

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

**פרוטוקול מספר 12-0010
י אייר התשע"ב 02/05/2012 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	שמואל מזרחי	חבר מועצה
	מאיר מוזס	חבר מועצה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	בנימין בביוף	חבר מועצה

נכחו ה"ה :	לירון רותם, עו"ד	סגן בכיר ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	עודד גבולי, אדר'	מ"מ מהנדס העיר
	שוטה חובל, אינג'	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	אורלי אראל	ס. מנהל אגף תכנון העיר
	ריטה דלל, אינג'	מנהלת מחלקת רישוי בניה
	שנה שיחור	שמאית הועדה המקומית
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	אילן רוזנבלום, עו"ד	ע. מ"מ ראש העירייה
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים :	פאר ויסנר	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	יעל זילברשטיין	החברה להגנת הטבע

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 0010-12

י אייר התשע"ב 02/05/2012 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	הפקעת חזקה - חלק מחלקה 91 בגוש 6991 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	3375-מגדלי הרכבת דיון בפיצויים
3.	14	2650-ב' אבן גבירול 35 פינת הנביאים 37. גוש: 6951 חלקה: 123 דיון בפיצויים
4.	28	2650-ב' המלך גורג' 22 פינת רש"י 19 דיון בפיצויים
5.	36	2650-ב' רוטשילד 132-130 פינת החשמונאים 51 גוש: 7085 חלקה: 144 דיון בפיצויים
6.	44	2650-ב' יוסף אליהו 6 פינת רוזנבאום 1 - דניאלה פלג ותרזה בס דיון בפיצויים
7.	54	2650-ב' יוסף אליהו 6 פינת רוזנבאום 1 - קארין סיגל דיון בפיצויים
8.	63	2650-ב' פינסקר 12 פינת אידלסון 23, גוש: 6910 חלקה: 59 דיון בפיצויים
9.	76	2650-ב' קרית ספר 9 פינת החשמונאים 78, גוש: 7103 חלקה: 54 דיון בפיצויים
10.	87	2650-ב' אד"ם הכהן 4, גוש: 6215 חלקה: 225 דיון בפיצויים
11.	104	2650-ב' אלנבי 116, גוש: 6921 חלקה: 117 דיון בפיצויים
12.	114	2650-ב' דיזנגוף 41 פינת חיסין 2 דיון בפיצויים
13.	128	2650-ב' רות 2 פינת יעל 3, גוש: 6903 חלקה: 89 דיון בפיצויים
14.	141	2650-ב' הגלבוע 4 דיון בפיצויים
15.	150	2650-ב' רוטשילד 60 דיון בפיצויים
16.	159	דולפינריום (4) דיון נוסף לשינוי תנאי בהפקדה
17.	171	תשרי 77 גוש 6034 חלקה 25 דיון התנגדויות להגדרת מגרש משני רח' תשרי 77
18.	174	ראשון לציון 9 נווה שאנן - תכנית בסמכות מקומית דיון בהתנגדויות
19.	179	תכנית בינוי ועיצוב החרש 6 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
20.	184	תוצרת הארץ דרום דיון בהפקדה
21.	194	יפת 117 דיון בהפקדה

דיווח על תכניות שאושרו:

תא/מק/3751 - רוטשילד 62, 64, 66, אנגל 8

תא/מק/3959 - מרכז רפואי רעות.

בכבוד רב,

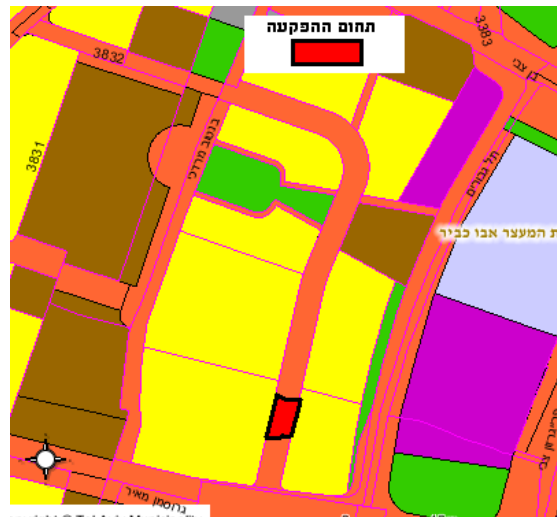
אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ולבניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	- הפקעת חזקה - חלק מחלקה 91 בגוש 6991
10010-12ב' - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – דרך מתוכננת המחברת בין רחוב מרדכי בנטוב (בצפון-מערב) לבין רחוב מאיר גרוסמן (בדרום מזרח) – מתחם הגדני"ע
הפקעת חזקה של השטח התפוס בלבד



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
6991	91 (בעבר חלקה 69)	עיריית תל-אביב-יפו	4,704.00	386.00	דרך מאושרת

מצב השטח בפועל:

שטח ההפקעה תפוס ע"י מבנים וסככות שונים המשמשים לצרכי מפעל לייצור מברשות.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 2659 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4765 מיום 09/06/1999 כ"ה סיון התשנ"ט

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
חברת חלמיש הפקידה בעיריית תל אביב-יפו התחייבות לשיפוי בגין פיצויים הנובעים מהפקעה זו.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 91 בגוש 6991 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אביעד מור)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 10010-12ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלי לוי מנהל אגף נכסי העירייה הציג את ההפקעה.
ארנון גלעדי – בישיבה בנושא גדנע שאלתי האם יש כוונה לשווק לארגון צה"ל או משהו דומה לזה, ונאמר לי שלא. ביקשנו לקבל התייחסות מחלמיש שאין בכוונתם לשווק את זה לגורמים סגורים או לזוגות צעירים בת"א ולא קבלנו תשובה. אני מבקש להזמין את מנכ"ל חלמיש לוועדה למתן הסברים.
עו"ד דורון ספיר – הועדה רושמת בפניה להזמין את מנכ"ל חלמיש לצורך מתן הסברים בנושא מתחם הגדנע.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקה 91 בגוש 6991 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, מאיר מוזס וכרמלה עוזרי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	3375-מגדלי הרכבת
2 - 12-0010	דיון בפיצויים

לדריש מצורפת חוות דעתו של שמאי הועדה דוד אנזנברג ובנימין דקל וחוות דעת ב"כ החתום על השיפוי השמאי ערן לס ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה. חו"ד עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית הינה חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

רקע:

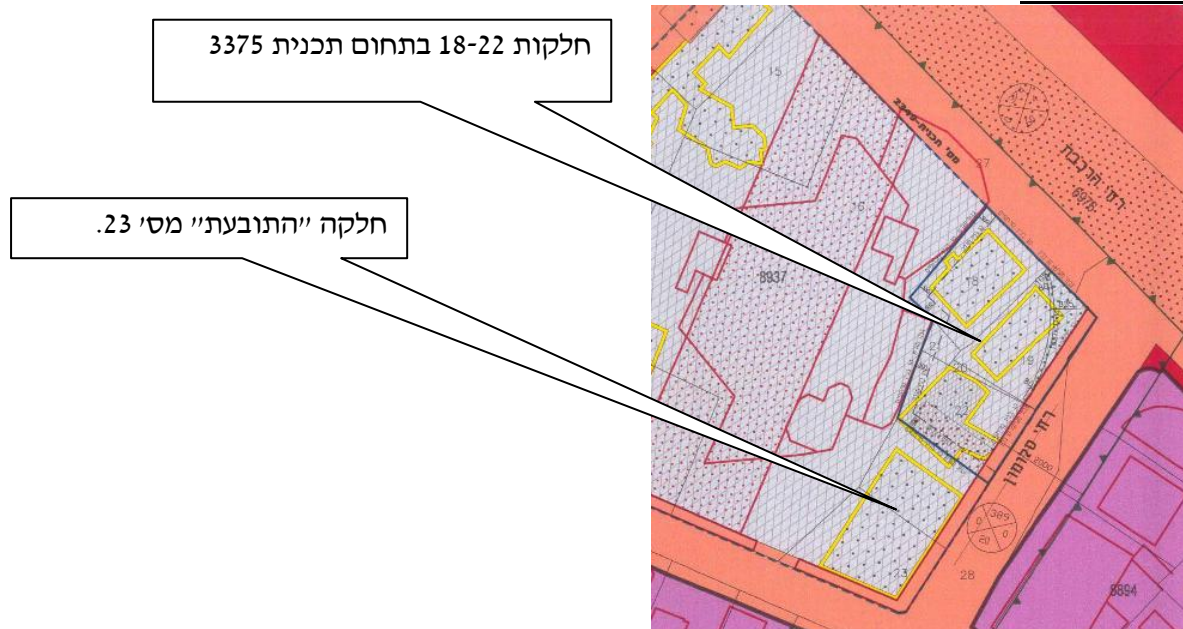
בתאריך 19.1.12 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 3375 שפורסמה ביום 5.2.2009

התובעת חברת קולודני נדל"ן בע"מ הבעלים של הנכס ברחוב סלומון 7 פינת הנגב 13.

גוש: 8937 חלקה: 23 ת"א

על חלקה ("התובעת") מס' 23 בנוי בנין תעסוקה בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתפים לחניה. הבנין ממוקם בפינה הצפון מערבית של מפגש הרחובות: סלומון- הנגב - הגר"א. לבנין חזית מזרחית לרח' סלומון וחזית דרומית לרח' הנגב. סה"כ שטח החלקה הרשום: 1,010 מ"ר.

תרשים סביבה:



במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אריה קמיל, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית 3375 עומדת על סך של **1,070,000 ש"ח** נכון לתאריך הקובע 5.2.2009.

תחשיב התביעה/עיקרי טענות:

טענה א': התביעה נקודתית (מס' 3375) אשר יזמו בעלי המקרקעין "הפוגעים" ביטלו את אפשרות החלופה הנוספת לאיחוד חלקות עם חלקת "התובע", כפי שנקבע בתכנית 2349 ("מצב קודם"), כמפורט להלן:

שווי מצב קודם: זכויות בניה של 250% (יתרת זכויות בסמוך למועד הקובע) במגרשים מאוחדים 5 ו-6. מצב חדש: זכויות בניה של 200% (יתרת זכויות בסמוך למועד הקובע) במגרש מס' 5. הפרש: הפסד 50% בניה המהווים שטח עיקרי של 401 מ"ר. שווי מ"ר מבונה משרדים 3,000 ש"ח למועד הקובע. מקדם דחיה לביצוע איחוד חלקות (כ-2 שנים) - 0.89. סה"כ ירידת הערך ליום אישור התוכנית הינו 1,070,000 ש"ח. ביחס לירידת הערך הנתבעת, לא ניתן לקבוע % משווי המקרקעין, שכן התחשיב לירידת ערך אינו כולל שווי "לפני" ושווי "אחרי".

עפ"י חו"ד שמאי הועדה מר דוד אנזנברג ובנימין דקל, דין התביעה להדחות, בין היתר, בשל הסיבות הבאות:

שיטת השומה:

- השיטה המקובלת להערכת ירידת ערך, המוזכרת גם בספרות המקצועית, הינה שיטת ה"לפני" ו"אחרי". **בשומת התובעים שלפנינו אין כל התייחסות מוכחת לכך**, אלא תיאורטית ושרירותית. השווי "לפני" והשווי "אחרי", מתקבל על בסיס קביעה שרירותית הנוגעת לאובדן זכויות בניה תיאורטיות של 401 מ"ר. השווי למ"ר מבונה קרקע קבוע בשני מצבי התכנון אשר נקבע ללא סקר שוק מקיף ואסמכתאות.
- אין התייחסות לשווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, המהווה חלקה מבונה הכוללת בנין משרדים ומסחר בשטח מבונה עילי של כ-1,900 מ"ר. אין בחינה של עקרון "השימוש היעיל והטוב" כאשר מדובר במצב קודם בחלקה בניצול של כ-193% בניה למול מצב חדש המהווה מגרש בניה פוטנציאלי לאיחוד עם מגרש אחר - 250% בניה.
- התעלמות מעצם העובדה כי בשומת ועדה להיטל השבחה בגין תכנית 2349 נקבע ביחס למקרקעין "הנפגעים" כי **לא חלה השבחה** לאור הבינוי הקיים בחלקה. תכנית 2349 בגינה "אבדו" זכויות בניה אותם תובע שמאי הבעלים אינה מהווה תכנית כלכלית ברת מימוש.

המצב התכנוני ומבחן השוק:

- הבינוי הקיים במגרש "הנפגע" לא אפשר מעולם מימוש בפועל של האפשרות הכללית והתיאורטית המאפשרת איחוד מגרשים - **טענה זו מוכחת במבחן השוק** (זה לא קרה במשך 18 שנה).
- חוסר שווי משקל כלכלי** - המגרש "התובע" מס' 5 בתכנית 2349, "נכנס" במצב תכנוני קודם כנכס מניב בשטח מבונה עילי של כ-1,800 מ"ר, לעומת הזמינות המיידית במגרש "הנתבע" מס' 6.
- ריבוי בעלים רשומים** (מעל ל-25 פרטיים וחברות) בנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים הכולל 96 תתי חלקות רשומות, והעובדה כי בעלי המגרשים (הנתבעים והתובעים) לא הגיעו לכדי הסכמות לאיחוד מגרשים.
- הפיצוי הנדרש** בדרך של תשלומי איזון (בין בכסף ובין בזכויות בניה) בין בעלים, אותם ידרשו בעלי מגרש "נפגע" מס' 5, בגין המבנה הקיים.
- תביעה בגין אובדן סובייקטיבי של 50% בניה, בזמן שבמבחן אובייקטיבי "התרומה" לאיחוד של מגרש "נפגע" מס' 5 לבעלי מגרש מס' 6 הינה תוספת של 25% בניה בלבד, ביחס למצב קודם ללא איחוד. למגרש המאוחד יוקצו 250% בלבד לעומת 225% בניה המותרים כבר למגרש מס' 6 (בשטח שבין 1-2 דונם).

- עובר למועד הקובע בשנת 2009 נותרו לתכנית 2349 שנתיים בלבד עד מועד פקיעתה הסופית (תכנית מתכלה). קונה סביר בהתייחס לבניה הקיימת בחלקה "התובעת" ולמועד פקיעת תכנית 2349 - לא מייחס כל שווי ו/או פוטנציאל בגינם הוגשה התביעה נשוא הדיון.
- **מהטעם המוסרי** בו בזמן שמוגשת תביעה ירידת ערך למועד פברואר 2009 מקודמת ומאושרת ע"י גורמי התכנון תכנית נקודתית מס' 3859 על מקרקעי התובעים לפי זכויות של 375%, על בסיס הכרה בזכויות קודמות של 250% לפי שטח חלקה ברוטו שמעל לדונם !!!.
- ניתן לומר בוודאות כי שווי המקרקעין אף עלה במועד הקובע לאור הבינוי הצפוי בתכנית מוצעת מס' 3859 (מאושרת ע"י גורמי התכנון ותואמת מגמות תכנון), אשר אושרה לבסוף להפקדה בשנת 2011.

פירוט התביעה:

כאמור, עפ"י חו"ד השמאי אריה קמיל, סה"כ הפיצוי הנדרש הינו **1.07 מיליון ש"ח**

להלן פירוט הפגיעה הנטענת:

הפגיעה הנטענת עיקרה ראש נזק עקיף הקובע כי באישור תכנית נקודתית אשר יזמו בעלי המקרקעין "הפוגעים" נמנעה האפשרות החלופית במצב הקודם לאחד חלקות ולהגדיל את זכויות הבניה. שמאי הבעלים קובע, לשיטתו, כי האובדן מסתכם ב- 50% בניה אשר מוערכים על ידו בשווי ירידת הערך אשר הינה 1,070,000 ש"ח.

להלן התייחסות שמאי הועדה מר דוד אנזנברג לטענות המועלות בשומת התובעים:

תכנית מספר 2349 במצב תכנוני קודם חלה על שטח של כ- 16 דונם. התכנית קובעת זכויות בניה בחלוקה למתחמים ולמגרשי בניה. האפשרות הראשונה למימוש בתכנית מתייחסת למגרשי בניה נפרדים, מגרש 5 ("תובע") ומגרש 6 ("נתבע"). התכנית גם מאפשרת אופציה כללית בכל תחום התכנית המגדילה את זכויות הבניה במקרה של איחוד מגרשים.

את האפשרות המתוארת לעיל, בגינה נתבעו פיצויים, לא ניתן לכפות בכך ! פוטנציאל כללי זה הינו תוצאה של הסכמה והסכמים כלכליים בין בעלים פרטיים.

מעבר לעובדה כי התובעת לא הגיע להסכמה עם הנתבעים בחלקות הסמוכות, ידוע כי התובעת אף לא הגיע להסכמות עם הבעלים הרבים הרשומים במסגרת רישום בתים משותפים בקרקע בבעלותה !

התביעה דורשת פיצוי על עצם ההתארגנות היזמית הפרטית של בעלים במקרקעין סמוכים, אשר יזמו תכנית נקודתית התואמת מגמות תכנון באזור לזכויות בניה של 375%.

בו בזמן שמוגשת התביעה, במקרקעין "הנפגעים" מקודמת ומאושרת ע"י גורמי התכנון תכנית נקודתית מס' 3859 על מקרקעי התובעים לפי זכויות של 375%, על בסיס הכרה בזכויות קודמות של 250% לפי שטח חלקה ברוטו שמעל לדונם !!! מדובר על תכנית "מראה" בדיוק לפי הבינוי המוצע בתכנית "הפוגעת" מס' 3375.

כאשר בוחנים את הוראות תכנית 2349 המהווה "מצב קודם", עובר למועד הקובע בשנת 2009 נותרו לה שנתיים בלבד עד מועד פקיעתה הסופית (תכנית מתכלה), ועל כן לא ניתן לייחס לה שווי כלכלי בגינו ניתן לתבוע ירידת ערך. את פוטנציאל הבניה בגינה הוגשה התביעה לא ניתן היה מעולם לממש.

לסיכום:

- לא הוכחה ירידת ערך כמקובל עפ"י הפסיקה והחוק, לפי עקרון מחייב של שווי "לפני" ושווי "אחרי". על בסיס טענה זאת דין התביעה להידחות על הסף.
- דין התביעה להידחות על הסף מהטעם המוסרי, אשר בו בזמן שמוגשת תביעה על "אובדן" 50% בניה תיאורטיים, שנתיים לפני התכלות סופית, אושר ע"י גורמי התכנון ומקודמת תכנית נקודתית על חלקת התובעים, תכנית "מראה" בדיוק בהיקף בינוי של התכנית "הפוגעת".

התייחסות ב"כ החתום על השיפוי השמאי ערן לס:

בתאריך 17.08.2011 נחתם טופס לפי תקנות 2-4 לחוק התכנון והבנייה בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק. שהתקבלה בעיריית תל-אביב בתאריך 19.01.2012. לתכנית צורפה חוות דעת שמאי מקרקעין – מר אריה קמיל מתאריך 18.01.2012, מספר: 5903.

ע"פ חוות הדעת נגרם לתובע פגיעה עקב אישור תכנית ת"א/3375 בסך של **1,070,000 ₪** עקב הסיבה שבעלי החלקות בתכנית סירבו להתאחד איתו למגרש גדול **שהיה זכאי לקבל 250%** בנייה בהתאם לתכנית ת"א/2349.

כלומר אישור התכנית הפוגעת גרם לכך שלחלקה 23 בגוש 8937 יהיו רק 200% בנייה במקום 250%, לכאורה.

הנכס הנתבע:

הנכס הנתבע מהווה חטיבת קרקע בשטח רשום של 1,553 מ"ר, הידועה גם כמגרש 6 בשטח נטו של 1,382 מ"ר בתב"ע ת"א/2349, נמצאת בקרן הרחובות הרכבת 32 וסלומון 9, תל-אביב. חטיבת הקרקע ריקה מבנייה.

הנכס התובע:

הנכס התובע מורכב מחלקת מקור מס' 23 בגוש 8937 ששטחה הרשום הנו 1,010 מ"ר, הידועה גם כמגרש 5 בשטח נטו של 802 מ"ר, בהתאם לתב"ע ת"א/2349, נמצאת בקרן הרחובות סלומון 7 והגלב 13, תל-אביב. הנכס הנתבע מבונה בבניין הכולל 2 קומות מרתף, וארבע קומות מסחר ומשרדים. בהתאם להיתר מספר 1132 מתאריך 31.03.1965 נוצלו זכויות של 187.5% מכוח תכנית F. ביחס לשטח החלקה נטו לפי תכנית ת"א/2349 מנוצלים 229%.

בהתאם **לתכנית מספר 2349** שדבר אישורה למתן תוקף פורסם ב.פ. מס' 3854 מיום 07.03.1991, מסווגת הקרקע ביעוד " מרכז עסקים ראשי". מתחם ג' ששטחו נטו 2,184 מ"ר מורכב משני מגרשים: מגרש 5 בשטח נטו של 802 מ"ר (המגרש התובע). מגרש 6 בשטח נטו של 1,382 מ"ר (המגרש הנתבע).

זכויות הבנייה נקבעו על בסיס גודל מגרשים וזמן ביצוע:

גודל מגרש	6 שנים	6-9 שנים	9-12 שנים	מעל 12 שנים	גובה בניין
עד 1 דונם	225%	217.5%	212.5%	200%	9
1-2 דונם	250%	242.5%	237.5%	225%	9
2-3 דונם	275%	267.5%	262.5%	250%	11
3 דונם ומעל	300%	292.5%	287.5%	275%	11

מגרש 5 בנפרד כלול בשורה הראשונה.

מגרש 6 בנפרד כלול בשורה השנייה.

במידה והחלקות היו מתאחדות הנו ביחד היו כלולות בשורה השלישית.

בנוסף יותרו 3 מרתפים.

בהתאם לתמ"מ/5 שאושרה במועצה הארצית לתכנון ובנייה בתאריך 23.10.2007 נקבע מדיניות לגבי פיתוח המע"ר בעיר תל-אביב. על פי המדיניות ניתן יהיה להוסיף זכויות בהתאם של מפתח של 1.5 X זכויות הבנייה הקיימות.

תכנית ת"א/3375 אושרה ופורסמה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 5913 מיום 05.02.2009. מטרת התכנית הינה לקבוע תוספת בנייה במגרש 6 לאחר איחוד החלקות המקוריות. יעוד הקרקע: מרכז עסקים ראשי. אחוזי הבנייה נקבעו לפי מפתח של $1.5 \times 250\% = 375\%$ (מגרש בין 1-2 דונם) לפי תמ"מ/5. יש ליצור גישה לחניה מתוך מרתפי החניה למרתפי חניה עתידיים בחלקה 23 (התובעת).

תכנית ת"א/3859 הומלצה להפקדה בוועדה המחוזית בתאריך 28.11.2011 (ישיבה מס' 779). מטרת התכנית הינה לקבוע תוספת בנייה במגרש 5. יעוד הקרקע: מרכז עסקים ראשי. שטח המגרש – 825 מ"ר (זכויות הבנייה מחושבות לפי 1,011 מ"ר ברוטו). אחוזי הבנייה נקבעו לפי מפתח של $1.5 \times 250\% = 375\%$ (מגרש בין 1-2 דונם) לפי תמ"מ/5. (תותר תוספת 2 קומות ע"י ניווד זכויות מבניינים לשימור).

נימוקים לאישור התכנית של המבקש (חב' קולודני בע"מ):

"...לחלק הצפוני מתוך המגרש המזרחי (מגרש ג' בתכנית) אושרה תב"ע ת"א/3375 מגדלי הרכבת, אשר סימנה מבנה בן 12 קומות על פי הזכויות המקובלות היום במגרשי מע"ר, דהיינו תוך הכפלה של הזכויות המקוריות ב-1.5 ($1.5 \times 250\% = 375\%$).

תכנית זו אושרה על חלק מהמגרש היות והבעלים בשני החלקים לא הגיעו להסכמה, **ומתוך הבנה שבחלק הדרומי תקודם תכנית תואמת**, כך למעשה השטח יפותח כיחידה שלמה. כמו כן נקבעה זיקת הנאה לירידה לחניה עבור החלק הדרומי (מחטיבת הקרקע הנתבעת)...

...זכויות הבנייה – לאור התכנון התואם והיות והשטח למעשה מגיע לכדי 1,011 (ולא כפי שנמדד במקור 983 מ"ר) הוא מתאים לזכויות מקוריות של 250%, ולהתאמת זכויות הבנייה למקובל באזורי מע"ר (הכפלה ב-1.5) ולזכויות שהותרו בתכנית הצמודה מצפון, דהיינו 375% שטח עיקרי, בנוסף מוצעות 5 קומות חניה תת קרקעית, כאשר החניה תהיה על פי התקן שיקבע בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחסות לאזורים מוטי תחבורה ציבורית".

התאריך הקובע להערכת ה"תובע" הנו 05.02.2009 יום אישור התכנית מס' 3375.

להלן טבלת הבעלויות בחלקה בנפגעת:

1. תתי חלקות 1-24 הנם של חברות ואנשים פרטים – מהווים את קומות המרתף וקומת קרקע 334/721- חלקים ברכוש המשותף (46.32%).
2. תתי חלקות 25-96 – מהווים את קומות היציע, א' וב' 334/721 חלקים ברכוש המשותף (53.68%).
3. והנם בבעלות משותפת של:
 - קולודני יהושע - 1/2
 - קולודני אורי - 1/12
 - קולודני נעם יצחק - 1/12
 - קולודני תמר רחל - 1/12
 - דודיק דן - 1/8
 - אמיר לב ארי - 1/8
4. על פי נסח עדכני מתאריך 26.03.2012 במקום קולודני יהושע נרשמה חברת קולודני נדל"ן בע"מ (ח.פ. 513283051) בשנת 2007 (לחברה בנפרד חלק יחסי 26.84% ברכוש המשותף ו-50% בתתי חלקות 25-96).

בחישוב "הפגיעה" שחלה בחלקה 23 בגוש 8937, בעקבות אישור תכנית ת"א/3375, נלקחו בחשבון,

בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים :

- א. חלקת 23 בעצמה מורכבת בחלקות ישנות 14 ו-15 ששטחן המשותף היה 983 מ"ר. בשנת 1965 הוצא היתר בנייה לזכויות ע"פ תכנית F והחלטה 219 בסך של 187.5%.
- ב. תכנית ת"א/2349 אושרה בתאריך 07.03.1991 מסווג את חלקה 23 כמגרש 5 בשטח של 802 מ"ר. ע"פ שטח החדש אחוזי הבנייה המנוצלים הנם 229%.
- ג. איחוד חלקות היה מחייב הריסת הבניין הקיים.
- ד. שווי הבניין הקיים מהווה את השימוש הטוב והמועיל בנכס התובע. במצב קודם קיים הבניין בניצול 229% ובמצב החדש (בהנחה של איחוד) קיים מגרש ריק לבניית בניין בשטח של 250% - 9 קומות.
- ה. בעת אישור תכנית ת"א/3375 לחלקה 23 היו זכויות 200% לפי תכנית ת"א/2349, לפי שטח קרקע של 802 מ"ר.
- ו. במקרה של איחוד בין מגרשים 5-6 לפי תב"ע ת"א/2349 בתאריך הקובע היו מקבלים זכויות בנייה של 250% בלבד.
- ז. תרומה לא שווה – במידה של איחוד מגרש 6 עולה מ-225% ל-250% ומגרש 5 מ-200% ל-250%. מכאן הסכמה לאיחוד היתה תלויה בהכרח בחלוקה של התוספת באופן שווה כך שלמגרש 5 לא יתווספו 50% אלא רק 37.5% (חלוקת 25% הנוספים שווה בשווה עם מגרש 6. מכאן שתוספת של (229%-237.5%) 8.5% בלבד לשטח של 802 מ"ר (כמו כן יש לשים לב כי לתובע רק 26% בזכויות כך שלמעשה מדובר על כ-3% בלבד).
- ח. תכנית ת"א/3375 אושרה בתאריך 05.02.2009 (18 שנה לאחר אישור תכנית ת"א/2349).
- ט. תכנית ת"א/3375 נקבעו זכויות של 375% על פי מדיניות הועדה המחוזית בתמ"מ/5.
- י. גם בחלקה 23 מוצעת תכנית ת"א/3859 שמעניקה את אותם זכויות על פי אותה מדיניות (375% = 1.5X¹250%).
- יא. חלקה 23 מקבלת זכויות בנייה דומות ועל פי שטח ברוטו של 1,011 מ"ר, ובסך של 375% (ולא ע"פ שטח נטו בתכנית ת"א/2349 של 802 מ"ר) המשמעות הנה תוספת² של 1,886 מ"ר (מהווים 235% ביחס לשטח קרקע של 802 מ"ר) יותר מאשר במקרה של איחוד (802 מ"ר X 237.5% = 1,905 מ"ר, 1,011 מ"ר X 375% = 3,791 מ"ר, 1,886 מ"ר).
- יב. בחלקה 23 קיים רישום בית משותף.
- יג. חברת קולודני בע"מ הנה בעלים במושע 50% מתת חלקות 25-96 בלבד.
- יד. חברת קולודני בע"מ הנה בעלת חלק מהנכס **רק משנת 2007** כך שלפני זה לא הייתה יכולה לתבוע איחוד מגרשים. בשנת 2007 עברו 16 שנה מאישור תכנית ת"א/2349 וזכויות הבנייה שהיו מותרות הנן אותם זכויות כמו בתאריך הקובע.
- טו. ע"פ תכתובות מתיק הבניין קיימים סכסוכים בין בעלי היחידות בבניין עקב בנייה לא חוקי במרתף ובגג. מכאן שהסכמה לאיחוד ו/או הריסת הבניין נראה כלא ראליו ויש להפעיל מקדם דחייה לסוף חיי המבנה (רק אז אולי יהיה מימוש בבנייה חדשה).
- טז. על פי קביעת השמאי מטעם התובעים קיימת פגיעה עקב ירידת ערך עקב אי ביצוע איחוד. לטענתו הנזק הנו עקב ירידת אחוזי הבנייה ב-250% ל-200% (משטח מגרש של 802 מ"ר).

¹ 250% נקבעו ע"י כך שחישוב השטח נעשה משטח רשום (כלומר החזירו את שטחי ההפקעות שהיו בעבר), שהינו מעל דונם והכירו בזכויות בנייה לפי תכנית 2349 כאילו לא התכלו (בין 6-0 שנים).

² זאת מבלי להביא בחשבון תוספת שטחי ניווד מבניינים לשימור.

יז. בערעור אזרחי מס' 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נגד עו"ד משה קהתי והוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, שהתקיים בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים, [16.3.94] לפני הנשיא מ' שמגר והשופטים א' גולדברג, מ' חשין: **נידונה שאלה קיזוז בתביעה לפי סעיף 197 ע"י תכנית חדשה**: "מכלל זה נקל להקיש לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כשתכנית מאוחרת ביטלה במפורש את פגיעתה של הקודמת לה (או הקטינה אותה), וכשחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון קופת הציבור, שעה ש"הפגיעה" לפי תכנית זו נותרה על הנייר בלבד. תוצאה כזו משמעה מתן פיצוי על פגיעה שחלפה מן העולם בלי להותיר אחריה נזק כלשהו (217-218 א.).

א. סיכום:

על פי קביעת השמאי התובעים מר אריה קמיל, קיימת ירידת ערך עקב אי ביצוע איחוד מגרשים בתכנית ת"א/2349. לטענתו הנזק הנו עקב ירידת אחוזי הבנייה מ-250% ל-200% (משטח מגרש של 802 מ"ר).

להלן במצטבר נימוקי לדחיית התביעה:

- א. כעולה מחוות דעת שמאי התובעים, התביעה בעצם מכוונת לאי מימוש תכנית ת"א/2349 ולא לאישור תכנית ת"א/3375.
- ב. בשומה אין שווי מצב קודם ושווי מצב חדש (הנדרשים ע"פ החוק). התחשיב הנו לשני מצבים בתכנית ת"א/2349 חלופה א' במידה והיה איחוד וחלופה ב' ללא איחוד. גם ללא תב"ע ת"א/3375 קיימת רק חלופה ב' (ללא איחוד) וזאת מכיוון שפעולת האיחוד במקרה זה הנה פעולה קניינית ותלויה ברצון השותפים ולא פעולה תכנונית המחויבת מכוח תב"ע. מכאן שחלופה ב' מהווה את המצב הקודם וגם את המצב החדש אחרי אישור תב"ע ת"א/3375.
- ג. על חלקה 23 התובעת, קיים בניין בשטח של 229% משטח החלקה נטו לשטח של 802 מ"ר. שווי המבנה מהווה את השימוש הטוב והמועיל ביותר בנכס. פעולת איחוד היתה מחייבת הריסת הבניין (באיחוד יש צורך בהקמת בניין בן 9 קומות).
- ד. על מנת לממש את המצב תכנית ת"א/2349 (בכל חלופה) יש להרוס את כל הבניין, דבר שנראה לא סביר עקב מצבו הפיזי הסביר של הבנייה ומצב המשפטי בו קיימת רישום בית משותף וסכסוך שכנים.
- ה. התובעים מחזיקים ב-53% מהבניין בלבד. ע"פ חוק המקרקעין יש צורך ב-100% בעלים להגיע להסכמה לאיחוד חלקות ו/או הריסה ובנייה מחדש. לא נראה, ע"פ ההתנגדות ועל פי התביעה שלתובעים קיים רוב להליכים אלו.
- ו. איחוד המגרשים היה מעלה את מספר השותפים בכל חטיבת הקרקע דבר שהיה מוריד מהערך היחסי של כל מגרש.
- ז. התובעים לא הציגו כל אישור כי כל בעלי חלקה 23 האחרים מעוניינים באיחוד. בעיון בהתנגדות מראה כי רק בעלי חלק מהבניין הגישו התנגדות ולא כל הבניין.
- ח. בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית בתמ"מ/5 שתי חטיבות הקרקע מקבלות 250% (שטח בסיס מעל דונם לפי שטח רשום) ו-375% סה"כ. זכויות אלו עומדת לרשות התובעים גם ללא קשר לתב"ע המקודמת כיום על ידם וגם ללא קשר לתכנית ת"א/3375.
- ט. אין ספק כי אישור תב"ע 3375 מאפשרת לתובעים לקבל 375% (מה שלא זכו יתרת המגרשים מס' 1-4 בתכנית ת"א/2349 שזכו ל-200%-300% בלבד).
- י. הוועדה המחוזית דחתה את התנגדות התובעים בטענה כי יש להם **זכויות זהות** בכל מקרה כמו בתכנית ת"א/3375 וחייבה זיקת הנאה לרכב בין שני המתחמים (אגב לא משנה מי יבנה ראשון).
- יא. חלקת התובעים קיבלה בסופו של יום זכויות מוגדלות עקב אישור תכנית השימור המאפשרת להם תוספת 2 קומות ע"י ניווד זכויות מבניינים לשימור (קיימת אופציה בתב"ע המוכנת מס' ת"א/3859).
- יב. ע"פ הלכת קהתי בעת שקיימת תכנית המשיבה את המצב לקדמותו ו/או משפרת, מתבטלת עילת התביעה לפי סעיף 197. כך שאישור תמ"מ/5 ביטלה את עילת התביעה.

לסיכום חלקה 23 לא נפגעה כלל מאישור תכנית ת"א/3375 (אפילו הושבחה).

לפי תמ"מ 5/ ולפי ת"א 3859 יהיו לחלקה 375% מתוך לפי שטח של 1,011 מ"ר במקום 200% לפי שטח של 802 מ"ר (וזאת לפני נידוד זכויות מבניינים לשימור) –

סה"כ תוספת של 1,886 מ"ר (מהווים 235% ביחס לשטח קרקע של 802 מ"ר)

חוו"ד ב"כ החתום על השיפוי עו"ד אלי וילצ'יק

תמצית תגובת חברת מגדל הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ וחברת נבטים ונצ"ר לתביעה לפי סעיף 197

א. רקע

1. חברת קולודני נדל"ן בע"מ (להלן: "התובעת"), הגישה תביעה נגד הועדה המקומית תל אביב, לפי סעיף 197 בטענה לפגיעה לפי תכנית ת"א/3375, בעניינה ניתן כתב שיפוי לעירייה על-ידי חברת מגדל רחוב הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ וחברת נבטים ונצ"ר בע"מ (להלן – "החברות").
2. תכנית ת"א/3375 (בתוקף מפברואר 2009) (להלן: "התכנית") חלה בתחום גוש 8937, חלקות 18-22. החברות מחזיקות בחלקות אלה. התובעת מחזיקה בזכויות חלקיות בחלקה 23 הסמוכה.
3. התובעת מנסה לטעון כי אישור התכנית באופן נפרד ועצמאי מחלקה 23, גרם לכך שזכויותיה יפגעו, כתוצאה מהותרת גודל המגרש שלה ללא שינוי ומבלי שהוא נהנה מזכויות משותפות מוגדלות עם חלקות 18-22. כלומר אם היה מתבצע איחוד של המגרשים שלה ושל החברות, היתה אפשרות להגיע לגודל מגרש של 2-3 דונם, אשר לפי הטבלה בסעיף 9(ו) לתקנון התכנית ת"א/2349 שקדמה לה (להלן: "התכנית הישנה"), מאפשר 250 אחוזי בניה (במימוש לאחר 12 שנים מיום אישור התכנית הישנה). לטענת התובעת, אישורה של התכנית למעשה סיכל את אפשרות זו, היות שלחברות ניתנה אפשרות להגיע לאחוזי בניה גבוהים יותר, שמשמעם בפועל ויתור על אפשרות של איחוד עם התובעת. התובעת טוענת לנזקים של 1,070,000 ₪ כתוצאה מאישור התכנית.

ב. הפגיעה הנטענת

4. התכנית קודמה על-ידי החברות ומטרתה לקבוע תוספת בנייה במגרש 6 (לפי התכנית הישנה), הכוללת את חלקות 18-22, לאחר איחודן. אחוזי הבנייה נקבעו לפי מפתח של 250%, שהפכו ל-375% לאחר הגדלת זכויות. שינוי זה התאפשר לאור הוראות תמ"מ 5, לפיה המדיניות הינה לאפשר תוספת זכויות ביחס של פי 1.5 מן הזכויות הקיימות, באזור מע"ר מטרופוליני.
5. מכוח תכנית ת"א/2349 (בתוקף החל משנת 1991), זכויות הבניה במגרש התובעת הינן כדלהלן: ביצוע עד שש שנים ממתן תוקף – 225%; 9-6 שנים – 217.5%; 12-9 שנים – 212.5%; מעל 12 שנים – 200%. לצורך חישוב זכויותיה מכוח ת"א/2349, גודל המגרש בו לתובעת זכויות, היה 802 מ"ר. בהתאם לכך, בחלופ 12 שנים מאישור התכנית הישנה, זכויות הבניה במגרש 5 (חלקה 23) הינן 200%.
6. התובעת טוענת, כי איחוד בין מגרש 6 של החברות ומגרש 5, בו יש לה זכויות חלקיות, היה מוביל לאחוזי בנייה של 250%, בחלופ 12 שנים ממועד אישור התכנית הישנה (ראו סעיף 9(ו) לתקנון התכנית הישנה). בשל כך, טוענת התובעת כי נגרמה לה פגיעה – בשל הירידה מ-250% אפשריים ל-200% בפועל.
7. על-פי ת"א/2349, גודל החלקה בו נוצלו זכויות בנייה עומד על 229 אחוזי בניה, בהתאם לחישוב העדכני של השטחים הבנויים במקום. כיום עומד ניצול זכויות הבניה במגרש שבבעלותה החלקית של התובעת על 229%.

ג. תגובה לטענות

8. טענותיה של התובעת הינן ניסיון להפיק תועלת כלכלית ממהלך תכנוני לגיטימי שבוצע על-ידי החברות, שאין בו כדי לגרום להשפעה ישירה עליה או לנזק כלשהו, אלא להיפך, מהלכן של החברות השביח את נכסי התובעת.
9. זכויותיה של התובעת הן חלקיות בלבד (כ-53%), כך שתביעתה היא מצומצמת יותר מן הנטען ויש לתקנה בהתאם, עוד טרם הדיון בטענות לגופן. התובעת מחזיקה בזכויות רק החל משנת 2007, בעוד שחלק מטענותיה נוגעות למעשים ומחדלים של הגורמים שהחזיקו בזכויות קודם לתובעת.
10. **הפגיעה הנטענת אינה תוצאה של פגיעה על-ידי תכנית, כנדרש בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, אלא תוצאה של החלטה של בעלי המקרקעין שלא לבצע איחוד מגרשים.** החלטה זו הינה למעשה בחירה לגיטימית בין חלופות, אשר היה ביכולתם של התובעת והקודמים לה בנכס למנוע, אך הם בחרו שלא לקחת חלק בתכנון המשותף. מכל מקום, אין לועדה המקומית כל נגיעה לסוגיות אלה, שמטבען נוגעות ליחסים שבין בעלי המקרקעין ואין להן כל זיקה לפעולתה של הועדה ולתכניות שאושרו על-ידה.
11. **אין מדובר בתביעה שהוגשה בגין פגיעה על-ידי תכנית שאושרה, אלא אך בתביעה שתכליתה ניסיון להפרע מן החברות, בשל העובדה שלא הסתייע בידי התובעת והבעלים הנוספים לבצע איחוד מגרשים עם החברות. בהתאם לכך, אין לתובעת כל עילת תביעה מול הועדה המקומית.**
12. עוד נטען, כי הפגיעה בתובעת היא לכאורית ותיאורטית בלבד, כיוון שגם אם היתה מקבלת אפשרות לממש 250 אחוזי בנייה, לא היתה עושה כן, כיוון שמומשו על-ידה זה מכבר 229 אחוזי בנייה. מבחינה שמאית וכלכלית, אין כל אפשרות סבירה למימוש של 250 אחוזי בנייה. בהתאם לכך, אין פגיעה כלכלית כלשהי בתובעת, היות ששיפור כה קטן באחוזי הבניה, אינו מצדיק הריסה ובניה מחדש של פרוייקט בסדר גודל כזה.
13. כפי שניתן לראות ממהלכי קידום תכנית ת"א/3859 על-ידי התובעת, אין בתכנית כל פגיעה של ממש, אלא אף שיפור של האפשרויות התכנוניות העומדות בפני התובעת, כמעין "השבחה" של כלל המתחם עליו ממוקמים נכסי התובעת והחברות. כתוצאה מאישור תכנית ת"א/3375, השתנה אופן חישוב גודל המגרש של התובעת (1,011 מ"ר בתכנית ת"א/3859), באופן שהביא לה זכויות בנייה נרחבות יותר.
14. החברות יטענו גם כי מטרתה האמיתית של הגשת התביעה הנוכחית, ביצוע של מעין "קיצוץ" מול תביעה עתידית של החברות בגין נזקים שיגרמו להן, ככל שתאושר לתוקף תכנית ת"א/3589.
15. בשל הבחירה שלא לקדם את הפרוייקט במשותף, נדרשו החברות לעגן בתכנית זיקת מעבר, תוך ויתור על שטחים שהיו יכולים לשמש לתכליות מניבות חלופיות. התובעת ושותפותיה בחלקה 23, הביאו לכך שנגרמה פגיעה כלכלית בחברות במסגרת ההליך התכנוני לקידומה של התכנית, והן אינן מוותרות על זכותן לקיצוץ ותביעה עצמאית בעניין זה.
16. אשר על כן ולאור כל המפורט לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את כלל טענותיה של התובעת ולא להעניק לה סעד לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

חו"ד ב"ב הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל

מן הראוי לדחות התביעה, בעיקר מן הנימוקים האלה, כולם, ביחד או בנפרד :

- א. התביעה לא תקינה : אין יפוי כח מבעלי הזכויות "בחלקה התובעת". קולודני נדל"ן בע"מ, התובעת, אינה מייצגת ואינה "בעלי הזכויות בחלקה".
 - ב. הטענה המרכזית בתביעה היא כנגד בעלי "החלקה הפוגעת" "על שלא הסכימו לאיחוד" חלקתם עם "החלקה התובעת" (ובשל כך, לדעת התובעת, נגרעו ממנה זכויות) ולא נגד הועדה המקומית שנהגה כדין. ויתר על כן : "האיחוד", ממילא, לא היה מעניק תוספת זכויות "לחלקה התובעת".
 - ג. אין שום שוני בין "מצב קודם" ל"מצב חדש". לא סתם אין בתביעה תאור המאבחן בין שני המצבים, שמגלה איזהשהו שינוי לרעה במצב חדש.
 - ד. היות מבנה גדול, נוכחי, על "החלקה התובעת" מאין כל אפשרות לתביעה על פי סעיף 197 בדבר "הפסד זכויות". שהרי הבנין הנוכחי מכיל יותר זכויות מאלו שיווצרו במגרש- אם ייהרס הבניין.
 - ה. החלקה התובעת מהווה ממש "ראי" בזכויותיה "לחלקה הפוגעת". אין כל שוני, ואין כל בסיס לתביעה.
 - ו. אין בתביעה ולו שמץ של מצב השוואתי מבחינת ראיית הוכחת ירידת הערך. ממש – כלום ! אין בכלל מחירים. תביעה מוזרה שכזו – דינה להדחות על הסף.
- רצ"ב שמאויות מפורטות של "שמאי הועדה", מר דוד אנזנברג ושל "השמאי המשפה" מר ערן לס. שתי השמאויות
- דוחות את התביעה מכל וכל והועדה מתבקשת לאמץ אותן.

