

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 11-0028  
ב טבת התשע"ב 28/12/2011 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

<p>משנה לראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה</p>	<p>ארנון גלעדי שמוליק מזרחי שמואל גפן הרב שלמה זעפראני כרמלה עוזרי אהרון מדואל תמר זנדברג</p>	<p>השתתפו ה"ה :</p>
<p>מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר מנהלת מחלקת רישוי בניה ע. מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p>	<p>חזי ברקוביץ, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד עודד גבולי, אדר' ריטה דלל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב פיליפ אלה דוידוף</p>	<p>נכחו ה"ה :</p>
<p>מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה</p>	<p>דורון ספיר, עו"ד אסף זמיר מאיר מוזס פאר ויסנר</p>	<p>חסרים :</p>
<p>ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו</p>	<p>אביגדור פרויד</p>	<p>משקיפים</p>

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה  
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 11-0028  
ב טבת התשע"ב 28/12/2011 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 11-0025 מיום 16/11/2011		
2650ב-ישראלים 16 דיון בפיצויים	1	.1
2650ב-י רוטשילד 103 דיון בפיצויים	15	2.
2650ב-ישראלים 3 דיון בפיצויים	23	3.
2650ב-י שטנד 12 דיון בפיצויים	34	4.
2650ב-ישראלים 12 דיון בפיצויים	43	5.
2650ב-י יוסף אליהו 15 דיון בפיצויים	53	6.
2650ב-י הס 20 דיון בפיצויים	64	7.
2650ב-י הנביאים 32 דיון בפיצויים	74	8.
2650ב-י בלפור 4 דיון בפיצויים	82	9.
2650ב-י מרכז בעלי מלאכה 31 דיון בפיצויים	91	10.
2650ב-י ביל"ו 6 דיון בפיצויים	106	11.
2650ב-י גורדון 20 פינת רופין 16 דיון בפיצויים	114	12.
2650ב-י בקשה לאיחוד חלקות 24, 25 בגוש 6943 רח' יסוד המעלה 33, 35 ת"א דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	124	13.
2650ב-י בקשה לאיחוד חלקות 107, 106 בגוש 6970 רח' יחננוף כהן שמואל 3, 5 ת"א. דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	127	14.
2650ב-י בית ספר לטבע דיון בהפקדה	130	15.
2650ב-י בקשה לאיחוד וחלוקת מחדש בגוש 8997 חלקות 46, 47 רח' המגיד מדובנא 15 יפו דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	138	16.
2650ב-י יפת 246 - בנין המישלמה ליפו דיון בהפקדה	141	17.
2650ב-י מתחם דפנה דיון נוסף	147	18.
2650ב-י ביי"ס תיכון ת"א רח' אבן גבירול 30 דיון באחר	160	19.
2650ב-י ביטול הפקעות בכפר שלם ביטול הפקעות בכפר שלם	161	20.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
2650 - ישראלים 16 דיון בפיצויים	28/12/2011 111-0028 - 1

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאים נעמי קפלנר ועירד אלעד וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ועדי נאור ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

**רקע:**

בתאריך 31.8.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

התובע קופת גמל 2003 חברה לניהול הינו הבעלים של הנכס ברחוב ישראלים 16 תל-אביב.

גוש: 7113 חלקה: 112 ת"א.

**תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס**



על החלקה ניצב בניין מגורים שנבנה בשנת 1937 בסגנון בניה בינלאומי, ע"י האדריכל אנקשטיין בנימין.

הבניין בן שלוש קומות מעל קומת מרתף גלויה. בהתאם לתשריט רישיון מס' 551 מיום 10.1.1937, בכל קומה שלוש דירות, בקומת המרתף דירת מגורים, מחסנים וחדר כביסה, בגג סככה.

הבניין נבנה משלד בטון וקירות לבנים, עם חיפוי חיצוני מטיח (וואשפוי). תקרת הבניין שטוחה יצוקה בטון. הגישה לקומות באמצעות חדר מדרגות בודד וללא מעלית (קיים פיר הכנה למעלית). בשטח המגרש לא קיימים פתרונות חניה.

הבניין נבנה תוך ניצול תנאים טופוגרפיים: מפלס קומת הקרקע מוגבה ב-1.2 מ' לערך מפני הרחוב, בעוד שפני החצר בחלקי המגרש הפנימיים נמוכים ב-1.8 מ' לערך מפני הרחוב, כך שקומת המרתף בחלקים הפנימיים גלויה ומפלסה כמפלס פני החצר. לכל יחידות המרתף תאורה ואווירור טבעי.

גג הבניין שטוח ופנוי מבינוי.

מצבו הפיזי של הבניין סביר ביחס לגילו. חלק מהמרפסות לחזית נסגרו בתריסים. כפי שנמסר לי מנציג הבעלים, הבניין מושכר לשוכרים שונים בשכירות חופשית למעט דייר מוגן אחד.

תצלום חזית הבניין



תצלום עורף הבניין – מבט לקומת המרתף



להלן שטחי הבניין לפי נתונים מתשריט רישיון מס' 551 :

הבנין מיועד לשימור בסגנון בינלאומי ללא הגבלות מחמירות

**במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים נתי נוימן ורמי ליבנה**, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **₪ 3,802,000**

עיקרי טענות התביעה :

- הפסד/אובדן שטחי בניה אקווי של 174 מ"ר (תמ"א 38) – 174 מ"ר X 12,000 ₪ = 2,088,000 ₪
- עוליות שימור עודפות 900 מ"ר X 1,500 ₪ למ"ר = 1,350,000 ₪
- עלויות שימור עודפות עתידיות 1,350,000 ₪ בהיוון לפי 5% ל-40 שנה מתקבל 192,000 ₪
- עלויות יתר ליועצים 20,000 ₪
- זמינות (ליכוב בהוצאת היתרי בניה ובבניה עצמה) שנה דחייה של תמריצי השימור 102,000 ₪
- עלות תיק תעוד 50,000 ₪
- סה"כ **₪ 3,802,000**

**התייחסות לשומת התובע:**

- זכויות הבניה מתמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות שעומדות לזכות הנכס הנדון במצב תכנוני קודם.
- נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובע. אין במספרים הכוללניים והלא מפורטים שבגוף חוות דעת נוימן ליבנה כדי להרים את נטל ההוכחה. העלות העודפת למ"ר מעטפת בחוות דעתנו, בסך 900 ₪ למ"ר, הינה בהתאם לסכום שנקבע בתקנון תכנית השימור לעניין מבנים לשימור בסגנון בינלאומי.
- בכל שיפוץ יש לתקצב עלות מתכננים ויועצים. בחוות הדעת אין כל פרוט הבא לתמוך בקביעה, כי עלות מתכננים ויועצים בתחום שימור גובהה מעלות יועצים ומתכננים אחרים. נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובע. אין במספרים הכוללניים והלא מפורטים בסעיף זה כדי להרים את נטל ההוכחה. לפיכך, יש לדחות טענה זו.

- יש לדחות טענה זו. עיריית תל-אביב יפו נערכה מראש לצורך מימוש תכנית השימור. בעיריית תל-אביב יפו קיימת מחלקת שימור ובה יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. מחלקה זו פועלת כחלף למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף.
- השמאים הביאו בחשבון עלות שימור עודפת נוספת (בערך נוכחי) לאחר 40 שנה. אין לקבל חישוב זה. שיפוץ הבניין בסטנדרט שנקבע ע"י מחלקת השימור הינה אירוע חד פעמי במונחי מימון. לאחר השיפוץ יהיה צורך בתחזוקת הבניין ושימורו כמו בכל בנין רגיל. מבלי לפגוע באמור, תחשיב שמאי התובעים מבוסס על שיעור היוון של 5% המתייחס קרקע ולא למבנה, לפיכך, שיעור ההיוון הראוי צריך להיות 9% ותקופת הדחייה 50 שנה לפחות. תחשיב זה יביא לאיון הפגיעה בסעיף.
- הננו לציין, כי הבנין הנדון הינו בן כ- 80 שנה ועד כמה שידוע טרם עבר שיפוץ אינטנסיבי. חישוב המצב התכנוני החדש אינו כולל השבחה שמקורה בערך המיתוג.

**בחינה הפגיעה/השבחה עפ"י חו"ד שמאי הועדה נעמי קפלנר ועירד אלעד**

**שווי במצב קודם**

**שווי במצב חדש**

**מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה**

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ועדי נאור  
להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב ישראל 16 :

## **א. זכויות התובעת במועד הקובע**

1. מעיון בנסח הרישום עולה, כי התובעת, החברה לניהול קופות גמל (2003) של העובדים באוניברסיטה העברית בירושלים, רשומה כבעלים של הנכס הנדון החל מיום 19.1.2010, דהיינו לאחר המועד הקובע. אולם, קופת התגמולים איננה תובעת בתיק זה. מהמסמכים שהומצאו לא נמצא ביסוס לכך שבמועד הקובע התובעת היתה בעלת זכות במקרקעין הזכאית להגיש תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק בגין הנכס, ואשר על כן, דין תביעה זו להידחות על הסף.

## **ב. יש לדחות על הסף את טענות התובעת שאינן מבוססות בחוות דעת שמאית ו/או שאין רלוונטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק**

2. במסמך הנימוקים המשפטיים מטעם התובעת, הועלו טענות שונות מבלי שהובא להן כל ביסוס עובדתי. כך, העלתה התובעת טענות רבות, שמאיות במהותן, מבלי להציג כל התייחסות שמאית לאותן הטענות, תוך שהיא מבהירה ששמאי התובעת לא בחנו את האפשרויות הנוספות המועלות בכתב התביעה. יתרה מזו, ישנן טענות אשר אף עומדות בסתירה לחוות הדעת השמאית שהוגשה.

3. במצב דברים זה, ונוכח תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, הקובעת כי תובע, המגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יצרף לטופס התביעה הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס, ברי כי דינן של טענות אלו, הנעדרות כל ביסוס עובדתי, להידחות על הסף.

4. עוד יש לדחות על הסף את טענות התובעת לפיצויים בגין נזקים שטרם התגבשו במועד הקובע, כגון טענות לפיהן בעתיד יתכן ויהיה משתלם להרוס את הבנין (על אף ששמאי התובעת קבעו באופן מפורש כי נכון למועד הקובע השארית המבנה על כנו היא השימוש המיטבי בנכס) וכן הטענה בדבר אי ודאות ודחייה במימוש זכויות.

5. כן יש לדחות את טענות התובעת בגין פגיעה שאיננה תוצאה של אישור תכנית השימור, כגון מעליות וכיוצא באלה. כידוע, אין מקום לפצות במסגרת תביעה לפיצויים לירידת ערך נטענת בגין תכנית השימור על נזקים (מוכחשים) שמקורם אינו בתכנית השימור, היא התכנית בגינה הוגשה התביעה שבנדון.

## **ג. חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

6. הלכה פסוקה 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.

7. בענייננו, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה.

## **ג.1. שגו שמאי התובעת עת התעלמו ממכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור**

8. כאמור לעיל, בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית ומשפיעים על שווי המקרקעין. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית ומשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובה לשאלה אם אכן נפגעו המקרקעין ומהו שיעור הפגיעה בהם, אם בכלל.

9. חרף זאת, מתעלמת התובעת מיסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור וכן תמריצים שהוקנו בתכנית השימור, המעלים את ערכו של הנכס.

## **שגו השמאים מטעם התובעת עת קבעו כי לא נוצרה עליית ערך לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור**

10. ענייננו בתכנית אשר, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור במסגרתה. רשימת המבנים לשימור, שהינה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, והעניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.

11. מיתוגו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא. הכרה שהינה בגדר עובדה קיימת, שאינה נתונה למחלוקת. קיבוע זה ב"חותמת", של ייחודיות הנכס, מיתג אותו ויצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו.

12. זאת ועוד, אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. בעלי מרביתם של מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה. התכנית מונעת, בין היתר, אפשרות להריסת הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך נוצרת ודאות תכנונית המקנה למבנה הכרה בייחודו, משנה את אופיו ובכך מעלה את ערכו.

13. כן יצוין, כי שימורו של מבנה בהתאם להנחיות צוות השימור מבטיח בקרה על איכות החומרים, וכן איכות שיפוץ מהגבוהות ביותר, בעלת כושר עמידות לאורך זמן. כל אלה תורמים אף הם לעליית ערכו.

14. הנה כי כן, ברי כי יש לדחות את טענת התובעת, לפיה מקור השבחת הנכס אינו מצוי בתכנית השימור. כאמור, תכנית השימור היא שמיתגה את הנכס בעצם ההכרזה עליו כמבנה לשימור,

- ובתוך כך הקנתה לו ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך, העלתה התכנית את ערך המבנים המיועדים לשימור.
15. כך, יש לדחות אף את טענתו של שמאי התובעת, כי המדובר בהשבחה בגין מרכיב פסיכולוגי. מחקרים רבים נערכו כדי לבסס את טענת המיתוג והדבר לא נטען בעלמא וברי, כי אין המדובר בהשפעה פסיכולוגית חולפת אלא בנתון רלוונטי לצורך הערכת שווי המבנים.
16. המיתוג הוא שמקנה לנכס ערכים משביחים, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
17. ברי כי טענת התובעת לפיה תכנית השימור אינה תכנית משביחה הינה חסרת כל ביסוס – השומות המכריעות עליהן התבססה התובעת מצויות כיום כולן בהליכי ערר, וההליך בעניינן תלוי ועומד. לעומת, מוסדות התכנון שבחנו את תכנית השימור עובר לאישורה, שורה ארוכה של שמאים מכריעים וכן מחקרים מקיפים וספרות ענפה, כל אלה מכירים בתרומתה המשביחה של תכנית השימור.
18. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יצוין, כי הנכס הנדון הינו חלק ממקבץ מבנים לשימור באזור העיר הלבנה. ברחוב ישראליס סווגו 14 מבנים כמבנים לשימור. בהתאם לספרות המקצועית ולהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל, מקבץ מבנים לשימור יוצר אף הוא ערך כלכלי מוסף.
19. **מכלל הטעמים שפורטו לעיל, הרי שטענות התובעת הינן משוללות יסוד, ומשכך יש לדחותן מכל וכל.**

### **שגו השמאים מטעם התובעת עת התעלמו מתמריצי תכנית השימור**

20. בענייננו, קובע סעיף 10.6 לתכנית השימור מפורשות, כי בכדי לממש את מטרות השימור של התכנית, וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכוח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד' לתכנית.
21. חוות דעת השמאים מטעם התובעת מתעלמת מהתמריצים שהוקנו לנכס בתכנית השימור. תמריצים אלו מאפשרים, בין היתר, הפיכת שטחי שירות במקור (מרתף ומחסנים) לשטחים עיקריים, הקמת דירת גג, הפיכת דירת המרתף לדירת גן, בניית מרתפים כשטח עיקרי, הגדלת צפיפות המאפשרת תוספת יחידות דיור ואפשרות לפטור מהתקנת מקומות חניה ליחידות הנוספות. תמריצים אלו, מעלים את ערכו של הנכס, כפי שמבהירה בהרחבה חוות דעת שמאי הוועדה.
22. יצוין, כי תמריצי תכנית השימור הינן זכויות מוקנות, באשר אין לוועדה המקומית שיקול דעת אם ליתן אותם אם לאו (למעט צמצום קווי הבניה והוספת שימושים), ככל שהדבר מתאפשר מבחינה תכנונית (ראו: החלטתה של ועדת ערר מחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/5203/10 + 5201 + 5199).
23. **מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת השמאים מטעם התובעת מן האלמנטים המשביחים שמקורם בתכנית השימור, מציגה למעשה תמונת מצב תכנונית שגויה ומטעה,**

אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה. מעבר לכך, אלמנטים משביחים אלה לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת על ידי התובעת, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את ערך הנכס.

## 2.ג. התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעת

### שגו השמאים מטעם התובעת עת החילו את תמ"א 38 במצב הקודם

24. התובעת מבקשת לראות בתמ"א 38, תכנית מאוחרת להפקדת תכנית השימור, כתכנית אשר מקימה לה ציפיות ו/או פוטנציאל להחלת תמריציה בנכס המקרקעין שבבעלותה, ולא היא. יש לדחות את טיעוני בא כוח התובעת ביחס לתמ"א 38 מכל וכל.

### התובעת אינה רשאית לתבוע פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק בגין

#### ציפיות אשר מעולם לא התגבשו

25. מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה. ככל שהתובע מוכיח באמצעות ההשוואה האמורה כי אישור התכנית הוא שהביא לירידת ערך המקרקעין שבבעלותו, הרי שעסקינן בתכנית פוגעת, וסכום ירידת הערך הוא סכום הפיצוי.

26. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובע להוכיח כי התכנית הפוגעת לשיטתו גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותו, ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשותו של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תוכנית. (ראו בעניין זה: ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו, פ"ד מב(3), 228 (להלן: "הלכת בירנבך").

27. לשיטת בא כוח התובעת, יש לראות בתוכנית תמ"א 38, אשר אושרה בשנת 2005, לאחר הפקדת תכנית השימור, כתכנית אשר חלה במצב התכנוני הקודם, ובהתאם, כתכנית אשר הפוטנציאל הנובע ממנה נגדע עקב אישור תכנית השימור, באופן המקיים לבעל המקרקעין זכות לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק. לטענתו, יש למדוד את שיעור הפגיעה בהשוואה לפוטנציאל התכנוני של המקרקעין לו הייתה חלה עליהם תמ"א 38.

28. ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי ללגיטימיות ההסתמכות, לפיו תוכניות שאושרו לאחר הפקדת התוכנית אינן יכולות להיכלל כחלק מהציפיות הסבירות של בעלי המקרקעין הנדון. הרציונל המתבקש הוא כי מעת הפקדת התוכנית, אם לא קודם לכן, אין ולא יכולות להתגבש אצל בעל המקרקעין ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלו על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוציאו מתחולתן מבנים לשימור.

29. כידוע, הפקדת תוכנית מהווה נדבך בתהליך אישורה של תוכנית שימור. קודמות להפקדת התוכנית הודעות בדבר הכנת התוכנית, בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק. כך, כבר במהלך שנות ה-90 פורסמה הרשימה המפרטת את המבנים שנמצאו ראויים לשימור בהתאם לתוכנית השימור. במסגרת פרסומים אלו, נקבעו תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שימוש

- בקרקה במבנים הכלולים ברשימה האמורה. ביום 21.5.2001 פורסמה הודעה על הפקדת תוכנית השימור. כאמור, ביום 4.9.2008 פורסמה למתן תוקף תוכנית השימור.
30. מהאמור לעיל עולה, כי כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידע בעל המקרקעין, כמו גם בעלי מבנים אחרים שנכללו ברשימת המבנים לשימור, כי המבנה אשר בבעלותו מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי **מלכתחילה לא התגבשה אצל בעל המקרקעין ציפייה לכך שתוכניות מאוחרות להפקדה, תחולנה על המקרקעין. על אחת כמה וכמה, כאשר עסקינן בתמ"א 38, שלא הייתה במועד זה בבחינת אפשרות כלל ועיקר.**
31. **הדברים אמורים ביתר שאת, ביחס למועד הפקדתה של תוכנית השימור.** הלכה פסוקה היא, כי החלטתו של מוסד תכנון בדבר הפקדת תוכנית, הנה החלטה רבת משמעות בהליך התכנוני. שלב תכנוני זה מבטא את הסכמתם העקרונית של הגורמים הממסדיים, ויש בו כדי לשמש אינדיקציה משמעותית לכך שהתוכנית תאושר.
32. על משמעותיה וחשיבותה של הפקדת תוכנית ניתן ללמוד גם מהוראות החוק החלות על מימוש זכויות במקרקעין לאחר הפקדת תוכנית, כגון **סעיף 97(ב) לחוק**. ניתן למצוא חיזוק לרציונל לפיו לא מתגבשים כל פוטנציאל ו/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של בעל המקרקעין על תוכניות מאוחרות להפקדה, גם **בהוראות סעיף 201 לחוק**.
33. מכל המקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תוכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הווה אומר, כי **אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות**. ממועד הפקדת התוכנית, לכל המאוחר, ידע בעל המקרקעין כי הוא לא יוכל עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תוכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבבעלותו התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תוכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תוכנית השימור.
34. אם ניישם את האמור לעיל על ענייננו, בניגוד לנטען על ידי בא כוח התובעת ובהתאם להלכת בירנבך שהובאה לעיל, הקובעת כי ציפיית התובע צריכה להיות ודאית וסבירה בנסיבות העניין, הרי שבמקרה דנא כלל לא התגבשו ולא התהוו ציפיות בנוגע לתמ"א 38. הנה כי כן, ככל שבוחנים את המצב התכנוני ערב אישור התכנית, הרי שיש לבחון את ציפיותיו הסבירות של בעל המקרקעין **נכון לערב ההפקדה, לכל המאוחר**. על כן, תמ"א 38, אשר אושרה אך בשנת 2005 (לאחר שתוכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו, ויש לדחות מכל וכל את טענת בא כוח התובעת כי התמ"א הינה בגדר ציפיותיו הסבירות, וודאי שהיא אינה עולה כדי "ודאות כמעט מוחלטת", כלשונו.

### **הזכויות מכוח תמ"א 38 אין בגדר זכויות מוקנות**

35. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסף ונזכיר את ההלכה הפסוקה, לפיה אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו ייכללו בתכנית בכלל ובתכנית משביחה בפרט (**הלכת בירנבך**, בעמ' 234).
36. תמ"א 38 סייגה באופן ברור את התמריצים הניתנים למבקש היתר בניה מכוח סעיף 11 לתמ"א, הן בסעיף עצמו והן בפרק נפרד שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הועדה המקומית,

- הוא פרק ג' לתמ"א (סעיפים 24 - 21). התמ"א קובעת מפורשות כי הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר על אף הקבוע ביתר הוראות התמ"א.
37. הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי **זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית**. זאת, נוכח לשונה של התמ"א ונוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו לעניין זה: עת"מ 2905/08 **באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו)).
38. יפה לעניינינו סעיף 22 לתמ"א 38, אשר מבהיר חד משמעית, כי הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.
39. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינן, לו מוסדות התכנון מייחסים חשיבות תכנונית, אדריכלית ומורשתית כבדת משקל. סעיף 19.1 לתמ"א 38 קובע, כי לא תותר תוספת בניה על פי הוראות התמ"א במבנים כגון דא, אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור.
40. תמ"א 38 מגדירה בסעיף 4.6 מהו מבנה לשימור עליו חלה ההוראה האמורה, וממנו ניתן ללמוד, כי בכדי שמבנה ייכנס לגדרה של הגדרה דלעיל, די בכך שיהא רשום ברשימת המבנים לשימור שנערכה על פי הוראות סעיף 78 לחוק.
41. יוצא איפוא, כי אישור היתר מכוח תמ"א 38 ביחס למבנה לשימור מחייב הליך דו - שלבי, אשר בכל אחד מן השלבים, מופעל שיקול דעת. אין ספק כי יש בכך כדי ללמדנו, כי אף אם תמ"א 38 הייתה חלה על המקרקעין שבנדון ערב אישור התכנית (ולא היא), אין המדובר בזכויות מוקנות, כי אם זכויות שבשיקול דעת המוסד התכנוני.
42. יתר על כן, נראה כי הפעלת סמכותה של הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר לתוספת בניה שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, לא רק שהיא סבירה וראויה, אלא שהיא אף הכרחית, לאור הצורך לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.
43. לסיכום האמור, עקרונות הפרשנות התכליתית, הוראותיה המפורשות והברורות של תמ"א 38 והפסיקה החד משמעית בעניין זה, מלמדים באופן ברור, כי מתן התמריצים על פי תמ"א 38 הינו עניין שבשיקול דעת, ואינו מהווה זכות מוקנית. אי לכך, תשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק בגין תמ"א 38, תגרום למעשה להתעשרות שלא כדין של התובעת שמלכתחילה לא היה אמור ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.

## **אין כל בסיס לטענת השמאים מטעם התובעת בדבר עלויות שימור**

### **עודפות**

44. בחוות דעת שמאי התובעת נטען, כי עלויות השימור העודפות עומדות על 1,500 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, עלויות שימור עודפות אלה כבר הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, שם נקבע, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ₪ למבנה בינלאומי ו-990 ₪ למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית. **עלויות**

שימור עודפות אלה מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

45. עוד יצוין, כי עסקינן בעלויות שנבחנו על בסיס חוות דעת מומחים ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. עלויות השימור העודפות שנקבעו בתכנית, אושרו גם ע"י שמאים מכריעים במספר שמאויות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.

46. יש גם לדחות את קביעת שמאי התובעת על הסף, שכן קביעתם איננה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא, כגון מסמכי עבודה, אישורי תשלום ו/או חוזים חתומים, שמהם ניתן היה ללמוד איזה חלק בתשלומים נובע מהוראות תכנית השימור.

47. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת, מעבר לעלות שיפוץ "רגילה" עומדת בפועל בין 600 – 800 ₪ למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 900 ₪ למ"ר שנקבעה בתכנית הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.

48. ההשוואה שערך בא כח התובעת בין שיפוץ מבנה לשימור במסגרת היתר בניה ובסטנדרט גבוה מהנדרש, לבין שיפוץ מבנה שאינו לשימור המקבל הקלות לאור השיפוץ הוולונטרי (ולעיתים בסטנדרט המינימאלי הנדרש בחוק), תוך שהוא נתלה מצד אחד בעלויות שיפוץ רגיל על ידי עזרה ובצרון העומדות כביכול על 300 ₪ - 400 ₪ למ"ר ומצד שני בעלויות שיפוץ מבנה לשימור בסך של 2,450 ₪ לפי חוות דעת של שמאית מכריעה דורית פריאל ביחס לנכס ברחוב בן עמי 10, הינה מוטעית ומטעה ולא ניתן ללמוד ממנה דבר וחצי דבר לעניינינו. ודוק: הליך השיפוץ הוולונטרי תלוי בתקציב בעלי הנכס ובסטנדרט בו הם בוחרים לשפץ (מעבר לנחוץ ולהכרחי). לכן, לצורך השוואה בין שיפוץ נכס "רגיל" לשיפוץ נכס לשימור, יש להביא את המפרט נשוא עבודות השיפוץ בנכס לשימור תוך השוואה מקבילה וזהה לשיפוץ בנין רגיל באותו מפרט טכני, ואין במספרים כוללניים ביחס לשיפוץ וולונטרי מינימאלי כדי לשפוך אור על עלויות השימור העודפות שנקבעו בתכנית.

49. מבלי לגרוע מהאמור יודגש, כי עלות השיפוץ על ידי עזרה וביצרון כאמור לעיל הינה במקרים בהם בעלי מבנים מעוניינים בשיפוץ וולונטרי (ולא כזה הנדרש במסגרת היתרי בניה) וזוכים להקלות בסעיפי השיפוץ. עלויות אלו נמוכות מהעלות הסטנדרטית הממוצעת ואינן יכולות להוות בסיס להשוואה לצורך בחינת עלות שימור עודפת. עוד יצוין, בשומת השמאית המכריעה דורית פריאל ברחוב בן עמי 10 נתקבלה הטענה לפיה עלות שימור עודפת הינה 900 ₪ למ"ר למועד הקובע, וכן נקבע כי לא הוכחו עלויות שימור עודפות גבוהות יותר כפי שניסו לטעון בפניה.

50. כמו כן, יש להביא בחשבון כי ההשקעה העודפת בגין השיפוץ לשימור מוחזרת כערך מוסף לשווי הנכס בתום השיפוץ. זאת, בהתחשב במפרט הגבוה ובאלמנטים המיוחדים הנדרשים בשיפוץ לשימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".

51. **נוכח האמור, אין לקבל את קביעתם של שמאי התובעת בדבר עלויות שימור עודפות במבנה לשימור, ביחס למבנה רגיל, וכן את טענותיו של בא כח התובעת בענין זה.**

## **אין בסיס לטענת השמאים מטעם התובעת בדבר עלויות שימור (עודפות) עתידיות**

52. השמאים מטעם התובעת הביאו בחשבון הערכת השפעתה של תכנית השימור על ערך הנכס, עלות שימור עודפת נוספת לאחר 40 שנה. כמפורט בהרחבה בחוות דעת השמאים מטעם הוועדה, אין לקבל חישוב זה. עלויות שימור הבניין, בסטנדרט שנקבע על ידי מחלקת השימור, הינן במימון חד פעמי ובהנחה כי חובת אחזקת הבניין מתקיימת, כנדרש מבעלי הנכסים על פי חוק, אין עוד צורך בתחזוקת הבניין ושימורו, אלא ככל בנין "רגיל" שאינו לשימור.

## **שגו השמאים מטעם התובעת עת הביאו בחשבון עלויות יתר ליועצים ומתכננים במבנים לשימור**

53. שמאי התובעת הביאו בחשבון עלות שימור עודפת נוספת לאחר 40 שנה. כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, אין לקבל חישוב זה. יובהר, כי שיפוץ בנין בסטנדרט שנקבע על ידי מחלקת השימור הינו אירוע חד פעמי במונחי מימון. לאחר שיפוץ זה, יהיה צורך בתחזוקת הבנין ושימורו כמו כל בנין "רגיל" שאינו לשימור.

## **שגו השמאים מטעם התובעת בקובעם כי ישנה דחייה במימוש הזכויות (עיכוב בהוצאת היתרי בניה ובבניה עצמה)**

54. יש לדחות על הסף את טענות התובעת לפיצויים בגין דחייה ואי וודאות במימוש הזכויות (טענה המוכחשת), שכן ראש נזק זה כלל אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי טענתם של שמאי התובעת, כי קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס, היוצרות אי ודאות והכרוכות בסיכון ודחייה, הינה שגויה, ויש לדחותה גם לגופם של דברים:

55. עיריית תל-אביב נערכה מראש לצורך מימוש תכנית השימור והקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללת יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. מחלקת השימור פועלת כחלף למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף. עבודת צוות זו מונעת את הדחייה והעיכוב בהוצאת היתרים ביחס לזמן המקובל בבניינים רגילים.

56. מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי ככל שקיים עיכוב כפי הנטען, אין בטענות כלליות וחסרות בסיס עובדתי כדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על התובעת.

## **אין בסיס לטענה בדבר אובדן שטחי בניה עקב הכרזת המבנה לשימור**

57. טענתם של שמאי התובעת ובא כוחה, כי תכנית השימור מונעת מהתובעת לנצל את מלוא זכויות הבניה הקיימות בתוכניות תקפות, דינה להידחות. יובהר, כי תכנית השימור אינה מונעת מימוש זכויות בניה המוקנות בתכנית תקפות במבנים המיועדים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כגון הנכס נשוא חוות דעת זו (ראו סעיף 10.5.1 לתכנית השימור). יתרה מזו, ככל שקיימות זכויות לניצול, יש בתמריצי התכנית כדי לעזור במימושן.

58. נוכח כל האמור לעיל ולאור ההלכה הפסוקה, כי אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובעת (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א, תק-מח 2004(3), 3285).

## ג. התייחסות לטענות נוספות העולות מכתב התביעה

59. כאמור, במסמך הנימוקים המשפטיים נטענו על ידי בא כח התובעת טענות שהינן, בין היתר, שמאיות במהותן, מבלי שהובאה להן כל התייחסות בחוות הדעת השמאית, לא כל שכן ניסיון אמיתי לבססן. יתרה מזו, במקרים מסוימים טענות אלה אף עומדות בסתירה לאמור בחוות דעת שמאי התובעת. **טענות אלו, הנעדרות כל ביסוס עובדתי, דינן להידחות על הסף.** בנוסף, העלה בא כח התובעת טענות שונות שאינן רלוונטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או למועד הקובע. **גם דינן של טענות אלה להידחות על הסף.**

60. בנסיבות אלה, משידין של טענות אלה להידחות על הסף, אין מקום להתייחס לכל טענה וטענה שהועלתה בעלמא על ידי התובעת. ואולם, למעלה מן הדרוש, טענות אלה דינן להידחות גם לגופם של דברים, כפי שיפורט להלן.

61. יש לדחות על הסף את טענתו של בא כוח התובעת, לפיה יתכן שבעתיד תהיה עדיפה הריסת הבניין, שכן **אין כל רלוונטיות במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק למה עתיד להתרחש לאחר המועד הקובע.** מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי גם השמאים מטעם התובעת קבעו לשיטתם כי השימוש המיטבי בנכס הינו המשך השימוש בבנין קיים, וערכו את שומתם בהתאם.

62. טענת התובעת בדבר אובדן היכולת המעשית לבנות מרתפים תת קרקעיים היא טענה מופרכת המתעלמת ממציאיות הבניה היומיומית בתל אביב. לאור תמריצי תכנית השימור, קיימת כדאיות כלכלית מובהקת לחפירת המרתף.

63. אין לראות בהוראות תכנית השימור, המחייבות שחזור ופתיחת המרפסות הסגורות הפונות לחזית הקדמית ולחלקים הקדמיים של חזיתות הצד, כראש נזק. בהקשר זה יובהרו הדברים הבאים:

64. בחזית המבנה הנדון חלק מהמרפסות סגורות. אולם, התובעת פעלה בניגוד להוראות ולתנאים **בתכנית מ' בנוגע להוצאת היתרי בניה לסגירת מרפסות ואין בנמצא היתרי בניה למרפסות** שנסגרו. מטעם זה בלבד יש לדחות על הסף את הטענה בגין ראש נזק זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יודגש כי השימוש בשטחי המרפסת, בכפוף להוצאת היתר בניה כדין (שלא הוצא כאמור), **היה והינו למרפסת ואין בסגירת המרפסות כשלעצמה כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל המשתמע מכך.**

65. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ההוראות בדבר חישוב שטחים של מרפסות אינו נקבע בתכנית השימור גופה, ובכך אין בסיס לטענה כי תכנית השימור גרמה פגיעה בהקשר זה.

66. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין, כי כידוע "שחרור" זכויות בניה, גם אם היו כאלה, (שקיומן מוכחש) כרוך בהקלות, כך שזכויות הבניה אינן זכויות מוקנות.

67. אין כל בסיס לטענת התובעת, לפיה התקנת מעלית לאחר אישורה של תכנית השימור תהיה יקרה יותר במבנים שיועדו לשימור. תכנית השימור לא קבעה הוראות מיוחדות בדבר חובה

להתקין מעלית ואין שינוי לעומת המצב שקדם לתכנית השימור. לגופם של דברים, טענה זו כלל אינה רלוונטית למבנה נשוא חוות הדעת, באשר לא צפויות לגביו הוראות עיצוב מיוחדות בנוגע לבניית המעלית או פיר המעלית.

68. ביחס לטענה בדבר אובדן הקלות בניה כמותיות – הקלות בניה כמותיות הינן עניין הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית, ולפיכך לא ניתן לקחתן בחשבון במכלול הזכויות במצב קודם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יודגש, כי תכנית השימור לא שללה את הזכות לבקש הקלות בניה כמותיות במבנים המסווגים כמבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כגון הנכס הנדון.

69. ביחס לטענת התובעת בדבר המרת שטחים עיקריים לממ"דים – בראשית הדברים יצוין, כי ההוראות בדבר חישוב שטחים בממ"דים אין מקורן בתכנית השימור גופה, ובכך אין בסיס לטענה כי תכנית השימור גרמה פגיעה בהקשר זה. מעבר לכך, בהתאם לאמור בחוות דעת השמאים מטעם הוועדה, הנכס בנוי בחריגה מקווי הבניין המותרים על פי התכנית הראשית, ולכן הקמת ממ"דים ומרפסות בקווי הבניין הקיים ו"שחרור" שטחים עיקריים יחייבו קבלת הקלה. לאור האמור, ברי שעסקינן בזכויות בניה שמקורן בהקלות והן אינן בגדר זכות מוקנית כלל ועיקר.

70. אין כל בסיס לטענת התובעת בדבר עלויות אחזקה במבנים לשימור בשונה מהוצאות אחזקה בבנין "רגיל". תכנית השימור אינה יוצרת עלויות אחזקה נוספות, מעבר לחבויות שחלו בלאו הכי על בעלי הנכס במצב קודם.

#### ד. סוף דבר

71. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת השמאים מטעם הוועדה.

72. לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שיקבע, כי אכן נגרמה למבנה 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.

73. לחילופי חילופין, אם וככל שייקבע כי אכן יש לשלם לתובעת פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, לקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.

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

75.

#### המלצת הוועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הוועדה. שולמית דידי מבהירה כי בקומת מרתף יש דירה בהיתר ושטח מחסנים וכי מדובר בקומת מרתף גלויה. את המחסן ניתן להמיר לדירת מגורים וניתן אף לחפור קומת מרתף נוספת לשימושים עיקריים. כרמלה עוזרי בקשה הסבר לעניין הזכויות מכוח תמ"א 38. הוועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הוועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ועו"ד עדי נאור.

בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר אברהם כץ, וב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד עדי נאור ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, שמואל גפן, שלמה זעפראני, תמר זנדברג, שמוליק מזרחי וכרמלה עוזרי.

התוכן	מס' החלטה
103 - רוטשילד ב' - 2650 - דיון בפיצויים	28/12/2011
	2 - 111-0028

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אברהם כץ וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 31.8.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650 שפורסמה ביום 4.9.2008.

התובעים אינג' יוסף זרניצקי בע"מ, פלד ציפורה, מאירוביץ אביבה, מרינסקי פנחס, לינדזן מרדכי, מזרחי תמר, הינם הבעלים של הנכס בשד' רוטשילד 103, תל-אביב.

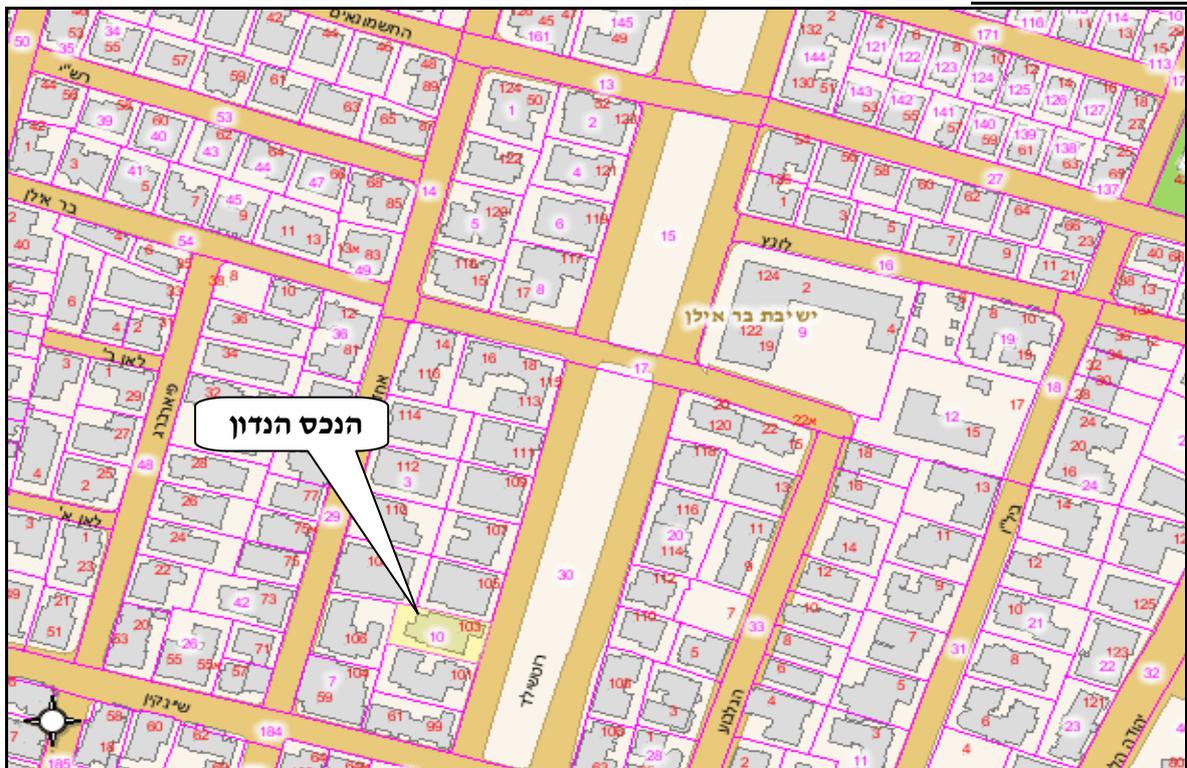
גוש: 7438 חלקה: 10 ת"א.

הנכס הינו מבנה בן 4 קומות מעל מרתף חלקי, הרשום בפנקס הבתים המשותפים, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

תצלום הבנין



תרשים הסביבה



במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אלי יהל, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 1,042,780 ש"ח

ש"ח	23,100	תחשיב התביעה/עיקרי טענות :
ש"ח	19,914	שווי מ"ר מבונה כפי שקבע השמאי ניזרי עומד על כ-
ש"ח	(3,319)	בקיזוז מע"מ 16% =
ש"ח	(4,000)	רווח יזמי מקובל 20% מלמעלה ומכאן
ש"ח	(600)	עלות בניה -
ש"ח	11,995	מס רכישה לקרקע 5%
		יתרה לקרקע למ"ר מבונה
		ובמעוגל 12,000 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי בחילוץ

• מצב קודם -  
 שווי של 19,629,740 ש"ח שהינו בחלופה של השארת הבנין הקיים בתוספת בניה של קומה וחדרי יציאה לגג.  
 אפשרות ראשונה : הריסת הבנין ובניית בנין חדש בהתאם לתכנית 2331 תכנית ע"1 ובתוספת חדרי יציאה לגג לפי תכנית "1680" ואחר כך תכנית "ג".  
 יש לחשב צפיפות לפי 85 מ"ר בניה ליחידת דיור ומכאן שניתן היה לבנות 14 דירות.  
 שטח תכנית בהתאם לקווי בנין הינה 230 מ"ר בחמש קומות סך 1,219 מ"ר לחלק ל-85 מ"ר.  
 שטח לבניה 230 מ"ר תכנית \* 5 קומות =  
 שטח חדרי מדרגות (5 קומות \* 12 מ"ר) -  
 שלוש דירות בקומה לפיכך שלושה חדרי יציאה לגג -  
 שטח 14 ממ"דים \* 12.5 מ"ר (ניתן השטח לניוד כהקלה מקובלת) =  
 סך הכל מעל פני הקרקע -  
 בנוסף מרתף מוצמד לדירה בקומת קרקע בהתאם לתכנית ע"1,  
 מוערך כ-170 מ"ר באקויוולנט של 70% ומכאן  
 בנוסף מרפסת גג 161 מ"ר (=230-69 מ"ר) שווי מ"ר מרפסת באקויוולנט של 50% = 80.5 מ"ר  
 סך הכל שטח אקויוולנטי לשיווק  
 השווי למגורים 1,533.5 מ"ר \* 12,000 ש"ח, ומתקבל = 18,402,000 ש"ח  
 יש לציין שבמצב זה היה נבנה מרתף ובו לפחות 14 מקומות חניה, אחד לכל דירה.  
 שווי מקום חניה חושב לפי 150,000 ש"ח, עלות בניה לחניה תת קרקעית חושבה לפי 80,000 ש"ח.  
 היתרה שווי קרקע לחניה 70,000 ש"ח (כפי שקבע השמאי וירניק בשומה מכרעת מיום 8.8.2010  
 בקלישר 23, לענין היטל השבחה) ומכאן שווי הקרקע לחניה - 980,000 ש"ח  
 סך הכל שווי הנכס - 19,382,000 ש"ח

אפשרות שניה : השארת הבנין הקיים ותוספת קומה לפי תכנית 2331 וחדרי יציאה לגג לפי תכנית 1680 ו-"ג".

ש"ח	232.37	שטח קומת כניסה (קרקע) -
ש"ח	232.37	שטח קומה א' -
ש"ח	232.37	שטח קומה ב' -
ש"ח	208.76	שטח קומה ג' -
ש"ח	21.24	שטח להשלמת בניה בקומה ג' -
ש"ח	230	שטח לבניית קומה ד' -
ש"ח	46	2 חדרי יציאה לגג לפי 23 מ"ר לדירה (לפי תכנית ג')
ש"ח	1,203.11	סך הכל מעל פני הקרקע
ש"ח	117.16	שטח בנוי בקומת מרתף עילי 167.37 מ"ר באקויוולנט של 70% -
ש"ח	92	הבאתי בחשבון 2 יחידות דיור בקומה העליונה לפי קיים.
ש"ח	1,412.27	מרפסת גג 184 מ"ר (= 230 - 46 מ"ר) באקויוולנט של 50% =
ש"ח	16,947,240	סך הכל שטח אקויוולנטי לשיווק -
ש"ח	3,219,000	השווי למגורים 1,412.27 מ"ר * 12,000 ש"ח, ומתקבל =
ש"ח	(536,500)	בנוסף שווי לבנוי לפי 1,073 מ"ר * 3,000 ש"ח =
		(עלי לציין שהשמאי וירניק בקלישר 23 קבע סך של - 1,500 ש"ח למ"ר, בבניינים שבנידון המצב
		התחזוקתי הרבה יותר טוב לכן קבלתי 3,000 ש"ח למ"ר).
		בקיוזוז עלויות חיזוק 1,073 מ"ר * 500 ש"ח =
		(כפי שקבע השמאי המכריע מלכונא בשומה ברחוב זלמן שניאור 7 גוש 6911 חלקה 72)

19,629,740 ש"ח

יתרת שווי -

232.37 מ"ר

232.37 מ"ר

232.37 מ"ר

208.76 מ"ר

21.24 מ"ר

230 מ"ר

200 מ"ר

1,537.11 מ"ר

117.16 מ"ר

15 מ"ר

1,489.27 מ"ר

17,871,240 ש"ח

3,219,000 ש"ח

(536,500) ש"ח

(2,203,000) ש"ח

18,350,540 ש"ח

• מצב חדש:

שווי במצב חדש: 18,350,540 ש"ח

שטח קומת כניסה (קרקע) -

שטח קומה א' -

שטח קומה ב' -

שטח קומה ג' -

שטח להשלמת בניה בקומה ג' -

שטח לבניית קומה ד' -

בניית קומה ה' בנסיגת 2.5 מ' מהחזית מתקבל: 30 מ"ר - 230 מ"ר =

סך הכל מעל הקרקע -

שטח בנוי בקומת מרתף עילי 167.37 מ"ר באקוילנט של 70% -

מרפסת גג: 30 מ"ר באקוילנט של 50% =

סך הכל שטח אקוילנטי לשיווק -

השווי למגורים 1,489.27 מ"ר \* 12,000 ש"ח, ומתקבל =

בנוסף שווי לבנוי לפי 1,073 מ"ר \* 3,000 ש"ח =

(עלי לציין שהשמאי וירניק בקלישר 23 קבע שך של - 1,500 ש"ח למ"ר, בבניינים שבנידון המצב

התחזוקתי הרבה יותר טוב לכן קבעתי 3,000 ש"ח למ"ר).

בקניזו עלויות חיזוק 1,073 מ"ר \* 500 ש"ח =

(כפי שקבע השמאי המכריע מלוכנא בשומה ברחוב זלמן שניאור 7 גוש 6911 חלקה 75).

עלויות עודפות לשימור לקיזוז

עודף עלויות שימור לפי המפורט בסעיף 7.4 לשומה -

סך הכל -

• סיכום:

שווי קודם מיטבי כבנין קיים עם זכויות בניה

לפי תכנית 2331 וחדרי יציאה לגג -

שווי לאחר אישור התכנית כבנין לשימור -

ההפרש -

19,629,740 ש"ח

18,350,540 ש"ח

1,279,200 ש"ח

עפ"י חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות.

השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בכפוף

להוראות תכנית תא/2650/ב.

• שווי במצב קודם: 29,419,000 ש"ח, כדלקמן:

חלופה א':

שווי קומות א'-ד':

1,104 מ"ר<sup>1</sup> \* 22,000 ש"ח למ"ר בנוי =

מרתף - 167 מ"ר \* 22,000 ש"ח \* 0.4<sup>2</sup> =

יתרת זכויות בניה:

קומה ע"פ תכנית 2331 -

3 חדרי יציאה לגג \* 23 מ"ר =

מרפסות גג - 161 מ"ר \* 0.25<sup>3</sup> =

סה"כ -

339 מ"ר אקו' \* 13,500 ש"ח \* 0.8<sup>4</sup> =

סה"כ השווי בחלופה א' ≈

חלופה ב':

שטח מירבי מותר בקומה 214 מ"ר \* 5<sup>6</sup> קומות =

24,288,000 ש"ח

1,470,000 ש"ח

230 מ"ר

69 מ"ר

40 מ"ר אקו'

339 מ"ר אקו'

3,661,000 ש"ח

29,419,000 ש"ח

<sup>1</sup> הבנין הקיים כולל סגירת מרפסות.

<sup>2</sup> בהתחשב במצבו, במצב הרישוי ובשימוש "גלריה" כאמור בס"ק שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל.

<sup>3</sup> בהתחשב בשטח המרפסות.

<sup>4</sup> בהתחשב בכך שמדובר בתוספת לבנין קיים.

<sup>5</sup> בהתחשב בשטח מרפסת הגג ליח"ד.

מ"ר	69	3 חדרי יציאה לגג * 23 מ"ר =
מ"ר אקו'	36	מרפסות גג 145 מ"ר * 0.253 =
מ"ר אקו'	1,175	סה"כ אפשרי לבניה -
ש"ח	16,450,000	1,175 מ"ר אקו' * 14,000 ש"ח למ"ר מבונה 7 -
ש"ח	(250,000)	בניכוי עלויות הריסה ופינוי הבנין הקיים כ -
ש"ח	16,200,000	סה"כ -

ובהתחשב ביחסי השיתוף 16,200,000 ש"ח \* 0.8 ≈ 12,960,000 ש"ח.  
 בחינת השווי בשתי החלופות דלעיל, מעלה באופן מובהק כי השימוש המיטבי הינו השווי ע"פ חלופה א' - 29,419,000 ש"ח.

- שווי במצב חדש: 32,056,000 ש"ח, כדלקמן:
  - שווי קומות א'-ד':
    - כ- 1,072 מ"ר אקו'<sup>8</sup> \* 22,000 ש"ח למ"ר בנוי =
    - יתרת זכויות בניה ע"פ תכנית 2331 (קומה נוספת) 230 מ"ר \* 13,500 ש"ח \* 0.8<sup>9</sup> =
    - תמריצי התכנית:
    - המרת הבניה המותרת בגג ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגות 2.5 מ' בחזיתות:
    - (כ- 200 מ"ר + 30 מ"ר \* 0.4<sup>10</sup>) \* 13,500 ש"ח \* 0.89 =
    - מרתף למגורים - 167 מ"ר \* 22,000 ש"ח \* 0.7<sup>11</sup> =
    - חצרות לדירות/ות גן:
    - כ- 100 מ"ר \* 5,000 ש"ח למ"ר<sup>12</sup> \* 0.89 =
    - סה"כ -
    - תוספת שווי בגין ערך השימור כ- 5%:
    - סה"כ -
    - פטור מכופר חניה<sup>13</sup> כ-
    - סה"כ שווי הנכס (במעוגל) -
    - הפחתות בגין עלויות שימור עודפות<sup>14</sup>:
    - הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -
    - כ- 1,100 מ"ר מעטפת לשימור \* 900 ש"ח למ"ר =
    - הכנת תיק תיעוד -
    - סה"כ הפחתות -
    - סה"כ שווי מצב חדש במעוגל =

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 2,637,000 ש"ח.

#### להלן פירוט הטענות בשומת התובעים:

לטענת התובע חלה ירידת ערך בנכס הנדון עקב הכללתו בתכנית השימור. ירידת הערך נגרמת ע"י:

- השווי המיטבי הינו בחלופה של הריסה ובניה חדשה.
- החובה לשימור הבנין בעלויות שימור גבוהות.
- אובדן שווי מרתפים.

התייחסות שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

<sup>6</sup> בהתחשב בקו בנין קדמי 5 מ' בבניה חדשה – ע"פ הוראות תכנית 2331.  
<sup>7</sup> בהתחשב בכך שמדובר בבניה חדשה.  
<sup>8</sup> 905.87 מ"ר + 118 מ"ר מרפסות עורף לסגירה + 80 מ"ר מרפסות מקורות בחזית לפתיחה במקדם 0.6.  
<sup>9</sup> בהתחשב ביחסי השיתוף.  
<sup>10</sup> בהתחשב בשטח המרפסות.  
<sup>11</sup> בהתחשב במקום השטח במרתף ובמכלול מאפייניו.  
<sup>12</sup> שווי חצר.  
<sup>13</sup> ביחס למצב קודם בו היה צורך בתשלום כופר חניה עבור 5 יח"ד לפי 40,000 ש"ח כופר חניה ליח"ד.  
<sup>14</sup> נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 900 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוץ "רגילות".

- שמאי התובעים העריך את הבנין הקיים בגישת העלויות ולא עי"פ גישת ההשוואה כפי שיש להעריך הן עי"פ הפרקטיקה והן עי"פ תקן מס. 2 של מועצת שמאי מקרקעין.
- בחלופה של הריסה ובניה חדשה, שמאי התובעים לא לקח בחשבון: עלויות הריסה ופינוי, מושע, שגה בשטח בקווי בנין בבניה חדשה 214 מ"ר ולא 230 מ"ר; אין לקחת בחשבון ממ"דים בנוסף שכן מדובר בבניה "נפחית".
- בחלופה של תוספת לקיים, אין להפחית עלויות חיזוק הבנין. עלויות אלו תורמות לשווי הכללי של הבניין.
- יש לקחת בחשבון את תרומת ערך הנדירות.

#### להלן פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 22650'ב'.

- התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה מוקנות.
- המרת הבניה בגג - תוספת שטחים בגג.
- שימוש כמרתף קיים למגורים.
- האפשרות התכנונית להצמדת חצרות לדירות הקרקע.
- קיימת תוספת שווי לנכס עקב תרומת ערך הנדירות.
- פטור מכופר חניה תורם לשווי.

#### חו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ועדי נאור

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין הנכס ברחוב רוטשילד 103:

### חוות דעת התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

76. הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע שיסודותיו של סעיף 197 לחוק התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. דהיינו, על התובע להרים את נטל השכנוע, ולהוכיח שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. לענין זה קבעה הפסיקה, כי לצורך אמדן הפגיעה, נדרשת הערכת שמאי, אך לא די בחוות דעת סתמית אלא על חוות הדעת להיות משכנעת ומנומקת, הכוללת את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים (ראו למשל: ע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2)402, עמ' 410-411).
77. בענייננו, חוות דעת התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ובהתעלמות משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

### א. שגה שמאי התובעים עת התעלם ממכלול האלמנטים המשביחים

#### בתכנית השימור

78. כלל ידוע הוא, כי בקביעת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובה לשאלה אם המקרקעין אכן נפגעו ומהו שיעור פגיעתם (ראו למשל: עמ"י (תל-אביב-יפו) 156/04 גופר יוסף ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואח' תק-מח 2005(1), 5290, עמ' 5293).
79. כפי שיפורט להלן, חוות דעת התובעים מתעלמת מיסודות משביחים הכרוכים בתכנית השימור, ובכך למעשה מציגה תמונה השגויה מיסודה בקשר למצב התכנוני החדש.

### א.1. שגה שמאי התובעים עת קבע כי לא נוצרה עליית ערך למבנה הנובעת מעצם סיווג המבנה כמבנה לשימור (להלן: "המיתוג")

80. ענייננו בתכנית אשר, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור במסגרתה. רשימת המבנים לשימור, שהינה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, והעניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.

81. מיתוגו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא, ויצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו. לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמש המיתוג גם כמנוף שיווקי, בזכות ההד התקשורת והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
82. זאת ועוד. אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. מרבית מבעלי מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה. התכנית מונעת, בין היתר, אפשרות להריסת הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך נוצרת ודאות תכנונית המקנה למבנה הכרה בייחודו, משנה את אופיו ובכך מעלה את ערכו.
83. המיתוג הוא שמקנה לנכס ערכים משביחים, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
84. כן יצוין, כי שימורו של מבנה בהתאם להנחיות צוות השימור מבטיח בקרה על איכות החומרים, וכן איכות שיפוץ מהגבוהות ביותר, בעלת כושר עמידות לאורך זמן. כל אלה תורמים אף הם לעליית ערכו.
85. לא למותר לציין, כי הנכס ממוקם במתחם הכולל מבנים רבים המיועדים לשימור. בהתאם לספרות המקצועית ולהכרעות שמאים מכריעים, מקבץ מבנים לשימור יוצר אף הוא ערך כלכלי מוסף.
86. הנה כי כן, ברי כי יש לדחות את טענת התובעים, לפיה מקור השבחת הנכס אינו מצוי בתכנית השימור. כאמור, תכנית השימור היא שמיתגה את הנכס בעצם ההכרזה עליו כמבנה לשימור, ובתוך כך הקנתה לו ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו.
87. יש לדחות אף את טענתו של שמאי התובעים, כי מדובר בהשבחה בגין מרכיב פסיכולוגי. מחקרים רבים נערכו כדי לבסס את טענת המיתוג והדבר לא נטען בעלמא וברי, כי אין המדובר בהשפעה פסיכולוגית חולפת אלא בנתון רלוונטי לצורך הערכת שווי המבנים.
88. אף טענתו של שמאי התובעים, כי בארץ, בניגוד למתרחש בעולם, אין מענקים, הטבות וסיוע לבעלי הנכסים שיועדו לשימור, איננה נכונה. כך למשל, הוקמה קרן לשימור מבנים במטרה לסייע למבנים בתהליך שיפוצם. כמו כן, עיריית תל-אביב הקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללות יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. מחלקת השימור פועלת כחלף למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף.
89. ברי, כי טענת התובעים לפיה תכנית השימור איננה תכנית משביחה הינה חסרת כל ביסוס. השומות המכריעות עליהם התבססו התובעים מצויות כיום כולן בהליכי ערר, וההליך בעניינן תלוי ועומד. לעומת זאת, מוסדות התכנון שבחנו את תכנית השימור עובר לאישורה, שורה ארוכה של שמאים מכריעים וכן מחקרים מקיפים וספרות ענפה, כל אלה מכירים בתרומתה המשביחה של תכנית השימור.

## 2.א. שגה שמאי התובעים עת התעלם מתמריצי תכנית השימור

90. סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע מפורשות, כי בכדי לממש את מטרות השימור של התכנית וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור. אותם תמריצים מאפשרים לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם. כך למשל, נקבע בתכנית, כי במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, דוגמת המבנה שבנדון, יותר מימוש זכויות בהתאם לתכניות התקפות בתוספת תמריצים לשיקום המבנים.
91. לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות ואין לועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין, למעט שני מקרים - צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים - שבהם יש לועדה המקומית שיקול דעת (לעניין זה ראו: החלטת ועדת ערר מחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/5203/10 + 5201 + 5199).
92. באשר לנכס הנדון, חוות דעת התובעים מתייחסת במצב החדש רק לתמריץ של בניה בקומת הגג ומתעלמת לחלוטין משאר התמריצים שהוקנו בתכנית לתובעים המאפשרים להם, בין היתר, זכויות בניה לשימושים עיקריים במרתף והצמדת חצרות.

מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת התובעים מהאלמנטים המשביחים במסגרת תכנית השימור, מציגה למעשה תמונת מצב תכנוני שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת

**בכללותה. מעבר לכך, אלמנטים משביחים אלה, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת על ידי התובעים, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתוכנית השימור השביחה את המבנה.**

### **ב. שגה שמאי התובעים עת העריך את שווי הנכס באמצעות גישת העלויות**

93. הערכת שווי הנכס על ידי שמאי התובעים באמצעות גישת העלויות (הן במצב הישן והן במצב החדש) הינה שגויה מיסודה, שכן, היה על שמאי התובעים להעריך בחוות דעתו את הבנין בגישת ההשוואה. משכך, אין לקבל את תחשיב שווי הנכס כפי שנערך על ידו.

#### **ג. שגה שמאי התובעים עת ניתח עסקאות בדרך של חילוף שווי קרקע משווי בנוי**

94. שגה שמאי התובעים כאשר ניתח עסקאות בדרך של חילוף שווי קרקע משווי בנוי (גישת השווי השירורי), שכן, ככלל, לצורך קביעת שווי קרקע, עדיף לבצע השוואה עם עסקאות למגרשים לא מבונים או עם מבנים להריסה, ולא לנתח עסקאות, כפי שעשה שמאי התובעים, בדרך של חילוף.

### **ד. שגה שמאי התובעים עת הפחית את עלויות חיזוק המבנין**

95. חרף האמור בחוות דעת התובעים, אין להפחית עלויות חיזוק המבנה הן על פי מצב תכנוני קודם והן במצב תכנוני חדש, שכן החיזוק נדרש על פי תקן 413 רעידות אדמה אף במצב תכנוני קודם. בנוסף יצוין, כי חיזוק הבנין צפוי לתרום לשווי הבנין (דהיינו, השבחה לבנין) לפחות בגובה עלותו ולכן גם מטעם זה אין להפחיתו משווי הבנין.

### **ה. שגה שמאי התובעים בעניין עלויות שימור עודפות**

96. בחוות דעת התובעים נטען, כי עלויות השימור העודפות עומדות על 2,000 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות שכן, עלויות אלו מנוגדות להוראה המצויה בתכנית השימור הקובעת, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ₪ למבנה בינלאומי ו- 990 ₪ למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית. עלויות שימור אלה מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

97. מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי עלויות שימור עודפות אלה כבר הוערכו במסגרת תכנית השימור על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט והן אף אושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. לא למותר לציין, כי עלויות אלה אושרו אף על ידי שמאים מכריעים במספר שמאויות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.

98. למען הסר ספק יוער, כי יש לדחות את טענתו של שמאי התובעים, כי ישנה בידי העירייה חוות דעת של המהנדסים רוט לוי ומשה ממון, לפיה יש לעדכן את סכום עלויות השימור העודפות ל- 1,200 ₪, שכן חוות דעת שכזו מעולם לא ניתנה. נהפוך הוא. מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת, מעבר לעלות שיפוץ "רגילה" עומדת בפועל בין 600 – 800 ₪ למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 900 ₪ למ"ר שנלקחה בחשבון הינה על הצד הזהיר וגבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.

99. בכל מקרה, יש לדחות את קביעת שמאי התובעים מאחר שקביעתו התבססה על בדיקה השגויה מן היסוד ומבלי שהציג כל מסמך התומך בקביעתו. שמאי התובעים קבע את עלויות השימור העודפות, בהתבסס הן על עלות שיפוץ של מבנים לשימור בשרונה והן על עבודות שיפוץ ושימור של בנין ברחוב החשמל. אולם, השוואות אלה אינן רלוונטיות לענייננו כלל ועיקר בהיותן שונות בתכלית באופי, בהיקף ובשנת הבניה.

100. זאת ועוד. ניסיונו של שמאי התובעים ללמוד על גובה עלויות השימור העודפות, מן התמריצים הניתנים למבנה לשימור בהגבלות מחמירות אף הוא שגוי מיסודו שכן, **אין לייחס ולקשר בין מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות בהם מותרת תוספת בניה, לבין מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, בהם במרבית המקרים אסורה תוספת זו.** יובהר, כי בכדי לפצות על איסור תוספת הבניה ועל מנת לשמור על תכנית כלכלית ומאוזנת, תכנית השימור מעניקה תמריצים **נוספים** לכל אותם מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות (אשר הנכס הנדון, כאמור, אינו נמנה עליהם), המפורטים בנספח ה' לתכנית השימור.

