

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0012-21 מיום 26/05/2021

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 26/05/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקציית זום.

באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב. חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה. חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה. שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום. קישור לזום אישי ישלח ביום ראשון/שני, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי.

להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד

<https://tel-aviv.zoom.us/j/86407517606>

להלן סדר יום לישיבה. אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 21-0011 מב' מתאריך 12.5.21.			*
09:00	בקשה לאיחוד חלקות 8,9 בגוש 7112 רחוב ישיבת ווילוויין 68, 66 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום		1	1.
	מרכז רפואי תל אביב - מגדל דרומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		4	2.
09:30	ביטול תצ"ר ביהודה הלוי 68-70 דיון באיחוד וחלוקה - ביטול תצ"ר		11	3.
10:00	אלנבי 81 דיון בהתנגדויות	507-0740316	13	4.
10:45	מבנה משולב-אופנהיימר 17 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		31	5.
11:00	בית קברות טאסו דיון בהפקדה (3)	507-0677997	38	6.
11:30	B1 דיון בהפקדה	507-0619171	51	7.
12:00	צ. קהילת אודסה 2 דיון בפיצויים		78	8.
	צ-קהילת אודסה 2 דיון בפיצויים		88	9.
	צ-קהילת קישינב 1 דיון בפיצויים		99	10.
	צ-קהילת קישינב 3 דיון בפיצויים		111	11.
	צ-קהילת קישינב 5 דיון בפיצויים		124	12.
	3616 א. בר גיורא 19 דיון בפיצויים		135	13.
	3616 א. דיזנגוף 182 דיון בפיצויים		139	14.
	3616 א. רחוב שלמה המלך מס' 79 דיון בפיצויים		143	15.
	3616 א. רחוב יוחנן הורקנוס מס' 11 דיון בפיצויים		147	16.
	3616 א. רחוב לוי שמריהו מס' 5 דיון בפיצויים		151	17.
	3616 א. רחוב דיזנגוף מס' 24 דיון בפיצויים		155	18.
	3616 א. רחוב הנביאים מס' 17 דיון בפיצויים		159	19.
	3616 א. רחוב בול מס' 24 דיון בפיצויים		163	20.
	3616 א. רחוב מהר"ל מס' 21 דיון בפיצויים		167	21.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	א.3616 רחוב נצח ישראל מס' 19 דיון בפיצויים		171	22.
	א.3616 שדרות עמנואל הרומי מס' 13 דיון בפיצויים		175	23.
	א.3616 אשדרות ח'ין מס' 34 דיון בפיצויים		179	24.
	א.3616 רחוב ביירון מס' 7 דיון בפיצויים		183	25.
	א.3616 נתן החכם 11 . 2021-00796 דיון בפיצויים		187	26.
	א.3616 נתן החכם 11 תיק 2021-00869 דיון בפיצויים		191	27.
	א.3616 שדרות עמנואל הרומי מס' 6 דיון בפיצויים		195	28.
	א.3616 רחוב סוקולוב מס' 59 דיון בפיצויים		199	29.
	א.3616 רחוב הירקון מס' 208 דיון בפיצויים		203	30.
	א.3616 שדרות מוצקין מס' 18 דיון בפיצויים		207	31.
	א.3616 רחוב שלמה המלך מס' 83 דיון בפיצויים		211	32.
	א.3616 רחוב זנגביל מס' 15 דיון בפיצויים		215	33.
	א.3616 רחוב ליברמן מס' 5 דיון בפיצויים		219	34.
	א.3616 שדרות נורדאו מס' 74 דיון בפיצויים		223	35.
	א.3616 ז'בוטינסקי 80 . תיק 2021-00893 דיון בפיצויים		227	36.
	א.3616 ז'בוטינסקי 80 202100918 . דיון בפיצויים		231	37.
	א.3616 רחוב אוסישקין מס' 30 דיון בפיצויים		235	38.
	א.3616 רחוב חיסין מס' 21 דיון בפיצויים		239	39.
	א.3616 רחוב ז'בוטינסקי מס' 77 דיון בפיצויים		243	40.
	א.3616 שדרות בן גוריון מס' 92 דיון בפיצויים		247	41.

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין, יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

פרוטוקול החלטות מספר 21-0011
א' סיון תשפ"א 12/05/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:19
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0009 ב מיום 28/04/2021			
אישור פרוטוקול 21-0010 ב מיום 05/05/2021			
תביעת פיצויים עקב אישור תכנית תא/5000 - מרחב ליפקין שחק - שטח הנמל מס' 10 דיון בפיצויים		1	1.
הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' ו71ג' 50 בקשה להארכה 3 של 360 יום		9	2.
141 - תביעות תת"ל 70א ו71ג' 5000 תכניות 3616א 3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 בקשה להארכה 5 של 360 יום		12	3.
הארכת מועד למתן החלטה ב184 תביעות נוספות שהתקבלו מתחילת ספטמבר 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ג' ות בקשה לארכה 2 של 360 יום		14	4.
הרחבת בית הספר נופי ים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		16	5.
בית קברות טאסו דיון נוסף	507-0677997	23	6.
גולומב מסלנט שכונת שפירא דיון בהפקדה	507-0638460	36	7.
הרצל 140 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		51	8.
ניוד זכויות לרוטשילד 10 דיון בהתנגדויות	507-0734004	62	9.
דיון מיוחד להשכרה ארוכת טווח ודיון בר השגה - כוכב הצפון דיון בהתנגדויות	507-0299321	87	10.
רובע 5, 6 דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים	507-0292219	100	11.
נספח עיצוב לתכנית תא/3954 "סוככים עונתיים בבתי עסק" דיון באחר		109	12.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 8,9 בגוש 7112 רחוב ישיבת ווילו'ין 66, 68 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	26/05/2021 1 - - 0012-21

מוסד התכנון המוסמך לאשר את איחוד החלקות: ועדה מקומית לתכנון ובניה

תוכן הבקשה:

אישור תשריט לאיחוד חלקות סמוכות מס' 8 ו 9 בגוש 7112, רחוב ישיבת ווילו'ין 66 ו- 68, שכונת נווה צדק.

מסמכי רקע:

תשריט מזדידה לחלקות (מיום 06.06.20) שהוכן ע"י מודד מוסמך גטניו ברני רישיון מספר 570 טיוטת בקשה להיתר בניה מיום 05.11.2020.



בעלי הקרקע:

וולוז'ין 66, גוש 7112 חלקה 8:
וולוז' ארקדי ת.ז. 342519907

וולוז'ין 68, גוש 7112 חלקה 9:
וולוז' ארקדי ת.ז. 342519907

פרטים:

מצב קיים:

2 החלקות ריקות, לא מבונות הגובלות בחומה ההיסטורית ומוזיאון צה"ל. הכביש ברחוב ישיבת ווילו'ין הינו דרך עפר, שאינה סלולה. הגישה לרחוב מתבצעת דרך רח' באר יעקב בנתיב צר וצפוף.
תכניות חלות: תכנית 4743 (תאריך מתן תוקף: 23.05.2019), תכנית ע'1 (תאריך מתן תוקף: 18.03.2003)

ייעוד השטח והזכויות: על פי תכנית 4743, ייעוד החלקות הוא מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות. סה"כ מותרת בנייה של 2 קומות + עליית גג בהתאם להנחיות בינוי ועיצוב.
על פי הוראות תכנית 4743, ניתן לבצע איחוד חלקות למקסימום שני מגרשים, בשטח של עד 300 מטרים רבועים, ובתנאי שבתחום המגרש לא קיים מבנה לשימור.

התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד חלקות 8,9 בגוש 7112 רחוב ישיבת ווילו'ין 66, 68 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	-

קווי בניין: לפי תכנית 4743
 קו בניין לרחוב ווילו'ין: קו בניין 0
 קו בניין אחורי גובל במוזיאון צה"ל: 2.5 מ'
 קו בניין צידי גובל בחלקה 7: קו בניין 0
 קו בניין צידי גובל בחלקה 10: 2.5 מ'

תיאור הבקשה לאיחוד החלקות:
 איחוד המגרשים 8,9 הגובלים ברצף ברח' ווילו'ין, כתובות רח' ישיבת ווילו'ין 66-68.
 שטח חלקה 8 הוא 97 מ"ר ושטח חלקה 9 הוא 194 מ"ר, שטח החלקה לאחר האיחוד הוא 291 מ"ר.
 הבקשה לאיחוד אינה מגדילה את נפחי הבניה.
 מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין ובנפחי הבניה מתוקף תכנית תקפה תא/4743.
 לאחר איחוד החלקות יתוכנן מבנה מגורים פרטי בן יחיד אחת על שתי החלקות

טבלת האיחוד המוצע
 גוש: 7112

השטחים מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
97	8	
194	9	
291		1

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 9	מצב קיים חלקה 8	שטח החלקה/מגרש	
291	194	97	סה"כ זכויות בניה	
ללא שינוי	לפי תכנית 4743	לפי תכנית 4743	מ"ר	אחוזים
ללא שינוי	לפי ע'1	לפי ע'1	מ"ר	שטח מרתף
ללא שינוי	+2 עליונית גג	+2 עליונית גג	קומות	גובה
1	1	1	מספר יח"ד	

פרסום:
 הבקשה לאיחוד פורסמה בעיתונים:
 מעריב הבוקר 12.03.21,
 מעריב השבוע 11.03.21,
 המקומון ת"א 12.03.21.
 הדבקת הודעה על חלקות גובלות בתאריך 09.03.21
לא הוגשו התנגדויות

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת השימור וצוות מרכז)

- מומלץ לאשר את איחוד החלקות בתנאים הבאים:
- בקשה להיתר תעשה בהתאם להוראות תכנית 4743.
 - התכנון המבוקש יתואם עם צוות השימור לפני הגשת בקשה להיתר.
 - המגרש המאוחד גובל עם חלקה מס' 10, בכתובת ישיבת ווילו'ין 70. לא תאושר בנייה בקו בניין "0" עם מגרש בו נמצא מבנה לשימור לפי הוראות התכנית.
 - המגרש המאוחד גובל עם חומת המסילה ההיסטורית. קו בניין למרתפים ובנייה חדשה לכיוון החומה ימדדו מהדופן הפנימית של החומה הקיימת ויהיו בהתאם להוראות התכנית.
 - במידה שבשטח חסרה בנייה רציפה של החומה ההיסטורית המקורית, ניתן יהיה להשלים את החומה כדוגמת המקורית בלבד מחומרים כדוגמת המקוריים ובהתאם לטכנולוגיית בנייה מקורית, בתיאום עם מח' השימור.

מס' החלטה	התוכן
-	- בקשה לאיחוד חלקות 8,9 בגוש 7112 רחוב ישיבת ווילוז'ין 66, 68 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

- הדופן הפנימית של החומה, הנמצאת בתוואי המגרש המאוחד, יטופל ע"י הבעלים בהתאם להסכמתם ובתיאום עם מחלקת השימור. השלמת שיפוץ הדופן הפנימית של החומה לא יהווה תנאי לאכלוס המבנה.
- כביש ישיבת ווילוז'ין טרם נסלל ונמצא כעת בתכנון העירוני. במידה ובמהלך תכנון וביצוע הכביש ישתנו המפלסים בצמוד למגרש המאוחד או ישתנה תוואי קווי מערכות עירוניות באופן משמעותי ביחס לתכנון המבוקש, יש לתאם את השינויים. יש להציג את התכנון המוצע על רקע תכנון הרחוב העתידי בבקשה להיתר.
- יש למלא את כל דרישות הוועדה ולתאם שינויים במידה ויידרשו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2451ה(1) - מרכז רפואי תל אביב - מגדל דרומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	26/05/2021 2 - 0012 - 21

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי: הקמת מגדל ומכון לאומי לטיפול בפרוטונים במרכז הרפואי ת"א.
בחלקו הדרומי של מרחב מרת"א, מתוכנן מגדל בפינת הרחובות ויצמן/דפנה. התכנון בהתאם לתבניות תקפות. המבנה כוללת 5 קומות מרתף עבור מכון לאומי לטיפול בקרינת פרוטונים ומרתפי חניה, 3 קומות מסד עבור מרפאות ורווחת הציבור, מגדל הכולל 6 קומות ביניים עבור שימושים רפואיים (מרפאות, מכונים ואשפוז), 3 קומות טכניות ו-7 קומות עבור שימושים רפואיים ומשרדים בהתאמה לתקנות התכנית.

מיקום: מרכז רפואי תל-אביב ע"ש סוראסקי – במתחם הדרום-מערבי של הקמפוס



כתובת: ויצמן 6, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	שטח רשום
7197	מוסדר	חלק	4	52.599 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: שרון אדריכלים – ארד שרון, שרון גור-זאב בע"מ
מתכנן פיתוח נוף: אודי בנימיני - אודי בנימיני בע"מ
יועץ בניה ירוקה: יפעת סלע-דדון
יועץ תנועה: שי מורן

יזם התכנית: מרכז רפואי תל-אביב ע"ש סוראסקי

בעלות: רשות מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

קיימים שני מבנים מס' 6 (שתי קומות), מס' 7 (בניין קומה אחת בבנייה קלה) המשמשים משרדים וחדרי משק שמיועדים להריסה (בשלב היתר הריסה).

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

תכניות מקומיות בתוקף: 2451, 2451ג, 2451ה, 2451ו, 2451ז, 2451ח, 79ג, 441 כלל עירוניות בתוקף: 5000 / צ / 1ע
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף: תמ"א 5
תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי: תעא/2451א(1), תעא/2451א(2), תעא/2451ח(1)

מצב תכנוני מוצע:

במסגרת תכנית האב של קמפוס המרכז הרפואי, בכוונת הנהלת מרת"א לשלב הקמת המכון הלאומי לטיפול בקרינת פרוטונים. מרחב זה מאושר מבחינה סטטוטורית וכולל זכויות בניה ל-6 מרתפים, קומת מסד, קומות ביניים ומגדל. ייעודי השימושים הם עבור מכונים ומרפאות, אשפוז, מעבדות, שירותים רפואיים שונים, משרדים וכמובן שטחים לרווחת הציבור. הפרויקט המוצע כולל 5 קומות מרתפים הכוללות את הבונקרים שבהם ימוקמו מכשירי הקרינה ומאיץ הפרוטונים. הבונקרים בגובה של 4 קומות, לצדן יהיו קומות הכוללות: מרתפי בי"ח חרום מוגן ו חנייה לבאי הקומפלקס וקומה עבור האגף הטיפולי של מכון הקרינה החדש (במרכז הבונקר בקומה 4-). בקומה 2- מוצע חיבור למנהרת הקישורית להולכי רגל עד תחנת הרכבת הקלה. מקומת הקרקע כוללת מערך כניסת הולכי רגל, מרכז מסחרי שישמש את קהל הבאים לקומפלקס החדש. בקומת הקרקע ימוקם אגף הגדלה של מכון קיים ואולם מקשר לבניין ראשוניים בקומות המסד (קומה א'+קומה ב') ימוקם מרכז מסחרי לרווחת הציבור וממנו יעלו בשני גרעיני מעליות אל 5 קומות הביניים שבהם ימוקמו יחידות אשפוז, מרפאות ומכונים. בקומות א, ב, לצד המרכז המסחרי ימוקמו מרפאות לקליטה של המטופלים של מכון הקרינה ומשם ירדו במעליות אל אגף הטיפולים הממוקם במפלס 4- . מגרעין המעליות המרכזי של המרכז המסחרי יעלו אל המגדל העילי שישמש למרפאות, מכונים, מעבדות מחקר ומשרדים. העיצוב האדריכלי נותן את הדגשים לשילוב המבנה במרקם האורבני בפינת הרחובות ויצמן ודפנה, כולל רצף הרחוב בתחום הקו הכחול, כן תתוכנן כיכר/רחבה עירונית שתשמש כניסה ראשית לקומפלקס המתחם הדרומי ודרכו לכל הקמפוס. לאורך רחוב דפנה תשולב קולונדה בבניין שתאפשר מעבר מקורה לכלל הציבור. הפרויקט ייתן מענה רפואי לאומי שעדיין לא קיים בארץ ומבחינה עיצובית יהווה נקודת ציון בולטת במרקם העירוני.

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

5 קומות מרתף, 3 קומות אטריום וכניסה, 6 קומות ביניים, 3 קומות טכניות ו-7 קומות מגדל. סה"כ 19 קומות (לא כולל 5 קומות מרתף).

גובה:

גובה מקסימלי של הבינוי הנמוך לאורך רח' דפנה = 55 + מ' מפני הים של 6 קומות. (מותר +55 עד 8 קומות מעל פני הקרקע), לא כולל מתקנים טכניים על הגג. גובה מקסימלי של בניין דרומי = 98 + מ' מפני הים. (מותר גובה מרבי של עד 98 מ' מעל פני הים על פי אישור מיוחד של מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון). תוספת הבנייה מעל ל-85 מ' ועד לגובה 98 מ' מעל פני הים תהיה מותנית בהבטחת המשך הפעילות הביטחונית התקינה. יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית:

תכסית קומת הקרקע (קומות המסד) כ-2400 מ"ר (סה"כ תכסית מותרת- 2500 מ"ר). תכסית לשתי קומות האטריום כ-1800 מ"ר. תכסית מוצעת לקומות הביניים כ-2150 מ"ר ותכסית המוצעת למגדל – כ-1500 מ"ר + קומות טכניות מקשרת בשטח של כ-1300 מ"ר. תתכן אופציה של קומות מגדל בתכסית של 2150 מ"ר וקומות טכניות בתכסית של כ-2150 מ"ר. יתכנו שינויים בשטח התכסית בשלב היתר הבניה.

קווי בניין:

לרח' דפנה : מרתפים - קו בניין 0, קרקע- קו בניין 0 עם קולונדה ברוחב 3 מ' למעבר לציבור, קומות ביניים עד גובה +55 מ' - קו בניין 0, מגדל עילי (כולל קומות טכניות) עד גובה +98 מ' - קו בניין 8 מ' * ראה גמישות סעיף 7, שינוי לקו בנין 3 מ' לרח' ויצמן : מרתפים - קו בניין 5.5 מ', קרקע וכל הקומות - קו בניין 17 מ'

טבלת השוואה :

מותר - תכנית 2451/ה	מצב מוצע	נתונים	
עיקרי: 20500, שרות: 9100 סה"כ: 29600	עיקרי: 20500, שרות: 9100 סה"כ: 29600	מ"ר	סה"כ זכויות בנייה
25 קומות + 6 קומות מרתף	20 קומות + 4 קומות מרתף	קומות	גובה
98	98 כ-	מטר	

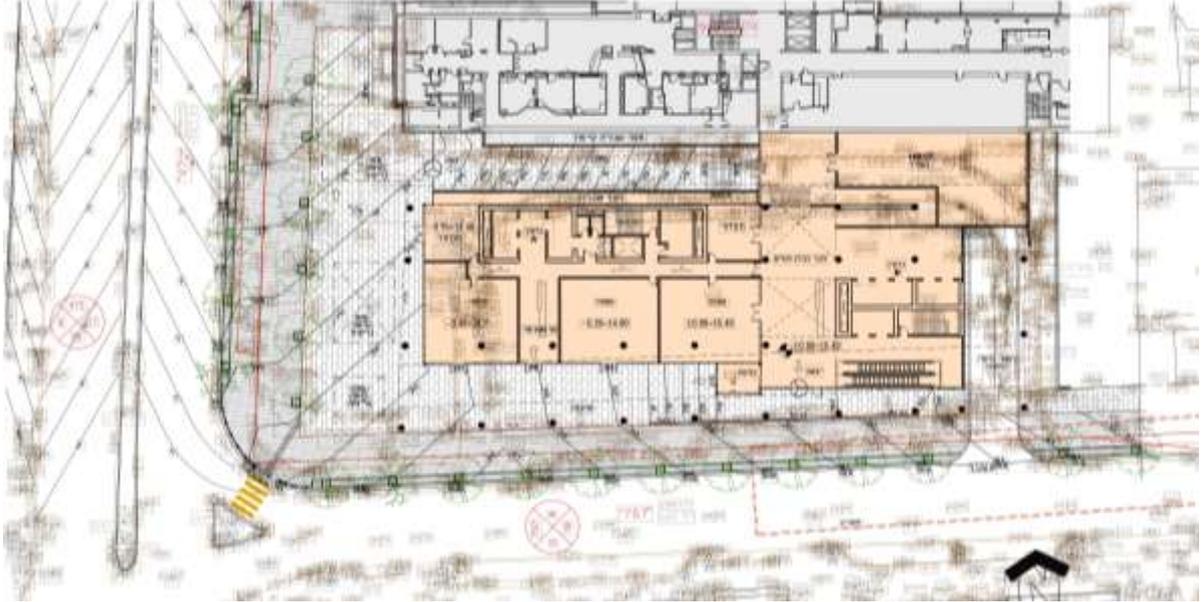
שלביות :

תתאפשר הקמת הפרויקט בשלמותו ו/או בשלביות כדוגמת: שלב א'- 5 קומות מרתף, 3 קומות מסחר וכניסה, 6 קומות ביניים, 3 קומות טכניות, שלב ב'- 7 קומות מגדל.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח:



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מבנה חדש שמהווה דופן עירונית לרחוב דפנה, ורחבה/ כיכר עירונית לרחוב ויצמן. המבנה החדש יהיה מורכב מקומות מסד שיפתח לאטריום לצד שתי קומות גלריה. מעל קומות המסד ובאותה תכסית יהיו קומות ביניים ומעל יהיה מגדל בתכסית קטנה יותר, עם נתק ע"י קומה טכנית מוקטנת. גג קומות הביניים ישמש כגינת גג בשילוב עם חדרי מכונות מוסתרים. המבנה החדש יהווה נקודת ציון שתשתלב במרקם האורבני.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** –
גובה המגדל 98 מ'. חלוקה לקומות:

- מרתפים (5 קומות) -
קומה 5 – חניון / בונקרים : מפלס בגובה $-8.56 = -23.96$
- קומה 4 – חניון / בונקרים : מפלס בגובה $-4.56 = -19.96$
- קומה 3 – מכון פרוטונים (אגף טיפולי) : מפלס בגובה $+0.54 = -14.86$
- קומה 2 – חניון / בונקרים : מפלס בגובה $+5.04 = -10.36$
- קומה 1 – חניון / בונקרים : מפלס בגובה $+10.50 = -4.90$
- אטריום וכניסה (3 קומות) -
קומה 0 : קומות מסד האטריום (מרכז מסחרי), מכון פרוטונים קבלה ומרפאה : מפלס בגובה $+15.40 = 0.00$ (מפלס הכניסה יכול להשתנות בהתאם לתכנית הפיתוח).
- קומה 1 : מפלס בגובה $+20.60 = +5.20$
- קומה 2 : מרכז מסחרי : מפלס בגובה $+24.60 = +9.20$
- קומת ביניים (6 קומות) -

קומות 3 – 8 : מרפאות ו/או אשפוז ו/או מכונים : מ- 28.60 + עד מפלס גג בגובה
 +53.20 לא כולל מעקה בגובה 1.50. סה"כ כ- 55.0 +

• מגדל (9 קומות) -

קומות 8-10 : קומות טכניות מ- 53.20 עד 64.20 + קומות 11-17 : משרדים /
 מרפאות : מ- 64.20 + עד מפלס גג בגובה 91.50 + (לא כולל חדרי מכונות ומעקה גג).
 מפלס עליון של המגדל כ- 98 +

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – מעטפת הבנין בעיקרה קירות מסך וחיתוכי אלומיניום.
- ב. מרפסות – אם יהיו יוצללו ע"י המבנה עצמו ברוב שעות היום. המעקות יהיו מאותה זכוכית המשמשת לקירות המסך.
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:
 מרפסת גג מגוננת עם פרגולות הצללה על גג (חלקי) קומות הביניים, בשילוב מערכות טכניות בתוך חללים מוסתרים.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הולכי רגל –
 - 1. כניסה ראשית מכיכר רחוב ויצמן לתוך אטריום קומות המסד.
 - 2. כניסה למכון האונקולוגי מרחוב דפנה.
 - 3. מעליות לחניון תת קרקעי מתוך האטריום בקומת הקרקע.
 - 4. כניסה נפרדת למגדל שלב ב' מהפיתוח שבין בניין המוצע לבין בניין ראשונים.
 - 5. חיבור בעתיד לתוואי הולכי רגל אל הרכבת הקלה- אשר יוביל אל מעליות החניון שבקומה 4- אל קומת הקרקע באטריום הראשי.
- כניסת רכבים פרטיים לחניון תת קרקעי מרחוב דפנה (כניסה בהתאם למצב הקיים).
- גדר- דופן הביניים ישמשו תיחום למרכז הרפואי. תבוצע גדר עשויה זכוכית כדוגמת הקיים בבניין הלב, בין הבניין המוצע לבין בניין ראשונים (מעבר לכניסה ללובי המגדל).

המרכז הרפואי תל אביב - חישובי תקני חניה נדרשים

1.0 תקן חניה נדרש 1:100 (כלומר 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר שטח עיקרי)
 עפ"י נספח תנועה וחניה מאושר בתב"ע 2451 ה' + ת.ב.ע. 2451 ז'

2.0 מצב הבניה בפועל והחניה הנדרשת

חניה נדרשת	שטח עיקרי קיים/מוצע	הבנין
1,452	145,188.74	* מבנים קיימים בפועל במתחם
25	2,521.30	הרחבת מ"ן
4	378.54	תוספת קומה 3 MRI
6	574.00	תוספת קומה תחיה 33
20	2,028.91	חדרי ניתוח יום
1,507	150,691.49	סה"כ

1.4 **עצירת אשפה:**

מערכת פינוי האשפה והמיחזור תחובר למערכת הקיימת של בית החולים.

1.5 **תנועה וחניה:**

1. חישוב מאזן חניה עפ"י נספח תנועה לתכנית 2451ה, 2451ז.

3.0 זכויות בניה במתחם ביה"ח

שטח עיקרי (מ"ר)	תכנית מס'
153,446	2451
66,300	ה'2451
219,746	סה"כ
-24,000	הפחתת מרכז ויצמן
195,746	סה"כ שטח עיקרי מ"ר במרכז הרפואי ללא מרכז ויצמן

4.0 שטח עתיד לריצול עפ"י התב"ע

סה"כ מותר	קיים	יתרה מ"ר
195,746.00	150,691.49	45,054.51

5.0 עפ"י תקן החניה הנדרש יחויבו תוספת חניות של 451 (לפי 1:100)

6.0 חניונים קיימים

מ"ר	א.	ב.	ג.	ד.	סה"כ
1150	חניון מרכז ויצמן (550+600)	חניון תנהלה BICT	חניון הנויטה סאול ז"ל	חניון קרדיולוגיה (בבניה)	
300					
696					
126					
2,272					

* חניון מרכז ויצמן מחיל 2,350 מקומות חניה מתוכם 1150 מקומות מוקצים לביה"ח

ז - 1200 מקומות למרכז אביב

7.0 חניה עתידית / מוצעת

ד/ז.	חניון S	סה"כ עתיד/מוצע
124		124

8.0 סיכום דרישות חניה

קיים	עתיד/מוצע	סה"כ	תקני/דרישות חניה	סה"כ חיות
150,691.49	45,054.51	195,746.00	1,507	2,272
	451		124	124
			1,957	2,396

9.0 סיכום: במצב הקיים ובשלב הסופי קיימת חניה מעל התקן הנדרש.

2. חניית אופניים משולבת בתכנית הפיתוח.
3. חניון תת קרקעי עם כניסה מתוכננת מרחוב דפנה (לפי המצב הקיים).
4. מפרץ חניה קיים ברחוב דפנה יכול לשמש הורדת נוסעים.
5. רכב חירום והצלה יוכל להגיע מרחוב דפנה או מרחבה/כיכר שברחוב ויצמן.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- **כללי :** מדרכה הקפית כולל עצים לשימור, עצים מתוכננים, רצועת עזר וריהוט רחוב. רחבה עירונית חלקה מקורה ע"י הבניין הכוללת : מסחר ובתי קפה, ריצופים, ערוגות, מעקות, ותאורה, פינות ישיבה משולבות באלמנטים מעוצבים, המרחב שבין הבנינים מרוצף, כולל, ניקוז ותכנון מעבר מזמין ונעים להליכה. הריצוף בשטח זכות הדרך (המדרכה) יהיה תואם שפת רחוב מתאימה לאזור, המשך הריצוף בשטח החלקה יהיה איכותי וייצוגי לפרויקט.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט מומלץ ע"י העיריה : ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר :
- **מי נגר :** מתוכנן מרתף בכל המתחם והאפשרות היחידה לחילחול טבעי ינותב בשיפועים לכיוון רחבת/ כיכר במרווח של 5.5 מ' בין קו בניין מרתף לבין רחוב ויצמן. המגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

סקר עצים



התוכן	מס' החלטה
68-70 - ביטול תצ"ר ביהודה הלוי	26/05/2021
דיון באיחוד וחלוקה - ביטול תצ"ר	3 - - 0012-21

מיקום:



בעלי הקרקע / חלקות:

מ"ר	מספרי החלקות	
	441.71	
427.39		100

בעלי הקרקע:

חב' שי ודן דריין בע"מ.ח.פ. 513033928.

תוכן הבקשה: ביטול תצ"ר ברח' יהודה הלוי 68-70, גוש 7103 חלקות 94,100

רקע:

בתיק הבניין היתר בניה מס' 20 מיום 13.4.1958 עבור הקמת בניין אחד בשתי החלקות עם 2 אגפים, 2 חדרי מדרגות ו-2 מבואות, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית עבור סה"כ 20 דירות, באגף הדרומי 8 דירות ובאגף הצפוני 12 דירות. הבניין רשום כבית משותף אחד על שתי החלקות ובו 20 תתי חלקות (בכל חלקה רישום משותף עם החלקה הנוספת).

בשנת 2016 ביקשו בעלי הזכויות לקדם בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א 38 ובפניה אשר נעשתה לשירות המשפטי ביום 24.7.16 התבקש להגיש בקשה להיתר עם מפת מדידה אחת לשתי החלקות אך עם שני תיקי מידע נפרדים עבור כל חלקה. בהתאם למענה אשר ניתן ע"י השירות המשפטי ביום 7.8.16, הובהר כי מאחר ומדובר בבקשה לתוספת על בניין קיים לפי תמ"א 38, ניתן להיענות לבקשה תוך קביעת תנאי תכנוני לביצוע איחוד שתי החלקות למגרש בניה אחד, באופן שיישקף את המצב הקיים.

בהמשך, הוגשה לוועדה המקומית תצ"ר לאישור המסתמך על מדידה שנערכה עבור בעלי המגרשים על ידי מודד מוסמך אשר אישר כי התכנית הוכנה בהתאם לתב"ע 617 וביום 12.12.2016 אישרה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו כי התצ"ר שהוגש בכתובת שבנדון מתאימה לתכנית 617 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.6.1964.

לשם השלמת התמונה יצויין, כי בקשה להיתר מס' 17-0510 אשר עבורה הוכן התצ"ר הוגשה ביום 21.3.17 עבור תוספות ושינויים בבניין הקיים. הבקשה נדחתה בהחלטת ועדה מיום 1.11.17 מנימוקים רבים וערר שהוגש ע"י החברה היזמית מבקשת הבקשה, נמחק לבקשתה ביום 24.2.20.

לאור פניה אשר נעשתה לאחרונה בנוגע לתיק מידע שנמסר בחלקות לעיל, ממנו עלה כי לא ניתן לאשר את איחוד החלקות לאור התנאים המגבילים להכנת תכנית רובע 5 ו-6 (בנוסחם מיום 27.5.18), הסתבר כי אישור הוועדה לפיה התכנית לצרכי רישום מתאימה לתכנית 617, ניתן בטעות ואין התאמה לתכנית.

פרטים:

בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה רשם המקרקעין ירשום על פי בקשת בעל קרקע תשריט הכשר לרישום (תצ"ר) הנושא עליו אישור יו"ר הוועדה המקומית שאישרה את התשריט, המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה וכי הוועדה המקומית אישרה את התשריט.

בהתאם לסעיף 142 לחוק התכנון והבניה כל עוד לא נרשם תשריט, רשאית הוועדה המקומית לבטל, להתלות או לשנותו ובלבד שנתנה לבעל הקרקע או למי שעלול להפגע, הזדמנות להשמיע את טענותיו; על החלטת הוועדה המקומית ישנה זכות ערר בפני ועדת הערר תוך 30 יום מקבלת ההחלטה.

כאמור, ביום 12/12/2016 נחתם תצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית בשם הוועדה המקומית, כאשר בתצ"ר צוין כי הוא תואם את תכנית מס' 617. התצ"ר מאחד את חלקה 94 ששטחה 441.71 מ"ר ואת חלקה 100 ששטחה 427.39 מ"ר לחלקה חדשה בשטח 869.1 מ"ר ולאחרונה הסתבר כי התצ"ר אינו תואם את תכנית 617 שהייתה תקפה ביום אישור התצ"ר. התצ"ר הועבר לבדיקת מרכז למיפוי ישראל (מפ"י) ואושרה כ" כשרה לרישום" באוגוסט 2018. נציין כי מפ"י אחראי על בדיקה גיאומטרית וגאודזית (דיוק גבולות החלקה ושטח), ואינו בודק את התצר מבחינה תכנונית.

- למרות קבלת " כשרה לרישום" התצ"ר לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).
- בתאריך 1.2.21 התקבל ממכתב משמעון ברזני סמנכ"ל קדסטר ממפ"י המודיע על ביטול התצ"ר וזאת בעקבות מכתבו של יו"ר הוועדה המקומית מיום 31.1.2021 המבקש להקפיא את התצ"ר ולא לאפשר את רישומו על מנת לאפשר לוועדה המקומית לזמן את בעלי הקרקע לדיון לביטול התצ"ר.

המלצת מהנדס העיר:

- לבטל את התצ"ר המאחד את חלקות 94 ו-100 בגוש 7103 לחלקה בשטח של 869 מ"ר מהסיבות הבאות:
- 1- התצ"ר אינו תואם את תכנית 617, שהייתה תקפה בעת אישורו,
 - 2- התצ"ר אינו תואם לתנאים המגבילים החלים על רובע 5-6 הקובעים כי לא יותר איחוד חלקות שגודלם המשותף עולה על 700 מ"ר.
 - 3- מאחר והאיחוד מביא להגדלת זכויות הבניה המותרים בהתאם לתכנית מי (לפי מגרש גדול ל-168%, והגדלת מספר הקומות המותרות ל 5 מעל קומת עמודים. בעוד שלפני האיחוד ניתן היה לבנות 154% (בקיר משותף) ו-4 קומות מעל קומת עמודים) יש צורך בהכנת תכנית, ואולם בתאם למדיניות הוועדה המקומית ומה"ע לא יומלץ על קידום תכנית נקודתית שאי בה תועלת משמעותית ציבורית.

התוכן	מס' החלטה
81 אלנבי - תא/4853-507-0740316	26/05/2021
דיון בהתנגדויות	4 - - '21-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה
כתובת:
אלנבי 81, תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6937	מוסדר	חלק	5

שטח התכנית:

1481 מ"ר (1604 מ"ר – שטח לחישוב זכויות)

מתכנן: אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ
מגיש: פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ

בעלות: פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ

מצב השטח בפועל:

במגרש 2 מבנים לשימור.

מבנה בחזית החלקה: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית.

מבנה בעורף החלקה: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בן 3 קומות.

תיק תיעוד אושר ע"י מחלקת שימור בתאריך: 25.3.18

בשני המבנים טרם בוצע שימור.

