תאריך : 11.08.2022
מס' בקשה : 2992-2021
ערר מס' : תא/92001/0220
מספרנו : 8310

לכבוד

ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב

העוררים : גב' אירלין פרימור
באמצעות ב"כ עו"ד אפרת רנד ו/או ברית שדלצקי, דוא"ל: efrat@firon.co.il
ובאמצעות מר אריה קמיל שמאי מקרקעין, דוא"ל: arie@ktap.co.il
ובאמצעות גב' מגי נוימן שמאית מקרקעין, דוא"ל: maggi@ktap.co.il

המשיבה : 1) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו,
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות ב"כ עו"ד אירית יומטוב ו/או הראל וינטרוב
דוא"ל: iyomtov@skzlaw.co.il
ובאמצעות מר אדוארד גרשטיין ורונן שחר שמאי מקרקעין
דוא"ל: v_g@zahav.net.il

2) נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ
באמצעות ב"כ עו"ד ד"ר גדי רובין ו/או עדי שטיין
דוא"ל: gadi@zinger-law.co.il
באמצעות מר יוגב מנחם ועו"ד דורון חבקין, שמאי מקרקעין
דוא"ל: yogev@havkin.org.il

חוות דעת בכתב

תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

גוש : 6111, חלקות : 609–608, תת חלקה 10 [בשלמות][1]

פינת הרחובות ארלוזורוב 170, ויצמן 20,22 ובארי 33,

שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי, תל אביב–יפו

[1] יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים כלל לזיהוי הנכס לרבות נסח טאבו ומסמכי תיק בית משותף והנ"ל בהתאם לעמדות הצדדים והחלטת ועדת הערר. כעולה משומות הצדדים לא אותר תשריט בית משותף בתיק הבית המשותף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי מס' 2992-2021 מיום 05.01.2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 לנכס הנדון, לפי בקשת כבוד יו"ר ועדת הערר עו"ד סילביה רביד ע"פ הוראת סע' 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
בהתאם להחלטה מיום 21.12.2021, בערר תא/92001/0220, נתבקשתי לחוות דעתי בשאלת הפגיעה במקרקעין מושא הערר בגין אישור תכנית תתל/70/א', וזאת בשים לב לפירוט החלטה האמורה.

2. מטרת חוות הדעת

מתן חוות דעת בכתב לוועדת הערר במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ירידת הערך אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
הגורם הפוגע: תוכנית תתל/70/א'.
מועד קובע לפגיעה: מועד פרסום התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ 7546), 18.07.2017 (לחילופין 28.11.2017).

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 06.03.2022, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 25.02.2022 ע"י החת"מ.
נערך ביקור בנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	פינת הרחובות ארלוזורוב 170, ויצמן 20,22 ובארי 33, שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי, תל אביב-יפו.
גוש	:	6111.
חלקות	:	608. 609.
שטח חלקה רשום[2]	:	989 מ"ר 987 מ"ר.
תת חלקה	:	10.
שטח תת"ח רשום[3]	:	58.87 מ"ר.
זכויות רשומות[4]	:	בעלות פרטית. בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	חנות בחלק הצפוני של קומת הקרקע המסחרית של בניין מגורים הבנוי בבניה רוויה ותיקה בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

[2] בהתאם למידע העולה מאתר GOVMAP. יודגש כי לא הועבר לידי נסח רישום מקרקעין.
[3] בהתאם למידע העולה משומות הצדדים. יודגש כי לא הועבר לידי נסח רישום מקרקעין.
[4] בהתאם למידע העולה משומות הצדדים. יודגש כי לא הועבר לידי נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יודגש כי לא ניתן לבצע זיהוי הנכס לאור אי-הימצאות תשריט בית משותף (כפי שעולה משומות הצדדים).

6. עיקרי המסמכים

6.1 החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב מיום 21.12.2021.
6.2 שומה מטעם העוררת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אריה קמיל מיום 27.05.2019.
6.3 שומה מטעם המשיבה 1, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר מיום 22.10.2019.
6.4 שומה מטעם המשיבה 2, נערכה על ידי שמאי מקרקעין עו"ד דורון חבקין ומר יוגב מנחם מיום 02.09.2019.
6.5 מכתב תגובת שמאי העוררת לשומות המשיבה מיום 16.01.2020.
6.6 מכתב תגובת שמאי המשיבה 1 מיום 13.01.2021 לטענות שמאי העוררת.
6.7 מסמך מתן דגשים של השמאים מטעם המשיבה 2 לנושאים שבמחלוקת, מיום 27.02.2022 לרבות נספחים.
6.8 מסמך טיעונים בכתב מטעם העוררת מיום 09.05.2022 לרבות נספחים.
6.9 מסמך השלמת טיעון בכתב מטעם המשיבה 1, ללא תאריך.
6.10 מסמך השלמת טיעון בכתב מטעם המשיבה 2, מיום 14.07.2022.
6.11 מסמך תגובה מטעם העוררת מיום 21.07.2022.
6.12 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.13 העתק היתרי בניה שהופקו במקרקעין.
6.14 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית.

סעיף 119 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 ".*

המועד הקובע לאומדן שווי המצב החדש, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית תתל/70/א'	מועד פרסום ברשומות[5]	18.07.2017

[5] י.פ 7546.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי בפינת הרחובות ארלוזורוב 170, ויצמן 20,22 ובארי 33, שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי, תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

הצפון החדש הוא כינוי לחלקה של העיר תל אביב-יפו, המשתרע בין רחוב אבן גבירול ממערב, לכביש מס' 2 (דרך נמיר) ממזרח, ובין נחל הירקון מצפון לשדרות שאול המלך מדרום.

בתחום הצפון החדש ממוקמות 3 שכונות מצפון לדרום: הצפון החדש – החלק הצפוני, הצפון החדש – סביבות כיכר המדינה, הצפון החדש – החלק הדרומי (אזור המקרקעין נשוא ההחלטה).

ניכר כי הבנייה באזור זה החלה מ- 1948 ונמשכה באופן אינטנסיבי עד שנות ה-80.

גבולות השכונה

מצפון - שכונת הצפון החדש – סביבות כיכר המדינה.

ממזרח - כביש מס' 2 דרך נמיר ומעברו שכונת צמרות איילון ונתיבי איילון.

מדרום - שד' שאול המלך ומעברן שכונת גני שרונה.

ממערב - רחוב אבן גבירול ומעברו שכונות הצפון הישן.

תיאור סביבת הנכס

הנכס ממוקם בחלק המרכזי-צפוני ביותר של שכונת הצפון החדש - החלק הדרומי בתחום רובע 4 בעיר.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני שיכון בני 3-4 קומות, חלקם כוללים שימושי מסחר, זאת לצד מס' מבני מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס קיימים מוסדות ציבור כגון בית החולים איכילוב, התיאטרון הקאמרי, בית המשפט השלום, מוזיאון תל אביב, מתחם הקריה ועוד.

דרך נמיר/כביש מס' 2 (כביש החוף) מהווה ציר תנועה ראשי, דו-סטרי לתנועת כלי רכב.

מוצאו של הציר בעיר חיפה מצפון וסיומו בדרום בחיבור כביש מס' 1 ו- 20 בסמוך למחלף קיבוץ גלויות.

רחוב ארלוזורוב הינו ציר תנועה ראשי בשכונה, דו-סטרי לתנועה.

מוצאו של הרחוב מדרך נמיר ממזרח וסיומו במערב ברחוב הירקון בסמוך לכיכר אתרים.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המזרחי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו.

רחוב ויצמן הינו ציר תנועה ראשי בשכונה, דו-סטרי לתנועה.

מוצאו של הרחוב מבני דן בצפון סיומו בדרום בשד' שאול המלך.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק הדרומי של הרחוב ובפאה המזרחית שלו.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס

מהרחובות הסמוכים מצפון, מערב ודרום.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6111.	
חלקות	:	608.	609.
שטח חלקה רשום[6]	:	989 מ"ר.	987 מ"ר.
צורת החלקה	:	רגולרית דמוית טרפז ומידותיה:	רגולרית דמוית טרפז ומידותיה:
		אורך חזית דרומית כ- 27 מ'.	אורך חזית צפונית כ- 26 מ'.
		אורך חזית מערבית כ- 37 מ'.	אורך חזית מערבית כ- 40 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.	
בינוי	:	על החלקות בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.	

8.3 תיאור הבינוי

הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מהווה את תת חלקה מס' 10 המהווה לפי שומות הצדדים חנות בחלק הצפון-מערבי של קומת הקרקע בשטח רשום של 58.87 מ"ר.

יודגש כי שמאי הצדדים מציינים כי לא אותר תשריט הבית המשותף ועל כן קיים קושי לזיהוי משפטי של הנכס.

על כן, אין בחוות דעת זו כל התייחסות לסוגיות משפטיות אלו וחוות הדעת נערכה בהתבסס על הסכמות הצדדים והחלטת ועדת הערר.

סוג בניה

המבנה הקיים בחלקה בנוי בבניה קונבנציונאלית, משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילו הכרונולוגי.

[6] בהתאם למידע העולה מאתר GOVMAP. יודגש כי לא הועבר לידי נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצ"א של החלקות מאתר ה– GIS של עיריית תל אביב–יפו



תמונת חזית החלקה [מכיוון צפון]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

לא הועברו לידי נסח רישום מקרקעין.

בהתאם למידע העולה מנסח רישום מקרקעין **בשומות הצדדים**[7], מיום 31.05.2018, המהווים העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6111.
חלקה	:	608-609.
שטח חלקות	:	1,976 מ"ר.
תת חלקה	:	10.
שטח רשום	:	58.87 מ"ר.
הצמדות	:	אין הצמדות.
קומה	:	קרקע.
רכוש המשותף	:	14/843 חלקים ברכוש המשותף.
בעלויות	:	פרימור אירלין בשלמות.
הערות	:	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה - י.פ. מס' 7629 מיום 28/11/2017.

9.2 מסמכי תיק בית משותף

לא הועברו לידי מסמכי תיק בית משותף.

בהתאם למידע העולה בשומות הצדדים, ניכר כי לא מצוי בתיק הבית המשותף, תשריט בית משותף, ועל כן לא ניתן לזהות את הנכס נשוא ההחלטה.

כמו כן כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר ומפורט בשומות הצדדים, ניכר כי בהתאם לתקנון הבית המשותף, זכויות הבניה הוצמדו לתת חלקה אחרת ולנכס אין כל חלק בזכויות הבניה.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים והנ"ל בהתאם לאמור בשומות הצדדים והחלטת ועדת הערר.

חוות דעת זו הינה ביחס להנחיות המשפטיות כפי שכתבו בהחלטת ועדת הערר.

חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בחוות דעת זו הינו בהתאם להגדרת העוררים והמשיבה בחוות דעתם ובהתאם להחלטת ועדת ערר, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהעורר חולק על כך עומדת בפניו האפשרות לציין זאת בפני ועדת הערר.

נתבקשתי לאומדן גובה ירידת הערך בלבד ולא לשאלות המשפטיות בכל עניין.

למען הסר ספק, אין באמור בחוות דעת זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

[7] שומת עו"ד דורות חבקין ומר יוגב מנחם, מס' 16-819 מיום 02.09.2019.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית 441 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 466 מיום 08.03.1956.
מעיון בתשריט התכנית, ניכר כי מסומנת הרחבת רח' ארלוזורוב בסמוך לנכס, עד לרוחב של 29 מ'.
קווי הבניין המסומנים לרח' ארלוזורוב וויצמן הינם - 6 מ'.

תכנית 481 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 503 מיום 25.10.1956.
מעיון בתשריט התכנית ניכר כי אזור הנכס מסומן כחלק ממגרש/חלקה 312 בייעוד של אזור מגורים 3 עם חזית מסחרית לרח' ויצמן.
תכליות מותרות בחזית מסחרית הינם: בנק, מסעדה, בית מרקחת, חנות מכולת ומעדנים, חנות ירקות ופירות, חנות בשר ודגים, מספרה, חנות תוצרת חלב, מכשירי כתיבה ספרים ועיתונים.
לא יורשה שימוש מגורים בקומת החנויות.
מספר יחידות הדיור לדונם נטו לא יעלה על 16.
קווי הבניין המסומנים לרח' ארלוזורוב וויצמן הינם - 6 מ'.

תכנית 504 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 599 מיום 15.05.1958.
ניכר כי התכנית מסמנת את החלקות כמגרשים מס' 2-1, ששטחם סה"כ 1,978 מ"ר, בייעוד אזור מגורים 3 עם חזית מסחרית לרח' ויצמן.
קווי בניה, אחוזי הבנייה וגובה הבניינים יהיו בהתאם לתב"ע מפורטת "G" תל-אביב על תיקוניה.
מספר יחידות הדיור לדונם נטו לא יעלה על 16.
קווי הבניין המסומנים לרח' ארלוזורוב וויצמן הינם - 6 מ'.

תכנית "G" פורסמה למתן תוקף בי.פ 1097 מיום 11.06.1964.
בין מטרות התכנית להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות, לבטל דרכים קיימות או מאושרות, לייעד שטחים לאזורי שימוש מסוימים, לייעד קרקעות לצרכי ציבור וכו'.

- יעוד - אזור מגורים 3 עם חזית מסחרית לרח' ויצמן.
- תכליות - בתי מגורים, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה גר האדם שעוסק באותו מקצוע או באותה אומנות (פרט לסטודיו לקולנוע), בתי חולים (פרט לבתי חולים למחלות מדבקות ומחלות רוח ובתי יולדות), בניינים ציבוריים בהסכמת הועדה המחוזית, בניינים להתקהלות ציבורית, גראג'ים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות, מגרשי חניה, תחנות דלק בהסכמת הועדה המחוזית, משרדים ועוד.
  בחזית מסחרית מותרות חנויות מסוגים שונים (ירקות, חלב, פירות, לחם, בשר ועוד).
- מגרש מינ' - שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.
- היקף בינוי - 30% מקסימלי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בקומת העמודים ניתן לבנות בהיקף של עד 65% משטח קומה רגילה.
נספח בשטח של עד 12 מ"ר (מבנה בנוסף למבנה הקיים המשמש לחדר כביסה, מחסן, מוסך).

קומות - 3 קומות מעל קומת עמודים.
קו בניין - חזיתי – 6 מ' לרחובות ויצמן וארלוזורוב, צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
מס' בניינים - אסור להקים יותר מאשר בית אחד על כל מגרש (לא כולל נספח).
מרפסות - לא תוקם כל גזוזטרא ומרפסת אלא בתנאים הבאים:
לא תבלוט גזוזטרא ומרפסת בקומה ראשונה של בניין שקו הבניה שלו לרחוב הוא אפס.
לא תבלוט גזוזטרא ומרפסת בקומה ראשונה יותר מ- 1/3 המרחק בין קו הבניה לבין קו הרחוב, ובקומות העליונות לא תבלוט כל גזוזטרא מעבר לקו הבניה יותר מ- 1 מ' לצד החזית.
לא תבלוט כל גזוזטרא במרווח האחורי של בית בקומה הראשונה יותר מ- 1/3 המרחק בין הבית לבין הגבול האחורי ובקומות העליונות לא תבלוט כל גזוזטרא יותר מ- 1 מ' לצד האחורי של המגרש.
לא תבלוט כל גזוזטרא במרווחים הצדדים של בית בקומה הראשונה יותר מ - 1/2 המרחק שבין הבית ובין הגבול הצדדי ובקומות העליונות יותר מ- 1/10 המרחק שבין הבית והגבול הצדדי של המגרש.

<u>סעיף 36 - גדרות, משוכות עצים:</u>

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים, ולקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם, את נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המבט.

כ"כ רשאית הועדה המקומית לצוות במקומות שבהם מותרות חנויות להקים גדרות ושערים לאורך קו הבניה בחזית ולפנות את השטח שבין קו הבנייה וקו הדרך מכל מבנה, ולרצפו במפלס המדרכה או להתקינו חלקית בשטח נטיעות כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית.

כל בעל, שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים תוך התקופה שנקבעה באותו צו – אותו גדר או קיר או יסלק אותו מפגע ובדרך כלל ימלא אחרי הוראות הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הוראות אותו צו תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית הוועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו כזה ולגבות את הוצאותיה מאותו בעל.

<u>תכנית</u> <u>567</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1161 מיום 25.02.1965.
מטרת התכנית היא לקבוע אתרים מסחריים כמסומן בתשריט ולתקן בהתאם את תב"ע "G".
השטח הבנוי בקומת החנויות של כל שלושת החזיתות המסחריות לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי של קומה רגילה.
גובה החנויות בכל האזורים לא יעלה על 3 מ' ולא יהיה פחות מ- 2.7 מ'.
רוחב חנויות לא יהיה פחות מ- 4 מ'.
שטח חנויות לצרכי מזון לא יהיה פחות מ- 24 מ"ר.
בקומת הקרקע בכל שלושת החזיתות המסחריות תסודר בחזית קולונדה ברוחב של 4 מ' לפחות.
לא תורשה הקמת דירות בקומת החנויות.
התכנית מפרטת רשימת שימושים מותרים הכולל בין היתר מכולת, פירות וירקות, דגים, בשר, לחם ועוגות, קפה, בתי מרקחת, מזנונים ועוד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/1680 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.
מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית מ' פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 21.06.1982.
מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

תוספת לאחוזי בניה:

בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבנייה המותרים.

סמכות הוועדה שלא להתיר ניצול התוספת של אחוזי הבניה:

למרות האמור לעיל, לא תתיר הוועדה בניה במסגרת התוספת לשטחי הבניה, אם הדבר יגרום:

- לבנייה מעבר לקו הבניין.
- להגדלת הצפיפות.
- לפגיעה בתנאי תברואה, אוורור או האור בדירה או בבניין בהם מבקשים לבצע את הבניה או בבניין סמוך.
- לפגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין.

ביטול אחוזי בניה למרפסות:

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

תוספת קומה:

הוועדה המקומית לא תמנע הקמת קומה נוספת מעל מס' הקומות המותר להקים בכפוף לתנאים בסעיף 14.

נספח התכנית:

עפ"י נספח התכנית, באזור מגורים 3 בתחום תכנית "G", צפון מרח' קרליבך, היקף הבינוי הינו:

בקומה	-	37% כולל מרפסות.
סה"כ היקף בינוי	-	148%.
מקדם צפיפות[8]	-	63.
מס' קומות מרבי	-	5 קומות מעל קומת עמודים (כולל קומה נוספת לפי סעיף 14).
קווי בניין	-	לרחוב – כפי שנקבע בתכנית החלה, צדדי – 3.6 מ', אחורי – 6.2 מ'.

צפיפות:

צפיפות בכל מגרש תהיה לפי התכנית החלה עליו.
הועדה רשאית להתיר, ללא תוספת אחוזי בניה, הקמת יח"ד אחת נוספת למס' יח"ד שניתן להקים על פי מקדם הצפיפות אם נתקיים אחד התנאים:

[8] שטח מינימלי של קרקע מתוך המגרש הדרוש להקמת יח"ד אחת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1. אם הועדה תשוכנע כי הדבר דרוש לשם תכנונו הטוב של הבניין וקבלת מס' שווה של יח"ד בכל אחת מקומות הבניין.
2. אם חלוקת שטח המגרש במקדם הצפיפות שחל באותו האזור, מותירה יתרה העולה על מחצית אותו מקדם צפיפות.

במקרה שחלק מבניין מגורים יועד לשימוש לצרכי עסקים, יחשבו כל 80 מ"ר מהשטח המיועד לעסקים כיח"ד אחת.

ביטול הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין:

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניה, לא תהייה עוד בת תוקף.

שטחים לצורך חישוב זכויות בניה:

לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחם של:

1. שטח חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר בכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים וכל שטח חדר המדרגות מעל קומה רביעית.
2. שטחו של מגדל חדר המדרגות הבולט בגג.
3. בקומת עמודים שטחו של מוסך או מקומות חניה, חדר הסקה, חדר מכונות, ועוד.

סגירת מרפסות - בבניינים קיימים:

סגירת מרפסות בבניין מגורים קיים, בחזית לצד הדרך, תותר בכפוף לתנאים כפי שמפורט בתכנית בסעיף 22.

תחילת הוראות התכנית:

הוראות תכנית זו לא יחולו לגבי בניין אשר הקמתו אושרה או תאושר עפ"י תכנית מיוחדת לאותו הבניין, או לגבי אזור שאושר או יאושר עפ"י תכנית בינוי או תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית חלה בתחום מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

הקמת מרתפים:

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין לפי תכנית זו.

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.

קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין לחניה בלבד.

היקף בינוי:

בבתי דירות שטח מרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

בבניין מגורים עם חזית מסחרית לפי גודל הקומה המסחרית והחזית.

שטחי קומת המרתף שנועדו לשימושים להלן, לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי בניה.

קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה מעליהם.

גובה מרתף 2.2 מ' נטו.

במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה גובה הקומה יהיה 2.4 מ' נטו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

השימושים המותרים בבניין מגורים עם חזית מסחרית:
חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות.
המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה, בתנאי ששטח המרתף יוצמד למסחר ושטחם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.

תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.
מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680.
חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:
חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.
בין עיקרי ההוראות לחדר היציאה לגג:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה.
2. חדר היציאה ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום מקרקעין או בהסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין.
3. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות).
   שטח זה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.
4. גובה חדרה יציאה 2.5 מ'.
5. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה.
   חדרי היציאה לגג יבנו בנסיגה מהמעקות החיצוניים של הבניין.

לא תותר בניית חדר היציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת ובתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.
בגגות שטוחים, השטח הבנוי לא יעלה על 50% משטח הגג.
תותר בניית פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בכפוף למס' תנאים ביניהם שהפרגולה תהיה מקונסטרוקציה קלה ושלא תעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג וללא כיסוי על הפרגולה וללא קירות.

תכנית תא/מק/2710 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03.07.1997.
תכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה, על מנת לשפר את תנאי המחייה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תמ"א/23/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4687 מיום 15.10.1998.
מעיון בתשריט התכנית ניכר כי ברחוב ארלוזורוב מתוכנן תוואי רכבת עירונית תת קרקעית.
בסעיף 7 בתקנון נקבע כי רוחב הרצועה לתכנון יהיה כדלהלן:

- במפלס הקרקע ומעל מפלס הקרקע – 30 מ', אשר יקבע לפי מידות של 15 מ' לכל צד מציר הרצועה לתכנון.
- מתחת מפלס הקרקע – 40 מ', אשר יקבע לפי מידות של 20 מ' לכל צד מציר הרצועה לתכנון.
- כל עוד לא נקבעה רצועת המסילה בתכנית מתאר מחוזית לא תאושר ברצועה לתכנון כל תכנית ולא יינתן כל היתר.
- משתאושר תכנית בה נקבעה רצועת המסילה, יתבטלו הגבלות סעיף זה.

בסעיף 9 בתקנון נקבע ביחס לקווי הבניין, כדלהלן:

- בשטח שבין גבול רצועת המסילה לבין קו הבניין, לא תותר כל בניה פרט ל:

מבנים ומתקנים הנכללים ברשימת התכליות המותרות בתחום רצועת המסילה, תחנה ראשית ותחנה משנית לפי סעיפים 8א' ו- 11א' וכן מערכות ומתקני תשתית כגון: חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, גז וכו'.

<u>תכנית תא/ע'/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18.03.2003.
התכנית חלה בתחום מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו למעט על מגרשים עליהם בניינים לשימור.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים כאמור להלן ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים – ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
<u>מס' קומת מרתף:</u>
תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים פרט לצמודי קרקע.
בנוסף על שתי קומות המרתף תותר בנית 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הועדה המקומית כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין ואין בהם להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף.
קומות אלו יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
<u>חישוב שטחי הבניה:</u>
שטחים נלווים ושטחי שירות כללים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים על פי התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להן שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית.
<u>קו בניין:</u>
בבניה שאינה צמודת קרקע תותר בניית קומות המרתף על גבולות המגרש (קו בניין "0").
<u>גובה קומת המרתף:</u>
גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ- 4 מ'.
גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכליות במרתף:
בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים עיקריים מתוך השטחים המותרים בתכנית הראשית וכן שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים[9].
בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כללים ומחסנים דירתיים.
לא יותרו מגורים בקומות מרתף.
כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מס' יח"ד בבניין.

תכנית תמ"א/23/א'/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6121 מיום 12.08.2010.
בין מטרות התכנית:
1. פריסת רשת קווי מתע"ן במטרופולין תל אביב בהתאמה לשימושי קרקע קיימים ומתוכננים.
2. שיפור הקישוריות.
3. שיפור השירות לנוסע.
4. הפחתת עומס התנועה במטרופולין.

כל זאת, באמצעות:
א. קביעת רצועות נוספות לתכנון קווי מתע"ן לאלה שנקבעו בתמ"א 23/א' וביטול חלק מהרצועות לתכנון שאושרו בתמ"א 23/א'.
ב. קביעת הנחיות לתכנונם ולהקמתם של קווי מתע"ן המסומנים בתכנית זו.
ג. קביעת הנחיות לתכנון ולהקמת תחנות למתע"ן.
ד. קביעת הנחיות לתכנון ולהקמת אזורי תחזוקה ותפעול (דיפו).

תשריט התכנית:
מעיון בתשריט ניכר כי ברחוב ארלוזורוב מסומנת רצועה לתכנון קווי מתע"ן הקו הסגול.

בהתאם לסעיף 8 העוסק בהוראות לרצועות לתכנון קווי מתע"ן, נקבעו ההוראות כדלהלן:

סעיף 8.2 רוחב רצועת התכנון:
א. רוחב הרצועה בשטח המיועד לפיתוח, במקום בו מוצעת הרצועה לתכנון בתחום שטרם נקבעה בו דרך, לא יפחת מ- 35 מטרים.
ב. במקום בו קבועה הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך, שרוחבה 30 מטרים או יותר, יהיה רוחב הרצועה לתכנון כרוחב זכות הדרך.
ג. במקום בו קבועה הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך שרוחבה קטן מ- 30 מטרים, רוחב הרצועה לתכנון יהיה כרוחב זכות הדרך בצירוף המרחקים בין קווי הבניין, לכל מפלס, שנקבעו בתכניות המאושרות הגובלות בשני צידי הדרך המאושרת עד כדי רוחב מרבי של 30 מטרים ובתחום זה יחולו גם הוראות סעיף 13.2 ו- 13.3 לתקנון התכנית.

[9] כולל בין היתר חדרי שירותים, מחסן, תחזוקה וכד', מחסנים דירתיים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי, חדרי משחקים, שטחי שירות כהגדרתם בחוק למעט למטרות אחסנה, וכן חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים וכד'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ד. במקום בו הרצועה לתכנון מיועדת לקו מתע"ן בלבד, רוחבה יהיה 15 מטרים.

<u>סעיף 8.5 קובע:</u>

כל עוד לא אושרה רצועת מסילה בתכנית כאמור בסעיף 9, לא תאושר ברצועה לתכנון כל תכנית ולא יינתן כל היתר או הרשאה ולא תיסלל כל דרך למטרה אחרת.

לכשתאושר תכנית לרצועת מסילה יתבטלו ההגבלות על פי סעיף זה.

<u>סעיף 8.7 קובע:</u>

על אף האמור בסעיף 8.5 לעיל, רשאי מוסד תכנון, לאחר התייעצות עם משרד התחבורה, לאשר בתחום הרצועה לתכנון תכניות שאינן לביצוע קווי מתע"ן, אם אין בהן לשנות את קווי הבניין המאושרים בתכנית קודמת לכיוון תוואי הרצועה, ואין בהן כדי לשנות את השימושים בתחום קווי הבניין לכיוון תוואי הרצועה, ולאחר ששוכנע כי:

א. לא תיפגע בכך האפשרות לאשר רצועת מסילה, ולבצע ולתפעל קווי מתע"ן, בתחום הרצועה לתכנון לרבות בתחום קווי הבניין.

ב. לא תיפגע מטרת התכנית בדבר מתן עדיפות לתחבורה הציבורית.

<u>סעיף 9 - רצועת המסילה בתחום רצועת התכנון:</u>

א. ניתן יהיה ליעד בתחום הרצועה לתכנון, רצועת מסילה עבור רכבת קלה, בתכנית מתאר מחוזית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

ב. ניתן יהיה לייעד רצועת מסילה בתכנית דרך ובלבד שהתכנית תכלול את כל רצועת המסילה שבתחום המחוז.

<u>סעיף 13 - קווי בניין של דרכים בהם עוברת רצועה לתכנון:</u>

1. במקום שבו הרצועה לתכנון עוברת בשטח שיועד לדרך, על פי תכנית מאושרת, יהיו קווי הבניין של הדרך כפי שנקבעו בתכניות בנות תוקף קודם אישורה של תכנית זו.

2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף הקודם, במקום שבו נקבעה הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך שרוחבה אינו עולה על 30 מ', לא תותר הקלה בקווי הבניין של אותה הדרך הגובלים עם הרצועה לתכנון, ויראו בכך סטייה ניכרת מתכנית.

3. הוראות סעיף 2 לעיל, לא תחול במקרים הבאים:

א. אם אושרה הקלה לבניין, טרם אישורה של תכנית זו ומבוקשת ביחס אליו הקלה שאינה משנה את מידת החריגה שלו מקו הבניין הפונה אל הרצועה לתכנון.

ב. אם הוקם בניין על פי היתר, טרם שנקבעו קווי בניין של אותה הדרך בתכניות שקדמו לתכנית זו, ומבוקשת ביחס אליו תוספת בניה שאינה משנה את מידת החריגה שלו מקו הבניין הפונה אל הרצועה לתכנון.

4. אין בהוראת סעיף 3 כדי לחייב מוסד תכנון לתת אישור הקלה כאמור.

5. לאחר אישור רצועת מסילה בתכנית כאמור בסעיף 9, לא תותר כל בניה בשטח שבין גבול רצועת המסילה לבין קו הבניין פרט לתכליות והשימושים המנויים בסעיף 10 בתקנון, לרבות במפלס שמתחת לקרקע, אלא באישור הועדה המחוזית, ולאחר התייעצות עם משרד התחבורה.

הוראת סעיף זה תבוטל לאחר ביצוע בפועל של קו רכבת קלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22.12.2016.
מדובר בתכנית מתאר כלל יישובית (כוללנית) על בסיסה לא ניתן להוציא היתרי בניה.

מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לערכית תכניות עתידיות.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית עולה כי אזור הנכס מסווג כאזור מגורים בבניה עירונית עם חזית מסחרית.
לפי נספח עיצוב עירוני בבנייה של עד 8 קומות.
בתחום מתחם תכנון מספר 401.

שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

1. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
2. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
3. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
4. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.
5. מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

קביעת שטחי בנייה מרביים:

שטחי הבנייה יקבעו בהתאם להלן לפי גודל מגרש:

מגרש בין 0.5-1.5 דונם - רח"ק בסיסי של 2.5 ורח"ק מרבי של 3.
מגרש מעל 1.5 דונם - רח"ק בסיסי של 2.5 ורח"ק מרבי של 4.

צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כמו כן, מעיון בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון (סעיף 5.4 בתכנית), עולה כדלהלן:

היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729/א' לתכנית זו:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3729/א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729/א'.
2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה.
3. עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה), לא תחשב תכנית תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

רחוב תכנון - ר-42 רחוב ארלוזורוב:

נקבע כי מס' קומות מרבי באזור תכנון זה על ציר ארלוזורוב הינו 10 קומות מרבי.

תכנית תמ"א/38 על תיקוניה

שמאי המשיבה 1 מפרט את הוראות תכנית זו על תיקוניה.

לצורך שמירת חוות דעת זו עניינית בנושאים השנויים במחלוקת לא מצאתי לנכון להרחיב ביחס להוראות התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית תתל/70/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 7546 מיום 18.07.2017.

מטרת התכנית:

התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, בתחומי הערים תל אביב – יפו, גבעתיים, רמת גן, קריית אונו וגבעת שמואל, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שטח לרצועת מתע"ן, במפלס הקרקע, שבו ניתן יהיה להקים, בין השאר, מסילה לרכבת קלה, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המתע"ן מעל ומתחת לקרקע.
2. הוראות לעניין הקמת תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים, הקמת תחנה לתחבורה ציבורית, להקמת גשרים, מנהרות ומעברים משוקעים להפרדה מפלסית בין רצועת המתע"ן לבין מעבר רכב, מעבר להולכי רגל, הוראות לשטחי התארגנות הדרושים בתקופת ההקמה.
3. הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה, הרשאות או מתן הודעה על עבודות להקמת המסילות, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול המתע"ן.
4. הוראות לשמירה על הסביבה, ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
5. הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התכנית.
6. יעוד קרקע לדרך או להרחבת דרכים וקביעת יעוד קרקע בתוכם לרצועת מתע"ן.
7. הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור לרבות הפקעה זמנית.
8. הוראות לעניין הריסת מבנים.

ייעודי קרקע ושימושים:

מעיון בתשריט התכנית, גיליון מס' 2, ניכר כי שטח בחלק הצפוני של חלקה 609 מסומן בייעוד דרך מוצעת.

הוראות לעניין ייעוד דרך מאושרת:

שימושים:

כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" על פי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה וכן השימושים הבאים:

- ב"רצועת מתע"ן" יותרו גם השימושים הבאים: מסילות ברזל לרכבת הקלה, תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם (תאנ"ה), מערכת הזנה חשמלית מעל ומתחת לקרקע, מתקני שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, מתקני וקווי תשתית ותקשורת, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף, גדרות הפרדה, חדרי מנוחה לנהגים, שבילי אופניים, חניית אופניים וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול המתע"ן.
- בתאנ"ה יותרו, בנוסף לשימושים המותרים עפ"י החוק, גם השימושים הבאים: רציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים, מתקנים הדרושים לנוחות ובטיחות הנוסעים, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, בטיחות וביטחון, מתקני חניה לאופניים וכל מתקן אחר הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים, ולרבות מעליות או דרגנועים בתאנ"ה הממוקם על גשר או בשיקוע.
- מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, מפגשי המסילה עם דרכים ומסילות במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"ן נוספים וכן מבני דרך נוספים.
- מתקנים ואמצעים לצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- מתקני תשתית כגון: חשמל, לרבות אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או משרתות אותה.
- שטחי התארגנות.

<u>הוראות לעניין ייעוד דרך מוצעת:</u>

<u>שימושים:</u>

בהתאמה לשימושים של דרך מאושרת.

בשטחים המסומנים בתשריט כ"דרך מוצעת" בהם מסומנים מבנים להריסה, מחוץ לרצועת המתע"ן, תבוצע הריסת המבנים ככל שיידרש.

<u>הוראות:</u>

בתום הריסת המבנים או בתום תקופת ההפקעה, לפי המוקדם, יבוטל יעוד הקרקע כ"דרך מוצעת" וייעודה יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו.

<u>הפקעות וזכויות מעבר:</u>

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הנדסיים, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.