101. כמו כן, שגה שמאי התובעים בהתעלמו מכך כי מצבו של הבנין ירוד וכי עלויות השימור והשיפוץ ישיבחו את הנכס בסכום העולה על עלותן. יש להביא בחשבון, כי חלק מההשקעה העודפת בגין השיפוץ לשימור מוחזרת כערך מוסף לשווי הנכס בתום השיפוץ. זאת, בהתחשב במפרט הגבוה ובאלמנטים המיוחדים הנדרשים בשיפוץ לשימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".

102. משאלה הם פני הדברים, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעים לעניין עלות השימור העודפת שהביא בחשבון, שכן שמאי התובעים ערך השוואה שאיננה רלוונטית לענייננו ובכל

- מקרה, לא הציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל הראיה הנדרש ממנו.
103. נוכח האמור לעיל ולאור ההלכה הפסוקה כי אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובעים (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א, תק-מח 2004(3), 3285).

## סוף דבר

104. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הועדה ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
105. לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שיקבע, כי אכן נגרמה למבנה 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.
106. לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, ולקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.
107. כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

### המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. כרמלה עוזרי בקשה הסבר לעניין הזכויות הבלתי מנוצלות ולעניין התמריצים המוקנים מכוח תוכנית השימור. כרמלה שואלת לעניין הפטור מכופר חניה והאם הוא חל במקרה דנן. לבקשת כרמלה, דורון ספיר מסביר בדיון כיצד בא לידי ביטוי הליך ההתנגדות לתוכנית בכלל ולתוכנית השימור. שירה בנימיני נותנת הסבר על הסגנון הבינלאומי באדריכלות ומהן איכויותיו של המבנה. בנוסף כרמלה מבקשת לדעת האם באפשרותם להוסיף קומת מרתף לשימושים עיקריים. הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ועדי נאור.

**בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

### הועדה מחליטה:

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר אברהם כץ, ובי"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד עדי נאור ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, שמואל גפן, שלמה זעפראני, תמר זנדברג, שמוליק מזרחי וכרמלה עוזרי.



תצלום חזית הבניין

מבט לחצר האחורית ולדירה



במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מאיר פרץ, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **1,160,000 ש"ח**

**תחשיב התביעה/עיקרי טענות:**

- הפסד תמריצי בניה מת"א 38
- עלויות שימור
- אי ודאות תיכנונית

שוי	שוי למ"ר אקוי	גודל	מקדם מיקום	מקדם	ערך/גודל במ"ר	סעיף
					500	שטח מגרש
17,197,950	22,335 ₪	770	1	1	770	שטח בקומות
4,662,350	17,300 ₪	269.5	1	1.1	245	הוספת קומה
1,790,550	17,300 ₪	103.5	1	1.5	69	ח. יציאה לגג
1,167,750	17,300 ₪	67.5		0.9	75	בניה בקומות
- 385,000 ₪	500			-1	770	עלות חיזוק
<b>24,433,600 ₪</b>						<b>שוי</b>

במצב תכנוני חדש העריך את שווי הבנין במצבו + זכויות מוקנות והפחית עלויות שימור וממנו גזר את שווי הדירה התובעת.

שוי	מקדם מיקום	שוי בש"ח	מקדם	שטח במ"ר	סעיף
17,197,950 ₪	1	22,335	1	770	בניה קיימת
2,854,500 ₪	1	17,300	1.5	110	בניה בגג
0.784	5N 5%				שיהוי בגין חוסר ודאות בירוקרטיה בתכנית השימור
15,721,120.80 ש"ח (385,000)	שווי כבנוי	500	1	770	חיזוק
	(702,000)	1,200	1	585	עלויות מעטפת עודפות
	(1,087,000)	סה"כ			
<b>14,634,121 ₪</b>					<b>שווי הנכס</b>

שווי מצב קודם : 24,433,600 ש"ח  
 שווי מצב חדש : 14,634,121 ש"ח  
 התביעה ; 9,799,479 ₪  
 חלק יחסי הדירה ברכוש המשותף 0.1184 מתקבלת פגיעה בסך של 1,160,258 ₪

**עפ"י חו"ד שמאי הועדה נעמי קפלנר ועירד אלעד**

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות.

שווי במצב קודם לפי שווי הדירה בתוספת חלקה היחסי בזכויות בניה שטרם נוצלו – **1,480,000 ₪**

שווי הבנוי:				
תיאור	שימוש עפ"י היתר	שטח בני במ"ר	שווי מ"ר בני במצבו	סה"כ שווי לקומה
דירת מרתף	מגורים	95.21	₪ 14,500	₪ 1,380,603
שווי הזכויות:				
סוג	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
2 חדרי גג	46	1.5	₪ 12,000	₪ 828,000
שווי זכויות לנכס הנדון			0.118	₪ 98,035
סיכום:				
				סה"כ שווי הבנוי + חלק יחסי בזכויות בניה
				<b>₪ 1,478,638</b>
				<b>סה"כ שווי במצב תכנוני קודם (במעוגל)</b>
				<b>₪ 1,480,000</b>

השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בכפוף להוראות תכנית תא/2650/ב. **1,730,000 ₪**

שווי בנוי:				
קומה	שימוש מותר או עפ"י היתר	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
מרתף	מגורים	95.21	14,500 ₪	1,380,603 ₪
<b>סה"כ</b>				<b>1,380,603 ₪</b>
שווי זכויות ותמריצים:				
סוג	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
זכויות לדירת גג	163.71	1.50	12,000 ₪	2,946,744 ₪
זכויות למרתף מגורים מתחת דירת קרקע	88.24	0.50	12,000 ₪	529,416 ₪
הצמדת חצר אחורית לדירת גן	150.54	0.10	12,000 ₪	180,648 ₪
סה"כ שווי זכויות ותמריצים ולאחר דחייה עד מימוש בגין מושע			20%	3,656,808 ₪
חלק יחסי המיוחס לנכס הנדון ( 74/625 חלקים = 0.118)				<b>2,925,446 ₪</b>
<b>346,373 ₪</b>				
עלויות השימור:				
סוג	יח' מידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ
עלויות שימור עודפות	שטח מעטפת במ"ר	900	900 ₪	810,000 ₪
עלות הכנת תיק תיעוד	קומפ'	1.00	50,000 ₪	47,600 ₪
סה"כ עלויות שימור עודפות ולאחר דחייה עד מימוש בגין מושע			20%	857,600 ₪
חלק יחסי המיוחס לנכס הנדון ( 74/625 חלקים = 0.118)				<b>686,080 ₪</b>
<b>81,232 ₪</b>				
חלק ברכוש המשותף				
0.1184				
סיכום:				
שווי מרכיב הבנוי		1,380,603 ₪	A	
שווי מרכיב זכויות הבניה ותמריצים		346,373 ₪	B	
סה"כ שווי לפני הפחתות ומיתוג		1,726,976 ₪	C=A+B	
תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג")	5%	86,349 ₪	D	
הפחתת עלויות שימור עודפות		81,232 ₪	E	
סה"כ שווי במצב תכנוני חדש		1,732,093 ₪	F=C+D-E	
<b>ובמעוגל</b>		<b>1,730,000 ₪</b>		
סה"כ שווי במצב תכנוני חדש				
1,730,000 ₪				
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם				
1,480,000 ₪				
<b>הפרש</b>				
<b>250,000 ₪</b>				

**התייחסות לשומת התובע:**

- צורת התחשיב אינה נכונה המביאה לתחשיב פגיעה שגוי. אין לחשב את שווי הבנין וממנו לגזור את החלק היחסי של הדירה. יש לחשב את שווי הדירה בתוספת חלק יחסי בזכויות בניה שטרם נוצלו במצב קודם ללא זכויות מכח תמ"א 38.
- תמ"א 38 – תרמיצי התכנית אינן זכויות מוקנות
- עלויות שימור עודפות - אינן מגובות ומופרזות
- קיימת ודאות לענין זכויות הבניה במצב קודם ואין להביא בחשבון הפחתה
- שומת התובעים אינה מביאה בחשבון את כל תרמיצי התכנית

**חו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ועדי נאור**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב ישראל 3:

## **חוות דעת התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

108. הלכה פסוקה 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 (ראו למשל: ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2)402, עמ' 410-411).
109. בענייננו, חוות דעת התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה.

## **חוות דעת התובעת מתעלמת ממכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור**

110. כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית ומשפיעים על שווי המקרקעין. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית ומשביחים את שוויים (ראו למשל: עמ"נ (תל-אביב-יפו) 156/04 גופר יוסף ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואח' תק-מח 2005(1), 5290, עמ' 5293).
111. חרף זאת, כפי שיפורט להלן, מתעלמת חוות דעת התובעת מיסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ותמריצים שהוקנו בתכנית לתובעת, המעלים את ערכו של הנכס.
- שגה שמאי התובעת עת קבע כי לא נוצרה עליית ערך למבנה הנובעת מעצם סיווג המבנה כמבנה לשימור (להלן: "המיתוג")**
112. ענייננו בתכנית אשר, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור במסגרתה. רשימת המבנים לשימור, שהינה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, והעניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
113. מיתוגו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא, ויצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו. לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמש המיתוג גם כמנוף שיווקי, בזכות ההד התקשורת והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.

114. זאת ועוד. אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. מרבית מבעלי מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה. התכנית מונעת, בין היתר, אפשרות להריסת הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך נוצרת ודאות תכנונית המקנה למבנה הכרה בייחודו, משנה את אופיו ובכך מעלה את ערכו.
115. המיתוג הוא שמקנה לנכס ערכים משביחים, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
116. כן יצוין, כי שימורו של מבנה בהתאם להנחיות צוות השימור מבטיח בקרה על איכות החומרים, וכן איכות שיפוץ מהגבוהות ביותר, בעלת כושר עמידות לאורך זמן. כל אלה תורמים אף הם לעליית ערכו.
117. לא למותר לציין, כי הנכס ממוקם במתחם הכולל מבנים רבים המיועדים לשימור. בהתאם לספרות המקצועית ולהכרעות שמאים מכריעים, מקבץ מבנים לשימור יוצר אף הוא ערך כלכלי מוסף.
118. כל זאת ללמדנו, כי המיתוג הוא שמקנה ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.

## התייחסות לטענות שמאי התובעת השוללות את המיתוג

119. שמאי התובעת קבע בחוות דעתו, כי אין בתכנית השימור כדי להקנות לנכס ערך מוסף בהיבט ההשבחה כתוצאה מהמיתוג. את קביעתו זו ביסס שמאי התובעת על החלטת השמאים המכריעים רן וירניק בעניין נכס ברחוב קלישר 23 ואמנון ניזרי בעניין נכס ברחוב נחמני 48. אולם, שומות מכריעות אלה מצויות כיום בהליכי ערר וההליך בעניינן תלוי ועומד בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה. מכאן, כי אין להסתמך החלטות אלו כלל ועיקר.
120. כמו כן, שמאי התובעת לא ביצע כל תחשיב השוואתי ראוי לשווי הדירה לפני תכנית השימור ולאחריה בכדי לעמוד את השפעתה על שווי הנכס. משכך יש לקבוע, כי נטל ההוכחה לירידת ערך הנכס הנדון לא הורם על ידו.

## שגה שמאי התובעת עת התעלם מתמריצי תכנית השימור

121. חוות דעת התובעת מתעלמת מהתמריצים שהוקנו בתכנית השימור למבנה שבנדון המאפשרים, בין היתר, הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי והקמת דירות מרתף / שטח מגורים במרתף, הקמת דירות גג, אפשרות הקמת דירת גן והצמדת חצר עורפית. תמריצים אלה, מהם התעלם שמאי התובעת בחוות דעתו, מעלים את ערכו של הנכס הנדון, כפי שמבחינה בהרחבה חוות דעת שמאי הועדה.
122. בענייננו, סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע מפורשות, כי בכדי לממש את מטרות השימור של התכנית, וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד' לתכנית. אותם תמריצים מאפשרים לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם. כך למשל, נקבע בתכנית כי במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, דוגמת המבנה שבנדון, יותר מימוש זכויות בהתאם לתכניות התקפות בתוספת תמריצים לשיקום המבנים.
123. התעלמות שמאי התובעת מתמריצי התכנית עומדת בניגוד לכלל היסוד, האמור, לפיו פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להיבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית, ולא ניתן לבדוד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובעת.

## אין בסיס לטענת שמאי התובעת כי תמריצי תכנית השימור אינן זכויות מוקנות

124. יש לדחות מכל וכל את טענתו של שמאי התובעת לפיה למחלקת השימור בועדה המקומית קיים שיקול דעת נרחב למתן התמריצים המוקנים במסגרת תכנית השימור. זאת, לאור החלטתה של ועדת ערר מחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/5203/10 + 5201 + 5199, אשר קבעה מפורשות, כי תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות ואין לועדה המקומית שיקול דעת אם ליתן אותם אם לאו (למעט תמריץ צמצום קווי הבנין והוספת שימושים), באם הדבר אפשרי מבחינה תכנונית.

מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת התובעת מהאלמנטים המשביחים במסגרת תכנית השימור, מציגה למעשה תמונת מצב תכנוני שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה. מעבר לכך, אלמנטים משביחים אלה, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת על ידי התובעת, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את המבנה.

## 2.א. התייחסות לראשי הנזק להם טוענת התובעת

### שגה שמאי התובעת עת החיל את תמ"א 38 במצב הקודם והפחית עלויות חיזוק מכח תמ"א 38 במצב החדש

125. בחישוב השווי במצב תכנוני קודם, קרי ערב אישורה של תכנית השימור, שמאי התובעת הביא בחשבון תוספת זכויות בניה לקומה נוספת לפי תמ"א 38.
126. מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה. ככל שהתובע מוכיח באמצעות ההשוואה האמורה כי אישור התכנית הוא שהביא לירידת ערך המקרקעין שבבעלותו, הרי שעסקינן בתכנית פוגעת, וסכום ירידת הערך הוא סכום הפיצוי.
127. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובע להוכיח כי התכנית הפוגעת לשיטתו גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותו, ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשותו של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תוכנית. (ראו בעניין זה: ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו, פ"ד מב(3), 228 (להלן: "הלכת בירנבך").
128. ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי ללגיטימיות ההסתמכות, לפיו תוכניות שאושרו לאחר הפקדת התוכנית אינן יכולות להיכלל כחלק מהציפיות הסבירות של בעלי המקרקעין הנדון. הרציונל המתבקש הוא כי מעת הפקדת התוכנית, אם לא קודם לכן, אין ולא יכולות להתגבש אצל בעל המקרקעין ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלו על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוציאו מתחולתן מבנים לשימור.
129. כידוע, הפקדת תוכנית מהווה נדבך בתהליך אישורה של תוכנית שימור. קודמות להפקדת התוכנית הודעות בדבר הכנת התוכנית, בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק. כך, כבר במהלך שנות ה-90 פורסמה הרשימה המפרטת את המבנים שנמצאו ראויים לשימור בהתאם לתוכנית השימור. במסגרת פרסומים אלו, נקבעו תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שימוש בקרקע במבנים הכלולים ברשימה האמורה. ביום 21.5.2001 פורסמה הודעה על הפקדת תוכנית השימור. כאמור, ביום 4.9.2008 פורסמה למתן תוקף תוכנית השימור.
130. מהאמור לעיל עולה, כי כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידע בעל המקרקעין, כמו גם בעלי מבנים אחרים שנכללו ברשימת המבנים לשימור, כי המבנה אשר בבעלותו מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי מלכתחילה לא התגבשה אצל

131. בעל המקרקעין ציפייה לכך שתוכניות מאוחרות להפקדה, תחולנה על המקרקעין. על אחת כמה וכמה, כאשר עסקינן בתמ"א 38, שלא הייתה במועד זה בבחינת אפשרות כלל ועיקר. הדברים אמורים ביתר שאת, ביחס למועד הפקדתה של תוכנית השימור. הלכה פסוקה היא, כי החלטתו של מוסד תכנון בדבר הפקדת תוכנית, הנה החלטה רבת משמעות בהליך התכנוני. שלב תכנוני זה מבטא את הסכמתם העקרונית של הגורמים הממסדיים, ויש בו כדי לשמש אינדיקציה משמעותית לכך שהתוכנית תאושר.
132. על משמעותיה וחשיבותה של הפקדת תוכנית ניתן ללמוד גם מהוראות החוק החלות על מימוש זכויות במקרקעין לאחר הפקדת תוכנית, כגון **סעיף 97(ב) לחוק**. ניתן למצוא חיזוק לרציונל לפיו לא מתגבשים כל פוטנציאל ו/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של בעל המקרקעין על תוכניות מאוחרות להפקדה, גם **בהוראות סעיף 201 לחוק**.
133. מכל המקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תוכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הווה אומר, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. ממועד הפקדת התוכנית, לכל המאוחר, ידע הבעל המקרקעין כי הוא לא יוכל עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תוכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבבעלותו התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תוכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תוכנית השימור.
134. אם ניישם את האמור לעיל על ענייננו, הרי שמועד הפקדת התוכנית, לכל המאוחר, ידע בעל המקרקעין, כי הוא לא יוכל עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תוכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבבעלותו התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תוכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תוכנית השימור.
135. הנה כי כן, ככל שבוחנים את המצב התכנוני ערב אישור התוכנית, הרי שיש לבחון את ציפיותיו הסבירות של בעל המקרקעין **נכון לערב ההפקדה, לכל המאוחר**. על כן, תמ"א 38, אשר אושרה אך בשנת 2005 (לאחר שתוכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו.

### **הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות**

136. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסף ונזכיר את ההלכה הפסוקה, לפיה אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו ייכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט (**הלכת בירנבך**, בעמ' 234).
137. תמ"א 38 סייגה באופן ברור את התמריצים הניתנים למבקש היתר בניה מכוח סעיף 11 לתמ"א, הן בסעיף עצמו והן בפרק נפרד שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הועדה המקומית, הוא פרק ג' לתמ"א (סעיפים 24 - 21). התמ"א קובעת מפורשות כי הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר על אף הקבוע ביתר הוראות התמ"א.
138. הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי **זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית**. זאת, נוכח לשונה של התמ"א ונוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו לעניין זה: עת"מ 2905/08 **באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו)).
139. יפה לעניינינו סעיף 22 לתמ"א 38, אשר מבהיר חד משמעית, כי הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.
140. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינן, לו מוסדות התכנון מייחסים חשיבות תכנונית, אדריכלית ומורשתית כבדת משקל. סעיף 19.1 לתמ"א 38 קובע, כי לא תותר תוספת בניה על פי הוראות התמ"א במבנים כגון דא, אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור.
141. תמ"א 38 מגדירה בסעיף 4.6 מהו מבנה לשימור עליו חלה ההוראה האמורה, וממנו ניתן ללמוד, כי בכדי שמבנה ייכנס לגדרה של הגדרה דלעיל, די בכך שיהא רשום ברשימת המבנים לשימור שנערכה על פי הוראות סעיף 78 לחוק.
142. יוצא אפוא, כי אישור היתר מכוח תמ"א 38 ביחס למבנה לשימור מחייב הליך דו - שלבי, אשר בכל אחד מן השלבים, מופעל שיקול דעת. אין ספק כי יש בכך כדי ללמדנו, כי אף אם תמ"א 38 היתה חלה על המקרקעין שבנדון ערב אישור התוכנית (ולא היא), אין המדובר בזכויות מוקנות, כי אם זכויות שבשיקול דעת המוסד התכנוני.

143. יתר על כן, נראה כי הפעלת סמכותה של הועדה המקומית לסרב ליתן היתר לתוספת בניה שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, לא רק שהיא סבירה וראויה, אלא שהיא אף הכרחית, לאור הצורך לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.
144. לסיכום האמור, עקרונות הפרשנות התכליתית, הוראותיה המפורשות והברורות של תמ"א 38 והפסיקה החד משמעית בעניין זה, מלמדים באופן ברור, כי מתן התמריצים על פי תמ"א 38 הינו עניין שבשיקול דעת, ואינו מהווה זכות מוקנית. אי לכך, תשלום פיצויים מכח סעיף 197 לחוק בגין תמ"א 38, תגרום למעשה להתעשרות שלא כדין של התובעת שמלכתחילה לא היתה אמורה ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.

#### שגה שמאי התובעת עת הפחית עלויות חיזוק הבנין

145. בניגוד לאמור בחוות דעת התובעת, אין להפחית עלויות חיזוק המבנה הן על פי מצב תכנוני קודם והן במצב תכנוני חדש, שכן ביצוע חיזוק למבנה היה נדרש לשם ניצול זכויות הבניה במצב הקודם לפי התקנים התקפים המחייבים לחיזוק מפני רעידות אדמה, ללא קשר לתחולת תמ"א 38. מכאן, שעלויות חיזוק אלו היו חלות בלאו הכי על התובעת, בין אם אושרה תכנית השימור ובין אם לאו. מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי חיזוק הבנין דווקא צפוי לתרום לשווי הבנין והשבחתו, לפחות בגובה עלותו, ולכן גם מטעם זה אין להפחיתו משווי הבנין עלויות.

#### אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר עלויות שימור עודפות

146. בחוות דעת התובעת נטען, כי עלויות השימור העודפות עומדות על 1,200 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, עלויות שימור עודפות אלה כבר הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, שם נקבע, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ₪ למבנה בינלאומי ו- 990 ₪ למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית. עלויות שימור עודפות אלה מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
147. עוד יצוין, כי עסקינן בעלויות שנבחנו על בסיס חוות דעת מומחים ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. עלויות השימור העודפות שנקבעו בתכנית, אושרו גם על ידי שמאים מכריעים במספר שמאויות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
148. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת, מעבר לעלות שיפוץ "רגילה" עומדת בפועל בין 600 – 800 ₪ למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 900 ₪ למ"ר שנקבעה בתכנית הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.
149. יש גם לדחות את קביעת שמאי התובעת על הסף, שכן קביעתו איננה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא, כגון מסמכי עבודה, אישורי תשלום ו/או חוזים חתומים, שמהם ניתן היה ללמוד איזה חלק בתשלומים נובע מהוראות תכנית השימור.
150. כמו כן, יש להביא בחשבון כי ההשקעה העודפת בגין השיפוץ לשימור מוחזרת כערך מוסף לשווי הנכס בתום השיפוץ. זאת, בהתחשב במפרט הגבוה ובאלמנטים המיוחדים הנדרשים בשיפוץ לשימור ביחס לשיפוץ "רגיל".
151. נוכח האמור, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעת בדבר עלויות שימור עודפות במבנה לשימור, ביחס למבנה "רגיל".

#### שגה שמאי התובעת בקובעו כי ישנה דחייה ואי וודאות במימוש הזכויות

152. יש לדחות על הסף את טענות התובעת לפיצויים בגין דחייה ואי וודאות במימוש הזכויות (טענה המוכחשת), שכן ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
153. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי טענתו של שמאי התובעת, כי קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס, היוצרות אי וודאות והכרוכות בסיכון דחייה, הינה שגויה, ויש לדחותה גם לגופם של דברים:
154. עיריית תל-אביב נערכה מראש לצורך מימוש תכנית השימור והקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללת יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. מחלקת השימור פועלת כחלף למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף. עבודת צוות זו מונעת את הדחייה והעיכוב בהוצאת היתרים ביחס לזמן המקובל בבניינים רגילים.

155. מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי ככל שקיים עיכוב כפי הנטען, אין בטענות כלליות וחסרות בסיס עובדתי כדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על התובעת.

### שגה שמאי התובעת בהערכתו את ערכי הקרקע

156. שמאי התובעת העריך את שווי הקרקע למ"ר מבונה מבלי שצירף כל אסמכתא לביסוס הערכתו ומשכך לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש ממנו ואין להסתמך על קביעתו זו.
157. לגופו של עניין נטען, כי שגה שמאי התובעת עת העריך את שווי הקרקע למ"ר מבונה **בשיטת החילוץ** שהובילה להערכת שווי קרקע החורגת באופן קיצוני כלפי מעלה ביחס למועד הקובע. בניגוד לשמאי התובעת, שמאי הועדה ביססו את קביעתם הן באמצעות שומות מכריעות של שמאים מכריעים אשר עסקו בעניין והן על ידי בחינה באמצעות **גישת השוואה, הגישה המקובלת ובעלת התוקף הגבוה ביותר לקביעת שווי קרקע**.
- נוכח כל האמור לעיל ולאור ההלכה הפסוקה, כי אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובעת (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א, תק-מח 2004(3), 3285).

### סוף דבר

158. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הועדה.
159. לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שיקבע, כי אכן נגרמה למבנה 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.
160. לחילופין חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעת פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, ולקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.
161. כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

#### המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. כרמלה עוזרי בקשה הסבר לעניין הזכויות מכוח תמ"א 38. דורון ספיר מברר לגבי הזכויות לקומת מרתף לשימוש עיקרי ושולמית דידי מבהירה כי הקומה הקיימת אינה עונה להגדרת קומת מרתף מאחר והיא קומה גלויה וכי באפשרותם להוסיף ולבנות קומת מרתף מתחת לקיים כרמלה מבקשת לוודא כי אכן מדובר בדירה אחת שתובעת.

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ועו"ד עדי נאור.

**בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

גבי דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

#### הועדה מחליטה:

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר אברהם כץ, וב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד עדי נאור ולדחות את התביעה כמפורט בדברט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, שמואל גפן, שלמה זעפראני, תמר זנדברג, שמוליק מזרחי וכרמלה עוזרי.

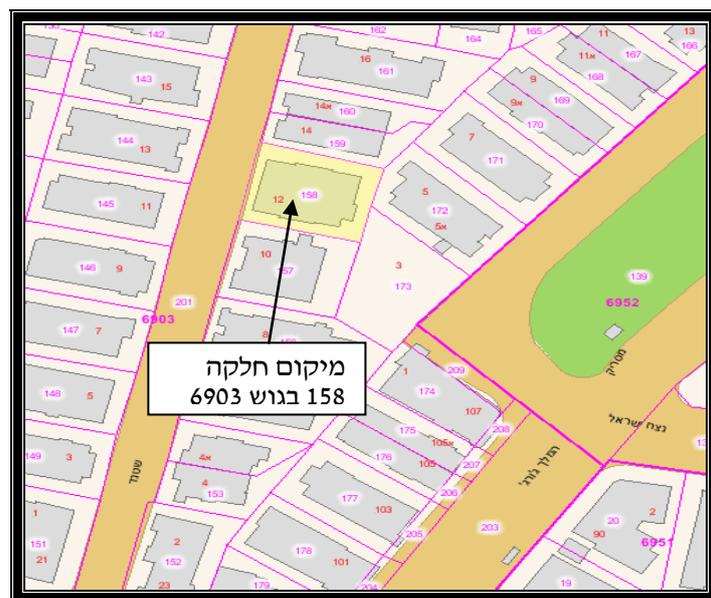
התוכן	מס' החלטה
2650-ב' - שטנד 12	28/12/2011
דיון בפיצויים	4 - 11-0028-ב'

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי מר מאיר צור וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי הדין שפיגלמן קורמן ברק זמיר שות', ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

**רקע:**

בתאריך 1.9.11 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650-ב' שפורסמה ביום 4.9.2008  
**התובעים:** אורי ושי גולדשטיין הבעלים של הנכס ברחוב שטנד 12, תל אביב.  
**גוש:** 6903 **חלקה:** 158 **בשטח** 425 מ"ר.  
הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובניה חלקית בגג.

בבנין אין מעלית, סודרה חניה בחזית למספר מכוניות. בחצר מחסן מבניה קלה. מצבו הפיזי של המבנה טוב ביחס לגילו. חלק ממרפסות החזית נסגרו בתריסי פלסטיק ללא היתר. המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות בסגנון בינלאומי.



**תאור הנכס :**

תאור	שטח במ"ר	קומה
שתי דירות : 1.5 חדרים ו-2 חדרים. דירה אחת לא בהיתר.	114	קרקע
3 דירות בנות 3 חדרים.	197	א'
3 דירות בנות 3 חדרים. דירה חזיתית בדיירות מוגנת.	197	ב'
3 דירות בנות 3 חדרים.	197	ג'
דירה עורפית ללא היתר בניה.	36	גג
	<b>741</b>	<b>סה"כ</b>

**במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי** אלי יהל, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **4,020,000 ש"ח**

**תחשיב התביעה/עיקרי טענות בשומת התובעים :**

המצב היעיל והטוב הוא השארת הבנין ותוספת בניה לפי תמ"א 38 וחדרי יציאה לגג.

תאור	שטח במ"ר	תחשיב	סה"כ בש"ח
ק"ק	114.2		
א	246.4	196.4 מ"ר + 50 מ"ר תוספת	לפי תמ"א 38
ב	196.7		
ג	196.8		
ד'-תמ"א 38	196.8		
חדרי יציאה	46	23 מ"ר X 2 חדרים	
מרפסת גג	75.4	0.5 X 150.8 מ"ר	
סה"כ	1,072.3	1,072.3 מ"ר X 12,000 ₪	12,867,600
שווי הבנוי		740 מ"ר X 2,000 ₪	1,480,000
עלויות חיזוק		740 מ"ר X 500 ₪	(370,000) -
פינוי דייר מוגן		62 מ"ר X 23,000 ₪	(1,426,000) -
<b>שווי במצב קודם</b>			<b>12,551,600</b>

**שווי במצב חדש :**

תאור	שטח במ"ר	תחשיב	סה"כ בש"ח
ק"ק	114.2		
א	196.2		
ב	196.7		
ג	196.8		
קומת גג בנסיגה	164.3	32.5 מ"ר – 196.8 מ"ר	
מרפסת גג	16.25	0.5 X 32.5 מ"ר	
סה"כ	884.65	884.65 מ"ר X 12,000 ₪	10,615,800
שווי הבנוי		740 מ"ר X 2,000 ₪	1,480,000
עלות חיזוק		740 מ"ר X 500 ₪	(370,000)
פינוי דייר מוגן		62 מ"ר X 23,000 ₪	(1,426,000)
עלות עודפת לשימור		884 מ"ר X 2,000 ₪	(1,768,000)
<b>שווי במצב חדש</b>			<b>8,531,800</b>

**עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר מאיר צור :**

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות. השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בתוספת מיתוג.

שווי מצב קודם : 12,262,000 ש"ח

שווי מצב חדש : 15,510,750 ש"ח

**מסקנה : אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 3,248,750 ש"ח.**

**שווי פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 2650/ב' :**

**מצב קודם:**

תאור	תחשיב	סכום בש"ח
שטח בנוי	705 מ"ר X 16,000 ₪	11,280,000
פחות חלק מדירה בק"ק שאינה בהיתר	26 מ"ר X 10,000 ₪	(260,000)
זכויות לחדרי יציאה לגג	23 מ"ר X 3 X 1.5 X 12,000 ₪	1,242,000
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>		<b>12,262,000</b>

**שווי במצב חדש:**

שטח בנין קיים	705 מ"ר X 16,800 ₪	11,844,000 ₪
זכויות בניה בגג	164 מ"ר X 12,500 ₪ X 1.3	2,665,000 ₪
אפשרות לפיצול לדירות גג	2,665,000 ₪ X 10%	266,500 ₪
הגבהת דירות גג ל-2.7 מ'	2,665,000 ₪ X 10%	266,500 ₪
אפשרות למרתף למגורים	197 מ"ר X 12,500 ₪ X 0.3	738,750 ₪
הצמדת חצר לדירות גן	100 מ"ר X 12,000 ₪ X 10%	120,000 ₪
שינוי שימוש ממחסנים לדירה בק"ק	26 מ"ר X 10,000 ₪	260,000 ₪
פטור מכופר חניה	3 דירות X 40,000 ₪	120,000 ₪
עלות עודפת לשימור	800 מ"ר X 900 ₪	(720,000) ₪
הכנת תיק תיעוד		(50,000) ₪
סה"כ שווי במצב חדש-		15,510,750 ₪

**התייחסות שמאי הועדה מר מאיר צור לטענות המועלות בשומת התובעים:**

שומת התובעים	התייחסות
במצב קודם קיימות זכויות לקומה נוספת מכח תמ"א 38.	אין לתובעים זכות קנויה לתוספת בניה על התמ"א כיוון שהיא כפופה לשיקול דעת הועדה המקומית ולאישורה. תכנית השימור לא ביטלה את תמ"א 38. אם יש פגיעה, היא נובעת מתקנון התמ"א ולא מהשימור. בעת מתן תוקף לתמ"א 38 נכללו המקרקעין ברשימת המבנים לשימור.
שטח המעטפת 877 מ"ר	- שטח המעטפת 800 מ"ר.
במצב קודם יש להפחית עלות חיזוק לפי תמ"א 38.	- חיזוק הבנין לפי תמ"א 38 מעלה את שווי לפחות בעלות החיזוק ולכן אין להפחיתה.
שווי הבנוי 2,000 ₪/מ"ר	- שווי הבנוי 4,000 ₪/מ"ר.
<b>עלות עודפת לשימור מעטפת 2,000 ₪/מ"ר</b>	<b>- עלות עודפת לשימור מעטפת 900 ₪/מ"ר</b>
מבנים בשרונה שופצו ב-3,990 ₪ למ"ר. ברח' החשמל שופץ בנין ב-2,728 ₪ למ"ר. תמרצי ניוד זכויות לבנין זה היו מגיעים ל-2.4 מיליון ₪ ולכן משקף העלויות העודפות.	המבנים בשרונה אינם רלוונטים לצרכי השוואה. על פי בדיקה פרטנית של משה ממון, התחשיב ברח' החשמל אינו נכון. הנכס לא זכאי לתמרצי ניוד זכויות. תמרצים אלה אינם מהווים תחשיב לעלויות עודפות כיוון שמטרתם שונה לחלוטין. עלות עודפת נקבעה בעבודה הנדסית מפורטת נבחנה בהליך התנגדויות לתכנית ואושרה ע"י הועדה. שמאי מכריע בהרצל 1 לא קיבל עמדת אלי יהל בנושא.

שומת התובעים	התייחסות
<b>אין מיתוג</b>	<b>קיים מיתוג</b>
- ערכו המיוחד של הבנין אם קיים, לא נובע מהתכנית אלא מתכונותיו.	- יעוד המבנה לשימור מעלה את ערכו על פי סקר ספרות, תוצאות מחקרים, הערכות שמאי ותוצאות בדיקה כלכלית.
- לא הוכח כי קיים מיתוג.	- התכנית יוצרת בידול ויחודיות.
- אם יש מיתוג זו איננה תכונה של המקרקעין אלא מרכיב פסיכולוגי.	- המיתוג מעלה את שווי המקרקעין "בדרך אחרת" ונובע ישירות מהתכנית.
- שמאים מכריעים קבעו שאין מיתוג.	- על מסקנות שמאים מכריעים שאין מיתוג הוגש ערר. - שמאים מכריעים קבעו שיש מיתוג.
- לא נמצאה מובהקות בהפרשי מחיר בין מ"ר בנוי לשימור ומ"ר בנוי רגיל.	- קיימים נתוני השוואה המצביעים על שווי עודף למ"ר בבנינים לשימור.
- קיים מאמר של ד"ר ברזילי המסביר ירידת ערך במבנים לשימור.	- המאמר של ד"ר ברזילי ישן, ללא ביסוס.
	- על פי סקר של רינה דגני מגאוקרטוגרפיה מחירי דירות במבנים לשימור עלו בפועל ובאופן מובהק מעבר לעליית המחירים של דירות במבנים שאינם לשימור.
שמאי הבעלים לא מחשב תמריצים של תכנית השימור פרט לבניה על הגג.	קיימים תמריצים רלוונטים נוספים כגון, חצר צמודה, מרתף למגורים, הכשרת בניה ללא היתר, פטור מכופר חניה, פיצול דירות גג.

**חו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ועדי נאור**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב שטנד 12 :

**א. חוות דעת התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

162. הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע שיסודותיו של סעיף 197 לחוק התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. דהיינו, על התובע להרים את נטל השכנוע, ולהוכיח שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. לענין זה קבעה הפסיקה, כי לצורך אמדן הפגיעה, נדרשת הערכת שמאי, אך לא די בחוות דעת סתמית אלא על חוות הדעת להיות משכנעת ומנומקת, הכוללת את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים (ראו למשל: ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2)402, עמ' 410-411).

163. בענייננו, חוות דעת התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ובהתעלמות משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

**שגה שמאי התובעים עת התעלם מיסודות משביחים בתכנית השימור**

164. כלל ידוע הוא, כי בקביעת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובה לשאלה אם המקרקעין אכן נפגעו ומהו שיעור פגיעתם (ראו למשל: עמ"נ (תל-אביב-יפו) 156/04 גופר יוסף ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואח' תק-מח 2005(1), 5290, עמ' 5293).

165. כפי שיפורט להלן, חוות דעת התובעים מתעלמת מיסודות משביחים הכרוכים בתכנית השימור, ובכך למעשה מציגה תמונה השגויה מיסודה בקשר למצב התכנוני החדש.

**שגה שמאי התובעים עת קבע כי לא נוצרה עליית ערך למבנה הנובעת מעצם סיווג המבנה כמבנה לשימור (להלן: "המיתוג")**

166. ענייננו בתכנית אשר, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור במסגרתה. רשימת המבנים לשימור, שהינה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, והעניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.

167. מיתוגו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא, ויצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו. לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמש המיתוג גם כמנוף שיווקי, בזכות ההד התקשורתית והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
168. זאת ועוד. אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. מרבית מבעלי מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה. התכנית מונעת, בין היתר, אפשרות להריסת הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך נוצרת ודאות תכנונית המקנה למבנה הכרה בייחודו, משנה את אופיו ובכך מעלה את ערכו.
169. המיתוג הוא שמקנה לנכס ערכים משביחים, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
170. כן יצוין, כי שימורו של מבנה בהתאם להנחיות צוות השימור מבטיח בקרה על איכות החומרים, וכן איכות שיפוץ מהגבוהות ביותר, בעלת כושר עמידות לאורך זמן. כל אלה תורמים אף הם לעליית ערכו.
171. לא למותר לציין, כי הנכס ממוקם במתחם הכולל מבנים רבים המיועדים לשימור. בהתאם לספרות המקצועית ולהכרעות שמאים מכריעים, מקבץ מבנים לשימור יוצר אף הוא ערך כלכלי מוסף.
172. הנה כי כן, ברי כי יש לדחות את טענת התובעים, לפיה מקור השבחת הנכס אינו מצוי בתכנית השימור. כאמור, תכנית השימור היא שמיתגה את הנכס בעצם ההכרזה עליו כמבנה לשימור, ובתוך כך הקנתה לו ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו.
173. כך, יש לדחות אף את טענתו של שמאי התובעים, כי מדובר בהשבחה בגין מרכיב פסיכולוגי. מחקרים רבים נערכו כדי לבסס את טענת המיתוג והדבר לא נטען בעלמא וברי, כי אין המדובר בהשפעה פסיכולוגית חולפת אלא בנתון רלוונטי לצורך הערכת שווי המבנים.
174. אף טענתו של שמאי התובעים, כי בארץ, בניגוד למתרחש בעולם, אין מענקים, הטבות וסיוע לבעלי הנכסים שיועדו לשימור, איננה נכונה. כך למשל, הוקמה קרן לשימור מבנים במטרה לסייע למבנים בתהליך שיפוצם. כמו כן, עיריית תל-אביב הקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללות יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. מחלקת השימור פועלת כחלף למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף.
175. ברי, כי טענת התובעים לפיה תכנית השימור איננה תכנית משביחה הינה חסרת כל ביסוס. השומות המכריעות עליהם התבססו התובעים מצויות כיום כולן בהליכי ערר, וההליך בעניינן תלוי ועומד. לעומת זאת, מוסדות התכנון שבחנו את תכנית השימור עובר לאישורה, שורה ארוכה של שמאים מכריעים וכן מחקרים מקיפים וספרות ענפה, כל אלה מכירים בתרומתה המשביחה של תכנית השימור.
176. שגה שמאי התובעים עת התעלם מתמריצי תכנית השימור סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע מפורשות, כי בכדי לממש את מטרות השימור של התכנית וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור. אותם תמריצים מאפשרים לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם. כך למשל, נקבע בתכנית, כי במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, דוגמת המבנה שבנדון, יותר מימוש זכויות בהתאם לתכניות התקפות בתוספת תמריצים לשיקום המבנים.
177. לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין, למעט שני מקרים - צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים - שבהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת (לעניין זה ראו: החלטת ועדת ערר מחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/5203/10 + 5201 + 5199).
178. ובאשר לנכס הנדון, חוות דעת התובעים מתעלמת מהתמריצים הרלוונטיים שהוקנו בתכנית לתובעים המאפשרים להם, בין היתר, פיצול דירות הגג, הצמדת חצר לדירות גן והסבת מרתף לחניה.

179. מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת התובעים מהאלמנטים המשביחים במסגרת תכנית השימור, מציגה למעשה תמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה. מעבר לכך, אלמנטים משביחים אלה, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת על ידי התובעים, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את המבנה הנדון.

שגה שמאי התובעים עת החיל את תמ"א 38 במצב הקודם והפחית עלויות חיזוק מכח תמ"א 38 במצב החדש

180. בחישוב השווי במצב תכנוני קודם, קרי ערב אישורה של תכנית השימור, שמאי התובעים הביא בחשבון תוספת זכויות בניה לקומה נוספת לפי תמ"א 38.

181. מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה.

182. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובע להוכיח כי התכנית הפוגעת לשיטתו גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותו, ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשותו של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תכנית (ראו בעניין זה: ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו, פ"ד מב(3), 228 (להלן: "הלכת בירנבך").

183. ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי לגיטימיות ההסתמכות, לפיו תוכניות שאושרו לאחר הפקדת התכנית אינן יכולות להיכלל כחלק מהציפיות הסבירות של בעלי המקרקעין הנדון. הרציונל המתבקש הוא כי מעת הפקדת התכנית, אם לא קודם לכן, אין ולא יכולות להתגבש אצל התובעים ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלהם על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוצאו מתחולתן מבנים לשימור.

184. כידוע, הפקדת תוכנית מהווה נדבך בתהליך אישורה של תוכנית שימור. קודמות להפקדת התוכנית הודעות בדבר הכנת התוכנית, בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק. כך, כבר במהלך שנות ה-90 פורסמה הרשימה המפרטת את המבנים שנמצאו ראויים לשימור בהתאם לתוכנית השימור. במסגרת פרסומים אלו, נקבעו תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שימוש בקרקע במבנים הכלולים ברשימה האמורה. ביום 21.5.2001 פורסמה הודעה על הפקדת תוכנית השימור. כאמור, ביום 4.9.2008 פורסמה למתן תוקף תוכנית השימור.

185. מהאמור לעיל עולה, כי כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידעו התובעים, כי הנכס אשר בבעלותם מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי מלכתחילה לא התגבשו אצלם ציפיות לכך שתוכניות מאוחרות להפקדה, תחולנה על המקרקעין. על אחת כמה וכמה, כאשר עסקינן בתמ"א 38, שלא הייתה ממועד זה בבחינת אפשרות כלל ועיקר.

186. הדברים אמורים ביתר שאת, ביחס למועד הפקדתה של תכנית השימור. הלכה פסוקה היא, כי החלטתו של מוסד תכנון בדבר הפקדת תכנית, הנה החלטה רבת משמעות בהליך התכנוני. שלב תכנוני זה מבטא את הסכמתם העקרונית של הגורמים הממסדיים, ויש בו כדי לשמש אינדיקציה משמעותית לכך שהתכנית תאושר (ראו לעניין זה: בג"ץ 10934/02 קיבוץ כפר עזה אגודה להתיישבות חקלאית שיתופית נ' מינהל מקרקעי ישראל (פורסם בנבו 10.5.04)).

187. על משמעותה וחשיבותה של הפקדת תוכנית ניתן ללמוד גם מהוראות החוק החלות על מימוש זכויות במקרקעין לאחר הפקדת תכנית (לעניין זה ראו: סעיף 97(ב) לחוק). ניתן למצוא חיזוק לרציונל לפיו לא מתגבשים כל פוטנציאל ו/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של התובע על תכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק.

188. מהמקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הווה אומר, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תכנית השימור, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות.

189. אם ניישם את האמור לעיל על ענייננו, הרי שממועד הפקדת התכנית, לכל המאוחר, ידעו התובעים, כי הם לא יוכלו עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תכנית השימור המעניקות זכויות בניה, **דוגמת** תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבבעלותם התמצה ביעדים ובשימושים

שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תכנית השימור. כך, בהתאם להלכת בירנבך שהובאה לעיל, הרי שבמקרה דנא כלל לא התגבשו ולא התהוו ציפיות בנוגע לתמ"א 38.

190. הנה כי כן, ככל שבוחנים את המצב התכנוני ערב אישור התכנית, הרי שיש לבחון את ציפיותיו הסבירות של בעל המקרקעין נכון לערב ההפקדה, לכל המאוחר. על כן, תמ"א 38, אשר אושרה אך בשנת 2005 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו.

#### אין לבעל מקרקעין זכות קנויה שמקרקעיו יכללו בתכנית

191. תמ"א 38 סייגה באופן ברור את התמריצים הניתנים למבקש היתר בניה הן בסעיף 11 והן בפרק נפרד שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הועדה המקומית.

192. הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הועדה המקומית (ראו לעניין זה: עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו)).

193. יפה לענייננו סעיף 22 לתמ"א 38, אשר מבהיר חד משמעית, כי הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.

194. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינן, לו מוסדות התכנון מייחסים חשיבות תכנונית, אדריכלית ומורשתית כבדת משקל. סעיף 19.1 לתמ"א 38 קובע, כי לא תותר תוספת בניה על פי הוראות התמ"א במבנים כגון דא, אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור.

195. תמ"א 38 מגדירה בסעיף 4.6 מהו מבנה לשימור עליו חלה ההוראה האמורה, וממנו ניתן ללמוד, כי בכדי שמבנה ייכנס לגדרה של הגדרה דלעיל, די בכך שיהא רשום ברשימת המבנים לשימור שנערכה על פי הוראות סעיף 78 לחוק.

196. יוצא אפוא, כי אישור היתר מכח תמ"א 38 ביחס למבנה לשימור מחייב הליך דו - שלבי, אשר בכל אחד מן השלבים, מופעל שיקול דעת. אין ספק כי יש בכך כדי ללמדנו, כי טענת התובעים, כאילו זכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות מוקנות, דינה להידחות.

197. יתר על כן, נראה כי הפעלת סמכותה של הועדה המקומית לסרב ליתן היתר לתוספת בניה שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, לא רק שהיא סבירה וראויה, אלא שהיא אף הכרחית, לאור הצורך לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.

198. נוכח האמור, טענת התובעים כי נפגעו זכויותיהם מכח תמ"א 38 הינה טענה בלתי סבירה בעליל ואיננה מתיישבת עם עקרונות הפרשנות התכליתית ובניגוד להוראותיה המפורשות והברורות של תמ"א 38, כמו גם עם הפסיקה החד משמעית בעניין זה, והיא אף מנוגדת לתכלית העומדת בבסיס הוראות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. משכך, קבלת טענותיהם בעניין תגרום למעשה להתעשרותם שלא כדין שמלכתחילה לא היו אמורים ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.

#### שגה שמאי התובעים עת הפחית עלויות חיזוק הבנין

199. בניגוד לאמור בחוות דעת התובעים, אין להפחית עלויות חיזוק המבנה הן על פי מצב תכנוני קודם והן במצב תכנוני חדש, שכן ביצוע חיזוק למבנה היה נדרש לשם ניצול זכויות הבניה במצב הקודם לפי התקנים התקפים המחייבים לחיזוק מפני רעידות אדמה, ללא קשר לתחולת תמ"א 38. מכאן, שעלויות חיזוק אלו היו חלות בלאו הכי על התובעת, בין אם אושרה תכנית השימור ובין אם לאו. מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי חיזוק הבנין דווקא צפוי לתרום לשווי הבנין והשבחתו, לפחות בגובה עלותו, ולכן גם מטעם זה אין להפחיתו משווי הבנין עלויות חיזוק.

### אין בסיס לטענת שמאי התובעים בדבר עלויות השימור העודפות

בחוות דעת התובעים נטען, כי עלויות השימור העודפות עומדות על 2,000 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות שכן, עלויות אלו מנוגדות להוראה המצויה בתכנית השימור הקובעת, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ₪ למבנה בינלאומי ו- 990 ₪ למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית. עלויות שימור אלה מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי עלויות שימור עודפות אלה כבר הוערכו במסגרת תכנית השימור על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט והן אף אושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. לא למותר לציין, כי עלויות אלה אושרו אף על ידי שמאים מכריעים במספר שמאיות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.

למען הסר ספק יוער, כי יש לדחות את טענתו של שמאי התובעים, כי ישנה בידי העירייה חוות דעת של המהנדסים רוט לוי ומשה ממון, לפיה יש לעדכן את סכום עלויות השימור העודפות ל- 1,200 ₪, שכן חוות דעת שכזו מעולם לא ניתנה. נהפוך הוא. מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת, מעבר לעלות שיפוץ "רגילה" עומדת בפועל בין 600 – 800 ₪ למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 900 ₪ למ"ר שנלקחה בחשבון הינה על הצד הזהיר וגבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.

בכל מקרה, יש לדחות את קביעת שמאי התובעים מאחר שקביעתו התבססה על בדיקה השגויה מן היסוד ומבלי שהציג כל מסמך התומך בקביעתו. שמאי התובעים קבע את עלויות השימור העודפות, בהתבסס הן על עלות שיפוץ של מבנים לשימור בשרונה והן על עבודות שיפוץ ושימור של בנין ברחוב החשמל. אולם, השוואות אלה אינן רלוונטיות לענייננו כלל ועיקר בהיותן שונות בתכלית באופי, בהיקף ובשנת הבניה.

זאת ועוד. ניסיונו של שמאי התובעים ללמוד על גובה עלויות השימור העודפות, מן התמריצים הניתנים למבנה לשימור בהגבלות מחמירות אף הוא שגוי מיסודו שכן, אין לייחס ולקשר בין מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות בהם מותרת תוספת בניה, לבין מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, בהם במרבית המקרים אסורה תוספת זו. יובהר, כי בכדי לפצות על איסור תוספת הבניה ועל מנת לשמור על תכנית כלכלית ומאוזנת, תכנית השימור מעניקה תמריצים נוספים לכל אותם מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות (אשר הנכס הנדון, כאמור, אינו נמנה עליהם), המפורטים בנספח ה' לתכנית השימור.

כמו כן, יש להביא בחשבון, כי חלק מההשקעה העודפת בגין השיפוץ לשימור מוחזרת כערך מוסף לשווי הנכס בתום השיפוץ. זאת, בהתחשב במפרט הגבוה ובאלמנטים המיוחדים הנדרשים בשיפוץ לשימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".

משאלה הם פני הדברים, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעים לעניין עלות השימור העודפת שהביא בחשבון, שכן שמאי התובעים ערך השוואה שאיננה רלוונטית לענייננו ובכל מקרה, לא הציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל הראיה הנדרש ממנו.

200. נוכח כל האמור לעיל ולאור ההלכה הפסוקה, כי אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובעים (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א, תק-מח 2004(3), 3285).

### סוף דבר

201. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הועדה ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

202. לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שיקבע, כי אכן נגרמה למבנה 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.

203. לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, ולקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.
204. כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
205. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה להלן ובין אם לאו.

**המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:**

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. כרמלה עוזרי בקשה הסבר לעניין ערכיו הארכיטקטוניים של המבנה אשר הוצג ע"י שירה בנימיני. כרמלה ביקשה לדעת האם תמ"א 38 חלה על הנכס. דורון ספיר ביקש הסברים ותאור של השטחים הבנויים ללא היתר בניה. בנוסף כרמלה ביקשה לדעת האם באפשרותם להוסיף קומת מרתף לשימושים עיקריים. הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ועו"ד עדי נאור.

**בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר אברהם כץ, וב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד עדי נאור ולדחות את התביעה כמפורט בדברפט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג וכרמלה עוזרי.

התוכן	מס' החלטה
2650 ב' - ישראלים 12 דיון בפיצויים	28/12/2011 5 - 11-0028

לדרפט מצורפת חוות דעתם של השמאים נעמי קפלנר ועירד אלעד וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ועדי נאור ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

**רקע:**

4.9.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

התובעים ה"ה הרמן זהבה ויששכר, ליבנה נורית, יעקב שמואל ונחמיה, אגוזי גד, אגוזי לחוביץ גוטר חיה ואגוזי צבי הבעלים של הנכס ברחוב ישראלים 12 תל-אביב.

גוש: 7113 חלקה 116 ת"א.

**תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס**



על החלקה ניצב בניין מגורים שנבנה בשנת 1935 בסגנון בניה בינלאומי.

הבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית. בהתאם לתשריט רישיון מס' 1531 מיום 23.9.1935, נבנו תחילה בכל קומה טיפוסית שלוש דירות ובגג חדר כביסה. מאוחר יותר נוספה דירת הגג.

הבניין בנוי משלד בטון וקירות לבנים בחיפוי טיח. גג הבניין שטוח. הגישה לקומות באמצעות חדר מדרגות בודד ללא מעלית. בשטח המגרש סידור חנייה לרכב בודד.

מצבו הפיזי של הבניין סביר ביחס לגילו. המרפסות לחזית נסגרו בתריסים ו/או חלונות זכוכית. הבניין מאוכלס ומשמש למגורים.

להלן שטחי הבניין לפי נתונים מתשריט רישיון מס' 1531:

קומה	שימוש בהיתר	שטח נטו במ"ר	ח. מדרגות ומבואות	שטח ברוטו ללא מרפסות	שטח מרפסות	סה"כ שטח בנוי במ"ר
קרקע	מגורים	173.95	15.32	189.27	31.06	220.33
א'	מגורים	173.95	15.32	189.27	31.06	220.33
ב'	מגורים	173.95	15.32	189.27	31.06	220.33
גג	מגורים	63.17	10.08	73.25		73.25
סה"כ		585.02	56.04	641.06	93.17	734.23

המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא/עם הגבלות מחמירות בסגנון בינלאומי

**תצלום חזית הבניין**



**במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי יאיר תודה, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 4,448,000 ש"ח**

תחשיב התביעה/עיקרי טענות:

- אובדן שטחי בניה מתמריצי תמ"א 38 והצורך בפתיחת מרפסות (2,760,000 ₪)
- עלות הכנת תיק תיעוד (55,000 ₪)
- עלות עודפת ליועצים ומתכננים (40,000 ₪)
- עלות שימור עודפת (900,000 ₪ (לפי 1,500 ₪ למ"ר)
- עלות שימור עודפת עתידית מהוונת להיום (127,841 ₪)
- אובדן פוטנציאל להקמת מרתף (549,000 ₪)
- דחיה בזמינות הבניה (17,000 ₪)
- סה"כ 4,448,000

**עפ"י חו"ד שמאי הועדה נעמי קפלנר ועירד אלעד, בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות. השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בכפוף להוראות תכנית תא/2650/ב.**

**מצב קודם** מרכיב הבנוי:

קומה	שימוש בהיתר	שטח נטו במ"ר (כולל מרפסות)	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
קרקע	מגורים	205.00	16,000 ₪	3,280,074 ₪
א	מגורים	205.00	16,000 ₪	3,280,074 ₪
ב	מגורים	205.00	16,000 ₪	3,280,074 ₪
גג	מגורים	63.17	20,000 ₪	1,263,418 ₪
סה"כ		678.18		11,103,639 ₪

מרכיב זכויות הבניה:

סוג	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
הרחבת דירת גג (תוכנית ס')	86.83	1.5	12,000 ₪	1,562,924 ₪

סיכום:

סה"כ שווי הבנוי + זכויות בניה	12,666,563 ₪
<b>סה"כ שווי במצב תכנוני קודם (במעוגל)</b>	<b>12,670,000 ₪</b>

**מצב חדש**

מרכיב הבנוי :				
קומה	שימוש מותר או עפ"י היתר	שטח בנוי (נטו) במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
קרקע	מגורים	205.00	16,000 ₪	3,280,074 ₪
א	מגורים	205.00	16,000 ₪	3,280,074 ₪
ב	מגורים	205.00	16,000 ₪	3,280,074 ₪
דירת גג	מגורים	63.17	20,000 ₪	1,263,418 ₪
סה"כ		678.18		11,103,639 ₪
מרכיב זכויות בניה ותמריצים :				
סוג	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
הרחבת דירת גג	108.99	1.50	12,000 ₪	1,961,771 ₪
תוספת קומת מרתף למגורים	220.33	0.35	12,000 ₪	925,370 ₪
הצמדת חצר והסבה לדירת גן	128.27	0.10	12,000 ₪	153,921 ₪
סה"כ				3,041,062 ₪
עלויות השימור :				
סוג	יח' מידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ
עלויות שימור עודפות	שטח מעטפת במ"ר	1026.94	900 ₪	924,246 ₪
עלות הכנת תיק תיעוד	קומפ'	1.00	47,600 ₪	47,600 ₪
סה"כ עלויות שימור עודפות				971,846 ₪
סיכום :				
שווי מרכיב הבנוי		11,103,639 ₪	A	
שווי מרכיב זכויות הבניה ותמריצים		3,041,062 ₪	B	
סה"כ שווי לפני הפחתות ומיתוג		14,144,701 ₪	C=A+B	
תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג")	5%	707,235 ₪	D	
הפחתת עלויות שימור עודפות		971,846 ₪	E	
סה"כ שווי במצב תכנוני חדש		13,880,090 ₪	F=C+D-E	
<b>ובמעוגל</b>		<b>13,880,000 ₪</b>		
סה"כ שווי במצב תכנוני חדש		13,880,000 ₪		
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם		12,670,000 ₪		
הפרש (השבחה)		1,210,000 ₪		

**מסקנה : אין פגיעה ואף קיימת השבחה**

**התייחסות לשומת התובע:**

- תמריצי תמ"א 38 אינם זכויות בניה מוקנות, לא ניתן לפצות בגין פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר ומוצו כל זכויות הבניה.
- עלות הכנת תיק תעוד ועלות שימור עודפת במקרה הנדון כ- 971,000 ₪ (לפי 47,600 ₪ לתיק תעוד וכ- 924,000 ש"ח עלות שימור עודפת המבוססת על 900 ₪ למ"ר מעטפת).
- עלות מתכננים ויועצים – לא הוכח כי קיימת עלות נוספת למרכיב זה לעומת בנינים רגילים. בפועל יש טווח מחירים גדול הקשור לזהות המתכנן ולא לסוג הבנין.
- עלות שימור עודפת – לא קיימת מבחינה חשבונאית. עלות השימור בקנה מידה של דרישת השימור הינו לטווח של כ- 50 שנה לפחות עלות זו בערכים כספיים להיום אפסית.
- אובדן פוטנציאל למרתף – תכנית השימור מאפשרת ניצול זכויות מוקנות מתכנית ע – מרתפים. תכנית ע1 לא חלה על בנינים לשימור.
- דחיה לזמינות בניה – אין כל הפחתה, עת"א הקיימה צוות הכולל מתכננים, אדריכלים וכד' למתן שרות לבעלי בית לשימור הנותנים מענה מהיר ומקצועי לכל הבאים לממש זכויות בניה. יתרה מכך לא הוכחה טענה זו.

**חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכי הדין אירית יומטוב ועדי נאור**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין הנכס ברחוב ישראליס 12:

**א. זכויות התובעים במועד הקובע**

- זכויות התובעים 1, 2 ו- 3 במועד הקובע
- 206.** מעיון בנסח רישום המקרקעין המצורף לתביעה עולה, כי בשנת 1998 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובת התובעים 4 ו- 5, יעקב שמואל ויעקב נחמיה, על הבעלות של התובעים 1, 2 ו- 3, הרמן זהבה, הרמן יששכר וליבנה נורית. אולם, לתביעה לא צורף כל מסמך שיש בו כדי להבהיר בגין איזו פעולה בין הצדדים נרשמה הערת אזהרה זו ובכדי להעיד על זכויותיהם של התובעים 1, 2 ו- 3 במבנה והמוכח, כי זכות התביעה עדיין שייכת להם.
- 207.** משלא צורף כל מסמך, כאמור, ומשלא ניתן לדעת במצב דברים זה, האם התובעים 1, 2 ו- 3 מכרו את זכות הבעלות על נכסם יחד עם הזכות לתבוע לפי סעיף 197 לחוק, יש לקבוע, כי הם לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במועד הקובע ודין תביעתם להידחות על הסף.
- 208.** זכויות התובעים 6, 7 ו- 8 במועד הקובע
- 209.** מעיון בנסח רישום המקרקעין עולה בנוסף, כי התובעים 6, 7 ו- 8, אגוזי גד, אגוזי לחוביץ גוטר חיה ואגוזי צבי, קיבלו בירושה זכויות בנכס הנדון רק בשנת 2010 (החלק היחסי בנכס שכל אחד מהם קיבל בירושה הינו 1/18). דהיינו, נכון למועד הקובע, קרי, יום תחילתה של תכנית השימור (4.9.08), התובעים 6, 7 ו- 8 לא היו הבעלים הרשומים במקרקעין (באשר לאותו חלק יחסי בנכס, כמפורט).
- 210.** במקרה דנא, לא צירפו התובעים 6, 7 ו- 8 כל מסמך (כמו למשל, צו ירושה או צוואה) המלמד על טיב הזכות אשר הועברה אליהם להם ובכלל זה, הזכות לתבוע לפי סעיף 197 ואף לא צירפו כל מסמך המלמד מי היו בעלי הזכויות בנכס לפנייהם והאם אלה אכן היו בעלי הזכויות בנכס במועד הקובע.
- 211.** נוכח האמור ובהתאם להוראות הדין, יש לקבוע אף בעניין תובעים אלה, כי הם לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במועד הקובע ודין תביעתם לעניין אותו חלק יחסי במקרקעין להידחות על הסף.
- 212.** למען הסדר הטוב יוער, כי לתובעים 6 ו- 7, אגוזי גד ולחוביץ חיה, היו זכויות בעלות בנכס הנדון עוד משנת 1969 (החלק היחסי בנכס של כל אחד מהם בנפרד החל משנה זו הינו 1/6). אולם, התובע 8, אגוזי צבי, קיבל את זכויותיו בנכס בירושה, כאמור, רק בשנת 2010. משכך,

התובעים 6 ו-7 היו זכאים לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק רק לפי חלקם היחסי בנכס עוד משנת 1969 ואילו התובע 8 כלל לא היה זכאי לתבוע מכוח סעיף זה.

213. בהתאם לאמור לעיל, יש לקזז מסך הפגיעה הנתענת (המוכחשת) את החלק היחסי של התובעים 1, 2, 3, 6, 7 ו-8. זאת, בהתאם להלכה הפסוקה הקובעת, כי תחשיב שווי הנכס, בשני מצבי התכנון, אמור להיות מוערך לכל המבנה ולמלוא יתרת זכויות הבניה, כאשר הפגיעה / ההשבה בגין תכנית השימור אמורה להיות מחושבת לכל חלקת משנה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

## **ב. חוות דעת התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

214. הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע שישודותיו של סעיף 197 לחוק התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. דהיינו, על התובע להרים את נטל השכנוע, ולהוכיח שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. לענין זה קבעה הפסיקה, כי לצורך אמדן הפגיעה, נדרשת הערכת שמאי, אך לא די בחוות דעת סתמית אלא על חוות הדעת להיות משכנעת ומנומקת, הכוללת את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים (ראו למשל: ע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מו(2)402, עמ' 410-411).