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור תא/2650-ב' המאושרת.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

מצב תכנוני קיים:

- תכניות תקפות: תא/2650ב', 44 על שינוייה, 281, ג- חדרי יציאה לגג, ע – מרתפים, תת"ל 70 א', 219, תא/מק/4704
- יעוד קיים: אזור מסחרי
- שטח המגרש: שטח למימוש זכויות בנכס לפי פס"ד 118/90- 1,604.18 מ"ר. [שטח מגרש רשום 1,481 מ"ר]
- שטח מבנה קיים:
בנין קדמי_1565.31 מ"ר
בנין עורפי 923.82 מ"ר
סה"כ 2489.13 מ"ר
- זכויות בניה לפי הפירוט הבא:
שטח עיקרי:

זכויות בניה מתוקף תכנית 2650 ב', 44, 216, 281, ג:

שטח עיקרי מתוקף תכנית 44 :	3,007.8 מ"ר
(50% לקומה * 3 קומות+37.5% עבור קומת ביניים) 187.5%	
שטח עיקרי מתוקף תכנית 216 :	802 מ"ר
(50% לקומה * 1 קומות)	
שטח עיקרי מתוקף תכנית 281 :	802 מ"ר
(50% לקומה*1 קומות)	
סה"כ 287.5%	4612 מ"ר
שטח מתוקף תכנית ג	391 מ"ר
(לפי 17 חדרי יציאה לגג)	
סה"כ (כולל ג):	5003 מ"ר
סה"כ שטח בנוי :	2489.13 מ"ר
סה"כ זכויות אשר נוידו בתוכנית תא/מק/4704	1711.7 מ"ר
תמריצים שנוידו בתוכנית תא/מק/4704	458.11 מ"ר

יתרת שטחים לניוד כתוצאה מתמריצים 797.46 מ"ר לפי תחשיב זכויות עדכני

שטח שירות

שטח שירות למלונאות לפי פרוטוקול שטחי שירות מס' 212 ב' 06.06.98	700 מ"ר
(לפי תכנון מוצע)	
תכסית קומת מרתף מתכנית 2650 ב' :	840 מ"ר
(שטח תכסית קומת קרקע קיימת)	

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון: עידוד השימור ושיפוץ המבנים בכתובת אלנבי 81 וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לשם הבטחת ביצוע השימור.
עידוד מלונאות לאורך רחוב אלנבי ע"י קביעת יעוד המגרש למלונאות ומסחר והגדלת מצאי חדרי האירוח בתל אביב באמצעות הבטחת הפעלתו של המבנה כמלון ע"י ניווד שטחים עיקריים שלא מומשו בתת הקרקע והסדרת שטחי שירות הנדרשים לפעילותו.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התוכנית מציעה תוספת 2.5 קומות מעל מבנה עורפי והסדרת חדרי אירוח בקומה מתחת מפלס הקרקע, לצורך הקמת מלון עממי (דרגה C) הכולל 100 חדרי אירוח עם קומת קרקע מסחרית ורחבה פנימית בין הבניינים בעלת אופי ציבורי. כמו כן התוכנית מאפשרת הקמת גשר מחבר בקומה עליונה בין שני המבנים לצורך תפקוד המבנה וגישה לבריכה בגג מבנה קדמי לשימור.



עיקרי הוראות התכנית:

1. הבטחת שימור בפועל של 2 המבנים במגרש רחוב אלנבי 81 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת ייעוד מלונאות במגרש לצורך הקמת מלון בן 60 חדרים לפחות לצמיתות וביטול השימוש למגורים.

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

3. קביעת הוראות כמפורט בתוכנית זו ובכללם שימושים, מספר קומות, גובה המבנה, זכויות בניה והוראות בינוי:
- 3.1. קביעת הוראות בינוי למבנה קדמי והשלמת בנייה במגרעות האחוריות לצורכי מיגון ושימוש מלונאי כמפורט בנספח הבינוי
- 3.2. תוספת 2.5 קומות למבנה עורפי בלבד לצורך תפקוד המלון עד לסה"כ 5 קומות וקומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה, כמפורט בנספח הבינוי
- 3.3. תוספת מרתף לשימוש עיקרי בחלק מקומה 1- עבור חדרי מלון, באגף הקדמי הקיים והחדש -
- לפי תמריץ מס' 9 בנספח ד' בתכנית 2650 ב' ותוספת שטחי שירות בהתאם.
- תוספת שטח בתת הקרקע והשלמת שטח המגרעות בהתאם לתכנית קומת הקרקע החדשה.
- 3.4. תותר הקמת גשר המקשר בין המבנה הקדמי והאחורי בקומת הגג של המבנה הקדמי.
- 3.5. תוספת מרפסות עורפיות במבנה הקדמי בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 3.6. קביעת גובה מבנה קדמי כקיים, וקביעת גובה מבנה עורפי של 21.55 מ' (גובה אבסולוטי 36.15 מ') למבנה העורפי.
- 3.7. חובת חזית מסחרית בבניין הקדמי הפונה לרחוב אלנבי
- 3.8. חובת שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע בבניין העורפי ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.
4. הוספת שטחי שירות הנדרשים לפעילות המלון וניוד שטחים עיקריים שהשתחררו מתוספת שטחי השירות הנ"ל
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשמירת המרווח בין המבנים.
6. הקמת בריכה בגג העליון של המבנה הקדמי תוך שמירת המבנה המקורי במלואו, ובפרט שמירה על תקרת המבנה הקדמי.
7. המרת זכויות מכח תכנית 281, לצורך ניוודן, בהתאם לנספח ה' לתכנית השימור, מיעוד מלונאי למגורים בהיקף 802 מ"ר.
8. קביעת עד 2 קומות מרתף נוספות (מעבר ל-קומת מרתף אחת מותרת), סה"כ 3 קומות מרתפים מתחת למבנה הקדמי בלבד (מהן עד 2 קומות לשטחי שירות תפעוליים למלון).
9. הקמת חצרות אנגליות בצמוד למבנה הקדמי, לשם אוורור חדרי אירוח.
10. הרחבת השימושים למרתפים (2) ו-(3). ישמשו כשטחי שירות תפעוליים למלון בלבד, כדוגמת חדרים טכניים, חדרי כביסה, מטבח וכו'.

פירוט המצב המוצע:

על קרקעי- עיקרי:

- 2 מבנים ביעוד מלונאי בהיקף של 3000 מ"ר עיקרי:
- קיים- 2,489.13 מ"ר (כולל 90 מ"ר לניוד לקומות החדשות על חשבון שטחי שירות) + 500 מ"ר עיקרי מנוידים מתת הקרקע

יתרת זכויות בניה לניוד:

התוכן	מס' החלטה
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

1711 מ"ר	סה"כ יתרת זכויות קודמת שנוידה בתוכנית תא/מק/4704 (בתוספת תמריצים)
797.46 מ"ר	יתרת שטחים לניוד כתוצאה מתמריצים לפי תחשיב יתרת זכויות מעודכן
802 מ"ר	שטחים לניוד עתידי כתוצאה מתב"ע 281

(לפי 50% משטח המגרש כפי שנקבע בהסדר פשרה בפס"ד ע.ש. 118/90 עקב הסדר מקרקעין מטעם העיריה בעניין מרווח קדמי)

על קרקעי- שירות: 700 מ"ר

סה"כ מבוקש למימוש במגרש: 3700 מ"ר

סה"כ שטחים תת קרקעיים:

קומת מרתף 1- : 432 מ"ר (לאחר ניוד 500 מ"ר לשטח על הקרקעי)

קומות מרתף 2-3- : 890 מ"ר (עבור שטחי שירות תפעוליים למלון, זכויות במרתפים, אלו שלא ימושו בהיתר הבנייה למלון יבוטלו).

תוספת מרפסות: 180 מ"ר

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
1125	200	700	3000	1604	מלונאות (אכסון מלונאי)

מס' חדרי מלון: כ- 100 חדרי מלון

הוראות בינוי

1. גובה מבנה ומספר הקומות על קרקעי

א. מספר הקומות המרבי במבנה הקדמי יהיה 3 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג. ללא שינוי)

גובה המבנה יהיה כקיים ללא תוספות. (תוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש).

ב. מספר הקומות המרבי במבנה האחורי יהיה 5 ובנוסף קומה בנסיגה. (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג).

המבנה יהיה בגובה מרבי של 21.55 + מטרים (גובה אבסולוטי 36.15+) ותוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש, ותוספת מעקה תקני.

מס' קומות תת קרקעי:

א. מבנה קדמי- עד 3 קומות מרתף (מהם 2 קומות לשטחי שירות תפעוליים בלבד).

ב. מבנה עורפי- ללא קומות מרתף.

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

2. גובה הקומות:

גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.90 מטרים ברוטו.
 גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה)
 גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה לא יעבור 5 מטרים ובאישור מחלקת שימור

3. קווי בניין:

על קרקעי:

מבנה קדמי: כמסומן בנספח הבינוי ובתוספת מגרעות אחוריות במבנה הקדמי.
 מבנה עורפי: כקיים ללא שינוי + קומת גג בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה, כמופיע בנספח הבינוי

תת קרקעי:

קדמי: לפי נסיגה המופיעה בנספח הבינוי
 צידי: לפי קונטור מבנה קיים.
 עורפי: כקיים, ללא שינוי

4. מרפסות:

תוספת מרפסות עורפיות במבנה הקדמי ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 שטחים עבור המרפסות יהיה בהתאם לשטחים המצוינים בטבלה 5 ועל פי המפורט להלן, ובכפוף להנחיות העיצוביות:

- 4.1 ליחידת האכסון המלונאי תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר מכוח תקנות התכנון והבניה שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- 4.2 תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.
- 4.3 קו מרפסות אחורי כמסומן בנספח הבינוי.
- 4.4 לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתות צד.

5. פיתוח

- 5.1 ממדי החצר הפנימית יהיו עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח.
- 5.2 בחצר הפנימית תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', קוב' לעץ, בתי גידול רציפים.
- 5.3 החצר מיועדת לשימוש בעל אופי ציבורי.
- 5.4 החצר בין המבנים תהיה פתוחה לציבור בשעות הפעילות, בין 00:00-21:00.
- 5.5 חצרות מונמכות של חדרי המלון ימוקמו כמסומן בנספח הבינוי.

6. גשר

תותר הקמת גשר מחבר בין שני המבנים (הקדמי והאחורי) אשר ייבנה בקומת הגג של המבנה, לצורך נגישות לגג המבנה הקדמי, ובתאום עם מחלקת שימור.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

גגות

1. גג המבנה הקדמי יהיה מפותח ובתיאום עם מחלקת שימור וישמש לשימושי מלונאות.
2. הסתרת המתקנים הטכניים העולים על גובה המבנה המותר תבוצע בצורה מיטבית, בכפוף לחו"ד אקוסטית ובאישור מהנדס העיר ומחלקת שימור.
3. תותר הקמת בריכה לשימוש היחידות המלונאיות בגג המבנה הקדמי.
4. בשלב מתן היתרי האכלוס יוצג היתר רעלים בר תוקף, השמעת מוזיקה ועריכת אירועים בשטח הבריכה עפ"י תקנות החוק ומדיניות העירייה.
5. תכנון הבריכה והצללה תיעשה עפ"י תקנות, לפי דרישות משרד הבריאות ובתיאום עם מחלקת שימור.
5. יותר הקמת בר בתיאום עם מחלקת השימור

מרתפים

1. מרתפים יבנו על פי הוראות ע' ותוכנית השימור 2650 ב'. תותר הגדלת שטח קומת המרתף הקיימת לצורך תוספת במגרעות המבנה בקומת הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי, לפי הוראות תכנית 2650 ב'.
2. מבוקש פטור מלא מתקן חניה בהתאם לתמריץ תכנית 2650 ב'.
3. פתרונית לפריקה וטעינה ברחוב אלנבי (חניות תפעוליות) ופתרון להעלאה והורדת נוסעים תאושר בעת הוצאת היתר הבנייה ובתיאום עם מחלקת תנועה.

מסחר

1. חובת חזית מסחרית בבניין הקדמי הפונה לרחוב אלנבי. עומק המסחר בחזית המסחרית לא יפחת מ- 4 מ' ובשטח שלא יפחת מ- 90 מ"ר
2. חובת שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע בבניין העורפי ובהתאם לנספח הבינוי, כדוגמת בית קפה, ספרייה, גלריה. בשטח שלא יקטן מ- 45 מ"ר.
3. יותר הקמת בר בגג העליון של המבנה הקדמי.

שימור

שימור הבניין הקיים יהיה ע"פ תיק התיעוד המאושר של המבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מ"ר	%	מ"ר	%	תכנית	נושא
עיקרי :		3809.92	237.5	44+216	זכויות
2500 מ"ר+ כוללים		391		ג	בנייה
תוספת של 500 מ"ר				לפי 17 חדרי	על קרקעי

המנוידים מתת הקרקע				יציאה	
		802	50	281 בכפוף לשימוש מלונאות וביטול המגורים בשטחי המלונאות	
		0	0	2650 ב'	
3000 מ"ר + 1,711 מ"ר נידו בתכנית תא/מק/4704 + 802 מ"ר לניוד בתוכנית עתידית = 5513 מ"ר		2489.9 מ"ר + 1,711 מ"ר נידו בתכנית תא/מק/4704 + 802 מ"ר לניוד בתוכנית עתידית = 5003 מ"ר		סה"כ שטח עיקרי	
700 מ"ר		ללא		סה"כ שטח שירות	
קיים 189 מ"ר + הרחבת קומת מרתף קיימת בהיקף שטחים של 256 מ"ר = 432 מ"ר + 2 קומות נוספות לשטחי שירות תפעוליים של המלון בשטח 445 מ"ר כל קומה		840		2650 ב'	זכויות בנייה תת קרקעי
432 מ"ר + 2 קומות נוספות בשטח 455 מ"ר כל אחת		932 מ"ר			סה"כ
לי"ר		כ-80			מספר יחיד

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

גודל יחיד ממוצעת	מ"ר	45 מ"ר עיקרי	ל"ר
מס' יחידות מלונאיות		לפחות 60	לפחות 60 מתוכננות כ-100
שטחי מסחר	מ"ר	חזית מסחרית	מבנה קדמי: חזית מסחרית מבנה עורפי: שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי
גובה	מ'	לא מוגדר	מבנה קדמי: ללא שינוי מבנה אחורי: 21 מ'
קווי בניין	מ'		מבנה קדמי: קיים ללא שינוי מבנה עורפי: קיים + קו בניין עילי לקומה בנסיגה 2.5 מ' מחזית המבנה
קומות		מבנה קדמי: 3 מבנה אחורי: 3	מבנה קדמי: קיים ללא שינוי מבנה אחורי: 5 קומות + קומה בנסיגה
חניה	מס' חניות		מבוקש פטור לפי תכנית השימור 2650 ומבנה ברחוב אלנבי קרבה למטע"ן

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה	הערות \ הסבר
			ה +/-	
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:	יעוד מלונאי + חזית מסחרית	+	
	סימונים נוספים בתחום התכנית:	מבנים לשימור חזית מסחרית	+	
הוראות התכנית, פרק	רח"ק בסיסי:	3.43	+	לפי פס"ד
		לפי תכניות תקפות 3.12		

	+		3.5	רח"ק מירבי :	3
	+	מבנה קדמי : מבנה לשימור מחמיר מבנה עורפי : שימור + תוספת של 2.5 ק'	מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התכנית :	נספח עיצוב עירוני
	+	מבנה קדמי : 3 ק' (כקיים) מבנה עורפי : 5.5 ק' (2.5+3 ק')	7 ק' בבניה חדשה, ועד לגובה 6 ק' בתוספות למבנים קיימים.	מספר קומות מקסימאלי :	
	+	ללא שינוי	501-לב העיר ר-53 – רחוב אלנבי	הגדרת האזור רחוב בנספח אזורי התכנון :	נספח אזורי תכנון
מצ"ב פסק דין	+	התכנית תכלול נספח שימור ופרק שימור בהוראות התכנית	- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור - בתחום ההכרזה יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. - נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה - יותרו שימושי 'מסחר' 2	הוראות מיוחדות לאזור התכנון :	הוראות התכנית, פרק 5

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

מבוקש פטור מתקן חניה בהתאם לתוכנית ב. 2650	+	קוי מטען- הקו הסגול אזור העדפת הולכי רגל	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה
---	---	---	--	-------------------------

ועדת שימור:

התוכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 26.5.19 ובה וועדת השימור המליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המחוזי וכן מנחה את מחלקת השימור לוודא שהיתר הבניה יכלול פתרון למעקה בנסיגה שאינו פוגע בנראות המבנה מרחוב אלנבי."

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להעברת המסמכים לידי הוועדה המחוזית:
 - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
 - b. התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
2. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתוכנית: הסרה בפועל של התביעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: הציגה את עיקרי התכנית. תוספת הבניה אושרה בוועדת שימור. גידי בר אוריין: מציג את התכנית ליאור שפירא: במסגרת הדיונים נאמר לנו שהיזם מתחייב לשמר.

היזם יעקב: חלק מהזכויות במבנה ניידו בתוכנית קודמת ובמסגרת הניוד הפקדנו בנאמנות כספים בגובה 13 מיליון ₪ עם הבטחה לבצע תוך 4 שנים שימור, אם המלון יאושר. התחייבנו לחתום על כתב שיפוי עבור הסרת כתב התביעה שיש כנגד השימור עם אישור התביעה היעוד מגורים מתבטל וחייבים לעשות מלון. שירה ספוקויני: תכנית הניוד שאושרה בעברה בטיחה את מקורות המימון לשימור. פה מדובר על פרויקט מלונאי.

ליאור שפירא: זה צריך להופיע בדרישה.

אסף הראל: אני אוהב את התכנית. לא הוכנס רקע לבניין בתוך הדרישה. העניין של הברכה עם המעקה האם טוב?

גידי בר אוריין: שמנו מעקה עם צמחיה על הגג.

אסף הראל: הייתי רוצה לגבי המלונאות הסבר של ייעד של מלונאות בעיר.

דורון ספיר: תכנית אב הוצגה פה לפני חצי שנה ישראל 2030 לנושא תירות. אני אעביר לך את החוברת. יש שם הסבר.

אסף הראל: האם יש אחוז מקסימלי או מינימלי למלונאות ברחוב.

אודי כרמלי: אנחנו עדיין לא שם, אנחנו בדרך לשם. לא צפינו למהירות הזאת. היחידה האסטרטגית עובדת על זה. עדיין יש חוסרים משמעותיים במלונאות בת"א.

היזם יעקב: יש תבע הסטורית שנותנת תמריץ למלונאות התביעה הזו היא מסננת לכדאיות למלונאות.

אורלי אראל: בגלל שהתכנית היא בסמכות מחוזית. הוועדה המחוזית משנה לנו מהותית את התקנון. ידוע

שיש תביעה בגין תכנית השימור על הבנין הזה. הוועדה המחוזית לא תסכים להכניס את התנאים שלנו

וביחוד תנאי למתן תוקף זה הסרת התביעה. האם אני יכולה לדרוש תנאי למתן תוקף זה העברת

המסמכים למחוז.

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

היזם : אנחנו יכולים לחתום על התחייבות חוץ תב"עית.
 עמית גולדשטיין : זה לא יכנס להחלטות של המחוז.
 דורון ספיר : אפשר שהיזם יחתום על שיפוי שבמידה והוועדה המחוזית לא תכניס את זה אז לא תקודם התכנית.
 הראלה אברהם אוזן : אישור התכנית ופרסומה ברשומות, היא הסרה של התביעה.
 יש פה בקשה שאחרי שהתכנית תאושר תהיה פה יתרת זכויות לניוד זכויות מהמגרש. מסכימים לכך תנאי לקבלת היתר למימוש הזכויות מכח התכנית המניידת יהיה תעודת איכלוס למלון.

בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

3. תנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית :
 - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
 - b. הגשת התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית- אישור התוכנית למתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית ופרסומה ברשומות מהווה הסכמה להסרת התביעה הקיימת.
 4. תנאי לקבלת היתר למימוש הזכויות המנוידות מכוח תכנית ניוד זכות העתידית יהיה קבלת תעודת איכלוס למלון.
 5. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתוכנית : הסרה בפועל של התביעה.
- משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון.

פרטי תהליך האישור :

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 894 מיום 26/10/2020 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9442 בעמוד 3788 בתאריך 23/02/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

25/02/2021	הארץ
25/02/2021	מעריב הבוקר
25/02/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

- | | | |
|---------------------------------|----|-----------------------------------|
| אבריאלה לסלו עו"ד | 1. | אביגדור המאירי 2 רמת גן 5265102 |
| המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל | 2. | מקווה ישראל 5891000 |
| שלומי סייג עו"ד | 3. | רחוב הזיתים 96 גבעת שמואל 5401188 |

1. התנגדות של עו"ד אבריאלה לסלו

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	השטחים המצויים הן בבניין הקדמי והן בבניין האחורי בקומת הקרקע מרביתם מנוצלים עבור מסחר (שטח עיקרי) ושטחי השירות נמצאים בתוך המבנה ומשמשים לצורך חדרי מדרגות, מעלית ולובי למלון ואינם עולים על הנדרש בהיקפם. כמו כן מרבית המתקנים והמערכות הטכניות ממוקמות בתת הקרקע כך שאינן אמורות להוות מטרד.	שטחי השירות, המתקנים והמערכות הטכניות של הבניין באלנבי 81 פונים לכיוון דירות המתנגדים אלנבי 79 ומהווים מטרד לדירותיהם ולירידת ערך בעקבות כך.
לדחות את הטענה	תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור חו"ד אקוסטית שתבחן מפלסי רעש מהמערכות המכאניות, בריכה, תחבורה, שטחי ציבור, ומסחר של הפרויקט עצמו והסביבה ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. ההמלצות יוטמעו בהיתר.	טרם ניתנה חו"ד אקוסטית ועלול להיווצר מצב שמערכות מיזוג אוויר באלנבי 81 יוצבו בסמיכות לדירות המתנגדים באלנבי 79 ויגרמו למטרדי רעש ולירידת ערך
לדחות את הטענה	המטבח מתוכנן בתת הקרקע ובהתאם לסעיף 6.1 הוראות היחידה לאיכות סביבה – כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה של 2 מ' מעל הגג העליון/גג המבנה העורפי) או מעקה הגג. וכפוף כמובן לחוות דעת האקוסטית ובאישור מה"ע. כל זאת במטרה למנוע מטרד רעש וריח.	המטבח המתוכנן בבניין הקדמי בסמוך לאלנבי 79 והארובה שתצא מתוכו מעל לגג עלולה לגרום למטרדי ריחות, חומרים מסוכנים ורעש לדירותיהם של המתנגדים.
לקבל את הטענה בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם	בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת בריכה לשימוש היחידות המלונאיות בגג המבנה הקדמי. כל הבנייה על הגג כפופה להסתרת מתקנים טכניים, לחו"ד אקוסטית, לאישור מה"ע ולתנאים של משרד התיירות. מומלץ להגביל שעות פעילות הבריכה בהתאם לחוקי העזר העירוניים עד השעה 22:00.	בתכנית מתוכננת בריכה על גג הבניין הקדמי בסמוך לדירותיהם של המתנגדים ובהתחשב בכך שמדובר בבריכת מלון, שעלולים להיערך בה אירועים בכל שעות היממה, יוצרו נזקי רעש ממוזיקה, כמות אנשים ומטרדי ריח ממנגלים שיוצבו על שפת הבריכה
לדחות את הטענה	אלנבי הינו רחוב מסחרי שהחתך האופייני לו מתוקף תכניות תקפות באזור הוא של 6 קומות ברוטו מתוכן קומת הקרקע מסחרית וקומת הגג היא חלקית. בנוסף לפי תוכנית השימור	בתכנון התכנית לא נעשתה התחשבות בכך שבאלנבי 81 יבנה בניין בן 6 קומות ברוטו לעומת 3 קומות ברוטו הבנויות באלנבי 79 ולא נעשה מאמץ למנוע מדיירי אלנבי 79 לספוג את כל המטרדים שיצאו מבית המלון שיבנה בסמיכות לדירות מגוריהם.

	והתכניות התקפות, מותר בבניין שימוש מלונאי כך שאין בתוכנית המופקדת שינוי לנושא זה.	
--	---	--

2. התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל

טענה	מענה	המלצת הצוות
<p>טענה עקרונית בדבר תוספות בניה על מבנים לשימור בהגבלות חמורות ובפרט בתכנית הספציפית ככל שהמגרש כולו מוגדר לשימור בהגבלות מחמירות ומתבקשות תוספות בניה. מבקשים להבין את מנגנון השיקולים וקבלת ההחלטות וברמה העקרונית להגדיר קריטריונים למתן הקלות למבנים לשימור מחמיר.</p>	<p>תכנית השימור הגדירה כ-1000 מבנים לשימור ומתוכם כ-200 מבנים לשימור מחמיר. הצוות המקצועי בוחן בדקדוק רב כל אפשרות למתן תוספות בניה על כל מבנה לשימור בכלל ובפרט במבנים בהגבלות מחמירות. כפי שצוין על ידי המתנגדים עצמם מדובר במספר מאוד מצומצם של תכניות נקודתיות שאפשרו תוספת על מבנים לשימור מחמיר. תוספות אלו התאפשרו לאור התרומה המשמעותית לציבור הרחב ולעיר וכל תוספת נבחנה בקפידה ובמטרה לשמר את איכויות המבנים ואת הנרטיב שעומד מאחוריהם ובכלל זה התרומה הציבורית הנרחבת במקרה דנן בהפיכת המבנים באלנבי 81 למלון.</p> <p>ככלל ידו של הצוות המקצועי אינה קלה על ההדק כלל ולכן אנו רואים בהגדרת קריטריונים כפתח לבאות, לכרסום במעמד תכנית השימור ובטשטוש מעמדם של מבנים אלו.</p>	<p>לדחות את הטענה</p>
<p>סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית, סעיף קטן 3.2 – קביעת הוראות בינוי למבנה האחורי – נבקש כי גם תוספת 2 הקומות המלאות (בבניין האחורי) יהיו בנסיגה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב אלנבי.</p>	<p>המבנה העורפי במגרש, הינו מבנה בן 3 שנובנה בשנת 1932 בסגנון בינלאומי. לאחר בחינת חלופות שונות לתוספת המבוקשת ע"י מחלקת השימור, נבחרה החלופה של תוספת קומה אחת (הרביעית) הדומה לבניין הקיים בן השלוש קומות והקומה החמישית והגג בנסיגה שומרות על העקרונות האדריכליים שנכונים לסגנון הבינלאומי אך נבדלים במראה מיתר הקומות. חשוב לציין שבשל הבדלי מפלסים במגרש הקומה הרביעית הינה באותו הגובה של הקומה השלישית של המבנה הקדמי. הבניין העורפי אינו נראה מחזית רחוב אלנבי. כמו כן צמצום קומות התוספת</p>	<p>לדחות את הטענה</p>

מס' החלטה	התוכן
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

	<p>יקטיין משמעותית את חדרי המלון שכן המבנה האחורי צר מאוד. המבנה העורפי כלל אינו נצפה מגובה הולך הרגל ברחוב אלנבי ולכן אינו מהווה הפרעה.</p>	
לדחות את הטענה	<p>תכנית ע מאפשרת הקמת קומות מרתף בשטח קומת הקרקע, כיום קיימת קומת מרתף אחת המהווה כ-40% משטח קומת הקרקע וקומות המרתף הנוספות שיתווספו מתחת לבניין הקדמי גם הן יהיו בשטח מצומצם (כ-70%) משטח הקומה ולא בקונטור המבנה. כמו כן בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות התכנית – תנאי למתן היתר בניה לחפירה ודיפון הוא אישור מהנדס שימור לביצוע עבודות אלו, צעד המבטיח שמירה על שלמות ויציבות המבנה.</p>	<p>בניה של 3 קומות מרתף מתחת לבניין הקדמי – יש צורך לצמצם את עומק החפירה התת קרקעית, או להמציא חלופה בה כלל חפירה לא תהיה מתחת למבנה הנ"ל מחשש לשלמותו של המבנה לשימור.</p>
לדחות את הטענה	<p>תכנון הגשר המהווה סה"כ 12 מ"ר לא מקורים נעשה בתאום מלא עם מחלקת השימור תוך בחינת חלופות רבות. מטרת הגשר הינה לאפשר נגישות לקומת הגג וכן בד בבד מנעה תוספת של בליטה על הגג לצורך מעלית. כאמור העיצוב המוצע הוא המינימלי במסה ואינו נראה כלפי רחוב אלנבי. ובהתאם לסעיף 6.4 תאום חומרי הגמר לעיצוב המבנה ולתוספות יעשה באישור מה"ע או מי מטעמו.</p>	<p>סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ב) 6 – הקמת גשר מחבר בין שני המבנים אשר יבנה בקומת הגג של המבנה הקדמי לצורך נגישות לגג – יש למתן את תכנית העיצוב האדריכלי של הגשר, הן בנראות לרחוב והן במסת הבניה.</p>
לדחות את הטענה	<p>סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ו) – שימור נבקש להבין מה לגבי הפרטים הפנימיים המקוריים שאותרו כחלק מהתיעוד. יש להימנע ככל שניתן מהריסת פרטים מקוריים, מבפנים המבנה ומבחוץ.</p>	<p>סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ו) – שימור נבקש להבין מה לגבי הפרטים הפנימיים המקוריים שאותרו כחלק מהתיעוד. יש להימנע ככל שניתן מהריסת פרטים מקוריים, מבפנים המבנה ומבחוץ.</p>
לדחות את הטענה	<p>סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ו) – שימור נבקש להבין מה לגבי הפרטים הפנימיים המקוריים שאותרו כחלק מהתיעוד. יש להימנע ככל שניתן מהריסת פרטים מקוריים, מבפנים המבנה ומבחוץ.</p>	<p>סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ו) – שימור נבקש להבין מה לגבי הפרטים הפנימיים המקוריים שאותרו כחלק מהתיעוד. יש להימנע ככל שניתן מהריסת פרטים מקוריים, מבפנים המבנה ומבחוץ.</p>
לדחות את הטענה	<p>התנאי המבוקש מופיע כבר</p>	<p>סעיף 6.4 תנאים למתן היתר בניה –</p>

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

	<p>בהוראות התכנית סעיף 4.1 סעיף קטן 4.1.2(ג)4 – מעקה הגג, פרטי מעקה מרפסת הגג במבנה הקדמי יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר ובכל מקרה בנסיגה של 1 מ' מחזיתות המבנה, באופן שלא יראה להולכי הרגל.</p>	<p>נבקש להוסיף סעיף מס' 3 – אישור מחלקת השימור לעיצוב המעקה בנסיגה במבנה הקדמי, אשר לא יפגע בנראות מרחוב אלנבי.</p>
<p>לקבל את הטענה ולשנות את מסמכי התכנית</p>	<p>לאור העובדה כי מדובר במבנים היסטוריים בעלי רגישות ובחפירת קומות מרתף נוספות אין התנגדות להוסיף את המבוקש – "ניסיון מוכח בשימור מבנים היסטוריים המיועדים לשימור מסוג זה".</p>	<p>סעיף 6.4 (תנאים למתן היתר בניה), סעיף קטן 8 – "אישור מהנדס שימור לנושא חפירה ודיפון". נבקש להוסיף כי על מהנדס השימור להיות בעל ניסיון מוכח בשימור מבנים היסטוריים המיועדים לשימור מסוג זה.</p>

3. התנגדות עו"ד שלומי סייג

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	תקנות החניה קובעות למלונאות תקן מירבי בעוד שתכנית השימור מקנה סמכות לוועדה לפתור מבנים לשימור מתקן חניה וכן תקנות החוק מאפשרות למוסד התכנון לקבוע תקן נמוך מהקבוע בתקנות. אלנבי הוא רחוב מוטה תחבורה ציבורית וכן מעבר של הקו הרקל, מגמת התכנון הרווחת היא להפחתת השימוש ברכב ושימוש גובר בתחבורה ציבורית.	תקן החניה המוצע בתכנית הוא 0 ובתקנות קבוע תקן גבוה יותר של 25 חניות. ישנה השפעה על הסביבה ועל נדרשת בדיקה פרטנית להסדרי התנועה, שכן יתכן שלא ניתן יהיה לממש את התכנית.
לדחות את הטענה	הסעיף הנדון מבקש לבטל זכויות במידה וייהרסו המבנים לשימור או חלק מהם ולא לתמרץ.	התנגדות להוראות סעיף 4.1.1 (ו) לתכנית המעניקות תמריצי בניה לטובת הריסת הבניין לשימור, ללא הצדקה תכנונית ובניגוד להוראות השימור.
לדחות את הטענה	סעיף 6.4 בהוראות התכנית – תנאים למתן היתר בניה מחייבים בפתרונות פריקה וטעינה, תאום עם נת"ע, חו"ד קונסטרוקטיביות, אמצעים לניעת זיהום מים ואישור תשתיות מים, ביוב וניקוז ותאום עם מחלקת התנועה.	היות ומדובר בפרויקט גדול באזור צפוף יש צורך לדרוש נספחי תנועה, פיתוח קונסטרוקציה ועוד בשלב התב"ע בכדי לוודא שהפרויקט ישים.
לדחות את הטענה	ככל שהתקבל היתר לשימוש חורג, היתר זה לשימוש החורג מוגבל בזמן או בקבלת היתר בניה, המוקדם מבניהם.	בבעלות המתנגדים בדמי מפתח 2 יחידות בקומת הקרקע ויחידה נוספת בקומה שניה המשמשות שלושותן לעסק לייצור ומכירת תכשיטים. המתנגדים קיבלו היתר לשימוש חורג עבור ייצור ומכירת תכשיטים עד ה- 31.5.24 היות ומדובר בפרוייקט שעלול לפגוע בפעילות המתנגדים יש לדרוש תכנית ביצוע כחלק מתכנית הבינוי.
לדחות את הטענה	אנו רואים את חשיבות רבה בתוספת חדרי מלון ברחוב אלנבי ובייחוד בחלק זה שאינו בקו ראשון לים, אלא כחלק מהעיר ולא כולל מספיק מלונות בדרגה בינונית. כמו כן שיפוץ ושימור מרחב מתכנון זה מהווה תרומה ציבורית ניכרת שכן היא מנגישה לציבור את מבנים אלו וכן את החצר הפנימית שביניהם שהיא גם חלל לשימור. הנ"ל תואם את מגמות התכנון והמרקם של רחוב אלנבי כרחוב מסחרי, עתיר תחבורה ציבורית.	הוועדה המקומית הזדרזה לאשר את התכנית להפקדה לשם הסרת התביעה וזאת מבלי להתייחס לנושאים רוחביים כגון מהו אחוז המלונאות אשר יותרו ברחוב, פתרונות חניה ותנועה, פתרונות תברואתיים (כגון ארובות) אשר אמורים להשפיע על כל הסביבה

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י יישום השימור)

1. לקבל את התנגדות עו"ד אבריאלה לסלו לנושא שעות פעילות הבריכה ולמליץ על הפעילות עד השעה 22:00. לתקן בהתאם את מסמכי התכנית.
2. לקבל את התנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל בנושא הוספת הוראה בדבר "ניסיון מוכח בשימור מבנים היסטוריים המיועדים לשימור מסוג זה" למהנדס השימור האחראי לאישור החפירה ודיפון ובמגרש. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. לדחות את יתר ההתנגדויות
4. להמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה משולב מנהל שירותים חברתיים ואקלים בנווה אביבים

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת נווה אביבים, דרומית לרח' ולגשר קק"ל, בקצה רחוב רבינא ואופנהיימר.