בישיבתה מספר 1010-12ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אילנית לוזון שגב מהיטל השבחה הציגה את התביעה על רכיביה ואת המענה השמאי והמשפטי שניתן ביחס לכל רכיב.

הועדה מחליטה:

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה מר דוד אנזנברג ושל השמאי המשפה מר ערן לס וחו"ד היועץ המשפטי עו"ד עמי פזטל ולדחות את התביעה כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, מאיר מוזס וכרמלה עוזרי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	- 2650ב' - אבן גבירול 35 פינת הנביאים 37. גוש: 6951 חלקה: 123
12-0010 - 3	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאים מר אוהד דנוס ומר ירון 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:

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

הנכס: חלקה 123 בגוש 6951, רח' אבן גבירול 35 פינת רח' הנביאים 37, ת"א.

תאור הנכס: המבנה הקיים בחלקה הינו מבנה בן 4 קומות (קומת קרקע וקומה ג' חלקיות).

שטחי הבניה העיקריים, כמפורט כלהלן (השטחים בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א):

- כ- 175 מ"ר בקומת הקרקע.
- כ- 244 מ"ר בקומות א' ו- ב' (בכל קומה) ובס"ה 488 מ"ר.
- כ- 131 מ"ר בקומת הגג.

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש בעיקרו למגורים. בנוי בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו בשנות ה- 30' וה- 40' של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית. במבנה קיימים שטחים ושימושים ללא היתר וחלק מהדירות פוצלו ללא היתר.

המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

התובע: שאול לוי.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אבי מנדלסון, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 4,680,000 ₪ (במעוגל).

תקציר טענות שמאי התובע מר אבי מנדלסון:

- התכנית קובעת במקרים רבים כי "הועדה רשאית". משמעות נתון זה הינה כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו רשאית להחליט לאשר הזכויות האמורות אך רשאית גם שלא לאשר את הזכויות והוודאות לגבי סעיפים אילו אינה מוחלטת וחד ערכית. לנתון זה השפעה מכרעת במיוחד על "הטבות" הגלומות, לכאורה, בתכנית. סעיפים אלו, גם אם הינם בחזקת גורמים "משביחים" לא הובאו בחשבון עקב חוסר הוודאות ואי היותם מוחלטים בנושא.
- התכנית דורשת הכנת תיק שימור בעלות של כ- 50,000 ₪.
- על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 התכנית דורשת ביצוע אחזקה אינטנסיבית מהאחזקה הנדרשת לבנין אשר אינו בנין לשימור. קיים פער משמעותי בעלויות ותדירות השיפוץ בין נכס רגיל לנכס המיועד לשימור.
- בנכס קיימים, נכון למועד הביקור בנכס, פחתים פיזיים משמעותיים לרבות מפגעים כגון רטיבות, צורך בשיקום אינסטלציה ותשתיות וכד', והכורח בהמשך קיומו יוצר מגבלה כלכלית ועלויות עודפות לצורך מימוש יתרת הזכויות. נכון היה לשקול כלכלית להרוס את הבנין ולבנותו מחדש באופן מודרני הדומה לסביבתו החדשה, אך אישור ה"תכנית" מסכל אפשרות זאת.
- ערב אישור ה"תכנית" הנכס עמד בקריטריונים ליישומה של תמ"א 38, אך אישור ה"תכנית" מונע יישום תמ"א 38 למעט חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.
- התכנית דורשת התקנת שילוט ייחודי באומדן של 5,000 ₪.
- בנושא ניווד הזכויות, אי אפשרות בנית וניצול הזכויות הבניה פוגעת כלכלית בהכרח בשווי הנכס ובכך "מאבד" בעל הזכויות בנכס, הלכה למעשה, את זכויות הבניה הקיימות והגדולות מהזכויות הקיימות בפועל. בסיור אשר נערך באזור הנכס לא נמצא בסביבת הנכס מגרש חלופי בעל מאפיינים דומים אליו ניתן "לנייד" את זכויות הבניה.
- בנושא החניה, ב"תכנית" נכתב כי "הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימוש". אזור הנכס הינו אזור "הסובל" מבעיות חניה חמורות בכל שעות היממה. היעדר החניה באזור משפיעה בהכרח על שוויים

של הנכסים באזור ונכס ללא חניה צמודה שוויו נמוך משמעותית משוויו של נכס הכולל חניה. אמנם הועדה רשאית להתיר התקנת מקומות חניה במגרשים סמוכים, אך מבדיקה שערכנו באזור הנכס ניתן לקבוע בוודאות כי אין מגרשים שכנים המאפשרים זאת. ראוי להדגיש כי לו ניתן היה להרוס את המבנה הקיים ניתן היה על נקלה להתקין במסגרת מבנה חדש מרתף לחנייה לו שווי כלכלי חיובי.

- על פי סעיף 11.3 בתקנון, ה"תכנית" אוסרת איחוד חלקות וכתוצאה מכך מגבילה את האפשרות להגשת תכנית הנושאת זכויות בניה רבות יותר ובהיקפים גדולים. פתרון איחוד החלקות עשוי להביא לניצול מרבי של הקרקע בבחינת השימוש היעיל והטוב הנהוג בסביבת הנכס "בודד" לשימור בסביבה אשר רובה ככולה אינה מיועדת לשימור. המשמעות הכלכלית של נושא זה הינה אובדן האופציה העתידית להשבחה במקום (הנ"ל לא כומת בתביעה).
- ה"תכנית" אינה מאפשרת בנית פרגולות. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נוהגת לדרוש היטל השבחה בגין האפשרות לבניית פרגולות. איסור בנית הפרגולות מהווה פגיעה במקרקעין בשיעור דומה אך הפוך בגודלו להשבחה.
- פועל יוצא מ"התכנית" כי בנכס נשוא השומה לו 2 חזיתות (לרחוב אבן גבירול ולרחוב הנביאים) יש לפתוח את כל המרפסות אשר נסגרו ברבות השנים ולהחזירן למצב המקורי. המדובר בפגיעה בשווי ובעלויות התאמה.
- התארכות משך התכנון פוגע באכלוס יתרת הנכס ובשיפוצו והתאמתו ונאמד בכ- 250,000 ₪.
- בהתאם לסעיף 7 בנספח ג' לתכנית השימור "יש להימנע ככל האפשר מהצבת אנטנות סלולאריות על גבי מבנים לשימור". הגבלת השכירות מונעת אפשרות לשכירות של גג המבנה ויוצרת הפסד כלכלי גדול.

להלן פירוט תחשיב שומת התובע:

מס' סד'	מרכיב הנזק	הנזק בש"ח	הערות
	<u>נזקים</u>		
1	הכנת תיק שימור	50,000	
2	הגדלת עלויות אחזקה	942,000	
3	משמעות איסור הריסה	660,000	
4	הפסד תמ"א 38	961,740	
5	שילוט	5,000	
6	ניוד זכויות	961,740	
7	חניה	1,440,000	
8	פרגולות	60,000	
9	פתיחת מרפסות	369,724	
10	התארכות משך הפרוייקט	250,000	
11	אנטנות סלולאריות	358,357	
12	סיכום ביניים	6,058,561	לא כומת נושא איחוד חלקות
	<u>תועלות</u>		
13	הגדלת תכסית		אינו רלבנטי
14	הקמת מספר מבנים במגרש		אינו רלבנטי
15	שטחי עזר	205,500	
16	מרפסות פתוחות חדשות		ניתן עם תמ"א 38
17	בניה על הגג	489,090	
18	דירות גן		אינו רלבנטי
19	מגורים תת קרקעיים	685,000	
20	סיכום ביניים	1,379,590	
21	סה"כ הפגיעה	4,678,971	

תקציר חוו"ד שמאי הועדה מר אוהד דנוס וירון להט:**מצב קודם**

השימוש המיטבי בנכס במצב התכנוני הקודם כולל את שווי המבנה הקיים בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה (נבחנה גם חלופה של הריסת המבנה ומימוש הזכויות, שלא נמצאה כלכלית).
הובא בחשבון כי שטח הקומה העליונה, לאחר תוספת יתרת זכויות הבניה ותוספת שטחי שירות, יהיה לפחות 90% משטח הקומה שמתחת ולכן, ניתן יהיה לממש את יתרת זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג. הובאו בחשבון עלויות התאמה בתוספת זכויות הבניה למבנה הקיים.

מצב חדש

שווי מיטבי במצב חדש הינו הבנוי בתוספת שווי זכויות הבניה להעברה ובתוספת התמריצים המוקנים בתכנית תא/2650/ב.
הובאה בחשבון אפשרות לדירת גן.
הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת ובסה"כ 999,000 ש"ח.
הובאה בחשבון הפחתה בסך 50,000 לעלות הכנת תיק תיעוד.

שווי מצב קודם: 13,240,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 15,080,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,840,000 ₪.**להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:****תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם (בחלופה שנמצאה כשימוש המיטבי)**

- כ- 731 מ"ר בנויים בקומות X - 16,000 ש"ח
בממוצע למ"ר בנוי, סך של כ- 11,696,000 ש"ח
- כ- 75 מ"ר יתרת זכויות X - 9,000 ש"ח
בממוצע למ"ר קרקע מבונה (כולל עלויות התאמה),
סך של כ- 675,000 ש"ח
- כ- 69 מ"ר יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג X
- 9,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם
1.4, סך של כ- 869,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס במצב הקודם, סך של 13,240,000 ש"ח

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש

- כ- 731 מ"ר בנויים בקומות X - 16,000 ש"ח
בממוצע למ"ר בנוי, סך של כ- 11,696,000 ש"ח
- כ- 113 מ"ר מרפסת גג X - 10,000 ש"ח למ"ר
קרקע מבונה X 0.2, סך של 226,000 ש"ח
- תוספת בגין אפשרות לדירות גן, לפי אפשרות
ליח"ד עם כ- 30 מ"ר חצר אחורית - 50,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של 11,972,000 ש"ח
- תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות),
לפי כ- 6% משווי הנכס, סך של 718,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של 12,690,000 ש"ח
- שווי זכויות בניה להעברה:
כ- 144 מ"ר X - 10,000 ש"ח למ"ר קרקע
מבונה ממוצע, סך של 1,440,000 ש"ח
- שווי תמריצים (שטחים נוספים להעברה):
כ- 210 מ"ר X - 10,000 ש"ח למ"ר קרקע

מבונה ממוצע, סך של	- 2,100,000 ש"ח
כ- 33 מ"ר X מקדם 0.85 (בגין חוסר ודאות) X	- 10,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה, סך של כ-
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 281,000 ש"ח
- הפחתה לדחייה לזכויות המועברות בשיעור	- 16,511,000 ש"ח
של כ- 10% -	- 382,000 ש"ח (-) ש"ח
- בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה :	- 999,000 ש"ח (-) ש"ח
- 900 ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 1,110 מ"ר -	- 50,000 ש"ח (-) ש"ח
- בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד -	- 15,080,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	

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

- לעניין תאור הנכס – מן הראוי לציין ולהדגיש, ביחס לתיאור היחידות בבניין ולעניין ריכוז השטחים הבנויים, כי חלקם נבנה ללא היתר ושלא כדין, וכי על התובע ובנו הוטלו עונשים בעניין זה ע"י בית המשפט.
- לעניין תכנית 76 – התכנית אינה חלה בנכס הנדון, היות והמבנה בנוי 3 קומות מעל לקומת מרתף עילית (קומת קרקע).
- לעניין תכניות 280 ו- 286 – בהתחשב בשטח החלקה, התכניות הנ"ל אינן רלוונטיות.
- לעניין תכנית "מ" – תכנית 485 החלה על החלקה הנדונה (שמאי התובע אינו מציין את התכנית), קובעת חזית מסחרית לאורך רחוב אבן גבירול ובחלקה הנדונה ועל כן, זכויות הבניה למגורים מעל לקומת עמודים מפולשת, בהתאם לטבלה שבתכנית "מ", אינן חלות במקרה זה. זכויות הבניה בחלקה – כמפורט בסעיף 7.3 ג. בחוות הדעת.
- תכניות תמ"א/38 ו"ע1" אינן רלוונטיות לנכס הנדון. בנוסף, זכויות הבניה הנוספות בגין תמ"א/38 אינן זכויות מוקנות והן מותנות בשיקול דעת נרחב ובאישור הוועדה המקומית ולכן, אין להביא בחשבון במקרה זה. בכל מקרה, שמאי התובע אינו מביא בחשבון אלמנטים של חוסר וודאות ואת עלויות הבניה העודפות, במימוש של זכויות בניה מכוח תמ"א/38.
- לעניין תכנית תא/2650 ב – שמאי התובע אינו מפרט את התמריצים המוקנים בתכנית. במקרה זה, תכנית השימור מאפשרת, בין היתר, העברת יתרת זכויות הבניה בחלקה ובנוסף, כ- 243 מ"ר בגין תמריצים. נציין, כי תכנית השימור כוללת רשימה של 981 מבנים שסומנו לשימור.
- לא ניתן לחשב את הזכויות בחלקה בהתאם לבנייני של 5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
- לעניין נתונים ותחשיבים מאזור הנכס למועד הקובע:

ערכי השווי שהובאו בחשבון בחוות דעתנו מבוססים על סקר מחירים ועל הכרעות שמאים מכריעים בסמוך למועד הקובע.

ערכי שווי גבוהים יותר יביאו בהכרח להשבחה גבוהה יותר, היות ושווי זכויות הבניה להעברה יגדל בעוד הפרש עלויות השימור נשאר קבוע.
- 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 לבדד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובע.
- בנוסף, לא ניתן לטעון טענות בעלמא ולהשוות מצב קיים למצב של הריסת המבנה בחלק מראשי הנזק, מבלי שתוכח הכדאיות הכלכלית בהריסת המבנה ומבלי שיחושב ויושווה שווי הנכס בחלופה זו למול שווי במצב החדש.
- לדעתנו, כמפורט בהרחבה בחוות דעתנו וכפי שנמצא בתחשיב שערכנו, תכנית תא/2650 ב אינה

- מהווה תכנית פוגעת, אלא תכנית משביחה.
בנוסף, לא ניתן לתבוע ירידת ערך בגין איסור הריסת המבנה מחד ובגין מניעת יישום תמ"א/38 מאידך (היות ויישום כנ"ל אינו אפשרי במועד הקובע במידה והמבנה ייהרס).
- הטענה כי המדובר בבנין בודד בסביבה שרובה אינה מיועדת לשימור אינה נכונה. קיימים מבנים רבים המיועדים לשימור ברח' הנביאים, בין היתר בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון, וברח' יוסף אליהו הסמוך, מרבית המבנים מיועדים לשימור.
בכל מקרה, יתכן כי דווקא הימצאות של מבנה לשימור בודד, בסביבה שאינה לשימור, תבליט את מאפייניו, תייחד אותו ותעלה את שוויו בגין ערך שימור המבנה.
 - שמאי התובע אינו מפרש נכונה את סעיפי "הועדה רשאית". תמריצי תכנית השימור הינם זכויות המוקנות לבעלים ויש לדחות מכל וכל את הטענה כאילו הועדה המקומית רשאית שלא לאשר את הזכויות הנ"ל. זאת, בין היתר, לאור החלטתה של ועדת ערר מחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/5203/10 + 5201 + 5199, בה נקבע מפורשות, כדלקמן: "אנו מקבלים בעניין זה את 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 לוועדה המקומית שיקול דעת" (ההדגשה הוספה, הח"מ).
ניתן ללמוד מפסק דין זה על נקלה, כי שגה שמאי התובע בטענתו, שכן, תמריצי התכנית הינם זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית שיקול דעת אם ליתן אותם אם לאו (למעט שני המקרים שהוזכרו לעיל), באם הדבר אפשרי מבחינה תכנונית.
 - לעניין הגדלת עלות האחזקה - הטענה כי עלות האחזקה של מבנה לשימור גבוהה ביחס למבנה שאינו לשימור, לא הוכחה.
שימור המבנה בהתאם להנחיות ולדרישות צוות השימור והבקרה על השיפוץ אמורה להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותיו הייחודיות ולכן, בטווח הרחוק, דווקא להוזיל את עלויות האחזקה.
בכל מקרה, תכנית השימור אינה יוצרת עלויות אחזקה נוספות, מעבר לחבויות שחלו בלאו הכי על בעלי הנכס במצב התכנוני הקודם.
 - הריסת המבנה צריכה להיבחן על רקע הכדאיות הכלכלית בהריסתו.
שמאי התובע לא מציג תחשיב ולא מוכיח, גם לשיטתו, כי קיימת כדאיות כלכלית בהריסת המבנה ובמימוש זכויות הבניה במצב הקודם.
הריסת המבנה אינה תלויה רק במצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה (שהינו בהחלט סביר במקרה זה והמבנה מאוכלס).
לבחינת הכדאיות הכלכלית בהריסת המבנה יש לאמוד את שווי זכויות הבניה במקרה של הריסה ביחס לשווי השטחים הבנויים בתוספת שווי יתרת הזכויות, ולהביא בחשבון אלמנטים דוגמת צורת החלקה, הפסד הכנסות, דחייה עד לפינוי המבנה ועוד.
כאמור בחוות דעתנו, לא נמצאה כדאיות כלכלית בהריסת המבנה במצב הקודם.
 - לא ברור מהן האסמכתאות אשר שימשו את שמאי התובע בקביעת המודל.
שמאי התובע לא מפרט כיצד ועל סמך איזה מקור מידע קבע את עלויות השיפוץ ותדירות השיפוץ ולמעשה, לא הרים את נטל הראיה הנדרש.
בכל מקרה, המדובר על עלויות אחזקה ולא על עלויות שיפוץ וברור כי היקף ההשקעה נמוך בהרבה.
גם לשיטתו של שמאי התובע, שכאמור כלל אינה מקובלת עלינו, חישוב בריבית של 7%, כפי שקבע, מביא לפער של כ- 837,000 ש"ח ולא כ- 942,000 ש"ח (שמאי התובע חישב לפי ריבית של 6%).
 - השימוש המיטבי בנכס, גם במצב הקודם, כולל את שווי המבנה הקיים. תכנית השימור מאפשרת תוספת קומות מרתף, הגדלת השטח ועשיית שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה, היוצרים כדאיות כלכלית בחפירה מתחת למבנה הקיים ומשביחים את הנכס ביחס למצב התכנוני הקודם, שבו היקף השטחים והשימושים היו מוגבלים ולא יצרו כדאיות כלכלית בחפירת מרתפים.
קיימות דוגמאות רבות של מבנים לשימור בהן מבוצעת חפירת מרתפים מתחת למבנה הקיים (יהודה הלי 6, דיזנגוף 94, ביאליק 9, רוטשילד 18, ועוד).
עם זאת, כאמור, בתחשיב שערךנו הבאנו בחשבון תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש

במבנה לשימור ולכן, בהתאם להוראות סעיף 2.4 ב.ב. בנספח ה בתכנית תא/2650/ב, לא הבאנו בחשבון את תוספת השווי בגין האפשרות הנ"ל.
שמאי התובע מתייחס רק למרכיב העלות מבלי לאמוד את שווי הזכויות למרתפים (ממנו יש להפחית, בין היתר, את אותה עלות עודפת לחפירה מתחת למבנה).

- לעניין השילוט המיוחד – העלות הנ"ל, ככל שקיימת, נכללת בהפרש עלויות השימור המובא בחשבון.
- לעניין ניוד הזכויות – שמאי התובע טועה בכל הפרשנות שלו לעניין הזכויות לניוד, הן באשר לעצם הזכויות, המהוות זכויות מוקנות, הן לעניין אפשרות איתור מגרש מקבל (לא ברורה הרלוונטיות של חיפוש מגרש בסביבת הנכס ועל סמך מה מחפש שמאי התובע את אותו המגרש) והן לעניין שווי הזכויות במקרה של העברת הזכויות למגרש שבו שווי הזכויות שונה משווי הזכויות להעברה (לעניין זה ראה סעיף 4 בנספח ה לתכנית תא/2650/ב).
- כאמור, במקרה זה ניתן לנייד את מלוא יתרת הזכויות ובנוסף, כ- 243 מ"ר בגין התמריצים, כך שאומדן ראש הנזק, טעות ביסודו.
- העירייה דורשת כתב שיפוי בהתאם לחלק היחסי של הזכויות המועברות וזאת, בדומה לכל תכנית נקודתית המקודמת בסמכות ועדה מקומית.
- לעניין חניה – במצב התכנוני הקודם השימוש המיטבי בנכס מהווה שווי הנכס כבנוי בתוספת שווי זכויות הבניה ולכן, העלות הנוספת בגין חפירת המרתף מתחת למבנה קיימת גם במצב התכנוני הקודם.
במצב התכנוני החדש, לעומת זאת, ניתן לקבל פטור מהתקנת מקומות חניה, באישור הועדה המקומית ובכפוף לשיקולי השימור ולכן, נוצר יתרון ביחס למצב הקודם (היות ובפועל המדובר במבנה לשימור עם הגבלות מחמירות שבו לא יתבצעו תוספות בניה, אלא הן יועברו, הרי שההשבחה בגין הפטור מתשלום כופר חניה אינה מחושבת במקרה זה).
בנוסף, בהתאם לתכנית תא/2650/ב, ניתן להוסיף קומות מרתף, לבנות עד לגבולות החלקה ולעשות שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה ולכן, ביחס למצב התכנוני הקודם, קיים יתרון בכל הקשור להקמת מרתפים והתקנת חניות מתחת למבנה הקיים.
תכנית תא/2650/ב מרחיבה את היקף השטחים ואת השימושים המותרים במרתף ביחס למצב התכנוני הקודם (בין אם ייהרס הבניין ובין אם לא).
כאמור, קיימים מקרים רבים בהם הוצאו היתרי בניה ונבנו מרתפים, כולל מרתפי חניה, במבנים לשימור.
תכנית תא/2650/ב מאפשרת התקנת מקומות חניה בצידי המבנה ומאחור ובמקרים מתאימים, בהמלצת יחידת השימור ובאישור הועדה המקומית, גם בחזית הקדמית של המבנה.
בכל מקרה, שמאי התובע מחשב שווי קרקע לחניה ובנוסף עודף שווי לדירה הכוללת חניה. חישוב כנ"ל מהווה כפל שווי.
- לעניין איחוד חלקות – שמאי התובע אינו מכמת ראש נזק זה ולכן, אין מקום להרחיב. נציין, כי המדובר בטענה בעלמא ובניסיון לייחס ולייצר פוטנציאל כלכלי של יש מאין.
אם נאמץ את הרעיון, הרי שיש לייחס לכל חלקה במפרוז תוספת שווי המגלמת את הפוטנציאל לאיחוד חלקות ו/או לשינוי יעוד.
האם שמאי התובעים יכול להציג שומה שבה העריך שווי של נכס בתוספת אותו פוטנציאל?
האם בניינים לשימור נמכרים במחיר נמוך יותר באופן המבטא את אותו היעדר פוטנציאל?
האם הוכח כי החלקות הסמוכות הינן חלקות בבעלות פרטית במפרוז וכי ניתן לבצע הליך של איחוד חלקות?
האם הוכחה הכדאיות הכלכלית בהריסת המבנה בחלקה ובחלקות הסמוכות ומימוש זכויות הבניה על רכיבי הסיכון והדחייה?
בכל מקרה, גם במקרה של איחוד חלקות ובהתאם לתכניות הקיימות, אין תוספת זכויות ללא הכנת תכנית מפורטת.
- לעניין בניית פרגולות – הטענה כי הועדה המקומית נוהגת לגבות היטל השבחה בגין האפשרות לבניית פרגולות, אינה נכונה.
הועדה המקומית נוהגת כך רק במקרים של בקשה להקלה לבנייה של פרגולות מבטון.

בכל מקרה, כאמור, לא ניתן לבדוד מרכיב משווי הנכס במצב הקודם ולייחס זאת כראש נזק, מבלי לאמוד את שווי הנכס בשני מצבי התכנון.

- לעניין פתיחת מרפסות סגורות – חלק מהמרפסות בנכס הנדון סגורות, אולם, היתרי בניה למרפסות שנסגרו אין בנמצא.

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 הבניין ותותר רק על ידי חלוטות הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצוין בתכנית.

חרף זאת, לא מצאו לנכון התובע ו/או בעלי הזכויות הקודמים לפעול לפי תכנית מ' ועל פי הדין, ומטעם זה בלבד, יש לדחות על הסף את הטענה בגין ראש נזק זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יודגש, כי השימוש בשטחי המרפסות, בכפוף להוצאת היתרי בניה כדן (שלא הוצאו כאמור), היה והינו למרפסות, בין כמרפסות פתוחות ובין כמרפסות סגורות (בסגירה קלה). אין בסגירת המרפסות כשלעצמה כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל המשתמע מכך.

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.

בנוסף, לא יתכן כי ישולם פיצוי בגין שטחים הבנויים בלא שהוכחה חוקיותם, שהרי מקרה זה, קיים חשש לפיו תובע עשוי לקבל פיצוי כספי מהוועדה המקומית על פעולות בלתי חוקיות, כביכול, שנערכו ונערכות בנכס.

בכל מקרה, לדעתנו, אין הפרש בין שווי מרפסת סגורה בסגירה קלה לבין שווי מרפסת פתוחה במועד הקובע ועלויות ההתאמה מהוות חלק מהפרש עלויות השימוש שהובא בחשבון.
- לעניין התארכות במשך התכנון – יש לדחות על הסף את הטענה (המוכחשת) לפיצויים בגין התארכות במשך התכנון, שכן ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. לא הוצגו אסמכתאות ו/או תחשיב המפרט כיצד ומדוע נאמד ראש נזק זה בסך של - 250,000 ש"ח.

בכל מקרה וביחס לטענה עצמה, במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות יש צורך בהליך קבלת היתר לשיפוץ בלבד (בד"כ אסורה תוספת בניה).

הליך שכזה לא אמור להיות איטי ביחס להליך קבלת היתר בניה במבנה רגיל.

ממבלי לגרוע מהאמור יוער, כי ככל שקיים עיכוב כפי שנטען, אין בטענות כלליות וחסרות בסיס עובדתי כדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על התובע.

במאמר מוסגר יצוין, כי ככל שקיימים עיכובים בקבלת היתרי בניה ו/או במשך הבניה עצמה (דבר המוכחש), הדבר עשוי לנבוע מנסיבות וגורמים שונים, אשר אין בינם לבין תכנית השימור ולא כלום.

יש לציין, 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.
- ביחס לאפשרות של פגיעה בשווי הזכויות לניוד (לא נטענה, אולם עשויה להיות קשורה לטענת התארכות התכנון), נציין את הוראות סעיף 3 בנספח ה לתכנית תא/2650/ב, בו נקבע כי:

"השתכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית", כלומר, גם אם קיימת התארכות הליכים, הרי שבעלי הזכויות מפוצים בדרך של זכויות בניה להעברה.

ניתן לומר, כי קיים אינטרס משותף לעירייה ולבעלי הזכויות לניוד להביא לקיצור הליך העברת הזכויות.

בנוסף, בידי בעלי הזכויות להעברה קיימת האפשרות לנייד ולמכור גם חלקים מהזכויות ולכמה מגרשים מקבלים בו זמנית, עובדות שעשויות להקל ולסייע בהליך הניוד.

מנגנון ניוד הזכויות הינו מנגנון מקובל בתל אביב, שנמצא ישים מבחינה כלכלית וצבר תאוצה בשנים האחרונות.

קיימות לא מעט דוגמאות לעסקאות בהן מועברות זכויות בניה ממגרשים הכוללים מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים (לדוגמא - שיינקין 65, אנגל 8, החשמל 10 ועוד)

וידוע לנו, כי קיים ביקוש לשטחי בניה מצד בעלי מגרשים מקבלים. זמן יישום הליך העברת הזכויות תלוי במשתנים רבים וברור שיכול להיות קצר יותר, באם מקודם כיאות.

איתור מגרש מקבל אינו אמור לקחת זמן רב. העירייה שכרה שירותיה של חברה חיצונית ("סיטילינק השקעות בע"מ") על מנת שתתמוך ותסייע (ללא תמורה מצד בעלי הנכסים לשימור ו/או מצד בעלי מגרשים מקבלים!) לבעלי זכויות לנידון ו/או לבעלי מגרשים מקבלים. מגרש מקבל לא צריך לעכב את מימוש הזכויות המוקנות לו מתוקף תכניות מאושרות עד אישור התכנית להעברת הזכויות. יתר על כן, קיימים מבנים בנויים להם מבקשים להוסיף זכויות בניה נוספות (לדוגמא - מגדל גינדי ברח' השופטים 32).

- לעניין אנטנות סלולאריות – המדובר בטענה בעלמא ובניסיון לייחס ולייצר שווי של יש מאין. אם נאמץ את הרעיון, הרי שיש לייחס לכל מבנה בארץ תוספת שווי המגלמת את הפוטנציאל להקמת אנטנה סלולארית על גג המבנה. האם שמאי התובע יכול להציג שומה שבה העריך שווי של נכס בתוספת אותו פוטנציאל (טרם התקנת האנטנה)? האם נכסים בבניינים לשימור נמכרים במחיר נמוך יותר בגלל המגבלות בהצבת אנטנות סלולאריות על גג המבנה? שמאי התובעים לא הציג כל מסמך המעיד ו/או מוכיח כי הייתה פניה של רשת סלולארית לתובע בנוגע לאפשרות התקנת אנטנה סלולארית על גג המבנה הקיים בנכס הנדון. יש לציין, כי קיימת פריסה רחבה של אנטנות סלולאריות בכל רחבי העיר תל-אביב ובסביבת הנכס הנדון בפרט (בין היתר ברח' אבן גבירול 30, בלונדון מיניסטור, ברח' הנביאים 15 ובפינת רח' שמריהו ועוד) וכי הצבתן של אנטנות חדשות בלב העיר אינו דבר של מה בכך. ראשית, קיים ספק באשר לצורך בהתקנת אנטנות חדשות, במיוחד במרכז העיר, היות וקיים כיסוי תקשורתי נרחב. שנית, קיים ספק באשר לאישור הועדה המקומית להצבת אנטנה על גג מבנה המשמש למגורים בלבן של מתחם מגורים. בכל מקרה, תכנית תא/2650/ב אינה מונעת את האפשרות להצבת אנטנות כנ"ל. גם התחשיב שערך שמאי התובע, שכאמור מתבסס על הנחות עבודה והשערות שגויות, אינו מקובל, היות והוא מחשב הפסד הכנסות כאילו ומדובר באנטנה הקיימת בפועל על גג המבנה ונדרשת פירוקה.

- חלק מהתמריצים המאוזכרים ע"י שמאי התובע אינם חלים במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, בהן, במרבית המקרים, לא ניתן להוסיף בניה (קווי בנין, תכנית, מספר מבנים במגרש ובניה על הגג) ולכן, התמריצים הנ"ל אינם רלוונטיים לנכס הנדון, אם כי לא מן הטעמים המצוינים ע"י שמאי התובע.

- תכנית השימור מאפשרת המרת שטחי עזר מקוריים, דוגמת גרז' וחדרי כביסה והסקה, לשטחים עיקריים. אין המדובר בשטחי שירות בתוך הדירות.

- מבחינה סטטוטורית, תכנית השימור מאפשרת, לראשונה, הקמת דירות גן.

- קיימות דוגמאות רבות לחפירת מרתפים מתחת למבנים לשימור ועשיית שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה, כולל שימוש למגורים. במקרים כנ"ל מתוכננים השטחים עם חצרות אנגליות, היוצרות פתרון לבעיית התאורה וזרימת האוויר. במקרים כנ"ל, מצטמצם כמעט לחלוטין ההפרש בין שווי מ"ר מבונה מעל לקרקע לשווי מ"ר מבונה מתחת לקרקע (שמאי התובע מעריך שווי מ"ר מבונה עיקרי מתחת לקרקע, לאחר הפחתות לעלויות עודפות, במקדם 0.25, שהינו נמוך לכל הדעות).

- 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. השווי המיוחס בחו"ד בגין ערך שימור המבנה (נדירות) (כ- 6%), הינו על הצד הזהיר ונראה סביר ביחס למחקרים ולסקר הספרות עליהם התבססו וביחס לניקוד שקיבל המבנה הנדון בקריטריונים לבחירתו כמבנה לשימור.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד בתיה בראף ועו"ד תמר איגרא

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה שהוגשה בגין הנכס ברחוב אבן גבירול 35 / הנביאים 37:

א. שומת התובע לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין

1. הלכה פסוקה קובעת כי, התשתית הראייתית העומדת בבסיס חוות הדעת השמאית הבאה לתמוך בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, חייבת לכלול את מלוא הנתונים הרלבנטיים, וככל שלוקה בחסרים מהותיים, אזי יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכיח את התביעה ואת הפגיעה נטענת. אף בענייננו, לוקה חו"ד שמאי התובע בפגמים מהותיים וחסרים, המשמיטים את בסיס השומה, זאת בהיעדר התייחסות לנתונים רלבנטיים ומהותיים כפי שיפורט להלן:

א. שומת התביעה מתעלמת מן החובה לערוך שווי של מלוא הזכויות המוקנות למקרקעין ערב אישור התכנית ולאחריה, על פי שיטת ההשוואה. במקום זאת, מתייחס שמאי התובע רק לשורת אלמנטים פוגעים לטענתו, לרבות עלויות אחזקה, התארכות משך התכנון וכיוצ"ב. בכך, מתעלם שמאי התובע מחובתו לבחון את כלל השפעותיה של תכנית השימור על הנכס, הן אלמנטים פוגעים והן אלמנטים משביחים, בניגוד לדין.

ב. שומת התביעה מבוססת על הנחות יסוד שגויות לחלוטין, כאילו אין אפשרות לנצל את יתרת הזכויות בנכס. בכך, מתעלם שמאי התובע מן העובדה שתכנית השימור אינה פוגעת בזכויות המוקנות ומאפשרת את ניוון למגרש מקבל, ואף בציוד, מקנה זכויות נוספות, כתמריצים על פי נספח ה', אי לכך, שומת התביעה מתעלמת הן משווי יתרת הזכויות הלא מנוצלות לניוד והן משווי התמריצים לניוד, כל זאת בניגוד להוראותיה המפורשות של לתכנית השימור.

ג. על כל אלו יתווסף שישנם תמריצים בתכנית השימור הניתנים למימוש אף בנכס עצמו, כגון התרת שימוש עיקרי במרתף, התקנת חצר אנגלית, התרת בנייה של עד 3 קומות מרתפי חניה, בניית דירת גן וכיוצ"ב, ואולם אף מאלו מתעלמת שומת התביעה לחלוטין, ובמקום זאת מתייחסת לתמריץ אחד בלבד (בניה בגג), אשר כלל אינו רלבנטי לנכס נשוא ענייננו, המיועד כאמור לשימור בהגבלות מחמירות.

ד. לאור כל אלו, שומת התביעה כלל אינה מבוססת על ניתוח המצב התכנוני לאשורו, ואינה יכולה לבסס את הפיצוי הנתבע.

ה. בנוסף, שומת התביעה מתעלמת מיסודות משביחים הכרוכים בתכנית השימור, כגון עליית הערך הנובעת מן ההכרה במבנה, כמבנה לשימור.

ו. שומת התביעה לוקה בשגגה בתיאור התכניות וזכויות הבניה החלות במצב הקודם לאישור תכנית השימור, מאחר ומתייחסת לתכנית 76, תכנית 280, תכנית 286, תכנית "מ", תכנית ע/1 ותמ"א 38, כתכניות החלה במצב הקודם.

ז. לעניין תכנית 280, שגה שמאי התובע עת החיל תכנית זו על הנכס הואיל ושטח הנכס הינו 540 מ"ר ותכנית 280 חלה על מגרשים ששטחם גדול מ-1000 מ"ר. זה הדין אף ביחס לתכנית 268, אשר חלה על חלקות הקטנות מ-500 מ"ר.

ח. ביחס לתכניות 76, הרי שתכנית זו אינה חלה בנכס הנדון הואיל וחלה על בניינים בני שלוש קומות ללא קומות עמודים, בעוד המבנה נשוא התביעה הינו מבנה בן שלוש קומות מעל לקומת מרתף עילית (קומת קרקע) ומשך, שגה שמאי התובע עת החיל תכניות אלה על הנכס נשוא התביעה.

ט. ביחס לתכנית "מ", יובהר כי תכנית 485 (תכנית אשר חלה על החלקה אולם שמאי התובע אינו מציינה), קובעת חזית מסחרית לאורך רחוב אבן גבירול, ובין היתר בחלקה הנדונה.

משכך, זכויות הבניה למגורים מעל לקומת עמודים מפולשת, בהתאם לטבלה שבתכנית "מ", אינן חלות במקרה דנן.

י. באשר לתכנית ע/1 ותמ"א 38 יצוין, שהלכה 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 שסעיף 19 לתקנונה, מתיר תוספות בניה מכוח התמ"א, כל עוד הן מתישבות עם הנחיות השימור, ומקבלות את אישור הועדה 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 במצב תכנוני קודם. זה הדין אף ביחס לתכנית ע/1.

יא. שומת התביעה מפחיתה משווי המקרקעין עלויות נוספות, ללא בסיס ואסמכתא, כגון עלויות אחזקה נוספות. בנוסף מציין שמאי התובע כי לתובע עלולה להיגרם פגיעה עתידית עקב העדר מימוש פוטנציאל כלכלי הנוגע לאיחוד חלקות. ודוק, שמאי התובע, מלבד טענה בעלמא, לא טורח לצרף שומה אשר תעיד על שווי החלקה עקב העדר אותו פוטנציאל ו/או לא הוכיח כי ניתן לבצע איחוד חלקות בנכס נשוא התביעה ו/או לא הוכיח כי קיים פוטנציאל לאישור תכנית מפורטת שכזו. כפי שהובהר לעיל, לבעל מקרקעין אין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט, ומשכך, דין טענה זו להידחות, בפרט שעה ששמאי התובע אינו מבכר שלא לכמת ראש נזק זה.

יב. שומת התביעה מפחיתה משווי המקרקעין במצב החדש עלויות, אשר נטען כי הינן עלויות בניה עודפות עקב יצירת קונסטרוקציה חדשה לבניית המרתף ועלות עודפת למ"ר מרתף בסך כולל של 3,500 ₪. ואולם, מלבד העובדה כי גובה העלות נטענת באופן סתמי, ללא כל בסיס ואסמכתא המעגנים תחשיב זה, ומכאן שדינה להידחות על הסף, הרי מכל מקום, מאחר ושמאי התובע מניח כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו השארת הבנין הקיים, הרי שממילא עלויות אלו היו קיימות גם במצב הקודם ואינן בגדר עלויות עודפות.

יג. שגה שמאי התובע את קבע כי אין לראות ייחוד בנכס כראוי לשימור הואיל ומדובר בבניין בודד בסביבה אשר רובה ככולה אינה מיועדת לשימור. ודוק, בסביבת הנכס קיימים מבנים רבים המיועדים לשימור (כך למשל, ברח' יוסף אליהו הסמוך), ובכל מקרה, המצאות מבנה לשימור בודד, בסביבה שאינה לשימור, דווקא היא מבליטה את מאפייניו של המבנה ואת ייחודו, ומעלה את שווי.

יד. שמאי התובע סבור כי תכנית השימור גורמת להתארכות הליכי תכנון ורישוי ולעיכוב בהוצאת היתרי בניה. טענה זו נטענת בעלמא, ללא כל בסיס ויסוד, ובניגוד לעובדות לאמיתו של דבר.

טו. שגה שמאי התובע את קבע כי תכנית השימור דורשת התקנת שלט ייחודי אשר עלותו היא ייחודית הואיל והעלות התקנת השלט, ככל שקיימת, מגולמת בהפרש עלויות השימור המובאות בחשבון.

טז. שגה שמאי התובע את קבע כי קיימת פגיעה בנכס עקב אישור בניית פרגולות. יודגש כי לא ניתן לבדוד מרכיב משווי הנכס במצב הקודם ולהגדירו כ"ראש נזק" מבלי לאמוד את שווי הנכס בשני מצבי התכנון. יתרה מזאת, הטענה כי הועדה המקומית נוהגת לגבות היטל השבחה בגין האפשרות לבניית פרגולות אינה נכונה שכן הועדה נוהגת כך, רק במקרים של בקשה להקלה לבנייה של פרגולה מביטון.

יז. שגה שמאי התובע את קבע אובדן הכנסה פוטנציאלית מאנטנה סלולארית.

יח. שמאי התובע מתעלם מן העובדה שלא נמצא היתר בניה לכל שטחי הנכס, ויש לדחות כל נסיון לטעון לשווי של שטחים, ככל שאלו נבנו ללא היתר בניה כדין. 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 התובע משקל ראיתי, בהיותה מבוססת על טענות סתמיות ושגויות.

