינו: 3.00 מטר.
יוצא מכך שלצורך בניית המרתף תידרש חפירה לעומק כ – 18.50 מטר.
ראוי לציין כי גבול המוסף הנ"ל הינו גבול המגרש של הבניין בו הדירות נשואות חוות הדעת.

שמאי המשיבה

בפס"ד ע"א 1188/92 – הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' גלעד ברעלי – נאמר ע"י כב' השופט ז. זמיר סעי' 12 :
"תכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים :
פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה .. פגיעה עקיפה אינה נגרמת על ידי התכנית עצמה , אלא על ידי מקור חיצוני . הפגיעה נובעת בדרך כלל מתחולת התכנית על מקרקעין סמוכים " .
סעיף 14 : "כיוון שסעיף 197 לחוק מקים זכות לפיצויים גם בשטח פגיעה עקיפה , מתעוררת השאלה מהו המבחן ייקבע אם פגיעה כזאת מזכה בפיצויים , שהרי הפגיעה יכולה להיות עקיפה ביותר .
נראה כי המבחן , לפחות המבחן העיקרי , הוא מבחן סיבתי . ככל שהקשר הסיבתי בין התכנית לבין הפגיעה מתרופף , כך גם נחלשת ההצדקה לתשלום פיצויים אם הקשר הסיבתי רופף עד כדי כך שניתן לומר כי הפגיעה נגרמה כולה או בעיקרה על ידי גורם אחר , לא תהיה יותר הצדקה לתשלום פיצויים " .
הנכסים הנדונים אינם נכללים בתכנית רג/ 1113 ולפיכך אינם ברי טענת פגיעה ישירה . חלקם גובלים וחלקם לא גובלים עם התכנית לפיכך , לנכסים שיוגדרו כנכסים גובלים , קיימת אפשרות לטענה עקיפה בלבד . אשר יש לבחון נסיבותיה .

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

שינוי אופי האזור :

שמאי המבקש

שינוי אופיו של האזור - נובעת משינוי אופי הנכס מנכס הנמצא בסביבה בעלת מרקם אחיד לנכס הנמצא צמוד לפרויקט הגבוה ממנו באופן ניכר והמשנה את אופי האזור.

הקונה הסביר אינו מביא בחשבון, ואינו אמור להביא בחשבון כי במסגרת מגמת "ההתרחבות" יהפוך שטח ציבורי המאפשר בניית 4 קומות, לשטח המשלב מגורים (בנין ובו 200 יח"ד) עם שטח מסחרי שיתנשא לגובה 34 קומות והכל מעל 5 קומות מרתף בעומק 18 מטר ובהיקף המגרש כולו.

עובדה כזו משנה את אופי כל האזור שינוי מהותי ולא צפוי.

הגדלת הצפיפות בפרוייקט שהינו חריג לסביבתו משנה את אופיו של האזור מבניה "מרקמית" האופיינית לאזור כיום, לחריגה מהותית בו בדמות הפרוייקט המוצע.

יש לציין שהתכנית הפוגעת גילתה התחשבות ורגישות רבה בנושאי שימור, שיחזור ושמירת המבנים ההיסטוריים הבנויים בתחומה אך לא גילתה התחשבות בבנייני מגורים ווותיקים הבנויים בצמוד לה.

שמאי המשיבה

בל נשכח שאין מדובר בסביבה כפרית כי אם באזור בטבורו של ציר תחבורתי סואן של רח' ז'בוטינסקי הגורם ממילא לרעש וזיהום אוויר .
בהקשר זה ראוי לציין את מדיניות התכנון העירונית על ציר ז'בוטינסקי ואת הבינוי שאושר על ציר זה .
הבינוי החדש המוצע במסגרת תכנית רג/ 1113 הינו בינוי יוקרתי הגורר עימו גם פיתוח סביבתי מודרני שיעלה את ערך המקרקעין בסביבה המיידית וצפוי כי מחירי המקרקעין בסביבה "יישרו קו " עם המחירים בפרויקט.
כ"כ התכנית מציעה חניון ציבורי לטובת תושבי הסביבה ובין היתר דירות התובעים .
בר"ם 11612/05 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא , שניתן בבית משפט עליון בתאריך 16.1.2006 שדן בנושא קיזוז השבחה נקבע כי "שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות בתכנית ועל כן יש לבחון את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית . "
ר' לעניין זה ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ . הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה ואח' מז(2) 402 , 410 :
"במניין כלל גורמי התכנית ,שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין , אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין , אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים . התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם " .

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

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

הובא בחשבון פס"ד ע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גלעד ברעלי שבו נאמר :
"... גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח , כבישים חדשים יסללו ורעש המכוניות ישיג גם אותו . זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו ואין הציבור בעיר חייב לפצותו.." .

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

אופן ניסוח התכנית
שמאי המבקש
אופן ניסוח התכנית - התכנית מעורפלת בניסוחה וקיימת אי בהירות ביחס למספר נושאים בתכנית: התכנית קובעת לדוגמא שמיקום פתחי אוורור החניונים יהיה ככל שניתן מרוחק ממקומות מגורים ומיקומם הסופי יקבע בשלב ההיתר. לפרט זה בפני עצמו משמעות רבה לאור העובדה כי מרתף חניה בן 5 קומות מצריך מערכת אוורור מורכבת, שעלולה להוות מטרד בלתי נסבל לדירות נשואת חוות הדעת. יש לציין שמרתפי החניה ייבנו בקונטור המגרש ובקו "0" עם מגרשים גובלים. התכנית מתירה בניה של מרתף בן 5 קומות בצמוד (קו אפס) למגרש המבנה הקיים בלא לבחון את המשמעויות לרבות סקר קרקע לבחינת הסכנה לבנין הקיים הסמוך.
שמאי המשיבה
התכנית קובעת פיקוח של העירייה לעניין איכות הסביבה כתנאי להיתר בניה חזקה על העירייה שתיישם הוראות אלה . בניית מרתף היה צפוי גם במצב תכנוני קודם . טענות ביצוע והקשר לנושא מכירת דירות בסעיפים 8.4.8 לחוות דעת השמאי מנדלסון הן חזרה על סע' 8.4.1 שלו . מטרדים בהקשר לבניה אינם ראשי נזק שניתן לתבוע בגינם לפי סעיף 197 לחוק. שמאי התובעים מערב בין מושגי פגיעה בתכונות המקרקעין לבין מושגי נזק אשר יש להוכיחם בתביעה נזקית.

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

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

מהות הפגיעה :

הארכת משך זמן מכירה

שמאי המבקש

הארכת משך זמן המכירה - במהלך הבנייה ייווצרו הפרעות כגון: רעש, אבק, לכלוך, חוסר פרטיות, תנועת כלי רכב כבדים תופעות אלו גורמות למטרדים גדולים – חד פעמיים (כגון פיצוצים) או ממושכים (כגון הפעלת מדחסים, ביצוע חפירות והחדרת עוגנים לקרקע וכו'). כמו כן, עקב הסמיכות המיידית של הפרויקט לנכס אין אפשרות לפתוח חלון בבנין במהלך הבניה מבלי לספוג כמויות אדירות של רעש, לכלוך ופגיעה קשה בפרטיות דיירי הנכס נשוא השומה.

לעובדה זו משמעות קריטית לאור היקפי הבנייה העצומים עפ"י התב"ע המאושרת ומשך הזמן הארוך הדרוש לבניית הפרויקט.

יש להדגיש את גודל הפרוייקט. משך הפרוייקט על פי סעיף 21 לתכנית הינו 15 שנה שהינו פרק זמן ארוך מהמקובל ומחייב התייחסות ייחודית.

שמאי המשיבה

שמאי התובעים טוען לנזקים והפרעות בזמן בניה.
ככל ידוע כי נזקים במהלך הבניה אינן נכללים בראשי הנזק שניתן לתבוע בגינם לפי סעיף 197 שמאי התובעים מבלבל בין מושג זמן ביצוע משוער של התכנית בסע' 21 להוראות התכנית ומייחס תקופה זו לתקופת הבניה של הפרויקט .

אם יקומו מטרדים בזמן הקמת הפרויקט , מטרדים אלה אינם נכללים בגדר הפיצוי בגין ירידת ערך עפ"י סע' 197 לחוק התכנון ובניה .
בפס"ד ברעלי " בבית משפט העליון נאמר "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 אדם המחזיק אותו זמן במקרקעין . אדם בא ואדם הולך ואילו המקרקעין לעולם עומדים ..."
בפס"ד בית משפט מחוזי בירושלים (ע"א 9682/06 (ירושלים) עירית ירושלים ואח' נ. אסתר דרעי ואח' מיום 6.2.08 (נבו) בעניין תביעה בגין מטרדי רעש ולכלוך בהקשר לסע' 197 לחוק התכנון והבניה נאמר " תביעת פיצויים המוגשת לידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מתייחסת לפגיעה במקרקעין גרידא , ככל שנוגע הדבר לשאלת ערכם , עובר לאישורה של התכנית 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 האישיים של תובעי הפיצויים , משום שבחינה כזו נדרשות לכלים ולמומחיות שונים בתכלית . בעלי הזכויות אינם מנועים כמובן מהגשתה של תביעה בגין עוולות נזקיות שונות שסבלו (מטרדי רעש, לכלוך וכד') אך דרכם זו נפרדת ואין למזגה בתביעה מכוחו של סע' 197 האמור " .

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

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

הגדלת נפח תנועה ויצירת מצוקת חניה

שמאי המבקש

הגדלת נפח התנועה - באזור הנכס נשוא השומה קיימת כיום תנועת כלי רכב בהיקף בינוני מאחר ורחוב קריניצי מהווה כיום עורק תנועה משני.

לאחר תחילת הבנייה באזור ולאחר אכלוס הנכס על מרכיביו המגוונים עתיד נפח התנועה לגדול בהיקפים משמעותיים ובמיוחד לאור ההנחיה המפורשת בתכנית הפוגעת לפיה "לא תותר נגישות לתוך המגרש מתוך דרך ז'בוטינסקי".

על פי נספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית – ברחוב קריניצי, בסמוך לפרוייקט יחולו התופעות החדשות הבאות:

בסמוך לבניין נשוא חוות הדעת מתוכננת כניסה ראשית וכן מתוכננת יציאה ראשית מחניון בן 5 מפלסים ובו כ – 170 מקומות חניה.

בסמוך לבניין נשוא חוות הדעת מתוכנן בנוסף, חניון עילי לחניה תפעולית שתשמש גם לפריקה וטעינה של סחורה לבנין הציבורי. בחניון העילי מתוכננת חניה לכ – 90 כלי רכב.

עקב אופי הכניסות והיציאות לחניונים המתוכננים יש לצפות לגידול בנפח התנועה ברחוב החל מהצומת של הרחוב עם דרך ז'בוטינסקי.

יצירת מצוקת חניה – כיום, באזור הנכס וברחוב קריניצי לא קיימת מצוקת חנייה. הדבר נבדק על ידינו מספר פעמים בשעות שונות בביקורים שערכנו בנכסים הנפגעים.

בניית הפרויקט הכולל בין היתר שטחי מסחר ומגורים יוקרתיים בהם אוכלוסיה במצב סוציו אקונומי גבוה להם יותר מכלי רכב אחד לכל משק בית תביא להגדלת נפח התנועה ואינטנסיביות השימוש ברחוב ותיצור מצוקת חנייה גבוהה ברחוב.

הנ"ל אמור בכל שעות היממה מאחר ובתכנית זכויות לשימושי מסחר ול – 200 יחידות מגורים.

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

. הפרוייקט החדש מכיל כ – 250 מקומות חניה תת קרקעיים במגרש מספר 2 ועוד חניה תפעולית על קרקעית בגובה 28.8+ מ' מעל פני הים. חניה זו גורמת ביחס למצב הקודם לחנית רכב תפעולי סמוך לדירות המגורים בניגוד למצב הקיים.
הערה: מספר מקומות החניה בחניון על פי סטנדרטי חניה מקובלים קטן ממספר המיועדים לרכב פרטי בהיקף של 474 כלי רכב ובכפוף להנחיה בדבר חניה תת קרקעית, בלבד.
יש לציין כי בחניה תת קרקעית מקובל להביא בחשבון שטח של 35 – 40 מ"ר למקום חניה ושטח חמשת המרתפים הינו כ – 9,300 מ"ר.
מכאן שמספר מקומות החניה הינו כ 250 מקומות.
על פי התכנית במגרש זה 474 מקומות חניה (מקור הנתון: נספח התנועה) – עובדה שאינה תקפה הנדסית – יחס של 19.6 מ"ר למקום חניה מקורה.
מאידך, אם יתבצע התכנון הנ"ל בפועל – הקטסטרופה אך תגדל.