כתובת: אופנהיימר 17, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר		505	

שטח התכנית:

1.586 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן

יועץ בנייה ירוקה: גרינר, לילך רוז

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל: חורשת עצים, בייעוד שבי"צ

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מפורטת תא/1452 – "שינוי 1 לתכנית מפורטת מס' 660"
- תכנית מפורטת תא/1455 – "שינוי 2 לתכנית מפורטת מס' 777"
- התכנית מגדירה את המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית העיצוב מתייחסת לחצי המערבי של המגרש ביעוד שב"צ (כ-793 מ"ר) כאשר יתרת המגרש (כ-793 מ"ר) יותר חורשה, לשימוש ציבורי בעתיד
- תכנית העיצוב כוללת הקמת מבנה בן עד 8 קומות, תוך הגדרת שלביות ביצוע:
- שלב א' - הקמת מבנה בן 6 קומות, כולל מאגר מים לחירום וחדר משאבות בקומת הגג.
- שלב ב' - תוספת 1-2 קומות, בתכנית המבנה בשלב א'. בשלב זה ינתן מענה למאגר המים - ישולב בתכנית הקומה החדשה/יועתיק לקומת הגג/יועתיק לתת הקרקע בתחום מגרש זה או כל פתרון אחר באישור מה"ע.
- בסביבת המגרש מבני מגורים, בני 9-10 קומות. מצפון קיים גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים (מעל שדרות קק"ל) ושביל אופניים לאורכו. ממזרח קיים שצ"פ.
- תכנית העיצוב כוללת מבנה בן 8 קומות:
- בקומת הקרקע: מבואות כניסה, בית קפה, סטודיו, משרדי אקים וחדר אשפה.
- 2 קומות עבור מגורי אקים (6 יח"ד ובשטח של כ-625 מ"ר)
- 2 קומות עבור משרדי מנהל שירותים חברתיים - מחלקת שירותים חברתיים עבר הירקון (כ-560 מ"ר) המחלקה נמצאת כיום ברח' אלדד הדני בשכונת שיכון דן.
- קומה עבור טיפת חלב (בשטח כ-475 מ"ר)
- 2 קומות עתידיות לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.
- עקרונות הפיתוח: הפיתוח כולל 2 שבילים ציבוריים המחברים בין רח' קק"ל מצפון לרח' רבינא ואופנהיימר מדרום. השבילים בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה המתוכנן ומאפשרים גישה משני הרחובות למבנה ולא יפחתו מ-2 מטרים ברוחבם. פיתוח הנוף כולל שימור 35 עצים קיימים, 16 עצים לכרייה ו-7 עצים להעתקה (סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות) ו-2 נטיעות חדשות בסמוך לרחוב קק"ל. המבנה ממוקם בסמוך לתחנת אוטובוס, נגיש לתחבורה ציבורית עבור מבקרים/משתמשי המבנה. מתוכננות 12 חניות אופניים (חניה לכל 150 מ"ר משרדים עיקרי + חניה עבור כל יח"ד מגורים). פינוי האשפה, פריקה וטעינה, הורדת והעלאת נוסעים יעשו מרח' רבינא.
- עיצוב החזיתות והמעטפת: החזיתות יחופו HPL בקומת הקרקע וחלקים מסוימים בקומות העליונות, חומר הגמר של הקומות העליונות יהיה טיח בהיר לגווניו.
- עפ"י הנחיות חח", מתוכנן חדר טרפו תת קרקעי, בתחום השצ"פ הגובל בצד מזרח – המשמש בפועל כמגרש חניה (חלקה 2010, גוש 6630)

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 8 קומות.
- גובה: כ-40 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
- תכסית: כ-35% (כ-525 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
- ייתכן ויידרש בניית חדר טכני תת קרקעי ע"פ דרישות היועצים. תכנון יאושר במסגרת היתר.

קווי בניין:

- קו בניין קדמי-צפון כלפי ציבורי דרך: משתנה, בהתאם לבינוי המתוכנן.
- קו בניין צידי-מזרח כלפי מגרש ציבורי שצ"פ: 0 מטר
- קו בניין קדמי-דרום כלפי ציבורי דרך: 0 מטר
- קו בניין דרום כלפי מגרש פרטי מגורים: 3 מטר

קו בניין צידי-מערב כלפי מגרש פרטי מגורים: 2.5 מטר

טבלת נתונים:

תכנית תא/מק/צ	מצב מוצע (שלב א+ב)	מצב מוצע (שלב א')	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
270%	252%	183%	0	0	סה"כ זכויות בניה
4282	כ-4000	כ-2950	0	מ"ר	שטח עיקרי
3172	כ-3150	כ-2,700	0	מ"ר	שטח שרות
1110	כ-850	כ-250	0	מ"ר	מרפסות
		מרפסות מחושבות כשטח שירות (כ-60 מ"ר)	0		
10	8	6	0	קומות	גובה
40	כ-40	כ-30	0	מטר	
951	כ-500 מ"ר	כ-475	0	מ"ר	תכסית

הדמית המבנה

שלב א אפשרי (6 קומות)



שלב ב אפשרי (8 קומות)



תכנית פיתוח השטח

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי – המבנה הינו בן 8 קומות וגג טכני
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים : גובה המבנה המתוכנן כ-40 מ'. גובה קומה כ-4 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, HPL. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ב. מרפסות – מרפסות המבנה תהיינה מקורות ע"י הקומות שמעליהן, מעקות מסגרות.
- ג. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ד. חזית חמישית

מערכות: מתוכננים מאגר מים וחדר משאבות, מע' תרמו-סולרית, מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל. מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג. במידה ויהיו מתקנים טכניים על הגג כגון מעבים, תתוכנן הסתרה בשל נראות מבייני המגורים הסמוכים, הגבוהים ממבנה זה. גג פעיל: לא מתוכנן גג פעיל. גרם מדרגות אחד מתוך השניים המתוכננים מגיע לקומת הגג.

הגג יחופה בגוון בהיר ע"פ הנחיות בניה ירוקה.

ג. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

ד. יחס להנחיות מרחביות:

המבנה מתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות:

הכניסות הראשיות למבנה הינן מרחוב קק"ל מצפון, ומרחוב רבינא מדרום, ודרך מעברים ציבוריים (בכיוון צפון-דרום) המקשרים בין רחוב רבינא לבין רחוב קק"ל, במזרח ובמערב. הכניסה לאקים מתוכננת דרך קומת עמודים מפולשת בחזית המערבית. מפלס הכניסה הקובעת הינו 20.05+. הכניסה למשרדי שירותים חברתיים וטיפת חלב מתוכננת מהחזית המזרחית, דרך שביל ציבורי. מפלס הכניסה הקובעת 20.05+. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

ב. קומת הקרקע: כוללת מבואות כניסה למגורי אקים, משרדי שירותי רווחה וטיפת חלב, סטודיו, בית קפה וחדר אשפה.

ג. שטחים משותפים בנויים

מתוכננות 2 מבואות כניסה נפרדות, האחת לשימוש מגורי אקים והשניה עבור משרדי שירותים חברתיים וטיפת חלב.

1.4 נגישות

הבקשה להיתר תתואם עם תקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

1.5 תנועה

בתחום הפיתוח מתוכננות 12 חניות אופניים.

עבור מגורי אקים מתוכננים בתחום הדרך, ברחוב רבינא, מקום חניה לפריקה וטעינה ומקום חניה נוסף להעלאת והורדת נוסעים.

1.6 מערכות

ד. תאים פוטו-ולטאים: המבנה יעמוד בתקן 5281 ללא התקנה של פוטו-ולטאים על שטח הגג (עקב תכסית קטנה מידי לשימוש זה).

ה. מערכות מיזוג אויר – ימוקמו בגג המבנה ובמסתורי הכביסה, ויוסתרו ע"י מעקה גג בנוי ואלמנט הסתרה אופקי. יבוצע הכנה לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – מתוכנן חדר אשפה כחלק מהמבנה בחזית הדרום מערבית בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו. הפינוי יבוצע מרח' רבינא באזור זה מתוכננת אבן שפה מונמכת.

ז. הנחיות אקוסטיות – המבנה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

- ח. **תאורה** – תאורה היקפית תמוקם ע"ג המבנה ובצידי שבילי הולכי הרגל ותאיר את השבילים ההיקפים של המבנה לרווחת משתמשי המבנה והציבור.
- ט. **כיבוי אש** - ברזי סניקה כחלק מגמל המים יתוכננו בנישות ייעודיות ע"פ הנחיות יועץ בטיחות באישור מחלקת כיבוי אש. רחבת כיבוי אש תמוקם מצפון למבנה, ברח' קק"ל. ייתכנו שינויים ע"פ אישור כיבוי אש.
- י. **פילרים ומתקנים טכניים** - נישות לחשמל, גמל מים ותקשורת מוקמו בצד מערב, תוך השארת מעבר ציבורי ברוחב 2 מטרים נטו

1.7 **בניה בשלבים:**

הבניין מתוכנן כמבנה בן 8 קומות, תתאפשר הקמת המבנה בשלבים בהתאם לשלבי ביצוע: שלב א'- בניית מבנה בן 6 קומות, הכולל מגורי אקים, משרדים שירותים חברתיים וטיפת חלב. בתחום השצ"פ יתוכנן חדר טרפו תת קרקעי. שלב ב'- תוספת של 2 קומות עליונות עפ"י צרכים עירוניים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 **שטחים פתוחים**

- בצד מזרח של המגרש קיימת חורשה, במחצית מגרש יהיה שימור העצים הקיימים, ללא בינוי.
- בצידי המבנה ממזרח ומערב מתוכננים מעברים ציבוריים מרוצפים המאפשרים מעבר בין רח' קק"ל לבין רח' רבינא ברחוב שלא יפחת מ-2 מטרים.
- החורשה שתיוותר כוללת "שולחנות קק"ל" שיוכלו לשמש את באי בית הקפה.

2.2 **פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - מי הנגר ינוהלו בתחום המגרש, חלחול טבעי בתחום המגרש לא ירד מ 15% משטחו.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- התכנית כוללת נטיעת 2 עצים בתחום שיקום המדרכה ברחוב קק"ל

3. מאפייני בניה בת קיימא

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים לפחות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה, לעת הוצאת היתר בנייה.

א. **יעילות אנרגטית**

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. **ניהול מי נגר**

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

ג. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים.

ד. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים
הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ה. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש
לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי
(Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים
הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.
- לעת אישור חוברת תכנית העיצוב ישולבו מסקנות כל הבדיקות הנדרשות ובתאום עם היחידה
לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת

4. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו.

ח"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. במסגרת הבקשה להיתר יש לערוך תכנית התארגנות באתר תוך שמירה וללא פגיעה בעצים
הקיימים בצד המזרחי של המגרש
2. הכנת נספח ניהול מי נגר בתחום המגרש
3. השלמת תאום עם: אגף התנועה, שפ"ע (פיתוח סביב ח.טרפו תת קרקעי בשצ"פ)

התוכן	מס' החלטה
4836/תא 507-0677997 - בית קברות טאסו	26/05/2021
דיון בהפקדה (3)	6 - - ב' - 0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית - מחוז תל-אביב

מטרת הדיון:

בהמשך לפרסום סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק, מתאריך 3.1.2019, התכנית מובאת לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך המלצתה להפקדה בסמכות מחוזית.

מיקום:

חלקה 1 בגוש 7064, בתחום תכנית מע"ר בן צבי, תא/4331 - הנמצאת בהכנה צפון - שצ"פ, אזור תכנון בעתיד ויעוד מגורים במזרח - שצ"פ בדרום - דרך - כביש 20, נתיבי אילון במערב - רחוב תל גיבורים

כתובת: רח' תל גיבורים 11



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1	חלק מהגוש		7064

שטח התכנית : כ-81 דונם**מתכנן :** ארי כהן, אגף תכנון עיר, מחלקת יפו ודרום, עת"א-יפו**יזם :** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**בעלות :** המדינה, העירייה, וואקף/אפוטרופוס לנכסי נפקדים ובעלים פרטיים.**רקע כללי :**

על פי נסח הרישום - חלקה 1 בגוש 7064 (ששטחה כ - 81 דונם), רשומה בבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

מתוך שטח החלקה, כ - 180 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 1987 וכ - 152 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 2005, על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. כמו כן, כ - 6150 מ"ר הופקעו ונרשמו על שם עיריית תל אביב-יפו על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

זכותם של הרוכשים הפרטיים (עזרא חממי, דן אבס ויוסי חסון חברה להשקעות בע"מ) במחצית החלקה (בשטח של כ - 40 דונם), נגזרת מהסכם מכר משנת 1973 והסדר פשרה משנת 1977, אשר קיבל תוקף של פסק הדין שניתן ע"י בית המשפט העליון בתאריך 8.9.2000 בע"א 7398/00.

פסק הדין קבע, כי על כונסי הנכסים שמונו להשלים את רישום מחצית החלקה על שם הרוכשים הפרטיים.

כ - 8 דונם משטח מחצית החלקה של הרוכשים הינו ביעוד תעשייה ומלאכה.

בתאריך 16.11.2017 הגישו הרוכשים הפרטיים עתירה מנהלית (עת"מ 17-11-38412), כנגד עיריית תל אביב-יפו והועדה המקומית וכנגד המדינה, בגין מחדלם, לכאורה, ובגין כך שאפשרו, לכאורה, קבורת נפטרים מהעדה המוסלמית במחצית החלקה השייכת לרוכשים הפרטיים ושאינה מיועדת לבית קברות.

עמדת העירייה והועדה המקומית הייתה שהעתירה הוגשה בשיהוי ניכר, בחוסר תום לב וחרף ניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת. כן נטען, כי קבורה אינה טעונה היתר בניה ולפיכך אין כל דרך למנוע בזמן אמת קבורה וכי הרוכשים הפרטיים לא נהגו עד למועד זה כבעלי מקרקעין סבירים, כאשר הסוגיות הרלבנטיות הוסדרו בהסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

כחלק מניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת ובתקווה שיהיה בכך להביא לפתרון המחלוקת, סוכם בתיאום מול רמ"י, כי רמ"י תפעל להפקעת מחצית החלקה על פי פקודת הקרקעות.

ההפקעה תבצע ביחס למחצית החלקה המזרחית (ששטחה כ - 40 דונם), תוך הקצאתה לעירייה ולשם ניהול בית עלמין באמצעות גורם שיימצא מתאים לכך.

במקביל לקידום ההפקעה סוכם, כי הועדה המקומית תקדם תכנית לשינוי ייעוד החלקה לייעוד של בית עלמין מוסלמי (שטח חום), בסמכות הועדה המחוזית.

מצב השטח בפועל :**תיאור מצב פיסית קיים :**

השטח משמש כבית עלמין, המשרת את הקהילה המוסלמית ביפו.

בתחום בית העלמין כ-23 ד' בהם כבר קיימים קברים בעשרה מוקדים שונים, וכ-58 ד' פנויים מקברים (שטח בור, שטח מגוון, מיסעות ושבילים). לאחרונה נעשתה ע"י וועד הנאמנים של הוואקף הכנה לכ 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה.

בצפון החלקה נמצא בית באר, אשר נבחן בימים אלו ע"י מחלקת השימור בעירייה. בפניה הצפון מערבית של בית הקברות, בצמוד לכניסה לבית הקברות, נמצא מבנה היסטורי נוסף המשמש כיום כמפעל למצבות. גם לגביו נערך סקר שימור בימים אלו.

בצמוד לגדר בית הקברות ישנה דרך היקפית לתנועת רכבים, אליה מתחברות ארבע דרכים פנימיות, החוצות את המגרש בצורה אנכית (צפון-דרום). החלקה מגודרת בכלל היקפה.



מצב תכנוני קיים :
תכניות תקפות:

תת"ל 101א' - מטרו

הופקדה בתאריך 19.1.2021

התכנית קובעת את תוואי קו המטרו 1M ומטילה מגבלות לעניין שימושי הקרקע המותרים ועומק הביסוס עד לעומק של 5 מטרים ממפלס הקרקע.

שטחים בהם קיימים וקברים בהכנה. סה"כ
כ 23 דונם מתוך 81



תממ/5 – קובעת באזור התכנון את השימושים הבאים :

- אזור עירוני בדגש מגורים
- אזור מוטה תח"צ
- ציר ירוק מטרופוליני
- מעבר הולכי רגל במפלס שונה



תתל/33 – מובל לים

במסגרת תכנית להקמתה של מסילת רכבת רביעית בנתיבי איילון נדרש פתרון לניהול מי נגר בנחל איילון. הקמת המסילה הרביעית מצרה את תעלת האיילון וכתוצאה מקטינה את ספיקתו ליחידת זמן. הפתרון המקודם בימים אלו הינו של מובל תת קרקעי המחבר את אזור פשט ההצפה של הנחל באדמות מקווה ישראל לחוף הים. התעלה חוצה מדרום לתכנית. בימים אלה נבחנות חלופות למיקום התעלה.



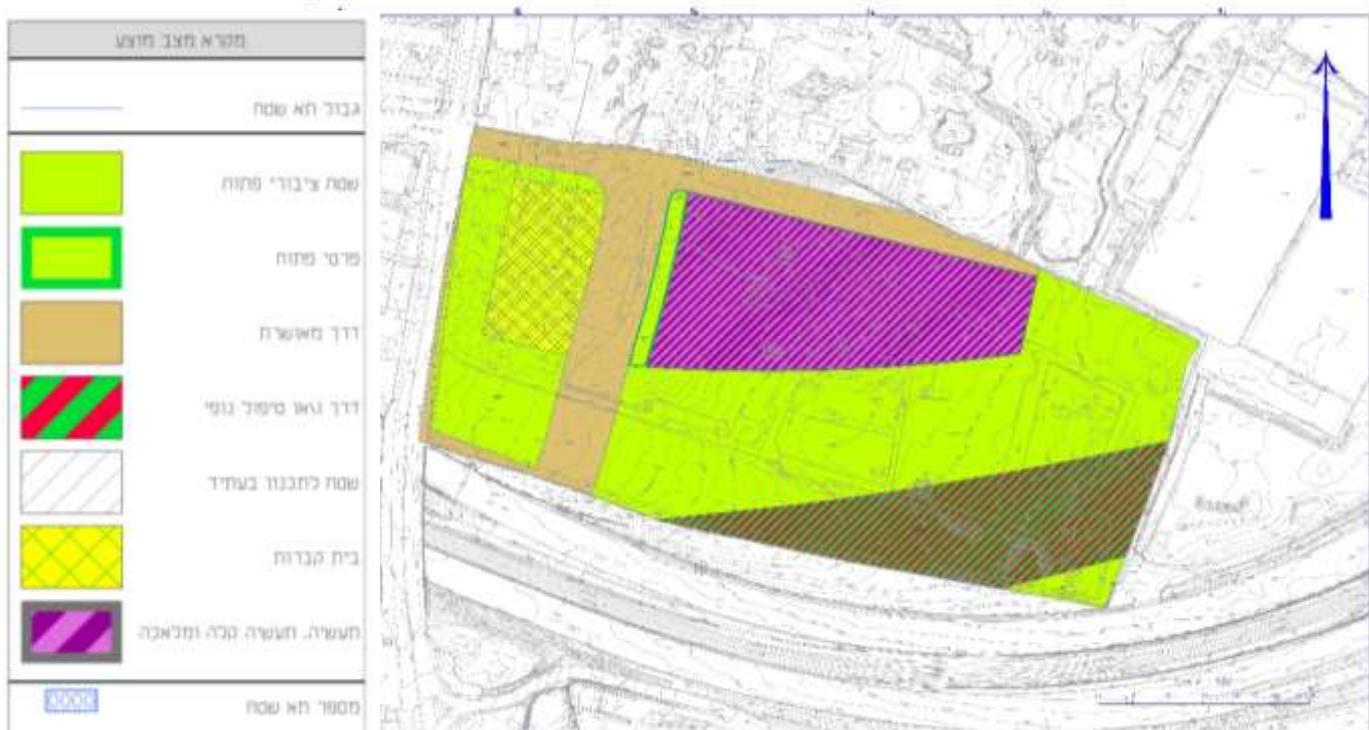
תכנית תא/5000:

אזור תכנון 707, מרבית שטח התכנון מוגדר בתכנית המתאר כאזור תכנון בעתיד. בהתאם לכך קידום התכנית באזור זה הינו בסמכות מחוזית.
 בנוסף מוגדרים בתחום החלקה:
 בדופן המערבית - רחוב עירוני, (רחוב תל גיבורים) וציר ירוק עירוני.
 בדופן הדרומית - ציר ירוק מטרופוליני.



תוכניות מפורטות:

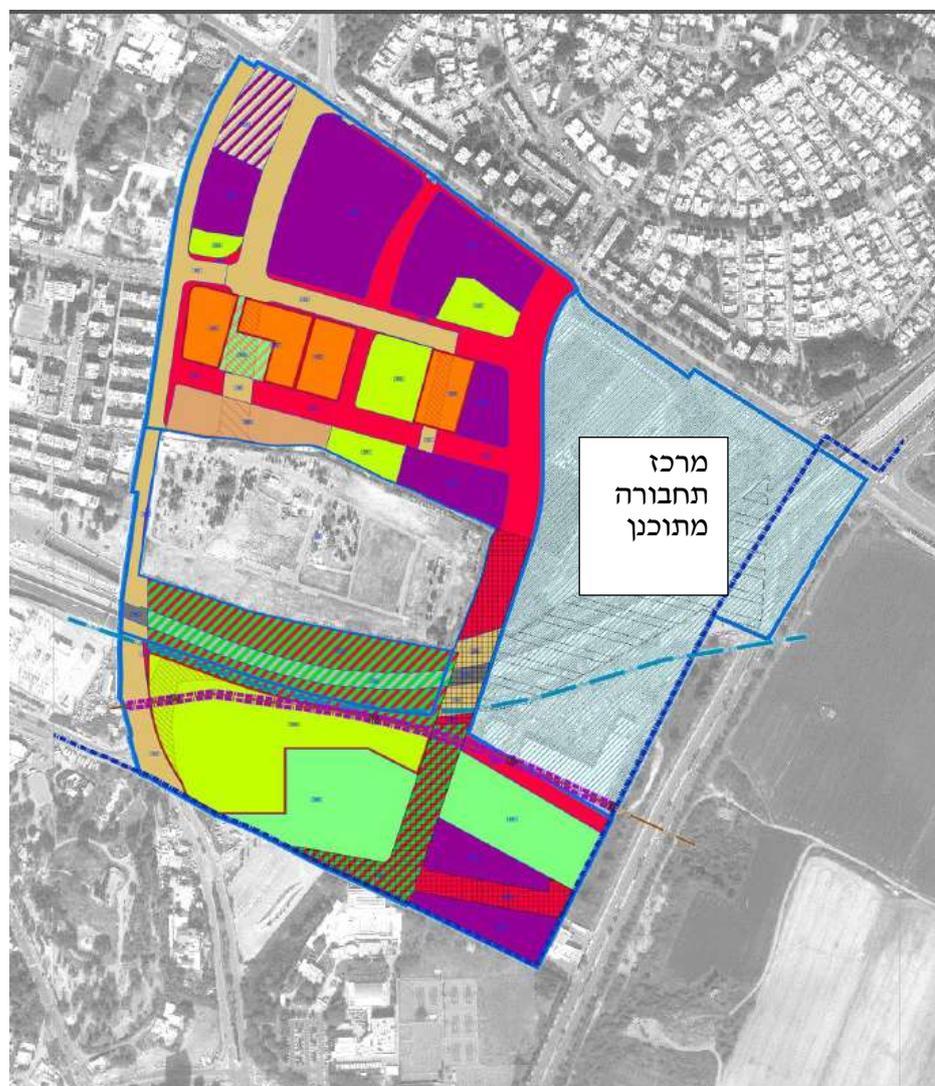
1. תא/432 קיבלה תוקף בשנת 1960, קבעה יעודי קרקע לשצ"פ ולבית קברות (הקיים בפועל).
2. תא/720 קיבלה תוקף בשנת 1969, קבעה יעודי קרקע בתחום החלקה לאזור תעשייה ודרך והותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.
3. תא/1990 קיבלה תוקף בשנת 1979, קבעה יעודי קרקע לאזור תכנון בעתיד ולאזור תעשייה ומלאכה, בהיקף זכויות בניה כולל של 200%. התכנית הותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.



שטח (דונם) מצב המאוסר	ייעוד קרקע
33.901	שטח ציבורי פתוח
1.028	שטח פרטי פתוח
12.660	דרך מאושרת
11.622	דרך ואו טיפול נופי
1.011	שטח לתכנון בעתיד
4.848	בית קברות
15.858	תעשייה קלה ומלאכה
80.930	סה"כ שטח

תוכניות בהכנה:

תא/4331 מע"ר בן צבי: סביב בית הקברות מקודמת תכנית מע"ר בן צבי להקמת מרכז עירוני הכולל שטחי תעסוקה ומגורים בסמיכות למרכז תחבורה מטרופוליני. תכנון בית הקברות מקודם בתיאום עם תכנית המע"ר.



מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרת התכנון:

מטרת התכנית המוצעת היא לקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית, לשינוי ייעוד בחלקה 1 בגוש 7064 לייעוד של בית עלמין לרבות שירותים נלווים, לצורך הסדרת פעילותו של בית העלמין המוסלמי הפועל בתחום החלקה.

התכנית קובעת ייעודי קרקע לבית עלמין ולדרך בהתאם לגבולותיהם בפועל. התכנית קובעת מבנים לשימור, מציעה את שינוי מיקום הכניסה ברכב לבית הקברות ומאפשרת מספר כניסות להולכי רגל, כמו כן התכנית קובעת את מהלך התנועה בתחום בית הקברות להולכי רגל ולרכבים וקובעת היקף זכויות בניה עבור מבני דת ושירותים ושימושים נלווים. נקודת המוצא לתכנון מתייחסת למיקום הקברים והמבנים הקיימים בתחום החלקה. התכנית מציעה חלופות לקבורת שדה ולקבורה רבודה.

בתחום בית הקברות כ-22 ד' בהם כבר קיימים קברים ומבנים, כ-6.4 ד' בהם נעשו הכנות לקבורה בשנת 2020, כ-32 ד' שטרם פותחו וכ-20 ד' המשמשים לכבישים, חניות, מפעל שיש ואזור בית הבאר. סה"כ כ-81 ד'.



ב-22 ד' בהם נערכה קבורה מפוזרת ומרווחת, מוערך כי קיימת אפשרות לתוספת של כ-1,000 קברים נוספים. ב-6.4 בהם נעשו הכנות לקבורה יש 1236 מקמות. ביתרת 32 הדונמים הפנויים מוערך פוטנציאל הקבורה, לפי הפירוט הבא:

תרחיש	קבורת שדה	קבורת מכפלה	קבורה רמה (מבנה בן 4 קומות)
צפיפות מוערכת	כ-250 קברים / ד'	כ-550 קברים / ד'	כ-1,000 קברים / ד'
כמות מזערית	$250 \times 32 = 8,000$		
כמות בינונית		$550 \times 32 = 17,600$	
כמות מרבית			$1,000 \times 32 = 32,000$

* סביר להניח כי יעשה שילוב בין שיטות הקבורה השונות, עם עדיפות לקבורת השדה.

פוטנציאל המינימום של בית העלמין הינו לתוספת של סה"כ כ-9,000 קברים בקבורת שדה. זאת מבלי לקחת בחשבון אפשרות לשימוש חוזר בקברים כמותר בדת המוסלמית. עמידה בדרישות תמ"א 19: קיבולת בית העלמין תואמת את דרישות תמ"א 19 למתן מענה לתקופה של 25 שנה לפחות.

התכנית תכלול נספחים מנחים, אשר יפרטו את מיקום מתחמי הקבורה, שלביות פיתוחם, מיקום מבני דת, תחזוקה, שירותים נלווים, מתקני תברואה, תשתיות מים, ביוב וניקוז, פיתוח נופי, הסדרי תנועה וכיו"ב.

התכנית תקבע הוראות לשימור בית הבאר על מרכיביו לרבות מבנה קיים ברחוב תל גיבורים. התכנית קובעת הוראות לשימור עצים בוגרים בשטחה ושתילתם של עצים נוספים.

שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
80.261	בית קברות
0.446	דרך מאושרת
0.221	דרך מוצעת
80.930	סה"כ שטח



תשריט מצב מוצע



- מצב חיצוני
 פרוגרמה
- ציר הולכי רגל מרכזי
 - מבנה ציבורי מוצע
 - בינוי ופניה
 - אזור התנסות
 - חלקות קבורה מוצעות
 - קבורה קיימת
 - רצועת גיבון ברוחב של 5 מטרים מהגדר

פרוגרמה

טבת השוואה

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
	מאושר ברמה מתארית לפי תכנית תא/1990 : 200% ביעוד תעשייה ומלאכה בשטח של כ- 33.4 ד' = כ-67,000 מ"ר	כ 380 מ"ר במבנים לשימור כ 180 מ"ר בסככות.	מ"ר	תעשייה ומלאכה
הסדרת הקיים (ללא סככות) – כ-380 מ"ר. תוספת מרבית (במבנים חדשים):			מבני ציבור	
<ul style="list-style-type: none"> • 150 מ"ר בכניסה הדרום מערבית (גובה- 1 ק') • 900 מ"ר בכניסה הצפונית (גובה- 3 ק') • 150 מ"ר במרכז - סמוך לבתי הבאר (גובה- 1 ק') סה"כ כ-1,580 מ"ר.				

תחבורה, תנועה, תשתיות:

בית הקברות תחום משני ידיו על ידי 2 רחובות:

- במערב – רח' תל גיבורים
- בדרום – נתיבי איילון
- מצפון וממזרח צפויות דרכים חדשות בהתאם לתכנון המקודם במע"ר בן צבי.

הגישה לרכב תהיה מרחוב תל גיבורים. ויתוכנו צירי תנועה פנימיים ע"ג התשתית הקיימת וחניות לאוטובוסים ולכלי רכב פרטיים בהתאם לתקן הנדרש. בנוסף, תתאפשר כניסת הולכי רגל מצפון החלקה.



בשנת 2020 נעשתה הכנה לכ - 1200 קברים בקבורה מוסדרת



תוספת קברים פוטנציאלית באזורי קבורה מפורזת

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
2. תנאי לדיון בהפקדת התכנית - כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
3. תנאי לדיון בהפקדת התכנית – הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום לבקשת נציג הוואקף.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
B1 - 4918/מק/תא/507-0619171 דיון בהפקדה	26/05/2021 7 - - '21-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

מגרש B1 בחלקה 52 בגוש 7077 הינו חלק ממרחב יצחק שדה – חסן ערפה ממערב: רחוב מנחם בגין מצפון: חלקה 51 בגוש 7077 מדרום ומזרח: חלקה 53 בגוש 7077

כתובת: רחוב מנחם בגין 64 (מגרש B1 בתכנית חסן ערפה)

שטח התכנית: 2,530 מ"ר, שטח המגרש נטו 2,070.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר		52	51, 65

- עורך ראשי:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
יועץ נופי: אורבנוף
הידרולוג: ארז גלבוש
יועץ תנועה: אייל קראוס מהנדסי כבישים ותנועה
שמאי: רפאל קונפורטי
יועץ סביבתי: אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ
מודד: טארק עויסאת
מגישי התכנית: וויי בוקס חסן ערפה בע"מ
יזם התכנית: וויי בוקס חסן ערפה בע"מ
בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב

טבלת בעלויות ומגיש תכנית:

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	7077	52	חברת YBOX חסן ערפה בע"מ ופרטיים- באמצעות מיופי כוח משרד עו"ד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' ואו משרד עו"ד פישר, בכר, חן, וול אוריון ושות'
פרטית	7077	51 (חלק מחלקה)	חברת יובלים
עירונית	7077	65 (חלק מחלקה)	עת"א

מגישי ויזם התכנית

מצב השטח בפועל: במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה.

המגרש מצוי במרחב חסן ערפה, יצחק שדה, בתחומו מתבצעת בימים אלה בניה של 5 מגדלים בשימושים של משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים בשלבי בניה מתקדמים במגרשים הממוקמים לאורך יצחק שדה (A2; C6), במגרש C5 לאורך רחוב המסגר ומגרש C2 ברחוב 1185. לאורך רחוב מנחם בגין, בצמוד לשטח התכנית מתבצעות עבודות הקמת הרק"ל ותחנת קרליבך.

מיקום במרחב:**מצב תכנוני קיים בכל מרחב חסן ערפה:**

תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:
 תא/3319 (2005), תא/1/3319 (2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319 בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה. במרכז המרחב קיים מרחב פתוח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אליו ניתן להיכנס מארבע כניסות ראשיות מהרחובות ההיקפיים.

תא/4227 (2014) - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 (מגרשים C6 ו-C2) וכוללת שינוי בהוראות בניו ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

תא/4555 (2019) - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי. התכנית כוללת ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל. התכנית מומשה חלקית: המגדלים בחלקות 45, 46 ו-50 בשלבי אכלוס עד יוני 2021. מגדל המגורים מעל השטח הציבורי בחלקה 53 טרם מומש.

מצב תכנוני קיים:

בתחום התכנית- מגרש B1, על פי תא/3319 שטח הבניה המותר הכולל הינו 14,391 מ"ר, מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים, מתוך השטח המומר למגורים יוקצו 10% לצרכי ציבור בגובה עד 27 קומות הכוללים 22 קומות מעל 4 קומות המסד וקומה טכנית.

ייעוד קיים: תעסוקה מיוחד ודרך מאושרת.

תשריט מצב מאושר:



מדיניות קיימת:

חיזוק מע"ר יצחק שדה – חסן ערפה תוך התאמה לתכנית המתאר, המייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

המרחב נמצא על פי תכנית המתאר באזור בו מותרת בניה מעל 40 קומות, ברח"ק מירבי 12.8 המאפשר עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים ועד 25% מגורים מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים. מרכז המרחב מסומן בייעוד שטח פתוח עירוני.

תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית.

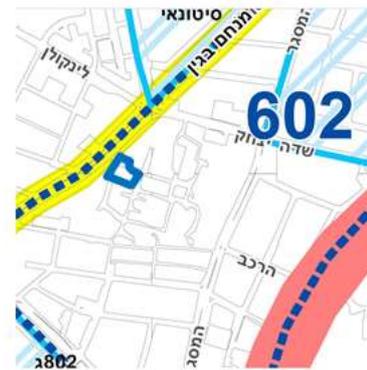
- רחוב מנחם בגין ר-61 מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית, שיתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק מירבי: 12.8 למגרש גדול מ-1.5 דונם. במרכז המרחב שטח פתוח עירוני.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.
- נספח תחבורה: במפגש הקו האדום והירוק של הרק"ל.
- נספח תשתיות: שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחם בגין.



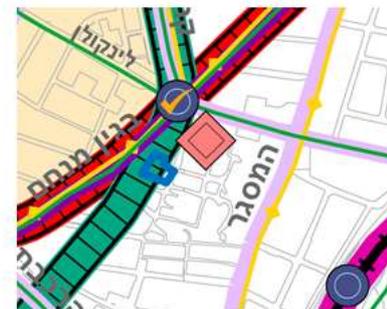
תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000

מצב תכנוני מוצע:

תיאור התכנית המוצעת:

התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה ושומרת על עקרונות התכנית הראשית ותכנית העיצוב התקפה תעא/3319ב'.

התכנית קובעת זכויות בנייה ברח"ק של עד 12.8 בהיקף שטחים כולל של 26,496 מ"ר מעל הקרקע לשימושים מעורבים במגרש 100: משרדים ומגורים בשילוב עם מסחר, ושטחים ציבוריים בנויים. מתוך סך כל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים בהיקף של 5,040 מ"ר ובנוסף 5% בשימוש מגורים עבור דירות בהישג יד בהיקף של 1,260 מ"ר לתקופת שכירות של 20 שנה.

סך כל השטח הכולל בשימוש מגורים המותר בתכנית יהיה עד 6,300 מ"ר מתוך השטחים הסחירים העל קרקעיים.

סך כל שטחי התעסוקה והמסחר 18,900 מ"ר מעל הקרקע.

בנוסף, מתוך יתרת שטחים למגורים, תינתן תוספת של יחידות דיור בהישג יד, כך שסך הכל ייעודו עבור דיור בהישג יד 30 יחידות דירות, בשטח ממוצע של 51 מ"ר עיקרי, סך הכל 1,530 שטח עיקרי.

תשריט מצב מוצע:



איחוד וחלוקה בהסכמה:

התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרש רגולרי במגרש 100, על ידי החלפת שטחים בין מגרש B1 (גוש 7077 חלקה 52) וחלק ממגרש B2 (גוש 7077 חלקה 51). החלקים אשר יוחלפו לטובת השלמת השטח של מגרש B2 המקורי (תאי שטח 200-201 בתשריט מצב המוצע) יישארו ללא שינוי בשטחים מהתכנית המאושרת. למעט השינוי המתואר לעיל במגרש B2, כל שאר הוראות תכנית המאושרת תא/3319 ימשיכו לחול. כל יוזמה תכנונית במגרש B2, תקודם בתכנית נפרדת בתיאום האמור בתוכנית זו ולתכנית תא/5000 ותכלול, בין היתר, התייחסות למרחק מתחנת הרכבת בקו בניין בקומת הקרקע וכן את ביטול המשך זיקת ההנאה למעבר רכב בעקבות ביטול הרמפה מרחוב בגין.

תשריט מצב מוצע על רקע תכנית צל למגרשים B2 - B4 ותחנת קרליבך:



מטרת התכנית:

תוספת זכויות בנייה לשימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תוך שמירה על עקרונות תוכנית עיצוב תקפה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע- מיעוד תעסוקה מיוחד ושטח פרטי פתוח ליעוד עירוני מעורב, שטח פרטי פתוח ולדרך.
2. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים - קביעת עד 25% מהשטחים הכוללים הסחירים המותרים מעל הקרקע בתחום התכנית לשימוש מגורים על פי החלוקה: 20% מגורים ו- 5% עבור דיור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה.
3. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8.
5. בנוסף קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות, ועבור מצללות לשימושים ציבוריים.
6. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
7. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין והוראות לתכנית העיצוב.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
11. קביעת תקן חנייה לתוספת השטח מכח תכנית זו, קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
14. ביטול רמפה מרח' מנחם בגין שנקבעה בתוכנית תא/3319 וביטול זיקות הנאה קיימות למעבר רכב ולרק"ל מתכנית תא/3319.
15. קביעת הוראות בינוי לתכנית הבנייה.