ב. התעלמות מעליית הערך הנובעת מ"מיתוג"

2. יש לדחות את הטענה כאילו תכנית השימור לא יצרה עליית ערך הנובעת מסימון המבנים בה כמבנים לשימור. בניגוד לטענת התובע, הרי שכל עניינו בהשבחה, שהינה עליית ערך הנובעת מקביעת הוראות תכנוניות במסגרת תכנית השימור, בדבר איסור הריסה וחובת שימור, שיש בהן כדי לשמר את אופיו הייחודי של הבנין, וכדי למנוע שינוי באופי זה על ידי פגיעה במאפייניו הנדירים ו/או הריסתו. בלעדי הוראות אלו, לא היתה כל ודאות לכך שיבוצע שימור המבנה ואף נהפוך הוא, סיכוי רב שמבנים מסוג זה היו נהרסים ו/או מוזנחים, ומכאן שלא המבנה עצמו הוא אשר יוצר את ערך השימור, אלא זה נוצר באופן ישיר כתוצאה מתכנית השימור והוראותיה, ללא טעם אישי כזה או אחר של קונים פוטנציאליים.
3. תכנית השימור מונעת שינוי של הבניינים הכלולים בתחומה, מונעת את הריסתם והכחדת ערכיהם ההיסטוריים-אסתטיים הנדירים, ומחייבת את שימורם באופן המבליט ערכים אלו, כל אלו גורמים לעליית ערך אותם המבנים ולהשבחה ב"דרך אחרת", כאמור בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
4. הודאות הנוצרת מכח תכנית השימור באשר לתכונות המבנה, אי הריסה והזנחה, ושימורו בפועל, אינה יכולה להתקבל על ידי ביצוע וולונטרי של שימור, אשר אין לדעת אם יבוצע כלל ובאיזה אופן, ובשעה שבמקרה זה, עליית הערך תתרחש רק לאחר ביצוע שימור בפועל, בעוד אשר בענייננו, עליית הערך נובעת מעצם אישורה של תכנית השימור ועוד לפני שבוצעו בפועל פעולות השימור, במבנים הנכללים במסגרתה.
5. יש לזכור כי בטרם אושרה תכנית השימור, מבנים רבים בעלי מאפיינים היסטוריים וארכיטקטוניים ייחודיים, הוזנחו, ובאופן שייחודיותם וחשיבותם לא תמיד היתה ניכרת לעין. תכנית השימור הביאה לשינוי מהותי בתכונותיהם התכנוניות של מבנים אלו, ביצירת חובת השימור ורשימה סגורה של מבנים המוכרים בערכיהם הייחודיים, והיא זו שהעלתה את הנושא על סדר היום הציבורי והפכה אותו לנחלת הכלל.
6. אין כל בסיס להנחה כאילו ערך המבנים עלה מתוקף נתונייהם בפני עצמם. ההערכה בדבר איכותו האדריכלית – היסטורית של מבנה, הינה הערכה שבמומחיות. כפי שערכה של יצירה אמנותית יעלה, בעקבות חוות דעת מטעם מומחים לדבר, אשר יצינו את איכותה, כך אף בענייננו, יוצרת תכנית השימור את אותה חוות דעת מומחה, המאשרת את "איכות" המבנה ונדירותו, ולא המבנה בפני עצמו.
7. 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.
8. גם בקרב שמאים מכריעים שדנו בסוגיה בעניינים דומים, הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מן התכנית. זאת ועוד, החלטות השמאים המכריעים, אליהן מפנה שמאי התובע, מצויות בהליכי ערר, התלוי ועומד לדיון בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה, ומכאן שלא ניתן ללמוד מהן, לענייננו.

ג. העדר זכות לתובע בגין שטחי בניה שנבנו ללא היתר והפסד מרפסות

9. ככל שקיימים היום שטחים הבנויים ללא היתר בניה כדן, אין לתובע זכות לדרוש פיצוי בגינם.
10. בהלכה הפסוקה נקבע מפורשות, לעניין תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שאין חובה לפצות אדם שנפגע על ידי תכנית, על שימוש חורג ללא היתר.

ד. יש לדחות את הטענה בדבר זכויות מוקנות במצב הקודם מכח תמ"א 38 ו/או מכח תכנית ע/1

11. במסגרת בדיקת השימוש המיטבי במצב הקודם, מתייחס שמאי התובע גם לזכויות בניה מכח תכניות ע/1 וכן תמ"א 38. ואולם, הטענה כאילו לתובע היו זכויות נוספות במצב הקודם מכח תכניות אלו, דינה להידחות.
12. 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 התנו"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.

13. 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.

14. 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.

15. לפיכך, לא ניתן לקחת בחשבון, במכלול הזכויות במצב הקודם, זכויות שפורטו בשומת התובע, אשר אינן זכויות מוקנות ואשר אינן תואמות למדיניות הועדה המקומית הבאה לידי ביטוי בהחלטות מוסדות התכנון.

ה. אין בסיס לטענה בגין התארכות משך התכנון

16. ראשית יובהר כי טענה זו אין מקומה בתביעה דנן ואינה יכולה לשמש עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק.

17. טענה זו עוד פחות רלבנטית לנכס לשימור בהגבלות מחמירות, שכן היתר הבניה הנדרש בנכס זה היא, בעיקרו, לשיפוץ בלבד.

18. בגין הצורך בהכנת תכנית מפורטת לניוד הזכויות, ניתנים תמריצים המגדילים את ערך הנכס וכן שווי הזכויות מגלים את הדחייה הנדרשת למימושן.

ו. התעלמות מן התמריצים מנוגדת להוראות תכנית השימור ולהלכה הפסוקה

19. סעיף 10.5.2 (א) לתקנון תכנית השימור קובע כדלקמן:
"זכויות הבניה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה ע"פ התכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה' ומימושן יותנה באמור להלן".

20. דהיינו, אותן זכויות שהיו במצב הקודם, נותרו אף לאחר אישורה למתן תוקף של תכנית השימור ולא זאת בלבד, אלא שתכנית השימור אף מעניקה זכויות בניה נוספות, במסגרת התמריצים.

21. הנה כי כן, תכנית השימור מגדירה בצורה ברורה ומוסדרת את ההטבות, התוספת הזכויות אשר תינתנה למי שיעמוד בדרישות השימור. זכויות אלה מוקנות למבנה כבר מכח הקביעה בתכנית כי הינו מבנה לשימור ומימושן ייעשה עת תבוצענה עבודות השימור. לאור זאת, אין כל בסיס להתעלמות התובע מהוראות תכנית השימור המאפשרת מתן תמריצים על פי נספחי התכנית, ויש לדחות מכל וכל את הטענה כאילו עסקין בזכויות שאינן ודאיות או אינן מוקנות.

ז. יש לדחות את הטענה בעניין "עלויות אחזקה אינטנסיביות"

22. תכנית השימור אינה יוצרת עלויות אחזקה נוספות, מעבר לחובות אשר היו קיימות ממילא במצב הקודם, מכח פרק ח' לחוק העזר לתל אביב-יפו (שמירת הסדר והנקיון), התש"ס – 1980.

ח. אין בסיס לטענה בדבר הפסד כתוצאה מהגבלת הזכות להצבת אנטנות סלולאריות

23. שומת התביעה מייחסת באופן ערטילאי לאובדן פוטנציאל לבניית אנטנה סלולארית בגג המבנה, למרות שפוטנציאל זה במצב הקודם כלל לא הוכח ולמרות שלא ניתן לייחס שווי לפוטנציאל ערטילאי זה כל עוד לא מומש בפועל, ולמרות שתכנית השימור אינה אוסרת, באופן קטגורי, הקמת אנטנה כאמור.

24. בניגוד לטענת שמאי התובע, להצבת אנטנה סלולארית קיים דווקא פוטנציאל לירידת ערך עקב נזק חששות מנזקי קרינה. יתרה מכך, במסגרת שומת התובע, לא נטען, ובוודאי שלא הוכח, כי התובע הגיש בקשה להצבת אנטנות סלולאריות וסורב לקבלה, ומאידך, בהתאם לאמור בסעיף 7 נספח ב' לתכנית השימור, ככל שהוועדה המקומית השתכנעה כי לא ניתן לאפשר את הכיסוי התקשורתי הנדרש ללא הצבת האנטנה, וכי הצבת האנטנה איננה פוגעת בשימור המבנה ובאיכויותיו הארכיטקטוניות, רשאית הוועדה המקומית להתיר התקנת אנטנות סלולאריות על גג המבנה.

25. זאת ועוד, נזק כלכלי דוגמת זה הנטען על ידי התובע דכאן, איננו מסוג הנזקים אשר הנם ברי פיצוי מכוח הוראות חוק התו"ב.

ט. התעלמות מגורמים משביחים

26. 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 סלומנס נ' הועדה המקומית לתו"ב כ"ס [פורסם בנבו]. התובע בעניינו מתעלמים מן האלמנטים המשביחים בתוכנית הבאים לכדי ביטוי בין השאר בתמריצים מיוחדים אותם קובעת התכנית, ערך השימור ומיתוג המבנה, אשר יש בהם כדי לאיין כל פגיעה נטענת וטעה שמאי התובע בהתעלמו מכך.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה.

ניתן הסבר לגבי הדרישה להריסת כל בניה שנעשתה ללא היתר.

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד בתיה בראף.

בישיבתה מספר 1010-12ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 3) 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 המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד בתיה בראף ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	22650-ב' - המלך ג'ורג' 22 פינת רש"י 19
4 - 12-0010	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אברהם כץ וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית משרד עורכי הדין אירית יומטוב, 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 22650-ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

התובעת: בית רחוב המלך ג'ורג' 22 ת"א בע"מ הינם הבעלים של בניין ברח' המלך ג'ורג' 22, תל-אביב.

גוש: 6932 חלקה: 105 ת"א.

תאור הנכס: הנכס הינו מבנה בן 3 קומות (כולל קומת מרתף) ודירה בקומת הגג, **הרשום בפנקס המקרקעין, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור עם** הגבלות מחמירות.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אייל טדי הראל, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 5,590,000 ש"ח.

תחשיב התביעה/עיקרי טענות התובעים:

תחשיבי שמאי התובעת (פרק 14 לחוות דעתו) אינם מתייחסים כלל לשווי במצב חדש לעומת השווי במצב קודם, ומשכך תחשיביו אינם לוקחים בחשבון נושאים רבים שיש לקחתם בתחשיב ירידת הערך (ככל שישנה כזו).

סיכום גובה הפגיעה בשומת התובעת:

שווי מאובדן שטחי בנייה קיימים להריסה –	
קיוסק בקומת קרקע ודירת מגורים בקומה ד'	2,102,209 ש"ח
אובדן שטחי 4 ממ"דים לדירות הקיימות:	550,000 ש"ח
הצורך בניוד זכויות:	858,120 ש"ח
אובדן רווח יזמי:	726,000 ש"ח
עלויות שימור עודפות:	1,183,000 ש"ח
עלויות שימור עתידיות עודפות בהתחשב בפחת סביר:	<u>170,000 ש"ח</u>
סיכום הפגיעה:	5,589,000 ש"ח

עפ"י חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

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

שווי מצב קודם בייעוד לשימור ש"ח 1,380,000

שווי מצב קודם:

א. שווי הבנין הבנוי: 663 מ"ר * 18,000 ש"ח = 11,934,000 ש"ח

ב. זכויות בניה:

$$(206-46 \text{ מ"ר}) + 46 \text{ מ"ר} * 1.5^3 = 229 \text{ מ"ר אקו'}$$

שווי:

$$229 \text{ מ"ר אקו'} * 11,000 \text{ ש"ח} = 2,519,000 \text{ ש"ח}$$

ג. הפחתות בגין עלויות שימור עודפות⁴:

$$1,265 \text{ מ"ר מעטפת לשימור} * 900 \text{ ש"ח למ"ר} = (1,139,000) \text{ ש"ח}$$

ד. סה"כ שווי מצב קודם (א+ב-ג) במעוגל = 13,314,000 ש"ח

שווי מצב חדש ע"פ תכנית תא/2650/ב:

א. שווי הבנין הבנוי:

$$663 \text{ מ"ר} * 18,000 \text{ ש"ח} = 11,934,000 \text{ ש"ח}$$

$$716,000 \text{ ש"ח}$$

$$12,650,000 \text{ ש"ח}$$

תוספת שווי בגין ערך השימור 6% -
סה"כ שווי בנוי -

ב. שווי זכויות:

זכויות להעברה:

$$316.18 \text{ מ"ר}^5 * 11,000 \text{ ש"ח} * 0.9^6 = 3,130,000 \text{ ש"ח}$$

תוספת שווי בגין תמריצים:

$$(239.00 \text{ מ"ר} + 34.15 \text{ מ"ר} * 0.8^7) * 0.9^6 = 239.69 \text{ מ"ר אקו'}$$

לפיכך -

$$239.69 \text{ מ"ר אקו'} * 11,000 \text{ ש"ח/מ"ר} =$$

סה"כ שווי זכויות בניה להעברה (במעוגל) -

ביטול כופר חניה צפוי במצב קודם -

סה"כ -

ג. הפחתות בגין עלויות שימור עודפות⁸:

$$1,265 \text{ מ"ר מעטפת לשימור} * 900 \text{ ש"ח למ"ר} = 1,139,000 \text{ ש"ח}$$

$$50,000 \text{ ש"ח}$$

$$1,189,000 \text{ ש"ח}$$

$$17,308,000 \text{ ש"ח} = \text{סה"כ שווי מצב חדש (א+ב-ג) במעוגל}$$

סיכום:

שווי מצב חדש: 17,308,000 ש"ח

שווי מצב קודם: (13,314,000) ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 3,994,000 ש"ח.

³ מקדם לחדר יציאה לגג.

⁴ נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 900 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוף "רגילות".

⁵ סה"כ זכויות להעברה מתכניות, לא כולל זכויות להעברה מתמריצים.

⁶ דחיה לזכויות המועברות.

⁷ בגין חוסר ודאות.

⁸ נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 900 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוף "רגילות".

התייחסות לשומת התובעת

1. תחשיבי שמאי התובעת (פרק 14 לחוות דעתו) אינם מתייחסים כלל לשווי במצב חדש לעומת השווי במצב קודם, ומשכך תחשיביו אינם לוקחים בחשבון נושאים רבים שיש לקחתם בתחשיב ירידת הערך (ככל שישנה כזו).
2. שמאי התובעת כלל לא לוקח בחשבון כי במצב הקודם, הבנין מסומן כבנין לשימור ג' בתכנית 2331, כך שקיימות עלויות שימור עודפות.
3. שמאי התובעת לא לוקח כלל בחשבון את תמריצי תכנית השימור, כמפורט לעיל, שכמובן יש לקחתם בחשבון בתחשיב הפגיעה לכאורה.
4. שמאי התובעת אינו מתייחס לנושא המיתוג בתכנית 22650ב'.
5. הפסד שטחי בניה קיימים להריסה:

5.1 תכנית 2331 קובעת כדלקמן לגבי בנינים לשימור:
 "הועדה תהא רשאית לחייב הסרת חלקים ותוספות שאינם שייכים לבנין המקורי ו/או חריגות בניה בחצר".

תכנית 22650ב' קובעת כדלקמן:
 "הועדה המקומית רשאית לדרוש.... הריסת חלקי מבנה ותוספות מאוחרות שאינם חלק מהמבנה המקורי...."

מכאן שאין כל שינוי בין מצב קודם למצב חדש לגבי אפשרות הריסת שטחי בניה קיימים וכמובן אין פגיעה לענין הריסת שטחי בניה קיימים – ככל שתידרש כזו.

5.2 מעבר לכך, כפי שנמסר בועדה המקומית: בבנינים לשימור לא נדרשת הריסה של בניה בהיתר.

5.3 לכן – אין כל פגיעה בסעיף זה.

6. אבדן שטחי ממ"ד לדירות הקיימות:
 אין כל הפסד שכזה, מאחר ואין כל אפשרות להוספת שטחי ממ"ד לבנין הקיים עקב מגבלת קוי בנין.

7. אבדן כספי עקב דחיה למימוש זכויות להעברה ואובדן רווח יזמי:

7.1 שטח הזכויות לניוד הינו כ-316 מ"ר ולכן שווי הזכויות לניוד – 3,476,000 ש"ח. כמפורט לעיל, מקדם הדחיה לניצול זכויות אלו הינו 0.9.

7.2 אבדן רווח יזמי, ככל שישנו כזו, אינו בר תביעה לפי סעיף 197.

7.3 עלויות שימור עודפות:
 שמאי התובעים מחשב עלות זו כמכפלת שטח מעטפת הבנין בעלות של 1,300 ש"ח למ"ר, ללא כל ביסוס.

להלן התייחסותנו:

- בתכנית השימור נקבע, על סמך החלטות הועדה שנסמכו על חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, עלות עודפת של 900 ש"ח למ"ר מעטפת.

מבדיקה הנדסית שנערכה ע"י המהנדס משה ממון (ש.מ.מ.) מהנדסים יועצים וענ"א בע"מ) במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוץ "רגילה" הינה בגבולות 600 ש"ח - 800 ש"ח למ"ר מעטפת.

כלומר העלות של 900 ש"ח למ"ר שנלקחה בחשבון הינה על הצד הזהיר וגבוהה מעלות ע"פ דו"ח המהנדס משה ממון.

מצ"ב בקובץ בנפרד - ריכוז אומדנים למבנים לשימור שנערך ע"י ש.מ.מ. מהנדסים יועצים.

- בהתחשב במצבו הפיזי של הבנין, עלויות השימור והשיפוץ ישיבחו את הנכס בסכום העולה על עלותן.

8. עלויות שימור עתידיות עודפות:

לענין שיפוץ עתידי:

- אין אורך חיים לעבודות השימור.

- הוראות סעיף 2 נספח ג' בתכנית תא/2650/ב, לענין אחזקת מבנה לשימור הינן הוראות משביחות, שכן יוצרות ודאות באשר לרמת תחזוקת הבנין לאורך זמן, לכל בעל דירה, מבלי להיקלע לסכסוכי שכנים. ברור כי תחזוקה נאותה של הבנין שומרת על חזות ותפקוד הבנין ועל שוויו לאורך השנים. סעיף זה מביא לאחזקה שוטפת של הבנין מונעת הידרדרות המצב התחזוקתי של הבנין כפי שקרה בבניינים רבים בעיר. ברור כי תחזוקה נאותה של הבנין תייתר בעתיד את הצורך בשיפוץ ושימור הבנין כפי שנדרש כיום.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין נכס ברחוב המלך ג'ורג' 22:

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

- במכתב הנלווה לתביעה 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.
- 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 **דין של טענות אלו, הנעדרות כל ביסוס עובדתי ו/או שמאי, להידחות על הסף.**
- **עוד יש לדחות על הסף את טענות התובעת שאינן רלוונטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק,** כגון השלכות מס בגין נידוד זכויות. כידוע, אין מקום לפצות במסגרת תביעה לפיצויים לירידת ערך נטענת בגין תכנית השימור על פגיעה (המוכחשת) שמקורה אינו בתכנית השימור, היא התכנית בגינה הוגשה התביעה שבנדון.
- על אף העובדה שחלק מהטענות המועלות במכתב הנלווה לתביעה הינן טענות הנעדרות ביסוס עובדתי ו/או שמאי וכן טענות שאין להן מקום במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, כאמור לעיל, תובא התייחסותנו אליהן, למען הזהירות בלבד, במסגרת פרק נפרד בחוות דעת זו.

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

- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה לענין ההערכה השמאית הנדרשת, כי **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- בענייננו, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את מכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית ומשפיעים על שווי המקרקעין. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.

- חרף זאת, שמאי התובעת לא הביא בחשבון יסודות 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 התעלם מעליית ערך המבנה הנובעת מעצם סיווג המבנה כמבנה לשימור

- עניינו 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**.
- 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 התקשורתי והדין הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. היינו, קיים קשר סיבתי מובהק בין סימון מבנה כמבנה לשימור לבין עליית ערכו. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
- אף בקרב שמאים מכריעים רבים, שדנו בסוגיה (לאחר תיקון 84 לחוק), הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה ממיתוגו, הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה.
- לאור כל האמור לעיל, ברי כי עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. **עצם המיתוג מקנה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו**. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.

שגה שמאי התובעת עת התעלם מתמריצי תכנית השימור

- סעיף 10.7 לתכנית השימור מאפשר ניווד של **כלל זכויות הבניה** שאינן ניתנות למימוש עקב התכנית (ככל שקיימות כאלו), מנכס המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות, דוגמת הנכס הנדון. ככלל, ניווד הזכויות מאפשר לממש את **מלוא פוטנציאל יתרת זכויות הבניה בנכס**, כאשר ליתרת השטחים להעברה מתווספים כתמריץ **שטחים עיקריים נוספים, מכוח ההוראות המפורטות בנספח ה' לתכנית השימור**.
- אומדן שווי התמריצים בחוות דעת שמאי התובעות **מוטעה ולוקה בחסר**, ולעניין זה נפנה לחוות דעת שמאי הוועדה. ברי, כי תיקונו של פגם זה, נוסף על הפגמים הנוספים בחוות דעת שמאי התובעות המפורטים לעיל ולהלן וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה בהרחבה, יביא למסקנה כי **תכנית השימור משביחה את הנכס**.
- ודוק: כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, חישובו של שמאי התובעת ביחס לניוד זכויות הבניה, הינו מוטעה ושגוי. כמו כן יצוין כי במקרה דנא, לתובעת מתאפשרים (בנוסף לניוד זכויות הבניה הבלתי מנוצלות) שטחים עיקריים נוספים להעברה כתמריצים, בין היתר, לעניין עלויות שימור עודפות, זירוז הליכי תכנון, הכנת תיק תיעוד, הכנת תכנית מפורטת, מרתפים שאינם ניתנים למימוש ומרפסות פתוחות.
- לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית כאמור הינן זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין.

- מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת שמאי התובעת מתמריצי תכנית השימור מציגה למעשה תמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה. מעבר לכך, תמריצים אלה, לא זו בלבד שמאיינים את הפגיעה הנטענת על ידי התובעת, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

שגה שמאי התובעת עת ערך את תחשיב ירידת הערך הנטענת

- כלל יסוד הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה (ראו למשל: ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו, פ"ד מב(3), 228, בעמ' 234).
- נוכח האמור, שגה שמאי התובעת עת לא אמד את שווי הנכס לפני ואחרי אישור תכנית השימור ואך מטעם זה בלבד, אין לתת כל משקל לחוות דעתו ויש לדחות את התביעה על הסף.

התייחסות לראשי הנזק להם טוענת התובעת

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר עלויות השימור העודפות

- כמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, שגה שמאי התובעת עת לא לקח בחשבון כי אף במצב תכנוני קודם הבנין מסומן כבנין לשימור ג' בתכנית 2331 ומשכך היה עליו להפחית גם מצב תכנוני קודם עלויות שימור עודפות.
- מבלי לגרוע מהאמור, בחוות דעת שמאי התובעת נטען, כי עלויות השימור העודפות (דהיינו, ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור) עומדות על 1,300 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות מן הטעמים המפורטים להלן:
 - יש לדחות את קביעת שמאי התובעת שכן עלויות השימור העודפות מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. 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.
 - יוער, כי עסקינן בעלויות שנבחנו על בסיס חוות דעת מומחים ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. עלויות אלה אושרו גם על ידי שמאים מכריעים במספר שמאיות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
 - ראוי לציין, כי מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוץ "רגילה", עומדת בפועל על סכום הנמוך מ- 900 ש"ח למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 900 ש"ח למ"ר שנקבעה בתכנית ביחס למבנה בינלאומי הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.
 - 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.
 - לא למותר לציין, כי מצבו הפיזי של הבניין ירוד ועלויות השיפוץ והשימור ישביחו את הנכס בסכום העולה על עלותן.
- משאלה הם פני הדברים, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעת לעניין עלות השימור העודפת שהביא בחשבון בחוות דעתו.

שגה שמאי התובעת עת קבע עלויות שימור עתידיות עודפות

- טענת שמאי התובעת בדבר עלויות שימור עתידיות עודפות נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס, ומכאן, יש לדחותה. גם טענת שמאי התובעת כי אורך חיי עבודות השימור הינו 40 שנה נזרקה לאוויר העולם ללא ביסוס ודינה להידחות על הסף. יצוין, כי אין אורך חיים לעבודות השימור וכי הוראות תכנית השימור לעניין אחזקת מבנה לשימור הינן הוראות משביחות שכן הן יוצרות ודאות באשר לרמת תחזוקת הבניין לאורך זמן ונהיר כי תחזוקה נאותה של הבניין שומרת על תפקוד הבניין ועל שוויו לאורך שנים ותייתר בעתיד את הצורך בשיפוץ ושימור הבניין כנדרש כיום, כמפורט בחוות דעת שמאי הועדה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר, כי הוצאות שיקום ואחזקה של מבנה לשימור אינן בבחינת הוצאת כספים לשווא, אלא תורמות להשבחת המבנה.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר הפסד/אובדן שטחי בניה קיימים להריסה

- יש לדחות את טענת שמאי התובעת לפיה תכנית השימור גרמה להפסד/אובדן שטחי בנייה קיימים להריסה. כמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, כבר בתכנית 2331 אשר חלה על הנכס במצב תכנוני קודם נקבע כי הועדה תהא רשאית לחייב הסרת חלקים ותוספות שאינם שייכים לבנין המקורי ו/או חריגות

בניה בחצר. דהיינו, אין כל שינוי בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש לגבי אפשרות הריסת שטחי בנייה אלה.

- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי דרישות צוות השימור לפירוק או הריסת חלקים במבנה לשימור, אם וככל שדרישות אלה קיימות, מתייחסות לשטחים הבנויים **ללא היתר**, ולכן **אין לראות בדרישה זו כעילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק**.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר אובדן שטחי מרחב מוגן דירתי לדירות הקיימות

- טענת שמאי התובעת בדבר אובדן שטחי מרחב מוגן דירתי, נטענה בעלמא ללא כל ביסוס, ולפיכך יש לדחותה. מבלי לגרוע מן האמור, טענה זו הינה שגויה, שכן אין בתכנית השימור הוראה המונעת הקמת מקלט או מרחב מוגן במבנה לשימור. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי בבניין הנדון בכל מקרה אין כל אפשרות להוספת שטחי מרחב מוגן דירתי עקב מגבלת קווי הבניין.

שגה שמאי התובעת עת קבע אובדן רווח יזמי ובחישוב אובדן כספי עקב דחייה עד למימוש הזכויות

- כמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, שגה שמאי התובעת עת קבע את שטח הזכויות לניוד, את שוויון ואת מקדם הדחייה לניצול הזכויות. כמו כן, אובדן רווח יזמי, ככל שישנו כזו, אינו עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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. למצער, יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאי התובעת (ראו למשל: עת"מ (מנהליים ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א, תק-מח 3285, (3)2004).

התייחסות לטענות נוספות העולות מהמכתב הנלווה לתביעה

- כאמור, במכתב הנלווה לתביעה טענה התובעת טענות שהינן, בין היתר, שמאיות במהותן, מבלי שהובאה להן כל התייחסות בחוות הדעת השמאית, לא כל שכן ניסיון אמיתי לבססן. **טענות אלו, הנעדרות כל ביסוס עובדתי ו/או שמאי, דינן להידחות על הסף**. בנוסף, העלתה התובעת טענות שונות (המוכחות) שאינן רלוונטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. גם דינן של טענות אלה להידחות על הסף.
- בנסיבות אלה **ומשדינן של טענות אלה להידחות על הסף**, אין מקום להתייחס לכל טענה וטענה שהועלתה בעלמא על ידי התובעת. אולם, למעלה מן הדרוש, נתייחס לחלק מהטענות אף לגופם של דברים, כדלקמן:
 - אין כל בסיס לטענת התובעת בדבר פגיעה (מוכחשת) בגין תמ"א 38 שכן, כמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, תמ"א 38 כלל אינה חלה על הנכס במצב תכנוני קודם. בין היתר ומבלי לגרוע מטענות אחרות בעניין, סעיף 13.4 לתמ"א 38 קובע, כדלקמן: "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות תותר הרחבת יחידות הדירור במבנה על פי האמור בתכנית זו בסעיף 11.2, ואולם **לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת**" (ההדגשה אינה במקור, הח"מ). בענייננו, חלה על הנכס תכנית לב העיר שמספרה 2331, המתירה תוספת קומות למבנה. במצב דברים זה, ובהתאם לסעיף 13.4 לתמ"א 38 לעיל, הרי שלכתחילה **לא ניתן היה להתיר תוספת קומה מכוח תמ"א 38 ולגזור את שווי הנכס על פי זכויות מכוחה**.
- טענת התובעת לעניין השלכות המס של מנגנון ניוד זכויות הבנייה אינה רלוונטית לענייננו כלל ועיקר שכן, אין המדובר בנתון רלוונטי להערכת שווי המקרקעין במועד הקובע ומשכך הן אינן מהוות עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. הגם שלא הוכחה טענת התובעת בנושא מיסוי הרי, שמבלי לגרוע מהאמור, על פי הסדר מיסוי מיוחד שהוסכם עם רשויות המס, בגין העברת זכויות בניה מכוח תכנית השימור חל שיעור מס מיוחד (בהתאם לסעיף 48.ג' לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963). אף לעניין זה לא למותר לציין, כי לא בכדי שמאי התובעת עצמו לא הביא בחשבון את השלכות המס במסגרת חוות דעתו השמאית.
- יש לדחות על הסף את טענת התובעת כי תמריצי ניוד זכויות בניה הינם פגיעה בחופש העיסוק וחופש הפרט וחירותו. לא זו בלבד שטענתה זו נטענה בעלמא ללא כל ביסוס אלא גם שהתובעת התעלמה ממקדם הדחייה אשר נלקח בחשבון ומהתמריצים הניתנים בגין ניוד הזכויות.

סוף דבר

- 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.

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

חו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה. מבנה זה הוכרז לשימור בתוכנית לב העיר. בעקבות אישור תוכנית השימור 2650 ב' נוספו למבנה כ-110 מ"ר לניוד שלא היו ניתנים לניצול במצב הקודם. הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד אירית יומטוב.

בישיבתה מספר 1012-0010 - ב' מיום 02/05/2012 (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 המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	- 2650ב' - רוטשילד 130-132 פינת החשמונאים 51 גוש: 7085 חלקה: 144
12-0010ב' - 5	דיון בפיצויים

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

רקע:

בתאריך 01.09.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

התובעים: אייזקס שושנה, אייזקס פנינה, מהלה לוי, יעקובוביץ חיים, הינם הבעלים של חלק מהבניין בשדרות רוטשילד 130-132 פינת רח' החשמונאים 51 פינת רח' כרמיה 2, בתל-אביב.

גוש: 7085 חלקה: 144 חלקות משנה: 1-10, 12-29 ת"א.

תאור הנכס: הנכס הינו חלק מבנין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף עילי הרשום כבית משותף, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אלי יהל, נטען כי ירידת הערך של הבנין בשלמותו הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 5,725,000 ש"ח וחלקם היחסי של 4 התובעים – 5,605,000 ש"ח.

תחשיב התביעה/עיקרי טענות התובעים:

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

מצב קודם

- מצב קודם - שווי 53,229,900 ש"ח שהינו בחלופה של השארת הבנין הקיים בתוספת בניה.

אפשרות ראשונה: הריסת הבנין ובניית בנין חדש בהתאם לתכנית "2268" בתוספת חדרי יציאה לגג לפי תכנית "1680" ואחר כך תכנית "ג".

יש לחשב צפיפות לפי 85 מ"ר לבניה ליחידת דיור ומכאן שניתן היה לבנות 30 דירות.	מ"ר 2,454.75
שטח לבניה 490.5 מ"ר * 5 קומות	מ"ר (100)
הפחתת חדרי מדרגות 5 * 20 מ"ר -	מ"ר 138
6 חדרי יציאה לגג לפי 23 מ"ר לדירה (לפי תכנית ג') -	מ"ר 176.5
מרפסת גג: 353 מ"ר = (491-138) באקוילנט של 50% =	מ"ר 375
30 ממ"דים לפי 12.5 מ"ר (ניתן השטח לניוד כהקלה מקובלת) =	מ"ר 2,867.75
סך הכל מעל פני הקרקע -	
בנוסף מרתף מוצמד לדירות ע,פ תכנית "ע-1" מוערך כ- 350 מ"ר	מ"ר 245
באקווי של 70% ומכאן	

סה"כ שטח אקווי לשיווק -	מ"ר 3,289.25
שווי מ"ר מבונה, כפי שהוסבר	ש"ח 12,000
	ש"ח 39,471,000

יש לציין שבמצב זה היה נבנה מרתף ובו לפחות 30 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 2,100,000 ש"ח סך הכל שווי הנכס - 41,571,000 ש"ח

אפשרות שניה: השארת הבנין הקיים ותוספת בניה על הגג לפי תכנית 2268 וחדרי יציאה לגג.

מ"ר	555	קומת כניסה (קרקע) 455 מ"ר + 100 מ"ר מרפסות -
מ"ר	102.4	שטח להשלמת בניה בקומת כניסה
מ"ר	555	קומה א' 455 מ"ר + 100 מ"ר מרפסות -
מ"ר	102.4	שטח להשלמת בניה בקומה א'
מ"ר	555	קומה ב' 455 מ"ר + 100 מ"ר מרפסות -
מ"ר	102.4	שטח להשלמת בניה בקומה ב'
מ"ר	555	קומה ג' 455 מ"ר + 100 מ"ר מרפסות -
מ"ר	102.4	שטח להשלמת בניה בקומה ג'
מ"ר	209	קומת הגג (קומה ד') שטח
מ"ר	448.4	שטח להשלמת בניה בקומה ד'
מ"ר (לפי	138	6 חדרי יציאה לגג לפי 23 מ"ר לדירה -
		תכנית ג')
מ"ר	259.7	מרפסת גג 519.4 = (657.4 - 138) מ"ר באקוילנט של 50% =
מ"ר	(200)	הפחתת 3 חדרי מדרגות : 5 קומות * 40 מ"ר לפי הקיים -
מ"ר	343	שטח בנוי בקומת מרתף עילי 490 מ"ר באקווי של 70%
מ"ר	3,827.7	סך הכל -
	45,932,400 ש"ח	שווי הנכס : 3,827.7 * 12,000 ש"ח =
	8,757,000 ש"ח	בנוסף שווי לבנוי לפי 2,919 מ"ר * 3,000 ש"ח =
		(השמאי וירניק בקלישר 23 קבע 1,500 ש"ח בלבד למ"ר בבנין שבנידון המצב יותר טוב לכן קבעתי 3,000 ש"ח למ"ר).
	(1,459,500) ש"ח	בקיצוץ עלויות חיזוק 2,919 מ"ר * 500 ש"ח =
		(כפי שקבע השמאי המכריע מלכנא בשומה ברחוב זלמן שניאור 7 גוש 6911 חלקה 75)
	53,229,900 ש"ח	יתרת שווי -
		מסקנה: היה עדיף להשאיר את הבניין הקיים ולהוסיף זכויות בניה שבתוקף.

מצב חדש כדלקמן :

מ"ר	555	קומת כניסה (קרקע) 455 מ"ר + 100 מ"ר מרפסות -
מ"ר	102.4	שטח להשלמת בניה בקומת כניסה
מ"ר	555	קומה א' 455 מ"ר + 100 מ"ר מרפסות -
מ"ר	102.4	שטח להשלמת בניה בקומה א'
מ"ר	555	קומה ב' 455 מ"ר + 100 מ"ר מרפסות -
מ"ר	102.4	שטח להשלמת בניה בקומה ב'
מ"ר	555	קומה ג' 455 מ"ר + 100 מ"ר מרפסות -
מ"ר	102.4	שטח להשלמת בניה בקומה ג'
מ"ר	209	קומת הגג (קומה ד') שטח
מ"ר	448.4	שטח להשלמת בניה בקומה ד'
מ"ר	352.4	בנית קומה ה' בנסיגת 2.5 מ' מתקבל 557.4 מ"ר - 205 מ"ר
מ"ר	(240)	הפחתת 3 חדרי מדרגות : 6 קומות * 40 מ"ר לפי הקיים -
מ"ר	3,399.4	סה"כ מעל הקרקע
מ"ר	343	שטח בנוי בקומת מרתף עילי 489.93 מ"ר באקווי של 70%
מ"ר	112.5	מרפסת גג 205 מ"ר באקוילנט של 50% =
מ"ר	3,854.9	סך הכל לשיווק -
	46,258,80 ש"ח	שווי הנכס : 3,854.9 * 12,000 ש"ח =
	8,757,000 ש"ח	בנוסף שווי לבנוי לפי 2,919 מ"ר * 3,000 ש"ח =
		(השמאי וירניק בקלישר 23 קבע 1,500 ש"ח בלבד למ"ר בבנין שבנידון המצב יותר טוב לכן קבעתי 3,000 ש"ח למ"ר).
	(1,459,500) ש"ח	בקיצוץ עלויות חיזוק 2,919 מ"ר * 500 ש"ח =
		(כפי שקבע השמאי המכריע מלכנא בשומה ברחוב זלמן שניאור 7 גוש 6911 חלקה 75)
	(6,053,600) ש"ח	עודף עלויות שימור לפי המפורט בסעיף 7.4 לשומה
	47,502,700 ש"ח	(מעטפת 3,026.8 מ"ר * 2,000 ש"ח) =
		סך הכל -

סיכום

שווי קודם מיטבי כבנין קיים עם זכויות בניה	
לפי תכנית 2268 + חדרי יציאה לגג	53,229,900 ש"ח
שווי לאחר אישור התכנית כבנין לשימור -	47,502,700 ש"ח

ש"ח 5,727,200

ההפרש -

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: 52,240,000 ש"ח, כדלקמן:	
	4 קומות קיימות (מרתף - ק.3):	
ש"ח 37,180,000	כ- 1,690 מ"ר אקו ⁹ * 22,000 ש"ח למ"ר בנוי =	
	קומה 4 (לאור המצב הפיסי):	
ש"ח 6,825,000	455 מ"ר * 15,000 ש"ח למ"ר =	
	מרתף:	
	המרת יתרת המרתף הקיים למגורים:	
ש"ח 2,220,000	185 מ"ר * 15,000 ש"ח למ"ר ¹⁰ * 0.8 ¹¹ =	
	הכשרת שטח למלוי במרתף למגורים:	
ש"ח 1,080,000	כ- 135 מ"ר * 10,000 ש"ח למ"ר ¹² * 0.8 ¹¹ =	
	השלמת זכויות בקומות:	
ש"ח 2,700,000	כ- 500 מ"ר ¹³ * 13,500 ש"ח * מקדם 0.5 * 0.8 ¹⁴ * 11 =	
ש"ח 2,235,000	זכויות בניה לחדרי יציאה לגג:	
ש"ח 52,240,000	6 חדרים * 23 מ"ר * 13,500 ש"ח * מקדם 1.5 * 0.8 ¹¹ =	
	סה"כ שווי מצב קודם במעוגל ≈	

	שווי במצב חדש: 55,133,000 ש"ח, כדלקמן:	
	שווי מצב חדש ע"פ תכנית תא/2650/ב:	
	א. שווי הנכס:	
	4 קומות קיימות (מרתף - ק.3):	
ש"ח 37,180,000	כ- 1,690 מ"ר אקו ¹⁵ * 22,000 ש"ח למ"ר בנוי =	
	קומה 4 (לאור המצב הפיסי):	
ש"ח 6,825,000	455 מ"ר * 15,000 ש"ח למ"ר =	
	מרתף:	
	המרת יתרת המרתף הקיים למגורים:	
ש"ח 2,220,000	185 מ"ר * 15,000 ש"ח למ"ר ¹⁶ * 0.8 ¹¹ =	
	הכשרת שטח למלוי למגורים:	
ש"ח 1,080,000	כ- 135 מ"ר * 10,000 ש"ח למ"ר ¹⁷ * 0.8 ¹¹ =	
	השלמת זכויות בקומות:	
ש"ח 2,700,000	כ- 500 מ"ר ¹³ * 13,500 ש"ח * מקדם 0.5 * 0.8 ¹⁴ * 11 =	
	המרת הבניה המותרת בגג ללא הגבלת שטח	
	בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזיתות:	

⁹ 455 מ"ר * 3 קומות + 360 מ"ר מרפסות מקורות במקדם 0.6 + 110 מ"ר מגורים קיים בהיתר במרתף.
¹⁰ בהתחשב בהתאמות הנדרשות למגורים.
¹¹ בהתחשב ביחסי שיתוף.
¹² בהתחשב בחפירה ובהתאמות הנדרשות למגורים משטח למלוי.
¹³ תוספת בעורף הבנין של כ- 100 מ"ר לכל קומה קיימת כולל קומת המרתף/קרקע.
¹⁴ בהתחשב באי ודאות/עלויות התאמה נדרשות.
¹⁵ 455 מ"ר * 3 קומות + 360 מ"ר מרפסות מקורות במקדם 0.6 + 110 מ"ר מגורים קיים בהיתר במרתף.
¹⁶ בהתחשב בהתאמות הנדרשות למגורים.
¹⁷ בהתחשב בחפירה ובהתאמות הנדרשות למגורים משטח למלוי.

$$\begin{aligned} & \text{כ- } 295 \text{ מ"ר} + 160 \text{ מ"ר} * 0.4^{18} + 100 \text{ מ"ר} * 0.5^{14} = 409 \text{ מ"ר אקו'} \\ & \text{ש"ח } 4,417,000 \\ & \text{ש"ח } 54,422,000 \end{aligned}$$

409 מ"ר אקו' * 13,500 ש"ח * 0.8¹¹ =
סה"כ -

תוספת שווי בגין ערך השימור כ- 5%
ביטול כופר חניה צפוי בגין "השלמת זכויות בניה"¹⁹
סה"כ שווי הנכס (במעוגל) -

הפחתות בגין עלויות שימור עודפות²⁰:
הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -
כ- 2,400 מ"ר מעטפת לשימור * 900 ש"ח למ"ר
הכנת תיק תיעוד -
סה"כ הפחתות -

ש"ח 2,160,000
ש"ח 50,000
ש"ח 2,210,000

סה"כ שווי מצב חדש (א-ב) במעוגל = ש"ח 55,333,000

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 3,093,000 ש"ח לבניין בשלמות (חלק התובעים ברכוש המשותף הינו 661/674 חלקים ברכוש המשותף).

להלן פירוט הטענות בשומת התובעים:

- לטענת התובע חלה ירידת ערך בנכס הנדון עקב הכללתו בתכנית השימור. ירידת הערך נגרמת ע"י:
- שווי הבניין הקיים הינו שווי זכויות בניה 12,000 ש"ח + 3,000 ש"ח תרומת הבנוי למ"ר.
 - עלויות שימור עודפות.
 - אין מיתוג.

התנייחות שמאי הועדה עברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

- ע"פ תקן מספר 2 של מועצת שמאי המקרקעין - יישום גישות השומה בשומת מקרקעין לנכסים בנויים - לצורך הערכת בנין מגורים, גישת ההשוואה הינה הגישה שהיא בעלת תוקף גבוה והינה הגישה היחידה בה יש להעריך בניין מגורים.
- ע"פ התקן גישת העלויות הינה גישה ברמת תוקף נמוכה ואין להעריך בה שווי בנין מגורים.
- מרתף הבניין עילי ביחס לרחובות החשמונאים וכרמיה.
- כפי שנמסר בועדה המקומית: בהתאם לסיור שנערך בנכס ביום 25.3.2012, ע"י ס. מנהל מח' שרותי בנין עיר, הוחלט כי לצורך מניין הקומות המותר ע"פ תכנית 2268, אין מדובר בקומת מרתף אלא בקומת קרקע.
- לפיכך, נחשב הבניין הקיים כבניין בן 5 קומות - כלומר נלקח בחשבון כי בקומת המרתף מותר שימוש למגורים ע"פ תכנית 2268.
- לכן, במקרה הנדון יתרת זכויות הבניה הינן ל- 6 חדרי יציאה לגג בלבד.
- לא הוכח ע"י שמאי התובעים בגישת ההשוואה כי ערך ירד ערכו של הנכס עקב אישורה של תכנית.

להלן פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 2650/ב':

- תוספת שטח עיקרי בקומת הגג.
- פטור מכופר חניה נדרש.
- קיימת תוספת שווי לנכס עקב תרומת ערך הנדירות.

¹⁸ בהתחשב בשטח המרפסות.

¹⁹ ביחס לתוספת זכויות בניה במצב קודם. לפי 40,000 ש"ח כופר חניה ליח"ד עבור כ- 10 יח"ד חדשות בקומות.

²⁰ נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 900 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוץ "רגילות".

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב רוטשילד 130-132 :

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

- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה לעניין ההערכה השמאית הנדרשת, כי **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- בענייננו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור

- 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. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, שמאי התובעים לא הביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ותמריצים שהוקנו בתכנית לתובעים, המעלים את ערכו של הנכס.