הפקעה של שטחי התארגנות תהיה לתקופת ההקמה בלבד.

אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב הריסתן של מרפסות קיימות או למנוע את השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתשריט.

א. על שטח שאינו בבעלות ציבורית, אשר מיועד בתכנית זו להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת שאושרה לאחר מכן.

ב. **ייעוד שנקבע על פי תכנית זו, לשטח כאמור בסעיף קטן א', ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור.**

ג. על אף האמור בסעיף קטן א', לא יותר לבנות בשטח המיועד, על פי תכנית זו, לדרך או לרצועת מתע"ן לרבות רצועת מתע"ן תת קרקעית, ולא יינתן לגביו אישור לשימוש חורג, אף אם הייעוד על פי תכנית זו לא נכנס לתוקפו.

ד. על אף האמור לעיל, אושרה טרם כניסתו לתוקף של הייעוד על פי תכנית זו, תכנית לאיחוד וחלוקה המייעדת שטח הכלול בתכנית זו לאותו ייעוד לצרכי ציבור, הקבוע בתכנית זו, יראו את השטח כאמור כשטח שהוקצה למדינת ישראל או לרשות המקומית על פי התכנית לאיחוד וחלוקה לפי העניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – לאחר המצב החדש – לאינדיקציה בלבד

תכנית תא/3729/א' – רובע 4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7818 מיום 01.06.2018.

מטרות התכנית:

1. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו.
2. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
3. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסת וכו'), ס' (תוספת דירות גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
4. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

בין עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ולמיקומו של המגרש במבנה העירוני.
   זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר.
   זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
   - ברחובות שהוגדרו ראשיים – נמיר, ויצמן ועוד, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומות גג חלקית.

   ברח' ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרית).
2. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.
   סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
   בניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 01/01/1980:
   א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
   ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
3. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
4. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
5. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
6. ועוד.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט ניכר כי הייעוד שנקבע הינו לפי תכנית מאושרת וכן לרצועת מתע"ן ברחוב ארלוזורוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הוראות תוספת בנייה לבניינים חדשים:</u>

הגדרת "בניין חדש" הינה: בניין אשר אינו קיים ובלבד שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, והיתר הבנייה שלו אינו סותר את התוכנית המאושרת.

<u>זכויות הבניה:</u>

זכויות הבנייה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים:

א. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תוכנית זו.

ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת קרקע), פירים ועוד.

שטחים אלה אינם כוללים מרפסות ושטחי יציעים.

זכויות והוראות בניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 ועל פי סעיף 4.1.2.ב(7) בתכנית זו.

בהתאם לטבלה מס' 5 - זכויות והוראות בניה לבניינים חדשים:

היקף בינוי	שטחי הבנייה הכוללים המותרים (עיקרי ושירות), מעל מפלס הכניסה לבניין, מחושבים על ידי מכפלת התכסית במספר הקומות הטיפוסיות ותכסית קומות הקרקע והגג, התחומות בנסיגות על פי תוכנית זו.
שטח שירות מינימאליים	20% מסך השטחים הכוללים.
מס' קומות	ברחוב ויצמן 8+ ק. גג. רח' ארלוזורוב 7+ ק. גג.
שטח תת קרקעי	לפי תכנית ע'1.
מקדם צפיפות	מס' יח"ד מחושב מסך השטח הכולל המותר מעל הכניסה, מחולק במקדם 90. ברחובות יהודה המכבי, נמיר וארלוזורוב המקדם 65.
קווי בניין	קדמי - ע"פ תכנית מאושרות, צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.

<u>הוראות תוספת בנייה לבניינים קיימים:</u>

כל תוספת בנייה מכוח התוכנית, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

תוספת קומות על פי תכנית זו הינן בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

שטח קומות התוספת יהי לפי קונטור הגג הקיים כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם.

היקף בינוי:

ברחובות ראשיים: רחוב פנקס, נמיר, ז'בוטינסקי, וויצמן: תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

ברחוב ארלוזורוב: תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/מק/4658 – 507-0501155 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8195 מיום 18.04.2019.

מטרת התכנית:

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו, ככל הניתן, שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לחישוב זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבניה במגרשים כאמור יהיו כלל כפי הזכויות שהיו קיימות באותו המגרש, ערב אישורן של תכניות למתע"ן.
2. קביעת הוראות לעניין קווי בניין במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
3. קביעת הוראות לעניין תכסית הבניה המותרת במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
4. קביעת הוראות למתן היתרי בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
5. קביעת הוראות לחישוב זכויות בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן אשר קיימים בהם בניינים לשימור הכלולים בתכניות תקפות לשימור, שיאפשרו ככל הניתן שמירת הזכויות שהיו קיימות בהן ערב אישורן של התכניות למתע"ן.

זכויות בניה מאושרות:

במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
במקרים חריגים ומיוחדים בהם ראתה רשות הרישוי שמימוש שטחי הבניה כאמור להלן אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבניה יהיו קטנים יותר.

קווי בניין:

רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0.
בכל מקרה לא תותר בניה בקו בניין קדמי מכוח תכנית זו החורגת מהקו בו הייתה מותרת הבניה אלמלא תכנית זו.

תכסית:

במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים את הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין.
בכל מקרה לא תקבע מכוח תכנית זו תכסית בניה קטנה יותר מזו שהייתה מותרת במגרש אלמלא תכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית בהכנה תא/מק/4474 – 507-0507764</u> פורסמה לפי סעיפים 78-77 מיום 11.04.2018.
פרסום הודעה לפי סעיף 78-77 בדבר הכנת תכנית מפורטת לפיתוח והתחדשות לסביבות רחוב ארלוזורוב, בתחומים המשיקים לתתל/70/א'.

<u>מטרת התכנית:</u>

1. התחדשות ופיתוח רחוב ארלוזורוב כרחוב עירוני מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית ותוואי רכבת קלה, פיתוח מרחב ציבורי ראוי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך הרחבת זכות הדרך ויצירת סל זכויות לבניה חדשה.
2. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק:
   לא יוצאו כלל היתרי בניה בתחום התכנית שבהכנה, למעט לענייני הנגשה, בטיחות, עסק חי ורישיונות עסק.
3. תוקף התנאים לשנה מיום הפרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

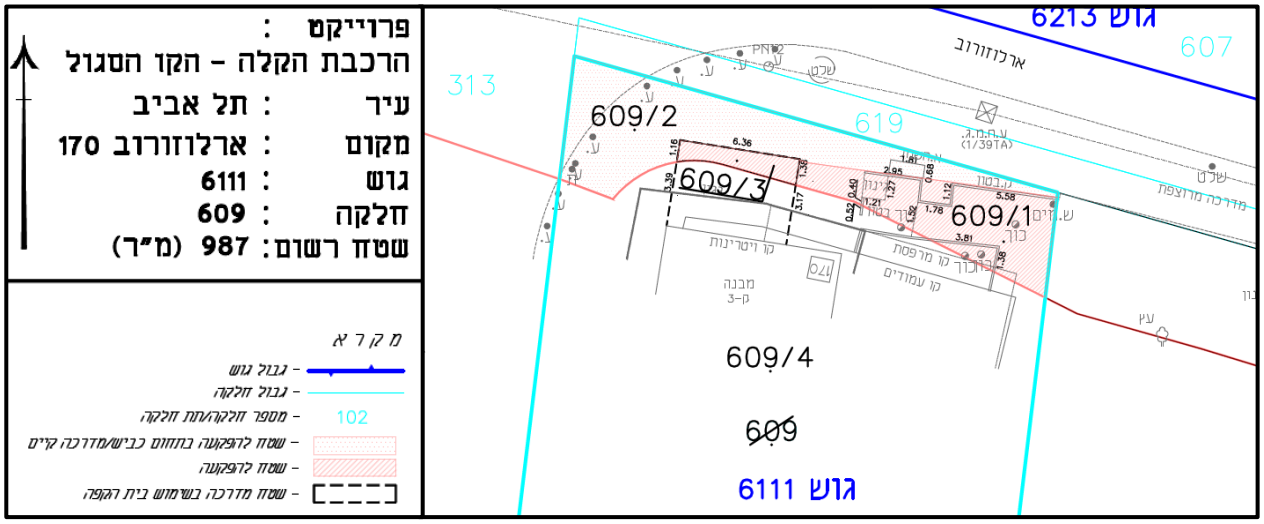
הפקעה

בהתאם למידע העולה מעיון בי.פ. 7629 מיום 28.11.2017, ניכר כי פורסמה הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה, לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, פרויקט: הרכבת המקומית - הקו הסגול - מקטע מערבי.
התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת היא 8 שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.
בהתאם לפרסום, השטח לרכישה מחלקה 609 בגוש 6111, בשטח רשום של 987 מ"ר, הינו 115 מ"ר.

בהתאם למפת מדידה שהועברה לידי, אשר נערכה ע"י המודדת הגב' עירית פנקס, מיום 07.04.2019, ניכר כי שטח ההפקעה של 115 מ"ר הינו לפי החלוקה בפועל, כדלהלן:

1. שטח מס' 609/1 בתשריט בהיקף של 43 מ"ר – "שטח הפקעה".
2. שטח מס' 609/2 בתשריט בהיקף של 65 מ"ר – "שטח להפקעה בתחום כביש/מדרכה קיים".
3. שטח מס' 609/3 בתשריט בהיקף של 7 מ"ר – "שטח הפקעה – מדרכה בשימוש בית הקפה".
4. **סה"כ** **115 מ"ר להפקעה.**
5. שטח מס' 609/4 בתשריט בהיקף של 872 מ"ר – "יתרת החלקה".

מפת המדידה, כדלהלן:



יודגש כי ככל שוועדת הערר סבורה כי המועד הקובע הינו מועד פרסום הודעה על הפקעה מיום 28.11.2017, כפי שצוין בתכנית התת"ל, אזי אין כל שינוי בהחלטה זו והנ"ל תקף גם למועד זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם[10]

רישיון בניה מס' 422 מיום 08.10.1957[11]
התיר הקמת מבנה בחלקה 608-609.
הבינוי הינו קומת מקלט/מרתף, קומת קרקע מסחרית ומבנה בגובה של 3 קומות מעליו.

רישיון בניה מס' 103 מיום 14.06.1959
התיר שינויים והוספת בית מרקחת מעבדה ומחסן בקומת עמודים.

היתר בניה מס' 15–0073 במסלול מהיר מיום 17.02.2015
התיר בניית ארובה לאפיית לחמים, בחנות צפונית פינתית קיימת בקומת הקרקע של בניין מגורים קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים ומקלט במרתף.
סה"כ 4 חנויות בקומת הקרקע, 12 יח"ד בקומות 1-3.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי
האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
יודגש כי לא הועברו לידי מסמכי "היתר מזורז/זמני לרישוי עסק "בית לחם איכות בע"מ" ו-"תכנית שולחנות וכסאות לבית אוכל להכנת והגשת כריכים, סלטים, אפיית דברי מאפה, אפיית פוקצ'ות כולל הכנת בצק במקום, מיום 02/05/2013", כפי שמציין שמאי העוררת.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למידע שהועבר לידי בלבד.
נתבקשתי לאומדן שווי המקרקעין במצב החדש בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בחוות דעת זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא חוות הדעת.
האמור הינו בהתאם לעמדות הצדדים ומסמכים שהוצגו בפני.

[10] היתרי בניה רלוונטיים בלבד כמפורט בשומות הצדדים.

[11] שמאי העוררת מציין היתר בניה מס' 421. להבנתי מדובר בטעות סופר שכן לא אותר היתר בניה מס' זה בתיק הבניין וייתכן כי הכוונה להיתר מס' 422.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ירידת הערך הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי לחוות דעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר ירידת ערך המקרקעין בין מצבם התכנוני של המקרקעין במצב הקודם ביחס למצב החדש, זאת כתוצאה מאישור תכנית תת"ל/70/א'.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

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

במקרה הנדון התכנית הפוגעת הינה תתל/70/א'.

11.3 החלטת כבוד יו"ר ועדת ערר עו"ד סילביה רביד בערר תא/92001/0220 מיום 21.12.2021.

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועד הקובע.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועד מכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי חוות דעת זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בחוות דעת זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא חוות הדעת, חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לתביעת העוררים ועמדת המשיבה לרבות הגדרת הזכויות.

11.15 חוות דעת זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ירידת ערך המקרקעין בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ירידת ערך [שומת משיבה 1]	ירידת ערך [שומת משיבה 2]	ירידת ערך [שומת עורר]
תכנית תתל/70/א'	18.07.2017	אין ירידת ערך	893 ₪[12]	516,000 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

[12] ללא הבאה בחשבון של מרכיבי השבחה משביחים כפי שנטען על ידם לאחר כתיבת חוות הדעת המקורית, לאחר החלטת ועדת הערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי העוררת בהתאם לשומת העוררת מיום 27.05.2019

1. עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואנו לאמוד את שווי הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בגין אישור תכנית תתל 70א, סלילת תוואי הרכבת הקלה ו/או הדרך הצמודה להן, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי במרכז העיר תל אביב יפו בכלל, ובקטע הנדון בפרט, בסמיכות לתוואי הרכבת הקלה וליד תחנה ראשית, ופרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון לפיתוח ובניה להתחדשות עירונית.

1.2 שטח ההפקעה הינו בהתאם לתתל 70א' המפורסם בי.פ. 7629 מיום 28/11/2017 ועומד על 115 מ"ר לכל שטח החלקה, מתוכו ועל פי מדידה ידנית השטח בשימוש נכס נשוא התביעה הינו כ- 22 מ"ר.

1.3 שטח תת חלקה הנכס נשוא חוות הדעת על פי היתר- 62.6 מ"ר שטח רשום על פי נסח טאבו - 58.87 מ"ר.

שטח הקרקע לשימוש חצר מסחרית בשתי החזיתות – 54 מ"ר.

שטח הקרקע לשימוש חצר מסחרית בחזית לרחוב ארלוזורוב – 29 מ"ר, מתוכה הופקע שטח של 22 מ"ר (על פי מדידה ידנית).

1.4 התאריך הקובע לבחינת ירידת הערך הינו מועד פרסום ההודעה ברשומות על דבר אישור תכנית תת"ל 70 א'- 18.7.2017 (י.פ.7546) .

קיימת אי וודאות לגבי הנגישות לחלקה לאחר ההפקעה.

חוות דעת זו שומרת לעצמה את הזכות להעריך שווי אחר לאור העדר נגישות או נגישות לא ישירה, ככל וישתמע מהתכנון הסופי.

1.5 משפטי – על פי הנחיות משפטיות שקיבלנו:

- צמידות החצר לתת חלקה 10, הינו על בסיס השימוש הסביר ברכוש המשותף, וזאת בהתאם למוגדר על פי חוק.

חנות נשואת חוות הדעת, תת חלקה 10, הינה היחידה אשר יכולה להנות מהשימוש בחצר הצמודה, ועל כן הפקעת החצר מהווה פגיעה בתת החלקה.

- הרכוש המשותף על הנכס יחולק באופן שווה בן כל יחידות הדיור על פי החלק היחסי שלהם בנכס.

1.6 תכנוני - חוות הדעת עוסקת בפיצויים על פי סעיף 197 הן בנוגע לרכוש המשותף והן בנוגע לנכס באופן בלעדי.

הובאו בחשבון הזכויות על פי תכנית הרבעים (3729 א') שהייתה בהפקדה בעת אישור והכנת התת"ל, ולפני הפקעה של 115 מ"ר משטח החלקה.

תכנית הרובעים הינה תכנית נפחית, לפיכך, שינוי שטח החלקה ב- 115 מ"ר משנה משמעותית את גובה זכויות הבניה המותרות המחושבות לפי שטח תכסית הקרקע.

גובה הבניה על ציר ויצמן הינו 8.5 קומות.

שטח קרקע הקיים של חלקה מס' 609 הינו 987 מ"ר, על פי חישוב זכויות הבניה המוקנות מכוח התוכנית מתקבל סה"כ שטח לבניה של כ- 3,300 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בשטח קרקע הקטן ב- 115 מ"ר, קרי, 872 מ"ר, מתקבל סך שטח לבניה הקטן בכ- 520 מ"ר מהשטח שהיה מתקבל לולא הפקעה.
ביום אישור התת"ל, תוכנית 4658 טרם הייתה בהכנה, בהתאם לכך, במועד הקובע קיימת פגיעה בזכויות הנוספות.
ממטרת תכנית 4658 ניתן לראות כי היה ברור למתכנני התוכנית כי קיימת פגיעה משמעותית.
אומנם תוכנית זו באה לתקן חלקית את הפגיעה, במועד מאוחר יותר, אך במועד הקובע לאישור התת"ל הפגיעה הייתה קיימת במלואה.
סביר כי בגין אישור תכנית זו תגבה הועדה היטל השבחה על פי חוק.

1.7 חוות דעת זו לא כוללת פיצוי בגין המחוברים.

2. <u>נתוני השוואה</u>

2.1 <u>להלן נתוני היצע לשטחי מסחר כפי שפורסם בלוחות מקוונים בסביבת הנכס הנדון :</u>

- ברחוב הנרייטה סאלד 23 מוצעת להשכרה חנות בשטח ברוטו של 35 מ"ר בדמ"ש חודשיים של 9,000 ₪, המשקף כ- 260 ₪ למ"ר לחודש.
- ברחוב אבן גבירול 86 מוצעת להשכרה חנות בשטח ברוטו של 30 מ"ר בדמ"ש חודשיים של 4,800 ₪, המשקף כ- 160 ₪ למ"ר לחודש.
- בדרך נמיר מוצעת להשכרה חנות בשטח ברוטו של 15 מ"ר בדמ"ש חודשיים של 2,775 ₪, המשקף כ- 185 ₪ למ"ר לחודש.
- ברחוב אבן גבירול (צמוד לשרונה) מוצעת למכירה חנות בשטח של 42 מ"ר (2 חנויות מחוברות לחנות אחת), במחיר של 2,890,000 ₪, המשקף כ- 69,000 ₪ למ"ר בנוי.

מהנתונים דלעיל ובהתאמה למועד הקובע ולמיקום הנכס (בהתחשב בסמיכות לציר רכבת קלה) עולה כי דמ"ש <u>ממוצעים</u> ראויים למסחר הינם בגבולות של כ- 290 ₪ למ"ר, המשקף שווי של כ- 48,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2.2 להלן נתוני השוואה למגורים חדשים

תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מדווח	שטח מדווח	חדרים	קומה	קומות בבניין	מחיר למ"ר	שנת בניה
22/03/2018	רמברנדט	8	₪ 7,255,000	135 מ"ר	5	5	10	₪ 53,741	2019
26/04/2018	מוסינזון	3	₪ 2,900,000	59 מ"ר	2	4	7	₪ 49,153	2020
15/06/2017	מוסינזון	3	₪ 7,059,235	125 מ"ר	5	5	8	₪ 56,474	2017
17/04/2018	בן אב"י איתמר	7	₪ 4,000,000	81 מ"ר	3	4	5	₪ 49,383	2018
16/04/2018	שלמה המלך	93	₪ 2,900,000	55 מ"ר	2	4	5	₪ 52,727	2018
25/02/2018	שלמה המלך	93	₪ 4,150,000	78 מ"ר	3	4	5	₪ 53,205	2018
25/01/2017	גליצנשטיין	8	₪ 5,465,000	115 מ"ר	4	4	5	₪ 47,522	2019
27/11/2018	מודיליאני	3	₪ 3,599,999	68 מ"ר	2	6	8	₪ 52,941	2019
07/03/2018	מודיליאני	3	₪ 6,250,000	114 מ"ר	4	5	8	₪ 54,825	2019
09/10/2018	קצנלסון יצחק	7	₪ 4,500,001	81 מ"ר	3	5	8	₪ 55,556	2019
04/09/2018	קצנלסון יצחק	7	₪ 4,075,000	81 מ"ר	3	1	7	₪ 50,309	2019
09/08/2017	בן נון יהושע	10	₪ 5,170,000	110 מ"ר	4	4	5	₪ 47,000	2017
22/03/2017	אפשטיין	9	₪ 3,583,000	63 מ"ר	3	2	8	₪ 56,873	2017
17/10/2018	מטמון כהן	7	₪ 12,000,000	273 מ"ר	5	5	6	₪ 43,956	2018
24/01/2018	רמברנדט	20	₪ 2,395,000	43 מ"ר	2	1	7	₪ 55,698	2021
22/11/2018	בלוך דוד	37	₪ 3,975,000	76 מ"ר	3	5	8	₪ 52,303	2019
09/04/2017	בלוך	37	₪ 3,860,000	77 מ"ר	3	5	9	₪ 50,130	2019
31/10/2018	ילין דוד	20	₪ 3,311,999	67 מ"ר	3	1	8	₪ 49,433	2019
12/07/2018	ילין דוד	20	₪ 4,073,695	82 מ"ר	3	2	8	₪ 49,679	2021
29/11/2017	ילין דוד	20	₪ 4,188,000	80 מ"ר	3	3	8	₪ 52,350	2017
04/07/2017	ילין דוד	20	₪ 4,214,927	80 מ"ר	3	1	8	₪ 52,687	2017
04/07/2017	ילין דוד	20	₪ 3,535,073	69 מ"ר	3	1	8	₪ 51,233	2017
20/06/2017	ילין דוד	20	₪ 2,345,000	47 מ"ר	2	2	9	₪ 49,894	2018
08/05/2018	צייטלין	5	₪ 1,620,000	44 מ"ר	2	1	7	₪ 36,818	2020
11/05/2017	שד עמנואל	23	₪ 4,550,000	90 מ"ר	3	1	4	₪ 50,556	2017
28/03/2017	עקיבא אריה	4	₪ 9,260,850	272 מ"ר	5	7	8	₪ 34,047	2017
08/10/2018	ארלוזורוב	132	₪ 3,270,000	82 מ"ר	3	4	8	₪ 39,878	2021
29/05/2018	ארלוזורוב	132	₪ 3,300,000	82 מ"ר	3	5	8	₪ 40,244	2018
04/06/2017	אנטוקולסקי	3	₪ 6,460,000	100 מ"ר	3	2	8	₪ 64,600	2011
23/03/2017	שרת	29	₪ 12,437,502	235 מ"ר	6	6	9	₪ 52,926	2017
25/09/2018	רמז דוד	26	₪ 10,575,000	170 מ"ר	5	6	8	₪ 62,206	2020

שווי מ"ר דירה טיפוסית הינה - 50,000 ₪ למ"ר.

שווי מ"ר קרקע מבונה - 25,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. <u>תחשיב השומה:</u>

3.1 <u>תחשיב הפיצויים בגין הפגיעה בנכס לפי סעיף 197:</u>

שטח החנות על פי היתר הינו 62.6 מ"ר, שטח זה הינו השטח העיקרי הבנוי, לו קיימת חצר נלווית לשימוש מסחרי/מסעדנות.

בהעדר החצר הנלווית בשל ההפקעה, אפשרויות השימוש של השטח העיקרי קטנות, שכן זה מגביל את השימוש לטובת מסעדנות/בית קפה.

בגין מגבלת שימושים בשטח הנכס בהעדר חצר, הבאנו בחשבון 10% כפי שנוהגים לקחת שמאי הועדה לתוספת שימושים.

<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
שטח בית הקפה במ"ר	62.6
שווי מ"ר במעוגל	**₪ 48,000**
שווי הנכס במעוגל	₪ 3,000,000
פגיעה בנכס בגין מגבלת שימושים 10%	**₪ 300,000**

3.2 <u>תחשיב הפיצויים בגין הפגיעה ברכוש המשותף לפי סעיף 197 למועד הקובע:</u>

פגיעה בזכויות מכח תכנית הרבעים	
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,000
שטח מבונה במ"ר	520.2
סה"כ פגיעה בנכס	**₪ 13,005,000**
חלק יחסי ברכוש המשותף	0.016607355
סה"כ שווי הפגיעה	**₪ 216,000**

סך הפגיעה בנכס בהתאם לסעיף 197 לחוק הינו – 516,000 ₪ במעוגל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המשיבה 1 בהתאם לשומת המשיבה 1 מיום 22.10.2019

1. התאריך הקובע להערכה:

שינוי היעוד בפועל יכנס לתוקפו רק עם פרסום ההודעה על ההפקעה ולא עם פרסום התכנית.
אין לפסול כי במקרים בהם נכנס שינוי היעוד לתוקף רק במועד פרסום ההודעה על ההפקעה יהיה המועד הקובע לשומה מועד פרסום הודעת ההפקעה.
התאריך הקובע להערכת הפגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה נקבע בחוות דעתי למועד פרסום אישור התכנית בילקוט הפרסומים, דהיינו 18.7.2017.

2. ראשי הנזק הנטענים:

שמאי התובעת טוען לשני ראשי נזק שנגרמו לתת חלקה 10 הנדונה כדלקמן:

- פגיעה בגין ביטול שימוש בחצר.
- פגיעה בגין הפסד זכויות בניה בשטח של 520 מ"ר לפי תכנית רובע 4 - 3729 א'.

3. גורמים ושיקולים:

בבוא השמאי להעריך את הפגיעה, ככל שחלה, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בנכס הנדון עקב אישור תת"ל/70/א', הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים והבאים:

- מיקום הנכס נשוא השומה ברח' ארלוזורוב 170 פינת רח' ויצמן 22 בתל אביב.
- המצב התכנוני החל על הנכס במצב הקודם ובמצב החדש.
- תקנון הבית המשותף והעובדה כי לא קיים תשריט בית משותף.
- הפסיקה בנושא לפיה בחישוב הפגיעה יש להעריך את הפגיעה במקרקעין לפי השווי לפני הפגיעה ואת שווי המקרקעין לאחר הפגיעה, ובהתחשב בתכונות האובייקטיביות של המקרקעין כמפורט בסעיף 3.1 להלן.
- הפסיקה בנושא לפיה בחישוב פגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אין להביא בחשבון פגיעה כלכלית כמפורט בסעיף 3.2 להלן.
- הפסיקה בנושא לפיה כאשר תכנית מאוחרת ביטלה את הפגיעה בתכנית קודמת, לא קיימת זכות לקבלת פיצויים בגין ירידת ערך תיאורטית כמפורט בסעיף 3.3 להלן.
- הפסיקה בנושא לפיה בחישוב הפגיעה לירידת ערך אין להביא בחשבון בשווי המצב הקודם פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות בניה או לשינוי יעוד.

3.1 הפסיקה בנושא אופן הערכת הפגיעה המקרקעין:

בפסק דין של בית המשפט העליון עא 1188/92 (הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי) נקבע בנושא זה כדלקמן:

"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, לדוגמה, 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 חירש. לכן גם לא יהיה בכך כדי לשנות לעניין הפיצויים בגין הפגיעה שפלוני, המחזיק במקרקעין, העביר את זכותו במקרקעין לפלמוני.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

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.".

3.2 <u>הפסיקה בנושא ירידת ערך בגין פגיעה כלכלית:</u>

בפסק דין של בית המשפט העליון ברם 10510/02 (הועדה המקומית תכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן), נקבע כי נזק כלכלי אינו בר פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה כמפורט להלן:

"הנזק שבהפיכת תחנת הדלק מתחנה הסמוכה לדרך ראשית לתחנה הסמוכה לדרך מקומית ללא מוצא וכתוצאה מכך הפחתת מספר הלקוחות הפוטנציאלים, אינו נוגע לתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין. מכאן שלמעשה, לא נפגע השימוש המלא במקרקעין ולא נפגעה ההנאה המלאה מהם. לכן, הנזק שנגרם הינו נזק כלכלי גרידא שאינו בר פיצוי לפי סעיף 197 (א) לחוק..."

3.3 <u>הפסיקה בנושא תכנית מאוחרת שביטלה פגיעה בתכנית קודמת:</u>

בפסק דין של בית המשפט העליון עא 4809/91 (הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי) נקבע בנושא זה כדלקמן:

"כשתכנית מאוחרת ביטלה במפורש את פגיעתה של הקודמת לה (או הקטינה אותה), וכשחישוב הפיצויים על פי התכנית הראשונה יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון - קופת הציבור, שעה ש'הפגיעה' לפי תכנית זו נותרה על הנייר בלבד. תוצאה כזאת משמעה מתן פיצוי על פגיעה שחלפה מן העולם בלי להותיר אחריה נזק כלשהו.

מסקנתי מן המקובץ, כי מקום שלא נותר אפס קצה של הפגיעה, כשזו אוינה בתכנית השנייה, לא עומדת עוד הזכות לפיצויים בגין פגיעתה של התכנית הראשונה. ואם פחתה הפגיעה בתכנית השנייה, יועמד שיעור הפיצויים על פי הפגיעה שגרמה תכנית זו במועד - אישורה.

כל זאת כשפגיעת התכנית הראשונה נותרה תיאורטית גרידא.".

3.4 <u>התייחסות לחוות דעת שמאי התובעים:</u>

<u>ראש נזק א' בחוות הדעת פגיעה בגין ביטול השימוש בחצר:</u>

לדעת השמאים, אין להביא בחשבון פגיעה בגין ביטול השימוש בחצר מהסיבות המפורטות להלן:

- לבניין הבנוי על החלקה הנדונה לא נמצא תשריט בית משותף בלשכת רישום המקרקעין, ולכן לא ניתן לזהות כי תת חלקה - 10 הינה החנות שבגינה הוגשה התביעה. שמאי התובעת לא הציג כל אסמכתא אחרת לפיה תת חלקה - 10 מהווה את החנות בגינה הוגשה תביעה לירידת ערך. מאחר ואין זיהוי של החנות ושיוכה לתת חלקה - 10 , לא ניתן להגיש תביעה.
- בהתאם לנסח הטאבו ולצו רישום בית משותף, לתת חלקה - 10 לא קיימת הצמדה כלשהי. לכן, החצר הגובלת בחנות, מהווה חצר משותפת של הבניין כולו והיא אינה צמודה לחנות. שמאי התובעת לא הציג ייפוי כוח משאר דיירי הבניין לפיו הם מסכימים להמחות את זכות התביעה בגין ביטול השימוש בחצר לבעלת תת חלקה - 10 , ולכן בעלת תת חלקה - 10 אינה רשאית להגיש תביעה בשם כל בעלי תתי החלקות בבנין, ולדרוש פיצוי גם עבור חלקם של שאר הדיירים.

כמו כן, לא הוצג תצהיר לפיו שוכר החנות אינו משלם דמי שימוש לבעלי הזכויות בבנין עבור השימוש בחצר (בהתאם למדיניות העיריה, על מנת לקבל היתר להצבת שולחנות יש להציג חוזה שכירות לשטח הפרטי).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שמאי התובעת טוען כי בעלת תת חלקה - 10 הינה היחידה שיכולה לעשות שימוש בחצר והשימוש מהווה שימוש סביר במקרקעין המשותפים ולכן היא זכאית לפיצוי. לדעתנו, מדובר על שימוש מסחרי במקרקעין המשמש להפקת רווחים והוא אינו חוסה תחת שימוש סביר במקרקעין משותפים, ולכן יש לדחות טענה זו.

- בהתאם לפסיקה המפורטת בסעיף 3.1 לעיל, יש להעריך את הפגיעה בהתבסס על שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שהתכנית נתקבלה.

במצב קודם לפי תכנית "G" ותכנית מס' 567 הותרה חזית מסחרית רק לרח' ויצמן ולא לרחוב ארלוזורוב.

לכן לא ניתן לעשות שימוש מסחרי במדרכה הגובלת ברח' ארלוזורוב.

כמו כן, לא נקבע בתכניות הנ"ל כי ניתן להציב שולחנות וכסאות ברחוב על המדרכה.

אומנם מדיניות עיריית תל אביב מאפשרת הצבת שולחנות וכסאות בחזית לרח' ארלוזורוב, אולם לא ניתן להגיש תביעה על ירידת ערך בגין ביטול/שינוי במדיניות העיריה.

לעניין זה נפנה להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בערר מס' 9029/09 (שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה) בה נקבע בנושא דומה כדלקמן:

"בשומה המכרעת נפלה טעות מהותית בניתוח המצב התכנוני הקודם.

על השמאי המכריע להשוות את המצב התכנוני החדש למצב התכנוני הקודם קרי: את התכנית החדשה למול התכנית הרלבנטית במצב התכנוני הקודם. תכנית כמשמעותה בחוק, לאמור טעה השמאי המכריע כאשר התייחס למצב התכנוני הקודם ככולל הקלות.

הפגיעה ע"פ סעיף 197 לחוק היא פגיעה ע"י תכנית בלבד ובדיקת הפגיעה נעשית ע"פ השוואה בין תכניות בלבד, ללא הקלות."

החלטת ועדת הערר, התייחסה להקלות שאין להביא בחשבון פגיעה בגינן, וקל וחומר שאין להביא בחשבון פגיעה בגין ביטול/שינוי במדיניות העיריה.

- בהתאם לפסיקה המפורטת בסעיף 9.1 לעיל, הפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין.

ברור שאם החנות היתה משמשת כחנות ספרים או חנות בגדים בהן לא מציבים שולחנות וכסאות ברחוב, לא היה ניתן להגיש תביעה בגין ירידת ערך עקב ביטול השימוש בחצר. לכן, השימוש בחנות הנדונה כחנות לממכר דברי מזון, הינו שימוש סובייקטיבי.

שמאי התובעת לא הציג כל הוכחה כי דמי השכירות לחנות לממכר דברי מזון הינם גבוהים יותר מאשר חנויות אחרות.

לכן, לא ניתן להגיש תביעה בגין שימוש סובייקטיבי של החנות הנדונה, וזאת מאחר ולא הוכחה פגיעה בתכונות האובייקטיביות של המקרקעין.

- במצב הקודם התאפשרה הצבת שולחנות וכסאות על מדרכה שהינה בבעלות פרטית של כל בעלי הבניין. בהתאם למדריך להצבת שולחנות וכסאות ברחוב של עיריית תל אביב עולה כדלקמן:

> 2. סוגי עסקים שחייבים בהיתר להוצאת שולחנות וכסאות, אך פטורים מתשלום האגרה:
> א. היתר בשטח פרטי, הפתוח למעבר ציבורי - בתנאי שיציג חוזה שכירות חתום ואישור תשלום ארנונה על השטח הנייל, אזי בעל העסק יקבל היתר שולחנות וכסאות ברישוי עסקים ללא תשלום.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כלומר, היתר להצבת כסאות ושולחנות בשטח פרטי הפתוח למעבר ציבורי יינתן בתנאי שיוצג חוזה שכירות חתום ואישור תשלום ארנונה על השטח. במקרה זה יינתן פטור מאגרה.
במצב חדש יתכן ותתאפשר (בכפוף לאישור עיריית תל אביב) הצבת שולחנות וכסאות על מדרכה שהינה בבעלות העיריה.
במקום תשלום ארנונה ותשלום לדיירים, תשולם אגרה לעירייה בסך של 370 ₪ למ"ר לשנה.
לכן במקרה זה לא נגרמה כל פגיעה.