במגרש מספר 1 מתוכננת חניה נוספת, ציבורית שאינה נוגעת לדיירי הבניין ולדיירי הסביבה בהיקף של 171 מקומות (מקור הנתון: נספח התנועה).
היקף פעילות זה נוסף היקף פעילות הנזכר לעיל.

היקף החניה בחניון למגורים הינו לכלי רכב אחד לדירה.
הואיל ומדובר בפרויקט המכיל דירות יוקרתיות ראוי להניח כי דירות יוקרה המאכלסות אוכלוסיה במצב סוציו אקונומי גבוה, לכל משק בית יותר ממכונית אחת.
עובדה זו עשויה לייצר ביקושים לחניה בכל סביבת הנכס ולגרום להפרעות חמורות לדיירי הסביבה.

שמאי המשיבה

לטענת שמאי התובעים התכנית תגרום להגבת עומסי תנועה והגברת מצוקת החניה .
בעניין הגדלת נפחי התנועה , על פי חוות דעת אמאב מתכנני התנועה של התכנית , תוספת מקומות החניה לבנין . המשטרה הינה כ- 160 מקומות חניה. רח' קריניצי מוגדר כרח' מאסף בהיררכיית הרחובות .
תוספת של נפח שעתי בסדר גודל של כ- 85 כ"ר בשעת שיא בוקר וכ- 160 כ"ר בשעת שיא אחרי הצהרים בוון הראשי לא תשנה את אופיו של הרחוב באופן יסודי . ואילו בשעות השפל ובשעות הלילה תוספת התנועה לרח' תהיה נמוכה יותר .
שמאי התובעים מציג נתונים אל מדויקים למס' החניות .
לטענתו השטח של המרתפים במגרש 2 בהיקף 9300 מ"ר לא יאפשר 474 חניות . בענין זה יצוין כי נספח התנועה כולל סידור מפורט של מקומות החניה שאפשר אפילו 506 מקומות חניה ולא 474 כטענתו .
כללי האצבע של 35 מ"ר - 40 מ"ר לחניה אינם רלבנטיים כאן בחניון מתוכנן , החניון תוכנן ע"י יועץ תנועה ואף נבדק ע"י ועדות התכנון ומשרד התחבורה .
בנוסף מציין שמאי התובעים מס' לא נכון למקומות החניה בחניון הציבורי 171 מ"ח במקום 224 מ"ר כפי שנרשם בתכנית . לטענתו חניה זו אינה נוגעת לדיירי הבניין והסביבה . בעין זה יש הוראה חד משמעית בתכנית שתתאפשר חניית לילה ללא תשלום לתושבי הסביבה .

בעניין מצוקת החניה , תכנית רג' 1113 משפרת את מצוקת החניה ע"י חניון ציבורי של כ- 224 מקומות חניה.
שמאי התובעים קובע נתון שלא ברור מקורו כי התקן שנקבע בתכנית לדירות מגורים הינו כלי רכב אחד בלבד . ולא היא , על פי נספח התנועה נקבע תקן של 1:1.33 לדירה .
המסקנה המתבקשת הינה כי התכנית אינה גורמת למטרדים תחבורתיים וכי ההשלכות של התכנית נבחנו ונתנו להן פתרונות נאותים אשר נותנים מענה למצב החדש .

הכניסה לחניה הציבורית מתחת למגרש 2 תופרד מהכניסה למגדל המגורים ותהיה דרך הרמפה הדרומית ברח' קריניצי למגרש 1 (שב"צ) , הסיבה להסטת הכניסה היא שהתנועה הנוסעת ברח' יוסף הגלילי מגיעה בכל מקרה לרח' קריניצי .
רח' קריניצי יורחב כלפי מערב על חשבון מגרש 1 (שב"צ) בנתיב נוסף שיקל על הגישה למתחם המשטרה ולחניה הציבורית . נתיב זה יאפשר נסיעה לכיוון דרום ונתיב המתנה לחניון הציבורי .
נושא החניון הציבורי שכולל 224 מקומות חניה יעוגל בתקנון .
ברח' יוסף הגלילי יבוטל מפרץ החניה התפעולית ויהיה בתוך שטח המגרש מדרום - מערב למגדל .
תתווסף חובת נגישות לנכים למסחר , למוגרים ולבנין הציבורי .
קו בנין למרתפים ומיקום אופן סימון הכניסה לתחנת הסעת המונים והמעבר יתואמו עם נת"ע וקווי הבניין למרתפים יסומנו בתשריט .
עם ביטול הנגישות הישירה מרח' ז'בוטינסקי למגרש השב"צ במקום כניסה להולכי רגל , ותהיה על כך הוראה בתנאים להיתר בניה.
להוסיף הוראה בדבר חובת קירוי רמפות הכניסה למגרשי המגורים והשב"צ בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן .
נספח התנועה יכלול גם תכנון קומת מרתף עליונה וקומת מרתף טיפוסית , בתיאום עם יועץ התנועה של הועדה .
לאפשר חנית לילה ללא תשלום לתושבי הסביבה בחניון הציבורי משעה 19:00 עד 07:00 למחרת .

מיקום פתחי אוורור החניונים יהיה ככל הניתן מרוחק ממקומות מגורים או מעבר הולכי רגל . מיקומם הסופי יקבע בשלב ההיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעריית ר"ג .
תכנון מפורט של אוורור החניונים התת קרקעיים .
תכנית העיצוב הארכיטקטוני תכלול גם תכנית חזיתות , קביעת סוג החיפוי והפחתת חומרים מחזירי אור או יוצרי ברק .
תנאי למתן היתר תהיה הכנת נספח אקוסטי שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה שייקבע אמצעים למניעת מטרדים בשטחים הציבוריים שמסביב למגדל ונקיטה באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מהמערכות המיכניות המתוכננות (אוורור , מיזוג , רמפות הכניסה והיציאה לרכב) ומטרד המסחר על המגורים בבנין עצמו והסובבים אותו . תנאי לאכלוס השלמת ביצוע האמצעים .
בתכנית העיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח - ישולבו אלמנטים של חסמים ואמצעים מפחיתי עוצמת הרוחות באזור שמעל לשפ"פים ובאזור שבין המגדל למבנה המשטרה .
נטיעת עצים בוגרים לאורך הגבול הדרומית של התכנית ובשטחים הפתוחים (כיכרות) .
תיקבע חובת העתקת העצים הבוגרים שניתן להעתיקם הקיימים במגרש לפני מתן היתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.
מובהר למתנגדים כי עפ"י דין התר בניה כולל אמצעים להפחתה של מטרדים לסביבה הגובלת בתקופת הבניה כגון , הקמת גדר אטומה גבוהה בהיקף המגרש ואחסון חומרי בנין רק בתוכו והגבלת שעות הפעילות בהנחיית מהנדס העיר .
השפ"פים יהיו מגוננים ב- 60% משטחם לפחות , עומק אדמה גננית מעל המרתפים יהיה לפחות 1 מ' , ותהיה חובת נטיעת עצים בוגרים בהם שמיקומם ייקבע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני/תכנית פיתוח .

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

פגיעה בפרטיות ונוף :

שמאי המבקש

חלק מהחלונות בנכסים נשוא השומה פונים לכיוון הפרויקט.
התכנית תפגע בפרטיות הדיירים בנכס נשוא השומה, הואיל והינם נצפים על ידי דיירי
בנין גבוה הפונה אליהם עד כדי מצב שבו לא ניתן לפתוח חלון בחלק בבית מבלי
שיסתכלו מבנייני הפרויקט לנכס נשוא השומה.
ראוי לציין כי הבניין החדש מתוכנן להתנשא לגובה של 34 קומות בעוד שהבניה הצמודה
מאופיינת בגובה נמוך. כתוצאה מכך כל דירה במבנה בן 4 קומות נצפית מדירות הבית
הגבוהות ממנה.
בבניין בו הנכס בנויות 4 קומות בלבד.

שמאי המשיבה

לטענת שמאי התובעים ישנה פגיעה ישירה בנוף זרימת אוויר לדירות הנדונות .
אין ספק כין אין מדובר בפגיעה בכלל, היותר ובמצב הקודם ערב התכנית הפוגעת לכאורה , החלקות הסמוכות בתחום התכנית רג/ 1113 אינן מוגדרות בשטח ביעוד לשצ"פ או בתים צמודי קרקע כך שניתן היה לטעון שהדירות הנדונות , הייתה נהנית מנוף מלא , זרימת אוויר פתוחה ופרטיות .
אלא שבמצב התכנוני הקודם ניתן היה להקים בחלקות הסמוכות במתחם התכנית , בנייני ציבור בבניה של 4 קומות מגורים מעל קומת מרתף . כמו כן , ניתן יהיה בהליך של הקלה לבנות 2 קומות נוספות . קרי בנין בן 6 קומות .
בנוסף , קווי בנין שהוגדרו במצב הקודם היו של 3 מ' ותכסית המבנים הייתה גדולה יותר , כך שלמעשה במצב הקודם דירות התובעים היו מוסתרות לחלוטין עד ידי בנינים בני 6 קומות הממוקמים בסמיכות מיידית מגבול המגרש (3 מ') לבנין בו ממוקמות דירות התובעים והדירות ממילא לא היו נהנות מזרימת אויר , אור טבעי ונוף כטענת שמאי הבעלים .
יתר על כן במצב התכנוני החדש על המגרש מתוכנן בנין אחד חדש בנוסף לבנין המשטרה במרחק של כ- 26 מ' לפחות במקום 3 מ' כך שהחזית הצפונית של הבניינים נותרת חשופה לזרימת אויר ללא כל הפרעה .
בנוסף , במסגרת התכנית החדש צומצמה תכסית המבנים ופיזורם בשטח התכנית קטן אף משפרת את פרטיות נכס התובעים ביחס למצב הקודם .
שמאי הבעלים מתייחס במצב קודם למצב הנוכחי של הקרקע דהיינו קרקע פנויה למעט מס' מבנים מפוזרים בשטח התכנית , תך התעלמות מוחלטת מהתכנית התקפה שאפשרה בניית בין בן 6 קומות .
אין צל של ספק כי אילו השכיל נותן חוות הדעת ללמוד את התכניות במצב הקודם כפי שהיה מחויב לעשות היה מגיע למסקנה שהתכנית החדשה אף מיטיבה לעומת התכניות הקודמות שהבניינים לפיהן היו בסמיכות מיידית לבנין בו שוכנת הדירה וכן בצפיפות ובמרווחים יותר קרובים ביניהם .
על פי חוות דעת של חב' אנוש שבדקה את נושא זרימת האוויר
בעניין רוחות , על פי ממצאי חוות הדעת שכיחות המצבים הקשים בהקשר לנוחות האדם כתוצאה מהקמת הפרויקט והשפעתו על סביבתו המיידית הינה מתחת לשכיחות המצריכה שינוי תכנוני .

במצב תכנוני קודם היה מתוכנן בנין בן 4 קומות וקווי בנין 3 מ' לדרום .
(קיימת גם אפשרות להקלה לבניית עד 2 קומות נוספות) .
הבניין היה ביעוד ציבורי עם אפשרויות שימוש מגוונות למשטרה עם כל הפעילות הנובעת מכך . בנוסף , אלמנטים ציבוריים אחרים . בהתאם לסעיף 188 לחוק .
במצב החדש בנין המגורים מתוכנן במרחק של 26 מ' קווי בנין .
בפועל הבניין מרוחק כ- 30 מ' מהדירות הנדונות .
בעניין הפרטיות מתעלם השמאי מנדלסון מהקרבה היתרה למתחם משטרה בו קיימות זכויות בניה נוספות , אשר מימושן היה משנה את "הפרטיות " אליה טוען השמאי .
לעניין אופיו של האזור - דווקא התכנון החדש מגביר ומחזק את מרקם אזור המגורים על חשבון האופי הציבורי . אשר משמש למשטרה , אשר פעולותיה ותפקודה עלול לגרום להפרעה בסביבתה הקרובה .