שגה שמאי התובעים עת קבע כי לא נוצרה עליית ערך למבנה הנובעת מעצם סיווג המבנה כמבנה לשימור

- 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.**
- 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 התקשורתי והדין הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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 כחלק למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף.
- זאת ועוד. בניגוד לטענת התובעים, אין כל רלוונטיות לשאלה אם המבנה לשימור נמצא באזור או מתחם שלם לשימור ואם לאו. שכן, כאמור, עצם הכללת בנין ברשימת המבנים לשימור היא שגורמת להשבחה בשווי הבנין בגין מיתוגו כבנין לשימור. לכן, אין זה משנה אם מדובר באזור שלם ואם לאו. כל מבנה עומד בפני עצמו ומרגע שסווג כמבנה לשימור – שוויו עלה.
- מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי אף אם נלך לשיטתו של שמאי התובעים, ברחוב רוטשילד עצמו ישנם בניינים רבים המיועדים לשימור, חלקם הגדול עם הגבלות מחמירות.
- משאלה הם פני הדברים 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

- סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע 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.
- תמריצים אלה 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.
- בענייננו, שמאי התובעים התעלם מתמריצי תכנית השימור. על הנכס הנדון חלים מגוון תמריצים שהוקנו בתכנית השימור המעלים את ערכו, שכן הם מאפשרים, בין היתר, המרת הבניה המותרת על הגג (6 חדרי יציאה לגג) לדירת/דירות גג וכופר חניה.
- לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין, למעט שני מקרים - צמצום קווי הבניה והוספת שימושים - שבהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת.
- מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת שמאי 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 הנכס.

התייחסות לראשי הנזק להם טוענים התובעים

שגה שמאי התובעים עת העריך את שווי הנכס

- 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.
- בנוסף וכמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הועדה, הסתמך שמאי התובעים על נתונים שגויים עת העריך את שווי הנכס במצב תכנוני קודם.

שגה שמאי התובעים עת ניתח עסקאות בדרך של חילוץ שווי קרקע משווי בנוי

- שגה שמאי התובעים כאשר ניתח עסקאות בדרך של חילוץ שווי קרקע משווי בנוי (גישת השווי השווי), 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 חילוץ.

אין בסיס לטענת שמאי התובעים בדבר עלויות השימור העודפות

- בחוות דעת שמאי 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 על סכום הנמוך מ- 900 ש"ח 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.
- לא למותר לציין, כי מצבו הפיזי של הבניין ירוד ועלויות השיפוץ והשימור ישביחו את הנכס בסכום העולה על עלותו.
- 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.
- לא למותר לציין, כי שגה שמאי התובעים עת חישב את שטח מעטפת הבניין הקיים.

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 שמאי 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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה.

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד אירית יומטוב.

בישיבתה מספר 1010-012ב' מיום 02/05/2012 (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.

הועדה מחליטה:

לאמץ את חו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	- 2650 יוסף אליהו 6 פינת רוזנבאום 1 - דניאלה פלג ותרזה בס
12-0010 - 6	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאים אוהד דנוס וירון להט וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת הדין אירית יומטוב 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 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: חלק מחלקה 114 בגוש 7111, רח' יוסף אליהו 6 פינת רח' רוזנבאום 1, ת"א.

תאור הנכס: הנכס הנדון מהווה בנין 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית.

שטחי הבניה הקיימים במבנה, כמפורט כלהלן (השטחים בהתאם לרישיונות הבניה, כולל מדידה גראפית):

- כ- 92 מ"ר בקומת הקרקע (לא כולל אולם כניסה וחדר מדרגות), מתוכם כ- 18 מ"ר מחסן וכ- 7 מ"ר ח. הסקה (השימושים בהתאם לרישיונות הבניה).
- כ- 201 מ"ר בקומות א' – ג' (בכל קומה), כולל כ- 20 מ"ר מרפסות וכ- 16 מ"ר ח. מדרגות בכל קומה (ס"ה כ- 495 מ"ר + כ- 60 מ"ר מרפסות, לא כולל ח. מדרגות).
- כ- 9 מ"ר ח. כביסה על הגג (השימוש בהתאם לרישיונות הבניה).

הערה: בתיק הבניין שבעירייה לא נמצאו היתרי בניה חתומים ומאושרים לחלק מהשימושים הקיימים בפועל בקומת הקרקע ולמרפסות שנסגרו. בהקשר זה וכבר בראשית הדברים, נציין, כי ההתייחסות והתחשיבים בחוות דעת זו, הינם לשטחים ולשימושים החוקיים והמאושרים בהתאם לרישיונות הבניה שנמצאו.

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש בעיקרו למגורים. בנוי בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו בשנות ה- 30' וה- 40' של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית.

המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

התובעות: דניאלה פלג, בס תרזה.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי דורון חבקין, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור, המחושבת לכלל המבנה, עומדת על סך של **1,772,836 ₪**.

תקציר טענות שמאי התובעות מר דורון חבקין:

- עפ"י יישום תמ"א 38 בתל אביב, בבניינים שאינם לשימור שנבנו לפי 1.1.1980 ויש לחזקם מתווספות זכויות בנייה לקומה מלאה בקונטור הקומה הקיימת ומעליה חדרי יציאה לגג לפי תוכנית ג'. יש להשוות מצב זה לזכויות שניתנו בתוכנית השימור לבניה על הגג בנסיגה של 2.5 מ' ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות לשני הרחובות. הפחתת זכויות 173.60, חובת חיזוק עפ"י תמ"א 38 קיימת גם בבניינים לשימור כך שהוצאות החיזוק חלות בכל מקרה.
- קיימות עלויות עודפות לשיפוץ בניין לשימור (חושבו לפי 2,000 ש"ח למ"ר).
- אומדן תמריצים בגין תכנית תא/2650 - ב 1,854,164 ש"ח (קיים תחשיב ניוד זכויות בדומה למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות).
- אין מיתוג.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעות:

-	אבדן זכויות קיימות 173.60 X 12,000 ש"ח-	- 2,083,000. ₪
-	עלויות עודפות לשימור-	- 1,544,000. ₪
-	סה"כ ביניים -	- 3,627,000. ₪
-	אומדן תמריצים-	- 1,854,164. ₪(-)
-	סך הפגיעה בנכס פחות התמריצים-	- 1,772,836. ₪

תקציר חוו"ד שמאי הועדה מר אוהד דנוס וירון להט:**מצב קודם**

השימוש המיטבי בנכס במצב התכנוני הקודם כולל את שווי המבנה הקיים בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה (נבחנה גם חלופה של הריסת המבנה ומימוש הזכויות, שלא נמצאה כלכלית). שווי הנכס מוערך במצבו הנוכחי ובתוספת זכויות הבניה, בהתאם לתכנית "ג". הובאה בחשבון הריסת המחסן (חדר הכביסה) על הגג. עלויות התאמה והפחתה בשווי זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג, המיוחסת לעובדה כי ניתן לממש את הזכויות הנ"ל כתוספת ליחיד קיימות בלבד, כאשר אחת מהן אף אינה בבעלות התובעות. הפחתה למושע.

מצב חדש

במצב התכנוני החדש מחושב שווי הנכס במצבו הנוכחי, בתוספת שווי זכויות הבניה והתמריצים ובתוספת שווי בגין ערך שימור המבנה. הובאה בחשבון אפשרות לקומת מרתף עליונה. הובאה בחשבון אפשרות לדירות גג. הפחתה למושע. הובא בחשבון חיסכון כופר חניה. הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת ולפי החלק היחסי. הובאה בחשבון עלות הכנת תיק תיעוד לפי החלק היחסי.

שווי מצב קודם: 8,229,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 9,240,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,011,000 ₪ (לחלק היחסי של התובעות).**להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:****תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם (בחלופה שנמצאה כשימוש המיטבי)**

-	כ- 92 מ"ר בקומת הקרקע X -15,000 ש"ח	
-	בממוצע למ"ר בנוי, סך של	1,380,000.- ש"ח
-	כ- 379 מ"ר למגורים בקומות (כולל מרפסות) X -17,000 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של	6,443,000.- ש"ח
-	46 מ"ר יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג X -11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם 1.4 X 0.9 (עלויות התאמה ודחייה למימוש) X 0.8 (מושע) X 0.7956403 (חלק יחסי), סך של כ-	406,000.- ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס במצב הקודם, סך של	8,229,000.- ש"ח

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש

-	כ- 92 מ"ר בקומת הקרקע X -15,000 ש"ח	
-	בממוצע למ"ר בנוי, סך של	1,380,000.- ש"ח
-	כ- 379 מ"ר למגורים בקומות (כולל מרפסות) X -17,000 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של	6,443,000.- ש"ח
-	שווי יתרת זכויות לקומת מרתף עליונה : כ- 200 מ"ר X -11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם 0.30 X 0.8 (מושע) X 0.7956403 (חלק יחסי), סך של כ-	420,000.- ש"ח
-	כ- 117 מ"ר יתרת זכויות לדירות/גג X -11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם	

1.3 X 0.8 (מושע) 0.7956403 X (חלק יחסי),	
סך של כ-	1,065,000.- ש"ח
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	9,308,000.- ש"ח
- תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות),	
לפי כ- 5% משווי הנכס, סך של	465,000.- ש"ח
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	9,773,000.- ש"ח
- בתוספת חסכון כופר חניה (בגין השטח	
הנוסף) 0.7956403 X (חלק יחסי) כ-	60,000.- ש"ח
- בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה:	
900.- ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 772 מ"ר X	
0.7956403 (חלק יחסי), כ-	553,000.- (-) ש"ח
- בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד:	
50,000.- ש"ח X 0.7956403 (חלק יחסי) כ-	40,000.- (-) ש"ח
- ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	9,240,000.- ש"ח

התייחסות שמאי הועדה אוהד דנוס וירון להט לטענות המועלות בשומת התובעות:

- התביעה הוגשה בשם דניאלה פלג ובס תרזה. שמאי התובעות אינו מפחית מסך התביעה את חלקם היחסי של סיגל קארין וגוטשל טל, הבעלים של חלקות משנה 3 (36/367 חלקים ברכוש המשותף) ו-7 (39/367 חלקים ברכוש המשותף).
- לעניין המצב התכנוני-תמ"א 38 אינה רלוונטית לנכס הנדון. תכנית תא/2650/ב' מאפשרת תוספת בניה ביחס למצב התכנוני הקודם, ע"י אפשרות להגדלת שטחי הבניה במרתפים, במסגרת קווי הבניין (ככל שקיימות זכויות בלתי מנוצלות) ובקומת הגג (כ- 117 מ"ר לדירת/ות גג במקרה זה ולא 80 מ"ר לחדרי יציאה לגג, כפי שהביא בחשבון שמאי התובעות).
- שמאי התובעות 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. עלויות השימור העודפות הובאו בחשבון בחוות דעתנו לפי - 900 ש"ח למ"ר מעטפת. הפרש עלויות השימור הנ"ל חושב ונבדק ע"י מהנדס שימור. חוות הדעת שדנו בהיקף העלויות העודפות נערכו טרם אישור תכנית תא/2650/ב' ועודכנו בסמוך לאישורה (לפי - 900 ש"ח / - 990 ש"ח עלות עודפת). העלות העודפת בש"ח, בתכנית השימור, עודכנה לערכי שנת 2008 והיא גבוהה מהעלות העודפת ב-\$ שנקבעה במקור. לא ידוע על חו"ד רוט לוי ומשה ממון, לפיה יש לעדכן את הפרש עלויות השימור לסך של - 1,200 ש"ח למ"ר מעטפת. להיפך, משה ממון, מהנדס מומחה לשימור מבנים המלווה (מטעם מחלקת השימור בעירייה) יותר מ- 10 שנים את שיפוץ המבנים לשימור בעיר, מדגיש כי העלויות העודפות לשימור בפועל, לעומת עלויות שיפוץ של מבנים רגילים, נמוכות מ- - 900 ש"ח למ"ר מעטפת. לדעתו, ההשוואה לבניינים הבנויים בטכנולוגיות עתיקות, כמו בשרונה, המחייבים עבודות תמיכה וטיפול מיוחדות, היא חסרת קשר למבנים בתכנית השימור הכוללת בעיקר בניינים בסגנון ה"באוהאוס". יש לציין שמקדם ה- 900 הנחה את הגורמים המקצועיים שערכו את התכנית בקביעת התמריצים לבניה ולהעברה ואף לקח בחשבון את העלייה במדד תשומות הבניה. זאת, שעה שבאותם שנים חלה עלייה גבוהה הרבה יותר בשווי הקרקע, ומכאן שמצבם רק השתפר. יש לציין כי סכום עלות השימור העודפת התקבל ע"י שמאים מכריעים, במספר שומות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק התו"ב. בכל מקרה, אין להתעלם מהערך המוסף, מההשבחה ומתוספת השווי לנכס לאחר שעבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור, ביחס לשיפוץ "רגיל". במילים אחרות, ככל שאנו מקזזים את עלות השימור העודפת במלואה, הרי שיש להביא בחשבון גם את התוספת לשווי הנכס, המיוחסת לעליית ערכו לאחר ביצוע עבודות השימור הנ"ל. המבנה הקיים בנכס הנדון מהווה, כאמור, מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות. אין לייחס ולקשר בין מבנים לשימור רגיל, בהם מותרת תוספת בניה, לבין מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, בהם, במרבית המקרים, אסורה תוספת כזאת.

על מנת לפצות על האיסור בתוספת הבניה, מוקנים למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תמריצים נוספים.

- עיון ברשימת הקריטריונים להתייחסות למבנה לשימור מעלה כי סימון המבנה הנדון כמבנה כני"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 ואיכויותיו הייחודיות בעתיד. קיים קשר סיבתי מובהק בין תכנית תא/2650/ב לבין עליית ערכם של המבנים לשימור. תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאלו של תכנית השימור בתל-אביב הראו, שייעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור. כמו-כן, נמצא קשר בין ערך המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי-חברתי לבין ההשפעה על השווי. כלומר, קיימת השפעה של ייחוד המבנה והכרת השוק בערכו ההיסטורי-חברתי.
- לעניין התחשיבים לירידת הערך- שמאי התובעות אינו מפחית מסך הפגיעה (המוכחשת), את החלק היחסי של בעלי הזכויות בחלקות משנה 3 ו-7, שאינם מהווים צד בתביעה. פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים שכביכול פוגעים שבהוראות התכנית. לא ניתן לבדוד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובעות. אומדן התמריצים שגוי ואינו רלוונטי במקרה זה.

חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב יוסף אליהו 6 פינת רוזנבאום 1 (התובעות דניאלה פלג ותרזה בס), תל-אביב:

איחור בהגשת התביעה

- כאמור לעיל, תכנית השימור פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.2008 (י.פ. 5846). סעיף 119(ב) לחוק, אשר עניינו מועד תחילתה של תכנית, קובע כי מועד הפרסום הינו המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- סעיף 197(ב) לחוק קובע כי התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית. מכאן, כי על המבקש לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין תכנית השימור להגיש תביעתו עד ליום 4.9.2011, לכל המאוחר.
- ואולם, התביעה שבנדון נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית ביום 18.9.2011, דהיינו **לאחר תום המועד הקצוב בחוק להגשת תביעה לפיצויים** לפי סעיף 197 לחוק.
- מן הטעם האמור, יש לדחות על הסף את התביעה שבנדון.
- מבלי לגרוע מן האמור, תובא להלן התייחסותנו גם לגופם של דברים, למען הזהירות בלבד.

זכויות התובעות במועד הקובע

- הנכס רשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. כאמור לעיל, חלקות משנה 3 ו-7 אינן בבעלות התובעות. חרף האמור, התביעה שבנדון הוגשה בשם התובעות, בגין כל חלקות המשנה בנכס. חוות הדעת השמאית מטעמן אינה מביאה נתון זה בחשבון, ואומדת פגיעה (מוכחשת) בכלל הנכס. ברי, כי אין בידי התובעות לתבוע פיצוי בגין חלקים בבית המשותף אשר אינם בבעלותן, (וכן בכפוף לאמור להלן), וכי יש לראות בכך פגם היורד לשורשה של חוות הדעת של שמאי התובעות. על כל פנים ברי כי יש לדחות על הסף את התביעה בקשר לחלקות משנה 3 ו-7 הנ"ל.
- כן, בהתאם לנסח רישום המקרקעין המצורף לתביעה, רשומה הערה על זכות הבעלות של התובעת פלג דניאלה בחלקות משנה 2, לטובת לשכת ההוצאה לפועל תל-אביב. עם זאת, לא הציגה התובעת הנ"ל כל מסמך לביסוס זכותה במועד הקובע להגשת תביעה בקשר עם חלקת משנה 2. משלא הורם הנטל, יש לדחות על הסף את התביעה בקשר לחלקת המשנה האמורה.
- כל הנתען להלן, נטען מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ולמען הזהירות בלבד.

חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה לעניין ההערכה השמאית הנדרשת, כי **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, **חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה ובחוות דעת משפטית זו. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

שגה שמאי התובעות עת לא הביא בחשבון את מכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור

- 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.
- חרף זאת, כפי שיפורט להלן, שמאי התובעות לא הביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ותמריצים שהוקנו בתכנית לתובעת, המעלים את ערכו של הנכס.

שגה שמאי התובעות עת קבע כי אין בעצם סיווג הנכס כמבנה לשימור כדי להעלות את ערכו

- 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.
- 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 התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
- 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 עתידו במאפייניו הנדירים. בכך נוצרת ודאות תכנונית המקנה למבנה הכרה בייחודו, משנה את אופיו ובכך מעלה את ערכו.
- 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.
- 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.
- 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. היינו, קיים קשר סיבתי מובהק בין סימון מבנה כמבנה לשימור לבין עליית ערכו. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.

- אף בקרב שמאים מכריעים רבים, שדנו בסוגיה (לאחר תיקון 84 לחוק), הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה ממיתוגו, הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה.
- לא למותר לציין, כי הנכס הינו חלק ממקבץ מבנים לשימור. בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה, לספרות המקצועית ולהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל, מקבץ זה של מבנים יוצר ערך כלכלי מוסף.
- לאור כל האמור לעיל, ברי כי עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. **עצם המיתוג מקנה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו.** 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 התובעות השוללות את המיתוג
- שגה שמאי התובעות בקביעתו, כי ככל שלבניין יש ערכים הראויים לשימור, הרי שאלו נובעים ממנו עצמו, אך לא כתוצאה מסיווגו כבנין לשימור. כמפורט בהרחבה לעיל, תכנית השימור היא שמיתגה את הנכס בעצם ההכרזה עליו כמבנה המיועד לשימור, ובתוך כך הקנתה לו ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
- שגה שמאי התובעות בקובעו, כי לא הוצג כל ניסיון ציבורי אשר יוכיח כי המיתוג קיים וכי הוא השביח במקומות אחרים בארץ ובעולם. תימוכין לעמדה זו ניתן למצוא בסקר ספרות שנערך על ידי חברת סיטי לינק השקעות בע"מ – חברה לתכנון אורבאני ולייעוץ כלכלי, המבוסס על סקירת מחקרים אקדמאיים מהימנים ועדכניים שנערכו בחו"ל, התומכים אף הם בטענה, כי הכרזה על מבנה כמבנה המיועד לשימור מובילה כשלעצמה לעלייה בערכו. על פי הספרות שנבחנה, עצם השימור מעלה את ערך הנכסים הבנויים בעיר, גורם לירידה באחוז הדירות הריקות, ותורם למגמה של עליה בשטחי מסחר ועסקים המייצרים סביבת רשת של פעילות.
- סקר ספרות זה בוחן באופן מעמיק ויסודי מחקרים מהימנים ועדכניים המתבססים על גרסיות רבות משתנים ועל עשרות אלפי עסקאות ומשכך יש לסקר תוקף סטטיסטי. ממחקרים אלו עולה בברור, כי להכרזתו של מבנה כמבנה לשימור משמעות כלכלית נרחבת, באשר היא משפיעה על יצירת מקומות עבודה, החייאת מרכזי ערים, הפיכת אתרי המורשת הבנויה למוקדי תיירות ושימושים ייחודיים המתבצעים במבנים לשימור, אשר כולם יחדיו משפיעים על ערכם של הנכסים שהוכרזו כמיועדים לשימור.
- ערך המיתוג נבדק באופן מעמיק ויסודי גם על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה אשר בדקה את העלייה בערכם של בניינים לשימור בתל-אביב. מטרת העבודה של חברת גיאוקרטוגרפיה הייתה לבחון את השפעת הכרזת המבנה לשימור וייעודו לשימור בתכנית השימור על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם. זאת, באמצעות ניתוח כלכלי של השינוי שחל במחירים במבנים מוכרזים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור בעיר בתל-אביב. הניתוח שנערך בשוק הנדל"ן למגורים בתל-אביב התבסס על מאגרי המידע של גיאוקרטוגרפיה, הכוללים מידע על המחירים המבוקשים של דירות העומדות למכירה בכל הארץ.
- אותו ניתוח שנערך על ידי גיאוקרטוגרפיה 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. כמו-כן, הניתוח מלמד כי עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין השנים 2008-2010 הייתה גבוהה מהעלייה הממוצעת במבנים שאינם לשימור בתל-אביב, עלייה שיש לייחס לקטלוג בתכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד וקביעת כללים בתכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור.
- אף טענתו של שמאי התובעות, 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. בהחלטה על אישור התכנית החוקר וצוותו אף שילבו את הצורך בקרן מסוג זה, כחלק מהכלים שהעירייה תעמיד לבעלי מבנים לשימור. הקמת קרן שימור הממומנת על ידי העירייה, מהווה עוגן מרכזי במכלול הכלים ליישומה בפועל של תכנית השימור ומהווה הוכחה מוחשית למחויבות העירונית למפעל השימור.
 - מאז אושרה תכנית השימור, אושרו 11 מבנים לקבלת סיוע מקרן השימור. הסיוע כלל אפשרות לקבלת הלוואה בגובה של עד 90% מעלות השימור ב- 72 תשלומים או קבלת מענק בשווי ההטבה הגלומה בהלוואה (גובה הסבסוד העירוני). במהלך זמן זה, הוחלט לצאת ב"מבצע" עירוני לסיוע מתוגבר למבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות שיציע סבסוד גדול יותר באופן הדרגתי, יורד למשך 6 שנים. הסיוע כיום מאפשר קבלת סבסוד במענק על סך 30% מהפרש עלויות השימור ועד 30,000 ₪ ליחיד (כ- 300,000 ₪ למבנה בן 10 יחיד).
 - כמו כן, 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. ראוי לציין, כי מחלקת השימור פועלת כחלף למחלקת הרישוי בפרויקטים רגילים ולא בנוסף.

• בנוסף, אין להסתמך על מאמרו של המלומד ד"ר בועז ברזילי, אליו הפנה שמאי התובעים, שכן ד"ר ברזילי עצמו מסתייג ואומר, כי הנתונים המופיעים במאמרו אינם מספיקים להסקת מסקנות ברמה אקדמאית לבחינה רבת משתנים, אלא הנתונים מהווים בסך הכל בסיס אינטואיטיבי. בכל מקרה, המאמר נכתב בשנת 2004, בטרם גובשו סופית תמריצי תכנית השימור, טרם אוזנה התכנית וטרם חל שינוי בתודעה הציבורית בנושא השימור. משמע, לא זו בלבד שמאמרו הינו תיאורטי בלבד, אלא שהוא אינו מעודכן למצב הסטטוטורי החל בעת אישור התכנית.

• כל זאת ללמדנו, כי קיים קשר סיבתי מובהק בין סימון מבנה כמבנה לשימור לבין עליית ערכו וכי שגה שמאי התובעות עת דחה טענה זו. 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 חיוניים שלא היו בו קודם לכן. אשר על כן, בהערכת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.

שגה שמאי התובעות עת קבע כי תמריצי תכנית השימור אינם מהווים תרומה לנכס

• בענייננו, סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע 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.

• תמריצים אלה 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.

• יש לדחות את טענת שמאי התובעות, לפיה תמריצי תכנית השימור אינם מהווים תרומה למבנה שבנדון, ומשכך אין להביאם בחשבון בעת הערכת שווי הנכס במצב התכנוני החדש. על הנכס חלים מגוון תמריצים שהוקנו בתכנית השימור המאפשרים, בין היתר, הגדלתו ושיפור תכנונו של שטח הבניה על הגג, התרת שימושים עיקריים במרתף והתקנת חצר אנגלית, אפשרות להתקנת מקומות חניה במרתף ויצירת התנאים לשימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה וכן אפשרות לפטור מהתקנת מקומות חניה. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס, כפי שמבהירה בהרחבה חוות דעת שמאי הוועדה.

• 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).

מן המקובץ עולה, כי בכך שחוות דעת שמאי התובעות אינה מביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים במסגרת תכנית השימור, היא 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 הנובעת על ידי התובעות, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

התייחסות לראשי הנזק הנובעים על ידי התובעות

שגה שמאי התובעות עת החיל את תמ"א 38 במצב הקודם

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

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

• במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפרוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובעות להוכיח כי התכנית הפוגעת, לשיטתן, גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותה, ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשויות 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")).

• 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. הרצינות המתבקש הוא כי מעת הפקדת התכנית, אם לא קודם לכן, אין ולא יכולות להתגבש אצל התובעות ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלה על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוציאו מתחולתן מבנים לשימור.

- 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.
- כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידעו התובעות, כמו גם בעלי מבנים אחרים שנכללו ברשימת המבנים לשימור, כי הנכס אשר בבעלותן מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי **מלכתחילה לא התגבשה אצל התובעות ציפייה לכך שתוכניות מאוחרות לפרסומים הנ"ל, 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 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.
- 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 תוכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק. מהמקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הוזה 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.**
- אם ניישם את האמור לעיל על ענייננו, הרי שממועד הפקדת התכנית, לכל המאוחר, ידעו התובעות, כי הן לא תוכלנה עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבעלותן התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תכנית השימור. כך, בהתאם 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 שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו. הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות
- 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)**.
- 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. 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)).
- 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.
- 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. 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 שהיא רשום ברשימת המבנים לשימור שנערכה על פי הוראות סעיף 78 לחוק.
- יוצא אפוא, כי אישור היתר מכוח תמ"א 38 ביחס למבנה לשימור מחייב הליך דו-שלב, אשר בכל אחד מן השלבים, מופעל שיקול דעת. אין ספק כי יש בכך כדי ללמדנו, כי טענת התובעות, כאילו זכויות מכוח תמ"א 38 הן זכויות מוקנות, דינה להידחות.
- 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.
- נוכח האמור, טענת התובעות כי נפגעו זכויותיהן מכוח 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 טענותיהן של התובעות בעניין תגרום למעשה **להתעשרות שלא כדין של התובעות שמלכתחילה לא היו אמורות ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.**

- בשולי הדברים יצוין, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה ובניגוד לאמור בחוות דעת שמאי התובעות, כי בכל מקרה לא ניתן היה לממש במועד הקובע תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 בחלופה של הריסה ובניה חדשה.

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאי התובעות נטען, כי עלויות השימור העודפות (דהיינו, ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור) עומדות על 2,000 ש"ח למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות מן הטעמים המפורטים להלן.
- עלויות השימור העודפות מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. ודוק: 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 ש"ח למבנה בינלאומי ו-990 ש"ח למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית.
- יש לדחות את הערכת שמאי התובעות על הסף, שכן הערכה זו 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. כאמור, נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובעות והן מצידן לא עמדו בנטל ההוכחה גם ביחס לטענה זו.
- בכל מקרה, יש לדחות את קביעת שמאי התובעות מאחר שהיא התבססה על בדיקה שגויה מן היסוד ומבלי שהוצג כל מסמך התומך בה. שמאי התובעות קבע את עלויות השימור העודפות בהתבסס על עלות שיפוץ של 6 מבנים לשימור בשרונה. השוואה זו אינה רלוונטית לענייננו כלל ועיקר, הכול כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
- למען הסר ספק יוער, כי יש לדחות את טענתו של שמאי התובעות, כי ישנה בידי העירייה חוות דעת של המהנדסים רוט לוי ומשה ממון, לפיה יש לעדכן את סכום עלויות השימור העודפות ל-1,200 ש"ח, 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 על סכום הנמוך מ-900 ש"ח למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 900 ש"ח למ"ר שנקבעה בתכנית הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
- לאור האמור לעיל, הרי שהערכת שמאי התובעות התבססה על בדיקה שגויה מן היסוד. מנגד, 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 שמאיות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
- נוכח האמור, אין לקבל את הערכתו של שמאי התובעות לעניין עלות השימור העודפת שהביאו בחשבון, שכן לא הוצגו כל הוכחה ו/או אסמכתא להערכה זו ובכך, למעשה, לא הורם נטל הראיה הנדרש.

שגה שמאי התובעות בקובעו כי ישנה דחייה ואי וודאות במימוש הזכויות

- טענתו של שמאי התובעות, כי קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס היוצרות אי וודאות והכרוכות בדחייה, הינה שגויה ויש לדחותה מן הטעמים המפורטים להלן:
 - טענה זו של שמאי התובעות נטענה בעלמא, מבלי שהציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש ממנו.
 - מבלי לגרוע מהאמור וכאמור לעיל, 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. עבודת צוות זו מונעת את הדחייה והעיכוב בהוצאת היתרים ביחס לזמן המקובל בבניינים רגילים.
 - בנוסף, עיכובים בקבלת היתרי בניה ובבניה עצמה יכולים לנבוע מסיבות ומגורמים שונים אשר אין להם בהכרח קשר לתכנית השימור ובכל מקרה, התארכות הליכים ועיכובי בניה יכולים להתרחש אף במבנים "רגילים".

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר אי תאימות להוראות תקנות התכנון והבניה

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, טענות שמאי התובעות לעניין אי תאימות להוראות תקנות התכנון והבניה לא הוכחו כנכונות, הן באופן כללי ותיאורטי כפי שהוצגו, והן באופן ישיר ופרטני ביחס לנכס.

- בכל מקרה, טענות שמאי התובעות לעניין זה נטענו בעלמא, מבלי שהוצגה כל אסמכתא לביסוסן, ולפיכך יש לדחותן.

נוכח כל האמור לעיל ולאור ההלכה הפסוקה, כי אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאיננה מבוססת, ושכין 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 התובעות (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

- 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 הוועדה ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- 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 לתובעות פיצויים בגינה.
- לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעות 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.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

חוו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה (הוגשו שתי תביעות נפרדות בבנין).

הועדה ממליצה לקבל את חוו"ד שמאי הועדה המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד אירית יומטוב.

בישיבתה מספר 101-012' מיום 02/05/2012 (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 חוו"ד שמאי הועדה המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	- 2650ב' - יוסף אליהו 6 פינת רוזנבאום 1 - קארין סיגל
7 - 12-0010	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאים אוהד דנוס וירון להט וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת הדין אירית יומטוב 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: חלקת משנה 3 בחלקה 114 בגוש 7111, רח' יוסף אליהו 6 פינת רח' רוזנבאום, ת"א.

תאור הנכס: הנכס הנדון מהווה דירה בקומה ראשונה, ששטחה כ- 77 מ"ר + כ- 11 מ"ר מרפסות, הבנויה 3 חד' ומרפסות (הכול בהתאם לרישיונות הבניה ובמדידה גראפית).

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש בעיקרו למגורים. בנוי בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו בשנות ה-30 וה-40 של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית.

המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

התובעת: סיגל קארין.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי גל מאיר, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 1,060,000 ₪.

תקציר טענות שמאי התובע מר גל מאיר:

- אבדן האפשרות ליישם את תמ"א 38, המאפשרת תוספת 25 מ"ר בנייה (כולל ממ"ד בשטח 12 מ"ר) ומרפסת בשטח 12 מ"ר.
- היעדר אפשרות להתקנת חניה במגרש.
- היעדר אפשרות להתקין מעלית חיצונית.
- עלויות שיפוץ או תיקון גבוהות בבניין לשימור ביחס לבניין שאינו לשימור.

להלן תקציר פירוט תחשיב שומת התובע:

- אבדן האפשרות ליישם את תמ"א 38, המאפשרת תוספת 25 מ"ר בנייה (כולל ממ"ד בשטח 12 מ"ר) ומרפסת בשטח 12 מ"ר -	- 650,000 ש"ח
- היעדר אפשרות להתקנת חניה במגרש -	- 250,000 ש"ח
- היעדר אפשרות להתקין מעלית חיצונית -	- 50,000 ש"ח
- עלויות שיפוץ או תיקון גבוהות בבניין לשימור ביחס לבניין שאינו לשימור -	- 110,000 ש"ח
- ס"ה הפגיעה -	- 1,060,000 ₪

תקציר חוו"ד שמאי הועדה מר אוהד דנוס ומר ירון להט:

מצב קודם

שווי הנכס מוערך במצבו הנוכחי בתוספת שווי החלק היחסי מזכויות הבניה לחדרי יציאה על הגג, בהתאם לתכנית "ג".

הובאה בחשבון הריסת המחסן (חדר הכביסה) על הגג.

עלויות התאמה והפחתה בשווי זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג, המיוחסת לעובדה כי ניתן לממש את הזכויות הנ"ל כתוספת ליח"ד קיימות בלבד, אשר אינן בבעלות התובעת.

הפחתה למושע.

מצב חדש

במצב התכנוני החדש מחושב שווי הנכס במצבו הנוכחי, בתוספת שווי זכויות הבניה והתמריצים ובתוספת שווי בגין ערך שימור המבנה.

הובאה בחשבון אפשרות לקומת מרתף עליונה.

הובאה בחשבון אפשרות לדירות גג.

הפחתה למושע.

הובא בחשבון חיסכון כופר חניה.
הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת ולפי החלק היחסי.
הובאה בחשבון עלות הכנת תיק תיעוד, לפי החלק היחסי.

שווי מצב קודם: 1,528,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 1,697,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 169,000 ₪.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:

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

- כ- 88 מ"ר (כולל מרפסות) X - 17,000 ש"ח
למ"ר בנוי, סך של 1,496,000 ש"ח
- 46 מ"ר יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג X
11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם
1.4 X 0.8 (עלויות התאמה ודחייה למימוש) X
0.8 (מושע) X 0.0980926 (חלק יחסי),
סך של כ- 32,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס במצב הקודם, סך של 1,528,000 ש"ח

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש

- כ- 88 מ"ר (כולל מרפסות) X - 17,000 ש"ח
למ"ר בנוי, סך של 1,496,000 ש"ח
- שווי יתרת זכויות לקומת מרתף עליונה:
כ- 200 מ"ר X - 11,000 ש"ח למ"ר קרקע
מבונה X 0.30 X 0.8 (מושע) X 0.0980926
(חלק יחסי), סך של כ- 52,000 ש"ח
- כ- 117 מ"ר יתרת זכויות לדירת/ות גג X
11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם
1.3 X 0.8 (מושע) X 0.0980926 (חלק יחסי),
סך של כ- 131,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של 1,679,000 ש"ח
- תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות),
לפי כ- 5% משווי הנכס, סך של 84,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של 1,763,000 ש"ח
- בתוספת חסכון כופר חניה (בגין השטח
הנוסף) X 0.0980926 (חלק יחסי) כ- 7,000 ש"ח
- בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה:
900 ש"ח למ"ר מעטפת כ- 772 מ"ר X
0.0980926 (חלק יחסי), כ- 68,000 ש"ח (-)
- בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד:
50,000 ש"ח X 0.0980926 (חלק יחסי), כ- 5,000 ש"ח (-)
- ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של 1,697,000 ש"ח

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

- לעניין הערכת הנזקים לפי סעיף 197 כתוצאה מאישור תמ"מ 2650 ב' אין המדובר בתכנית מתאר מחוזית (תמ"מ), כי אם בתכנית מתאר מקומית.
פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים שכביכול פוגעים שבהוראות התכנית.
לא ניתן לבדוד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי

התובעת.

שמאי התובעת מתעלם לחלוטין מתמריצי תכנית השימור.

- לעניין תמ"א/38 – התכנית אינה רלוונטית לנכס הנדון. בנוסף, שמאי התובעת אינו מביא בחשבון אלמנטים של חוסר וודאות, מושע ואת עלויות הבניה העודפות (לא ברור לאילו עלויות בניה מתכוון), במימוש של זכויות בניה מכוח תמ"א/38. הנזק הכספי לנכס הנדון הוערך לסך של - 650,000 ש"ח, ללא תחשיב וללא פירוט.
- אומנם הטענה (המוכחשת) לנזק בגין היעדר יכולת לספק הגנה נאותה בהיעדר ממ"ד אינה מכומתת ע"י שמאי התובעת, אולם בכל מקרה, תכנית תא/2650/ב אינה מונעת אפשרות הקמת ממ"דים, ככל שקיימת. תכנית השימור אף מאפשרת שיפור התכנון, ע"י אפשרות צמצום קווי הבניין והגדלת התכסית.
- לעניין החניה - הנזק הכספי לנכס הנדון הוערך לסך של - 250,000 ש"ח, ללא תחשיב, ללא הסבר וללא פירוט. השימוש המיטבי בחלקה, בשני מצבי התכנון, כולל את שווי המבנה הקיים ולכן, לא ברור מדוע נקבע ראש נזק בגין העדר אפשרות להתקין חניה במגרש, במיוחד לאור הוראות התכנית המאפשרות התקנת מקומות חניה בצידי המבנה ומאחור ובמקרים מתאימים, בהמלצת יחידת השימור ובאישור הועדה המקומית, גם בחזית הקדמית של המבנה (ולכן, אין שינוי ביחס למצב הקודם). מעבר לכך, במצב התכנוני החדש, ניתן להוסיף קומות מרתף, לבנות עד לגבולות החלקה ולעשות שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה ולכן, ביחס למצב התכנוני הקודם, נוצרת כדאיות כלכלית בהקמת מרתפים, כולל חניות, מתחת למבנה הקיים. קיימים מקרים רבים בהם הוצאו היתרי בניה ונבנו מרתפים, כולל מרתפי חניה, במבנים לשימור. בנוסף, במצב התכנוני החדש, לעומת המצב התכנוני הקודם, ניתן לקבל פטור (חלקי או מלא) מהתקנת מקומות חניה, באישור הועדה המקומית ובכפוף לשיקולי השימור ולכן, נוצר יתרון ביחס למצב הקודם.
- לעניין התקנת מעלית - גם הטענה לפגיעה כתוצאה מהעדר אפשרות, כביכול, בהתקנת מעלית, לא הוכחה כנכונה. שמאי התובעת לא הציג נתונים ממשיים אודות אפשרויות מיקום המעלית ועלות התקנתה במצב הקודם ביחס למצב החדש. תכנית השימור אינה מונעת התקנת מעליות וקיימים מקרים רבים בהם הוצאו היתרי בניה ונבנו מעליות במבנים לשימור. אין תחשיב, פירוט והסבר, כיצד ומדוע מוערכת הפגיעה לסך של - 50,000 ש"ח.
- לעניין השיפוץ – הטענה כי עלות שיפוץ דירה בבניין לשימור גבוהה ביחס לעלות שיפוץ במבנה שאינו לשימור, לא הוכחה כנכונה. תכנית תא/2650/ב אינה מונעת ו/או קובעת הוראות ביחס לשיפוץ פנים המבנה ולכן, אין שינוי ביחס למצב הקודם. כאמור, בחוות דעתנו הובא בחשבון הפרש עלויות השימור, המחושב לפי - 900 ש"ח למ"ר מעטפת, לפי החלק היחסי של התובעת ברכוש המשותף.
- לעניין הטענה להיטל השבחה עתידי – תכנית תא/2650/ב מהווה תכנית שנמצאה משביחה וכזאת ועפ"י החוק, בעלי הזכויות אמורים לשאת בתשלום היטל השבחה בעת מימוש הזכויות. ברור שהיטל השבחה עתידי, אין בו משום עילה לתביעה.
- 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 ואיכויותיו הייחודיות בעתיד. קיים קשר סיבתי מובהק בין תכנית תא/2650/ב לבין עליית ערכם של המבנים לשימור. תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאלו של תכנית השימור בתל-אביב הראו, שיייעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור.

כמו-כן, נמצא קשר בין ערך המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי-חברתי לבין ההשפעה על השווי. כלומר, קיימת השפעה של ייחוד המבנה והכרת השוק בערכו ההיסטורי-חברתי.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב יוסף אליהו 6 פינת רוזנבאום 1 (התובעת סיגל קארין), תל-אביב:

זכויות התובעת במועד הקובע

- בהתאם לסעיף 197 לחוק, זכאי לתבוע "מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל מקרקעין או בעל זכות בהם". בהתאם לדין ולתקנות, על התובע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במועד הקובע.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין המרוכז שצורף לתביעה, לא מצוין המועד בו נרשמה התובעת כבעלים, אלא מס' שטר המעיד על רישום כלשהוא שהתבצע על שם התובעת בשנת 2008, היא השנה במהלכה אושרה תכנית השימור. מאחר והתובעת לא צירפה כל מסמך המעיד על זכותה לתבוע במועד הקובע לפי סעיף 197 לחוק, הרי שלא עמדה התובעת בנטל להוכחת זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ודין תביעתה להידחות על הסף.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה לעניין ההערכה השמאית הנדרשת, כי **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, בכדי לעמוד בנטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, על חוות הדעת השמאית המצורפת לתביעה להיות רצינית, מנומקת ונסמכת על נתונים וראיות מהימנים. ודוק: כל ראש נזק שנטען לגביו בחוות הדעת השמאית, טעון ביסוס, הן של הפגיעה הנטענת והן של שיעור הפגיעה הנטען.
- ואולם, חוות דעת שמאי התובעת איננה כוללת את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. בהיעדר נתונים אלו, לא מתקיימת תשתית עובדתית המבססת את תביעת הפיצויים (ראו: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נח(1) 550, 575).
- ברי, כי חוות דעת שמאית אינה צריכה להיות חידה. דברים אלו אמורים ביתר שאת בתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, כאמור לעיל. **בהיעדר חוות דעת שמאית משכנעת הכוללת את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים, אין תשתית עובדתית המבססת את תביעת הפיצויים**.
- תביעת התובעת מבוססת על חוות דעת שמאית חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. ודוק: חוות דעת שמאי התובעת, הכוללת עמוד וחצי בלבד, אינה עונה על דרישות הפסיקה והקריטריונים שנקבעו לצורך תביעה לפי סעיף 197 לחוק, ומכאן כי **דינה כדין תביעה שהוגשה ללא תמיכה של חוות דעת שמאית כלל**.
- עוד יצוין לעניין זה, כי הסכום הנתבע על ידי התובעת הינו מופרז וחסר כל אחיזה במציאות. דברים אלו יפים במיוחד נוכח תביעה נפרדת שהוגשה על ידי בעלי זכויות במבנה הנדון. ודוק: הסכום הנתבע בתביעה שבנדון בגין פגיעה (מוכחשת) במקרקעין (המהווים חלקת משנה יחידה) הינו קרוב לסכום הנתבע בתביעה הנפרדת בגין 7 חלקות משנה במקרקעין, דבר המעלה תהיות באשר לרצינותו של הסכום הנתבע בתביעה הנדונה.
- מן הטעמים המפורטים לעיל, יש לדחות את התביעה על הסף.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, תובא להלן התייחסותנו גם לגופם של דברים, למען הזהירות בלבד.

שגה שמאי התובעת את התעלם ממכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור

- 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. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסר מהותיים, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- 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.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת מתעלמת 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 את התעלם מעליית הערך שנוצרה לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- 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.
- 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 התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. היינו, קיים קשר סיבתי מובהק בין סימון מבנה כמבנה לשימור לבין עליית ערכו. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
- אף בקרב שמאים מכריעים רבים, שדנו בסוגיה (לאחר תיקון 84 לחוק), הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה ממיתוגו, הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה.
- לא למותר לציין, כי הנכס הינו חלק ממקבץ מבנים לשימור. בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה, לספרות המקצועית ולהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל, מקבץ זה של מבנים יוצר ערך כלכלי מוסף.
- לאור כל האמור לעיל, ברי כי עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. עצם המיתוג מקנה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.

שגה שמאי התובעת את התעלם מתמריצי תכנית השימור

- בענייננו, סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע 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.