215. בענייננו, חוות דעת התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ובהתעלמות משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

### **ב.1. שגה שמאי התובעים עת התעלם מיסודות משביחים בתכנית השימור**

216. כלל ידוע הוא, כי בקביעת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובה לשאלה אם המקרקעין אכן נפגעו ומהו שיעור פגיעתם (ראו למשל: עמ"נ (תל-אביב-יפו) 156/04 גופר יוסף ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואח' תק-מח 2005(1), 5290, עמ' 5293).

217. כפי שיפורט להלן, חוות דעת התובעים מתעלמת מיסודות משביחים הכרוכים בתכנית השימור, ובכך למעשה מציגה תמונה השגויה מיסודה בקשר למצב התכנוני החדש.

#### **שגה שמאי התובעים עת קבע כי לא נוצרה עליית ערך למבנה הנובעת מעצם סיווג המבנה כמבנה לשימור (להלן: "המיתוג")**

218. ענייננו בתכנית אשר, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור במסגרתה. רשימת המבנים לשימור, שהינה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, והעניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.

219. מיתוגו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא, ויצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו. לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמש המיתוג גם כמנוף שיווקי, בזכות ההד התקשורתית והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.

220. זאת ועוד. אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. מרבית מבעלי מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה. התכנית מונעת, בין היתר, אפשרות להריסת הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך נוצרת ודאות תכנונית המקנה למבנה הכרה בייחודו, משנה את אופיו ובכך מעלה את ערכו.

221. המיתוג הוא שמקנה לנכס ערכים משביחים, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.

222. כן יצוין, כי שימורו של מבנה בהתאם להנחיות צוות השימור מבטיח בקרה על איכות החומרים, וכן איכות שיפוץ מהגבוהות ביותר, בעלת כושר עמידות לאורך זמן. כל אלה תורמים אף הם לעליית ערכו.

223. לא למותר לציין, כי הנכס ממוקם במתחם הכולל מבנים רבים המיועדים לשימור. בהתאם לספרות המקצועית ולהכרעות שמאים מכריעים, מקבץ מבנים לשימור יוצר אף הוא ערך כלכלי מוסף.
224. הנה כי כן, ברי כי יש לדחות את טענת התובעים, לפיה מקור השבחת הנכס אינו מצוי בתכנית השימור. כאמור, תכנית השימור היא שמיתגה את הנכס בעצם ההכרזה עליו כמבנה לשימור, ובתוך כך הקנתה לו ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו.
225. אף טענתו של שמאי התובעים, כי בארץ, בניגוד למתרחש בעולם, אין מענקים, הטבות וסיוע לבעלי הנכסים שיועדו לשימור, איננה נכונה. כך למשל, הוקמה קרן לשימור מבנים במטרה לסייע למבנים בתהליך שיפוצם. כמו כן, עיריית תל-אביב הקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללות יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. מחלקת השימור פועלת כחלף למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף.
226. ברי, כי טענת התובעים לפיה תכנית השימור איננה תכנית משביחה הינה חסרת כל ביסוס. השומות המכריעות עליהם התבססו התובעים מצויות כיום כולן בהליכי ערר, וההליך בעניינן תלוי ועומד. לעומת זאת, מוסדות התכנון שבחנו את תכנית השימור עובר לאישורה, שורה ארוכה של שמאים מכריעים וכן מחקרים מקיפים וספרות ענפה, כל אלה מכירים בתרומתה המשביחה של תכנית השימור.

#### **שגה שמאי התובעים עת התעלם מתמריצי תכנית השימור**

227. סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע מפורשות, כי בכדי לממש את מטרות השימור של התכנית וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור. אותם תמריצים מאפשרים לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם. כך למשל, נקבע בתכנית, כי במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, דוגמת המבנה שבנדון, יותר מימוש זכויות בהתאם לתכניות התקפות בתוספת תמריצים לשיקום המבנים.
228. לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית **הינן זכויות מוקנות** ואין לועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין, למעט שני מקרים - צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים - שבהם יש לועדה המקומית שיקול דעת (לעניין זה ראו: החלטת ועדת ערר מחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/10/5203 + 5201 + 5199).
229. ובאשר לנכס הנדון, חוות דעת התובעים איננה מתייחסת לתמריצים שהוקנו בתכנית לנכס הנדון המאפשרים, בין היתר, הקמת מרתף למגורים והצמדתו לדירות הקרקע, וכן, הסבת דירות הקרקע לדירות גן.
230. **מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת התובעים מהאלמנטים המשביחים במסגרת תכנית השימור, מציגה למעשה תמונת מצב תכנוני שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה. מעבר לכך, אלמנטים משביחים אלה, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת על ידי התובעים, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את המבנה הנדון.**

#### **שגה שמאי התובעים עת החיל את תמ"א 38 במצב תכנוני קודם**

231. בחישוב השווי במצב תכנוני קודם, קרי ערב אישורה של תכנית השימור, שמאי התובעים הביא בחשבון תוספת זכויות בניה לקומה נוספת לפי תמ"א 38.
232. מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה.
233. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובע להוכיח כי התכנית הפוגעת לשיטתו גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותו, ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשותו של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תכנית (ראו בעניין זה: ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-190, פ"ד מב(3), 228 (להלן: "הלכת בירנבך").
234. ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי ללגיטימיות ההסתמכות, לפיו תוכניות שאושרו לאחר הפקדת התכנית אינן יכולות להיכלל כחלק מהציפיות הסבירות של בעלי המקרקעין הנדון. הרציונל המתבקש הוא כי מעת הפקדת התכנית, אם לא קודם לכן, אין ולא יכולות להתגבש אצל התובעים ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלהם על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוציאו מתחולתן מבנים לשימור.
235. כידוע, הפקדת תוכנית מהווה נדבך בתהליך אישורה של תוכנית שימור. קודמות להפקדת התוכנית הודעות בדבר הכנת התוכנית, בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק. כך, כבר

- במהלך שנות ה - 90 פורסמה הרשימה המפרטת את המבנים שנמצאו ראויים לשימור בהתאם לתוכנית השימור. במסגרת פרסומים אלו, נקבעו תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שימוש בקרקע במבנים הכלולים ברשימה האמורה. ביום 21.5.2001 פורסמה הודעה על הפקדת תוכנית השימור. כאמור, ביום 4.9.2008 פורסמה למתן תוקף תוכנית השימור.
236. מהאמור לעיל עולה, כי כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידעו התובעים, כי הנכס אשר בבעלותם מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי **מלכתחילה לא התגבשו אצלם ציפיות לכך שתוכניות מאוחרות להפקדה, תחולנה על המקרקעין. על אחת כמה וכמה, כאשר עסקינן בתמ"א 38, שלא הייתה במועד זה בבחינת אפשרות כלל ועיקר.**
237. **הדברים אמורים ביתר שאת, ביחס למועד הפקדתה של תכנית השימור.** הלכה פסוקה היא, כי החלטתו של מוסד תכנון בדבר הפקדת תכנית, הנה החלטה רבת משמעות בהליך התכנוני. שלב תכנוני זה מבטא את הסכמתם העקרונית של הגורמים הממסדיים, ויש בו כדי לשמש אינדיקציה משמעותית לכך שהתכנית תאושר (ראו לעניין זה: בג"ץ 10934/02 קיבוץ כפר עזה אגודה להתיישבות חקלאית שיתופית נ' מינהל מקרקעי ישראל (פורסם בנבו 10.5.04)).
238. על משמעותה וחשיבותה של הפקדת תוכנית ניתן ללמוד גם מהוראות החוק החלות על מימוש זכויות במקרקעין לאחר הפקדת תכנית (לעניין זה ראו: סעיף 97(ב) לחוק). ניתן למצוא חיזוק לרציונל לפיו לא מתגבשים כל פוטנציאל ו/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של התובע על תכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק.
239. מהמקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הווה אומר, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תכנית השימור, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות.
240. אם ניישם את האמור לעיל על ענייננו, הרי שממועד הפקדת התכנית, לכל המאוחר, ידעו התובעים, כי הם לא יוכלו עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבעלותם התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תכנית השימור. כך, בהתאם להלכת בירנבך שהובאה לעיל, הרי שבמקרה דנא כלל לא התגבשו ולא התהוו ציפיות בנוגע לתמ"א 38.
241. הנה כי כן, ככל שבוחנים את המצב התכנוני ערב אישור התכנית, הרי שיש לבחון את ציפיותיו הסבירות של בעל המקרקעין **נכון לערב ההפקדה, לכל המאוחר.** על כן, תמ"א 38, אשר אושרה אך בשנת 2005 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו.

### אין לבעל מקרקעין זכות קנויה שמקרקעיו יכללו בתכנית

242. תמ"א 38 סייגה באופן ברור את התמריצים הניתנים למבקש היתר בניה הן בסעיף 11 והן בפרק נפרד שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הועדה המקומית.
243. הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי **זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הועדה המקומית** (ראו לעניין זה: עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו)).
244. יפה לענייננו סעיף 22 לתמ"א 38, אשר מבהיר חד משמעית, כי הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.
245. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינן, לו מוסדות התכנון מייחסים חשיבות תכנונית, אדריכלית ומורשתית כבדת משקל. סעיף 19.1 לתמ"א 38 קובע, כי לא תותר תוספת בניה על פי הוראות התמ"א במבנים כגון דא, אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור.
246. תמ"א 38 מגדירה בסעיף 4.6 מהו מבנה לשימור עליו חלה ההוראה האמורה, וממנו ניתן ללמוד, כי בכדי שמבנה ייכנס לגדרה של הגדרה דלעיל, די בכך שיהא רשום ברשימת המבנים לשימור שנערכה על פי הוראות סעיף 78 לחוק.
247. יוצא אפוא, כי אישור היתר מכח תמ"א 38 ביחס למבנה לשימור מחייב הליך דו - שלבי, אשר בכל אחד מן השלבים, מופעל שיקול דעת. אין ספק כי יש בכך כדי ללמדנו, כי טענת התובעים, כאילו זכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות מוקנות, דינה להידחות.
248. יתר על כן, נראה כי הפעלת סמכותה של הועדה המקומית לסרב ליתן היתר לתוספת בניה שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, לא רק שהיא סבירה וראויה, אלא שהיא אף הכרחית, לאור הצורך לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.

249. נוכח האמור, טענת התובעים כי נפגעו זכויותיהם מכח תמ"א 38 הינה טענה בלתי סבירה בעליל ואיננה מתיישבת עם עקרונות הפרשנות התכליתית ובניגוד להוראותיה המפורשות והברורות של תמ"א 38, כמו גם עם הפסיקה החד משמעית בעניין זה, והיא אף מנוגדת לתכלית העומדת בבסיס הוראות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. משכך, קבלת טענותיהם בעניין תגרום למעשה להתעשרותם שלא כדין שמלכתחילה לא היו אמורים ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.

### שגה שמאי התובעים בקביעת זכויות בניה במצב תכנוני קודם

250. בנוסף לאמור לעיל בעניין תמ"א 38, שמאי התובעים הביא במצב תכנוני קודם תוספת זכויות בניה להשלמת קומה רביעית מלאה ותוספת חדרי יציאה לגג. אולם, פרשנותו התכנונית מוטעית מן היסוד. התכנית הראשית החלה על הנכס הנדון במצב תכנוני קודם הינה תכנית מספר 58 המאפשרת הקמת בניין בן 3 קומות בלבד וזכויות אלה מוצו במלואן. לאור תחולתה של תכנית ס' במצב תכנוני קודם, המצב המיטבי הוא הרחבת דירת הגג. משכך, לא ניתן לטעון לתוספת חדרי יציאה לגג במצב תכנוני קודם בנוסף לדירת הגג לפי תכנית ס' וזאת לאור אי תחולתה של תכנית ג' על דירת גג לפי תכנית ס'.

### אין בסיס לטענת שמאי התובעים בדבר עלויות שימור עודפות

251. בחוות דעת התובעים נטען, כי עלויות השימור העודפות עומדות על 1,500 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות שכן, עלויות אלו מנוגדות להוראה המצויה בתכנית השימור הקובעת, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ₪ למבנה בינלאומי ו-990 ₪ למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית. עלויות שימור אלה מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

252. מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי עלויות שימור עודפות אלה כבר הוערכו במסגרת תכנית השימור על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט והן אף אושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. לא למותר לציין, כי עלויות אלה אושרו אף על ידי שמאים מכריעים במספר שמאויות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.

253. כמו כן, יש להביא בחשבון, כי חלק מההשקעה העודפת בגין השיפוץ לשימור מוחזרת כערך מוסף לשווי הנכס בתום השיפוץ. זאת, בהתחשב במפרט הגבוה ובאלמנטים המיוחדים הנדרשים בשיפוץ לשימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".

254. בכל מקרה, דינה של קביעה זו להידחות, שכן, קביעתו של שמאי התובעים נטענה בעלמא, מבלי שהציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לעניין זה ומכאן, כי לא הרים את נטל הראיה הנדרש ממנו.

### שגה שמאי התובעים עת קבע עלות עודפת ליועצים ומתכננים

255. בחוות דעת התובעים אין כל הוכחה או אסמכתא הבאה לתמוך בקביעה, כי עלות מתכננים ויועצים בתחום השימור גבוהה יותר מעלות יועצים ומתכננים בתחומים אחרים ומכאן, כי לא הרימו את נטל הראיה החל עליהם. בכל מקרה יוער, כי עלות המתכננים נגזרת לרוב ממוניטין וזהות המתכנן ופערי המחיר כתלות בשם המתכנן עצמו היא שעלולה להיות משמעותית. לכן, אין בסיס לטענה הגורפת, כי עלות התכנון בבניין לשימור גבוהה מעלות התכנון בבניין רגיל.

### שגה שמאי התובעים עת חישב עלות שימור עתידית עודפת מהוונת להיום

256. עלויות שימור הבניין הינן ברובן חד פעמיות ובהנחה כי חובת אחזקת הבניין מתקיימת, כנדרש מבעלי הנכסים על פי חוק, אין כל מקום לבצע שיפוץ מקיף חוזר כל 40 שנים כפי שקבע שמאי התובעים ויש לדחות קביעתו זו.

### שגה שמאי התובעים בקובעו, כי יש אובדן פוטנציאל להקמת קומות מרתף

257. שמאי התובעים ביסס את תחשיב הפגיעה במצב תכנוני קודם על חלופת המשך השימוש בבניין הקיים תוך הוספת זכויות בניה בקומה רביעית. בחלופה זו חלה תכנית ע' אשר בנית מרתף מכוחה איננה כלכלית ולכן אינה באה בחשבון במצב קודם.

258. שטח קומת המרתף חושבה על ידי שמאי התובעים בהתאם לתכנית ע1. דע עקא, לא ניתן להכליל זכויות בניה מתוקף תכנית ע1 במצב התכנוני הקודם של הנכס הנדון שכן, תכנית זו אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2003 כלל לא חלה עליו. זאת, הן מן הטעמים המפורטים לעיל בעניין תמ"א 38 והן מן הטעמים המפורטים בהרחבה בחוות דעת שמאי הועדה. לתימוכין עמדתנו נדגיש, כי גם בקרב שמאים מכריעים שדנו בסוגיה (לאחר תיקון 84 לחוק), הוכר זה מכבר כי **תכנית ע1 אינה חלה על בניינים לשימור**.
259. בכל מקרה, בחישובו מתעלם שמאי התובעים מתמריץ תכנית השימור המאפשר הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע לצרכי מגורים כשטח עיקרי ומהעובדה, כי דווקא תכנית השימור היא שיוצרת את הכדאיות הכלכלית שבחפירת מרתף.

### שגה שמאי התובעים בקובעו כי ישנה דחייה בזמינות הבניה

260. טענתו של שמאי התובעים, כי כתוצאה מסיווג הבנין כמבנה לשימור יחול עיכוב בהוצאת היתר בניה ובבניה עצמה נטענה בעלמא, מבלי שהציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש ממנו.
261. מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי עיריית תל-אביב נערכה מראש לצורך מימוש תכנית השימור והקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללות יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. מחלקת השימור פועלת כחלף למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף. עבודת צוות זו מונעת את הדחייה והעיכוב בהוצאת היתרים ביחס לזמן המקובל בבניינים רגילים, שכן, היא נותנת מענה שוטף באופן מקצועי ומהיר.

### חוות דעת התובעים בעניין דירות הגג שגויה מיסודה

262. בחוות דעת התובעים נקבע, כי במצב התכנוני החדש קיימות זכויות בניה ל- 100 מ"ר בגג. אולם, קביעה זו שגויה ומטעה, שכן, ניתן להרחיב את דירת הגג לכדי שטח רב יותר. בנוסף, בחוות דעת התובעים לא הובא בחשבון מקדם שווי לדירת הפנטהאוז ביחס לדירה רגילה. זאת על אף שלשוק דירות הגג ישנם ערכי שווי נפרדים וגבוהים יותר משוק הדירות הרגילות והיה על שמאי התובעים לקחת זאת בחשבון.

### חוות דעת התובעים בעניין מרפסות הנכס הנדון שגויה אף היא מיסודה

263. שגה שמאי התובעים עת ייחס ראש נזק לפגיעה בגין פתיחת מרפסות, זאת, בין היתר, מן הטעמים המפורטים להלן:
264. בחזית המבנה הנדון קיימות מרפסות סגורות. אולם, **היתרי בניה למרפסות** שנסגרו **אין** בנמצא.
265. **תכנית מ'** קובעת הוראות ותנאים בנוגע להוצאת היתרי בניה לסגירת מרפסות, שלפיהם, בין היתר, יש להגיש בקשה **ותכנית כוללת** לסגירת **כל המרפסות באותו בנין**, שתכלול **פרטים** רבים כמפורט בתכנית זו. כן, סגירת מרפסת **תבוצע בעת ובעונה אחת בכל חזית הבנין** ותותר רק על ידי **חלונות הזזה או תריסים מתקפלים** וכו' ומחומרים כמצוין בתכנית. חרף זאת, לא מצאו לנוכח התובעים לפעול על פי הדין כאמור ומטעם זה בלבד יש לדחות על הסף את הטענה בגין ראש נזק זה.
266. יודגש כי השימוש **בשטחי המרפסת**, בכפוף להוצאת היתר בניה כדן (שלא הוצא כאמור), **היה והינו למרפסת**, בין כמרפסת פתוחה ובין כמרפסת סגורה (בסגירה קלה). **אין בסגירת המרפסות כשלעצמה כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל המשתמע מכך**.
267. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יוער כי שגה שמאי התובעים עת חישוב את כל המרפסות בבנין כמרפסות פתוחות. הוראות תכנית השימור המחייבות פתיחת מרפסות תקפות אך ורק בקשר למרפסות הקיימות בחזית הבנין ובחלקיו הצדדיים הקדמיים. בבנין הנדון קיימות מרפסות סגורות בצדי הבנין ובעורפו ואילו עליהן לא חלה חובת הפתיחה מכח תכנית השימור.
268. כמו כן, בתחשיבו היה על שמאי התובעים לקחת בחשבון, כי בשוק המגורים של תל-אביב קיים ביקוש גבוה למרפסות פתוחות. לפיכך, פער השווי בין מרפסת פתוחה למרפסת סגורה, כפי שניתן בחוות דעת התובעים, אינו תואם את המציאות לאשורה.
269. נוכח האמור לעיל ולאור ההלכה הפסוקה, כי אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה

הראיית של חוות דעת התובעים (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א, תק-מח 2004(3), 3285).

## סוף דבר

270. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הועדה ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
271. לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שיקבע, כי אכן נגרמה למבנה 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.
272. לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, ולקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.
273. כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

### המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. כרמלה עוזרי בקשה הסבר לעניין מס' הדירות בבנין וגודל הדירות וכן ביקשה הבהרה לעניין אפשרות פיצול דירת הגג. כמו כן נדונו הזכויות במצב קודם עפ"י תוכנית ס' לעומת המצב החדש המאפשר הרחבה ופיצול דירת הגג. לאור בקשת כרמלה עוזרי נבדקה השומה באמצעות שמאי הועדה ונמצא כי יש השבחה בסכום של 1,210,000 ₪.

**בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב. דנה שיחור ענתה לכרמלה עוזרי על התמריצים, ואפשרות של פיצול דירות. והסבירה שהתכנית מאפשר להוסיף ולהרחיב דירות. כרמלה עוזרי מבקשת להוריד את הנושא מסדר היום, התמריצים פה לא מקובלים עלי אני מבקשת לעשות בדיקה נוספת של תמריצים.

### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר בדיקה ותיאום נוסף מול כרמלה עוזרי.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג וכרמלה עוזרי.

מס' החלטה	התוכן
28/12/2011	- 2650ב' - יוסף אליהו 15
0028-11ב' - 6	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאים אוהד דנוס וירון להט וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין אירית יומטוב ועדי נאור ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

#### רקע:

בתאריך 03.09.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

התובעת – גסט חנה מהנכס ברחוב יוסף אליהו 15. גוש: 7111 חלקה: 97 (למעט חלקת משנה 6) ת"א. הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית + חדר יציאה לגג.

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש כיום למסחר ולמגורים, הוקם בשנת 1940 ע"י האדריכל ברגר, בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו במהלך שנות ה-40-30 של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית. המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

**במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי זורון חבקין**, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **3,284,258 ש"ח**.

תחשיב התביעה:	
אובדן זכויות קיימות (162 מ"ר):	1,944,000 ש"ח
תשלום דמי מפתח לדיירים:	1,600,000 ש"ח
עלויות עודפות לשימור:	1,528,000 ש"ח
אומדן תמריצים:	<u>1,787,744 (-) ש"ח</u>
פגיעה בהתעלם מתמ"א/38:	3,284,258 ש"ח

#### עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר אוהד דנוס וירון להט:

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות. השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650ב + תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה.

שווי מצב קודם: 10,714,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 11,948,000 ש"ח

**מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,234,000 ש"ח (לכל הבניין) – 1,183,973 ש"ח לתובעת).**

#### להלן פירוט הטענות בשומת התובעים:

- זכויות הבניה לפי אישור תכנית השימור – 945.6 מ"ר (כולל קומה לפי תמ"א/38).  
זכויות הבניה לאחר אישור תכנית השימור – 783.6 מ"ר.  
הפחתת זכויות – 162 מ"ר.
- קיימות עלויות עודפות לשימור (חושבו לפי 2,000 ש"ח למ"ר מעטפת).
- אומדן תמריצים בגין תכנית תא/2650ב – 1,787,744 ש"ח (קיים תחשיב ניווד זכויות בדומה למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות).
- אין מיתוג.
- תשלום דמי מפתח לדיירים מוגנים – 1,528,000 ש"ח.

- להלן פירוט התחשיב-

ש"ח	1,944,000	אובדן זכויות קיימות (162 מ"ר):
ש"ח	1,600,000	תשלום דמי מפתח לדיירים:
ש"ח	1,528,000	עלויות עודפות לשימור:
ש"ח	1,787,744 (-)	אומדן תמריצים:
ש"ח	3,284,258	פגיעה בהתעלם מתמ"א/38:

### התייחסות שמאי הועדה אוהד דנוס וירון להט לטענות המועלות בשומת התובעים:

- התביעה הוגשה בשם גסט חנה. שמאי התובעת אינו מפחית מסך התביעה את חלקה היחסי של מנור דליה, הבעלים של חלקת משנה 6 (3/74 חלקים ברכוש המשותף).
- תמ"א/38 אינה רלוונטית לנכס הנדון.
- שמאי התובעת קבע הפרש עלויות שימור בסך של -2,000 ש"ח למ"ר, מבלי שהציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לעניין זה ולמעשה, לא הרים את נטל הראיה הנדרש. הפרש עלויות השימור שהובא בחשבון בחוות דעתנו חושב ונבדק ע"י מהנדס שימור.
- אין רלוונטיות לתחשיב התמריצים שביצע שמאי התובעת, היות והמבנה אינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.
- עיון ברשימת הקריטריונים להתייחסות למבנה לשימור מעלה כי סימון המבנה הנדון כמבנה כנ"ל, יוצר לו מוניטין ונדירות כבעל ערך היסטורי וחשיבות ארכיטקטונית. אנו בדעה, כי בעצם יעוד המבנה לשימור נוצר מוניטין ומרכיב משביח הנובעים מההכרה בערכו וחשיפת ערכיו האדריכליים וההיסטוריים. מעבר לעצם ייעוד המבנה לשימור, הבקרה על השיפוץ אמורה להבטיח את שמירת אופיו ואיכותו הייחודיות בעתיד. קיים קשר סיבתי מובהק בין תכנית תא/2650/ב לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.
- פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית. לא ניתן לבדוד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובעת.
- בהתאם לעקרונות, למרכיבים ולשיקולים ולתחשיבים, המפורטים בחוות דעתנו, המסקנה הינה כי לא קיימת כל פגיעה עם אישורה של תכנית תא/2650/ב, אלא השבחה. ההשבחה הנ"ל נובעת מסימון המבנה לשימור שיוצר לו ערך היסטורי וחשיבות ארכיטקטונית, שקיבלה הכרה בשוק הנדל"ן הארצי והבינלאומי ומהתמריצים שהוקנו בתכנית תא/2650/ב, המאפשרים, בין היתר, תוספת שימושים עיקריים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ומתוספת שטחים בקומת המרתף ובקומת הגג.

להלן פירוט התחשיבים :

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם (בחלופה של השארת המבנה שנמצאה כשימוש המיטבי)

	-	כ- 570 מ"ר בנוי (פנויים) בקומות (כולל מרפסות) X - 17,000 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של	9,690,000.- ש"ח
	-	כ- 49 מ"ר בנוי (פנוי – ללא היתר) X - 8,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-	417,000.- ש"ח
	-	כ- 50 מ"ר בנוי (מוגנים) X - 5,100 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של	255,000.- ש"ח
	-	23 מ"ר חדר יציאה לגג X - 22,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	506,000.- ש"ח
	-	46 מ"ר יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג X - 11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם 1.3, סך של כ-	658,000.- ש"ח
	-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	11,526,000.- ש"ח
	-	בניכוי עלויות התאמה -	92,000.- ש"ח (-)
	-	בניכוי הפסד הכנסות משכירות (חלקי) -	720,000.- ש"ח (-)
	-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני קודם, סך של	10,714,000.- ש"ח

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש

	-	כ- 570 מ"ר בנוי (פנויים) בקומות (כולל מרפסות) X - 17,000 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של	9,690,000.- ש"ח
	-	כ- 49 מ"ר בנוי (פנוי – ללא היתר) X - 10,000 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של	490,000.- ש"ח
	-	כ- 50 מ"ר בנוי (מוגנים) X - 5,100 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של	255,000.- ש"ח
	-	23 מ"ר בנוי על הגג X - 18,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	414,000.- ש"ח
	-	שווי יתרת זכויות לקומת מרתף עליונה -	265,000.- ש"ח
	-	כ- 133 מ"ר יתרת זכויות לדירות/גג X - 11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם 1.2, סך של כ-	1,756,000.- ש"ח
	-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	12,870,000.- ש"ח
	-	בניכוי הפסד הכנסות משכירות (חלקי) -	720,000.- ש"ח (-)
	-	תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות), לפי כ- 5% משווי הנכס במצב הקודם, סך של	536,000.- ש"ח
	-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	12,686,000.- ש"ח
	-	בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה :	
	-	900 ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 764 מ"ר כ-	688,000.- ש"ח (-)
	-	בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד -	50,000.- ש"ח (-)
	-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	11,948,000.- ש"ח

**חו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכי הדין אירית יומטוב ועדי נאור**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב יוסף אליהו 15 :

**א. חוות דעת התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

274. הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע שיסודותיו של סעיף 197 לחוק התקיימו, מוטל על מי שתובע פיצויים על פי סעיף זה. דהיינו, על התובע להרים את נטל השכנוע, ולהוכיח שהמקרקעין אכן נפגעו על ידי תכנית, לרבות, כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. לענין זה קבעה הפסיקה, כי לצורך אמדן הפגיעה, נדרשת הערכת שמאי, אך לא די בחוות דעת סתמית אלא על חוות הדעת להיות משכנעת ומנומקת, הכוללת את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים (ראו למשל: ע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2)402, עמ' 410-411).

275. בענייננו, חוות דעת התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ובהתעלמות משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.

**א.1. שגה שמאי התובעת עת התעלם ממכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור**

276. כלל ידוע הוא, כי בקביעת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית והמשפיעים על שווי המקרקעין. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובה לשאלה אם המקרקעין אכן נפגעו ומהו שיעור פגיעתם (ראו למשל: עמ"נ (תל-אביב-יפו) 156/04 גופר יוסף ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואח' תק-מח 2005(1), 5290, עמ' 5293).

277. כפי שיפורט להלן, חוות דעת התובעת מתעלמת מיסודות משביחים הכרוכים בתכנית השימור, ובכך למעשה מציגה תמונה השגויה מיסודה בקשר למצב התכנוני החדש.

**שגה שמאי התובעת עת קבע כי לא נוצרה עליית ערך למבנה הנובעת מעצם סיווג המבנה כמבנה לשימור (להלן: "המיתוג")**

278. ענייננו בתכנית אשר, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור במסגרתה. רשימת המבנים לשימור, שהינה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, והעניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.

279. מיתוגו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא, ויצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו. לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמש המיתוג גם כמנוף שיווקי, בזכות ההד התקשורת והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.

280. זאת ועוד. אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. מרבית מבעלי מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה. התכנית מונעת, בין היתר, אפשרות להריסת הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך נוצרת ודאות תכנונית המקנה למבנה הכרה בייחודו, משנה את אופיו ובכך מעלה את ערכו.
281. המיתוג הוא שמקנה לנכס ערכים משביחים, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
282. כן יצוין, כי שימורו של מבנה בהתאם להנחיות צוות השימור מבטיח בקרה על איכות החומרים, וכן איכות שיפוץ מהגבוהות ביותר, בעלת כושר עמידות לאורך זמן. כל אלה תורמים אף הם לעליית ערכו.
283. לא למותר לציין, כי הנכס ממוקם במתחם הכולל מבנים רבים המיועדים לשימור. בהתאם לספרות המקצועית ולהכרעות שמאים מכריעים, מקבץ מבנים לשימור יוצר אף הוא ערך כלכלי מוסף.
284. הנה כי כן, ברי כי יש לדחות את טענת התובעת, לפיה מקור השבחת הנכס אינו מצוי בתכנית השימור. כאמור, תכנית השימור היא שמיתגה את הנכס בעצם ההכרזה עליו כמבנה לשימור, ובתוך כך הקנתה לו ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו.
285. כך, יש לדחות אף את טענתו של שמאי התובעת, כי מדובר בהשבחה בגין מרכיב פסיכולוגי. מחקרים רבים נערכו כדי לבסס את טענת המיתוג והדבר לא נטען בעלמא וברי, כי אין המדובר בהשפעה פסיכולוגית חולפת אלא בנתון רלוונטי לצורך הערכת שווי המבנים.
286. אף טענתו של שמאי התובעת, כי בארץ, בניגוד למתרחש בעולם, אין מענקים, הטבות וסיוע לבעלי הנכסים שיועדו לשימור, איננה נכונה. כך למשל, הוקמה קרן לשימור מבנים במטרה לסייע למבנים בתהליך שיפוצם. כמו כן, עיריית תל-אביב הקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללות יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. מחלקת השימור פועלת כחלף למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף.
287. ברי, כי טענת התובעת לפיה תכנית השימור איננה תכנית משביחה הינה חסרת כל ביסוס. השומות המכריעות עליהם התבססה התובעת מצויות כיום כולן בהליכי ערר, וההליך בעניינן תלוי ועומד. לעומת זאת, מוסדות התכנון שבחנו את תכנית השימור עובר לאישורה, שורה ארוכה של שמאים מכריעים וכן מחקרים מקיפים וספרות ענפה, כל אלה מכירים בתרומתה המשביחה של תכנית השימור.
288. זאת ועוד. שמאי התובעת לא ביצע כל תחשיב השוואתי ראוי לשווי הדירה לפני ואחרי תכנית השימור בכדי למדוד את השפעתה על הנכס ומשכך יש לקבוע, כי נטל ההוכחה לירידת ערך הנכס הנדון לא הורם על ידו.

#### שגה שמאי התובעת עת התעלם מתמריצי תכנית השימור

289. סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע מפורשות, כי בכדי לממש את מטרת השימור של התכנית וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור. אותם תמריצים מאפשרים לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם. כך למשל, נקבע בתכנית, כי במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, דוגמת המבנה שבנדון, יותר מימוש זכויות בהתאם לתכניות התקפות בתוספת תמריצים לשיקום המבנים.

290. לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות ואין לועדה המקומית כל שיקול דעת אם ליתן אותם, ואם לאו, למעט שני מקרים - צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים - שבהם יש לועדה המקומית שיקול דעת בעניין (לעניין זה ראו: החלטת ועדת ערר מחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/5203/10 + 5201 + 5199).

291. ובאשר לנכס הנדון, חוות דעת התובעת בעניין תמריצי התכנית שגויה ואיננה רלוונטית כלל ועיקר והיא איננה מתייחסת לתמריצים שהוקנו בתכנית לנכס הנדון המאפשרים, בין היתר, תוספת שימושים עיקריים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ותוספת שטחים בקומת המרתף ובקומת הגג.

**מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת התובעת מהאלמנטים המשביחים במסגרת תכנית השימור, מציגה למעשה תמונת מצב תכנוני שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה. מעבר לכך, אלמנטים משביחים אלה, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנתענת על ידי התובעת, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתוכנית השימור השביחה את המבנה הנדון.**

**שגה שמאי התובעת עת החיל את תמ"א 38 במצב הקודם והפחית עלויות חיזוק מכח תמ"א 38 במצב**

#### **החדש**

292. בחישוב השווי במצב תכנוני קודם, קרי ערב אישורה של תכנית השימור, שמאי התובעת הביא בחשבון תוספת זכויות בניה לקומה נוספת לפי תמ"א 38.

293. מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה.

294. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובע להוכיח כי התכנית הפוגעת לשיטתו גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותו, ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשותו של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תכנית (ראו בעניין זה: ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו, פ"ד מב(3), 228 (להלן: "הלכת בירנבך").

295. ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי ללגיטימיות ההסתמכות, לפיו תוכניות שאושרו לאחר הפקדת התכנית אינן יכולות להיכלל כחלק מהציפיות הסבירות של בעלי המקרקעין הנדון. הרציונל המתבקש הוא כי מעת הפקדת התכנית, אם לא קודם לכן, אין ולא יכולות להתגבש אצל התובעת ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלה על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוציאו מתחולתן מבנים לשימור.

296. כידוע, הפקדת תוכנית מהווה נדבך בתהליך אישורה של תוכנית שימור. קודמות להפקדת התוכנית הודעות בדבר הכנת התוכנית, בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק. כך, כבר

- במהלך שנות ה - 90 פורסמה הרשימה המפרטת את המבנים שנמצאו ראויים לשימור בהתאם לתוכנית השימור. במסגרת פרסומים אלו, נקבעו תנאים למתן היתרי בניה והיתרי שימוש בקרקע במבנים הכלולים ברשימה האמורה. ביום 21.5.2001 פורסמה הודעה על הפקדת תוכנית השימור. כאמור, ביום 4.9.2008 פורסמה למתן תוקף תוכנית השימור.
297. מהאמור לעיל עולה, כי כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו- 78 לחוק, ידעה התובעת, כי הנכס אשר בבעלותה מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי **מלכתחילה לא התגבשה אצלה ציפייה לכך שתוכניות מאוחרות להפקדה, תחולנה על המקרקעין. על אחת כמה וכמה, כאשר עסקינן בתמ"א 38, שלא הייתה במועד זה בבחינת אפשרות כלל ועיקר.**
298. **הדברים אמורים ביתר שאת, ביחס למועד הפקדתה של תכנית השימור.** הלכה פסוקה היא, כי החלטתו של מוסד תכנון בדבר הפקדת תכנית, הנה החלטה רבת משמעות בהליך התכנוני. שלב תכנוני זה מבטא את הסכמתם העקרונית של הגורמים הממסדיים, ויש בו כדי לשמש אינדיקציה משמעותית לכך שהתכנית תאושר (ראו לעניין זה: בג"ץ 10934/02 קיבוץ כפר עזה אגודה להתיישבות חקלאית שיתופית נ' מינהל מקרקעי ישראל (פורסם בנבו 10.5.04)).
299. על משמעותה וחשיבותה של הפקדת תוכנית ניתן ללמוד גם מהוראות החוק החלות על מימוש זכויות במקרקעין לאחר הפקדת תכנית (לעניין זה ראו: סעיף 97(ב) לחוק). ניתן למצוא חיזוק לרציונל לפיו לא מתגבשים כל פוטנציאל ו/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של התובע על תכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק.
300. מהמקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הווה אומר, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תכנית השימור, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות.
301. אם ניישם את האמור לעיל על ענייננו, הרי שממועד הפקדת התכנית, לכל המאוחר, ידעה התובעת, כי היא לא תוכל עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבבעלותה התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תכנית השימור. כך, בהתאם להלכת בירנבך שהובאה לעיל, הרי שבמקרה דנא כלל לא התגבשו ולא התהוו ציפיות בנוגע לתמ"א 38.
302. הנה כי כן, ככל שבוחנים את המצב התכנוני ערב אישור התכנית, הרי שיש לבחון את ציפיותיו הסבירות של בעל המקרקעין נכון לערב ההפקדה, לכל המאוחר. על כן, תמ"א 38, אשר אושרה אך בשנת 2005 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו.
303. אין לבעל מקרקעין זכות קנויה שמקרקעיו יכללו בתכנית
304. תמ"א 38 סייגה באופן ברור את התמריצים הניתנים למבקש היתר בניה הן בסעיף 11 והן בפרק נפרד שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הועדה המקומית.
305. הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי **זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית** (ראו לעניין זה: עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו)).

306. יפה לעניינינו סעיף 22 לתמ"א 38, אשר מבהיר חד משמעית, כי הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.
307. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינן, לו מוסדות התכנון מייחסים חשיבות תכנונית, אדריכלית ומורשתית כבדת משקל. סעיף 19.1 לתמ"א 38 קובע, כי לא תותר תוספת בניה על פי הוראות התמ"א במבנים כגון דא, אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור.
308. תמ"א 38 מגדירה בסעיף 4.6 מהו מבנה לשימור עליו חלה ההוראה האמורה, וממנו ניתן ללמוד, כי בכדי שמבנה ייכנס לגדרה של הגדרה דלעיל, די בכך שיהא רשום ברשימת המבנים לשימור שנערכה על פי הוראות סעיף 78 לחוק.
309. יוצא אפוא, כי אישור היתר מכח תמ"א 38 ביחס למבנה לשימור מחייב הליך דו - שלבי, אשר בכל אחד מן השלבים, מופעל שיקול דעת. אין ספק כי יש בכך כדי ללמדנו, כי טענת התובעת, כאילו זכויות מכח תמ"א 38 הן זכויות מוקנות, דינה להידחות.
310. יתר על כן, נראה כי הפעלת סמכותה של הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר לתוספת בניה שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, לא רק שהיא סבירה וראויה, אלא שהיא אף הכרחית, לאור הצורך לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.
311. נוכח האמור, טענת התובעת כי נפגעו זכויותיה מכח תמ"א 38 הינה טענה בלתי סבירה בעליל ואיננה מתיישבת עם עקרונות הפרשנות התכליתית ובניגוד להוראותיה המפורשות והברורות של תמ"א 38, כמו גם עם הפסיקה החד משמעית בעניין זה, והיא אף מנוגדת לתכלית העומדת בבסיס הוראות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. משכך, קבלת טענותיה בעניין תגרום למעשה להתעשרותה שלא כדין שמלכתחילה לא היתה אמורה ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.

#### שגה שמאי התובעת עת הפחית עלויות חיזוק הבנין

312. בניגוד לאמור בחוות דעת התובעת, אין להפחית עלויות חיזוק המבנה הן על פי מצב תכנוני קודם והן במצב תכנוני חדש, שכן ביצוע חיזוק למבנה היה נדרש לשם ניצול זכויות הבניה במצב הקודם לפי התקנים התקפים המחייבים לחיזוק מפני רעידות אדמה, ללא קשר לתחולת תמ"א 38. מכאן, שעלויות חיזוק אלו היו חלות בלאו הכי על התובעת, בין אם אושרה תכנית השימור ובין אם לאו. מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי חיזוק הבנין דווקא צפוי לתרום לשווי הבנין והשבחתו, לפחות בגובה עלותו, ולכן גם מטעם זה אין להפחיתו משווי הבנין עלויות.

#### אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר עלויות שימור עודפות

313. בחוות דעת התובעת נטען, כי עלויות השימור העודפות עומדות על 2,000 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות שכן, עלויות אלו מנוגדות להוראה המצויה בתכנית השימור הקובעת, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ₪ למבנה בינלאומי ו- 990 ₪ למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית. עלויות שימור אלה מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
314. מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי עלויות שימור עודפות אלה כבר הוערכו במסגרת תכנית השימור על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט והן אף אושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. לא למותר לציין, כי עלויות אלה

- אושרו אף על ידי שמאים מכריעים במספר שמאויות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
315. למען הסר ספק יוער, כי יש לדחות את טענתו של שמאי התובעת, כי ישנה בידי העירייה חוות דעת של המהנדסים רוט לוי ומשה ממון, לפיה יש לעדכן את סכום עלויות השימור העודפות ל-1,200 ₪, שכן חוות דעת שכזו מעולם לא ניתנה. נהפוך הוא. מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת, מעבר לעלות שיפוץ "רגילה" עומדת בפועל בין 600 – 800 ₪ למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 900 ₪ למ"ר שנלקחה בחשבון הינה על הצד הזהיר וגבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.
316. בכל מקרה, יש לדחות את קביעת שמאי התובעת מאחר שקביעתו איננה מגובה בכל הוכחה ו/או אסמכתא לעניין זה ומכאן, כי לא הרים את נטל הראיה הנדרש ממנו.
317. זאת ועוד. ניסיונו של שמאי התובעת ללמוד על גובה עלויות השימור העודפות, מן התמריצים הניתנים למבנה לשימור בהגבלות מחמירות אף הוא שגוי מיסודו שכן, **אין לייחס ולקשר בין מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות בהם מותרת תוספת בניה, לבין מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, בהם במרבית המקרים אסורה תוספת זו.** יובהר, כי בכדי לפצות על איסור תוספת הבניה ועל מנת לשימור על תכנית כלכלית ומאוזנת, תכנית השימור מעניקה תמריצים **נוספים** לכל אותם מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות (אשר הנכס הנדון, כאמור, אינו נמנה עליהם), המפורטים בנספח ה' לתכנית השימור.
318. כמו כן, שגה שמאי התובעת בהתעלמו מכך כי מצבו של הבנין ירוד וכי עלויות השימור והשיפוץ ישביחו את הנכס בסכום העולה על עלותן. יש להביא בחשבון, כי חלק מההשקעה העודפת בגין השיפוץ לשימור מוחזרת כערך מוסף לשווי הנכס בתום השיפוץ. זאת, בהתחשב במפרט הגבוה ובאלמנטים המיוחדים הנדרשים בשיפוץ לשימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".
319. משאלה הם פני הדברים, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעת לעניין עלות השימור העודפת שהביא בחשבון, שכן שמאי התובעת ערך השוואה שאיננה רלוונטית לענייננו ובכל מקרה, לא הציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל הראיה הנדרש ממנו.
- שגה שמאי התובעת בקובעו כי ישנה דחייה ואי וודאות במימוש הזכויות**
320. טענתו של שמאי התובעת, כי קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס היוצרות אי ודאות והכרוכות בסיכון ודחייה, נטענה בעלמא, מבלי שהציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש ממנו.
321. מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי עיריית תל-אביב נערכה מראש לצורך מימוש תכנית השימור והקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללות יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. מחלקת השימור פועלת כחלק למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף. עבודת צוות זו מונעת את הדחייה והעיכוב בהוצאת היתרים ביחס לזמן המקובל בבניינים רגילים.
- שגה שמאי התובעת עת הפחית בחוות דעתו עלויות שחזור ופתיחת מרפסות**
322. בחזית המבנה הנדון קיימות מרפסות סגורות. אולם, **היתרי בניה למרפסות** שנסגרו אין בנמצא.

323. תכנית מ' קובעת הוראות ותנאים בנוגע להוצאת היתרי בניה לסגירת מרפסות שלפיהם, בין היתר, יש להגיש בקשה ותכנית כוללת לסגירת כל המרפסות באותו בנין, שתכלול פרטים רבים כמפורט בתכנית מ'. כן סגירת מרפסת תבוצע בעת ובעונה אחת בכל חזית הבנין ותותר רק על ידי חלונות הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצויין בתכנית זו.
324. יודגש כי השימוש בשטחי המרפסת, בכפוף להוצאת היתר בניה כדין (שלא הוצא כאמור), היה והינו למרפסת, בין כמרפסת פתוחה ובין כמרפסת סגורה (בסגירה קלה). אין בסגירת המרפסות כשלעצמה כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל המשתמע מכך.
325. נוכח זאת וכמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, אין לראות בהוראות תכנית השימור, המחייבות שחזור ופתיחת המרפסות הסגורות הפונות לחזית הקדמית ולחלקים הקדמיים של חזיתות הצד כראש נזק לעניין תביעת הפיצויים במקרה דנן. עם זאת, העלויות הישירות והוצאות ההריסה והפינוי, הכרוכות בביצוע פתיחת אותן מרפסות סגורות, מובאות בחשבון בחוות דעת שמאי הועדה (מגולמות בהפרש עלויות השימור שנקבע בהגדרות התכנית).
326. לא למותר לציין בהקשר זה, כי במועד הקובע קיים ביקוש גבוה בשוק המגורים לדירות הכוללות מרפסת פתוחה. ביקוש זה מתבטא ברמת מחירים גבוהה לדירות הנמכרות עם מרפסת פתוחה ביחס לדירות הנמכרות ללא מרפסת פתוחה.

**נוכח האמור לעיל ולאור ההלכה הפסוקה, כי אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושבין היתר, לוקה בפגמים מהותיים ומתעלמת מאלמנטים משביחים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת התובעת** (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א, תק-מח 2004(3), 3285).

**ב. שגה שמאי התובעת עת לא הפחית מסך התביעה את חלקה היחסי של בעלת זכויות חלקת**

#### משנה 6

327. שמאי התובעת אינו מקזז מסך הפגיעה הנטענת (המוכחשת) את החלק היחסי של בעלת הזכויות בחלקת משנה 6, מנור דליה, שאינה מהווה צד בתביעה. זאת, חרף ההלכה הפסוקה הקובעת, כי תחשיב שווי הנכס, בשני מצבי התכנון, אמור להיות מוערך לכל המבנה ולמלוא יתרת זכויות הבניה, כאשר הפגיעה / ההשבחה בגין תכנית השימור אמורה להיות מחושבת לכל חלקת משנה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף (ראו לעניין זה: החלטת ועדת הערר המחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/5203/10 + 5201 + 5199).

#### סוף דבר

328. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף. לחילופין, יש לדחות את התביעה לגופו של עניין, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הועדה ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
329. לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שיקבע, כי אכן נגרמה למבנה 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.
330. לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעת פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, ולקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית

לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.

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

**המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:**

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. כרמלה עוזרי בקשה הסבר לעניין הזכויות הבלתי מנוצלות בגג ולעניין הזכויות מכוח תוכנית השימור בקומת הגג. בנוסף כרמלה מבקשת לדעת את הרכב בעלי הזכויות בנכס והאם באפשרותם להוסיף קומת מרתף לשימושים עיקריים. הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית מר אוהד דנוס ומר ירון להט והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ועו"ד עדי נאור.

**בישיבתה מספר 111-0028 מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאית הועדה מר אוהד דנוס ומר ירון להט, וב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד עדי נאור ולדחות את התביעה כמפורט בדברט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג וכרמלה עוזרי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
20 הס - 2650 ב' - דיון בפיצויים	28/12/2011 7 - 11-0028 ב'

לדרפט מצורפת חוות דעת של שמאי מאיר צור וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד אברהם בר ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

**רקע:**

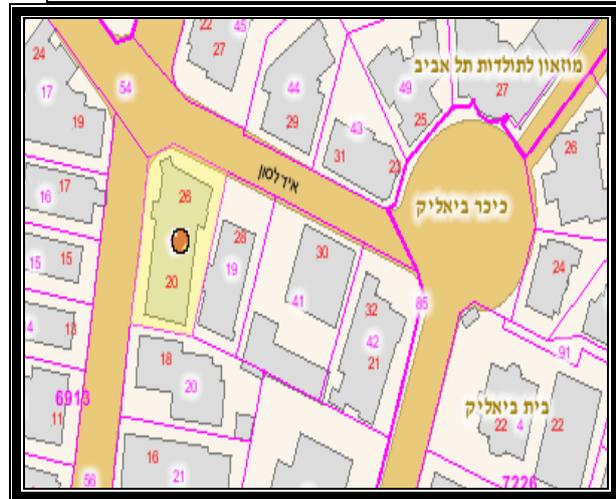
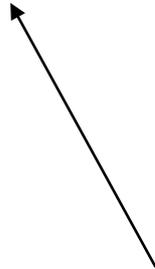
בתאריך 1.9.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, עקב אישור תכנית 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

**הנכס:** רח' הס 20 פינת אידלסון 26 **גוש:** 6913 **חלקה** 18 **בשטח:** 601 מ"ר

**תאור הנכס:** הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 2 קומות מעל לקומת קרקע ובניה על הגג. להלן השטח הבנוי:

קומה	שטח במ"ר	תאור
מרתף	(40)	דירת מגורים ללא היתר.
קרקע	250	דירת מגורים ומשרד עו"ד (המשרד ללא היתר)
א'	250	2 דירות מגורים
ב'	250	3 דירות מגורים
גג	54	דירת מגורים
<b>סה"כ</b>		<b>750 מ"ר בקומות – לא כולל מרפסות פתוחות</b>

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש כיום למגורים עם משרד בק"ק, הוקם בשנת 1936 ע"י האדריכל לנדלר בסגנון אקלקטי. **המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.**



**מיקום חלקה 18 בגוש 6913**

**רח' הס 20 פינת אידיסון 26, ת"א**

**התובעים:** יעקב עמיקם קפלן ודפנה שוורץ, הבעלים של הנכס.  
**סכום התביעה:** 4,711,952 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי חזי נחום.

**תקציר טענות שמאי התובעים, מר חזי נחום:**

**במצב קודם:** השווי המיטבי של הנכס במצבו כבנוי, תוך חישוב זכויות בניה נוספות לפי תמ"א 38 לקומה נוספת, להרחבת הדירות הקיימות, לבניית חדרי יציאה לגג ולניצול זכויות בניה קיימות בדחיה.

**מצב חדש:** שווי הבנין במצבו בתוספת זכויות בניה על הגג בדחיה, מיסוד המגורים במרתף ובהפחתה של עלויות שימור עודפות, עלות הכנת תיק תיעוד, עלות תחזוקה שוטפת בעתיד, ועלות חיזוק וביסוס המבנה. לטענתו אין מיתוג.

**להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:**  
**שווי מצב קודם:**

תאור	שטח בנוי במ"ר	מקדם אקויוולנטי	סה"כ שטח אקויוולנטי	סה"כ בש"ח
מרתף	40	0.5	20	
מגורים בקומות	734	1	734	
מרפסות פתוחות	43	0.3	12.9	
גג	54	1	54	

מרפסת גג	18	0.3	5.4	
סה"כ			19,000 X 826.3	15,699,700
זכויות ל-3 חדרי יציאה לגג	69	1.3	10,000 X 89.7	897,000
הרחבת דירות בתמ"א 38	58	0.7 דחיה	40.6	
תוספת קומה בתמ"א 38	210	0.7 דחיה	147.0	
סה"כ			10,000 X 187.6	1,876,000
עלויות חיזוק הבנין				(400,000) -
זכויות למרתף בדחיה	601	0.17	1,500 X 102.17	156,960
יתרת זכויות בניה בדחיה	84	0.4	10,000 X 33.6	336,000
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>				<b>18,565,660</b>

**שווי מצב חדש :**

תאור	שטח בנוי במ"ר	מקדם אקויוולנטי	סה"כ שטח אקויוולנטי	סה"כ בש"ח
מרתף למגורים	40	0.7	28	
מגורים בקומות	734	1	734	
מרפסות פתוחות	43	0.3	12.9	
גג	54	1	54	
מרפסת גג	18	0.3	5.4	
סה"כ			19,000 X 834.3	15,851,700
זכויות בניה נוספות בגג	69	0.8X1.3 דחיה	10,000 X 71.76	717,600
עלות חיזוק וביסוס				(400,000) -
עלות עודפת למעטפת	1,347		1,600 X	(2,155,200) -
עלות תיק תיעוד				(50,000) -
עלות תחזוקה בעתיד				(110,000) -
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>				<b>13,854,100</b>

**תקציר חוות דעת שמאי הועדה מר מאיר צור :**

**מצב קודם :** שווי מיטבי במצב קודם הוא הבנוי בפועל במצב קודם הזכויות מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות. שווי מצב קודם 12,610,000 ₪.

**מצב חדש :** במצב חדש קיים מיתוג בשיעור 6% מהשווי הבנוי והחדש. בנוסף ניתן לנצל תמריצי התכנית כדלקמן: הסבת מרתף קיים למגורים, הקמת מרתף למגורים ביתרת שטח התכסית, הצמדת חצר לדירות מרתף, פיצול הבניה בגג ל-2 דירות, פטור מכופר חניה ל-2 דירות. הכל בניכוי עלויות שימור עודפות לפי 990 ₪ למ"ר ועלויות תיק תיעוד. שווי מצב חדש 14,776,850 ₪.

**מסקנה :** אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של 2,166,850 ₪.

**להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה :**

**שווי מצב קודם :**

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקויוולנטי	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי
מרתף	40	-	7,000	280,000
קומות מגורים	750	1	15,000	11,250,000
דירת גג קיימת בהיתר	54		20,000	1,080,000

12,610,000	<b>סה"כ שווי במצב קודם</b>
------------	----------------------------

**שווי מצב חדש :**

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוילנטי	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי
מרתף קיים למגורים	40	-	13,000	520,000
זכויות למרתף למגורים בדחיה	210	0.3	11,660	734,580
הצמדת חצר לדירות	100	0.1	11,660	116,600
קומות מגורים קיימות	750	1	15,900	11,925,000
זכות לדירת גג לפי סי'	150	1.3	11,660	2,273,700
אפשרות לפיצול דירות גג			2,273,700 X 10% ש	227,370
פטור מכופר חניה			40,000 X ש"ח	80,000
עלויות שימור עודפות	960		990 ש	(950,400) -
עלות תיק תעוד				(50,000) -
<b>סה"כ שווי במצב חדש</b>				<b>14,776,850</b>

**התייחסות שמאי הועדה, מאיר צור, לטענות המועלות בשומת התובעים :**

טענות שמאי התובעים	התייחסות
קיימות זכויות בניה לפי תמ"א 38	- זכויות בניה נוספות לפי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ותלויות בשיקול דעת ואישור הועדה. - גם אם יש פגיעה, היא נובעת מהוראות תמ"א 38 ולא מתכנית השימור.
<b>אין מיתוג</b>	<b>קיים מיתוג</b>
- לפי פסיקות של שמאים מכריעים. - לפי נתונים שבדקו שמאים מכריעים. - אם יש מיתוג הוא נובע מתכונות הבנין ולא מהתכנית. - אם קיים מיתוג, יש לבחון אותו מול המחירים בסביבה לנכסים רגילים. - אם קיים מיתוג, יש לחשבו לתקופה מוגבלת.	- קיימות פסיקות של שמאים מכריעים שקבעו קיום מיתוג. - מחקר של גיאוקרטוגרפיה שצורף כנספח מצביע על תוספת שווי לדירות במבנים לשימור. - המיתוג נובע מכרזת הבנין לשימור אשר מבדיל אותו וגורם לנדירות וייחודיות. - המחקר בדק השוואה למבנים רגילים. - דוקא ההכרזה מבטיחה כי היתרון של המבנה ישמר לצמיתות.
עלות עודפת לשימור 1,600 ש למ"ר	עלות עודפת לשימור 990 ש נתמכת ע"י חוות דעת מהנדסים. העלות הזו נבחנה על ידי הועדה כולל בהליך התנגדויות ואושרה כחלק מהתכנית.
שטח המעטפת 1,347 מ"ר.	שטח מעטפת 960 מ"ר אינה כוללת הדירה הקיימת בגג כיוון שמצבה המיטבי הוא הריסה ובניה מחדש.
חושבו שווי מרפסות פתוחות בנפרד.	אין לחשב שטח מרפסות בנפרד כי שווין מגולם בשווי מ"ר עיקרי.
חושבו 3 חדרי יציאה לגג במצב קודם.	קיימת דירת גג בהיתר, לכן לא ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג.
חושבה הפחתה להוצאות ביסוס ואי ודאות.	אין מקום לחשב הוצאות ביסוס כיוון שחלות בשני המצבים כאשר מממשים זכויות בניה. אין מקום למקדם אי ודאות, כיוון שזכויות הבניה מוקנות.
לא לקח בחשבון תמריצים רלוונטים.	תמריצים רלוונטים כוללים פטור מכופר חניה, פיצול דירת גג ל-2 דירות ותוספת בניית מרתף לצרכי מגורים.

**חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין גלית שיצר ואדוה זיגדון**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין הנכס ברחוב הס 20/אידלסון 26 :

ביום 1.9.11 הגישו התובעים, גבי דפנה שוורץ ומר יעקב עמיקם קפלן (להלן – "התובעים") את תביעתם עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – "חוק התו"ב"), וזאת בגין ירידת ערכם של

המקרקעין מושא התביעה בשל אישורה של תכנית תא/2650 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.08 (להלן – "התכנית" או "תכנית השימור"). המקרקעין מושא התביעה ידועים כחלקה 18 בגוש 6913 ששטחה הרשום הנו 601 מ"ר, וממוקמים ברחוב הס 20 בתל-אביב (להלן – "המקרקעין"). במקרקעין קיים בניין בן 3 קומות מעל מרתף חלקי וקומת גג חלקית (להלן – "המבנה"). המבנה הוכרז מכוח תכנית השימור כמבנה לשימור (שלא בהגבלות מחמירות).

תביעת הפיצויים מטעם התובעים הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן – "הוועדה המקומית") ע"י ב"כ התובעים עוה"ד חגי קרן, והיא נתמכת בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר חזי נחום (להלן – "חוות דעת התובעים"). חוות דעת התובעים מניחה, כי בגין עלויות שיפוץ עודפות, עלויות הכנת תיק תיעוד, וניכוי קרן שיפוץ לתחזוקה שוטפת בעתיד, אומדן ירידת ערך המבנה בגין אישורה של תכנית השימור לתאריך 4.9.08 הנו 4,711,952 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין מר מאיר צור (להלן – "שמאי הוועדה המקומית"), בבקשה כי יכין חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו, בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערכם של המקרקעין, התייחס לטיעונים שהועלו בחוות דעת התובעים וקבע, כי לא חלה כל ירידת ערך במקרקעין שבנדון. היפך הוא הנכון, חוות דעתו של שמאי הוועדה המקומית קובעת, כי מהשוואת שווי המבנה במצבו התכנוני הקודם למצבו החדש לאחר אישורה של תכנית השימור עולה, כי במבנה חלה השבחה בסך של 2,166,850 ₪.

### הסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים

#### אין לפצות לפי החוק בגין שימוש בנכס שאינו כדין

1. מבדיקה שערך שמאי הוועדה המקומית בתיק הבניין מושא תביעת הפיצויים עולה, כי לא נמצא היתר למגורים בקומת המרתף, וכן לא נמצא היתר למשרד בקומת הקרקע. הלכה פסוקה היא כי "מעוולה לא תצמח עילה", וכי מי שנוהג בניגוד לחוק אינו קונה לו זכות [עניין זה ראו ספרו של פרופ' א. נמדד "פגיעה במקרקעין, פיצויים בגין נזקי תכנית" (שם בעמ' 108), וכן ראו בהמשך לכך ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי (פורסם בנבו)].

#### חוות דעת התובעים הנה חוות דעת חסרה הלוקה בפגמים מהותיים

2. בחוות הדעת אשר הוגשה בכדי לתמוך בתביעת הפיצויים מטעם התובעים, ישנם פגמים היורדים לשורשו של עניין – דבר אשר יש בו בכדי להביא לדחיית התביעה על הסף, או למצער להפחית משקלה הראייתי של חוות הדעת השמאית מטעמם, ואלו עיקרם:

2.1. חוות דעת התובעים מתעלמת מהוראות משביחות בתכנית השימור, והיא אף מתעלמת מן ההשבחה הנובעת ממיתוג המבנה מושא התביעה כמבנה לשימור.

2.2. עלויות השימור ה"עודפות" להן טוענים התובעים (אשר הן מופרזות), מוצגות בחוות דעת התובעים מבלי שתימצא להן כל אסמכתא תומכת.

2.3. חוות דעת התובעים מתייחסת לתכנית שזכויות מכוחה אינן בגדר "זכות קנויה", משל היו הן זכותם המוקנית של התובעים לצורך חישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.

2.4. טענת התובעים בחוות הדעת לפיה תכנית השימור גורמת ל"התארכות לוחות הזמנים לשיפוץ, סרבול וביוקרטיה", הנה טענה סתמית ובלתי מבוססת.

2.5. טענת התובעים לפיה תכנית השימור כוללת הנחיות תחזוקה מחמירות הנה טענה בלתי מבוססת.

2.6. חוות דעת התובעים לוקה בפגמים מהותיים נוספים.

ולהלן הפגמים בהרחבה.

#### תכנית השימור הנה תכנית משביחה

3. הלכה פסוקה היא, כי על חוות הדעת השמאית לכלול התייחסות לאלמנטים המשביחים שבמסגרתה של התכנית הנטענת כפוגעת, וזאת בניגוד לחוות דעת התובעים.

השבחת מבנה המיועד לשימור מכוח תכנית השימור נעשית בשני מישורים:

#### 4. השבחת הנכס מכוח הוראותיה המשביחות של התכנית –

4.1. תכנית השימור מגדירה את המבנה מושא התביעה כמבנה לשימור בסגנון אקלקטי (ללא הגבלות מחמירות). סיווג זה של המבנה מקנה לו את מלוא זכויות הבניה המותרות מכוח התכניות התקפות החלות על המקרקעין, וכן אפשרות למימוש התמריצים הייחודיים המוקנים מכוח תכנית השימור. תמריצים אלו, אשר לא קיבלו ביטוי בתחשיבי התובעים, מעלים את ערכו של המבנה, כפי שמבהירה חוות דעתו של שמאי הוועדה המקומית.

4.2. כדי לממש את מטרות התכנית, נקבעו במסגרת תכנית השימור תמריצים שונים ביחס להוראות התכניות התקפות, ולהלן תמצית התמריצים הרלוונטים לענייננו (המפורטים בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית): בניית דירת גג חלף חדרי יציאה לגג; הצמדת חצר לדירת הגן בקומת הקרקע; פטור מהתקנת מקומות חניה; והקמת דירת מרתף.