שימושים:

א. מעל הקרקע:

- תעסוקה, לרבות מלונאות (שימוש המלונאות יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישורה), מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי.
- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

- שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).

ב. בקומת הכניסה:

- מסחר, כניסות ומבואות לבניין.
- יותרו שימושים תומכי רכיבת אופניים.
- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.

ג. בקומות המסד:

- יותרו כל השימושים המותרים בקומת הכניסה ומעל הקרקע ובנוסף שטחים לשימושים ציבוריים.
- יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.

ד. מתחת לקרקע:

- יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון.
- חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים למגורים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה וכדומה.
- תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- מוסכים, בתי דפוס, נגריות, מסגריות, בתי קירור, יצור מזון.
- שימושי בידור, בילוי ופנאי
- יותרו שימושים עיקריים נוספים כגון: שימושים לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדומה ככול שישתנה תקן החניה ו/או ויבוטלו חניות על פי החלטת הועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה.

מספר קומות וגובה:

- מספר הקומות מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א ולהוראות גובה קומות, כמפורט להלן:
- קומת הכניסה תכלול קומת ביניים. הגובה הכולל של 2 הקומות לא יעלה על 7 מטרים ברוטו, תוך שמירה על המשכיות הקולונדה והתאמה לגובה קומה ליתר המבנים אשר יתוכננו תוך התחשבות בהפרשי טופוגרפיה בחזית רחוב בגין בהתאם לתכנית העיצוב תעא/3319/ב' של מרחב חסן ערפה.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו. יותרו קומות מעל 3.8 במסגרת תכנית העיצוב.
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטרים ברוטו.
- גובה קומות המסד עד 4 מטרים ברוטו.
- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 10 מטרים ברוטו.

קווי בניין:

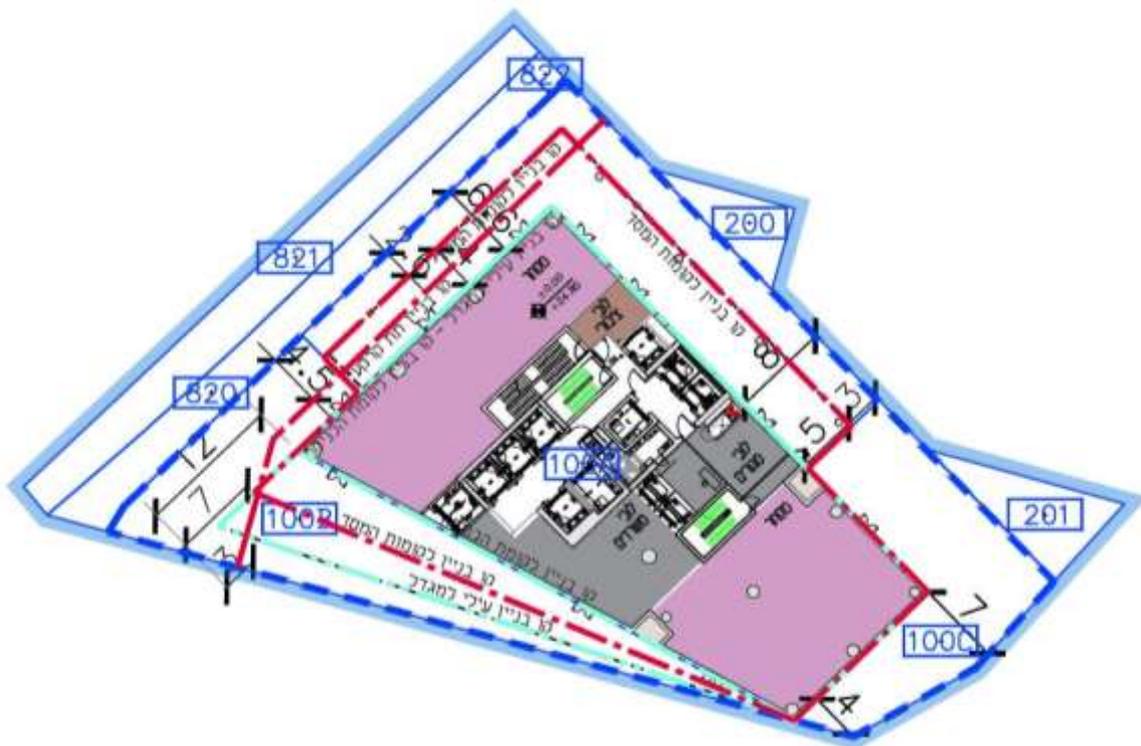
- קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, כמפורט להלן:
- קו בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש למעט לכיוון מנחם בגין שיהיה כמסומן בתשריט ועד 85% תכסית.

סימון בתשריט:

1. קו בניין (בצבע תכלת) - קו הבניין לקומת הקרקע:
 - 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 8 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-12 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
2. קו בניין (בצבע אדום) - קו בניין מירבי לקומות המסד:
 - 2.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 3 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-7 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
3. קו בניין עילי - קו בניין למגדל:
 - 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 8 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-3 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
4. חזית המגדל לכיוון דרום תהיה משופעת באופן חלקי, כמופיע בצורה עקרונית בנספח בינוי וייקבע בעת תכנית העיצוב, על מנת לשמור על מבט פתוח במעבר.

נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין.

קומת קרקע – קווי בניין:



חזית מסחרית

- סימון חזית מסחרית בתשריט התכנית בכל היקף קומת הקרקע.
- שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ושל המבואות ייקבעו סופית במסגרת תוכנית העיצוב ובפרט ששטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-400 מ"ר..
- המסחר יהיה רציף ככל האפשר.
- יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.

- לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל.
- יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.
- השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

קולונדה:

תכנית העיצוב למרחב יצחק שדה – חסן ערפה קבעה בניית קולונדה לאורך הרחובות, בעומק של 4 מטר, כך שלכל אורך חזית הרחוב יישמר מעבר המשכי ומקורה להולכי רגל, גם במרווחים שבין בנייני המסד, ובגובה שלא יקטן מ- 5 מטר.

בהמשך לכך, התכנית קובעת קולונדה ברוחב 4 מטר לקומות המסד במסגרת קווי הבניין ובמרחק 3 מטר מהמגרש הצפוני, גובה הקולונדה יהיה לפחות 6 מטר. הגובה הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב. תחום הקולונדה מסומן בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.

מרפסות:

- תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
 - ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.
 - ג. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש 100, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
 - ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש 100.
 - ה. ניתן למקם שטחים עבור מרפסות או גג מקורה עבור שטחים ציבוריים בנויים בחזית המזרחית. שטח זה ייכלל מעבר לשטחים המותרים במגרש 100.
 - ו. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

מרפסות וחזית ירוקה בקומות המשרדים :

- א. יותרו מרפסות בקומות המשרדים מתוך השטחים העיקריים המותרים.
- ב. לצורך יצירת חזית ירוקה ניתן לאפשר בבניין בליטות שאין בהן המשך לחלל הפנימי של הבניין וחורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות ממטר - הן לא יבואו במניין השטח המותר לבנייה ובלבד שנבנו מחומרים קלים והכל בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתוכנית עיצוב.
- ג. החזית הירוקה בקומות המשרדים יתחזקו על ידי חברת הניהול של הבניין.

תמהיל יחידות דיור:

התכנית מציעה 75 יח"ד על פי התמהיל :

- א. שטח יחידות דיור ממוצע יהיה עד כ- 80 מ"ר עיקרי.
- ב. לפחות 30% מסך הדירות יהיו דירות קטנות עד 51 מ"ר עיקרי.
- ג. במידה ששטח הדירות הקטנות יהיה פחות מ- 51 מ"ר עיקרי ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור והם יוכלו להיות מעבר לחישוב שטח הממוצע כנזכר בסעיף א' לעיל.
- ד. התמהיל הסופי וגודל יחידות דיור יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית.
- ה. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 100. במידה ויתווספו מרחבים מוגנים דירתיים הם יכללו בשטח הדירה המפורט לעיל.
- ו. לא יותר איחוד דירות. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- א. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו שטחים לטובת יחידות דיור בהישג יד, לתקופת שכירות של 20 שנה. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם למדיניות העירונית מיקום הדירות יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב.
- ב. יוקצו 30 יחידות דיור בשטח של 51 מ"ר עיקרי. ניתן להקטין שטח ממוצע של 51 מ"ר עיקרי לדירה ככל שיתווספו יחידות דיור מעבר ל-30 המתוכננות ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם למדיניות העירונית ובכפוף לכך שלא יקטן השטח הכולל המיועד לדיור בהישג יד.
- ג. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העיצוב. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו ברצף עם יתר המגורים בפרויקט. יחידות הדיור בהישג יד לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים.
- ד. שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית.

תכסית בינוי:

- תכסית קומות המגדל: עד 1,200 מ"ר, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה.
- תכסית מירבית לקומות המגורים: 650 מ"ר.
- תכסית מירבית בקומת קרקע 60%, התכסית של כל הבניין לא תעלה על 70% בכפוף לאישור הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. תכסית הבינוי גדלה בקומות הגבוהות בשל העיצוב האלכסוני של מעטפת המבנה ומכיוון שהבינוי כולל קולונדה להמשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה.
- לצורך המשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה, הבינוי כולל קולונדה המגדילה את תכסית המבנה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:**פיתוח המרחב הציבורי:**

- א. שטח פרטי פתוח יפותח ככיכר גן פתוחה
- ב. כל השטחים שאינם מבונים ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, כמסומן בתשריט.
- ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחבי המרחב ומכיוון תחנת קרליבך במפגש הקו האדום והירוק של הרכבת הקלה לאורך רחוב מנחם בגין.
- ד. ישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' לפחות בכל השטח הפרטי פתוח שבהם ניתן לנטוע עצים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע מיקום אזורי הגינון והנטיעות.
- ה. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע לא ימוקמו ספסלים מעל או ליד.
- ו. לא יאושרו פתחי הוצאת ויניקת אוויר מהחניונים, פליטת אגוז גנרטור בשטח פרטי פתוח.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לקניסה עיקרי	מעל הקניסה הקובעת עיקרי				
				18900		100A	תעסוקה	עירוני מעורב
				(2)		100A	מסחר	עירוני מעורב
		45 (4)		6300 (3)		100A	מגורים	עירוני מעורב
		30 (7)		(6)		100A	דיוור מיוחד	עירוני מעורב
			(9)	(8) 1296		100A	מבנים ומסודות ציבור	עירוני מעורב
						100B, 100C		שטח פרטי פתוח
8	(10)	70	13248	26496	2070		כסד הנגל	עירוני מעורב
			(11)	(11)	104	201 - 200		יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

הערה ברמת הטבלה:

- א. הזכויות ביעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 100, ששטחו סך הכל 2,070 מ"ר (100A), ביעוד עירוני מעורב ו- 100B 100C ביעוד שטח פרטי פתוח).
- ב. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע.
- ג. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מעל הכניסה הקובעת ומתחת הכניסה הקובעת מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק, כל עוד שטח השרות יהיה מינימום 25% מהשטחים העיקריים.
- ד. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה לעשות זאת בתנאי שסך הכל שטחי הבנייה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושרות) המותר באותו תא שטח, מעל הקרקע. כל עוד אין שינוי באחוז המגורים כפי שנקבע בתכנית.
- ה. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- ו. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ונספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (2) שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה.
- (3) סך כל השטחים למגורים כולל דיוור בהישג יד.
- (4) מספר מירבי של יחידות דיוור. על אף האמור לעיל, תותר תוספת יחידות דיוור מעבר למספר המירבי בכפוף לגודל יחידות הדיוור שיקבע במסגרת תוכנית עיצוב.
- (6) לפחות 1530 מ"ר עיקרי עבור דיוור בהישג יד, מתוך סה"כ השטחים המותרים למגורים. בנוסף לשטח העיקרי עבור דיוור בהישג יד יתווספו שטחי שירות על פי חוק התכנון והבניה. שטחי השרות והשטחים העיקריים יהיו מתוך סך השטחים המותרים למגורים.
- (7) מספר מירבי של יחידות דיוור עבור דיוור בהישג יד. על אף האמור לעיל, תותר תוספת יחידות דיוור מעבר למספר המירבי בכפוף לגודל יחידות הדיוור שיקבע במסגרת תוכנית עיצוב.
- (8) ניתן להוסיף עד 100 מ"ר מעבר לשטחים המירביים עבור מצללות ואו סככות צל.
- (9) שטחי השרות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע לא יפחתו מ- 150 מ"ר וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקן/ שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות שניים עליונים) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים. במידה והועדה המקומית תחליט על הורדת היקפי החניה לאור הפעלת הרק"ל, הקו האדום, ניתן יהיה להסב את שטחי החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה.
- (10) עד 180 מטר מעל פני הים
- (11) ללא שינוי מתוכנית מאושרת תא/3319.

הקצאות לצרכי ציבור:

שטחים ציבוריים בנויים - בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה מהיחידה לתכנון אסטרטגי בתאריך 11/05/2021, התכנית כוללת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1296 מ"ר. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים עם מעלית וגרמי מדרגות עצמאיים. במסגרת תוכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם וגובה הקומות. ככל שיתוכננו שימושים רגישים, הם לא יופנו לכיוון דרך מנחם בגין. שטחי השרות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע לא יפחתו מ- 150 מ"ר וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. יוקצו חניות לשטחים הציבוריים הבנויים על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור בנויים אשר כוללים בהוראות התכנית.

תועלת ציבורית:

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא 5000, בגין העלייה ברח"ק, עד לשטח הבניה המרבי, תוספת זכויות הבניה מותנה בקביעת תועלת ציבורית. מתוך השטח הסחיר למגורים, תינתן תוספת של 270 מ"ר עבור יחידות דיור בהישג יד, המהווה שווה ערך לתועלת ציבורית. סך כל ייעודו עבור דיור בהישג יד 30 יחידות דירות. שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית. תועלת ציבורית נוספת תהיה תוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטרטגי.

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 100 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאמה לכלל המרחב. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדל כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קולונדה, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, מיקום יחידות הדיור בהישג יד, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב מנחם בגין, הצללות, השפעות סביבתיות וכו'. במסגרת תוכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, ככל שיתוכננו שימושים רגישים הם לא יופנו לכיוון דרך מנחם בגין. תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב מפנית בגין ורחוב 1185.

זיקת הנאה:

א. השטחים שאינם מבונים בקומת הקרקע מסומנים בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור במשך כל שעות היום ובכל ימות השנה, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
ב. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
ג. בשטח עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
ד. התחום המדויק והפירוט של שטחי זיקת הנאה יקבע בתוכנית עיצוב.
ה. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים בשטחים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה. הכנסת אוויר בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה, תעשה כחלק מהפיתוח באזורים מגוונים, לא כלפי בגין ולא כלפי המעבר הראשית לשטח פרטי פתוח הפנימי.
ו. ניתן למקם עמודים קונסטרוקטיביים בתחום קו בניין עילי לקומות המסד כפי שיאושרו במסגרת תוכנית עיצוב, למעט לכיוון דרום מערב בתחום השטח פרטי פתוח.
ז. ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך כמו כן ספסלים וריהוט רחוב בתחום זיקת הנאה. מיקומם ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב וישמר מעבר מינימלי שייקבע בתוכנית העיצוב.
ח. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת הנאה במיקום שיקבע בתוכנית העיצוב.
ט. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין, לעת אכלוס הבניין.

י. לא תתאפשר פליטת אגוז הגנרטור בשטח פרטי פתוח ובשטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
יא. בתחום זיקת ההנאה יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע, שיתואם במסגרת תכנית העיצוב.

מלונאות:

א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית ויונתנה בקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית תוך התייחסות לאיזון שימוש משרדים אל מול מלונאות במרכז עסקים ראשי.
ב. השימוש המלונאי יונתנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
ד. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה מקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר, בכפוף לסעיף א לעיל.
ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

מסתורי כביסה:

פתרון למסתורי כביסה במגדל יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.

תנועה וחניה:

מרחב התכנון חסן ערפה – יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת בחזית הפרויקט ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב.

תקני החניה יהיו על פי המפורט להלן:

מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 9901 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות ולפי החלוקה הבאה. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך:

א. לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים

ב. תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור; לדירות הקטנות מ- 50 מ"ר ייקבע תקן חניה 0.

ג. תקן חניה לשטחים הציבוריים הבנויים יהיה על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב.

ד. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

ה. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

ו. הוועדה המקומית תהייה רשאית לצמצם תקני חניה במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות שניים העליונים) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים. במידה והוועדה המקומית תחליט על הורדת היקפי החניה לאור הפעלת הרק"ל, הקו האדום ניתן יהיה להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה, חוות שרתים, שירותי פנאי ובידור.

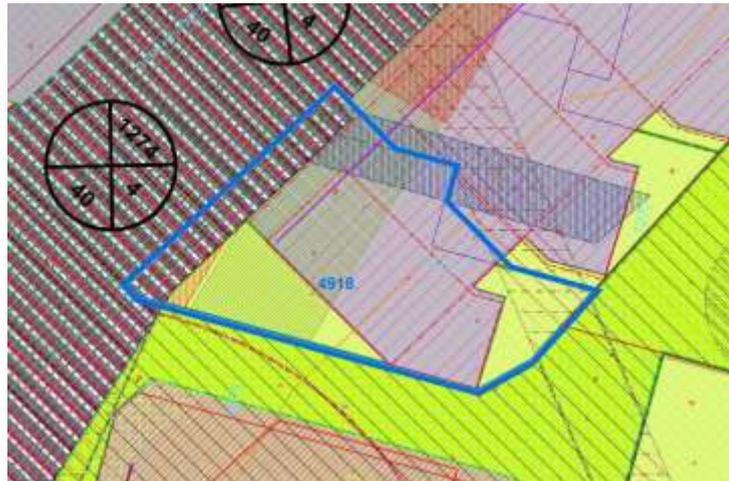
ז. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים הכניסה למתקנים אלה תהיה ללא תוספת רמפות מהרחובות.

ח. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תכנית העיצוב.

ט. לבקשת היוזם, התכנית מבטלת את רמפת הכניסה למגרש מרחוב מנחם בגין לצורך שיפור תכנון המבנה והכניסה תעשה מהרמפות הקיימות והמתוכננות במרחב המובילות אל דרך השירות התת קרקעית ההיקפית המשרתת את כל מרחב חסן ערפה. עד להשלמת הגישה למגרש מתוך הדרך התת קרקעית ההיקפית לא תתאפשר כניסה למרתף החניה, אלא באישור מהנדס העיר לפתרון נגישות זמני.

במסגרת תכנית עתידית, ככל שתקודם, בחלקה 51 הסמוכה תבוטל זיקת ההנאה לרכב בתחום הרמפה שבוטלה בתכנית זו.

זיקת הנאה למעבר רכב כפי שמופיע בתשריט מצב קיים:



ביטול זיקת הנאה לטובת הרק"ל

במצב מאושר בתכנית נקבעו התראות לזיקת הנאה לרק"ל וכן רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד. ההתראות נקבעו מתוקף התכנית הראשית למרחב חסן ערפה תא/3319 (28/11/2005) אשר קבעה בסעיף 11.21 עבור הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד כי "הוראה זו תבטל אם וכאשר תאושר לרק"ל תמ"מ בתוואי אחר, אשר ייתר את הצורך לשמירת תוואי לקו רק"ל תת קרקעי בשטח מגרשי התכנית הגובלים ברחוב מנחם בגין".

תמ"א 4/א/23 עבור הקו הירוק שמרה רצועת תכנון עבור הקו הירוק. תת"ל 71 ב' קבעה את תוואי הרק"ל באופן מדויק והיא כוללת נספח שינויים לתמ"א 4/א/23 במסגרתו בוטלה הרצועה לתכנון. מיקום זיקות ההנאה הוא מעבר לתחום הקו הכחול של תת"ל 71 ב' לתחנת קרליבך, כפי שבוצע בפועל במסגרת ביצוע הקו האדום. התכנית תואמה עם נת"ע ואין דרישה לסימון זיקות הנאה לרק"ל.

מרתפים

תכנית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמ"א 1 ולמדיניות העירונית.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

- א. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדל.
 - ב. במסגרת תכנית העיצוב ותנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.
 - ג. בהוראות התכנית ניתנת התייחסות למעטפת המבנה, עצים, מחזור פסולת בניין, גג כחול, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בניה ירוקה ויעילות אנרגטית.
- חלחול ונטיעת עצים** - תשמר תכנית פנויה לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. מתוכם 3% מקורה בקולונדה בגובה 6 מטרים. השטח המקורה נדרש לצורך המשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה, הכוללת קולונדה.

תחזוקה:

- א. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים

שבתחום התכנית, יתופעלו על ידי חברת ניהול של הבניין אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של המבנה העילי והתת קרקעי לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיוצא בזה. העניין הנושא יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים המשותפים ו/או לחניון.

ב. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה מתן התחייבות ממבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור. וכן מתן אפשרות לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

ג. במפלס הפיתוח (ביעוד שטח פרטי פתוח) וכן דרך הגישה התת קרקעי ההיקפית יתוחזקו על ידי החברה המנהלת של מרחב חסן ערפה בהתאם להוראות התוכנית הראשית למרחב חסן ערפה תא/3319.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע		מצב קיים תא/ 3319		נתונים	
עירוני מעורב		תעסוקה מיוחד			
26,496 מ"ר שטח כולל		14,391 מ"ר שטח כולל			סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
75 יח"ד		32 יח"ד			מספר יח"ד
1296 מ"ר		287 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור
80 מ"ר		80 מ"ר		מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
מעל 40 קומות		27 קומות			מספר קומות
9901 מ"ר		9901 מ"ר			חניה

זמן ביצוע: זמן ביצוע משוער 5 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0619271			
שם התכנית תא/מק/4918 - מנזח בגין 64	מגיש התכנית וויי בוקס חסן ערפה בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור	
זיהוי הרשות והיועץ סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך לא חוסמח)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת מסחרת התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0619271	תא/מק/4918 - מנזח בגין 64	וויי בוקס חסן ערפה בע"מ	אדריכל משה צור
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: 5006, כמפורט לחלן:</p>			
סוג הרשות	סוג התכנית	סוג העסקה	סוג העסקה
עירונית	תכנית כוללת מסחרת	אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך לחסנת המונים	תוראות מיוחדות - סבסל סעיף 5.4 קיימות תוראות לטח התוכנית בסבסל תוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
עירונית	תכנית כוללת מסחרת	אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך לחסנת המונים ר-61 רחוב מנזח בגין	קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
		יחול תוראות אזורי תעסוקה כמפורט בתוראות התכנית בסעיף 5.3.3	
		יחול תוראות אזורי תעסוקה כמפורט בתוראות התכנית בסעיף 5.3.3	
		יחול תוראות עיצוב רחובות כמפורט בתוראות התכנית	

<p>+</p> <p>יעוד מבאית: יעודי מעורב השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה</p>	<p>יעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) ושעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים</p>	<p>קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחיות מסחריות.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומסורדים</p> <p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית</p> <p>סעיף 3.3.1 (א)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>שימושים נוספים: קביעת עד 25% מהשטחים הסחוריים חעל קרקעים לשימוש למגורים בתחום זה שטח 100 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע</p> <p>שימושים כללים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים קביעת שימושים לשימושים המיבוריים הבנויים על פי מקבץ השימושים למבנה ציבורי שימושים נלווים לצדו: 5% מסחר נלווה</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(1) ושעיפים 3.1.1 (ד-ה) 3.1.1 ח 3.1.1</p>	<p>שימושים נוספים בושטאם לאזור הייעוד שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>תוספת שטחי בניה מעל חקרקע כן שטחיים השיטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 26,496 מ"ר -רחיים 12.8</p> <p>קביעת זכויות רחיים המרבי: דזור בהישג יד תועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ג)</p> <p>הכסית בינוי תבקע בהתאם לשעיף 4.2.2 (5) למק</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיץ: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחיים בסיו- 4.2 רחיים מרבי - 12.8</p> <p>קביעת תוספת שטחי המרבי בהתאם לשיטחים 3.1.3 (א) - (ג) ושעיף 3.1.3 (ד) (3) ושעיף 3.3.2 (ג) הכסית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>עבור מרפסות למגורים ולמלונאות</p> <p>לפי סעיף 3.1.4 (ו) תוספת רחיים 1 לתוספת מצללות לשימושים ציבוריים.</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ו) תוספת רחיים 1 לתוספת מצללות לשימושים ציבוריים.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי מאגרמי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על חרחיים המרבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת חקרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל חקרקע</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד) שימושים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+</p> <p>מגדלים עד לגובה 180 מ' מעל פני הים</p> <p>מגורף לתכנית נסחרי בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי</p> <p>+</p> <p>גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 4.2.2(א)(5)</p>	<p>בהתאם לנסח המינצוב העירוני ובמסוף 4.2.5-4.2.6 לשיטחים 4.2.2, 4.2.2(2) (א)(5)</p> <p>4.2.2 (ג)</p>	<p>מספר קומות מירבי: 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנסח המינצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>תנאי לחיתור החזיות מרחביות</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2</p>

תכנית עיצוב מרחב הנוף לחיתוך	בנייה בין קווי בניין לקוי מדרג (4.2.3) חתיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)		הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המדרג, נטיעות ועצים.
+	+	אזור העסקות מטרופוליטני סמוך לחיפה המזרחית	הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.2.1 הושרה החליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או מטרות שטחי בנייה מיוחדים שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה וצבא מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	קביעת הוראות למרחב הציבורי 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אורזים המוגדרים תחת התגדרות 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, נכספח העיצוב העירוני וצבא נכספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	
+	לפי סעיף 3.6.14 (א) בתכנית המתאר דרך עורקית רב עירונית	נכספח החברה	הוראות למרכיבי החברה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים, תקן חומיה (3.8.7)
+	לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ה) סעיף 3.8.7 - תקן חומיה 3.8.2, ושכל אופניים	בכל שטח התוכנית	איכות סביבת - סעיף 4.6 חגורת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוק (4.4.3) תחזיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לפיטות מהוראות סעיף 4.4
+	חוות דעת החברתית מתאריך 13/05/2021 - מדרש קביעת חסדר הנשע תקן חומיה ללא תוספת חומיה בין התוכניות בתכנית זו מעבר לתכנית הקמת.	הכנת נכספח ביוב (א) 4.6.2 (ב) 4.6.4 (ג) 4.6.5	תשתיות - סעיף 4.6 סדר התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: החזיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5)
+	קביעת תקן לרכב זו נגללו ואופניים. תואם חומיה סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כונתא לחיתוך	התכנית מתחברת לתשתיות קיימות חוראות בתכנית לכבי תנאים לחיתוך ביוב קיים נכספח מים וביוב ונכספח ניקוו קיים נכספח לחול מי נגר נכספח ותשתיות	

שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית במסגרת ועדה מקומית והחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לבלוח בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט ססקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו), (ז), (ח), (ט) ו- (17) שבז.
	62 (א) למעט: (א) - קביעת או שינוי גובה קומות, (ב) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (ד) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.

סעיף	מחוזות הסעיף	
סעיף קטן (א)(ג)	איחוד וחלוקה של מגרשים לטג שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	קביעת חוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהתאמה לכל המכלול בכל תחום התכנית
סעיף קטן (א)(ד)	קביעה או שינוי בסך בניין חקבוע בתכנית	שינוי בסך בניין
סעיף קטן (א)(ה)	זיקות חמאת החפקעה	קביעת זיקות חמאת
סעיף קטן (א)(ו)	קביעת חוראות בינוי	שינוי תכנית ושינוי גובה קומת בנייה, ומימוש בגובה קומות

תצהירי התכנית			
בדקו את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) במסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם השם משטח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אתר קמלי, אדרי	014949377		19.5.2021
שם השם משטח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און,	2438926-9		18.5.2021

ת.ו. 2017

העתיקים
נבי אילה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :
1. מבוקש פטור ממדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין: תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
 2. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :
גובה קומת קרקע
בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.
מבוקש גובה הכולל של 2 הקומות לא יעלה על 7 מטרים ברוטו בהתאם לסעיף 62א (א) (5). גובה קומת הקרקע נקבע לצורך שמירה על המשכיות הקולונדה והתאמה לגובה קומה ליתר המבנים אשר יתוכננו תוך התחשבות בהפרשי טופוגרפיה בחזית רחוב בגין.
תכנית
בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. בקומת הקרקע נשמרת תכנית בינוי של עד 60% אשר גדלה בקומות הגבוהות בשל העיצוב האלכסוני של מעטפת המבנה ומכיוון שהבינוי כולל קולונדה להמשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה.
חלחול
בסעיף 4.6.4 (א) מתכנית המתאר – בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.
התכנית מציעה 12% קרקע פנויה מבנייה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים. 3% נוספים משטח המגרש פנוי מבנייה תת קרקעית ומקורה בתחום הקולונדה בגובה 6 מ' ונשמרת תכנית בינוי למרתפים עד 85% משטח המגרש. השטח המקורה נדרש לצורך המשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה, הכוללת קולונדה.
תמ"א 1 מחייבת נספח חלחול נגר עילי במקרה של תכנית המחייבת הותרת שטחים חדירים למים בהיקף קטן מ-15% חלחול.
 3. תנאי לבקשה להיתר בניה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
 4. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם הקמה ליחידות דיור בהישג יד והסכם תועלות ציבוריות.
 5. תנאי להפקדה בפועל טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים בשתי החלקות 51-52 מגרשים B1, B2.
 6. תנאי להפקדה בפועל קביעת תועלת ציבורית נוספת, ככל שתידרש, לתוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטרטגי.
 7. אישור האגרונום העירוני לסקר העצים.
 8. טבלת השטחים בהוראות התכנית תכלול שטח עיקרי בתת הקרקע עבור שימושי מסחר.
 9. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות לרישום שטחים בהתאם לסעיף 13 של תכנית תא/3319 לכך ששטחי החניונים בכל המגרשים יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ובכל מגרש תירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.
 10. חתימה על הסכם ההקמה לשטחים הציבוריים הבנויים הינו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
 11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 13. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

תאריך : 13 מאי 2021

לכבוד
טל מלץ - צוות מרכז
עורך הפרוגרמה : רועי עברי, היחידה לתכנון אסטרטגי

עדכון על ידי יעל נויפלד

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור - חסן עראפה/יצחק שדה – מגרש B1



1. תיאור הפרויקט

כללי: התכנית הנ"ל מתייחסת מגרש B1 במתחם יצחק שדה. שטח התכנית: 2.070 דונם

מצב תכנוני נכנס:

יעוד אזור תעסוקה מיוחד לפי תא/3319

- מגורים – 32 יח"ד, 2,878 מ"ר (ברוטו)
- משרדים / מסחר¹ – 11,226 מ"ר
- שטח ציבור בנוי – 287 מ"ר
- **סה"כ – 14,391 מ"ר**
- רח"ק 6.95

תכנית יצחק שדה קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-יניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המקרה לא יהיו פחות מ-20 דירות

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות. **מצב תכנוני**

מוצע:

מעבר מרח"ק 6 במצב הקיים	12.8	רח"ק
150 מ"ר הפקעה עבור תחנת רק"ל (?)	2.07 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
לפי רח"ק 12.8	26,496 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
תוספת ל-14,391 מ"ר תעסוקה ומסחר בתוכנית קודמת תא/3319	כ-12,105 מ"ר	תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים
כ-75% מכלל השטחים בפרויקט	כ-20,196 מ"ר	סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה

¹ סה"כ השטח הבנוי במגרש בהפחתה של השטחים המיועדים למגורים ולמבני ציבור.

ומסחר		
שטח בנייה מוצע למגורים	כ-25% מסך שטחי הבנייה בפרויקט מתוכם 5% עבור דב"י	6,300 מ"ר
יח"ד דב"י	שטח שיוקצה עבור דב"י מתוך סך שטחי המגורים 1,530 מ"ר כ-51 מ"ר ליחידת דיור	30
סה"כ יח"ד בפרויקט	תוספת של 43 יחידות דיור לתוכנית קודמת	75

* התוכנית מציעה 1,296 מ"ר ברוטו שטח ציבורי בפרויקט. מדובר בתוספת של 1,009 מ"ר לשטחי הציבור שנקבעו בתוכנית 3319.

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 43 יח"ד.

כיוון שהיקף תוספת יח"ד הוא קטן יחסית, כלל ההקצאה הציבורית תבחן לפי לפרקטיקה של שימושים סחירים שאינם למגורים.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבנייה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (עבור כלל תוספת השטחים בפרויקט):

הסבר	סה"כ	
	6.95	רח"ק לפי תכניות תקפות
	12.8	רח"ק מוצע
	2.07 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות
$(12.8 - 6.95) / 12.8 * 40\%$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.	18.2%	שיעור ההקצאה הנדרש
היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. (2.07 * 18.2%)	0.376 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור כלל השימושים בפרויקט (בדונם)
הערה: ישנה הפקעה מינימאלית של כ-5 מ"ר	1,000 מ"ר	תוספת שטח ציבורי בנוי נדרש בפרויקט

3. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 1,000 מ"ר.

לפיכך, הצעת היזמים להקצאה של 1,296 מ"ר (תוספת של 1,009 מ"ר) עונה על הצורך הציבורי.

שטחים פתוחים:

השטחים הפתוחים ינתנו במסגרת השפ"פ במרכז הפרויקט. נדרש קישור לאיכותי לשפ"פ בהתאם להנחיות צוות התכנון.

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

בגין התועלות יוקצו בנוסף 270 מ"ר עיקרי ליחידות דיור בהישג יד (משטח המגורים הסחיר). סך כל יחידות הדיור בהישג יד יהיו 30 יח"ד.

שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית. יחידות הדב"י תושכרנה במחיר מופחת למשך 20 שנה.

תועלת ציבורית נוספת, ככל שתידרש, תהיה תוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטרטגי.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

חו"ד סביבתית

פרויקט מגרש B1 במתחם יצחק שדה (תכנית מספר 507-0619171) מתוכנן כמגדל רב קומות המיועד לשימוש מעורב הכולל משרדים ומגורים בשילוב עם מסחר ושטחים בנויים למבני ציבור. המבנה הינו חלק ממרחב יצחק שדה הנמצא בין הרחובות דרך בגין ממערב, יצחק שדה מצפון, המסגר ממזרח ורחוב 1185 מדרום. המרחב הינו אזור תעסוקה הכולל שימושי תעשייה, מלאכה ואחסנה הקשורים לתעשיית הרכב ועתיד לעבור התחדשות עירונית ע"פ תכנית תא/3319. לפי התוכנית יוקמו 14 מגדלים לאורך דפנות המתחם אשר יקיפו שטח פתוח ירוק במרכזו. ייעוד המרחב שונה ל"איזור תעסוקה מיוחד" כאשר האזור הירוק במרכזו הוגדר כ"שטח פרטי פתוח".

נערכה חוות דעת סביבתית בינואר 2021 הכוללת התייחסות לסעיפים המפורטים בהמשך. המסמך אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בתאריך ה 9/12/2020.