- תמריצים אלה 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.
- שגה שמאי התובעת את התעלה מתמריצי תכנית השימור בעת הערכת שווי הנכס במצב התכנוני החדש. על הנכס חלים מגוון תמריצים שהוקנו בתכנית השימור המאפשרים, בין היתר, הגדלתו ושיפור תכנונו של שטח הבניה על הגג, התרת שימושים עיקריים במרתף והתקנת חצר אנגלית, אפשרות להתקנת מקומות חניה במרתף ויצירת התנאים לשימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה ואפשרות לפטור מהתקנת מקומות חניה. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס, כפי שמבחינה בהרחבה חוות דעת שמאי הוועדה.
- 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 לבדד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשו שמאי התובעת.
- לא למותר לציין בהקשר זה, כי **תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות** ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין, למעט שני מקרים - צמצום קווי הבניה 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 + 5201/11).

מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת שמאי התובעת 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 הנובעת על ידי התובעת, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

התייחסות לראשי הנזק הנובעים על ידי התובעת

- כאמור לעיל, הטענות בחוות דעת שמאי התובעת נטענו בעלמא, ללא כל ביסוס של הפגיעה הנובעת או של שיעורה. מן הטעם הזה לבדו, יש לדחות על הסף. עם זאת, ולמען הזהירות, תובא להלן התייחסותנו לראשי הנזק (המוכחים) הנובעים בחוות דעת שמאי התובעת.

שגה שמאי התובעת את החיל את תמ"א 38 במצב הקודם

- בחישוב השווי במצב תכנוני קודם, קרי ערב אישורה של תכנית השימור, שמאי התובעת הביא בחשבון תוספת זכויות בניה לקומה נוספת לפי תמ"א 38.
- מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפרוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובעת להוכיח כי התכנית הפוגעת, לשיטתה, גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותה, 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 ולבניה ת"א-יפו, פ"ד מב(3), 228 (להלן: "הלכת בירנבך")).
- 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 התובעת ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלה על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוציאו מתחולתן מבנים לשימור.**
- 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.
- כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידעה התובעת, כמו גם בעלי מבנים אחרים שנכללו ברשימת המבנים לשימור, כי הנכס אשר בבעלותה מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי **מלכתחילה לא התגבשה אצל התובעת ציפייה לכך שתוכניות מאוחרות לפרסומים הנ"ל, 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 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.
- 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 התובעת על תוכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק. מהמקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הוזה 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.
- 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, 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 שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו. הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות
- 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).
- 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. 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 בבנו)).
- 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.
- הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינו, 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. 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.
- 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 טענת התובעת, כאילו זכויות מכוח תמ"א 38 הן זכויות מוקנות, דינה להידחות.
- 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.
- עוד יש לדחות את טענת שמאי התובעת לעניין תוספת מרפסת. כמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, תוספת מרפסת בשטח של 12 מ"ר אינה מהווה חלק מהזכויות המוקנות מכוח תמ"א 38. מכל מקום, לא הוכח כי ניתן להוסיף שטח כאמור לנכס הנדון, וטענה זו כלל אינה רלוונטית לאור הימצאותה של מרפסת בחזית המבנה.
- נוכח האמור, טענת התובעת כי נפגעו זכויותיה מכוח 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 של התובעת בעניין תגרום למעשה **להתעשרות שלא כדין של התובעת שמלכתחילה לא הייתה אמורה ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.**

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר פגיעה בענין מרחב מוגן דירת

- טענת שמאי התובעת בדבר פגיעה בענין מרחב מוגן דירת, נטענה ללא כל ביסוס או חוות דעת מומחה המגבה אותה, ולפיכך יש לדחותה.

- מבלי לגרוע מן האמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, טענה זו הינה שגויה, שכן תכנית השימור אינה מונעת אפשרות להקמת ממ"דים, ככל שקיימת. התכנית אף מאפשרת שיפור התכנון, באמצעות אפשרות צמצום קווי הבניין והגדלת התכסית.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר פגיעה בגין היעדר אפשרות להתקנת חניה במגרש

- טענת שמאי התובעת בדבר פגיעה בגין היעדר אפשרות להתקנת חניה במגרש, נטענה ללא כל תחשיב או הסבר המגבים אותה, ולפיכך יש לדחותה.
- מבלי לגרוע מן האמור, בכל מקרה טענה זו הינה שגויה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, השווי המיטבי של הנכס בשני מצבי התכנון כולל את שווי המבנה הקיים. לפיכך, תכנית השימור אינה יוצרת מצב חדש המונע אפשרות להתקנת חניה בנכס. נהפוך הוא, הוראות תכנית השימור מאפשרות התקנת מקומות חניה בצידי המבנה ומאחור ובמקרים מתאימים, גם בחזית הקדמית של המבנה.
- בנוסף, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה, נוצרת במצב התכנוני החדש כדאיות כלכלית בהקמת מרתפים, כולל חניות, במבנים לשימור. כמו כן, ניתן לקבל פטור מהתקנת מקומות חניה באישור הוועדה המקומית.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר פגיעה בגין התקנת מעלית

- טענת שמאי התובעת לעניין הקמת מעלית בחזית הנכס לא הוכחה ולא גובתה בחוות דעת מומחה, ולפיכך יש לדחותה.
- מבלי לגרוע מן האמור, יש לדחות הטענה לגופם של דברים, בין היתר, כי אין ליחס ראש נזק (מוכחש) זה לתכנית השימור כלל ועיקר, הכול כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר עלויות עודפות לשיפוץ דירה

- הטענה כי עלות שיפוץ דירה בבניין לשימור גבוהה ביחס לעלות שיפוץ דירה בבניין שאינו לשימור, לא הוכחה כנכונה. תכנית השימור אינה קובעת הוראות ביחס לשיפוץ פנים המבנה, ולפיכך אין כל שינוי בעניין זה ביחס למצב התכנוני עובר לתכנית השימור.
- מכל מקום, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, הובא בחשבון הפרש עלויות שימור המבנה, לפי החלק היחסי של התובעת ברכוש המשותף.

אין בסיס לטענת התובעת בדבר תשלום היטל השבחה עתידי בגין תכנית השימור

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תכנית השימור הינה תכנית משביחה ולפיכך, על פי החוק, התובעת צריכה לשאת בתשלום היטל השבחה בעת מימוש זכויותיה במקרקעין.
- על כל פנים, ברי כי היטל השבחה עתידי אין בו משום עילה לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.

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

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

חוו"ד הועדה המיעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה (הוגשו שתי תביעות נפרדות בבנין).

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד אירית יומטוב.

בישיבתה מספר 1010-12ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 7) 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 המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	2650 ב' - פינסקר 12 פינת אידלסון 23, גוש: 6910 חלקה: 59
12-0010 ב' - 8	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתו של השמאי אדי גרשטיין וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר עו"ד דניאל פדר ועו"ד הדס סימן טוב, ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 04.09.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650 שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: בניין ברחוב פינסקר 12 (אידלסון 23) בתל אביב, חלקה 59 בגוש 6910. שטח המגרש הרשום הינו 591.00 מ"ר.

תאור הנכס: הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 5 קומות (קרקע + 2 קומות מעליה וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית). בבניין בנויים סה"כ 855.55 מ"ר. הבניין נשוא חוות הדעת, משמש כיום למגורים, הבניין הוקם בשנת 1934, בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו במהלך שנות ה-40-30 של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית. **המבנה** סומן בתוכנית כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

התובעים (ללא חלקת משנה 2) – אריאב מאור ואוה (אהובה), לביא אסתניה ואייל, אליס יפה ורוברט (בוב), בר זיו חנה ומשה, שאבי דוד, קורק סלין, ממן פרדריק ודאי ממן שרון, רוטמן דרורה ויובל ואוסלנדר קובי.

סכום התביעה: 13,000,000 ש"ח, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי מאיר פרץ.

תקציר טענות שמאי התובעים מר מאיר פרץ:

אובדן תוספת קומה, ובניה בקומות. עלויות מעטפת עודפות. שיהוי בגין חוסר וודאות סיכון ודחייה בתכנית השימור.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

מצב קודם:

סעיף	גודל מ"ר	מקדם	גודל מר"א	שווי מר"א	שווי
גודל מר"א בקומות	840	1	840	22,335	18,761,400
הוספת קומה	305	1.1	335.5	17,304	5,805,492
ח. יציאה לגג	69	1.5	103.5	17,304	1,790,964
בניה בקומות	75	0.9	67.5	17,304	1,168,020
עלות חיזוק	840	-1		-500	-420,000
שווי מצב קודם					27,105,876

מצב חדש:

סעיף	גודל מ"ר	מקדם	ערך ש	שווי
בנייה קיימת	840	1	22,304	18,735,360
זכויות לניוד	112	0.5	17,300	968,444
שיהוי ודחייה (I 5%, N5)				0.784
שווי כבנוי				15,447,783
הוצאות עודפות לכלל הבניין				
סעיף	גודל מ"ר	מקדם	ערך ש	עלות
חיזוק	840	1	500	420,000
	603	1.25	1,200	904,500
סה"כ				1,324,500
שווי מצב חדש				14,123,283

תקציר חוו"ד שמאי הועדה מר אדי גרשטיין:**מצב קודם**

השווי המיטבי במצב קודם הינו שווי הבנוי, בניכוי הפחתה בגין שטחים בנויים המיועדים להריסה ושווי זכויות הבניה בגג.

מצב חדש

שווי מיטבי במצב החדש הינו שווי הבנוי בתוספת, כדלקמן:
הסבת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת המרתף.
תוספת שווי בגין נדירות (מיתוג).
תוספת שווי בגין הצמדת חצרות.
תוספת שווי בגין זכויות להעברה.
הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת.
הובאה בחשבון הפחתה בסך 48,000 לעלות הכנת תיק תיעוד.
קיימת השבחה בסך 3,344,000 ₪.
שווי מצב קודם: 14,487,000 ש"ח
שווי מצב חדש: 17,831,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 3,344,000 ש"ח.**להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:****מצב קודם:****שווי מרכיב הבנוי:**

קומה	שימוש	שטח	שווי מ"ר	סה"כ שווי ₪
מרתף	שטח שירות	34.86	6,000	209,160
קרקע	מגורים	215.53	17,500	3,771,775
א'	מגורים (ללא ח.מ.2)	307.69	17,500	5,384,575
ב'	מגורים	297.77	17,500	5,210,975
סה"כ		855.85		14,576,485
הפחתה בגין שטחים בנויים מיועדים להפקעה (10%)				13,118,837

שווי זכויות הבניה בגג:

מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
ח. יציאה לגג	69.00	1.00	69.00
מרפ' גג	228.77	0.25	57.19
סה"כ אקו'			126.19

126.19 מ"ר X 11,000 ₪/מ"ר – 20,000 ₪ (עלויות הריסה) = 1,368,000 ₪.

סיכום:

שווי הבנוי	13,118,837 ₪
שווי ז. בניה (בניכוי ע. הריסה)	1,368,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	14,486,837 ₪

שווי מצב חדש :שווי הבנוי :

קומה	שימוש	שטח	שווי מ"ר	סה"כ שווי ₪
מרתף	מגורים	34.86	12,250	427,035
קרקע	מגורים (ללא ח.מ.2)	215.53	17,500	3,771,775
א'	מגורים	307.69	17,500	5,384,575
ב'	מגורים	297.77	17,500	5,210,975
סה"כ		855.85		14,794,360

הצמדת חצרות :

50 מ"ר X 10% X 11,000 ₪/מ"ר = 55,000 ₪.

זכויות הבניה להעברה :

סה"כ היקף זכויות בניה משוקלל להעברה הינו 309.20 מ"ר.

$309.20 = 27.65 \text{ מ"ר} - 313.35 \text{ מ"ר} + 27.65 \text{ מ"ר} \times 85\%$

סה"כ שווי זכויות הבניה להעברה כולל תמריצים הינו 3,061,000 ₪.

$309.20 \text{ מ"ר} \times 11,000 \text{ ₪/מ"ר} \times 90\% = 3,061,000 \text{ ₪}$

הפחתות :

תיק תיעוד – 48,000 ₪.

עלות שימור עודפת (1,024 מ"ר מעטפת X 900 ₪/מ"ר) - 922,000 ₪.

סיכום מצב חדש :

שווי הבנוי	14,794,000 ₪
שווי זכויות להעברה	3,061,000 ₪
הצמדת חצרות	55,000 ₪
מיתוג (6%)	891,000 ₪
סיכום ביניים	18,801,000 ₪
תיק תיעוד	48,000 ₪
עלות שימור	922,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש (במעוגל)	17,831,000 ₪

התייחסות שמאי הועדה לטענות המועלות בשומת התובעים :

- כללי : יצוין כי למרות עמדת שמאי התובעים לגבי ירידת ערך של הנכס בשלמותו, בעלי חלקת משנה 2 אינם נכללים במסגרת התובעים בנכס זה.
- מצב משפטי (פרק 7) : אני חולק על טענת שמאי התובעים הקובע כי מעיון בתקנון המוסכם הגג צמוד לדירה 19/6. מעיון בנסח הרישום ובתקנון המוסכם, על תיקוניו, עולה כי הגג צמוד לחלקת משנה 12.
- מצב תכנוני (פרק 8) : תכנית מספר 670 : שמאי התובעים מתעלם מהשפעתה של תכנית מספר 670, המסמנת הפקעה למגרש וסימון חלק מן המבנה להריסה במצב הקודם. יש להדגיש כי תכנית השימור יוצרת יתרון יחסי וקובעת, בין היתר, כי קו הבניין לחזית הרחוב יהיה לפי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור ובכך מבטלת את סימון חלק מהמבנה להריסה. לתכנית זאת ישנן השלכות על אפשרויות ניצול הבניה והשווי במצב הקודם, כאמור בחוות דעתי. החלטת הועדה המקומית מיום 07.11.1962 אינה חלה על מגרשים באזור מגורים. אני חולק על קביעת שמאי הבעלים בסיכום זכויות הבניה במצב הקודם כדלקמן : סה"כ זכויות הבניה במצב הקודם הינם 161%. תכנית "ס" – הואיל ותכנית 670 מתירה הקמת 4 קומות, לא ניתן להוסיף זכויות הבניה מכוח תכנית זאת. מרתפים - בהתאם להוראות תכנית ע' 1 שאושרה למתן תוקף ביום 18.03.2003, התכנית לא חלה על מבנים

²¹ מקדם דחייה לזכויות המועברות עד אישור תכנית בסמכות ועדה מקומית.

לשימור, כהגדרתם בתכנית. בהוראות תכנית זאת מוגדר מבנה לשימור, בין היתר, כמבנה שנכלל ברשימת הבניינים לשימור לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה או ברשימה של תכנית שהופקדה לפני תחילת תכנית זאת. לאור זאת הוראות תכנית ע-1 אינן חלות על הנכס הנדון.

4. לעניין עמדת ועדת המשנה לעררים (סעיף 8.3 בחוות הדעת): השמאי פרץ מצטט מפרוטוקול הועדה בעניין בדיקה שמאית מדגמית שנערכה להשפעת תכנית השימור על שווי הנכסים וכלכליות התכנית. למרות טענתו של השמאי פרץ, הגיעה הועדה למסקנה כי תכנית השימור מאוזנת וכלכלית. בע"מ 21 בפרוטוקול הועדה "החלטה וסיכום בנושא הכלכלי" נאמר: לאחר בחינת הנתונים שהונחו בפנינו, אנו סבורים כי לנוכח הנימוקים המפורטים המשולבים בדו"ח הכלכלי, בדו"ח השמאי ובדו"ח החוקר, ועל רקע התמריצים שהתכנית מספקת, יש לראות את התכנית ככלכלית ומאוזנת ועל כן ראוייה מבחינה זאת. "אמת: יש בבדיקה גם מן התחזית ויש בבדיקות שנעשו חולשות שונות שאותן פירש לא נכון החוקר (ר') למשל להתייחסותו לדו"ח השמאי בסעיף 31 לעיל) יחד עם זאת התחזית שניתנה אינה תחזית סתמית (בבחינת גיבוי) אלא תחזית מבוססת על נתונים כלכליים ושמאיים מבוססים וכן על ניתוח השלכותיהן של תכניות מסוג זה בעולם". כמו כן נאמר בפרוטוקול: פרק הזמן שחלף מאז עריכת הדו"חות מלמדנו כי מגמות השוק כיום בתל אביב מצביעות על כלכליות תכנית. התעוררה שוק המבנים לשימור, מצביעה – הלכה למעשה – על כדאיות כלכלית ומוכיחה לנו כי "השוק" מעניק ערך כלכלי גבוה לשימור. כפי שנכתב בתגובה של הועדה המקומית לערר 37/05 "במהלך 10 השנים האחרונות שופצו למעלה מ-350 מבנים לשימור ומרכז העיר שינה את פניו. חשוב לומר כי הבדיקות הכלכליות והשמאיות שהונחו בפני הועדה בוצעו בין השנים 2001-2004 ולפיהן נמצא כי התכנית מאוזנת. מאז ועד למועד הקובע עלו ערכי הקרקע בתל אביב באופן מהותי ומשמעותי, דבר שרק מחזק את המסקנה כי התכנית כלכלית.

5. עסקאות השוואה (סעיף 9.2): לא הוצגו כל עסקאות השוואה ו/או אסמכתאות בגין קבע שמאי התובעים כי שווי מ"ר בנוי הינו 22,304 ₪. להערכתנו שווי זה הינו גבוה, והינו בניגוד לקביעת שווי מ"ר מבונה במספר שומות מכריות באזור בו הנכס הנדון, זאת נכון למועד הקובע.

6. אי וודאות, סיכון ודחייה (סעיף 9.4): לטענה בדבר עיכוב באישור היתרי הבניה ובבניה עצמה לא נמצאה כל אסמכתא או הוכחה המעידה על טענה זאת. הליכי התכנון במבנים המסומנים לשימור אינם אורכים יותר מאשר הליכי התכנון במבנים שאינם מסומנים לשימור. אישור מסמכי הבקשה להיתר מקודמים במקביל במחלקת הרישוי והשימור ולכן אינם מהווים עיכוב. ככל שקיימים עיכובים בהליכי אישור התכנון או בבניה – הדבר עשוי לנבוע מסיבות ו/או גורמים שונים ומגוונים, אשר אין בינם לבין תכנית השימור ולא כלום. בנוסף עיריית תל אביב נערכה מראש לצורך מימוש תכני השימור, במחלקת השימור של העירייה מועסקים אדריכלים יועצים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת מענה לבעלי הנכסים לשימור. כמו כן אני חולק על טענת שמאי התובעים כי "יש לשקול עד כמה תכנית השימור פוגעת ברמת הביקוש בשוק החופשי, לרכישת דירה בבניין הנמנה ברשימת השימור על פי תכנית תא/2650/ב". ראשית לא צורפה כל אסמכתא לאישוש טענה כללית וכוללת זאת. בניגוד לטענה זאת ניתן לראות פרסומים של בניינים בהם מבוצעות עבודות לשימור בהם מצא היזם לנכון, כחלק משווק הדירות בבניינים אלו, להדגיש כי מדובר בבניין לשימור. אין ספק שהדגשה זאת מהווה חלק מאלמנט שיווקי ולא יתכן כי יזם ישתמש במידע זה בכדי לפגוע בערך הנכס. הגדרת המבנה כמבנה לשימור התאפשרה לאור הכללתו של הבניין כבניין לשימור בתכנית השימור. לעניין שיקול דעת הוועדה למתן הגבלות והתניות וחוסר ודאות הנובע מאי מתן כל התמריצים על פי התב"ע, יש לדחות טענה זאת. ועדת ערר בתיק תא/4203/10, 5201 + 5199 קבעה "אנו מקבלים בעניין זה את עמדת הועדה המקומית כי במקום שבו ניתן מבחינה פיזית לנצל את אחד התמריצים המפורטים בתכנית השימור או יותר, עומדת לבעליו של הבניין לשימור הזכות לקבל את אותו התמריץ למעט באותם שני מקרים שהוזכרו לעיל (צמצום קווי הבניה והוספת שימושים) שבהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת".

7. מיתוג (סעיף 9.4): בהתייחס לטענת שמאי בעלים לעניין המיתוג והתבססותו על הכרעות שמאי מקרקעין הנני להגיב כדלקמן: אני חולק על טענתו של השמאי המכריע רן וירניק המצוטט בחוות דעת שמאי הבעלים. לדעתי עצם הכללתו של הנכס הנדון ברשימת המבנים לשימור תורמת לערך הנדירות שלו ויוצרת השפעה חיובית על שווי, כאמור בסקר שנערך ע"י חב' גיאוקרטוגרפיה המוזכר בהרחבה בחוות דעתי. בהתאם לסקר זה שבחן את השפעת הכרזת המבנה לשימור וייעודו לשימור בתכנית 2650 על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם באמצעות ניתוח כלכלי ותפיסתי של השינוי שחל במחירים במבנים מוכרזים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור בעיר בתל-אביב יפו. כי עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת בתל אביב, עלייה שיש לייחס לקטלוגם בתכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד וקביעת כללים בתכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור. הנושא אף הובא לידי ביטוי במספר פסיקות של שמאים מכריעים. לעניין הציטוט של השמאי פרץ את

הכרעתו של שמאי המקרקעין המכריע אמנון ניזרי מיום 28.10.2010 הנני מבקש להבהיר כדלקמן: המחקר שבוצע ע"י שמאי המקרקעין אמנון ניזרי אינו כולל מספיק עסקאות בכדי לקבוע מסקנות סטטיסטיות מובהקות ולכן אין למחקר זה תקפות סטטיסטית כנדרש. יתרה מכך גם השמאי המכריע מגיע למסקנה כי תכנית השימור אינה פוגעת בערכי השווי של הנדירות.

8. אומדן הפגיעה (סעיף 10): שווי מ"ר בנוי ומבונה שנקבע ע"י שמאי הבעלים אינו מבוסס על עסקאות להשוואה ואינו תואם את תנאי השוק למועד קובע, כפי שניתן לראות בטבלת עסקאות ההשוואה שבחוות דעתי. שווי במצב החדש: לא צורף כל תחשיב לעניין סה"כ הזכויות לניוד ולא ברור כיצד הסתכמו הזכויות לכלל 112 מ"ר. כמו כן לא הוסבר מקדם הפחתה בשיעור של 50% לזכויות להעברה. בנוסף מבצע, שמאי התובעים, הפחתה נוספת בגין שיהוי ודחייה בשיעור של 21.60% על שווי הבנוי ושווי הזכויות להעברה. לא ברור מדוע מבוצעת הפחתה כפולה על שווי הזכויות להעברה ומדוע מבוצעת הפחתה על שווי הבנוי. מנגנון העברת זכויות הבנייה הינו מנגנון מקובל וידוע בתל אביב, אשר נמצא ישים מבחינה כלכלית ואף צבר תאוצה בשנים האחרונות. קיימות דוגמאות רבות של עסקאות בהן מועברות זכויות הבנייה ממגרשים שיש בהם מבנים המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים, טענת שמאי התובעים כי קיימת הפחתה בשיעור של 50% לזכויות בניה לניוד שנוצרו בעקבות תכנית השימור, אינו משקף את המצב בפועל במועד הקובע, בו קיים ביקוש רב לזכויות בניה בעיר תל אביב. שמאי התובעים קבע מקדם הפחתה בשיעור של 50% משווי זכויות הבניה לניוד. טענה זו לא גובתה באסמכתאות ובחישובים. לעניין היקף הזכויות ראוי להדגיש כי בהתאם להוראות התוכנית קיימת אפשרות להעביר חלק מהזכויות לכמה מגרשים מקבלים בו זמנית. עובדה זו מקלה ומסייעת בהליך העברת הזכויות ומפחיתה משמעותית את רכיב הדחייה וחוסר הודאות. זאת ועוד- במסגרת התוכנית נקבע מנגנון פיצוי על העיכוב במציאת מגרש מקבל (ראה נספח ה' לתוכנית השימור). בנוסף לכל האמור, כמו כן על מנת לקדם את האפשרות להעביר זכויות גם בקרב בעלי בתים משותפים החוששים מהתקשרות ישירה או באשר קיים היקף גדול של יתרת זכויות במבנה לשימור, באופן המקשה על איתור מגרש מקבל מתאים, הקימה העירייה את קרן הסכמי השימור. קרן זו מאפשרת לבעלי מבנים לשימור העומדים בתנאים, לחתום על הסכם עם העירייה בו הם מקבלים תמורה עבור יתרת זכויות הבניה והתמריצים כ"חלף ניד" ומנגד הם מתחייבים לבצע את שימור המבנה. זכויות הבניה יועברו באמצעות תב"ע בסמכות ועדה מקומית ברגע שיימצא מועמד מתאים. לאור האמור, ראוי לבצע הפחתה בשיעור של 10% כפי שבוצע בחוות דעתי.

9. עלויות שימור עודפות: בשומת התובעים נטען שסיווג המבנה כמבנה לשימור יוצר עלות בניה עודפת של 1,200 ₪/מ"ר ובסך של 904,500 ₪. עלות זאת אינה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא. בנוסף לא ברורה מהות ו/או הסבר למקדם ההכפלה בשיעור של 1.25 לשטחי המעטפת, ולפיכך יש לדחות מקדם זה. כמו כן לא צורף תחשיב לעניין שטח המעטפת בבניין הנדון ולא ברור כיצד חושב סך שטח המעטפת של 603 מ"ר. שטח המעטפת הינו 1,204 מ"ר, כבחוות דעתי. עלויות שימור עודפות הינן, כאמור, 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 ₪ למ"ר מעטפת. נתון זה בדבר עלות השימור העודפת נתקבל במספר שומות מכריעות אשר ניתנו לאחר תיקון מס' 84. יתרה מכך קיזוז עלויות בגובה 900 ₪ למ"ר מעטפת נעשה על הצד הזהיר ביותר שכן עלויות השימור העודפת, על בסיס בדיקה הנדסית שערכה חברת ש.מ.מ. מהנדסים יועצים וענ"א בע"מ, עומדות בפועל בין 600 – 800 ₪ למ"ר מעטפת. בנוסף לא לקח בחשבון שמאי התובעים את העובדה כי עבודות השימור לכשעצמן, הינן עבודות התורמות לחזות הבניין ואיכותו וכאלה ישביחו את הבניין.

10. עלויות חיזוק: עלויות חיזוק המוזכרות ע"י שמאי בעלים במצב הקודם והחדש אינן רלוונטיות, הואיל והינן מופיעות בשני מצבי התכנון. אפשרות חיזוק שטחים בבניין הקיים לא הוצגה ולא הוכחה ולכן לא ברור אם קיימת היתכנות פיזית ותכנונית לבצע חיזוקים כאמור. ככל שניתן לבצע חיזוקים כאלה האמור ניתן לביצוע, בכפוף למצב תכנוני תקף, בשני מצבי התכנון.

11. שווי במצב הקודם: חלופה א'- הריסת הבניין – גודל המגרש לקביעת זכויות הבניה, הינו החלקה בהפחתת השטחים המיועדים להרחבת דרך. בהתאם למידע התכנוני שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני, שטח המגרש בהפחתת שטח הדרך הינו כ- 484.47 מ"ר בלבד. סה"כ אחוזי הבניה לניצול לפי במצב הקודם הינם 161%, (על פי טענת שמאי התביעה אחוזי הבניה הינם 187%) מהן קומת קרקע שבחלקה (65% מקומה רגילה) מיועדת לחנויות. חלופה ב' – תוספת בניה לבניין קיים: אני חולק על טענת שמאי התובעים כי במצב הקודם קיימת יתרת זכויות בניה לניצול בקומות של 75 מ"ר. בבחינת שטחי הבניה הקיימים אל מול סך זכויות הבניה המותרות במצב הקודם עולה כי לא ניתן להוסיף בניה בקומות מעבר לשטחים הקיימים.

12. זכויות הבניה על פי תמ"א 38: אין בסיס לטענה כאילו תכנית השימור ביטלה את תחולת תכנית תמ"א 38 אשר הייתה 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 הייתה ציפיה סבירה לכך שניתן יהיה לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38. לכן, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מכך (דבר שלא הוכח), נובע הדבר מהוראות תכנית תמ"א 38 ולא מהוראות תכנית השימור. מכל מקום, מתעלם שמאי התובעים מכך שמתן התמריצים על פי תמ"א 38 הינו ענין שבשיקול דעת ובשעה שסביר להניח כי לא יאושר כל תמריץ שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, בדומה לאישור הקלות במבנים לשימור, הנתון לשיקול דעת הועדה המקומית. זכויות הבניה על פי תמ"א 38 מסויגות באישור הועדה המקומית ואינן מהוות זכויות מוקנות (ראה עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ. ועדת ערר לתכנון ולבניה – ת"א). הועדה המקומית אינה מתירה את תמריצי תמ"א 38 בבניינים לשימור. כמו כן על פי סעיף 7.1 לתמ"א 38 מבנה לשימור מוגדר כ"מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת (ההדגשה שלי א.ג.) או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק". במועד אישורה של תמ"א 38 הבניין הנדון היה, כאמור, מסווג לשימור על פי תכנית 2650 ב' שהופקדה מיום 11.01.2001. לפיכך, לא ניתן לקחת בחשבון במכלול הזכויות במצב הקודם את זכויות הבניה שפורטו בשומת שמאי התובעים לעניין תוספת קומה לפי תמ"א 38, אשר אינן זכויות מוקנות ואשר אינן תואמות למדיניות הועדה המקומית.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר איינהורן, עו"ד דניאל פדר ועו"ד הדס סימן טוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה:

פתח דבר

1. התביעה שבנידון הוגשה ע"י התובעים²², בעניין הנכס המצוי בגוש 6910 חלקה 59 ששטחה הרשום הינו 591 מ"ר²³. במסגרת תוכנית השימור **המבנה סומן לשימור עם הגבלות מחמירות**.
2. במסגרת התביעה, בפסקה 5, צוין ע"י ב"כ התובעים, כי עדיין אין הערכה ראויה על נזקים נוספים וכי נזקים אלו ייתבעו בעתיד "ככל שיובהר הנזק במהלך הזמן". טענה זו אינה יכולה להיטען במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, שכן במסגרת זו **הפגיעה הנטענת בתביעה, מתגבשת במועד אישור תכנית, ואין כל רלוונטיות למה עתיד להתרחש לאחר המועד הקובע**.
3. ב"כ התובעים העלה במסגרת התביעה, טענה נוספת, קנטרנית וטורדנית, לפיה לא ניתנה לתובעים הודעה אישית בכתב על אישור התוכנית ועל עובדת זכותה של התובעים לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. דא עקא, שלא זו בלבד שאין כל חובה בדין ו/או בכל מקור אחר, לפיה על הוועדה המקומית ליתן הודעה מפורטת ואישית לכל בעל נכס על אישור תוכנית, אלא שהוועדה המקומית פרסמה ברשומות, כמתחייב בדין, את מועד הפקדתה של התוכנית כמו גם את מועד אישורה.

השווה: א' נמדר, "פגיעה במקרקעין (פיצויים בגין נזקי תכנית)", מהדורה שנייה, התשס"ח-2008, עמ' 345 ו-497.

להלן תוצג תמצית חוות- הדעת המשפטית לתביעה, כדלקמן:

א'- יש לדחות את התביעה בשם בעלי הזכויות בתת חלקה 2 על הסף

1. אחד התובעים בתביעה שבנדון, הינו ה"ה איתן מאור, שכיום הינו הבעלים הרשום של תת חלקה 2. למר מאור לא עומדת זכות תביעה לתבוע פיצוי בגין ירידת ערך עקב אישורה של תוכנית השימור, זאת מאחר ובמועד הקובע (4.9.2008) מר מאור לא היה בעל זכויות בנכס. הסכם המכר במסגרתו הועברו הזכויות בתת חלקה 2 למר מאור מאת בגינסקי עליזה ופויכטנגר חווה (שאינן בגדר תובעות בתביעה שבכאן), נחתם ביום 2.12.2008, לאחר אישורה של תוכנית השימור.

²² הנכס מהווה בית משותף. פירוט הבעלות הרלוונטית בנכס מצוי בפסקה 4 לשומת הוועדה. חלקת משנה 2 אינה מהווה חלק מהתביעה, לאור כתב ויתור מיום 8.12.2008 שנחתם ע"י ב"כ בעלי הזכויות במועד הקובע.

²³ במצב תכנוני קודם חלה על הנכס תוכנית מס' 670 מיום 26.1.1978. המסמנת הפקעה למגרש וסימון חלק מן המבנה להריסה, כך ששטח המגרש נטו, הינו 484.47 מ"ר.

2. יתרה מזו- ביום 8.12.2008 (שבוע לאחר העברת הזכויות בנכס לידיו), חתם עו"ד גד כרמי, בשם בגינסקי עליזה, פויכטנגר חנה (המוכרים) ואיתן מאור (הקונה), על הסכם ויתור במסגרתו התחייבו כולם שלא להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק ולא להעלות כל טענה ו/או דרישה כספית בכל הנוגע לאישורה של תוכנית השימור.

3. **בניסיונות אלה, יש לדחות על הסף את התביעה בשם בעלי הזכויות בתת חלקה 2 בנכס שבנדון.**

ב'- חוות הדעת מטעם התובעים לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין המביאים לאינן מסקנותיה

4. חוות הדעת מסתמכת על הנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים, ובעקבות כך מגיעה למסקנה מוטעית ושגויה, לפיה חלה כביכול ירידת ערך בנכס, זאת בניגוד מוחלט לעובדות כהווייתן, לפיהן **תוכנית השימור הינה ביסודה תוכנית משביחה**. פגמים מאיינים אלה, שומטים את בסיס השומה ומהווים טעם מספיק לדחיית התביעה כולה על הסף, ולמצער להפחתה משמעותית ממשקלה הראיתי של חוות הדעת השמאית מטעם התובעים. להלן יפורטו בקצרה הפגמים המאיינים, כדלקמן:

א. שמאי התובעים מצטט, באופן מגמתי, מהחלטת ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית, תוך שהוא מציין ממצאי מחקרים ובדיקות שנערכו בשנים 2001-2002 - לפני למעלה מעשור וכ- 7 שנים טרם אושרה תוכנית השימור, כל זאת מבלי לציין כי ועדת המשנה קבעה, בסוף שנת 2007 ולאחר שניתן מענה למכלול הטענות שהועלו כנגד התוכנית- **כי מדובר בתוכנית כלכלית מאוזנת וראויה. הצגת תמונה חלקית ובלתי מאוזנת זו במסגרת השומה, אינה ראויה, בלשון מעטה.**

ב. 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-** הוראות המעלות באופן משמעותי את ערכו של הנכס הנדון. כך למשל, שמאי התובעים אינו לוקח בחשבון תמריצים רלוונטיים לנכס, כדוגמת האפשרות להצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע.

ג. שגה שמאי התובעים שעה שכלל בתחשיבי השומה גם את חלקת משנה 2, זאת ממכלול הטעמים שפורטו לעיל.

ד. שגה שמאי התובעים בהצגת המצב המשפטי של הנכס. מעיון בנסח הרישום ובתקנון המוסכם, על תיקוניו, עולה כי הגג צמוד לחלקת משנה 12, זאת בניגוד לעמדת שמאי התובעים לפיה הגג צמוד לדירה 6/19.

ה. **חו"ד מטעם התובעים מתעלמת 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.

ו. שגה שמאי התובעים בתיאור ה"מצב התכנוני הקודם", בין היתר, מאחר וקיימת התייחסות לתמ"א 38 כתכנית החלה במצב תכנוני קודם (סעיף 8 ("ג) וכן עמ' 17 לחוות הדעת - אופציה ב'). הוראות תמ"א 38 שאושרה בשנת 2005, אמנם אינן שוללות את תחולתה על מבנים לשימור, אולם סעיף 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 מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות**.

ז. שגה שמאי התובעים בהתעלמותו מהשפעתה של תוכנית מס' 670, המסמנת הפקעה למגרש וסימון חלק מן המבנה להריסה במצב תכנוני קודם. תוכנית השימור יוצרת יתרון יחסי בעניין זה, שכן היא קובעת, בין היתר, כי קו הבניין לחזית הרחוב יהיה לפי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור, ובכך מבטלת את סימון חלק מהמבנה להריסה. לתוכנית 670, יש אף השלכות על אפשרויות ניצול הבניה והשווי במצב תכנוני קודם, הכל כמפורט בשומת הוועדה.

ח. שמאי התובעים נמנע מלהציג עסקאות השוואה ו/או אסמכתאות שעל בסיסן קבע, בעלמא וללא כל ביסוס, כי שווי מ"ר בנוי הינו 22,304 ₪.

ט. שגה שמאי התובעים בכל הנוגע לסיכום זכויות הבניה במצב קודם. סה"כ זכויות הבניה במצב קודם, נגזרות מתוכניות 44, 670 ו- מ', כאשר סה"כ אחוזי הבניה המותרים הינם 161% ולא 187% כטענת שמאי התובעים.

י. שמאי התובעים הפחית במסגרת חוות הדעת מטעמו, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" לצורך שיפוץ ושיקום המבנה בשווי 1200 ₪ למ"ר מעטפת. כפי שיובהר להלן, לא זו בלבד שעלויות אלו מנוגדות להוראה המצויה בתכנית השימור (שדינה כדן חיקוק) והקובעת את גובה עלויות השימור העודפות בסך 900 ₪ למ"ר בלבד, במבנה בסגנון בינלאומי, אלא שמדובר, בהערכה מופרזת, שאינה מגובה באף מסמך עבודה ו/או אסמכתא ו/או אישורי תשלום ו/או הסכמי עבודה חתומים, כך שסכומים אלו לא הוכחו (ולו באופן לכאורי).

יא. טעה שמאי התובעים הן בפן העובדתי והן בפן המשפטי, שעה שהחשיב בחוות הדעת מרכיב של פיצויים בגין דחייה ואי וודאות למימוש הזכויות. בהיבט המשפטי, מרכיב זה אינו בר תביעה לפי סעיף 197 לחוק ובהיבט העובדתי, אין כל דחייה במימוש הזכויות ואי וודאות מעבר לאי וודאות ודחייה הקיימת בהוצאת היתרים בנוהל הרגיל.

יב. שגה שמאי התובעים בקבעו מקדם הפחתה מוגזם ובלתי סביר בשיעור 50%, זאת ללא כל הסבר ו/או נימוק ובמיוחד שגה בכך שקבע הפחתה נוספת בגין שיהוי ודחייה בשיעור 21.60% על שווי הבנייני ושווי הזכויות להעברה. במסגרת חו"ד התובעים אין כל הסבר מדוע מבוצעת הפחתה כפולה על שווי הזכויות להעברה ומדוע מבוצעת הפחתה על שווי הבנייני.

יג. אין יסוד לטענה המועלית בחוות הדעת מטעם התובעים שסימון המבנה לשימור פגע בביקוש לנכס. ההיפך הוא הנכון- קיימת עליה בביקוש למבנים לשימור כפי שמעידה עליית המחירים שנמצאה במחקר של חברת גיאוקרטוגרפיה, כפי שיפורט להלן.

יד. אין בסיס לטענה המצויה בחוות הדעת, לפיה תמריצי תוכנית השימור אינם בגדר זכות מוקנית. בעניין זה אין לנו אלא להפנות לאמור בסעיף 5 שלעיל.

5. הנה כי כן, **חוות הדעת מטעם התובעים נעדרת תשתית עובדתית מספקת וממילא אין היא מבססת כדבעי את תביעת הפיצויים.**

ג'- פגמים בהצגת המצב הנורמטיבי- תכנוני במסגרת חוות הדעת עובר לאישור התוכנית

6. **תוכנית 670 מיום 26.1.1978** - שמאי התובעים מתעלם מהשפעתה של תוכנית 670, המסמנת הפקעה למגרש וסימון חלק מן המבנה להריסה במצב תכנוני קודם. תוכנית השימור יוצרת יתרון יחסי בהקשר זה, שכן היא קובעת, בין היתר, כי קו הבניין לחזית הרחוב יהיה לפי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור ובכך מבטלת את סימון חלק מהמבנה להריסה. זאת ועוד- לתוכנית זו ישנן אף השלכות על אפשרויות ניצול הבנייה ושווי הנכס במצב קודם- בהתאם להוראותיה מתאפשר שימוש לחנויות בחזית הבניין לרחוב פינסקר ואף ניתן לבנות קומה רביעית (כולל קומת קרקע)

7. **החלטת הוועדה המקומית מיום 7.11.1962** - שגה שמאי התובעים בקובעו, כי החלטה זו חלה על הנכס במצב קודם, שכן החלטה זו אינה חלה על מגרשים באזורי מגורים, כבעניינו.

8. **תוכנית ע'1** - שגה שמאי התובעים בקובעו כי תוכנית ע'1 חלה על הנכס במצב תכנוני קודם, שכן **תוכנית ע'1 כלל אינה חלה על המבנה שבנדון וממילא היא אינה רלוונטית לאומדן שווי במצב התכנוני הקודם.**

9. תוכנית ע'1 קובעת, כי היא אינה חלה על בניינים שהוכרזו לשימור לפי **סעיפים 77-78 לחוק** או סומנו לשימור בתוכנית מופקדת. לפיכך, ובשים לב לעובדה, כי המבנה שבנדון נכלל בתוכנית המופקדת (שהופקדה עוד בשנת 2001), כאשר תוכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף בשנת 2003- ברי כי **תוכנית ע'1 אינה חלה על המבנה הנידון בשני מצבי התכנון ולפיכך מתן תוקף לתוכנית השימור לא שינתה דבר בעניין זה.**

10. המסקנה לפיה תוכנית ע'1 אינה חלה על בניינים לשימור נתמכת, בין היתר, בשומות המכריעות הבאות: רח' אחד העם 84, (עמ' 5, סעיף 8.11), רח' אלנבי 114 (עמ' 8, סעיף 8.15). שתי השומות נערכו ע"י השמאית המכרעת הגב' דורית פריאל וכן שומה מכרעת שנערכה ע"י ניקי פרימו ברח' לבונטין 14 (עמ' 4).

11. **תמ"א 38-** במסגרת פירוט "המצב התכנוני הקודם" (סעיף 8.1 (יג) לחו"ד התובעים), מאזכר שמאי התובעים את **תמ"א 38**, ואף מציין, כי הוראות השימור מביאות לביטול תמריצי תמ"א 38 (עמ' 11, הי"ש 2 לחו"ד מטעם התובעים). בכך טעה שמאי התובעים טעות יסודית.

12. **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 התובעים לא יכלו לממש זכויות בנייה כלשהן מכוח תמ"א 38, ככל שאלה אינן מתיישבות עם הוראות השימור.

13. טענת הוועדה הנ"ל מתבססת על שתי הוראות מהותיות בעניין זה, המצויות בתמ"א 38:

- 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. ראה: עת"מ 2905/08 באור השקעות 1995 בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה ת"א ואח' (פורסם בנבו, 2009)

14. לאור האמור, אין לראות את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 כזכויות מוקנות המשפיעות על שווי הנכס במצב תכנוני קודם וממילא תוכנית השימור לא "ביטלה" את תמריצי תמ"א 38. 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.

15. **עלויות חיזוק**- אין כל רלוונטיות לעלויות החיזוק המוזכרות בחו"ד התובעים בשני מצבי התכנון. אפשרות חיזוק שטחים במבנה הקיים לא הוצגה וממילא לא הוכחה ולפיכך לא ברור אם קיימת היתכנות פיזית- תכנונית לבצע חיזוקים כאמור. מעבר לכך, דרישות חיזוק המבנה אינן מהוות חלק מהוראות תוכנית השימור ולכן עלויות החיזוק אינן רלבנטיות לאומדן ה"פגיעה" בשווי הנכס לאחר אישורה. חיזוק המבנה לא נובע אפוא מדרישות תוכנית השימור, ומכאן שעלויות חיזוק אלו (שאינן רלוונטיות במקרה הנדון), מתקזזות בשני המצבים.