4.3. בעמ' 20 לחוות דעת התובעים מצוין כי: **"...לגבי התמריצים נתנו התניות, אשר יוצרות ספק ואי ודאות לגבי האפשרות למימושן"**. זה המקום לציין, כי במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 25.9.11 בעררים 5203/10, 5201/10, ו-5199/10 **גייס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו**, נקבע כי **לבעלי הנכס עומדת הזכות הקנויה לקבלת תמריצי תכנית השימור מקום בו ניתן מבחינה פיזית לנצל את התמריצים המפורטים בתכנית** (למעט צמצום קווי הבניין והוספת שימושים בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת). ולפיכך, התובעים זכאים ליהנות מן התמריצים השונים בכפוף לאמור לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

#### 5. השבחת המבנה מכוח מיתוגו כמבנה לשימור –

5.1. זיהויו של המבנה כ"מבנה לשימור", יש בו כדי להביא לעליה בלתי מבוטלת בערכו, וזאת נוכח תהליך המיתוג שעובר הנכס עם זיהויו כחלק מתכנית השימור. כך, עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור (אף בלא שנעשה בו כל שינוי), מעלה לבדה את ערכו.

5.2. עיריית תל-אביב היא אשר יצרה "ערך מוסף", הן ברמה הארצית והן ברמה הבינלאומית, לאותם המבנים אשר נכללים במסגרת תכנית השימור, וזאת באמצעות תהליך ממושך, מורכב ומעמיק, אשר נמשך כ-20 שנה, של קטלוג המבנים הראויים להיכלל ברשימת המבנים לשימור.

5.3. מסקירת התנהגות שוק המקרקעין בשנים 2006 ועד היום, ניתן ללמוד כי שוק המבנים לשימור, נמצא בעליה מתמדת מאז שנות השמונים, וכי קיימת בו פעילות ערה המדגישה את השימור כשלעצמו כפרמטר המעלה את ערך המבנים.

5.4. דברים ברוח זו נקבעו בעת האחרונה במספר החלטות אשר ניתנו במסגרת הליכי שמאות מכרעת, אותם ניהלה הוועדה המקומית בהתאם לתיקון 84 לחוק הת"ב. לאחר שחלקו בעלי הנכסים על חיובם בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית השימור, נקבע כי אמנם נוצרה השבחה הנובעת ממיתוגו של המבנה כ"מבנה לשימור". (לעניין זה ראו שומתה המכרעת של השמאית גב' דורית פריאל בעניין דיזינגוף 89; זאת בנוסף לפסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברח' רש"י 66, תל-אביב; פסיקת השמאית המכריעה גב' לבנה אשד ברח' רמב"ם 24 ת"א; פסיקת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל ברח' אלנבי 114 ת"א; פסיקת השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס ברח' אלנבי 9 בת"א; פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברח' לבונטין 14 בת"א; ופסיקת השמאית המכריעה גב' לבנה אשד ברח' יבנה 7 בת"א). מן המקובץ עולה, כי דברי השמאי המכריע מר שאול אושרת אשר צוטטו בעמ' 21 לשומה המכרעת, לפיהם: **"קביעת הנכס לשימור לא גרמה לשינוי בנכס המקרקעין"**, אינם מייצגים את חוות דעתם של שמאים מכריעים אחרים כאמור

לעיל. מה גם שהשומה המכרעת הנ"ל עיקרה בבחינת המושג "מיתוג" כשלעצמו במילון השפה העברית, ולא בניתוח עסקאות אשר נערכו בפועל.

5.5. כמו כן, בעמ' 22 לחוות דעת התובעים מצייין שמאי התובעים, כי מניתוח עסקאות השוואה כפי שבוצע ע"י השמאי המכריע מר אמנון ניזרי בעניין הנכס שברחוב נחמני 48, ומניתוח עסקאות ההשוואה אשר בוצע ע"י השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בעניין הנכס שברחוב חברון 1 עולה, כי "אין כלל תרומה למיתוג".

בניגוד לכך, הרי שבהתאם לעבודה שנערכה על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה בחודשים האחרונים שה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת בבניינים שאינם מיועדים לשימור בתל אביב, עלייה שיש לייחס לקיטלוגם בתכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד וקביעת כללים בתכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור.

5.6. כמו כן, בעמ' 21 לחוות דעת התובעים נטען, כי רק במקרה בו כל המאפיינים של המבנים המועמדים להשוואה זהים (כולל שנת הבניה, האדריכל המתכנן, גודל המבנה וכיו"ב), ניתן יהיה לבודד את תרומת מיתוג המבנה לשימור ולהעריכו, כשלצורך כך מבצע שמאי התובעים השוואה בין המבנה שברח' נחל הבשור 17 לבין המבנה שברח' נחל הבשור 14, תוך "ניטרול" מאפייני התכנון הפיזיים, וממחיש, לשיטתו, כי ההכרזה על מבנה אחד כמבנה לשימור לא תעלה את ערכו ביחס למבנה השני.

6. ראשית, שני המבנים אשר ביניהם ערך שמאי התובעים השוואה, אינם מבנים אשר הוכרזו כמבנים לשימור. ושנית, ההשוואה אשר ערך שמאי התובעים איננה מלמדת אודות המסקנה אשר אליה מבקש שמאי התובעים להגיע, שכן מבנים אשר הוכרזו כמבנים לשימור הנם אותם המבנים אשר קיבלו ניקוד גבוה עפ"י הקריטריונים השונים כמפורט בכרטיסי המבנים: עיצוב, אדריכל, מיקום, מצב פיזי, ערך חברתי והיסטורי – כאשר לכל מבנה ומבנה ניקוד שונה אשר מאפיין אותו באופן ספציפי. על כן, אין כל בסיס לטענה לפיה את מיתוגו של הנכס יש לבחון אך ביחס למבנים בעלי אותם המאפיינים בדיוק.

6.1. כמו כן, טענת שמאי התובעים לפיה "דינו של מיתוג להיעלם", מעבר לכך שאינה נכונה ואינה רלוונטית, הרי שהיא אף לא הוכחה כלל ועיקר. אין מחלוקת כי תכנית השימור היא אשר העלתה על סדר היום הציבורי את נושא השימור, והפכה אותו לנחלת הכלל. בנוסף, וודאי שלא ניתן להתעלם, מהשפעתה של תכנית השימור על ערכי המבנים לשימור הנכללים בה, וברי כי אין המדובר בהשפעה פסיכולוגית חולפת אלא בנתון רלוונטי לצורך הערכת שווי המבנים.

6.2. אף טענת שמאי התובעים בעמ' 22 סיפא לחוות דעת התובעים, לפיה יש "לבחון את אחוזי המיתוג בהתאם לסביבה. סביבה יקרה המתאימה לבניינים לשימור כגון שדרות רוטשילד בת"א, סביר שתגרוור אחוז גבוה יותר בגין תרומת המיתוג מסביבה המתאימה פחות מבחינת רמת המחירים ויוקרה כמו בנכס הנדון, ששם ככל שקיים מיתוג, תרומתו נמוכה משמעותית" – הנה טענה בלתי מבוססת, ואף איננה רלוונטית, שכן אף הנכס מושא התביעה הנו נכס הממוקם בסביבה אשר מאופיינית בריכוז מבנים לשימור ברחובות ביאליק, אידלסון והסובבים אותם.

### עלויות הבניה במבנה לשימור

7. חוות דעת התובעים מבקשת להתבסס על הפרש עלויות שימור בסך של 1,600 ₪ למ"ר (שם בעמ' 20), כשבפועל, לטענתו של שמאי התובעים, עלויות השימור, עפ"י חוזה "השמור במשרדו" כלשונו, הן בסך של 2,700 ₪ למ"ר – וזאת, ללא כל אסמכתא ממשית ורלוונטית. במצב דברים זה, ברי כי יש לדחות הטענה מכל וכל.

8. הוועדה המקומית מעריכה את הפרש עלות שימור מעטפת המבנה בסך של 900 ₪ למ"ר במבנה לשימור בסגנון בינלאומי, ובסך של 990 ₪ במבנה לשימור בסגנון אקלקטי – נתון אשר לא זו

בלבד שאומץ בהחלטת המועצה הארצית בעניין תכנית השימור, ואשר כיום הנו מעוגן במסגרת הוראותיה הסטטוטוריות של תכנית השימור (כפי ששמאי התובעים עצמו מציין בסעיף 8.5.1 לחוות דעת התובעים), אלא שהוא אף קיבל תמיכתם של מספר שמאים מכריעים (לרבות פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו בעניין הנכס שברח' לבונטין 14).

9. **יוער, כי הפרש עלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 ₪ / 990 ₪ למ"ר מעטפת כאמור לעיל, מגולם בהוראות התכנית לשם הזהירות ועל הצד הגבוה, שכן לשיטתה של הוועדה המקומית בפועל – ההפרש נמוך מכך.**

10. באשר לטענת שמאי התובעים בעמ' 20 לחוות דעת התובעים, לפיה "על פי חוות דעתם של המהנדס רוטלוי והמהנדס משה ממון מטעם עיריית תל אביב יש לעדכן עלות שימור עודפת למעטפת מסך של 900 ₪ לסך של 1,200 ₪" – הרי שלא בכדי לא הציג שמאי התובעים כל חוות דעת לפיה הוכרו עלויות עודפות בסך 1,200 ₪, וכל מילה מעבר לכך מיותרת.

11. מן האמור לעיל עולה, כי עלותו של שיפוץ בתנאי שימור אינה גבוהה בהכרח בהשוואה לעלותו של שיפוץ יסודי ואיכותי כגון זה לו נזקק המבנה דנן, וזאת בהתחשב בכך שתכנית השימור הביאה בכלל חשבון הפרש עלויות של 990/900 ₪ למ"ר מעטפת, הנובע מהפרש שבין עלויות שיפוץ מעטפת המבנה כשעסקינן בשיפוץ בתנאי שימור, בהשוואה לשיפוץ המעטפת בתנאים סטנדרטיים. מקדם חישובי זה נקבע כתמריץ לביצוע עבודות השימור ולשם הזהירות, בהתבסס על עדכון שביצעה הוועדה המקומית לדו"ח שנערך ע"י מר שלמה רוטלוי (דו"ח אומדנים לשיפוץ מבנים לשימור מיום 10.4.02), לקראת מתן תוקף לתכנית השימור.

#### **חוות דעת התובעים מתייחסת לתוספת זכויות בניה מכוח תכנית כאילו היו הן "זכות קנויה" – ולא היא**

12. חוות דעת התובעים אינה מבחינה בין זכויות בניה הקנויות מכוח תכנית קודמת, לבין זכויות בניה אשר אינן קנויות באשר הקנייתן מתאפשרת אך כפונקציה של שיקול דעת הוועדה המקומית, כמפורט להלן.

13. בעמ' 20 לחוות דעת התובעים, התייחס שמאי התובעים לתמ"א 38 כאל תכנית המעניקה זכויות בניה באופן ודאי.

14. שומת התובעים לוקה בשגגה בתיאור התכניות וזכויות הבניה החלות ב"מצב הקודם" לאישור תכנית השימור, מאחר ומתייחסת לתכניות תמ"א 38, וזאת בשעה שאין לגזור את שווי הנכס על פי הזכויות מכוחן. הלכה פסוקה היא, כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט. המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הינה האם ירד ערכם עקב אישור תכנית פוגעת ביחס לערכם ב"מצב הקודם", וזאת על פי מדידה והערכה שמאית, ואין נפקות לעניין זה, לתכניות שלא חלו ו/או אינן חלות על המקרקעין, כגון תמ"א 38. מכל מקום, אין הוראות תמ"א 38, שאושרה בשנת 2005, שוללות את תחולתה על מבנים לשימור (ובשעה שהכרזה על הכנת תכנית השימור ורשימת המבנים הנכללים בתוכה, מכוח הוראות סעיפים 77 ו- 78 לחוק התו"ב, פורסמה כבר בשנת 2001), אלא שסעיף 19 לתקנונה, מתיר תוספות בניה מכוח התמ"א, כל עוד הן מתיישבות עם הנחיות השימור, ומקבלות את אישור הוועדה המקומית. זאת ועוד, הואיל ופרק ג' לתקנון תמ"א 38, מקנה לוועדה המקומית את שיקול הדעת לסרב ליתן היתר מכוחה, משיקולים שונים, אין לראות בזכויות מכוח התמ"א זכויות מוקנות ב"מצב התכנוני הקודם".

#### **טענת התובעים בחוות הדעת לפיה תכנית השימור גורמת ל"התארכות לוחות הזמנים לשיפוץ, סרבול וביוקרטיה", הנה טענה סתמית ובלתי מבוססת**

15. בעמ' 19 לחוות דעת התובעים נטען, כי: "כתוצאה מהדרישות הללו נוצרו עלויות עודפות בשל הצורך לפנות לבעלי מקצוע ייחודיים, הצורך להשיג אלמנטים ישנים שאינם בנמצא באופן שוטף בכל חנות מודרנית לחומרי בנייה, עיכובים בבנייה, התארכות לוחות הזמנים לשיפוץ, סרבול וביוקרטיה".

16. טענה זו אף היא איננה מגובה בכל אסמכתא. יתרה מכך, כאמור לעיל, קיימים מסלולים "מהירים" שמטרתם לזרז את היתרי הבנייה ובכך הם מקנים לבעלי המבנים טיפול מועדף, בין השאר ע"י כך שניהול מרביתו של הליך הוצאת ההיתר מבוצע על ידי צוות יחידת השימור והדבר מוביל לריכוז הליכים, ואף "פטר" את המבקש ממילוי מספר דרישות שבהליך רישוי "רגיל" אורכות זמן ממושך (לדוגמא – אישורי תנועה וחניה, מתן פטור מתשלום אגרת חניה, אשר ככל שמדובר במבנה לשימור מרוכזים ע"י יחידת השימור).
17. מכל מקום, ככל שנגרם עיכוב, הנו נובע מן התיאום המוקפד והאיכותי המבטיח שיפוץ ברמה גבוהה (שירות הניתן בחינם לבעלי המבנים, בשעה שבמקומות אחרים בעולם מחייבים תשלום על מפקח צמוד שיבטיח את ההנחיות), ועומד על כשלושה חודשי תיאום עד לגיבוש המלצה לוועדת הרישוי.
18. ויוסף, כי בשונה ממבנים רגילים, הרי שבמבנים המיועדים לשימור, בטרם הטיפול בהיתר המבוקש, נערך סקר תיעוד מקדים, המהווה בסיס תכנוני לתיק התיעוד, המבוצע והממומן ע"י העירייה, מכוח הוראותיה של תכנית השימור. סקר זה, בין היתר, מבטיח את מימוש הזכויות במבנה, ומבטיח אף מימוש זכויות מיטבי לבעלים (בעוד שעלות הכנת סקר כזה ב"שוק הפרטי" הנה בסך של כ- 15,000 ₪).
19. כמו כן, הגם שידועים הדברים יצוין, כי דרישות הוועדה המקומית מכוח תכנית השימור, המבוצעות כאמור ברובן הלכה למעשה על ידי צוות השימור, הן ספורות ומוגדרות, ואין בהן כדי להביא להתארכות הליכי הוצאת היתר בניה; ויתרה מכך, מעורבות צוות השימור הנה מעורבות מקצועית מן המעלה הראשונה, אשר יש בה אך בכדי לקדם ולסייע בביצוע העבודות, וזאת לצורך הגשמת מטרותיה של תכנית השימור.
20. לפיכך, יש לדחות את טענת התובעים לפיה תכנית השימור גורמת ל"התארכות לוחות הזמנים לשיפוץ, סרבול וביוקרטיה".

#### טענת התובעים לפיה תכנית השימור כוללת הנחיות תחזוקה מחמירות הנה טענה בלתי מבוססת

21. בעמ' 20 לחוות דעת התובעים נטען, כי "ההשלכה הישירה כתוצאה מדרישה זו הינה הצורך בעלות עודפת להקמת מעין "קרן פחת", אשר נועדה לשם הוצאות שוטפות באחזקת הבניין".
22. לעניין זה יובהר, כי דווקא שיפוץ באיכות גבוהה כשיפוץ לפי הנחיותיה של תכנית השימור, מבטיח שיקום יסודי ומוקפד תוך שימוש בחומרים העמידים לאורך זמן, וראייה לכך הנה העובדה שמרבית המבנים לשימור מחזיקים מעמד זמן רב יותר מבחינת איכות החומרים ממבנים שאינם מבנים לשימור.
23. זאת ועוד – שמאי התובעים עצמו מכיר בכך שהמבנה מושא התביעה הנו מבנה ישן ובו תשתיות מיושנות שאינן תואמות לתקופת החיים המודרנית, כך שברי כי המבנה נזקק לשיפוץ ולתחזוקה שוטפת אף במצב הקודם, ולאור העובדה שמדובר במבנה לשימור אשר כאמור ישופץ ברמה גבוהה, תחזוקתו השוטפת איננה תהא גבוהה בהכרח מבניין ששופץ ואינו הוכרז כמבנה לשימור.

#### פגמים מהותיים נוספים בחוות דעת התובעים

##### חוות דעת התובעים נסמכת על שומות מכריעות אשר הוגש עליהן ערר תלוי ועומד ואיננה מציינת כן

24. חוות דעת התובעים תומכת טיעוניה על בסיס מספר שומות מכריעות ביניהן: פסיקת השמאי המכריע מר אמנון ניזרי ברח' נחמני 48 ת"א; פסיקת השמאי המכריע מר שאול אשרת בעניין הנכס שברח' יהודה הלוי 8 ת"א; ופסיקת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא בעניין הנכס שברח' חברון 1 ת"א. עם זאת, שמאי התובעים אינו מצייין כי על השומות המכריעות הנ"ל הוגש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, ולפיכך אין מדובר בשומות מכריעות חלוטות וסופיות. ככל שבחר שמאי התובעים לעשות שימוש בשומות המכריעות לעיל, מן הראוי היה לו ציין כי השומות הללו אינן סופיות, שכן אי ציון עובדה זו עלולה להטעות את קוראי חוות הדעת התובעים.

חוות דעת התובעים איננה נתמכת באסמכתאות הנדרשות

25. במסגרת חוות דעת התובעים מובאים נתונים שונים ללא כל פירוט ונימוק: בעמ' 20 לחוות הדעת השמאית נטען כי עלויות השימור הן בסך של 1,600 מ"ר ללא כל פירוט או נימוק; בעמ' 22 לחוות דעת התובעים נטען, כי דינה של טענת מיתוג המבנה לשימור להיעלם, שכן מדובר במיתוג לתקופה חולפת בלבד – אף זאת ללא כל נימוק ואסמכתא.
26. קרי, שמאי התובעים מעדיף לבסס חוות הדעת מטעם התובעים על סמך "פרטים מדויקים השמורים במשרדו" מבלי להציגם, ולא על סמך נתונים אובייקטיביים מאומתים ומבוססים – דבר אשר יש בו כדי להפחית משקלה הראייתי של חוות הדעת התובעים.

סוף דבר

27. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שבהתאם לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות התביעה על הסף.
28. לחילופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ולאור הטעמים המשפטיים המפורטים לעיל.
29. לחילופין חילופין, ככל שייקבע כי נגרמה למבנה מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית השימור, יש לקבוע כי פגיעה זו הנה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק התו"ב, אשר איננה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.
30. לחילופין חילופין חילופין, ככל שייקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (והמתקיימות בענייננו), יש לשקול הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, ככל שלא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות במבנה.
31. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**המלצת הוועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:**

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הוועדה. כרמלה עוזרי בקשה הסבר לעניין הזכויות השטח לניצול על הגג והאפשרות להוסף מרתף לשימושים עיקריים.

הוועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הוועדה המקומית מר מאיר צור והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד גלית שיצר ועו"ד אדוה זיגדון.

**בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גב' דנה שיחור שמאית הוועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

**הוועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאי הוועדה מר מאיר צור, וב"כ הוועדה המקומית עו"ד גלית שיצר ועו"ד אדוה זיגדון ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג וכרמלה עוזרי.

התוכן	מס' החלטה
32 - הנביאים - 2650ב' - דיון בפיצויים	28/12/2011
	8 - 11ב' - 0028

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאים אוהד דנוס וירון להט וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין בתיה בראף-מליכזון ותמר איגרא ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

#### רקע:

במשרדי הועדה המקומית נתקבלה בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

**הנכס:** הנביאים 32 פינת יוסף אליהו 16, חלקה 125 בגוש 7111, בשטח של 437 מ"ר.

**תאור הנכס:** הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית ולקומת מרתף חלקית + דירת גג.

שטחי הבניה הקיימים, כמפורט כלהלן (השטחים בהתאם למדידה גראפית מתשריטים שנמצאו בתיק הבניין):

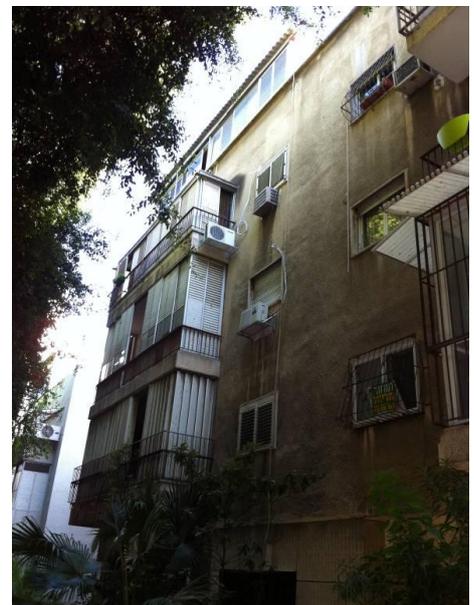
- כ- 68 מ"ר במרתף (בהתאם לתשריט שנמצא, המדובר במחסנים ובמקלט).
- כ- 138 מ"ר בקומת הקרקע (כולל מבואת כניסה וח. מדרגות).
- כ- 197 מ"ר (כולל ח. מדרגות ומרפסות) בקומות א' - ג' (בכל קומה) ובס"ה כ- 591 מ"ר.
- קומה ד' - כ- 54 מ"ר דירת גג + כ- 9 מ"ר ח.כביסה + כ- 10 מ"ר ח. מדרגות.

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש כיום למסחר ולמגורים, הוקם בשנת 1949 ע"י האדריכל דושניצקי, בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו במהלך שנות ה-40-30 של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית. **המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.**

תשריט סביבה



תמונה חיצונית של המבנה



**התובעים** - דר' אסתר מרגוט גרוזברד - נציגת ועד הבית.

**סכום התביעה:** 3,500,000 ש"ח, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי יצחק זרניצקי.

**תקציר טענות השמאי התובעים מר יצחק זרניצקי:**

#### תחשיב הפגיעה

תמ"א/38 - הפסד קומה מלאה בתכנית קומה קיימת והפסד הרחבת דירות קיימות. עלויות עודפות לשימור מעטפת המבנה.

**תקציר חו"ד שמאי הועדה מר אוהד דנוס וירון להט:**

**מצב קודם**

שווי מיטבי במצב קודם הינו הבנוי בתוספת יתרת זכויות בניה. במצב קודם הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות. הפחתה בשווי יתרת הזכויות שבתכנית "ס", היות והן ניתנות לניצול רק לצורך הרחבת הדירה הקיימת והיות וקיים פחת תכנוני בשל חדר המדרגות המצוי בסמוך לדירה וליתרת שטח הגג לניצול הזכויות.

**מצב חדש**

מצב החדש התכנית מאפשרת הקמת דירת גג עצמאית. בהתאם לאישור הועדה המקומית, תותר ביטול הנסיגה לכיוון החזית הצפונית על הגג ולמעשה, ניתן להגדיל את שטח הבניה על הגג. ניתן לעשות שימושים עיקריים במרתף ולהוסיף בניה. תוספת שווי בגין נדירות (מיתוג). הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת ובסה"כ 652,000 ש"ח. הובאה בחשבון הפחתה בסך 50,000 לעלות הכנת תיק תיעוד. קיימת השבחה בסך 1,151,000 ₪.

שווי מצב קודם: 15,118,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 13,967,000 ש"ח

**מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,151,000 ש"ח.**

**להלן פירוט תחשיב שומת התובעת:**

331.1.1	תחשיב	331.1.2	מהות	331.1.3	שטח	331.1.4	שווי	331.1.5	מקדם	331.1.6	סה"כ
הפגיעה		הפגיעה		במ"ר		מ"ר מבונה		הפחתה		שווי הפגיעה בש"ח	
331.1.7	תמ"א/38	331.1.8	הפסד קומה מלאה	331.1.9	155	331.1.10	12,000	331.1.11	0.65	331.1.12	209,000
		331.1.13	הפסד הרחבת דירות	331.1.14	144	331.1.15	12,000	331.1.16	0.5	331.1.17	864,000
331.1.18	2650/ב	331.1.19	עלויות עודפות לשימור	331.1.20	724	331.1.21	2,000	331.1.22	1	331.1.23	448,000
331.1.24	ס"ה הפגיעה					331.1.25				331.1.26	521,000

**להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:**

**תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם**

- כ- 68 מ"ר במרתף X - 7,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של 476,000 ש"ח
- כ- 138 מ"ר בקומת הקרקע X - 15,300 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של כ- 2,111,000 ש"ח
- כ- 591 מ"ר בקומות (כולל מרפסות) X - 16,500 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של כ- 9,752,000 ש"ח
- כ- 54 מ"ר דירת גג X - 20,130 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ- 1,087,000 ש"ח
- כ- 42 מ"ר יתרת זכויות לדירת גג X - 11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם 1.3 X מקדם 0.9 (כמפורט לעיל), סך של כ- 541,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס, סך של 13,967,000 ש"ח

**תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש**

-	כ- 68 מ"ר במרתף X - 10,700 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-	- 728,000 ש"ח
-	כ- 138 מ"ר בקומת הקרקע X - 15,300 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של כ-	- 2,111,000 ש"ח
-	כ- 591 מ"ר בקומות (כולל מרפסות) X - 16,500 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של כ-	- 9,752,000 ש"ח
-	כ- 54 מ"ר דירת גג X - 20,130 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-	- 1,087,000 ש"ח
-	כ- 87 מ"ר יתרת זכויות לדירת גג X - 11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם 1.3, סך של כ-	- 1,244,000 ש"ח
-	שווי יתרת זכויות לקומת מרתף עליונה - ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 200,000 ש"ח
-	תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות), לפי כ- 5% משווי הנכס במצב הקודם, סך של בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה:	- 15,122,000 ש"ח
-	900 ש"ח למ"ר מעטפת X 724 מ"ר כ- בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד -	- 652,000 ש"ח (-)
-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	- 50,000 ש"ח (-)
-		- 15,118,000 ש"ח

**התייחסות שמאי הועדה אוהד דנוס וירון להט לטענות המועלות בשומת התובעים:**

- דרישות חיזוק המבנה אינן מהוות חלק מהוראות תכנית תא/2650/ב ולכן, עלויות החיזוק אינן רלוונטיות לאומדן הפגיעה, כביכול, בשווי הנכס לאחר אישור התכנית.  
בנוסף, גם לצורך ניצול זכויות הבניה במצב הקודם, מכוח תכנית "ס", נדרש היה ביצוע חיזוק למבנה לפי התקנים המחייבים לרעידות אדמה, ומכאן שעלויות חיזוק אלו מתקזזות בשני המצבים.  
בכל מקרה, כאשר רוצים לחזק בניין, וללא קשר לתכנית השימור, הרי שיש לבחון ולאמוד את העלות ואופן הביצוע באותו המבנה (כל מקרה לגופו). אומדן שכזה לא בוצע ע"י התובעת או מי מטעם.  
גם דרישות השימור שונות בכל מבנה ולכן, אין רלוונטיות לסעיפי שימור לבניין ביפו בשנת 2001.
- עלויות השימור העודפות הובאו בחשבון לפי - 900 ש"ח למ"ר מעטפת.  
שמאי התובעת קבע הפרש עלויות שימור בסך של - 1,610 ש"ח למ"ר (ללא הפרש עלויות המיוחס לחיזוק, שכאמור אין להביא בחשבון), מבלי שהציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לעניין זה ולמעשה, לא הרים את נטל הראיה הנדרש.  
הפרש עלויות השימור שהובא בחשבון בחוות דעתנו חושב ונבדק ע"י מהנדס שימור.
- שמאי התובעת מחשב את שווי הנכס בתוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית תמ"א/38, שאינה רלוונטית לנכס הנדון.
- עיון ברשימת הקריטריונים להתייחסות למבנה לשימור מעלה כי סימון המבנה הנדון כמבנה כנ"ל, יוצר לו מוניטין ונדירות כבעל ערך היסטורי וחשיבות ארכיטקטונית.  
אנו בדעה, כי בעצם יעוד המבנה לשימור נוצר מוניטין ומרכיב משביח הנובעים מההכרה בערכו וחשיפת ערכיו האדריכליים וההיסטוריים.  
מעבר לעצם ייעוד המבנה לשימור, הבקרה על השיפוץ אמורה להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותו הייחודיות בעתיד.  
קיים קשר סיבתי מובהק בין תכנית תא/2650/ב לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.

**חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין תמר איגרא ובתיה בראף (מליכזון)**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין הנכס ברחוב הנביאים 32/יוסף אליהו 16:

**א. יש לדחות על הסף את התביעה מטעם מי שלא היו בעלי זכויות במועד הקובע ומטעם מי שלא ברור כי התביעה הוגשה בשם**

1. כידוע, תנאי להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק הת"ב, הוא שהתובע הינו בעל המקרקעין ביום תחילתה של התכנית בגינה הוגשה התביעה. לעניין הנטל להוכחת הזכויות במקרקעין קובעת תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, כי על התובע להגיש את תביעתו לפיצויים בטופס המצוין בתוספת לתקנות, ולציין בו בין היתר את פרטי המקרקעין הנפגעים וזכותו בהם. בנוסף, לפי תקנה 3 לתקנות האמורות על התובע לצרף לטופס התביעה ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס.
2. מעיון בנסח רישום המקרקעין אשר צורף לתביעה עולה, כי התביעה מטעם תמר ענר, הוגשה מטעם מי שלא היתה בעלים בהם ביום תחילתה של התכנית ועל כן יש לדחות את תביעתה על הסף. לא זאת בלבד, אלא שלא כל הבעלים בנכס רשומים בטופס התביעה, כגון סרברו מיכל, ומכאן שלא ניתן לתבוע פיצוי בגין הנכס בכללותו, אלא רק בגין חלקיהם של מי שהוגשה תביעה מטעמם.
3. על כל זאת יתווסף כי לא ברור מי החתומים על טופס התביעה, והאם הם אלו הרשומים ברשימת התובעים, וזאת מאחר וחתירתם אינה מאומתת. לא זאת בלבד, אלא שנראה כי כלל אין חתימות מטעם חלקם, כגון גורדצקי ישראל ושפרה או אלבו רינה.
4. מכל האמור לעיל עולה, כי כלל לא ברור מטעם מי הוגשה התביעה והתובעים לעיל לא הרימו את נטל ההוכחה להראות כי אכן הוגשה התביעה מטעם כלל בעלי המקרקעין, וכל עוד לא יובאו ראיות בענין זה, יש לדחות על הסף את התביעה.

### **ב. שומת התביעה כוללת אלמנטים שאינם ברי תביעה בתביעת פיצויים על פי סעיף 197 לחוק הת"ב**

5. בסעיף 7.4 לשומת התביעה קיימת התייחסות לנזקים נטענים הנובעים מ"הקפאת" אפשרויות המימוש במבנה במשך הליכי הכנתה של תכנית השימור. פגיעה זו לא הוערכה בסכום כספי, בשל היעדר נתונים. ברור כי טענה לפגיעה, אשר כלל אינה מגובה בתחשיב כספי, לאו טענה היא, ויש לדחותה על הסף ולו מטעם זה בלבד ונראה כי התובעת אינה עומדת עליה היא עצמה.
6. למעלה מן הצורך יצוין, שטענה זו עומדת בניגוד גמור לעקרונות העומדים בבסיס סעיף 197 וכלל אינה רלבנטית לתביעה במסגרתו. בהתאם למושכלות היסוד העומדים בבסיס ס' 197, ההתייחסות למשך הליכי תכנון תכנית השימור ואפשרויות הבניה בתקופה זו, אין בינם לבין פגיעה הנכללת בגדר סעיף 197 לחוק הת"ב, דבר וחצי דבר.
7. לפיכך, זכות התביעה על פי סעיף 197 ניתנת אך ורק לפגיעה הנגרמת על ידי "תכנית" כהגדרתה בחוק, אך לא לנזקים הנגרמים על ידי רשויות התכנון למקרקעין שלא על ידי תכנית (ר': א' נמדר, "פגיעה במקרקעין – פיצויים בגין נזקי תכנית", הוצ' חושן משפט תשס"ב - 2002, בעמ' 27 וכן ע"א 1188/92 ועדה מקומית לת"ב ירושלים נ. ברעלי ואח', פ"ד מט(1) 463). לפיכך, בבחננו את הטענה בדבר ירידת ערך הנובעת מהתארכות הליכי התכנון, ברור כי טענה זו כלל אינה נובעת מהוראות תכנית השימור ואינה נוגעת לתכונות המקרקעיות של הנכס, ולפיכך יש לדחות טענה זו על הסף.

### **ג. שומת התובעת לוקים בפגמים היורדים לשורשו של עניין**

8. למרות ההלכה הפסוקה הקובעת כי חוות דעת שמאית הבאה לתמוך בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, חייבת לכלול את מלוא הנתונים הרלבנטיים וככל שלוקה בחסרים מהותיים, אזי יש לקבוע שלא הורם הנטל להוכחת התביעה והפגיעה הנטענת (ראה ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ), הרי שבענייננו, לוקה שומת התובעת וטענות התביעה מטעמה, בפגמים מהותיים וחסרים, המשמיטים את בסיס התביעה והשומה, זאת בהיעדר התייחסות לנתונים רלבנטיים ומהותיים כפי שיפורט להלן:
- א. שומת התובעת מתעלמת מן החובה לערוך שווי של מלוא הזכויות המוקנות למקרקעין ערב אישור התכנית ולאחריה, על פי שיטת ההשוואה. במקום זאת, מתייחס שמאי התובעת רק ל 2 אלמנטים פוגעים לטענתו, בהפסד זכויות מכח תמ"א 38 ועלויות שימור עודפות. בכך, נמנע שמאי התובעת מלבחון את כלל השפעותיה של תכנית השימור על הנכס, הן אלמנטים פועים והן אלמנטים משביחים, בניגוד לדין.
- ב. שומת התובעת מתעלמת מהוראות מפורשות בתכנית השימור, הקובעות הטבות, תוספת שטחים וזכויות, במסגרת נספח ד' לתכנית, כגון הפיכת שטחי שירות בקומת מרתף, לשימושים עיקריים, ואפשרות הוספת יח"ד ושטח על גג המבנה ושיפור תכנוני של הזכויות שם. בכך מתעלמת שומת התובעת מתמונת המצב התכנוני בכללותה ומתייחסת רק לנזקים הנטענים, תוך התעלמות מכוונת מהמצב העובדתי לאשורו.

- ג. שומת התביעה מתעלמת מיסודות משביחים הכרוכים בתכנית השימור, כגון עליית הערך הנובעת מן ההכרה במבנה, כמבנה לשימור.
- ד. שומת התביעה מתייחסת לתכנית 76 כתכנית רלבנטית במצב הקודם, על אף שהתכנית אינה חלה בנכס הנדון, היות והמבנה בנוי 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית.
- ה. שומת התביעה לוקה בשגגה בתיאור התכניות וזכויות הבניה החלות במצב הקודם לאישור תכנית השימור. כך, מסתמך שמאי התובעת על זכויות מכח תכנית ע'1 וכן תמ"א 38, על אף שהזכויות מכוחן כלל אינן זכויות מוקנות, והן אינן חלות במצב הקודם, לאור הוראות תכניות אלו עצמן. מכל מקום, הלכה פסוקה היא, כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט. המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הינה האם ירד ערכם עקב אישור תכנית פוגעת ביחס לערכם במצב הקודם, וזאת על פי מדידה והערכה שמאית, ואין נפקות לעניין זה, לתכניות שלא חלו ו/או אינן חלות על המקרקעין, כגון תמ"א 38. מכל מקום, אין הוראות תמ"א 38, שאושרה בשנת 2005, שוללות את תחולתה על מבנים לשימור (ובשעה שהכרזה על הכנת תכנית השימור ורשימת המבנים הנכללים בתוכה, מכח הוראות סעיפים 77 ו- 78, פורסמה כבר בשנת 2001), אלא שתוספות בניה מותרות כל עוד הן מתיישבות עם הנחיות השימור, ולועדה המקומית שיקול דעת לסרב ליתן היתר משיקולים רבים ושונים המפורטים בתקנון התכנית.

- ו. שומת התובעת מפחיתה משווי המקרקעין במצב החדש עלויות, אשר נטען כי הינן עלויות בניה עודפות הנובעות מן הבניה הנוספת הנדרשת לביצוע השימור, ביחס לבניה "רגילה", וזאת בסך 2,000 ₪ למ"ר מעטפת. ואולם, עלויות אלו מנוגדות להוראת חיקוק המצויה בתכנית השימור, והקובעת את גובה עלויות השימור העודפות בסך 900 ₪ למ"ר בלבד, במבנה בסגנון בינלאומי. התובעת אינה יכולה לפעול בניגוד להוראת חיקוק זו. לא זאת בלבד, אלא שהתובעת כלל לא עמדה בנטל להוכיח את אותה עלות עודפת בסך 2,000 ₪, עליה היא מסתמכת, ואף לא צירפה חוזים, קבלות וכיוצ"ב, המעגנים את התחשיב דלעיל, וזאת כמפורט בהמשך חוות דעת זו, כלהלן.
- ז. התובעת כוללת בגדר עלויות עודפות, אף עלויות עודפות לחיזוק המבנה, וזאת על אף שטענתם זו כלל אינה מוכחת בכל אסמכתא שהיא והיא נטענת בעלמא ללא כל ביסוס.
- ח. התובעת מתעלמת מתוספת השווי המוקנית למבנה, לאחר שיפוצו ושימורו, המחויבים מכח הוראות תכנית השימור.
- ט. בהתחשב בכך שאף בענייננו, כפי שהיה בענין עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק, קיימת התעלמות מנתונים תכנוניים רלבנטיים, אזי יש לדחות את התביעה על הסף בהיעדר ביסוס, ולחילופין, אין לתת לשומת התובעת משקל ראייתי, בהיותה מבוססת על טענות סתמיות ושגויות.

#### ד. התעלמות מן התמריצים מנוגדת להוראות תכנית השימור ולהלכה הפסוקה

10. התעלמות התובעת מהוראות בדבר תמריצים המוקנים לנכס, הינה מוטעית ודינה להידחות.
11. בהתאם להוראותיו המפורשות של סעיף 10.6 לתכנית השימור, לצורך מימוש מטרות השימור נקבעו תמריצים אשר יינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד'. נספח ד' קובע הטבות ותוספת זכויות בנושאים כגון קווי בנין, תכסית, הוספת מבנה במגרש, שטחי עזר, מרפסות, בניה על הגג, פרגולות וגגונים, דירות גן, בניה מתחת למפלס הכניסה, הרחבת שימושים מותרים וכן תוספת יחידות דיור. למעשה, הוראות התמריצים מאפשרות לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם.
12. בענייננו, התמריצים הרלבנטיים לנכס הינם, בין היתר, שימוש למגורים בקומת מרתף, הוספת יחיד ושיפור תכנוני בקומת הגג וכיוצ"ב. זה המקום לציון, בענין התמריץ שמטרתו כיסוי עלויות הכנת תיק התיעוד הנדרש מכח תכנית השימור, שחלק מהתיעוד הנדרש נעשה בפועל על ידי העירייה, באמצעות עריכת סקר תיעוד מקדים אשר שוויו בשוק כ-15,000 ₪, ובכך נחסכת הוצאה זו מבעלי הנכסים. על אף זאת, התמריץ ניתן בגין עלות הכנת תיק התיעוד במלואו בסך 50,000 ש"ח.

#### ה. אין בסיס לטענה בדבר קיומה של פגיעה בגין עלויות שימור עודפות

13. בשומת התובעת נטען שסיווג המבנה כמבנה לשימור יוצר עלות בניה עודפת בסך 2,000 ₪ למ"ר. הערכה זו, אינה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא, ועל כן דינה להידחות על הסף.

14. יש לזכור שענייננו, במסגרת תכנית השימור, בעלויות שימור עודפות, דהיינו ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות, לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור. עלויות עודפות אלו הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, לפי 900 ש"ח למ"ר מעטפת בבניין בסגנון בינלאומי, או 990 ש"ח לבנין בסגנון אקלקטי, עלות עודפת. עלויות אלו אינן יכולות לבסס טענה לפגיעה לפי סעיף 197 מאחר והינן מקוזזות, בכל מקרה, מן ההשבחה הגולמית הנובעת מן התכנית (לרבות עלות הכנת תיעוד), ואף כנגדן ובצידה השני של המשוואה, מקנה תכנית השימור תמריצים.
15. עלות עודפת זו נתקבלה במספר שומות מכרעיות בהן נידונה שאלה זו. לא זאת בלבד, קיזוז עלויות בגובה 900 ש"ח למ"ר מעטפת נעשה, גם אם עלויות השימור העודפת, בפועל, הינה נמוכה מכך, ובשעה שמבדיקה הנדסית שערכה חברת ש.מ.מ מהנדסים יועצים וענ"א בע"מ, עולה שעלות שימור עודפת עומדת בפועל בין 600 – 800 ש"ח למ"ר מעטפת.
16. גובה עלות עודפת זו נבחנה אף על ידי ועדת הערר למשנה במועצה הארצית ואושרו על ידה ומכאן שמדובר בהוראות שהן בגדר דין וחיקוק ואין אפשרות לערער עליהן או לשנותן.
17. לא זאת בלבד, אלא שהתובעת טוענת לעלות שימור עודפת בשל חיזוק המבנה, בסך 600 ש"ח, ואף זאת בעלמא ללא כל אסמכתא וביסוס כלשהם, וזאת בשעה שעלויות החיזוק כלל אינן חלק מדרישות תכנית השימור ובכל מקרה היו קיימות באותה מידה, אף במצב הקודם, לצורך ניצול הזכויות מכח תכנית "ס".
18. אשר על כן, המדובר בעלויות שנבחנו על בסיס חוות דעת מומחים ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, והוטמעו בהוראות התכנית והפכו להוראה במעמד של חיקוק ומכאן שאין יכולת לערער עליהן ולשנותן, במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

#### ו. יש לדחות את הטענה בדבר תחולת תמ"א 38 ובדבר ותכנית ע/1 במצב הקודם

19. התובעת טוענת כי תכנית השימור שוללת זכויות בניה הניתנות כתמריץ לבצוע חיזוק, מכח תמ"א 38. ואולם, הטענה כאילו לתובעת היו זכויות נוספות במצב הקודם מכח תכנית זו, כמו גם תכנית ע/1 דינה להידחות.
20. אין בסיס לטענה כאילו תכנית השימור ביטלה את תחולת תכנית תמ"א 38 אשר היתה חלה לכאורה במקרקעין, במצב הקודם. ההוראות לפיהן תחולתה של תמ"א 38 על מבנים לשימור, הינה מוגבלת, מצויות בתקנון תמ"א 38 עצמה, ולא בתכנית השימור. לכן, ומאחר ובמועד אישור תמ"א 38 בשנת 2005, כבר נכללו המקרקעין ברשימת המבנים לשימור, על בסיס פרסום הודעות לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התו"ב ולאחר הפקדת תכנית השימור בשנת 2001, הרי שמלכתחילה לא היתה ציפיה סבירה לכך שהתמ"א תחול על המקרקעין ומעולם לא חלה עליהם בפועל. אותו הדין חל גם בנוגע לתכנית ע/1. לכן, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מאי חלות תכנית זו ו/או חלק מהוראותיה על המקרקעין (דבר שלא הוכח), נובע הדבר מהוראות תכנית תמ"א 38 או תכנית ע/1, ולא מהוראות תכנית השימור.
21. למקרקעין אין זכות מוקנית להיכלל בגדר תכנית משביחה כזו או אחרת, ולא ניתן לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 על כך שהורגו במסגרת תמ"א 38 או תכנית ע/1. הלכה פסוקה היא, כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט. המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הינה האם ירד ערכם עקב אישור תכנית פוגעת. ביחס לערכם במצב הקודם, וזאת על פי מדידה והערכה שמאית, ואין נפקות לעניין זה, לתכניות שלא חלו ו/או אינן חלות על המקרקעין, כגון תמ"א 38 או תכנית ע/1.
22. זה הדין אף ביחס להכללת תכנית "ע" 1" כחלק מהמצב התכנוני הקודם וכמקנה זכויות לנכס במצב הקודם שכן בהתאם לסעיף 3 לתכנית "ע" 1" (תכנית אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 2003) נקבע כי "תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל-אביב יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור". אי לכך, והואיל והנכס נשוא התביעה נכלל בתכנית השימור, הרי שתכנית "ע" 1" לא חלה עליו במצב הקודם.

#### ז. התעלמות מגורמים משביחים

23. כלל ידוע הוא כי בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש לראות את התמונה בכללותה ובצידי הנזקים הנטענים יש לתת משקל לאלמנטים משביחים בתוכנית אם ישנם כאלה. ראה למשל - עמ"נ (ת"א) 160/04 מרכז סלומונס נ' הועדה המקומית לתו"ב כ"ס [פורסם בבנו]. אשר על כן, בנשוא ענייננו התעלמות התובעת מן האלמנטים המשביחים בתוכנית הבאים לכדי ביטוי בין השאר בתמריצים מיוחדים אותם קובעת התכנית, וכן מעליית הערך הנובעת מעצם הכללת המבנה בגדר תכנית השימור וההכרה ביחודיותו

והפיכתו לנדיר, כל אלה גם יחד הינם במצטבר אלמנטים משביחים בתוכנית שפגיעתה נטענת, שיש בהם כדי לאיין את הפגיעה הנטענת וטעה שמאי התובעת בהתעלמו מכך.

24. לא ניתן להתעלם מהשפעתה של תכנית השימור על ערכי המבנים לשימור הנכללים בה, ולשינוי באופיים ותכונותיהם התכנוניות של מבנים אלו, הנובעת מקביעת הוראות תכנוניות בדבר איסור הריסה וחובת שימור, שיש בהן כדי לשמר את אופיו הייחודי של הבניין, וכן למנוע שינוי באופי זה על ידי פגיעה במאפייניו הנדירים ו/או הריסתו. לא ניתן אף להתעלם מיצירת רשימת קטלוג מחייבת לבניינים מסוימים בלבד, המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור. תכנית השימור משמשת כגושפיקא מקצועית המאשרת כי אכן המבנים הנכללים בה נדירים וראויים להגנה, וזאת באופן רשמי כלפי כולי עלמא, ואף יוצרת ודאות באשר לשימור הארכיטקטוני שיבוצע במבנה.

25. יודגש, הוראות תכנית השימור והכללת המבנים המסוימים ברשימה סגורה ומקובעת, משפיעים על תכונות המקרקעין ולמצער מוסיפים לו תכונות שלא היו לו מקודם, תכונות המעוגנות ברגולציה ומשפיעות באופן ישיר על שוויו של המקרקעין. מכל מקום, הערך המוסף, והנדירות, שמתווספים למקרקעין כתוצאה ממיתוגם בתכנית כמבנה המיועד לשימור, הוכר בספרות המקצועית המתפרסמת ברחבי העולם, וממנה עולה שקיים הבדל מובהק בין מחירים של נכסים שיועדו לשימור, לבין מחירים של נכסים שלא יועדו ככאלה.

26. גם בקרב שמאים מכריעים שדנו בסוגיה בעניינים דומים, הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מן התכנית, כפי שמפורט בשומת שמאי הועדה.

#### **המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:**

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. כרמלה בקשה הסבר לעניין התוספת על הגג וביטול הנסיגה. שולי מבהירה כי תוכנית השימור מאפשרת ביטול נסיגות על מנת לאפשר ניצול השטחים המוקנים בתוכנית ס'. הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית מר אוהד דנוס ומר ירון להט והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד בתיה בראף (מליזון) ותמר איגרא.

**בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

#### **הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאית הועדה מר אוהד דנוס ומר ירון להט, וב"כ הועדה המקומית עו"ד בתיה בראף (בליזון) ועו"ד ותמר איגרא ולדחות את התביעה כמפורט בדברט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג וכרמלה עוזרי.

התוכן	מס' החלטה
4 - בלפור 2650 - ב' - דיון בפצויים	28/12/2011
	9 - 111-0028

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אברהם כץ וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי הדין אברהם בר, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 14.9.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

התובעים חברת המגרש המוצלח בע"מ, הינם הבעלים של הנכס ברח' בלפור 4, תל-אביב.

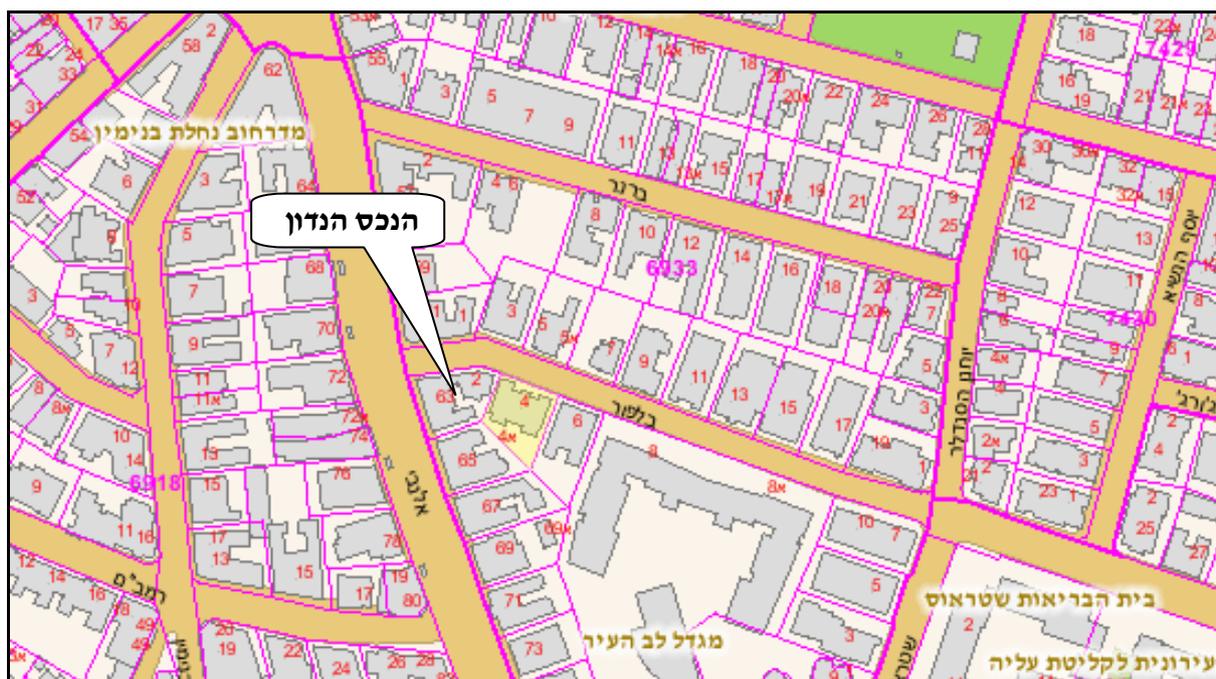
גוש: 6933 חלקה: 114 ת"א.

הנכס הינו מבנה בן 2 קומות, הרשום בפנקס הזכויות, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

תצלום הבנין



תרשים הסביבה



במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אלי יהל, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 2,244,000 ש"ח

תחשיב התביעה/עיקרי טענות:

- מצב קודם - שווי 14,164,000 ש"ח שהינו בחלופה של בניה חדשה לאחר הריסת הבניין הקיים, כדלקמן:

**אפשרות ראשונה הריסת הבנין ובנין חדש בהתאם לתכנית "מ" ו-"ג".**

מ"ר	1,006.2	= שטח עיקרי * 180% שטח עיקרי * 559 מ"ר =
מ"ר	(100)	הפחתת חדרי מדרגות (20 מ"ר * 5 קומות)
מ"ר	46	= 2 חדרי יציאה לגג לפי 23 מ"ר לדירה =
מ"ר	89.62	מרפסת גג 179.24 מ"ר (46 מ"ר - 225.24 מ"ר) באקויוולנטי 50% =
מ"ר	120	10 ממ"דים לפי 12 מ"ר ליחידה -
מ"ר	1,161.82	סך הכל לשיווק -

השווי למגורים 1,162 מ"ר \* 12,000 ש"ח = 13,944,000 ש"ח

ניתן היה לבנות קומות מרתף בכל הקף המגרש, דהיינו 559 מ"ר \* 1 = 559 מ"ר.

בהנחה שנדרשים 35 מ"ר עבור כל מקום חניה ניתן היה להקים 16 מקומות חניה.

שווי מקום חניה חושב לפי 150,000 ש"ח, עלות בניה לחניה תת קרקעית חושבה לפי 80,000 ש"ח.

היתרה שווי קרקע לחניה 70,000 ש"ח (כפי שקבע השמאי וירניק בשומה מכרעת

מיום 8.8.2010 בקלישר 23, לענין היטל השבחה) ומכאן שווי הקרקע לחניה

16 מקומות חניה \* 70,000 ש"ח למקום חניה = 1,120,000 ש"ח

לצורך הריסת המבנה יש להביא בחשבון הפחתת עלות פיננסי דייר מוגן בחנויות

בקומת הקרקע, הדייר מחזיק יחידה בשטח כולל של כ-60 מ"ר.

60 מ"ר \* 15,000 ש"ח (עקב מצב פיסי ירוד) = 900,000 ש"ח

שווי בסך הכל כמגרש ריק לניצול זכויות הבניה - 14,164,000 ש"ח

**אפשרות שניה** השארת הבנין הקיים ותוספת בניה על הגג לפי תכנית 44 ובניה על

הגג לפי תכנית "ס":

מ"ר 291.5 שטח בנוי בקומת הקרקע

מ"ר 291.5 שטח בנוי בקומה א'

מ"ר 171.65 בנית קומה ג' לפי תכנית "44" (עד 135% משטח החלקה)

מ"ר 123.15 קומה על הגג בנסיגה 2.5 מ' (48.5 מ"ר - 171.65 מ"ר) =

תכנית ס')

מ"ר 24.25 מרפסת גג מ"ר 48.5 באקויוולנט של 50% =

מ"ר 902.05 סך הכל שטח אקויוולנטי לשיווק:

שטח למגורים - 902.05 מ"ר \* 12,000 ש"ח למ"ר = 10,824,600 ש"ח

בנוסף שווי לבנוי לפי 583 מ"ר \* 1,500 ש"ח למ"ר = 874,500 ש"ח

(כפי שקבע השמאי וירניק בשומה מכרעת מיום 8.8.2010 בקלישר 23, לענין היטל השבחה).

בקיצור עלויות חיזוק המבנה: 583 מ"ר \* 500 ש"ח למ"ר = (291,500) ש"ח

(כפי שקבע השמאי המכריע מלכונא בשומה ברחוב זלמן שניאור 7 גוש 6911 חלקה 75).

הזכויות הנוספות יבוצעו על הבנין הקיים ולכן אין מניעה להשארת הדייר המוגן, לפיכך בוצעה הפחתת שווי לבעלות של 60% בגין שווי היחידה בקומת הקרקע בשטח כולל של כ-60 מ"ר.

הנחתי ששווי הבעלות המוחזקת תגיע לכדי 40% משווי בעלות המלאה ומכאן

הפחתה של:

60 מ"ר \* 15,000 ש"ח (עקב מצב פיסי ירוד) X 60% = 540,000 ש"ח

סך הכל שווי הנכס: 10,867,600 ש"ח

מסקנה במצב קודם היה עדיף להרוס את הבנין ולבנות בנין חדש לפי תכנית "מ" וחדרי יציאה לגג.

- מצב חדש - שווי 11,919,600 ש"ח כדלקמן :  
שווי למגורים : 583 מ"ר \* 12,000 ש"ח =  
בנוסף שווי לבנוי לפי 583 מ"ר \* 1,500 ש"ח למ"ר =  
(כפי שקבע השמאי וירניק בשומה מכרעת מיום 8.8.2010 בקלישר 23, לענין היטל השבחה)  
בקיזוז עלויות חיזוק המבנה : 583 מ"ר \* 500 ש"ח למ"ר = (291,500) ש"ח  
(כפי שקבע השמאי המכריע מלוכנא בשומה ברחוב זלמן שניאור 7 גוש 6911 חלקה 75).

בקיזוז שווי דייר מוגן :

- בקומת הקרקע מוחזק שטח של כ-60 מ"ר על ידי דייר מוגן.  
בוצעה הפחתת שווי לבעלות של 60% בגין שווי היחידה בקומת הקרקע בשטח כולל של כ-60 מ"ר ומתקבל,  
60 מ"ר \* 15,000 ש"ח למ"ר \* 60% =  
סך הכל שווי הנכס  
שווי זכויות לניוד 629 מ"ר לפי 12,000 ש"ח למ"ר =  
הפחתת דחיה למימוש זכויות לניוד 20% =  
הפחתה עקב עבודות שימור שידרשו (2,000 ש"ח \* 578.91 מ"ר)  
שווי נטו זכויות לניוד  
סך שווי הנכס -
- |     |             |
|-----|-------------|
| ש"ח | (540,000)   |
| ש"ח | 7,039,000   |
| ש"ח | 7,548,000   |
| ש"ח | (1,509,600) |
| ש"ח | (1,157,800) |
| ש"ח | 4,880,600   |
| ש"ח | 11,919,600  |

עפ"י חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון אקלקטי עם הגבלות מחמירות.

השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בכפוף להוראות תכנית תא/2650/ב.

- שווי מצב קודם : 13,746,000 ש"ח, כדלקמן :  
חלופה א' (שווי הבנין הבנוי + שווי יתרת זכויות בניה) :  
שווי הבנין הבנוי :  
495 מ"ר אקו<sup>15</sup> \* 16,000 ש"ח למ"ר בנוי<sup>16</sup> =  
ש"ח 7,920,000
- יתרת זכויות בניה :  
זכויות לקומה ג' -  
חדרי יציאה לגג  
מרפסות גג 224 מ"ר \* 0.3<sup>18</sup> =  
סה"כ -  
373 מ"ר אקו<sup>19</sup> \* 11,500 ש"ח =  
סה"כ -  
חלופה ב' (שווי המגרש כריק ופנוי לניצול זכויות הבניה לאחר הריסת הבנין הקיים) :  
שווי מצב קודם :  
שטח עיקרי מותר לבניה - 559 מ"ר \* 180% = 1,006 מ"ר  
11 ממדי"ם \* 12 מ"ר =  
2 חדרי יציאה לגג  
מרפסות גג - כ- 180 מ"ר \* 0.3 =  
סה"כ זכויות בניה אקו' -
- |                   |            |
|-------------------|------------|
| ש"ח               | 7,920,000  |
| מ"ר <sup>17</sup> | 260        |
| מ"ר               | 46         |
| מ"ר אקו'          | 67         |
| מ"ר אקו'          | 373        |
| ש"ח               | 4,290,000  |
| ש"ח               | 12,210,000 |
| מ"ר               | 1,006      |
| מ"ר               | 132        |
| מ"ר               | 46         |
| מ"ר אקו'          | 54         |
| מ"ר אקו'          | 1,238      |

<sup>15</sup> 396 מ"ר בהיתר + כ-36 מ"ר מרפסות פתוחות מקורות במקדם 0.6.

<sup>16</sup> שווי למ"ר בנוי בממוצע, בהתחשב במצבו.

<sup>17</sup> 559 מ"ר \* 135% - 495 מ"ר קיים.

<sup>18</sup> מקדם שווי למרפסות בהתחשב בשטחן.

<sup>19</sup> בהתחשב בכך שמדובר בתוספת לבנין קיים ללא חניה ומעלית.

## ולכן-

1,238 מ"ר אקו' \* 12,000 ש"ח למ"ר מבונה -  
 בניכוי דיירת מוגנת בק"ק כ- 60 מ"ר \* 16,000 ש"ח =  
 בניכוי עלויות הריסה ופינוי הבנין הקיים כ -

## סה"כ -

בחינת השווי בשתי החלופות דלעיל, מעלה באופן מובהק כי השימוש המיטבי הינו השווי ע"פ חלופה ב' - 13,746,000 ש"ח.

שווי מצב חדש: 15,500,000 ש"ח •

שווי הבנין הבנוי:

9,900,000 ש"ח = 495 מ"ר \* 16,000 ש"ח למ"ר בנוי<sup>20</sup> \* 1.25<sup>21</sup> =  
 מרתף לשימוש מגורים במעטפת הבנין הקיים:

875,000 ש"ח = 250 מ"ר \* 3,500 ש"ח למ"ר<sup>22</sup> =  
 10,775,000 ש"ח -

646,000 ש"ח תוספת שווי בגין ערך השימור: 6%  
 11,421,000 ש"ח - סה"כ כולל ערך השימור -

זכויות להעברה:

6,028,000 ש"ח = 558.2 מ"ר<sup>23</sup> \* 12,000 ש"ח \* 0.9<sup>24</sup> =  
 תוספת שווי בגין תמריצים:

(219.98 מ"ר + 18.38 מ"ר \* 0.8<sup>25</sup>) \* 0.9<sup>24</sup> = 211 מ"ר אקו'  
 לפיכך -

2,532,000 ש"ח = 211 מ"ר אקו' \* 12,000 ש"ח/מ"ר =

8,560,000 ש"ח - סה"כ שווי זכויות בניה להעברה (במעוגל) -

סה"כ שווי הנכס (בנוי + זכויות בניה להעברה) - 19,981,000 ש"ח

הפחתות בגין עלויות שימור עודפות:

• הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -

668,000 ש"ח = 675 מ"ר מעטפת לשימור \* 990 ש"ח למ"ר<sup>26</sup> =

50,000 ש"ח - הכנת תיק תיעוד -

718,000 ש"ח - סה"כ הפחתות -

19,263,000 ש"ח = סה"כ במעוגל

960,000 ש"ח בניכוי דייר מוגן: 60 מ"ר \* 16,000 ש"ח =

18,303,000 ש"ח סה"כ שווי מצב חדש במעוגל

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 4,557,000 ש"ח.

להלן פירוט הטענות בשומת התובעים:

לטענת התובע חלה ירידת ערך בנכס הנדון עקב הכללתו בתכנית השימור. ירידת הערך נגרמת ע"י:

- חובת חיזוק הבנין במצב חדש (לא נדרש במצב קודם שווי מיטבי בניה חדשה).
- החובה לשימור הבנין בעלויות שימור גבוהות.

<sup>20</sup> שווי למ"ר בנוי בממוצע, בהתחשב במצבו.

<sup>21</sup> מקדם בהתחשב באופי הנכס "וילה עירונית" ("נדירות"), על כל המשתמע מכך.

<sup>22</sup> בהתחשב בעלויות הקמה ובכך שמדובר בחפירה מתחת לבית קיים.

<sup>23</sup> סה"כ זכויות להעברה מתכניות, לא כולל זכויות להעברה מתמריצים - ראו ס"ק 8.1ב(1) לשומה.

<sup>24</sup> דחיה לזכויות המועברות.

<sup>25</sup> בגין חוסר ודאות.

<sup>26</sup> נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 990 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוץ "רגילות" (בניין

אקלקטי).

- אובדן שווי מרתפים.
- סה"כ שטחים להעברה - 629 מ"ר.