המסקנות שעלו במסגרת הניתוח:

- א. הסמכה ע"פ שיטת דירוג לבנייה ירוקה (LEED או התעדה לפי ת"י ירוק 5281) מבטיחים צמצום ניכר בהשפעת המבנה על הסביבה וצמצום הפוטנציאל למפגעים סביבתיים, תוך מתן דגש לחיסכון ניכר באנרגיה ומים, וכן, מתן מענה לתנאי נוחות ובריאות משופרים של משתמשי הפרויקט.
- ב. כחלק מדרישות העירייה, נעשה ניתוח הצללות ורוחות להבנת ההשפעות הסביבתיות של הפרויקט המתוכנן על הסביבה והוכן נספח מיקרו-אקלים (נספח א'). כמו כן הוכנו סקר אנרגיה (נספח ד') וסקר סנוור (נספח ה') על פי דרישות העירייה. סקרים אלו אושרו ע"י רכז בנייה ירוקה במשרד אדריכל העיר.
- ג. הפרויקט ממוקם בשטח המסווג ע"י העירייה כאזור "חובת בדיקת גזי קרקע". סקר היסטורי וכן תוכנית לסקר גז קרקע וסקר קרקע הוגש ואושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה בתאריך ה 8/12/2020 (ראה נספח ב').
- ד. נעשה סקר אסבסט על המבנים הקיימים בשטח הפרויקט וניתנו הנחיות להסרת האסבסט (נספח ג'). סקר האסבסט אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בתאריך 8/12/2020.
- ה. במסגרת עבודות בניית הפרויקט יבוצעו הנחיות שישולבו במרכז לקבלן שכוללות פעולות לצמצום מפגעים סביבתיים על מנת למזער את השפעות אתר הבנייה על הסביבה והציבור.
- ו. מערך הטיפול בפסולת בפרויקט יאפשר הקטנת נפחי הפסולת המפונה וכן, מיחזור פסולת מרבי (בהתאם לחלוקה לזרמים שונים), ויכלול פתרונות למניעת תשטיפים וריחות.
- ז. התוכנית נמצאת באזור הרגיש להחדרת נגר עילי למי תהום, לכן תכנון המבנה יכלול פתרונות לניהול מי נגר בהתאם להנחיות התב"ע ודרישות תקני הבנייה הירוקה. כמו כן יבוצע איסוף של מי העיבוי ממבני המשרדים העיליים לצרכי השקיה וחיסכון במים שפירים.
- ח. הפרויקט יתוכנן לעמוד בכלל הדרישות הסביבתיות לטיפול במים ושפכים בהתאם לאסטרטגיה הפרדת זרמים בין השימושים השונים של הפרויקט.
- ט. מערכות אוורור החניונים (עבור חניונים סגורים) יעמדו בתקנים הסביבתיים הנדרשים (8 החלפות אוויר בשעה, בקרי ניטור פחמן חד חמצני (CO)) כמו כן, חדרי הגנרטורים ומאגרי הדלק לחירום יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
- י. הפרויקט יעמוד בתקנים האקוסטיים הרלוונטיים ובתקנות למניעת מפגעים- רעש בלתי סביר, התש"ן 1990, ורעש מצידוד בנייה, התשל"ט, 1979 ע"פ המפורט במסמך, בשלב הבנייה ובתפעול השוטף של המבנה. יבוצע מיגון אקוסטי לפי דרישות העירייה לדירות המגורים ולשטחי הציבור במידה ויכילו מבני חינוך.

ח"ד תחבורתית

חוות דעת תחבורתית על פי סעיף 3.8.1(ה) לתכנית המתאר מיום 13/05/2021 ע"י קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים המצורפת להלן.
חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 13/05/2021 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה.

מרחב מנחם בגין 64 (תא/מק/4918)
במסגרת רחובות המסגר – יצחק שדה – מנחם בגין – כביש 1185
(פרויקט חסן ערפה תב"ע תא/3319, 507-0619171)

א. רקע כללי

על פי סעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן חוות דעת תחבורתית למרחב הנדון.

תכנית תא/4918, מנחם בגין 64 מקודם על רקע תכנית מאושרת למרחב חסן ערפה (תא/3319) שקיבלה תוקף בשנת 2005. הפרויקט מתוכנן צמוד לתחנת קרליבך של רכבת קלה (רק"ל) שבה נפגשים שני קווי רק"ל שנמצאים בביצוע – הקו האדום בין פתח תקוה ובורסת רמת גן לבין בת ים, והקו הירוק בין הרצליה ואוניברסיטת תל אביב בצפון לבין חולון וראשון לציון בדרום. בהתאם לתדירות הגבוהה של שרות תחבורה ציבורית באוטובוסים על הרחובות הגובלים את המקום, המרחב מוקף בצירי העדפה לתחבורה ציבורית קיימים על רח' המסגר ורח' 1185 ומתוכננים על רח' יצחק שדה ורחוב מנחם בגין. המרחב נמצא צמוד לשני שבילים מתוכננים של אופנידן (מערך בינעירוני של שבילי אופניים) – שביל שדה על רח' יצחק שדה לכיוון ציר 471 ומתחם סירקין, ושביל שדרות הקריה על רחוב בגין שיחבר בין שבילי אופנידן נוספים בצפון ודרום תל אביב-יפו.

ב. הולכי רגל

רוחב המדרכה המתוכננת בחזית הפרויקט הינו כ- 13.5 מטר (כ- 7.0 מטר בזכות הדרך ועוד כ- 6.5 בזיקת הנאה). הפרויקט נמצא צמוד לתחנת קרליבך של הרכבת הקלה ובמסגרת זאת קיימות גישות להולכי רגל בין מפלס הרחוב לבין התחנה התת-קרקעית. במסגרת הפרויקט מוצע ביטול של רמפה מתוכננת (ראו סעיף ד' להלן) דבר שצפוי לשפר תנאים לתנועת הולכי רגל (ללא הפרעה של חציית רכב מוטורי). יש לציין כי הפרויקט נמצא על ציר "שדרת הקריה" אשר משלב מדרכות רחבות ומוצללות, שבילי אופניים מופרדים, והעדפה לתחבורה ציבורית.

ג. אופניים

המרחב נמצא צמוד לשני שבילים מתוכננים של אופנידן (מערך בינעירוני של שבילי אופניים) – שביל שדה על רח' יצחק שדה לכיוון ציר 471 ומתחם סירקין, ושביל שדרות הקריה על רחוב בגין שיחבר בין שבילים אופנידן רבים בצפון ודרום תל אביב. על רקע תשתית התחבורה הני"ל שתאפשר מגוון של אופציות תחבורתיות למשתמשי המקום. בתוך הפרויקט בקומת גלריה מוצעת חניית אופניים בכמות של כ- 238 עמדות. בנוסף מתוכננת חניית אופניים בחוף בכמויות של כ- 96 עמדות באזור צמוד למתחם ולגישה לרק"ל כמוצג להלן. תקני חניה לדו-גלגלי מוצג כדלקמן:

- מגורים (כל גודל דירה) – תקן אופנועים 1: 5 יח"ד תקן אופניים 1: 1 יח"ד
- משרדים – תקן אופנועים 1: 100 מ"ר תקן אופניים 1: 100 מ"ר
- מסחר – תקן אופנועים 1: 100 מ"ר תקן אופניים 1: 200 מ"ר
- ציבור – תקן אופנועים 1: 100 מ"ר תקן אופניים 1: 500 מ"ר

ד. תחבורה ציבורית

בסביבתו הקרובה של הפרויקט חלים כיום שיפורים תחבורתיים ניכרים שנמצאים בביצוע.

הפרויקט מתוכנן צמוד לתחנת רכבת קלה (רק"ל) שבה נפגשים שני קווי רק"ל שנמצאים בביצוע – הקו האדום בין פתח תקוה ובורסת רמת גן לבין בת ים, והקו הירוק בין הרצליה ואוניברסיטת תל אביב בצפון לבין חולון וראשון לציון בדרום.

בהתאם לתדירות הגבוהה של שרות תחבורה ציבורית באוטובוסים על הרחובות הגובלים את המקום, המרחב מוקף בצירי העדפה לתחבורה ציבורית קיימים על רח' המסגר ורח' 1185 ומתוכננים על רח' יצחק שדה ורחוב מנחם בגין.

השיפורים המשמעותיים שנמצאים בביצוע בתחום המתע"ן ובתשתית לתנועת אופניים והולכי רגל ישפיעו ללא ספק על התנועה בסמוך למתחם התוכנית לטובת הליכתיות והשימוש בתחבורה הציבורית.

ה. חניה

תמהיל של תעסוקה ומגורים מאפשר איזון בין חיי יום וחיי לילה במרחב. מבחינה תחבורתית התמהיל הנ"ל מאפשר איזון בין כיווני הנסיעה בשעות השיא כאשר בשעת שיא בוקר יש ריבוי נסיעות יוצאות ממגורים ונסיעות נכנסות לתעסוקה. האיזון של כיווני הנסיעה מאפשר ניצול יעיל יותר של תשתית תחבורה הן לרכב הפרטי והן לתחבורה ציבורית.

הפרויקט הנדון - תכנית מנחם בגין 64 ממוקמת במגרש B1 בתב"ע חסן ערפה. מגרש B1 גודלו כ- 2.2 דונם. במסגרת הפרויקט הנדון מוצע פרוגרמת בניה כדלקמן:

- משרדים: 14,425 מ"ר שטח עיקרי
- מסחר: 400 מ"ר שטח עיקרי
- ציבור: 958 מ"ר שטח עיקרי
- מגורים: 75 יח"ד

התכנית הראשית של מרחב חסן ערפה תא/3319 קובעת למגרש B1 שטחי חניה של 9,901 מ"ר. לאחר התאמות לשינויים בגבולות המגרש שטחי החניה הנדרשים הינם כ- 8,652 מ"ר. משמעות פרוגרמת החניה הנ"ל במונחים של תקן חניה אפקטיבי מוצגת כדלקמן:

- מגורים – תקן החניה למגורים 1: 0.5, דירות קטנות לא נכללות בתקן החניה
- משרדים – תקן חניה לתעסוקה 1: 133 מ"ר
- מסחר – מקום חניה לרכב פרטי לכל כ- 50 מ"ר שטח עיקרי 1: 50
- ציבור – מקום חניה לרכב פרטי לכל כ- 50 מ"ר שטח עיקרי 1: 50
- חניות שאינן למגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקן/שטחי במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות 2 הקומות העליונות) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשימושים עיקריים, כולל מסחר, אחסנה ולוגיסטיקה. בהתאם לכך, את חניות המגורים יש למקם החל מקומת המרתף השלישית, אם ניתן.

מרחב חסן ערפה מתוכנן עם גישות לכלי רכב פרטיים בהתחברויות לרח' המסגר במזרח ולרח' 1185 בדרום, ומהחיבורים הנ"ל לדרך פנימית מעגלית דו-סטרתית תת-קרקעית שתאפשר גישה לחניונים השונים. מרחב מנחם בגין 64 מוצע עם חיבור לאזור הדרום-מערבי של הדרך התת-קרקעית הנ"ל ללא חיבור ישיר לרחוב מנחם בגין. במסגרת שלבי מימוש של מרחב בגין 64 מול מרחב חסן ערפה נדרשת השלמה חלקית לכל הפחות של המערך הנ"ל. עד להשלמת הגישה למגרש מתוך הדרך התת-קרקעית ההיקפית, לא תתאפשר כניסה למרתפי החניה, אלא באישור מהנדס העיר לפתרון חלופי זמני.

יש לציין כי מרבית משתמשי המרחב צפויים להגיע באמצעי תחבורה שונים ולא ברכב הפרטי. בסעיפים להלן מוצגת התייחסות להגעה למתחם באמצעות תחבורה ציבורית, תנועה דו-גלגלית והליכה ברגל.

במסגרת נספח התנועה של מרחב חסן ערפה מוצע מערך של 7 רמפות גישה דו-סטרתיות בין הרחובות הסמוכים לבין הרחוב התת-קרקעי הפנימי של המתחם. במסגרת פרויקט מתחם מנחם בגין 64 מוצע ביטול של 1 מתוך 7 הרמפות הנ"ל כמוצג בתרשים להלן. על פי תב"ע תא/3319 נקבע שטח חניה כולל של כ- 174,723 מ"ר או כ- 4400 מקומות חניה (על פי שטח של 40 מ"ר ברוטו למקום חניה). על פי תמהיל של 20% מגורים והנחה של מילוי של כ- 50% ממקומות החניה בשעת שיא צפוי נפחי מרבי של סה"כ 1760 כלי רכב לשעה נכנסים למתחם בשעת שיא בוקר. על פי התכנון המקורי של 7 רמפות גישה סה"כ, צפוי נפח של 250 כלי רכב לשעה בכל רמפה. במצב הנוכחי בוטלו 2 רמפות (אחת במסגרת הפרויקט הנדון) ולכן על פי התכנון המוצע של 5 רמפות גישה סה"כ, צפוי נפח של 350 כלי רכב לשעה בכל רמפה. ראינו כי ניתן לצמצם את מספר הגישות למתחם על אף שלא מצמצמים את תקן החניה ובכפוף לכך שהמערך הנ"ל יספק נתיבי בידוק בתת-הקרקע בהתאם לקיבולת הנדרשת.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/05/2021
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/05/2021

מס' החלטה	התוכן
26/05/2021	צ. קהילת אודסה א2
8 - 0012-21ב'	דיון בפיצויים

2021-050204

תיק 2019-08070
רחוב קהילת אודסה מס' א2
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ'

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 16/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
 בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
 בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
 בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
 בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:

מס' ת.ד. 6120101 - יפו

אביב - יפו 6120101



פירוט סכום הפיצויים:

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים ארווין אריה אייכנר):

- פגיעה בגין רעש צפוי וזיהום אוויר בשיעור של 3%.
- פגיעה בגין הגדלת הצפיפות ואובדן הפרטיות בשיעור של 6%.
- פגיעה בגין הצללה בשיעור של 6%.
- הסתרת נוף וחסומת אוויר מכיוון מערב בשיעור של 2%.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

חו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונון שחר:

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין:

יצוין כבר עתה, כי התובעים רשומים כבעלים במושע של 1/2 חלקים במקרקעין, והתביעה הוגשה על ידם על חלק מסוים מהמקרקעין שהינו יחידת הדיור שברחוב קהילת אודסה 2 בתל אביב, **וזאת מבלי שצירפו תשריט איחוד וחלוקה או הסכם שיתוף המשקף את החלק המסוים שבגינו הוגשה התביעה על ידם**. ככלל, בתביעת פיצויים לגבי זכויות במושע במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק, כבענייננו, יש להגיש ע"י כלל הבעלים במשותף ובמאחד [ראו: ערר 9022/09 זאחלקה נ' הוועדה המקומית עירון (פורסם בנבו, 8.3.2010)]. לאור העובדה שבמקביל הוגשה תביעת פיצויים ע"י הבעלים של יתרת 1/2 החלקים במושע במקרקעין בגין יחידת הדיור השנייה שבמקרקעין שברחוב קהילת אודסה 2, יכול וניתן לראות בכך אישור לחלוקת הזכויות של כלל הבעלים במקרקעין.

טענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- חרף זאת, שמאי התובעים העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות מכריעות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את

רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות המכריעות יחס לפגיעה הנטענת לכאורה.

- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ו/או שומות מכריעות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות מכריעות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18); ערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10) (להלן: "עניין אקירוב")].

- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות המכריעות אשר הוצגו בשומתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.

- יתרה מזו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין, זאת לאור העובדה כי בבחינת הוראות הבינוי במצב התכנוני הקודם ביחס להוראות הבינוי במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ', עולה כי אין פגיעה כתוצאה מאישורה של תכנית צ'.

- לו זו אף זו, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019) (להלן: "עניין סגלוביץ'"); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].

- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.**א. שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את המצב התכנוני הקודם החל ערב אישורה של תכנית צ'**

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור [ראו לעניין זה ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561 (2003); ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295 (1997)].

- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת [ראו לעניין זה ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח']

נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים נערכה על בסיס טעות במצב התכנוני הקודם, שכן נקבע בה, בשגגה, כי תכנית "ל/3" חלה במצב התכנוני הקודם על המקרקעין ולא תכנית "ל/4".

- כך, במסגרת חוות דעת שמאי התובעים לא הובאה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית צ' תכנית "ל/4" אשר אושרה בי.פ. 6566 מיום 20.3.13 תוך הסתמכות שגויה על סעיף יב.2 להוראות תכנית "ל/4".

- המדובר בפרשנות תכנונית שגויה אשר יש לדחותה, כפי שיוסבר להלן.

- לעמדת הוועדה המקומית, תכנית "ל/4" חלה במצב התכנוני הקודם, ותחולתה על המקרקעין והמשמעויות העולות ממנה, יש בהן כדי לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) לאור אישורה של תכנית צ'.

- ערב אישורה של תכנית "ל/4" חלות על המקרקעין תכניות 1203 ו-1203ב אשר מפנות ביחס לתכליות ותקנות הבניה להוראות תכנית "ל". בהתאם לחוות דעת שמאי התובעים הוראות תכנית "ל/3" חלות המקרקעין בהיותן שינוי לתכנית "ל". אך לטענת הוועדה המקומית, מאחר שתכנית "ל/4" באה כדי להחליף את תכנית "ל/3", בתחומה, כפי שעולה באופן מפורש מהוראותיה של תכנית "ל/4" ומהליכי אישורה, הרי שהוראות תכנית "ל/4" חלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בכל הנוגע לתכליות ולתקנות הבניה, ונפרט.

- לעניין זה נפנה לסעיף 1.6 להוראות תכנית "ל/4" – "יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" וכן נפנה גם לסעיף 2.1 להוראות תכנית "ל/4" – "מטרת התכנית".

- כמו כן, נפנה לדברים שנאמרו על ידי מר אביעד מור, אדריכל בצוות תכנון צפון בתל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 775 מיום 27.6.11 בעניין תכנית "ל/4" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 33).

- וכן, לדבריה של הגב' טלי דותן, סגנית מתכנתת מחוז תל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 1120 מיום 22.10.12 בעניין תכנית "ל/4" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 87).

- בהתאם להוראות תכנית "ל/4", זכויות הבניה למגרש הציבורי מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים ו-70% עבור שטחי שירות, להן ניתן להוסיף מרפסות גג וגזוזטראות בשטח מקסימלי של 15% מהשטח העיקרי. כמו כן, גובה המגרש הציבורי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.

- עם זאת, תכנית "ל/4" על המשמעויות התכנוניות הנובעות ממנה, לא נלקחה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בחוות דעת שמאי התובעים.

- קביעתו השגויה של שמאי התובעים בדבר אי תחולתה של תכנית "ל/4" במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' על מלוא משמעויותיו, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

- כפי שנטען כאמור, תחולתה של תכנית "ל/4" במצב התכנוני הקודם יש בה כדי לאיין כליל את הפגיעה (הנטענת והמוכחשת) בגין אישורה של תכנית צ'.

ב. התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים

הסתרת נוף וחסידת אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הסתרת נוף וחסידת אוויר בגין אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעים טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מספר מבנים בגובה עד 40 מ' ב-10 קומות מכוחה של תכנית צ'.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- נקודת המוצא של שמאי התובעים הינה כי במצב התכנוני קודם לתכנית צ' חלה תכנית "ל/3" לפיה ניתן להקים על המגרש הציבורי מבנים בגובה מקסימלי של 3 קומות. אלא מאי, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובעים מתעלם מהמצב התכנוני הקודם וגובה הבינוי הקיים סטטוטורית לפי תכנית "ל/4".
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית "ל/4" גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.
- זאת ועוד, בניגוד לנקבע על ידי שמאי התובעים, הרי שבענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית צ' גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכנית המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מביניהם.
- עינינו הרואות, כי המדובר בהוראות דומות ביחס לגובה, וביישום הוראות הנ"ל ביחס למגרש הציבורי בענייננו, עולה כי הן במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' ניתן להקים מבנים בגובה עד 5 קומות.
- אשר על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו בין שני מצבי התכנון, ופועל יוצא מכך שלא חלה פגיעה בגין הסתרת נוף וחסידת אוויר לאור אישורה של תכנית צ'.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יצוין כי שמאי התובעים מתבסס על מחקר תיאורטי בנושא השפעת נוף וכן על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- עוד יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בנוף בלשון כללית וללא פירוט, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד [ראו: בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל")].
- כמו כן, טענתו של שמאי התובעים ביחס לחסידת אוויר לכאורה, נטענה בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פרוט וללא שנתמכה בחוות דעת המומחה המתאים כמתחייב בפסיקה [ראו: עניין פולק; ערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 8.1.2017) (להלן: "עניין הופמן")].
- יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו,

כאשר עיקרון זו מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].

- לאור האמור לעיל, דין טענת התובעים לפגיעה כתוצאה מהסתרת נוף וחסימת אוויר להידחות על הסף.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין הסתרת נוף לבין רכיב הפגיעה בגין חסימת האוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 2% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

פגיעה בפרטיות והגדלת הצפיפות

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין פרטיות עקב אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעים טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מבנים עד 10 קומות בסמיכות מירבית למקרקעין, כך שבקומות 4 עד 10 ניתן יהיה לצפות בנעשה במקרקעין לאורך שעות היום והלילה.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- כאמור לעיל, וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי תכנית "4/ל". מבחינת יישום ההוראה בתכנית "4/ל" בהשוואה להוראה בהתאם לתכנית צ' ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו, עולה כי ניתן להקים בשני מצבי התכנון מבנים בגובה עד 5 קומות.
- על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה בשני מצבי התכנון, וכפועל יוצא מכך לא חלה פגיעה בגין פרטיות לאור אישורה של תכנית צ'.
- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעים מתבסס על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- למעלה מן הנדרש, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ' [ראו: עניין בלומנטל].
- לאור כל האמור, התובעים לא הוכיחו את טענתם לפגיעה בפרטיות ומשכך יש לדחות מכל וכל את טענתם לרבות שיעור הפגיעה הנטען על ידם.

- כמו כן, יובהר כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה לכשלעצמה ראש נזק עצמאי, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- לא למותר לציין כי התובעים לא הוכיחו פגיעה בגין רכיב הצפיפות כאמור.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין פרטיות לבין רכיב הפגיעה בגין צפיפות, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 6% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

רעש וזיהום אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין רעש והגדלת זיהום אוויר עקב אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעים טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו בשל העצמת זכויות הבניה והרחבת השימושים במגרש הציבורי.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- כמפורט לעיל, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי בענייננו תכנית "ל/4", אשר סך זכויות הבניה מכוחה הינו 300% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:
 - 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.
 - 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
 - 15% מהשטח העיקרי עבור מרפסות גג וגזוזטראות.
- לעומת זאת, בהתאם להוראות תכנית צ', סך כל שטחי הבניה במגרש הציבורי בענייננו הינם 297% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:
 - 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.
 - 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
 - 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה עבור מסחר.
- יובהר כי בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראות תכנית צ', הגדרת המונח "שטחי בניה" הינו השטח המקורה הכולל המותר לבניה במטרים רבועים, כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים נילווים וכולל שטחי גזוזטראות בין מקורות ובין שאינן מקורות (לא כולל מצללות וסככות).

- זאת ועוד, בהערה בתחתית הטבלה בסעיף 1.6 – יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" להוראות תכנית צ', נקבע כי במידה ובתכנית מאושרת קודמת נקבעו הוראות מיטיבות יותר מתכנית צ', ייגברו סעיפי הוראות התכנית המיטיבה רק לגבי אותם השימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק.
- אשר על כן, הרי שאין שינוי בסל הזכויות במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' בהשוואה לסל הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" ביחס למגרש הציבורי בענייננו.
- בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 4.1.1.א להוראותיה של תכנית "ל/4", השימושים המותרים הינם: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול וכל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וכפי שיעודכן מעת לעת.
- בהתאם לסמכות שנקבעה בסעיף 188 לחוק להוספת שימושים לצרכי ציבור כחלק מהשימושים המותרים בסעיף האמור, נוספו בין היתר, שימושים לדיור מוגן (י.פ. 2842 מיום 12.8.1982) ולמעונות סטודנטים (י.פ. 5312 מיום 7.7.2004).
- כמו כן, בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראותיה של תכנית "ל/4" – "שימושים נלווים" לפי סעיף 2.א.4.1.2 להוראותיה של תכנית "ל/4", הינם שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים שחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה.
- מכאן, שבניגוד לטענת שמאי התובעים, הן במצב תכנוני קודם לפי תכנית "ל/4" כאמור והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' הותרו ומותרים שימושים למעונות סטודנטים ולמסחר ביחס למגרש הציבורי בענייננו.
- בהתאם לכל לאמור, הרי שיש לדחות את הטענה לפגיעה הנטענת (המוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.
- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעים מתבסס על מאמר תיאורטי בנושא בחינת צפיפות עירונית ומבנים למגורים וכן על שומה מכרעת, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- בנוסף לכך, טענה זו נטענה בעלמא, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף הרעש וזיהום האוויר המתווספים כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
- לפיכך, אף מהטעמים אלו יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין רעש לבין רכיב הפגיעה בגין זיהום אוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 3% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

הצללה ורוחות

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הצללה ורוחות עקב אישורה של תכנית צ'.
- כלל ידוע הוא כי טענות בדבר הצללה ורוחות הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס קונקרטי.
- יפים לענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת ערר, עו"ד גילת אייל בערר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015).
- דא עקא, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הצללה ורוחות בעלמא ומתבסס על חוות דעת סביבתית שבחנה פגיעה ביחס לנכס התובעים ברחוב קישינב 3 בתל אביב (גו"ח 6636/581), מבלי לבסס ולהוכיח פגיעה (המוכחשת מכל וכל) ביחס לנכס שבענייננו.
- מכאן, שיש לדחות מכל כל את הטענה לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין הצללה ורוחות בהיעדר הצגת חוות דעת סביבתית קונקרטית ומסוימת ביחס לנכס שבענייננו שכפועל יוצא מכך לא הורם נטל הראיה ע"י התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי חוות הדעת הסביבתית שבחנה פגיעה ביחס לנכס ברחוב קישינב 3 הינה שגויה מן היסוד אשר יש לדחותה מכל וכל, כמפורט במענה לתביעת הפיצויים ביחס לנכס התובעים ברחוב קישינב 3 בתל אביב (גו"ח 6636/581).

ג. שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכס התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים.
- בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נבחן השווי הראוי של המקרקעין, ונמצא כי הינו כ-4,216,240 ₪, שווי הנמוך לאין שיעור מהשווי שנקבע בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים (כ-5,133,400 ₪), כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

ד. קרבה למגרש הציבורי

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה כפי שעולה גם מדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה

כאמור.

- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
ז - צ - קהילת אודסה 2 דיון בפיצויים	26/05/2021 9 - 0012-21

תיק 2019-08071
רחוב קהילת אודסה מס' 2
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 16/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018 ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002 ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6636 חלקה: 583 (חלק)

כתובת: רחוב קהילת אודסה מס' 2

בעלים: נירה אגמי

תעודת זהות/מספר חברה:

008465064

בא כוח התובעת: עו"ד דב גלילי ישי ת.ד. 20175, תל אביב - יפו 6120101

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
915,066.00 בש"ח

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת ארווין אריה אייכנר):

- פגיעה בגין רעש צפוי וזיהום אוויר בשיעור של 3%.
- פגיעה בגין הגדלת הצפיפות ואובדן הפרטיות בשיעור של 6%.
- פגיעה בגין הצללה בשיעור של 6%.
- הסתרת נוף וחסידת אוויר מכיוון מערב בשיעור של 2%.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בבית המגורים של התובעת הנמצא ברח' קהילת אודסה 2, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700).

חו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונון שחר:

התכנית החלה במצב קודם במגרש הציבורי

לטענת שמאי התובעת, במצב התכנוני הקודם לא חלה תכנית "ל/4", וזאת מאחר ובסעיף י"ב-2 בהוראות תכנית "ל/4" נאמר כי "הוראות תכנית זו לא יחולו במגרשים לבנייני ציבור בהם קיימות הוראות בניה מכח תכניות אחרות", ומאחר ועל המגרש הציבורי חלות תכניות 1203 ו-1203ב', הרי שתכנית "ל/4" אינה חלה במצב תכנוני קודם.

מדובר בטענה שגויה אותה יש לדחות מכל וכל בהתאם לאמור לעיל וכפי שיפורט להלן. בהתאם לתכנית 1203, התכליות המותרות ותקנות הבניה עבור שטח ציבורי פתוח ומגרשים לבנייני ציבור יהיו בהתאם לתכנית הראשית (דהיינו, תכנית "ל"). כמו כן, תכנית 1203ב' אשר חלה על המגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם קובעת התכליות המותרות ותקנות הבניה עבור שטח ציבורי פתוח ומגרשים לבנייני ציבור יהיו בהתאם לתוכנית הראשית (דהיינו, תכנית מס' 1203 על שינויה). מכאן, שתוכניות 1203 ו-1203ב' החילו את הוראות תכנית "ל", ולכן תכנית "ל/3" ולאחריה תכנית "ל/4" אשר באו כדי להחליף את תכנית "ל" חלות גם הן במצב תכנוני קודם במגרש הציבורי שבענייננו.

הואיל ותכנית "ל/4" חלה במצב קודם על המגרש הציבורי (חלקות 740 ו-771 בגוש 6636), נשמט כל בסיס התביעה לירידת ערך בחלקת התובעת, וזאת מאחר שזכויות הבניה במצב קודם הינן 270% (עיקרי ושירות) להן ניתן להוסיף מרפסות גג וגזוזטראות בשטח של 15% מהשטח העיקרי, כך שזכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן בשיעור של 300%.

לעומת זאת, במצב החדש זכויות הבניה הינן בשיעור של 270% עם אפשרות לתוספת של 10% מסך הזכויות לשימושי מסחר ובסה"כ 297% כולל גזוזטראות.

כמו כן, קיימת זהות בענייננו בין הוראה שבתכנית "ל/4" החלה במצב תכנוני קודם לבין ההוראה שבתכנית "צ" החלה במצב תכנוני חדש ביחס לגובה המבנים הציבוריים במגרש הציבורי.

אשר על כן ובהתאם לאמור, לעמדתנו לא קיימת כל פגיעה בגין הגדלת צפיפות, פגיעה בפרטיות, הצללה, רעש וזיהום אוויר, הסתרת נוף וחסידת אוויר עקב אישורה של תכנית "צ".

למעלה מן הנדרש ולמען הזהירות, תובא להלן התייחסות נפרדת לפגיעות הנטענות (והמוכחות) על ידי שמאי התובעת.

התייחסות לראש נזק - הגדלת הצפיפות ופגיעה בפרטיות

שמאי התובעת קבע ראש נזק בגין הגדלת זכויות הבניה (הגדלת צפיפות). כאמור לעיל, זכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן 300% לעומת 297% במצב החדש וכן מספר הקומות המותרות לא השתנה בשני מצבי התכנון במגרש הציבורי. מכאן, שיש לדחות את הפגיעה הנטענת והמוכחשת מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ומעבר לנדרש, יובהר ויודגש כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק עצמאי, אלא על התובעים להוכיח כי הצפיפות שנעשתה בתכנית בגינה הם תובעים הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין שהוכרו בפסיקה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין רעש צפוי וזיהום אויר

שמאי התובעת קובע פגיעה בגין רעש וזיהום אויר, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה בנושא. לכן יש לדחות ראשי נזק אלו על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור, כאמור לעיל, יובהר כי זכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן 300% לעומת 297% במצב החדש ומספר הקומות המותרות לא השתנה בשני מצבי התכנון במגרש הציבורי. אשר על כן, לעמדתנו אין סיבה כי הרעש וזיהום האוויר יגדלו במצב התכנוני החדש ביחס למצב התכנוני הקודם, ולכן יש לדחות על הסף את הטענה לראש נזק זה.

זאת ועוד, בפסיקה נקבע כי על מנת להוכיח פגיעה יש לצרף חוות דעת מומחה, אשר כאמור לא צורפה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין הצללה

שמאי התובעת קובע פגיעה בגין הצללה אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה.

ככלל טענות בדבר חסימת אור / הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו. דא עקא, שמאי התובעת מתבסס על חוות דעת ביחס לנכס אחר ברח' קהילת קישינוב, ומכאן הרי שהתובעת לא הרימה את נטל הראיה המוטל עליה. [ע"ר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015)]. כמו כן, התבססותו של שמאי התובעת על חוות דעת ביחס לנכס ברח' קהילת קישינוב 3 אינה רלוונטית ואינה יכולה להוות בסיס בהיעדר קונקרטיות ומסוימות. מבלי לגרוע מהאמור, חוות הדעת ביחס לנכס ברח' קהילת קישינוב 3 הינה שגויה מן היסוד, אשר יש לדחותה מכל וכל - כמפורט במענה לתביעת הפיצויים הרלוונטית ביחס לנכס ברח' קהילת קישינוב 3.

מעבר לכך, גם במצב תכנוני קודם הותרה במגרש הציבורי הקמת מבנה בגובה של 2 קומות יותר מהמאוסר במגרשים הגובלים, וזאת כפי שהותר גם במצב החדש לפי תכנית "צ". לפיכך, יש לדחות על הסף ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק הסתרת נוף וחסימת אויר

שמאי התובעת קובע פגיעה בנוף וחסימת אוויר. כאמור, שמאי התובעת שגה במספר הקומות במצב תכנוני קודם, הואיל ולפי תכנית "ל/4" אשר חלה במצב תכנוני קודם, ניתן להקים על המגרש הציבורי בענייננו מבנה בגובה של 2 קומות **יותר** מהמאוסר במגרשים הגובלים. מכאן, הרי שהגובה לא השתנה במצב התכנוני החדש לעומת המצב התכנוני הקודם ביחס למגרש הציבורי.

עוד יצוין כי בית התובעת נמצא במרחק של כ-8.7 מ' מהמבנה הציבורי המתוכנן (5.7 מ' מבית התובעת עד גבול מגרשם האחורי + 3 מ' קו בנין אחורי של המגרש הציבורי), מרחק שהוא גדול מהמקובל במגרשים עירוניים למרחקים בין מבנים.

יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין.

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דין:

נציין כבר עתה, כי התובעת רשומה כבעלים במושע של 1/2 חלקים במקרקעין, והתביעה הוגשה

על ידה על חלק מסוים מהמקרקעין שהינו יחידת הדיור שברחוב קהילת אודסה 2 בתל אביב, **וזאת מבלי שצירפה תשריט איחוד וחלוקה או הסכם שיתוף המשקף את החלק המסוים שבגיננו הוגשה התביעה על ידה**. ככלל, בתביעת פיצויים לגבי זכויות במושע במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק, כבענייננו, יש להגיש ע"י כלל הבעלים במשותף ובמאוחד [ראו: ערר 9022/09 זאחלקה נ' הועדה המקומית עירון (פורסם בנבו, 8.3.2010)]. לאור העובדה שבמקביל הוגשה תביעת פיצויים ע"י הבעלים של יתרת 1/2 החלקים במושע במקרקעין בגין יחידת הדיור השנייה שבמקרקעין שברחוב קהילת אודסה 2א, יכול וניתן לראות בכך אישור לחלוקת הזכויות של כלל הבעלים במקרקעין.

טענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

- חרף זאת, שמאי התובעת העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות מכריעות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות המכריעות יחס לפגיעה הנטענת לכאורה.

- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ו/או שומות מכריעות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות מכריעות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18); ערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10) (להלן: "עניין אקירוב")].

- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעת לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות המכריעות אשר הוצגו בשומתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעת אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.

- יתרה מזו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעת אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין, זאת לאור העובדה כי בבחינת הוראות הבינוי במצב התכנוני הקודם ביחס להוראות הבינוי במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ', עולה כי אין פגיעה כתוצאה מאישורה של תכנית צ'.

- לו זו אף זו, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019) (להלן: "עניין סגלוביץ'"); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].

- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה.

א. שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את המצב התכנוני הקודם החל ערב אישורה של תכנית צ'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור [ראו לעניין זה ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561 (2003); ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295 (1997)].

- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת [ראו לעניין זה ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בבנו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בבנו, 25.5.09)].

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת נערכה על בסיס טעות במצב התכנוני הקודם, שכן נקבע בה, בשגגה, כי תכנית "ל/3" חלה במצב התכנוני הקודם על המקרקעין ולא תכנית "ל/4".

- כך, במסגרת חוות דעת שמאי התובעת לא הובאה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית צ' תכנית "ל/4" אשר אושרה בי.פ. 6566 מיום 20.3.13 תוך הסתמכות שגויה על סעיף יב.2 להוראות תכנית "ל/4".

- המדובר בפרשנות תכנונית שגויה אשר יש לדחותה, כפי שיוסבר להלן.

- לעמדת הוועדה המקומית, תכנית "ל/4" חלה במצב התכנוני הקודם, ותחולתה על המקרקעין והמשמעויות העולות ממנה, יש בהן כדי לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) לאור אישורה של תכנית צ'.

- ערב אישורה של תכנית "ל/4" חלות על המקרקעין תכניות 1203 ו-1203ב אשר מפנות ביחס לתכליות ותקנות הבניה להוראות תכנית "ל". בהתאם לחוות דעת שמאי התובעת הוראות תכנית "ל/3" חלות המקרקעין בהיותן שינוי לתכנית "ל". אך לטענת הוועדה המקומית, מאחר שתכנית "ל/4" באה כדי להחליף את תכנית "ל/3", בתחומה, כפי שעולה באופן מפורש מהוראותיה של תכנית "ל/4" ומהליכי אישורה, הרי שהוראות תכנית "ל/4" חלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בכל הנוגע לתכליות ולתקנות הבניה, ונפרט.