ד'- התעלמות התובעים ממכלול של אלמנטים משביחים המוענקים במסגרת תוכנית השימור

16. עפ"י תוכנית השימור, במבנים המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות, תהיינה זכויות הבנייה על פי התוכניות התקפות בתוספת התמריצים בהתאם לנספח ה' 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**.

17. שמאי התובעים נמנע מלקחת בחשבון תמריצים רלוונטיים למבנה הנדון, ובכלל זאת את האפשרות להצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע.

ה"מיתוג"

18. שמאי התובעים סבור, כי אין ליתן משקל לאלמנט משביח מהותי, שהינו זיהוי המבנה כמבנה לשימור ("אלמנט המיתוג", ראה התייחסות בעמ' 15-16 לחוות הדעת).

19. 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. עליית שוויים 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.

20. הוועדה המקומית בעמדה, כי 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. וודאות זו אינה יכולה להתקבל ע"י ביצוע וולונטרי של שימור, אשר ספק רב אם יבוצע ע"י בעלי הנכסים ואם כן, באיזה אופן.

21. 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 מבנים במרכז העיר תל אביב. עובדה זו כשלעצמה מייצרת יתרון ייחודי למי שמצוי ברשימה).

22. הטענה בדבר ערכו הכלכלי של המיתוג, מבוססת על ספרות ענפה בתחום שימור מבנים, במסגרתה נסקרו מחקרים רבים, שנעשו בתנאים דומים לאלו של תוכנית השימור בתל אביב, אשר מהם עלה באופן מפורש (ברמה של מובהקות סטטיסטית, בהתחשב, בין היתר, בהיקפם הרחב של המדגמים), כי סימון מבנה כ"מבנה לשימור" מובילה כשלעצמה לעלייה בערכו (זאת ללא קשר לערך הכלכלי הנפרד הנובע מהייחודיות ההיסטורית והארכיטקטונית של המבנה), בין היתר, בשל הערך שמייחס השוק לוודאות התכנונית הנובעת מן ההכרה בנכס כנכס לשימור.

23. בהקשר זה נקבע ע"י המועצה הארצית (ועדת המשנה לעררים), כדלקמן:

"פרק הזמן שחלף מאז עריכת הדו"חות מלמדנו, כי מגמות השוק כיום בת"א, מצביעות על כלכליות התוכנית. התעוררות שוק המבנים לשימור, מצביעה - הלכה למעשה - על כדאיות כלכלית ומוכיחה לנו כי "השוק" מעניק ערך כלכלי גבוה לשימור".

24. ודוק - המסקנה לפיה קיים ערך כלכלי חיובי ל"מיתוג" המבנים המסומנים לשימור בתוכנית, מקבלת 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. קיים אפוא קשר סיבתי מובהק בין תוכנית השימור לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.

25. 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 המכרע 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 נאווה סירקיס בנכס המצוי ברח' אלנבי 9.

26. יצוין, כי השווי המיוחס במסגרת חו"ד הוועדה בגין ערך שימור המבנה (אלמנט הנדירות) הינו 6% בלבד, כאשר ברי, כי מדובר באחוז סביר ואף נמוך ביותר ביחס לכל האמור לעיל ובחוות הדעת המשפטית המלאה, כמו גם לממצאי המחקרים ולסקר הספרות הנ"ל.

27. התעלמותם של התובעים מאלמנטים משביחים בתוכנית השימור, ובכלל זה ממכלול התמריצים המפורטים בתוכנית, וכן התעלמותם התובעים מערכו הכלכלי הממשי של שימורו ומיתוגו של המבנה - שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה. אלמנטים אלו מאיינים לחלוטין את הפגיעה הנטענת ויותר מכך - יש בהם כדי להצביע על כך, שתוכנית השימור משביחה ומעלה את ערכו של הנכס הנידון, הכול כמפורט בשומת הוועדה ובחו"ד המשפטית.

ה' - התייחסות לטענת התובעים בדבר העלויות העודפות הכרוכות בשימור המבנה

28. שמאי התובעים העריך את העלות העודפת למ"ר מעטפת בסך 1,200 ש"ח. הערכה מופרזת זו אינה מגובה באף מסמך עבודה ו/או אסמכתא ו/או אישורי תשלום ו/או הסכמי עבודה חתומים, ודומה

שלא 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.

29. 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).

30. 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.

31. 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 לתל אביב - יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"ב-2011**, המחייב בעלי בתים בת"א לשפץ אחת ל-15 שנים.

32. זאת ועוד- העלות העודפת למ"ר מעטפת חזיתית, בתחשיב שומת הוועדה הינה בהתאם לסכום שנקבע בתקנון תוכנית השימור לעניין מבנים לשימור בסגנון בינלאומי, כבעניינו. 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. **איזון זה בתוכנית נבחן ע"י מוסדות התכנון ונמצא ראוי וסביר.**

יצוין, כי המהנדס המומחה לשימור מבנים מטעם מחלקת השימור בעירייה (מר משה ממון), המלווה למעלה מ-10 שנים, את שיפוץ המבנים לשימור בעיר תל-אביב, מדגיש לרוב ובעיקר במבנים בסגנון בינלאומי, כי **העלויות העודפות לשימור בפועל, לעומת עלויות שיפוץ של מבנים רגילים, נמוכות מ-900 ₪.**

33. הסכום הנ"ל, התקבל גם בקרב שמאים מכריעים במספר שומות מכריעות, שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק (ראה שומות מכריעות רח' אלנבי 9 ואלנבי 114 מאת השמאות 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).

34. הפרש העלויות הנ"ל בסכום של 900 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית אינו כולל את הסיוע הכלכלי שניתן לבעלי הנכסים, כדוגמת קרן השימור.

ו- שלילת טענות התובעים בכל הנוגע למימוש הזכויות העודפות והתמריצים המוענקים בנספח ה'

לתוכנית

35. זכויות הבנייה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה עפ"י התוכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה' לתוכנית. הוועדה המקומית רשאית להתיר את העברת זכויות הבנייה למגרש אחר (להלן: "**מגרש מקביל**"). העברה זו תכלול את השטחים להעברה מכוח התמריצים, הכול עפ"י האמור בנספח ה' לתוכנית.

36. תחשיבי שמאי התובעים בנוגע לזכויות לניוד נמצאו מוטעים, כך לפי שמאי הוועדה:

א. **שטח:** שמאי התובעים קובע, בעלמא, ללא כל בסיס ו/או אסמכתא, שטח לניוד בהיקף של 112 מ"ר, זאת לעומת שמאי הוועדה (עמ' 20 לשומת הוועדה) הקובע שטח לניוד בהיקף 313.35 מ"ר.

ב. **מקדם הפחתה:** אין כל הסבר ו/או פירוט במסגרת חו"ד מטעם התובעים, בכל הנוגע למקדם הפחתה בשיעור 50% לזכויות להעברה.

ג. **שיהיו ודחיה:** שמאי התובעים מבצע הפחתה נוספת בגין שיהיו ודחיה בשיעור 21.60% על שווי הבנוי ושווי הזכויות להעברה. אין כל הסבר מדוע מבוצעת הפחתה כפולה על שווי הזכויות להעברה ומדוע מבוצעת הפחתה על שווי הבנוי.

37. בכל הנוגע למנגנון העברת זכויות הבנייה יצוין, כי מדובר במנגנון מקובל וידוע בתל אביב, אשר נמצא ישים מבחינה כלכלית ואף צבר תאוצה בשנים האחרונות. קיימות דוגמאות רבות של עסקאות בהן מועברות זכויות הבנייה ממגרשים שיש בהם מבנים המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים (כגון: רח' שיינקין 65, רח' אנגל 8, רח' החשמל 10 ועוד), כאשר משך הזמן בו מתבצע הליך העברת הזכויות תלוי ומשתנה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל מבנה.

38. ודוק- מאז אישורה של תכנית השימור, אושרו 9 תוכניות להעברת זכויות, כאשר קיימות עוד 20 תוכניות נוספות, בשלבי תכנון שונים. תוכניות אלה אפשרו שימור בפועל של כ-20 מבנים לפחות. בהקשר זה יצוין, כי במסגרת תוכנית השימור נעשה מאמץ לייצר כלים לתמרוץ, ובמהלך יישום התוכנית בשלוש השנים האחרונות, פותחו וגובשו כלים נוספים, על מנת לסייע לכל מי שמעוניין לנייד את זכויותיו.

39. זאת ועוד- העירייה הקימה קרן להסכמי שימור, המאפשרת לבעלי מבנים לשימור העומדים בתנאים, לחתום על הסכם עם העירייה, במסגרתו הם מקבלים תמורה עבור יתרת זכויות הבניה והתמריצים כ"חלף נידוד" ומנגד בעלי המבנים לשימור מתחייבים לבצע את שימור המבנה. זכויות הבניה יועברו באמצעות תב"ע בסמכות הועדה המקומית ברגע שיימצא מועמד מתאים. כך, העירייה פותרת למעשה את הקושי העשוי להתעורר בתהליך, בקרב בתים משותפים ואף מגשרת על בעיית פערי הזמן הקיימת בין ביקוש להיצע.

ז'- שלילת טענת התובעים באשר לחוסר וודאות ו"עודף בירוקרטיה" בתוכנית השימור

40. 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 בניה ו/או במשך הבנייה עצמה, הרי שהדבר עשוי לנבוע מסיבות ו/או גורמים שונים ומגוונים, אשר אין בינם לבין תוכנית השימור ולא כלום.

41. בעיריית ת"א קיים נוהל " מסלול לבן" - "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 מספק לכך.

42. בכל הנוגע לטענה בדבר חוסר וודאות כביכול, לגבי תיאום מול צוות השימור ו/או בחינת רלוונטיות התמריצים ו/או אופן מימוש זכויות הבניה וכיוצ"ב (ראה פסקה 9.4 לחו"ד מטעם התובעים)- מדובר בטענה כוללת שהועלתה בעלמא ושאינה מבוססת כלל. טענה זו אף הועלתה במסגרת ההתנגדויות שהוגשו כנגד אישורה של תוכנית השימור, כאשר במענה להתנגדויות אלה, התווסף לתוכנית השימור מסמך נלווה: "הנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב יפו", במסגרתו ניתן מענה מספק לכל האלמנטים ו/או הרכיבים שבגינם טוען שמאי התובעים כי קיימת כביכול חוסר וודאות.

43. זאת ועוד- עריית ת"א נערכה מראש לצורך מימוש תכנית השימור. עריית ת"א ייחדה מחלקה שלמה ובה יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע נוספים שתפקידם הינו לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים שסומנו לשימור בתוכנית.

44. ודוק- ככל שקיים עיכוב ו/או חוסר וודאות, כנטען (דבר המוכחש), הרי שאין בטענות הכלליות הנ"ל, הנעדרות כל בסיס עובדתי, כדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על התובעים, בתביעה לפי סעיף 197 לחוק.

45. מכל מקום יצוין, כי הוועדה המקומית מחזיקה בעמדה לפיה תוכנית השימור אינה יוצרת שיהיו ו/או חוסר וודאות כלשהם, בוודאי שלא ברמה של דחיה של 5 שנים! כפי שסובר בטעות שמאי התובעים.

ח' - שלילת טענות התובעים בנוגע לאפשרות הקמת מרתף במצב החדש לפי תוכנית השימור

46. שמאי התובעים מציין כי במצב הקודם ניתן היה לבנות מרתף (שם בעמ' 14 לחוות הדעת, סעיף 9.4). משתמע מדבריו, כי במצב תכנוני חדש לא היה ניתן לבנות מרתף לאור הוראות תוכנית

השימור- ולא היא. תוכנית השימור אינה מונעת אפשרות הקמת מרתף מתחת למבנה. ההיפך הוא הנכון- תוכנית השימור מאפשרת תוספת קומות מרתף, הגדלת השטח ועשיית שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה, היוצרים כדאיות כלכלית בחפירה מתחת למבנה הקיים ומשביחים את הנכס ביחס למצב התכנוני הקודם. קיימות דוגמאות רבות של מבנים לשימור בהן מבוצעת חפירת מרתפים מתחת למבנה הקיים (יהודה הלוי 6, דיזנגוף 94, ביאליק 9, רוטשילד 18 ועוד).

סיכום ומסקנות:

47. 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 **אדי גרשטיין**.

48. 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**.

49. לחלופי חילופין, 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.

50. 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.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה. בבניין בניה לא חוקית על הגג.

תכנית השימור מבטלת הפקעה בחזית הבניין לרחוב פינסקר.

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אדי גרשטיין והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר.

בישיבתה מספר 12-0010 ב' מיום 02/05/2012 (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 שמאי הועדה המקומית אדי גרשטיין והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	2650 ב' - קרית ספר 9 פינת החשמונאים 78, גוש 7103 חלקה: 54
9 - 12-0010	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתם של השמאים אוהד דנוס וירון להט וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת הדין אירית יומטוב 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 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: חלקה 54 בגוש 7103, רח' קרית ספר 9 פינת רח' החשמונאים 78, ת"א.

תאור הנכס: הנכס הנדון מהווה בנין בן 4 קומות. שטחי הבניה הקיימים במבנה, כמפורט כלהלן (השטחים בהתאם לרישיונות הבניה ובמידה גראפית):

- כ- 181 מ"ר בקומת הקרקע.
- כ- 298 מ"ר בקומות א' - ג' + כ- 62 מ"ר מרפסות (בכל קומה, כולל כ- 28 מ"ר חדרי מדרגות) ובס"ה כ- 894 מ"ר + כ- 186 מ"ר מרפסות (כולל כ- 84 מ"ר חדרי מדרגות).
- כ- 5 מ"ר מחסן בקומת הגג (בחלל חדר המדרגות) + 14 מ"ר סככת כביסה.

הערה: יש לציין, כי לא נמצאו היתרי בניה לחלק מהשטחים הבנויים בפועל בקומת הקרקע, המסומנים כשטחי מילוי ברישיונות הבניה שנמצאו, ולשימושים המסחריים הקיימים בקומה זו. בהקשר זה וכבר בראשית הדברים, נציין, כי ההתייחסות והתחשיבים בחוות דעת זו, הינם לשימושים ולשטחים החוקיים והמאושרים בהתאם לרישיונות הבניה שנמצאו.

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש בפועל למגורים ולמסחר (בקומת הקרקע), בנוי בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו בשנות ה-30 וה-40 של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית. **המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.**

התובע: מר קריס ז'אק.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי נתי נוימן, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **6,440,000 ₪**.

תקציר טענות שמאי התובע מר נתי נוימן:

- הפסד / אובדן שטחי בניה – 302 מ"ר אקו'.
- אובדן פוטנציאל להקמת מרתף בתום חייו הכלכליים של המבנה.
- עלויות שימור (עודפות).
- עלויות שימור עתידיות (עודפות) בהתחשב בפחת סביר.
- עלויות יתר למתכננים ויועצים.
- זמינות (עיכוב בהוצאת היתרי בניה ובבניה עצמה).
- עלות הכנת תיק תיעוד.

להלן פירוט תחשיב שומת התובע:

- שווי אובדן שטחי בניה:
- 302 מ"ר אקו' X 12,000 ש"ח למ"ר מבונה - 3,624,000 ש"ח
- אובדן פוטנציאל להקמת מרתף בתום חייו הכלכליים של המבנה:
- 110 מ"ר אקו' X 0.14 מקדם דחיה X 12,000 ש"ח למ"ר - 185,000 ש"ח
- עלויות שימור עודפות – 1,400 מ"ר X 1,500 ש"ח - 2,100,000 ש"ח
- עלויות שימור עתידיות עודפות (40 שנה, 5%) - 298,000 ש"ח
- עלויות עודפות למתכננים ויועצים - 30,000 ש"ח
- זמינות (עיכוב בהוצאת היתרי בניה ובבניה עצמה): 153,000 ש"ח
- עלות הכנת תיק תיעוד - 50,000 ש"ח
- סה"כ פגיעה - 6,440,000 ש"ח

תקציר חוו"ד שמאי הועדה מר אוהד דנוס וירון להט:**מצב קודם**

השימוש המיטבי בנכס במצב התכנוני הקודם כולל את שווי המבנה הקיים בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה (נבחנה גם חלופה של הריסת המבנה ומימוש הזכויות, שלא נמצאה כלכלית).

מצב חדש

במצב התכנוני החדש מחושב שווי הנכס במצבו הנוכחי, בתוספת שווי זכויות הבניה והתמריצים ובתוספת שווי בגין ערך שימור המבנה.

הובאה בחשבון אפשרות לדירת גן.

הובאה בחשבון אפשרות לדירות גג.

הובאה בחשבון אפשרות לקומת מרתף עליונה.

הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת ובסה"כ 1,260,000 ש"ח.

הובאה בחשבון הפחתה בסך 50,000 לעלות הכנת תיק תיעוד.

שווי מצב קודם: 18,157,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 20,430,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 2,273,000 ₪.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:

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

-	כ- 105 מ"ר בקומת הקרקע X - 12,000 ש"ח	-
-	למ"ר בנוי, סך של	1,260,000 ש"ח
-	כ- 860 מ"ר בנויים למגורים X - 18,000 ש"ח	-
-	בממוצע למ"ר בנוי, סך של	15,480,000 ש"ח
-	92 מ"ר יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג X	-
-	15,400 ש"ח למ"ר קרקע מבונה,	-
-	סך של כ-	1,417,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס, סך של	18,157,000 ש"ח

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש

-	כ- 105 מ"ר בקומת הקרקע X - 14,000 ש"ח	-
-	למ"ר בנוי, סך של	1,470,000 ש"ח
-	כ- 860 מ"ר בנויים למגורים X - 18,000 ש"ח	-
-	בממוצע למ"ר בנוי, סך של	15,480,000 ש"ח
-	שווי יתרת זכויות לקומת מרתף עליונה:	-
-	כ- 360 מ"ר X - 11,000 ש"ח למ"ר קרקע	-
-	מבונה X 0.25, סך של כ-	990,000 ש"ח
-	תוספת בגין אפשרות לדירת גן, לפי אפשרות	-
-	ליחיד עם כ- 80 מ"ר חצר אחורית -	132,000 ש"ח
-	כ- 179 מ"ר יתרת זכויות לדירות/גג X	-
-	14,300 ש"ח למ"ר קרקע מבונה, סך של כ-	2,560,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	20,632,000 ש"ח
-	תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות),	-
-	לפי כ- 5% משווי הנכס, סך של	1,032,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	21,664,000 ש"ח
-	בתוספת חסכון כופר חניה (בגין השטח	-
-	הנוסף) -	76,000 ש"ח
-	בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה:	-
-	900 ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 1,400 מ"ר כ-	1,260,000 ש"ח (-)
-	בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד -	50,000 ש"ח (-)
-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	20,430,000 ש"ח

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

- לעניין המצב התכנוני הקודם- לגבי תוכניות 637, 76 ו- "ס" – לא ניתן להכיל את הוראות התכניות הנ"ל בנכס הנדון, לאור העובדה כי המבנה בנוי 4 קומות. לגבי תכנית 280 – התכנית חלה במגרשים ששטחם גדול מ- 1,000 מ"ר ולכן, אינה רלוונטית לנכס הנדון. לגבי תכנית 286 – שטח החלקה הנדונה מעל ל- 500 מ"ר ולכן, אינה רלוונטית לנכס הנדון. לגבי תכנית "ע" 11 ותמ"א 38- הן אינן רלוונטיות לנכס הנדון.
- לעניין סיכום פרק תכנוני ותיק בנין-זכויות הבניה הנוספות בגין תמ"א/38 אינן זכויות מוקנות והן מותנות בשיקול דעת נרחב ובאישור הוועדה המקומית ולכן, אין להביאן בחשבון במקרה זה. בכל מקרה, שמאי התובע אינו מביא בחשבון אלמנטים של חוסר וודאות וסיכון ואת עלויות הבניה העודפות, במימוש של זכויות בניה מכוח תמ"א/38.
- לעניין מרפסות לסגירה – שימור בהתאם לתכנית תא/2650/ב מחייב שחזור ופתיחת המרפסות הפונות לחזית הקדמית ולחלקים הקדמיים של חזיתות הצד. יש לציין, כי היתרי בניה לסגירת המרפסות הנ"ל, כמו גם היתרי בניה לסגירת המרפסות העורפיות, אין בנמצא. 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 הבניין ותותר רק על ידי חלונות הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצוין בתכנית. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יודגש, כי השימוש בשטחי המרפסת, בכפוף להוצאת היתר בניה כדין, היה והינו למרפסת, בין כמרפסת פתוחה ובין כמרפסת סגורה (בסגירה קלה). אין בסגירת המרפסת כשלעצמה כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל המשתמע מכך. לעניין זה, יש לציין, כי סך השטחים הבנויים במבנה בהיתר גדול מסך השטחים המותרים לבניה בהתאם לתכניות שאושרו במצב התכנוני הקודם. 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. בנוסף, לא יתכן כי ישולם פיצוי בגין שטחים הבנויים בלא שהוכחה חוקיותם, שהרי מקרה זה, קיים חשש לפיו תובע עשוי לקבל פיצוי כספי מהוועדה המקומית על פעולות בלתי חוקיות, כביכול, שנערכו ונערכות בנכס.
- לעניין תאור הנכס והסביבה-לדעתנו, מן הראוי לציין, כי לא נמצאו היתרי בניה חתומים ומאושרים לחלק מהשטחים ולחלק מהשימושים הקיימים והמבוצעים בפועל בקומת הקרקע.
- לעניין תחשיב שטחי בניה במצב קודם ובמצב חדש- שמאי התובע מחשב את זכויות הבניה במצב הקודם, כולל זכויות מכוח תמ"א/38, שכאמור, אינה רלוונטית לנכס הנדון. תכנית תא/2650/ב מאפשרת הגדלת שטח המרתף, תוספת קומות והרחבת השימושים בו. בנוסף, התכנית מאפשרת הגדלת שטח הבניה על הגג ולכן, קיימת תוספת ולא הפסד/אובדן שטחי בניה. לדעתנו, שמאי התובע אינו מייחס ערכי שווי ראויים במצב הקודם, שכן מתקבלים מקדמי שווי חריגים ביחס לנהוג ולמקובל בפועל. לפי התחשיב שערך, מתקבל מקדם 1.76 למ"ר מבונה אקו' לחדר יציאה לגג. מקדם זה חריג ביחס למקדם הראוי לחדרי יציאה לגג, מה גם שבדירות הגג, במצב החדש, מתקבל מקדם של 1.26 (על אף שמדובר בדירות/גג ובגובה של 2.7 מ' לעומת חדרי יציאה בגובה של עד 2.5 מ'). לעניין המרפסות לסגירה – ראה האמור בסעיף 2 לעיל. בכל מקרה, שמאי התובע אינו מביא בחשבון אפשרות למרפסות אחוריות בקומת הגג במצב החדש.
- לעניין הגורמים לירידת הערך והתחשיב לירידת ערך-פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים שכביכול פוגעים שבהוראות התכנית. לא ניתן לבדוד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובע.

לדעתנו, כמפורט בהרחבה בחוות דעתנו וכפי שנמצא בתחשיב שערכנו, תכנית תא/2650/ב אינה מהווה תכנית פוגעת, אלא תכנית משביחה.

- לעניין הפסד / אובדן שטחי בניה – הטענה אינה נכונה. תכנית תא/2650/ב מאפשרת תוספת בניה ביחס למצב התכנוני ערב אישורה, ע"י אפשרות להגדלת שטחי הבניה במרתפים, במסגרת קווי הבניין (ככל שקיימות זכויות בלתי מנוצלות) ובקומות הגג.
- לעניין אובדן פוטנציאל להקמת קומות מרתף בתום חיו הכלכליים של המבנה - המדובר בטענה בעלמא, כאשר כל נושא אורך החיים הכלכלי לא הוכח ע"י שמאי התובע. השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, מהווה, כאמור, שווי הנכס במצבו הנוכחי, כאשר אין כל ציפייה סבירה או כדאיות כלכלית בהריסתו. בכל מקרה, אין להביא בחשבון בנוסף את שווי זכויות הבניה הדחיות במרתף וזאת, מאחר ובמידה ועושים כן, יש לחשב את שווי המבנה רק לתקופת הדחייה ולא לצמיחתו, דבר אשר יביא בהכרח להפחתה ניכרת בשווי הנכס במצב התכנוני הקודם, בו ברור כי השימוש המיטבי הוא שווי הנכס במצבו הנוכחי. תכנית תא/2650/ב מאפשרת הגדלת שטח המרתף והרחבת השימושים בו ומהווה תכנית משביחה גם בהקשר זה. יש לציין, כי במצב התכנוני הקודם זכויות הבניה הן ל- 2 קומות מרתף לפי תכנית המבנה (בהתאם לתכנית "ע") ולא לפי 80% משטח החלקה, כפי שחישב שמאי התובע.
- לעניין סעיפים עלויות השימור - עלויות השימור העודפות הובאו בחשבון בחו"ד. שמאי התובע לא הציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לעניין עלות השימור העודפת שהביא בחשבון (-1,500 ש"ח למ"ר). הפרש עלויות השימור שהובא בחשבון בחוות דעתנו חושב ונבדק ע"י מהנדס שימור. חוות הדעת שדנו בהיקף העלויות העודפות נערכו טרם אישור תכנית תא/2650/ב ועודכנו בסמוך לאישורה (לפי - 900 ש"ח / - 990 ש"ח עלות עודפת). העלות העודפת בש"ח, בתכנית השימור, עודכנה לערכי שנת 2008 והיא גבוהה מהעלות העודפת ב-\$ שנקבעה במקור. יש לציין כי סכום עלות השימור העודפת התקבל ע"י שמאים מכריעים, במספר שומות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק התו"ב. בכל מקרה, אין להתעלם מהערך המוסף, מההשבחה ומתוספת השווי לנכס לאחר שעבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור, ביחס לשיפוץ "רגיל". במילים אחרות, ככל שאנו מקזזים את עלות השימור העודפת במלואה, הרי שיש להביא בחשבון גם את התוספת לשווי הנכס, המיוחסת לעליית ערכו לאחר ביצוע עבודות השימור הנ"ל.
- לעניין עלויות שימור עתידיות (עודפות) - גם לעניין זה לא מוצגת כל הוכחה ו/או אסמכתא וגם פה לא הורם נטל הראיה הנדרש. הטענה כי אורך חיי עבודות השימור הינו 40 שנה אינה נכונה ואינה מבוססת. שימור המבנה בהתאם להנחיות ולדרישות צוות השימור, והבקרה על השיפוץ, אמורה להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותיו הייחודיות לאורך שנים רבות ולכן, בטווח הרחוק, דווקא להוזיל את העלויות העתידיות ביחס למבנה "רגיל".
- לעניין עלות יתר ליועצים ומתכננים – הטענה לא הוכחה כנכונה ובכל מקרה, העלויות הנ"ל משתנות בהתאם למשרדי האדריכלים ורלוונטיות גם במקרים שאין המדובר במבנים לשימור.
- לעניין הזמינות - יש לדחות על הסף את הטענה (המוכחשת) לפיצויים בגין זמינות (עיכוב בהוצאת היתרי בניה ובבניה עצמה), שכן ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. מבלי לגרוע מהאמור, יצוין, כי טענתו של שמאי התובע, לפיה קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס אשר יוצרות עיכוב, הינה שגויה, ויש לדחותה גם לגופם של דברים: 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.

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

במאמר מוסגר יצוין, כי ככל שקיימים עיכובים בקבלת היתרי בניה ו/או במשך הבניה עצמה (דבר המוכחש), הדבר עשוי לנבוע מנסיבות וגורמים שונים, אשר אין בינם לבין תכנית השימור ולא כלום.

בכל מקרה, אין זה הגיוני לייחס פגיעה בגין זכויות הנוספות מכוח תכנית. ככל שיש להביא בחשבון עיכוב עד לקבלת היתר בניה, עיכוב שכאמור יכול להתקיים במקרים רבים ושונים וגם במבנים "רגילים", הרי שיש לייחס מקדם דחייה לשווי אותן הזכויות.

מחירי שוק המקרקעין בחוות דעתנו, נסמכים על עסקאות של דירות במבנים לשימור ועל הכרעות שמאים מכריעים.

באופן כללי, שווי מ"ר מבונה גבוה יותר מזה שהובא על ידנו בחשבון, יביא בהכרח להשבחה גבוהה יותר, היות ושווי התמריצים עולה ואילו הפרש עלויות השימור נותר קבוע.

- 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 ואיכויותיו הייחודיות בעתיד.
- קיים קשר סיבתי מובהק בין תכנית תא/2650/ב לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.
- תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאלו של תכנית השימור בתל-אביב הראו, שיעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור.
- כמו-כן, נמצא קשר בין ערך המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי-חברתי לבין ההשפעה על השווי.
- כלומר, קיימת השפעה של ייחוד המבנה והכרת השוק בערכו ההיסטורי-חברתי.

חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב קרית ספר 9 פינת החשמונאים 78, תל-אביב:

חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה לעניין ההערכה השמאית הנדרשת, כי **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, **חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה ובחוות דעת משפטית זו. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

שגו שמאי התובע עת התעלמו ממכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור

- 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. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- 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.

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע מתעלמת מיסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון: עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ותמריצים שהוקנו בתכנית לתובע, המעלים את ערכו של הנכס.

שגו שמאי התובע עת התעלמו מעליית הערך שנוצרה לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- 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 לנדיירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
- מיתוגו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדיירותו 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 התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. היינו, קיים קשר סיבתי מובהק בין סימון מבנה כמבנה לשימור לבין עליית ערכו. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
- אף בקרב שמאים מכריעים רבים, שדנו בסוגיה (לאחר תיקון 84 לחוק), הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה ממיתוגו, הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה.
- לאור כל האמור לעיל, ברי כי עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. עצם המיתוג מקנה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.

שגו שמאי התובע עת התעלמו מתמריצי תכנית השימור

- בענייננו, סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע 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.
- תמריצים אלה 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.
- שגו שמאי התובע עת התעלמו מתמריצי תכנית השימור בעת הערכת שווי הנכס במצב התכנוני החדש. על הנכס חלים מגוון תמריצים שהוקנו בתכנית השימור המאפשרים, בין היתר, הגדלתו ושיפור תכנונו של שטח הבניה על הגג, התרת שימושים עיקריים במרתף והתקנת חצר אנגלית, אפשרות להתקנת מקומות חניה במרתף ויצירת התנאים לשימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה, הצמדת החצר ליחידת הדיר בקומת הקרקע, אפשרות לתוספת שימושים בקומת הקרקע וכן אפשרות לפטור מהתקנת מקומות חניה. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס, כפי שמבהירה בהרחבה חוות דעת שמאי הוועדה.
- התעלמות שמאי התובע 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

המשיבים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית, ולא ניתן לבדוק מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשו שמאי התובע.

- 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 + 5201/199).

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

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובע **שגו שמאי התובע עת החילו את תמ"א 38 במצב הקודם**

- בחישוב השווי במצב תכנוני קודם, קרי ערב אישורה של תכנית השימור, שמאי התובע הביאו בחשבון תוספת זכויות בניה לקומה נוספת לפי תמ"א 38.
- מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים 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 שבבעלותה, ואין די בגדעת 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")).
- ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי לגליטימיות 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.**
- 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.
- כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידע התובע, כמו גם בעלי מבנים אחרים שנכללו ברשימת המבנים לשימור, כי הנכס אשר בבעלותו מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי **מלכתחילה לא התגבשה אצל התובע ציפייה לכך שתוכניות מאוחרות לפרסומים הנ"ל, 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 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.
- 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 תוכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק. 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.
- אם ניישם את האמור לעיל על ענייננו, הרי שממועד הפקדת התכנית, לכל המאוחר, ידע התובע, כי הוא לא יוכל עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבעלותו התמצה ביעדים ושימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תכנית השימור. כך, בהתאם 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 שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו. הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות

- 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).
- 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. 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 בבנו)).
- 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.
- הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינו, 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. 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.
- 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 טענת התובע, כאילו זכויות מכוח תמ"א 38 הן זכויות מוקנות, דינה להידחות.
- 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.
- נוכח האמור, טענת התובע כי נפגעו זכויותיו מכוח 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 טענותיו של התובע בעניין תגרום למעשה **להתעשרות שלא כדין של התובע שמלכתחילה לא היה אמור ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור**.

שגו שמאי התובע בקביעת זכויות בניה במצב תכנוני קודם

- שגו שמאי התובע עת קבעו כי תכנית ע"1 חלה על הנכס הנדון במצב התכנוני הקודם. תכנית ע"1 שאושרה למתן תוקף ביום 18.03.2003, אינה חלה על מבנים לשימור, כהגדרתם בתכנית. בהוראות תכנית זאת מוגדר מבנה לשימור, בין היתר, כמבנה שנכלל ברשימת הבניינים לשימור לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק או ברשימה של תכנית שהופקדה לפני תחילת תכנית ע"1.
- הדברים האמורים לעיל בנוגע לתמ"א 38 יפים גם ביחס לתכנית ע"1. לאמור, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון **מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, לכל המאוחר**, לרבות תכנית ע"1, שכן לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. על כן, תכנית ע"1, אשר אושרה אך בשנת 2003 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית בשני מצבי התכנון.
- לפיכך, במצב התכנוני הקודם חלה תכנית ע"1. מכאן, שתכנית השימור מרחיבה את זכויות הבניה ואת השימושים שהותרו במרתף בנכס.

אין כל בסיס לטענת שמאי התובע בדבר עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאי התובע נטען, כי עלויות השימור העודפות (דהיינו, ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור) עומדות על 1,500 ש"ח למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות מן הטעמים המפורטים להלן.
- עלויות השימור העודפות מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. ודוק: 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 ש"ח למבנה בינלאומי ו-990 ש"ח למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית.

- יש לדחות את הערכת שמאי התובע על הסף, שכן הערכה זו 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. כאמור, נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובעים והם מצידם לא עמדו בנטל ההוכחה גם ביחס לטענה זו.
- עוד יצוין, כי מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוץ "רגילה", עומדת בפועל על סכום הנמוך מ-900 ש"ח למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 900 ש"ח למ"ר שנקבעה בתכנית הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
- לאור האמור לעיל, הרי שהערכת שמאי התובע כלל איננה מבוססת. מנגד, 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.
- נוכח האמור, אין לקבל את הערכתם של שמאי התובע לעניין עלות השימור העודפת שהביאו בחשבון, שכן לא הוצגו כל הוכחה ו/או אסמכתא להערכה זו ובכך, למעשה, לא הורם נטל הראיה הנדרש.

אין בסיס לטענת שמאי התובע בדבר עלויות שימור (עודפות) עתידיות

- שמאי התובע הביאו בחשבון הערכת השפעתה של תכנית השימור על ערך הנכס, עלות שימור עודפת נוספת לאחר 40 שנה. אין לקבל חישוב זה. טענת שמאי התובע לפיה אורך חיי עבודות השימור הינו 40 שנים, נטענה ללא נימוק ויש לדחותה. 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. שימור הנכס צפוי דווקא להוזיל את העלויות העתידיות ביחס למבנה רגיל.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר, כי הוצאות שיקום ואחזקה של מבנה לשימור אינן בבחינת הוצאת כספים לשווא. מכלול ההוצאות בהן מחויבים בעלי הנכסים המסומנים לשימור מתורגמת, בסופו של יום, להכנסה של בעל המבנה מבעלותו בנכס ייחודי בעל חשיבות ארכיטקטונית, שהתמורה בגינו הינה גבוהה יותר מזו שתקבל בגין נכס שאינו מסומן לשימור.

שגו שמאי התובע עת ייחסו פגיעה בגין פתיחת מרפסות

- חלק מהמרפסות בנכס סגורות. ואולם, היתרי בניה למרפסות שנסגרו אין בנמצא.
- 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 הבניין ותותר רק על ידי חלוטות הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצוין בתכנית. חרף זאת, לא מצא לנכון התובע לפעול לפי תכנית מ' ועל פי הדין.
- כלל ידוע הוא, כי פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק יוענק רק מקום בו זכות התובע נרכשה כדין ואינה נוגדת דין (ראו לעניין זה: ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי ואח', מט(1) 463, 470).
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, 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.
- כן, שגו שמאי התובע בחישוב שווי המרפסות הפתוחות שתיווצרנה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, 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.
- כמו כן מתעלמים שמאי התובע מהאפשרות להוספת מרפסות אחוריות בקומת הגג מכוח הוראות תכנית השימור.
- נוכח זאת וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, אין לראות בהוראות תכנית השימור, לעניין פתיחת המרפסות הסגורות הפונות לחזית הקדמית, כפגיעה לעניין תביעת הפיצויים במקרה דנן.

אין בסיס לטענת שמאי התובע בדבר אובדן שטחים

- מבלי לגרוע מן האמור לעיל לעניין תמ"א 38 ומרפסות, שגו שמאי התובע עת העריכו אובדן שטחי בניה. כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, לא נמצאו היתרי בניה לחלק מהשטחים הבנויים בפועל בקומת הקרקע, המסומנים כשטחי מילוי ברישיונות הבניה שנמצאו, ולשימושים המסחריים הקיימים בקומה זו. ברי, כי אין להעריך בחוות דעת לעניין תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק שימושים ושטחים בנויים, בלא שהוכחה חוקיותם, כנדרש מן התובע.

- בכל מקרה, ומבלי לגרוע מן האמור, תכנית השימור מאפשרת תוספת בניה ביחס למצב התכנוני עובר לאישורה.

שגו שמאי התובע עת ייחסו פגיעה בגין אובדן פוטנציאל להקמת קומת מרתף

- טענת שמאי התובע לעניין אובדן פוטנציאל להקמת קומת מרתף בתום חייו הכלכליים של הנכס, נטענה בעלמא, אינה מגובה בכל אסמכתא לביסוסה ויש לדחותה.
- מבלי לגרוע מן האמור, הבניין הקיים מהווה את השימוש המיטבי. לפיכך, אין כל ציפייה סבירה או כדאיות כלכלית להריסת הנכס הנדון. נוכח האמור, ברי כי תכנית השימור לא יצרה הרעה במצב הנכס. נהפוך הוא, התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף והרחבת השימושים המותרים בו, ובכך משביחה את הנכס.

אין בסיס לטענת שמאי התובע בדבר עלות יתר ליועצים ומתכננים

- לטענת שמאי התובע, עלות שכרם של יועצים ומתכננים בנכס המיועד לשימור גבוהה ביחס למבנה שאינו לשימור. הערכה זו אינה מגובה בכל תחשיב או אסמכתא התומכים בה, ועל כן יש לדחותה על הסף. מעבר לכך, יש לדחות טענה זו גם לגופם של דברים, בין היתר לאור האמור בחוות דעת שמאי הוועדה.

שגו שמאי התובע בקובעם כי ישנה דחייה במימוש הזכויות

- יש לדחות על הסף את טענת שמאי התובע (המוכחשת) לפיצויים בגין דחייה במימוש הזכויות, שכן ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- מבלי לגרוע מהאמור, יצוין, כי טענתם של שמאי התובע, לפיה קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס אשר יוצרות דחייה במימוש זכויות, הינה שגויה, ויש לדחותה גם לגופם של דברים:
 - 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.
 - מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי ככל שקיים עיכוב כפי שנטען, אין בטענות כלליות וחסרות בסיס עובדתי כדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על התובע.
 - במאמר מוסגר יצוין, כי ככל שקיימים עיכובים בקבלת היתרי בניה ו/או במשך הבניה עצמה (דבר המוכחש), הדבר עשוי לנבוע מנסיבות וגורמים שונים, אשר אין בינם לבין תכנית השימור ולא כלום.

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 התובע (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

- 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 הוועדה ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- 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 לתובע פיצויים בגינה.
- לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובע 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.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

חוו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה.

הועדה ממליצה לקבל את חוו"ד שמאי הועדה המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד אירית יומטוב.

בישיבתה מספר 0010-12ב' מיום 02/05/2012 (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 המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	22650 ב' - אד"ס הכהן 4, גוש: 6215 חלקה: 225
10 - 12' - 0010	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אדי גרשטיין וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר, עו"ד דניאל פדר ועו"ד הדס סימן טוב ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 04.09.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 22650 שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: בניין ברחוב אד"ס הכהן 4 בתל אביב, חלקה 225 בגוש 6215. שטח המגרש הינו 678.00 מ"ר.

תאור הנכס: הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 4 קומות (קומת עמודים חלקית ועוד 3 קומות מעליה). בבניין בנויים סה"כ כ- 1,055 מ"ר.

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש כיום למגורים, הוקם בשנת 1938, 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.**

התובעים – בעלת הזכויות בנכס – גב' חנה טאובר.

סכום התביעה: 3,555,000 ש"ח, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי שלומי מערבי.

תקציר טענות השמאי התובעים שלומי מערבי:

השימור הינו למבנה בכללותו.
הגבלות שיפוץ מבנים לשימור עד לתחילת התכנית.
עלויות עודפות (זכויות בניה, מעלית, חיזוק הבניין ועלות שימור).
מהות תמריצי השימור.
הפסד זכויות בעקבות אי ניצול תמ"א 38, ממ"דים ומרפסות מקורות.
פתיחת מרפסות בחזית המבנה.
הכלת הנכס בתכנית השימור.
הקלות בניה כמותיות.
נקודת המוצא לבחינת הפגיעה במקרקעין.
תיק תיעוד.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

מצב קודם:

שטח בנוי - מגורים	1050	22,000	23,100,000
תוספת קומה עליונה (ת. 38)	325	11,000	3,575,000
ח. יציאה לגג	92	15,000	1,380,000
סיכום ביניים			28,055,000
התקנת מעליות			-600,000
עלויות שיפוץ	1100	500	-550,000
עלות חיזוק מבנה			-600,000
כופר חנייה (דירות חדשות)			-120,000
סה"כ שווי מצב קודם			26,185,000

מצב חדש :

23,100,000	22,000	1050	שטח בנוי - מגורים
600,000	8,000	75	תוספת בקומת קרקע - שימושים
23,700,000			סה"כ
-315,000	22,000	36	שטח מרפסות בחזית (הפחתה)
23,385,000			סה"כ שווי הבנוי
3,625,000	12,500	290	תוספת קומת גג חלקית (ז. בנייה)
27,000,000			סה"כ שווי בנוי ז. בנייה
-2,750,000	2500	1100	עלויות שיפוץ (כולל ב.נ.מ)
-700,000			התקנת מעלית
-700,000			עלות חיזוק מבנה
-100,000			תיק תיעוד
-120,000			כופר חנייה (דירות חדשות)
-4,370,000			סה"כ הפחתות
22,630,000			סה"כ שווי מצב חדש

תקציר חו"ד שמאי הועדה מר אדי גרשטיין:

מצב קודם

השווי המיטבי הינו הבנוי בתוספת יתרת זכויות בניה בגג על פי תכנית ג'.

מצב חדש

תוספת שווי בגין הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי.

תוספת שווי לשטח הבניה בגג.

ניתן להוסיף בניה במרתף למגורים.

תוספת שווי בגין נדירות (מיתוג).

תוספת שווי בגין הצמדת חצרות.

הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת ובסה"כ 1,146,000 ₪.

הובאה בחשבון הפחתה בסך 48,000 לעלות הכנת תיק תיעוד.