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

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

תופעת רעש וזיהום

שמאי המבקש

. עפ"י נתונים הנדסיים שהוצגו בפנינו: יש להביא בחשבון רעש בלתי פוסק של כלי רכב אשר יכנסו ויצאו מהחניון.

. יש לציין כי רכב "יוצא" מהחניון גורם לרעש גבוה יותר מאשר רכב "נכנס" לחניון מאחר שיציאה מחניון תת קרקעי, הינה נסיעה בעליה ויש צורך לעצור לפני הכניסה לכביש.

. רעש זה יבוא לידיי ביטוי החל משעות הבוקר המוקדמות, כאשר כלי רכב השייכים לדיירי הפרויקט יחלו לצאת מהחניון, כאשר המנוע טרם הגיע לטמפרטורת עבודה והנסיעה כאמור בעליה.

יש להביא בחשבון, שרכב "קר" שיוצא מחניון לאחר חניית לילה ממושכת גורם לרעש רקע גבוה יותר מרכב מזדמן אשר חנה חנית יום קצרה בחניון, לאחר שנסע כברת דרך קודם לכן.

שמאי המשיבה

לטענת שמאי התובעים החניונים יגרמו למטרדי רעש .
שמאי התובעים מתעלם מהרחקת הכניסה לחניון המגדל ל- 12 מ' מגבול המגרש ומהדרישה בתכנית לקרות את רמפות הכניסה לחניון וכן מהדרישה שמיקום פתחי אוורור החניונים יהיה מרוחק ממקומות מגורים , וכן מהדרישה להכנת נספח אקוסטי שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה שייקבע אמצעים למניעת מטרדים , ונקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש מהמערכות המכוניות המתוכננות . תנאי לאכלוס השלמת ביצוע האמצעים .
על פי הממצאים של חב' א.ש.ל שבדקה את הנושא עולה כי בעניין הרעש :
תוספת הרעש הצפויה ברח' ז'בוטינסקי וברחוב קריניצי הינה זניחה . ותוספת הרעש ברח' יוסף הגלילי אינה משמעותית בהשוואה למפלסי הרעש הקיימים שנמדדו בפועל ללא הפרויקט . ואינם עולים על הקריטריונים . LEQ = 64 DBA

גם בעניין זה יש לציין כי גם במצב הקודם התאפשרה הקמת בנייני ציבור לפי התכנית התקפה מעל מרתף .
רמפות הירידה המתוכננות עם היתכנות לחניה עם רמפות בגבול המגרש הדרומי .

חו"ד סביבתית של א.ש.ל איכות סביבה ואקוסטיקה :
חוות הדעת מתייחסת להיבטים אקוסטיים , מפגעי רעש וזיהום אויר :
להלן סיכום הדוח בעניין רעש מחניונים :
מפלסי רעש חזויים מפתחי החניון (מחוץ למבנים) בשעות שיא :

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

קולט	תאור מקור הרעש	מפלס הרעש בשעת שיא בוקר	מפלס הרעש בשעת שיא אחה"צ
R1	כניסה	31.6	38.3
	יציאה	48.1	41.6
	סה"כ	48.2	43.2
R2	כניסה	34.4	34.4
	יציאה	44.4	44.4
	סה"כ	44.8	44.8
R3	כניסה	33.7	30.6
	יציאה	35.6	41.9
	סה"כ	37.8	42.2
R4	כניסה	39.2	45.9
	יציאה	55.7	49.2
	סה"כ	55.8	50.8

מפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות נקבעים בתוך מבנה המגורים . כושר הבידוד האקוסטי של מעטפת המבנה עם חלונות פתוחים הינו 5-8 dba לפחות . לכן מפלסי הרעש שמקורם בכניסה ויציאה מהחניונים החזויים בתוך המבנים נמוכים ב- 5-8 dba מהערכים המחושבים בטבלה לעיל .

לסיכום מפלסי הרעש החזויים מהחניונים התת – קרקעיים במבני המגורים מסביב לתכנית לא יעלו על מפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות בכל שעות היממה ., חוץ ממבנה המגורים מדורם לפרויקט .
במבנה זה יש חשש שתהיה חריגה מעל מפלס הרע המרבי המותר בשעות הלילה במידה ומס' כלי רכב שייכנסו לחניון או ייצאו ממנו יהיה גדול מ- 30 .
יצוין כי חוות הדעת נערכה כאשר הכניסה לחניון מגרש 2 הייתה בגבול המגרש על פי התכנית המופקדת . כניסה זו שונתה על פי החלטת הועדה המחוזית והורחקה ב- 12 מ' מגבול המגרש.
אין ספק כי הרחקה זו עשויה להפחית את הרעש בקולט R4 שמוקם בגבול המגרש עם יוסף הגלילי 20 .
להלן סיכום הדו"ח בעניין רעש מהתנועה :

תוצאות חישוב עליית מפלסי הרעש הצפויים בשעת שיא בוקר כתוצאה מהפרויקט , מוצגות בטבלה להלן :
תוספת הרעש הצפויה מהתנועה הנוספת עקב הפעלת הפרויקט:

קולט	מפלס הערש חזוי dba ללא הפרויקט	מפלס הערש חזוי dba כולל הפרויקט	תוספת הרעש החזוי dba
R1	54.2	55.8	1.6
R2	57.8	58.2	0.4
R3	70.7	70.9	0.2
R4	51.9	53.4	1.5

ניתן לראות מהתוצאות המוצגות בטבלה לעיל כי תוספת הרעש הצפויה ברח' ג'בוטינסקי וברח' קריניצי , עקב הקמת הפרויקט הינה זניחה (0.5 dba) . ברח' יוסף הגלילי תוספת הרעש הצפויה מהתנועה תגיע עד 1.6 dba יצוין כי בטבלה מס' 6 מוצגים מפלסי הרעש הנובעים מתנועת כלי רכב ברח' הנתון בלבד . אולם בהתאם לתוצאות מדידות הרעש שנערכו סביב הפרויקט . עיקר הרעש נובע מרח' ז'בוטינסקי לכן תוספת הרעש הצפויה ברח' יוסף הגליל י אינה משמעותי בהשוואה למפלסי הרעש הקיימים , שנמדדו בפועל , ללא הפרויקט 62 dba.
בכל מקרה מפלסי הרעש הצפויים ברח' יוסף הגלילי אינם עולים על הקריטריון של leq = 64 dba
בעניין זיהום אויר מהתנועה נאמר :
מהתוצאות לעיל עולה כי , הריכוזים הגבוהים ביותר מתקבלים בקולטים הסמוכים לרח' ז'בוטינסקי : קולטים 5,4 ו- 6 . הריכוז המקסימאלי מתקבל בקולט מס' 4 , הסמוך להצטלבות הדרכים ז'בוטינסקי ויוסף הגלילי . ריכוז המזהמים מגיע במצב המחמיר ביותר , לכ- 60% עד 70% מהתקן .
בכל הקולטים בכל המצבים הבדקים , עם התכנית ובלעדיה , לא התקבלו חריגות מהתן ל- co או ל- N O x.

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

מניתוח התוצאות עולה כי הקמת התכנית תביא לעילה שולית בלבד בריכוזי המזהמים בסביבתה .
במצב יציבות חמור , התוספת לריכוזי NO x תנוע בין 0.2 ל- 2.2% מהתקן , שהם כ- 1.88 עד 20.68 מיקרוגרם למ"ק בהתאמה , ותוספת ריכוזי ה- CO תגיע עד 0.76% מהתקן , שהם 0.5 מיליגרם למ"ק בקירוב . תוספת הריכוזים המרבית מתקבלת בקולט מס' 11 , הממוקם ברח' קריניצי .
התוצאות לעיל מתקבלות בתנאים קיצוניים של עומד תנועה גדול (שעת שיא התנועה) , ושל תנאי פיזור מטאורולוגיים הקשים ביותר האפשריים , ובהנחה שרמת הציוד הטכנולוגי למניעת מזהמים המותקן בכלי הרכב אינה משתנה.

סיכום :
איכות האוויר באזור התכנית מושפעת בעיקר מהתנועה ברח' ז'בוטינסקי . התכנית תביא למשיכת כלי רכב למתחם . אשר ינועו ברחובות קריניצי ויוסף הגלילי לעבר פחתי החניונים בתכנית , ועקב כך לעליה ברמות המזהמים באזור. תרומת התכנית לאיכות האוויר באזור הינה נמוכה ביורת וערכיה המקסי' עומדים על 2.2% מהתקן לתחמוצות התקן ו 0.76% מהתקן בלבד לפחמן חד – חמצני, במצב יציבות חמור . ערכים אלו מתקבלים בחר' קריניצי . ביתר הרחובות הסמוכים לתכנית , תרומת התכנית מזערית ולרוב זניחה .
בעניין זיהום אויר מחוץ לחניונים :
ריכוז המזהמים המתקבל מחוץ לחניונים , באזור פירי הפליטה , תלוי במס' גורמים : קצב הפליטה מבנה נקודות הפליטה , קצב האוורור , מיקום הפירים וריכוז הרקע באזור הפליטה .
בחניון מגרש מס' 1 , בהנחה כי האוורור בחניון יהיה בקצב של כ- 8 החלפות אויר בשעה , בסמוך לנקודת פליטה של האזור מן החניון , מתקבלת תוספת של כ- 67.6% ביחס לתקני הסביבה של NOx ותוספת של כ- 48.5% ביחס לתקני הסביבה של CO.
בחניון מגרש מס' 2 , על פי אותה הנחה , בסמוך לנקודת פליטה של האוויר מן החניון מתקבלת תוספת של כ- 15% ביחס לתקני הסביבה של NOx ותוספת של כ- 23% ביחס לתקני הסביבה של CO .

תוצאות אלו מתייחסות לנפחי שיא הנמשכים לפרויקט , בשעת שיא תנועה ועל כן מייצגים את המצב החמור ביותר האפשרי .
ריכוזי המזהמים הנפלטים מהחניונים צפויים להיות נמוכים מהתקן . ניתן למהול את ריכוז המזהמים הנפלט על ידי תכנון קצבי תחלופת אוויר גדולים יותר .

יש לציין כי , הדעיכה מהמקור מהירה וככל שמתרחקים , אנכית ואופקית , מנקודת הפליטה הריכוז הולך ויורד . כתוצאה ממיהול אטמוספרי. מחישוב , המבוסס על נוסחת הפיזור עבור מצב יציבות יציב , עולה כי במרחק של עשרה מטרים מפתח היציאה ריכוז המזהמים קטן פי 100 מריכוזם בפתח היציאה . כך , עבור חניון מס' 1 , בו ריכוז תחמוצות חנקן ביציאה מהווה כ- 67.6% מהתקן , הריכוז במרחק של 10 מ' מפתח היציאה יהווה רק אחוז אחד מהתקן .

לסיכום , תוספת פליטת מזהמים מהחניונים לסביבה הינה שולית ולא צפויה תוספת משמעותית לזיהום האוויר באזור התכנית , בשל הפעלת החניונים .

השמאי מתעלם מהיות הבניין ממקום בלב העיר רמת גן . רעש התנועה מרחוב ז'בוטינסקי מגיע עד לדירות הנדונות בכל שעות היום .
הוגשו חוות דעת מומחים שבעקבותיהם נקבעו הוראות לקירוי רמפות החניונים ונקבעה מסכת הוראות בנושא איכות הסביבה .
הוזז הבניין ב- 16 מ' צפונה , צומצמה תכסית הבניה.
עפ"י חוות דעת חב' אנוש שבדקה את נושא זרמית האוויר קבעה השפעת הפרויקט של סביבתו המיידית הינה מתחת לשכיחות המצריכה שינוי תכנוני .
השמאי מתעלם מאפשרות בנית חניון גם על פי התכנון הקודם .