#### התייחסות שמאי הוועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

- שמאי התובעים העריך את הבנין הקיים בגישת העלויות ולא ע"פ גישת ההשוואה כפי שיש להעריך הן ע"פ הפרקטיקה והן ע"פ תקן מס. 2 של מועצת שמאי מקרקעין.
- אין להפחית עלויות חיזוק הבנין. עלויות אלו תורמות לשווי הכללי של הבניין.
- יש לקחת בחשבון את תרומת ערך הנדירות.
- שמאי המבקשים לא הביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי הבנין הקיים הנדרשות לצורך בניה חדשה.
- שמאי התובעים שוגה בשטח הכולל שמותר לנייד שהינו כ-796 מ"ר ולא 629 מ"ר ע"פ שומת התובעים.
- אין לתת שווי למרתף בנוסף, שכן מגולם בשווי קרקע בסיסי.

#### להלן פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 22650ב'.

- התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה מוקנות.
- התכנית מאפשרת מרתף למגורים.
- קיימת תוספת שווי לנכס עקב תרומת ערך הנדירות.
- התכנית מאפשרת הלכה למעשה שימוש של "וילה עירונית".

#### חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין מישאל שרעבי וגלית שיצר

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין הנכס ברחוב בלפור 4:

32. ביום 1.9.11 הגישה חברת המגרש המוצלח בע"מ (להלן – "התובעת") תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן – "חוק התו"ב"), וזאת בטענה לירידת ערכם של המקרקעין מושא התביעה בשל אישורה של תכנית תא/22650ב' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.08 (להלן – "התכנית" או "תכנית השימור").
33. המקרקעין מושא התביעה ידועים כחלקה 114 בגוש 6933 ששטחה הרשום הנו 559 מ"ר, וממוקמים ברחוב בלפור 4 בתל-אביב (להלן – "המקרקעין"). במקרקעין קיים בניין מגורים בן 2 קומות (כולל קומת קרקע), אשר הוכרז מכוח תכנית השימור כמבנה לשימור בסגנון אקלקטי עם הגבלות מחמירות (להלן – "המבנה").
34. במסגרת תביעת התובעת נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 2,244,400 ₪ (לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד אישור התכנית ועד ליום התשלום בפועל). תביעת הפיצויים הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן – "הוועדה המקומית") באמצעות עוה"ד אלי וולצקי, והיא נתמכת בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר אלי יהל (להלן – "חוות דעת התובעת").
35. הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין מר אברהם כץ (להלן – "שמאי הוועדה המקומית"), בבקשה כי יכין חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו, בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערכם של המקרקעין, התייחס לטיעונים שהועלו בחוות דעת התובעת, וקבע כי לא חלה כל ירידת ערך במקרקעין שבנדון.
36. ההיפך הוא הנכון, חוות דעתו של שמאי הוועדה המקומית קובעת כי מהשוואת שווי המקרקעין במצבם התכנוני הקודם למצבם החדש לאחר אישורה של תכנית השימור, עולה כי במקרקעי התובעת חלה השבחה בסך של 4,557,000 ₪ (מצב קודם – 13,746,000 ₪; מצב חדש – 18,303,000 ₪).

37. לאור האמור לעיל, ובהתחשב בכלל המסמכים הנוגעים לעניין אשר הובאו לידיעתנו, להלן התייחסותנו לסוגיות המשפטיות אשר התעוררו מתביעת הפיצויים.

### לא הוכחה זכותה של התובעת לקבלת פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין

38. בחוות דעת התובעת ישנם פגמים משמעותיים – שיש בהם בכדי להביא לדחיית התביעה על הסף, או מצער להפחית את משקלה הראייתי של חוות דעת התובעת, ואלו עיקרם:

38.1. חוות דעת התובעת מתעלמת מהוראות משביחות בתכנית השימור, המעלות את ערכם של המקרקעין באופן ודאי, והיא אף מתעלמת לחלוטין מן ההשבחה הנובעת ממיתוג המקרקעין מושא התביעה כמבנה לשימור.

38.2. חוות דעת התובעת שגויה אף מן הטעם שהיא כוללת הערכה מופרזת של עלויות שימור עודפות ללא כל אסמכתא שהיא.

38.3. חוות דעת התובעת אף כוללת נתונים שגויים שונים המתייחסים, בין היתר, לאופן חישוב שווי המקרקעין ב"מצב קודם" וב"מצב חדש"; וכיוצא באלה עניינים שפורטו בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

38.4. חוות הדעת אף אינה כוללת אסמכתאות; ואף לא פירוט עסקאות כדבעי.

### שגה שמאי התובע בהתעלמו מכך שתכנית השימור הנה תכנית משביחה

39. הלכה פסוקה היא כי על חוות הדעת השמאית לכלול התייחסות לאלמנטים המשביחים שבמסגרתה של התכנית הנטענת כפוגעת, וחוות דעת התובעת לא עשתה כן כדבעי.

40. השבחת מבנה המיועד לשימור מכוח תכנית השימור נעשית בשני מישורים:

40.1. **השבחת הנכס מכוח הוראותיה המשביחות של התכנית** – כאמור לעיל, תכנית השימור מגדירה את המבנה מושא התביעה כמבנה לשימור בסגנון אקלקטי עם הגבלות מחמירות. סיווג זה של המבנה מקנה לו אפשרות למימוש תמריצים ייחודיים המוקנים מכוח תכנית השימור. תמריצים אלו, אשר לא קיבלו ביטוי בתחשיבי התובעת כדבעי, מעלים את ערכם של המקרקעין, כפי שמבהירה חוות דעתו של שמאי הוועדה המקומית.

40.2. **השבחת המבנה מכוח מיתוגו כמבנה לשימור** – חוות דעת התובעת איננה מביאה בחשבון במסגרת חישוב שווי המבנה במצב החדש את היותו של הנכס מבנה המיועד לשימור. זיהויו של המבנה כ"מבנה לשימור", יש בו כדי להביא לעלייה בלתי מבוססת בערכו, וזאת נוכח תהליך המיתוג שעובר הנכס עם זיהויו כחלק מתכנית השימור. כך, עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור (אף בלא שנעשה בו כל שינוי), מעלה לבדה את ערכו.

עיריית תל-אביב היא אשר יצרה "ערך מוסף", הן ברמה הארצית והן ברמה הבינלאומית, לאותם המבנים אשר נכללים במסגרת תכנית השימור, וזאת באמצעות תהליך ממושך, מורכב ומעמיק, אשר נמשך כ-20 שנה, של קטלוג המבנים הראויים להיכלל ברשימת המבנים לשימור.

כמו כן, מסקירת התנהגות שוק המקרקעין בשנים 2006 ועד היום, ניתן ללמוד כי שוק המבנים לשימור, נמצא בעלייה מתמדת מאז שנות השמונים, וכי קיימת בו פעילות ערה המדגישה את השימור כשלעצמו כפרמטר המעלה את ערך המבנים. דברים ברוח זו נקבעו בעת האחרונה במספר החלטות אשר ניתנו במסגרת הליכי שמאות מכרעת, אותם ניהלה הוועדה המקומית בהתאם לתיקון 84 לחוק התו"ב. לאחר שחלקו בעלי הנכסים על חיובם בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית השימור, נקבע כי אמנם נוצרה השבחה הנובעת ממיתוגו של המבנה כ"מבנה לשימור".

כמו כן, בהתאם לעבודה שנערכה על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה בחודשים האחרונים סה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין 2008-2010 הייתה

גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת בתל אביב, עלייה שיש לייחס לקיטלוגם בתכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד וקביעת כללים בתכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור.

### שגה השמאי מטעם התובעת בעת ששקלל בחוות דעתו עלויות שימור עודפות

41. בחוות הדעת מטעם התובעת הובאו בחשבון עלויות שימור עודפות בסכום מופרך של 1,158,000 ₪ (2,000 ₪ למ"ר X 579 מ"ר) – וזאת ללא כל אסמכתא שהיא, ודי בכך לדחותה. במסגרת חוות דעתו של שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון הפרש עלויות שימור מעטפת בסך גבוה ועודף בסך של 668,800 ₪ (990 ₪ למ"ר X 675 מ"ר). הוועדה המקומית העריכה, למען הזהירות בלבד ועל הצד הגבוה, את הפרש עלות שימור מעטפת של מבנה לשימור בסגנון אקלקטי בסך של 990 ₪ למ"ר [מקדם חישובי זה נקבע כתמריץ לביצוע עבודות השימור ולשם הזהירות ועל הצד הגבוה, בהתבסס על עדכון שביצעה הוועדה המקומית לדו"ח שנערך ע"י מר שלמה רוטלוי (דו"ח אומדנים לשיפוץ מבנים לשימור מיום 10.4.02)].

נתון זה, אשר לא זו בלבד שאומץ בהחלטת המועצה הארצית בעניין תכנית השימור, ואשר כיום הנו מעוגן במסגרת הוראותיה הסטטוטוריות של תכנית השימור, אלא שהוא אף קיבל תמיכתם של מס' שמאים מכריעים (ראו לדוגמא פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו בעניין הנכס שברח' לבונטין 14 תל-אביב).

42. עוד יצוין כי שמאי התובעת אשר זקף סכום גבוה מדי של עלויות שימור בסך של 1,158,000 ₪, לא הביא בחשבון שעבודות השימור גם מעלות את ערכם של המקרקעין.

### שגה שמאי התובעת באופן שחישב את שווי הזכויות במקרקעין ב"מצב הקודם"

43. שמאי הוועדה המקומית ושמאי התובעת מסכימים כי השווי הגבוה והמיטבי ב"מצב קודם" (Highest and best use) בא לידי ביטוי בחלופה בה נהרס המבנה הקיים תוך ניצול המגרש כמגרש ריק וכפנוי לניצול זכויות הבנייה התקפות, וזאת לעומת החלופה האחרת שהיא שווי המבנה הבנוי בתוספת יתרת זכויות הבנייה.

44. ברם, כפי שהובא בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעת הן באופן שחישב את החלופה המיטבית ב"מצב קודם" שהיא הריסת המבנה והן באופן שחישב את החלופה האחרת הפחות רלוונטית ב"מצב קודם" שהיא הותרת המבנה על כנו תוך ניצול זכויות הבנייה הקיימות.

### החלופה המיטבית בחישוב שווי "מצב קודם" שבענייננו היא הריסת המבנה

45. כפי שציין שמאי הוועדה המקומית שווי המקרקעין ב"מצב קודם" בחלופה של ניצול המבנה מכוח התכניות שבתוקף הוא 13,746,000 ₪ ולא 14,164,000 ₪ כפי שציין שמאי התובעת.

46. כפי שציין שמאי הוועדה המקומית - שמאי התובעת שגה בכך שכלל שווי מרתף חניה ב"מצב קודם", כאשר שווי זה מגולם כבר במסגרת השווי מ"ר בנייה בתחום המקרקעין ששני השמאים הסכימו כי הוא 12,000 ₪ למ"ר מבונה. כמו כן, שמאי התובעת לא הביא בחשבון בחלופה של הריסת המבנה את עלויות ההריסה והפינוי של המבנה הקיים אשר הוערכו על ידי שמאי הוועדה המקומית בכ-150,000 ₪.

### החלופה הפחות מיטבית בחישוב שווי "מצב קודם" שבענייננו היא הותרת המבנה על כנו

47. החלופה הפחות מיטבית בחישוב שווי "מצב קודם" היא הותרת המבנה על כנו בתוספת זכויות בנייה מכוח התכניות שבתוקף, ולפיכך היא אף פחות רלוונטית לענייננו. מכל מקום נעיר כי כפי שציין שמאי הוועדה המקומית שווי המקרקעין בחלופה זו הוא 12,210,000 ₪ ולא 10,867,600 ₪ כפי שציין שמאי התובעת.

48. כפי שציין שמאי הוועדה המקומית שמאי התובעת שגה בכך משחישב את שווי המקרקעין בחלופה זו בגישת העלויות ולא בגישת ההשוואה. מה גם ששמאי התובעת הביא בחשבון זכויות בנייה לקומה על הגג מכוח תכנית ס' אשר אינה חלה על המבנה הנדון; כמו כן, שמאי התובעת שגה בכך שהפחית

עלויות חיזוק ב"מצב קודם" שכן עלויות אלה משביחות את ערך הנכס וכנגדן יש לקזז את עליית שווי הנכס בעקבות ביצוע עבודות החיזוק.

### שגה שמאי התובעת באופן שחישב את שווי הזכויות במקרקעין ב"מצב חדש"

49. כפי שציין שמאי הוועדה המקומית שווי המקרקעין ב"מצב חדש" הוא 18,303,000 ₪ ולא 11,919,600 ₪ כפי שציין שמאי התובעת. אף כאן שגה שמאי התובעת בכך שחישב את שווי המקרקעין ב"מצב חדש" בגישת העלויות ולא בגישת ההשוואה.
50. יתר על כן, שמאי התובעת לא שיקלל כדבעי את הזכויות ואת התמריצים מכוח תכנית השימור, ובפרט בגין מיתוגו של המבנה.
51. נוסף לכך – כפי שציין שמאי הוועדה המקומית – שמאי התובעת לא הביא בחשבון את אפשרות ייעודו של מרתף למגורים/לשטחים עיקריים במבנה הקיים מכוח תכנית השימור.
52. זאת ועוד – כפי שציין שמאי הוועדה המקומית – שמאי התובעת שגה באופן חישובו את זכויות הבנייה ב"מצב חדש". כך – בעוד שיתרת זכויות הבנייה הניתנות לניוד ללא תמריצי התכנית היא 558.20 מ"ר, הרי ששמאי התובעת הביא בחשבון 423 מ"ר בלבד; כמו כן – בעוד שבהתאם לעמדת הוועדה המקומית ניתן לנייד כ-238 מ"ר זכויות בנייה נוספים מכוח תמריצי התכנית, הרי ששמאי התובעת ציין בחישובו כי ניתן לנייד 206 מ"ר נוספים בלבד.
53. כמו כן – כפי שציין שמאי הוועדה המקומית – שווי מ"ר בנוי במבנה דנן הוא 16,000 ₪ (ולא 13,500 ₪ כנטען על ידי שמאי התובעת), כאשר לכך יש להוסיף מקדם של 1.25% בשל אופיו המיוחד ונדירותו כ"וילה עירונית"; כן יוער כי שמאי הוועדה המקומית כלל גם מקדם דחייה למימוש זכויות הניוד (0.9), ושמאי התובעת שגה כאשר שקלל מקדם דחייה בשיעור של 20%. שמאי התובעת אף שגה בכך שהפחית עלויות חיזוק ב"מצב חדש" (בדומה ל"מצב קודם") שכן עלויות אלה משביחות את ערך הנכס וכנגדן יש לקזז את עליית שווי הנכס בעקבות ביצוע עבודות החיזוק. מה גם שממילא אף שמאי התובעת מודע לכך שממילא אף ב"מצב קודם" היה צורך בביצוע עבודות חיזוק לצורך מימוש זכויות בנייה במבנה וללא קשר לתכנית השימור, כגון מכוח תקן 413 שהוא התקן המחייב לעניין עמידות המבנה בפני רעידות אדמה.
54. לצורך הוכחת פגיעה במקרקעין על התובעת להוכיח פגיעה בשל התכנית כדבעי, ובענייננו חוות דעת התובע אינה מבוססת; אינה כוללת אסמכתאות או מפנה אליהן; ואף לא פירוט עסקאות שיש בהן כדי להוכיח פגיעה בשל התכנית. די בכך לדחות את התביעה.

### סוף דבר

55. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שבהתאם לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות את התביעה על הסף.
56. לחלופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ולאור הטעמים המשפטיים המפורטים לעיל.
57. לחילופי חלופין, ככל שייקבע כי נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית השימור, יש לקבוע כי פגיעה זו הנה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק הת"ב, אשר איננה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.
58. לחילופי חילופי חלופין, ככל שייקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובע פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (והמתקיימות בענייננו), יש לשקול הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק הת"ב, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, ככל שלא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.
59. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:**

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. כרמלה עוזרי בקשה הסבר לעניין הזכויות הבלתי מנוצלות והסבר על התמריצים המוענקים מכוח תוכנית השימור. בנוסף כרמלה מבקשת לדעת האם באפשרותם להוסיף קומת מרתף לשימושים עיקריים. הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד מישאל שרעבי וגלית שיצר.

**בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר אברהם כץ, וב"כ הועדה המקומית עו"ד מישאל שרעבי ועו"ד גלית שיצר ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג וכרמלה עוזרי.

התוכן	מס' החלטה
31 - מרכז בעלי מלאכה 2650-ב' - דיון בפיצויים	28/12/2011
	10 - 11-0028-ב'

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אברהם כץ וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי הדין י. מלצר ושות', ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 1.9.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650-ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

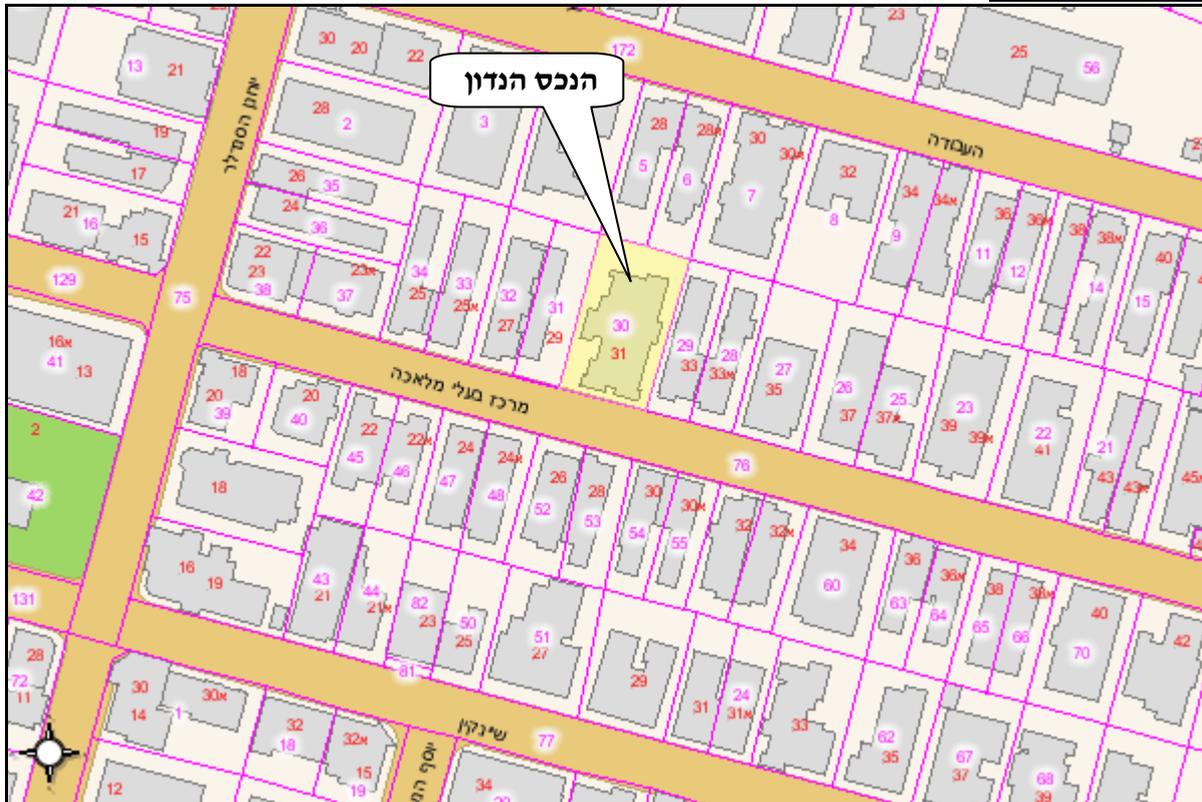
התובעים - מער אור, מער הרצל, ברגמן רפאל, רונית דגן, מיכל כדורי וחגית ברגמן, הינם הבעלים של הנכס ברח' מרכז בעלי מלאכה 31, תל-אביב. גוש: 7429 חלקה: 30.

הנכס הינו מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקי, הרשום בפנקס הזכויות, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

תצלום הבנין



תרשים הסביבה



במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי גיל וינלס, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 3,900,000 ש"ח

תחשיב התביעה/עיקרי טענות שמאי התובעים:

- מצב קודם - שווי 24,308,000 ש"ח שהינו בחלופה של בניה חדשה לאחר הריסת הבניין הקיים, כדלקמן:

		<u>אפשרות ראשונה הריסת הבניין ובנית בנין חדש</u>
		תחשיב זכויות: 260 מ"ר לקומה * 5 קומות =
		בניכוי חדרי מדרגות -
		בתוספת חדרים בגג (69 מ"ר * 1.5) =
מ"ר	1,300	
מ"ר	(120)	
מ"ר	103.5	
מ"ר	1,276.5	
ש"ח	15,000	- שווי למ"ר מבונה (זכויות) -
ש"ח	19,147,500	- שווי זכויות מעל הקרקע -
ש"ח	1,400,000	- שווי זכויות ל-14 מקומות חניה (100,000 ש"ח למקום) -
		שווי זכויות למחסנים:
ש"ח	504,000	= 3,000 ש"ח * 168 מ"ר (12 מ"ר למחסן) =
ש"ח	1,260,000	שווי זכויות למרפסות: 168 מ"ר * 7,500 ש"ח =
ש"ח	22,311,500	סה"כ -

אפשרות שניה:

חיזוק ושיפוץ הבנין הקיים והרחבתו (אילו לא היה שימור):  
שטח בנוי:

726 מ"ר עילי + 118 מ"ר מרפסות + 34.2 מ"ר מרתף (לא נכלל מחסן - מבנה עזר, בשטח 27 מ"ר).

		בניכוי חדר מדרגות (60 - 726)
		בתוספת מרפסות (שניתנות לסגירה)
		מרתף 34.2 מ"ר * 0.5 =
מ"ר	666	
מ"ר	118	
מ"ר	17.1	
מ"ר	801	

שווי למ"ר: 15,000 ש"ח זכויות + 1,500 ש"ח תרומת הבנוי (ראה שומת וירניק):

שווי הבנוי: 13,216,000 ש"ח  
שטח הזכויות לניצול:

לקחתי בחשבון הרחבה של הבנין שחלקו חורג מקווי בנין (לעורף ולצד מערב בקומות הקיימות עד לקו בניין) בשטח 40 מ"ר ז"א שטח קומה קיימת (242 מ"ר ברוטו) תגדל ל-282 מ"ר ברוטו (260 מ"ר בהפחתת מדרגות ומעלית).

מ"ר	240	שטח קומה די' (ק' חדשה) "פלדלת"
מ"ר	240	שטח קומה הי' (ק' חדשה) "פלדלת"
		השלמת 3 קומות קיימות קיימות
מ"ר	120	(תוספת כ-40 מ"ר לכל קומה קיימת)
מ"ר	36	בניית 6 מרפסות 12 מ"ר כ"א בקומות חדשות * 0.5 מקדם
מ"ר	103.5	בתוספת חדרים בגג (69 מ"ר * 1.5)
מ"ר	739.5	סה"כ שטח אקו' לניצול
ש"ח	15,000	שווי למ"ר זכויות:
ש"ח	11,092,500	שווי זכויות לניצול:
ש"ח	24,308,500	סך הכל שווי הנכס:

- מצב חדש - כדלקמן:

שטח בנוי לתחשיב:

שטח עילי לאחר ניכוי חדרי מדרגות:  
מרפסות פתוחות:

מרתף: 0.5 \* 34.2 מ"ר =  
סה"כ שטח בנוי אקו'

שווי למ"ר: 15,000 ש"ח (זכויות) + 1,500 ש"ח (תרומת הבנוי לשווי - ראה שומת וירניק) = 16,500 ש"ח

שווי הבנוי: 12,243,000 ש"ח.  
שטח הזכויות לניצול

נלקח בחשבון הרחבה של הבנין הקיים לעורף בשטח 15 מ"ר, ז"א שטח קומה טיפוסית (ללא חדר מדרגות) 237 מ"ר (222 + 15)

מ"ר 237	קומה ד' (חדשה), ללא חדר מדרגות ומעלית:
מ"ר 237	קומה ה' (חדרה), ללא חדר מדרגות ומעלית:
מ"ר 45	השלמת 3 קומות קיימות (15 מ"ר בכ"א):
מ"ר 36	בניית 6 מרפסות בקומות חדשות 12 מ"ר כ"א * 0.5 =
מ"ר 207	דירת גג בנסיגה מהחזית
מ"ר 15	מרפסת בחזית - שטח אקוי (בנסיגה 2.5 מ')
מ"ר 777	סה"כ שטח אקוי
ש"ח 15,000	שווי למ"ר זכויות
ש"ח 11,655,000	שווי זכויות לניצול
ש"ח 23,898,000	סה"כ שווי הנכס:

הפרש עלויות בין שימור לבנין רגיל:

ש"ח 1,100	שטח חזיתות:
ש"ח 1,600	הפרש בין עלות בנין שימור לבנין רגיל:
ש"ח 1,760,000	סה"כ (מעוגל) -

תוספת למעלית מיוחדת בגלל דרישות השימור:

מ"ר 4	המעלית תותקן בתוך הדירות הקיימות.
3	הפסד שטח בדירה בגלל בניית פיר:
ש"ח 50,000	מס' דירות שייפגעו:
ש"ח 16,500	התאמת הדירות לכניסה מהמעלית:
ש"ח 348,000	שווי מ"ר בדירה:
	סה"כ הפרש בין מעליות:

הארכת התכנון/הביצוע:

סה"כ התארכות התכנון והביצוע: 1.5 שנים

ש"ח 540,000	לקחתי בחשבון 6 דירות חדשות בדחיה
ש"ח 180,000	6 דירות * 5,000 ש"ח לחודש * 18 חוד' =
	1 דירת גג * 10,000 ש"ח לחודש * 18 חוד' =
	לקחתי בחשבון עלות שכ"ד בין דירות קיימות במצבן למשופצות:
ש"ח 324,000	9 דירות * 2,000 ש"ח לחודש * 18 חוד' =
ש"ח 1,044,000	סה"כ -

עלויות אחזקה:

ש"ח 4 למ"ר	עלות אחזקה בנין לשימור:
(2) ש"ח למ"ר	עלות אחזקה בנין רגיל:
ש"ח 2 למ"ר	ההפרש:
ש"ח 3,000 (במעוגל)	סה"כ ההפרש לחודש:
ש"ח 36,000	סה"כ ההפרש לשנה:
ש"ח 360,000	סה"כ ההפרש לצמיתות:
	סיכום גובה הפגיעה:
ש"ח 24,308,000	שווי במצב קודם:
ש"ח (23,898,000)	שווי במצב חדש:
ש"ח 410,000	סה"כ פגיעה:
ש"ח 1,760,000	עלות שימור עודפת:
ש"ח 348,000	הפרש בין מעליות:
ש"ח 1,044,000	הפסד בגלל התארכות תכנון/ביצוע:
ש"ח 360,000	הפרש בעלויות אחזקה:
ש"ח 3,922,000	סיכום:

תחשיב השווי עפ"י חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות.

השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בכפוף להוראות תכנית תא/2650/ב.

• שווי מצב קודם: 23,260,000 ש"ח, כדלקמן:

חלופה א'  
שווי הבנין הבנוי + שווי יתרת זכויות בניה ע"פ תכנית 2331 וחדרי יציאה לגג לפי  
תכנית "ג":  
שווי הבנוי:  
770 מ"ר<sup>27</sup> \* 20,000 ש"ח למ"ר בנוי =

16,760,000 ש"ח  
175,000 ש"ח = 28 \* 0.25 \* 20,000 ש"ח \* 35 מ"ר =

יתרת זכויות בניה:

2 קומות ע"פ תכנית 2331 \* 260 מ"ר - 520 מ"ר  
3 חדרי יציאה לגג \* 23 מ"ר = 69 מ"ר

מרפסות גג - 191 מ"ר \* 0.25<sup>29</sup> = 48 מ"ר אקו'  
סה"כ - 637 מ"ר אקו'

7,325,500 ש"ח  
23,260,000 ש"ח = 30 \* 11,500 ש"ח \* 637 מ"ר אקו'  
סה"כ -

חלופה ב'

שווי המגרש כריק ופנוי לניצול זכויות הבניה לאחר הריסת הבנין הקיים:

1,250 מ"ר = 31 \* 5 קומות \* 250 מ"ר שטח מירבי מותר בקומה  
3 חדרי יציאה לגג \* 23 מ"ר = 69 מ"ר

מרפסות גג 181 מ"ר \* 0.25<sup>3</sup> = 45 מ"ר אקו'  
סה"כ אפשרי לבניה - 1,364 מ"ר אקו'

16,368,000 ש"ח - 32 \* 12,000 ש"ח למ"ר מבונה  
250,000 ש"ח (ש"ח) בניכוי עלויות הריסה ופינוי הבנין הקיים כ -

16,118,000 ש"ח - סה"כ

בחינת השווי בשתי החלופות דלעיל, מעלה באופן מובהק כי השימוש המיטבי הינו השווי ע"פ חלופה א' - 23,260,000 ש"ח.

שווי מצב חדש: 26,735,000 ש"ח

שווי הבנוי (עילי):

15,760,000 ש"ח = 33 \* 20,000 ש"ח למ"ר בנוי \* 788 מ"ר אקו'  
יתרת זכויות בניה ע"פ תכנית 2331 (2 קומות נוספות) \* 260 מ"ר \* 11,500 ש"ח<sup>34</sup> =

5,980,000 ש"ח = תמריצי התכנית:  
המרת הבניה המותרת בגג ללא הגבלת שטח

בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזית:  
(כ- 235 מ"ר + 25 מ"ר \* 350.4) \* 11,500 ש"ח = 2,817,500 ש"ח

מרתף למגורים:

490,000 ש"ח = 0.7 \* 20,000 ש"ח \* 35 מ"ר  
297,500 ש"ח = תוספת מרתף - 85 מ"ר \* 36 \* 3,500 ש"ח<sup>37</sup>

חצרות לדירת/ות גן:

750,000 ש"ח = 150 מ"ר \* 5,000 ש"ח למ"ר<sup>38</sup> =

26,095,000 ש"ח - סה"כ

<sup>27</sup> כ- 770 מ"ר + 30 מ"ר מרפסות פתוחות מקורות בחזית במקדם 0.6, שכן בהתאם לס"ק 9.1.8 בתכנית 2331 המרפסות אמורות להיות פתוחות.

<sup>28</sup> בהתחשב במצבו.

<sup>29</sup> בהתחשב בשטח המרפסות.

<sup>30</sup> בהתחשב בכך שמדובר בתוספת לבנין קיים.

<sup>31</sup> בהתחשב בקו בנין קדמי 5 מ' בבניה חדשה - ע"פ הוראות תכנית 2331.

<sup>32</sup> בהתחשב בכך שמדובר בבניה חדשה.

<sup>33</sup> כ- 770 מ"ר + 30 מ"ר מרפסות פתוחות מקורות בחזית במקדם 0.6.

<sup>34</sup> בהתחשב בכך שמדובר בתוספת לבנין הקיים.

<sup>35</sup> בהתחשב בשטח המרפסות.

<sup>36</sup> נלקח בחשבון מרתף אפקטיבי למגורים בשטח של כ- 120 מ"ר.

<sup>37</sup> שווי קרקע למרתף מגורים בהתחשב בבינוי הקיים ובחפירה מתחת לקיים.

ש"ח 1,305,000	תוספת שווי בגין ערך השימור כ- 5%:
ש"ח 27,400,000	סה"כ -
ש"ח 240,000	פטור מכופר חניה כ- 39
ש"ח 27,640,000	סה"כ שווי הנכס (במעוגל) -
	הפחתות בגין עלויות שימור עודפות <sup>40</sup> :
ש"ח 855,000	• הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -
	כ- 950 מ"ר מעטפת לשימור * 900 ש"ח למ"ר =
ש"ח 50,000	• הכנת תיק תיעוד -
ש"ח 905,000	• סה"כ הפחתות -
ש"ח 26,735,000	סה"כ שווי מצב חדש במעוגל =

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 3,470,000 ש"ח.

להלן תקציר פירוט טענות שמאי התובעים מר גיל וינלס:

לטענת התובע חלה ירידת ערך בנכס הנדון עקב הכללתו בתכנית השימור. ירידת הערך נגרמת ע"י:

- התכנית מונעת ניצול זכויות בניה.
- החובה לשימור הבנין בעלויות שימור גבוהות.
- אובדן שווי מרתפים.
- דחיה ואי ודאות.
- אובדן שווי הקלות.

התייחסות שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

- שמאי התובעים העריך את הבנין הקיים בגישת העלויות ולא ע"פ גישת ההשוואה כפי שיש להעריך הן ע"פ הפרקטיקה והן ע"פ תקן מס. 2 של מועצת שמאי מקרקעין.
- אין להפחית עלויות חיזוק הבנין. עלויות אלו תורמות לשווי הכללי של הבנין.
- יש לקחת בחשבון את תרומת ערך הנדירות.

להלן פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 2650 ב'.

- התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה מוקנות.
- המרת הבניה בגג - תוספת שטחים בגג.
- תוספת מרתף למגורים.
- האפשרות התכנונית להצמדת חצרות לדירות הקרקע.
- קיימת תוספת שווי לנכס עקב תרומת ערך הנדירות.
- פטור מכופר חניה.
- אין דחיה ואי ודאות ביחס למצב קודם.
- אין הפסד הקלות ביחס למצב קודם.

חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכי הדין מרגלית מלצר-אינהורן, דניאל פדר והדס סימן

טוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה:

<sup>38</sup> שווי חצר.

<sup>39</sup> ביחס למצב קודם בו היה צורך בתשלום כופר חניה עבור 6 יח"ד לפי 40,000 ש"ח כופר חניה ליח"ד.

<sup>40</sup> נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 900 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוץ "רגילות".

22.12.2011

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
תל אביב

ג.א.נ.,

**הנדון: מרכז בעלי המלאכה 31- תביעה לירידת ערך בגין תוכנית השימור 2650ב'**  
**- חוות- דעת משפטית- תקציר**

להלן תוצג תמצית חוות הדעת המשפטית לתביעה, כדלקמן:  
**הערות מקדימות:**

1. לתביעה צורפה חוות דעת שנערכה ע"י השמאי גיל וינלס, בגין ירידת ערך על סך 3,900,000 ₪. חוות הדעת אינה חתומה ע"י מר גיל וינלס ו/או ע"י מאן דהוא, כאשר שמו של השמאי וינלס מופיע על גבי טופס התביעה. יתרה מזו- בטופס התביעה צוין, כי צורפה לתביעה חוות דעת שמאית מיום 1.8.2001. דא עקא, שחוות הדעת השמאית שצורפה (ושאינה חתומה כאמור), הינה חוות דעת מיום 24.8.2011. **די במחדלים אלו, על מנת לדחות את חוות הדעת השמאית כולה על הסף.**

2. בהתאם לתקנה 3 לתקנות התכנון והבנייה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), התשל"א-1971, על התובע, בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, לצרף לטופס התביעה הערכה של שמאי מקרקעין וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס. מכאן, שלא ניתן לבסס תביעת פיצוי לפי סעיף 197 ללא חוות דעת שמאית. לפיכך, כל הטענות ו/או הנימוקים המשפטיים שהועלו בתביעה גופה, ואשר אינם מגובים בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים ולחלופין סותרים את האמור והנטען בחוות הדעת- דינן להידחות על הסף.  
חרף האמור ולמען הזהירות בלבד, נתייחס למכלול הטענות גופן.

**א'- חוות הדעת השמאית מטעם התובעים לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין והקוראים לבטלותה.**

3. בהתאם להלכה הפסוקה על המבקש פיצוי בגין ירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק- להרים את הנטל ולהראות במסגרת חוות דעת שמאית מנומקת ורצינית, מהי הפגיעה הנטענת ומהו היקפה, תוך התבססות על מלוא הנתונים והראיות הרלוונטיות לעניין, ובכלל זה תוך התייחסות לנתונים משביחים הקיימים במסגרת "התוכנית הפוגעת". ראה: החלטת ועדת הערר מחוז מרכז 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא.

4. בענייננו- חוות הדעת מסתמכת על הנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים, ובעקבות כך מגיעה לקביעה מוטעית ושגויה, לפיה חלה כביכול ירידת ערך בנכס, זאת בניגוד מוחלט לעובדות כהוותן, לפיהן תוכנית השימור הינה ביסודה תוכנית משביחה.  
יפורטו בקצרה הפגמים המאיינים הקיימים בחוות הדעת, כדלקמן:

א. חו"ד מטעם התובעים לוקה בחוסר דיוק (אם לנקוט לשון המעטה), באשר היא אינה לוקחת בחשבון את מכלול הנתונים וההוראות התכנוניות הרלוונטיות, במיוחד את אלו הקבועות בתוכנית השימור. כך, מתעלמת חוות הדעת מהוראות משביחות הקבועות בתוכנית השימור.

ב. שגה שמאי התובעים בתיאור המצב התכנוני הקודם, מאחר וקיימת התייחסות לתוכניות שאינן חלות על הנכס וממילא אינן רלוונטיות לתביעה שבכאן (לדוג' תוכנית ע1)

ג. שגה שמאי התובעים בתיאור ה"מצב התכנוני הקודם", מאחר וקיימת התייחסות לתמ"א 38 כתכנית החלה במצב תכנוני קודם. כפי שיובהר להלן, הוראות תמ"א 38, שאושרה בשנת 2005, אינן שוללות את תחולתה על מבנים לשימור, אלא שסעיף 19 לתקנון תמ"א 38, מתיר תוספת זכויות בנייה מכוח התמ"א, כל עוד הן מתיישבות עם הנחיות השימור, ומקבלות את אישור הועדה המקומית. כמו כן, הזכויות המוענקות מכח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות..

ד. במסגרת חוות הדעת נפלו פגמים מהותיים ביותר בחישוב זכויות הבנייה בנכס, במצב תכנוני קודם. שמאי התובעים חישב את שווי הנכס במצב תכנוני קודם בחלופה של הותרת הבניין על כנו וכן במצב תכנוני חדש, בגישת העלויות. דא עקא, שעפ"י תקן מס' 2 של מועצת שמאי המקרקעין- יישום גישות השומה בשומת מקרקעין בנכסים בנויים- לצורך הערכת בניין מגורים, יש לעשות שימוש בגישת ההשוואה, שהינה גישה בעלת תוקף גבוה והינה היחידה בה יש להעריך בניין מגורים. כפי שיובהר להלן, מחדל זה השפיע, בין היתר, על הערכת שווי הנכס בשני מצבי התכנון וממילא על חישוב ה"פגיעה", שנגרמה, כביכול לנכס כתוצאה מאישורה של תוכנית השימור (ראה בהקשר זז פסקה 11.8.2 לשומת הוועדה).

ה. **התובעים מתעלמים במסגרת חוות הדעת מטעמים, מעליית הערך במקרקעין הנובעת מן ההכרה במבנה כמבנה לשימור ("אלמנט המיתוג")**, בהתבסס על שתי טענות עיקריות: **האחת** - אין להחשיב את אלמנט המיתוג כהשבת מקרקעין מאחר ואין המדובר ב"תכונות מקרקעיניות" (כפי שנוסח ע"י שמאי התובעים). **השנייה** - ככל שישנה עליית ערך, הרי שהיא אינה נובעת מהתוכנית אלא מתכונותיו של המבנה עצמו - היעדר קשר סיבתי בין עליית הערך לבין אישורה של התוכנית. דינן של טענות אלה להידחות מכל וכל.

ו. התובעים הפחיתו במסגרת חוות הדעת מטעמים, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" לצורך שיפוץ ושיקום המבנה בשווי 1,600 ₪ למ"ר. לא זו בלבד שעלויות אלו מנוגדות להוראת חיקוק המצויה בתכנית השימור, והקובעת את גובה עלויות השימור העודפות בסך 900 ₪ למ"ר בלבד, במבנה בסגנון בינלאומי, אלא שמדובר בהערכה מופרזת, שאינה מגובה באף מסמך עבודה ואו אסמכתא ואו אישורי תשלום ואו הסכמי עבודה חתומים, כך שסכומים אלו לא הוכחו (ולו באופן לכאור).)

ז. התובעים הפחיתו משווי הנכס במצב תכנוני חדש עלויות נוספות, ללא כל בסיס ואו אסמכתא, כדוגמת עלויות אחזקה ועלויות בגין בניית "מעלית מיוחדת".

ח. התובעים ביצעו הפחתה נוספת משווי הנכס במצב תכנוני חדש, בטענה לפיה תוכנית השימור גורמת כביכול להתארכות הליך הרישוי עד להוצאת היתר בנייה. טענה זו הועלתה בעלמא, ללא כל בסיס ואו תימוכין ובניגוד לעובדות כהוותיות.

5. הנה כי כן, **חווה הדעת מטעם התובעים, נעדרת תשתית עובדתית מספקת וממילא אין היא מבססת** כדבעי את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך.

#### **ב' - פגמים בהצגת המצב הנורמטיבי - תכנוני במסגרת חוות הדעת עובר לאישור התוכנית**

6. במסגרת כתב התביעה עצמו, הועלו מספר טענות בנוגע לאבדן ואו קיצוץ כביכול של זכויות, מכח תמ"א 38, החלה לשיטת התובעים, על הנכס שבנדון במצב תכנוני קודם.

7. מאידך, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני קודם, שמאי התובעים אינו לוקח בחשבון (ובצדק) את התמריצים המוענקים בתמ"א 38, שכן "זכויות הבנייה מכוח התמ"א אינם (כך במקור) ניתנות", זאת חרף מכלול הטענות, שהועלו ע"י התובעים בעניין זה, בתביעה גופה. **קיים חוסר קוהרנטיות משווע בין טענות הסרק המועלות במסגרת כתב התביעה (ע"י ב"כ התובעים), לבין ממצאי ומסקנות השמאי מטעם התובעים.** די בכך על מנת לדחות על הסף את התביעה כולה.

8. לגופם של דברים ייאמר, **כי עריית ת"א נוהגת שלא לאשר היתרי בנייה לתוספת קומה בהתאם לתמ"א 38 באזור הנדון בו חלה תכנית לב העיר.** נוהג זה, נסמך על "מסמך מנחה" שאושר ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 9-2006ב' מיום 22.3.2006, במסגרתו נקבע כי **בתחום תוכניות לב העיר, לא תותר כל תוספת בנייה לצורך תוספת יח"ד או הרחבת יח"ד מעבר לזכויות המאושרות בתוכניות לב העיר.**

9. **יתרה מזו - עובר למועד אישורה של תוכנית השימור, הלכה למעשה, תמ"א 38 לא יכולה היתה להעניק זכויות לנכסים לשימור, שנכללו בתוכניות המופקדות, שפורסמו לפי סעיפים 77-78 לחוק (בתוכניות 2650, 2650א' ו-2650ב', פרסום על הפקדתן נעשה בתאריכים 7.1.93, 26.4.8 ו-11.11.99 בהתאמה), זאת עוד קודם לאישור תמ"א 38. לפיכך, ובהתאם להוראת סעיף 78 לחוק, ברי, כי התובעים לא יכולים היו לממש זכויות בנייה כלשהן מכח תמ"א 38, ככל שאלה אינן מתיישבות עם הוראות השימור.**

10. טענת הוועדה הנ"ל מתבססת על שתי הוראות מהותיות, כדלקמן:

א. סעיף 19.1 לתקנון תמ"א 38, ממנו עולה כי תחולת תמ"א 38 על מבנים לשימור, הינה מוגבלת ומצומצמת, שכן תוספות בנייה מכח תמ"א 38, תעשה כל עוד הן מתיישבות עם הוראות השימור ומקבלות את אישור הוועדה המקומית. הגבלה זו נובעת אך ורק מכח הוראות תמ"א 38 וממילא תכנית השימור לא שינתה דבר בעניין זה.

ב. הוראת סעיף 22 בפרק ג' לתמ"א 38, לפיה אין לראות בזכויות מכח תמ"א 38 כזכויות מוקנות. ראו: עת"מ 2905/08 באור השקעות 1995 בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה ת"א ואח' (פורסם בנבו, 2009)

11. זאת ועוד - אין כל בסיס לטענה בדבר הפחתת עלויות חיזוק מכח תמ"א 38 במצב תכנוני חדש, שכן אף לשם ניצול זכויות הבנייה במצב תכנוני קודם, מכח **תוכניות 44**, "ג" וכן "ס", נדרש היה ביצוע חיזוק למבנה לפי התקנים המחייבים לרעידות אדמה (ובכללם תקן 413). **חיזוק המבנה אינו מהווה אפוא חלק מדרישות תוכנית השימור**, ומכאן שעלויות חיזוק אלו מתקזזות בשני המצבים. מעבר לכך - עלויות החיזוק, המוערכים ב"מאות אלפי שקלים" (פסקה 89 לכתב התביעה), לא הוצגו ולא הוערכו במסגרת חוות הדעת השמאית מטעם התובעים ואף לא נתמכו בראיות, ולא בכדי.

12. לאור האמור, ברי כי **אין לראות את זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 כזכויות מוקנות המשפיעות על שווי הנכס במצב תכנוני קודם, ושמאי התובעים אף לא טען אחרת**. ממילא תוכנית השימור אינה יכולה לפגוע ואו "לקצץ בזכויות" אלו, כפי שנטען בתביעה. מסקנה זו נתמכת בין היתר, במסגרת השומות המכריעות הבאות: רח' יהודה הלוי 8 (עמ' 16) ורח' לבונטין 14 (עמ' 11) שנערכו ע"י השמאי המכריע מר ניקו פרימו.

13. הנה כי כן, **במסגרת חו"ד מטעם התובעים כמו גם בתביעה גופה, נפלו כשלים מהותיים בהצגת המצב הנורמטיבי** (וממילא בתחשיב שווי הנכס במצב תכנוני קודם).

### ג' - פגמים וכשלים מהותיים בחישוב זכויות הבנייה ב"מצב תכנוני קודם"

14. שמאי התובעים **מסכים** עם עמדת הוועדה המקומית, לפיה השימוש הטוב והיעיל בנכס במצב תכנוני קודם, הינו הותרת הנכס על כנו. במסגרת זו, נתמקד בכשלים המהותיים שנפלו בחו"ד התובעים, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני קודם, **בחלופה של הותרת המבנה הקיים**.

15. טענתם של התובעים במסגרת התביעה גופה, בנוגע ל"אובדן האפשרות להריסת הבניין", הינה טענה שהועלתה בעלמא, והיא אינה עולה בקנה אחד עם מסקנתו של שמאי התובעים, לפיה השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו הותרת הנכס על כנו. השניות המופיעה בתביעה, בין הנטען בחוות הדעת השמאית לבין הנטען בכתב התביעה גופו, פועלת לחובתם של התובעים, מן הטעם הפשוט שמכלול הטענות שהועלו בתביעה, לא נתמכו בחוות דעת שמאית, כנדרש בדין, ולפיכך יש לדחות טענות אלה על הסף. אף הטענה לפיה

בנקודת זמן כלשהי, בעתיד, "אפשרות זו מאבדת את עדיפותה ונוצרת עדיפות רבה להריסת המבנה" (פסקה 80 לכתב התביעה), הינה טענה משוללת בסיס כשלעצמה, המתעלמת מעיקרון היסוד בתביעות לפי סעיף 197, לפיו המועד הקובע לבחינת שאלת השפעתה של התוכנית הינה **במועדים הסמוכים לאישורה**, ולא במועד עתידי כלשהו. **השאלה מה צופן העתיד בנוגע לערכם של נכסים בכלל ושל מבנים לשימור בפרט, אינה רלבנטית בנסיבות העניין**.

16. שמאי התובעים חישוב את שווי הנכס במצב תכנוני קודם לפי גישת העלויות. דא עקא, שעל פי **תקן מס' 2 של מועצת שמאי המקרקעין - יישום גישות השומה בשומת מקרקעין לנכסים בנויים - לצורך הערכת בנין מגורים** - גישת ההשוואה הינה גישה בעלת תוקף גבוה יותר והינה היחידה בה יש לעשות שימוש לצורך הערכת בנייני מגורים. עפ"י האמור בתקן הנ"ל, גישת העלויות הינה גישה ברמת תוקף נמוכה ואין להעריך בה שווי בניין מגורים.

17. במסגרת חישוב זכויות הבנייה במצב תכנוני קודם (בחלופה של הותרת המבנה על כנו), שמאי התובעים לקח בחשבון שווי מרפסות בשטח 118 מ"ר, אלא ששטח המרפסות הינו כ- 90 מ"ר בלבד.

18. שמאי התובעים שגה בכך שלקח בחשבון, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני קודם, תוספת שטח של 40 מ"ר לכל קומה קיימת, זאת בנוסף לזכויות הבנייה הקיימות בקומות העליונות. שמאי התובעים התעלם מהעובדה, כי הוספת השטח הנ"ל, כרוכה בהריסת חלק מחזיתות המבנה, הוצאת עלויות התאמה גבוהות ועלות בגין פינוי הדירות לתקופת הבנייה. שקלול מכלול הפרמטרים הללו מוביל למסקנה לפיה אין כדאיות כלכלית בהוספת 40 מ"ר לכל קומה קיימת.

19. שמאי התובעים אינן לוקח בחשבון שטחים ו/או זכויות שאינן מוקנים מכח תוכנית, כדוגמת שטחי המרחבים המוגנים (להלן: "ממ"דים"), ובצדק. יחד עם זאת, במסגרת התביעה, הועלתה הטענה (משוללת היסוד) לפיה דובר בהערכה, שנעשתה על ה"צד הזהיר" שכן שטחי הממ"דים הינם שטחים עיקריים שיש לקחתם בחשבון בחישוב שווי הנכס. ייאמר מיד - **אין לקחת בחשבון, בחישוב שווי הנכס, זכויות שאינן מוקנות מכוח תוכנית, כגון שטחי הממ"דים, זאת מאחר וזכויות אלה אינן בעלות מעמד עצמאי לצורך תביעה לפי סעיף 197 לחוק**.

בהתאם להוראת סעיף 9(ד)1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, ממ"ד נחשב כשטח שירות ואינו נכלל במסגרת השטח העיקרי. זכויות לבניית שטחי שירות אינן עומדות בפני עצמן, שכן הן בגדר זכויות טפלות לשטח העיקרי, ונלוות לזכויות הבנייה שהוקנו מכח תכנית מאושרת. קרי, **ככל שזכויות הבנייה אינן מוקנות מכח תוכנית, אזי גם לא קמה הזכות לשטחי שירות נוספים מכח תקנות, לרבות זכויות לבניית ממ"דים**.

20. פגיעה הנטענת לפי סעיף 197 לחוק, יכול שתיווצר רק מכוח הוראות של תוכנית המצמצמת ו/או הגורעת משטחי הבנייה כפי שנקבעו בתוכנית קודמת החלה על המקרקעין. אין להכיר לטעמנו בפגיעה כזו, הקמה מכוחם של תקנות ו/או כל דין אחר המבטל שטחי בנייה.

#### **ד' - פגמים וכשלים מהותיים בחישוב שטחי הבניה ב"מצב תכנוני חדש"**

21. חישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, נעשה אף הוא בגישת העלויות (ראה התייחסות לעיל).
22. במצב תכנוני חדש, העריך שמאי התובעים את תוספת 2 הקומות העליונות החדשות כ- 237 מ"ר בכל קומה, ובחישוב שווי הנכס במצב תכנוני קודם, העריך שמאי התובעים את אותה תוספת לפי 240 מ"ר לכל קומה. תוכנית השימור אינה מגבילה ניצול שטחים מותרים בהתאם לתוכניות תקפות, ויותר מכך - היא מאפשרת ניצול שטחי בנייה מותרים במסגרת התמריצים המוענקים במסגרתה. לפיכך, צריכה להיות התאמה בין השטחים לתוספת בקומות עליונות חדשות, בשני מצבי התכנון.
23. שמאי התובעים התעלם לחלוטין במסגרת חישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, מהתמריצים המוענקים במסגרת תוכנית השימור, בטענה (השגויה) כי מרביתם אינם רלוונטיים לנכס הנדון. התמריצים המוענקים בתוכנית השימור, ובכללם בניית מרתף ושימוש בו למגורים והאפשרות להצמיד חצרות לדירות הקרקע - הינם תמריצים ישימים וכדאיים מבחינה כלכלית, ואי לקיחתם בחשבון במסגרת תחשיב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, מהווה מצג מוטעה, שאינו משקף נכונה את ערכו של הנכס לאחר אישור התוכנית.
24. במסגרת תחשיב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, מפחית שמאי התובעים את העלות בגין "בניית מעלית מיוחדת בגלל דרישות השימור", בשווי 348,000. ראשית, במבנה הנדון ישנה מעלית בחדר המדרגות המזרחי. לפיכך, ומאחר והשווי המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, הינו הותרת המבנה הקיים על כנו (אף לשיטת התובעים), הרי שאין השפעה שלילית למגבלות תכנוניות בכל הנוגע להקמת מעלית במבנה. שנית, "הקושי" הקיים בבניית מעלית בסמוך לחדר מדרגות (המוכחש כשלעצמו), היה נתון אף במצב תכנוני קודם וללא כל קשר לאישורה של תוכנית השימור.

#### **ה' - התעלמות התובעים ממכלול של אלמנטים משביחים המוענקים במסגרת תוכנית השימור**

25. התובעים מתעלמים ולמצער נמנעים מליתן את המשקל הראוי, במסגרת חוות הדעת מטעמם, להוראות בתוכנית השימור, המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור הנכס.
26. תוכנית השימור קובעת כאמור הטבות, תוספת שטחים וזכויות במסגרת התמריצים המפורטים בנספחים ד' ו-ה' לתוכנית. עפ"י תוכנית השימור, במבנים המסומנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, תהיינה זכויות הבנייה על פי התוכניות התקפות בתוספת התמריצים בהתאם לנספח ד' לתוכנית. ודוק - במסגרת החלטת ועדת ערר מחוזית מיום 25.9.2011, בעניין הנכס המצוי בשד' ח"ן 38 בת"א, נקבע כי **תמריצי תוכנית השימור הינם בגדר זכויות מוקנות.**
27. בטרם אושרה תוכנית השימור, הוגשו התנגדויות רבות מצד בעליהם של נכסים שסומנו לשימור. חששם של בעלי הנכסים היה נעוץ בהגבלות, לכאורה, שמטילה תוכנית השימור. לאחר שועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית בת"א דנה בהתנגדויות אלו, ובחנה את הוראות התוכנית במכלול, לרבות את תמריציה, נקבע על ידה, כי **מדובר בתוכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.**
28. בחינת התמריצים המוענקים במסגרת התוכנית, על המבנה שבנדון, מעלה כי בניגוד מוחלט לטענת שמאי התובעים, הם רלוונטיים ומשפיעים על המבנה שבנדון, במכלול האופנים הבאים:
- המרת הבנייה המותרת על הגג (3 חדרי יציאה לגג) לדירות גג ללא הגבלת שטח הבנייה, בכפוף לשמירת נסיגה של 2.5 מ' ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות.
  - בניית מרתף למגורים (בניגוד לעמדת התובעים, חפירת מרתף לשימוש למגורים, הינה אפשרית ומעשית, ראה פסקה 11.6.2 לשומת הוועדה).
  - הצמדת חצרות לדירות הגן (בניגוד לעמדת התובעים, התקנת מעלית לבניין אינה מגבילה את האפשרות התכנונית להצמדת חצרות לדירות הגן, הכל כמפורט בפסקה 11.6.3 לשומת הוועדה).
  - פטור מכופר חנייה.
29. התעלמות התובעים ממרבית ההוראות המשביחות הנ"ל במסגרת התוכנית, מציגה למעשה תמונת מצב תכנוני שגויה ומטעה המתעלמת מהיסודות המשביחים הקיימים בתוכנית השימור.

**ה"מיתוג"**

30. התובעים סבורים, כי אין ליתן משקל לאלמנט משביח מהותי נוסף שהינו זיהוי המבנה כמבנה לשימור ("אלמנט המיתוג").

31. מאידך, עמדתה של הוועדה המקומית הינה, כי **עצם סימון המבנה כמבנה לשימור, יש בו כדי להשפיע באופן חיובי על ערך המקרקעין, זאת לאור ההכרה, בייחודיות של המבנה - הכרה שיש לה משמעות כלכלית משביחה בדרך של מיתוג המבנה, תוך הפיכתו ליחיד ומיוחד במינו, ביחס למצבו הקודם, כמו גם ביחס למבנים שאינם מסומנים לשימור.**

32. במסגרת התביעה ובחוות הדעת, העלו התובעים את הטענה, לפיה אלמנט המיתוג אינו מהווה גורם שיש להביאו בחשבון בהשבחה במקרקעין מאחר ואין המדובר ב"תכונות מקרקעניות". התובעים תמכו טענתם, בין היתר, בקביעותו של מר שאול אושרת, במסגרת שומתו המכרעת, בנכס ברח' יהודה הלוי 8 בת"א (פסקה 58 לתביעה). הוועדה המקומית תטען מנגד, כי **יצירת אלמנט של ודאות באשר למצבו התכנוני של המבנה במסגרת התוכנית, המעלה את ערכו, מהווה השבחה על פי התוספת השלישית לחוק. תוכנית השימור מסדירה ומבהירה את השימוש במבנה, את מניעת הריסתו ואת שימורו. כמו כן, התוכנית מונעת שינוי של הבניינים הכלולים בתחומה, מונעת את הריסתם והכחדת ערכיהם ההיסטוריים-ארכיטקטוניים הנדירים ומחייבת את שימורם באופן המבליט ערכים אלו. הוראות אלו, מהוות השבחה ב"דרך אחרת", כאמור בהוראת סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק, ויש בהן כדי ליצור ודאות באשר לאופיו התכנוני הייחודי של המבנה ולעליית הערך הנובעת מכך. ודוק- בניגוד לטענת שמאי התובעים, וודאות זו אינה יכולה להתקבל ע"י ביצוע וולנטרי של שימור, אשר ספק רב אם יבוצע ע"י בעלי הנכסים ואם כן, באיזה אופן.**

33. זאת ועוד - זיהוי הנכס הנדון כנכס המסומן לשימור, יש בו כדי להביא לעלייה ממשית בערכו, שכן עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור (אף אם לא נעשה בו כל שינוי ומבלי שניתנו בו זכויות בנייה נוספות כלשהן) מעלה כשלעצמו את ערכו (מדובר ברשימה סלקטיבית של כ-1,000 מבנים לשימור מתוך מעל 50,000 מבנים במרכז העיר תל אביב. עובדה זו כשלעצמה מייצרת יתרון ייחודי למי שמצוי ברשימה).

34. המסקנה בדבר ערכו הכלכלי של המיתוג, מבוססת על ספרות ענפה בתחום שימור מבנים, ומקבלת חיזוק ותמיכה נוספת בממצאי מחקר, שהתבצע לאחרונה עבור הוועדה המקומית, ע"י המכון לגיאוקטוגרפיה. **ממצאי המחקר הצביעו על מגמה ברורה של עליית ערכם של הנכסים שסומנו לשימור בתוכנית השימור, בהשוואה לנכסים אחרים, באותם אזורים השוואה<sup>41</sup>. קיים אפוא קשר סיבתי מובהק בין תוכנית השימור לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.**

35. ודוק- במספר לא מבוטל של הליכים שניהלה הוועדה המקומית בהתאם להוראות תיקון 84 נתקבלה עמדת הוועדה המקומית לפיה "מיתוג" המבנה כמבנה לשימור מהווה גורם משביח.

**ראה:** מבנה המצוי ברח' רמב"ם 24, מאת השמאית המכרעת, הגב' לבנה אשד, מבנה המצוי ברח' אלנבי 114, מאת השמאית המכרעת, הגב' דורית פריאל, מבנה המצוי ברח' רש"י 66 מאת השמאי המכריע מר ניקי פרימו, דברי הגב' דורית פריאל בשומה המכרעת בנכס המצוי ברח' דיזינגוף 89, דברי השמאי ניקו פרימו בשומות המכרעות בנכסים המצויים ברח' לבונטין 14 ו- רח' אחד העם 20 פינת הרצל 1, במסגרתן נקבע, כי קיים מיתוג משמעותי וכן דברי השמאית נאוה סירקיס בנכס המצוי ברח' אלנבי 9.

<sup>41</sup> מטרת העבודה הינה לבחון את השפעת הכרזת המבנה לשימור וייעודו לשימור בתכנית 2650 על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם, זאת באמצעות ניתוח כלכלי ותפיסתי של השינוי שחל במחירים במבנים מוכרזים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור בעיר בתל-אביב יפו.

הניתוח שנערך בשוק הנדל"ן למגורים בתל אביב התבסס על מאגרי המידע של גיאוקטוגרפיה, הכוללים מידע על המחירים המבוקשים של דירות העומדות למכירה בכל הארץ.

הניתוח מלמד כי מאז שנת 2001 (השנה בה הופקדה תכנית השימור) ועד שנת 2010 עליית המחירים במבנים שהוכרזו לשימור הייתה גבוהה מעליית המחירים בכלל שוק הדירות בתל אביב במבנים שלא הוכרזו לשימור (עלייה של 117% במחיר למ"ר במבנים שהוכרזו לשימור בתכנית השימור לעומת עלייה של 75% במבנים שלא הוכרזו לשימור בתוכנית השימור).

מנתונים אלו עולה, בין השאר, שהמחיר הממוצע למ"ר של דירה בבניין המיועד לשימור בתכנית 2650 בשנת 2010 הוא 25,320 ₪ והוא משקף עלייה נומינאלית של כ-36% לעומת שנת 2008 (השנה בה אושרה תכנית השימור 2650).

לעומת זאת, המחיר הממוצע למ"ר של דירה בבניין שאיננו לשימור בשנת 2010 הוא 20,322 ₪ והוא משקף עלייה נומינאלית של כ-28% לעומת שנת 2008.

כלומר, סה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת בתל אביב, עלייה שיש לייחס לקיטלוגם בתכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד וקביעת כללים בתכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור.

36. **השווי המיוחס במסגרת שומת הוועדה בגין ערך שימור המבנה (אלמנט הנדירות) הינו 5% בלבד, כאשר ברי, כי מדובר באחוז סביר ואף נמוך ביותר ביחס לאמור לעיל, כמו גם ביחס לממצאי המחקרים, בארץ ובעולם, ולסקר הספרות הני"ל.**

37. חוו"ד מטעם התובעים מתעלמת לחלוטין מהגורמים המשביחים המצויים בתוכנית השימור. לפיכך, ובהתאם להלכה פסוקה, לפיה בתביעות לפי סעיף 197 לחוק, על התובע להציג את התמונה בכללותה, כאשר בצד "הנזקים" הנטענים יש להציג ולקזז את שווי האלמנטים המשביחים, ככל שישנם כאלה, ברי כי יש לדחות את חוות הדעת כולה. ראה: ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה**, פורסם בנבו, 1993).

#### **ו'- שלילת טענת התובעים בנוגע לפגיעה לכאורה במתן הקלות**

38. **תוכנית השימור אינה משנה דבר בכל הנוגע למתן הקלות. התובעים נמנעו מלכמת את ה"נזק" בגין "אבדן ההקלות", במסגרת חוות הדעת מטעמם, ולא בכדי.**

39. תוכנית השימור אינה מונעת ו/או מגבילה באופן כלשהו את האפשרות לניצול הקלות בנייה, שכן **הקלות אילו אינן בגדר זכויות מוקנות על פי תוכנית**, והן נתונות לשיקול דעתו של המוסד התכנוני ומצריכות הליך תכנוני נפרד (ראה הוראת סעיף 147 לחוק התכנון והבניה לפיה "הוועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145"). לא בכדי, במסגרת שומת הוועדה ובחוו"ד התובעים, **לא נלקחו בחשבון זכויות בנייה בגין הקלות כמותיות**, בשני מצבי התכנון.