שווי מצב קודם: 19,622,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 23,511,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 3,889,000 ש"ח.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה :

שווי מצב קודם :

שווי מרכיב הבנוי :

קומה	שימוש	שטח נטו	שווי מ"ר	סה"כ שווי ₪
קרקע	שטח שירות	80	6,000	480,000
א'	מגורים	325	18,000	5,850,000
ב'	מגורים	325	18,000	5,850,000
ג'	מגורים	325	18,000	5,850,000
סה"כ		1,055		18,030,000

שווי זכויות הבניה בגג :

מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
ח. יציאה לגג	92.00	1.00	92.00
מרפ' גג	203.00	0.25	50.75
סה"כ אקו'			142.75

$$142.75 \text{ מ"ר} \times 11,150 \text{ ₪/מ"ר} = 1,592,000 \text{ ₪}$$

סיכום שווי מצב קודם:

שווי הבנוי	18,030,000 ₪
שווי ז. בניה	1,592,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	19,622,000 ₪

שווי מצב חדש:

שווי הבנוי:

קומה	שימוש	שטח נטו	שווי מ"ר	סה"כ שווי ₪
קרקע	מגורים	80	16,000	1,280,000
א'	מגורים	325	18,000	5,850,000
ב'	מגורים	325	18,000	5,850,000
ג'	מגורים	325	18,000	5,850,000
סה"כ		1,055		18,830,000

שווי זכויות הבניה בגג:

מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח בניה בגג	258.00	1.35	348.30
מרפ' גג	37.00	0.30	11.10
סה"כ אקו'			359.40

$$359.40 \text{ מ"ר} \times 11,150 \text{ ₪/מ"ר} \times 90\% = 3,607,000 \text{ ₪.}$$

שווי זכויות בניה למגורים במרתף:

$$280 \text{ מ"ר אקו'} \times 3,500 \text{ ₪/מ"ר} = 980,000 \text{ ₪.}$$

הצמדת חצרות:

$$100 \text{ מ"ר} \times 10\% \times 11,150 \text{ ₪/מ"ר} = 112,000 \text{ ₪.}$$

הפחתות:

תיק תיעוד –

48,000 ₪.

עלות שימור עודפת (1,273 מ"ר מעטפת $\times$ 900 ₪/מ"ר) - 1,146,000 ₪.

סה"כ הפחתות –

1,194,000 ₪.

סיכום שווי מצב חדש:

שווי הבנוי	18,830,000
שווי ז. בניה במרתף	980,000
שווי ז. בניה בגג	3,607,000
הצמדת חצרות	112,000
סיכום ביניים	23,529,000
מיתוג (5%)	1,176,000
הפחתות (עלות שימור עודפת ותיק תיעוד)	1,194,000
סה"כ שווי מצב חדש	23,511,000

התייחסות שמאי הועדה לטענות המועלות בשומת התובעים:

²⁴ הפחתה בגין אפשרות ניצול הבניה בגג בהתחשב במיקום חדרי המדרגות והפרשי גובה.

13. שימור מבנים (סעי' 10): אני חולק על טענת שמאי התובעים כי דרישות השימור על פי תכנית השימור הינן למבנה בכללותו. תכנית השימור, על נספחיה, קובעת הוראות ברורות של עבודות השימור, המחייבות אישור היחידה לשימור, הכוללות בעיקרן את שיקום מעטפת המבנה, חלקי המבנה המשותפים והחצרות. התכנית אינה מחייבת את שימור הפנימי של הדירות במבנה, אלא אם הדבר משפיע על חיצוניותו.

14. הגבלות שיפוף מבנים עד לתחילת התכנית (סעי' 10.4): בהתייחס לאמור בסעיף זה ומבלי להסכים עם האמור בו, אין בטענה המועלת על ידי שמאי התובעים בכדי להוות עילה לתביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 בגין אישור תכנית השימור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, פרסום התנאים המגבילים לא מנע את אפשרות מימוש הזכויות ושיפוף הבניין, אלא קבע כי ביצוע העבודות יהיה באישור הועדה המקומית/צוות השימור, אשר בחן את תנאי השימור במקביל להליך הוצאת ההיתר. לראיה, עוד בטרם אישורה של תכנית השימור הוצאו היתרי בניה רבים למבנים לשימור ברחבי העיר, במהלך התקופה המדוברת.

15. תמריצים (סעי' 10.5): אני חולק על טענתו של שמאי התובעים כי תכנית השימור גורמת נזק לבעלים. כפי שהובהר בחוות דעתי ויובהר בהמשך, הכרזת המבנה כמבנה לשימור, במסגרת תכנית השימור, תרמה למיתוגו ובאופן זה גרמה להשבחתו. התמריצים שנקבעו בתכנית לא נועדו לצורך צמצום הנזק, כפי שטוען שמאי התובעים, אלא בכדי לעודד את בעלי הנכס לשקם את המבנה, וככאלה תרמו תרומה נוספת להשבחתו. מעבר לאמור לעיל, יתרת תתי הסעיפים הינן טענות כוללניות ואינן מגובות בתחשיבים ובאסמכתאות.

16. הפרש עלויות שיפוף (סעי' 10.6): בשומת התובעים נטען שסיווג המבנה כמבנה לשימור יוצר עלות שיפוף עודפת בסך של 2,500 ₪. אני חולק על קביעה זאת, כפי שמובהר בחוות דעתי ולהלן: עלויות שימור עודפות הינן, כאמור, הפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוף הרגילות, לבין סך עלויות עבודות השיפוף והשימור הנדרשות במסגרת תכנית השימור. עלויות שימור עודפות אלו הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, לפי 900 ₪ למ"ר מעטפת. אני חולק על אופן ההשוואה שמבצע שמאי התובעים בין עלות מתחייבת לבין עלות שיפוף לשימור. עלות השיפוף לשימור מהווה עלות בגין עבודות שיפוף מקיפות של כל הבניין ולא עבודות פרטניות, כאמור בשיפוף מתחייב. לכן לא ניתן להשוות בין היקף עלות "מתחייבת" לבין היקף עלות השיפוף לשימור. בנוסף אין ספק כי עבודות מקיפות אלו, כמו גם עבודות השימור משביחות את הנכס. בכדי לבדוד את עלות השימור העודפת יש להשוות בין עלות שיפוף כוללת ללא שימור לבין עלות שיפוף ועלות השימור לפי הוראות התכנית, בדומה לבחינה שנעשתה בפועל ע"י העירייה. בנספח ב' 1 לשומת התביעה מפורטים עלויות שימור ביחס למבנים ללא הגבלות מחמירות, אופן ניתוח עלות השימור העודפת הינו שגוי. העלויות המפורטות בנספח הינן עלויות שימור כוללות ולא עלויות שימור עודפות. עלות השימור העודפת צריכה להיות מחושבת לפי סעי' 10.6 עלויות שימור בניכוי עלות שיפוף רגילה. מניתוח הנתונים בנספח ב' 2 המצורף לחוות דעתי של השמאי התובעים עולה כי העלות העודפת הינה 611 ₪ למ"ר מעטפת, לא כולל מע"מ. קיזוז עלויות בגובה 900 ₪ למ"ר מעטפת, כאמור בחוות דעתנו, נעשה על הצד הזהיר ביותר שכן עלויות השימור העודפת, על בסיס בדיקה הנדסית שערכה חברת ש.מ.מ מהנדסים יועצים ועני"א בע"מ, עומדות בפועל בין 600 – 800 ₪ למ"ר מעטפת. לגבי עלויות השיפוף המוצגות לגבי הבניין ברחוב גור 6 (נספח ג' 2) יש להדגיש כי בכדי לבדוד את עלות השימור העודפת יש להשוות בין עלות שיפוף כוללת ללא שימור לבין עלות שיפוף ועלות השימור לפי הוראות התכנית, בדומה לבחינה שנעשתה בפועל ע"י העירייה. להמחשת טיעונינו להלן ניתוח שבוצע ע"י מר משה ממון – מהנדס בניין לנכס הנמצא ברחוב החשמל 10. יצוין כי הנכס הנ"ל מסווג לשימור אקלקטי, המחייב עבודות שימור בעלות שימור גבוהה יותר משימור בינלאומי. מסקנת הניתוח הינה כי עלות השימור העודפת למ"ר, בנכס בעל מאפייני שימור ייחודיים ומורכבים הינה 1,045 ₪/מ"ר ובהתאמה למועד הקובע כ- 1,000 ₪. זהו הקיצון העליון של עלויות שימור עודפות למבנה שימור בסגנון אקלקטי. נספח ג' 1 - עלות השיפוף המוצעת ע"י חברת עזרה וביצרון הינה ביחס לשיפוף שאינו במסגרת היתר בניה. עבודות אלו הינן בהיקף קטן יותר מעבודות השיפוף הרגילות וככאלה עלותן נמוכה יותר ותרומתן לשווי מזערית אם בכלל. בנוסף לאמור לעיל, קיימים מספר דוגמאות של הכרעות שמאים מכריעים במסגרת תיקון 84 על פיהן נקבעה עלות שימור עודפת על פי הוראות תכנית השימור. בנוסף לאמור לעיל יש לקחת בחשבון את העובדה כי עבודות השימור לכשעצמן, הינן עבודות התורמות לחזות הבניין ואיכותו וככאלה ישביחו את הבניין.

17. בצ"מ: בהתייחס לטענת שמאי התובעים בקשר עם הצורך בתוספת בצ"מ לעלויות השימור העודפות, הנני להבהיר כי עלויות השימור שנלקחו בחשבון במסגרת חוות דעתי ומפורטות בחוות דעת זאת, הינן על הצד הזהיר וככאלה כוללות גם בצ"מ.

18. מע"מ: בבניין לשימור כדוגמת בניין זה, סביר להניח כי תוספת בניה הינה פרויקט שיבוצע בשיתוף עם גורם עסקי שיבצע כחלק מהתמורה עבור רכישת זכויות הנוספות גם את עבודות השיפוץ והשימור. במקרה כזה רכיב המע"מ מתקזז לכן אינו נלקח בחשבון. הנחת עבודה זאת מתיישבת גם עם הוראות תקן מס' 11.0 א' של הועדה לתקינה שמאית, בקשר עם סוגיית המיסוי. סעיף 4 בדברי ההסבר בתקן זה, קובע כי בנכסים להם ביקוש גם מצד גורמים פרטיים והן מצד גורמים עסקיים, יעריך השמאי את סוג הרוכש הסביר שנהנה מיתרונות יחסיים ברכישת הזכויות. בין יתר השיקולים ייקח בחשבון את גורם המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס. אחת הדוגמאות למורכבות השימוש שהוצגה בסעיף זה הינה נכס הדורש שיקום פיזי מורכב, שיחזור של מבנה לשימור וכו'. דהיינו בנכס נשוא הדיון, סביר שתבוצע עסקה עם עוסק וכזוה, כאמור יבוצע קיזוז במע"מ בתשומות. במקרה (שאינו סביר) שהעסקה תבוצע עם גורמים פרטיים אזי גם התמורה עבור הזכויות תכלול את מרכיב המע"מ, כך שגם במקרה כזה המע"מ בגין עלות השימור העודפת מתקזז עם המע"מ בגין זכויות הבנייה שמהוות חלק מהנכס.

19. בניה חדשה במבנה לשימור (סעי' 10.7): אין בתכנית השימור דרישה לשימור ביחס לתוספת בניה חדשה. תוספת בניה הניתנת לניצול במבנים לשימור, הינה בניה מודרנית וזוהי בעלותה לבניה רגילה ואין בה כל מרכיב המהווה עלות עודפת. תוספת מרתף: בניגוד לדעת שמאי התובעים, להערכתנו, גם לאחר התחשבות בעלות העודפת בגין חפירת מרתף מתחת למבנה קיים ולאור העובדה שלפי תכנית השימור שטח זה יכול לשמש למגורים כשטח עיקרי נוסף, קיימת כדאיות כלכלית בהקמת מרתף בשימוש למגורים. לראיה קיימים מספר לא מבוטל של בניינים לשימור בהם בוצעו עבודות חפירת מרתף מתחת לבניין לשימור. לדוגמא: נס ציונה 3, דיזנגוף 4, נחלת בנימין 10 ואלנבי 122. מעלית: טענת שמאי התובעים כי עלות תוספת מעלית במבנה לשימור גבוהה מעלות התקנת מעלית במבנה רגיל, לא הוכחה ולא הוצגו כל אסמכתאות לאישוש טענה זאת. לדעתנו לא קיים שוני בעלויות החיפוי (חיפוי זכוכית מול חיפוי אחר).

20. ממ"דים (סעי' 10.8): אני חולק על טענת שמאי התובעים. תכנית השימור אינה מחייבת הקמת ממ"דים לדירות קיימות. הקמת ממ"דים בתחום קווי הבניין אינה פונקציונאלית הן מבחינת השימושים והן מבחינת הבניה במסגרת קווי הבניין המותרים. כמו כן ההוראות בדבר חישוב שטחים בממ"דים אין מקורן בתכנית השימור גופה, ובכך אין בסיס לטענה כי תכנית השימור גרמה פגיעה בהקשר זה. כמו כן הקמת ממ"דים בקווי הבניין הקיימים ו"שחרור" שטחים עיקריים יחייבו קבלת הקלה הן בניצול זכויות בניה בקווי בניין והן להקלה לניוד זכויות בניה, ככל שאושרו. מנגד, תכנית השימור מגדילה את תכסית המבנה ומתירה, בתנאים, צמצום קווי בניין (צדדי ואחורי).

21. מרפסות מקורות (סעי' 10.9): הבניין הנדון נבנה בתחום קווי הבניין המותרים. לפיכך, לא ברור היכן תמוקמה תוספת המרפסות המקורות החדשות מכח תקנות התכנון והבניה. שמאי התובעים מחזק טענה זו בקביעתו בעמ' 19 סעיף 6.16.2 כי "בשל צורת המבנה, גודל המגרש וגודל קומה טיפוסית, לא ניתן להערכתנו להוסיף שטחים בקומות כשטחי ממ"ד, והרחבת חלק מהדירות הקיימות לפי הוראות תמ"א 38".

22. תמ"א 38 (סעי' 10.10): 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 שניתן יהיה לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38. לכן, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מכך (דבר שלא הוכח), נובע הדבר מהוראות תכנית תמ"א 38 ולא מהוראות תכנית השימור. מכל מקום, מתעלם שמאי התובעים מכך שמתן התמריצים על פי תמ"א 38 הינו ענין שבשיקול דעת ובשעה שסביר להניח כי לא יאושר כל תמריץ שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, בדומה לאישור הקלות במבנים לשימור, הנתון לשיקול דעת הועדה המקומית. זכויות הבניה על פי תמ"א 38 מסויגות באישור הועדה המקומית ואינן מהוות זכויות מוקנות (ראה עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ. ועדת ערר לתכנון ולבניה – ת"א). הועדה המקומית אינה מתירה את תמריצי תמ"א 38 בבניינים לשימור. כמו כן על פי סעיף 7.1 לתמ"א 38 מבנה לשימור מוגדר כ"מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת (ההדגשה שלי א.ג.) או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק". במועד אישורה של תמ"א 38 הבניין הנדון היה, כאמור, מסווג לשימור על פי תכנית 2650 ב' שהופקדה מיום 11.01.2001. לפיכך, לא ניתן לקחת בחשבון במכלול הזכויות במצב הקודם את זכויות הבניה שפורטו בשומת שמאי התובעים לעניין תוספת קומה לפי תמ"א 38, אשר אינן זכויות מוקנות ואשר אינן תואמות למדיניות הועדה המקומית. שמאי התובעים אף מחזק את האמור לעיל בסעיף 6.14.9 לחוות דעתו ומציין "הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה לפי תמ"א 38 לפי שיקול דעתה, והיא זכאית לסרב לתת היתר".

23. חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה (סעי' 10.11): אפשרות חיזוק שטחים בבניין הקיים לא הוצגה ולא הוכחה ולכן לא ברור אם קיימת היתכנות פיזית ותכנונית לבצע חיזוקים כאמור. ככל שניתן לבצע חיזוקים כאלה האמור ניתן לביצוע, בכפוף למצב תכנוני תקף, בשני מצבי התכנון. ממידע שהתקבל ממר משה ממון – מהנדס בניין, בהתייחס לטענות שמאי התובעים כי קיימות עלויות חיזוק עודפות עקב מגבלות השימור ובהכרח נדרש פינוי המבנה לצורך ביצוע עבודות החיזוק במבנה, נמסר כי קיימות מספר שיטות חיזוק ואפשרויות חיזוק מבלי לחזור לפני הדירות ומבלי לבלוט מפני הקיר הקיימים. בנוסף קיים שיקול דעת ומרחב תמרון לצוות השימור לשילוב עבודות החיזוק עם השיפוץ לשימור ולמציאת פתרון חיזוק לבניין ללא צורך בפינוי כלל הבניין. בנוסף גם אם פתרון החיזוק הינו פתרון בפנים המעטפת הדורש פינוי חלקי או מלא הרי שבעת שיפוץ יסודי הכולל תוספת בניה, חפירת מרתף, תוספת מעלית, חידוש דירות וכו' נדרש פינוי ללא קשר לחיזוק כמו שבוצע במספר פרויקטים שבוצעו. בכל מקרה, רוב הדירות בבניינים לשימור הינן ישנות שטרם עברו שיפוץ יסודי, כזה שנדרש בכל מקרה מפאת הפחת הפיזי והתכנוני ההולך ומצטבר. שיפוץ יסודי הכולל החלפת תשתיות המים, החשמל, שינוי פונקציונאלי והחלפת הריצוף בדירה דורש פינוי הדירה ללא קשר לביצוע חיזוק בבניין. כמו כן מחירי הדירות נקבעו ביחס לשווי דירות לשיפוץ המגלמים ציפייה סבירה לתקופת "פינוי" לטובת שיפוץ יסודי שיבוצע, ככל הנראה, במקביל לעבודות החיזוק.

24. הריסת חלקי מבנה ושינויים במבנה קיים (סעי' 10.12): 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. בהתאם להוראות אילו, סגירת מרפסת תבוצע בעת ובעונה אחת בכל חזית הבניין ותותר רק על ידי חלונות הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצוין בתכנית. השימוש בשטחי המרפסת, בכפוף להוצאת היתר בניה כדן, היה והינו למרפסת, בין כמרפסת פתוחה ובין כמרפסת סגורה (בסגירה קלה). ואין בסגירת המרפסות כשלעצמה כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל המשתמע מכך. כמו כן, 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. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לקחת בחשבון כי סך השטחים הבנויים במבנה בהיתר גדול מסך השטחים המותרים לבניה בהתאם לתכניות שאושרו במצב התכנוני הקודם. בנוסף, לא יתכן כי ישולם פיצוי בגין שטחים הבנויים בלא שנמצא היתר בניה לשטחים אלו ולא הוכחה חוקיותם, שהרי מקרה זה, קיים חשש לפיו תובע עשוי לקבל פיצוי כספי מהוועדה המקומית על פעולות בלתי חוקיות, כביכול, שנערכו ונערכות בנכס. בהתאם למידע שהתקבל ממחלקת השימור בעיריית תל אביב, נדרשת פתיחת המרפסות החזיתיות לרחוב אד"ם הכהן בלבד.

25. הכללת הנכס בתכנית השימור (סעי' 10.13): בהתייחס לטענת שמאי בעלים לעניין המיתוג והתבססותו על הכרעות שמאי מקרקעין הנני להגיב כי ההכרזה על המבנה לשימור היא שנותנת לו גושפנקא רשמית לנדירותו ומיוחדותו. צוות מקצועי בחן את המבנים המועמדים והחליט להכריז עליהם לשימור על פי קריטריונים מקצועיים. ההוכחה לשווי הכלכלי של הלגיטימציה, היא עליית מחירי המבנים לשימור מעבר למבנים רגילים כמפורט בסקר גיאוקרטוגרפיה (רצ"ב כנספח ד'). אני חולק על טענתו של השמאי המכריע אמנון ניזרי המובא בחוות דעת שמאי הבעלים. לדעתי עצם הכללתו של הנכס הנדון ברשימת המבנים לשימור תורמת לערך הנדירות שלו ויוצרת השפעה חיובית על שווי, כאמור בסקר שנערך ע"י חב' גיאוקרטוגרפיה המוזכר בהרחבה בחוות דעתי. בהתאם לסקר זה שבחן את השפעת הכרזת המבנה לשימור וייעודו לשימור בתכנית 2650 ב' על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם באמצעות ניתוח כלכלי ותפיסתי של השינוי שחל במחירים במבנים מוכרזים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור בעיר בתל-אביב יפו. סה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה למבנים שאינם מיועדים לשימור, עלייה שיש לייחס לקטלוגם בתכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד וקביעת כללים בתכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור. הנושא אף הובא לידי ביטוי במספר פסיקות של שמאים מכריעים. לעניין הכרעתו של שמאי המקרקעין המכריע אמנון ניזרי מיום 28.10.2010 הנני מבקש להבהיר כי המחקר שבוצע ע"י שמאי המקרקעין אמנון ניזרי אינו כולל מספיק עסקאות בכדי לקבוע מסקנות סטטיסטיות מובהקות ולכן אין למחקר זה תקפות סטטיסטית כנדרש. יתרה מכך גם השמאי המכריע מגיע למסקנה כי תכנית השימור אינה פוגעת בערכי השווי של הדירות.

26. הקלות בניה כמותיות (סעי' 10.14): האמור בסעיף זה ע"י שמאי התובעים הינו בסתירה להחלטת ועדת ערר מחוז תל אביב בערר מס' תא/5203/10 + 5201 + 5299 שקבעה כי ניתן לאשר הקלות אחוזיות גם במקום בו חלה תכנית השימור. לכן תכנית זאת אינה מהווה פגיעה באפשרות, בכפוף לחוק התכנון והבניה, לקבלת הקלות אחוזיות.

27. נקודת מוצא לפגיע במקרקעין (סעי' 10.15): בהתייחס לטענה זאת, בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין נערכת ביחס למועד הקובע, היינו מועד אישור התכנית, וזאת במובחן מטענת שמאי התובעת, כי "לעניין זה אין להביא בחשבון את ההשפעות מקיומו של ההליך התכנוני עד לתחילת התכנית" ובכלל זה פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק הת"ב, והפקדתה של תכנית השימור כאמור. כמו כן הקשר זה יצוין, כי שמאי התובעים מסתמך על פסק דינה של כבוד השופטת פרוקצ'יה בע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, מיום 11.11.03). אלא שפסיקה זו אינה רלוונטית לענייננו, ושזירת הציטוטים המובאים על-ידי שמאי התובעים בחוות דעתו כאילו היה מדובר בקביעה מחייבת, אינה נכונה. המדובר בעמדה שהביעה הש' פרוקצ'יה, אשר איננה חלק מפסק הדין ואשר נותרה בצריך עיון, ועל כן – אינה מחייבת.

28. המבנה הקיים בחלקה (סעי' 12.3): שמאי התובעים מתעלם מהעובדה כי בגין הדירות והמחסן הקיימות בקומת הקרקע לא נמצאו היתרי בניה. בנוסף החניות הקיימות בפועל אינן קיימות בהיתר הבניה. הדירות והחניות הינן בשימוש שאינו תואם את היתר הבניה. יתרה מכך תכנית השימור מאפשרת התקנת מקומות חניה בצדי המבנה ומאחור ובמקרים מתאימים, בהמלצת יחידת השימור ובאישור הועדה המקומית, גם בחזית הקדמית של המבנה.

29. דירות גן (סעי' 12.5.3): תכנית השימור מסדירה ברמה התכנונית את האפשרות לדירות גן את אפשרות פתיחת מעברים לחצרות שיוצמדו לדירות אלו. הוראות אלו אינן קיימות במצב הקודם. יש להבחין בין זכות קניינית לבין זכות תכנונית, הנוצרת מכוח שימוש אשר הותר לראשונה בתכנית השימור. האפשרות של בעלי הדירות מכוח תכנית השימור, להשתמש בחצר לצרכי דירת גן הינה אפשרות בעלת ערך כלכלי.

30. נתונים לאומדני שווי (סעי' 13): עסקאות ההשוואה שהוצגו בנספח א/1, הינן במיקומים מרוחקים מהנכס הנדון ואינן מייצגות את ערכי השווי בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון. בנוסף, עסקאות ההשוואה חסרות נתונים בסיסיים, כגון היקף השטחים הבנויים בכל אחד מהנכסים, היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, ככל שקיימות, מצבן הפיזי של הדירות ו/או הבניין. כמו כן מועדי עסקאות אלו הינם, ברובן, בטווח של כשנה מהמועד הקובע. לאור זאת, לא ניתן, כאמור, להסיק מעסקאות אלו על שווי דירות בנויות נכון למועד הקובע. בנוסף ומבלי לקבל את השווים שקבע שמאי התובעים למ"ר מבונה ובנוי, לא ברור כיצד מחד קובע שמאי התובעים כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הינו 12,000 ₪ ומאידך קובע שווי מ"ר בנוי במצב הפיזי הקיים של הבניין על סך של 22,000 ₪.

31. אומדן שווי הנכס במצב הקודם (סעי' 14.2.2): חלופת בניה חדשה למגורים: כדומה לטענת שמאי התובעים, חלופה זו אינה החלופה המהווה את השימוש היעיל והטוב בנכס הנדון. חלופת בניה קיימת + זכויות בניה: שווי מ"ר בנוי ראה האמור בנספח עסקאות להשוואה וניתוחן בחוות דעת. תמ"א 38 אינה חלה על הנכס הנדון ולכן לא ניתן להוסיף קומה נוספת, כמוצע ע"י שמאי התובעים.

32. אומדן שווי הנכס במצב החדש: שטח הנכס הקיים - ראה פירוט שטחים בחוות דעת. קומת מרתף – בהתאם לתכנית השימור ניתן להוסיף מרתף למגורים בבניין קיים. ראה סעיף 9 בנספח ד' לתכנית. בניגוד לדעת שמאי התובעים, להערכתנו, גם לאחר התחשבות בעלות העודפת בגין חפירת מרתף מתחת למבנה קיים ולאור העובדה שלפי תכנית השימור שטח זה יכול לשמש למגורים כשטח עיקרי נוסף, קיימת במקרה הנדון, כדאיות כלכלית בהקמת מרתף בשימוש למגורים. לראיה קיימים מספר לא מבוטל של בניינים לשימור בהם בוצעו עבודות חפירת מרתף מתחת לבניין לשימור. לדוגמא: נס ציונה 3, דיזנגוף 4, נחלת בנימין 10 ואלנבי 122. פתיחת מרפסות בחזית – ראה סעיף 10 לעיל. בנוסף ומבלי לגרוע באמור לעיל סך השטחים הכוללים הנדרשים לפתיחת המרפסות בחזית הבניין הינם 20 מ"ר, בלבד. קומת גג חלקית – אני חולק על טענת שמאי התובעים כי עלות ביצוע בניה חדשה בבניין לשימור הינה יקרה יותר בסך של 1,000 ₪/מ"ר. אין בתכנית השימור דרישה לשימור ביחס לתוספת בניה חדשה. תוספת בניה הניתנת לניצול במבנים לשימור, הינה בניה מודרנית וזהה בעלותה לבניה רגילה ואין בה כל מרכיב המהווה עלות עודפת. הפרש עלויות שיפוצ – ראה סעיף 4 לעיל, מעלית – ראה סעיף 7 לעיל, עלות חיזוק מבנה כנגד רעידות אדמה – ראה סעיף 9 לעיל. בנוסף, תכנית השימור אינה מחייבת ביצוע עבודות חיזוק כנגד רעידות אדמה למבנה ולפי כך הסעיף אינו רלוונטי. עלות הכנת תיק תיעוד – הטענה כי עלות תיק התיעוד מסתכמת ב 100,000 ₪ אינה מגובה באסמכתאות ולכן אין לקבל טענה זאת.

חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר איינהורן, עו"ד דניאל פדר ועו"ד הדס סימן טוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה :

פתח דבר

4. עניינה של תביעה זו בנכס המצוי בגוש 6215 חלקה 225, ששטחה הרשום הינו 678 מ"ר (להלן: "המבנה" או "הנכס"). בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות מיום 22.3.2012, החלקה הנדונה רשומה בשלמות על שם התובעת, הגב' טאובר חנה. במסגרת תוכנית השימור המבנה סומן לשימור ללא הגבלות מחמירות.

להלן תוצג תמצית חוות- הדעת המשפטית לתביעה, כדלקמן :

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

5. חוות הדעת מסתמכת על הנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים, ובעקבות כך מגיעה למסקנה מוטעית ושגויה, לפיה חלה כביכול ירידת ערך בנכס, זאת בניגוד מוחלט לעובדות כהוותן, לפיהן **תוכנית השימור הינה ביסודה תוכנית משביחה**. פגמים מאיינים אלה שומטים את בסיס השומה ומהווים טעם מספיק לדחיית התביעה כולה על הסף, ולמצער להפחתה משמעותית ממשקלה הראיתי של חוות הדעת השמאית מטעם התובעת. להלן יפורטו בקצרה הפגמים המאיינים, כדלקמן :

א. שגה שמאי התובעת בקובעו, כי דרישות השימור על פי תוכנית השימור הינן למבנה בכללותו (פסקה 10 לחו"ד התובעת). תוכנית השימור על נספחיה, קובעת הוראות ברורות של עבודות השימור, המחייבות אישור היחידה לשימור, הכוללות בעיקרן את שיקום מעטפת המבנה, חלקי המבנה המשותפים והחצרות. התוכנית אינה מחייבת את שימור הפנימי של הדירות במבנה, אלא אם הדבר משפיע על המעטפת החיצונית, מה שאין כן בענייננו.

ב. חו"ד התובעת מתעלמת לחלוטין מהעובדה, כי בגין הדירות והמחסן הקיימים בקומת הקרקע, לא נמצאו היתרי בניה וכי אף החניות הקיימות בפועל בחלקה, אינן מעוגנות בהיתרי בניה.

ג. חו"ד מטעם התובעת 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- הוראות המעלות באופן משמעותי את ערכו של הנכס הנדון.**

ד. שגה שמאי התובעת בתיאור ה"מצב התכנוני הקודם", מאחר וקיימת התייחסות לתמ"א 38 כתוכנית החלה במצב תכנוני קודם. כפי שיובהר להלן, אמנם הוראות תמ"א 38, שאושרה בשנת 2005, אינן שוללות את תחולתה על מבנים לשימור, אלא שסעיף 19 לתקנון תמ"א 38, מתיר תוספת זכויות בניה 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. **התובעת מתעלמת במסגרת חוות הדעת מטעמה, מעליית הערך במקרקעין הנובעת מן ההכרה במבנה כמבנה לשימור ("אלמנט המיתוג")**, בהתבסס, בין היתר, על הטענה, לפיה עליית הערך (ככל שישנה), אינה נובעת מהוראות תוכנית השימור, אלא מתכונותיו של המבנה עצמו- היעדר קשר סיבתי בין עליית הערך לבין אישורה של התוכנית. דינה של טענה זו להידחות מכל וכל.

ו. התובעת הפחיתה במסגרת חוות הדעת מטעמה, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" לצורך שיפוץ ושיקום המבנה בשווי 2,500 ₪ למ"ר. כפי שיובהר להלן, לא זו בלבד שעלויות אלו מנוגדות להוראת חיקוק המצויה בתוכנית השימור, והקובעת את גובה עלויות השימור העודפות בסך 900 ₪ למ"ר בלבד, במבנה בסגנון בינלאומי, אלא שמדובר בהערכה מופרזת, המבוססת על נתונים שגויים וכוללניים, באופן שסכום זה לא הוכח, ולו לכאורה.

ז. שגה שמאי התובעת בקובעו, כי בתוכנית השימור קיימת דרישה לשימור גם ביחס לתוספת בניה חדשה (פסקה 10.7 לחו"ד התובעת). תוספת בניה הניתנת לניצול במבנים לשימור, הינה בעצם בניה מודרנית וזהה בעלותה לבניה רגילה, ואין בה כל מרכיב המהווה עלות עודפת.

ח. שמאי התובעת העלה שלל טענות במסגרת חוות הדעת, מבלי לבססן כלל וללא שצורפו אסמכתאות כלשהן לגביהן. כך למשל, הטענה לפיה עלות תוספת מעלית במבנה לשימור הינה גבוהה יותר מעלות התקנת מעלית במבנה רגיל (פסקה 10.7.5 לחו"ד התובעת), הועלתה בעלמא ומבלי ששמאי התובעת הוכיח טענה זו ו/או הציג אסמכתאות לאישושה (ולא בכדי).

6. הנה כי כן, חוות הדעת מטעם התובעת, נעדרת תשתית עובדתית מספקת וממילא אין היא מבססת כדבעי את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך בנכס.

ב' - החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית מיום 19.11.2007 בעררים על תכנית השימור

7. ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית דנה ביום 19.11.2007, בעררים על החלטת הועדה המחוזית בדבר אישור תכנית השימור. לאחר בחינת הוראות התוכנית במכלול, לרבות תמריצה, נקבע על ידי ועדת המשנה, כי מדובר **בתוכנית כלכלית, מאוזנת וראויה**.

8. ועדת הערר הארצית, בחנה האם נשמרו בתכנית עקרונות של מדתיות, סבירות, הגינות ושוויון. מסקנתה הייתה, כי מדובר בתכנית המאזנת את ההגבלות על זכויות הפרט עם התמריצים המוענקים בתכנית. עוד נקבע, כי זוהי תכנית ראויה מבחינה כלכלית לכל הצדדים.

9. בסופו של דבר, אושרה תוכנית השימור תוך עריכת מספר שינויים בהוראותיה.

ג' - שלילת טענת התובעת לפיה תוכנית השימור ביטלה לכאורה את תחולת תמ"א 38 על המבנה הנדון

10. שמאי התובעת העלה את הטענה, לפיה תכנית השימור ביטלה לכאורה את תחולת תמ"א 38 על המבנה הנדון (ראה פסקה 10.10 לחו"ד התובעת). כפי שיובהר להלן, אין כל בסיס לטענה זו.

11. עובר למועד אישורה של תוכנית השימור, תמ"א 38 לא יכולה היתה להעניק זכויות לנכסים לשימור, שנכללו בתוכניות המופקדות, שעובר להפקדה נעשה פרסום לגביהם לפי סעיפים 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, התובעת לא יכולה היתה לממש זכויות בנייה כלשהן מכח תמ"א 38, לגבי נכסים שנכללו בהודעות לפי סעיף 78 לחוק וכן כאלה שנכללו בתוכנית מופקדת.

12. טענת הוועדה הנ"ל מתבססת על שתי הוראות מהותיות בעניין זה, המצויות בתמ"א 38 :

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. ראה: עת"מ 2905/08 באור השקעות 1995 בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה ת"א ואח' (פורסם בנבו, 2009)

13. אין לראות אפוא את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 כזכויות מוקנות המשפיעות על שווי הנכס במצב תכנוני קודם. ממילא תוכנית השימור אינה יכולה לפגוע ב"זכויות" 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.

ד' - שלילת טענות התובעת בנוגע לעלויות החיזוק

14. אין כל בסיס לטענת התובעת בנוגע לייקור, כביכול, של עלויות החיזוק מכח תמ"א 38, במצב תכנוני חדש, לאחר אישור התוכנית (פסקה 10.11 לחו"ד התובעת). אפשרות חיזוק שטחים בבניין הקיים לא הוצגה ולא הוכחה (באמצעות חוות דעת הנדסית) ולכן כלל לא ברור אם קיימת היתכנות פיזית ותכנונית לבצע חיזוקים במבנה. ודוק - ככל שניתן לבצע חיזוקים במבנה, הרי שאף לשם ניצול זכויות הבנייה במצב תכנוני קודם, נדרש היה ביצוע חיזוק לפי התקנים המחייבים לרעידות אדמה (ובכללם תקן 413). חיזוק המבנה אינו מהווה אפוא חלק מדרישות תוכנית השימור, ומכאן שעלויות חיזוק אלו מתקזזות בשני המצבים. עלויות החיזוק ה"עודפות" כשלעצמן, לא הוצגו ולא הוערכו במסגרת חוות הדעת השמאית מטעם התובעת ואף לא נתמכו בראיות, ככל הנראה לא בכדי.

15. זאת ועוד- קיימות מספר שיטות חיזוק ואפשרויות חיזוק, מבלי לחדור לפניס הדירות, כאשר קיים שיקול דעת ומרחב תמרון לצוות השימור לשילוב עבודות החיזוק עם השיפוץ לשימור ולמציאת פתרון חיזוק לבניין, זאת ללא צורך בפינוי הבניין, הכל כמפורט בעמ' 27, פסקה 9 לשומת הועדה.

16. לחילופין, מרבית הדירות במבנים המסומנים לשימור, הינן מבנים ישנים שטרם עברו שיפוץ יסודי, הנדרש לנוכח הפחת הפיזי והתכנוני ההולך ומצטבר (שיפוץ תשתיות המים, החשמל, הריצוף בדירות וכיוצ"ב). שיפוץ יסודי כאמור, מצריך לעיתים פינוי המבנה, זאת ללא קשר לעבודות הנדרשות לחיזוקו.

ה'- שלילת טענת התובעת בנוגע להגבלת שיפוץ המבנים עד לתחילת התוכנית

17. שמאי התובעת העלה את הטענה, לפיה החל מיום 20.7.1992, המועד בו פורסמה הודעה לפי סעיף 78 לחוק, לקביעת תנאים, שלפיהם יינתנו היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע בשטחים הכלולים בתוכנית מתאר 2650 (אחת מגלגוליה של תוכנית השימור) חלו על הנכס הנדון מגבלות שונות, שמנעו כביכול את האפשרות לשפץ את המבנה (ראה פסקה 10.4 לחו"ד התובעת).

מדובר בטענה שאינה יכולה להקים עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק ולפיכך יש לדחותה על הסף.

18. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי במהלך תקופת פרסום התנאים המגבילים וכן במהלך תקופת ההפקדה, לא הייתה כל מניעה לבצע שיפוצים, תיקונים ושיפורים במבנים שסומנו לשימור לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 78 לחוק. כל שהיה נדרש הוא אישור מאת הועדה המקומית ו/או מחלקת השימור.

ודוק- במהלך תקופת הפקדת התוכנית, ניתנו היתרים לתוספות בניה ולשינויים, למבנים לשימור, וזאת בכפוף לשימור המבנה (למשל: המבנים ברח' לילינבלום 13, מונטיפיורי 1, חיסין 26 ועוד רבים אחרים).

ו'- פגמים וכשלים מהותיים בחישוב זכויות הבניה ב"מצב תכנוני קודם"

19. ראשית יצוין, כי שמאי התובעת מסכים עם עמדת הועדה המקומית, לפיה השימוש הטוב והיעיל בנכס במצב תכנוני קודם, הינו הותרת הנכס על כנו. דא עקא, שבמסגרת חוות הדעת שזורות טענות רבות הנוגעות להיעדר האפשרות להרוס את המבנה, הגם שלאור עמדת שמאי התובעת אין לטענות אלה כל רלוונטיות לתביעה, ולפיכך, יש לדחותן על הסף. (ראה למשל, פסקה 10.6.9 ו-12.6.2 (ב) לחו"ד התובעת).

20. שמאי התובעת שגה, בכך שלקח בחשבון, במסגרת חישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, את שטחי הבניה בגינם לא נמצאו היתרי בניה (חלקו הדרומי של אולם הכניסה והמשכו לכיוון דרום (חריגה נוספת מעבר לקונטור הבניה) בקומת הקרקע הוסבו ליחידת מגורים. כמו כן, בחלקה הדרומית של קומת הקרקע הוקם מחסן. לשני המרכיבים הללו לא נמצאו היתרי בניה, ומשום כך אין לקחתם בחשבון בחישוב שווי הנכס, בשני מצבי התכנון.

21. זאת ועוד- שגה שמאי התובעת בקובעו, כי שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון, הינו 22,000 ₪. עסקאות ההשוואה שהוצגו בנספח א'1, הינן במקומות רחוקים מהנכס הנדון ואינן מייצגות את ערכי השווי בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון. עסקאות ההשוואה חסרות נתונים בסיסיים, כדוגמת היקף השטחים הבנויים בכל אחד מהנכסים, היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, ככל שקיימות, מצבם הפיזי של המבנים ועוד. כמו כן, המועדים בהם בוצעו עסקאות אלה, הינן ברובן בטווח של כשנה מהמועד הקובע. לפיכך ברי, כי לא ניתן להסיק מעסקאות אלו על שווי מ"ר בדירות בנויות, נכון ליום הקובע.

22. שגה שמאי התובעת בלקחו בחשבון, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני קודם, את שווי זכויות הבניה המוענקות בתמ"א 38, זאת ממכלול הנימוקים שפורטו לעיל.

ז'- פגמים וכשלים מהותיים בחישוב שטחי הבניה ב"מצב תכנוני חדש"

23. שמאי התובעת התעלם במסגרת חישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, מהתמריצים המוענקים במסגרת תוכנית השימור.

התמריצים המוענקים בנספח ד' לתוכנית השימור- הינם תמריצים ישימים וכדאיים מבחינה כלכלית, ואי לקיחתם בחשבון במסגרת תחשיב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, מהווה למעשה מצג מוטעה, שאינו משקף נכונה את ערכו של הנכס לאחר אישור התוכנית.

24. שמאי התובעת התעלם מתמריץ הצמדת החצרות לדירות בקומת הקרקע בעורף החלקה, בטענה לפיה תמריץ זה היה ניתן למימוש גם במצב תכנוני קודם (פסקה 12.5.3 לחו"ד התובעת). בכך שגה שמאי התובעת, שכן האפשרות להצמיד חצרות לדירות בקומות הקרקע באופן שיוצרו **דירות גן**, זכתה לראשונה לעיגון בהוראות תוכנית השימור, ואין כל תוכנית קודמת אחרת המכירה **תכנונית**, באפשרות לעשות כן. לאפשרות תכנונית זו, קיים ערך מוסף כלכלי, כאמור בשומת הוועדה, מאחר והיא מאפשרת פתיחת יציאה מהדירה אל עבר החצר באופן שנוצר, מה שמכונה בעגה המקצועית "דירת גן". הדגש הוא לא על עצם ההצמדה, מבחינה קניינית, אלא בהפיכת דירה רגילה ל"דירת גן", על כל המשמעויות שיש לכך מבחינה כלכלית.

25. שמאי התובעת התעלם אף מתמריץ תוספת זכויות בניה במרתף, בטענה, כי תוספת מרתף מתחת למבנים לשימור אינה כדאית מבחינה כלכלית (פסקה 10.7.4 לחו"ד התובעת). בכך שגה שמאי התובעת, מאחר שגם לאחר התחשבות בעלות העודפת בגין חפירת מרתף מתחת למבנה קיים ולאור העובדה שלפי תוכנית השימור שטח זה יכול לשמש למגורים כשטח עיקרי נוסף, קיימת כדאיות כלכלית בהקמת מרתף בשימוש למגורים. לראיה קיימים מספר לא מבוטל של מבנים לשימור, בהם בוצעו עבודות חפירת מרתף (המבנים ברח' נס ציונה 3, דייזינגוף 4, נחלת בנימין 10 ואלנבי 122).

26. זאת ועוד- במסגרת תחשיב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, מפחית שמאי התובעת את העלות בגין התקנת מעלית, בשווי 700,000 ₪. לטענת שמאי התובעת, עלות תוספת מעלית במבנה לשימור הינה גבוהה יותר מעלות התקנת מעלית במבנה רגיל (פסקה 10.7.5 לחו"ד התובעת). שמאי התובעת נמנע מלהציג נתונים כלשהם אודות מיקום המעלית במצב קודם אל מול מיקומה במצב תכנוני חדש, ואף נמנע מלציין אילו דרישות ו/או מגבלות בהתקנת המעלית, נוצרו כתוצאה מדרישות השימור, ולא בכדי. מכל מקום יצוין, כי **הקושי הקיים בבניית מעלית, ככל הנראה, היה נתון אף במצב תכנוני קודם וללא כל קשר לאישורה של תוכנית השימור**.

27. זאת ועוד- יש לשלול את טענת שמאי התובעת (פסקה 10.8 לחוות הדעת), הנוגעת להשפעת תוכנית השימור על הקמת מרחבי ביטחון (ממ"דים). תוכנית השימור אינה מחייבת הקמת ממ"דים לדירות קיימות. הקמת ממ"דים בתחום קווי הבניין אינה פונקציונאלית, הן מבחינת השימושים והן מבחינת הבנייה במסגרת קווי הבניין המותרים. מעבר לכך- ההוראות בדבר חישוב שטחים בממ"דים אין מקורם בתוכנית השימור ולפיכך אין כל בסיס לטענה לפיה תוכנית השימור גרמה כביכול לפגיעה בהקשר זה (ראה עמ' 25 פסקה 6 לשומת הוועדה).