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

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

השפעה על שמש וזרימות אויר ורוח

שמאי המבקש

. בעקבות התכנית הפוגעת עתידה להיות בעיה בזרימת האוויר והרוח לנכס נשוא השומה, הן בהיבט של חסימת זרימת האוויר לנכס והן בהיבט של היווצרות זרימת רוחות פרצים.

. על פי סקר אשר הוכן עבור מינהל מקרקעי ישראל (בעלי הקרקע הפוגעת) על ידי חברת אנוש עולה כי המגדל שמתוכנן יגרום להתחזקות הרוחות ולגרימת אי נוחות בסמוך למבנים.

. על פי סקר שנערך במשרד אינג' יורם קדמן על ידי אינג' יאיר ברמן התופעות הצפויות בנושא רעש ורוח הינן חמורות וקשות מהנמסר בסקר מינהל מקרקעי ישראל הן בנושא הרעש והאקוסטיקה והן בנושא הרוחות.

. <u>הוצגה בפניי חוות דעת מתאריך 01.05.2003 אשר נערכה ע"י אינג' אליעזר שמיר</u> לבקשת ועד הפעולה באזור, חוות הדעת בדקה את השפעת הרוח על התכנון (המתוקן) של פרויקט משטרת רמת גן. להלן עיקרי חוות הדעת:

. בתכנון החדש הורחק המגדל צפונה למרחק של כ – 26 מטר מהבנין ברחוב יוסף הגלילי.

. אמנם המרחק גדול מ – 13 מטר שהיה בתכנון הקודם, אך כדי לבטל את ההשפעה ההדדית שבין המגדל לבניינים הקיימים דרוש מרווח בסדר גודל 150% מקוטר המגדל דהיינו כ – 45 מטר. הרחקה לכ – 26 מטר לא מספיקה.

. הזזת המגדל גרמה גם להתקרבותו אל מבנה משטרת רמת גן, הנועד לשימור, נוצר מרווח של כ:7 מטר בין קומת המסד של המגדל לבין בנין המשטרה. זהו צוואר דק ביותר שיגרום לזרימת אוויר במהירות רבה מאד, אפילו תוך השמעת רעש. תתקיים במקום תופעת וונטורי וזהו מטרד אקוסטי.

שמאי המשיבה

המסמך הוגש כנספח לגרסה הראשונה של התכנית (לפיט השינויים שהוחלט ע"י הועדה המחוזית להרחקת מגדל המגורים לכיוון צפון ע"י שינוי קן בנין דרומי מ- 10 מ' ל- 26 מ' ויצירת שפ"פ בחלק הדרומי ובחלק הצפוני כמתחייב מהזזת המבנה) .

המסקנות בעניין ההצללות הינן כדלקמן :

בחינה של הצללות הנגרמות על ידי הקמת מבנה במתחם משטרת רמת גן מראה שהשפעת הצללת המבנה רב – הקומות של הפרויקט היא בהצללה חלקית על כ- 2-3 גגות מבנים שונים במשך כשעתים ממשך זהירת השמש .

השפעת המבנה הינה מועטה ביותר מבחינת הצללה לסביבתו אך מהותית בעונת החורף למבנה המשטרה הסמוך בהצללה חלקית של כ- 5 שעות על חצר וגג המבנה.

בארץ אין עדיין תקן בנושא זכויות שמש ומשך זמן הארת השמש על מבנים , קירות חזיתות וגגות, אך ודאי שהפרויקט אינו גורם לפגיעה בזכויות שמש על מבנים שמחוץ לפרויקט .

בוצעה בדיקה של הצללה קיימת בין המבנים הסמוכים לפרויקט ונמצא שללא קשר לבניית מגדל הפרויקט , בשל צפיפות הבניה הקיימת , יש הצללה הדדית בין המבנים על קירות וחזיתות ושטח גדול של הצללה הינו כתוצאה ממבנה השכ' . למגדל הפרויקט צל צר וארוך הנע במהירות ולכן השפעתו על הסביבה מועטה .

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

בוצעה הערכה של השפעת הצללת המגדל בכיכר גרונר על סביבתו . ניכר שלעומת מבנהו הצר והארוך של מגדל הפרויקט למגדל גרונר מבנה רחב היוצר צל בשטח גדול ולפיכך השפעתו על הסביבה לפרק זמן ארוך יותר ועל שטח גדול יותר
המסקנות בעין השפעת הרוח הינן כדלקמן :
הצורה האווירודינמית של מגדל המגורים מפחיתה את התחזקות מהירות הרוח בפני הקרקע.
סביר להניח כי לא תיווצר בעיה של רוחות שתפרענה לאנשים בכניסה לאזור המסחרי .
בעיית התחזקות רוחות עשויה להיווצר באזור שמעל הכיכר ובאזור הצר המפריד בין מגדל המגורים למבנה המשטרה . על פי הנתונים ניתן לומר ששכיחות המצבים המסוכנים ליד הבניין תהיה מאד נמוכה ושכיחות המצבים הקשים ליד הבניין תהיה לכל היותר 20% כלומר מתחת לשכיחות המצריכה את שינוי התכנון .
מומלץ לנטוע עצים בחלק המערבי והצפוני של התכנית.
באמצעות צמחיה ועצים בחלקו המערבי והצפוני של המתחם , ובאזורים הציבוריים הפתוחים ניתן לשפר ולפתור את בעיית אי הנוחות העלולה להיווצר בסמוך למבנים .
מומלץ לשלב בתכנית , בשלב התכנון המפורט , אלמנטים של חסמים ואמצעים מפחיתי עוצמת למניעת התחזקות רוחות באזור שמעל הכיכר ובאזור שבין המגדל למבנה המשטרה .
יש לבחון פתרונות אלה , ופתרונות נוספים אפשריים בשלב התכנון המפורט .

לפי חו"ד אינג' אליעזר שמיר מיום 1.5.03 :
בתכנון החדש הורחק המגד צפונה עד כדי 26 מ' מהבניין ברח' יוסף הגלילי 20 . כתוצאה מכך התקרב המגד אל הבניינים ברח' יוסף הגלילי 25- 23 עד כדי כ- 23 מ' .
ככל שמדובר בבנין של יוסף הגלילי 20 , אמנם 26 מ' הוא מרווח גדול יותר מ: 13 מ' משהיה בתכנון הקודם . אך כמוסבר בחו"ד הקודמת שלי מיום 15.11.01 (מכתבנו 461/01 / כללי) כדי לבטל את ההשפעה ההדדית שבין המדגל לבניינים הקיימים דרוש מרווח בסדר גודל 150% מקוטר הגדל הינו כ- 45 מ' . הרחקה לכדי 26 מ' משנה אמנם (במקצת) את ההשפעה , אך היא לחלוטין אינה מספיקה .
ככל שמדובר בבניינים של יוסף הגלילי 25-23 , חלה התקרבות של המגד אליהם , ובמצב המוצע שכשיו גם גליהם תהיה ההשפעה של לחצי יניקה מוגברים עד כדי פי 2.4 מהיניקה שלהם הם תוכננו, כפי שמוסבר בחו"הד הקודמת שלי הנזכרת לעיל לגבי יוסף הגלילי 20 .
ככל שמדובר בבניינים של יוסף הגלילי 25- 23 , חלה התקרבות של המגדל אליהם , ובמצב המוצע עכשיו גם עליהם תהיה ההשפעה של לחצי יניקה מוגברים עד כדי פי 2.4 מהיניקה שלהם הם תוכננו , כפי שמוסבר בחוה"ד הקודמת שלי הנזכרת לעיל , לגבי יוסף הגלילי 20 .

לפיכך עלי לקבוע שוב כי מבחינת השפעת הרוחות על המבנים הקיימים לא חלה ההטבה הדרושה כתוצאה מהזזת המגדל צפונה.
הזזת המגדל גרמה גם להתקרבותו אל מבנה משטרת רמת – גן הנועד לשימור .
נוצר מרווח של כ- 7 מ' בין קומת המסד של המגדל לבין בנין המשטרה , זהו צוואר דק ביותר שיגרום לזרימת אויר במהירות רבה מאד כי כאן תתקיים תופעת וונוטרי . זהו מטרד אקוסטי .

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

גורמים משביחים

שמאי המבקש

אין התייחסות

שמאי המשיבה

קיים גידול בשטחים הפתוחים המתוכננים בעקבות התכנית החדשה לרווחת התושבים .
אין ספק , כי הבינוי החדש המוצע הנו פרויקט יוקרתי שיעלה את ערך המקרקעין בסביבה המידית וצפוי כי מחירי המקרקעין בסביבה "יישרו קו" עם המחירים בפרויקט .

לצורך הערכת פגיעה במקרקעין (אם חלה) כתוצאה מאישורה של תכנית , יש לקחת בחשבון לא רק גורמים המשפיעים באופן שלילי על ערך המקרקעין , אלא גם את ההוראות המיטיבות ומשביחות את ערך המקרקעין כפי שקבע בית המשפט העליון בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ הועדה המקומית לתכנון פ"ד מז (2) 402 עד 410 :
"במניין כלל גורמי התכנית , שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין - אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין , אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים . התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות שלאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם " .

תחשיב כללי לפגיעה

שמאי המבקש

אומדן גובה הפגיעה נערך תוך בחינה בו זמנית של שני מרכיבים:

הפגיעה בשווי המקרקעין בבניין כולו ביחס לסביבתו.

התאמת גובה הפגיעה לכל דירה נדונה מבין כלל הדירות בבניין המיוצגות על ידינו.

מן המפורסמות כי בסמוך למועד הקובע נמצא שוק המקרקעין בישראל בכלל וברמת גן בפרט במגמת עליה.

למרות זאת, כפי שיפורט להלן, באזור הנכס חלה עליה פחותה באופן משמעותי מהעליה באזורים סמוכים ברמת גן, עובדה אשר מאמתת את המפורט לעיל.

ניתוח ירידת הערך בוחן את החלקות אשר מקיפות את הפרוייקט ואשר גובלות בו פיזית (על פי הגדרת הפסיקה לעניין "גובל") אל מול נכסים אחרים בסביבת הנכס אשר אינם גובלים בו.

החלקות הנדונות כגובלות הינן בגוש 6125 חלקות 638, 640, 663 (בה הנכס – א.מ.), ו – 664.

להלן פרוט שווי מקרקעין בחלקות שאינן גובלות טרם המועד הקובע.

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

דירות שאינן נפגעות : מצב לפני :

דירות בבניינים קרובים אשר אינם נפגעים ע"פ סעיף 197 כתוצאה מהתכנית								
מס' סד'	תאריך	כתובת	קומה	שטח	מחיר ביקוש ₪	מחיר לאחר הפחתה לצורך מו"מ	שווי מ"ר בנוי ₪	הערות
1	22.9.05	קריניצי 107	2	90	900,000	855,000	9500	
2	31.3.06	קריניצי 95	3	120	1,072,000	1,018,400	8487	
3	13.4.04	קריניצי 85	2	85	880,000	836,000	9835	
4	29.4.05	קריניצי 79	2	105	775,000	736,250	7012	
5	4.2.05	קריניצי 85	2	80	678,280	678,280	8479	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
שווי למ"ר בממוצע לתקופה שלפני אישור התכנית							8,662	

דירות נפגעות - מצב לפני :

דירות אשר נפגעות כתוצאה מאישור התכנית תחשיב לשווי מ"ר בנוי לפני אישור התכנית								
מס' סד'	תאריך	כתובת	קומה	שטח	מחיר ביקוש ₪	מחיר לאחר הפחתה לצורך מו"מ	שווי מ"ר בנוי ₪	הערות
1	15.12.05	יוסף הגלילי 20	1	86.64	939,310	939,310	10,842	הדירה ממוקמת בבנין הנכס . עפ"י תשריט הבית המשותף הדירה שנמכרה נמצאת בקו ראשון לחלקה הפוגעת כאשר הסלון ו- 3 חדרי השינה פונים ישירות ובקו ראשון למגרש מס' 2עליו יוקם בנין המגורים . הדירה נמכרה כחצי שנה לפני אישור התכנית הפוגעת .
2	4.4.06	קריניצי 108	3	87	820,000	779,000	8954	
3	19.3.06	קריניצי 104	3	74	740,000	703,000	9500	
שווי למ"ר בממוצע לתקופה שלפני אישור התכנית							9,765	