- לחילופין, ככל שבמצב חדש לא יתאפשר השימוש במדרכה להצבת שולחנות, המשמעות הינה כי תיתכן (אין ודאות ממשית) פגיעה בהכנסות העסק.

יחד עם זאת, בהתאם לפסיקה המפורטת בסעיף 9.2 לעיל, פגיעה כלכלית אינה ברת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

- לצורך הזהירות, באם יקבע שכן ניתן להגיש תביעה בגין ביטול השימוש בחצר, הרי שיש להעריך את הפגיעה בהתאם לשווי קרקע לחצר משותפת לכל הבניין ולא לפי שווי מ"ר בנוי כפי שנעשה ע"י שמאי התובעת.

כמו כן, בהתאם לפרסום בילקוט הפרסומים יש לדחות את הפגיעה לתקופה של 8 שנים כמפורט בפרסום ההודעה על ההפקעה (ראו סעיף 3 לעיל) עד לביטול השימוש בחצר.
בנוסף, שמאי התובעת התבסס על דמי שכירות מבוקשים במקומות אחרים בעיר, ולא התבסס על חוזה השכירות בנכס הנדון המשקף בצורה הטובה ביותר את דמי השכירות הראויים (בהנחה שהחוזה אינו חריג).

<u>ראש נזק ב' בחוות הדעת הפסד זכויות בניה בשטח של - 520 מ"ר לפי תכנית 3729 א':</u>

לדעתנו, אין להביא בחשבון פגיעה בגין הפסד זכויות בניה מהסיבות המפורטות להלן:

- הועדה המקומית אישרה את תכנית תא/מק/4658 שמטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.

זאת באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
בתכנית נקבע, בין היתר, כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
בהתאם לפסיקה המפורטת בסעיף 3.3 לעיל, כאשר אושרה תכנית מאוחרת שביטלה את הפגיעה מתכנית קודמת והפגיעה נותרה תיאורטית בלבד, לא עומדת עוד הזכות לפיצויים בגין פגיעתה של התכנית הראשונה.
לכן, מאחר שתכנית 4658 אפשרה את אותן זכויות שהיו במצב קודם לאישור תתל/70/א, הרי שלא נגרמה כל פגיעה לתת החלקה הנדונה והיא אינה זכאית לפיצוי על "הפסד" תיאורטי של זכויות בניה.

- בהתאם לתקנון הבית המשותף, כל זכויות הבניה שייכות לדירת הגג (תת חלקה – 35) כמפורט בסעיף 3 לעיל, ולכן בעלת תת חלקה - 10 אינה יכולה לתבוע בגין הפסד זכויות בניה.
- לדעתנו, לאור תקנון הבית המשותף לפיו כל זכויות הבניה שייכות לדירת הגג, החלופה הסבירה ביותר הינה תוספת בניה על המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לכן, בשני מצבי התכנון, הבניה הינה מעל אותו קונטור של המבנה, ואין שינוי בזכויות הבניה.

- לצורך הזהירות, ככל שיקבע כי יש לפצות על זכויות בניה פוטנציאליות, הרי שיש להביא בחשבון דחיה עד לאישור התכנית, דחיה בגין מושע וזכויות בלעדיות לדירת הגג, עלויות התאמה לבניה מעל מבנה קיים, סיכון לאי אישור התכנית (שיעור היוון גבוה מהרגיל) ותשלום היטל השבחה לתכנית 3729א'. כמו כן, יש להביא בחשבון כי השטח של 520 מ"ר הינו שטח ברוטו ממנו יש לנכות שטחי שרות בשיעור של 20% , ולכן סה"כ שטח "פלדלת" הינו 433 מ"ר.

שמאי התובעת הציג עסקאות למכירת דירות חדשות בסביבה לפיהן שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו כ-50,000 ₪.

יחד עם זאת, שמאי התובעת לא ביצע התאמות לנכס הנדון שהינו בנין הבנוי בפינת הרחובות ויצמן וארלוזורוב שהינם רחובות סואנים עם תחבורה ציבורית ומעל קומת קרקע מסחרית, וזאת לעומת רוב עסקאות ההשוואה שהוצגו שהינם ברחובות איכותיים יותר.

ניתן לראות בעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי התובעת 2 עסקאות ברח' ארלוזורוב 132 לפיהן שווי מ"ר בנוי הינו 40,000 ₪ ועסקאות אלו תואמות יותר את הנכס הנדון.

לדוגמא, בשומה מכרעת של אייל יצחקי ברח' בן יהודה 213 צוין כדלקמן:

[18] השווי השכיח שנקבע בשומות מכריעות רבות ברחובות הפנימיים שברובע 3 הוא 25,000 ₪. לאחר התאמה למיקום בציר ראשי והפחתה לשימוש מסחרי בקומת הקרקע אני קובע שווי של 22,000 ₪. ראה שומתי המכריעה ברח' בן יהודה 102, גו"ח 7078/64 מיום 18/10/2018.

4. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הגיעו השמאים לכלל דעה כי לא חלה פגיעה בתת חלקה - 609/10 בגוש 6111, עקב אישור תת"ל/70/א'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המשיבה 2 בהתאם לשומת המשיבה 2 מיום 02.09.2019

1. עקרונות, גורמים ושיקולים לחוות הדעת:

הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 נשוא חוות הדעת הינה תת-חלקה 10, שבתחום חלקות 608 ו- 609 בגוש 6111 (להלן: "החלקות הנדונות"), המהווה יחידה מסחרית בשטח הצפון-מערבי של חלקה 608, בפינת הרחובות ארלוזורוב וויצמן בעיר תל-אביב (להלן: "נשוא חוות הדעת"), המושכרת לטובת מאפייה הידועה בשם "בית לחם".

1.2 על חלק משטח חלקה 609 בגוש 6111 ובסמוך אליה, הוחלה תכנית לתשתית לאומית מס' 70 א'- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי (להלן: "התת"ל") שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18/07/2017 (להלן: "מועד אישור התכנית").

1.3 בגין אישור התת"ל, הוגשה ע"י בעלת הזכויות בשטח נשוא חוות הדעת, אירלין פרימור, תביעת פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן: "החוק").

1.4 המועד הקובע לחוות הדעת:

1.4.1 בסעיף 119 (ב) לחוק נקבע כי המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק הוא מועד פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות, דהיינו, 18/07/2017.

1.4.2 במקרה דנן, המועד הקובע לחוות הדעת הינו בהתאם לתקנון התת"ל, סעיף 6.5.5, בו מפורטות, בין היתר, ההוראות הבאות:

"א. על שטח שאינו בבעלות ציבורית, אשר מיועד בתכנית זו להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת שאושרה לאחר מכן.

ב. ייעוד שנקבע על פי תכנית זו, לשטח כאמור בסעיף קטן א', ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור".

1.4.3 הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 לטובת פרויקט הרכבת המקומית- הקו הסגול- מקטע מערבי פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7629 מיום 28/11/2017 (להלן: "המועד הקובע").

1.5 ירידת ערך המקרקעין תבחן ראשית ע"י הבדיקה האם התכנית שינתה את התכונות הקרקעיות של המקרקעין ביחס למצבם טרם אישורה.

במידה ואכן שונו תכונות המקרקעין, יבחן שווי הנכס ערב אישור התכנית (מצב קודם) ולאחר אישור התכנית (מצב חדש).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1.6 כך קבעה ועדת ערר מחוזית למחוז המרכז, בערר מס' 112-97/03 רומאן ברג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ, מע"צ, רכבת ישראל וחח"י (להלן: "ערר ברג"):

"לטעמנו, הוכחת פגיעה במקרקעין צריך שתעשה קודם לבדיקת שיעור ירידת ערך המקרקעין, ובנפרד מבדיקה זו. מקום בו לא נמצאה ולא הוכחה כל פגיעה במקרקעין אין כל מקום להמשיך ולבחון את קיומה של ירידת הערך במקרקעין, ואת שיעורה".

עוד קובעת ועדת הערר בערר ברג:

"ועדת הערר מסכימה לגישה לפיה שאלת הפגיעה במקרקעין הינה בראש וראשונה שאלה תכנונית, וצריכה להיבחן לאור תכונות המקרקעין, הזכויות להשתמש, לבנות בהם ולנצלם, כמו גם הפוטנציאל הממשי לשיפור מצבם התכנוני, והשפעת התכנית על כל אלה".

1.7 בהתאם לסעיף 200 לחוק:

"לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים...".

בהתאם לאמור לעיל יש לבחון, כי אם וככל שנגרמה פגיעה האם הינה בתחום הסביר.

1.8 ניתוח המצב התכנוני:

1.8.1 בשטח נשוא חוות הדעת, שבתחום רובע 4, חלות תכניות ראשיות משנות ה- 40 של המאה ה- 20 לבניה נמוכה.

במהלך השנים אושרו תכניות רוחביות כגון: ג', תא/2710 ו- ע'1 ובין לבין אושרה תכנית מתאר מפורטת מ' בשנת 1982 אשר הסדירה זכויות בנייה למרפסות ע"י הוספת 7% לקומה, ומסדירה את זכויות הבנייה של רצף התכניות שקדמו לה.

זכויות הבנייה נקבעו ביחס לגודל מגרש ולרוחב בו הוא נמצא והינן בהיקף של 148% כאשר גובה הבנייה המירבי עפ"י תכנית זו הוא 5 קומות על קומת עמודים.

1.8.2 תמ"א 4/א/23 קבעה כי במקום בו הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך שרוחבה קטן מ- 30 מ', התחום בין קו הבניין הקדמי לגבול החלקה מוגדר כרצועה לתכנון, אשר בשטחה לא תאושר כל תכנית ולא יינתן כל היתר בניה או הרשאה, כל עוד לא אושרה רצועת המסילה בתכנית מפורטת.

1.8.3 תכנית תא/3729 א' שהופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 30/05/2018 (להלן: "תכנית רובע 4"), קבעה סל זכויות מקסימלי ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים הן לבנייה חדשה והן לתוספת לבנייה קיימת, כאשר סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבנייה מתוך הצורך בעידוד בנייה חדשה מסיבות מובנות.

1.8.4 התת"ל ייעדה חלק משטח החלקה לטובת דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן. בעת העברת התכנית לעיון הציבור הוגשו התנגדויות והשגות רבות, בין היתר ע"י בעלי החלקות הנדונות.

השגת בעלי החלקות הנדונות התקבלה ומסמכי התכנית עודכנו בהתאם להמלצות החוקר לצמצום ההפקעה ברח' ארלוזורוב כך שיכללו השטחים שנחוצים לתפקוד תקין של הרק"ל ושילובו במערך התנועה.

כאשר בכל אופן, גבול התכנית לא יחצה את קו המרפסות של הבניינים הקיימים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1.8.5 לא זו אף זו, במקביל לאישורה של התת"ל, הופקדה עובר למועד הקובע ואושרה בתאריך 08/04/2019, תכנית מס' תא/מק/4658 שהיא תכנית משלימה לתת"ל (להלן: "התכנית המשלימה") שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה בחלקות הנדונות זאת באמצעות שמירה ככל הניתן על היקף הבנייה שהותר לבנות בהן טרם אישורה של התת"ל.
כמו כן, התכנית המשלימה קובעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכסית שיחולו על החלקות הנדונות כאשר הודגש כי רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0.

1.8.6 התביעה לפיצויים בעד הפגיעה התכנונית נועדה לפצות את בעל הזכויות במקרקעין על הקטנת אפשרויות הניצול התכנוני של המקרקעין.
במקרה דנן, מדובר במהלך תכנוני אחד כאשר התכנית המשלימה לתת"ל, שהייתה מופקדת נכון למועד הקובע, מאיינת לחלוטין את הפגיעה שנגרמה ע"י התת"ל לעניין סל זכויות הבנייה, אם וככל שנגרמה.

1.8.7 יודגש, כי סל זכויות הבנייה המקסימלי מתבסס על תכנית רובע 4, שהייתה מופקדת נכון למועד הקובע בדומה לתכנית המשלימה.

1.9 בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' קהתי:

1.9.1 בפס"ד בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' קהתי (להלן: "פס"ד קהתי") שניתן בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בתאריך 16/03/1994 נדונה השאלה מה הדין במקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין לפיצויים בגין הפגיעה תלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת את אותה פגיעה.

1.9.2 דעת הרוב בפס"ד קהתי היא שבמצב בו התכנית המאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנגרמה על ידי התכנית המוקדמת לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצוי לפי סעיף 197 בגין התכנית המוקדמת. יחד עם זאת, באותו מקרה חלפו 17 שנים בין שתי התכניות ולכן הוחלט להחזיר את הדיון לבית המשפט המחוזי.

1.9.3 פס"ד קהתי קובע שיש לבחון את הקשר בין תכנית מוקדמת שהוראותיה גורמות לפגיעה במקרקעין לתכנית מאוחרת החלה על אותם מקרקעין ומשפיעה על היקף הפגיעה, כך שלמעשה יש לבחון את השפעתן הכוללת של שתי התכניות על שווי המקרקעין.
יודגש כי בענייננו הקשר בין התת"ל לתכנית המשלימה הוא קשר הדוק, בניגוד למקרה קהתי.

1.10 ניתוח המצב הקנייני:

1.10.1 בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב- יפו עולה כי שטח תת-חלקה 10 הוא 58.87 מ"ר והחלק ברכוש המשותף הוא 14/843 בלבד.

1.10.2 מהעתק הרישום וצו רישום בית משותף עולה כי תת-חלקה 10 היא חנות בת 3 חדרים הממוקמת בדירת הקרקע ללא הצמדות של שטחים מהרכוש המשותף.
דהיינו, שטח האדניות התוחם חלק מהמדרכה לטובת העסק אינו מוצמד לשטח נשוא חוות הדעת ולמעשה, מבחינה קניינית, מהווה חלק מהמדרכה, בדומה לשטח הסמוך לעסק מצד מערב (רח' ויצמן).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1.10.3 מהסכם שנחתם בין בעלי הדירות צוין בסעיף 3 (א) כדלקמן:

"ידוע לכל בעלי הדירות והחנויות, כי בעל דירת הגג רשאי בכל זמן שיחפץ, מדי פעם בפעם, להקים על חלקתו קומה או קומות נוספות.

כל בעלי הדירות והחנויות מתחייבים, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, אם ידרשו לכך ע"י בעל דירת הגג, לחתום על כל בקשה, הצהרה, הסכמה וכל מסמך אחר שידרשו או יהיו מועילים בקשר לבניית הקומה או הקומות הנוספות, בתנאי שהחתימות הנ"ל לא תגרורנה אחריהן הוצאות לבעלי הדירות והחנויות..."

בסעיף 3 (ד) צוין כי: "כל שיבנה ע"י בעל דירת הגג יהיה שייך לו ולו בלבד...".

1.10.4 דהיינו, אף אם התכנית המשלימה לא הייתה מאיינת את הפגיעה במקרקעין, אם וככל שנגרמה, זכויות הבנייה הוצמדו לבעל דירת הגג והצמדתם עוגנה במסגרת ההסכם הנ"ל כך שלבעלת הזכויות בשטח נשוא חוות הדעת אין כל חלק בזכויות הבנייה.

1.10.5 לא זו אף זו, חלק מבעלי הדירות והחנויות בחלקות הנדונות, לרבות בעלת הזכויות בשטח נשוא חוות הדעת, הגישו התנגדותם לוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומית ולוועדה המחוזית לתכנון ובניה בגין ההודעה בדבר העברת תכנית לתשתית לאומית להערות הועדות המחוזיות ופרסומה להשגות הציבור בתאריך 15.02.2016 (להלן: "ההתנגדות").

1.10.6 בהתנגדות צוין בסעיף 1(1) כך:

"חב' "תמיר בארי ויצמן נדל"ן בע"מ", בעלת הזכויות בחלקת משנה 608,609/35, גוש 6111, בבניין הרחובות: ארלוזורוב 170, ויצמן 20,22, בארי 33 בתל אביב.

החברה הינה בעלת הגג בבניין ובעלת זכויות הבנייה בבניין".

דהיינו, בעלת הזכויות בנכס נשוא חוות הדעת אף היא מאשרת בהתנגדות כי אין לה כל חלק בזכויות הבנייה בבניין.

1.11 שטחים המשמשים כמדרכה:

1.11.1 בשטח החלקות הנדונות קיימים שטחים המשמשים מזה שנים רבות למדרכה.

שטחים אלו לא יועדו לצורך ציבורי כי אם נותרו בייעודם למגורים ולגביהם לא פורסמה הודעת הפקעה מכוח החוק.

1.11.2 בתכנית מפורטת G שפורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 11/06/1964 וייעדה את החלקות ביעוד מגורים 3 צוין בסעיף 36 (א), העוסק בגדרות, משוכות עצים כדלקמן:

"כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים, ולקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם, את נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על סלוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המבט; כ"כ רשאית הועדה המקומית לצוות במקומות שבהם מותרות חנויות להקים גדרות ושערים לאורך קו הבניה בחזית ולפנות את השטח שבין קו הבנייה וקו הדרך מכל מבנה, ולרצפו במפלס המדרכה או להתקינו חלקית בשטח נטיעות כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית".

מהאמור לעיל עולה כי הועדה המקומית מימשה סעיף זה במסגרת היתר הבניה שבו נקבע השטח שבין החזית המסחרית לדרך כשטח ללא בניה וריצופו במפלס המדרכה כך שהשטח הינו מדרכה שבשימוש הציבור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1.11.3 בהתאם להנחיה משפטית של עו"ד טלי ענבר, יועצת משפטית של חברת נת"ע, אין לפצות פיצויי הפקעה על שטחי מדרכה המוחזקות ע"י עיריית תל-אביב ומשמשות בפועל כמדרכה.
מהנחיה משפטית זו ניתן להקיש כי אם אין לפצות בגין הפקעת המקרקעין לא כל שכן בגין שינוי יעוד המקרקעין ממגורים לדרך.
מה עוד שחישוב זכויות הבנייה במגרש מחושב לפי שטחה המקורי של החלקה, דהיינו כולל שטחי המדרכה, ובהתאם לתכנית המשלימה כולל שטח ההפקעה.

1.11.4 במקרה דנן, השטח התחום ע"י אדניות ושויך לעסק המופעל במקרקעין אף הוא מוגדר לשיטתנו כמדרכה ואין לפצות בגין שינוי ייעודו.

1.11.5 חוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), תש"ם- 1980.

1.11.5.1 בחוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), תש"ם- 1980 (להלן: "חוק העזר") צוין בסעיף 41, העוסק בהיתר להעמיד כסאות, כדלקמן:
"(א) ראש העיריה רשאי לתת היתר, להתנותו, לשנותו, להתלותו או לבטלו, להעמיד ברחוב כסאות או שולחנות או פרגודים לצרכי מסעדה, בית קפה או מזנון, שמשיות, מאזניים אוטומטיים, מכונות לייצור גלידה או למכירת מיצים או כל מכונה אחרת או מכשיר אחר כיוצא באלה.
(ב) בעד היתר כאמור בסעיף קטן (א) תשולם אגרה בשיעור שנקבע בתוספת השלישית; הוצא ההיתר לאחר ה- 31 באוגוסט, תשולם בעדו מחצית השיעור שנקבע בתוספת השלישית.
(ג) תוקפו של היתר שניתן לפי סעיף זה הוא לשנה מיום נתינתו; על אף האמור, רשאי ראש העיריה לתת היתר זמני לתקופה של שלושה חודשים לפחות (להלן – היתר זמני)".

1.11.5.2 בסעיף 1 לחוק העזר העוסק בהגדרות הוגדר "רחוב" כ"דרך, נתיב להולכי רגל, מדרכה, כביש, גשר, מעבר המשמש או המכוון לשמש אמצעי גישה לבתים אחדים, תעלה, ביב, חפירה, רחבה, כיכר או גן, וכן כל מקום פתוח שהציבור משתמש בו או שהציבור נכנס אליו או רשאי להיכנס אליו, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים".

1.11.6 מהאמור לעיל עולה כי הצבת כסאות ושולחנות המשמשים את העסק בשטח התחום באדניות אינה שונה מהצבתם במדרכה המצויה ממערב לשטח נשוא חוות הדעת ושאינה תחומה. הצבת כסאות ושולחנות נעשית מכוח חוק העזר באמצעות היתר שתוקפו לשנה אחת בלבד ע"ב תשלום אגרה ולא מכוח הזכות הקניינית במקרקעין.

1.12 <u>חצר בית משותף</u>:

1.12.1 בשטח הצפון-מזרחי של חלקה 609, מזרחית לכניסה לבניין שברח' ארלוזורוב 170, קיים מתחם מגודר ע"י קיר אבן בגובה של כ- 70 ס"מ החוצץ בין המדרכה לבניין ומשמש כחצר בית משותף שייעודו שונה לדרך מוצעת בהתאם לתת"ל.

1.12.2 שינוי היעוד משטח מגורים המשמש כחצר בית משותף לדרך מוצעת מהווה שינוי בתכונות הקרקעיות של המקרקעין ולכן בגין רכיב זה בלבד תבחן שיעור הפגיעה במקרקעין.

1.12.3 כפי שכבר ציינו לעיל, אין שינוי בזכויות הבנייה במקרקעין ולכן שווי בשימוש כחצר בית משותף מוערך על ידנו בשיעור של 15% משווי מ"ר מבונה למגורים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1.12.4 בפרק ג' לקווים מנחים של השמאי הממשלתי- "עריכת שומות לדרכים" צוין כי ערך מרכיב הקרקע לדרך עירונית, שהינה דרך המשמשת לגישה אל מגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוני, יחושב "לפי 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבתה וזאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד".

בהתאם לאמור לעיל, שווי הקרקע ביעוד דרך הוערך בשיעור של 10% משווי מ"ר מבונה למגורים.

1.12.5 שווי מ"ר מבונה למגורים הוערך בהתאם לעסקאות מכר לדירות ותיקות בבניה נמוכה ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, פסיקות שמאים מכריעים והתייעצות עם גורמי נדל"ן הפעילים בסביבה תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא חוות הדעת.

1.12.6 עפ"י מפת ההפקעה, אשר נערכה ע"י המודדת עירית פנקס מחברת א. פנקס ובנו בתאריך 07/04/2019, היקף השטח המסומן להפקעה בחלקה 609 בגוש 6111 הינו 115 מ"ר, מתוכם 43 מ"ר בתחום השטח המשמש לחצר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. נתוני השוואה:

2.1 עסקאות מכר:

תאריך העסקה	כתובת	שטח	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
16/07/2019	ארלוזורוב 71	72	3	1	4	1950	2,800,000 ₪	38,889 ₪
04/07/2019	ויצמן 105	69	3	3	3	1960	2,975,000 ₪	43,116 ₪
19/06/2019	ארלוזורוב 152	57	2.5	2	3	1950	2,705,000 ₪	47,456 ₪
11/06/2019	ארלוזורוב 140	82	3	3	4	1970	2,800,000 ₪	34,146 ₪
15/05/2019	ויצמן 100	61	3	3	3	1960	3,350,000 ₪	54,918 ₪
02/05/2019	ארלוזורוב 79	88	3	1	3	1960	3,360,000 ₪	38,182 ₪
18/04/2019	ארלוזורוב 82	57	2	1	4	1930	2,700,001 ₪	47,368 ₪
28/02/2019	ארלוזורוב 94	64	3	1	4	1940	2,650,000 ₪	41,406 ₪
03/12/2018	ארלוזורוב 67	68	2.5	3	5	1950	2,565,000 ₪	37,721 ₪
16/09/2018	ארלוזורוב 112	49	2	3	4	1950	2,250,000 ₪	45,918 ₪
30/07/2018	ארלוזורוב 135	68	3	3	4	1950	2,780,000 ₪	40,882 ₪
05/07/2018	ארלוזורוב 98	52	2	3	4	1950	2,370,000 ₪	45,577 ₪
26/06/2018	ארלוזורוב 136	57	2	2	3	1972	2,200,000 ₪	38,596 ₪
27/03/2018	ארלוזורוב 147	55	2	3	3	1950	2,870,000 ₪	52,182 ₪
04/03/2018	ארלוזורוב 139	39	2	3	3	1960	2,220,000 ₪	56,923 ₪
01/02/2018	ארלוזורוב 88	70	2.5	3	3	1950	2,515,000 ₪	35,929 ₪
18/12/2017	ארלוזורוב 74	71	3	2	4	1950	2,700,000 ₪	38,028 ₪
12/12/2017	ארלוזורוב 118	60	3	2	4	1970	3,090,000 ₪	51,500 ₪
03/12/2017	ויצמן 19	72	3	2	4	1960	2,830,000 ₪	39,306 ₪
16/11/2017	ארלוזורוב 155	105	3.5	קרקע	4	1970	3,750,000 ₪	35,714 ₪
31/08/2017	ארלוזורוב 112	54	2	3	3	1950	2,300,000 ₪	42,593 ₪
22/08/2017	ארלוזורוב 56	54	2	3	3	1950	2,250,000 ₪	41,667 ₪
19/07/2017	ארלוזורוב 29	72	3	3	4	1970	3,900,000 ₪	54,167 ₪
02/04/2017	ארלוזורוב 127	88	5	4	4	1974	4,250,000 ₪	48,295 ₪
30/12/2016	ארלוזורוב 122	66	3	3	3	1965	2,800,000 ₪	42,424 ₪
13/11/2016	ארלוזורוב 7	77	3	1	4	1935	3,375,000 ₪	43,831 ₪
10/10/2016	ארלוזורוב 52	62	3	1	4	1950	2,020,000 ₪	32,581 ₪
08/09/2016	ארלוזורוב 32	57	3	2	3	1970	2,250,000 ₪	39,474 ₪
31/08/2016	ארלוזורוב 176	50	2	1	4	1950	2,760,000 ₪	55,200 ₪

2.2 פסיקות שמאים מכריעים:

תאריך השומה	שם השמאי	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר
05/08/2019	אייל יצחקי	6217	29	בארי 9	14/06/2018	25,000 ₪
23/07/2019	אמנון נזרי	6108	358	קליי 18	14/06/2018	20,000 ₪
25/06/2019	אלי כהן	6214	525	עמנואל	24/01/2018	27,000 ₪
25/06/2019	גבע בלטר	6106	452	הזוהר 36	14/06/2018	20,000 ₪
20/06/2019	ארז כהן	6212	473	אוסישקין	24/01/2018	24,000 ₪
03/06/2019	אבישי זיו	6108	231	הלסינקי 15	14/06/2018	25,000 ₪
02/06/2019	נורית ג'רבי	7078	38	ביירון 16	24/01/2018	25,000 ₪
12/05/2019	מוטי דיאמנט	6111	515	קצנלסון 6	14/06/2018	22,000 ₪
28/10/2018	אריה אריאל	6111	837	לסר אורי 4	28/06/2017	27,000 ₪

2.3 סיכום:

לאור כל האמור לעיל, אנו מעריכים שווי מ"ר מבונה ב- 25,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. **<u>תחשיב חוות הדעת:</u>**

שווי מצב קודם:	43 מ"ר * 15% * 25,000 ₪ למ"ר מבונה	=	161,250 ₪.
שווי מצב חדש:	43 מ"ר * 10% * 25,000 ₪ למ"ר מבונה	=	<u>107,500 ₪.</u>
פיצוי בגין ירידת הערך		=	**53,750 ₪.**
פיצוי בגין ירידת הערך בהתאם לחלק ברכוש המשותף – 14/843 (במעוגל)		=	**893 ₪.**

4. **<u>סיכום חוות הדעת:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הפיצוי בגין ירידת הערך לתת-חלקה 10, חלקות 608 ו- 609 בגוש 6111 בגין אישור תכנית תשתית לאומית מס' תת"ל 70 א' נכון למועד הקובע מסתכם ב- 893 ₪ (שמונה מאות תשעים ושלושה שקלים חדשים).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מכתב תגובת שמאי העוררת לשומות המשיבות, מיום 16.01.2020

בהתאם לחוות הדעת השמאיות שהוכנו על ידי:

- השמאי אדי גרשטיין מיום 22/10/2019, אשר בחנה פגיעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- השמאים יוגב מנחם ועו"ד דורון חבקין מיום 02/09/2019, אשר בחנה פגיעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

וזאת עקב אישורה של תכנית תת"ל 70א', ברחוב ארלוזורוב 170 ת"א, תת חלקה 10 חלקה 609 בגוש 6111 יחידה מסחרית בפינת הרחובות ויצמן - ארלוזורוב, להלן תגובות השמאי:

1. <u>תגובותיי לחוות הדעת השמאי אדי גרשטיין מיום 22/10/2019:</u>

1.1 בסעיף 3.1 הוזכר פס"ד בית המשפט העליון ע"א 1188/92, לפיו צוטט כי פגיעה במקרקעין נמדדת לפיו שווי המקרקעין, בפגיעה בתכונות המקרקעין ולצורך כך יש לשום את המקרקעין לפני שהתוכנית נתקבלה ואת שווים לאחר שהתוכניות נתקבלה, בחוות דעת זו לא הוצגו בפנינו כל תחשבי שווי המעידים כי לא קיימת פגיעה במקרקעין לפי פס"ד המצוין.

1.2 בסעיף 3.4 השמאי מתייחס לחוות דעתנו ומחלק את התייחסותנו ל-2 ראשי נזק, להלן תגובתנו לכל אחד מראשי הנזק:

1.2.1 ראש נזק א' בחוות הדעת – פגיעה בגין ביטול השימוש בחצר:

- בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלנו, השימוש בחצר הינו בגדר שימוש סביר הייחודי לתת החלקה הנדונה בלבד.
  השימוש נעשה בפועל שנים רבות, ללא התנגדות השכנים.
  בהתאם לשימוש סביר זה קיימת ירידת ערך המפורטת בחוות דעתנו.
- לטענה כי לא על פי תכנית G ותכנית 567 הותרה חזית מסחרית רק לרחוב ויצמן, יש לציין כי רחוב ארלוזורוב הינו רחוב פינתי לרחוב ויצמן, היתר הבניה יצא לבניין השכן על פינת הרחובות ועל פי הרישוי בנכס, הותר שימוש מסחרי גם על ציר ארלוזורוב.
  באופן טבעי, יחידה מסחרית בפינת רחובות עושה שימוש דו חזיתי, חנויות הראווה תמיד היו ל-2 החזיתות.
  כך גם בהמשך הרחוב, בית הקפה הממוקם בפינת הרחובות הנרייטה סולד- ארלוזורוב.
- בהתייחסות השמאי לחוות דעתי ציין לשלילה את העובדה כי התבססנו על דמי שכירות במקומות אחרים בעיר ולא ציינו את חוזה השכירות של הנכס הנדון.
  בהתאם לחוזה השכירות בנכס הנדון, לפיו דמי השכירות המשולמים למועד הקובע הינם 5% או 21,000 ₪. הגבוה מבן השנים.
  בהתאם לכך דמי השכירות הראויים בנכס הינם כ- 355 ₪ למ"ר עיקרי, או כ- 262 מ"ר למ"ר כולל החצר (בהנחת שווי חצר = 100% שווי מ"ר בנוי), לכל הפחות.
  כך שחוזה השכירות בהחלט מחזק את טענת השווי הנטען על ידנו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קטע רלוונטי מהסכם השכירות:

9.	**דמי השכירות**	
	9.1	השוכר ישלם למשכיר עבור כל חודש שכירות סך בשיעור של 5% מהמחזור החודשי של העסק המופעל במושכר (לפי דו"ח מע"מ שיוצג בפני המשכיר או בא כוחו מייד לאחר הדיווח לרשויות מע"מ) ובכל מקרה לא יפחת מהסך של 20,000 ₪ (עשרים אלף ₪) בחודש, בתוספת מע"מ כחוק כנגד חשבונית מס כדין.
	9.2	דמי השכירות ישולמו בשקלים ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר המדד הנמוך ביותר יהיה המדד הבסיסי כהגדרתו בהסכם זה לעיל.
	9.4	בגין תקופת האופציה הראשונה, דמי השכירות עבור חודש שכירות יועלו ב- 5% נוספים מסכום דמי השכירות שישולמו בתקופת השכירות המקורית.
	9.5	בגין תקופת האופציה השניה, דמי השכירות עבור חודש שכירות יועלו ב- 5% נוספים מהסכום של דמי השכירות ששולמו בתקופת האופציה הראשונה.

- לטענה כי פגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין ולא לפי מבחן סובייקטיבי של האדם המחזיק במקרקעין ובוחר להשתמש במקרקעין כבית קפה ולא כחנות ספרים או בגדים אציין כי עצם אפשרויות הבחירה של בעל הנכס למגוון שימושים בנכס הינה בפני עצמה שווה יותר מיחידה אשר לה מגוון שימושים מוגבל.
עוד אציין כי מעצם השימוש לבתי קפה/מסעדנות בנכס בפועל, וכך גם לאורך רחובות ארלוזורוב וויצמן, הרי שזהו השימוש היעיל והטוב לנכס, בתי אוכל עם הצבת שולחנות וכסאות.
שלילת אפשרות זו יש בה פגיעה בסל הזכויות בשימוש המסחרי.
שימוש בחצר צמודה לחנות, במיוחד במרכז תל אביב הינו מכפיל שווי לחנות.
בחוות דעתנו הבאנו דוגמאות לשכ"ד משלים עבור שולחנות וכסאות בנכס שמנוהל על ידי גוף עירוני כמו נמל תל אביב.
אין ספק שחנות שיש לה יכולת לייצר מקומות ישיבה אינה שווה בשוויה לחנות ללא אותה היכולת.
רוכש סביר מביא את האפשרות הזו בחשבון בשווי, כפי שבא לידי ביטוי בחוות דעתנו.
כמו כן, שמאי המקרקעין לא הוכיח כי שוויה של יחידה מסחרית עם אפשרות לחזית הכוללת אפשרות להנחת שולחות וכסאות שווה ליחידה מסחרית ללא אפשרות זו.
- לטענת אי-אפשרות שימוש להצבת כסאות ושולחנות בהתאם למדריך להצבת שולחנות וכסאות ברחוב של עיריית תל אביב – בפועל יש רישיון עסק ושימוש בפועל לפחות משנת 2013, לפיכך הטענה אינה ברורה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1.2.2 <u>ראש נזק ב'</u> – הפסד זכויות בניה בשטח של 520 מ"ר לפי תכנית 3729 א':

- בשומתו טען השמאי כי ככל שיש לפצות על זכויות בניה פוטנציאליות יש להביא בחשבון דחיה עד לאישור התכנית, דחיה בגין מושע עלויות התאמה סיכון לאי אישור התכנית (שיעור היוון גבוה) ותשלום היטל השבחה לתכנית 3729א', כמו כן, לנכות שטחי שירות בשיעור של 20%.
  מן הראוי לציין שעל השמאי האחריות לעשות תחשיב שמאי ראוי המגבה את טענותיו.
  אציין כי הזכויות מכוח אישור תכנית הרובעים הינם זכויות זמינות, בעניין היטל השבחה יש לציין כי מרבית השמאים המכריעים קבעו כי התכנית אינה משביחה, על פסיקות אלה הוגשו עררים רבים, טרם התקבלו החלטות בגין עררים אלה.
- חוות דעתנו התייחסה, על פי החוק, לפגיעה של הנכס בגין אישור התת"ל ולמועד אישור התת"ל, בו אין עוררין כי קיים נזק לבעל הנכס.
  תכנית מק/4658 אשר אושרה לאחר המועד הקובע, בעצמה הוכנה כחלק מהכרה בפגיעת התת"ל.
  לוועדה המקומות הזכות לגבות היטל השבחה בגין תכנית מק/4658, באם קיים.
- לעניין הטענה כי זכויות הבניה שייכות לדירת הגג ולפיכך תת חלקה 10 אינה יכולה לתבוע בגין הפסד זכויות בניה אציין כי תכנית רובע 4 (3729א') הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, אשר מטרתה הינו חיזוק בתים.
  לטובת כך אעתיק את מכתבו של עו"ד אוהד אדיר, עוזר ראשי ליועמ"ש, השירות המשפטי תכנון ובניה עיריית תל אביב, לעניין חיוב בהיטל השבחה לדירות להן תקנון מוסכם להצמדת הזכויות לדירת הגג:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מאת: אוהד אדיר - עוזר ראשי ליועמש
נשלח: יום חמישי 16 מאי 2019 13:39
אל: אביעד משולם (aviadmeshulam@gmail.com); גיא קנרק - שמאי
עותק: אושרת שפי - o.בכירה ליועמש-מנהלת תחום השבח
נושא: FW: עבודה 14077 גו"ח 6902/150/8 דיזינגוף 193 - פניה של אביעד משולם, מבקש התייחסותך

אביעד וגיא שלום,

בתיק "הנדלמן" שהוכרע ע"י ועדת ערר, המחוזי העליון לשון התקנון המוסכם קבעה כדלקמן:

"בעלי הדירות רשאים לנהוג בחלקים הצמודים לדירותיהם כרצונם, להקים עליהם כל מבנה, ולהתקין עליהם כל מתקן, ובלבד שיהיו בידיהם הרשיונות המתאימים לכך מטעם הרשויות המוסמכות – רישום תקנון זה יחשב כאישור של שאר בעלי הדירות והבאים מטעמם לביצוע שינויים והתקנות כאמור."