40. ודוק- סמכותה של הועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה ולשלול את הזכות לקבלת הקלות במקרקעין הינה **סבירה ולעיתים אף הכרחית**, זאת לאור החשיבות התכנונית כבדת המשקל הנובעת מן הצורך לשמר את צביון הבנייה המקורי בצורה אותנטית.

41. זאת ועוד- בהתאם לסעיף 32 לתוכנית מ'- תוכנית עליה מבקשים התובעים לסמוך<sup>42</sup> במצב תכנוני קודם, **"הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי בניין בתחום אזורי שתוכנית זו חלה עליהם"**. תחום האזורי שהתוכנית חלה עליהם הינו האזור המשתרע בין נחל הירקון מצפון, דרך יפו מדרום, הים ממערב ושכונת נחלת יצחק ממזרח. הנכס שבנדון ממוקם אפוא ב"תחום האזורי" בו חלה התוכנית, ולפיכך הוועדה המקומית מוסמכת, שלא לאשר לבעלי הנכס שבנדון מתן הקלות באחוזי בנייה.

42. בהתאם להלכה הפסוקה, למוסד התכנוני שיקול דעת רחב עת הוא דן בבקשה להקלה. בתוך כך רשאי המוסד התכנוני, ולעיתים אף חייב, ליתן את המשקל הראוי לשיקולים התכנוניים הנוגעים לעניין, כאשר שיקולים אלו עשויים להוביל לנקיטת מדיניות של מתן הקלות במשורה תוך שמירה קפדנית של מסגרת התכנון.

ראה: ע"א 6291/95 **בן יקר גת חברה להנדסה ובניין בע"מ נ' הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין**, פ"ד נא(2), 825, 862.

43. זאת ועוד- האפשרות לאשר הקלות בנייה, חלה גם מקום בו חלה תוכנית השימור. דהיינו, בשני מצבי התכנון קיימת לוועדה המקומית הסמכות להפעיל שיקול דעתה עת היא דנה בבקשה למתן הקלה. **תוכנית השימור אינה משנה אפוא דבר לעניין מתן הקלות.**

ראה: ערר 5199/10 ד"ר סנאית גייס נ' **הועדה המקומית לתו"ב** (פורסם בנבו, 28.12.2010). **במסגרת החלטה זו, וכן במסגרת הבהרה שניתנה ע"י ועדת הערר ביום 25.9.2011, נקבע על ידה כי "ניתן לאשר הקלות אחוזיות גם במקום בו חלה תוכנית השימור"**.

#### **ז'- שלילת טענות התובעים בנוגע לאובדן זכויות במרתפים/יצירת חניה במבנה הנדון**

44. **לא זו בלבד שהוראות תוכנית השימור אינן מגבילות ו/או מונעות אפשרות (תיאורטית ומעשית) לחפירת מרתף ו/או הגדלת שטח המרתף, אלא שהן מאפשרות תוספת בנייה במרתף, הגדלת הבנייה והרחבת השימושים במרתף, ביחס למצב תכנוני קודם** (התוכנית מאפשרת שימוש עיקרי למגורים בשטח הבנוי כמרתף).

קיימות דוגמאות רבות של מבנים לשימור בהן מבוצעת חפירת מרתפים מתחת למבנה הקיים (יהודה הלוי 6, דיזינגוף 94, ביאליק 9, רוטשילד 18 ועוד).

<sup>42</sup> בהתאם לחוות הדעת מטעם הוועדה, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו לפי תוכנית לב העיר (2331) ולא לפי תוכנית מ'.

45. הוראות תוכנית השימור אף אינן אוסרות יצירת חנייה במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, כאשר לוועדה המקומית קיימת הסמכות להפעיל שיקול דעתה בעניין, בכפוף לשיקולי השימור (ראה הוראת סעיף 11.2 לתוכנית השימור).

46. יתרה מזו- כיום ניתן להתקין חניות בשיטות טכנולוגיות שונות, כך שניתן לספק את מקומות החניה הדרושים גם ללא הריסת המבנה הקיים. ודוק- ככל שקיימת אי-כדאיות בחפירתו של מרתף חנייה (דבר המוכחש), הרי שזו אינה נובעת מהוראות תוכנית השימור, שכן כבר ב"מצב הקודם" לא הייתה כאמור כל כדאיות כלכלית בהריסתו של המבנה. בנסיבות אלה, ברי כי אין כל ממש בטענות התובעים בכל הנוגע לקשיים ו/או המכשולים הכרוכים בחפירת המרתף, ולא בכדי נמנעו התובעים מלשקלל ולכמת "פגיעה" נטענת זו, במסגרת תחשיב שווי הנכס במצב תכנוני חדש.

#### **ח'- שלילת טענת התובעים בדבר היעדר אפשרות לבניית מעלית**

47. יש לשלול את טענת התובעים לפיה תוכנית השימור אינה מאפשרת בניית מעלית בבניין, וכי יש צורך כביכול בבניית "מעלית מיוחדת" (סעיף 5 לחו"ד מטעם התובעים). במבנה הנדון ישנה מעלית בחדר המדרגות המזרחי. לפיכך, ומאחר והשווי המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, הינו הותרת המבנה הקיים על כנו (אף לשיטת התובעים), הרי שאין השפעה שלילית למגבלות תכנוניות בכל הנוגע להקמת מעלית במבנה.

48. זאת ועוד- בהתאם להוראת סעיף 9א(2) לתוכנית 2710, שאושרה בשנת 1997 ובטרם אושרה תוכנית השימור, רשאית הוועדה לסרב לאשר הקמת מעלית, בכל מקום בו תשוכנע, כי התרת הבנייה עלולה לפגוע, בין היתר, בעיצוב המבנה. היות ומדובר במבנה בעל ערך ארכיטקטוני ואף נכלל ברשימת המבנים לשימור בהודעות שפורסמו לפי **סעיפים 77-78 לחוק**, החל משנת 1993, ניתן להניח בסבירות גבוהה ביותר, כי הוועדה לא הייתה מאשרת בניית מעלית במבנה שבנדון, וזאת ללא כל קשר לאישורה של תוכנית השימור בנוסף יצוין, כי קיימות לא מעט דוגמאות של מבנים לשימור, בהם אפשרה הוועדה המקומית לבנות מעלית.

#### **ט'- התייחסות לטענת התובעים בדבר העלויות העודפות הכרוכות בשימור המבנה**

49. במסגרת התביעה ובחו"ד מטעם התובעים, הועלתה הטענה, כי תוכנית השימור הינה תוכנית פוגעת, בין היתר, מאחר והיא מעמיסה עלויות עודפות לצורך שיקום ושיפוץ המבנה, הן בצורה ישירה (עלות הבנייה ו/או השיפוץ כשלעצמו) והן בצורה עקיפה (עלות תכנון בניין לשימור והצורך בהכנת תיק תיעוד)

50. בכל הנוגע לעלויות עודפות עקיפות – אין להביא אותן בחשבון במסגרת התחשיב שנעשה, שכן עלויות אלה לא הוכחו מעולם והן משתנות בהתאם לגורם המקצועי שאליו פונים לצורך ביצוע העבודות. כמו כן, ככל שקיימות עלויות עודפות כאמור, הרי שהן רלוונטיות גם במקרים בהם אין המדובר במבנים לשימור.

בכל הנוגע לעלות הכנת תיק תיעוד, הרי שהיא נחשבת ע"י סקר תיעוד מקדים המבוצע ע"י עיריית ת"א, מכח הוראות תוכנית השימור, ושוויו בשוק כ- 15 אלף ₪. למען הזהירות נלקחה בחשבון במסגרת שומת הוועדה, העלות בגין הכנת תיק תיעוד בשווי 50,000 ₪.

51. בכל הנוגע לעלויות העודפות הישירות- שמאי התובעים העריך את העלות העודפת למ"ר מעטפת בסך 2,000 ₪, אולם מטעמי שמרנות התבסס על 1,600 ₪ למ"ר מעטפת של 1,100 מ"ר.

52. ראשית, שמאי התובעים שגה בכך שחישב את שטח המעטפת כ- 1,100 מ"ר, שכן לפי מדידה מתכנית היתר בנייה, שטח המעטפת הינו כ- 950 מ"ר בלבד.

53. שנית, ההערכה המופרזת, לפיה ההפרש בין שיפוץ "רגיל" לשיפוץ בניין לשימור הינה 1,600 ₪, לא גובתה במסגרת התביעה, באף מסמך עבודה ו/או אסמכתא ו/או אישורי תשלום ו/או הסכמי עבודה חתומים, ולא בכדי.

על החובה המוטלת על תובע בהבאת תחשיבים והנמקות לצורך הערכת הנזק הנטען למקרקעין שנפגעו לכאורה, ראו בשינויים המחויבים: ע"ש (ת"א) פלונית נ' היועמ"ש תק- מח 2000 (2) 29658, בעמ' 29660, בג"צ חיים יודוביץ בע"מ נ' עריית חולון ואח' תק-על 91 (2), 263.

54. ודוק- הטענה בדבר העלויות העודפות הועלתה ע"י התובעים בצורה מגמתית ומופרזת, תוך התעלמות מוחלטת מהוראות מהותיות בתוכנית השימור, ובכלל זאת מהתמריצים וההטבות המכסים עלויות עודפות אלו, כמו גם מהיתרונות הרבים של שיפוץ המבנה, בהתאם להוראות תוכנית השימור (תחזוקה קלה יותר, בלאי נמוך יותר, העלאת שווי הנכס בעקבות שיפוץ המבנה ועוד).

55. ככל שמתבצע קיזוז של עלות השימור העודפת במלוואה, יש להביא בחשבון את התוספת לשווי הנכס, המיוחסת לעליית ערכו לאחר ביצוע עבודות השימור.

56. זאת ועוד- תוכנית השימור נועדה בראש ובראשונה "להציל" נכסים ייחודיים מהזנחה כאמור- הזנחה, שבהיעדר ההוראות המחייבות אחזקה ושיקום בתוכנית השימור, הייתה מובילה, כעבור שנים, להרס מוחלט של המבנים הללו תוך איבוד חלק ניכר מן המורשת הארכיטקטונית הייחודית של העיר ת"א, ולמצער לשיפוץ המבנים, שלא על פי הסטנדרט התואם את סגנונם וייחודם, כך שהם יאבדו מערכם ומייחודם כאמור.

ודוק- הקונספט של חיוב אדם לשפץ את נכסו הוכר זה מכבר בחקיקה. ראו בהקשר זה, סעיף 8 לחוק שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984 וכן חוק העזר החדש בת"א המחייב בעלי בתים בת"א לשפץ אחת ל-15 שנים. ראה עוד: בה"פ 19130-01-09 עריית תל אביב- יפו נ' אליאשווילי ז"ל ואח' (פורסם בנבו, 2011), במסגרתה נקבע, כי עריית תל אביב רשאית לחייב שיפוץ חזיתות מבנים מכוח חוק העזר, גם אם המבנה מיועד לשימור, על פי התוספת הרביעית לחוק. פסה"ד אושר לאחרונה בהליך הערעור (ע"א ת"א) 33030-06-10 אליאשווילי ז"ל נ' עריית ת"א- יפו (פורסם בנבו, 1.12.2011).

57. העלות העודפת למ"ר מעטפת חזיתית, בתחשיב שומת הוועדה הינה בהתאם לסכום שנקבע בתקנון תוכנית השימור לעניין מבנים לשימור בסגנון בינלאומי, כבענייננו. המדובר אפוא, בהוראה במעמד של חיקוק ומכאן שאין אפשרות לערער עליה ולשנותה במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. עלויות שימור אלו, חושבו ונבדקו באופן רחב היקף, ע"י מהנדס שימור ובעל מקצוע בתחום, עת אושרה תוכנית השימור ואף קודם לכן. עורכי התוכנית היו מודעים אפוא, ל"השקעה העודפת" הכרוכה בשיפוץ שימורי, והם פעלו על מנת לגלם עלות עודפת זו, בזכויות הבנייה שניתנו לבעלי הנכסים, במסגרת התמריצים. ודוק- מטרת עורכי התוכנית הייתה להעניק תמריצים הגבוהים בשווים מהעלות העודפת שנמצאה, ולפיכך התוכנית מגלמת את הפרש עלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 ₪ למ"ר מעטפת למבנה בסגנון בינ"ל ו-990 ₪ למ"ר מעטפת למבנה בסגנון אקלקטי או מיוחד. הסכומים הנ"ל, אינם מהווים אפוא "מוצע", אלא שהם בבחינת קביעה זהירה של העלות העודפת, לצורך התאמה לסוגים רבים של מבנים, באופן שנקלח בחשבון תמרוץ ועידוד ביצוע השימור.

58. הסכום הנ"ל, התקבל בקרב שמאים מכריעים במספר שומות מכריעות, שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק (ראה שומות מכריעות רח' אלנבי 9 ואלנבי 114 מאת השמאיות המכריעות הגב' דורית פריאל והגב' נאוה סירקיס, שומה מכרעת ברח' לבונטין 4 מאת השמאי המכריע ניקי פרימו וכן שומה מכרעת ברח' רמב"ם 24 מאת השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד).

59. הפרש העלויות הנ"ל בסכום של 900 - 990 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית, אינו כולל את הסיוע הכלכלי שניתן לבעלי הנכסים, כדוגמת קרן השימור, הכל כמפורט בחוות הדעת המשפטית המלאה.

#### י' - שלילת טענת התובעים בנוגע להימשכות ההליכים ולחוסר וודאות תכנונית

60. קיימות דוגמאות רבות מהן עולה באופן מפורש, כי הליכי התכנון במבנים המסומנים לשימור אינם אורכים יותר מאשר הליכי התכנון במבנים שאינם מסומנים לשימור. ודוק- ככל שקיימים עיכובים בקבלת היתרי בנייה ו/או במשך הבנייה עצמה, הרי שהדבר עשוי לנבוע מסיבות ו/או גורמים שונים ומגוונים, אשר אין בינם לבין תוכנית השימור ולא כלום. התובעים נמנעו מלהוכיח טענה זו, ולא בכדי.

61. בעריית ת"א קיים "נוהל מסלול מהיר לאישור בקשה להיתר במבנים לשימור במחלקת השימור", אשר מטרתו היא לאפשר ליוזמי היתר במבנה לשימור, לקדם היתר בנוהלי תכנון ידועים, ובכך לשפר את שקיפות התהליך ומהירותו. לפיכך, ככל שיש ממש בנוגע לעיכוב בהוצאת היתרים (ולא כך הוא), הרי שהנוהל הנ"ל נותן מענה מלא לכך.

62. יש לדחות אף את הטענה באשר לחוסר הוודאות כביכול ביחס לזכויות הבנייה שצפויות להתקבל בסופו של הליך הרישוי, שכן מדובר במידע נגיש וזמין לכלל הציבור (הן במחלקת המידע של עריית ת"א והן במחלקת השימור). מכל מקום יצוין, כי במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כבענייננו, ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה מתוקף התוכניות התקפות במגרש. לפיכך, זכויות הבנייה נותרות בדיוק כפי שהיו, בתוספת התמריצים המוענקים במסגרת התוכנית.

#### יא' - שלילת טענת התובעים בנוגע לעלויות האחזקה

63. הטענה לפיה ייגרמו לתובעים עלויות אחזקה בסך 360,000 ₪ - הינה טענה מופרכת שהועלתה בעלמא, ללא כל בסיס ו/או אסמכתא כלשהי. ההוראות הקבועות בתוכנית השימור בעניין אחזקת

הנכס (נספח ג' לתוכנית: "עבודות הנדרשות לאחזקת מבנה לשימור"), הינן הוראות "רגילות" בדבר אחזקת נכס, הנדרשות בכל נכס, בין אם הוא מסומן לשימור ובין אם לאו, וממילא אין בהן כל ייחוד. דהיינו, אף במצב תכנוני קודם, נדרשו התובעים לתחזק ולשמר את הנכס, כאשר לאחר שימור המבנה בהתאם להוראות השימור (בחומרים מעולים וביסודיות מרובה), הוצאות האחזקה הינן **נמוכות** לעומת הוצאות האחזקה בבניין רגיל. מכל מקום יצוין, כי ההוראות בדבר אחזקת הנכס, מבטיחות את שמירת אופיו ואיכויותיו הייחודיות של הנכס, ובטווח הרחוק אף מוסיפות לשוויו של הנכס, מעבר לעלות האחזקה הישירה לחלופין יצוין, כי עלויות אחזקה אינן מהוות ראש נזק ישיר, שביגנו ניתן לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

#### **יב' - שלילת טענת התובעים בנוגע לסגירת המרפסות**

64. שמאי התובעים אינו מכמת "פגיעה" נטענת זו במסגרת חוות דעתו (כמו יתר "פגיעות" שנטענו ע"י התובעים בעלמא ושלא כומתו ו/או נתמכו במסגרת חוות הדעת השמאית מטעם, ולפיכך דינן להידחות על הסף).

65. לגופם של דברים יצוין, כי מאחר ומדובר **במרפסת**, יש להתייחס אליה כשטח מרפסת (בין אם היא פתוחה ובין אם לאו), ולפיכך, ההבדל בין פתיחתה לסגירתה הינו זניח ושולי, אם בכלל. מעבר לכך, תוכנית השימור מבקשת, בין היתר, להבטיח את שימור המרפסות **כאלמנט אדריכלי מהותי**, ומשכך קיימת במסגרתה הדרישה לפתיחת המרפסות. יחד עם זאת, הדרישה הינה בנוגע למרפסות הממוקמות בחזיתות המבנה, ובחלקים הקדמיים של חזיתות הצד. הא ותו לא. סגירת מרפסות בחזיתות אחוריות של המבנה ובחלקים האחוריים **מותרת** בהתאם להוראות תוכנית השימור. בהקשר זה נזכיר, כי לאחר שועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית בת"א דנה בהתנגדויות לתוכנית, ובחנה את הוראות התוכנית במכלול, לרבות ההוראה בדבר פתיחת המרפסות, נקבע על ידה, כי **מדובר בתוכנית כלכלית, מאוזנת וראויה**.

#### **סיכום ומסקנות:**

66. לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף ולחלופין לגופה תוך אימוץ חוות הדעת השמאית, שהוגשה מטעם הועדה המקומית ע"י השמאי **אברהם כץ**.

67. לחלופין ולמען הזהירות, ככל שיקבע, כי נגרמה לנכס הנדון פגיעה כלשהי הנובעת מאישור תוכנית השימור (דבר המוכחש מכל וכל), יש להורות כי פגיעה זו חוסה תחת סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה, באשר היא **אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה**.

68. לחלופי חלופין, ככל שייקבע, חרף כל האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעים פיצוי כלשהו, הרי שיש להחיל את הוראת סעיף 10.8 לתקנון תוכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת, המתקיימות בענייננו, יש לשקול הפעלת הוראת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור ע"י בעלי הזכויות בנכס.

69. אין באמור בחוות דעת משפטית זו כדי לגרוע ו/או לפגוע מזכותה של הועדה המקומית להוסיף ו/או לנמק ו/או לטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין שלא.

#### **המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:**

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. כרמלה עוזרי בקשה הסבר לעניין הזכויות הבלתי מנוצלות של תוכניות לב העיר והזכויות להרחבת קומת הגג מכוח תוכנית השימור. כמו כן ביקשה לדעת כמה דירות ניתן יהיה לבנות בקומת הגג. כן ביקשה הבהרות לעניינת הרחבת שימושים במרתף. הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית מר אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר-איינהורן, דניאל פדר והדס סימן טוב.

בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר אברהם כץ, וב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר-איינהורן ועו"ד דניאל פדר והדס סימן טוב ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג וכרמלה עוזרי.

התוכן	מס' החלטה
2650-ב' - ביל"ו 6 דיון בפיצויים	28/12/2011 11-0028-ב' - 11

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי מר מאיר צור וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי הדין י. מלצר ושות', ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

**רקע:**

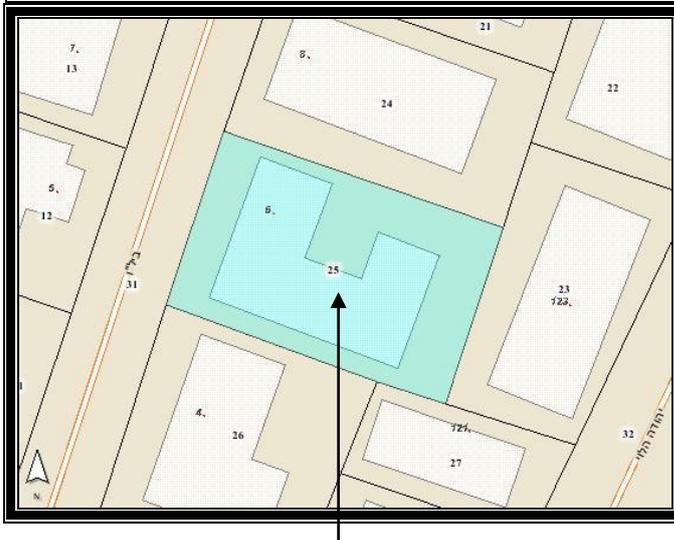
בתאריך 4.9.11 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650-ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

**התובע** מר רואי פורת אינו הבעלים הרשום של 5 דירות במבנה ברח' ביל"ו 6. הבעלים הרשום של 5 תתי החלקות הינו שאול פורת.

**גוש:** 7441 **חלקה:** 25 **תתי חלקות:** 3, 6, 7, 14, 15, 16. להן צמודות 27% מהרכוש המשותף.

הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 3 קומות ודירת גג מעל קומת קרקע המשמשת למגורים. המבנה נשוא חוות הדעת כולל כניסה ראשית בחזית וכניסה עורפית. בכל קומה 4 יח"ד, שתי דירות בכל כניסה וכן דירת גג הבנויה על שטח של כ-2 דירות. מצב הבדק של הדירות נשוא השומה בינוני. לשתיים מן הדירות נשוא השומה הצמדת חלק מהגג וזכויות הבניה בגג בשיעור כולל של 4.42.23% מתוך 5 הדירות נשוא השומה, תפוסות על ידי דיירים מוגנים.

המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות בסגנון בינלאומי.



**מיקום חלקה 25 בגוש 7441**

**במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי** דורון חבקין, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **6,094,492 ₪**

**תחשיב התביעה/עיקרי טענות בשומת התובעים:**

1. הפחתת זכויות בניה בשטח 279.9 מ"ר הנובע מכך שבמצב קודם ניתן להוסיף קומה לפי תמ"א 38 בשטח 291.9 מ"ר בזיכוי הרחבת 2 חדרי יציאה לגג ל-40 מ"ר כ"א. שמאי הבעלים לא כימת הפחתה זו בתחשיבו.
2. עלויות עודפות בגין השימור חושבו פעמיים: פעם ראשונה לגבי שטח מעטפת של 1,383.63 מ"ר לפי 2,000 ₪ למ"ר ובגין חלקו של התובע 27% = סה"כ 747,160 ₪ פעם שניה בגין שטח המבנה + ההצמדות, סה"כ 1,579 מ"ר X 2,000 ₪ למ"ר X חלקו של התובע 27% = 852,606 ₪.
3. פיצוי בגין פינוי דיירים מוגנים לפי 4 דירות X 2,500,000 ₪ לדירה X 50% = 5,000,000 ₪ מהפיצוי נוכח תמריצים לפי אומדן, עבור חלקו של התובע – 505,274 ₪.

**עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר מאיר צור:**

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור עם הגבלות מחמירות בסגנון בינלאומי. השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בכפוף להוראות תכנית תא/2650/ב וכן תוספת השווי עקב מיתוג הבנין פחות עלויות השימור.

שווי מצב קודם: **5,944,753 ש"ח**  
שווי מצב חדש: **7,799,334 ש"ח**

**מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,854,581 ש"ח.**

**פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 2650/ב':**

תאור	תחשיב	סה"כ בש"ח
זכויות בניה לניוד בדחיה – חלק התובע	698.08 מ"ר X 12,000 ₪ X 80% X 42.23%	2,830,072
פחות זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם ובדחיה	162.25 מ"ר אקו. X 12,000 ₪ X 70% X 42.23%	(575,553)
מיתוג הדירות הקיימות	5,369,200 ₪ X 6%	322,152
עלות שימור מעטפת	1,847 מ"ר X 900 ₪ X 42.23%	(701,989)
עלות תיק תעוד	47,600 ₪ X 42.23%	(20,101)
סה"כ השבחה		<b>1,854,581 ₪</b>

**התייחסות שמאי הועדה מר מאיר צור לטענות המועלות בשומת התובעים:**

1. התובע אינו הבעלים של היחידות.
2. שמאי התובעים לא חישב שווי במצב קודם. אילו היה מחשב שווי במצב קודם, היה מתברר כי הפגיעה המחושבת מתקרבת לשווי המלא של הדירות נשוא השומה.
3. שמאי הבעלים חישב פעמיים עלויות עודפות ובשני המקרים השתמש הן בשטח שגוי והן בעלויות שימור של 2,000 ₪ למ"ר.
4. טעה שמאי הבעלים בהכלילו בתחשיב עלות פינוי דיירים מוגנים: על מנת לשמר מעטפת הבנין אין צורך לפנות דיירים מוגנים. בודאי שבמקרה של ניוד זכויות, אין צורך לפנות דיירים מוגנים על מנת לממש את זכויות הבניה.
5. קיום דיירים מוגנים הינו ענין עסקו של הבעלים ולא מענינה של העיריה.
6. חלקי התובע בזכויות הבניה בגג הן 42.23% בגין תתי חלקות 6, 7.
7. טעה שמאי הבעלים בחישוב השטחים לניוד והתמריצים – יש להסתמך על מסמך העיריה.
8. טעה שמאי הבעלים בניתוח המחירים בשומתה של נאוה סירקיס בכך שלא התייחס לעסקאות אחרות כולל העסקה ברח' אלנבי 9.
9. **נושאים נוספים:**

עמדת מאיר צור	עמדת דורון חבקין
- תוספת הבניה בתמ"א 38 לא חלה במצב קודם כיוון שהנכס הוכרז לשימור כבר בתכנית לב העיר.	במצב קודם יש לקחת בחשבון זכויות לפי תמ"א 38.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- היה צורך לחזק המבנה לפי תקן רעידות אדמה גם במצב קודם כדי לנצל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בתכנית לב העיר.</li> <li>- תמ"א 38 אינה זכות מוקנית אלא תלויה בשיקול דעת הועדה.</li> <li>- תכנית השימור לא ביטלה את תכולתה של תמ"א 38. אם נמנעה השבחה, הדבר נובע מתכנית תמ"א 38 ולא מהוראות תכנית השימור.</li> </ul>
<b>אין מיתוג</b>	<b>קיים מיתוג</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ערכו המיוחד של המבנה אם קיים נובע מתכונותיו ולא מתכנית השימור.</li> <li>- בארצות אחרות, התמריצים גרמו לעלייה בשווי ולא המיתוג.</li> <li>- המיתוג איננו תכונה במקרקעין.</li> <li>- גם אם בבנינים לשימור שילמו מחיר גבוה יותר, הדבר נובע מטיב הבנין ולא מהתכנית.</li> <li>- מאמרו של ד"ר בועז ברזילי המסביר ירידת ערך במבנים לשימור.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- יעוד המבנה לשימור מעלה את ערכו על פי סקר ספרות, תוצאות מחקרים, הערכות שמאי ותוצאות בדיקה כלכלית.</li> <li>- התכנית יוצרת בידול ויחודיות.</li> <li>- המיתוג נובע ישירות מהתכנית.</li> <li>- על פי סקר של רינה דגני מגאוקרטוגרפיה, מחירי דירות במבנים לשימור עלו בפועל ובאופן מובהק מעבר לעליית המחירים בדירות במבנים שאינם לשימור.</li> <li>- המאמר של ד"ר ברזילי ישן וללא ביסוס.</li> </ul>
<b>עלויות שימור מעטפת 2,000 ₪ למ"ר</b>	<b>עלויות שימור מעטפת 900 ₪ למ"ר</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- עלויות שימור בנכסי הטמפלרים בשרונה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- על פי עדכון בכתב של משה ממון, המבנים בשרונה אינם רלוונטים לצרכי השוואה העלויות הגבוהות נובעות עקב צורת הבניה, החומרים הספציפיים שבהם נבנו והתוספות המיוחדות.</li> <li>- שמאי הבעלים לא הציג כל אסמכתאות נוספות וכן לא הציג הפרש בין שיפוץ רגיל ושימור לפי התכנית.</li> <li>- המבנה נשוא השומה היה לשימור על פי תכנית לב העיר והיה מיועד לשימור ושיפוץ גם על פי תכנית זו.</li> </ul>

**חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עורכי הדין מרגלית מלצר-איינהורן, דניאל פדר והדס סימן-טוב**  
להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה ::

**היעדר זכויות התובע במקרקעין במועד הקובע**

332. עפ"י נסח רישום המקרקעין, **התובע, מר רואי פורת, אינו הבעלים הרשום במקרקעין**, זאת נכון למועד הוצאת נסח הרישום ובוודאי נכון למועד הקובע, דהיינו ביום 4.9.2008.
333. התובע לא עמד בנטל להוכיח את זכותו הקניינית בנכס, ולפיכך דין תביעתו להידחות על הסף. **השווה**: עמנ (מרכז) 33013-11-10 **דוד ויפעת יפתח' ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה** (פורסם בנבו, 2011).
334. סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל מקרקעין או בעל זכות בהם". לפיכך, **התובע אינו זכאי להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק, שכן במועד תחילתה של התוכנית הוא לא היה בעל המקרקעין ואף לא בעל זכות כלשהי במקרקעין (זכות בעלות, שכירות/חכירה, משכנתא או זיקת הנאה) כדרישת הדין, ואף לא נטען אחרת במסגרת תביעתו. לפיכך, דין התביעה כולה להידחות על הסף.**

**חוות הדעת השמאית התומכת בתביעה לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין המביאים לאיון מסקנותיה**

335. בהתאם להלכה הפסוקה על המבקש פיצוי בגין ירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק- להרים את הנטל ולהראות במסגרת חוות דעת שמאית מנומקת, מהי הפגיעה הנטענת ומהו היקפה, תוך

התבססות על מלוא הנתונים והראיות הרלוונטיים לעניין, ובכלל זה תוך התייחסות לנתונים משביחים הקיימים במסגרת "התוכנית הפוגעת".  
**רֶאָה**: ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה, כפר סבא ואח'**, מו (4) 627. להלן יפורטו בקצרה פגמים מאיינים אלו:

- א. **התובע התעלם במסגרת חוות הדעת מטעמו, ממרבית ההוראות בתכנית השימור, הקובעות הטבות, תוספת של שטחים וזכויות בנייה מכוח התמריצים המפורטים בנספחים ד' ו-ה' לתוכנית השימור.** בכך התעלם התובע מהמצב לאשורו וממכלול האלמנטים המשביחים הקיימים בתוכנית השימור.
  - ב. **שמאי התובע שגה בחישוב שווי השטחים לניוד, תוך שהוא נמנע מלהתבסס על מסמך העירייה לשטחים לניוד.** למותר לציין כי שגיאה זו הובילה לטעויות מהותיות בחישוב שווי חלקו היחסי של התובע בנכס, במצב תכנוני חדש.
  - ג. **התובע מתעלם מעליית הערך במקרקעין הנובעת מן ההכרה במבנה כמבנה לשימור ("אלמנט המיתוג"), בטענה לפיה ככל שישנה עליית ערך הרי שהיא אינה נובעת מהתוכנית אלא מתכונותיו של המבנה עצמו.** כפי שיובהר להלן, דינה של טענה זו להידחות.
  - ד. **שגה שמאי התובע בתיאור ה"מצב התכנוני הקודם", מאחר וקיימת התייחסות לתמ"א 38 כתכנית החלה במצב תכנוני קודם.** כפי שיובהר להלן, הוראות תמ"א 38, שאושרה בשנת 2005, אינן שוללות את תחולתה על מבנים לשימור, אלא שסעיף 19 לתקנון תמ"א 38, מתיר תוספת זכויות בנייה מכוח התמ"א, **כל עוד הן מתיישבות עם הנחיות השימור, ומקבלות את אישור הוועדה המקומית.** כמו כן, **הזכויות המוענקות מכח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות.**
  - ה. **התובע הפחית במסגרת חוות הדעת מטעמו, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" לצורך שיפוץ ושיקום המבנה בשווי 2,000 ₪ למ"ר.** מדובר בהערכה מופרזת שאינה מגובה באף מסמך עבודה ואו אסמכתא ואו אישורי תשלום ואו הסכמי עבודה חתומים, כך שסכומים אלו לא הוכחו (ולו באופן לכאורי).
  - ו. **שמאי התובע ייחס לתובע במסגרת התחשיבים שביצע 27.85% מהזכויות בנכס, זאת הגם שעפ"י האמור בתקנון הבית המשותף, זכויות התובע בנכס הינן בשיעור של 27.15% + 15.08% (בהתאם לתיקון צו בתים משותפים מיום 8.8.99, החלק יחסי בגג של תת חלקה 13 (15.08%), הועבר לתת חלקה 7 שהינה בבעלותו של התובע).** למותר לציין כי שגיאה זו הובילה לטעויות מהותיות בחישוב שווי חלקו היחסי של התובע בנכס, במצב תכנוני חדש.
  - ז. **התובע הפחית משווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות עודפות בגין המבנה עצמו, בסכום של 852,606 ₪ (זאת בנוסף לעלות העודפת הנוצרת כתוצאה משיפוץ מעטפת המבנה).** המדובר אפוא **בראש נזק שיש לפסלו למצער לדחותו על הסף**, שכן תכנית השימור אינה קובעת הגבלות לשיפוץ, בשטחי פנים הדירות (אלא רק בחזיתות החוץ).
  - ח. **בחוו"ד מטעם התובע הועלתה הטענה, לפיה תוכנית השימור גורמת כביכול להתארכות הליך הרישוי עד להוצאת היתר בנייה ולעלויות תכנון עודפות.** טענה זו הועלתה בעלמא, ללא כל בסיס ואו תימוכין ובניגוד לעובדות כהוותן.
336. הנה כי כן, **ברי כי חוות הדעת מטעם התובע נעדרת תשתית עובדתית מספקת וממילא אין היא מבססת כדבעי את תביעת הפיצויים.**

### **פגמים בהצגת המצב הנורמטיבי- תכנוני במסגרת חוות הדעת עובר לאישור התוכנית**

337. **במסגרת פירוט "המצב התכנוני הקודם" (פסקה 5 לחוו"ד התובע), מפורטות התוכניות הרלוונטיות לנכס וזכויות הנכס במצב קודם.** במסגרת זו, לקח שמאי התובע בחשבון את תוספת זכויות הבנייה המוענקות מכח תמ"א 38.
338. **דא עקא, שעריית ת"א נוהגת שלא לאשר היתרי בנייה לתוספת קומה בהתאם לתמ"א 38 באזור הנדון בו חלה תכנית לב העיר.** נוהג זה, נסמך על "מסמך מנחה" שאושר ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 9-2006 ב' מיום 22.3.2006, **במסגרתו נקבע כי בתחום תוכניות לב העיר, לא תותר כל תוספת בנייה לצורך תוספת יח"ד או הרחבת יח"ד מעבר לזכויות המאושרות בתוכניות לב העיר.**
339. **יתרה מזו- הלכה למעשה, עובר למועד אישורה של תוכנית השימור, תמ"א 38 לא יכולה היתה להעניק זכויות לנכסים לשימור, שנכללו בתוכניות המופקדות, שפורסמו לפי סעיפים 77-78 לחוק (בתוכניות 2650, 2650 א' ו-2650 ב', פרסום על הפקדתן נעשה בתאריכים 7.1.93, 26.4.8 ו-11.11.99 בהתאמה), זאת עוד קודם לאישור תמ"א 38.** לפיכך, ובהתאם להוראת סעיף 78 לחוק, ברי כי

- התובע לא יכול היה לממש זכויות בנייה כלשהן מכח תמ"א 38, ככל שאלה אינן מתיישבות עם הוראות השימור.
340. חו"ד התובע מתעלמת משתי הוראות מהותיות בעניין זה:
- א. סעיף 19 לתקנון תוכנית תמ"א 38, ממנה עולה כי תחולת תמ"א 38 על מבנים לשימור הינה מוגבלת ומצומצמת, והיא נובעת אך ורק מכוח הוראות תמ"א 38 ולפיכך ממילא אי תחולת תמ"א 38 על מבנים לשימור, אינה נובעת כלל ועיקר מתוכנית השימור.
- ב. הוראת סעיף 22 בפרק ג' לתמ"א 38, לפיה אין לתובע כל זכות מוקנית מכח תוכנית זו ולפיכך ממילא תוכנית השימור לא שינתה דבר בעניין זה.
- ראה בעניין זה: עת"מ 2905/08 באור השקעות 1995 בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה ת"א ואח' (פורסם בנבו, 2009).
341. לאור האמור, ומשלא הורם נטל ההוכחה המוטל על התובע בעניין זה, ברי כי אין לראות את זכויות הבניה מכח תוכנית תמ"א 38 כזכויות מוקנות המשפיעות על שווי הנכס במצב תכנוני קודם וממילא תוכנית השימור אינה יכולה לפגוע ב"זכויות" אלו.
- מסקנה זו נתמכת בין היתר במסגרת השומות המכריעות הבאות: רח' יהודה הלוי 8 (עמ' 16) ורח' לבונטין 14 (עמ' 11) שנערכו ע"י השמאי המכריע מר ניקו פרימו.
342. זאת ועוד- אין כל בסיס לטענה בדבר הפחתת עלויות חיזוק מכח תמ"א 38 במצב חדש, שכן אף לשם ניצול זכויות הבניה במצב הקודם, נדרש היה ביצוע חיזוק למבנה לפי התקנים המחייבים לרעידת אדמה, ומכאן שעלויות חיזוק אלו מתקזזות בשני מצבי התכנון.
343. במסגרת חו"ד התובע נפלו כשלים מהותיים ביותר במסגרת הצגת המצב הנורמטיבי וממילא בתחשיב שווי הנכס במצב תכנוני קודם.
- התעלמות התובע ממכלול האלמנטים המשביחים המוענקים במסגרת תוכנית השימור**
344. התובע מתעלם ולמצער נמנע מליתן את המשקל הראוי, במסגרת חוות הדעת מטעמו, להוראות בתוכנית השימור, המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור הנכס.
345. תוכנית השימור קובעת הטבות, תוספת שטחים וזכויות במסגרת התמריצים המפורטים בנספחים ד' ו-ה' לתוכנית. עפ"י תוכנית השימור, במבנים המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות, תהיינה זכויות הבניה על פי התוכניות התקפות בתוספת התמריצים בהתאם לנספח ה' לתוכנית. התעלמות התובע ממכלול הוראות משביחות אלו במסגרת התוכנית, מציגה למעשה תמונת מצב תכנוני שגויה ומטעה המתעלמת מהיסודות המשביחים הקיימים בתוכנית השימור.
346. התובע סבור, כי אין ליתן משקל לאלמנט משביח מהותי נוסף שהינו זיהוי המבנה כמבנה לשימור ("אלמנט המיתוג").
- כפי שניתן להיווכח מהאמור בשומת הוועדה ומהאסמכתאות המובאות שם, עצם סימון המבנה כמבנה לשימור, יש בו כדי להשפיע באופן חיובי על ערך המקרקעין, זאת לאור ההכרה, בייחודיות של המבנה- הכרה שיש לה משמעות כלכלית משביחה בדרך של מיתוג המבנה, תוך הפיכתו ליחיד ומיוחד במינו, ביחס למצבו הקודם, כמו גם ביחס למבנים שאינם מסומנים לשימור.
- עליית שווי של המבנים המסומנים לשימור, אשר נכללו בתוכנית השימור, אינה נובעת אפוא מהתמריצים הקבועים בתוכנית בלבד, אלא אף מהערך הכלכלי הרב הגלום במיתוג המבנה כ"מבנה לשימור" וביוקרה הנלווית למי שהינו בעליו של מבנה המסומן לשימור- רכיבים אשר יש להם ערך כלכלי עצמאי, שלכשעצמו יש בו כדי להעלות את ערך המבנים הכלולים בתוכנית.
347. זיהוי הנכס הנדון כנכס המסומן לשימור, יש בו כדי להביא לעלייה ממשית בערכו, שכן עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור (אף אם לא נעשה בו כל שינוי ומבלי שניתנו בו זכויות בנייה נוספות כלשהן) מעלה כשלעצמו את ערכו (מדובר ברשימה סלקטיבית של כ-1,000 מבנים לשימור מתוך מעל 50,000 מבנים במרכז העיר תל אביב. עובדה זו כשלעצמה מייצרת יתרון ייחודי למי שמצוי ברשימה).
348. זאת ועוד- יצירת אלמנט של וודאות באשר למצבו התכנוני של המבנה במסגרת התוכנית, המעלה את ערכו, מהווה השבחה על פי התוספת השלישית לחוק. תוכנית השימור מסדירה ומבהירה את השימוש במבנה, את מניעת הריסתו ואת שימורו. כמו כן, התוכנית מונעת שינוי של הבניינים הכלולים בתחומה, מונעת את הריסתם והכחדת ערכיהם ההיסטוריים-ארכיטקטוניים הנדירים ומחייבת את שימורם באופן המבליט ערכים אלו. הוראות אלו מהוות השבחה ב"דרך אחרת", כאמור בהוראת סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק ויש בהן כדי ליצור ודאות באשר לאופיו התכנוני הייחודי של המבנה ולעליית הערך הנובעת מכך. ודוק- וודאות זו אינה יכולה להתקבל ע"י

ביצוע וולנטרי של שימור, אשר ספק רב אם יבוצע ואם כן, באיזה אופן. בנסיבות אלה, ובניגוד מוחלט לטענת התובע, **קיים קשר סיבתי מובהק בין תוכנית השימור לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.**

349. ודוק- במספר לא מבוטל של הליכים שניהלה הוועדה המקומית בהתאם להוראות תיקון 84 נתקבלה עמדת הוועדה המקומית לפיה **"מיתוג"** המבנה כמבנה לשימור מהווה גורם משביח. ראה: מבנה המצוי ברח' **רמב"ם 24**, מאת השמאית המכרעת, **הגב' לבנה אשד**, מבנה המצוי ברח' **אלנבי 114** וכן ברח' **דיזינגוף 89**, מאת השמאית המכרעת, **הגב' דורית פריאל**, מבנים המצויים ברח' **רש"י 66**, **לבונטין 14** ו- **אחד העם 20** פינת הרצל 1, מאת השמאי המכריע **מר ניקי פרימו**.
350. יוער, כי **השווי המיוחס במסגרת חו"ד הוועדה בגין ערך שימור המבנה (אלמנט הנדירות) הינו 5% בלבד, כאשר ברי כי מדובר באחוז סביר ואף נמוך ביותר**, הכל כמפורט במסגרת חוות הדעת המשפטית.
351. חו"ד התובע מתעלמת לחלוטין מהגורמים המשביחים המצויים בתוכנית השימור. לפיכך, ולאור ההלכה הפסוקה לפיה בתביעות לפי סעיף 197 לחוק, על התובע להציג את התמונה בכללותה, כאשר בצד "הנזקים" הנטענים יש להציג ולקזז את שווי האלמנטים המשביחים, ככל שישנם כאלה (ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה**, פורסם בנבו, 1993), הרי שיש לדחות את חוות הדעת כולה.

#### התייחסות לטענת התובע בדבר העלויות העודפות הכרוכות בשימור המבנה

352. שמאי התובע העריך את העלות העודפת למ"ר מעטפת בסך 2,000 ₪! ובסה"כ למבנה כולו בסך 2,767,260 ₪. העלות העודפת היחסית של התובע הוערכה בסך 747,160 ₪.
353. מדובר בהערכה מופרזת שאינה מגובה באף מסמך עבודה ואו אסמכתא ואו אישורי תשלום ואו הסכמי עבודה חתומים, ולא בכדי. על החובה המוטלת על תובע בהבאת תחשיבים והנמקות לצורך הערכת הנזק הנטען למקרקעין שנפגעו לכאורה, ראו בשינויים המחויבים: ע"ש (ת"א) **פלונת נ' היועמ"ש תק- מח 2000 (2) 29658**, בעמ' 29660, בג"צ **חיים יודוביץ בע"מ נ' עריית חולון ואח' תק-על 91 (2) 263**.
354. הטענה בדבר העלויות העודפות הועלתה ע"י התובע בצורה מגמתית ומופרזת, תוך התעלמות מוחלטת מהוראות מהותיות בתוכנית השימור, ובכלל זאת מהתמריצים וההטבות המכסים עלויות עודפות אלו, כמו גם מהעובדה כי עלויות השיפוץ בגין דרישות השימור, חלות רק על המעטפת החיצונית של המבנה והן נבחנות ביחס לעלות מעטפת חיצונית בשיפוץ רגיל בהתאם להוראות הדין (**חוק שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984** וחוקי העזר העירוניים).
355. זאת ועוד- תוכנית השימור נועדה בראש ובראשונה "להציל" נכסים ייחודיים מהזנחה - הזנחה שבהיעדר ההוראות המחייבות אחזקה ושיקום בתוכנית השימור, הייתה מובילה, כעבור שנים, להרס מוחלט של המבנים הללו תוך איבוד חלק ניכר מן המורשת הארכיטקטונית הייחודית של העיר ת"א, ולמצער לשיפוץ המבנים, שלא על פי הסטנדרט התואם את סגנונם וייחודם כך שהם יאבדו מערכם ומייחודם כאמור. ודוק- הקונספט של חיוב אדם לשפץ את נכסו הוכר זה מכבר בחקיקה (ראו למשל, סעיף 8 **לחוק שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984** וכן חוק העזר החדש בת"א המחייב בעלי בתים בת"א לשפץם אחת ל-15 שנים). ראה בהקשר זה: ה"פ 19130-01-09 **עירית תל אביב- יפו נ' אליאשווילי ז"ל ואח' (פורסם בנבו, 2011)**.
356. זאת ועוד- העלות העודפת למ"ר מעטפת חזיתית, בתחשיב שומת הוועדה הינה בהתאם לסכום שנקבע בתקנון תוכנית השימור לעניין מבנים לשימור בסגנון בינלאומי, כבעניינו. המדובר אפוא, בהוראה במעמד של חיקוק ומכאן שאין אפשרות לערער עליה ולשנותה במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. עלויות שימור אלו, חושבו ונבדקו באופן רחב היקף, ע"י מהנדס שימור ובעל מקצוע בתחום, עת אושרה תוכנית השימור ואף קודם לכן, כאשר התכנית עצמה מגלמת במסגרת התמריצים הקבועים במסגרתה את ההפרש בעלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 - 990 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית, זאת הגם שבפועל מדובר בהפרש הנמוך מכך. הסכום הנ"ל, התקבל בקרב שמאים מכריעים במספר שומות מכריעות, שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק (ראה שומות מכריעות רח' אלנבי 9 ואלנבי 114 מאת השמאיות המכריעות הגב' דורית פריאל והגב' נאוה סירקיס, שומה מכרעת ברח' לבונטין 4 מאת השמאי המכריע ניקי פרימו וכן שומה מכרעת ברח' רמב"ם 24 מאת השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד). ראה בנוסף עמ' 31 לשומת הוועדה וכן ריכוז אומדנים למבנים לשימור שנערך ע"י ש.מ.מ מהנדסים יועצים ואשר מצורף לשומת הוועדה.

357. זאת ועוד- הפרש העלויות הנ"ל בסכום של 900-990 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית אינו כולל את הסיוע הכלכלי שניתן לבעלי הנכסים, כדוגמת קרן השימור.

#### שלילת טענות התובע בכל הנוגע למימוש הזכויות העודפות

358. זכויות הבנייה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה עפ"י התוכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה'. הוועדה המקומית רשאית להתיר את העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן: "מגרש מקבלי"). העברה זו תכלול את יתרת השטחים מכוח התוכניות התקפות, שלא נוצלו במגרש המבנה לשימור וכן תמריצים לביצועם של עבודות השימור, הכול עפ"י האמור בנספח ה' לתוכנית.

359. במסגרת ה"תחשיב" שנעשה בחו"ד התובע (עמ' 30), נפלו טעויות רבות בחישוב שווי השטחים לניוד, כמו גם בחישוב שווי התמריצים המוענקים במסגרת התוכנית, ולפיכך ממילא הגיע שמאי התובע לתוצאות שגויות בכל הנוגע לשווי הנכס במצב תכנוני חדש (ראה עמ' 21-18 לשומת הוועדה).

#### שלילת טענת התובע בנוגע להימשכות ההליכים ולחוסר וודאות תכנונית

360. יש לשלול את טענת התובע, אשר הועלתה בעלמא וללא כל בסיס, לפיה תוכנית השימור מובילה כביכול לעיכוב בקבלת היתרי בנייה ולהתארכות משך הבנייה. קיימות דוגמאות רבות מהן עולה באופן מפורש, כי הליכי התכנון במבנים המסומנים לשימור אינם אורכים יותר מאשר הליכי התכנון במבנים שאינם מסומנים לשימור. ודוק- ככל שקיימים עיכובים בקבלת היתרי בנייה ו/או במשך הבנייה עצמה, הרי שהדבר עשוי לנבוע מסיבות ו/או גורמים שונים ומגוונים, אשר אין בינם לבין תוכנית השימור ולא כלום.

361. בעריית ת"א קיים "נוהל מסלול מהיר לאישור בקשה להיתר במבנים לשימור במחלקת השימור", אשר מטרתו היא לאפשר ליוזמי היתר במבנה לשימור, לקדם היתר בנוהלי תכנון ידועים, ובכך לשפר את שקיפות התהליך ומהירותו.

362. יש לדחות אף את הטענה באשר לחוסר הוודאות כביכול ביחס למצבו של המבנה ולזכויות הבנייה הקיימות. ראשית, מדובר במידע נגיש וזמין לכלל הציבור (הן במחלקת המידע של עריית ת"א והן במחלקת השימור). שנית, במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, כבענייננו, יהיו זכויות הבנייה עפ"י התוכניות התקפות בתוספת התמריצים המפורטים בנספחים ד'- ה' לתכנית. ניתן לממש אפוא את מלוא זכויות הבנייה מתוקף התוכניות התקפות במגרש. לפיכך, זכויות הבנייה נותרות בדיוק כפי שהיו, בתוספת התמריצים המוענקים במסגרת התוכנית.

#### שלילת טענת התובע בדבר עלויות בגין פינוי דיירים מוגנים

70. במסגרת סיכום תחשיב השומה, משקלל שמאי התובע את העלות בגין פינוי דיירים מוגנים בסך 5,000,000 ₪. ייאמר מיד- לחוות הדעת לא צורף כל מסמך ו/או אסמכתא ו/או כל ראיה אחרת לקיומם של דיירים מוגנים במבנה וברי כי אין די באמירה כללית לפיה ישנם "4 דיירים מוגנים". יתרה מזו- שמאי התובע התעלם לחלוטין מהעובדה כי שיפוץ מעטפת המבנה, בהתאם להוראות תוכנית השימור, כלל אינו מחייב ו/או מצריך פינוי דיירים מוגנים ולפיכך ברי כי אין להפחית עלות זו, במסגרת שווי הנכס במצב תכנוני חדש.

71. יתרה מזו- ידוע לכל כי ככלל, לבעלי הנכסים קיים אינטרס מהותי בפינוי דיירים מוגנים. הוראת סעיף 131 לחוק הגנת הדייר (נוסח חדש) התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), מונה מספר עילות שרק בהתקיימם, רשאי בעל נכס לפנות דייר מוגן. לפיכך, ככל שתוכנית השימור מייחדת לבעלי הנכסים עילות פינוי כלשהן, הרי שיש לכך ערך כלכלי חיובי!

72. בהקשר זה יוער כי על פי הוראת סעיף 131 ס"ק 10 ו-11 לחוק הגנת הדייר, עילת הפינוי של הריסה ובנייה מחדש, עומדת בעינה אף כאשר מדובר בשינוי ניכר ו/או בתיקון יסודי של הנכס, אשר יכול לנבוע, בין היתר, משיפוץ המבנה בהתאם להנחיות השימור.

73. תוכנית השימור מותירה אפוא לבעלי הנכס את האפשרות לפנות את הדייר המוגן או להגיע עימו להסכמות המאפשרות ביצוע השימור- הכול לפי בחירתו של בעל הנכס. בנסיבות אלה, יש לדחות מכל וכל את טענת התובע בדבר העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים המוגנים וממילא אין להחשיב את העלות בגין הפינוי במסגרת תחשיב שווי הנכס במצב תכנוני חדש.

74. לסיום נקודה זו יובהר, כי פינוי דייר מוגן, כשלעצמו, כרוך בעלויות, זאת ללא כל קשר לתוכנית השימור. לפיכך ברי, כי ככל שהתובע יבחר בחלופה של פינוי הדיירים אין לייחס את העלויות הכרוכות בכך לאישורה של תוכנית השימור.

**סיכום ומסקנות:**

75. לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף ולחלופין לגופה תוך אימוץ חוות הדעת השמאית, שהוגשה מטעם הועדה המקומית ע"י השמאי מאיר צור.
76. לחלופין ולמען הזהירות, ככל שיקבע, כי נגרמה לנכס הנדון פגיעה כלשהי הנובעת מאישור תוכנית השימור (דבר המוכחש מכל וכל), יש להורות כי פגיעה זו חוסה תחת סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה, באשר היא אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.
77. לחלופי חלופין, ככל שייקבע, חרף כל האמור לעיל, כי יש לשלם לתובע פיצוי כלשהו, הרי שיש להחיל את הוראת סעיף 10.8 לתקנון תוכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת, המתקיימות בענייננו, יש לשקול הפעלת הוראת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור ע"י בעלת הזכויות בנכס.
78. אין באמור בחוות דעת משפטית זו כדי לגרוע ו/או לפגוע מזכותה של הועדה המקומית להוסיף ו/או לנמק ו/או לטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין שלא.

**המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:**

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. כרמלה עוזרי בקשה הסבר זכויות התובע מכלל הזכויות בנכס וכן מה הסתיים בתיק היטל ההשבחה לתוכנית השימור לחלק האחר שמומש, מבקשת הסבר לגבי כלל התמריצים המוענקים מתוכנית השימור ואפשרות הניצול של 120 מ"ר בקומת הגג של הנכס עצמו. הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית מר מאיר צור והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר-איינהורן, דניאל פדר והדס סימן-טוב.

**בישיבתה מספר 0028-11/ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר מאיר צור, וב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר-איינהורן ועו"ד דניאל פדר והדס סימן טוב ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג וכרמלה עוזרי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2650 ב' - גורדון 20 פינת רופין 16 דיון בפיצויים	28/12/2011 12 - 0028 ב' - 11

לדרפט מצורפת חוות דעת של שמאי מאיר צור וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד גלית שיצר ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

**רקע:**

בתאריך 1.9.11 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

התובע מר נפתלי סטג הבעלים של רב הנכס ברחוב גורדון 20 פינת רופין 16, למעט דירת גג. גוש: 6968 חלקה: 164 בשטח 481 מ"ר.

הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 3 קומות מעל ק"ק חלקית ובניה על הגג. המבנה נשוא חוות הדעת פינתי בנוי במפלסי ביניים. הבית רשום כבית משותף כאשר בבעלות התובע 11 מתוך 12 היחידות וכ-80% מהרכוש המשותף.

בקומת הקרקע יחידת משרד שהורחבה ללא היתר בשטח מחסן צמוד והשימוש בה אף הוא ללא היתר. בכל קומה טיפוסית 3 דירות: דירת 2 חדרים עם חזית לרופין, דירת 3 חדרים עם חזית לגורדון במפלס גבוה ודירת 2 חדרים עורפית במפלס גבוה. על הגג דירה שלא נכללת בתביעה.

קומה	שטח במ"ר	הצמדות	תאור	הערות
קרקע	46.9	7.5 מ"ר חצר	משרד תיירות	כמוכן קיים מחסן בשטח כ-6 מ"ר במרתף.
א	212		3 דירות	
ב	212		3 דירות	
ג	212	59.6 מ"ר גג	3 דירות	
גג	78.2	109.8 מ"ר גג	דירת גג	לא נכללת בתביעה.

בחזית רח' רופין סודרו 3 חניות בשטח צמוד לדירה בקומה ג'. מרפסות הבנין נסגרו ברובן בתריסי פלסטיק. מצבו הפיזי של הבנין סביר ביחס לגילו. המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות בסגנון בינלאומי.

**תרשים סביבה:**



במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאית נחמה בוגין, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **3,800,000 ש"ח**

**תחשיב התביעה/עיקרי טענות בשומת התובעים:**  
**שווי זכויות התובעים במצב קודם:**

הערות	סכום בש"ח	תאור
לא הוצג תחשיב	16,657,000	יחידות המגורים
לא הוצג תחשיב	1,986,000	זכויות בניה בלתי מנוצלות לפי תמ"א 38 ו-ג'
	<b>18,600,000</b>	<b>סה"כ</b>

**שווי זכויות התובעים במצב חדש:**

לא הוצג תחשיב	16,657,000	יחידות המגורים
לא הוצג תחשיב	655,000	יתרת זכויות בניה
לא הוצג תחשיב	(333,000)	הפסד דמ"ש בתקופת השיפוץ
לא הוצג תחשיב	(2,180,000)	עלויות עודפות
	<b>14,800,000</b>	<b>סה"כ</b>

**טענות נוספות: (לא הוצג תחשיב לכימות טענות אלו)**

- במצב קודם ניתן לבנות 2 דירות על הגג ו-3 חדרי יציאה לגג (חושבו רק 2 חדרי יציאה לגג המיוחדים לתובע).

- עלויות עודפות – קיים ערך "מטרד", אי ודאות ובצ"מ.
- הוראות פתיחת מרפסות גורמות לאבדן שטח עיקרי.
- קיים מקדם דחיה לניצול זכויות בניה במצב חדש.
- התמריצים בצורת מרתף, דירות גן, פטור מחניה לא רלוונטים.
- במצב חדש לא ניתן לבנות מעלית בחזית.

**עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר מאיר צור:**

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות. השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בתוספת מיתוג.

שווי מצב קודם: **12,968,640 ₪**

שווי מצב חדש: **14,325,480 ₪**

**מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,356,840 ש"ח.**

**פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 2650/ב':**

**שווי במצב קודם:**

תאור	תחשיב	סה"כ בש"ח
השטח הבנוי	688.5 מ"ר X 18,000 ₪	12,393,000
חלק התובע בהרחבת הגג לפי ס'	65 מ"ר X 12,000 ₪ X 1.5 X 60% X 82%	575,640
		<b>12,968,640</b>

**שווי במצב חדש:**

תאור	תחשיב	סה"כ בש"ח
שווי דירות התובע	688.5 מ"ר X 18,000 ₪	12,393,000
מיתוג דירות התובע	12,393,000 ₪ X 5%	619,650
תוספת בניה על הגג	59 מ"ר X 12,600 ₪ X 1.5	1,115,100
תוספת לפיצול דירות	1,115,100 ₪ X 10%	115,000
פטור מכופר חניה		40,000
אפשרות מרתף למגורים	220 מ"ר X 0.3 X 394/485 X 12,600 ₪	675,568
הצמדת חצר לדירות גן	50 מ"ר X 12,600 ₪ X 0.1 X 394/485	51,179
הפרש עלות שימור מעטפת	880 מ"ר X 900 ₪ X 394/485	(643,398)

עלות תיק תעוד	50,000 ₪ X 394/485	(40,619)-
סה"כ במצב חדש		14,325,480

**התייחסות שמאי הועדה מר מאיר צור לטענות המועלות בשומת התובעים:**

התייחסות	שמאית הבעלים
יש מיתוג	אין מיתוג
- תכנית השימור יצרה יחודיות, נדירות והכרה בתכונות המבנה. - בדיקה סטטיסטית הראתה שדירות במבנים לשימור נמכרו במחירים גבוהים בצורה מובהקת מדירות רגילות. - על שומות נזרי ווירניק הוגש ערר. - שמאים מכריעים קבעו שקיים מיתוג.	תכנית השימור לא שינתה את המבנה. - הן וירניק קבע שאין מיתוג. - אמנון ניזרי קבע שאין מיתוג.
שווי מ"ר בנוי 18,000 ₪ על פי עסקאות. חלק מהעסקאות שהציגה שמאית הבעלים הן בבנינים צעירים בהרבה.	שווי מ"ר בנוי 24,500 ₪ עפ"י עסקאות.
גם לפני התכנית, אישרו מעלית בחזית בתנאי שלא פגעה בעיצוב הארכיטקטוני.	לא ניתן לבנות מעלית בחזית.
- גם במצב קודם היה צורך בשיפוץ הבנין. - אין צורך בפניו הבנין בעת שיפוץ המעטפת. - בפועל בונים מרתפים מתחת בנינים לשימור.	אבדן דמ"ש בעת שיפוץ הבנין.
- ניתן לפתוח יציאה ישירות מדירות בקומת קרקע לחצר צמודה.	תמריץ במרתף לא רלוונטי.
- הועדה המקומית מאפשרת בתכנית השימור פטור מחניה דבר שגורם חסכון בכופר חניה.	תמריץ הצמדת חצר לדירות. ניתן להצמיד לפי החוק.
- מרפסות החזית נסגרו ללא היתר ולכן אין לפצות על פתיחתן. - עלות הפתיחה כלולה בהפרש עלויות השימור בסך 900 ₪ למ"ר.	פטור מכופר חניה נתון בידי החלטת ועדה.
תוספת בניה על פי התמ"א אינה זכות מוקנית אלא בשיקול דעת הועדה. אם יש פגיעה, היא נובעת מהוראות תמ"א 38 ולא מתכנית השימור.	אבדן שטח עיקרי בפתיחת מרפסות בחזית.
באופן כללי שמאית התובעים לא כללה תחשיבים בשומתה ולא ניתן לדעת כמה מהטענות מכומתות אם בכלל. לא ברור כיצד חושבו זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.	ניתן להוסיף בניה על פי תמ"א 38

**חוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד גלית שיצר**

**הסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים**

**(1) חוות דעת התובע הינה חוות דעת חסרה הלוקה בפגמים מהותיים**

60. חוות הדעת אשר הוגשה בכדי לתמוך בתביעה הינה חוות דעת חסרה, אשר פגמיה יורדים לשורשו של ענין- דבר אשר יש בו בכדי להביא לדחיית התביעה על הסף, או למצער להפחית משקלה הראייתי של חוות דעת זו; ואלו עיקרם:

61. חוות דעת התובע אינה מדייקת באזכור התכניות החלות על המקרקעין, ובכלל זאת מבקשת לבסס ראשי נזק על תכניות אשר כלל אינן חלות על המקרקעין דנן.