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

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

דירות שאינן נפגעות - מצב אחרי

דירות בבניינים קרובים אשר אינם נפגעים ע"פ סעיף 197 כתוצאה מהתכנית							
מס' סד'	תאריך	כתובת	קומה	שטח	מחיר ביקוש ₪	מחיר לאחר הפחתה לצורך מו"מ	שווי מ"ר בנוי ₪	הערות
1	16.09.07	קריניצי 109	3	55	695,000	660,250	12,005	
2	10.11.07	קריניצי 99	1	70	870,000	826,500	11,807	
3	16.10.08	קריניצי 95	2	86	1,200,000	1,140,000	13,256	
4	12.4.09	קריניצי 85	1	60	860,000	817,000	13,617	
5	28.4.09	קריניצי 81	2	100	1,400,000	1,330,000	13,300	
6	28.3.08	קריניצי 79	1	85	1,030,000	978,500	11,512	
7	16.4.08	קריניצי 79	1	54	834,480	834,480	15,453	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
8	23.11.08	קריניצי 79	2	64	900,000	900,000	14,063	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
9	17.3.09	קריניצי 107	1	77	1,100,000	1,100,000	14,286	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
10	30.8.09	קריניצי 79	2	54	1,050,000	1,050,000	19,444	מבוסס על עסקה בפועל - נתוני מס שבח
שווי למ"ר ממוצע לתקופה שלאחר אישור התכנית							13,874	

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

דירות נפגעות : מצב אחרי :

מהאמור לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע עובר לעסקאות ההשוואה הנ"ל עולה בשקלים בכ- 12.9%

דירות בבניינים קרובים אשר אינם נפגעים ע"פ סעיף 197 כתוצאה מהתכנית								
מס' סד'	תאריך	כתובת	קומה	שטח	מחיר ביקוש ₪	מחיר לאחר הפחתה לצורך מו"מ	שווי מ"ר בנוי ₪	הערות
1	22.8.06	קריניצי 106	1	59	460,531	460,531	7806	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
2	22.8.06	קריניצי 108	1	59.00	664,442	664,442	11,262	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
3	18.9.06	קריניצי 104	3	70.00	633,360	633,360	9,048	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
4	8.5.07	קריניצי 108	2	77.6	750,000	750,000	9,665	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
5	21.6.07	קריניצי 104	3	50	676,800	676,800	13,536	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
6	7.8.07	קריניצי 108	1	77.6	880,000	880,000	11,340	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
7	7.8.07	קריניצי 104	1	50.00	476,856	476,856	9,537	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
8	29.10.07	קריניצי 108	2	96.00	830,000	788,500	8,214	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
9	27.11.07	קריניצי 108	1	59.00	716,000	716,000	12,136	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
10	17.12.07	קריניצי 108	2	59.00	820,000	820,000	13,898	מבוסס על עסקה בפועל - נתוני מס שבח
11	14.7.07	קריניצי 111	3	70	668,000	634,600	9,066	דירה שמצאת בבנין פגוע הוצעה למכירה מיד לאחר אישור התכנית . במודעה צוין שהדירה משופצת נלקח מקדם לצורך מו"מ של 5%
12	20.6.08	קריניצי 104	קרקע	55	615,000	615,000	11,182	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח
13	24.9.08	קריניצי 108	1	100	1,200,000	1,140,000	11,400	
14	14.2.09	קריניצי 108	1	95	1,300,000	1,235,000	13,000	
15	14.10.09	קריניצי 104	2	60	860,000	860,000	14,333	מבוסס על עסקה בפועל – נתוני מס שבח

12.9% = 1 - 9765 ₪ : 11,028 ₪

הואיל ומדובר בסביבה סמוכה הפער הינו תולדה של התכנית הפוגעת .

מהאמור לעיל הירידה בשווי בנכס הינם לאחר נטרול עליית המחרים הנוגעת בשיעור של 41.8% .

41.8% = (1.129 : 1.601) - 1

המשך ההליך ללא שינוי בהתבסס על ההליך המופיע בחוות דעתי.

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

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

שמאי המשיבה

שמאי התובעים הציג בנתוני העסקאות מחירי ביקוש דהיינו אין מדובר בעסקאות אלא בנתוני היצע וביקוש . לא ברור אם ניתן לסמוך על השטח שנרשם בנתוני היצע כאשר הדבר לא מבוסס על שטח רשום ו/או על פי תכנית הבניין . כ"כ השמאי לא הציג נתונים לגיל הבניינים רמת הגימור בהם .
לאור האמור לעיל הממוצעים לפני ואחרי התכנית הם ממוצעים הנסמכים על נתונים לא בדוקים .
בדיקה אמיתית של עסקאות אלה תוך התאמות נדרשות של שטח, גיל , רמת גימור עשויה לשנות כליל את התוצאות אליהן הגיע שמאי התובעים .
לא ברור מדוע בחר השמאי להתבסס על מחירי היצע בחלקות שלא גובלות במתחם ולבצע הפחתה לצורך משא ומתן במקום להתבסס על עסקאות אמיתיות .
עליית המחירים הכללית באזור הנטענת ע"י שמאי התובעים אינה סבירה.
הנתונים האמיתיים המתבססים על עסקאות ושטחים נכונים מוכיחים כי העלייה במחירי הדירות בממוצע ברמה של כ- 10% , ומכאן כל הניתוחים שמבצע שמאי התובעים מובילים לתוצאה כי לא חלה פגיעה במחירי הדירות עקב אישור התכנית .
בתיק מס' 200/03 בנימין חקק נ. ועדת ערר לתכנון ובניה , בנוגע להחלטת ועדת ערר לדחות תביעת פיצויים בה לא הוכחה הפגיעה ע"י שמאי התובעים קבע בית משפט :
"החלטת הועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות ובמסגרת הביקורת של בית המשפט לעניינים מנהליים אין מקום להתערב בשיקוליה ובהחלטתה " .
בהחלטת ועדת הערר נאמר בין היתר :
"העוררים לא הציגו נתונים כלשהם להוכחת טענותיהם .....לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו ושיקוליו המקצועיים . שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות, ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות , בהן יש מקום להפעלת הניסיון ושיקול הדעת המקצועי "
שמאי התובעים בשומתו הציג נתוני (היצעים) בסביבה ללא ביצוע בדיקת שטח, רמת גימור , גיל הבניין נתונים החשובים לגבות את קביעתו לפגיעה בשווי המקרקעין .
הובא בחשבון עסקאות בסביבה הקרובה מהם עולה כי קיים פיזור של שווי למ"ר לאורך התקופה לפני ואחרי התכנית הקובעת שאינו תלוי דווקא בתכנית ובמועד אישורה אלא נובע ללא ספק מנתונים פיזיים של הדירות גילם רמת הגימור בהם .
להלן עסקאות שהוצאו ממס שבח , השטח הרשום הוצא מתוך נסחי רישום והשטח ברוטו על פי תכניות מתיק הבניין :

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

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מחירי עסקאות עפ"י שע"מ בגוש 6125 :

תאריך	כתובת	חלקה	תת חלקה	שטח רשום	שטח	קומה	שנת רישום	מחיר בש"ח	שווי מ"ר בש"ח
23.5.04	קריניצי 109	615	1	27.6	38	1	62	406,038	10,685
18.8.04	יוסף הגלילי 23	473	4	71	95	2	63	766,898	8,420
12.7.05	יוסף הגלילי 17	160	16	48.2	67	3	56	479,968	7,164
15.12.05	יוסף הגלילי 20	638	1	86.64	94	1	87	939,310	9,993
8.3.06	יוסף הגלילי 14	703	9	88.5	125	3	76	1,107,320	8,859
9.5.06	קריניצי 109	615	2	50.5	70	1	62	310,590	4,437
10.5.06	קריניצי 98	621	7	55	89	1	63	602,208	6,766
6.8.06	יוסף הגלילי 16	48	7	62.23	97	4	73	922,848	9,514
22.8.06	קריניצי 106-108	678	5	59	87	1	70	663,443	7,626
7.9.06	יוסף הגלילי 14	703	8	67.5	89	3	76	868,626	9,760
4.12.06	יוסף הגלילי 14	703	7	80.5	104	2	76	913,680	8,785
17.12.06	יוסף הגלילי 25	671	5	53.85	68	2	67	626,700	9,216
31.12.06	קריניצי 98	621	2	54	82	קרקע	63	507,000	9,183
4.2.07	יוסף הגלילי 17	160	12	54	75	3	56	624,309	8,324
26.3.07	יוסף הגלילי 14	703	7	80.5	104	2	76	913,680	8,785
15.4.07	יוסף הגלילי 17	160	9	38.8	54	2	56	536,448	9,934
8.5.07	קריניצי 106-108	678	17	77.6	114	2	70	750,000	6,579
12.6.07	קריניצי 106-108	678	17	77.6	114	2	70	954,000	8,368
7.8.07	קריניצי 106-108	678	8	77.6	114	1	70	880,680	7.725

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

דירות 1-4 מדובר במחירי ביקוש ושטח לפי הגדרת הבעלים ולא לפי דוח מס שבח .
לפיכך אינן רלוונטיות . מכאן המחיר של 8662 ₪ אינו משקף .
בדקנו עסקאות של דירות שמגודרות כדירות שאינן מושפעות מהפרויקט , לפני התאריך הקובע . הממוצע מתוך עסקאות מס שבח הוא 11,027 ₪ למ"ר

טבלת מנדלסון דירות נפגעות מצב לפני :
העסקה הראשונה כפי שהסברנו בשומתנו נערכה בזמן הפקדת התכנית .
מס' סידורי 2- 3 מדובר במחירי ביקוש ושטח שהוגדר במחיר ביקוש . ולא לפי שטח רשום לפיכך , הטבלה אינה משקפת . מכאן שהמחיר של 9765 ₪ אינו משקף .
בדקנו עסקאות של דירות שמוגדרות כדירות סמוכות לפרויקט במצב לפני התאריך הקובע והממוצע מתוך עסקאות מס שבח הוא 10,416 ₪ למ"ר .
טבלת מנדלסון דירות (שאינן נפגעות) מצב אחרי סעי' 5 :
דירות 1-6 , מדובר במחירי ביקוש ושטח לפי הגדרת הבעלים במחירי הביקוש ולא לפי דוח למס שבח .
לפיכך אינן רלוונטיות ולא משקפות .
דירות 7-10 מדובר בעסקאות של שנתיים ושלוש שנים לאחר התאריך הקובע . יש לבדוק סמוך לתאריך הקובע.

עוד נציין כי בדירה מס' 10 המחיר למ"ר חריג ולכן יש להחריגו מהממוצע . (מהסיבות הנ"ל המחיר שהתקבל של 13,874 ₪ למ"ר אינו משקף) .

בדקנו עסקאות של דירות שמוגדרות כדירות שאינן מושפעות מהפרויקט , לאחר התאריך הקובע , עד סוף שנת 2007 והשווי מתוך עסקאות מס שבח הוא 11,944 ₪ למ"ר .
טבלת מנדלסון דירות (נפגעות) מצב אחרי - סע' 6 –
כאמור לדעתנו יש להתייחס במצב אחרי , לתאריך קרוב לאחר התאריך הקובע .
יחד עם זאת עסקה 15 בשנת 09 מצביעה על מחיר של 14,333 ₪ למ"ר.
דירות 14,13,11 - הן מחירי ביקוש ולפי שטח בפרסום ולא לפי שטח בדוח למס שבח .
לפיכך הממוצע שהוצג אינו משקף .

בדקנו עסקאות של דירות שמוגדות כדירות שמושפעות מהפרויקט לאחר התאריך הקובע. ועד סוף שנת 2007 והשווי הממוצע מתוך עסקאות מס שבח הוא 11,626 ₪ למ"ר .
מסקנות :
לאור הממצאים שאנו מגישים בטבלאות המצ"ב , בשונה ממצאי מר מנדלסון , ניתן להגיע למסקנות כלהלן :
דירות שאינן מושפעות מהפרויקט לפני המועד הקובע שווי - 11,027 ₪ למ"ר
דירות שאינן מושפעות מהפרויקט לאחר המועד הקובע שווי - 11,944 ₪ למ"ר
עליית שווי8.3%
דירות המושפעות מהפרויקט לפני המועד הקובע שווי - 10,416 ₪ למ"ר
דירות המושפעות מהפרויקט לאחר המועד הקובע שווי – 11,626 ₪ למ"ר
עליית שווי 11.6%
לפי כך , אין כל פגיעה בשווי הדירות .