בפסקי הדין הנ"ל נקבע כי על ערכאות השיפוט בהשגות על היטלי השבחה לנהוג כפי שמשתקף מהחומרים הרלוונטיים לכך, קרי, לסמוך על רישום הזכויות בבית המשותף בצו רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ותקנון הבית המשותף. כלומר, הוועדה המקומית נדרשת לבחון האם על פי המסמכים שבפניה נשוא היטל ההשבחה הוא נכס של הנישום או נכס משותף לדיירי הבניין. באותו המקרה נקבע כי על פי המסמכים האמורים זכויות הבניה צמודות לדירת המערער בלבד.

מאחר ואיני רואה שוני מהותי בין שני הנוסחים עולה כי יש **לכאורה** לנהוג במקרה דנן באותו האופן ולחייב בגין תוספת הקומות רק את בעלי הדירות אליהן מתייחס האמור בסעיפים 2 ו-3 לתקנון המוסכם – חלקות משנה 6,12.

עם זאת, חשוב לציין כי ב"הנדלמן" דובר בתכנית שהוסיפה קומה אחת בלבד ("לב העיר") בעוד שבענייננו המדובר בתכנית רובע 3 המוסיפה לבניין דנן 2.65 קומות.

במקרה כזה נראה כי יש לראות בתוספת הקומה הראשונה כגג חדש שאין לגביו תחולה לסעיפים 2 ו-3 לתקנון המוסכם. ההיגיון בגישה זו נעוץ בכך שלו הייתה כוונה ליתן לתתי חלקות 6,12 זכויות בניה אינסופיות על הגג הרי שהדבר היה מובהר ומחודד בתקנון. משלא נעשה הדבר, פרשנות סבירה של הדברים הינה כי יש להתייחס לנוסח התקנון המוסכם כמקנה ללתי חלקות 6,12 תוספת קומה אחת בלבד.

אפנה בהקשר זה לאמור בפסק דינו של ביהמ"ש המחוזי בירושלים בעא (י-ם) 25959-05-10 שפירא לוי נ' שלומית יקיר שם נקבע לגבי נוסח תקנון דומה כי יש לראות בו כמקנה זכויות בניה **לתוספת קומה אחת**:

"...התקנון המוסכם מיום 22.10.65 קובע –

> "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט במס' 61/2 יהיה זכאי לבנות על גג ה'נכס' – המסומן בתשריט בסיפרה 2 ואשר יוצמד ליחידה 61/2 בהתאם לרישיון בנייה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו".

...אין בידינו לקבל את הטענה שאת ההסכמה כפי שגולמה בתקנון יש לפרש כתלויה ביכולת ניצול אחוזי הבניה בעת שנרשם התקנון. האפשרות שאחוזי הבנייה יוגדלו בעתיד אינה מפתיעה, ויש לראותה כצפויה במציאות החיים בארץ. משהזכות לבנות שפורשה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בתקנון לא הוגבלה להיקף אחוזי בנייה מסוים, יש מקום לפרש את ההוראה בתקנון כמזכה בבנייה של למעלה קומה אחת על הגגות, וראה כך בע"א 5043/96 **גלמן נ' הררי** [פורסם בנבו], שבו תקנון הבית המשותף הקנה לאחד מבעלי הדירות בבית המשותף את הזכות להוסיף בנייה על הגג. כב' השופטת דורנר קבעה כי "פירוש סביר והוגן של היתר הבנייה שניתן בגדרי ס' 8 לתקנון מוליך למסקנה כי כוונת הצדדים לא הייתה להעניק לבעלי הדירה את כל אחוזי הבנייה שנותרו לבניין, אף אם הם **מעבר** לדרוש לבניית קומה אחת על הגגות". **אנו סבורים כי לשון התקנון במקרה דנן ברורה ומפורשת דיה להענקת זכויות בנייה לקומה אחת."**

לסיכום יש לפעול כדלקמן:

לגבי כל אחד מהדיירים ב"דירות הרגילות" בבניין - יש לחייב לפי החלק היחסי ברכוש המשותף ביחס לתוספת 1.65 קומות.

לגבי תתי חלקות 6,12 להם הוקנו זכויות בניה על הגג על פי התקנון המוסכם- יש לחייב באופן מלא ביחס לתוספת קומה אחת + לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף ביחס לתוספת 1.65 קומות.

בברכה,
אוהד

עו"ד אוהד אדיר
עוזר ראשי ליועמש
השירות המשפטי
תכנון ובנייה
טלפון: 03-7244254

לחייב בהיטל השבחה באופן מלא ביחס לתוספת קומה אחת+ לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף ביחס לתוספת 1.65 קומות. ולגבי כל אחד מהדיירים ב"דירות הרגילות".
עצם ההצמדה על הגג אינה מקנה לבעל דירת הגג זכויות, זאת ניתן לראות בחוות דעת רבות של שמאי הועדה בעיריית תל אביב, ביניהם ברוך דוד ברחוב בן יהודה 94, ושומתו של מיכאל עין דור לחוב טולדנו 10, ורונן פריימן ברחוב עוזיאל 3.
כל השומות הינם ברובע 4, בהם גבו היטל השבחה בגין תכנית הרובעים כאשר בגג מוצמד לדירת הגג.

- גם אם הוצמדו שטחים על הגג לתת החלקה הנדונה אין לשייך זכויות מכוח תמ"א 38 לבעלי דירות הגג, עניין זה כבר נדון בבתי המשפט, ראה פס"ד ה"פ 17545-07-12 הלוי ואח' נ' טכורש ואח':

"הלכה היא כי הצמדת גג משותף לדירה מסוימת, אינה מהווה בהכרח הסכמה לבניה על הגג או לניצול אחוזי בניה שניתנים לניצול על הגג. *לזכויות בניה ערך כלכלי ולפי הפסיקה, הענקה נרחבת של אחוזי בניה צריכה להינתן במפורש, ולא מכללא. העובדה שבחוזה הרכישה ובתקנון המוסכם הוקנתה זכות לעשות לגבי הגג הצמוד "כל שימוש וניצול ללא הגבלה", אינה*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מצדיקה החלת זכות זו על זכויות הבניה והמבקשים לא השכילו להגיע להסכמה עם בעלי הדירות בנוגע לאופן השימוש בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות"

<u>יוער כי פסיקה זו היא של בית משפט מחוזי, הוגש ערעור לבית משפט עליון וזה נדחה על ידו.</u>

- כך גם נקבע על ידי המלומדים מיכה גדרון ונמדר - גם אם על פי התקנון זכויות הבניה הקיימות והעתידיות במגרש שייכים לבעלי דירת הגג, לא ניתן לומר כי אומד דעתם של הצדדים הייתה שגם הזכויות מכוח תמ"א 38, שהינן זכויות מיוחדות, מוקנות לבעל דירת הגג.

פרשנות כזו נוגדת את תכלית הוראת תמ"א 38 ואת תקנת הציבור שגם היא תפקיע מיתר בעלי הדירות לממן חיזוק הבניין באמצעות זכויות בניה אלו.

- <u>יובהר כי הזכויות מתכנית 3616א הינן מכוח תמ"א 38, והרציונל של הפקעות והאפשרות לחיזוק בניין לטובת בעל הגג קיים גם בענייננו.</u>
- בעניין דחיה, סיכונים לאי אשור התכניות וכו', יש לציין כי תכנית רובע 4 הינה תוכנית מאושרת, הדחיה והסיכונים הינם סיכונים רגילים ולא יותר מסיכונים סבירים כמו לכל תכנית.

2. <u>תגובותיי לחוות הדעת השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם מיום 02/09/2019:</u>

תגובה זו הינה בנוסף לחוות דעתי מיום 07/02/2019, לעניין גובה פיצויי ההפקעה וגובה הפיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965 המגיעים לבעל הנכס עקב אישור תכנית תת"ל 70/א' (הקו הסגול) והפקעה על פיה.

פגיעת בעל הנכס הינה בעיקרה בשל מיקומו של הנכס, שהינו היחיד מבין בעלי היחידות בבניין, שיכול לעשות שימוש בחלק מהשטח המופקע ואכן עושה בו שימוש בלעדי.

כמו כן, לבעל הנכס פגיעה ברכוש משותף ובהתאם לכך זכאי ופיצויי הפקעה בשל הפקעת רכוש משותף, המגיעים לבעל הנכס בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

אין עוררין על ידי שני הצדדים כי התוכנית אכן שינתה את התכונות הקרקעיות של המקרקעין ביחס למצבם טרם אישורה.

ובהתאם לכך קיימת חבות לפיצוי על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

2.1 בהתאם לסעיף 10.8 לחוות הדעת בה מסכם השמאי את הניתוח התיכנוני, הוא מציין כי תא/מק/4658 הינה תכנית משלימה שמטרתה להקטין את הפגיעה ובהתאם לכך יש לראות על פי פס"ד קהתי את התוכניות כמהלך תכנוני אחד, כוון שהתכנית מאיינת לגמרי את הפגיעה שנגרמה על ידי התת"ל.

לעניין זה חשוב לי לציין כי חוות דעתנו התייחסה, על פי החוק, לפגיעה של הנכס בגין אישור התת"ל ולמועד אישור התת"ל, בו אין עוררין כי קיים נזק לבעל הנכס.

תכנית מק/4658 אשר אושרה לאחר המועד הקובע, בעצמה הוכנה כחלק מהכרה בפגיעת התת"ל.

כשם שיש לוועדה המקומית את הזכות לגבות היטל השבחה בגין תכנית מק/4568, כך הזכות לבעלי הקרקע לתבוע פיצויים לפי התוכנית הפוגעת, תת"ל 70.

שכן, בהעדר הוראה אחרת בגוף התכנית או פסיקה משפטית בנשוא, הזכות שמורה לשני הצדדים.

2.2 בתגובה לסעיף 10.11.6 ברצוני לציין כי אין בהוראות חוק העזר תל אביב (שמירת הסדר והניקיון), התשי"ם 1980, הוראה על ביצוע הפרדה או חציצה בין שטח בית הקפה לבין מדרכת הולכי הרגל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

החציצה עצמה הינה על מנת לאפשר פרטיות לאורחי בית הקפה, ושמירה על סביבה נעימה לשבת בה ושימור הלקוחות בשל כך.
בעלי בית הקפה העדיפו חציצה זו אפילו על פני הוספת כסאות ושולחנות, לטובת שמירה על האיכות ולא רק הכמות.
אין סיבה כי בעלי הנכס ישנו את הגישה שלהם והראיה העסקית שלהם בגלל הפקעה זו.

2.3 <u>סעיף 10.12 – חצר בית משותף.</u>
השמאי העריך את שווי השטח המופקע כשווי חצר בהתעלם מהשימוש שלו בפועל.
מדובר על שטח שנמצא בשימוש בעל העסק, רוכש סביר של אותה החלקה טרם אישור התוכנית, היה מניח כי הנכס הנרכש כולל גם את שטח החצר שהרי זה בשימוש שנים רבות, ועל סמך שימוש זה נקבעים השימושים השונים מעבר לשימוש מסחרי רגיל בנכס.
השטח הזה הינו שטח מניב, ואינו שווה ערך לשטח חצר או מדרכה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מכתב תגובת שמאי המשיבה 1 לתגובת שמאי העוררת, מיום 13.01.2021

בהמשך לחוות דעתנו מיום 22.10.2019, לעניין ירידת הערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ובהתייחס לכתב הערר שהוגש על החלטת הועדה המקומית ולתגובתו של שמאי העוררת אריה קמיל מיום 16.01.2020, להלן התייחסותנו:

1. <u>התייחסות לסעיף 1.1:</u>

לטענת שמאי העוררת, בחוות דעתנו לא הוצג תחשיב מהו השווי במצב קודם ומהו השווי במצב חדש.
כאמור בחוות דעתנו לא נגרמה כל פגיעה בנכס העוררת ולכן השווי במצב חדש הינו זהה לשווי במצב קודם ועקב כך לא נדרש להציג כל תחשיב (שווי במצב קודם = X ושווי במצב חדש = X גם כן).

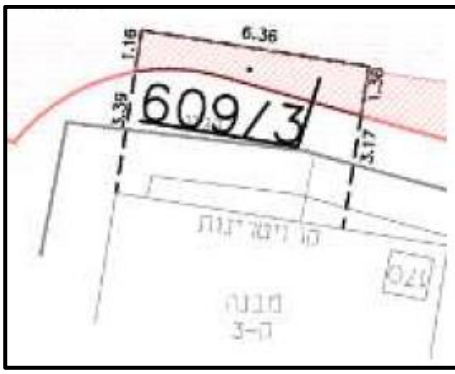
2. <u>התייחסות לסעיף 1.2.1:</u>

2.1 <u>שימוש בחצר</u>

כאמור בחוות דעתנו, שימוש בחצר למטרה מסחרית אינו מהווה שימוש סביר ברכוש משותף.
עצם כך שלא הוגשו התנגדויות השכנים אינו מהווה ראיה לשימוש סביר ובוודאי ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות בשטח המשותף וללא כל תמורה להם עבור השימוש בחצר.
כך יש לייחס זכויות לתובע רק בגין חלקו היחסי בשטח המשותף ובכלל זה בשטח החצר.

2.2 <u>חזית מסחרית לרחוב ויצמן</u>

לטענת שמאי העוררת מאחר ונכס העוררת הינו חנות פינתית, חלונות הראווה פונים לשתי חזיתות ועפ"י הרישוי בנכס הותר שימוש מסחרי גם על ציר ארלוזורוב.
יובהר כי לפי התכניות החלות ולפי היתרי הבניה שניתנו לנכס לא הותר שימוש מסחרי על ציר ארלוזורוב.
רק לפי היתר של רישוי עסקים הותר להציב כסאות ושולחנות גם בחזית רחוב ארלוזורוב.
כידוע, לפי הפסיקה ניתן לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 רק בגין שינוי במצב סטטוטורי מאושר ולא לפי מדיניות העיריה המאפשרת להציב כסאות ושולחנות בהתאם להיתר של רישוי עסקים.
יתרה מזאת, בהתאם לתשריט הפקעות שהוכן ע"י המודדת עירית פנקס מיום 26.6.2017 מצוין כי שטח ההפקעה בתחום המדרכה המשמש כבית קפה הינו 7 מ"ר בלבד.
לכן, בוודאי שלא נפגעה האפשרות להציב כסאות ושולחנות ורק צומצם השטח.



תאור	תת חלקה	שטח (מ"ר)
שטח הפקעה	609/1	43
שטחלהפקעה בתחום כביש/מדרכה קיים	609/2	65
שטח הפקעה - מדרכה בשימוש בית הקפה	609/3	7
יתרת החלקה	609/4	872

כך שגם אם לא תתקבל טענתנו כי לא הוכחה זיקה קניינית ישירה של התובע לכלל השטח המופקע הרי שמדובר בשטח שולי של 7 מ"ר שהפקעתו אינה פוגעת בתפקוד העסק המופעל בנכס.

2.3 <u>שווי מ"ר בנוי למסחר</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לטענת שמאי העוררת, שווי מ"ר בנוי למסחר הינו 48,000 ₪ ודמי השכירות המשולמים בנכס העוררת תומכים בשווי שנקבע על ידו.
ראשית, לא הוצג חוזה השכירות במלואו ולא ידוע מהם התנאים הנוספים שנקבעו בחוזה ובכלל זה הגדרת המושכר.
שנית, גם אם אין תנאים נוספים, דמי השכירות המשולמים הינם חריגים.
לראיה ניתן לראות כי בחוות הדעת של שמאי העוררת הוצגו נתונים של דמי שכירות מבוקשים הנעים בין 160 ₪ למ"ר לבין 260 ₪ למ"ר וגם הם מגלמים שימוש ברחבה שבחזית השטח המסחרי לפי חוקי עזר עירוני.
לכן, דמי השכירות בנכס הנדון בסך של 350 ₪ למ"ר הינם חריגים.
להמחשת העדר הסבירות להלן נתוני עסקאות למסחר מרחוב אבן גבירול המגלמים אפשרות לניצול שטח הרחבה בחזית להצבת שולחנות וכסאות ובמיקום עדיף באופן משמעותי רחוב מסחרי מרכזי "הנהנה" מתנועה של הולכי רגל בהשוואה למיקום הנכס נשוא הדיון שמוקם בציר שאינו מהווה ציר מסחרי מרכזי עם תנועת הולכי רגל ,יחסית, דלילה.

- בתאריך 06.11.2017 נמכרה חנות ברחוב אבן גבירול 135 בשטח של 30 מ"ר תמורת סך של 1,430,000 ₪. משקף שווי למ"ר בנוי – 47,600 ₪.
- בתאריך 30.10.2017 נמכרה חנות ברח' אבן גבירול 133 בשטח של 19 מ"ר תמורת סך 900,000 ₪. משקף שווי למ"ר בנוי באבן גבירול לשטח יחסית קטן – 47,370 ₪.

שווי זה בהתאמה, על הצד הזהיר למיקום (75%), לגודל (90%), משקף שווי של כ- 32,500 ₪ למ"ר בנוי מגלם רחבה חיצונית.
כתמיכה נוספת ששווי מ"ר בנוי הינו חריג, ניתן לראות בשומה מכרעת של דוד טיגרמן לנכס ברחוב יהודה הלוי 94 שם נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בקומת מרתף עליונה שחלקה נמצא מעל פני הקרקע בסך של 20,000 ₪ לתאריך 30.8.2017.

2.4 <u>נטל הראיה</u>

לטענת שמאי העוררת בחוות דעתנו לא הוכח כי שוויה של יחידה מסחרית עם אפשרות להצבת שולחנות שווה ליחידה מסחרית ללא אפשרות כזאת.
בהתייחס לטענה זו, הרי שבהתאם לפסיקה על התובע לירידת ערך להרים את נטל ההוכחה כי קיימת פגיעה, ולא לנסות להעביר את נטל הראיה אל הועדה המקומית.
בהחלטת ועדת ערר בערר 95001/07 (רונית משיח ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן) נקבע כדלקמן:

"אחת ממושכלות היסוד להוכחת תביעה לפי סעיף 197 לחוק הינה כי על התובע מוטל הנטל להוכיח כי נגרמה פגיעה למקרקעין בשל אישורה של תכנית.
אין מדובר כלל וכלל בנטל לכאורה או בהוכחה לכאורה. גם אין מדובר בסעיף 197 במקרה של היפוך הנטל או העברת נטל הראיה בשל פגיעה בזכות יסוד. טענה כזו נטענה באופן סתמי וכללי, על ידי ב"כ העוררים, ללא תימוכין כלשהו לא בלשון החוק לא בכללי פרשנות ובוודאי שלא בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר הברורים מאוד בעניין זה, והקובעים במפורש את ההיפך.
"נטל ההוכחה בדבר קיום פגיעה ושיעור הפגיעה, מוטל, מטבע הדברים על התובע פיצוי.
הוכחת הפגיעה נעשית באמצעות הערכה שמאית."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

(כב' השופטת פרוקצ'יה בע"א 1868/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, סעיף 13 סיפא לפסה"ד, עמוד 16 בנבו)".

ובהמשך נכתב:

"נטל שכנוע ונטל הוכחה אמרנו, ולא נטל לכאורה והיפוך הנטל, העברתו לאחר מכן לצד השני."

3. <u>התייחסות לסעיף 1.2.2 :</u>

3.1 <u>תכנית רובע 4 - 3729 א':</u>

לטענת שמאי העוררת, הזכויות של תוכנית הרובעים הינן זמינות, ולכן לא צריך להביא בחשבון דחיה עד לאישור התכנית, דחיה בגין מושע וזכויות בלעדיות לדירת הגג וסיכון לאי אישור התכנית.

איננו מקבלים טענה זאת, מאחר ותכנית רובע 4 - 3729 א' אושרה רק בתאריך 30.5.2018 ואילו תכנית תת"ל 70/א' אושרה לפניה בתאריך 18.7.2017.

לכן, בתאריך הקובע הזכויות של תכנית רובע 4 לא היו זמינות, ויש להביא בחשבון את ההפחתות שאוזכרו בחוות דעתנו.

בקשר להיטל השבחה, הרי שיש שומות מכריעות רבות שקבעו היטל השבחה לתכנית 3729א'.

זאת כאמור בנוסף לטענתנו לעניין היעדר קיומה של זכות קניינית של העוררת בזכויות הבניה העתידיות.

3.2 <u>תכנית 4658:</u>

לטענת שמאי העוררת, תכנית 4658 אושרה לאחר התאריך הקובע ולכן אין להביאה בחשבון.

בהתאם לקבוע בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי, מח(2)190 (1994) (להלן: "עניין קהתי"), עמדת הוועדה המקומית תל אביב יפו הינה שיש להתייחס לתכנית תת"ל 70/א ולתכנית תא/מק/4658 תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו כאל תכנית אחת ומשכך מתאיינת הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) מאישורה של תת"ל 70 א'.

נבהיר, כי תכנית 4658 הופקדה בתוך 3 חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70 א' ובהליך תכנוני מהיר אושרה כשנה ותשעה חודשים בלבד לאחר אישור של תת"ל 70 א'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדות הצדדים ומסמכים לאחר החלטת כב' ועדת הערר מיום 21.12.2021:

עמדת שמאי המשיבה 2 בהתאם למסמך דגשים מטעם נת"ע מיום 27.02.2022

בהמשך ובנוסף לחוות הדעת השמאית שהוגשה לכב' השמאי המייעץ להלן התייחסות משלימה לאור החלטת וועדת הערר:

1. בהחלטת ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה- מחוז תל אביב שניתנה בתאריך 21/12/2021 בנושא תא/92001/0220 (להלן: "**החלטת ועדת הערר**"), נקבעו העקרונות וניתנו, בין היתר, ההנחיות הבאות לשמאי המייעץ:

1.1 ***"הפגיעה שתבחן על ידי השמאי המייעץ תיבחן ביחס ל- 115 מ"ר, אשר סומנו במסגרת התכנית לדרך, ואשר שונה ייעודם במסגרת התכנית, ובהתייחס לחלקה של העוררת, כפי חלקה ברכוש המשותף, דהיינו 1.66%.***

זאת בהתעלם מזכויות הבניה הנתונות לבניין אם נתונות, שכן לעוררת אין חלק בהם.

1.2 ***השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית.***

זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששימשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה. אם יסבור כי יש מקום לאבחנה כאמור תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד.

1.3 ***השמאי המייעץ, יכין את שומתו המייעצת, בהתאם לאמות המידה עליהן עמדנו לעיל, לרבות לעניין הצורך לבחון אלמנטים משביחים כתוצאה מאישורה של התכנית"[13].***

2. בהמשך להחלטת ועדת הערר אנו סבורים (כפי שאף כתבנו בחוות דעתנו שצורפה לתשובת נת"ע לערר) כי אכן יש לתת שווי שונה, במצב הקודם, לשטחים שהיו במצב הקודם, הן מבחינה תכנונית (בהתאם לתכנית ולהיתר הבניה) והן מבחינה מעשית חלק מחצר הבית המשותף לעומת שטחים שהיו במצב הקודם, מבחינה תכנונית (בהתאם להוראות התכנית והיתר הבניה) פתוחים לשימוש הקהל הרחב כחלק מהמדרכה ואף מבחינה מעשית שמשו בפועל כמדרכה.

לפיכך התייחסותנו להלן תתחלק לשניים:

התייחסות ל-43 מ"ר שהיו, תכנונית ומעשית, חלק מהחצר המשותפת של הבית המשותף, והתייחסות נפרדת ל-72 מ"ר שהיו, תכנונית ומעשית חלק מהמדרכה.

ההתייחסות תכלול מיקוד של עמדתנו בנוגע למצב התכנוני הקודם ובנוגע למצב התכנוני החדש בנוגע לכל אחד מהשטחים, והשווים הנגזרים מכך במצב הקודם ובמצב החדש.

יש לציין כי בהתאם לתקינה השמאית (תקן 6.0) ולפרקטיקה השמאית המקובלת, המצב התכנוני הקודם כולל הן את הוראות התכניות החלות על השטח והן את הוראות היתרי הבניה החלים על השטח, ועל כן המצב התכנוני הקודם ינותח בהתאם.

[13] עמ' 28, סעיפים 122-124 להחלטת ועדת הערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. <u>72 מ"ר שהיו תכנונית ומעשית חלק מהמדרכה:</u>

3.1 <u>המצב התכנוני הקודם</u>

במצב הקודם חלה על השטח תכנית מפורטת G שפורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 11/06/1964 אשר ייעדה את החלקות ביעוד מגורים 3.

בתכנית זו צוין בסעיף 36(א), העוסק **בגדרות, משוכות עצים** כדלקמן:

"כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים, ולקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם, את נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על סלוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המבט; כ"כ רשאית הועדה המקומית לצוות במקומות שבהם מותרות חנויות להקים גדרות ושערים לאורך קו הבניה בחזית <u>ולפנות את השטח שבין קו הבנייה וקו הדרך מכל מבנה, ולרצפו במפלס המדרכה או להתקינו חלקית בשטח נטיעות כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית</u>".

סעיף זה הינו, למעשה, המקבילה הישנה לסעיף בתכנית אשר קובע ומסמן זיקת הנאה לציבור בשטח שבין קו הבניין לקו המגרש.

הועדה המקומית מימשה סעיף זה במסגרת **היתר הבניה** שבו נקבע השטח שבין החזית המסחרית לכביש כשטח ללא בניה וריצופו במפלס המדרכה כך שהשטח הינו מדרכה שבשימוש הציבור.

כפי שניתן לראות בתמונות מטה מדובר בשטח מרוצף המשמש את ציבור הולכי הרגל:





שטח זה המשמש עשרות שנים כמדרכה ציבורית אינו מייצר לבעלים שום תועלת כלכלית, כפי שאינו מחייב את הבעלים בתחזוקת המקרקעין, הסרת מפגעים ומכשולים וכפי שאינם צפויים להיתבע ע"י הולך רגל במידה וזה ייפול ויגרמו לו נזקי גוף.

<u>לסיכום</u>, לפי המצב התכנוני הקודם הכולל את התכנית וההיתר, שטח זה הינו בייעוד מגורים אך בשימוש למדרכה פתוחה לשימוש הציבור ולא ניתן לעשות בו, מהבחינה התכנונית, שום שימוש אחר ממש כאילו נקבעה בתכנית הוראה בדבר זיקת הנאה לציבור. אנו סבורים כי לא רק מבחינה תכנונית מדובר על הוראה לקבוע זיקת הנאה לציבור, אלא שזיקת ההנאה הזו התגבשה לזכות קניינית בהתאם להוראות סעיף 94 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, בהתאם לחוות דעתה של עו"ד טלי ענבר[14].

[14] מצורפת כנספח ב'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.2 **<u>המצב התכנוני החדש</u>**

במצב התכנוני החדש, לפי תת"ל 70/א, השטח מיועד לדרך.

אנו סבורים שהשווי של קרקע בייעוד מגורים שהשימוש שלה על פי התכנית וההיתר הינו כשטח מדרכה פתוחה לציבור זהה לשווי דרך, וזאת בין אם בפועל התגבשה בקרקע זיקת הנאה מכוח שנים על פי סעיף 94 לחוק המקרקעין ובין אם לאו.

מסקנה זו רק מתחזקת לאור העובדה שזה איננו רק המצב התכנוני אלא גם המצב בפועל מזה עשרות שנים.

לאור מסקנה זו אנו סבורים שאין כל ירידת ערך בנוגע לשטח זה.

4. **<u>43 מ"ר שהיו תכנונית ומעשית חלק מהחצר המשותפת של הבית המשותף:</u>**

4.1 **<u>המצב התכנוני הקודם</u>**

לפי התכניות החלות על השטח כפי שפורטו בחוו"ד נת"ע (ראו ריכוז התכניות בעמ' 23 לחוו"ד) הייעוד של שטח זה הוא למגורים והשימוש הוא כחצר של בית משותף, משותפת ל-35 בעלי יחידות בבית המשותף, ללא מרכיב של זכויות בניה.

גם לפי היתר הבניה השטח מיועד לשימוש כחצר משותפת של הבית המשותף.

הערכתנו לשווי לפי המצב הקודם מצויה בעמ' 39 לחוות דעת נת"ע.

4.2 **<u>המצב התכנוני החדש</u>**

במצב התכנוני החדש, לפי תת"ל 70/א, השטח מיועד לדרך.

שווי קרקע ביעוד דרך הוערך על ידנו בשיעור של 10% משווי מ"ר מבונה למגורים.

שווי קרקע ביעוד דרך שנקבע על ידנו זהה להחלטות שונות של הוועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 שקבעו אותו כנגזרת בשיעור של 10% משווי מ"ר מבונה למגורים.

5. **<u>אלמנטים משביחים:</u>**

5.1 **<u>היבטים תנועתיים וסביבתיים</u>**

5.1.1 בעת מניית גורמי ההשפעה של התת"ל יש להביא בחשבון את כלל הגורמים השליליים והחיוביים, ולבחון אם בסופו של דבר התת"ל פגעה בשווי המקרקעין או השביחה אותם.

5.1.2 נכון למועד הקובע, מהווה רח' ארלוזורוב ציר תנועה מרכזי, עמוס בתנועה (בעיקר תחבורה ציבורית). במסגרת התת"ל, מתוכננת הרחבת מדרכות הרחוב, תוך שדרוג מרחב הולכי הרגל, התוויית שבילי אופניים רציפים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים והתוויית מסילה במרכז הכביש עבור ה"קו הסגול" של הרכבת הקלה (להלן: "**הקו הסגול**").

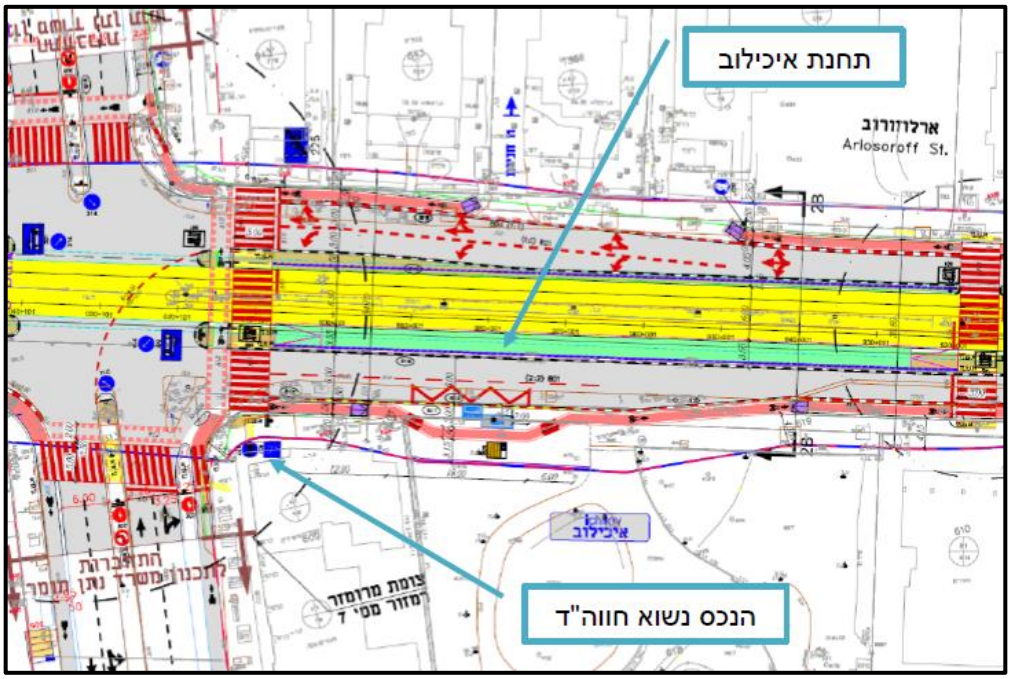
5.1.3 הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit), המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה יחסית, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.

5.1.4 קיבולת הנוסעים של הרכבת המתוכננת, גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים. בנוסף, צפוי הקו הסגול לנוע על מסלול ייעודי ויזכה לזכות קדימה על פני יתר כלי הרכב.

5.1.5 במצב החדש, תחנת איכילוב של הרכבת הקלה תוקם **בצמוד** לנכס נשוא חוות הדעת כך שלא רק שהנכס נשוא חוות הדעת, שהוא נכס מסחרי, לא יפגע כתוצאה מאישורה של התת"ל אלא יושבח בצורה משמעותית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5.1.6 להלן חלק מהתכנון המפורט בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת:



5.1.7 בהינתן כל הנתונים המפורטים לעיל, סביר להניח כי יישום התכנית במתכונתה הנוכחית, תוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה ברמת זיהום האוויר, לשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים[15] ולהגדלה משמעותית של כמות הלקוחות שיפקדו את הנכס המסחרי המצוי בסמוך לתחנת הרכבת.

5.2 **<u>סקר מחירים בקו האדום בירושלים</u>**

5.2.1 השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו חוו"ד עבור חברת נת"ע לצורך בחינת השינוי במחירי הדירות לאורך תוואי הקו האדום (הפעיל) בירושלים למן שלב טרום הפקדת תכנית המתאר לקו ועד לאחר מועד הפעלתו בפועל למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך שהוגשו בגין אישורה של התת"ל.