- לעניין זה נפנה לסעיף 1.6 להוראות תכנית "ל/4" – "ייחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" ולסעיף 2.1 להוראות תכנית "ל/4" – "מטרת התכנית".

- כמו כן, נפנה לדברים שנאמרו על ידי מר אביעד מור, אדריכל בצוות תכנון צפון בתל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 775 מיום 27.6.11 בעניין תכנית "ל/4" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 33).

- וכן, לדבריה של הגב' טלי דותן, סגנית מתכנתת מחוז תל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה

המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 1120 מיום 22.10.12 בעניין תכנית "ל/4" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 87).

- בהתאם להוראות תכנית "ל/4", זכויות הבניה למגרש הציבורי מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים ו-70% עבור שטחי שירות, להן ניתן להוסיף מרפסות גג וגזוזטראות בשטח מקסימלי של 15% מהשטח העיקרי. כמו כן, גובה המגרש הציבורי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.

- עם זאת, תכנית "ל/4" על המשמעויות התכנוניות הנובעות ממנה, לא נלקחה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בחוות דעת שמאי התובעת.

- קביעתו השגויה של שמאי התובעת בדבר אי תחולתה של תכנית "ל/4" במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' על מלוא משמעויותיו, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

- כפי שנטען כאמור, תחולתה של תכנית "ל/4" במצב התכנוני הקודם יש בה כדי לאיין כליל את הפגיעה (הנטענת והמוכחשת) בגין אישורה של תכנית צ'.

ב. התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעת

הסתרת נוף וחסידת אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעת בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הסתרת נוף וחסידת אוויר בגין אישורה של תכנית צ'.

- שמאי התובעת טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מספר מבנים בגובה עד 40 מ' ב-10 קומות מכוחה של תכנית צ'.

- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.

- נקודת המוצא של שמאי התובעת הינה כי במצב התכנוני קודם לתכנית צ' חלה תכנית "ל/3" לפיה ניתן להקים על המגרש הציבורי מבנים בגובה מקסימלי של 3 קומות. אלא מאי, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובעת מתעלם מהמצב התכנוני הקודם וגובה הבינוי הקיים סטטוטורית לפי תכנית "ל/4".

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית "ל/4" גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.

- זאת ועוד, בניגוד לנקבע על ידי שמאי התובעת, הרי שבענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית צ' גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מביניהם.

- עיינו הרואות, כי המדובר בהוראות דומות ביחס לגובה, וביישום הוראות הנ"ל ביחס למגרש הציבורי בענייננו, עולה כי הן במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' ניתן להקים מבנים בגובה עד 5 קומות.

- אשר על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו בין שני מצבי התכנון,

ופועל יוצא מכך שלא חלה פגיעה בגין הסתרת נוף וחסימת אוויר לאור אישורה של תכנית צ'.

- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יצוין כי שמאי התובעת מתבסס על מחקר תיאורטי בנושא השפעת נוף וכן על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- עוד יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעת נטען לפגיעה בנוף בלשון כללית וללא פירוט, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד [ראו: ערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל")].
- כמו כן, טענתו של שמאי התובעת ביחס לחסימת אוויר לכאורה, נטענה בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פרוט וללא שנתמכה בחוות דעת המומחה המתאים כמתחייב בפסיקה [ראו: עניין פולק; ערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 8.1.2017)].
- יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13)].
- לאור האמור לעיל, דין טענת התובעת לפגיעה כתוצאה מהסתרת נוף וחסימת אוויר להידחות על הסף.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעת הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין הסתרת נוף לבין רכיב הפגיעה בגין חסימת האוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 2% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

פגיעה בפרטיות והגדלת הצפיפות

- יש לדחות את טענת שמאי התובעת בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין פרטיות עקב אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעת טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מבנים עד 10 קומות בסמיכות מירבית למקרקעין, כך שבקומות 4 עד 10 ניתן יהיה לצפות בנעשה במקרקעין לאורך שעות היום והלילה.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- כאמור לעיל, וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי תכנית "ל/4". מבחינת יישום ההוראה בתכנית "ל/4" בהשוואה להוראה בהתאם לתכנית צ' ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו, עולה כי ניתן להקים בשני מצבי התכנון מבנים בגובה עד 5 קומות.
- על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה בשני מצבי התכנון, וכפועל יוצא מכך לא חלה פגיעה בגין פרטיות לאור אישורה של תכנית צ'.

- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעת מתבסס על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- למעלה מן הנדרש, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעת נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ' [ראו: עניין בלומנטל].
- לאור כל האמור, התובעת לא הוכיחה את טענתה לפגיעה בפרטיות ומשכך יש לדחות מכל וכל את טענתה לרבות שיעור הפגיעה הנטען על ידה.
- כמו כן, יובהר כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה לכשלעצמה ראש נזק עצמאי, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- לא למותר לציין כי התובעת לא הוכיחה פגיעה בגין רכיב הצפיפות כאמור.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעת הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין פרטיות לבין רכיב הפגיעה בגין צפיפות, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 6% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

רעש וזיהום אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעת בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין רעש והגדלת זיהום אוויר עקב אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעת טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו בשל העצמת זכויות הבניה והרחבת השימושים במגרש הציבורי.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- כמפורט לעיל, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי בענייננו תכנית "ל/4", אשר סך זכויות הבניה מכוחה הינו 300% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:
- 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.
- 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
- 15% מהשטח העיקרי עבור מרפסות גג וגזוזטראות.
- לעומת זאת, בהתאם להוראות תכנית צ', סך כל שטחי הבניה במגרש הציבורי בענייננו הינם 297% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:
- 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.
- 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
- 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה עבור מסחר.
- יובהר כי בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראות תכנית צ', הגדרת המונח "שטחי

בניה הינו השטח המקורה הכולל המותר לבניה במטרים רבועים, כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים נילווים וכולל שטחי גזוזטראות בין מקורות ובין שאינן מקורות (לא כולל מצללות וסככות).

- זאת ועוד, בהערה בתחתית הטבלה בסעיף 1.6 – יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" להוראות תכנית צ', נקבע כי במידה ובתכנית מאושרת קודמת נקבעו הוראות מיטיבות יותר מתכנית צ', ייגברו סעיפי הוראות התכנית המיטיבה רק לגבי אותם השימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק.

- אשר על כן, הרי שאין שינוי בסל הזכויות במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' בהשוואה לסל הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "4/ל" ביחס למגרש הציבורי בענייננו.

- בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 4.1.1.א להוראותיה של תכנית "4/ל", השימושים המותרים הינם: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול וכל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וכפי שיעודכן מעת לעת.

- בהתאם לסמכות שנקבעה בסעיף 188 לחוק להוספת שימושים לצרכי ציבור כחלק מהשימושים המותרים בסעיף האמור, נוספו בין היתר, שימושים לדיוור מוגן (י.פ. 2842 מיום 12.8.1982) ולמעונות סטודנטים (י.פ. 5312 מיום 7.7.2004).

- כמו כן, בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראותיה של תכנית "4/ל" – שימושים נלווים לפי סעיף 2.א.4.1.2 להוראותיה של תכנית "4/ל", הינם שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

- מכאן, שבניגוד לטענת שמאי התובעת, הן במצב תכנוני קודם לפי תכנית "4/ל" כאמור והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' הותרו ומותרים שימושים למעונות סטודנטים ולמסחר ביחס למגרש הציבורי בענייננו.

- בהתאם לכל לאמור, הרי שיש לדחות את הטענה לפגיעה הנטענת (המוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.

- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעת מתבסס על מאמר תיאורטי בנושא בחינת צפיפות עירונית ומבנים למגורים וכן על שומה מכרעת, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.

- בנוסף לכך, טענה זו נטענה בעלמא, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף הרעש וזיהום האוויר המתווספים כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].

- לפיכך, אף מהטעמים אלו יש לדחות את טענת התובעת לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.

- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעת הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין רעש לבין רכיב הפגיעה בגין זיהום אוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 3% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

הצללה ורוחות

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הצללה

ורוחות עקב אישורה של תכנית צ'.

- כלל ידוע הוא כי טענות בדבר הצללה ורוחות הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס קונקרטי [ראו: ערר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015)].
- דא עקא, שמאי התובעת טוען לפגיעה בגין הצללה ורוחות בעלמא ומתבסס על חוות דעת סביבתית שבחנה פגיעה ביחס לנכס התובעים ברחוב קישינב 3 בתל אביב (גו"ח 6636/581), מבלי לבסס ולהוכיח פגיעה (המוכחשת מכל וכל) ביחס לנכס שבענייננו.
- מכאן, שיש לדחות מכל כל את הטענה לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין הצללה ורוחות בהיעדר הצגת חוות דעת סביבתית קונקרטי ומסוימת ביחס לנכס שבענייננו שכפועל יוצא מכך לא הורם נטל הראיה ע"י התובעת.
- מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי חוות הדעת הסביבתית שבחנה פגיעה ביחס לנכס ברחוב קישינב 3 הינה שגויה מן היסוד אשר יש לדחותה מכל וכל, כמפורט במענה לתביעת הפיצויים ביחס לנכס התובעים ברחוב קישינב 3 בתל אביב (גו"ח 6636/581).

ג. שגה שמאי התובעת בהערכת שווי נכס התובעת

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעת הנטענת בחוות דעת שמאי התובעת.
- בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נבחן השווי הראוי של המקרקעין, ונמצא כי הינו כ-4,258,310 ₪, שווי הנמוך לאין שיעור מהשווי שנקבע בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת (כ-5,382,740 ₪), כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

ד. קרבה למגרש הציבורי

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה כפי שעולה גם מדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתני"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של

סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.

- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
ז - צ - קהילת קישינוב 1 דיון בפיצויים	26/05/2021 10 - - 21-0012

2021-050163

תיק שומה 2019-08072
רחוב קהילת קישינוב מס' 1
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונו שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 16.7.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018 ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002 ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית צ.

פרטי הנכס התובע:

תל אביב - יפו 6120101



טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת ארווין אריה אייכנר):

- פגיעה בגין רעש צפוי וזיהום אוויר בשיעור של 3%.
- פגיעה בגין הגדלת הצפיפות ואובדן הפרטיות בשיעור של 6%.

- פגיעה בגין הצללה בשיעור של 6%.
- הסתרת נוף וחסימת אויר מכיוון מערב בשיעור של 2%.

פירוט סכום הפיצויים:
1,914,000.00 בש"ח

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בבית המגורים של התובעת הנמצא ברח' קהילת קישינוב 1, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700).

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורון שחר:

דחייה על הסף של מחצית מסכום תביעת הפיצויים בהיעדר גבילות

- בהתאם לייעוץ משפטי שניתן על ידי ב"כ הוועדה המקומית, יש לדחות מחצית מסכום תביעת הפיצויים.
- מבחינת התביעה על נספחיה עולה כי התביעה הוגשה ביחס למקרקעין בשלמות עליהם קיימות שתי יחידות דיור אשר בבעלותה של התובעת: יחידת דיור מערבית הגובלת במגרש הציבורי ויחידת דיור מזרחית אשר איננה גובלת בו ואף מרוחקת מהמגרש הציבורי כ- 17 מ'.
- מכאן, בהיעדר גבילותה של יחידת הדיור המזרחית למגרש הציבורי כאמור, הרי שלא קיימת פגיעה כלל אשר מזכה את התובעת בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק [ראו: ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו 31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020)].
- אשר על כן ובהתאם לאמור, יש לדחות על הסף מחצית מסכום תביעת הפיצויים בענייננו.

התכנית החלה במצב קודם במגרש הציבורי

לטענת שמאי התובעת, במצב התכנוני הקודם לא חלה תכנית "ל/4", וזאת מאחר ובסעיף י"ב-2 בהוראות תכנית "ל/4" נאמר כי "הוראות תכנית זו לא יחולו במגרשים לבנייני ציבור בהם קיימות הוראות בניה מכח תכניות אחרות", ומאחר ועל המגרש הציבורי חלות תכניות 1203 ו-1203ב', הרי שתכנית "ל/4" אינה חלה במצב תכנוני קודם.

מדובר בטענה שגויה אותה יש לדחות מכל וכל בהתאם לאמור לעיל וכפי שיפורט להלן. בהתאם לתכנית 1203, התכליות המותרות ותקנות הבניה עבור שטח ציבורי פתוח ומגרשים לבנייני ציבור יהיו בהתאם לתכנית הראשית (דהיינו, תכנית "ל"). כמו כן, תכנית 1203ב' אשר חלה על המגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם קובעת התכליות המותרות ותקנות הבניה עבור שטח ציבורי פתוח ומגרשים לבנייני צבור יהיו בהתאם לתוכנית הראשית (דהיינו, תכנית מס' 1203 על שינויה). מכאן, שתוכניות 1203 ו-1203ב' החילו את הוראות תכנית "ל", ולכן תכנית "ל/3" ולאחריה תכנית "ל/4" אשר באו כדי להחליף את תכנית "ל" חלות גם הן במצב תכנוני קודם במגרש הציבורי שבענייננו.

הואיל ותכנית "ל/4" חלה במצב קודם על המגרש הציבורי (חלקות 740 ו-771 בגוש 6636), נשמט כל בסיס התביעה לירידת ערך בחלקת התובעת, וזאת מאחר שזכויות הבניה במצב קודם הינן 270% (עיקרי ושירות) להן ניתן להוסיף מרפסות גג וגזוזטראות בשטח של 15% מהשטח העיקרי, כך שזכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן בשיעור של 300%.

לעומת זאת, במצב החדש זכויות הבניה הינן בשיעור של 270% עם אפשרות לתוספת של 10%

מסך הזכויות לשימושי מסחר ובסה"כ 297% כולל גזוזטראות.

כמו כן, קיימת זהות בענייננו בין הוראה שבתכנית "4/ל" החלה במצב תכנוני קודם לבין ההוראה שבתכנית "צ" החלה במצב תכנוני חדש ביחס לגובה המבנים הציבוריים במגרש הציבורי.

אשר על כן ובהתאם לאמור, לעמדתנו לא קיימת כל פגיעה בגין הגדלת צפיפות, פגיעה בפרטיות, הצללה, רעש וזיהום אויר, הסתרת נוף וחסירת אויר עקב אישורה של תכנית "צ".

למעלה מן הנדרש ולמען הזהירות, תובא להלן התייחסות נפרדת לפגיעות הנטענות (והמוכחות) על ידי שמאי התובעת.

התייחסות לראש נזק - הגדלת הצפיפות ופגיעה בפרטיות

שמאי התובעת קבע ראש נזק בגין הגדלת זכויות הבניה (הגדלת צפיפות). כאמור לעיל, זכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן 300% לעומת 297% במצב החדש וכן מספר הקומות המותרות לא השתנה בשני מצבי התכנון במגרש הציבורי. מכאן, שיש לדחות את הפגיעה הנטענת והמוכחות מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ומעבר לנדרש, יובהר ויודגש כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק עצמאי, אלא על התובעים להוכיח כי הצפיפות שנעשתה בתכנית בגינה הם תובעים הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין שהוכרו בפסיקה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין רעש צפוי וזיהום אויר

שמאי התובעת קובע פגיעה בגין רעש וזיהום אויר, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה בנושא. לכן יש לדחות ראשי נזק אלו על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור, כאמור לעיל, יובהר כי זכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן 300% לעומת 297% במצב החדש ומספר הקומות המותרות לא השתנה בשני מצבי התכנון במגרש הציבורי. אשר על כן, לעמדתנו אין סיבה כי הרעש וזיהום האוויר יגדלו במצב התכנוני החדש ביחס למצב התכנוני הקודם, ולכן יש לדחות על הסף את הטענה לראש נזק זה.

זאת ועוד, בפסיקה נקבע כי על מנת להוכיח פגיעה יש לצרף חוות דעת מומחה, אשר כאמור לא צורפה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין הצללה

שמאי התובעת קובע פגיעה בגין הצללה אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה.

ככלל טענות בדבר חסימת אור / הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו. דא עקא, שמאי התובעת מתבסס על חוות דעת ביחס לנכס אחר ברח' קהילת קישינוב, ומכאן הרי שהתובעת לא הרימה את נטל הראיה המוטל עליה. [ע"ר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015)]. כמו כן, התבססותו של שמאי התובעת על חוות דעת ביחס לנכס ברח' קהילת קישינוב 3 אינה רלוונטית ואינה יכולה להוות בסיס בהיעדר קונקרטיות ומסוימות. מבלי לגרוע מהאמור, חוות הדעת ביחס לנכס ברח' קהילת קישינוב 3 הינה שגויה מן היסוד, אשר יש לדחותה מכל וכל - כמפורט במענה לתביעת הפיצויים הרלוונטית ביחס לנכס ברח' קהילת קישינוב 3.

מעבר לכך, גם במצב תכנוני קודם הותרה במגרש הציבורי הקמת מבנה בגובה של 2 קומות יותר מהמאוסר במגרשים הגובלים, וזאת כפי שהותר גם במצב החדש לפי תכנית "צ". לפיכך, יש לדחות על הסף ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק הסתרת נוף וחסירת אויר

שמאי התובעת קובע פגיעה בנוף וחסירת אויר. כאמור, שמאי התובעת שגה במספר הקומות במצב תכנוני קודם, הואיל ולפי תכנית "4/ל" אשר חלה במצב תכנוני קודם, ניתן להקים על המגרש הציבורי בענייננו מבנה בגובה של 2 קומות יותר מהמאוסר במגרשים הגובלים. מכאן, הרי שהגובה לא השתנה במצב התכנוני החדש לעומת המצב התכנוני הקודם ביחס למגרש הציבורי.

עוד יצוין כי בית התובעת נמצא במרחק של כ-10 מ' מהמבנה הציבורי המתוכנן (6.94 מ' מבית התובעת עד גבול מגרשם האחורי + 3 מ' קו בנין אחורי של המגרש הציבורי), מרחק שהוא גדול מהמקובל במגרשים עירוניים למרחקים בין מבנים.

יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין.

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין:

דחייה על הסף של מחצית מסכום תביעת הפיצויים בהיעדר גבילות

- יש לדחות מחצית מסכום תביעת הפיצויים הנטענת (והמוכחשת) בהיעדר גבילות.
- מבחינת התביעה על נספחיה עולה כי התביעה הוגשה ביחס למקרקעין בשלמות עליהם קיימות שתי יחידות דיור אשר בבעלותה של התובעת – יחידת דיור מערבית הגובלת במגרש הציבורי ויחידת דיור מזרחית אשר איננה גובלת בו ואף מרוחקת מהמגרש הציבורי כ-17 מ'.
- מכאן, בהיעדר גבילות של יחידת הדיור המזרחית למגרש הציבורי כאמור, הרי שלא קיימת פגיעה כלל אשר מזכה את התובעת בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק [ראו: ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו 31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020) ובר"מ 9161/11 החקלאי באר יעקב אגודה שיתופית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 4.8.2014)].
- למותר לציין שיש לדחות מכל וכל את התביעה ביחס לחלקה 624 המהווה 2 מטר בלבד (שהתובעת הינה הבעלים של 3/4 חלקים) שלא גובתה בחוות דעת שמאית מקצועית וצמודה ליחידת הדיור המזרחית אשר כלל אינה גובלת למגרש הציבורי.
- אשר על כן ובהתאם לאמור, יש לדחות על הסף מחצית מסכום תביעת הפיצויים בענייננו.

טענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים הירודים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- חרף זאת, שמאי התובעת העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות מכריעות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות המכריעות יחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ואו שומות מכריעות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות מכריעות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04); ערר

(מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18) וערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10).

- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעת לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות המכריעות אשר הוצגו בשומתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעת אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.

- יתרה מזו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעת אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין, זאת לאור העובדה כי בבחינת הוראות הבינוי במצב התכנוני הקודם ביחס להוראות הבינוי במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ', עולה כי אין פגיעה כתוצאה מאישורה של תכנית צ'.

- לו זו אף זו, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019) (להלן: "עניין סגלוביץ'"); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].

- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה.

ה. שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את המצב התכנוני הקודם החל ערב אישורה של תכנית צ'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור [ראו לעניין זה ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561 (2003); ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295 (1997)].

- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת [ראו לעניין זה ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09)].

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת נערכה על בסיס טעות במצב התכנוני הקודם, שכן נקבע בה, בשגגה, כי תכנית "ל/3" חלה במצב התכנוני הקודם על המקרקעין ולא תכנית "ל/4".

- כך, במסגרת חוות דעת שמאי התובעת לא הובאה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם

לתכנית צ' **תכנית "4/ל"** אשר אושרה בי.פ. 6566 מיום 20.3.13 תוך הסתמכות שגויה על סעיף 2.ב להוראות תכנית "4/ל".

- **המדובר בפרשנות תכנונית שגויה אשר יש לדחותה, כפי שיוסבר להלן.**
- לעמדת הוועדה המקומית, **תכנית "4/ל" חלה במצב התכנוני הקודם**, ותחולתה על המקרקעין והמשמעויות העולות ממנה, **יש בהן כדי לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) לאור אישורה של תכנית צ'.**
- ערב אישורה של תכנית "4/ל" חלות על המקרקעין תכניות 1203 ו-1203ב אשר מפנות ביחס לתכליות ותקנות הבניה להוראות תכנית "ל". בהתאם לחוות דעת שמאי התובעת הוראות תכנית "3/ל" חלות המקרקעין בהיותן שינוי לתכנית "ל". אך לטענת הוועדה המקומית, מאחר שתכנית "4/ל" באה כדי להחליף את תכנית "3/ל", בתחומה, כפי שעולה באופן מפורש מהוראותיה של תכנית "4/ל" ומהליכי אישורה, **הרי שהוראות תכנית "4/ל" חלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בכל הנוגע לתכליות ולתקנות הבניה, ונפרט.**
- לעניין זה נפנה לסעיף 1.6 להוראות תכנית "4/ל" – "יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" וכן נפנה גם לסעיף 2.1 להוראות תכנית "4/ל" – "מטרת התכנית".
- כמו כן, נפנה לדברים שנאמרו על ידי מר אביעד מור, אדריכל בצוות תכנון צפון בתל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 775 מיום 27.6.11 בעניין תכנית "4/ל" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 33).
- וכן, לדבריה של הגב' טלי דותן, סגנית מתכנתת מחוז תל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 1120 מיום 22.10.12 בעניין תכנית "4/ל" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 87).
- בהתאם להוראות תכנית "4/ל", זכויות הבניה למגרש הציבורי מעל מפלס הכניסה הקובעת, **לא יעלו על 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים ו-70% עבור שטחי שירות, להן ניתן להוסיף מרפסות גג וגזוזטראות בשטח מקסימלי של 15% מהשטח העיקרי. כמו כן, גובה המגרש הציבורי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.**
- עם זאת, תכנית "4/ל" על המשמעויות התכנוניות הנובעות ממנה, לא נלקחה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בחוות דעת שמאי התובעת.
- **קביעתו השגויה של שמאי התובעת בדבר אי תחולתה של תכנית "4/ל" במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' על מלוא משמעויותיו, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **כפי שנטען כאמור, תחולתה של תכנית "4/ל" במצב התכנוני הקודם יש בה כדי לאיין כליל את הפגיעה (הנטענת והמוכחשת) בגין אישורה של תכנית צ'.**

ו. התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעת

הסתרת נוף וחסימת אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעת בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הסתרת נוף וחסימת אוויר בגין אישורה של תכנית צ'.

- שמאי התובעת טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מספר מבנים בגובה עד 40 מ' ב-10 קומות מכוחה של תכנית צ'.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- נקודת המוצא של שמאי התובעת הינה כי במצב התכנוני קודם לתכנית צ' חלה תכנית "ל/3" לפיה ניתן להקים על המגרש הציבורי מבנים בגובה מקסימלי של 3 קומות. אלא מאי, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובעת מתעלם מהמצב התכנוני הקודם וגובה הבינוי הקיים סטטוטורית לפי תכנית "ל/4".
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית "ל/4" גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.
- זאת ועוד, בניגוד לנקבע על ידי שמאי התובעת, הרי שבענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית צ' גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מביניהם.
- עיינו הרואות, כי המדובר בהוראות דומות ביחס לגובה, וביישום הוראות הנ"ל ביחס למגרש הציבורי בענייננו, עולה כי הן במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' ניתן להקים מבנים בגובה עד 5 קומות.
- אשר על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו בין שני מצבי התכנון, ופועל יוצא מכך שלא חלה פגיעה בגין הסתרת נוף וחסידת אוויר לאור אישורה של תכנית צ'.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יצוין כי שמאי התובעת מתבסס על מחקר תיאורטי בנושא השפעת נוף וכן על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- עוד יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעת נטען לפגיעה בנוף בלשון כללית וללא פירוט, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד [ראו: ערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל")].
- כמו כן, טענתו של שמאי התובעת ביחס לחסימת אוויר לכאורה, נטענה בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פרוט וללא שנתמכה בחוות דעת המומחה המתאים כמתחייב בפסיקה [ראו: עניין פולק וערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 8.1.2017) (להלן: "עניין הופמן")].
- יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר

[95065/07](#) אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); [ערר](#)
[95038/09](#) רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); [ערר](#)
[9015/12](#) אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).

- לאור האמור לעיל, דין טענת התובעת לפגיעה כתוצאה מהסתרת נוף וחסיומת אוויר להידחות על הסף.

- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעת הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין הסתרת נוף לבין רכיב הפגיעה בגין חסיומת האוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 2% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת וליחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

פגיעה בפרטיות והגדלת הצפיפות

- יש לדחות את טענת שמאי התובעת בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין פרטיות עקב אישורה של תכנית צ'.

- שמאי התובעת טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מבנים עד 10 קומות בסמיכות מירבית למקרקעין, כך שבקומות 4 עד 10 ניתן יהיה לצפות בנעשה במקרקעין לאורך שעות היום והלילה.

- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.

- כאמור לעיל, וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי תכנית "4/ל". מבחינת יישום ההוראה בתכנית "4/ל" בהשוואה להוראה בהתאם לתכנית צ' ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו, עולה כי ניתן להקים בשני מצבי התכנון מבנים בגובה עד 5 קומות.

- על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה בשני מצבי התכנון, וכפועל יוצא מכך לא חלה פגיעה בגין פרטיות לאור אישורה של תכנית צ'.

- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעת מתבסס על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.

- למעלה מן הנדרש, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעת נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ' [ראו: עניין בלומנטל].

- לאור כל האמור, התובעת לא הוכיחה את טענתה לפגיעה בפרטיות ומשכך יש לדחות מכל וכל את טענתה לרבות שיעור הפגיעה הנטען על ידה.

- כמו כן, יובהר כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה לכשלעצמה ראש נזק עצמאי, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה

אפק (פורסם בנבו, 8.1.18).

- לא למותר לציין כי התובעת לא הוכיחה פגיעה בגין רכיב הצפיפות כאמור.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעת הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין פרטיות לבין רכיב הפגיעה בגין צפיפות, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 6% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה טענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

רעש וזיהום אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעת בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין רעש והגדלת זיהום אוויר עקב אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעת טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו בשל העצמת זכויות הבניה והרחבת השימושים במגרש הציבורי.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.

כמפורט לעיל, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי בענייננו תכנית "4/4", אשר סך זכויות הבניה מכוחה הינו 300% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:

- 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.
- 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
- 15% מהשטח העיקרי עבור מרפסות גג וגזוזטראות.
- לעומת זאת, בהתאם להוראות תכנית צ', סך כל שטחי הבניה במגרש הציבורי בענייננו הינם 297% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:
- 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.
- 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
- 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה עבור מסחר.
- יובהר כי בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראות תכנית צ', הגדרת המונח "שטחי בניה" הינו השטח המקורה הכולל המותר לבניה במטרים רבועים, כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים נילווים וכולל שטחי גזוזטראות בין מקורות ובין שאינן מקורות (לא כולל מצללות וסככות).
- זאת ועוד, בהערה בתחתית הטבלה בסעיף 1.6 – יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" להוראות תכנית צ', נקבע כי במידה ובתכנית מאושרת קודמת נקבעו הוראות מיטיבות יותר מתכנית צ', ייגברו סעיפי הוראות התכנית המיטיבה רק לגבי אותם

השימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק.

- אשר על כן, הרי שאין שינוי בסל הזכויות במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' בהשוואה לסל הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" ביחס למגרש הציבורי בענייננו.
- בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 4.1.1 א. להוראותיה של תכנית "ל/4", השימושים המותרים הינם: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול וכל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וכפי שיעודכן מעת לעת.
- בהתאם לסמכות שנקבעה בסעיף 188 לחוק להוספת שימושים לצרכי ציבור כחלק מהשימושים המותרים בסעיף האמור, נוספו בין היתר, שימושים לדיוור מוגן (י.פ. 2842 מיום 12.8.1982) ולמעונות סטודנטים (י.פ. 5312 מיום 7.7.2004).
- כמו כן, בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראותיה של תכנית "ל/4" – "שימושים נלווים" לפי סעיף 2.4.1.2 להוראותיה של תכנית "ל/4", הינם שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
- מכאן, שבניגוד לטענת שמאי התובעת, הן במצב תכנוני קודם לפי תכנית "ל/4" כאמור והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' הותרו ומותרים שימושים למעונות סטודנטים ולמסחר ביחס למגרש הציבורי בענייננו.
- בהתאם לכל לאמור, הרי שיש לדחות את הטענה לפגיעה הנטענת (המוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.
- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעת מתבסס על מאמר תיאורטי בנושא בחינת צפיפות עירונית ומבנים למגורים וכן על שומה מכרעת, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- בנוסף לכך, טענה זו נטענה בעלמא, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף הרעש וזיהום האוויר המתווספים כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
- לפיכך, אף מהטעמים אלו יש לדחות את טענת התובעת לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעת הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין רעש לבין רכיב הפגיעה בגין זיהום אוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 3% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

הצללה ורוחות

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הצללה ורוחות עקב אישורה של תכנית צ'.
- כלל ידוע הוא כי טענות בדבר הצללה ורוחות הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס קונקרטי [ראו: ערר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015)].
- דא עקא, שמאי התובעת טוען לפגיעה בגין הצללה ורוחות בעלמא ומתבסס על חוות דעת סביבתית שבחנה פגיעה ביחס לנכס התובעים ברחוב קישינב 3 בתל אביב (גו"ח 6636/581), מבלי לבסס ולהוכיח פגיעה (המוכחשת מכל וכל) ביחס לנכס שבענייננו.
- מכאן, שיש לדחות מכל כל את הטענה לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין הצללה ורוחות בהיעדר הצגת חוות דעת סביבתית קונקרטית ומסוימת ביחס לנכס שבענייננו שכפועל יוצא מכך לא הורם נטל הראיה ע"י התובעת.
- מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי חוות הדעת הסביבתית שבחנה פגיעה ביחס לנכס ברחוב קישינב 3 הינה שגויה מן היסוד אשר יש לדחותה מכל וכל, כמפורט במענה לתביעת הפיצויים ביחס לנכס התובעים ברחוב קישינב 3 בתל אביב (גו"ח 6636/581).

ז. שגה שמאי התובעת בהערכת שווי נכס התובעת

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעת הנטענת בחוות דעת שמאי התובעת.
- בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נבחן השווי הראוי של המקרקעין, ונמצא כי הינו כ-9,318,400 ₪, שווי הנמוך לאין שיעור מהשווי שנקבע בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת (כ-11,260,000 ₪), כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- יובהר כי שווי נכס התובעת שנקבע הן על ידי שמאי התובעת והן על ידי שמאי הוועדה המקומית כאמור הינו ביחס לנכס בשלמות הכולל 2 יח"ד, כאשר רק יח"ד המערבית הינה גובלת למגרש הציבורי כאמור.
- מכאן, שיש לבחון את הפגיעה (המוכחשת מכל וכל) ביחס ליח"ד המערבית בלבד, שבהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית שוויה מחצית משווי הנכס השלם (כ-4,659,200 ₪"ח).

ח. קרבה למגרש הציבורי

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה כפי שעולה גם מדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם

- תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
 - הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
26/05/2021	צ - קהילת קישינב 3
11 - - 2021-0012	דיון בפיצויים

תיק 2019-08073
רחוב קהילת קישינב מס' 3
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ'

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 16/7/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018 ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002 ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006 ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6636 חלקה: 581

כתובת: רחוב קהילת קישינב מס' 3

בעלים: אורית ואריה בכר

תעודת זהות/מספר חברה: 054270111 ו-051887594

בא כוח התובעים: עו"ד דב גלילי ישי ת.ד. 20175, תל אביב - יפו 6120101

תרשים סביבה:



טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים ארווין אריה אייכנר):

- פגיעה בגין רעש צפוי וזיהום אוויר בשיעור של 3%.
- פגיעה בגין הגדלת הצפיפות ואובדן הפרטיות בשיעור של 6%.
- פגיעה בגין הצללה בשיעור של 6%.
- הסתרת נוף וחסמת אויר מכיוון מערב בשיעור של 2%.

פירוט סכום הפיצויים:
2,450,000.00 בש"ח

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בבית המגורים של התובעים הנמצא ברח' קהילת קישינוב 3, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700).

חו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונן שחר:

לטענת שמאי התובעים, במצב התכנוני הקודם לא חלה תכנית "ל/4", וזאת מאחר ובסעיף י"ב-2 בהוראות תכנית "ל/4" נאמר כי "הוראות תכנית זו לא יחולו במגרשים לבנייני ציבור בהם קיימות הוראות בניה מכח תכניות אחרות", ומאחר ועל המגרש הציבורי חלות תכניות 1203 ו-1203ב', הרי שתכנית "ל/4" אינה חלה במצב תכנוני קודם.

מדובר בטענה שגויה אותה יש לדחות מכל וכל בהתאם לאמור לעיל וכפי שיפורט להלן. בהתאם לתכנית 1203, התכליות המותרות ותקנות הבניה עבור שטח ציבורי פתוח ומגרשים לבנייני ציבור יהיו בהתאם לתכנית הראשית (דהיינו, תכנית "ל"). כמו כן, תכנית 1203ב' אשר חלה על המגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם קובעת התכליות המותרות ותקנות הבניה עבור שטח ציבורי פתוח ומגרשים לבנייני ציבור יהיו בהתאם לתוכנית הראשית (דהיינו, תכנית מס' 1203 על שינויה). מכאן, שתוכניות 1203 ו-1203ב' החילו את הוראות תכנית "ל", ולכן תכנית "ל/3" ולאחריה תכנית "ל/4" אשר באו כדי להחליף את תכנית "ל" חלות גם הן במצב תכנוני קודם במגרש הציבורי שבענייננו.

הואיל ותכנית "ל/4" חלה במצב קודם על המגרש הציבורי (חלקות 740 ו-771 בגוש 6636), נשמט כל בסיס התביעה לירידת ערך בחלקת התובעים, וזאת מאחר שזכויות הבניה במצב קודם הינן 270% (עיקרי ושירות) להן ניתן להוסיף מרפסות גג וגזוזטראות בשטח של 15% מהשטח העיקרי, כך שזכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן בשיעור של 300%.

לעומת זאת, במצב החדש זכויות הבניה הינן בשיעור של 270% עם אפשרות לתוספת של 10% מסך הזכויות לשימושי מסחר ובסה"כ 297% כולל גזוזטראות.

כמו כן, קיימת זהות בענייננו בין הוראה שבתכנית "ל/4" החלה במצב תכנוני קודם לבין ההוראה שבתכנית "צ" החלה במצב תכנוני חדש ביחס לגובה המבנים הציבוריים במגרש הציבורי.

אשר על כן ובהתאם לאמור, לעמדתנו לא קיימת כל פגיעה בגין הגדלת צפיפות, פגיעה בפרטיות, הצללה, רעש וזיהום אויר, הסתרת נוף וחסמת אויר עקב אישורה של תכנית "צ".

למעלה מן הנדרש ולמען הזהירות, תובא להלן התייחסות נפרדת לפגיעות הנטענות (והמוכחות) על ידי שמאי התובעים.