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

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

תחשיב פגיעה לכל דירה

שמאי המבקש

שיעור הפגיעה הממוצע לבנין הינו כ- 21.25% .
עבור כל דירה נערך תחשיב ייחודי ואשר בוחן את נתוני כל דירה ודירה אל מול הממוצע.
הבחינה נוגעת לרמת הנזק הייחודים לדירה בכפוף לפרמטרים שמאיים רלוונטיים .
הוגדרו רמות פגיעה ייחודיות לכל פרמטר , כדלקמן :
זיקה לפרויקט :
אין זיקה
זיקה מועטה / בינונית .
זיקה גבוהה.
זיקה לרח' יוסף הגלילי :
הזיקה מתחלקת לשני מרכיבים :
כל דיירי הבניין (בלא קשר למיקום היחסי של הדירה בבנין) סובלים כתוצאה מאישור התכנית מנסיבות של גידול בהיקף התנועה ברח' , גדישת הרח' בכלי רכב ומחסור במקומות חניה ברח' להם ולאורחיהם .
קיים שוני בין הדירות – באשר להשפעת עוצמת הרעש וההמולה ברח' ביחס למיקום הדירה בבנין . בדירות הפונות לרח' ההשפעה גדולה יותר .
אובחנו מס' זיקות אפשריות לדירות בבנין :
אין זיקה , זיקה מועטה /בינונית וזיקה גבוהה .
להלן ניתוח הפגיעה בכל דירה מהדירות הנדונות באשר לעוצמת הפגיעה הייחודית ככל שקיימת ביחס לפרמטרים של זיקה לפרויקט החדש וזיקה לרח' יוסף הגלילי :

				חשיפה לרח'			חשיפה לרח'		
תת חלקה	בעל הזכויות	קומה	שטח מ"ר	אין	במידה מעטה בינונית	במידה רבה	אין	במידה מטעה בינונית	במידה רבה
2	ברוך לאה	1	97.21		+			+	
3	מריומה שאול	1	96.97			+		+	
5	שמיר זיוה ואליעזר	2	97.21		+			+	
7	כרמי רחל ואריה	3	93.59		+				+
8	פין מיכל ועדי	3	97.21		+			+	
9	ראובני גילה ויחזקאל	3	96.97			+		+	
10	בן חור עליזה	4	93.59		+				+

נקנה ערך כמותי ייחודי לזיקות האמורות מעבר לנזק הממוצע לבנין כדלקמן :

				חשיפה לרח'			חשיפה לרח'		
תת חלקה	בעל הזכויות	קומה	שטח מ"ר	אין	במידה מעטה בינונית	במידה רבה	אין	במידה מטעה בינונית	במידה רבה
2	ברוך לאה	1	97.21		0%			1%	
3	מריומה שאול	1	96.97			1%		1%	
5	שמיר זיוה ואליעזר	2	97.21		0%			11%	
7	כרמי רחל ואריה	3	93.59		0%				3%
8	פין מיכל ועדי	3	97.21		0%			1%	
9	ראובני גילה ויחזקאל	3	96.97			1%		1%	
10	בן חור עליזה	4	93.59		0%				3%

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

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שווי הדירות לפני הנזק בחתך קומות הינו כדלקמן :

				חשיפה לרח'			חשיפה לרח'		
תת חלקה	בעל הזכויות	קומה	שווי ממוצע למ"ר בנוי בש"ח	אין	במידה מעטה בינונית	במידה רבה	אין	במידה מטעה בינונית	במידה רבה
2	ברוך לאה	1	12,583		98%	12,331		1%	
3	מריומה שאול	1			98%	12,331		1%	
5	שמיר זיוה ואליעזר	2			100%	12,583		11%	
7	כרמי רחל ואריה	3			102%	12834			3%
8	פין מיכל ועדי	3			102%	12,834		1%	
9	ראובני גילה ויחזקאל	3			102%	12,834		1%	
10	בן חור עליזה	4			103%	12,960			3%

תחשיב גובה ירידת ערך :

תחשיב ירידת ערך									
תת חלקה	בעל הזכויות	קומה	שטח מ"ר	חשיפה לרח'	חשיפה לפרויקט	שווי במצב לפי –ב ₪	גובה הנזק	הפגיעה (₪)	הערות
2	ברוך לאה	1	97.21	1.00	1.01	1,198,697	22.46%	269,257	
3	מריומה שאול	1	96.97	1.01	1.01	1,195,737	23.69%	283,236	
5	שמיר זיוה ואליעזר	2	97.21	1.00	1.01	1,223,160	22.46%	274,752	
7	כרמי רחל ואריה	3	93.59	1.00	1.03	1,201,163	24.89%	298,939	
8	פין מיכל ועדי	3	97.21	1.00	1.01	1,247,623	22.46%	280,247	
9	ראובני גילה ויחזקאל	3	96.97	1.01	1.01	1,244,543	23.69%	294,796	
10	בן חור עליזה	4	93.59	1.00	1.03	1,212,939	24.89%	301,870	

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

שמאי המשיבה

חלק מהדירות לא גובלות בתכנית לפיכן אינן זכאיות להגיש תביעה לפי סעיף 197.

להלן רשימת הדירות הלא גובלות :

חלק מהדירות לא גובלות בתכנית לפיכן אינן זכאיות להגיש תביעה לפי סעיף 197 :
להלן רשימת הדירות הלא גובלות ברח' יוסף הגלילי 20 בכיווני אוויר דרום מזרח מערב בדירה עורפית לא גובלת בחלקה 638 :

שם התובע	חלקת משנה	קומה
ברוך	2	1
שמיר	5	21
פין	8	3
נאור	11	4

השוואת הנתונים התכנוניים של המצב התכנוני הקודם והמצב התכנוני החדש מובילה למסקנה כי לא נוצרה כל פגיעה בדירות התובעים בעקבות אישור תכנית ר"ג/ 1113 :
שווי הדירות בשני המצבים התכנוניים הינו זהה .

שם	רח'	גוש	חלקה	חלקת משנה	קומה	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי הדירה ₪
מריומה	יוסף הגלילי	6125	638	3	1	89.43	96.97	970,000
כרמי				7	3	86.64	93.59	973,000
ראובני				9	3	89.43	96.97	1008,000,
בן חור				10	4	86.64	93.59	992,000
וינריב				12	4	89.43	119.97	1,394,000
אורן	קריניצי 111ב		663	4	1	52.98	78.45	628,000

להערכתי, הבינוי החדש המוצע שהנו פרויקט יוקרתי אף יעלה את ערך המקרקעין בסביבה המידית וצפוי כי מחירי המקרקעין בסביבה יישרו קו עם המחירים בפרויקט .

השמאי מציג מחירם אשר אינם מהווים עסקאות אלא נתוני ביקוש .
לא ררו מהיכן נלקח שטח הדירות, מהו גיל הבניינים רמת גימור וכיו"ב
לא בור מדוע השמאי מתייחס להצעות ולא לעסקאות שניתן לקבל ממס שבח ולבדקן ביחס לפרטים המהותיים של הדירות וכו' .
עליית המחירים המוצעת איננה סבירה.
בדקתי עסקאות מס שבח בסביבה הנדונה והממצאים אינם מצביעים על עליית שווי , בדירות לא חדשות ברמה שמציג השמאי.
הטבלה שמציג מר מנדלסון בס' 9.8 הניתוח אינו נכון .
הדירה במס' סידורי 1 היא בשטח 94 מ"ר כך שהשווי למ"ר הוא 9,993 ₪ .
בשתי הדירות הנוספות לא מדובר בעסקאות .
רח' קריניצי 108 – 104 אינם בניינים גובלים .
לעניין אי גבילות של קריניצי 108 – גם הטבלה בע' 26 לחוות דעתו איננה רלוונטית – כך שמסקנת השמאי איננה מבוססת .
שווי הדירות בסעי' 9.17 שהשמאי קובע אינו תואם לממצאיו .
במקום להביא בחשבון בשווי הנכסים לפני התאריך הקובע את השווי של דירות שפרט בסעיף 9.5 לשומתו הוא מביא שווי למ"ר מדירות לאחר המועד הקובע .
מכאן המסקנה כי הצגת הנתונים אינה מוכיחה את טענתו .

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

חלות סעיף 200 לחוק
שמאי המבקש
אין התייחסות
שמאי המשיבה
דומה שבעניין יפים דברי ועדת הערר הנכבדה בערר (מרכז) 23/09 הומלך נ. ועדה מקומית לתו"ב רחובות מיום 2.9.09 :

"ככל שמדובר בהגדלת צפיפות , תנועה , רעש וכ' הרי שמכוח נתוני הסביבה נראה כי מדובר בתוספת לא משמעותית וזניחה .וככל שישנה , נראה כי במקרה זה תיכלל היא במסגרת הפטור שבסעיף 200 לחוק התכנון והבניה.
ראוי לזכור גם כי קביעותיו של השופט זמיר בפ"ד ברעלי שצוטטו לעיל , נאמרו במסגרת בחינתו את קיומם של תנאי סעיף 200 לחוק . לאומר – ראשי נזק מסוג זה צריכים להילקח בחשבון על ידי מי שמתגורר בעיר ואפשר שמשום כך "פגיעה כזאת לא תעבור ת המחסום של סעיף 200 " .
יוער גם לאור הנתונים והעסקאות שהוצגו בפנינו ופורטו בחוות דעת שמאי הצדדים , ספק אם לא הוכחה בפועל ירידת ערך הדירות .
לאור כל האמור לעיל ולאור העקרונות שנקבעו בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר כמפורט לעיל .
אנו סבורים כי העוררים לא עמדו בנטל המוטל עליהם להוכחת פגיעה במרקעיהם "

בהקשר זה דומה שלא מן הנמנע לצטט דווקא מאותו פסק דין שמאוזכר על ידי העוררים בעררים דנ"א 1333/02 הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ. יהודית הורוויץ :

"אולם זכות הקניין הכוללת בחובה את הזכות לפיצויים בגין פגיעה בקניין אינה זכות מוחלטת .
כנגדה ניצב בעניינו האינטרס הציבורי , עניינו של תנאי הסברות הקבוע בסעיף 200 לחוק הוא באיזונם של ערים אלה .. .. השיקול הכלכלי הנזכר אינו השקול היחיד העומד ביסוד סעיף 200 לחוק . בצדו קיים שיקול נוסף , שיקול חשוב , המתמקד בהיבטים חברתיים של זכות הקניין .
מהם השיקולים של האינטרס הציבורי המונחים ביסוד הפיצוי לנפגע בשל פגיעתה של תכנית .
כאמור בסעיף 200 לחוק ?? ביסוד תפישה זו מונחת המציאות כי המקרקעין , ואני מתרכז עתה בהיבט זה של הקניין , הוא משאב לאומי , כמות המקרקעין אינה ניתנת להגדלה . חיי החברה מותנים ביכולת הציבור לעשות שימוש במקרקעין , כגון לבנות כבישים , לסלול מסילות , להסדיר אמצעי תקשורת , להבטיח בנייתם של מוסדות ציבור, לשמר עתיקות ונכסים תרבותיים , לשמר שטחים פתוחים ולקיים שמירה על בטחון הציבור ושלומו ... כל אלה הופכים את קניין המקרקעין לקניין שמימד האחריות החברתית בו הוא חשוב . שיקולים אלה ואחרים מתחייבים מתן כח .

למדינה לפגוע בקניין הפרטי כדי לקיים את אינטרס הציבור , בכך מתבטאת האחריות החברתית המיוחדת של הקניין הפרטי.

"... שיקול זה , אשר אינו מחבר בפרשת פרי הארץ נובע מראיה רחבה יותר של תוכן הזכות לקניין " .