62. בנוסף, מבקשת חוות דעת התובע לייחס שווי של 24,500 ₪ למ"ר נטו ב"מצב קודם"- שווי הגבוה מן המקובל, ובין היתר לאורך כך שהוא מבוסס על נתוני השוואה המתבססים בחלקם על בניינים השונים בגילם ובמיקומם מן המבנה הכרונולוגי- דבר אשר אינו מאפשר להסיק מהם לעניינו של המבנה מושא התביעה.
63. עולה כי חוות דעת התובע מבקשת לראות בשטחי המרפסות אשר נסגרו כאל שטחי בניה עיקריים ש"נגרעו" בהתאם להוראת תכנית השימור בדבר פתיחת מרפסות החזית- אשר לא נמצא היתר לסגירתו. הלכה ידועה היא, כי "מעוולה לא תצמח עילה", ומשכך שטחים אלו- אין למנותם במנין שטחי הבניה העיקריים ב"מצב קודם" ובוודאי שאף אין להביא בכלל חשבון העלויות הכרוכות ב"פתיחת" המרפסות דן כחלק מדרישות תכנית השימור.
64. חוות דעת התובע אף נמנעת מלציין, כי קומת הקרקע החלקית במבנה משמשת כמשרד תיירות (ודירה בשימושו של התובע), אשר שטחו הורחב באמצעות צירוף שטח המרפסת שנסגרה בבניה קלה, ונשלחו התרעות בגין שימוש שלא בהיתר בגינו.
65. כמו כן, מאזכרת חוות דעת התובע את הזכויות אשר ניתן לאשרן כתמריצי תמ"א 38 כאילו היו זכות קנויה לתובע לנצלן ב"מצב קודם"- טענה אשר אין לה כל אחיזה בהוראות תכנית המתאר הארצית, שכן דווקא ההיפך הוא הנכון.
66. בנוסף, מתעלמת חוות דעת התובע באופן קטגורי מהוראות משביחות בתכנית השימור, המעלות את ערכו של הנכס באופן וודאי; והיא אף מתעלמת מן ההשבחה שמקורה במיתוג המבנה כמבנה לשימור, ובפרט נוכח מיקומו במקבץ מבנים לשימור.
67. עלויות השימור העודפות להן טוען התובע מובאות ללא כל אסמכתא או הבהרה, ובוודאי שאין בכך בכדי לסתור את עלויות השימור המעוגנות סטטוטורית בהוראות תכנית השימור (ואשר אף אומצו במספר שומות מכרעות).
68. כמו כן, כוללת חוות דעת התובע רכיבים אשר כלל אינם בבחינת "נוזק" בר פיצוי במסגרת תביעה לירידת ערך מקרקעין דוגמת נזקים ממוניים בגין היבטים של "ניהול השימור ואמצעיו", "קשר מתמשך" עם הרשויות ו"משאבים אישיים עצמיים" (!?), ולרבות חששות ספקולטיביים- ראשי נזק אשר אין להם דבר עם הוראות תכנית השימור מכוחה הוגשה התביעה ובוודאי שאינם נבעים הימנה.
69. בנוסף, חוות הדעת נמנעת מלהתייחס לכך שהתובע רכש זכויותיו בנכס אך בחודש יוני שנת 2005 (לפי הסכם עם ה"ה אירית (עירית) נוה ושלומית לבנה יורשות המנוח שמעון מאירי ז"ל מיום 28.06.2005) וזאת לאחר שהוכרז כמבנה לשימור עוד במסגרת פרסומים לפי סעיפים 77-78 עוד בשנת 1993. בנסיבות אלו, ברי כי אף התובע עצמו סבר (ועודנו סבור) כי תכנית השימור הינה תכנית המשביחה את ערכם של הנכסים אשר הוכרזו לשימור במסגרתה- באשר מי בוחר לרכוש מבנה אשר ירידת ערכו צפויה?
- (2) תכנית השימור הינה תכנית משביחה**
70. הגדרת המבנה כמבנה לשימור בסגנון הבינלאומי (ללא הגבלות מחמירות) מקנה לו את מלוא זכויות הבניה המותרות מכח התכניות התקפות החלות על המקרקעין, וכן אפשרות למימוש התמריצים הייחודיים המוקנית מכח תכנית השימור.
71. יובהר, כי התמריצים הניתנים למבנים המיועדים לשימור, הכוללים בין היתר הרחבת שטח הבניה על הגג, שינוי בשימושים המותרים בשטח המרתף כך שיותר למגורים, הצמדת שטח חצר אחורית ליצירת "דירות גן" בקומת הקרקע, פטור מתקן חניה ועוד- הינם בגדר "אלמנטים משביחים" שמקורם בתכנית השימור.
- תמריצים אלו, אשר כאמור לא קיבלו כל ביטוי בחוות דעת התובע, מעלים את ערכו של המבנה, כמפורט בחוות הדעת השמאית אשר הוגשה לוועדה המקומית מטעם השמאי מר צור.

72. דא עקא, שחוות דעת התובע מבקשת לבטל התמריצים הרלוונטיים והישימים (!) למבנה דגן ללא כל הסבר ענייני המניח את הדעת (וראו בסעיף 14.8.4), ולפיכך נרחיב ונבהיר :

72.1 מכח הוראות תכנית השימור **הותרה הרחבת הבניה על גג המבנה**, כך שהתווספו לזכויות הבניה המותרות ב"מצב קודם" 31 מ"ר מעל תת חלקה 10 (המהווה רכוש משותף) ו-34 מ"ר מעל תת חלקה 11.

72.2 כמו כן, מאפשרת הוראת תכנית השימור **שינוי בשימושים המותרים בקומת המרתף**, והיא זו שמכוחה מתאפשר השימוש העיקרי בשטח המרתף למגורים. תמריץ זה, הקבוע בתכנית השימור, מאפשר המרת השימוש בשטח המרתף (220 מ"ר) משימוש לאחסנה ולמתקנים טכניים למגורים- שימוש אשר כלל לא היה מותר ב"מצב קודם".

72.3 בנוסף, ומכח הוראות התכנית, ניתן ב"מצב חדש" להצמיד את שטחי החצר האחורית (בשטח של 50 מ"ר) לשטחי הדירות בקומת הקרקע **ליצירתן של דירות גן**. זאת, בשונה מהגדרת שטח החצר ב"מצב קודם" כחצר אחורית המיועדת לשימוש כל הדיירים (ואינה מוצמדת לדירה פלונית).

טענת התובע, כי הצמדת החצר כאמור הינה אפשרית גם ב"מצב קודם", אינה אלא ציון המובן מאליו, תוך התעלמות מן העיקר – במסגרת הוראות תכנית השימור זכתה לראשונה האפשרות להצמדת החצר ליצירת דירת גן לעיגון תב"עי, מעתה בקשה להיתר כאמור תהא בקשה תואמת תב"ע (על כל המשתמע מכך) – ומכאן ההשבחה.

72.4 הוראת תכנית השימור המאפשרת לועדה המקומית לפטור **מתקן חניה וכן מתשלום לקרן החניה** מהווה אף היא הוראה המשביחה בתכנית השימור. טענת התובע, כי פטור כאמור לא הובא בכלל חשבון לאור כך שהוא "נתון בידי החלטת הועדה" (ראו בסעיף 14.8.4) אין בה כל ממש, ולאור העובדה שחוות דעת התובע מבקשת להתייחס לזכויות שהקנייתן מתאפשרת כפונקציה של שיקול דעת הועדה המקומית (ראו לעיל) אף גלומה בה מידה בלתי מבוטלת של חוסר תום לב.

73. להשלמה בענין זה, ראו אף החלטת ועדת הערר בערר בענין שד' חן 38 תל-אביב (עררים מספר 5199+5201+5203/10) במסגרתה הבהירה ועדת הערר, כי אין כל חוסר ודאות לענין מימוש תמריצי תכנית השימור תוך אימוץ עמדת הועדה המקומית, כי: **"במקום שבו ניתן מבחינה פיזית לנצל את אחד מהתמריצים המפורטים בתכנית השימור או יותר, עומדת לבעליו של הבניין לשימור הזכות לקבל את אותו תמריץ, למעט באותם שני מקרים שהוזכרו לעיל (צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים) שבהם יש לועדה המקומית שיקול דעת".**  
**בנוסף, הושב ערכו של המבנה כתוצאה מעצם הכרזתו כ"מבנה לשימור":**

74. זאת ועוד: **זיהוי המבנה כ"מבנה לשימור", יש בו כדי להביא לעליה בלתי מבוטלת בערכו, וזאת נוכח תהליך המיתוג שעובר הנכס עם זיהויו כחלק מתכנית השימור.** כך, עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור (אף בלא שנעשה בו כל שינוי) מעלה לבדה את ערכו. תוספת זו לערכו של הנכס נובעת, משילוב "אלמנט הנדירות" עם אותן הטבות אבסולוטיות אותן מעניקה התכנית.

75. יתר חשיבות לדברים אלו, ימצא נוכח מיקומו של המבנה מושא התביעה- **במקבץ מבנים המסומנים כ"מבנים לשימור" בהתאם להוראות התכנית.**

ברם, חוות דעת התובע אינה מציינת וממילא אינה מביאה בכלל חשבון את העובדה, כי **כתוצאה מאישור התכנית הפך המבנה דגן באחת ל"מבנה לשימור"**, תוך זיהויו וסיווגו בקטלוג המבנים לשימור.

76. עיריית תל-אביב היא אשר יצרה "ערך מוסף", הן ברמה הארצית והן ברמה הבינלאומית, לאותם המבנים אשר נכללים במסגרת תכנית השימור, וזאת באמצעות תהליך ממושך, מורכב ומעמיק, אשר נמשך כ-20 שנה, של קטלוג המבנים הראויים להיכלל ברשימת המבנים לשימור. התהליך כלל הערכה של מבנים באמצעות אמנות מידה ותבחינים המשמשים להערכת יצירות אומנות על-

ידי אספנים ואוצרים (כגון: שם היוצר, מאפייני תקופה, ערך תרבותי-היסטורי, חדשנות בחומרים ובטכנולוגיה וכיוצ"ב).

יודגש, כי הכללתו של מבנה ב"קטלוג" השימור, הינו **צעד עצמאי** המעלה את ערכו באופן משמעותי, וזאת מבלי לגרוע מהוראות משביחות אחרות הנכללות בתכנית השימור (ואשר מכוחן, כפי שפורט לעיל, מוקנות אף למבנה דגן זכויות בניה נוספות ב"מצב חדש").

77. סקירת התנהגות שוק המקרקעין לשימור, כמו גם החלטות שניתנו במסגרת הליכי שמאות מכרעת אותם ניהלה הועדה המקומית בהתאם לתיקון 84 לחוק- תומכים אף הם באמור לעיל.

ואולם, לא זאת בלבד שחוות דעת התובע אינה מאזכרת את ההכרעות האמורות, היא אף מבקשת להיתלות בשומות מכרעות בעניינם של הנכסים שברחוב קלישר 23 ונחמני 48 - אשר הועדה המקומית עררה בגינן לועדת הערר, בעררים התלויים ועומדים אשר טרם נתבררו.

לענין זה ראו למשל בשומתו המכרעת של השמאי ניקי פרימו בענין רש"י 66, שומתה המכרעת של השמאית לבנה אשד בענין רמב"ם 24, שומתה המכרעת של השמאית דורית פריאל בענין אלנבי 114, וכן בשומתה המכרעת בענין דיזינגוף 89]

78. בהתאם לעבודה שנערכה על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה בחודשים האחרונים סה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה במבנים שלא יועדו לשימור בתל אביב, עלייה שיש לייחס לקיטלוגם בתכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד וקביעת כללים בתכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור.

79. זאת ואף זאת: חוות דעת התובע מתעלמת אף מהעובדה כי בכדי לעודד ולתמרץ עבודות השימור כאמור, אף עיריית תל-אביב משתתפת בעבודות שימורם של מבנים אשר הוכרזו כמבנים לשימור בתחומה, וזאת על דרך של הענקת מענקים למימון הפרש עלויות השימור (בגין 30% מהפרש עלויות השימור, ועד 30,000 ₪ לדירה) וכן באמצעות קרן מיוחדת שהוקמה לשם כך דרך החברה העירונית "עזרה ובצרון" אשר תעניק הלוואות מימון בגובה של עד 90% מעלות השיפוץ.

80. אשר על כן, התעלמות חוות דעת התובע מאלמנטים משביחים בתכנית, הבאים לידי ביטוי במיוחד בשורת התמריצים הקבועים בה וכן בערכו הכלכלי של שימורו ומיתוגו של המבנה – יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת. אלמנטים משביחים אלו, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שהתכנית אף השביחה את מקרקעי התובע, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הועדה המקומית.

81. זאת ואף זאת: בענייננו, ברי כי אף התובע עצמו אינו מזהה את תכנית השימור כתכנית פוגעת, באשר בחר לרכוש זכויות במבנה לשימור- על כל המאפיינים היחודיים הנובעים מכך. כך, מעשיו של התובע מבהירים, כי אף הוא סבור כי תכנית השימור הינה תכנית המשביחה את ערכם של הנכסים אשר הוכרזו כ"מבנים לשימור" מכוחה, שאם לא כן לא היה בוחר לרכוש זכויות במבנה אשר הוכרז כמבנה לשימור.

**(3) חוות דעת התובע מתייחסת לזכויות בניה מכח תכניות שונות כאילו היו הן "זכות קנויה" אשר גריעתן**

#### **מהווה ירידת ערך שמקורה בתכנית השימור- ולא היא**

82. חוות דעת התובע אינה מבחינה בין זכויות בניה הקנויות מכח תכניות קודמות ובין זכויות בניה אשר אינן קנויות והקנייתן מתאפשרת כפונקציה של שיקול דעת הועדה המקומית.

#### **תמ"א 38**

83. ככלל, אישורן של זכויות בניה מכוח תמ"א 38 נתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית, ובפרט מקום בו עסקינן במבנה לשימור (ראו סעיף 19.1 לתקנון תמ"א 38).

לעניין זה, נקבע בהתייחס ל"תכנית המתחמים", כי סירוב הוועדה המקומית ליתן היתר לתוספת זכויות, לשם שמירת צביון הבניה ובהתאם להוראות תכנית השימור, הנו ראוי וסביר [ראו עת"מ (ת"א) 9205/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה - ת"א, פורסם בנבו].

84. באשר לשאלת היחס בין תכנית השימור לבין תמ"א 38, הרי שעדיפותה של הראשונה על-פני האחרונה מקורה בהוראותיה של תמ"א 38 עצמה, והיא נקבעה עוד בטרם אושרה תכנית השימור [ראו לעניין זה קביעתה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה (ועדת המשנה לעררים) בישיבתה מיום 19.11.07].

85. יוצא אפוא, כי זכויות אלו, אשר אישורן הנו בגדר "אפשרי", אף במצב הקודם טרם אישורה של תכנית השימור, ייתכן שלא היו מאושרות אף לולא באה תכנית השימור אל אוויר העולם. היות שכך, זכויות אשר לא הותרו בהיתר, ואין כל וודאות לאישורן, אין להביא במניין חישוב השטחים המותרים לבניה ב"מצב קודם" כאילו היו הן בגדר זכותם הקנויה של התובעים.

86. בנוסף, יושם אל לב, כי חוות הדעת מבקשת להביא בכלל חשבון בנייתן של דירות גג, לרבות חדרי יציאה אל הגג (וראו בסעיף 14.7), ואולם אין היא מביאה בכלל חשבון את עבודות החיזוק אשר היו נדרשות לשם כך- דבר המתחייב כל אימת שיבקש התובע להוסיף בניה למבנה.

#### תכנית 2710 - תכנית מתאר מקומית למעליות בבניינים קיימים

87. חוות דעת התובע מבקשת לראות בהוראות תכנית השימור כמחילות "איסור על בניית מעליות בחזית", ומשכך מפחיתה את שווי הדירות בקומות הגבוהות (וראו בסעיף 14.9).

88. דא עקא, שהזכות להקמת מעלית בחזית המבנה אינה בבחינת זכות הקנויה לתובע אשר ניתן לתבוע מכוחה, באשר הוראות תכנית המתאר המקומית למעליות בבניינים קיימים (תכנית 2710) מבהירה, כי התקנת מעלית חיצונית אינה בבחינת זכות מוקנית, ומקל וחומר כאשר עסקינן בחזית המבנה.

89. זאת ועוד: במצבו הנוכחי של המבנה, תכונותיו הפיזיות אינן מאפשרות להקים בו מעלית בקו הבנין הקדמי וזאת לאור מיקומן של המדרגות- דבר אשר כלל אינו נובע מהוראות תכנית השימור.

יוטעם גם, כי ככל שתבנה תוספת הבניה בגג (לרבות חיזוק המבנה כנדרש), לא מן הנמנע כי תתאפשר הקמת המעלית במבנה. ברם, נושא זה לא זכה לכל התייחסות עניינית בחוות דעת התובע, אשר ביקשה לראות בהוראות תכנית השימור כמחילות "איסור על בניית מעלית בחזית" (וראו בסעיף 14.9)- איסור אשר אין בו כל ממש.

#### תכנית "ע1"

90. למען הזהירות בלבד, יובהר כי תכנית זו מחריגה מפורשות מבנים לשימור מגדר תחולתה, ועל-כן מלכתחילה לא נתכוונה לפרוש תחולתה על המקרקעין מושא התביעה. בהקשר זה יצוין, כי בהגדרת "מבנים לשימור" בתכנית "ע1" כלולים הן מבנים אשר הוכרזו לשימור בטרם אושרה התכנית, והן מבנים אשר יועדו לשימור עפ"י תכניות מאוחרות לה (ראו סעיפים 3 ו-8(ו) לתקנון התכנית).

הודעה על הכרזת המבנה דנן כמבנה המיועד לשימור, בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, פורסמה טרם אושרה תכנית "ע1"; על-כן, כבר מעת הוכרז המבנה כמיועד לשימור, הוצא מגדרה של תכנית "ע1", זאת ללא קשר לאישור תכנית השימור, אשר אף מציינת מפורשות כי היא אינה מבטלת תכניות תקפות אשר קדמו לה, ובכלל זאת, תכנית "ע1".

יוצא אפוא, כי תכנית "ע1" אינה חלה על המקרקעין מושא התביעה – לא ב"מצב קודם" ולא ב"מצב חדש" ומשכך אינה יכולה לשמש בסיס לטענה בדבר ירידת ערכם.

**(4) עלויות הבניה במבנה לשימור**

91. חוות דעת התובע מתייחסת לעלויות שיפוץ עודפות בסך כולל של 2,180,000 (ראו בתחשיב בסעיף 16), אלא שחוות הדעת אינה מבהירה מהו הבסיס לקביעתו של הסכום האמור, והיא אינה מביאה כל אסמכתא ממשית לתמיכה בו- דבר המחייב דחיית הטענה על הסף.

92. הועדה המקומית מעריכה את הפרש עלות שימור מעטפת המבנה בסך של 900 ₪ למ"ר במבנה לשימור בסגנון בינלאומי (ובסך של 990 ₪ במבנה לשימור בסגנון אקלקטי).

לא זאת בלבד שנתון מספרי זה אומץ בהחלטת המועצה הארצית בענין תכנית השימור, ואשר כיום מעוגן סטטוטורית בהוראותיה של התכנית, אלא שאף מספר שמאים מכריעים אימצו קביעה זו בהכרעותיהם בעניינה של התכנית [ראו לענין זה שומתו המכרעת של השמאי ניקי פרימו בענין הנכס שברחוב לבונטין 14].

93. **הפרש עלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 ₪ / 990 ₪ למ"ר מעטפת כאמור לעיל, מגולם בהוראות התכנית לשם הזהירות ועל הצד הגבוה, שכן לשיטת הועדה המקומית, בפועל – ההפרש נמוך מכך.**

94. בהשלמה, יובהר גם, כי **כל שיפוץ** אשר יערך במבנה עליו להיעשות באופן יסודי ורציני, ותוך התייחסות לכלל מרכיביו- **דבר הסביר נוכח שוויו של מבנה זה ומאפייניו הייחודיים**. שיפוץ המבנה כאמור, אינו קשור כלל ועיקר להוראות תכנית השימור והוא ממילא היה מתחייב כל אימת שהיו בעליו מבקשים להוסיף לו בניה.

**(5) ראשי נזק שאינם ברי פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197- נזקים כלכליים ו"אבדן" שטחי בניה אשר לא אושרו בתכנית או בהיתר**

95. בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תביעה לירידת ערכם של מקרקעין תוגש אך ורק **בגין ירידת ערכם האובייקטיבית של המקרקעין**, ולפיכך יש לדחות על הסף הטענות שעניינן, כלל היות, נזק כלכלי אשר נגרם לבעלי המקרקעין (דבר המוכחש).

96. לא זאת בלבד שהמדובר בנזקים אשר אינם ברי פיצוי מכח הוראות חוק התכנון ובניה, אלא שהם אף אינם קשורים בקשר סיבתי להוראות התכנית ונובעים ממנה הלכה למעשה [לענין הדרישות להוכחתו של קשר סיבתי משפטי ועובדתי בין הנזק הנטען ובין הוראות התכנית הפוגעת, ראו למשל: א. נמדר, פגיעה במקרקעין, פיצויים בגין נזקי תכנית, 94 ; ע"א 1188/92 הועדה המקומית ירושלים נ' ברעלי (פ"ד מט(1) 463].

97. לפיכך, יש לדחות הטענה, כי יש להביא במנין נזקי התובע (המוכחשים) גם **אבדן דמי שכירות**, כאשר יוטעם כי שיפוץ חיצוני במבנה אשר אפשר ויערך בהתאם להוראות תכנית השימור כלל אינו מחייב פינוי דייר כלשהו מן המבנה, ומכאן שאין כל בסיס לטענה שעניינה אבדן כלשהו של דמי שכירות בתקופת עבודות השימור.

98. בדומה, אף דין הטענות לענין **עיכוב הליכים / דרישות השימור / קשר עם צוות השימור**- להדחות מכל וכל, ויובהר: לא זאת בלבד שהמדובר בטענות המועלות ללא אסמכתא או הבהרה ואף לא ברור הכיצד נובעות טענות אלו מתכנית השימור, אלא שהן אף שגויות לגופן.

דרישות הועדה המקומית מכוח תכנית השימור (המבוצעות הלכה למעשה על-ידי צוות השימור) הינן ספורות ומוגדרות, ואין בהן כדי להביא להתארכות הליכי הוצאת היתר ו/או ליצור אי וודאות כלשהי בהשוואה להליכים "רגילים", ואף קיימים מסלולים "מהירים", אשר מטרותם לזרז את הליך קבלת היתרי הבניה, אשר מבוצע ברובו על-ידי צוות השימור.

99. לענין זה יוטעם גם, כי חוות דעת התובע כוללת בהתייחסותה לטענה זו גם טענה בדבר "ערך מטרד" ודרישה להשקעת "משאבים אישיים עצמיים", וכן התייחסות ל"חוסר ודאות" הנובע לכאורה מהוראות התכנית – מושגים אשר לא ברור מהיכן הם שאובים, ובפרט כאשר מגולם בהם חשש ספקולטיבי שאין בו כל ממש (ההיפך הוא הנכון- תכנית השימור דווקא מייצרת ודאות תכנונית בנוגע למבנים הנכללים במסגרתה).

100. באשר לטענה בענין ההכרח שבפתיחת המרפסות בהתאם להוראות תכנית השימור, יוטעם ויודגש כי לא ברור מהו מקור הסתמכותה של חוות דעת התובע על הזכות הקנויה לניצולם של שטחים אלו, שכן לא צויין כל היתר או אישור אשר מכוחו "נסגרו" המרפסות דנן.

יתרה מזאת: מהכלל הידוע לפיו "מעוולה לא תצמח עילה" נובע, כי הדרישה לפתיחת מרפסות החזית אינה יכולה להצמיח לתובע עילת תביעה ברת פיצוי במסגרת הוראות סעיף 197 לחוק. מן הטעם הזה, אין להפחית משווי הנכס ב"מצב חדש" עלות מיוחדת כלשהי בגין פתיחת המרפסות כמצוות תכנית השימור, וכל עלות כאמור באה בגדר הפרש עלויות שימור המעטפת (900 ₪ למ"ר מעטפת) כמתואר לעיל.

למעלה מן הצורך נוסף ונבהיר, כי מלכתחילה לא ניתן היה לקבל היתר לסגירת המרפסות דנן בהתאם להוראות תכנית "מ", שכן השטח העיקרי הבנוי (לפי היתרים) עולה על השטח המותר בתכנית "מ".

## סוף דבר

101. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שבהתאם לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות התביעה על הסף.

102. לחלופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית מטעם הועדה המקומית, ולאור הטעמים המשפטיים המפורטים לעיל.

103. לחילופי חילופין, ככל שייקבע כי נגרמה למבנה מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית השימור, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, אשר איננה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.

104. לחילופי חילופי חילופין, ככל שייקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (והמתקיימות בענייננו אנו), יש לשקול הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, ככל שלא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות במבנה.

105. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

### המלצת הועדה המייעצת שהתקיימה ביום 22.12.2011:

בדיון הציג אייל קוק את טענות התובעים ואת תשובות שמאי הועדה. שירה קאשי דקלו נתנה הסבר מפורט לגבי מורכבות התיק: התובעים הינם בעלי חלק הזכויות בלבד כאשר בניה הנוכחית על הגג אינה בבעלותם. במקרה זה אפשרות הגדלת הצפיפות בנכס שבנדון מקנה יתרון משמעותי ומשביחה. הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית מאיר צור והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד גלית שיצר.

בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

גב' דנה שיחור שמאית הועדה המקומית הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר מאיר צור, וב"כ הועדה המקומית עו"ד גלית שיצר ולדחות את התביעה כמפורט בדברט לעיל.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג וכרמלה עוזרי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד חלקות 24, 25 בגוש 6943 רח' יסוד המעלה 33, 35 ת"א	28/12/2011
דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	13 - 111-0028

**מסמכי רקע:** תשריט איחוד מיום 4.9.2011 שהוכן ע"י המודד מיכאל שומרני. מכתב פניה לוועדה של אדר' אסף אשרוב מ11 לספטמבר 2011. הגשה של בניין בן 5 קומות מגורים + קרקע למסחר וחדרי סטודיו ללא מגורים + דירות על הגג עפ"י ג1 על שני מגרשים.



**בעלי הקרקע /**

**חלקות:**

24 - לבנת הזהב (ל.ה.) בע"מ חברה 514317684 בהערת אזהרה

בעלות וקנין מירב 028906915 וקנין ברוך 27809201

25 - עירית ת"א

**תוכן הבקשה: דיון לאחר פרסום בקשה לאיחוד חלקות למגרש בניה אחד**

**מצב קיים בפועל:** החלקה 25 בבעלות העיריה ביעוד מגורים אמנות ומלאכה כיום יש בה מגרש כדורסל. חלקה 24 מגרש באותו יעוד בבעלות פרטית יש בה 2 מבנים אחד בן 3 קומות ואחד בן קומה אחת למגורים.

**פרטים:** החלקות הני"ל כלולות ביעוד של מגורים אומנות ומלאכה עפ"י תכנית F. במקום חלות בנוסף תכנית ג1, ותכנית ע1.

זכויות הבניה : 177.5% ב 4 קומות ניתן לחלק את האחוזים באופן שווה בין הקומות לפי פרוטוקול 219. שימושים מותרים : מגורים מלאכה ואומנות כאשר מגורים בקומות עליונות ומלאכה ואומנות בקומת הקרקע.

עפ"י תב"ע מ' בבניה בקיר משותף ללא איחוד, כאשר שני המגרשים יחדיו הם בגודל מעל 500 מ"ר, שטח מקסימלי לבניה בקומות יהיה 45% ובקומת הקרקע אחוזי הבניה הם 50% זאת במידה ותשמש כולה למלאכה ואומנות בלבד. במידה ויתוכננו בקומת הקרקע בנוסף מגורים אזי זכויות הבניה בקומת הקרקע יעמדו על 40% בלבד.

**טבלת האיחוד המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.447	24	
0.457	25	
0.904		1

**טבלת זכויות בניה**

מצב קיים חלקה 24	מצב קיים חלקה 25	מצב מוצע לאחר איחוד	שטח החלקה/מגרש	סה"כ זכויות בניה	זכויות בניה לקומה	שטח שירות	שטח מרתף	גובה	מספר יח"ד	תכסית	צפיפות	מקומות חניה
0.447	0.457	0.904	177.5%	177.5%	177.5%	177.5%	177.5%	44.375%	44.375%	44.375%	44.375%	44.375%
793.42	811.17	1,604.6	793.42	811.17	1,604.6	793.42	811.17	1,604.6	1,604.6	1,604.6	1,604.6	1,604.6
198.35	202.79	401.15	198.35	202.79	401.15	198.35	202.79	401.15	401.15	401.15	401.15	401.15
715.2=2*80%=160%	731.2=2*80%=160%	1,446=2*80%=160%	715.2=2*80%=160%	731.2=2*80%=160%	1,446=2*80%=160%	715.2=2*80%=160%	731.2=2*80%=160%	1,446=2*80%=160%	1,446	1,446	1,446	1,446
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
50 מ"ר ליח"ד מינימום עפ"י מדיניות לפי תקן	50 מ"ר ליח"ד מינימום עפ"י מדיניות לפי תקן	50 מ"ר ליח"ד מינימום עפ"י מדיניות לפי תקן	50 מ"ר ליח"ד מינימום עפ"י מדיניות לפי תקן	50 מ"ר ליח"ד מינימום עפ"י מדיניות לפי תקן	50 מ"ר ליח"ד מינימום עפ"י מדיניות לפי תקן	50 מ"ר ליח"ד מינימום עפ"י מדיניות לפי תקן	50 מ"ר ליח"ד מינימום עפ"י מדיניות לפי תקן	50 מ"ר ליח"ד מינימום עפ"י מדיניות לפי תקן	40 יח"ד (לא כולל דירות בקומת הגג לפי ג1)	-	-	-

**מצב תכנוני מוצע:**

איחוד שני המגרשים למגרש בניה אחד. הקמת מרתף חניה אחד משותף ל-40 חניות. קומת קרקע לשימוש מלאכה ואומנות ומסחר בלבד. הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-6 קומות. הקלות כמותיות: 6% לשיפור תנאי דיור ו 2.5% לכל קומה נוספת 2X סה"כ 11%. צפיפות ללא שינוי למצב המאושר. דירות הגג לפי תכנית ג1 ובהתאם לתכסית מקסימלית מותרת של 65% משטח הגג. קווי בנין: הקלה של 10% בקו בנין צידי וכן הקלה של 10% בקו בנין אחורי.

**פרסומים:** האיחוד פורסם בעיתון הארץ והעיר בתאריך 28.10.11 ובעיתון מקור ראשון בתאריך 27.10.2011, תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 1.11.11, ולא הוגשו התנגדויות.

**המלצת הצוות:**

על מנת לאפשר תכנון מיטבי הן בקומות המגורים והן בפיתרון חניה אחד תת קרקעי ממליצים לאשר הבקשה לאיחוד המגרשים.

בישיבתה מספר 0028-ב'11 מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדין:**

אדר' אלי דיגא מצוות דרום הציג את הבקשה לאיחוד, ודיווח שלא היו התנגדויות לאיחוד.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 24, 25 בגוש 6943 רח' יסוד המעלה 33, 35 למגרש בניה אחד.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ושמואל גפן.



**מסמכי רקע:** מכתב פניה לוועדה של אדר' רענן רופא מאוגוסט 2011. תשריט איחוד מיום 26.7.2011 שהוכן ע"י המודד שמעון ורזגר. הגשה של בניין בן 3 קומות על שתי החלקות ומרתף חניה. בבניין קומת קרקע הכוללת סופרמרקט ושטחי איחסון, בשתי הקומות העליונות משרדים.

**בעלי הקרקע / חלקות:**

חלקה 106 – הסכם חכירה מהוון ע"ש מורנד ניהול 1998 תז 512683194 + בקשה להעברת זכויות שטרם הושלמה על שם גל לשם השקעות בנכסים 514502533 קיים יפוי כוח  
 חלקה 107 - הסכם חכירה מהוון ע"ש מורנד ניהול 1998 תז 512683194 + בקשה להעברת זכויות שטרם הושלמה על שם גל לשם השקעות בנכסים 514502533 קיים יפוי כוח

**תוכן הבקשה:** דיון לאחר פרסום בקשה לאיחוד חלקות מס' מיום 24.10.11

**מצב קיים בפועל:** החלקות פנויות.

**מצב תכנוני קיים:** החלקות הני"ל כלולות ביעוד מגרש מיוחד בתב"ע 1903א'.

עפ"י התב"ע הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בקיר משותף בתנאי שתוגש תכנית בנינו מחייבת לשני המגרשים. ניתן לבנות 140% 3 קומות ומקסימום 50% בקומה. קוי בניין לרח' קיבוץ גלויות 10 מ', לרח' יוחננוף – 5 מ', קוי בניין לצדדים 3 או 0 מ' במידה והמגרש הסמוך יסכים לבנות בקיר משותף. התכליות המותרות: משרדים, אולמות וכל השרותים הנלוים אליהם, המשמשים חבורת ואירגונים בעלי אופי ציבורי. חברות ואירגונים בעלי אופי ציבורי הם לענין תכנית זו, חברות ואירגונים שרותי קהילה, שרותי ספורט ורווחה, שרותי בריאות, למעט בתי חולים. בקומת הקרקע יותרו שמושי מסחר, בתי אוכל ומשקה, שרותים אישיים ומשרדים.

**מצב תכנוני מוצע:** התשריט כולל איחוד 2 החלקות ביעוד מגרש מיוחד. על החלקה המאוחדת מוצע בנין חדש אחד ללא שינוי בקוי הבניין ואחוזי הבניה שחלים על המגרשים לפני האיחוד. המבנה המוצע כולל סופרמרקט ומחסנים בקומת הקרקע ומשרדים ב2 הקומות העליונות. בנוסף מוצע מרתף חניה לפי 1ע.

**טבלת האיחוד המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
2.450	106	
2.722	107	
5.172		

**טבלת זכויות בניה**

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 107	מצב קיים חלקה 106	שטח החלקה/מגרש	
5172	2.722	2.450		
140%	140%	140%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
7,240	3,810	3,430	מ"ר	
מקסימום 50%	מקסימום 50%	מקסימום 50%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
מקסימום 2,586	מקסימום 1,361 מ"ר	מקסימום 1,225 מ"ר	מ"ר	
0	0	0	מ"ר	שטח שירות
80% משטח המגרש * 2 קומות = 8,275 מ"ר	80% משטח המגרש * 2 קומות = 160% = 4,355 מ"ר	80% משטח המגרש * 2 קומות = 160% = 3,920 מ"ר	מ"ר	שטח מרתף
3 קומות	3 קומות	3 קומות	קומות	גובה
/	/	/		מספר יח"ד
50% לקומה	50% לקומה	50% לקומה		תכנית
/	/	/		צפיפות
עפ"י התקן	עפ"י התקן	עפ"י התקן		מקומות חניה

**פרסומים:**

בעיתון הארץ ומקור ראשון בתאריך 6.10.11 והעיר בתאריך 7.10.11, הודעה אחרונה לזכאים נמסרה בתאריך 24.10.2011 ולא היו התנגדויות.

**המלצת הצוות:**

מומלץ לאשר את האיחוד בתנאים הבאים:

- תנאי להוצאת היתר יהיה השלמת המפורט להלן:
- יש לתאם ולאשר את הבינוי העילי המוצע מעל פני הקרקע לרבות עדכונים ושינויים בחזיתות המבנה ועיצובו, פריסת הבינוי, חזיתות, מערכות התנועה לרכב ולהולכי רגל - לאישור צוות התכנון ואדריכל העיר.
- יש להציג תכנית פיתוח בכל תחום המגרש כולל פתרונות לקישור הפיתוח לסביבה הקרובה (מדרכות, גישות לרכב, נטיעות וכיוב') - לאישור אדריכל העיר.
- יש להראות פתרון פיתוח לשטחים המגוונים בתאום אדר' שפ"ע.
- יש להגיש התייחסות לדרישות בניה ירוקה עפ"י דרישות הועדה המקומית.
- יש להציג פיתוח בתחום השטחים הציבוריים הגובלים בפרוייקט לרבות מדרכות בחזית קיבוץ גלויות ורח' אסירי ציון. יש לודא המשכיות הפיתוח לכל אורך קיבוץ גלויות. ניתן להציע פתרון נטיעות מצומצם בחלק המזרחי של המגרש שימנע מעבר רכבים מחצר הפריקה והטעינה לרח' קיבוץ גלויות. הפיתוח יהיה עפ"י פרטים סטנדרטיים של עת"א באישור אדר' העיר.
- יש להציג פתרונות למיקום ושילוב שילוט בחזיתות - לאישור אדריכל העיר.

הבינוי המוצג כולל שטחי שירות הבינוי הסופי יותאם לזכויות המאושרות בתב"ע אין בהמלצה על האיחוד בכדי לאשר את עיצובו של הבנין ובקשות להקלה במידה ותדרשנה.

**בישיבתה מספר 0028-111ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

אדר' אורית בן אסא – הציגה את הבקשה לאיחוד.  
אדר' רענן רופא הציג את כוונות התכנון כתוצאה מהאיחוד.  
ארנון גלעדי מבקש הסבר על התנועה אך נכנסים ואך יוצאים.  
אדר' רענן רופא הציג את התנועה והחניה.  
ארנון גלעדי – אנחנו לא יכולים לסתום את השכונה מבחינה תנועתית, לא צריך להכניס את התנועה דרך השכונה.  
אדר' רענן רופא – נבדקה אפשרות של כניסה דרך קיבוץ גלויות, והתוצאה שזה יסתום את התנועה בקיבוץ גלויות, ודרך השכונה זה אמור לשחרר את התנועה.  
שמוליק מזרחי – מתנגד שהכניסה תהיה מתוך השכונה, אני בעד לעשות כביש שרות שיכניס את התנועה.  
אדר' עודד גבולי – אני מתנגד לעשות כביש שרות בתוך המגרש, אם אתם רוצים לעשות נתיב נוסף בקיבוץ גלויות אפשר שיועץ תנועה יבחן אם זה הגיוני לעשות את זה.  
אהרון מדואל שואל את אדר' עודד גבולי – אך אתה רוצה את הציר של קיבוץ גלויות, האם מישהו חשב אם צריך להאיט את התנועה בקיבוץ גלויות?  
אדר' עודד גבולי עונה לאהרון – אין לי תשובה מהמותן בנושא אנחנו צריכים לבדוק את זה עם יועצי תנועה. לדעתי האיחוד מטיב עם התכנון.  
אהרון מדואל מציע לעשות בדיקה של כניסה והיציאה בשעות העומס.  
הרב נתן אלנתן מצד היזם – הגשנו 8 חלופות של כניסות ויציאה כל שינוי מצריך אישור של משרד התחבורה. הפתרון שהוצע הוא הכי נכון ולא מעמיס.  
דיון פנימי –  
ארנון גלעדי – אני מציע לאשר את האיחוד חלקות וכתנאי להיתר להציג לועדה חלופות תנועתיות נוספות של כניסות ויציאות, כולל בדיקה גם של כביש גישה.

#### **הועדה מחליטה:**

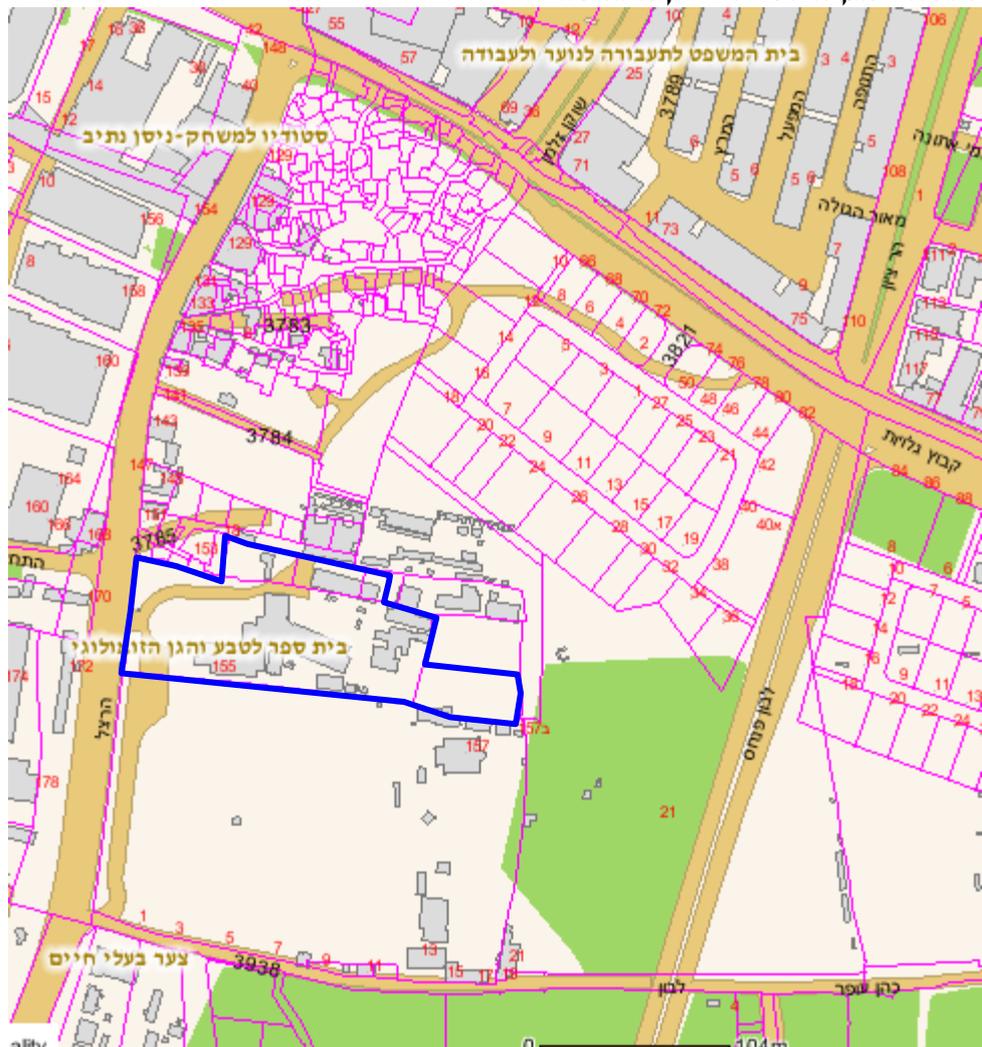
לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 107, 106 בגוש 6970 רח' יוחננוף כהן שמואל 3, 5 למגרש בניה אחד בתנאים המפורטים בהמלצת הצוות לעיל ובתנאי נוסף כלהלן:  
1. תנאי להוצאת היתר בניה הצגת פתרונות תנועתיים לשביעות רצון הועדה.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ושמוליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4012 - בית ספר לטבע	28/12/2011
דיון בהפקדה	15 - 111-0028

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום: מצפון לביה"ס - מתחם הגן הזיאלוגי. ממערב - רח' הרצל. מדרום - מתחם הכנסיה הרוסית. ממזרח - הגן הבוטני ופארק החורשות



**כתובת:**

תל אביב - יפו  
הרצל 155

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
27,28	15,22,23	חלק מהגוש	מוסדר	6969

**שטח התכנית:** 13.078

**מתכנן:** דני לזר אדריכלים

**יזם:** עיריית ת"א

**בעלות:** עיריית ת"א

**מצב השטח בפועל:** בבית ספר לטבע קיימות 12 כיתות יסודי ו-6 כיתות חטי"ב. בית הספר הינו בית הספר החטיבתי היחיד בעיר ללא אולם ספורט. אין בבית הספר אפשרות לקיים שיעורי חינוך גופני באולם ואין בו כל מקום מוגן לקיום אירועים כלל בית ספריים. נעשו מס' נסיונות למציאת פתרון שיאפשר את

הקמתו של אולם ספורט על שטחים פנויים במתחם בית הספר אולם הועדה המחוזית קבעה כי לאור ערכי הדת וההיסטוריה שבמקום יש לשמר את המקום כפי שהוא וניתן יהיה לבנות תוספת רק בתחום הבינוי הקיים. מטרת התב"ע לאפשר בניית אולם ספורט על גבי מקלט קיים בשטח ביה"ס תוך התאמה למגבלות החלות על השטח, המוכרז כאתר ארכיאולוגי ובית קברות עתיק. בנוסף התכנית מאפשרת הסדרת קוי הבניין של מבנים קיימים בתחום התכנית ושמירה על שטחי הגן הבוטני ע"י הפיכתו לשצ"פ.

#### **תאור המתחם:**

המתחם כולל את המבנה הראשי של בית הספר, מס' מבנים מסביבו, המקלט, ושטחים פתוחים מגוונים ומרוצפים.

**ממערב למבנה הראשי** כלולים בשטח התב"ע שטחים פתוחים מגוונים ואיזור כניסת הרכבים למתחם מרחוב הרצל.

**ממזרח למבנה הראשי** כלולים מבנים שאינם שייכים לבית הספר שדורשים שיפוץ וכרגע אינם בשימוש. ישנה כוונה להשמיש אותם כמבנים קהילתיים כחלק מפארק החורשות. בהמשך ממערב למבנים אלה כלול בשטח התב"ע חלק מהגן הבוטאני המאופיין בעצים בוגרים יחודיים ופיתוח נופי.

**מדרום** למבנה הראשי כלולים בתב"ע מס' מבנים שמשמשים ככיתות אמנות ואיחסון. גבול התב"ע מדרום היא הכניסה הרוסית.

**מצפון למבנה הראשי** קיימות 2 רחבות מרוצפות במפלסים שונים, מקלט, ומבנה צריף שמשמש לכיתות. הרחבה במפלס הנמוך משמשת ככניסה למבנה הראשי ולמקלט. הרחבה במפלס הגבוה בנויה על תקרת המקלט. מדובר ברחבה מרוצפת ללא עצים וצמחיה, שבצדדיה בליטות לצורך מילוט מהמקלט. היא מגודרת בגדר ברזל בשל הפרשי גבהים. הרחבה נחשבת ע"י סגל בית הספר כמקום מסוכן ולא רצוי לשהייה. על גבי רחבה זו מתוכנן אולם הספורט.

#### **מצב תכנוני קיים:**

**תב"ע תקפה (שם ומספר):** 222, ל, ל-3, ג, ע1  
**יעוד קיים:** לפי 222 איזור לבניינים ציבוריים + מגרש ציבורי פתוח  
**שטח התכנון:** 13.078 דונם

**זכויות בניה:** תב"ע 222 אינה מפרטת זכויות בניה במגרש ציבורי פתוח ובאיזור לבניינים ציבוריים אלא קובעת שהוראות תכנית "ל" תחולנה.

**במגרש ציבורי פתוח** תכנית "ל" קובעת שהשטח המקסימלי המותר לבניה הינו 10% ללא אבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות וללא פירוט מס' קומות.

**באיזור לבניינים ציבוריים** תכנית "ל-3" שתיקנה את "ל" קובעת שהשטח המקסימלי המותר לבניה הינו 30% לקומה ב 3 קומות כאשר הועדה המחוזית רשאית להגדיל שטח מכסימלי מותר לבניה לקומה ל-45% לקומה. בנוסף יותרו שטחי שרות - 40% משטחי הבניה העיקריים לבנין כולו. שתי קומות מרתף לחנייה ולמתקנים טכניים, מעברים צבוריים (פסגיים) כמוגדר בתקנות, ומרחבים מוגנים. לא ניתן להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992

#### **מס' מקסימלי של קומות:**

**ביעוד איזור לבניינים ציבוריים** – 3 קומות לפי "ל-3".

**בשצ"פ** - "ל" קובעת כי מס' הקומות המקסימלי יקבעו בתכנית מפורטת. לפי חו"ד היועצת המשפטית לועדה המקומית הוצאת היתר למבנה בן קומה אחת אינה מחייבת הכנת תכנית.

**קוי הבניין למבנים במגרש ציבורי פתוח לפי "ל":**

**קו הבניין לחזית ולצד** חצי גובה הבניין או 4 מ'

**קו בניין לאחור** – 10 מ'

**קוי הבניין באיזור לבניינים ציבוריים לפי "ל3":**

**קו הבניין לחזית** - לפי המסומן בתשריט, אם אין הוראה בתשריט לא יפחת קו הבניין מ-4 מ'  
**קו בניין לאחור** – 6 מ'.

**קו הבניין הצדדי** - 4 מ' או חצי גובה הבנין, הגבוה מביניהם. לפי "ל" גובה הבנין פרושו- המרחק הנמדד במאונך מציר הדרך הסמוך ביותר לבנין המשמש גישה לבנין, נוכח אמצע קיר הבנין הפונה לדרך עד למפלס העליון של מעקה הגג של הבנין, ואם אין מעקה כזה עד למפלס העליון של הגג או של הגמלון, הכל לפי המפלס הגבוה יותר. קו הבניין לצד לפי חישוב זה עבור אולם הספורט המתוכנן הינו לפחות 8 מ' ואינו מאפשר בניה על המקלט.

קוי בנין אלו אינם מאפשרים לבנות את האולם במקום המוצע. לכן מקודמת תב"ע בסמכות מקומית שכוללת בין היתר את שינוי קו הבניין הצדדי ל-0 ומאפשרת שהרווח בין הבניינים בתוך היעוד לא יוגבל ותאפשר בניה עד למרווח של 0 בין הבניינים שבתוך יעוד הקרקע.

**מצב תכנוני מוצע :**

מטרת התכנית לאפשר בניה של אולם ספורט בתחום בית הספר תוך התאמה למגבלות החלות על השטח, המוכרז כאתר ארכיאולוגי ובית קברות עתיק. בנוסף התכנית מאפשרת הסדרת קוי הבניין של מבנים קיימים ושמירה על שטחי הגן הבוטני ע"י הפיכתו לשצ"פ. כל זאת בסמכות הועדה המקומית ללא תוספת זכויות כמפורט להלן:

- שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א)(4): שינוי קוי הבניין הצדדים האחוריים והקדמיים ל-0.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ 50% בהתאם לסעיף 62א(א)(6)

**בלת השוואה :**

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע
שטח התכנית – דונם	13.078 דונם		
מבנים למוסדות ציבור	11.71 דונם	-0.00	11.71 דונם
שטח ציבורי פתוח	1.37 דונם	+0.00	1.37 דונם

**מצב קיים**

קדמי	מספר קומות		תכנית (%) משטח (תא השטח)	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מוצע (מ"ר)	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
						עיקרי	שרות	עיקרי <sup>43</sup>			שרות <sup>44</sup>
4	2	463	30% הועדה מחוזית רשאית להגדיל שטח מכסימלי מותר לבניה לקומה ל-45%.	90% עיקרי +36% שטחי שירות בקומות + מרתפים 160%	33490	18736 <sup>45</sup>	-	4215.6	10539	11,710	שטח למבנה ציבור
כמסומן בתשריט	-	יקבע בתכנית מפורטת	-	-	-	-	-	-	137 <sup>47</sup>	1,370	שטח ציבורי פתוח

<sup>43</sup> הזכויות נגזרו בהתאם לתכנית ל-3 . (30% לקומה שטח עיקרי \* 3 קומות).  
<sup>44</sup> בהתאם להחלטה 157ב'3- מתאריך 20/12/95 תוספת שטחי שירות לתוכנית ל-3 בהיקף של 40% מסך השטח העיקרי  
<sup>45</sup> לפי ע1 80% ב 2 קומות מרתף סה"כ 160%  
<sup>46</sup> בהתאם לתוכנית ל-3.  
<sup>47</sup> הזכויות נגזרו בהתאם לתכנית "לי" שקובעת 10% ללא אבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות וללא פירוט מס' קומות תנאי להוצאת היתר למבנה מעל קומה אחת מכוח זכויות אלה עפ"י חו"ד היועצת המשפטית הוא הכנת תכנית.

מצב מוצע

קווי ב צידי- ימני	קדמי	מספר קומות		תכסית תא משטח (%) (השטח)	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מוצע (מ"ר)	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	שרות <sup>49</sup>			עיקרי <sup>48</sup>
		2	51 <sup>3</sup>	30% הועדה המחוזית רשאית להגדיל שטח מכסימלי מותר לבניה לקומה ל-45%.	90% עיקרי + 36% שטחי שירות בקומות + מרתפים 160%	33490	18736 <sup>50</sup>	-	4215	10539	11,710	שטח למבנה ציבור
		-	יקבע בתכנית מפורטת	-	-	-	-	-	-	137 <sup>52</sup>	1,370	שטח ציבורי פתוח

**זמן ביצוע :**

אם תוך 20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 08/12/2011  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 08/12/2011

**בישיבתה מספר 0028-ב'11 מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

אדר' אורית בן אסא מצוות דרום הציגה את עיקרי התכנית. דרור לוטן פירט את הצורך באולם ספורט. רועי חידו ממשרד דני לזר הציג את התכנית.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.

<sup>48</sup> הזכויות נגזרו בהתאם לתכנית ל-3. (30% לקומה שטח עיקרי \* 3 קומות).

<sup>49</sup> בהתאם להחלטה 157-ב'3 מתאריך 20/12/95 תוספת שטחי שירות לתוכנית ל-3 בהיקף של 40% מסך השטח העיקרי

<sup>50</sup> לפי ע' 80% ב 2 קומות מרתף סה"כ 160%

<sup>51</sup> בהתאם לתוכנית ל-3.

<sup>52</sup> הזכויות נגזרו בהתאם לתכנית "ל" שקובעת 10% ללא אבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות וללא פירוט מס' קומות תנאי להוצאת היתר מכוח זכויות אלה למבנה מעל קומה אחת עפ"י חוו"ד היועצת המשפטית הוא הכנת תכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד וחלוקת מחדש בגוש 8997 חלקות 46, 47 רח' המגיד מדובנא 15 יפו דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	28/12/2011 16 - 11-0028

**מסמכי רקע:** המגיד מדובנא 15, יפו

**בעלי הקרקע / חלקות:** חלקה 46, חלק מחלקה 47 בבעלות סאבא עיסא  
חלק מחלקה 47 בבעלות עמידר

**תוכן הבקשה:** איחוד חלקות קיימות וחלוקה מחדש על פי בעלויות

**פרטים:**

1. מבוקש איחוד חלקות וחלוקה מחדש לחלקות 46, 47 בגוש 8997. מטרת האיחוד והחלוקה הינה לשנות מצב רשום שאינו תואם תב"ע ולתקן למצב תואם תב"ע ותואם את הבעלויות בשטח.
2. מצב בעלויות: חלקה קטנה (46) ועוד חלק מחלקה גדולה (47) בבעלות פרטית של עיסא סאבא. חלקה גדולה ברובה בבעלות עמידר. לאחר האיחוד והחלוקה המבוקשים יתקבלו שתי חלקות בהתאם לבעלות ובשטח כמעט זהה ותתאפשר הגשה של בקשה להיתר בניה על כל חלקה בנפרד.
3. חוו"ד צוות: הבקשה לאיחוד וחלוקה מומלצת תכנונית. תכנית מפורטת, עיצוב, חומרים ובקשות להקלה במידה ויהיו יבחנו בנפרד במסגרת בקשה להיתר ואינם מוגשים לאישור כרגע.

**טבלת האיחוד המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	ארעי	סופי	[1]
0.250				

**טבלת החלוקה המוצעת**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	ארעי	סופי	[2]
0.268				

**טבלת החלוקה המוצעת**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	ארעי	סופי	[3]
הפקעה 0.039				

**טבלת זכויות בניה**

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 47	מצב קיים חלקה 46	שטח החלקה/מגרש	סה"כ זכויות בניה
0.557	0.391	0.166		125%
125%	125%	125%	207.50	מ"ר
696.25	488.75	207.50		מ"ר
			51.87	מ"ר
174.06	122.19	51.87		מ"ר
445.6X2	312.8X2	132.8X2		מ"ר
			2	קומות
7	5	2		מספר יח"ד
389.90	273.70	20.116		תכסית
				צפיפות
7	5	2		מקומות חניה

**טבלת איחוד וחלוקה**

מצב מוצע (3) חלקה	מצב מוצע (2) חלקה	מצב מוצע (1) חלקה	מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים 47 חלקה	מצב קיים 46 חלקה	
0.039	0.268	0.250	0.557	0.391	0.166	שטח החלקה/מגרש
	125%	125%	125%	125%	125%	אחוזים
	335	312.5	696.25	488.75	207.50	מ"ר
	83.75	78.13	174.06	122.19	51.88	מ"ר
	10.5 מ'	10.5 מ'	10.5 מ'	10.5 מ'	10.5 מ'	קומות
	3	3	7	5	2	מספר יחידות דיור
	187.60	175.00	389.90	273.70	116.20	תכסית
	3	3	7	5	2	מקומות חניה

**פרסומים: האיחוד פורסם בעיתון הארץ ומקור ראשון בתאריך 25.08.2011 ובעיתון העיר בתאריך 26.08.2010, תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 18.09.11, ולא הוגשו התנגדויות.**

#### חוו"ד צוות

מומלץ לאשר את התכנית המוצעת לאיחוד וחלוקה. אישור סופי של עיצוב המבנה ופרטיו ינתן בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה ויותנה בתיאום עם גורמי העירייה השונים.

בישיבתה מספר 0028-11'ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

**מהלך הדיון:**

אדרי' הלל הלמן מצוות דרום הציג את האיחוד.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את הבקשה לאיחוד וחלוקה בגוש 8997 חלקות 46, 47 רח' המגיד מדובנא 15 יפו בתנאים הבאים :

1. אישור סופי של עיצוב המבנה ופרטיו ינתן בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה ויותנה בתיאום עם גורמי העירייה השונים.
2. חתימת בעלים כל הבעלים על האיחוד.

משתתפים : ארנון גלעדי, תמר זנדברג, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.

**מטרת הדיון:**

אישור להפקדת תכנית בניין עיר בסמכות מקומית הכוללת שינויים במבנה קיים, הצפפה ותוספת גובה.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית :** ועדה מקומית



**גושים וחלקות בתכנית :**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7043	מוסדר	חלק מהגוש		37

**שטח קרקע :** 2,866 דונם

**בעלות :** יפת ים השקעות 1999 בע"מ

**מצב השטח בפועל :**

בניין קיים (בניין משרדי המישלמה ליפו) בדרום יפו, לא רחוק מגבול יפו בת-ים. המגרש גובל ברחוב יפת ממזרח ובבתי קברות מצידו המערבי והדרומי. מצפון למגרש נמצא מתחם בבעלות הכנסייה הלטינית ובו מקודמת תכנית שאושרה להפקדה הכוללת מבני מגורים בני 6 קומות וגג (גובה 18 מ' ועוד קומת גג חלקית 3 מ').

מצפון ומדרום לבתי הקברות קיימות שכונות מגורים בבניה נמוכה של 3-4 קומות. מעברו המזרחי של רחוב יפת קיימים מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומת עמודים.

במגרש קיימים: תחנת דלק על רחוב יפת, 3 מרתפי חניה תת קרקעי, מסחר בקומת קרקע הכולל חנות כל בו ומסעדה וכן לובי כניסה למשרדים. מעל קומת הקרקע קיימות ארבע קומות משרדים. שטחים רבים בקומות המשרדים אינם מאוכלסים.

**מדיניות קיימת:**

המדיניות הקיימת לגבי רחוב יפת הינה קומה מסחרית לאורך הרחוב. הבניה בצידו המערבי של יפת מיועדת להיות מירקמית.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע בתוקף: 2608

**יעוד:** אזור תכנון מיוחד. התכנית מפרטת אפשרות בניה בשתי חלופות: חלופה עם תחנת תדלוק וחלופה ללא תחנת תדלוק.

פירוט זכויות לפי חלופה הכוללת תחנת תדלוק:

**תכליות מותרות:**

א. שימוש למגורים ומשרדים. המגורים יהיו במקומות שניתן להקימם בכפוף להוראות תמא 18 לתחנות תדלוק.

ב. מסחר – בקומת קרקע בלבד

ג. מעבר לציבור (זיקת הנאה)

ד. תחנת דלק

גובה: 11.50 מ' מעל מפלס קרקע 22.50 ומעקה גג בגובה 1.30 מ'

בניה על הגג: תותר בניה על גג הבניין במסגרת השטחים המותרים עד 6 מ' מעל הגובה האמור, סה"כ השטח המותר לבניה לא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחת.

**קווי בניין:** בהתאם לנספח בינוי של תמ 2608

**שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור:** 400 מ"ר שטח פרטי (מקורה או לא מקורה) עם זכות מעבר לציבור ברוחב שלא יפחת מ 3 מ'.

**צפיפות:**

גודל יחיד לא יקטן מ 110 מ"ר שטח עיקרי ממוצע לדירה.

**זכויות בניה מאושרות לפי תכנית 2608:**

שטח שרות		שטח עיקרי		השימוש
מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
7,500 מ"ר	1000 מ"ר	-----	3.410 מ"ר	משרדים/מגורים
		-----	880 מ"ר	מסחר (או מגורים)
			כלול במסחר	תחנת דלק
			200 מ"ר (להצללת אזור המשאבות)	תחנת דלק
7,500 מ"ר	1000 מ"ר		4490 מ"ר	סה"כ

### מצב תכנוני מוצע:

#### אופן העמדת המבנה בפרויקט:

בהתאם למבנה הקיים, ללא שינוי בזכויות בניה ויעודים על פי תא \ 2608.

#### תאור מטרות התכנון:

- תוספת של 8 יח"ד ללא תוספת זכויות (הצפפה) לסה"כ של 50 יח"ד בגודל ממוצע של 65 מ"ר עיקרי.
- הגבהת המבנה לגובה של 22.75 מ' (7 קומות) ועוד קומת גג חלקית של 3.30
- התרת בנייה בקו בניין 0 בחלקו הפונה מערבה
- שינויים שונים בעיצוב המבנה

#### אפיון המבנה בפרויקט:

התכנית מציעה להרוס חלקו האמצעי של המבנה הקיים (יצירת חצר פנימית המפריד בין משרדים למגורים) ועיבוי חלקו המערבי (הגובל עם בתי קברות) על מנת להפוך אגפו המערבי למגורים עם צפיפות בינונית, כאשר שימושים של אגפו המזרחי של מבנה הקיים נשאר להיות משרדים. הקלה ב-10% "מרחק מינימלי למגורים" ע"פ הוראות תמ"א/18.

#### גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים:

- אגף המזרחי (הפונה לרחוב יפת): 4 קומות (קומת קרקע +3 קומות: קומה פחות ביחס למצב הקיים)
- אגף מערבי הגובל עם בתי קברות: 7 קומות + קומת גג חלקית (קומת קרקע +6 קומות + קומת גג חלקית)
- מתחת לקומת קרקע – 3 קומות מרתף (קיים).
- 
- גובה מבוקש מעל מפלס 22.50 : 7 קומות = 22.75 מטר (גובה אבסולוטי 45.250 מעל פני הים) גובה מבוקש לבניה על הגג : 3.30 מטר
- תכסית מבוקשת לבניה על הגג : 29.50% משטח הגג
- גובה קומת מגורים טיפוסית : 3.30 מ' . (לפי מדיניות עירונית)
- גובה קומה מסחרית : 4.50 מ' .
- גובה מרתף עליון : 3.675 מ' ברוטו.

#### צפיפות:

צפיפות ליח"ד : שטח עיקרי 65 מ"ר,  
סה"כ צפיפות ליח"ד כולל ממ"ד : 77 מ"ר, סה"כ 50 יח"ד.

#### חזיתות המבנה בפרויקט:

תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה על פי התכנית הראשית 2608 יהיה הכנת תשריט בינוי ועיצוב ואישורו על ידי הועדה המקומית. במסגרת הכנת תשריט בינוי ועיצוב לפי הנחיות התב"ע יבדקו החזיתות על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ויובאו לאישור הועדה.

#### קווי בניין:

קדמי 5 מ'  
צפוני 3.5 מ' (תותר הבלטת מרפסת עד 40%)  
דרומי 0 מ'  
אחורי 0 מ'.

#### כניסות למבנה:

כניסה לשני אגפים (מערבי ומזרחי) מרחוב יפת דרך שביל המוביל ללובי כניסה.

#### אזורר חניונים:

בהתאם למצב קיים

#### תנועה וחניה:

גישה לכלי רכב מרחי' יפת דרך רמפה לחניון תת קרקעי, גישה להולכי רגל דרך שביל המוביל מרחי' יפת ללובי כניסה.