התייחסות לראש נזק - הגדלת הצפיפות ופגיעה בפרטיות

שמאי התובעים קבע ראש נזק ראשון בגין הגדלת הצפיפות ופגיעה בפרטיות. כאמור לעיל, זכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן 300% לעומת 297% במצב החדש וכן מספר הקומות המותרות לא השתנה בשני מצבי התכנון במגרש הציבורי. מכאן, שיש לדחות את הפגיעה הנטענת והמוכחשת מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ומעבר לנדרש, יובהר ויודגש כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק עצמאי, אלא על התובעים להוכיח כי הצפיפות שנעשתה בתכנית בגינה הם תובעים הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין שהוכרו בפסיקה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין רעש צפוי וזיהום אויר

שמאי התובעים קובע פגיעה בגין רעש וזיהום אויר, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה בנושא. לכן יש לדחות ראשי נזק אלו על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור, כאמור לעיל, יובהר כי זכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן 300% לעומת 297% במצב החדש ומספר הקומות המותרות לא השתנה בשני מצבי התכנון במגרש הציבורי. אשר על כן, לעמדתנו אין סיבה כי הרעש וזיהום האוויר יגדלו במצב התכנוני החדש ביחס למצב התכנוני הקודם, ולכן יש לדחות על הסף את הטענה לראש נזק זה.

זאת ועוד, בפסיקה נקבע כי על מנת להוכיח פגיעה יש לצרף חוות דעת מומחה, אשר כאמור לא צורפה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין הצללה

שמאי התובעים קובע פגיעה בגין הצללה אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה.

מעבר לכך, גם במצב תכנוני קודם הותרה במגרש הציבורי הקמת מבנה בגובה של 2 קומות יותר מהמאוסר במגרשים הגובלים, וזאת כפי שהותר גם במצב החדש לפי תכנית "צ". לפיכך, יש לדחות על הסף ראש נזק זה.

שמאי התובעים צירף לחוות דעתו חוות דעת של חברת "אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ" לענין הצללה ורוחות בחלקת התובעים.

לדעתנו חוות הדעת לוקה בפגמים מהותיים כמפורט להלן:

- מסמך חוות הדעת אינו כולל תאריך ושם של עורך חוות הדעת. המסמך גם לא מציין שם רשמי של התכנית אליה היא מתייחסת – לא מספר תכנית, לא גוש/חלקה, ולא מאפיינים אחרים לפיהם ניתן להתייחס בצורה עניינית לתוכן חוות הדעת. באיורים לא מופיעה רשת הקואורדינטות של התכנית, שמות רחובות או מקור האויר. יתר על כן, הוצגו בחוות הדעת קווי בניין שלא מופיעים בתכנית מאושרת בלי גבהי מבנים מתוכננים. כמו כן, עמודי חוות הדעת אינם ממוספרים.
- חוות הדעת בתיאור המצב הקודם **התבססה על** מגרש ריק ולא על המצב התכנוני החל על המגרש במצב התכנוני הקודם לפיו היה ניתן להקים במגרש הציבורי מבנים בגובה של 2 קומות **יותר** מהמאוסר במגרשים הגובלים. פגם זה הינו מהותי ויורד לשורש הענין, אשר פוסל את חוות הדעת על הסף. היה על עורך חוות הדעת לבדוק את המצב הקודם לפי הוראות הבינוי בתכנית "ל/4" ולערוך סימולציה בהתאם למבנים אשר ניתן לבנות במצב הקודם, ולא לערוך סימולציה המתארת מגרש ריק מבינוי.
- עורך חוות הגעת כותב כי מבנה הציבור יוקם במרחק של 2.5 מ' מבית התובעים, בעוד שלפי הוראות תכנית "צ" ותכנית העיצוב הקיימת למתחם, קו הבנין האחורי לכיוון בית התובעים הינו 3 מ'. יובהר כי הוראות הבינוי בהתאם לתכנית "ל/4" דומות להוראות הבינוי בהתאם לתכנית צ' בענייננו, ומשכך ברי כי לא קיימת פגיעה כלל וכלל.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, נערכה חוות דעת סביבתית על ידי חברת לשם שפר איכות סביבה בע"מ אשר בחנה על הצד המחמיר את הבינוי במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית ל/4 ביחס למצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית תא/תעא/1203ב(2) – "עדכון תכנית עיצוב מבני ציבור שלום אש".
- בחוות הדעת הסביבתית הנ"ל, נבחן אם קיימות השפעות של הצללה ורוחות בין הבינוי במצב התכנוני הקודם לפי תכנית "ל/4" בהתאם לקו בניין 7 מ' (על אף שניתן להותיר קו בניין 5.25 מ' כמפורט בהוראות תכנית "ל/4") לבין הבינוי במצב התכנוני החדש לפי תכנית תכנית תא/תעא/1203ב(2) בהתאם לקו בניין שהינו 3 מ'.
- עולה ממצאי הבדיקה שבחוות הדעת הסביבתית הנ"ל, אין שינוי מבחינת השפעות

הצללה ורוחות על נכס התובעים בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש:

סיכום ממצאי הבדיקה

בוצעו בדיקות של השפעת רוחות והצללה בהתאם תא/תעא/203ב(2) – "עדכון תכנית עיצוב מבני ציבור שלום אש" על נכס התובעים הנמצא ברחוב קהילת קייטוב 3 תל אביב (חלקה 581 גוש 6636). הערכת ההשפעות נעשתה לפי קריטריונים של תקן 5281, אשר בהם נבדקים תכניות בכל הארץ.

באמצעות חוות דעת התובעים, התובעים טענו שהתכנית הנבדקת תגרום ל"חסימת רוח" ר"הצללות מלאות" על הנכס. אולם, נמצא כי בחוות הדעת התובעים, לא נלקח בחשבון המצב התכנוני הקודם בהתאם לתוכנית תא/47. כמו כן, מבדיקה שנערכה במשרדנו, בחשוואה בין המצב התכנוני קודם בהתאם לתוכנית תא/47 לבין המצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית העיצוב המעודכנת, נמצא כי אין שינוי מבחינת השפעות הצללה ורוחות על נכס התובעים.

יתרה מזו, בניתוח ממצאי בדיקות רוחות והצללה, לאור קריטריון ארצי הנמצא בתקן 5281 בעניין שיעורים נדרשים לחשיפה לשמש ורוח, לא נמצא הוכחה להפחתה בחשיפת נכס התובעים לשמש חורפית לצורכי חימום נכס התובעים - לא בחזיתות הבית ולא בגג. בנוסף, לא נמצא הפחתה באיכות החשיפה לשמש בחצר נכס התובעים.

התייחסות לראש נזק הסתרת נוף וחסמת אויר

שמאי התובעים קובע פגיעה בנוף וחסמת אוויר. כאמור, שמאי התובעים שגה במספר הקומות במצב תכנוני קודם, הואיל ולפי תכנית "ל/4" אשר חלה במצב תכנוני קודם, ניתן להקים על המגרש הציבורי בענייננו מבנה בגובה של 2 קומות יותר מהמאוסר במגרשים הגובלים. מכאן, הרי שהגובה לא השתנה במצב התכנוני החדש לעומת המצב התכנוני הקודם ביחס למגרש הציבורי.

מעבר לכך, יצוין כי בית התובעים נמצא במרחק של 10 מ' מהמבנה הציבורי המתוכנן (7 מ' מבית התובעים עד גבול מגרשם האחורי + 3 מ' קו בנין אחורי של המגרש הציבורי), מרחק שהוא גדול מהמקובל במגרשים עירוניים למרחקים בין מבנים.

יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין.

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין:

סענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

- חרף זאת, שמאי התובעים העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות מכריעות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות המכריעות יחס לפגיעה הנטענת לכאורה.

- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ו/או שומות

מכריעות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחול' ו/או שומות מכריעות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18); ערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10) (להלן: "עניין אקירוב")].

- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות המכריעות אשר הוצגו בשומתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.

- יתרה מזו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין, זאת לאור העובדה כי בבחינת הוראות הבינוי במצב התכנוני הקודם ביחס להוראות הבינוי במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ', עולה כי אין פגיעה כתוצאה מאישורה של תכנית צ'.

- לו זו אף זו, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019) (להלן: "עניין סגלוביץ'"); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].

- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.

ט. שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את המצב התכנוני הקודם החל ערב אישורה של תכנית צ'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור [ראו לעניין זה ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 561, 550 (2003); ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295 (1997)].

- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת [ראו לעניין זה ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09)].

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים נערכה על בסיס טעות במצב התכנוני הקודם, שכן נקבע בה, בשגגה, כי תכנית "ל/3" חלה במצב התכנוני הקודם על המקרקעין ולא תכנית "ל/4".
- כך, במסגרת חוות דעת שמאי התובעים לא הובאה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית צ' תכנית "ל/4" אשר אושרה בי.פ. 6566 מיום 20.3.13 תוך הסתמכות שגויה על סעיף יב.2 להוראות תכנית "ל/4".
- **המדובר בפרשנות תכנונית שגויה אשר יש לדחותה, כפי שיוסבר להלן.**
- לעמדת הוועדה המקומית, תכנית "ל/4" חלה במצב התכנוני הקודם, ותחולתה על המקרקעין והמשמעויות העולות ממנה, יש בהן כדי לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) לאור אישורה של תכנית צ'.
- ערב אישורה של תכנית "ל/4" חלות על המקרקעין תכניות 1203 ו-1203ב אשר מפנות ביחס לתכליות ותקנות הבניה להוראות תכנית "ל/4". בהתאם לחוות דעת שמאי התובעים הוראות תכנית "ל/3" חלות המקרקעין בהיותן שינוי לתכנית ל'. אך לטענת הוועדה המקומית, מאחר שתכנית "ל/4" באה כדי להחליף את תכנית "ל/3", בתחומה, כפי שעולה באופן מפורש מהוראותיה של תכנית "ל/4" ומהליכי אישורה, הרי שהוראות תכנית ל'4 חלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בכל הנוגע לתכליות ולתקנות הבניה, ונפרט.
- לעניין זה נפנה לסעיף 1.6 להוראות תכנית "ל/4" – "יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" וכן נפנה גם לסעיף 2.1 להוראות תכנית "ל/4" – "מטרת התכנית".
- כמו כן, נפנה לדברים שנאמרו על ידי מר אביעד מור, אדריכל בצוות תכנון צפון בתל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 775 מיום 27.6.11 בעניין תכנית "ל/4" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 33).
- וכן, לדבריה של הגב' טלי דותן, סגנית מתכנתת מחוז תל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 1120 מיום 22.10.12 בעניין תכנית "ל/4" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 87).
- בהתאם להוראות תכנית "ל/4", זכויות הבניה למגרש הציבורי מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים ו-70% עבור שטחי שירות, להן ניתן להוסיף מרפסות גג וגזוזטראות בשטח מקסימלי של 15% מהשטח העיקרי. כמו כן, גובה המגרש הציבורי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.
- עם זאת, תכנית "ל/4" על המשמעויות התכנוניות הנובעות ממנה, לא נלקחה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בחוות דעת שמאי התובעים.
- קביעתו השגויה של שמאי התובעים בדבר אי תחולתה של תכנית "ל/4" במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' על מלוא משמעויותיו, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כפי שנטען כאמור, תחולתה של תכנית "ל/4" במצב התכנוני הקודם יש בה כדי לאיין כליל את הפגיעה (הנטענת והמוכחשת) בגין אישורה של תכנית צ'.
- י. התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים

הסתרת נוף וחסידת אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הסתרת נוף וחסידת אוויר בגין אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעים טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מספר מבנים בגובה עד 40 מ' ב-10 קומות מכוחה של תכנית צ'.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- נקודת המוצא של שמאי התובעים הינה כי במצב התכנוני קודם לתכנית צ' חלה תכנית "ל/3" לפיה ניתן להקים על המגרש הציבורי מבנים בגובה מקסימלי של 3 קומות. אלא מאי, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובעים מתעלם מהמצב התכנוני הקודם וגובה הבינוי הקיים סטטוטורית לפי תכנית "ל/4".
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית "ל/4" גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.
- זאת ועוד, בניגוד לנקבע על ידי שמאי התובעים, הרי שבענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית צ' גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מביניהם.
- ענייני הרואות, כי המדובר בהוראות דומות ביחס לגובה, וביישום הרואות הנ"ל ביחס למגרש הציבורי בענייננו, עולה כי הן במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' ניתן להקים מבנים בגובה עד 5 קומות.
- אשר על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו בין שני מצבי התכנון, ופועל יוצא מכך שלא חלה פגיעה בגין הסתרת נוף וחסידת אוויר לאור אישורה של תכנית צ'.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יצוין כי שמאי התובעים מתבסס על מחקר תיאורטי בנושא השפעת נוף וכן על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- עוד יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בנוף בלשון כללית וללא פירוט, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד. [ראו: ערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל")].
- כמו כן, טענתו של שמאי התובעים ביחס לחסידת אוויר לכאורה, נטענה בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פרוט וללא שנתמכה בחוות דעת המומחה המתאים כמתחייב בפסיקה [ראו: עניין פולק; ערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 8.1.2017) (להלן: "עניין הופמן")].
- יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו,

8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).

- לאור האמור לעיל, דין טענת התובעים לפגיעה כתוצאה מהסתרת נוף וחסומת אוויר להידחות על הסף.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין הסתרת נוף לבין רכיב הפגיעה בגין חסומת האוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 2% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

פגיעה בפרטיות והגדלת הצפיפות

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין פרטיות עקב אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעים טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מבנים עד 10 קומות בסמיכות מירבית למקרקעין, כך שבקומות 4 עד 10 ניתן יהיה לצפות בנעשה במקרקעין לאורך שעות היום והלילה.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- כאמור לעיל, וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי תכנית "4/ל". מבחינת יישום ההוראה בתכנית "4/ל" בהשוואה להוראה בהתאם לתכנית צ' ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו, עולה כי ניתן להקים בשני מצבי התכנון מבנים בגובה עד 5 קומות.
- על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה בשני מצבי התכנון, וכפועל יוצא מכך לא חלה פגיעה בגין פרטיות לאור אישורה של תכנית צ'.
- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעים מתבסס על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- למעלה מן הנדרש, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ' [ראו: עניין בלומנטל].
- לאור כל האמור, התובעים לא הוכיחו את טענתם לפגיעה בפרטיות ומשכך יש לדחות מכל וכל את טענתם לרבות שיעור הפגיעה הנטען על ידם.
- כמו כן, יובהר כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה לכשלעצמה ראש נזק עצמאי, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עווד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- לא למותר לציין כי התובעים לא הוכיחו פגיעה בגין רכיב הצפיפות כאמור.

- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין פרטיות לבין רכיב הפגיעה בגין צפיפות, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 6% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

רעש וזיהום אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין רעש והגדלת זיהום אוויר עקב אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעים טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו בשל העצמת זכויות הבניה והרחבת השימושים במגרש הציבורי.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- כמפורט לעיל, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי בענייננו תכנית "ל/4", אשר סך זכויות הבניה מכוחה הינו 300% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:

- 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.

- 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.

- 15% מהשטח העיקרי עבור מרפסות גג וגזוזטראות.

- לעומת זאת, בהתאם להוראות תכנית צ', סך כל שטחי הבניה במגרש הציבורי בענייננו הינם 297% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:

- 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.

- 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.

- 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה עבור מסחר.

- יובהר כי בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראות תכנית צ', הגדרת המונח "שטחי בניה" הינו השטח המקורה הכולל המותר לבניה במטרים רבועים, כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים נילווים וכולל שטחי גזוזטראות בין מקורות ובין שאינן מקורות (לא כולל מצללות וסככות).

- זאת ועוד, בהערה בתחתית הטבלה בסעיף 1.6 – יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" להוראות תכנית צ', נקבע כי במידה ובתכנית מאושרת קודמת נקבעו הוראות מיטיבות יותר מתכנית צ', ייגברו סעיפי הוראות התכנית המיטיבה רק לגבי אותם השימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק.

- אשר על כן, הרי שאין שינוי בסל הזכויות במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' בהשוואה לסל הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" ביחס למגרש הציבורי בענייננו.

- בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 4.1.1 א. להוראותיה של תכנית "ל/4", השימושים המותרים הינם: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני

תפעול וכל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וכפי שיעודכן מעת לעת.

- בהתאם לסמכות שנקבעה בסעיף 188 לחוק להוספת שימושים לצרכי ציבור כחלק מהשימושים המותרים בסעיף האמור, נוספו בין היתר, שימושים **לדיור מוגן** (י.פ. 2842 מיום 12.8.1982) **ולמעונות סטודנטים** (י.פ. 5312 מיום 7.7.2004).
- כמו כן, בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראותיה של תכנית "4/ל" – "שימושים נלווים" לפי סעיף 2.א.4.1.2 להוראותיה של תכנית "4/ל", הינם שימושים נלווים **מסחריים** לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
- **מכאן, שבניגוד לטענת שמאי התובעים, הן במצב תכנוני קודם לפי תכנית "4/ל" כאמור והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' הותרו ומותרים שימושים למעונות סטודנטים ולמסחר ביחס למגרש הציבורי בענייננו.**
- **בהתאם לכל לאמור, הרי שיש לדחות את הטענה לפגיעה הנטענת (המוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.**
- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעים מתבסס על מאמר תיאורטי בנושא בחינת צפיפות עירונית ומבנים למגורים וכן על שומה מכרעת, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- בנוסף לכך, טענה זו נטענה בעלמא, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף הרעש וזיהום האוויר המתווספים כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].
- **לפיכך, אף מהטעמים אלו יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה הנטענת (המוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.**
- **למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין רעש לבין רכיב הפגיעה בגין זיהום אוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 3% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.**

הצללה ורוחות

- **יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הצללה ורוחות עקב אישורה של תכנית צ'.**
- לצורך הוכחת הפגיעה, צורפה על ידי התובעים חוות דעת סביבתית שנערכה על ידי חברת אלפא פרויקטים ירוקים – פרויקטים וארכיטקטורה ירוקה (להלן: "חוות דעת סביבתית").
- **בחוות הדעת הסביבתית נערכה השוואה בעניין השפעות הצללה ורוחות בין מגרש ריק במצב תכנוני קודם לבין מגרש בנוי בהתאם לתכנית העיצוב תא/תעא/1203ב(1) – "מתחם שלום אש" במצב תכנוני חדש.**
- **כאמור לעיל, במצב התכנוני הקודם חלה תכנית "4/ל" אשר מכוחה ניתן להקים במגרש הציבורי מבנים בגובה 2 קומות יותר מהמאוסר במגרשים הגובלים.**
- **יתרה מזו, מבחינת המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש בענייננו עולה כי**

המדובר בבינוי דומה בשני מצבי התכנון הן מבחינת זכויות הבניה והן מבחינת גובה מבנים.

- ברי, כי מסד הנתונים השגוי הביא לכדי מסקנה מוטעית בחוות הדעת הסביבתית.
- אשר על כן, המדובר בפגם מהותי אשר יש בו לכשלעצמו כדי לפסול את חוות הדעת הסביבתית.
- חרף האמור, שיש בו די כדי לדחות על הסף מכל וכל את טענת התובעים בנושא זה, הרי שמבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, הוועדה המקומית שכרה את שירותיה של חברת לשם שפר איכות סביבה בע"מ, על מנת שתחווה את דעתה בעניין הפגיעה הנטענת במקרקעין בגין הצללה ורוחות לאור אישורה של תכנית צ', וכן על מנת שתבחן את חוות הדעת שהוגשה בעניין מטעם התובעים (להלן: "חוות דעת לשם שפר").
- כעולה מחוות דעת לשם שפר, המצורפת כנספח א' לחוות דעת זו, עולה כי בחוות דעת סביבתית נפלו פגמים רבים כמפורט בה, שדי בהם כדי לפסול אותה מכל וכל.
- מבלי לגרוע מהאמור, במסגרת חוות דעת לשם שפר, נערכה השוואה בעניין השפעות הצללה ורוחות על המקרקעין בשני מצבים, האחד במצב תכנוני קודם בהתאם לתכנית "ל/4" שלפיה קו הבניין לכיוון נכס התובעים הינו 7 מ', והשני במצב תכנוני חדש בהתאם לתכנית "צ" שמכוחה אושרה תכנית עיצוב תא/תעא/1203ב(2) – "עדכון תכנית עיצוב מבני ציבור שלום אש" (להלן: "תכנית העיצוב") שלפיהם קו הבניין לכיוון נכס התובעים הינו 3 מ'.
- כמו כן, לאור ההוראה שבסעיף 4.ב.4.1.2 לתכנית "ל/4" שלפיה מהנדס העיר רשאי לעשות שימוש בשיקול דעתו במסגרת תכנית בינוי ולהפחית את קווי הבניין עד 25%, נערכה בחינה בעניין השפעות הצללה על המקרקעין בין המצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" לפי קו הבניין הינו 5.25 מ' לבין המצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית "צ" שמכוחה אושרה תכנית העיצוב שלפיהם קו הבניין לכיוון נכס התובעים הינו 3 מ'.
- כמפורט בחוות דעת לשם שפר, בהתבסס על ניתוח תוצאות הבדיקות שנערכו, הוסקו מסקנות כדלקמן (הן ביחס לקו בנין של 7 מ' לכיוון נכס התובעים והן ביחס לקו בנין של 5.25 מ' לכיוון נכס התובעים, שניהם במצב התכנוני הקודם, כמתואר בסעיפים 91 ו-92 לעיל):
- לא צפוי שינוי במשטר הרוחות בין המצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" לבין המצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית העיצוב.
- אין שינוי בכמות קרינת שמש על החזית הדרומית של נכס התובעים בין המצב תכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" לבין המצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית העיצוב.
- אין שינוי בכמות שעות שמש על גג נכס התובעים בין המצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" לבין המצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית העיצוב.
- אין שינוי במידת החשיפה לשמש בחזית המערבית לנכס התובעים בין המצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" לבין המצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית העיצוב.
- אין שינוי במידת החשיפה לשמש בחצר התובעים בין המצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" לבין המצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית העיצוב.
- בהתאם לאמור, בהשוואה בין שני מצבי התכנון נמצא כי אין שינוי מבחינת השפעות

הצללה ורוחות על נכס התובעים, ומכאן שיש לדחות את טענות התובעים בתביעת הפיצויים בעניין הצללה ורוחות לאור אישורה של תכנית צ'.

יא. שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכס התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים.
- בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נבחן השווי הראוי של המקרקעין בשלמות משקלול בין שתי גישות שמאיות (גישת ההשוואה וגישת העלות), ונמצא כי הינו כ- 12,196,688 ₪, שווי הנמוך לאין שיעור מהשווי שנקבע בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים (כ- 14,430,000 ₪), כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

יב. קרבה למגרש הציבורי

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה, כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתני"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין וחוות דעת

שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
26/05/2021	- צ - קהילת קישינוב 5
12 - - '21-0012	דיון בפיצויים

2021-050110

תיק שומה 2019-08074
רחוב קהילת קישינוב מס' 5
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 16/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית צ'.

יב - יפו 6120101



טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים ארווין אריה אייכנר):

- פגיעה בגין רעש צפוי וזיהום אוויר בשיעור של 3%.
- פגיעה בגין הגדלת הצפיפות ואובדן הפרטיות בשיעור של 6%.
- פגיעה בגין הצללה בשיעור של 6%.

- הסתרת נוף וחסימת אויר מכיוון מערב בשיעור של 2%.

פירוט סכום הפיצויים:
943,000.00 בש"ח

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בבית המגורים של התובעים הנמצא ברח' קהילת קישינוב 5, עקב אישור תכנית "צ" (507-0271700).

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונן שחר:

התכנית החלה במצב קודם במגרש הציבורי

לטענת שמאי התובעים, במצב התכנוני הקודם לא חלה תכנית "ל/4", וזאת מאחר ובסעיף י"ב-2 בהוראות תכנית "ל/4" נאמר כי "הוראות תכנית זו לא יחולו במגרשים לבנייני ציבור בהם קיימות הוראות בניה מכח תכניות אחרות", ומאחר ועל המגרש הציבורי חלות תכניות 1203 ו-1203ב', הרי שתכנית "ל/4" אינה חלה במצב תכנוני קודם.

מדובר בטענה שגויה אותה יש לדחות מכל וכל בהתאם לאמור לעיל וכפי שיפורט להלן. בהתאם לתכנית 1203, התכליות המותרות ותקנות הבניה עבור שטח ציבורי פתוח ומגרשים לבנייני ציבור יהיו בהתאם לתכנית הראשית (דהיינו, תכנית "ל"). כמו כן, תכנית 1203ב' אשר חלה על המגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם קובעת התכליות המותרות ותקנות הבניה עבור שטח ציבורי פתוח ומגרשים לבנייני ציבור יהיו בהתאם לתוכנית הראשית (דהיינו, תכנית מס' 1203 על שינויה). מכאן, שתוכניות 1203 ו-1203ב' החילו את הוראות תכנית "ל", ולכן תכנית "ל/3" ולאחריה תכנית "ל/4" אשר באו כדי להחליף את תכנית "ל" חלות גם הן במצב תכנוני קודם במגרש הציבורי שבענייננו.

הואיל ותכנית "ל/4" חלה במצב קודם על המגרש הציבורי (חלקות 740 ו-771 בגוש 6636), נשמט כל בסיס התביעה לירידת ערך בחלקת התובעים, וזאת מאחר שזכויות הבניה במצב קודם הינן 270% (עיקרי ושירות) להן ניתן להוסיף מרפסות גג וגוזזטראות בשטח של 15% מהשטח העיקרי, כך שזכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן בשיעור של 300%.

לעומת זאת, במצב החדש זכויות הבניה הינן בשיעור של 270% עם אפשרות לתוספת של 10% מסך הזכויות לשימושי מסחר ובסה"כ 297% כולל גוזזטראות.

כמו כן, קיימת זהות בענייננו בין הוראה שבתכנית "ל/4" החלה במצב תכנוני קודם לבין ההוראה שבתכנית "צ" החלה במצב תכנוני חדש ביחס לגובה המבנים הציבוריים במגרש הציבורי.

אשר על כן ובהתאם לאמור, לעמדתנו לא קיימת כל פגיעה בגין הגדלת צפיפות, פגיעה בפרטיות, הצללה, רעש וזיהום אויר, הסתרת נוף וחסימת אויר עקב אישורה של תכנית "צ".

למעלה מן הנדרש ולמען הזהירות, תובא להלן התייחסות נפרדת לפגיעות הנטענות (והמוכחות) על ידי שמאי התובעים.

התייחסות לראש נזק - הגדלת הצפיפות ופגיעה בפרטיות

שמאי התובעים קבע ראש נזק בגין הגדלת זכויות הבניה (הגדלת צפיפות). כאמור לעיל, זכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן 300% לעומת 297% במצב החדש וכן מספר הקומות המותרות לא השתנה בשני מצבי התכנון במגרש הציבורי. מכאן, שיש לדחות את הפגיעה הנטענת והמוכחות מכל וכל.

מבלי לגרוע מהאמור ומעבר לנדרש, יובהר ויודגש כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק עצמאי, אלא על התובעים להוכיח כי הצפיפות שנעשתה בתכנית בגינה הם תובעים הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין שהוכרו בפסיקה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין רעש צפוי וזיהום אויר

שמאי התובעים קובע פגיעה בגין רעש וזיהום אויר, אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה ולא צירף חוות דעת מומחה בנושא. לכן יש לדחות ראשי נזק אלו על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור, כאמור לעיל, יובהר כי זכויות הבניה המירביות במצב קודם הינן 300% לעומת 297% במצב החדש ומספר הקומות המותרות לא השתנה בשני מצבי התכנון במגרש הציבורי. אשר על כן, לעמדתנו אין סיבה כי הרעש וזיהום האוויר יגדלו במצב התכנוני החדש ביחס למצב התכנוני הקודם, ולכן יש לדחות על הסף את הטענה לראש נזק זה.

זאת ועוד, בפסיקה נקבע כי על מנת להוכיח פגיעה יש לצרף חוות דעת מומחה, אשר כאמור לא צורפה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין הצללה

שמאי התובעים קובע פגיעה בגין הצללה אך אינו מסביר כיצד קבע את שיעורה.

ככלל טענות בדבר חסימת אור / הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבעניינו. דא עקא, שמאי התובעים מתבסס על חוות דעת ביחס לנכס אחר ברח' קהילת קישינוב, ומכאן הרי שהתובעים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם. [ערר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015)]. כמו כן, התבססותו של שמאי התובעים על חוות דעת ביחס לנכס ברח' קהילת קישינוב 3 אינה רלוונטית ואינה יכולה להוות בסיס בהיעדר קונקרטיות ומסוימות. מבלי לגרוע מהאמור, חוות הדעת ביחס לנכס ברח' קהילת קישינוב 3 הינה שגויה מן היסוד, אשר יש לדחותה מכל וכל - כמפורט במענה לתביעת הפיצויים הרלוונטית ביחס לנכס ברח' קהילת קישינוב 3.

מעבר לכך, גם במצב תכנוני קודם הותרה במגרש הציבורי הקמת מבנה בגובה של 2 קומות יותר מהמאוסר במגרשים הגובלים, וזאת כפי שהותר גם במצב החדש לפי תכנית "צ". לפיכך, יש לדחות על הסף ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק הסתרת נוף וחסימת אויר

שמאי התובעים קובע פגיעה בנוף וחסימת אויר. כאמור, שמאי התובעים שגה במספר הקומות במצב תכנוני קודם, הואיל ולפי תכנית "4/ל" אשר חלה במצב תכנוני קודם, ניתן להקים על המגרש הציבורי בעניינו מבנה בגובה של 2 קומות יותר מהמאוסר במגרשים הגובלים. מכאן, הרי שהגובה לא השתנה במצב התכנוני החדש לעומת המצב התכנוני הקודם ביחס למגרש הציבורי.

עוד יצוין כי בית התובעים נמצא במרחק של כ-10 מ' מהמבנה הציבורי המתוכנן (7 מ' מבית התובעים עד גבול מגרשם האחורי + 3 מ' קו בנין אחורי של המגרש הציבורי), מרחק שהוא גדול מהמקובל במגרשים עירוניים למרחקים בין מבנים.

יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין.

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דין:

טענת סף – התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

- ההלכה הפסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

- חרף זאת, שמאי התובעים העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על מחקרים ושומות מכריעות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני

המחקרים והשומות המכריעות יחס לפגיעה הנטענת לכאורה.

- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים – בין בארץ ובין בחו"ל ואו שומות מכריעות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ואו שומות מכריעות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין [ראו לעניין זה: עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04); ערר (מרכז) 198/16 חיים ואסנת רוזנבלום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.8.18); ערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10) (להלן: "עניין אקירוב")].

- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים במחקרים ובשומות המכריעות אשר הוצגו בשומתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישום השגוי על המקרקעין.

- יתרה מזו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כלל המחקרים והשומות המכריעות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינם רלוונטיים למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישום השגוי על המקרקעין, זאת לאור העובדה כי בבחינת הוראות הבינוי במצב התכנוני הקודם ביחס להוראות הבינוי במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ', עולה כי אין פגיעה כתוצאה מאישורה של תכנית צ'.

- לו זו אף זו, הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן [ראו למשל ערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 23.10.2019) (להלן: "עניין סגלוביץ'"); ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (להלן: "עניין פולק")].

- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וכפי שיפורט להלן, התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם.

יג. שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את המצב התכנוני הקודם החל ערב אישורה של תכנית צ'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור [ראו לעניין זה ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נ"ח (1) 550, 561 (2003); ע"א 6826/93 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, 295 (1997)].

- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת [ראו לעניין זה ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' הוועדה המקומית לתו"ב

נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים נערכה על בסיס טעות במצב התכנוני הקודם, שכן נקבע בה, בשגגה, כי תכנית "ל/3" חלה במצב התכנוני הקודם על המקרקעין ולא תכנית "ל/4".
- כך, במסגרת חוות דעת שמאי התובעים לא הובאה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית צ' תכנית "ל/4" אשר אושרה בי.פ. 6566 מיום 20.3.13 תוך הסתמכות שגויה על סעיף יב.2 להוראות תכנית "ל/4".
- המדובר בפרשנות תכנונית שגויה אשר יש לדחותה, כפי שיוסבר להלן.
- לעמדת הוועדה המקומית, תכנית "ל/4" חלה במצב התכנוני הקודם, ותחולתה על המקרקעין והמשמעויות העולות ממנה, יש בהן כדי לאיין את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) לאור אישורה של תכנית צ'.
- ערב אישורה של תכנית "ל/4" חלות על המקרקעין תכניות 1203 ו-1203ב אשר מפנות ביחס לתכליות ותקנות הבניה להוראות תכנית "ל/4". בהתאם לחוות דעת שמאי התובעים הוראות תכנית "ל/3" חלות המקרקעין בהיותן שינוי לתכנית "ל/4". אך לטענת הוועדה המקומית, מאחר שתכנית "ל/4" באה כדי להחליף את תכנית "ל/3", בתחומה, כפי שעולה באופן מפורש מהוראותיה של תכנית "ל/4" ומהליכי אישורה, הרי שהוראות תכנית "ל/4" חלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בכל הנוגע לתכליות ולתקנות הבניה, ונפרט.
- לעניין זה נפנה לסעיף 1.6 להוראות תכנית "ל/4" – "יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" וכן נפנה גם לסעיף 2.1 להוראות תכנית "ל/4" – "מטרת התכנית".
- כמו כן, נפנה לדברים שנאמרו על ידי מר אביעד מור, אדריכל בצוות תכנון צפון בתל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 775 מיום 27.6.11 בעניין תכנית "ל/4" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 33).
- וכן, לדבריה של הגב' טלי דותן, סגנית מתכנתת מחוז תל אביב, במסגרת ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 1120 מיום 22.10.12 בעניין תכנית "ל/4" (מתוך תמליל הישיבה בעמ' 87).
- בהתאם להוראות תכנית "ל/4", זכויות הבניה למגרש הציבורי מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים ו-70% עבור שטחי שירות, להן ניתן להוסיף מרפסות גג וגזוזטראות בשטח מקסימלי של 15% מהשטח העיקרי. כמו כן, גובה המגרש הציבורי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 2 קומות מהמאושר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.
- עם זאת, תכנית "ל/4" על המשמעויות התכנוניות הנובעות ממנה, לא נלקחה בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית צ' בחוות דעת שמאי התובעים.
- קביעתו השגויה של שמאי התובעים בדבר אי תחולתה של תכנית "ל/4" במצב התכנוני הקודם לתכנית צ' על מלוא משמעויותיו, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כפי שנטען כאמור, תחולתה של תכנית "ל/4" במצב התכנוני הקודם יש בה כדי לאיין כליל את הפגיעה (הנטענת והמוכחשת) בגין אישורה של תכנית צ'.

י.ד. התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים

הסתרת נוף וחסימת אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הסתרת נוף וחסימת אוויר בגין אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעים טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מספר מבנים בגובה עד 40 מ' ב-10 קומות מכוחה של תכנית צ'.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- נקודת המוצא של שמאי התובעים הינה כי במצב התכנוני קודם לתכנית צ' חלה תכנית "ל/3" לפיה ניתן להקים על המגרש הציבורי מבנים בגובה מקסימלי של 3 קומות. אלא מאי, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מדובר בנקודת מוצא שגויה ומטעה, הואיל ושמאי התובעים מתעלם מהמצב התכנוני הקודם וגובה הבינוי הקיים סטטוטורית לפי תכנית "ל/4".
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית "ל/4" גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.
- זאת ועוד, בניגוד לנקבע על ידי שמאי התובעים, הרי שבענייננו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית צ' גובה הבינוי יקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מביניהם.
- עניינו הוראות, כי המדובר בהוראות דומות ביחס לגובה, וביישום הוראות הנ"ל ביחס למגרש הציבורי בענייננו, עולה כי הן במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' ניתן להקים מבנים בגובה עד 5 קומות.
- אשר על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו בין שני מצבי התכנון, ופועל יוצא מכך שלא חלה פגיעה בגין הסתרת נוף וחסימת אוויר לאור אישורה של תכנית צ'.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הצורך, יצוין כי שמאי התובעים מתבסס על מחקר תיאורטי בנושא השפעת נוף וכן על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- עוד יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בנוף בלשון כללית וללא פירוט, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד [ראו: ערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל")].
- כמו כן, טענתו של שמאי התובעים ביחס לחסימת אוויר לכאורה, נטענה בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או פרוט וללא שנתמכה בחוות דעת המומחה המתאים כמתחייב בפסיקה [ראו: עניין פולק; ערר (ת"א) 95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 8.1.2017) (להלן: "עניין הופמן")].
- יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.95); ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם)

[240/06](#) נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); [ערר 185/07](#)
אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); [ערר 95065/07](#)
אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); [ערר 95038/09](#)
רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); [ערר 9015/12](#)
אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13).