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

9. <u>עקרונות</u> :

א. סע' 197 א' לחוק התכנון והבניה :

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

ב. עקרון המנחה לעניין תחשיב ירידת ערך הינו :

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

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

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

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

ג. שיטת ההשוואה היא המועדפת בהערכה .

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

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

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 היתה 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 .

10. <u>הכרעה ושיקולים</u> :

10.1 מצב קודם :

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

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

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

וערר מס' 5022/01 אסלו נ. ו. מ. רמת גן

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

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

10.2 מצב חדש :

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

10.3 סוג הפגיעה :

הפגיעה הנדונה (באם קיימת) הינה פגיעה עקיפה .

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

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

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

פגיעה עקיפה :
אינה נגרמת על ידי התכנית עצמה , אלא על ידי מקור חיצוני . הפגיעה נובעת בדרך כלל מתחולת התכנית על מקרקעין סמוכים . למשל , היא מתירה לבנות על מקרקעין סמוכים מבנה החוסם גישה או מפעל הגורם מטרד . כגון מטרד של רעש או ריח . במקרה כזה התכנית אינה משנה את הנורמות המשפטיות החלות על המקרקעין הנדונים , אלא את הנורמות המשפטיות החלות על מקרקעין סמוכים , אך כתוצאה מביצוע התכנית ירד ערכם של המקרקעין הנדונים . האם פגיעה עקיפה מעין זאת מזכה אף היא בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק ??
שאלה זאת נדונה בפרשת ואון : 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. ואון 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 היתה , 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 שארעה 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 פיצוים . אם הקשר הסיבתי רופף עד כדי כך שניתן לומר כי הפגיעה נגרמה כולה או בעיקרה על ידי גורם אחר, לא תהיה יותר הצדקה לתשלום פיצויים . במקרה כזה ניתן יהיה לומר כי המקרקעין לא נפגעו על ידי התכנית, כנדרש בסע' 197 , אם משום שהפגיעה אינה נחשבת פגיעה ואם משום שהפגיעה נגרמה על ידי גורם אחר. דוגמא לכך הוא ע"א 650/83 הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ. קורן , פ"ד מ (3) 640 . במקרה זה הביאה תכנית לשינוי בדרכים העוברות באזור בו נמצאת תחנת דלק . בעל זוכת בתחנה זאת טען כי נפגע על ידי התכנית , שכן השינוי גרם לירידה במס' הנזקקים . לשירותים של תחנת הדלק , והא תבע פיצויים על הפגיעה לפי סעי 197 . אך בית המשפט דחה את התביעה . בפסק הדין נקבע כי התכנית אינה מגבילה את השימוש וההנאה מן המקרקעין , ואם היא גורמת נזק כלכלי , הרי זה נזק שגרם בעקיפין ואין לראותו כפגיעה במקרקעין .

10.4 פגיעה אובייקטיבית וסובייקטיבית :

לפי פסק דין בעניין ברעלי :

"סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם . מכאן , שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין , כלומר בתכונותיהם כמקרקעין , ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין . אדם בא והולך ואילו המקרקעין לעולם עומדים .
מטרד רעש לדוגמא , עשוי לפגוע במקרקעין , כלומר באפשרות להשתמש וליהנות מן המקרקעין מכאן שמטרד רעש עשוי להיחשב פגיעה. אך השאלה אם אמנם הרעש מגיע כדי פגיעה , ומה מידת הפגיעה , אינה תלויה בשאלה מי מחזיק במקרקעין במועד מסוים ומה מידת הרגישות שלו לרעש . לעניין זה אחת היא אם הוא מוסיקאי או חרש . לכן גם לא יהיה בכך כדי לשנות לעניין הפיצויים בגין הפגיעה שפלוני , המחזיק במקרקעין , העביר את זכותו במקרקעין לפלמוני .
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 מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה , והאם סע' זה קובע " ייחוד עילה " באותו עניין דובר במטרדי רעש ולכלוך שנגרמו לדירת התובעים עקב סלילת כביש מס' 1 בירושלים .
בהתייחסו לפסיקת בית משפט השלום אשר העניק למשיבים פיצוי בגין טרדות הרעש והלכלוך שהם סבלו בעת סלילת הכביש במסגרת סעד 197 לחוק .

קבע בית המשפט המחוזי :

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

השני : הנו שיקול שביעילות – לפיו , הפנמת עלויות התכנית על ידי הרשות מתמרצת אותה להפעיל שיקול דעת הולם , בטרם תאשר תכנית המתאר , הפוגעת בזכויותיו של בעל המקרקעין .. ברי, כי פיצוי הנבחן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה או על ידי בית המשפט בנדון , נעוץ בשיקולים קנייניים הנוגעים לשאלת הזכויות במקרקעין ולשאלת נחיצותם של שינויים בהם . תביעת פיצויים המוגשת לידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מתייחסת לפגיעה במקרקעין גרידא, ככל שנוגע הדבר לשאלת ערכם עובר לאישורה של תכנית כאמור ולאחריו . וועדת התכנון וההבניה 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 מנועי כמובן מהגשתה של תביעה בגין עוולות נזיקיות שונות שסבלו (מטרדי רעש , לכלוך וכדומה) , אך דרכם זו נפרדת ואין למזגה בתביעה מכוחו של סעיף 197 האמור .

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

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 בענייננו גם שם עתרו התובעים לקבלת פיצוי בגין מטרדי הרעש העשן והסתרת אור השמש עקב בניית התחנה המרכזית החדשה בירושלים . בית משפט השלום קיבל את טענת הנתבעות בדבר העדר סמכות בשל ייחוד עילה הקבוע בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה . למעט בגין מטרד הרעש שנגרם מהמזגנים שהותקנו בקיר התחנה , מאחר ואלו לא היו קשורים לתכנית המתאר .

10.5 שינוי אופי האזור :

אופי האזור מגורים בבניה רוויה 3-4 קומות ברובו. קיימים שימושי מסחר ומתחם למשטרה

הקמת מגדל בן 34 קומות , לדעתי , אינה התפתחות טבעית וצפויה גם אם מדובר על מרכז העיר.

אך יש להדגיש שאין מדובר על שינוי אופי האזור השונה מהיעודים הקיימים .

היקפי הבניה החדשים כ- 30,950 מ"ר לא כולל חניונים ,עד 34 קומות.

לעומת המותר במצב קודם 19,352 מ"ר לא כולל מרתף חניה ,עד 4 קומות.

ז"א הגדלה שטח בניה כמעט פי 1.5 ,ופי 8 במספר הקומות.

10.6 אופן ניסוח התכנית :

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

10.7 הארכת משך זמן מכירה :

גם כן טענות שהועלו לעיל תחת כותרת זו על ידי שמאי המבקש אינן רלוונטיות לאומדן ירידת ערך לפי סעיף 197 .

בע"א 9682/06 עירית ירושלים נ. דרעי צוין:

"תביעת פיצויים המוגשת לידי הועדה המקומית מתייחסת לפגיעה במקרקעין גרידא ..... בעלי הזכויות אינם מנועים כמובן מהגשתה של תביעה בגין עוולות נזקיות שונות שסבלו (מטרדי רעש , לכלוך וכו') אך דרכם זו נפרדת ואין למזגה בתביעה מכוחו של סעיף 197 האמור .

סעיף 21 לתקנון התכנית מדבר על זמן ביצוע משוער של התכנית ולא של הבניה.

על הפגיעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב להיות פגיעה בקרקע או בתכונותיה , (ע"א 6826/93 הועדה המקומית נ. חייט , פ"ד נ"א (2) 286) : פגיעה שאיננה משנה את תכונותיהם הקרקעיות של המקרקעין , כגון נזקים כלכליים שאין בהם פגיעה בערכם של המקרקעין , איננה מזכה בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב (ע"א 650/83 הועדה המקומית זבולון נ. קורן פ"ד מס' (3) 640 : פסקי הדין המחוזי והעליון - ת"א (תא) 1006/80 אליהו ליפשיץ נ. הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (פ"מ תשמ"ו (2) 164 : ע"א 761/85 אליהו ליפשיץ נ. הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון ואח' : פד(מ"ן (1) 342 .

10.8 הגדלת נפח תנועה ויצירת מצוקת חניה :

<u>במצב החדש :</u>

מספר דירות מכסימאלי 200

אם נניח שהאוכלוסייה העתידית כולה אוכלוסיה ברמה סוציו אקונומית גבוהה ואז נניח 1.5 – 2 רכבים לדירה = 350 רכב .

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

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

מקומות חניה דרושים לשטח מבני ציבור שנותר

= 283 מקומות חניה .

סה"כ מקומות חניה דרושים במצב חדש כ- 648

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

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

10.9 נפח תנועה :

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

על פי סקר שנערך על ידי אגף שומת מקרקעין משנת 2002 :

השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים :
המחקר אשש את המסקנה העיקרית, אליה הגיעו מחקרים רבים בעולם כי לגורם הרעש המהווה מטרד ומפגע סביבתי יש מחיר .

הממצא העיקרי של המחקר : הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע בכ- 0.95% לדציבל אחד בטווח רעש 48 – 75 דציבלים .
(כאשר לדוגמא שיחה רגילה - 60 דציבלים , רכבת תחתית - 90 דציבלים) .

כמו כן התגלו במחקר היבטים נוספים הקשורים גם הם בהשפעת מטרדי הרעש :

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

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

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

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

10.10 פגיעה בפרטיות ונוף :

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

מצב חדש :
מגדל מגורים במרחק 26 מ' , ובגובה 34- קומות בחלק המערבי של המתחם

מבנה ציבור עד גובה 16 מ' - בחלק המזרחי של המתחם .

10.11.1 - פרטיות :

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

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

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

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

לפי אותו מחקר :

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

היות ומדובר כאן על פגיעה בפרטיות סביר לאמוד פגיעה מלאה לפי כ- 6% (בקומה 5).

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

10.11.2 פגיעה בנוף :

בקומות 4-1 הנוף מוסתר גם במצב קודם בהתחשב בכך שמותר לבנות במצב קודם מבנה ציבורי עד 4 קומות במרחק 3 מ' מהגבול . בקומה 5 קיימת הסתרה חלקית של הנוף .
היות ומדובר על חסימה חלקית בקומה 5 אומדן שווי פגיעה סבירה בקומה 5 בלבד כ- 2%

10.12 רעש וזיהום :

לפי סעיף 15.1 לתקנון תכנית רג'/ 1113 :

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

מיקומם הסופי יקבע בשלב ההיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה .

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

סעיף 15.3 :

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

סעיף 15.7 :

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

על פי דו"ח חב' א.ש.ל :

מפלסי הרעש החזויים מהחניונים ה תת קרקעיים במבני המגורים מסביב לתכנית לא יעלו על מפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות בכל שעות היממה , מלבד מבנה המגורים מדרום לפרויקט . במבנה זה יש חשש שתהיה חריגה מעל מפלס הרעש המרבי המותר בשעות הלילה (אחרי 22:00) .

על מנת למנוע מטרד הרעש מהחניון בשעות הלילה (22:00 – 6:00) במבנה המגורים מדרום לפרויקט יש לקרות את הכניסה (רמפה) לחניון מגרש מס' 2 .

תוספת פליטת מזהמים מהחניונים לסביבה הינה שולית ולא צפויה תוספת משמעותית לזיהום האוויר באזור התכנית בשל הפעלת החניונים בכל הקולטים , בכל המצבים הנבדקים , עם התכנית ובלעדיה לא התקבלו חריגות מהתקן ל CO או NOx .

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

10.13 שמש וזרימת אוויר :

10.13.1 <u>זרימת אוויר :</u>

לפי חוות דעת אינג' אליעזר שמיר מיום 1.5.03 :

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

לפי מסמך סביבתי של "אנוש מערכות סביבתיות" :

הצורה האווירודינמית של מגדל המגורים מפחיתה את התחזקות מהירות הרוח בפני הקרקע . סביר להניח כי לא תווצר בעיה של רוחות שתפרענה לאנשים בכניסה לאזור המסחרי .