5.2.2 במסגרת חוו"ד בוצע סקר מחירים נרחב שכלל עסקאות לנכסים שנמכרו יותר מפעם אחת בטווח השנים 1998-2020.

5.2.3 להלן סיכום ומסקנות חוו"ד:

א. ***"... דעתנו המקצועית הינה כי מקבצי עסקאות כפולים ומעלה - בנכסים לאורך תוואי הרק"ל בקו האדום בירושלים (בסה"כ 193 עסקאות) – אמורים לשקף התנהגות שוק סבירה ומקובלת בישראל, כזו המגלמת את סך היתרונות והחסרונות הגלומים בגבילות בתוואי רק"ל ו/או בתחנותיה.***

לפיכך, אנו סבורים כי בגבילות הפיזית הממשית הנ"ל <u>יש משום השבחה</u> לכלל הנכסים, ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך (טענות בדבר מפגעי רעש, לכלוך ותנועת הולכי רגל). וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית בירושלים בטווח הזמן הרלוונטי שנדגם.

[15] יוער כי לא עלו טענות ע"י העוררים בדבר הגברת עומסי תנועה, רעש וזיהום אוויר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ב. איננו מוצאים סיבה נראית לעין להתנהגות מוכרים וקונים שונה בעיר תל-אביב ובאזור המרכז בכלל, בהם עובר תוואי הרק"ל הירוק והסגול.
יתרה מכך, בשל מצוקת החנייה המובהקת והבולטת בעיר תל אביב והאוכלוסייה הצעירה בה – ניתן להניח כי ההשבחה שתיווצר לנכסים תהיה אף גבוהה יותר מירושלים.
על כן, ככל שתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב תושתת על גבילות פיזית זו לבדה וכל המשתמע לכאורה ממנה, הרי שדינה לדעתנו, להידחות".

5.2.4 האמור לעיל מתייחס להשבחה שנוצרה לדירות מגורים לאורך תוואי הרכבת, ומכאן שמסקנותיה נכונות, על דרך של קל וחומר, בכל הנוגע לנכס מסחרי.

5.3 **<u>מחקר דלפי- האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל</u>**

5.3.1 שיטת דלפי ("Delphi Technique") מבוססת על חיזוי של מומחים בתחום מסוים לשאלות מחקר שונות, הנערך לפחות בשני סבבים, שמטרתה להגיע בדרך זו לתמימות דעים ככל הניתן בשאלות המחקר.

5.3.2 הנהלת האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין יזמה בסוף שנת 2011 עריכת מחקר בשיטת "דלפי" לגבי סוגיות בסיסיות בשמאות מקרקעין. במחקר בשיטת דלפי- חלק א', מחודש מרץ 2012, השתתפו 43 שמאי מקרקעין ובו הוצגה לצוות המומחים השאלה הבאה[16]:

<u>שאלה מס' 16:</u>

"הנח <u>שתי יחידות זהות לחלוטין ביעוד לתעסוקה</u> באזור עתיר ביקושים במרכז, הגובלות בדרכים זהות לחלוטין. בדרך הגובלת עם אחת מהן נסלל קו רכבת קלה, והוקמה תחנה במטחווי הליכה קצרה ממנה. אם שווי היחידה שלא נסלל לידה קו רכבת קלה הוא 1, מה יהא שוויה של היחידה השנייה?"

<u>תוצאת המחקר:</u> 1.11-1.20, דהיינו עלייה של בין 11% ל-20% ובממוצע- 15.5%.
חלק ממשתתפי המחקר נימקו כי הגורמים בגינם קבעו שלפי דעתם קיימת עליית שווי בשיעור אותו קבעו הינם מחקרים שנעשו בעולם וכי מדובר ביחידה מסחרית שהנגישות אליה חשובה.

5.4 **<u>סיכום שווי מצב חדש</u>**

לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים שיש להגיע למסקנה כי נכון למועד הקובע לא נגרמה כל ירידת ערך לנכס נשוא חוות הדעת.

[16] ראה נספח ד'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 06.03.2022, כדלהלן:</u>

<u>החלטה</u>

בהתאם להחלטת כבוד יו"ר ועדת ערר פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב עו"ד סילביה רביד מיום 21.12.2021, כדלהלן:

- החלטנו להורות על מינוי שמאי מייעץ.
- הפגיעה שתבחן על ידי השמאי המייעץ תיבחן ביחס ל- 115 מ"ר, אשר סומנו במסגרת התכנית לדרך, ואשר שונה ייעודם במסגרת התכנית, ובהתייחס לחלקה של העוררת, כפי חלקה ברכוש המשותף, דהיינו 1.66%. זאת, בהתעלם מזכויות בניה הנתונות לבניין אם נתונות, שכן לעוררת אין חלק בהם.
- השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית.
  זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה.
  אם יסבור כי יש מקום לאבחנה כאמור תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד.
- השמאי המייעץ, יכין את שומתו המייעצת, בהתאם לאמות המידה עליהן עמדנו לעיל, לרבות לעניין הצורך לבחון אלמנטים משביחים כתוצאה מאישורה של התכנית.

<u>עו"ד איריט יומטוב</u>

ראשית, החלטת ועדת ערר מדברת בעד עצמה ויש להיצמד לגבולות הגזרה שנקבעו בה.

שנית, במסגרת החלטה למעשה אותו ראש פגיעה נטענת שהשמאי המייעץ נדרש לבחון, כלל לא נטענה ובוודאי שגם לא כומתה בתביעת הפיצויים.

ראש פגיעה מצומצם לא נעשה תחשיב בעניינו.

בהחלטה נקבע שיש לבחון חצר בבית משותף מגורים ולא מסחר וזה מאוד חשוב, כל התביעה לא נערכה מתוך נקודת מוצא זו ולכן, לא מדובר על שטח בית קפה שלקחו אותו, או ששינו את ייעודו, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר.

ישנם שני שימושים שונים על השטח, חלק מדרכה וחלק חצר בית משותף.

שלישית, האם בכלל הרים פה נטל ראיה כאשר נלקח חלקיק קטן שמשקף חצר בבית משותף ללא זכויות בניה, האם על פניו יש פגיעה בערך הנכס באותה יחידה בבית משותף שאליה מיוחסים החלקים היחסיים ברכוש המשותף ?

נמכרת דירה עם יותר או פחות חצר האם ישנו שינוי במחיר ? זה לא רק שנטל הראיה לא הורם בתביעה הוא שלא הורם בתחשיב שנעשה גם אחרי החלטת ועדת הערר אנחנו לא ראינו כל הרמת נטל בעניין הזה שהופנו לשמאי המייעץ כמסמכים, השמאי המייעץ קיבל רק את השומה המקורית של תביעת הפיצויים כפי שציינתי אין בינה לבין ראש הפגיעה הנטענת דבר וחצי דבר ולכן לטעמנו אין התחלה של הוכחה למה להתייחס בדיון.

לעמדתנו אין פה כרטיס כניסה.

אין פה בכלל פגיעה נטענת, אין תחשיב, אין שום דבר שמתייחס לזה, דיבר על נכס מסחרי, ולא על חצר בית משותף ונגרע חלקיק קטן ממנה, שונה ייעודו לדרך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עו"ד ד"ר גדי רובין</u>

אני רוצה לומר שקיימות בתל אביב ובערים נוספות בסביבה מדרכות רבות באורך של קילומטרים שנמצאות באותה סיטואציה כמו במקרה הנדון ולכן מדובר מבחינתנו במקרה בעל השלכות רוחב חשובות ביותר.

<u>מר אריה קמיל שמאי מקרקעין [מטעם עוררת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התביעה שלי הוגשה והתביעה שלי מפורטת יש בה פגיעה כתוצאה מהעדר יכולת להציב כיסאות ושולחנות אחרי אישורה של התכנית.

זאת הפגיעה בתכונות מקרקעין של העסק.

לא קשור לבעלות לקרקע אלא לעובדה שהקרקע מצויה בחזית העסק, ובעיר תל אביב בעסק שיכול להציב שולחנות לעומת עסק שלא יכול להציב שולחנות.

הקרקע שלנו עוד משנות החמישים מופיעה בתכנית שהגדירה את המבנה שלנו כמבנה מסחרי, תכנית 567, שם בתשריט מפורט המבנה, האורך שלנו לאורך חזית הרחובות גם ויצמן וגם בארלוזורוב, והיא אפשרה ליצר חזית פעילה, מכאן הפגיעה הישירה בחנות שלנו, עליך להיצמד מה נקבע בהחלטת ועדת הערר.

התביעה שלנו הינה אי יכולת להצבת מספר שולחנות וכיסאות בעקבות אישור התכנית הפוגעת או כלל לא להציב, קונה סביר היה רואה את היקף הפקעה של 115 מ"ר, היה רואה שווי שונה ואת זה השמאים אמורים לבחון.

התייחסותי לשמאי המשיבות 1 ו- 2, הם ציטטו הרבה מאוד פסיקה, הגדרנו בחוות דעתנו את השימוש הייחודי שיש לנו.

אנחנו נציג לך את חוזה השכירות ונעביר לצדדים, הסכומים שמקבלת בעלת הנכס גבוהים יותר מחוות דעתי ומחוות דעתו של חברי.

אם אנחנו מראים בחוזה את דמי שכירות שמקבל העסק, במצב חדש דמ"ש פוחת.

אנחנו צריכים לבחון את המצב התכנוני מצב קודם לעומת מצב חדש מה שיראה קונה סביר במועד הקובע וכל זאת בהתאם להנחיות ועדת ערר.

השכירות שמקבל בעל הנכס משנת 2013, 5 אחוזים מהמחזור או 21,000 ₪ הגבוה משניהם, מתקבל לפי שטח בנוי 355 ₪ מ"ר [בחלוקה 65 מ"ר בנוי], עם החצר מתקבל 262 ₪ מ"ר [בחלוקה מקדם לחצר 1].

טוענת המשיבה, לקחנו לך חצר ללא זכויות בניה, אני לא יכול לעשות שימוש בנכס שלי עקב ביצוע הגריעה שבצעתם.

אם הדבר היה דומה להיטל השבחה בגין יציאה לגג שאינו צמוד לדיירים מתחת ומהווה רכוש משותף, נניח הצבת הכיסאות והשולחנות הם 40 מ"ר, אזי הוועדה המקומית הייתה גובה היטל השבחה בגינה מפני שזו זכות קבועה בתכנית אפילו שהקניין אינו שלי.

גם שגורעים לי את הזכות ונעשתה פגיעה בתכונות המקרקעין שלי יש צורך לפצות אותי בגין בכך.

לא דומה חנות שאפשר להציב פחות שולחנות לעומת חנות שניתן להציב יותר שולחנות [מצב קודם].

יש לנו מייל של היועמ"ש של הועדה שרואה בהצבת השולחנות כחלק מהחנות.

כל מה שברצוני לומר שנכון שהזכות שלי לא מגובה בטאבו אולם אני מקבל את הזכות להצבת שולחנות וכיסאות עם היתרים מעירייה, ומכאן בא ראש הנזק שטענו עליו בחוות דעתנו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בחנות הזאת הופקעו כ- 115 מ"ר עובדה שצמצמה את השטח אפקטיבי של שולחנות וכיסאות ולכן ישנה פגיעה בתכונות של המקרקעין.
זאת התביעה.

<u>עו"ד אירית יומטוב</u>
ראשית, אנחנו לא מכירים את המייל שאוזכר על ידי מר אריה קמיל עתה שנשלח על ידי מר אוהד אדיר, נבקש לקבל העתק מהמייל כדי שנוכל להתייחס ואף להתנגד להתבססות עליו ככל שנמצא לנכון.
שנית, חזר מר אריה קמיל בדבר כמה פעמים שיש לו התייחסות וטענות שהועלו בכתב והועברו לשמאים בגין הסוגייה שעומדת לפתחו של השמאי המייעץ בעניינו.
בדקתי עם שמאי הוועדה המקומית ועם שמאי נת"ע עולה מהברור לא התקבלה כל התייחסות חדשה בעקבות ועדת הערר.
שלישית, לא סתם פתחתי את דבריי באמירה שנראית מאוד ברורה לכולם – שיש החלטת ועדת ערר מאוד ברורה ויש להיצמד להחלטתה.
מפנה בהקשר זה לסעיף 107 להחלטת ועדת הערר שקיבלה את עמדת המשיבות "כי ההיתר להצבת שולחנות וכיסאות מכח סעיף 41א' לחוק העזר העירוני הרלוונטי אינו מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965."
הפיצוי בגדר סעיף 197 הינו בגין שינוי המצב התכנוני ואין ענינו בפיצוי בגין היתר על פי חוק העזר.
בעצם זה מה שאמרתי שגבולות הגזרה מאוד מצומצמים, כל הטענה על השימוש הייחודי, עסקי מסחרי נדחתה, גם נקבע שתי קביעות בהחלטת ועדת ערר ברורות.
האחת, הצמדות לחלק הקנייני וקבעה ברחל ביתך הקטנה שהחלק היחסי ברכוש המשותף 1.66 אחוזים.
שנית, הצמדות למצב התכנוני כלומר היעוד במצב קודם חצר בית וכן לעומת מצב חדש שזה לדרך ותוך תשומת לב לשימושים השונים שבוצעו בשטח זה בפועל במצב הקודם [כלומר, במצב קודם היעוד רובו מדרכה וחלקו חצר בית] ובכל מקרה הבחינה לשימושים וליעודים רק במישור התכנוני, לכן התייחסות של העוררים אינם רלוונטיים שכן כל מה שקובע היום זה החלטת ועדת ערר, שדחתה ועדת הערר את הטענות שחוזר עליהם מר אריה קמיל, מדובר פה על משהו נקודתי ומצומצם, הגבולות גזרה מאוד מצומצמים מאוד ולא להתבלבל ולא לדבר על מסחר, ולא לדבר על כל השטח שמדברים עליו.
אנחנו דוחים מכל וכל ניסיון לעשות אנלוגיה בהיטל השבחה לעומת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
אנחנו בסעיף 197 בוחנים את זכות הקניין ועל זה בוחנים את זכות הקניין שיש לתובע ועל זה נבחן את הפגיעה בזכות התכנון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אדוארד גרשטיין שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה 1], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בחוות דעתנו ומכתב תגובתנו מיום 13.01.2021 המפורטים והמהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

שמאי העוררים ככל שמבקש לטעון לפגיעה בתת החלקה הרלוונטית היה עליו להציג תחשיב על פי עקרונות שנקבעו בהחלטת וועדת ערר תוך פירוק השטח ששונה ייעודו ועל בסיס החלק הקנייני המיוחס לתת חלקה זו כפי שנקבע 1.66 אחוזים תחשיב כזה לא הוצג.

בדיון, החלק המוצג הינו תחשיבים על בסיס חוזה שכירות, אבל אלו לא מציגים את הפגיעה על פי העקרונות של וועדת הערר.

צריך להציג שווי חנות זו במצב קודם כאשר צמוד לה 1.66 אחוזים משטח החצר שחלקו שימש כדרך וחלקו שטח חצר בבניין מגורים משותף ואילו במצב חדש את אותה החנות כאשר אותו שטח צמוד של 1.66 אחוזים הינו ביעוד של דרך.

לדעתי המקצועית לא קיימת שום פגיעה בשווי של החנות.

וזאת כביכול הפגיעה שטוען העורר אין לה שום קשר מבחינה קניינית שכן בשטח זה יש לחנות רק 1.66 אחוזים. וזאת קביעת וועדת הערר.

ולכן, הזכות להצבת שולחנות וכיסאות נדחתה לסוגיית סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

על פי מדידה שנערכה בחוות הדעת כל השטח שנגרע בעבר הוצבו כיסאות ושולחנות הינו 7 מ"ר בלבד.

<u>עו"ד ד"ר גדי רובין</u>

ראשית, לא סתם הוועדה החליטה שלא צריך לפצות בגין השטח שעליו אפשר להציב שולחנות וכיסאות לפי היתר מכוח העזר.

ההיתר להצבת שולחנות וכיסאות ניתן לבית עסק בלי קשר לשאלה האם המדרכה שמול בית העסק רשומה בטאבו על שמו או על שם העיריה.

סביר להניח שלאחר שיסתיימו העבודות בית העסק יקבל היתר להצבת שולחנות וכיסאות שהיה דומה לזה שהיה לו במצב קודם.

השאלה הזאת לא תלויה בכלל בסוגיה תכנונית ולכן צדקה ועדת הערר שקבעה שאין לפצות בגינה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

אשר לעניין שעומד בפנינו, שאנחנו בודקים מצב תכנוני קודם, אנחנו בודקים יעוד ושימוש לפי תכנית ולפי היתר בניה.

במקרה הנתון יש שני חלקים שהופקעו, החלק הראשון שמונה 43 מ"ר היה במצב הקודם ביעוד מגורים ועל פי ההיתר בשימוש חצר [ללא זכויות בניה], החלק השני שמונה 72 מ"ר היה במצב הקודם ביעוד מגורים ועל פי היתר בשימוש מדרכה פתוחה לציבור.

כך גם היה המצב בפועל במשך עשרות שנים עד היום [בעבר היה בית מרקחת היום בית מאפה].

במצב החדש, אין ספק ששני החלקים משנים את ייעודם ואת שימושם לדרך, השאלה שעומדת לפניך היא האם יש הבדל, האם יש פגיעה, בשני המצבים ? אנחנו סבורים שאין פגיעה, בכל מקרה אנחנו מדגישים שבנוגע לחלק השני של אותם 72 מ"ר אין כל פגיעה כלל.

מכיוון שמדובר בשטח שלמרות שהיה ביעוד למגורים הוא היה בשימוש סטטוטורי לפי ההיתר כמדרכה פתוחה לציבור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ועל כן השינוי התכנוני שהפך את השטח הזה למדרכה לא שינה דבר.
זאת הנקודה המרכזית מבחינתנו.
מעבר לכך אנחנו סבורים שיש גם אלמנטים משביחים ועל כך ירחיב השמאי מר יוגב מנחם.
הארה פרוצדורלית – אם מאפשרים לשמאי מר אריה קמיל להגיש מסמך שמאי נוסף הרי שגם בנוגע אליו צריך לפעול באותה פרוצדורה שנקבעה למסמכים המשפטים.
כלומר, לאפשר לנו להשיב למסמך השמאי שלו ולאפשר לו תגובה קצרה.

<u>מר מנחם יוגב שמאי מקרקעין ממשרד עו"ד ושמאי מקרקעין דורון חבקין [מטעם המשיבה 2], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אנו חוזרים על כל האמור בחוות דעתנו ומכתב תגובתנו מיום 13.01.2021 המפורטים והמהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.
העברנו את מסמך השלמה לשמאי המייעץ בכדי לפשט.
שם ציינו הדברים שציין ד"ר גדי רובין, בנוסף יש אלמנט נוסף שקבעה ועדת ערר אלמנטים משביחים שיצרה התת"ל.
בנספח תוואי המסילה של התכנית ניתן לראות שבצמוד לנכס תוקם בעתיד תחנת הרכבת איכילוב.
אנחנו מדברים על תחנת רכבת בצמוד לנכס מסחרי.
השבחה שתיצור תחנת הרכבת בסמוך לנכס עולה בעשרות מונים על הפגיעה אם כלל נוצרה.
במסמך השלמה הוספנו חלק מתשריט של התכנון המפורט שם ניתן לראות את מיקום הנכס ביחס למיקום התחנה.

<u>מר אדוארד גרשטיין שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה 1], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אנחנו מצטרפים לעמדת המשיבה 2 בנושא אלמנטים משביחים.

<u>מר אריה קמיל שמאי מקרקעין [מטעם העוררת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אותו מסמך שהועבר ביום א' אחרון על ידי מר יוגב שעשו משרד דנוס – להט לגבי השפעות של התחנה רק מחזק את התביעה של החנות המיוחדת הזאת שבה אנו דנים.
מה מנסים לומר כאן, הפקענו 115 מ"ר המורכבים מ- 43 מ"ר חצר ו- 72 מ"ר מדרכה, שהפינה מול החנות שלי שוכחים.
עו"ד ד"ר רובין צודק שצריך לבחון בין שתי המצבים, לכן צריך לבחון מה הנזק שנגרם לחנות שמולה בוצע הפקעה של 115 מ"ר.
הוועדה מבקשת את זאת לבחון.
אנחנו שוכחים שלמרות הדיון הארוך נתבקשת מה ירידת הערך כתוצאה משינוי התכנית הפקעה [הפקעה רכישה כפויה של מקרקעין].
מול החנות שלי הייתה חצר שקטנה ב- 43 מ"ר וגם מדרכה שהייתה בבעלות הבניין וקטנה.
הרכבת עשתה שינויים ושימושים שאני מברך עליהם שמשנים את האופי של החנות.
וצריך לשום את החנות כפי שקבעה החלטת ועדת הערר, צריך לבחון אם לא הייתה מאושרת התכנית.
נכון שמדובר על 1.66 אחוזים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ביצוע הפקעה מול החנות שלנו.
ולכן הוועדה קבעה בסעיף 123 להחלטתה כן צריך לבחון מה היה השינוי, ששם קובעת את סדרי הדין לפניך ומה לשום.
קונה סביר שהיה בא ובוחן את שני המצבים התכנונים כפי שטוען ד"ר גדי רובין, היה רואה שהפקעה מול החנות שלי בחזית צפונית ובחזית מערבית של החנות.
ולכן, היה מביא זאת בחשבון בתכונות של החנות, וזאת הבאתי בחוות דעתי.
זכות הדרך נשמרת לרכבת כלומר 115 מ"ר ולא 7 מ"ר כפי שטוענים, הבדיקה בתאריך הקובע מה הקונה הסביר היה רואה מבחינה תכנונית ולא מה שקרה לאחר מכאן [חוכמה לאחר מעשה].

<u>עו"ד איריט יומטוב</u>
לגבי הארה הפרוצדורלית – ברצוני להבהיר שלא הכוונה להוסיף טענות שמאיות נוספות.
דבר נוסף, לדייק עובדות לגבי מיקום השטחים ששונה ייעודם שצוינו ביחס לחנות, אעביר את השרביט לד"ר גדי רובין.
החלטת ועדת ערר מדברת בעד עצמה צריך לקרוא את כל החלטה ישנם הכרעות חשובות בגוף החלטה שהן בעצם דוחות את טענות התובעים שחזרו עליהם בדיון.
לשים לב הכרעות ועדת הערר על כולה.

<u>עו"ד ד"ר גדי רובין</u>
הוצג במסך משותף תשריט הפקעה מתוך חוות דעת מר מנחם יוגב.
ניתן לראות שרק חלק קטן מהפקעה הוא מול החנות. ורק חזית אחת.

<u>מר אריה קמיל שמאי מקרקעין [מטעם העוררת]</u>
אני לא רואה שהצגת התשריט שינתה, ההפך היא מחזקת.
הפקעה מול החנות שלי, שבילי אופניים שצמצמו את השטח, היכולת שימוש שלי קטנו. מפנה לסעיף 123 להחלטה.
החנות שלי ממוקמת בפינה ושתי החזיתות שלה מול הפקעה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן מידע שעולה ממסמך "טיעונים בכתב מטעם העוררת" מיום 09.05.2022:</u>

בהתאם להחלטת השמאי המייעץ מיום 29.3.2022, מתכבדת העוררת, הגב' אירלין פרימור להגיש טיעוניה בכתב, והכל כפי שיפורט להלן.

<u>רקע עובדתי קצר:</u>

4. ביום 18.7.2017 פורסמה התכנית הפוגעת אשר מטרתה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק ממערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב (להלן: "המועד הקובע").

   בהתאם לתשריט התכנית, הופקעה רצועת קרקע בשטח של 115 מ"ר בחזית החנות שברחוב ארלוזורוב ובחלק מחזית החנות הפונה לרחוב ויצמן (להלן: "התכנית הפוגעת").

5. הודעה על ההפקעה פורסמה ברשומות (י.פ 7629) ביום 28.11.2017.

6. ביום 29.5.2019 הגישה העוררת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן: "החוק") בגין הנזקים שנגרמו לה כתוצאה מאישור התכנית הפוגעת, אשר נתמכה בחוות דעתו של שמאי המקרקעין, מר אריה קמיל (להלן: "שמאי העוררת").

7. שמאי העוררת בחן ובדק את החנות, הבניין והתוכניות החלות עליו וקבע במסגרת שומתו את שווי הנזקים לחנות וחלקה של העוררת בפגיעה ברכוש המשותף.

   נזקיה של העוררת נובעים מהפגיעות המפורטות להלן:

   א. פגיעה בגין אובדן זכויות בניה.

   ב. פגיעה בגין ביטול השימוש בחצר.

8. בהסתמך על חוות דעת זו, הוגשה תביעת הפיצויים בצירוף חוות הדעת אשר היוותה חלק בלתי נפרד ממנה.

9. ביום 13.11.2019 החליטה הוועדה המקומית לדחות את התביעה (החלטה מס' 3), זאת בהסתמך על חוות דעתו של השמאי, מר אדי גרשטיין מיום 21.10.2019 וכן בהסתמך על חוות דעת עו"ד עמי פזטל מטעם השירות המשפטי של הוועדה המקומית.

   עוד נסמכה ההחלטה על חוות דעת השמאים, יוגב מנחם ודורון חבקין מיום 02.09.2019, וכן על חוות דעת נוספות.

10. על החלטה זו של הוועדה המקומית ובהתאם לסעיף 198 (ד) לחוק, הגישה העוררת ביום 19.2.2020 כתב ערר, אשר אליו צורפה חוות דעת משלימה.

    לתביעה צורפה המשיבה 2, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "נת"ע"), אשר אמורה לשפות את הוועדה המקומית בשיעור של 70% מהסכום שיפסק.

11. ביום 10.11.2021 התקיים דיון במעמד הצדדים.

12. ועדת הערר החליטה לקדם את ההליך שבפניה, וביום 21.12.2021 נתנה את החלטתה, אשר דחתה את הערר מיום 19.2.2020.

13. ועדת הערר קבעה, בין היתר, כך:

"105. בהקשר זה ובהתאם להלכה הפסוקה שעליה עמדנו בהרחבה לעיל, על השמאי המייעץ לבחון את הפגיעה בהתאם למצב התכנוני עובר לאישור התכנית בהשוואה למצב התכנוני לאחר אישורה, במנותק מן השאלה למה שימוש המקרקעין בפועל, אלא על פי אמת מידה אובייקטיבית.

106. על כן, השאלה היא אם בחלק הנכלל בשינוי הייעוד הותרתה תכונית הצבת שולחנות וכיסאות לאור התוכניות החלות עובר לאישור התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

...

123. השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית. זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה. אם יסבור כי יש מקום לאבחנה תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד".

14. הנה כן, קבעה ועדת הערר כי כבוד השמאי יבחן את המצב התכנוני עובר לאישור התכנית הפוגעת, ובתוך כך יקבע, האם בשינוי הייעוד הותרה תכנונית הצבת שולחנות וכיסאות.

15. ביום 7.3.2022 התקיים דיון בנוכחות הצדדים בפני השמאי המייעץ, אשר במסגרתה הציג שמאי העוררת את התכנית אשר הייתה חלה על הקרקע עובר לאישור התכנית הפוגעת.

<u>המצב התכנוני עובר לאישור התכנית הפוגעת</u>

16. על פי המצב התכנוני הקודם, חלה תכנית מס' 567 מיום 25.2.1965 י.פ 1161, אשר קובעת כי 15% משטח המגרש יהיה לטובת חנויות, וכי תותר קולונדה ברוחב של 4 מטרים מקסימום, בגובה קומה של 2.7-3 מטר (ראה ס' 5.1 לחוות דעת שמאי העוררת) (להלן: "תכנית מס' 567").

17. וכך נקבע בתכנית מס' 567 שכותרתה "תיקון מס' 1 לשנת 1962 של ת.ב.ע. מפורטת "G":

"7. תקנות בניה

א. השטח הבנוי בקומת החנויות של כל שלושת החזיתות המסחריות לא יעלה על 50% משטח הבנוי של קומה רגילה. השטח הבנוי בקומת הקרקע בה אושרה חנות בודדת יהיה בהתאם לאזור המתאים.

ב. גובה החנויות בכל האזורים לא יעלה על 3 מטר ולא יהיה פחות מ- 2.70 מטר.

ג. רוחב חנויות לא יהיה פחות מ- 4 מטר.

ד. שטח חנויות לצרכי מזון בכל האזורים לא יהיה פחות מ- 24 מטר.

ה. בקומת הקרקע בכל שלושת החזיתות המסחריות תסודר בחזית קולונדה ברוחב של 4 מטר לפחות.

ו. לא תורשה הקמת דירות בקומת החניות של כל שלושת החזיתות המסחריות.

..."

18. הפקעת 115 מ"ר מורכבים מ- 2 חלקים: 43 מ"ר של חצר ו- 72 מ"ר של מדרכה.

טוענת נת"ע כי חלק ההפקעה העומד על 72 מ"ר היה במצבו הקודם ביעוד מגורים בשימוש מדרכה פתוחה לציבור.

19. כפי שהראנו לעיל, טענה זו שגויה.

20. זאת ועוד. הטענה כי הותרה חזית מסחרית אחת בלבד לרחוב ויצמן גם שגויה.

21. על פי תכנית מס' 567, הותרה הקמת קולונדה בכל שלושת החזיתות בקומת הקרקע.

יתרה מכך, רחוב ארלוזורוב הינו רחוב פינתי לרחוב ויצמן, ועל פי היתרי הבנייה הותר שימוש מסחרי גם על ציר ארלוזורוב, ובאופן טבעי, יחידה מסחרית בפינת הרחובות עושה שימוש דו חזיתי.

22. ויודגש, בחלק הנכלל בשינוי הייעוד לא נאסרה תכנונית הצבת שולחנות וכיסאות.

23. בהמשך, כך נקבע, לגבי השימושים המותרים:

"8. השימושים המותרים: מכלת ומעדניות, פירות וירקות, דגים, בשר ותוצרת בשר, עופות, חלב ותוצרת חלב, לחם ועוגות, משקאות חריפים, קפה (גם טחינה) תה, שוקולד וממתקים, קרח (מכירה בקמעונות), גלנטריה, צמר וחוטי סריגה, תיקון נעלים וצחצוחן, מכשירי חשמל ותיקונים (כולל רדיו), בנקים, מכבסות

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אוטומטיות ומעגילות, מכבסות וניקוי יבש (רק קבלה), עיתונים, ספרים, מכשירי כתיבה, טבק וסיגריות, בתי מרקחת, מספרות, מכוני יופי, מזונים, מסעדות ובתי קפה (בלי מוסיקה), שרברבים..."

24. וכך בסעיף 9:

"9. על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית.

במידה שיהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו - יכריעו הוראות תכנית זאת".

25. הנה כך, גם אם התכנית הראשית תהיה מנוגדת לתכנית זו, הרי שהוראות תכנית זו הן אלה שיכריעו.
26. בטרם יבחן כב' השמאי המייעץ האם בחלק הנכלל בשינוי הייעוד הותרה תכנונית הצבת שולחנות וכיסאות לאור התכניות החלות עובר לאישור התכנית, עליו לקחת בחשבון את תכנית מס' 567.
27. יתרה מזו. תשריט ההפקעה שהוצג בדיון בפני כב' השמאי מחדד את העובדה כי ההפקעה נעשתה מול חנות העוררות, כאשר שתי החזיתות שלה הן מסחריות.
28. המצב התכנוני כאמור לעיל, הוא זה שאפשר לחוק העזר להתיר לעוררת הצבת שולחנות וכיסאות בשטח החצר. חזקת תקינות החוק היא זו שהקנתה לעוררת זכות לפי המצב התכנוני.
29. התכנית קובעת, כי 15% משטח המגרש יהיה לטובת חנויות, בו תותר בניה קולונדה.
30. תקנות הבניה מתייחסות לשלושת החזיתות בשטח כחזיתות מסחריות, וכי אחד מהשימושים המותרים בשטח הוא הצבת מסעדות ובתי קפה.

<u>שווי הפיצוי נקבע על פי השימוש האפשרי בהם בעת מועד ההפקעה - קרי, המועד הקובע</u>

31. השווי אינו נקבע על פי שימושי העבר שנעשו במקרקעין, עובר למועד ההפקעה, כי אם על פי השימוש האפשרי בהם בעת מועד ההפקעה - קרי, המועד הקובע.

שימוש זה נגזר מן המצב התכנוני החל על המקרקעין במועד זה.

32. זאת ועוד. אין ספק כי התכנית הפוגעת בתכונות המקרקעין, וכך גם הוכח בחוות דעת שמאי העוררת.
33. הפקעת 115 מ"ר על פי התכנית הפוגעת צמצמה באופן משמעותי את השטח האפקטיבי של הצבת שולחנות והכיסאות – ועל כן ישנה פגיעה בתכונות המקרקעין.
34. בהקשר הזה, נא לראות את פסיקת בית המשפט בע"א 92-1188 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי:

"11. 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.

כדברי השופט מלץ בע"א 842/90 בוכהאלטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות [6], בעמ' 141: מובן, שעל מנת לתת פיצויים לבעל זכות במקרקעין, מכוח סעיף 197 לחוק, חייב בית המשפט לקבוע מימצא לגבי שיעור הפגיעה במקרקעין, כלומר לגבי שיעור ירידת ערכם של המקרקעין, שנגרמה על-ידי התכנית. הפיצויים שיקבל בעל הזכות במקרקעין יהיו בשווי אותה ירידת ערך.

...

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 20), תשמ"ג 1982- (והוא הדין כיום), קובע כי הזכות לפיצויים קמה כאשר תכנית פוגעת ב"מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה.

משמע, התיקון קיבל את העיקרון שנקבע בפרשת וארון [9][10], 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.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

פגיעה כזאת היא, בלשונו של בית המשפט: פגיעה במקרקעין, בתכונותיהם המקרקעיות.
תכונות אלה נפגעו שם על-ידי מניעת אור ואויר וחסימת הנוף" (ע"א 650/83 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה זבולון נ' ח' ד' קורן ואח' וערעור שכנגד)".

35. נא לראות את פסיקת בית המשפט בערר (חי') 92002-03-20 קיבוץ גן שמואל, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מנשה אלונה (פורסם בנבו, 07.10.2021):

"66. כידוע, הזכות לפיצויים בגין ירידת ערך מקרקעין מנותקת משאלת הפקעת המקרקעין, והיא קיימת גם אם השינוי התכנוני לצורך ציבורי נערך וההפקעה טרם בוצעה".

36. וכך נקבע בעע"מ 7834/19 ועדת ההשגות לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 נ' השקעות טאורו בע"מ (פורסם בנבו, 27.4.2021):

"11. המועד הקובע לצורך הערכת שווי המקרקעין על פיו מחושב סכום הפיצויים בתביעה לפי סעיף 197 הוא יום פרסום התכנית, ושווי הפגיעה והפיצוי יהיה הפער שבין שווי הקרקע במצבה ערב פרסום התכנית לבין שוויה לאחר תחילת התכנית".