- לאור האמור לעיל, דין טענת התובעים לפגיעה כתוצאה מהסתרת נוף וחסמת אוויר להידחות על הסף.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין הסתרת נוף לבין רכיב הפגיעה בגין חסימת האוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 2% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת וליחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

פגיעה בפרטיות והגדלת הצפיפות

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין פרטיות עקב אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעים טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו מהקמת מבנים עד 10 קומות בסמיכות מירבית למקרקעין, כך שבקומות 4 עד 10 ניתן יהיה לצפות בנעשה במקרקעין לאורך שעות היום והלילה.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- כאמור לעיל, וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי תכנית "ל/4". מבחינת יישום ההוראה בתכנית "ל/4" בהשוואה להוראה בהתאם לתכנית צ' ביחס לגובה במגרש הציבורי בענייננו, עולה כי ניתן להקים בשני מצבי התכנון מבנים בגובה עד 5 קומות.
- על כן, הרי שאין שינוי ביחס לגובה בשני מצבי התכנון, וכפועל יוצא מכך לא חלה פגיעה בגין פרטיות לאור אישורה של תכנית צ'.
- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעים מתבסס על שומות מכריעות, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.
- למעלה מן הנדרש, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ' [ראו: עניין בלומנטל].
- לאור כל האמור, התובעים לא הוכיחו את טענתם לפגיעה בפרטיות ומשכך יש לדחות מכל וכל את טענתם לרבות שיעור הפגיעה הנטען על ידם.
- כמו כן, יובהר כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה לכשלעצמה ראש נזק עצמאי, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין

אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].

- לא למותר לציין כי התובעים לא הוכיחו פגיעה בגין רכיב הצפיפות כאמור.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין פרטיות לבין רכיב הפגיעה בגין צפיפות, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 6% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

רעש וזיהום אוויר

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין רעש והגדלת זיהום אוויר עקב אישורה של תכנית צ'.
- שמאי התובעים טוען כי פגיעה זו (המוכחשת) נובעת לטענתו בשל העצמת זכויות הבניה והרחבת השימושים במגרש הציבורי.
- כפי שיפורט להלן, המדובר בטענה שגויה אשר יש לדחותה מכל וכל.
- כמפורט לעיל, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ערב אישורה של תכנית צ' חלה על המגרש הציבורי בענייננו תכנית "4/ל", אשר סך זכויות הבניה מכוחה הינו 300% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:
- 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.
- 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
- 15% מהשטח העיקרי עבור מרפסות גג וגזוזטראות.
- לעומת זאת, בהתאם להוראות תכנית צ', סך כל שטחי הבניה במגרש הציבורי בענייננו הינם 297% מעל הכניסה הקובעת, כמפורט להלן:
- 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים.
- 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
- 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה עבור מסחר.
- יובהר כי בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראות תכנית צ', הגדרת המונח "שטחי בניה" הינו השטח המקורה הכולל המותר לבניה במטרים רבועים, כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים נילווים וכולל שטחי גזוזטראות בין מקורות ובין שאינן מקורות (לא כולל מצללות וסככות).
- זאת ועוד, בהערה בתחתית הטבלה בסעיף 1.6 – יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" להוראות תכנית צ', נקבע כי במידה ובתכנית מאושרת קודמת נקבעו הוראות מיטיבות יותר מתכנית צ', ייגברו סעיפי הוראות התכנית המיטיבה רק לגבי אותם

השימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק.

- אשר על כן, הרי שאין שינוי בסל הזכויות במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' בהשוואה לסל הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית "ל/4" ביחס למגרש הציבורי בענייננו.

- בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 4.1.1.א להוראותיה של תכנית "ל/4", השימושים המותרים הינם: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול וכל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וכפי שיעודכן מעת לעת.

- בהתאם לסמכות שנקבעה בסעיף 188 לחוק להוספת שימושים לצרכי ציבור כחלק מהשימושים המותרים בסעיף האמור, נוספו בין היתר, שימושים לדיור מוגן (י.פ. 2842 מיום 12.8.1982) ולמעונות סטודנטים (י.פ. 5312 מיום 7.7.2004).

- כמו כן, בהתאם לסעיף ההגדרות (סעיף 1.9) להוראותיה של תכנית "ל/4" – שימושים נלווים לפי סעיף 2.4.1.2 להוראותיה של תכנית "ל/4", הינם שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

- מכאן, שבניגוד לטענת שמאי התובעים, הן במצב תכנוני קודם לפי תכנית "ל/4" כאמור והן במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית צ' הותרו ומותרים שימושים למעונות סטודנטים ולמסחר ביחס למגרש הציבורי בענייננו.

- בהתאם לכל לאמור, הרי שיש לדחות את הטענה לפגיעה הנטענת (המוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.

- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי שמאי התובעים מתבסס על מאמר תיאורטי בנושא בחינת צפיפות עירונית ומבנים למגורים וכן על שומה מכרעת, ללא כל אבחון ויישום לענייננו.

- בנוסף לכך, טענה זו נטענה בעלמא, ללא בסיס מקצועי מבחינת היקף הרעש וזיהום האוויר המתווספים כתולדה מאישורה של תכנית צ', ובכך אין די על מנת לבסס את הפגיעה [ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95018/14 מאיר שנהב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 5.3.19)].

- לפיכך, אף מהטעמים אלו יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין רעש וזיהום אוויר.

- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובעים הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין רעש לבין רכיב הפגיעה בגין זיהום אוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 3% ללא כל הבחנה ביניהם. כידוע יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.

הצללה ורוחות

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בתביעת הפיצויים לפגיעה בגין הצללה ורוחות עקב אישורה של תכנית צ'.

- כלל ידוע הוא כי טענות בדבר הצללה ורוחות הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת

מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס קונקרטי [ראו: ערר 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון רמת גן (פורסם בנבו, 3.9.2015)].

- דא עקא, שמאי התובעים טוען לפגיעה בגין הצללה ורוחות בעלמא ומתבסס על חוות דעת סביבתית שבחנה פגיעה ביחס לנכס התובעים ברחוב קישינב 3 בתל אביב (גו"ח 6636/581), מבלי לבסס ולהוכיח פגיעה (המוכחשת מכל וכל) ביחס לנכס שבענייננו.
- מכאן, שיש לדחות מכל כל את הטענה לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין הצללה ורוחות בהיעדר הצגת חוות דעת סביבתית קונקרטית ומסוימת ביחס לנכס שבענייננו שכפועל יוצא מכך לא הורם נטל הראיה ע"י התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי חוות הדעת הסביבתית שבחנה פגיעה ביחס לנכס ברחוב קישינב 3 הינה שגויה מן היסוד אשר יש לדחותה מכל וכל, כמפורט במענה לתביעת הפיצויים ביחס לנכס התובעים ברחוב קישינב 3 בתל אביב (גו"ח 6636/581).

טו. שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכס התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים.
- בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נבחן השווי הראוי של המקרקעין, ונמצא כי הינו כ-4,372,340 ₪, שווי הנמוך לאין שיעור מהשווי שנקבע בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים (כ-5,550,000 ₪), כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

טז. קרבה למגרש הציבורי

- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה כפי שעולה גם מדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה אשר תופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתני"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, בניה של מבנה ציבור בקרבת בתי מגורים הינה דבר חיובי, בין היתר, כיוון שמבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשרת פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.

- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רוני שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
3616 א. בר גיורא 19 דיון בפיצויים	26/05/2021 13 - - 0012-21

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:
 גוש: 7092 חלקה: 57 תת חלקה: 11
 כתובת: רחוב בר גיורא מס' 19
 בעלים: ברנר רחל
 תעודת זהות: 007242332

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה

ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה,

שתייה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' (פורסם בנבו) (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות." (ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה (פורסם בנבו) (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך,

אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים".

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
182 - דיזנגוף א. 3616 - דיון בפיצויים	26/05/2021 14 - - '21-0012

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 34 תת חלקה: 19

כתובת: רחוב דיזנגוף מס' 184

בעלים: אופיר פלג

תעודת זהות: 039982624

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובע נמנע מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנע מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדיון לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובע בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' (פורסם בנבו) (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לוועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות." (ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה (פורסם בנבו) (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים^[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי

העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים".**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובע באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובע והסעד המבוקש, שכן התובע לא הציג את טענותיו המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובע בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היה מגיש טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרט טענותיו – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
79 - 3616 א. רחוב שלמה המלך מס' 79 דיון בפיצויים	26/05/2021 15 - - 0012-21ב'

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 195 תת חלקה: 10

כתובת: רחוב שלמה המלך מס' 79

בעלים: פלג בת שבע

תעודת זהות: 54557657

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197 לחוק**. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון (נבו) 08.03.2018 (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו. לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו

רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות. (ההדגשה אינה במקור)
ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה
(פורסם בנבו) (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים.

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיותם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
11 - 3616 א.רחוב יוחנן הורקנוס מס' 11 דיון בפיצויים	26/05/2021 16 - - 0012-21

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 12/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:
 גוש: 6958 חלקה: 34 תת חלקה: 9
 כתובת: רחוב יוחנן הורקנוס מס' 11
 בעלים: מגן רענן
 תעודת זהות: 054958764

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש

שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פרסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובע נמנע מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנע מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שכלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדיון לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובע בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין. "

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הוועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' (פורסם בנבו) [מיום 22.7.13], במסגרתה קבעה כי:**

"עוררים 290/03, 255/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עוררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הוועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משך הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות." (ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה

[פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים."

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובע באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובע והסעד המבוקש, שכן התובע לא הציגה את טענותיו המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובע בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היה מגיש טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרט טענותיו – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
5 - רחוב לוי שמריהו מס' 3616א. דיון בפיצויים	26/05/2021 17 - - 0012-21

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7111 חלקה: 65 תת חלקה: 6

כתובת: רחוב לוי שמריהו מס' 5

בעלים: ולטמן ענת ציפורית

תעודת זהות: 052223211

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ.7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197 לחוק**. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שכלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הוועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הוועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות." (ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים."

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
24 - רחוב דיזנגוף מס' 24 דיון בפיצויים	26/05/2021 18 - - 0012-21

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7111 חלקה: 58

כתובת: רחוב דיזנגוף מס' 24

בעלים: שלום גולובי

תעודת זהות: 008034274

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובע נמנע מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנע מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של [סעיף 197](#) לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורית, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובע בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ'**

הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רניי"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה.** לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:**

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות

הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובע באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובע והסעד המבוקש, שכן התובע לא הציגה את טענותיו המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובע בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היה מגיש טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרט טענותיו – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
17 - א.3616 רחוב הנביאים מס' 17 דיון בפיצויים	26/05/2021 19 - - 0012-21ב'

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א.3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6951 חלקה: 42 תת חלקה: 9

כתובת: רחוב הנביאים מס' 17

בעלים: מיטל דצינגר

תעודת זהות: 040783698

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של [סעיף 197](#) לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ'**

הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רניי"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה.** לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:**

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות

הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים**."

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
24 - רחוב בזל מס' 24 דיון בפיצויים	26/05/2021 20 - 0012-ב'

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 415 תת חלקה: 12

כתובת: רחוב בזל מס' 24

בעלים: יעל סופר

תעודת זהות: 029327012

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה

עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 14.5.5):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה,

שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו" [2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לוועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש

להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
21 - רחוב מהר"ל מס' 21 דיון בפיצויים	26/05/2021 21 - 0012-21

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 171 תת חלקה: 12

כתובת: רחוב מהר"ל מס' 21

בעלים: עליזה ואורי סביר

תעודת זהות: 065555823+051157915

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעים נמנעו מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעו מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שכלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדיון לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעים בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים^[3], הרי שהם הוגשו לאחר

שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעים באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעים והסעד המבוקש, שכן התובעים לא הציגה את טענותיהם המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעים בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היו מגישים טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטים טענותיהם – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
3616 א.רחוב נצח ישראל מס' 19 - דיון בפיצויים	26/05/2021
	0012-21 - 22

2021-046547

רחוב נצח ישראל מס' 19

תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6952 חלקה: 89 תת חלקה: 13

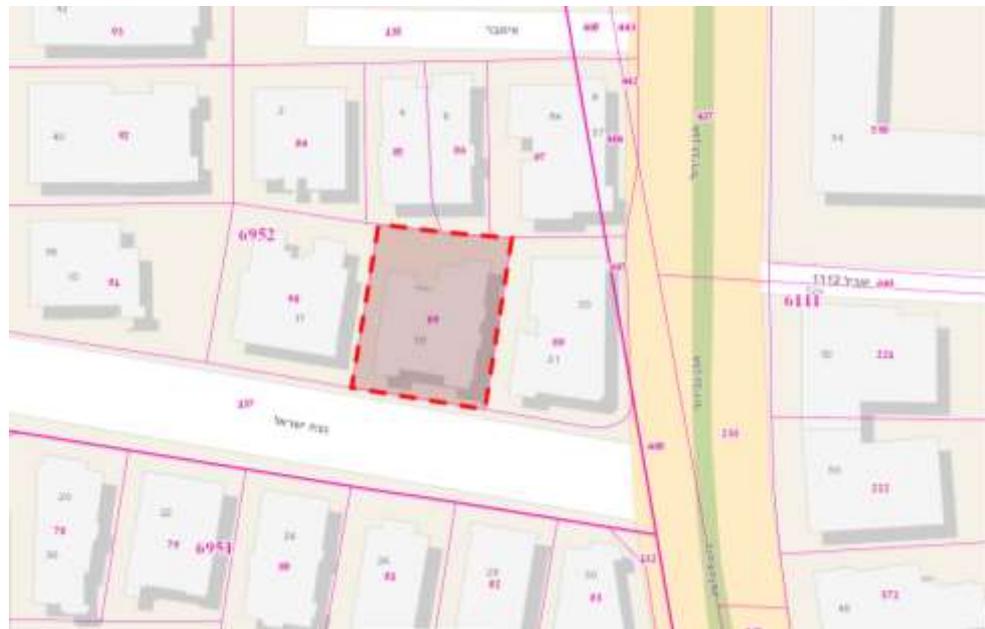
כתובת: רחוב נצח ישראל מס' 19

בעלים: יורם מאור עשור

תעודת זהות: 024053324

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ.7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים

מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחייית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובע נמנע מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנע מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו), וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובע בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות

המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו. לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12.

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דינוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים."**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובע באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובע והסעד המבוקש, שכן התובע לא הציגה את טענותיו המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובע בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היה מגיש טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרט טענותיו – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
3616 א.שדרות עמנואל הרומי מס' 13 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21ב' - 23

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 205

כתובת: שדרות עמנואל הרומי מס' 13

בעלים: עינת (ויגדרזון) ניסים

תעודת זהות: 200088839

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ.7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדיון לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי,

לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו. לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה.** לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת מונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"[2].** מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פי"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עוררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עוררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפנר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים."**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף

בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
34 - 3616 אשדרות ח"ן מס' דיון בפיצויים	26/05/2021 24 - 21-0012

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6951 חלקה: 87 תת חלקה: 8
 כתובת: שדרות ח"ן מס' 34
 בעלים: פרלה ארנון וטליה
 תעודת זהות: 052025467 +053550323
 בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה

ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעים נמנעו מציירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעו מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדיון לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעים בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט

את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה.** לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:**

"עוררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפנר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים^[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים."**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעים באופן חלקי ביותר, תוך

השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעים והסעד המבוקש, שכן התובעים לא הציגה את טענותיהם המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעים בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היו מגישים טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטים טענותיהם – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
7 - רחוב בירון מס' 7	26/05/2021
דיון בפיצויים	25 - - 0012-21

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7078 חלקה: 18 תת חלקה: 8+9
 כתובת: רחוב בירון מס' 7
 בעלים: אמנון וטובה רזניק
 תעודת זהות: 0082093911 + 002517126
 בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה,

מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעים נמנעו מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעו מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעים בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב

תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במונחים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואחי' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשמות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשמות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות." (ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעים באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעים והסעד המבוקש, שכן התובעים לא הציגה את טענותיהם המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעים בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היו מגישים טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטים טענותיהם – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
26/05/2021	2021-00796 . 11 - 3616 נתן החכם . דיון בפיצויים
0012-21' - 26	

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7078 חלקה: 59

כתובת: רחוב נתן החכם מס' 11

בעלים: מירון אילנה

תעודת זהות: 59233064

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדיון לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים^[3], הרי שהם הוגשו לאחר

שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
2021-00869-11 תיק החכם נתן החכם א. 3616 - דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21ב' - 27

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7078 חלקה: 59

כתובת: רחוב נתן החכם מס' 11

בעלים: ניסן ורשבסקי

תעודת זהות: 29367927

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובע נמנע מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנע מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של [סעיף 197](#) לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורית, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובע בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתו – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ'**

הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רניי"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה.** לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:**

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות

הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובע באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובע והסעד המבוקש, שכן התובע לא הציג את טענותיו המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובע בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היה מגיש טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרט טענותיו – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
6 - א.3616 שדרות עמנואל הרומי מס' 6 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21ב' - 28

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א.3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 153 תת חלקה: 13

כתובת: שדרות עמנואל הרומי מס' 6

בעלים: עדה אנגלנדר

תעודת זהות: 201324019

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ.7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה

עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 14.5.5):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של [סעיף 197](#) לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה,

שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאית, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאית המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו" [2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאית מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לוועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12.

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש

להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים".**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
59 - רחוב סוקולוב מס' 3616א. דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21' - 29

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6956 חלקה: 52

כתובת: רחוב סוקולוב מס' 59

בעלים: חגית מאיר בר כהנא

תעודת זהות: 25375049

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה

עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 14.5.5):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של [סעיף 197](#) לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה,

שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאית, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאית המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו" [2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאית מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לוועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12.

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש

להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
208 - רחוב הירקון מס' 208 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21 - 30

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6901 חלקה: 7

כתובת: רחוב הירקון מס' 208

בעלים: פרץ שלום ואנייס

תעודת זהות: 015552102 +05606169

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעים נמנעו מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעו מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שכלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדיון לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעים בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים^[3], הרי שהם הוגשו לאחר

שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעים באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעים והסעד המבוקש, שכן התובעים לא הציגה את טענותיהם המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעים בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היו מגישים טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטים טענותיהם – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
3616 א. שדרות מוצקין מס' 18 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21' - 31

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6960 חלקה: 128

כתובת: שדרות מוצקין מס' 18

בעלים: יוסף וקלייר רבין

תעודת זהות: 003906625

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובע נמנע מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנע מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון נמנע בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום

ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר.

בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה

הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה

המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל

תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו" [2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון

שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13),

במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת

אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים

כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."
(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5

ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים**

זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובע באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיותם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובע והסעד המבוקש, שכן התובע לא הציג את טענותיו המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובע בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היה מגיש טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרט טענותיו – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
83 - א.3616 רחוב שלמה המלך מס' 83 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21 - 32

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א.3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 197 תת חלקה: 14

כתובת: רחוב שלמה המלך מס' 83

בעלים: רחל לב ונגה לבל

תעודת זהות: 5291950 +0857093

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעות נמנעו מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעו מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדיון לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעות בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים^[3], הרי שהם הוגשו לאחר

שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעות באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעות והסעד המבוקש, שכן התובעות לא הציגה את טענותיהם המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעות בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היו מגישות טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטות טענותיהן – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
3616 א. רחוב זנגביל מס' 15 - דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21'ב' - 33

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית א.3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6956 חלקה: 18 תת חלקה: 5

כתובת: רחוב זנגביל מס' 15

בעלים: עמירם משויב

תעודת זהות: 051886778

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פרסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובע נמנע מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנע מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאוריי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובע בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב

תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.
נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.
משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' (פורסם בנבו) (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לוועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות." (ההדגשה אינה במקור)
ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה

[פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים."

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובע באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובע והסעד המבוקש, שכן התובע לא הציגה את טענותיו המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובע בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היה מגיש טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרט טענותיו – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
5 מס' ליברמן 3616 א. רחוב פיזיויים	26/05/2021
דיון בפיזיויים	34 - - 0012-21

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיזיויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיזיויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 156

כתובת: רחוב ליברמן מס' 5

בעלים: ירדנה שגב

תעודת זהות: 008312688

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ.7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיזיויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה,

מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב

תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במונחים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואחי' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשמות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשמות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות." (ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12.

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרט טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
74 - 3616 א. שדרות נורדאו מס' 74 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21 - 35

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6957 חלקה: 183 תת חלקה: 16
כתובת: שדרות נורדאו מס' 74
בעלים: מיכל מצליח
תעודת זהות: 24335606

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה אפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית

גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו. לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדיון דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ-05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפנר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים."**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטעונוים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
א-3616 ז'בוטינסקי 80. תיק 00893-2021 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21ב' - 36

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א-3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 519 תת חלקה: 14

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי מס' 80

בעלים: חנה זילברמן

תעודת זהות: 51493708

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה

עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 14.5.5):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה,

שתייה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאית מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאית המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו" [2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאית מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש

להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
202100918 80 - זבוטינסקי א.3616 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21 - - 37

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א.3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 519 תת חלקה: 16
כתובת: רחוב ז'בוטינסקי מס' 80
בעלים: הראתני הלנה ומירב
תעודת זהות: 01249334 +2745701
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ.7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעות נמנעו מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעו מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו), וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעות בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לוועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד,

מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראייה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראייה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות." (ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים^[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העררים."**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעות באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעות והסעד המבוקש, שכן התובעות לא הציגה את טענותיהן המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום

הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעות בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היו מגישות טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטות טענותיהן – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
30 - רחוב אוסישקין מס' 30 דיון בפיצויים	26/05/2021 38 - - 0012-21ב'

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א.3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6963 חלקה: 57 תת חלקה: 8
כתובת: רחוב אוסישקין מס' 30
בעלים: ליפשיץ פנינה וליפשיץ (שרון) שרה
תעודת זהות: 8114878 +04330056
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ.7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה

עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעים נמנעו מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעו מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 14.5.5):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעים בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה,

שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאית, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאית המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו" [2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאית מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לוועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש

להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעים באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעים והסעד המבוקש, שכן התובעים לא הציגה את טענותיהם המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעים בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היו מגישים טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטים טענותיהם – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
21 - רחוב חיסין מס' 21 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21'ב' - 39

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א.3616.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6904 חלקה: 26 תת חלקה: 6

כתובת: רחוב חיסין מס' 21

בעלים: עמוס ויעל עבר הדני

תעודת זהות: 053955357 + 54324413

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעים נמנעו מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעו מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שכלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעים בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.
לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי, מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין."

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."
(ההדגשה אינה במקור)
ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים^[3], הרי שהם הוגשו לאחר

שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעים באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעים והסעד המבוקש, שכן התובעים לא הציגה את טענותיהם המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעים בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היו מגישים טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטים טענותיהם – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
77 - מס' 3616 א. רחוב ז' בוטינסקי מס' 77 דיון בפיצויים	26/05/2021 40 - - 0012-21

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש : 6214 חלקה : 484

כתובת: רחוב ז' בוטינסקי מס' 77

בעלים: ד"ר וייס חמדה

תעודת זהות: 054085774

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה

עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) (וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעת נמנעה מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעה מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע (נבו, 14.5.5):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של [סעיף 197](#) לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדין לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעת בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה,

שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאית לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאית מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאית המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראיה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, **קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק**, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראיה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר[1], **חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. **נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה**, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו" [2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאית מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפינר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לוועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות."

(ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 5549-11-16 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12.

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לוועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש

להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. **במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.**

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעת באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעת והסעד המבוקש, שכן התובעת לא הציגה את טענותיה המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר בעניין צ'רני – אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני הנ"ל, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" – במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעת בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם הייתה מגישה טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטת טענותיה – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
- 3616 א. שדרות בן גוריון מס' 92 דיון בפיצויים	26/05/2021 0012-21ב' - 41

דרפט מצורפת חוות דעת משפטית באמצעות ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 441 תת חלקה: 15
 כתובת: שדרות בן גוריון מס' 92
 בעלים: פרחיה ויקטור ורוז
 תעודת זהות: 336447362 + 336447370
 בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם מרחוב מבוא גרופית מס' 4, תל אביב - יפו 6930041

תרשים סביבה:



להלן חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל

ביום 5.1.2018 פורסם דבר אישור התכנית בעיתונות, וביום 9.1.2018 פורסמה התכנית ברשומות למתן תוקף (י.פ. 7668).

סעיף 197(ב) לחוק קובע: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ואילו סעיף 119(א) לחוק קובע: "תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."

בהתאם לכך, "מועד תחילת התכנית" חל ביום 24.1.2018, ואילו המועד האחרון להגשת תביעות לירידת ערך לפי ס' 197 בגין אישור התכנית חל ביום 5.4.2021, וזאת בשים לב להוראת ס' 197(ב) וכן הוראות תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020.

חרף הגשת התביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התובעים נמנעו מצירוף שומת מקרקעין לתביעה ואף נמנעו מהגשת שומת מקרקעין עד תום תקופת ההתיישנות.

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעת כי:

"תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת."

ללא חוות דעת שמאית ממילא לא הונח כל בסיס לתביעה. ר' בעניין זה בר"מ 6641/13 **קמינצקי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע** (נבו, 5.5.14):

"לא בכל מקרה תבקש ועדת הערר חוות דעת של שמאי מייעץ. החוק מורה כי הוועדה רשאית לבקש חוות דעת כאמור; ובהיעדר טעמים פרשניים ראויים לסתור, יש לפרש סעיף זה כסמכות רשות המקנה לוועדה שיקול דעת באלו נסיבות ראוי למנות שמאי מייעץ. כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של **סעיף 197** לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שככלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאוריי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית"

ראה גם ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו], וכן עת"מ 200/03 חקק נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לאור החובה הקבועה בדיון לצירוף שומת מקרקעין לתביעה ונוכח כישלון התובעים בתמיכה, ולו לכאורית, בתביעתם – המלצתנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף.

הנה כי כן, בהיעדר שומת מקרקעין, אין באפשרות הוועדה המקומית לקיים דיון ענייני בתביעה ומוצע לדחותה על הסף. בהקשר זה חשוב להדגיש כי אף טופס התביעה שהוגש לידי הוועדה המקומית אינו כולל פרטים מהותיים רבים, כגון: סכום התביעה, מהות הזכויות שנפגעו לכאורה, פירוט טענת הפגיעה – לרבות הטענה לעצם קיומה של "זכות תכנונית" שנפגעה ובעלות התובעת עליה.

לפיכך, למעשה, אין בפני הוועדה המקומית שום מסמך מהותי אשר ניתן לראותו כ"כתב תביעה".

בנסיבות דומות נקבע בערר (ועדות ערר - תכנון ובניה מרכז) 317/16 **חיים ואהובה צ'רני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** (נבו 08.03.2018) (להלן: "עניין צ'רני"):

"תקנה זו קובעת, כאמור, כי מי שמבקש לתבוע פיצויים מכוח סעיף זה נדרש לצרף לתביעה, שתהיה ערוכה לפי הטופס שבתוספת לתקנות, חוות דעת שמאית וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס שבתוספת.

נראה איפוא, כי הדרישה לצירוף חוות דעת שמאי לתביעת הפיצויים איננה דרישה טכנית גרידא, אלא דרישה מהותית, שכן חוות הדעת השמאית נועדה לשמש בסיס, ולו מינימאלי, לעמידה בנטל המוטל על התובע להוכחת הפגיעה הנטענת על ידו.

לפיכך, הגשת תביעה לפיצויים לועדה המקומית באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי לפרט את מהות הפגיעה הנטענת מכח התכנית ומבלי להוכיחה, למצער באמצעות חוות דעת שמאי,

מצדיקה את דחייתה על הסף.

משכך, בדין דחתה המשיבה את תביעות העוררים שהוגשו אליה באמצעות טופס תביעה בלבד, מבלי שצורפה אליהן חוות דעת שמאי המפרטת ומוכיחה את הפגיעה הנטענת והפיצוי הנדרש, ומבלי שצורפה כל ראייה לאימות זכויותיהם במקרקעין.

...

"יחד עם זאת, קיים גם קושי לקבוע כי די בהגשת טופס התביעה כדי לצלוח את מחסום ההתיישנות הקבוע בחוק, שכן כפי שהראינו לעיל חוות הדעת השמאית מהווה מסמך מהותי עליו מבוססת הדרישה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, כך שיש קושי של ממש להגדירה כמסמך נלווה או ראייה בלבד, שניתן במקרים מסוימים להתיר את צירופה גם במועד מאוחר יותר. בניגוד למסמכים שנועדו לתמוך בטענות התובע ואשר במקרים מסוימים ניתן להתיר את הגשתם גם לאחר הגשת התביעה ואף במסגרת הערר^[1], חוות הדעת השמאית מהווה, הלכה למעשה, את התביעה עצמה, באשר במסגרתה נפרשות בפני הועדה המקומית עילות הפגיעה הנטענות באופן שמאפשר לה לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה. לא זו אף זו, ללא הצגה מפורטת ומבוססת של עילות התביעה, יש לועדה המקומית קושי של ממש להעריך את מידת החשיפה לה היא נתונה עקב הגשת התביעה וכפועל יוצא מכך לכלכל את תקציבה בהתאם. נראה איפוא, כי קביעה לפיה די בהגשת טופס תביעה לועדה המקומית על מנת לעמוד במגבלת הזמן הקבועה בחוק להגשת תביעת פיצויים, חותרת תחת כוונת המחוקק לקבוע תקופת התיישנות קצובה לתביעות מסוג זה, ועשויה להביא לכך שבפועל תקופה זו תוארך על בסיס שיקולים שהמחוקק כלל לא נתן דעתו עליהם, זאת בשונה מההסמכה שנתן המחוקק לשר האוצר (ובעבר לשר הפנים) להאריך את מועד הגשת התביעה לועדה המקומית "מטעמים מיוחדים שירשמו"^[2]. מנגד, קביעה לפיה תביעה לפיצויים חייבת להיות מלווה, לכל הפחות, בחוות דעת שמאי מקרקעין תואמת במובנים רבים את האיזון שביקש המחוקק ליצור בין זכות הפיצוי של הפרט לבין זכות הודאות של הרשות, כאשר לנפגע שמורה הזכות לפנות לשר האוצר בבקשת ארכה, אשר תבחן בהתאם לקביעת המחוקק ולשיקולים המנחים שנקבעו בחוזר מנכ"ל 1/01. נציין, כי עמדה דומה הובעה על ידי ועדת הערר במחוז מרכז, בערר 568/04 חיים טביב נ' ועדה מקומית פ"ת ואח' [פורסם בנבו] (מיום 22.7.13), במסגרתה קבעה כי:

"עוררים 255/03, 290/03, 363/03, 376/03, 237/04, 238/04, 290/03 – לגבי עוררים אלה נטען כי אינם נכללים בשומות שצורפו לתביעות, והוגשה לגביהם טבלה על דף חלק שצורפה להודעת העוררים מ- 05/01. העוררים צירפו מצידם מסמך מיום 23/11/03 של שמאית המקרקעין דברת אולפניר ובו התייחסות לאותם נכסים. מן האמור עולה כי אותם נכסים לא נכללו בשומות מלכתחילה, ולאור האמור לא היו בפני הועדה המקומית במועד הקובע להגשת תביעת פיצויים, ואף לא הוגשו לועדת הערר באותו מועד, אלא לכל הפחות חודשים 4 מאוחר יותר. אנו סבורים כי איחור שכזה טעון קבלת רשות במסגרת של הארכת מועד משר הפנים שכן הרציונל העומד בבסיס קביעת תקופת תביעות קצובה הינו רכישתה של ודאות מסוימת כלפי הרשות." (ההדגשה אינה במקור)

ור' גם עמ"נ (מרכז) 16-11-5549 חיים טביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 25.05.2017), שם בעמ' 11-12).

לאור האמור, ולא בלי לבטים, הגענו לכלל דעה כי אי צירוף חוות דעת שמאיות לטופסי התביעה שהגישו העוררים למשיבה אינו מהווה פגם דיוני בלבד הניתן לריפוי באמצעות הגשת חוות הדעת ישירות לועדת הערר. מלבד העובדה שחוות הדעת מטעם העוררים הוגשו 5 ו-9 חודשים לאחר חלוף המועד האחרון להגשת תביעת הפיצויים^[3], הרי שהם הוגשו לאחר שהמשיבה כבר קיבלה החלטה לדחות את התביעות מחמת אי צירוף חוות דעת, כאשר לזאת יש להוסיף כי העוררים בערר 14/17 אף ציינו בטופס התביעה כי בכוונתם לצרף חוות דעת שמאית בהמשך, אולם בפועל חוות דעת כזו הוגשה על ידם רק 9 חודשים מאוחר יותר. במצב דברים זה, סבורנו כי לא היה די בטופס התביעה שהגישו העוררים למשיבה וכי מאחר וחוות הדעת השמאיות הוגשו לאחר חלוף המועד להגשת תביעת הפיצויים, אין מנוס מדחיית העוררים.

קביעות וועדת הערר בעניין צ'רני המצוטטות לעיל בוודאי מחייבות את דחיית התביעה על הסף בהיעדר שומה, אולם מחייבות – מכוח קל וחומר – את דחיית התביעה גם בשל היעדר פירוט התביעה על גבי טופס התביעה ואשר ממילא מולא על ידי התובעים באופן חלקי ביותר, תוך השמטת רכיבים מהותיים, בלעדיהם אין, לשם בחינת התביעה. ודוק! למעשה, אף במנותק

מסוגיית אי-צירוף השומה, התביעה אינה כוללת ולו פירוט מינימלי של טענות התובעים והסעד המבוקש, שכן התובעים לא הציגה את טענותיהם המבססות את הפגיעה ואף לא את סכום הפיצוי הנתבע מהוועדה המקומית בגין הפגיעה. במצב זה, וכלשון וועדת הערר **בעניין צ'רני** – **אין באפשרות הוועדה המקומית לבחון את התביעה לגופה ולקבל החלטה עניינית ומושכלת בעניינה**. לפיכך, אין מנוס לדעתנו מדחיית התביעה.

אך זאת ועוד – על רקע קביעות וועדת הערר **בעניין צ'רני הנ"ל**, בחלוף התקופה להגשת תביעות לירידת ערך בגין אישור התכנית ולאור העובדה כי הלכה למעשה לא הוגשה כל "תביעה" - במובנה המהותי ואף הצורני, וכאשר טופס התביעה שהוגש חסר טענות ופרטים בסיסיים ומהותיים ביותר – **הרי שיש מקום לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות**.

לפיכך, בין אם מחמת התיישנות ובין אם מחמת כישלון בהוכחה – ולו לכאורית – של התביעה עקב הימנעות מצירוף שומה ופירוט הטענות, לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף.

למען הסדר הטוב נבהיר כי לאור החלטות וועדות הערר המובאות לעיל, מחדל התובעים בדמות אי-צירוף שומה מהווה טעם עצמאי ועוצמתי לדחיית התביעה על הסף ואף אם היו מגישים טופס תביעה הכולל פירוט רב יותר של עילות וסכום התביעה וכן מפרטים טענותיהם – לא היה בכך כדי לרפא את הפגם בדמות אי-צירוף שומה, וגם במצב זה דין התביעה היה לדחייה על הסף.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטיעונים המפורטים מעלה.