בעיית התחזקות רוחות עשויה להיווצר באזור שמעל הכיכר ובאזור הצר המפריד בין מגדל המגורים למבנה המשטרה . על פי הנתונים ניתן לומר ששכיחות המצבים המסוכנים ליד הבניין תהיה מאד נמוכה ושכיחות המצבים הקשים ליד הבניין תהיה לכל היותר 20% כלומר מתחת לשכיחות המצריכה את שינוי התכנון .
מומלץ לנטוע עצים בחלק המערבי והצפוני של התכנית.
באמצעות צמחיה ועצים בחלקו המערבי והצפוני של המתחם , ובאזורים הציבוריים הפתוחים ניתן לשפר ולפתור את בעיית אי הנוחות העלולה להיווצר בסמוך למבנים .
מומלץ לשלב בתכנית , בשלב התכנון המפורט , אלמנטים של חסמים ואמצעים מפחיתי עוצמה למניעת התחזקות רוחות באזור שמעל הכיכר ובאזור שבין המגדל למבנה המשטרה .
יש לבחון פתרונות אלה , ופתרונות נוספים אפשריים בשלב התכנון המפורט .

לפי סעיף 15.4 לתקנון התכנית :

בתכנית העיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח ישולבו אלמנטים של חסמים ואמצעים מפחיתי עוצמת הרוחות באזור שמעל לשפ"פים ובאזור שבין המגדל למבנה המשטרה .

משתמע , שהפתרונות שצוינו בתקנון התכנית לא מנטרלות לחלוטין את המטרד של זרימת רוחות.

<u>בהתחשב באמור לעיל שחלק ניכר מהמטרד ינוטרל על ידי אמצעים שצויינו בתקנון התכנית סביר אומדן ירידת ערך כ- 0.5% .</u>

10.14 הצללה :

בהתחשב בכך שבמצב קודם היה מותר לבניה 4 קומות בקו בנין 3 מ' . וכי מגדל המגורים ממוקם צפונית לנכס הנדון במרחק כ- 26 מ' אין הסתרה של שמש (אם בכלל) מעבר למצב קודם .

11.גורמים משביחים :

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

בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש לקחת בחשבון את כל האלמנטים שבתכנית הנטענת כפוגעת, גם הפוגעים וגם המשביחים כאשר חובת ההתייחסות וההנמקה לעניין קיומם או אי קיומם של אלמנטים משביחים העשויים לקזז או אף לאיין את הפגיעה הנטענת מוטלת על התובעים .

בתכנון החדש מוצעת תכסית יותר קטנה ושטחים פתוחים יותר גדולים . חניה לילית ציבורית בחינם .

עצם השינוי מיעוד למבני ציבור לקרקע ביעוד למגורים ושטח פתוח מעלה את ערך הנכס הצמוד (הנדון) .

לפי מחקר שנערך על ידי השמאים ירמיהו אלוני וערן יואב בנושא הבדלי שווי בין דירות מגורים הפונות אל מתחם מבני ציבור לבין דירות מגורים שאינן פונות/גובלות עם מתחם זה .

הסקר נערך לגבי קירבה לאגף של מרכז רפואי גדול ופעיל .

המקום - עיר גדולה במרכז .

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

בשומה המכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 4.4.011
בגבעת שאול הגיעה למסקנה על בסיס ניתוח מספר רב של עסקאות דירות ברח' נציאל ורח' משה דיין :

ששווי דירות שפונות לשטח בנייני ציבור פחות בכ- 5% משווי דירות שלא פונות .

לפי מחקר בשיטת דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי מקרקעין משנת 2002 שיעור הגדלת הערך הראוי של יחידת מגורים עקב צמידותה לשצ"פ :

בשימוש גן ציבורי - 9%
בשימוש חניה - 2-5%

לאור האמור לעיל , ובהתחשב בכך שמצב חדש חלק ממבנה הציבור עדין קיים .

אומדן השבחה הסבירה = 2% - 0.5% לפי מיקום הדירה .

12. שימוש בעסקאות לפני אישור התכנית :

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

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

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

13. הטענה בעניין תאריך הרכישה :

על פי נסחי רישום הנ"ל כל התובעים (הבעלים) רשומים בטאבו לפני המועד הקובע שהינו יום אישור תכנית ג/ 1113.

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

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

14. <u>ירידת ערך/ השבחה</u> :

א. לפי שיטת המקדמים :

תת חלקה	קומה	שטח רשום (נטו)	שטח אקו' יחסית לקומה 3	ירידת ערך נפח תנועה	ירידת ערך פרטיות ונוף	ירידת ערך זרימת אויר	גורמים משביחים	אומדן ירידת ערך נטו אקו'	באחוזים	(2) בש"ח לפי ממוצע 11,000 ₪ /מ"ר אקו' רשום
2	1	88.36	84.83	-1.5%		- 0.5%	+0.5%	1.27	1.5%	13,997
3	1	89.43	85.85	- 1.5%	- 2%	- 0.5%	+ 2%	1.717	2%	18,887
5	2	88.36	86.6	-1.5%		- 0.5%	+ 0.5%	1.3	1.5%	14,300
7	3	86.64	86.64	-1.5%	- 3%	- 0.5%	+ 2%	2.6	3%	28,600
8	3	88.36	88.36	-1.5%		- 0.5%	+ 0.5%	1.33	1.5%	14,630
9	3	89.43	89.43	-1.5%	- 1.5%	- 0.5%	+ 1.5%	1.788	2%	19,668
10	4	86.64	88.37	-1.5%	- 3%	- 0.5%	+ 2%	2.65	3%	29,150
12	4,5	(1) 112 מ"ר + גג בשטח כ- 67 מ"ר נטו	93 מ"ר אקו' בק. 4	-1.5%	- 2%	-0.5%	+ 2%	5.06	3.8%	55,660 ₪
			+40 מ"ר אקו' ק.5	-1.5%	- 8%	- 0.5%	+ 2%			

---

1. לא כולל שטח בנוי ללא היתר
2. ראה ממוצע מחירי דירות בסביבה בסעיף 14 שלהלן .

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

(1+2)

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

ב.1 מחיר דירות :

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

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

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

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

חלקה	תאריך	שנת בניה	קומה	שווי למ"ר מבונה מתואם לשנת בניה אחידה 1970
235	30.7.06	1960	3/3	11753
633	6.11.06	1960	1/3	13891
694	24.12.06	1970	3/3	8830
592	28.3.07	1959	ק/3	14084
193	29.3.07	1970	2/2	9335
186	28.3.07	1948	1/3	10310
301	1.3.07	1980	ק/2	11416
611	25.4.07	1962	1/3	14285
529	29.4.07	1954	1/3	14177
611	8.5.07	1960	1/3	13750
617	13.4.07	1961	1/3	13380
185	2.7.07	1960	1/4	11000
235	5.8.07	1950	3/3	14372
617	30.8.07	1960	2	13607
186	12.9.07	1950	2/3	11954
625	1.11.07	1960	3/3	12270
479	22.11.07	1958	2/2	11573
720	9.12.07	1970	4/5	7904
90	18.12.07	1960	1/4	14003
259	31.12.06	1960	ק	11925
122	17.12.06	1960	ק/3	9228
685	30.1.07	1970	1	7999
256	28.2.07	1982	2/3	11467
478	24.5.07	1965	1/3	13968
42	22.11.07	1970	1/6	13070
491	11.6.06	1960	1/2	8250
493	4.6.06	1950	2/3	10082
544	11.6.06	1967	11/12	12561
604	26.6.06	1964	1/4	8527
604	10.8.06	1958	1/4	11340
259	28.9.06	1956	1/3	13014
378	28.9.06	1977	2/4	11179
608	24.10.06	1980	2/3	8851
87	14.11.06	1990	2/4	8420
613	16.11.06	1960	1/4	8892
228	19.11.06	1951	ק/3	10680
461	7.12.06	1950	3/3	8600
570	10.12.06	1970	1/2	12700
158	24.12.06	1960	4/4	13109
689	25.12.06	1970	1/4	11191
603	29.12.06	1960	3/4	12119
606	31.12.06	1974	3/4	11154

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907

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

Email – atefalem@012.net.il

330	22.1.07	1950	2/3	13810
747	14.2.07	1977	1/3	8551
695	14.3.07	1974	ק/6	9139
571	19.2.07	1957	2/3	9973
153	21.2.07	1962	1/3	12842
241	20.2.07	1956	1/4	10944
491	19.3.07	1950	2/2	14845
227	18.3.07	1960	3/3	8681
326	21.3.07	1980	2/3	8278
139	11.4.07	1960	3/3	9157
319	29.4.07	1970	ק/3	12250
571	11.4.07	1950	ק/4	14547
619	4.5.07	1960	2/4	12525
198	25.4.07	2001	2/7	14907
470	6.5.07	1970	3/3	9740
326	22.6.07	1960	1/2	13571
98	1.7.07	1970	1/3	10831
571	5.7.07	1960	2/3	10694
491	22.8.07	1955	1/3	13248
158	2.8.07	1960	4/4	14456
152	4.9.07	1950	3/3	13304
401	23.10.07	1979	3/4	9431
732	1.11.07	1980	2/7	9285
470	18.10.07	1970	1/4	9617
619	29.10.07	1961	3/3	12161
625	1.11.07	1960	3/3	12270
153	6.11.07	1963	4/ ק	8812
326	15.11.07	1955	2/2	14649
461	21.11.07	1975	3/ ק	10220
747	21.11.07	1974	2/3	9889
689	22.11.07	1974	3/4	8698
272	5.12.07	1955	2/3	14507
683	12.12.07	1970	3/4	12460
631	5.11.07	1960	3/3	11916
98	23.11.07	1960	1/3	10226
571	17.12.07	1957	3/3	9685
359	30.11.07	1950	2/4	9360
608	24.8.06	1950	3/3	12210
318	12.7.06	1960	2/2	10568
135	20.9.06	1930	2/3	13647
100	29.6.06	1947	2/3	13767
98	19.11.06	1960	3/4	9368
140	21.11.06	1960	3/4	10091
653	26.10.06	1967	1/3	11499
738	5.11.06	1973	1	13705

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

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

---

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

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

3. מסקנה :

על פי מחירי דירות גובלות עד למרחק כ- 100 מ', מחיר למ"ר בנוי רשום אקו' בממוצע = 11,047 ₪ .

על פי מחירי דירות מרוחקות יותר מ- 200 מ' וכמעט לא מושפעות מהתכנית הנדונה , מחיר למ"ר מבונה רשום אקו' בממוצע = 11,329 ₪ .

הפרש ממוצע = 282 ₪ / בנוי .

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

תת חלקה	אומדן ירידת ערך בש"ח	מקדם ירידת ערך יחסית למיקום הדירה	אומדן ירידת הערך ₪
2	23,922	0.6	14,353
3	24,210	0.7	16,947
5	24,421	0.6	14,653
7	24,432	1.2	29,318
8	24,917	0.6	14,950
9	25,219	0.7	17,653
10	24,920	1.2	29,904
11	37,506	1.5	56,259

ג. מסקנה סופית :

לדעתי ,יש להתבסס על חישוב ירידת ערך מפורט מאשר מחירים ממוצעים.
ולכן , ירידת הערך מתבטאת באחוזים בודדים לפי התחשיב המצוין בסעיף 14 א' לעיל .

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

15. השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ירידת ערך בדירות הנדונות כתוצאה מאישור תכנית רג/ 1113 נכון לתאריך קובע 25/06/2006 נאמד על ידי כדלקמן:

תת חלקה	אומדן ירידת ערך סופי	אומדן באחוזים
2	13,997 ₪	כ – 1.5%
3	18,887 ₪	כ – 2%
5	14,300 ₪	כ – 1.5%
7	28,600 ₪	כ – 3%
8	14,630 ₪	כ – 3%
9	19,668 ₪	כ – 2%
10	29,150 ₪	כ - 3%
12	55,660 ₪	כ - 3.8%

חל הצמדה וריבית כחוק .

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

16. התייחסות לסעיף 200 :

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

אני מוצא לנכון להשאיר החלטה זו לשיקול דעת ועדת הערר עצמה הן בגלל גובה ירידת הערך הקטן יחסית (כ- 3.8% -1.5%) והן בגלל שמדובר על פרויקט שתועלתו בעיקר לבעלי הנכס "הפוגע" .

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

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

ולראיה באתי על החתום

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

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