37. וכך נקבע בעמ"נ (מרכז) 55176-12-13 נגור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" (פורסם) בנבו, 14.12.2017:

"הפסיקה פירשה את סעיף 197 לחוק כדורש פגיעה בתכונות המקרקעין, להבדיל מפגיעה באדם המחזיק בהם. את הפגיעה בתכונות המקרקעין (ככל שהדבר התייחס לפגיעה ישירה), פירשה הפסיקה, כפגיעה באפשרויות הניצול שלהם על פי התוכניות החלות עליהם ערב כניסת התוכנית הפוגעת לתוקף".

38. וכך גם בעע"ם 683/13 רשות שדות התעופה נ' טויטו (פורסם בנבו, 3.9.2015):

"55 ...בית משפט זה כבר עמד על כך שלצורך זכייה בפיצוי מכוח סעיף זה יש לבחון את שיעור הפגיעה במקרקעין... הפגיעה שנגרמה תתבטא בגריעת השווי שנגרמת על ידי התכנית בהשוואה לשווי המקרקעין ערב תחילתה של התכנית הפוגעת".

...

סיכומו של עניין: לצורך תביעה לפי סעיף 197 לחוק די להוכיח כי ערך המקרקעין נמוך מן הערך שעשוי היה להיוודע להם בשוק אילולא התכנית הפוגעת.
אין צורך להוכיח כי ערך המקרקעין מיד לאחר אישור התכנית נמוך מערכם לפני אישור התכנית".

39. וכך נקבע בע"א 3159/09 חברת רכבת ישראל בע"מ נ' בית עדה (פורסם בנבו, 28.4.2013):

"נ. סעיף 197(א) לחוק קובע, כי "נפגעו על-ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."
"הווה אומר, כי בעבור ירידת הערך המשמעותית המתרחשת בשלב הראשון, זכאי בעל הקרקע לפיצוי מלא בהתבסס על הפער שבין שוויה ערב פרסום התכנית לבין שוויה מרגע תחילתה".

40. זאת ועוד. בפסק דין בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 01.04.2020) נקבע כי על מנת להכיר בפוטנציאל שינוי הייעוד התכנוני של המקרקעין ניתן להסתמך על תכנית שהופקדה להתנגדויות:

א. תמ"א 38 נכנסה לתוקף בשנת 2005 ונעשו בה שינויים עד 2012.
ב. תכנית הרבעים הופקדה להתנגדויות ביום 14.11.2012.
ג. התכנית הפוגעת הופקדה להתנגדויות ביום 9.2.2016.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ד. המועד הקובע הוא תאריך מתן תוקף של התכנית הפוגעת – קרי ביום 18.7.2017.
ה. התכנית המתקנת הופקדה להתנגדויות ביום 24.10.2017.

<u>הדרך לקבוע את הפיצוי הראוי לפי סעיף 197 לחוק היא להעמיד את שאלת שוויו של הנכס במבחן הקונה הסביר במועד הקובע:</u>

41. הדרך לקבוע את הפיצוי הראוי היא להעמיד את שאלת שוויו של הנכס במבחן הקונה הסביר – במועד הקובע.
לכן, יש חשיבות לשאלה מה עמד לנגד עיניו של הקונה הסביר טרם פרסום התכנית [ערר (חי') 92002-03-20 קיבוץ גן שמואל, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מנשה אלונה].
42. מדובר בפגיעה אובייקטיבית אשר אינה תלויה בשימוש הספציפי שעושה העוררת במקרקעין.
43. השאלה הנשאלת, היא האם ניתן לעשות שימוש בחצר לצרכים מסחריים והתשובה על כך חיובית.
בנוסף, האם התכנית הפוגעת פגעה בשימושים אלו, וזאת בין אם בעל המקרקעין עושה בחצר שימוש בין אם לאו. מקרקעין שלא ניתן להשתמש בחצר הצמודה להם פיזית, שווים פחות ממקרקעין שכן ניתן להשתמש בחצר.
44. קונה בשוק החופשי משלם על מלוא הפוטנציאל של הקרקע ולא משנה מה הוא יעשה בה בפועל או מה המוכר עושה בה בפועל.
45. וכך נקבע ברע"א 6483-15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו- 56 אח' (פורסם בנבו, 02.08.2016):

"בפסיקתנו נקבע כי במסגרת מתן פיצוי לפי סעיף 197 יש להבחין בין פגיעה במקרקעין לבין פגיעה באדם. סעיף 197 עוסק בפגיעה במקרקעין, קרי פגיעה בתכונות המקרקעין או בערכם, בעקבות אישור התכנית..

...

האופן שבו נמדדת הפגיעה במקרקעין הוא בהשוואת שווי המקרקעין לפני אישור התכנית ולאחריה: "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" (עניין ברעלי, שם)".

46. וכך גם בספרו של המלומד א' קמר בספרו דיני הפקעות מקרקעין, מהדורה שמינית, כרך שני, בעמ' 707:

"אמת המידה היא מידת ההיצע והביקוש בשוק החופשי למקרקעין, על יסוד תכונותיהם הקרקעיות. מבחן זה הינו מבחן אובייקטיבי. במבחן זה אין להביא בחשבון, בין להעלאה ובין להפחתה, היבטים סובייקטיביים, בין אם הם נוגעים לבעל הזכויות במקרקעין ובין אם הם נוגעים לרשות המפקיעה, בקביעת הפיצויים יש, אפוא, להתעלם, מחד גיסא, משווים של המקרקעין המופקעים בעיניו של בעל הזכויות ומשימושו או מחוסר שימושו בהם...אמת-המידה היא מהו הפסדו הכלכלי, הממשי או האפשרי, של בעל הזכויות במקרקעין עקב הפקעתם ושלילת אפשרויות השימוש בהם".

47. לסיכום, בהתאם להחלטת וועדת הערר, על כבוד השמאי המייעץ לבחון את הפגיעה בהתאם למצב התכנוני עובר לאישור התכנית.
48. על פי המצב התכנוני הקודם, חלה תכנית מס' 567, אשר התירה במסגרת תקנות הבניה הקמה של קולונדה במסגרת שלושת החזיתות המסחריות, אשר אחד מהשימושים המותרים בשטח הוא הצבת מסעדות ובתי קפה.
49. זאת ועוד. בחלק הנכלל בשינוי הייעוד לא נאסרה תכונית הצבת שולחנות וכיסאות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

50. הפקעת 115 מ"ר על פי התכנית הפוגעת צמצמה באופן משמעותי את השטח האפקטיבי של הצבת שולחנות והכיסאות – ועל כן ישנה פגיעה בתכונות של המקרקעין.
51. בבחינת הפיצוי הראוי לפי סעיף 197 לחוק, הפגיעה שנגרמה תתבטא בגריעת השווי שנגרמת על ידי התכנית בהשוואה לשווי המקרקעין ערב תחילתה של התכנית הפוגעת.
52. בנוסף, השווי אינו נקבע על פי שימושי העבר שנעשו במקרקעין, עובר למועד ההפקעה, כי אם על פי השימוש האפשרי בהם בעת מועד ההפקעה - קרי, המועד הקובע.
שימוש זה נגזר מן המצב התכנוני החל על המקרקעין במועד זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן מידע שעולה ממסמך "השלמת טיעון מטעם המשיבה 1", ללא תאריך:</u>

<u>מבוא</u>

1. ביום 21.12.2021 ניתנה החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א בראשותה של עו"ד סילביה רביד, במסגרתה התבקש מינויו של השמאי המייעץ.
2. במסגרת החלטה זו נקבע באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי על השמאי המייעץ לבחון פגיעה במקרקעין (ככל וקיימת) עקב אישורה של תת"ל 70 א', כדלקמן:

"121. החלטנו להורות על מינוי שמאי מייעץ.

122. הפגיעה שתבחן על ידי השמאי המייעץ תיבחן ביחס ל- 115 מ"ר, אשר סומנו במסגרת התכנית לדרך, ואשר שונה ייעודם במסגרת התכנית, ובהתייחס לחלקה של העוררת, כפי חלקה ברכוש המשותף, דהיינו 1.66%.

זאת, בהתעלם מזכויות בניה הנתונות לבניין אם נתונות, שכן לעוררת אין חלק בהם.

123. השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין שטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית. זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה.

אם יסבור כי יש מקום לאבחנה כאמור תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד.

124. השמאי המייעץ, יכין את שומתו המייעצת, בהתאם לאמות המידה עליהן עמדנו לעיל, לרבות לעניין הצורך לבחון אלמנטים משביחים כתוצאה מאישורה של התכנית."

3. נבקש להזכיר, כי במסגרת התביעה שהוגשה על ידי העוררת, נטענו על ידה 2 ראשי נזק כדלקמן:
   3.1 פגיעה בגין אובדן זכויות בניה.
   3.2 פגיעה בגין ביטול השימוש בחצר. במסגרת ראש נזק זה נטען על ידי העוררת כי לחנות קיימת חצר נלווית לשימוש מסחרי/מסעדות, אשר בהעדרה, אפשרויות השימוש של השטח העיקרי קטנות.
   בגין מגבלת שימושים בשטח הנכס בהעדר חצר, נבחנה הפגיעה הנטענת במקדם של 10%.
4. במסגרת החלטת ועדת הערר כאמור, נקבע ביחס לראש הנזק הראשון, כי לעוררת אין חלק בזכויות הבניה הנתונות לבניין (ככל וקיימות) ומשכך ראש הנזק נדחה.
5. ביחס לראש הנזק הנטען השני, קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"100. העוררת טוענת כי זכאותה לפיצוי מתייחסת לכלל השטח מחוץ לחנות שהיה בשימוש בית הקפה ושבו הוצבו שולחנות וכסאות ואשר נגרע (לטענתה 22 מ"ר) ובהתאמה חוות הדעת אשר הוגשה מטעמה מתייחסת כביכול לנזק שנגרם לחנות כתוצאה מגריעת שטח כזה. אין דעתנו כדעתה.

101. לעוררת אין זכות בעלות בשטח נטען זה, שכן אין הצמדה כלשהי לטובתה במרשם והמדובר בשטח שהוא בבעלות משותפת.

102. העובדה כי הבעלים האחרים לא התנגדו לשימוש שעשתה השוכרת לה השכירה העוררת את השטח ולא התנגדו להצבת הכיסאות והשולחנות (ואף לגידור באמצעות האדניות שלטענת העוררת בוצע כבר ב- 2013) אין פירושה כי העוררת רכשה בשטח זכות בעלות, בהעדר רישום כאמור, ואין פירושה כי זכותה של העוררת עדיפה על זכויותיהם הרשומות של שאר הבעלים במשותף לפיצוי על פי סעיף 197 לחוק.

103. טיבה של בעלות משותפת במקרקעין היא כי אין בה כדי לגרוע מאפשרות השימוש של הבעלים האחרים. סעיף 31 לחוק המקרקעין קובע כי על כל שותף להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר. על כן, אף אם תתקבל טענת העוררת כי השימוש בחלק זה של הרכוש המשותף לצרכי מסחר הוא שימוש סביר (דבר עליו חולקות המשיבות), הרי שאין בשימושה זה כדי למנוע מהבעלים האחרים להשתמש במקרקעין המשותפים בשימוש זהה. לאור מצב הזכויות אין כל הצדקה לפצותה על חשבון זכויות הבעלים האחרים, שאינם צד להליך זה ואף הם בעלים במשותף. כאמור, הבסיס למתן החלטתנו הן הזכויות הרשומות ובעניינו מדובר בבעלות משותפת ולא בהצמדה.

104. מן המקובץ עולה כי השמאי המייעץ יבחן את הפגיעה שנגרמה למגרש כתוצאה משינוי הייעוד בהתייחס לכל 115 מ"ר, ויאמוד את הפגיעה ביחס. לעוררת כפי חלקה ברכוש המשותף, דהיינו על פי שיעור של 1.66%.

105. בהקשר זה ובהתאם להלכה הפסוקה שעליה עמדנו בהרחבה לעיל, על השמאי המייעץ לבחון את הפגיעה בהתאם למצב התכנוני עובר לאישור התכנית בהשוואה למצב התכנוני לאחר אישורה, במנותק מן השאלה למה שימשו המקרקעין בפועל, אלא על פי אמת מידה אובייקטיבית.

106. על כן, השאלה היא אם בחלק הנכלל בשינוי הייעוד הותרה תכונית הצבת שולחנות וכסאות לאור התכניות החלות עובר לאישור התכנית.

107. בהקשר זה מקובלת עלינו טענת המשיבות כי ההיתר להצבת שולחנות וכיסאות מכוח סעיף 41 (א) לחוק העזר לת"א – יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם 1980- אינו מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. הפיצוי בגדר סעיף 197 הוא בגין שינוי המצב התכנוני ואין עניינו בפיצוי בגין היתר על פי חוק העזר.

108. השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית. זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה.

אם יסבור כי יש מקום לאבחנה כאמור תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד."

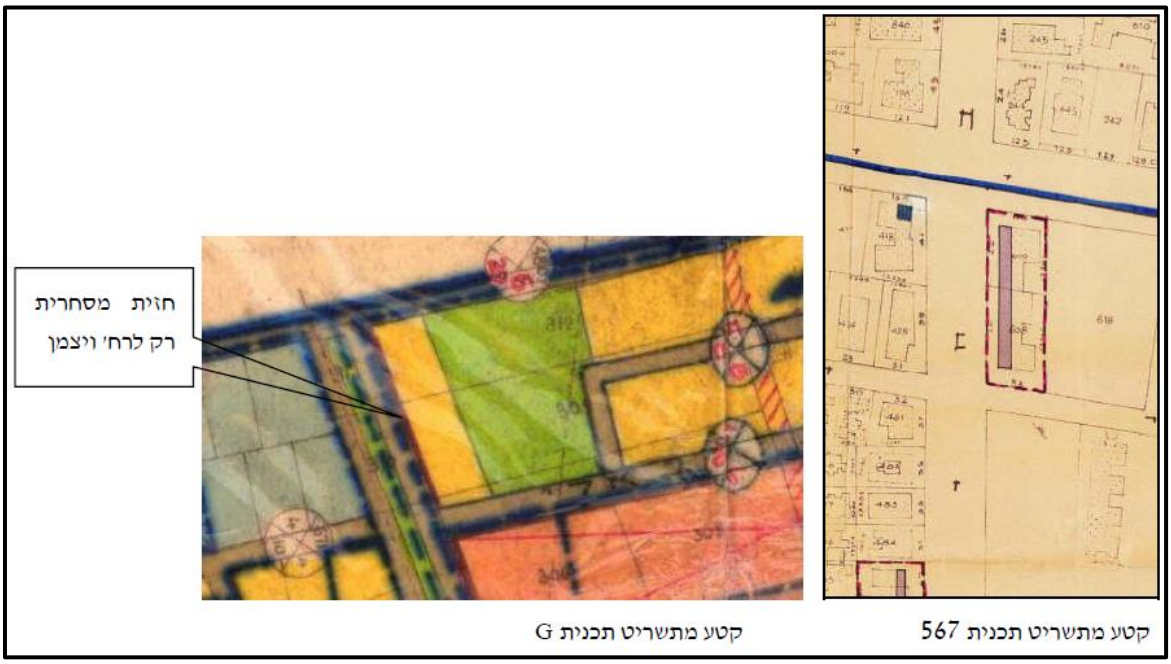
6. לאמור, 2 ראשי הנזק שנטענו על ידי העוררת בתביעה נדחו על ידי ועדת הערר בהחלטתה כאמור.
7. יחד עם זאת, התבקש השמאי המייעץ לבחון באם ירד ערכו של הנכס, כתוצאה משינויי ייעוד השטח שהופקע, בהתעלם מהשימוש בחלק מהשטח להצבת שולחנות וכיסאות, ובהתייחס לחלקו של הנכס ברכוש המשותף, דהיינו על פי שיעור של 1.66%.
8. במסגרת בחינה זה, התבקש השמאי המייעץ כאמור, לבחון האם יש מקום להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם ובחינה באם במצב תכנוני זה, השטחים ששימשו בפועל מדרכה אכן יהיה פתוחים לשימוש כזה.

<u>הטיעון המשפטי:</u>

9. השטח אשר תת"ל 70 א' שינתה את ייעוד ולדרך הינו 115 מ"ר, המחולקים למעשה ל- 2:
   9.1 72 מ"ר המשמשים מזה שנים רבות למדרכה.
   9.2 43 מ"ר המשמשים בפועל כחצר לבניין המגורים.
10. יוער בעניין זה, כי אין כל משמעות, לאור החלטת ועדת הערר כפי שצוטטה לעיל, לשטח של 7 מ"ר הנ"ל מתוך 72 מ"ר המשמשים כאמור בפועל את הנכס.
11. כקבוע בהחלטת ועדת הערר, על השמאי המייעץ לבחון האם בהתאם למצב התכנוני הקודם, מחויבים השטחים ששימשו בפועל במדרכה, להיות פתוחים לשימוש זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. לעמדת הוועדה המקומית, בניגוד לנטען בהשלמת הטיעון מטעם העוררת – טענות אשר בחלקן הגדול נטענו לראשונה במסגרת השלמת הטיעון מטעם העוררת ובשל כך מהוות הרחבת חזית אסורה – בהתאם למצב התכנוני הקודם ביחס למקרקעין, שטחים אלו אכן מחויבים להיות פתוחים לשימוש כמדרכה.
13. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, חלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם, בין היתר, תכנית G, ו- 567.
14. תכנית "G" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11.6.1964, סיווגה את המקרקעין באזור, "מגורים 3" עם חזית מסחרית לרח' ויצמן בו ניתן להקים בנין בן שלוש קומות מעל קומת עמודים עם בניה בשיעור של 30% לקומה. השטח הבנוי בקומת החנויות לא יעלה על 50% משטח הבניה בקומה רגילה. קווי הבניין הינם: קדמי - 6 מ', צדדי - 3 מ' ואחורי - 5 מ'.
15. תכנית 567 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1161 מיום 25.2.1965, הינה תיקון לתכנית חזית מסחרית א' לרח' ויצמן שבה תהיה אחת החנויות מיועדות למכולת וירקות.
בתכנית נקבעו הוראות כדלקמן: השטח הבנוי בקומת החנויות לא יעלה על 50% משטח הבנוי בקומה רגילה; גובה החנויות יהיה בין 2.7 ל- 3.0 מ', רוחב החנויות לא יפחת מ- 4 מ' ושטח חנויות לצרכי מזון לא יפחת מ- 24 מ"ר; לא תורשה הקמת דירות בקומת החנויות.
16. כמפורט בחוות דעת שמאי המשיבה 1, תכניות G, ו- 567, התירו חזית מסחרית רק ביחס לרח' ויצמן ולא לרחוב ארלוזורוב, כדלקמן:



17. כן נפנה להיתר הבניה של המקרקעין, אשר צורף כנספח לחוות הדעת השמאית מטעם המשיבה 2 במסגרתו נבנה המבנה במקרקעין, לרבות קומת החנויות בקומת הקרקע, תוך קביעה ברורה של קו החנויות בקומה זו אשר מעבר לו ועד הכביש עסקינן למעשה במדרכה מרוצפת.
18. נבהיר, כי בהתאם לתכניות אשר תוארו לעיל כחלק מהמצב התכנוני הקודם של המקרקעין וכן בהתאם להיתרי הבניה שניתנו במקרקעין, לא הותר שימוש מסחרי על רחוב ארלוזורוב.
19. לעמדת הוועדה המקומית, שטחים המשמשים מזה למעלה מ- 30 שנים כמדרכה שבה עושה הציבור שימוש בלתי מופרע, הרי שעל אף העובדה כי שטחים אלו עודם רשומים בבעלות בעלי הזכויות במקרקעין,

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כבעניינו, הרי שלציבור ולפיכך לעירייה קיימת בעניינם זיקת הנאה בהתאם לקבוע בסעיף 94 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, כדלקמן: "מי שהשתמש בזכות הראויה להיות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה."

20. משכך, לעמדת הוועדה המקומית יש לראות בשטח המדרכות בעניינו, אשר קיימת ביחס אליהן חזקה מזה עשרות שנים כי אלו משמשות כדרך מעבר לכלל הציבור וכי בעלי הזכויות במקרקעין איבדו בהם כל שליטה אפקטיבית בהיותם בעלי סממנים ציבוריים מובהקים, כמדרכות אשר בבעלות העירייה, על אף היעדר רישום בפנקס הזכויות לבעלות זו.
21. בהתאם לאמור, ברי כי מצבם התכנוני של שטחים אלו הינו למעשה בשימוש למדרכה, המחייב כי שטחים אלו יהיו פתוחים לשימוש זה.
22. לא זו אף זו, לעמדת הוועדה המקומית שוויה של מדרכה אינו עולה על שוויה של דרך ומשכך לא ירד ערכם של שטחים אלו כתוצאה מאישורה של תת"ל 70 א'.
23. מבלי לגרוע מהאמור ובהמשך לקבוע בהחלטת ועדת הערר והנחיותיה לשמאי המייעץ, הרי שעל השמאי המייעץ להכין את שומתו המייעצת תוך בחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א', ובעניינו, כמפורט בחוות הדעת השמאיות של המשיבה 2, מיקומה של תחנת רכבת קלה בסמוך לנכס מסחרי משביחה את ערכו באופן משמעותי ביותר.
24. נבהיר, כי יש לדחות על הסף את טענותיה החדשות של העוררת לפיהן ניתן היה במצב התכנוני הקודם, מכוחה של תכנית 567, להציב שולחנות וכיסאות בשטחים הנ"ל ובשל כך יש להביא זאת בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם.
25. כפי שצוין לעיל, עסקינן בטענה חדשה אשר לא נטענה הן במסגרת התביעה, הן במסגרת הליך הערר והן במעמד הדיון בפני השמאי המייעץ, ומשכך ברי יש בהיותה הרחבת חזית אסורה יש לדחותה על הסף ומצופה מהשמאי המייעץ כי לא כלל לא ידון בה.
26. מבלי לגרוע מהאמור, הרי שיש לדחות טענה זו גם לגופה.
27. נבהיר כי הצבת שולחנות וכיסאות הינה מכוח היתר לפי חוק העזר בלבד וכפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר, היתר כאמור אינו מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
28. כן נבהיר, כי לא ניתן ללמוד מכוחה של תכנית 567 כי ניתן להציב כסאות ושולחנות בשטחים הנ"ל, הואיל ובמסגרתה לא קיימת כל הוראה מפורשת בנושא.
29. ברי, כי אין בעצם התרת בנייתה של קולונדה בהוראותיה של התכנית והיעדר איסור להצבת כסאות שולחנות כדי ללמוד את מסקנת העוררת השגויה.
30. לא זו אף זו, לפי הבנוי בפועל וכעולה מהיתר הבניה, כלל לא בנויה קולונדה במבנה.
31. כן יובהר, כי יש לדחות מכל וכל את טענת העוררת לפיה הפקעת השטח צמצם באופן משמעותי את השטח האפקטיבי של הצבת שולחנות וכסאות.
32. נחזור ונבהיר פעם נוספת בעניין זה כי בהתאם להחלטת ועדת הערר, היתר מכוח חוק העזר להצבת שולחנות וכסאות אינו מקנה זכות למתן פיצויים.
33. מהמקובץ עולה כי יש לדחות את טענות העוררת הן על הסף בהיותן מהוות הרחבת חזית אסורה והן לגופן.
34. למען הסר ספק יובהר, כי כל הנטען בהשלמת טיעון זו נטען באופן מצטבר עם כלל הטענות אשר נטענו על ידי הוועדה המקומית בפני השמאי המייעץ וכן במסמכים אשר צורפו על ידה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן מידע שעולה ממסמך "השלמת טיעון בכתב מטעם המשיבה 2" מיום 14.07.2022:</u>

מתכבדת המשיבה 2 להשלים את הטיעון בכתב בהיבטים המשפטיים.

נבקש להדגיש כי מדובר בהשלמת טיעון בלבד ואין בה כדי לגרוע מכל טיעון שנטען במסגרת התשובה לערר או במסגרת הדיונים בערר, גם אם לא נטען בשנית בהשלמת הטיעון.

למען הנוחות נבהיר כי "החוק" משמעותו חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 , כל פסק דין שמובא ללא מראה מקום מצוטט מתוך אתר נבו, וכל הדגשה בתוך ציטוט המובא במירכאות הוספה על ידי הח"מ אלא אם נאמר במפורש אחרת.

בפתח הדברים נעיר כי העוררת העלתה בהשלמת הטיעון מטעמה טענות חדשות שלא נטענו בכתב הערר ובהליכים עד כה, בעיקר בכל הנוגע לתוכנית תא/567 שחלה על הקרקע ולהוראותיה בנוגע להקמת "קולונדה" בחזיתות המסחריות.

הגם שאנו סבורים שטענות אלה אינן רלוונטיות כלל, אנו מתנגדים כמובן לכל הרחבת חזית ונבקש מהשמאי המייעץ שלא להתייחס כלל לטענות אלה (בעניין זה נפרט בסוף השלמת הטיעון).

<u>השאלה שעומדת בפני השמאי המייעץ:</u>

1. ביום 21.12.2021 נתנה ועדת הערר את החלטתה להעביר את הערר לשמאי מייעץ (להלן: "ההחלטה"). בהחלטה קבעה ועדת הערר מספר הנחיות אופרטיביות לשמאי המייעץ.
   נבקש לחזור על הנחיות אלה ולהדגיש את העולה מהן.
2. בסעיפים 107-109 להחלטה קבעה ועדת הערר כי:

"107. ...מקובלת עלינו טענת המשיבות כי ההיתר להצבת שולחנות וכיסאות מכוח סעיף 41 (א) לחוק העזר לת"א – יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם – 1980 אינו מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. הפיצוי בגדר סעיף 197 הוא בגין שינוי המצב התכנוני ואין עניינו בפיצוי בגין היתר על פי חוק העזר.

108. השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית. זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה. אם יסבור כי יש מקום לאבחנה כאמור תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד.

109. יודגש כי הפגיעה הרלבנטית לעוררת, אותה יאמוד השמאי המייעץ, אינה פגיעה במלוא הזכויות של המגרש, אלא פגיעה שאינה מתייחסת לזכויות הבניה הנוספות הנטענות על ידה".

3. ועדת הערר חזרה על הנחיות אלה בחלק האופרטיבי של ההחלטה בסעיפים 122-123:

"122. הפגיעה שתבחן על ידי השמאי המייעץ תיבחן ביחס ל- 115 מ"ר, אשר סומנו במסגרת התכנית לדרך, ואשר שונה ייעודם במסגרת התכנית, ובהתייחס לחלקה של העוררת, כפי חלקה ברכוש המשותף, דהיינו 1.66%.

זאת בהתעלם מזכויות בניה הנתונות לבניין אם נתונות, שכן לעוררת אין חלק בהם.

123. השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית. זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה. אם יסבור כי יש מקום לאבחנה כאמור תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מההחלטה דלעיל עולה, קודם כל, במה השמאי המייעץ לא אמור לדון ולהתחשב.
השמאי המייעץ לא אמור לדון כלל ולא אמור להתחשב בשאלות הנוגעות לזכות להציב שולחנות וכסאות לפי חוק העזר העירוני.
כאמור בסעיף 107 להחלטה, עניין זה לא מזכה בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק ועל כן הוא כלל לא רלוונטי לענייננו.
בנוסף, על השמאי המייעץ להתעלם כליל מזכויות הבניה הנתונות לבניין שכן בהתאם להחלטת ועדת הערר לעוררת אין חלק בהם.
5. מההחלטה עולה כי על השמאי לבחון את הטענות שלפניו בנוגע לשני חלקים של השטח (בהיקף כולל של 115 מ"ר) שהופקע.
חלק אחד ששימש בפועל כחלק מחצר הבית המשותף (בשטח 43 מ"ר) וחלק שני ששימש בפועל כחלק מהמדרכה (בשטח 72 מ"ר).
זאת, כאמור, בלי להתייחס כלל לשאלה האם אותו שטח מדרכה שימש או לא שימש להצבת שולחנות וכסאות.
6. בהקשר לטענות אלה קובעת ההחלטה כי על השמאי המייעץ לבחון:
"... האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית. זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה." (פסקה 123 להחלטה).
7. הדרך שבה צריך השמאי המייעץ לפסוע הובהרה היטב בהחלטת ועדת הערר.
מבחינה עובדתית, אין מחלוקת כי 72 מ"ר מתוך השטח שהופקע משמשים מזה עשרות רבות של שנים כמדרכה.
זאת בין אם על כ- 7 מ"ר מתוך שטח זה ניתן היתר מכוח חוק העזר העירוני להניח שולחנות וכסאות ובין אם לאו, שכן ועדת הערר קבעה ששאלה זו כלל אינה רלוונטית לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
8. על בסיס עובדתי מוסכם זה, השאלה הראשונה שעומדת בפני השמאי המכריע הינה האם בהתאם למצב התכנוני הקודם יכולה הייתה העוררת להחליט, על דעת עצמה, כי היא מגדרת את אותם 72 מ"ר ששימשו מזה עשרות שנים כמדרכה, ולהשתמש בהם כחצר של בית משותף.
9. אם וככל שהתשובה לשאלה הראשונה תהיה שלילית, הרי שאז יש להתייחס לשווי של השטח ששימש כמדרכה בצורה שונה מהשווי של השטח ששימש לחצר בית משותף.
מכאן שעל השמאי המייעץ יהיה לפנות לשאלה השנייה והיא מה שוויו של השטח שמשמש בפועל כמדרכה מזה עשרות שנים.
10. נקדים ונדגיש כבר עתה – לדעתנו אין ספק כי העוררת לא הייתה יכולה לגדר את שטח המדרכה ולהפוך אותו לחלק מחצר הבית המשותף.
אם הייתה יכולה לעשות זאת, חזקה שהייתה עושה זאת לפני שנים רבות.
מכאן, שאין ספק כי שוויו של השטח המשמש כמדרכה נמוך לאין שיעור משוויו של השטח המשמש כחצר בית משותף, והוא זהה לחלוטין, לשווי שטח המיועד לדרך, ועל כן אין לפסוק בגינו פיצוי כלל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>האם העוררת יכלה לגדר את המדרכה ולהשתמש בה כחצר של בית משותף?</u>

11. האם, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם ולמשמעויות המשפטיות הנגזרות ממנו, יכולה הייתה העוררת, לגדר את המדרכה ולעשות בה שימוש כחצר של בית משותף? נדמה כי לכל בר בי רב ברור כי התשובה לשאלה זו שלילית מובהקת, ורק למען הסר כל ספק, נפרט בעניין זה.
12. כאשר אנו נדרשים להשיב לשאלה "האם ניתן היה לגדר את המדרכה" עלינו להתייחס למצב התכנוני הכולל, שנוגע לתוכניות ולהיתרי הבניה החלים על הקרקע, ולמשמעויות המשפטיות הנגזרות מהם.
ונדגיש, כידוע היטב לכל העוסקים בתכנון ובניה, ועל פי האמור בתקן שמאי מספר 6.0, מצב תכנוני קודם כולל הן את התוכניות והן את ההיתרים החלים על הקרקע (ראו לעניין זה מסמך ההשלמה שנכתב על ידי השמאי יוגב מנחם ונשלח לשמאי המייעץ הנושא תאריך 24.02.2022).
13. כפי שפורט בשומתו של השמאי יוגב מנחם ממשרד חבקין שמאות מקרקעין, אשר צורפה כנספח ד2 לתשובת המשיבה 2 לערר (להלן: "שומת נת"ע) על הקרקע חלות תוכניות תא/504 שפורסמה למתן תוקף בשנת 1958, תכנית G שפורסמה למתן תוקף בשנת 1964 ותכנית תא/567 שפורסמה למתן תוקף בשנת 1965.
תכנית G היא התכנית הראשית החלה על השטח ושתי התוכניות האחרות מהוות שינוי לה (ראו שומת נת"ע בפסקה 6).
14. בסעיף 36 לתכנית G נקבע כי:
"כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים, ולקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם, את נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המבט; כ"כ רשאית הועדה המקומית לצוות במקומות שבהם מותרות חנויות להקים גדרות ושערים לאורך קו הבניה בחזית ולפנות את השטח שבין קו הבנייה וקו הדרך מכל מבנה, ולרצפו במפלס המדרכה או להתקינו חלקית בשטח נטיעות כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית".
15. סעיף זה הוא, למעשה, המקבילה הישנה לסעיף בתכנית אשר מסמן זיקת הנאה לציבור בשטח שבין קו הבניין לקו המגרש.
הסעיף מקנה לוועדה המקומית סמכות "לצוות" כלומר להורות לפי שיקול דעתה, לבעל הזכויות בקרקע, לפנות את כל השטח שבין קו הבניין לבין קו הדרך ולרצף אותו במפלס המדרכה, כך שבפועל הוא הופך לחלק בלתי נפרד מהמדרכה.
16. הוועדה המקומית מימשה סעיף זה במסגרת היתר הבניה לבניין נשוא הערר (שצורף כנספח לשומת נת"ע) שבו נקבע השטח שבין החזית הצפונית לכביש כשטח ללא בניה וריצופו במפלס המדרכה כך שהשטח הינו מדרכה בשימוש הציבור מזה עשרות שנים.
17. המשמעות המשפטית הנגזרת מהמצב התכנוני המתואר לעיל הינה ברורה וחד משמעית.
העוררת לא הייתה יכולה, בשום שלב מאז שהוצא לה היתר הבניה ועד לתוכנית המפקיעה, לגדר את שטח המדרכה ולעשות בה שימוש כחצר של בית משותף.
הדבר היה מנוגד לתכניות החלות על הקרקע ולהיתר שהוצא לקרקע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

18. אולם יותר מכך, מהמצב התכנוני הנ"ל נגזרת מסקנה משפטית נוספת, והיא, שהציבור רכש, בשטח הזה אשר משמש כמדרכה במשך עשרות שנים, זיקת הנאה מכוח שנים בהתאם לסעיף 94 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.
לעניין זה נבקש להפנות לפרק ב'4 לכתב התשובה מטעם המשיבה 2 לערר שלפנינו ולכל הטיעון והאסמכתאות המובאים שם.