התפלגות זכויות בנייה:

שימוש	שטח עיקרי	שטחי שרות	שטחי שרות מתחת לפני הקרקע (קיים)
מגורים	3,250		
מסחר	670		
משרדים	370		
הצללה תחנת דלק	200		
סה"כ	90,44	1000.00	7500.00

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	016 אחוזים	ללא שינוי
	מ"ר 4904	ללא שינוי
זכויות בניה לקומה	אחוזים	
	מ"ר	
גובה	מטר	קומת קרקע + 6 = 22.75 מטר חדרים על הגג: 3.30 מטר סה"כ מעל הכניסה הקובעת: 26.05 מטר
		מעל קומת קרקע: 11.50 ועוד 6 מ' בבנייה חלקית על הגג בתכנית מירבית של 30% סה"כ: 17.5 מטר
	מתחת לקומת קרקע: 3 קומות מרתף	מתחת לקומת קרקע: ללא שינוי

חוו"ד צוות יפו ודרום:

התכנון המוצע מתבסס על הסבה למגורים של בניין קיים שתוכנן לתעסוקה ומסחר. התכנית משאירה את שלד הבניין הקיים ואת תחנת הדלק ועל כן סובלת ממגבלות תכנוניות קשות.

התכנית כפי שהוצגה אינה מומלצת לאישור:

התכנית כוללת בקשה לתוספת של כ- 8.5 מ' בגובה הכולל של המבנה (כולל קומת הגג החלקית) מעל הגובה המאושר. המלצת הצוות היא שלא לאשר גובה זה אלא לאפשר הגבהה לפי הגובה שאושר במתחם הפרניסיקני הסמוך, כ- 5.5 מ' מעל הגובה המאושר, כך שגובה הגג העיקרי לא יגבה מגובה אבסולוטי של 42.50 מעל פני הים כפי שאושר במתחם הסמוך ומעליו קומת גג חלקית של 3 מ'.

מומלץ לאשר תכנית בתנאים הבאים:

1. גובה מירבי לפי הגובה שאושר במתחם הפרניסיקני הסמוך. גובה גמר הגג העיקרי לא יגבה מגובה אבסולוטי של 42.50 מעל פני הים כפי שאושר במתחם הסמוך ומעליו קומת גג חלקית של 3 מ'.
2. מומלץ לאשר את ההצפפה המבוקשת, לגודל יח"ד ממוצע של 65 מ"ר עיקרי. בקשה זו אינה נשענת על מדיניות מאושרת בדרום יפו אך בצפון יפו קיימת מדיניות הצפפה מאושרת. לאור נתוני הפרוייקט המיוחדים מומלץ לאשרה.
3. הכנת תשריט עיצוב ובינוי לפי הוראות תכנית 2608, הקובעות כי תנאי להגשת בקשות להיתר

בניה יהיה הכנת תשריט עיצוב ובינוי ואישורו על ידי הועדה המקומית. במסגרת הכנת התשריט  
יאושרו עיצוב הבניין ופרטיו.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/09/2011  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/09/2011

בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

אדרי' הלל הלמן מצוות דרום הציג את עיקרי התכנית.  
אדרי' דימיטרי מזו הציג את התכנית והציג את חלוקי הדעות בינו לבין הצוות לגבי גובה ומספר קומות,  
היזם מבקש לאפשר תוספת גובה של כ 8 וחצי מטר וצוות תכנוני ממליץ על כ 5 וחצי מטר בלבד.  
אהרון מדואל טוען שבכל מקרה הבנין בולט לכן תוספת של 3 מטר לא תשנה.  
אדרי' הלל הלמן: המלצתנו היא שלא לאשר תוספת גובה מעבר למאושר במתחם הסמוך.

#### הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי ושלמה זעפראני, 1 נימנע –  
אהרון מדואל) הוחלט:

1. לאשר את התכנית להפקדה כולל הבקשה לתוספת של כ- 8.5 מ' בגובה הכולל של המבנה (כולל  
קומת הגג החלקית) מעל הגובה המאושר.
2. לאשר את ההצפפה המבוקשת, לגודל יח"ד ממוצע של 65 מ"ר עיקרי. בקשה זו אינה נשענת על  
מדיניות מאושרת בדרום יפו אך בצפון יפו קיימת מדיניות הצפפה מאושרת. לאור נתוני  
הפרוייקט המיוחדים מומלץ לאשרה.
3. הכנת תשריט עיצוב ובינוי לפי הוראות תכנית 2608, הקובעות כי תנאי להגשת בקשות להיתר  
בניה יהיה הכנת תשריט עיצוב ובינוי ואישורו על ידי הועדה המקומית. במסגרת הכנת התשריט  
יאושרו עיצוב הבניין ופרטיו.

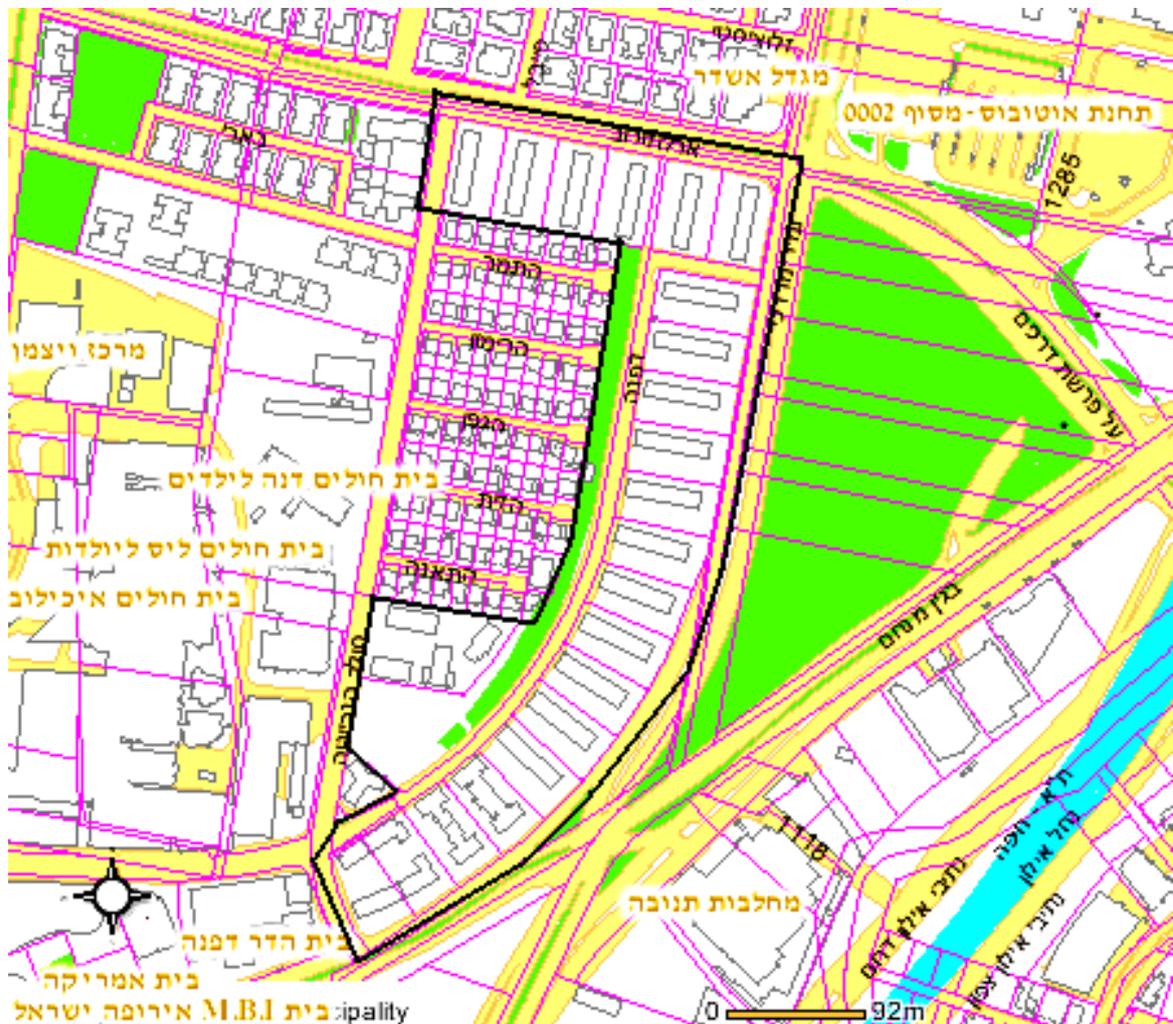
משתתפים: ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, שלמה זעפראני ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
תא/3885 - מתחם דפנה	28/12/2011
דיון נוסף	18 - 0028-11ב'

**תכנית פינוי בינוי דפנה ארלוזורוב-דיון המשך בהפקדת התכנית**

**מטרת הדיון:** דיון המשך בהפקדת התכנית.

**מסלול התב"ע:** תוכנית מתאר הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית.



**מיקום:** רח' ארלוזורוב, רח' דפנה, דרך נמיר.

**כתובת:** ארלוזורוב 190-200, דפנה 40-12, דרך נמיר 1-31

**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6110		219-239	

**שטח קרקע:** כ-80 דונם.

**מתכנן:** י.א. ישר אדריכלים.

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**בעלות:** ממ"י.

**הליכי קידום התכנית :**

- קידום המתחם להכרזה כמתחם להתחדשות עירונית-פינוי בינוי בוועדה הבינמשרדית במשהב"ש נערך ע"י צוות התכנון במנהל ההנדסה, אדריכלים ויועצים, בשיתוף עם היחידה לתכנון אסטרטגית ובסיועה של חברת וקסמן גוברין – (חברה מנהלת מטעם משרד הבינוי והשיכון).
- הגורמים לקידום המתחם כאמור הינם בשל הפוטנציאל התכנוני ליישום תכנית התחדשות עירונית :
1. הבטי בינוי : התפתחות מתחמים סמוכים דוגמת הזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם 2000, קרן הקריה, המרכז הרפואי איכילוב וכו' הכוללים בניה גבוהה.
  2. מצבם הירוד של המבנים והתשתיות במתחם.
  3. פעילות תושבים ויזמים עניפה המתקיימת במתחם, אשר מעוניינים בקידום היוזמה להתחדשות עירונית.
  4. היבטי תחבורה : מיקומו של המתחם בסמיכות למערכת צירי התנועה הראשיים, המרכז התחבורתי הקיים והעתיד, סמיכות לקו הסגול של הרכבת הקלה.
- לאור כל האמור לעיל נמצא כי נדרשת הובלה עירונית לגיבוש תכנית כוללת למתחם אשר תתווה את מתחמי הבינוי, נפחי הבניה, הפרשות הקרקע לצרכי ציבור ומערכת הדרכים הנדרשת.

**תקציר דיונים והחלטות קודמות :**

תאריך	נושא הדיון/מוסד התכנון	החלטה
בישיבה מס' 8 0012-08/19/3/08	אישור עקרונות תכנית התחדשות עירונית במתחם דפנה – ארלוזורוב, במסגרת קידום המתחם להכרזה כמתחם להתחדשות עירונית-פינוי בינוי בוועדה הבינמשרדית במשרד השיכון והבינוי.	1. לאשר את עקרונות התכנון, לקדם את הפעילות התכנונית הנדרשת + מהלכים של שיתוף הציבור ע"מ להגיש את המתחם למיון סופי בוועדה הבינמשרדית בינואר 2007. 2. קידום תכנית מתאר מפורטת למתחם בהתאם לעקרונות הכרזת המתחם ע"י משרד השיכון, לרבות פרוט שלביות מימוש ע"י חלוקת המתחם לתת מתחמים.
12/08	הוועדה הבינמשרדית	הכרזת התכנית כמתחם לפינוי בינוי
9.8.09 ישיבה מס' 09-7 0018-ב'	דיון בתכנית שיתוף הציבור	1. לאשר את הליך שיתוף הציבור המוצע. 2. לאשר לפרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ופרסום תנאים לפי סעיף 78.
25/11/2009 ישיבה מס' 0028-09/ב'	דיון המשך	הוועדה קיבלה הסבר ונימוקים בהתאם לסעיף 24.1 בתמ"א 38 הקובע כי יש לפרט בפני הוועדה את הנימוקים לאי מימוש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38 במתחם, ולפרסם את ההחלטה כנדרש בתמ"א 38 לעיל.
14/10/2010 ישיבה מס' 0021-10/ב'	דיון בהפקדת התכנית	לשוב ולדון
10/11/2010 ישיבה מס' 0026-10/ב'	דיון בהפקדת התכנית	יש להציג לוועדה את הנושאים הבאים : הערכים השמאיים שעל פיהם נערכה הבדיקה הכלכלית והשוואתם לערכים השמאיים כיום, בהתאם לכך חלופות בינוי מתונות מהבינוי המוצע, סוגי המסחר המוצעים, השפעתם על דרך נמיר. לשוב ולדון בדיון פנימי באחת הישיבות הבאות עם הנתונים המבוקשים לעיל.

**להלן דראפטים שהוצגו בוועדה בדיונים קודמים :**

1. בתאריך 19.3.08 בישיבה מס' 0012-08/ב' התקיים בוועדת המשנה לתכנון ובניה דיון בנושא אישור עקרונות תכנית התחדשות עירונית במתחם דפנה – ארלוזורוב, במסגרת קידום המתחם להכרזה כמתחם להתחדשות עירונית-פינוי בינוי בוועדה הבינמשרדית במשרד השיכון והבינוי. במסגרת הדיון הוצגו עקרונות התכנון הבאים :

- א. בינוי: חלופות הבינוי הכוללות שלוב בניה מרקמית ובניה גבוהה, בפינת רחוב ארלוזורוב נמיר יתוכנן מגדל ייחודי המאפשר ערוב שימושים (משרדים, מלונאות ומגורים).
- ב. תמהיל המבנים יאפשר מגוון של דירות בגדלים שונים הפונות לקהלי יעד מגוונים.
- ג. שטחי ציבור: חיזוק מערך שטחי הציבור הקיימים, תוספת שטחים פתוחים, הרחבת שדרה הקיימת (דפנה).
- ד. הרחבות הדרכים עפ"י הנדרש.

#### החלטת הוועדה:

1. לאשר את עקרונות התכנון, לקדם את הפעילות התכנונית הנדרשת + מהלכים של שיתוף הציבור ע"מ להגיש את המתחם למיון סופי בוועדה הבינמשרדית בינואר 2007.
2. קידום תכנית מתאר מפורטת למתחם בהתאם לעקרונות הכרזת המתחם ע"י משרד השיכון, לרבות פרוט שלביות מימוש ע"י חלוקת המתחם לתת מתחמים.

#### 2. בתאריך 9.8.09 נערך דיון בתכנית שיתוף הציבור שנערכה לתכנית זו.

נוהלי מתחמים מוכרזים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מחייבים בין היתר הליך שיתוף ציבור תושבי המתחם ובעלי זכויות הבניה. הנוהל מחייב עריכת 3 כנסים הכוללים פעולות הסברה ועידכון. התכנית נמצאה ראויה להליך שיתוף ציבור מורחב מעבר לקבוע בנוהל כאמור, ובהתאם לנוהל שיתוף ציבור שאושר בוועדה המקומית. בהתאם לכך הוצגה תכנית שיתוף ציבור ע"י יועץ שיתוף הציבור לתכנית אמנון אליאן.

### עיקרי תכנית שיתוף הציבור:

1. **איתור בעלי עניין-בעלי נכסים וזכויות במתחם כולל יזמים בעלי חוזים חתומים ע"י תושבי המתחם**, דיירים בשכירות תושבי המתחם, גובלים מיידיים בשימושי מגורים, (שיכון הקצינים, מבנה סולד/ארלוזורוב), שימושי משרדים ותעסוקה-בית הדר דפנה, דפנה 10, שימושי מגורים ותעסוקה הסמוכים למתחם: ביה"ח איכילוב, תושבי רחוב ארלוזורוב, מינהלת רובע בני דן, ארגונים סביבתיים.
2. **הקמת נציגויות לקבוצות שונות-** "נציגות מתחם דפנה" שתפקידו ייצוג התושבים בפני גורמי התכנון, העברת מידע לנציגי המתחמים, סיוע בהערכות והתארגנות. "פורום מתחם דפנה" ייצוג הקבוצות המרכיבות את "בעלי העניין" בתכנון המתחם.

#### 3. שלבי השיתוף המרכזיים:

מפגשים עם בעלי הדירות במתחם, דיווחים שוטפים, בחירת נציגויות. פרסום לפי סעיף 77-78	<b>שלב האכרזה</b>
מפגשים עם "נציגות מתחם דפנה" במטרה לגבש היבטים תכנוניים הנוגעים בעיקר לתמהיל הדירות ולהיבטים הנוגעים למתחם – פנימה.	<b>הכנת מסמכי התכנית</b>
הקמת "פורום מתחם דפנה" במטרה לגבש היבטים תכנוניים הנוגעים בעיקר לשטחים הפתוחים והיבטים הנוגעים לקשר שבין המתחם לסביבתו.	
לאחר הקמת "פורום מתחם דפנה" ותחילת פעולתו, מוצע לערוך כנס ציבורי ראשון פתוח לציבור.	
סיכום המפגשים יוצג לוועדה המקומית בעת הדיון בהפקדת התכנית.	<b>דיון להפקדת התכנית</b>
לאחר גיבוש התוכנית ולפני הפקדתה בפועל, מוצע לערוך כנס ציבורי שני פתוח לציבור.	<b>הפקדת התכנית עד לאישורה למתן תוקף</b>
פרסום הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 89 לחוק יישלחו הודעות לבעלי העניין ששותפו בתהליך.	

יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים בקבלת החלטותיהם התכנוניות. עם זאת עמדות בעלי העניין השונים יובאו בחשבון בהכנת התכנית ובמקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

#### הוועדה מחליטה:

3. לאשר את הליך שיתוף הציבור המוצע.

4. לאשר לפרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ופרסום תנאים לפי סעיף 78 כלהלן: עד להפקדת תכנית מתחם דפנה ולתקופה של עד שנתיים מיום קבלת החלטה זו, לא ניתן יהיה לממש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38. ניתן יהיה לאשר היתרי שיפוץ, סגירת/פתיחת מרפסות וכן חדרי יציאה לגג.

5. **בישיבתה מספר 0028-109ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה קיבלה הסבר ונימוקים בהתאם לסעיף 24.1 בתמ"א 38 הקובע כי יש לפרט בפני הועדה את הנימוקים לאי מימוש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38 במתחם, ולפרסם את ההחלטה כנדרש בתמ"א 38 לעיל. להלן הנימוקים להחלטה בנושא אי מימוש בניה עפ"י תמ"א 38: מתחם "דפנה ארלוזורוב" הוכרז כמתחם לפינוי בינוי ע"י הוועדה הבינמשרדית בדצמבר 2008. המתחם הוכרז על בסיס נתונים אשר כללו מס' יח"ד קיים ושטח בנוי קיים. נתונים אלה קבעו את תוספת הזכויות שנקבעה במתחם. תוספת יח"ד ושטח במידה וימומשו לפי תמ"א 38 יהוו שינוי למערך נתוני התכנית וישנו את האיזון בין המצב הקיים למצב המוצע. לפיכך מוצע כי לא ניתן יהיה לממש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38 (תוספת קומה ו/או אגף). ניתן יהיה לחזק את המבנה בהתאם לתמ"א ולאשר היתרי שיפוץ וסגירת מרפסות.

**בישיבתה מספר 0021-10ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
מכיוון שהיתה תקלה בזימון בעלי העניין לדיון בועדה הנושא יובא לדיון באחת הישיבות הקרובות.

#### דראפט התכנית שהוצג לוועדה בדיון קודם בתאריך 10.11.1

##### מצב השטח בפועל:

במתחם קיימות 470 יח"ד ב-21 מבנים, זכויות בניה הקיימות הינן 35,580 מ"ר. הבינוי כולל מבנים טוריים בני שלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית, מהם 19 מבנים עם 3 כניסות, מבנה אחד עם 2 כניסות, מבנה אחד עם ארבע כניסות, בכל כניסה 2 דירות בקומה. בכל חלקה מבנה אחד עם 20-22 יחידות דיור במבנה. המבנים ניבנו בשנות ה-50, מיעוטם שופצו באופן בסיסי, רוב המבנים והתשתיות במתחם במצב כללי ירוד ללא פתרונות מיגון, נגישות וחניה.

##### מצב תכנוני קיים:

בהתאם לתוכניות החלות על המתחם, (G, 626, 1015, 2604, 648, 1369, מ', ע'1, ג) יעוד הקרקע הינו למגורים, דרכים, שצ"פ ושב"צ (ראה טבלת יעודי קרקע להלן).

יעוד בתוכנית		
דונם	%	
46.08	58.4	מגורים
4.56	5.7	מבני ציבור
10.71	13.6	שטח ציבורי פתוח
17.6	22.3	דרכים
78.95	100	סה"כ

זכויות הבניה לפי תוכניות הנ"ל (תכנית G, מ' ג') הינן 32% לקומה, בשלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית, ותוספת של 23 מ"ר לחדרי יציאה לגג. סה"כ 46,768 מ"ר. זכויות בניה לבנייני ציבור לפי תוכנית מפורטת 2604 - "בנייני ציבור בתחומי תוכנית G" - סה"כ 11,308 מ"ר.

##### מצב תכנוני מוצע:

**פיתוח והתחדשות המתחם כולל תוספת שטחים למגורים, תוספת יח"ד, שטחי ציבור ודרכים.**

1. עיקרי התוכנית
  - א. קביעת זכויות בניה בהתאם לעקרונות האכרזה בסך 154,560 מ"ר.
  - ב. קביעת דרכי הגישה למתחם ומערך הדרכים הפנימיות כולל הרחבת דרך נמיר, רח' ארלוזורוב, רח' סולד.
  - ג. קביעת זיקות הנאה לציבור, תוספת שטחי שצ"פ לאורך רח' דפנה, ובין כל מתחם ומתחם.
  - ד. תוספת שטח לבנייני ציבור ע"י קביעת הוראות בנושא שטחים פתוחים, פרטיים וציבוריים.
  - ה. קביעת הוראות בנושא שימור עצים במתחם.
  - ו. חלוקה למתחמי מימוש.
  - ז. הוראות מפורטות בנושאי בינוי ועיצוב אדריכלי.
  - ח. קביעת שלביות הבניה לפיתוח השצ"פים והתווית הדרכים.
  - ט. הנחיות בנושא תמהיל דירות ודיור בר השגה.

2. תאור התכנית המוצעת

1. **בינוי:**

- א. **הבינוי המוצע מייצר סביבה בנויה המשלבת בינוי מגדלי עם בינוי מרקמי, חצרות פנימיות, גינות מקומיות והרחבת השדירה הקיימת, במטרה ליצור מתחם מגורים המקיים קשר עם הרחוב ולסביבתו.**

תחום הפרוייקט נקבע בהתייחס לכלל החלקות והמבנים במתחם הכוללים 21 מבנים, על מנת לאפשר ראייה כוללת ורחבה של הצרכים השונים ולאפשר את הפרשת שטחי הציבור הנדרשים הנובעים מהפרוייקט תוך התמקדות בחטיבת קרקע הומוגנית מבחינת בינוי, רמת תשתיות ואופי הבעלויות.
- ב. **היות ומדובר במס' רב של יח"ד במצב הקיים, כוללת התכנית חלוקה למתחמים (כל 3 מבנים קיימים לאורך דרך נמיר/דפנה מייצרים מתחם, וששת המבנים הקיימים לאורך רחוב ארלוזורוב מייצרים מתחם) על מנת ליצור יחידות מימוש אפשריות להתארגנות. בחלוקה למתחמים הושם דגש על הבינוי המתקבל, קצב הבניה הגבוהה ורצף הבניה המרקמית. כמו כן הופרשו שטחים לטובת דרכים ושצ"פים באופן שווה בכל מתחם ומתחם.**
- ג. **כל אחד מחמשת מתחמי הבינוי לאורך דרך נמיר ורחוב דפנה הינו מבנן הכולל בניה מרקמית עד 5 קומות וחצר פנימית, וכן מגדל מגורים עד 40 קומות (למעט פינת הרחובות נמיר/ארלוזורוב בה תותר הקמת מגדל עד 60 קומות). יותרו עד 6 מרתפי חניה לכל מתחם.**
- ד. **הבניה המרקמית בחזית דרך נמיר כוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע ואפשרות למשרדים בקומות העליונות, על מנת לייצר דופן רחוב פעילה. כלפי רחוב דפנה מוצעת דופן ירוקה (בייעוד שצ"פ) הכוללת שדירה בנוסף לשדירה הקיימת.**
- ה. **מתחם נוסף ממוקם ברחוב ארלוזורוב כולל בניה מרקמית עד 8 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית. בעורפו, בחלק הגובל עם הבנייה הקיימת מדרום (שיכון הקצינים) מתוכננת רצועת שצ"פ.**

**2. שצ"פים:**

- התכנית כוללת הגדלת שטחים לשצ"פים מ-10.71 ד' ל-15.76 ד'.
- נתוני המתחם מאפשרים יצירת 2 סוגי שצ"פים:
- א. שצ"פים ליניאריים-השדרה הירוקה המלווה את רחוב דפנה תעובה ותחזוק באמצעות שדרה נוספת מצידו המזרחי של רחוב דפנה, וכן שצ"פ בחלקו הדרומי של מתחם 6 ליצירת חיץ ירוק בין הבינוי לאורך רחוב ארלוזורוב לבינוי הקיים מדרום(שיכון הקצינים).
  - ב. שצ"פים באזורי התווך בין המתחמים המהווים בין היתר קשר בין רחוב דפנה לדרך נמיר.

**3. שטח לבנייני ציבור:**

השטח הציבורי הממוקם ברחוב דפנה/סולד הכלול בתחום התכנית כולל שב"צ ושצ"פ עפ"י הייעודים הקיימים. התכנית כוללת הגדלת שטחי השב"צ מ-4.56 ד' ל-8.17 ד' ע"י שינוי ייעוד השצ"פ לשב"צ על מנת לתת מענה לצרכי המתחם העתידי. התכנית כוללת הוראות לחניון תת"ק ושימושים לחינוך, תרבות, ספורט וכד'.

**4. תנועה:**

התכנית כוללת הרחבות הדרכים ההיקפיות – תוספת מסלול נסיעה בדרך נמיר וברחובות ארלוזורוב וסולד בהתאם לדרישות משרד התחבורה בוצע בה"ת אשר מסקנותיו הוטמעו בתכנון התנועתי המוצע, למעט הכניסה המוצעת למתחם מדרך נמיר אשר נמצאה חיונית למערך התנועה המוצע ואינה מאושרת בשלב זה ע"י משרד התחבורה. התכנית כוללת מרתפי חניה בתת הקרקע של כל מתחם ומתחם. כניסות לחניונים יהיו מרחוב דפנה בלבד.

**5. שימושים**

הבניה החדשה תשמש בעיקרה למגורים. יותרו שימושי מסחר ומשרדים בבינוי מלווה דופן (מרקמי). לאורך דרך נמיר ורחוב ארלוזורוב.

**6. תמהיל הדירות, דיוור בהשג יד**

התכנית כוללת היצע מגוון של יח"ד:

20% מכלל יח"ד יהיו בשטח של 75 מ"ר

60% מכלל יח"ד יהיו בשטח של 110 מ"ר

20% מכלל יח"ד יהיו בשטח של 140 מ"ר

התכנית כוללת הקצאת דיוור בהישג יד בהתאם לתחשיב שיקבע ע"י אגף הכנסות מבניה בעיריית תל אביב עפ"י בדיקות כלכליות.

**7. התאמה למדיניות עירונית (שימושים, היקפי בניה, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה)**

- א. מתחם דפנה ארלוזורוב ממוקם בסמיכות לאזור המאופיין בתכניות בניה גבוהה בשלבי תכנון/ומימוש שונים-הזרוע הצפונית של המע"ר המהווה חלק מהמע"ר המטרופוליני, מתחם 2000 בפינת ארלוזורוב נמיר, מתחם קרן הקריה בפינת הרחובות שד' שאול המלך ודרך בגין, מבני בה"ח איכילוב ועוד.
- ב. הפרוייקט שבנדון תואם למדיניות התכנון הקיימת בסביבה המשולבת בבניה מגדלית לצד בניה מרקמית תוך פיתוח שטחי ציבור וזאת בסמיכות לתכניות הכוללות היקפי בניה גבוהים.
- ג. מדיניות תכנון זאת באה לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית של העיר בפרק ה'דן במערך המרחבי – כאשר האזור מאופיין כ"אזור לפיתוח בהתאמה לסביבה". יחודיות מיקומו של הפרוייקט מהווה פוטנציאל תכנוני להתחדשות האזור תוך התאמתו למתחמים הסובבים.
- ד. התכנית מקודמת במסלול של תכנית "פינוי בינוי" כחלק ממדיניות התכנון הארצית התומכת בציפוף והתחדשות מרקמים קיימים.

**8. תחבורה, תנועה, תשתיות**

המתחם משורת היטב ע"י מערכות תחבורה ציבורית: סמיכות למרכז התחבורה סבידור (רכבת צפון) של רכבת ישראל ומסוף האוטובוסים, סמיכות לקו רכבת קלה המתוכנן ברחוב ארלוזורוב וכן סמיכות לדרכים ראשיות. נערכה בדיקה מקדמית עם אגף התנועה במסגרתה הועלו הדרישות והצרכים להסדרי תנועה העשויים לנבוע מהפרוייקט בניהם הרחבת רח' ארלוזורוב, הרחבת דרך נמיר בחלקה והסדרת צומת הנרייטה סולד. כמוכן תואמו נושאי כניסות לפרוייקט, חניה וכו'. השינויים הנדרשים במערך התנועה יבואו לידי ביטוי במסגרת התכנון הכולל המתחשב גם בבינוי, בשימושי הקרקע ובצורך בהפרשות קרקע לצרכי ציבור נוספים. תכנון התנועה והיקפי הפרוייקט יתחשבו במיקומו של המתחם ובהתחשב בסמיכותו למרכז תחבורתי מרכזי.

**9. איכות סביבה: מטרדים, סקר אקלימי וכו'**

כחלק מהליכי קידום התכנית הוכנה חו"ד סביבתית הכוללת בדיקת הצללה, מטרדי רוחות, ומטרדים אקוסטיים. התכנית ממוקמת בתחום שטח עירוני צפוף המאופיין בבינוי בגבהים שונים הנע בין 2-65 קומות. בסביבת התכנית קיימות ומאושרות תכניות הכוללות בניה גבוהה. מבנים אלה כוללים את

המגדלים בתחום המע"ר, מגדלים בתחום בה"ח איכילוב ומגדלים נוספים במתחם המשרדים מדרום ובמרכז האזור. יצויין כי במצב הקיים נכללו תכניות קיימות ומאושרות בלבד וכי בסביבת התכנית קיימות תכניות נוספות הכוללות בניה גבוהה אשר לא נדונו במוסדות התכנון דוגמת קרן הקריה, להן השפעה רבה על מעטפת הצל. תכניות אלה אינן נכללות בנתוני הבדיקה הסביבתית.

הקריטריון על פיו בוצעה הבדיקה מתייחס לאזור משולב למגורים ותעסוקה לפיו מבנה מוצע בתכנית לא יגדיל את ההצללה מעל 30% מעבר לרמת ההצללה הקיימת ובלבד שתישמר זכות שמש של 3 שעות שמש אפקטיביות בחורף.

תוצאות הבדיקה מעלות את הממצאים הבאים:

- א. תוספת שעות ההצללה הנובעת מהבינוי המוצע בתכנית הינה עד שעתיים וחצי מעבר לקיים.
- ב. צפויה הצללה החורגת מהקריטריון המוצע אולם במרבית הנקודות קיימת חריגה כבר במצב המאושר.
- ג. מרבית החריגה ממוקמת ברחוב ארלוזורוב כתוצאה מהבינוי המרקמי (8 קומות) המוצע ברחוב ארלוזורוב.

#### 8. פיתוח ונוף

נערך סקר עצים מפורט במסגרתו סומנו כל העצים הקיימים במתחם עפ"י קטגוריות (שימור, העתקה) אשר הוצג לאגרונום העירייה. הוכנה תוכנית לשימור והעתקת עצים.

#### 9. משימות פיתוח בסביבת הפרויקט

במסגרת הפרויקט ידרשו הרחבה ושיפור מערך הדרכים הסמוכות, הקמה ופיתוח שטחי הציבור הקיימים והחדשים – הפתוחים והבנויים. יבחן נושא זה ייקבע במסגרת שלביות הביצוע בהוראות התכנית.

### טבלת השוואה נתונים ראשוניים:

מצב מוצע מפורט	א. מצב קיים	נתונים	
1288 יח"ד 154,560 מ"ר כ-5,000 מ"ר	470 יח"ד כ-35,580 מ"ר -	יח"ד מ"ר	סה"כ זכויות בניה מגורים מסחר/משרדים
בניה גבוהה: עד 40 קומות לאורך דרך נמיר עד 60 קומות בפינת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. בניה מרקמית: עד 5 קומות לאורך דרך נמיר עד 8 קומות לאורך רח' ארלוזורוב.	3 מעל קומת קרקע	קומות	גובה
45 יח"ד לדונם	10 יח"ד לדונם נטו		צפיפות
בהתאם לתקן למגורים. לא תוקצה חניה למסחר ולמשרדים. בשטח המיועד למבני ציבור תותר הקמת חניון תת קרקעי			מקומות חניה

זמן ביצוע: משך האכרזה 6 שנים.

### הליך שיתוף הציבור התקיים בד בבד עם התקדמות התכנון. נושאים שנדונו במסגרת התהליך:

1. תכנית הבינוי: בחירה בין חלופות בינוי שונות-בניה מגדלית, בניה משולבת עם בינוי מרקמי, העמדה.
2. מיקום ואפיון השטחים הפתוחים.
3. שימושים בשטח לבנייני ציבור.

4. תמהיל הדירות, שימושים מעורבים.

**נושאים שהועלו ע"י התושבים וקיבלו מענה בתכנית :**

- א. הקטנת גודל המתחמים- התכנית חולקה למתחמים המהווים את יחידות המימוש. על מנת לממש את התכנית יש צורך בהתארגנות עצמאית של תושבים, השגת הסכמות, בחירת יזם, אדריכל וכל הנדרש בפרוייקט מסוג זה. לפיכך, על מנת להקל על המימוש הוקטנו מתחמי המימוש מ-5 מבנים ל-3 מבנים.
- ב. שינוי מיקום השצ"פים-יצירת שצ"פ בין כל מבנן ומבנן במקום ריכוזם.
- ג. תוספת שימוש משרדים בבינוי המרקמי.
- ד. יצירת תווד ירוק בין מבני שיכון הקצינים לחלקה הצפוני של התכנית.
- ה. דיירי שיכון הקצינים בקשו כי חו"ד התחבורתית והסביבתית יפורסמו על מנת שיוכלו לבחון חו"ד אלה.

**נושאים שהועלו ע"י התושבים ולא קיבלו מענה בתכנית:**

- a. התושבים העלו את דרישתם לבטל את החזית המסחרית לאורך דרך נמיר- המענה לכך היא כי החזית המסחרית בנמיר חשובה ליצירת דופן פעילה לצרכים לרבות הצרכים העתידיים בדרך נמיר ומשתלבת בכוונות התכנוניות בתכנית המתאר.
- b. התושבים העלו את דרישתם לבטל את דו הסטריות ברחוב דפנה-המענה לכך הוא כי סכמת התנועה מאפשרת דו סטריות ברחוב דפנה על מנת ליצור סרקולצית תנועה יעילה. מכל מקום הסדרי התנועה אינם נקבעים המבגרת תכנית בניין עיר.
- c. התושבים הציעו ליצור רחוב שרות מקביל לדרך נמיר-לא התקבל מסיבות תנועתיות ועיצוב עירוני
- d. תושבי המתחם הצפוני לאורך ארלוזורוב העלו את דרישתם לחלק את המתחם ליצירת מתחמי מימוש קטנים יותר- הנושא נבדק ואינו מתאפשר מבחינה תכנונית, הן מבחינת הבינוי המתקבל(הימנעות ממגדל בהמשך רחוב ארלוזורוב) ובעיית נגישות למתחם.
- e. דיירי המבנה השכן ממערב ברחוב ארלוזורוב ביקשו לצרפם לתכנית-בקשתם נדחתה מסיבות תכנוניות. הקריטריון להגדרת הקו הכחול בתכנית נקבע בהתאם לאיפיון המבנים והבינוי העתידי המתקבל.

**חו"ד הצוות**

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. מסמכי התכנית יכללו נספח בינוי מחייב בכל הנוגע לקווי בניין, מס' קומות, ובינוי המשלב בניה גבוהה ובניה מרקמית.
2. הוראות התכנית יכללו הוראות לבניה ירוקה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, עפ"י קובץ ההנחיות לבניה ירוקה ככל שיקודם ועפ"י הנחיות אדריכל העיר.
3. החזית הפונה לרחוב נמיר תהיה ביעוד חזית מסחרית. יותרו שימושי תעסוקה בקומות העליונות. לא יוקצו מקומות חניה נוספים עבור שימושים אלה.
4. תמהיל הדירות יכלול דיור בהישג יד אשר יוקצה בכל אחד ממתחמי המימוש ובכפוף לבדיקה כלכלית ומודל שיפותח לפרוייקט ע"י עיריית תל אביב.
5. תנאים להיתר בניה :
- א. אישור תשריט איחוד חלקות לכל מתחם מימוש.
- ב. אישור תכנית עיצוב אדריכלי בהתאמה לעקרונות הבינוי המפורטים בתכנית.
- ג. עמידה בתקן לבניה ירוקה התקף לעת מתן היתר הבניה, קובץ ההנחיות לבניה ירוקה של עיריית תל אביב ככל שיקודם והנחיות אדריכל העיר.

**בישיבתה מספר 0026-10'ב' מיום 10/11/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

אסף זמיר ומיטל להבי הודיעו לוועדה כי הם מנועים מהשתתפות בדיון הפנימי היות ובשיכון הקצינים הגובל בתכנית ונציגיה מתנגדים לתכנית, מתגוררים בני משפחתם. גילה גינסבורג מצוות מרכז הציגה את מהלך קידום התכנית ועקרונותיה. גלי דולב מוקסמן גוברין החבי' המנהלת מטעם עיריית ת"א את הפרוייקט – פרטה את מתחמי המימוש ואת תהליך שיתוף ציבור שנעשה עם דיירי המתחם, הגובלים, גופים שונים. אדרי' אבנר ישר הציג את התכנית והבינוי המוצע.

עו"ד אלי וילצ'יק בשם תושבים בשיכון הקצינים – פרט את עיקרי התנגדות נציגי שיכון הקצינים-התכנית מתעלמת משיכון הקצינים, הבינוי המוצע אינו מתאים לסביבה, מבקש לערוך בחינה כלכלית מעודכנת למצב כיום במסגרתה תיבדק הכדאיות הכלכלית היות ומחירי הדירות הוכפלו, טוען שניתן לצמצם את הקפי הבניה ב-50%, להתאמתה לסביבה.

טוען שיש לבדוק אפשרות למימוש תמ"א 38, הבטי תנועה ותחבורה, לבצע תסקיר השפעה על הסביבה, וכי הקמת 6 מגדלים שיבנו בהדרגה יגרום לשכונה להיות לאתר בניה במשך 60 שנה. כל האמור מהווה נזק כספי גדול לשיכון הקצינים.

תושב מיוזמי התכנית אלי – הקרקע בעיר מצומצמת וחייבים לבנות לגובה. סומך את ידו על עיריית ת"א שתבחר חלופה שמתאימה לעיר ולתושבים, הבניינים הנ"ל לא יהיו חריגים בנוף. מצב הבניינים והתשתיות במקום גרוע, יש לטפל במקום בדחיפות.

עו"ד דורון ספיר – העיר הערה לבעלי הבניינים, שבאחריות התושבים לדאוג למצב התברואתי והסביבתי של המבנים שבבעלותם. מכל מקום מצב המבנים גרוע ככל שיהיה לא מהווה סיבה לתכנית זו.

שאלות חברי הועדה –

עו"ד דורון ספיר – נושא תנועה וחניה- כיצד נכנסת התנועה מהנרייטה סולד, כיצד משתלבת תחבורה ציבורית? אילו שימושים מתוכננים בבנייני הציבור?

ארנון גלעדי – האם נבחנת אופציה של תמ"א 38? האם נבחנה אפשרות של בניה מירקמית? האם מבחינת צפיפות הפרויקט עומד בתנאים של תמ"א 35? העיר הופכת להיות עיר לעשרים בלבד וזוגות צעירים לא יכולים לקנות במקום, אך אפשר לשלב זוגות צעירים במחיר סביר בפרויקט?

פאר ויסנר – אישור התכנית יהווה מדיניות עבור כל האזור, מציע לתמוך בעיבוי השכונה במקום התכנית המוצעת.

אהרון מדואל – כמה מוספים שטחי ציבור פר דירה? וכמה היה קודם?

מענה לשאלות ע"י גילה גינסברג וגלי דולב – נושא שטחי הציבור בתחום התכנית-התכ' כוללת כ-40% הפרשות לשטחי ציבור ע"י המגרשים לטובת שצ"פ ודרכים.

בתחום התכנית קיים שטח למבני ציבור ששימש בעבר לביה"ס והוסב למטרות אחרות עם הזדקנות האוכלוסיה באזור. ניתן יהיה להשמיש את השטח לביה"ס וכיתות גן אשר יהוו מענה לצרכי תוספת יח"ד המוצעת.

שצ"פים: עיבוי השדרה ברחוב דפנה ליצירת חיץ ירוק בים התכנית לגובלים, גינות בין מתחמי הבניהאשר בין היתר יוצרות קשר בין דרך נמיר לרחוב דפנה.

יועץ התנועה אבירם אגאי מדגש הנדסה הציג את מערך התנועה בתכנית.

אדרי' חזי ברקוביץ – על הועדה לקבל החלטה בנושא הבינוי המגדלי המוצע בהתייחס לפריסת הבניה הגבוהה הקיימת והמתוכננת באזור.

דיון פנימי – מיטל להבי ואסף זמיר יצאו מהשיבה.

ארנון גלעדי – מבקש לשמור על המרקם הקיים וליישם תמ"א 38.

כרמלה עוזרי – לא קיים מרקם בת"א 30 קומות או 60 קומות זה אותו הדבר. למרות שאני כן בעד לחזק את נושא תמ"א 38.

שמואל גפן – יש להתייחס לנושא פריקה וטעינה של רצועת המסחר המתוכננת בדרך נמיר ע"י קביעת לו"ז לכך. בעד בניה גבוהה.

דורון ספיר – הוועדה תשוב ותדון בנושא באחת מהשיבות הבאות. זכות הדיבור תהיה של אהרון מדואל. יש להציג לוועדה את הנושאים הבאים: הערכים השמאיים שעל פיהם נערכה הבדיקה הכלכלית והשוואתם לערכים השמאיים כיום, בהתאם לכך חלופות בינוי מתונות מהבינוי המוצע, סוגי המסחר המוצעים, השפעתם על דרך נמיר.

#### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי באחת הישיבות הבאות עם הנתונים המבוקשים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, נתן וולוך וארנון גלעדי.

### מצב תכנוני מוצע 28.12.11:

בהמשך החלטת הוועדה, נערכה השוואה בין הערכיים הכלכליים שעמדו בבסיס הנתונים על פיהם הוגשה הצעת התכנון לאכרזה כתכנית להתחדשות עירונית לוועדה הבין-משרדית, לבין הערכיים הכלכליים העדכניים, על מנת להציג חלופות בינוי מתונות מהבינוי שהוצע בדיון כאמור וכן תחשיב כלכלי לחלופות תכנוניות שיפורטו להלן.

יובהר כי התחשיבים הכלכליים מהווים מרכיב אחד מתוך מכלול השיקולים, וזאת על מנת על מנת להבטיח את יישומה של התוכנית בפועל. הקפי הבניה והבינוי ייקבעו עפ"י מכלול השיקולים התכנוניים העומדים בבסיס קידום תכנית זו.

**2. טבלת השוואת נתוני בסיס כלכליים \***

שיעור שינוי	2011	2007 (טרום אכרזה)	
+ 40%	₪ 27,000	₪ 19,359 ( \$ 4500 לפי 4.3 ₪ )	שווי מ"ר מכירה
+83%	₪ 5,500	₪ 3,000	עלויות דיור זמני ליחידה המתפנה (שכ"ד חודשי)

\* עלויות הבניה עלו בשעור של 14% ממועד האכרזה עפ"י מדד תשומות הבניה

**3. החלופות התכנוניות המוצעות**

מוצעות שתי חלופות בינוי נוספות, הכוללות צמצום נפחי הבניה המוצעים, צמצום של שטחי הבניה למגורים וכן צמצום שטחי המסחר לאורך דרך נמיר וריכוזם.

**א. חלופת הבסיס - הוצגה בוועדה המקומית - אוקטובר 2010**

- 5 מתחמים לאורך דרך נמיר שבכל אחד מהם מגדל של 40 קומות + 5 קומות של בניה מרקמית.
- מגדל של 60 קומות בקרן הרחובות נמיר/ארלוזורוב + 8 קומות בנייה מרקמית לאורך רח' ארלוזורוב.
- חזית מסחרית לאורך דרך נמיר וארלוזורוב.

**ב. חלופה מס' 1 – במסגרת ההכרזה בהפחתת 6% \* דצמבר 2011**

- 5 מתחמים לאורך דרך נמיר שבכל אחד מהם מבנה של 29 קומות + 6 קומות של בניה מרקמית.
- מגדל של 45 קומות בקרן הרחובות נמיר וארלוזורוב + 6 קומות בנייה מרקמית לאורך רח' ארלוזורוב.
- צמצום שטחי המסחר.
- הפחתת מס' מקומות חניה.
- \* חלופה זו כוללת הפחתת שטחים בהיקף 6% במסגרת המותרת לפי נהלי הוועדה להתחדשות עירונית, הפחתת שטחי מסחר, וכן הפחתת מס' הקומות ביחס לחלופת הבסיס.

**ג. חלופה מס' 2 – הפחתת שטחים וביטול האכרזה \*\* - דצמבר 2011**

- 5 מתחמים לאורך דרך נמיר שבכל אחד מהם מבנה של 22 קומות + 6 קומות בנייה מרקמית.
- מגדל של 45 קומות בקרן הרחובות נמיר וארלוזורוב. + 6 קומות בנייה מרקמית לאורך רח' ארלוזורוב
- צמצום שטחי המסחר.
- הפחתת מס' מקומות חניה.
- \*\* חלופה זו כוללת צימצום שטחי הבניה ב- 21% מהשטח הקבוע באכרזה, הפחתת שטחי מסחר והפחתת מס' קומות. המשמעות הינה ביטול אכרזת המתחם כמתחם להתחדשות עירונית והמשך קידום התכנית ע"י הוועדה המקומית בתקציב עירוני.

**4. עקרונות הבינוי :**

א. בכל אחת מן החלופות מוצעות 1288 יח"ד. בשל הרצון להגדיל את היצע יחידות הדיור בעיר ולהבטיח מגוון יח"ד, מוצע שלא להפחית את מס' יח"ד המוצעות בכל אחת מהחלופות המוצעות.

- ב. הבינוי המוצע משלב בינוי מגדלי עם בינוי מרקמי, חצרות פנימיות, גינות מקומיות והרחבת השדרה הקיימת לאורך שני צידי רח' דפנה, במטרה ליצור מתחם מגורים המקיים קשר עם הרחוב וסביבתו, כפי שהוצג גם בחלופת הועדה בנוב' 2010.
- ג. חלוקה ל-6 מתחמים על מנת ליצור יחידות מימוש אפשריות להתארגנות הדיירים. בחלוקה למתחמים הושם דגש על הבינוי המתקבל, קצב הבניה הגבוהה ורצף הבניה המרקמית. כמו כן הופרשו שטחים לטובת דרכים ושצ"פים באופן שווה בכל מתחם ומתחם.
- ד. מס' מקומות חניה הופחת כתוצאה מהקטנת שטח יח"ד הממוצע.

**5. טבלת השוואת נתונים בין החלופות השונות\*:**

נושא	ועדה מקומית 11/10 (עד 40 קומות)	הפחתה 6%* (29 קומות)	הפחתה 21%** (22 קומות)
שטחים עיקריים למגורים	154,560 מ"ר	141,680 מ"ר	122,360 מ"ר
שטחים עיקריים למסחר	5,000 מ"ר	3,600 מ"ר	3,000 מ"ר
סה"כ שטחים עיקריים	159,560 מ"ר	145,280 מ"ר	125,360 מ"ר
מס' יח"ד	1288	1288	1288
שטח יח"ד עיקרי (ממוצע)	120 מ"ר	110 מ"ר	95 מ"ר
תכסית	30x900=900 מ"ר	25x625=625 מ"ר	25x35x875=875 מ"ר
מס' דירות לקומה במגדל (ממוצע)	4 דירות לקומה	6 דירות הראשונות- 6 דירות בקומה, וביתר 4 דירות בקומה	6 דירות בקומה
מספר מקומות חניה	2,834	2,125	2,125
סה"כ שטחי חניונים רווח יזמי**	(2:1 + אורחים) 99,190 מ"ר 15.3%	(1.5:1 + אורחים) 74,375 מ"ר 21.2%	(1.5:1 + אורחים) 74,375 מ"ר 18%

\*מצורפת בדיקה כלכלית של כל אחת מהחלופות  
\*\*הרווח היזמי עפ"י התחשיב בשנת 2007 עמד על 13%

הערות :

- יש לציין כי ע"פ הנחיות השמאי המחוזי, הרווח היזמי הנדרש בפרוייקטי התחדשות עירונית הינו 25% (ובכלל זה עלויות מימון). בתחשיבים הכלכליים נמצא כי הרווח היזמי הצפוי בשתי החלופות התכנוניות שנבחנו נמוך מהסף לעיל.
- בתחשיב הכלכלי, בכל אחת מהחלופות אשר נבחנו, מונחת ההנחה כי יחידת התמורה לבעלי המקרקעין הינה בהיקף של 120 מ"ר. שינוי בהיקף שטחי התמורה לבעלי המקרקעין יש בו בכדי לשנות את רווחיות הפרוייקט.
- אומדן היטל ההשבחה נכון ליום עריכת התחשיב. במועד אישור התכנית יחושב היטל ההשבחה כחוק.
- התחשיב הכלכלי של 2011 כולל שטחי מסחר בגינם חל תשלום דמי היתר לממ"י בגובה של 91%.

**חוו"ד צוות:**

להמליץ על הפקדת בתכנית בהתאם לחלופת הבינוי הכוללת הפחתת שטחי הבניה העיקריים ב-6%, הנמכת הבניה הגבוהה לאורך דרך נמיר לעד 29 קומות ו-6 קומות בינוי מרקמי, ובפינת הרחובות נמיר וארלוזורוב - עד 45 קומות ו-6 קומות בינוי מרקמי, כל זאת בכפוף לתנאים הבאים:

- מסמכי התכנית יכללו נספח בינוי מחייב בכל הנוגע לקווי בניין, מס' קומות, ובינוי המשלב בניה גבוהה ובניה מרקמית.
  - הוראות התכנית יכללו הוראות לבניה ירוקה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, עפ"י קובץ הנחיות לבניה ירוקה ככל שיקודם ועפ"י הנחיות אדריכל העיר.
  - החזית הפונה לרחוב נמיר תהיה ביעוד חזית מסחרית. יותרו שימושי תעסוקה בקומות העליונות. לא יוקצו מקומות חניה נוספים עבור שימושים אלה.
  - תנאים להיתר בניה:
- ד. אישור תשריט איחוד חלקות לכל מתחם מימוש.
- ה. אישור תכנית עיצוב אדריכלי בהתאמה לעקרונות הבינוי המפורטים בתכנית.

1. עמידה בתקן לבניה ירוקה התקף לעת מתן היתר הבניה, קובץ ההנחיות לבניה ירוקה של עיריית תל אביב ככל שיקודם והנחיות אדריכל העיר.

**בישיבתה מספר 0028-11' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדרי' גילה גינסברג מצוות מרכז הציגה את נתוני התכנית שהוצגה בדיון הקודם, ההחלטות שהתקבלו בדיונים קודמים ואת העקרונות על פיהם הוכנו חלופות התכנון המוצעות. גלי' דולב הציגה את העקרונות על פיהן הוכנו הבדיקות הכלכליות. אדרי' אבנר ישר הציג את שתי חלופות תכנון החדשות. מהלך הדיון:

תמר זנדברג מבקשת לדעת מי הגורם ששכר את שירותה של עו"ד ענת בירן. עו"ד ענת בירן השיבה שהיא מייצגת מספר לא קטן של דיירים המתחם, וכי בנוגע לשאלה מי משלם לה שכ"ט, חל חסיון עו"ד-לקוח והיא אינה רלוונטית לדיון. ארנון גלעדי מציין כי הועדה מקיימת הליך לפנים משורת הדין במסגרת הליך שיתוף הציבור, ומאפשרת לשני הצדדים להשמיע טיעוניהם על אף שהתכנית עדיין לא הופקדה. עו"ד ענת בירן – הפרויקט מקודם יחד עם העירייה יד ביד מזה 6 שנים, הפרויקט הוא טוב לכולם, מיקומו מצויין עם צירי תחבורה, באזור שכולו מגדלים. תחשיב של כמות יח"ד נקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון ולא ע"י הדיירים.

הועדה מנעה תוספת לפי תמ"א 38 והכריזה שהמקום מתאים כפרויקט לפינוי בינוי. חשוב לנו שתיבחר חלופה ישימה, ושהפרויקט ישאר בתחום ההכרזה. אם הפרויקט יצא מההכרזה הוא לא יצא לפועל בגלל העלויות שיפלו על העירייה והיזום. הפרויקט מופיעה בדו"ח טרכטנברג. אנחנו מחכים 6 שנים שהתכנית הזאת תתקדם, צריך לצאת לפרויקט שיתאים לכולם ולא ניתן לחזור היום אחורה. זכותם של המתנגדים להתנגד, לכן אני מבקשת שתתקבל החלטה ויהיה הליך של התנגדויות. מתנגד דוד גלעד יו"ר ועד של שיכון הקצינים – לגבי שיתוף ציבור, נתנו הזדמנות לתכנית מתוך הבנה שיערך שיתוף ציבור אמיתי, שכרנו יועצים כדי שיוכלו להעריך עבורנו את התכנית המוצעת. לצערנו לא נעשה הליך שיתוף ציבור אמיתי, רצינו שיתנו לנו זמן להעיר את הערותינו לחלופות. האם נבדקה אפשרות של תמ"א 38 כפי שהתבקש ע"י חבר הועדה ארנון גלעדי בישיבה קודמת? ההבדל בין בניה לפי תמ"א 38 למגדלים זה לבנות מפלצות, אלא להתאים בניה שמתאימה לסביבה ולתשתיות הקיימות. רוב הדיירים במתחם דפנה לא מתגוררים במקום. לא נבדקה כלל אפשרות של צירוף שיכון הקצינים לפרויקט. שלחנו את החומר ליועץ כלכלי אני מבקש זמן לתגובה שלנו. יורם דורון דייר ברח' ארלוזורוב 192 – כבר היום יש צואר בקבוק ברח' הנרייטה סולד בשעות העומס, המגדלים יוסיפו פי 3 תנועת כלי רכב לסביבה. הבניינים הסמוכים הנמוכים יתבעו את הועדה המקומית לפי סעיף 197 לפיצויים.

הילה מצד הדיירים התומכים בתכנית – פנינו מספר פעמים לשיכון הקצינים ולא רציתם לשתף פעולה. הצעירים בשכונה בורחים מהסביבה בגלל חוסר בשירותים בסיסיים. יש לחזק את האוכלוסיה המבוגרת במקום. יש לנו הזדמנות היסטורית לייצר באזור פרויקט שיטיב עם הסביבה והדיירים. בי הרמן – תושבת שכונה – ניסיתי מספר פעמים לקדם תכנית להתחדשות והרחבות בשל מצבם המדורדר של הבניינים וזה לא צלח. גם אני רוצה ממ"ד וחניה. כאשר בנו בשיכון הקצינים הם לא נתנו לציבור אפילו מילימטר, התכנית שלנו נותנת דיור בהישג יד. פרופי מנחם רובינשטיין – שיכון הקצינים – לא נעשה תחקיר לגבי תחבורה ותנועה ברח' הנרייטה סולד. בכל הסביבה יש תוספת של מגורים- בב"ח איכילוב יש תוספת של 300 יח"ד וכן בבית אסיה. האם זה נלקח בחשבון מבחינת תנועה ותשתיות?

דיון פנימי –  
שאלות של תמי זנדברג –  
- תמ"א 2-38 - ע"פ הדראפט הנושא נשאל בדיון הקודם ונותר ללא מענה. האם הנושא נבדק ומה היו תוצאות הבדיקה?  
- לעניין הבדיקה הכלכלית: א. כיצד נקבע המספר הקבוע של 1288 יחידות דיור? לפי המוצג בפנינו, למרות עליה משמעותית במחירי הדיור (שאף היו הטריגר למחאה חברתית חסרת תקדים) במיוחד בתל אביב, חל שינוי קטן מאוד בערכים השמאיים שעל פיהם נערך חישוב הכדאיות ליזום. מבלי להיות כלכלנית או שמאית, האדם הסביר יכול לראות שאם זוהי המכפלה הדרושה כדי להביא לפרוייקט רווחי בתל אביב, הדבר מציב סימן שאלה גדול על כל המנגנון של פינוי-בינוי במדינה.  
- לנושא מתחמי המימוש: כיצד נקבעו וחולקו? מהי המשמעות של מימוש בקצב דיפרנציאלי של המתחמים? משמעות תכנונית, וכן משמעות מבחינת צרכי ציבור, שטחי ציבור, מבני ציבור, תנועה וכו'

- לעניין האדריכלי של התכנית עצמה: התכנית (בכל הגרסאות) מציגה לנו את סגנון "העיר התאגידית" במקום העיר העירונית. המושג "בניה מרקמית" מתורגם אך ורק לגובה נמוך יחסית, ולא לכוונתו המקורית שהיא השתלבות במרקם העירוני. התכנית למעשה יוצרת מרקם חדש ולא עירוני, של מבנים סביב שטח פתוח ולא בינוי עירוני מלווה רחוב. דרושה לפחות חלופה אחת שלא מתייחסת רק לגבהים אלא למרקם עצמו.

- נושא שטחי הציבור ומבני הציבור: לא ברור מהי איכותו של השטח הציבורי. האם מדרכות ושבילי אופניים נספרים למניין השטח הירוק? מהי המשמעות של "דופן ירוקה בייעוד שצ"פ", של "שצ"פים לינארים" ושל שצ"פים קטנים בין המבנים? מהי איכות ומהו פוטנציאל המימוש של השטח הירוק? -מה קיים בשטח החום בשטחי התכנית ומה מתוכנן בו? ומהו פוטנציאל המימוש?  
- הרחבת דרך נמיר: לא נדון בתכנית המתאר ולא ברור היכן וכיצד הוחלט.  
- החזית המסחרית לנמיר: בתכנית המתאר נמיר מסומן "דרך עורקית מטרופולינית" ועליו להישאר כזה. זה אומר דרך לתנועה עוברת ולא חזית מסחרית, שאופיינית להשאר תנועה, פריקה וטעינה, הליכה ברגל ועוד משמעות עירונית. נמיר לא ערוך לזה ולא מתוכנן לזה ולא צריך לשאת את זה.  
- דיור בר השגה: כידוע אינו מתייחס לתמהיל שטח הדירה בלבד אלא לקריטריונים עירוניים שהוחלטו. מהי המשמעות של הכנסת דיור בר השגה בתכנית (מעבר לנושא החוקי)?  
כרמלה עוזרי – אני בעד החלופה של 29, 45 ו- 6 קומות, אנחנו צריכים לחבר פרויקטים כאלו למעמד הביניים.

כרמלה הציגה את העמדה של שמוליק מזרחי אשר תומך בבניה המקסימלית. אהרון מדואל – יש גם חלופה נוספת של עיבוי שלא נבחנה, מחירי הדירות עלו ב- 40% מאז ההכרזה. אני נוטה לבחור בין חלופה שלישית לבין חלופה נוספת של עיבוי (חלופה רביעית). כמה דירות יתווספו כתוצאה מעיבוי והרחבה? צריך לעשות בדיקה שמאית במחירי דירות בין החלופות. שמואל גפן - מבחינתי אין הבדל בין 40 ל- 50 קומות אני בעד לעלות גובה ולהקטין תכסית. יש צורך בבדיקה של תנועה וחניה כולל הפרויקטים הנוספים בהליך. ארנון גלעדי – אני מציע להמשיך לדון באחת הישיבות הבאות בדיון פנימי ולהכין תשובות לכל השאלות שהועלו בדיון. מציע שמגדל הצעירים יעבירו התנגדות כתובה לועדה המקומית.

#### הועדה מחליטה:

תשוב ותדון בדיון פנימי באחת הישיבות הבאות לצורך קבלת תשובות על השאלות שהועלו ע"י חברי הועדה בדיון.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שלמה זעפראני, אהרון מדואל ושמוליק מזרחי (חלק מהדיון).

התוכן	מס' החלטה
בי"ס תיכון ת"א רח' אבן גבירול 30	28/12/2011
דיון באחר	19 - 0028-11ב'

**מיקום: לונדון מיניסטור**  
**כתובת: אבן גבירול 30**

**גושים וחלקות בתכנית:**  
מספר גוש סוג גוש  
מספרי חלקות בחלקן  
744/84 6111

**יזם: בית ספר תיכון ת"א**

**בעלות: קרת נכסים**

**מצב השטח בפועל: במקום שכן בי"ס HIGH Q**

**מצב תכנוני מוצע:** הפעלת בתי הספר בי"ס 1542 ו- 1543 של תיכון ת"א לצורך לימודי בוקר וערב.

**בישיבתה מספר 0028-11ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

ארנון גלעדי יו"ר הועדה הציג בפני הועדה את הצורך באישור של הועדה להתחלת הליך האישור במשרד החינוך.  
אורלי אראל מצוות מרכז מבקשת לבדוק עם זה עומד בתמ"א 18 (תחנות דלק).  
ארנון גלעדי מבקש לשלב בקשה להיתר לבדוק אם עם זה עומד בתמ"א 18.  
ס. מה"ע – אדר' עודד גבולי לא מדובר באישור סטטוטורי אלא נדרשת המלצה של הועדה, ע"מ שמשרד החינוך ידע שאין התנגדות גורפת לבקשה. ממליץ לאשר את הבקשה ע"מ שמה"ע יוכל לחתום על האישור המבוקש.  
מנהל בי"ס פלג רז הציג את הצרכים של בי"ס והפעילות המתוכננת בו.

**הועדה מחליטה:**

ממליצה להגיש בקשה למיקום ביה"ס בלונדון מיניסטור, בכפוף לבדיקות והמלצת מנהל החינוך ובכפוף לכל דין.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ושלמה זעפראני.

התוכן	מס' החלטה
- ביטול הפקעות בכפר שלם ביטול הפקעות בכפר שלם	28/12/2011 20 - 111-0028

**מטרת הבקשה:**  
ביטול הפקעות בכפר שלם.

**מיקום: כפר שלם**

**בישיבתה מספר 111-0028/ב' מיום 28/12/2011 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

ארנון גלעדי מעלה את נושא ההפקעות בתוואי רחוב מדמון בכפר שלם ומבקש לבחון הנושא תוך הבנה שיש צורך בביטול ההפקעות. בשל בקשת יו"ר הועדה עו"ד דורון ספיר לקבלת נתונים וחלופות תכנון מהצוות המקצועי מוצע להוריד את הנושא מסדר היום.

**הועדה מחליטה:**

להוריד מסדר היום ומבקשת ממהנדס העיר להציג לועדה חלופות תכנון לרח' מדמון.

משתתפים: ארנון גלעדי, תמר זנדברג, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ושלמה זעפראני.