<u>כיצד יש להתייחס לשטח המדרכה?</u>

19. מרגע שברור שהעוררת לא הייתה יכולה לעשות שימוש בשטח המשמש כמדרכה, ברור כי יש להתייחס אליו באופן שונה משטח החצר של הבית המשותף.
אין ספק כי שוויו של שטח שמשמש בפועל כמדרכה, שלא ניתן לעשות בו שימוש אחר, ושאין שום ציפייה סבירה כלשהי שניתן יהיה בעתיד הנראה לעין לעשות בו שימוש אחר, לא עולה על שווי דרך.
20. לעניין זה אין לנו אלא לחשוב על הסיטואציה הבאה: הבה נניח שכחלק מהרכוש המשותף יש לדיירים בבית משותף שני שטחים.
שטח אחד הינו, מבחינה תכנונית, חלק מהחצר של הבית המשותף והוא אף משמש לכך בפועל, ושטח שני הינו, מבחינה תכנונית, שטח מרוצף במפלס המדרכה שחייב להיות פנוי והוא משמש בפועל את הציבור הרחב כחלק מהמדרכה.
ונניח שהדיירים מציעים לאחד מבעלי היחידות בבית המשותף לרכוש מהם את שני השטחים הללו (כלומר להצמיד לו את השטחים הללו לשימושו הפרטי).
האומנם יסכים אותו בעל יחידה בבית המשותף לשלם את אותו הסכום עבור השטח שמשמש, תכנונית ובפועל, כחצר בית משותף ועבור השטח שמשמש, תכנונית ובפועל, כמדרכה?
21. אנו סבורים כי בשאלה זו מתמקד כל הערר שלפנינו. אין ספק כי אף אדם סביר לא ישלם את אותו הסכום עבור שטח המשמש, תכנונית ובפועל, כחצר בית משותף לעומת שטח המשמש, תכנונית ובפועל, כמדרכה.
גם אם הייעוד של השטח השני, ברמת הייעודים המתארים, הוא כחלק ממגרש המגורים, השימוש המוכתב על ידי התוכנית וההיתר הוא שימוש למדרכה, השימוש בפועל הוא שימוש למדרכה ואין כל ציפייה סבירה לכך שמצב דברים זה ישתנה בעתיד הנראה לעיל.
מצב דברים תכנוני ועובדתי זה, הופכים אותו לשטח ששוויו כשווי דרך.

<u>השלמת הטיעון של העוררת – הרחבת חזית וחזרה על טיעונים שנדחו ע"י ועדת הערר</u>

22. בשולי הדברים נבקש להתייחס להשלמת הטיעון של העוררת, אשר לוקה בשינוי חזית, בחזרה על טיעונים שנדחו במפורש על ידי ועדת הערר, אשר קבעה במפורש כי על השמאי המייעץ להתעלם מהם לחלוטין, ובטעויות מהותיות לגופו של עניין.
23. וועדת הערר קבעה במפורש בסעיף 107 להחלטתה כי: "ההיתר להצבת שולחנות וכיסאות מכוח סעיף 41 (א) לחוק העזר לת"א – יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם – 1980 אינו מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197 לחוק".
למרות זאת העוררת חוזרת פעם אחרי פעם על הטענה כי התוכנית פגעה בשטח שבו היא יכולה להציב שולחנות וכסאות ועל כך מגיע לה פיצוי.
24. כך בסעיף 25 להשלמת הטיעון מטעם העוררת היא טוענת כי המצב התכנוני הוא זה שאפשר להתיר לעוררת הצבת שולחנות וכיסאות מכוח חוק העזר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אלא שטענה זו שגויה מהיסוד.
חוק העזר מאפשר הצבת שולחנות וכסאות גם על שטחים בייעוד דרך (ובשימוש מדרכה) שבבעלות העירייה, ואין כל דרישה בחוק העזר לכך שהשטח יהיה בבעלות פרטית או ביעוד מסחרי או אחר.

25. העוררת ממשיכה וטוענת בסעיף 30 להשלמת הטיעון מטעמה כי ההפקעה "צמצמה באופן משמעותי את השטח האפקטיבי של הצבת שולחנות וכסאות – ועל כן ישנה פגיעה בתכונות המקרקעין".
שוב, לא רק שהעוררת חוזרת על טענה שנדחתה במפורש על ידי ועדת הערר, היא גם טוענת טענה שגויה מן הבסיס.
התוכנית לא צמצמה את השטח האפקטיבי להצבת שולחנות וכסאות מכיוון שחוק העזר לא תלוי כלל בשאלת הייעוד של הקרקע.
יתרה מזו, העוררת אף לא ניסתה להוכיח את הטענה העובדתית הזו (בלי קשר לעובדה שטענה זו נדחתה ברמה המשפטית על ידי ועדת הערר) ואין לנו אלא להעיר שמסיור אקראי בשטח נראה כי בפועל מוצבים בשטח (בחזית הצפונית של החנות) שולחנות וכסאות בשתי שורות בדיוק כפי שהיה שם גם לפני התוכנית.

26. יש אפוא להתעלם כליל מכל טענותיה של העוררת בנוגע להצבת שולחנות וכסאות.

27. העוררת בהשלמת הטיעון חוטאת גם בהרחבת חזית אסורה, שכן היא מעלה בהשלמת הטיעון, בפעם הראשונה, טענה ולפיה מכוח תכנית 567 החלה על הקרקע מותר היה לעשות בקרקע קולונדה.
מכאן היא מבקשת להסיק כי טענת נת"ע ולפיה חלק ההפקעה העומד על 72 מ"ר נמצא בשימוש מדרכה פתוחה לציבור "שגויה" (סעיף 16 להשלמת הטיעון).

28. ראשית אנו מבקשים להתנגד בכל תוקף להרחבת החזית האסורה.
אין מקום לאפשר בהשלמת טיעונים משפטיים העלאת טיעונים תכנוניים שלא עלו כלל במהלך הדיון, לא בכתב ולא בעל פה.

29. למעלה מן הצורך, לגופו של עניין סעיף 9 לתכנית 567 קובע במפורש כי "על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית" שהיא תכנית "G", למעט במקום שבו יש ביניהן סתירה מפורשת.
ההוראה בתכנית 567 המאפשרת קולונדה לא סותרת את ההוראה בסעיף 36 לתכנית "G" אשר מאפשרת לוועדה המקומית להורות כי השטח שבין קו המגרש לקו הבניין יהיה פנוי, ירוצף במפלס המדרכה וישמש כהמשך ישיר של המדרכה.
ההיפך הוא הנכון, הוראות אלה באות להוסיף אחת על השנייה ולא לבוא אחת במקום השנייה.

30. כלומר, לא רק שמכוח סעיף 36 בתכנית "G" אפשר לדרוש פינוי של כל השטח בין קו המגרש לקו הבניין, על פי סעיף 7ה לתכנית 567 אפשר לדרוש, בנוסף, כי בקומת הקרקע תבוצע נסיגה נוספת של 4 מטר (בצורה של קולונדה) לעומת קו הבניין בקומות העליונות.
לא בכדי קובע סעיף 7 א לתכנית 567 כי "השטח הבנוי בקומת החנויות... לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי של קומה רגילה".
משמע, הקולונדה הייתה אמורה לבוא על חשבון השטח של קומה רגילה בנסיגה מקו הבניין של הקומות העליונות, וזאת בנוסף על השארת השטח שבין קו המגרש לקו הבניין פנוי להולכי רגל כחלק מהמדרכה.

31. למותר לציין כי בפועל, בהיתר הבניה, לא נדרשה הקמת קולונדה אלא רק פינוי השטח שבין קו הבניין לקו המגרש.
על כן כל הטיעון החדש שמעלה העוררת, לא רק שהוא מהווה הרחבת חזית פסולה, הוא אף שגוי בבסיסו ולא רלוונטי לענייננו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>סוף דבר</u>

32. ראשית נבקש לשוב ולהדגיש כי אין בהשלמת הטיעון לעיל כדי למצות את כל הטענות של המשיבה בערר. במיוחד נבקש להדגיש את הטענות ולפיהן יש לקזז מסכום הפגיעה הנטענת כל סכום של השבחה שנובעת מהתוכנית.
כפי שפורט בהרחבה במסמך ההשלמה שנכתב על ידי השמאי יוגב מנחם מיום 24.2.2022, אין לנו ספק כי תחנת רכבת קלה בסמוך לנכס מסחרי משביחה את ערכו באופן משמעותי ביותר.
33. לגופו של עניין, בהשלמת הטיעון מטעמה מקדישה העוררת מקום רב לטענה כי "הדרך לקבוע את הפיצוי הראוי היא להעמיד את שאלת שוויו של הנכס במבחן הקונה הסביר" (סעיף 38 להשלמת הטיעון המשפטי) תוך הצבת השאלה כמה היה מוכן לשלם על הנכס קונה בשוק החופשי.
34. אומנם מדובר בטענה מעט פשטנית אך גם בה אין כדי לעזור לעוררת.
בהקשר זה אין לנו אלא לשוב על שכתבנו בסעיף 21 לעיל ולהדגיש כי אף קונה סביר לא ישלם את אותו הסכום עבור שטח המשמש, תכנונית ובפועל, כחצר בית משותף לעומת שטח המשמש, תכנונית ובפועל, כמדרכה (ואין כל ציפייה סבירה כלשהי שמצב דברים זה ישתנה).
גם אם הייעוד של השטח השני, ברמת הייעודים המתארים, הוא כחלק ממגרש המגורים, השימוש המוכתב על ידי התוכנית וההיתר הוא שימוש למדרכה והשימוש בפועל הוא שימוש למדרכה.
מצב דברים תכנוני ועובדתי זה, הופכים אותו לשטח ששוויו כשווי דרך ולא יותר מכך.
35. ולא נוכל לסיים מבלי להבהיר כי השאלה שלפנינו היא שאלה בעלת השלכות רוחב רבות ביותר.
ברחבי הארץ (ובוודאי ברחבי גוש דן) ישנם שטחים נרחבים ביותר המשמשים בפועל מזה עשרות שנים כמדרכה פתוחה לציבור, כאשר תכנונית הם עדיין חלק ממגרש המגורים.
קביעה כי סכום הפיצויים הנדרש בשל הפקעה של שטחים אלה, שמשמשים שנים את הציבור ללא כל טענה מצד בעלי הקרקע, גם כשההפקעה לא פוגעת כלל בזכויות בניה או כל פגיעה אחרת נוספת, הינו כסכום הפיצויים בגין הפקעה של חצר בית משותף, לא רק שהיא בלתי סבירה בעליל היא אף תטיל נטל כספי כבד ביותר ולא מוצדק על הרשויות הציבוריות.
36. לאור זאת נבקש מהשמאי המייעץ לקבוע כי שווי השטח המשמש, תכנונית ובפועל, כמדרכה פתוחה לציבור מזה עשרות שנים, הינו כשווי דרך או קרוב מאוד לכך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן מידע שעולה ממסמך "תגובה מטעם העוררת" מיום 21.07.2022:

המצב התכנוני הקודם - תכנית מס' 567 החלה על המקרקעין:

1. ביום 21.12.2021 קבעה ועדת הערר, בין היתר, כך:

"105. בהקשר זה ובהתאם להלכה הפסוקה שעליה עמדנו בהרחבה לעיל, על השמאי המייעץ לבחון את הפגיעה בהתאם למצב התכנוני עובר לאישור התכנית בהשוואה למצב התכנוני לאחר אישורה, במנותק מן השאלה למה שימשו המקרקעין בפועל, אלא על פי אמת מידה אובייקטיבית.

106. על כן, השאלה היא אם בחלקה נכלל בשינוי הייעוד הותרתה תכנונית הצבת שולחנות וכיסאות לאור התוכניות החלות עובר לאישור התכנית.

...

123. השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית. זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה. אם יסבור כי יש מקום לאבחנה תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד".

2. הנה כן, קבעה ועדת הערר כי כבוד השמאי יבחן את המצב התכנוני עובר לאישור התכנית הפוגעת, ובתוך כך יקבע, האם בשינוי הייעוד הותרה תכנונית הצבת שולחנות וכיסאות.
3. ביום 7.3.2022 התקיים דיון בנוכחות הצדדים בפני כב' השמאי המייעץ, מר דוד דדון, אשר במסגרתה הציג שמאי העוררת את התכנית אשר הייתה חלה על הקרקע עובר לאישור התכנית הפוגעת.
4. טוענות המשיבות, כי העוררת חוטאת, כביכול, בהרחבת חזית אסורה, שכן היא העלתה בהשלמת הטיעון מטעמה, בפעם הראשונה, טענות ביחס לתוכנית 567, החלה על המקרקעין במצב התכנוני הקודם.
עוד טענות המשיבות, כי אין מקום לאפשר בהשלמת טיעונים משפטיים העלאת טיעונים תכנוניים שלא עלו כלל במהלך הדיון בפני השמאי המייעץ, לא בכתב ולא בעל פה.
5. כפי שיובהר להלן, טענות אלו שגויות מיסודן.
6. כפי הידוע היטב, עוד בתביעת הפיצויים שהגישה העוררת ביום 29.5.2019 בגין הנזקים שנגרמו לה כתוצאה מאישור התוכנית הפוגעת, נתמכה התביעה בחוות דעתו של שמאי המקרקעין, מר אריה קמיל (להלן: "שמאי העוררת").
7. במסגרת חוות הדעת, תחת הכותרת "המצב התכנוני להלן התוכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון", הובאה תכנית מס' 567 מיום 25.02.1965.
8. בנוסף, ובהתאם לדרישת כב' השמאי, המסמכים הרלוונטיים הקשורים לתכנית 567 (תשריט ותקנון) הוגשו לכב' השמאי ולמשיבות עוד בטרם הדיון.
כזכור, לאחר העברת המסמכים הרלוונטיים הגישה ב"כ המשיבה 2 הודעת התנצלות כי המסמכים נשלחו אליה במועד, זאת לאחר שהגישה בקשה לקביעת הסדר דיוני חדש.
9. זאת ועוד. במסגרת הדיון שהתקיים ביום 6.3.2022 בפני כב' השמאי, הובאה גם בעל פה עניינה של תכנית 567 ע"י שמאי העוררת, כך, למשל:

"הקרקע שלנו עוד משנות החמישים מופיעה בתכנית שהגדירה את המבנה שלנו כמבנה מסחרי תכנית 567 שם בתשריט מפורט המבנה האורך שלנו לאורך חזית הרחובות גם ויצמן וגם בארלוזורוב, והיא אפשרה ליצר חזית פעילה, מכאן הפגיעה הישירה בחנות שלנו, עליך להיצמד מה נקבע בהחלטת ועדת הערר".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. יתרה מזו. גם אם עיקרי תכנית 567 הועלו במסגרת זו בפעם הראשונה, ולא כך, אין המדובר כלל בהרחבת חזית.

כדברי המלומד משה קשת הזכויות הדיוניות וסדר הדין במשפט האזרחי, הלכה ומעשה, מה' 15 תשס"ז-2007, כרך א' 526:

"כאשר הטענות והעדויות שהיו בפני בית המשפט לא חרגו מהנטען במפורש, וכל שנטען נועד אך ורק לאמת את העילה שנטענה במפורש, הרי עצם הזכרתן של עובדות נוספות כלשהן אין בהן כדי ליצור "שינוי חזית""

11. וכך נקבע גם בע"א 311/83 פינקלשטיין נ' פלבסקי:

"בית המשפט צריך להכריע בשאלה שהיא באמת במחלוקת בין בעלי הדין, אך לפעמים הוא מנוע מעשות כן, מאחר שהנושא האמור אינו מוצג לפניו בכתבי הטענות ואינו מועלה גם תוך כדי הדיון, אולם אם בעלי הדין פורשים לפני בית המשפט, למעשה, את המחלוקת האמיתית שהתעוררה לפניהם, כפי שאכן אירע כאן, אין לראות את כתבי הטענות המקוריים כמעין סד, הכובל את בית המשפט והמונע פנייתו של בית המשפט אל החומר והטיעונים, אשר הובאו בפניו במסגרת ההליכים".

12. הנה כך, אין המדובר בהרחבת חזית אסורה ויש לדחות טענה זו מכל וכל.

13. התוכנית החלה על הקרקע במצב התכנוני הקודם, הובאה עוד בשנת 2019, עם הגשת תביעת הפיצויים, ומאז הועלתה ודוברה מספר פעמים, הן בעל פה והן בכתב.

<u>אי קיומה של זיקת הנאה בשטח המדרכה:</u>

14. טוענת המשיבה 1, כי לשטחים המשמשים מזה למעלה מ- 30 שנים כמדרכה שבה עושה הציבור שימוש בלתי מופרע, הרי שלעירייה קיימת בעניינם זיקת הנאה בהתאם לקבוע בס' 94 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), על אף העובדה כי שטחים אלו עודם רשומים בבעלות בעלי הזכויות במקרקעין.

15. המשיבה 1 מנועה ומושתקת מלטעון טענה זו שכן הודעה על הפקעת השטח נמסרה לעוררת וליתר בעלי הדירות בבניין ובכך הודו כי הם בעלי הזכויות ולא העירייה.

עמדת המשיבה 1 הייתה כי העוררת וכל דיירי הבניין זכאים לפיצוי.

16. יודגש, ועדת הערר לא הייתה מוסמכת לדון בטענה זו באשר זיקת ההנאה אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין. על רשויות התכנון לנהל את הדיונים שבפניהן על פי הרשום בלשכת רישום המקרקעין, הא ותו לא. לכן, אין לקבל את טענת העותרת בנוגע לזיקת ההנאה.

17. רק על מנת לסבר את האוזן נטען בנוגע לכך בקצרה.

18. סעיף 94 לחוק המקרקעין קובע:

"(א) מי שהשתמש בזכות הראויה להיות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש את רישומה.

(ב) הודעה בכתב של בעל המקרקעין למי שמשתמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף קטן (א)".

19. ברם, סעיף 94 לחוק המקרקעין קובע, כי לו רצתה המשיבה 1, היה עליה להגיש תובענה לבית המשפט ולדרוש את רישום זיקת ההנאה הנטענת.

במסגרת תובענה זו היה עליה להוכיח את הקריטריונים שהבאנו לעיל וכן בין היתר, כי ביד העירייה הראויה לזיקת הנאה.

20. סעיף 5 לחוק המקרקעין קובע כי:

"5. זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

21. גם בהוראה זו אין המשיבה 1 עומדת באשר היא טוענת שלעירייה זכות להחזיק בקרקע המדוברת.
22. מכאן כי גם לשיטתה אין המדובר בזיקת הנאה.
23. בנוסף, החל משנת 2013 גידרה העוררת את שטח החצר באדניות והציבה בו שולחנות וכסאות.
אין חולק כי מאותה עת הוא כבר אינו משמש למעבר הולכי רגל.
בכך למעשה, ויתרה העירייה לחלוטין על זיקת ההנאה הנטענת והמוכחשת ואם הייתה מבקשת את רישומה, היה בית המשפט דוחה את בקשתה.
24. כך למשל היה בית המשפט בוחן את קיומן של הוראות סעיף 96 לחוק המקרקעין שזו לשונו:
"96. זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, זולת אם נקבעה לה תקופה בתנאי הזיקה; אולם בית המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעונין או היועץ המשפטי לממשלה, לבטל את הזיקה או לשנות תנאיה, אם ראה לעשות כן בגלל אי הפעלת הזיקה או בגלל שינוי בנסיבות השימוש בה או במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים...".
25. כן, יש בכך משום שינוי בנסיבות השימוש בזיקה הנטענת ושינוי במצב המקרקעין הזכאים והכפופים.
לכן, העירייה אינה זכאית עוד לדרוש את רישומה.
26. גם התב"ע החדשה מהווה משום שינוי בנסיבות השימוש בזיקה הנטענת ושינוי בנסיבות המקרקעין הכפופים והזכאים.
27. כך נקבע בת"א (מחוזי י-ם) 1804-04-16 מנהל מקרקעי ישראל רשות הפיתוח נ' עזרי לוי ז"ל (פורסם בנבו 14.11.2021):
"משלא עלה בידי הנתבע להוכיח שימוש במקרקעין במשך שלושים שנים רצופות, דינה של טענתו לקיומה של זיקת הנאה על פי סעיף 94 לחוק המקרקעין שממילא נטענה באגביות וללא כל פירוט להידחות."
".. 53. בין שלל טענותיו הנתבע טוען גם לקיומה של זיקת הנאה במקרקעין מכוח שנים על פי סעיף 94 לחוק המקרקעין, הקובע כדלקמן: "94. (א) מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה. (ב) הודעה בכתב של בעל המקרקעין למי שמשתמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף קטן (א).."
משלא עלה בידי הנתבע להוכיח שימוש במקרקעין במשך שלושים שנים רצופות, דינה של טענתו לקיומה של זיקת הנאה על פי סעיף 94 לחוק המקרקעין שממילא נטענה באגביות וללא כל פירוט להידחות".
28. בע"א 700/88 חוה אסטרחאן נ' זאב בן חורין, (להלן: "עניין אסטרחאן") הייתה דעת הרוב מפי כבוד השופט שלמה לוין, כדלקמן:
"עדיין נותרת השאלה, באילו נסיבות נוצר השיעבוד נושא הזיקה, ואל נא נשכח, שמדובר בזיקת הנאה שהיא זכות ריאלית; פרופ' טדסקי, במאמרו הנ"ל, בעמ' 463, עמד על שאלה זו פרופ' רייכמן במאמרו הנ"ל, בעיוני משפט א בכותבו, בעמ' 348:
"זיקת ההנאה בהיותה זכות קניין מצמצמת לא רק את הנאת הצד לעסקה מהמקרקעין אלא פוגעת אף בהנאת הרוכשים ממנו.
הנאה רחבה מדי תגרום לקשיים במסחר במקרקעין הכפופים...ותפריע להליכי העיור. אין הגיון בהטלת נטלים על מקרקעין באם ההנאה מהזיקה אינה עומדת בכל יחס לנזק הנגרם ובעיקר אם אותה ההנאה משרתת אך "שגעון פרטי" של הזכאי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הוראות סעיף 96 לחוק אינן מהוות תרופת פלא לפתרון הבעיה; הפעלתן חייבת להעשות בזהירות בשל הפגיעה בזכויות קניין קיימות ורשומות. מסיבות אלה יש להניח כי המחוקק התכוון להגביל את חופש ההתנאה ולמנוע יצירת 'זיקות סוטות'".

ער אני לכך, ש"הזיקות הסוטות" אליהן התייחס המחבר המלומד הן זיקות יוצאות דופן, שהמקרה שלפנינו אינו נמנה עמן; אף על פי כן אני סבור שהדברים האמורים משקפים מדיניות שיש להחילה על הנסיבות שלפנינו.

המגמה למנוע ככל האפשר פגיעה בלתי ראויה בזכויות הקניין על ידי זיקות הנאה מצאה לה גם ביטוי בדיני פרשנות מסמכים, לפיהם יש לפרש מסמך המעניק זיקת הנאה בדווקנות רבה כנגד המעניק..." .

29. עניין אסטרחאן קובע, כי בית המשפט לא ירשום זיקת הנאה גם אם יוכחו הקריטריונים הקבועים בדין, ולא כך המקרה בענייננו, אם ייווכח כי המדובר בפגיעה בלתי ראויה בזכויות הקניין ואם ההנאה מהזיקה אינה עומדת בכל יחס לנזק הנטען למקרקעין הכפופים.
30. במקרה דנן, אין חולק כי מזה שנים שטח החצר מוקף אדניות שהציב העסק "בית לחם" הפועל במקרקעי העוררת ומשמש להצבת שולחנות וכסאות ללקוחות העסק.
31. כן אין חולק כי בכך לא נפגע מעבר הולכי הרגל באופן רציף על יתרת המדרכה.
32. לאור זאת ולנוכח האמור בעניין אסטרחאן ובמיוחד לאחר חקיקת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אין מקום להכיר בזיקת הנאה על שטח החצר.
33. עוד קבעה דעת הרוב מפי כבוד השופט שלמה לוין, בעניין אסטרחאן:

"4. אסטה לרגע קל מהניתוח המשפטי ואשוב לבחון את עובדות המקרה שלפנינו: המערערים (ולעניין זה גם המנוח בכלל) עשו שימוש ב"זכות" הדרך וב"זכות" החניה ללא תמורה.

בין אם ניתן לראות את פעולתם כהסגת גבול או כנוכחות "נסבלת", יכלו המשיבים, טרם שחלפה תקופת שלושים השנים, להפסיק את תקופת השימוש על ידי מתן הודעה בכתב לפי סעיף 94 (ב) לחוק.

לפי קביעות הערכאות שקדמו לנו, קיימות למערערים חלופות סבירות לחניה ולמעבר, שאינן כרוכות בשימוש במקרקעי המשיבים; בנסיבות אלה איני רואה כל סיבה, שבית המשפט לא יעשה מה שהמשיבים יכלו לעשות טרם שחלפה תקופת שלושים השנים, דהיינו לבטל את ה"זכות" בהתחשב בשינוי הצפוי והמוכח במצב המקרקעין הכפופים.

לעניין זה אין צורך להיזקק לתכניות הבנייה והפיתוח של מקרקעי המשיבים לפרטיהן, ולא הייתי מתערב בהחלטות הערכאות שקדמו לי, כדי לאפשר למערערים לנבור בתכניות הבנייה של המשיבים או מי מהם כדי להתערב בהן.

בנסיבות העניין גם לא הייתי רואה מקום לחייב את המשיבים בפיצויים, שהרי על יסוד התשתית העובדתית המונחת לא ניתן לקבוע, שביטול זיקת ההנאה יגרום למערערים נזק כלשהו.

גישתי זו תואמת את גישתה המקובלת עלי של גב' ל' דוכן לנדוי במאמרה הנ"ל, בעמ' 126 – 127:

..."המחוקק בוודאי שלא התכוון להעניק לזיקת ההנאה הנרכשת מכוח התיישנות את כל הפריבילגיות של זכות מסוג זה... אפשר לעמוד על כוונתו הכללית של המחוקק שלא להרבות ובעיקר לא להנציח זיקת הנאה מכוח השנים או זיקות הנאה בכלל... רבה חשיבותו של ס' 96 באשר הוא מונע היווצרות זכויות העלולות להכביד או לשתק את ההתפתחות הכלכלית במקרקעין המשועבדים לזיקת הנאה כל שהיא".

34. לא לשווא ניתן רישיון עסק ל"בית לחם", במסגרתו ניתן להקיף את שטח החצר באדניות ולהציב בו שולחנות וכסאות לשימוש באי העסק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שטח החצר אינו דרוש לעירייה ולכן גם אם נוצרה זיקת הנאה מכוח שנים, טענה מוכחשת אשר כלל לא הוכחה, הרי שאין חולק כי בכך ויתרה עליה העירייה לחלוטין.

35. על פי פסיקת בית המשפט העליון וחוקי היסוד, יש להעדיף את צורכי המסעדה ואת הצורך לאפשר התפתחות כלכלית במקרקעין המקדמת את התפתחות העיר, על פני טענות העירייה אשר כל כולן באו כדי למנוע מהעוררת תשלום פיצויים ולא להגן על שימוש הציבור בשטח החצר, שמזה שנים רבות כלל אינו קיים.
36. לכן, יש לדחות את טענות המשיבה 1 לעניין זיקת הנאה ואף אם תגיש היא תובענה ותבקש את רישומה של זיקת ההנאה הנטענת והמוכחשת, לא ייעתר בית המשפט לבקשתה.
37. בנוסף, הפסיקה עמדה על תכונותיו היסודיות והמצטברות של השימוש המאפשר רכישתה של זיקת הנאה מכוח חלוף השנים והן:
    א. השימוש נוגד את זכות הבעלים במקרקעין הכפופים.
    ב. השימוש גלוי לעין.
    ג. השימוש נמצא בידיעתו הקונסטרוקטיבית של בעל המקרקעין הכפופים.
38. עוד יודגש, העוררת אינה שוללת מהעירייה לעשות שימוש בשטח המדרכה הצמוד לחנות.
נהפוך הוא, היחידה אשר עושה שימוש בשטח המדרכה הצמוד לחנות, היא העוררת וזאת בהתאם לרישיון העסק הניתן על ידי העירייה למסעדת "בית הלחם".
39. זאת ועוד, גם אם ייטען כי השטח משמש הן למעבר הולכי רגל והן לשימוש לקוחות המסעדה ולא כך הוא, שכן שטח החצר מגודר באדניות ומוצבים בו כסאות ושולחנות הרי שבמקרה כזה, השימוש שעושה העירייה בשטח המדרכה אינו נוגד את זכות הבעלים של העוררת במקרקעין, ועל כן, לא ניתן לרכוש מכוחו זיקת הנאה במקרקעין מכוח שנים.
40. השימוש חייב להיות עוין או נוגד את זכות הבעלות של הבעלים במקרקעין הכפופים, במובן זה שיהיה לו עניין להפסיק את מרוץ ההתיישנות. נא לראות דברי ביהמ"ש בעניין אסטרחאן:
"actual invasion or infringement of the rights of another....." (C.j.s28 (1941,brooklyn) 654).
תכונה זאת, כמו יתר התכונות הנדרשות מן השימוש, מבטיחה שמדובר במערכת נסיבות המאפשרת לבעל המקרקעין הכפופים לעמוד על משמר זכויותיו. הטעם לכך הוא, שאם השימוש אינו נוגד או אינו עוין לזכות הבעלות במקרקעין הכפופים, לא יהיה לבעל המקרקעין עניין להפסיק את מרוץ ההתיישנות ולא יהיה לו עניין להפעיל את זכויותיו לשמירת האינטרסים שלו במקרקעין.
במצב כזה לא יהיה ניתן לומר, שהתהוותה מערכת נסיבות, שאפשרה לבעלים לשמור על זכויותיו במקרקעין הכפופים".
41. על כן, המשיבה 1 מנועה ומושתקת מלהעלות את טענתה בדבר זיקת הנאה.
42. לסיכום, בהתאם להחלטת וועדת הערר, על כבוד השמאי המייעץ לבחון את הפגיעה בהתאם למצב התכנוני עובר לאישור התכנית.
43. על פי המצב התכנוני הקודם, חלה תכנית מס' 567, אשר התירה במסגרת תקנות הבניה הקמה של קולונדה במסגרת שלושת החזיתות המסחריות, אשר אחד מהשימושים המותרים בשטח הוא הצבת מסעדות ובתי קפה. בחלק הנכלל בשינוי הייעוד לא נאסרה תכנונית הצבת שולחנות וכיסאות.
44. הפקעת 115 מ"ר על פי התכנית הפוגעת צמצמה באופן משמעותי את השטח האפקטיבי של הצבת שולחנות והכיסאות – ועל כן ישנה פגיעה בתכונות של המקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

45. התוכנית החלה על הקרקע במצב התכנוני הקודם, הובאה עוד בשנת 2019, עם הגשת תביעת הפיצויים, ומאז הועלתה ודוברה מספר פעמים, הן בעל פה והן בכתב, ועל כן יש לדחות את הטענה בדבר הרחבת חזית מכל וכל.
46. למען הסר ספק יובהר, כי כל הנטען בתגובה זו נטען באופן מצטבר עם כלל הטענות אשר נטענו על ידי העוררות בפני כב' השמאי המייעץ וכן בכל המסמכים אשר צורפו והוגשו על ידה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים הארוכות והמפורטות להלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

הקדמה להכרעה – החלטת ועדת הערר המנחה לחוות דעת זו:

בהתאם להחלטת כבוד יו"ר ועדת ערר פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, עו"ד סילביה רביד בערר 92001/0220, מיום 21.12.2021, עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:

"7. אני דוחים את טענות העוררת כי יש לבחון את הפגיעה בהתייחס לשטח המדרכה, הנכלל בתוך 115 מ"ר הנ"ל ואשר שימשו עובר לאישור התכנית להצבת שולחנות וכיסאות עבור שוכרי העוררת. זאת בהיעדר זכות קניינית ספציפית בשטח הנ"ל, אשר לא היה מוצמד קניינית לעוררת. בהעדר זכות קניינית אין מקום לפיצוי לעוררת, מעבר לפיצוי בגין שינוי הייעוד מתוקף חלקה ברכוש המשותף.

8. לא זו גם זו. מאחר שכפי שיפורט להלן לעוררת אין כלל חלק בזכויות הבניה על הגג, מה גם שנכון למועד אישור התכנית טרם אושרה תכנית רובע 4, ומכל מקום התכנית המתקנת איננה פגיעה אפשרית, אנו דוחים את ראש התביעה אשר עניינו פגיעה בזכויות הבניה. על כן בשומה שיערוך השמאי המייעץ הוא יתעלם ממרכיב זה."

<u>עוד צוין בהמשך:</u>

"100. העוררת טוענת כי זכאותה לפיצוי מתייחסת לכלל השטח מחוץ לחנות שהיה בשימוש בית הקפה ושבו הוצבו שולחנות וכסאות ואשר נגרע (לטענתה 22 מ"ר) ובהתאמה חוות הדעת אשר הוגשה מטעמה מתייחסת כביכול לנזק שנגרם לחנות כתוצאה מגריעת שטח כזה. אין דעתנו כדעתה.

101. לעוררת אין זכות בעלות בשטח נטען זה, שכן אין הצמדה כלשהי לטובתה במרשם והמדובר בשטח שהוא בבעלות משותפת.

102. העובדה כי הבעלים האחרים לא התנגדו לשימוש שעשתה השוכרת לה השכירה העוררת את השטח ולא התנגדו להצבת הכיסאות והשולחנות (ואף לגידור באמצעות האדניות שלטענת העוררת בוצע כבר ב-2013) אין פירושה כי העוררת רכשה בשטח זכות בעלות, בהעדר רישום כאמור, ואין פירושה כי זכותה של העוררת עדיפה על זכויותיהם הרשומות של שאר הבעלים במשותף לפיצוי על פי סעיף 197 לחוק.

103. טיבה של בעלות משותפת במקרקעין היא כי אין בה כדי לגרוע מאפשרות השימוש של הבעלים האחרים. סעיף 31 לחוק המקרקעין קובע כי על כל שותף להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר. על כן, אף אם תתקבל טענת העוררת כי השימוש בחלק זה של הרכוש המשותף לצרכי מסחר הוא שימוש סביר (דבר עליו חולקות המשיבות), הרי שאין בשימושה זה כדי למנוע מהבעלים האחרים להשתמש במקרקעין המשותפים בשימוש זהה. לאור מצב הזכויות אין כל הצדקה לפצותה על חשבון זכויות הבעלים האחרים, שאינם צד להליך זה ואף הם בעלים במשותף. כאמור, הבסיס למתן החלטתנו הן הזכויות הרשומות ובעניינו מדובר בבעלות משותפת ולא בהצמדה.

104. מן המקובץ עולה כי השמאי המייעץ יבחן את הפגיעה שנגרמה למגרש כתוצאה משינוי הייעוד בהתייחס לכל 115 מ"ר, ויאמוד את הפגיעה ביחס לעוררת כפי חלקה ברכוש המשותף, דהיינו על פי שיעור של 1.66%.

105. בהקשר זה ובהתאם להלכה הפסוקה שעליה עמדנו בהרחבה לעיל, על השמאי המייעץ לבחון את הפגיעה בהתאם למצב התכנוני עובר לאישור התכנית בהשוואה למצב התכנוני לאחר אישורה, במנותק מן השאלה למה שימשו המקרקעין בפועל, אלא על פי אמת מידה אובייקטיבית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

106. על כן, השאלה היא אם בחלק הנכלל בשינוי הייעוד הותרה תכונית הצבת שולחנות וכסאות לאור התכניות החלות עובר לאישור התכנית.

107. בהקשר זה מקובלת עלינו טענת המשיבות כי ההיתר להצבת שולחנות וכיסאות מכוח סעיף 41 (א) לחוק העזר לת"א – יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם 1980- אינו מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. הפיצוי בגדר סעיף 197 הוא בגין שינוי המצב התכנוני ואין עניינו בפיצוי בגין היתר על פי חוק העזר.

108. השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית. זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה.
אם יסבור כי יש מקום לאבחנה כאמור תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד."

109. יודגש כי הפגיעה הרלבנטית לעוררת, אותה יאמוד השמאי המייעץ, אינה פגיעה במלוא הזכויות של המגרש, אלא פגיעה שאינה מתייחסת לזכויות הבניה הנוספות הנטענות על ידה.

110. זאת בהתאמה למרשם והזכויות העולות ממנו."

<u>ועוד בהמשך נקבע:</u>

"121. החלטנו להורות על מינוי שמאי מייעץ.

122. הפגיעה שתבחן על ידי השמאי המייעץ תיבחן ביחס ל- 115 מ"ר, אשר סומנו במסגרת התכנית לדרך, ואשר שונה ייעודם במסגרת התכנית, ובהתייחס לחלקה של העוררת, כפי חלקה ברכוש המשותף, דהיינו 1.66%.
זאת, בהתעלם מזכויות בניה הנתונות לבניין אם נתונות, שכן לעוררת אין חלק בהם.

123. השמאי המייעץ יבחן במסגרת השומה המייעצת האם יש מקום לצורך חוות דעתו להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית. זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה. אם יסבור כי יש מקום לאבחנה כאמור תתייחס השומה לשני המרכיבים הללו בנפרד.

124. השמאי המייעץ, יכין את שומתו המייעצת, בהתאם לאמות המידה עליהן עמדנו לעיל, לרבות לעניין הצורך לבחון אלמנטים משביחים כתוצאה מאישורה של התכנית."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הנכס נשוא חוות הדעת ואפשרויות הפגיעה בו בגין שינוי ייעוד בתכנית התת"ל:</u>

כאמור, הנכס נשוא חוות דעת זו הינו תת חלקה 10, אשר בהתאם להסכמות הצדדים מהווה את החנות בפינה הצפון-מערבית בבניין הבנוי על חלקה 609, לפי הסכמות הצדדים בשטח רשום של 58.87 מ"ר וללא הצמדה של קרקע בתחום החלקה.
לפי מפת המדידה נשוא ההפקעה, תתל/70/א' שינתה ייעוד של 115 מ"ר בחלק הצפוני של החלקה לייעוד של דרך. שטח זה ממוקם בפועל בחלקו בסמוך לנכס העוררת.

להבנתי ודעתי המקצועית, פגיעה אפשרית בבעלי הזכויות בנכס נשוא ההחלטה, עשוי לנבוע ממספר רכיבים אפשריים, כדלהלן:

1. פגיעה בזכויות בניה, קיימות ועתידיות, ככל שנגזרות משטח חלקה נטו קטן יותר במצב החדש.
2. פגיעה בגין אפשרות ניצול זכויות הבניה, קיימות ועתידיות, לאור מגבלות בינוי (תכסית, קווי בניין וכו').
3. פגיעה בשימוש והנאה בפועל בשטח ששונה ייעודו, כפי שקיים בפועל.

בהתאם להחלטת ועדת הערר, אשר מנחה כיצד לבחון את ירידת הערך, נקבע כאמור לעיל כי לעוררת אין כל חלק בזכויות הבניה, נדחה ראש התביעה אשר עניינו פגיעה בזכויות הבניה ונקבעו ההנחיות לשמאי המייעץ לא להביא מרכיב זכויות בניה בחשבון כלל בחוות דעת זו, ולהתעלם מזכויות אלו.
בסעיף 109 הדגישה בשנית ועדת הערר כי הפגיעה אותה יש להביא בחשבון אינה פגיעה בגין זכויות בניה נוספות. בהקשר זה יש לציין כי לפי החלטת ועדת הערר, לנשוא חוות הדעת אין חלק בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות ואף אושרה תכנית מאוחרת המאיינת כל פגיעה, הן בזכויות הבניה והן בהוראות תכסית וקווי בניין ששונו במצב החדש לאור גריעת שטח קרקע בייעוד מגורים במצב החדש.

על כן, פגיעה בגין סעיפים 1-2 לעיל אינה רלוונטית לחוות דעת זו וכל שנותר לבחון היא הפגיעה בסעיף 3 להלן, בהנאה ושימוש בשטח ששונה ייעודו.
אציין מראש וזאת לצורך אינדיקציה כללית כי מדובר בפגיעה אפשרית שהינה נמוכה ומוגבלת באופן יחסי לפגיעות אחרות אפשריות ביניהן פגיעה בזכויות בניה, תכסית וכו'.

בפועל, לפי מפת המדידה להפקעה שנערכה, שינוי הייעוד (ובהמשך ההפקעה המתוכננת), מתייחס לשלושה רכיבי חצר קיימים בשטח כולל של 115 מ"ר, כדלהלן:

א. שטח מס' 609/1 בתשריט בהיקף של 43 מ"ר – "שטח הפקעה" - מהווה חצר מגוננת משותפת במצב הקודם בחלק המזרחי.
ב. שטח מס' 609/2 בתשריט בהיקף של 65 מ"ר – "שטח להפקעה בתחום כביש/מדרכה קיים".
ג. שטח מס' 609/3 בתשריט בהיקף של 7 מ"ר – "שטח הפקעה – מדרכה בשימוש בית הקפה".

כפי שהדגישה ועדת הערר וקבעה משפטית, החלק הרלוונטי לחישוב הפיצוי מתוך שטח קרקע זה הינו חלקי יחסי ברכוש המשותף בלבד זאת לאור העובדה כי לא קיימת הצמדה קניינית של שטח החצר לעוררת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בהתייחס לשטח מס' 609/3 בהיקף של 7 מ"ר – מדרכה בשימוש בית קפה - לפי תשריט המדידה:</u>
ועדת הערר קבעה זה מכבר כי מקובלת עליה טענת המשיבות כי ההיתר להצבת שולחנות וכיסאות מכוח סעיף 41 (א) לחוק העזר לת"א – יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם 1980- אינו מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197 לחוק וכי הפיצוי בגדר סעיף 197 הוא בגין שינוי המצב התכנוני ואין ענייננו בפיצוי בגין היתר על פי חוק העזר.
על כן כפי שניסחה זאת ועדת הערר, השאלה אותה יש לבחון היא אם בחלק הנכלל בשינוי הייעוד הותרה תכנונית הצבת שולחנות וכסאות לאור התכניות החלות עובר לאישור תכנית התת"ל הנדונה.

באי כוח העוררת טענו טענות רבות בעניין זה ובעיקרם כי לפי תכנית 567 מיום 25.02.1965, בקומת הקרקע בכל שלושת החזיתות המסחריות תסודר בחזית קולונדה ברוחב של 4 מטר לפחות וכי בחלק הנכלל בשינוי הייעוד לא נאסרה תכנונית הצבת שולחנות וכיסאות ובנוסף טענו כי בין השימושים המותרים בשטח מסחרי הינם מסעדות ובתי קפה.

לאחר בחינת עמדות הצדדים אני סבור כי ראוי לקבל בעניין זה את עמדת המשיבות.
בבחינת הוראות התכניות החלות, כפי שמציינים הצדדים, לא התרשמתי כי מאושרת תכנית הנכללת במצב התכנוני הקודם שהתירה באופן מפורש את האפשרות הצבת שולחנות וכיסאות מחוץ לנכס המסחרי הבנוי והוראת תכנית מפורשת המאפשרת הצבת שולחנות וכיסאות מחוץ לשטחי המסחר הבנויים לא אותרה על ידי.
יתרה מזאת כפי שיבואר בהמשך, מדובר בשטח מדרכה בפועל לשימוש הציבור.
להבנתי נפסק זה מכבר כי כל מה שלא הותר במפורש בהוראות התכנית, אסור.
כמו כן להבנתי הוצאת שולחנות וכיסאות מחוץ לשטח בית האוכל בחזית הנכס על שטח המהווה חלק מהרחוב טעונה היתר, אשר ניתן לפי חוקי העזר, אשר אליו התייחסה זה מכבר ועדת הערר וקבעה כי אין להביא בחשבון פיצוי בגינו.

ביחס לטענה, כי ניתן מכוח תכנית 567 להקים קולונדה בחזית המסחרית ובה להציב כיסאות ושולחנות, אציין כי אף אם תכנית 567 התירה (או חייבה) הקמת קולונדה בחזית המסחרית, זאת לא נבנתה בפועל, ברוחב של 4 מ', כפי שצוין בתכנית.
יתרה מזאת, ניכר כי המבנה הקיים והחנויות המסחריות בהן נכללת גם החנות נשוא ההחלטה, בנוי עוד במצב הקודם על גבול קווי הבניין.
להבנתי קולונדה צריכה הייתה להיבנות בתחום קווי הבניין ככל שהייתה מבוקשת ליישום.
על כן, להבנתי לא ניתן להוסיף קולונדה בחזית הנכס הקיים ובתוך קווי הבניין המחייבים.
אף אם אפשרי להקים קולונדה מסחרית ומעבר לקווי הבניין, לא הוכח לי בצורה משכנעת ומנומקת כי ניתן היה להציב בה על דעת בעל הזכויות בלבד כיסאות ושולחנות לשימוש מסחרי ללא היתר מכוח חוק העזר, זאת תחת הטענה כי משום שהותר שימוש של מסעדות ובתי קפה בשטחים הבנויים ניתן להציב שולחנות וכסאות בתחום הקולונדה בחזיתם.

יתרה מזאת, ניכר כי המבנה הנדון בנוי במצבו זה זמן רב, זאת בעוד תכנית 567 אליה מפנים באי כוח העוררת הינה תכנית ישנה משנת 1965 כאמור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אף אם ניתן מבחינה תכנונית תיאורטית להקים קולונדה במקרקעין ולהציב בה שולחנות וכיסאות, עד עצם היום הזה לא נבנתה קולונדה, עובדה אשר מטילה ספק בכדאיותה הכלכלית/קניינית/תכנונית וכד' ומצביעה על כך שמדובר באפשרות, שככל שקיימת, הינה תיאורטית בלבד ואינה מעשית.

הוסיפו באי כוח העוררת כי המצב התכנוני הוא זה שאפשר לחוק העזר להתיר לעוררת הצבת שולחנות וכיסאות בשטח החצר ועל כן חזקת תקינות החוק היא זו שהקנתה לעוררת זכות לפי המצב התכנוני.
נכון כי המצב התכנוני שכלל את הנכס בשימוש מסחרי אפשר הצבת שולחנות וכיסאות שכן חוק העזר לתל–אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון) התש"ם - 1980, קובע כי ראש העירייה או מי שהוסמך על ידו רשאי לאשר הצבה של שולחנות וכסאות על המדרכה למסעדה, בית קפה או מזנון המשרתים לקוחות היושבים במקום העסק.
ברם כאמור ביחס להיתר שהופק במצב הקודם במקרקעין מכוח חוק העזר ציינה ועדת הערר כי זה אינו מקנה זכות למתן פיצויים לפי סעיף 197.
על כן לא ברורה לי טענה זו המנסה לקשור בשנית בין האפשרות להתיר הצבת שולחנות וכסאות מכוח חוק העזר למתן פיצויים מכוח סעיף 197, טענה משפטית אשר להבנתי נדחתה זה מכבר ע"י ועדת הערר ועל כן לא אוכל לקבל מסקנה שונה בעניין משפטי קרדינלי זה.

יתרה מזאת, על פניו ניכר כי סבירה גם טענת בא כוח המשיבה 2 כי "התוכנית לא צמצמה את השטח האפקטיבי להצבת שולחנות וכסאות מכיוון שחוק העזר לא תלוי כלל בשאלת הייעוד של הקרקע.".
מעיון בחוק עזר לתל-אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), תש"ם-1980 בסעיף 41 צוין:
"41. (א) ראש העיריה רשאי לתת היתר, להתנותו, לשנותו, להתלותו או לבטלו, להעמיד ברחוב כסאות או שולחנות או פרגודים לצרכי מסעדה, בית קפה או מזנון, שמשיות, מאזניים אוטומטיים, מכונות לייצור גלידה או למכירת מיצים או כל מכונה אחרת או מכשיר אחר כיוצא באלה.
(ב) בעד היתר כאמור בסעיף קטן (א) תשולם אגרה בשיעור שנקבע בתוספת השלישית; הוצא ההיתר לאחר ה-31 באוגוסט, תשולם בעדו מחצית השיעור שנקבע בתוספת השלישית
(ג) תוקפו של היתר שניתן לפי סעיף זה הוא לשנה מיום נתינתו; על אף האמור, רשאי ראש העיריה לתת היתר זמני לתקופה של שלושה חודשים לפחות (להלן – היתר זמני)."
הגדרת רחוב הינה:
""רחוב" – דרך, נתיב להולכי רגל, מדרכה, כביש, גשר, מעבר המשמש או המכוון לשמש אמצעי גישה לבתים אחדים, תעלה, ביב, חפירה, רחבה, כיכר או גן, וכן כל מקום פתוח שהציבור משתמש בו או שהציבור נכנס אליו או רשאי להיכנס אליו, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים".

על כן, ניכר כי אין זה משנה כי התכנית ייעדה חלק משטח המגרש בייעוד לדרך שכן ייתכן כי כפי שנטען, לא מנעה הצבת כיסאות ושולחנות גם במצב החדש.

לסיכום, לא הורם ע"י העוררת נטל הראיה ולא הוכח בפני כי ניתן מבחינה תכנונית במצב הקודם (שלא מכוח חוק העזר אלא מכוח תכנית) להתיר בשטח חצר המבנה כסאות ושלחנות ישיבה תומכים לשימושי המסחר העיקריים בחנויות ועל כן לא מצאתי לנכון לקבל את טיעוני באי כוח העוררת כי יש להתייחס במרכיב הפגיעה לשטח חצר לישיבה חיצונית במצב התכנוני הקודם.
על כן, יובא בחשבון כי שטח זה מהווה בפועל שטח מדרכה בדומה לשטח 609/2 שיתואר להלן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בהתייחס לשטח מס' 609/2 בהיקף של 65 מ"ר – כביש/מדרכה קיימים - לפי תשריט המדידה:</u>

ועדת הערר הנכבדה ציינה כי יש לבחון האם יש מקום להבחין בין השטחים אשר שימשו בפועל כמדרכה לבין אלו אשר שימשו כחלק מחצר הבית, זאת, תוך התייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם זה חייב כי השטחים ששמשו בפועל מדרכה אכן יהיו פתוחים לשימוש כזה.

בעניין זה הפנו בעיקר באי כוח המשיבות לסעיף בתכנית "G", משנת 1964, אשר מפרט בעיקרו, כדלהלן:

"רשאית הועדה המקומית לצוות במקומות שבהם מותרות חנויות להקים גדרות ושערים לאורך קו הבניה בחזית ולפנות את השטח שבין קו הבנייה וקו הדרך מכל מבנה, ולרצפו במפלס המדרכה או להתקינו חלקית בשטח נטיעות כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית."

על כן, טענו כי הועדה המקומית מימשה סעיף זה במסגרת היתר הבניה שבו נקבע השטח שבין החזית המסחרית לדרך כשטח ללא בניה וריצופו במפלס המדרכה כך שהשטח הינו מדרכה שבשימוש הציבור.

בבחינת מכלול הטענות שעלו בעניין זה, אני סבור כי ראוי לקבל את עמדת שמאי המשיבות כי יש להפריד בין שטח המשמש בפועל לכביש/מדרכה קיימת לבין שטח אשר שימש בפועל כחצר משותפת למבנה.

ראשית, תכנית 481 אושרה מיום 25.10.1956 וקבעה אזור מגורים 3 עם חזית מסחרית בסביבת הנכס.
אחריה אושרה תכנית 504 מיום 15.05.1958, אשר סימנה את החלקות כמגרשים מס' 1-2, בייעוד אזור מגורים 3 עם חזית מסחרית לרח' ויצמן וקבעה כי קווי בניה, אחוזי הבנייה וגובה הבניינים יהיו בהתאם לתב"ע מפורטת "G" תל-אביב על תיקוניה.
מעיון בשלבי מועד אישור תכנית "G", ניכר כי פורסמה למתן תוקף בי.פ 1097 מיום 11.06.1964, קרי מועד מאוחר למועד אישור שתי התכנית הקודמות.
ייתכן כי הייתה בתוקף בעבר ובוטל תוקפה, כפי שעולה מעיון בשלבי תוקף התכנית מאתר רמ"י, כדלהלן:

תהליך אישור

פרסום ביטול תוקף	תאריך: 11/10/1956	י.פ: 501	הערה:
פרסום ביטול תוקף	תאריך: 09/10/1957	י.פ: 561	הערה:
פרסום הפקדה ברשומות	תאריך: 06/03/1958	י.פ: 588	הערה:
פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 11/06/1964	י.פ: 1097	הערה:

ברם, אין זה רלוונטי להערכתי אם הייתה קיימת, בוטלה או הייתה מצויה בשלבי הכנה והפקדה, שכן ככל שתוכניות אלו הפנו להוראות תכנית G, להבנתי הוראותיה היו רלוונטיות בעת הקמת הבניין ובהתאמה להיתרי הבניה שניתנו במקרקעין.

כאמור, בסעיף 36 בתכנית "G" נקבע ביחס לגדרות משוכות ועצים כי רשאית הועדה המקומית לצוות במקומות שבהם מותרות חנויות להקים גדרות ושערים לאורך קו הבניה בחזית ולפנות את השטח שבין קו הבנייה וקו הדרך מכל מבנה, ולרצפו במפלס המדרכה או להתקינו חלקית בשטח נטיעות כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יתרה מזאת, נקבע כי כל בעלים, שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים תוך התקופה שנקבעה באותו צו – אותו גדר או קיר או יסלק אותו מפגע ובדרך כלל ימלא אחרי הוראות הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הוראות אותו צו תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית הוועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו כזה ולגבות את הוצאותיה מאותו בעלים.

ניכר כי בהתאם לסעיף זה רוצף ונסלל חצר המבנה, ושימש במשך שנים ארוכות שטח זה של המקרקעין כשטח כביש/מדרכה מעין ציבוריים, הדומים באופיים לשימושים ציבוריים של דרך, זאת מלבד העובדה שנותר כחלק משטח החלקה, קרי שטח בבעלות משותפת של בעלי הזכויות בחלקות ולא הופקע.
אכן, מהות הוראה זו הינה בדומה בפועל לזיקת הנאה לשימוש בשטח לציבור לצורך הפעלת השימוש המסחרי בחזית הרחוב.

העובדה כי שטח זה שימש כחלק משטח הרחוב (מדרכה/כביש) במשך שנים ארוכות נלמד בין היתר מבחינת תצלומי אוויר ישנים באתר ה-GIS של הוועדה המקומית.
ייתכן כי שנים ארוכות פירושן גם עשרות שנים במקרה דנן ולא הוצגו בפני אינדיקציות סותרות הנחה זו.
הנ"ל תואם גם לעולה מתצלום מאתר גוגל מפות שנערך בחודש 10/2011, ממנו ניכר כי בטרם הושכר השטח למסעדה/בית קפה הקיים והיה בשימוש של בית מרקחת, השטח שימש כשטח כביש/מדרכה/גינון, מעין ציבורי:
להלן, תמונת הנכס.



לאור שימוש זה בפועל ככביש ומדרכה לאורך שנים ארוכות ובהתאמה להוראות בתכניות מאושרות ולהיתרי בניה (ביניהם היתר 981020 מיום 29.10.1998), אני סבור כי זהו השימוש הסביר שניתן לעשות בשטח קרקע זה של החלקה, אשר היה מביא בחשבון כל רכוש סביר, שימוש אשר סביר כי היה גם ממשיך להתקיים באם לא הייתה באה לעולם תכנית התת"ל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

על כן, גם אפשרות שימוש אחרת בשטח זה, ככל שניתן היה לעשות מבחינה תכנונית, הינו תיאורטי גרידא אשר לא היה בא בשיקוליו של קונה מרצון ועל כן אינו ראוי להביא בחשבון במסגרת תביעת הפיצויים לפי סעיף 197.
וידגש בשנית, כי בכל מקרה במצב הקודם מדובר בשטח המצוי בתחום קווי הבניין, עליו לא ניתן היה למקם כל בניה להערכתי ושוויו ותרומתו לכלל המקרקעין זניחה.

על כן, לאור מאפייני השימוש בשטח זה שהינם דומים באופיים לשימושים ציבוריים תומכים בשימושים העיקריים במקרקעין ואינם משפיעים עליהם בצורה ניכרת, איני סבור כי קיימת ירידת ערך בגין שינוי הייעוד התכנוני של השטח לדרך, שכן השימוש היה ונותר דומה/זהה.
בעוד במצב הקודם שטח זה היה בעל שימוש מעין ציבורי מכוח הוראות תכנית למרות היותו בייעוד קרקע סחיר ומכוח שימוש בפועל לאורך שנים רבות היתרי בניה ותוכניות חלות, גם במצב החדש ניכר כי משמש לשימוש מעין ציבורי בייעודו החדש לדרך.
בעניין זה אציין כי גם מעיון בנספח התת"ל המנחה, "תוואי המסילה", גיליון 2, ניכר כי ימשיך השטח לשמש לכביש ומדרכה.

לסיכום, מצאתי לנכון לקבל את עמדת המשיבות כי לא סביר לאמוד ירידת ערך מהותית[17] בגין שינוי הייעוד התכנוני של שטח של 65 מ"ר + 7 מ"ר = 72 מ"ר בשימוש של כביש/מדרכה במצב התכנוני קודם (לפי הוראות תכנית מאושרת, היתרי בניה וכפי שקיים בפועל), לשימוש של דרך מוצעת במצב התכנוני החדש.

[17] וככל שחלה הינה זניחה ומזערית ביותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בהתייחס לשטח מס' 609/1 בהיקף של 43 מ"ר – שטח חצר משותפת קיימת - לפי תשריט המדידה:</u>

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ואת מלוא מאפייני שטח זה לרבות מיקומו, צורתו, השימוש והתרומה שניתן להפיק ממנו וכד'.

<u>במצב התכנוני הקודם</u>, מדובר בשטח החצר משותפת נפסדת אשר שימשה כשטח גינון משותף ויש לציין כי מצויה בתחום מרווחי הבנייה (בקווי הבניין) ועל כן בתחומה לא ניתן כלל להקים כל מבנה.

<u>במצב התכנוני החדש</u>, מדובר בשטח בייעוד לדרך ציבורית אשר בהתאם לנספח מנחה "תוואי המסילה", גיליון 2, ניכר כי ישמש לכביש ומדרכה.

על כן, דעתי כדעת שמאי המשיבה 2 בשומתם המקורית, כי סביר יהיה לאמוד את היקף ירידת הערך בהיקף של 5% משווי **מ"ר קרקע מבונה למגורים**, זאת לכל מ"ר קרקע אשר משנה את ייעודו, המהווה את הפער בין שווי שטח קרקע משותף לבעלי הזכויות בחלקה לבין שווי אותה הקרקע בייעוד מוגבל לדרך.

כתימוכין לפער של 5% בין שני הייעודים והשימושים יצוינו ההחלטות כדלהלן אשר הביאו בחשבון שטח חצר משותפת במקדם אקו' נמוך אף של 10% בלבד:

- החלטת מר עאטף עאלם בגו"ח 6524/81, מגרש 203 עפ"י תב"ע הר/1874/ב', רח' ז'בוטינסקי הרצליה, שם ציין כי:

"זיקת הנאה מהווה גריעה מחצר משותפת ולכן יש מקום להפחית משווי במצב חדש. מקדם שווי חצר משותפת נאמד על ידי בכ- 10% משווי מ"ר מבונה מגורים".

- בהחלטת הגב' נורית ג'רבי גוש 7375 חלקות 84 – 86 מגרש 11, רחוב סיטרמן מיכאל, שכונת נחלת, ראשון לציון, צוין:

"חצר משותפת - שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.1 לחצר משותפת.
שווי החצר המשותפת מגולם בשווי דירות המגורים, יחד עם זאת, לאור הסכמת הצדדים ועל הצד הזהיר, קיבלתי את הסכמתם לעניין זה."

- בהחלטת מר אבישי זיו חלקה 293 בגוש 6368, רחוב הזיתים 92, גבעת שמואל, ציין כי:

"מקדם שווי לחצר משותפת - 0.1 משטח המגרש בניכוי תכסית הבניין והחצרות הצמודות."

- בהחלטת מר ארז כהן בגו"ח 12611/131-132, מגרש 7 לפי תכנית ש/1453 באור עקיבא נקבע כי מקדם שווי חצר משותפת הינו 0.1.

על כן ניכר כי פער של 0.05 (5%) בין שני מצבי התכנון של השטח, סבירה במקרה דנן.

קיימת הסכמה בין שמאי המשיבה 2 לשמאי העוררת כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים הינו 25,000 ₪ למ"ר.
אקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה שמתבססת על גישת השווי השיורי ["החילוץ"] והחלטות שמאים מכריעים רבים בסביבת הנכס.

<u>תחשיב ירידת הערך:</u>

שווי מצב קודם:	43 מ"ר * 15% * 25,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה	= 161,250 ₪.
שווי מצב חדש:	43 מ"ר * 10% * 25,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה	= <u>107,500 ₪.</u>
ירידת הערך:		= 53,750 ₪.
חלק ברכוש משותף לפי החלטה משפטית של ועדת הערר		= 1.66%.
ירידת ערך מיוחסת לנכס		= **892 ₪.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>אלמנטים משביחים במיצב החדש בגין אישור התת"ל:</u>

כאמור, נתבקשתי ע"י ועדת הערר הנכבדה לבחון ולתת את הדעת גם לאלמנטים משביחים כתוצאה מאישורה של התכנית, ככל שקיימים.
במקרה דנן התכנית הפוגעת מהווה תכנית תת"ל אשר אישרה את הקו הסגול של הרכבת הקלה בצמוד לנכס.
אין חולק כי בין המרכיבים המשפיעים על שוויו של כמעט כל נכס מקרקעין נכלל נגישות נוחה.
הנ"ל מתעצם כאשר מדובר על נכס מסחרי אשר בין המרכיבים הבולטים ביותר המשפיעים על שוויו הינם החשיפה לקהל הלקוחות הפוטנציאלי ונגישות נוחה אליו.

הקו הסגול מהווה קו מתע"ן אשר עתיד לחבר החלקים המזרחיים של מטרופולין תל אביב (יהוד-מונוסון, אור יהודה וגבעת שמואל), דרך רמת גן וגבעתיים ועד למרכז תל אביב.
הקו עתיד לאפשר נגישות למרכזי תעסוקה, לימודים ופנאי, וכן מתחבר לאורכו לקווים הירוק והאדום הרכבת הקלה ואף לרכבת ישראל וככל הנראה גם לפרויקט המטרו העתידי.
לפי אתר נת"ע, בהתאם להערכות העדכניות, מס' הנוסעים בקו הינו 256,000 נוסעים ביום.
כמו כן, ניכר כי ממש בסמיכות לנכס במפגש הרחובות ארלוזורוב וויצמן מתוכננת תחנת עצירה להעלאת והורדת נוסעים.

בהתאם למחקר דלפי מחודש 03/2012 שנערך ע"י האקדמה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל, עולה כפי שציינו בהרחבה ובפירוט שמאי המשיבה 2:

"במחקר בשיטת דלפי- חלק א', מחודש מרץ 2012, השתתפו 43 שמאי מקרקעין ובו הוצגה לצוות המומחים השאלה הבאה:

<u>שאלה מס' 16:</u>

"הנח <u>שתי יחידות זהות לחלוטין ביעוד לתעסוקה</u> באזור עתיר ביקושים במרכז, הגובלות בדרכים זהות לחלוטין. בדרך הגובלת עם אחת מהן נסלל קו רכבת קלה, והוקמה תחנה במטחווי הליכה קצרה ממנה. אם שווי היחידה שלא נסלל לידה קו רכבת קלה הוא 1, מה יהא שוויה של היחידה השנייה?"

<u>תוצאת המחקר:</u> *ממוצע מקדם 1.11-1.20, דהיינו עלייה של בין 11% ל-20% ובממוצע- 15.5%.*
חלק ממשתתפי המחקר נימקו כי הגורמים בגינם קבעו שלפי דעתם קיימת עליית שווי בשיעור אותו קבעו הינם מחקרים שנעשו בעולם וכי מדובר ביחידה מסחרית שהנגישות אליה חשובה."

כמו כן, הועבר לידי *"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70 - בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל-אביב והמרכז"*, שנערך על ידי משרד דנוס להט שמאי מקרקעין, לכבוד נת"ע.
בדוח מצוינים עיקרי הדברים, כדלהלן:
"ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים בייעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים בייעוד למסחר/משרדים/תעסוקה)."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מסקנות הדו"ח, כדלהלן:

5. **סיכום ומסקנות**

א. לאור כל המוסבר והמפורט בהרחבה לעיל, דעתנו המקצועית הינה כי מקבצי עסקאות כפולים ומעלה - בנכסים לאורך תוואי הרק"ל בקו האדום בירושלים (בסה"כ 193 עסקאות) - אמורים לשקף התנהגות שוק סבירה ומקובלת בישראל, כזו המגלמת את סך היתרונות והחסרונות הגלומים בגבילות בתוואי רק"ל ו/או בתחנותיה.
לפיכך, אנו סבורים כי בגבילות הפיזית הממשית הנ"ל **יש משום השבחה** לכלל הנכסים, ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך (טענות בדבר מפגעי רעש, לכלוך ותנועת הולכי רגל).
וזאת, **מעבר** לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית בירושלים בטווח הזמן הרלוונטי שנדגם.

ב. איננו מוצאים סיבה נראית לעין להתנהגות מוכרים וקונים שונה בעיר תל-אביב ובאזור המרכז בכלל, בהם עובר תוואי הרק"ל הירוק והסגול.
יתרה מכך, בשל מצוקת החנייה המובהקת והבולטת בעיר תל אביב והאוכלוסייה הצעירה בה - ניתן להניח כי ההשבחה שתיווצר לנכסים תהיה אף גבוהה יותר מירושלים.
על כן, ככל שתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב תושתת על גבילות פיזית זו לבדה וכל המשתמע לכאורה ממנה, הרי שדינה לדעתנו, להידחות.

ניכר כי נבחנה בדו"ח זה עליית השווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה.
יצוין, כי ביחס לנכסי מגורים, סביר להניח כי צמידות דופן של נכס לקו הרכבת דווקא כדאי פחות לעומת נכסים עורפיים יותר, המצויים בקו שני לרכבת, זאת בשל מרכיבי פרטיות מוגברת לנכסים פנימיים אשר נהנים בנגישות נוחה לקו הרכבת וזאת ללא החסרונות האפשריים של מגורים צמוד דופן לקו רכבת קלה.
להבדיל, ניכר כי בנכסים מסחריים עם חזית סמוכה לציר הרכבת ולתחנות הרכבת, קיימת דווקא עדיפות מוגברת להימצא בקו ראשון לציר ובקרבה לציר הרכבת עם חשיפה ונגישות טובה.
רוצה לומר, כי קל וחומר ככל שנמצא בדוח זה כי קיימת השבחה ניכרת לנכסי מגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה, סביר להניח כי ההשבחה בנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה, אף גדולה יותר שכן לא קיימים להערכתי חסרונות נראים לעין בגין מיקום מרכזי ופעיל זה.
אותרו על ידי מחקרים נוספים שנערכו בעולם מהם עולה כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן מסחריים המצויים בסמיכות אליה[18].

[18] ביניהם אציין מאמר שפורסם ב- journal of big data, " impact of rail transit station proximity to commercial property

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום ירידת הערך במקרקעין:</u>

מכל האמור לעיל, התרשמתי שגם מבלי לקבוע מסמרות ולהצביע על שיעור השבחה ספציפי ומדויק שנוצר בנכס המקרקעין המסחרי נשוא ההחלטה כתוצאה מאישור התת"ל וקרבת הנכס הבנוי לקו מתווה הרכבת ולתחנת הרכבת הצפויה העתידית, אשר סביר כי תגביר את תנועת הולכי הרכב בסביבת הנכס, תשפר את נגישותו וחשיפתו ותעלה את שוויו, ובהתבסס על שיעור יריידת הערך הנמוך שנקבע על ידי לעיל, זאת בהתאם לכלל ההנחיות של ועדת הערר הנכבדת, ניתן לומר ברמת ודאות טובה כי לא חלה יריידת ערך בגין אישור התת"ל אשר ראוי להביא בחשבון במסגרת סעיף 197[19].

על כן ולאור כל המפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה יריידת ערך במקרקעין, הנכללת בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

"prices: utilizing big data in urbal real estate.

שם צוינו מחקרים שנערכו בעולם ומסקנותיהם:

Table 1 Selected studies on the impact of rail transit on commercial properties

Authors	Location	Rail type	Measure of property value	Findings
Cervero and Duncan [22]	Santa Clara County, USA	LRT and commuter rail	Hedonic price	LRT station contributes to the increase of commercial land values on average by more than US$ 4
Kim and Zhang [16]	Seoul, Korea	MRT	Hedonic price	The transit station located near CBD has a premium of US$7.54/meter
Mohammad, Graham, & Melo [17]	Dubai, UAE	MRT	Hedonic price and difference – in – difference (DID)	The impact of metro on the value of commercials within 701 to 900 m is 76%
Zhang and Xu [23]	Wuhan, China	MRT	Hedonic price	Commercial property gained the highest value compared to other types of properties concentrate of 300 m from transit station about 14.7%
Seo, Salon, Kuby, & Golub [14]	Arizona, USA	LRT	Hedonic price	Light rail stations have a positive impact on commercial property values

ביאור: רכבת קלה - LRT – Light Rail Transit.

רכבת תחתית מהירה - MRT – Mass Rapid Transit.

[19] שכן סביר לאמוד כי אלמנט ההשבחה בגין הקרבה לרכבת הצפויה גדול במידה ניכרת מיריידת הערך בנכס שנקבעה בסך של 892 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. חוות דעת בכתב

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ראוי לאמוד את ירידת ערך המקרקעין המזוהים כחלקות: 608-609, בגוש: 6111, תת חלקה 10 [בשלמות][20], פינת הרחובות ארלוזורוב 170, ויצמן 20,22 ובארי 33, שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי, תל אביב-יפו, בגין אישור תכנית תת"ל/70/א', ובכפוף לכלל הנחיות כב' ועדת הערר הנכבדת, כדלהלן:

גורם הפוגע	מועד קובע	ירידת ערך המקרקעין
תת"ל/70/א'	[21]17.08.2017	לא חלה ירידת ערך

12. תצהיר

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום ביום 11.08.2022.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



[20] לפי עמדות והסכמות הצדדים והחלטת ועדת הערר. אין בהחלטה זו כל התייחסות לקניין ומצב משפטי קיים.

[21] **יודגש כי ככל שוועדת הערר סבורה כי המועד הקובע הינו מועד פרסום הודעה על הפקעה מיום 28.11.2017, כפי שצוין בתכנית התת"ל, אזי אין כל שינוי בהחלטה זו והנ"ל תקף גם למועד זה.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net