28. הנה כי כן, **חוות הדעת מטעם התובעת, מבוססת על תחשיבים והנחות יסוד שגויות, שהובילו להערכה שגויה של שטח וזכויות הבנייה במצב תכנוני קודם, וממילא למסקנה השגויה לפיה קיימת פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישור תוכנית השימור**.

ח' - שלילת טענות התובעת בנוגע לתמריצים המוקנים בתוכנית השימור

29. בהתאם להוראות תוכנית השימור, למבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, יהיו זכויות הבנייה **עפ"י התכניות התקפות בתוספת התמריצים** המפורטים בנספח ד' לתכנית, כאשר 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**.

30. בנסיבות אלה, יש לדחות את טענת שמאי התובעת, לפיה תוכנית השימור הינה תוכנית פוגעת, כאשר התמריצים נועדו כביכול למזער ולצמצם את ה"נזק" שגורמת התוכנית (פסקה 10.5 לחו"ד התובעת). ייאמר מיד- **מטרת התמריצים המוענקים בתוכנית, אינה אלא עידוד ותמרוץ בעלי הנכסים לשקם ולשפץ את המבנים, וככאלה יש בהם כדי לתרום תרומה נוספת להשבת הנכסים**.

31. שמאי התובעת העלה בהקשר זה טענות סרק נוספות, ולפיהן התמריצים המוקנים בתוכנית אינם נותנים כביכול מענה מלא להיבטים פרטניים מסוימים, כדוגמת דיירים מוגנים, בתים משותפים, הפסד בגין מניעת שימוש זמני בנכס ועוד (ראה פסקה 10.5.3 - 10.5.4 לחו"ד התובעת). **מדובר בטענות כוללניות שלא גובו באסמכתאות כלשהן, שהועלו ע"י שמאי התובעת מבלי שהובהרה הרלוונטיות שלהן (ככל שקיימת) לנכס הנדון. בנסיבות אלה, יש לדחות על הסף את מכלול טענות שמאי התובעת המועלות בפסקה 10.5 לחוות הדעת**.

32. בכל הנוגע לטענה בדבר הפסד או נזק שנגרם בגין מניעת שימוש זמני בנכס- מעבר לעובדה שאף טענה זו הועלתה בעלמא וללא כל בסיס, עבודות השימור מבוצעות, ככלל, במעטפת הבניין ובשטחים משותפים ולפיכך אין בהם כדי למנוע המשך שימוש בדירות, בזמן העבודות.

ט'- התעלמות התובעת ממכלול של אלמנטים משביחים המוענקים במסגרת תוכנית השימור

33. התובעת מתעלמת ולמצער נמנעת מליתן את המשקל הראוי, במסגרת חוות הדעת מטעמה, להוראות בתוכנית השימור, המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור הנכס.

34. בענייננו- התמריצים הרלוונטיים לנכס הינם, כדלקמן:

- תוספת בניה במפלס הגג.
- תוספת זכויות בניה במרתף.
- הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע (החלק העורפי בלבד).
- הסבת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת הקרקע²⁵.

35. התעלמות שמאי התובעת ממכלול התמריצים הנ"ל מציגה תמונה מצב שגויה שאינה משקפת נאמנה את שווי הנכס במצב תכנוני חדש.

ה"מיתוג"

36. התובעת סבורה, כי אין ליתן משקל לאלמנט משביח מהותי נוסף שהינו **זיהוי המבנה כמבנה לשימור ("אלמנט המיתוג")** (ראה פסקה 10.13 לחו"ד התובעת).

37. הוועדה המקומית בעמדה, 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. 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.

38. הוועדה המקומית מחזיקה בעמדה, לפיה **יצירת אלמנט של וודאות באשר למצבו התכנוני של המבנה במסגרת התוכנית, המעלה את ערכו, מהווה השבחה על פי התוספת השלישית לחוק**. תוכנית השימור יוצרת "משטר תכנוני", מסדירה ומבהירה את השימוש במבנה, את מניעת הריסתו ואת שימורו, לרבות פיקוח על ביצוע השימור בו. 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 ולעליות הערך הנובעת מכך. ודוק- וודאות זו אינה יכולה להתקבל ע"י ביצוע וולנטרי של שימור, אשר ספק רב אם יבוצע ע"י בעלי הנכסים ואם כן, באיזה אופן, כאשר אין כל וודאות כי תשמר בעתיד. ברי לפיכך, כי **ניתן להתייחס ל"מיתוג" כאל גורם משביח המעלה את ערכו הכלכלי של הנכס**. מדובר למעשה, בתכונה המתווספת למבנה, בדיוק כפי שמיקום יכול להשפיע על ערך המבנה, על אף שאינו חלק מהפיזיות שלו. ה"מיתוג" נוצר אפוא, באמצעות רגולציה- הסדרת המשטר התכנוני בתוכנית מתאר.

39. **זיהוי הנכס הנדון כנכס המסומן לשימור בתוכנית, יש בו כדי להביא לעלייה ממשית בערכו**, שכן עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור, המהווה מעין "קטלוג" של מבנים (אף אם לא נעשה בו כל שינוי ומבלי שניתנו בו זכויות בנייה נוספות כלשהן) מעלה כשלעצמו את ערכו.

40. הטענה בדבר ערכו הכלכלי של המיתוג, מבוססת על **ספרות ענפה בתחום שימור מבנים**, במסגרתה נסקרו מחקרים רבים, שנעשו בתנאים דומים לאלו של תוכנית השימור בתל אביב, אשר מהם עלה באופן מפורש (ברמה של מובהקות סטטיסטית, בהתחשב, בין היתר, בהיקפם הרחב של המדגמים), כי **סימון מבנה כ"מבנה לשימור" מובילה כשלעצמה לעליה בערכו** (זאת

²⁵ בכל הנוגע לשטח הנמצא בצידה הדרומי של קומת הקרקע ראה התייחסות בעמ' 16 לשומת הוועדה, ה"ש 4.

ללא קשר לערך הכלכלי הנפרד הנובע מהיחודיות ההיסטורית והארכיטקטונית של המבנה), בין היתר, בשל הערך שמייחס השוק לוודאות התכנונית הנובעת מן ההכרה בנכס כנכס לשימור.

41. **המסקנה לפיה קיים ערך כלכלי חיובי ל"מיתוג" המבנים המסומנים לשימור בתוכנית, מקבלת 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.**

42. אף מוסדות התכנון השונים, לרבות ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית שדנה כאמור בתוכנית השימור ביום 19.11.2007, התייחסו לעליית הערך במבנים לשימור ולבדיקות הכלכליות וסקר הספרות הנ"ל שערכה חברת סיטילינק, במסגרתם נערכו השוואות במתחמים שונים במרכזי הערים, כאשר ההשוואה בוצעה בין המבנים השונים באותו המתחם. **לאור הבדיקות הכלכליות הנ"ל וסקר הספרות שהונח בפני המועצה הארצית, ולאור השינויים שביטא השוק בשנים האחרונות, ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית קבעה, כי השימור כשלעצמו מעלה את ערך הנכסים.**

קיים קשר סיבתי מובהק בין תוכנית השימור לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.

43. 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, במסגרתם נקבע, כי קיים מיתוג משמעותי וכן דברי השמאית **נאוה סירקיס** בנכס המצוי ברח' אלנבי 9.

44. להשלמת התמונה יצוין, 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 ביחס לכל האמור לעיל כמו גם לממצאי המחקרים ולסקר הספרות עליהם התבסס השמאי מטעם הוועדה המקומית, וכן לאור העובדה כי המבנה הנדון ממוקם במתחם לשימור, כמפורט בחוות הדעת המשפטית המלאה.**

45. הלכה פסוקה היא, כי 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. **ראה:** ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה**, פורסם בנבו, (1993).

י- שלילת טענת התובעת בנוגע לפגיעה לכאורה במתן הקלות

46. **תוכנית השימור אינה משנה דבר בכל הנוגע למתן הקלות. לא בכדי התובעת בעצמה נמנעה מלכמת את ה"נזק" בגין "אבדן ההקלות", במסגרת חוות הדעת מטעמה.**

47. 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").

48. סמכותה של הוועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה בענייננו 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.

49. זאת ועוד- בהתאם לסעיף 32 לתוכנית מ', החלה במצב תכנוני קודם, **"הוועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי בניין בתחום אזורי שתוכנית זו חלה עליהם"**. תחום האזורים 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. יוער, כי תוכנית מ'1 מתקנת את סעיף 32 לתוכנית מ' ומוסיפה הוראה המאפשרת מתן הקלות בהתאם להוראותיה.

50. ודוק- 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.

51. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל יצוין, כי 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 ההקלות.**

ראה: ערר 5299/10 ד"ר סנאית גיסיס 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 ידי כי "ניתן לאשר הקלות אחוזיות גם במקום בו חלה תוכנית השימור".

יא'- התייחסות לטענת התובעת בדבר העלויות העודפות הכרוכות בשימור המבנה

52. בכל הנוגע לעלויות העודפות העקיפות – הועדה המקומית בעמדה, כי 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 תכנית השימור, ושוויו בשוק כ- 15 אלף ₪.
על כל פנים, הטענה לפיה עלות הכנת תיק תיעוד הינה 100,000 ₪, הועלתה בעלמא ומבלי שגובתה באסמכתאות ומשכך ש לדחותה.

53. בכל הנוגע לעלויות העודפות הישירות- שמאי התובעת העריך את העלות העודפת למ"ר מעטפת בסך 2,500 ₪, ובסה"כ 2,750,000 ₪.

54. בנספח ב'1 לחוו"ד התובעת מפורטים עלויות שימור ביחס למבנים ללא הגבלות מחמירות, כאשר ניתוח עלות השימור העודפת נעשה באופן שגוי, מאחר והעלויות המפורטות בנספח הנ"ל הינן עלויות שימור **כוללות** ולא עלויות שימור **עודפות** (עלות שימור עודפת אמורה להיות מחושבת לפי סה"כ עלויות שימור בניכוי עלויות שיפוף "רגילות"). מניתוח הנתונים המופיעים בנספח ב'2 לחוו"ד התובעת עולה, כי העלות העודפת הינה 611 ₪ למ"ר מעטפת, לא כולל מע"מ (ראה בהקשר זה עמ' 23 לשומת הוועדה).

55. יש לדחות את ההשוואה שעורך שמאי התובעת, בין עלות "מתחייבת" לבין עלות שיפוף לשימור (ראה פסקה 10.6 לחוו"ד התובעת). עלות השיפוף לשימור מהווה עלות בגין עבודות שיפוף מקיפות של כל המבנה, ולא עלויות בגין עבודות פרטניות, כאמור בשיפוף "מתחייב". לכן, לא ניתן להשוות בין היקף עלות "מתחייבת" לבין היקף עלות השיפוף לשימור.

56. יש אף לדחות את טענת שמאי התובעת בנוגע להוספת מרכיב של בצ"מ (בלתי צפוי מראש) לעלויות השימור העודפות. עלויות השימור שנלקחו בחשבון בשומת הוועדה, הינן על הצד הזהיר וככאלה כוללות גם בצ"מ.

57. זאת ועוד- בהתאם לשומת הוועדה (עמ' 25), העלות העודפת כפי שנקבעת בהוראות תוכנית השימור כוללת מע"מ.

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

59. ודוק- ככל שמתבצע קיזוז של עלות השימור העודפת במלואה, יש להביא בחשבון את התוספת לשווי הנכס, המיוחסת לעליית ערכו לאחר ביצוע עבודות השימור.

60. 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.

61. 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 לתל אביב- יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"א- 2011, המחייב בעלי בתים בת"א לשפצם אחת ל-15 שנים.

62. העלות העודפת למ"ר מעטפת חזיתית, בתחשיב שומת הוועדה הינה בהתאם **לסכום שנקבע בתקנון תוכנית השימור** לעניין מבנים לשימור בסגנון בינלאומי, כבענייננו. 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 בשוויים 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 "ממוצע", אלא שהם בבחינת קביעה זהירה של העלות העודפת, לצורך התאמה לסוגים רבים של מבנים, באופן שנקלח בחשבון תמרוץ ועידוד ביצוע השימור.

63. **קביעה זו נתמכה בחוות דעת מומחים, נבחנה על ידי מוסדות התכנון השונים ואושרה על ידם, כקביעה ראויה וסבירה ואף קיבלה תוקף במסגרת הוראות תוכנית השימור, שהינן בגדר חיקוק. משכך, יש לראות בקביעה זו כראיה לכאורה בנוגע לגובה העלויות העודפות במבנה המסומן לשימור בתוכנית.**

64. 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 השמאות 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).

65. לסיום פרק זה יצוין, **כי הפרש העלויות הנ"ל בסכום של 900 למ"ר מעטפת חזיתית, אינו כולל את הסיוע הכלכלי שניתן לבעלי הנכסים, כדוגמת קרן השימור.**

יב'- שלילת טענת התובעת בנוגע להוספת ו/או סגירת המרפסות

שמאי התובעת העלה את הטענה, חסרת הבסיס, לפיה תוכנית השימור גרמה כביכול לחוסר וודאות ו/או מניעת אפשרות לבניית מרפסות מקורות במבנה מכוח תקנות התכנון והבניה (פסקה 10.9 לחו"ד התובעת). דא עקא, שהמבנה הנדון נבנה בתחום קווי הבניין המותרים. לפיכך, לא ברור היכן תמוקמה תוספת המרפסות המקורות החדשות.

66. יש לדחות את טענת שמאי התובעת לפיה, תוכנית השימור מאפשרת לדרוש "הריסת חלקי מבנה ושינויים במבנה הקיים" (פסקה 10.12 לחו"ד התובעת). טענה זו הועלתה ע"י שמאי התובעת בצורה כוללת, ללא פירוט ומבלי לצרף אסמכתאות בעניין.

67. בכל הנוגע ל"עלות בגין הדרישה לפתיחת מרפסות", ייאמר, כי תוכנית השימור אכן מחייבת שחזור ופתיחת המרפסות הפונות לחזית הקדמית ולחלקים הקדמיים של חזיתות הצד, זאת על מנת להבטיח את שימור המרפסות **כאלמנט אדריכלי מהותי**.

68. 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 בתוכנית. בהתאם להוראות אלו, סגירת מרפסת תבוצע בעת ובעונה אחת בכל חזית הבניין ותותר רק על ידי חלונות הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצוין בתוכנית. **השימוש בשטחי המרפסת, בכפוף להוצאת היתר בניה כדון, היה והינו למרפסת, ולפיכך יש להתייחס אליה כשטח מרפסת** (בין אם היא פתוחה ובין אם לאו), ואין בסגירת המרפסות כשלעצמה, כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל

המשתמע מכך (ראה פסקה 10 בע"מ 27 לשומת הוועדה). לפיכך, ההבדל בין פתיחתן לסגירתן של המרפסות הינו זניח ושולי, אם בכלל.

69. עוד יצוין, כי נכון למועד אישור תוכנית השימור, קיים ביקוש גבוה בשוק המגורים לדירות הכוללות מרפסת פתוחה, כאשר ביקוש זה מתבטא ברמת מחירים גבוהה לדירות הנמכרות עם מרפסת פתוחה, לעומת דירות הנמכרות ללא מרפסת פתוחה.

70. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי בענייננו יש לקחת בחשבון כי סך השטחים הבנויים במבנה בהיתר, גדול מסך השטחים המותרים לבניה בהתאם לתוכניות שאושרו במצב התכנוני הקודם. עוד יצוין, כי אין לשלם פיצוי לפי סעיף 197, בגין שטחים הבנויים בלא שנמצא היתר בניה לשטחים אלו ולא הוכחה חוקיותם, הכל כמפורט בפרק יג' להלן.

71. על כל פנים יצוין, כי בהתאם למידע שהתקבל ממחלקת השימור בעיריית תל אביב, נדרשת פתיחת המרפסות החזיתיות לרחוב אד"ס הכהן בלבד.

יג'- שלילת זכותה של התובעת לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 בשל בנייה ושימוש בלא היתר

72. במבנה שבנדון נעשו שימושים אסורים וחריגות בנייה, כדלקמן:
- א. חלקו הדרומי של אולם הכניסה והמשכו לכיוון דרום בקומת הקרקע הוסבו ליחידת מגורים, זאת ללא היתר בניה כדין.
 - ב. בחלקה הדרומי של קומת הקרקע (סמוך לחדר המדרגות הקדמי) הוקם מחסן, זאת ללא היתר בניה כדין.
 - ג. החניות הקיימות בחלקה, אינן קיימות בהיתר בניה.
 - ד. חלק מהמרפסות בחזית המבנה (קומה א' – מרפסת קדמית, קומה ב' – מרפסת קדמית וצדדית) נסגרו שלא כדין וללא היתר.

73. **במועד הקובע, דהיינו ביום 4.9.08, נעשו בקומת הקרקע שימושים אסורים ואף נעשו חריגות בנייה, זאת ללא היתר בנייה ובניגוד לדין.** התובעת מתעלמת לחלוטין במסגרת חוות הדעת מטעמה מעובדה זו.

ייתכן מיד- ייעודי בנייה וזכויות בנייה נקבעים אך ורק על פי תוכניות המוגדרות בחוק התכנון והבניה והיתרי בנייה המוצאים מכוחן ולא על פי השימוש, שנעשה בפועל בנכס ואשר אינו תואם את הוראות הדין.

74. הלכה פסוקה היא, כי אין להתעלם מהעובדה, כי השימוש בנכס נעשה ללא היתר ו/או בחריגה ממנו, בעת שנבחנת תביעת הבעלים לתשלום פיצויים מכח סעיף 197 לחוק. נקבע כי לעניין סעיף זה, אין חובה לפצות אדם שנפגע מתוכנית, מקום בו השימוש בנכס נעשה שלא כדין ו/או ללא היתר.

ראה: בר"ם 3903/97 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה** (פורסם בנבו, 2008). ע"א 465/83 **זהבי נ' הועדה המקומית לתו"ב שרונים**, פ"ד מב(1) 30.

ע"א 1188/92 **הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נתניה נ' ברעלי** פ"ד מט (1) 463. עמנ (ת"א) 255/05 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה** (פורסם בנבו, 2007).

75. נוכח האמור, ומאחר ובמועד הקובע נעשו במבנה הנדון שימושים אסורים וחריגות בניה, זאת **ללא היתר בנייה כדין**, הרי שהתובעת אינה זכאית לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

סיכום ומסקנות:

76. 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 **אדי גרשטיין**.

77. 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 והבניה, באשר היא **אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה**.

78. לחלופי חילופין, ככל שייקבע, חרף כל האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת 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.

79. 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.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה. שולי דידי מסבירה כי בניין זה אינו בנוי לפי ההיתר.

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אדי גרשטיין והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר.

בישיבתה מספר 1010-0012 ב' מיום 02/05/2012 (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 המקומית אדי גרשטיין והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	2650 ב' - אלנבי 116, גוש: 6921 חלקה: 117
11 - 0010-12	דיון בפיצויים

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 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**: עדה אביבית שרון ומשה לביא אילנה, הינם הבעלים של הנכס ברח' אלנבי 116 פינת שדרות רוטשילד 29 תל-אביב.

גוש: 6921 חלקה: 117 ת"א.

הנכס הינו מבנה מגורים ומסחר בן 3 קומות (כולל ק"ק) וקומה חלקית, הרשום בפנקס השטרות, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה **לשימור עם הגבלות מחמירות**.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי ערן לס, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 33,500,000 ש"ח

תחשיב התביעה/עיקרי טענות התובעים:

• מצב קודם:

שווי הנכס כקרקע ריקה - 49,356,117.36 ש"ח, כדלקמן:

חניה:	30 * 80,000 ש"ח/מקום חניה =	ש"ח 2,400,000
מסחר:	280 מ"ר * 25,000 ש"ח/מ"ר =	ש"ח 7,000,000
מגורים:	2,162.48 מ"ר * 30,000 ש"ח/מ"ר =	ש"ח 64,874,280
מרפסות:	569.75 מ"ר * 10,000 ש"ח/מ"ר =	ש"ח 5,697,460
מחסנים:	158 מ"ר * 4,000 ש"ח/מ"ר =	ש"ח 632,000
סה"כ -		ש"ח 80,603,740
עלות הקמה:	3,848.22 מ"ר * 7,000 ש"ח/מ"ר * 1.16% =	(ש"ח 31,247,562)
הפרש:		ש"ח 49,356,177

• מצב חדש:

שווי הנכס	15,940,142 ש"ח, כדלקמן:	ש"ח 3,805,542
שטח לניוד:	845.68 מ"ר * 4,500 ש"ח/מ"ר =	ש"ח 6,878,400
מסחר:	286.6 מ"ר * 24,000 ש"ח/מ"ר =	ש"ח 11,804,000
מגורים:	590.20 מ"ר * 20,000 ש"ח/מ"ר =	ש"ח 22,487,942
סה"כ -		(ש"ח 5,621,000)
מעטפת:	1,606 מ"ר * 3,500 ש"ח/מ"ר =	(ש"ח 50,000)
תיק תיעוד		(ש"ח 876,800)
חזוק:	876.80 מ"ר * 1,000 ש"ח/מ"ר =	ש"ח 15,940,142
סה"כ		

• סיכום גובה הפגיעה:

שווי במצב קודם:	49,365,117 ש"ח
שווי במצב חדש:	(15,940,142) ש"ח
סיכום במעוגל:	33,416,000 ש"ח

עפ"י חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

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

- שווי מצב קודם 22,613,000 ש"ח, כדלקמן:

- חלופה א':

$$\begin{aligned} & \text{מסחר} - 274 \text{ מ"ר} * 20,000 \text{ ש"ח למ"ר ממוצע} = 5,480,000 \text{ ש"ח} \\ & \text{קומות עליונות} - 649 \text{ מ"ר} * 18,000 \text{ ש"ח למ"ר ממוצע} = 11,682,000 \text{ ש"ח} \\ & \text{יתרת זכויות בניה:} \\ & 1,284 \text{ מ"ר}^{26} - 923 \text{ מ"ר בנוי} = 361 \text{ מ"ר} \\ & 5 \text{ חדרי יציאה לגג} * 23 \text{ מ"ר} * 1.5 = 173 \text{ מ"ר} \\ & \text{סה"כ} = 534 \text{ מ"ר} \\ & 534 \text{ מ"ר} * 10,000 \text{ ש"ח למ"ר} = 5,340,000 \text{ ש"ח} \\ & \text{סה"כ שווי בחלופה א' -} \\ & \text{סה"כ שווי בחלופה א' בהתחשב ביחסי השיתוף (0.9)} = 20,252,000 \text{ ש"ח} \end{aligned}$$

- חלופה ב':

שטח מירבי לבניה (כולל ממד"ים), בהתחשב בשטח מגרש, מגבלות קווי בנין, כולל מבואות וחדרי מדרגות וכיוצ"ב הינו כ- 300 מ"ר לקומה.

לכן -

$$\begin{aligned} & \text{מסחר: } 275 \text{ מ"ר}^{27} * 12,000 \text{ ש"ח למ"ר מבונה מסחר} = 3,300,000 \text{ ש"ח} \\ & \text{מגורים:} \\ & 300 \text{ מ"ר בקומה} * 4 \text{ קומות} = 1,200 \text{ מ"ר} \\ & 5 \text{ חדרי יציאה לגג} * 23 \text{ מ"ר} * 1.5 = 173 \text{ מ"ר} \\ & \text{סה"כ} = 1,373 \text{ מ"ר} \\ & 1,373 \text{ מ"ר} * 11,000 \text{ ש"ח למ"ר מבונה}^{28} = 15,103,000 \text{ ש"ח} \\ & \text{בניכוי עלויות הריסה ופנוי הבניין} = (200,000 \text{ ש"ח}) \\ & \text{סה"כ שווי בחלופה ב' -} \\ & \text{סה"כ שווי בחלופה ב' בהתחשב ביחסי השיתוף (0.9)} = 16,383,000 \text{ ש"ח} \end{aligned}$$

- **בחינת השווי בשתי החלופות דלעיל, מעלה באופן מובהק כי השימוש המיטבי הינו השווי ע"פ חלופה א' - 20,252,000 ש"ח.**

- שווי מצב חדש: 23,475,000 ש"ח, כדלקמן:

ב. בנוי:

$$\begin{aligned} & \text{מסחר} - 274 \text{ מ"ר} * 20,000 \text{ ש"ח למ"ר ממוצע} = 5,480,000 \text{ ש"ח} \\ & \text{קומות עליונות} - 649 \text{ מ"ר} * 18,000 \text{ ש"ח למ"ר ממוצע} = 11,682,000 \text{ ש"ח} \\ & \text{תוספת שווי בגין ערך השימור 6\%:} \\ & \text{סה"כ בנוי -} \\ & 1,030,000 \text{ ש"ח} \\ & 18,192,000 \text{ ש"ח} \end{aligned}$$

ג. זכויות להעברה:

$$\begin{aligned} & \text{כ- } 475 \text{ מ"ר}^{29} * 10,000 \text{ ש"ח} * 0.9^{30} = 4,275,000 \text{ ש"ח} \\ & \text{תוספת שווי בגין תמריצים:} \\ & (334.8 \text{ מ"ר} + 54.57 \text{ מ"ר} * 0.8^{31}) * 0.9^6 = 341 \text{ מ"ר אקו'} \\ & \text{לפיכך -} \\ & 341 \text{ מ"ר אקו'} * 10,000 \text{ ש"ח/מ"ר} = 3,410,000 \text{ ש"ח} \end{aligned}$$

²⁶ 540.58 מ"ר * 237.5%.

²⁷ שטח סחיר.

²⁸ בבניה חדשה מגלם חניות.

²⁹ סה"כ זכויות להעברה מתכניות, לא כולל זכויות להעברה מתמריצים - ראו ס"ק שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

³⁰ דחיה לזכויות המועברות.

³¹ בגין חוסר ודאות.

ש"ח	537,000
ש"ח	8,222,000

ביטול כופר חניה עבור כ-13 מקומות חניה³² -
סה"כ -

ד. הפחתות בגין עלויות שימור עודפות³³ :

- הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -
כ- 1,667 מ"ר מעטפת לשימור * 990 ש"ח למ"ר = 1,650,000 ש"ח
- הכנת תיק תיעוד -
50,000 ש"ח
- סה"כ הפחתות -
1,700,000 ש"ח
- סה"כ שווי מצב חדש (א+ב-ג) במעוגל = 24,714,000 ש"ח
- סה"כ שווי מצב חדש בהתחשב ביחסי השיתוף (0.9) = 22,243,000 ש"ח.

סיכום:

שווי מצב חדש: 22,243,000 ש"ח

שווי מצב קודם: (20,252,000 ש"ח)

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,991,000 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 במצב קודם הינו הריסה ובניה חדשה.
- אין מיתוג.
- החובה לשימור הבנין ולתחזוקה שותפת.
- עלות עודפת הינה כ- 3,500 ש"ח למ"ר מעטפת.
- שווי זכויות בניה לניוד הינו 50%-70% משווי בסביבה.

התייחסות שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

- שמאי התובעים כלל לא עמד בנטל ההוכחה לשווי במצב קודם. שמאי התובעים העריך את שווי הקרקע בגישת העלויות ולא ע"פ גישת ההשוואה כפי שיש להעריך הן ע"פ הפרקטיקה והן ע"פ תקן מס. 3 של מועצת שמאי מקרקעין.
- שמאי התובעים מתבסס על שטחי בניה עיליים ברוטו של 2,442.4 מ"ר (452% !!!) + מחסנים + מרפסות + קומת תמ"א 38 + 2 קומות מרתף.
- שמאי התובעים לא הביא בחשבון מגבלת קווי בניין לבניה חדשה.
- כאמור, השטח ברוטו המירבי בהתחשב במגבלות קווי בניין הינו כ- 300 מ"ר לקומה (ע"פ המודל התכנוני של שמאי התובעים התכסית הקומתית הינה כ- 540 מ"ר !!!).
- כלומר, לכל היותר ניתן לבנות כ- 300 מ"ר * 5 קומות = 1,500 מ"ר עילי + חדרי יציאה לגג, ולא 2,442.4 מ"ר כפי שחישב שמאי התובעים. אין זכויות בניה למחסנים בקומות.
- הוראות סעיף 2 נספח ג' בתכנית תא/2650/ב, לעניין אחזקת מבנה לשימור הינן הוראות משביחות, שכן יוצרות ודאות באשר לרמת תחזוקת הבנין לאורך זמן, לכל בעל דירה, מבלי להיקלע לסכסוכי שכנים.
- ברור כי תחזוקה נאותה של הבנין שומרת על חזות ותפקוד הבנין ועל שוויו לאורך השנים.
- סעיף זה מביא לאחזקה שוטפת של הבנין מונעת הידרדרות המצב התחזוקתי של הבנין כפי שקרה בבניינים רבים בעיר.
- ברור כי תחזוקה נאותה של הבנין תייתר בעתיד את הצורך בשיפוץ ושימור הבנין כפי שנדרש כיום.
- לכן אין להפחית עלות שיפוץ עתידי
- עלות עודפת הינה 900 ש"ח למ"ר מעטפת - נתמך בהוראות תכנית תא/2650/ב וכן על סמך החלטות הועדה שנסמכו על חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט.

³² ביחס למצב קודם, לפי 41,300 ש"ח למקום חניה למועד הקובע.

³³ נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 990 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוץ "רגילות" (בניין אקלקטי).

- יש לקחת בחשבון את תרומת ערך הנדירות.
- הכנת ואישור תכנית מפורטת להעברת זכויות בניה (בהתאם להוראות תכנית תא/2650/ב) אינה אורכת זמן רב וניתן לאשרה בפרק זמן קצר יחסית. אין קשר כרונולוגי בין שיפוף הבניין במגרש המוסר לבין אישור תכנית להעברת זכויות.
- אכלוס הבניין במגרש המקבל מותנה בשיפוף הבניין במגרש המוסר. לכן, ברור כי פרק הזמן שילקח לסיים את הפרויקט במגרש המקבל יותיר די זמן לשימור הבניין, ולכן אין להביא בחשבון דחיה על דחיה (הדחיה חופפת).
- יש לקחת בחשבון את הוראות סעיף 3 שבנספח ה' בו נקבע מנגנון הגדלת השטחים להעברה בהיקף של עד 25% מהשטחים להעברה המאושרים.
- לפיכך הפחתה של 30%-50% משווי זכויות הבניה להעברה בגין דחיה הינה גבוהה ואינה תואמת את הוראות תכנית תא/2650/ב'.
- כאמור בסעיף 10.1 לשומת אברהם כץ, שווי מ"ר מבונה הינו 10,000 ש"ח ושווי מ"ר מבונה **לניוד**, בהתחשב בדחיה ובמושע, הינו כ- 8,000 ש"ח למ"ר (משקף הפחתה כוללת של 20% משווי מ"ר מבונה).
- שמאי התובעים לא הביא בחשבון את נושא המושע.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב אלנבי 116 **פינת שדרות רוטשילד**: **29**

יש לדחות על הסף את טענות התובעות שאינן מבוססות בחוות דעת שמאית ו/או שאין רלוונטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק

- בחוות דעת שמאי התובעות ובמסמך הנימוקים המשפטיים מטעם התובעות, הועלו טענות שונות מבלי שהובא להן כל ביסוס. כך, העלו התובעות טענות רבות, שמאיות במהותן, מבלי להציג להן כל תחשיב או ביסוס, כגון הטענה בדבר עלויות תחזוקה, שיפוף ושחזור חוזר, חיוב במס בגין ניוד זכויות, פגיעה כלכלית עקב מגבלות תכנית השימור וכיוצא באלה.
- 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 **דין של טענות אלו, הנעדרות כל ביסוס עובדתי או שמאי, להידחות על הסף.**
- **כן יש לדחות את טענות התובע בגין פגיעה שאיננה תוצאה של אישור תכנית השימור**, כגון עלויות אחזקה, אורך חיי הבנין, חיוב במס בגין ניוד זכויות 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.

חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה

- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה לעניין ההערכה השמאית הנדרשת, כי **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- בענייננו, **חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היוורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה.** אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעות עת לא הביא בחשבון את ממכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור

- 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. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, שמאי התובעות לא הביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ותמריצים שהוקנו לתובעות בתכנית, המעלים את ערכו של הנכס.

שגה שמאי התובעות עת קבע כי לא נוצרה עליית ערך לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- 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.
- 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 התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. היינו, קיים קשר סיבתי מובהק בין סימון מבנה כמבנה לשימור לבין עליית ערכו. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
- מכלל הטעמים שפורטו לעיל, הרי ששגה שמאי התובעות בקביעתו, כי אם לבנין יש ערכים הראויים לשימור, הרי שאלו נובעים ממנו עצמו, ולא כתוצאה מסיווגו כבנין לשימור. כמפורט בהרחבה לעיל, תכנית השימור היא שמיתגה את הנכס בעצם ההכרזה עליו כמבנה המיועד לשימור, ובתוך כך הקנתה לו ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.

התייחסות לטענות שמאי התובעות השוללות את המיתוג

- שגה שמאי התובעות בקובעו, 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. החוקר וצוותו, בהחלטה על אישור התכנית אף שילבו את הצורך בקרן מסוג זה, כחלק מהכללים שהעירייה תעמיד לבעלי מבנים לשימור. הקמת קרן שימור הממומנת על ידי העירייה, מהווה עוגן מרכזי במכלול הכללים ליישומה בפועל של תכנית השימור, ומהווה הוכחה מוחשית למחויבות העירונית למפעל השימור.
 - מאז אושרה תכנית השימור, אושרו 11 מבנים לקבלת סיוע מקרן השימור. הסיוע כלל אפשרות לקבלת הלוואה בגובה של עד 90% מעלות השימור ב- 72 תשלומים או קבלת מענק בשווי ההטבה הגלומה בהלוואה (גובה הסבסוד העירוני). במהלך זמן זה, הוחלט לצאת ב"מבצע" עירוני לסיוע מתוגבר למבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות שיציע סבסוד גדול יותר באופן הדרגתי, יורד למשך 6 שנים. הסיוע כיום מאפשר קבלת סבסוד במענק על סך 30% מהפרש עלויות השימור ועד 30,000 ₪ ליחיד (כ- 300,000 ₪ למבנה בן 10 יחיד).
 - כמו כן, 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.
- שגה שמאי התובעות בקביעתו, כי אם לבנין יש ערכים הראויים לשימור, הרי שאלו נובעים ממנו עצמו, ולא כתוצאה מסיווגו כבנין לשימור. כמפורט בהרחבה לעיל, תכנית השימור היא שמיתגה את הנכס בעצם ההכרזה עליו כמבנה המיועד לשימור, ובתוך כך הקנתה לו ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
- לאור כל האמור לעיל, ברי כי עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. **עצם המיתוג מקנה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות**

תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.

שגה שמאי התובעות עת קבע כי תמריצי תכנית השימור אינם "מנטרלים" את הפגיעה הנטענת (המוכחשת)

- סעיף 10.7 לתכנית השימור מאפשר ניווד של כלל זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש עקב התכנית (ככל שקיימות כאלו), מנכס המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות, דוגמת הנכס הנדון. ככלל, ניווד הזכויות מאפשר לממש את מלוא פוטנציאל יתרת זכויות הבניה בנכס, כאשר ליתרת השטחים להעברה מתווספים כתמריץ שטחים עיקריים נוספים, מכוח ההוראות המפורטות בנספח ה' לתכנית השימור.
- אומדן שווי התמריצים (לרבות זכויות הבניה לניוד) בחוות דעת שמאי התובעות מוטעה ולוקה בחסר, ולעניין זה נפנה לחוות דעת שמאי הוועדה. ברי כי תיקונו של פגם זה, נוסף על הפגמים הנוספים בחוות דעת שמאי התובעות המפורטים לעיל ולהלן וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה בהרחבה, יביא למסקנה כי תכנית השימור משביחה את הנכס.
- לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית כאמור הינן זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין.

מן המקובץ עולה, כי התעלמות חוות דעת שמאי התובעות 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 התובעות, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

שגה שמאי התובעות בבחינת חלופות השווי המיטבי במצב תכנוני קודם

- שמאי התובעות קבע כי השימוש המיטבי בנכס במצב תכנוני קודם הינו הריסת המבנה הקיים. ואולם, שמאי התובעות כלל לא מציג תחשיב מפורט הבוחן את שווי הנכס בחלופה של הותרת המבנה על כנו. לאור האמור, דינה של טענה זו להידחות על הסף. מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, אשר ערכו תחשיבים במצב התכנוני הקודם לשתי החלופות - חלופת הריסת המבנה וחלופת הותרת המבנה על כנו - עולה כי השימוש היעיל והטוב במצב תכנוני קודם הינו השארת הבניין הקיים.
- מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי שמאי התובעות לא הביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי של הבנין הקיים הנדרשות לצורך בניה חדשה, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה. כן שגה שמאי התובעות עת לא הביא בחשבון הפחתה למושע.

התייחסות לראשי הנזק להם טוענות התובעות

שגה שמאי התובעות עת החיל את תמ"א 38 במצב תכנוני קודם

- סעיף 13.4 לתמ"א 38 קובע כך: "13.4" במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות תותר הרחבת יחידות הדיור במבנה על פי האמור בתכנית זו בסעיף 11.2, ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת". (ההדגשה אינה במקור, הח"מ)
- בענייננו, במצב תכנוני קודם ניתן היה להוסיף קומות למבנה. במצב דברים זה, ובהתאם לסעיף 13.4 לתמ"א 38 לעיל, הרי שלכתחילה לא ניתן היה להתיר תוספת קומה מכוח תמ"א 38 ולגזור את שווי הנכס על פי זכויות מכוחה.
- לפיכך, ברי כי עת הביא בחשבון תוספת זכויות בניה לקומה נוספת לפי תמ"א 38, שגה שמאי התובעות שגיא מן היסוד בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני קודם, קרי ערב אישורה של תכנית השימור. מטעם זה לבדו יש לדחות את טענת התובעות לעניין זה מכל וכל.
- הגם שדי באמור לעיל בכדי לדחות את טענת התובעות באשר לאובדן זכויות מכוח תמ"א 38, הרי שיצוין, למעלה מן הצורך, כי דינה של טענת התובעות להידחות גם מן הטעמים המפורטים להלן.
- 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.
- 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 מהתרחשויות של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תוכנית. כלומר, אין די בהיקשים בעלמא, אלא נדרש שהציפייה תהיה סבירה

ומבוססת בנסיבות העניין (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"); ערר (חיפה) 9006/07 אנטואן שאהין נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה (פורסם בנבו)).

• ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי לגיטימיות 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.

• 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.

• 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 לפרסומים הנ"ל, 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 (ראו לעניין זה: בג"ץ 701/81 רות מלאך נ' רפאל לוי, פ"ד לו(3) 1, 4-5; בג"ץ 10934/02 קיבוץ כפר עזה אגודה להתיישבות חקלאית שיתופית נ' מינהל מקרקעי ישראל (פורסם בנבו 10.5.04)).

• על משמעותה 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 וא/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של בעל המקרקעין על תוכניות מאוחרות להפקדה, גם **בהוראות סעיף 201 לחוק.**

• 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.

• 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

• מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסף ונזכיר את ההלכה הפסוקה, לפיה אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו ייכללו בתוכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט (**הלכת בירנבך**, בעמ' 234).

• 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 הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר על אף הקבוע ביתר הוראות התמ"א.

• 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**. זאת, נוכח לשונה של התמ"א ונוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הועדה 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)).

• יפה לעניינינו 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.

• 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.

- 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.
- יוצא איפוא, 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 אף אם תמ"א 38 היתה חלה על המקרקעין שבנדון ערב אישור התכנית (ולא היא), אין המדובר בזכויות מוקנות, כי אם זכויות שבשיקול דעת המוסד התכנוני.
- 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.
- 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 התובעות שמלכתחילה לא היו אמורות ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.**
- הדברים האמורים לעיל מחזקים את המסקנה כי שגה שמאי התובעות עת קבע כי תמ"א 38/2 חלה על הנכס הנדון במצב התכנוני הקודם. תמ"א 38/2 אושרה למתן תוקף ביום 4.2.10, זמן רב לאחר הפקדתה של תכנית השימור ואף לאחר אישורה. ברי, כי הדברים אמורים לעיל חלים במשנה תוקף באשר לתכנית תמ"א 38/2.

שגה שמאי התובעות עת החיל את תכנית ע'1 במצב תכנוני קודם

- שגה שמאי התובעות עת קבע כי תכנית ע'1 חלה על הנכס הנדון במצב התכנוני הקודם. תכנית ע'1 שאושרה למתן תוקף ביום 18.03.2003, אינה חלה על מבנים לשימור, כהגדרתם בתכנית. בהוראות תכנית זאת מוגדר מבנה לשימור, בין היתר, כמבנה שנכלל ברשימת הבניינים לשימור לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק או ברשימה של תכנית שהופקדה לפני תחילת תכנית ע'1.
- הדברים האמורים בנוגע לתמ"א 38 יפים גם ביחס לתכנית ע'1. לאמור, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים **למועד הפקדת תוכנית השימור, לכל המאוחר**, לרבות תכנית ע'1, וכן לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. על כן, תכנית ע'1, אשר אושרה אך בשנת 2003 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית בשני מצבי התכנון.

אין בסיס להפחתת עלויות חיזוק המבנה במצב תכנוני חדש

- דרישות חיזוק המבנה אינן נובעות מהוראות תכנית השימור ולכן עלויות החיזוק אינן רלוונטיות לאומדן הפגיעה (המוכחשת) בשווי הנכס בתביעת הפיצויים דנא. מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי חיזוק המבנה דווקא צפוי לתרום לשווי המבנה והשבחתו, לפחות בגובה עלותו, ולכן גם מטעם זה אין להפחיתו משווי המבנה, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאי התובעות נטען, כי עלויות השימור העודפות (דהיינו, ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור) עומדות על סך של 3,500 ש"ח נ"מ מעטפת. אולם, יש לדחות קביעה זו מן הטעמים המפורטים להלן:
 - עלויות השימור העודפות **מעמדן כחיקוק** ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. ודוק: 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 נ"מ למבנה בינלאומי ו-990 נ"מ למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית.
 - 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 שמאוויות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
 - מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את קביעת שמאי התובעות 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. כאמור, נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובעות והתובעות לא עמדו בנטל ההוכחה גם ביחס לטענה זו. יצוין, כי מהנספחים שצורפו לחוות דעת שמאי התובעות בהקשר זה, לא ניתן ללמוד דבר וחצי דבר לעניינינו, הכל כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.

- ככל שהדברים נוגעים לעלויות שימור עודפות ראוי לציין, כי מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוץ "רגילה", עומדת בפועל על סכום הנמוך מ-990 ש"ח למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 990 ש"ח למ"ר שנקבעה בתכנית הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.
- מעבר לאמור יצוין, כי טענת שמאי התובעות בדבר עלויות נוספות כגון: ציורי קיר לשחזור, עבודות ייחודיות, הכנת תב"ע לניוד זכויות, עלויות משפטיות וכיוצא באלה, נטענה בעלמא ודינה להידחות על הסף. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שעלויות כגון דא, אכן קיימות (דבר המוכחש) הרי שעלויות אלה מגולמות בתמריצים שניתנים לבעלי המבנה ובעלויות השימור העודפות שנקבעו בתכנית השימור כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
- 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".
- נוכח האמור, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובע בדבר עלויות שימור עודפות במבנה לשימור, ביחס למבנה שאינו לשימור.
- בנוסף, טענת שמאי התובעות כאילו העירייה "מחזירה" רק 50% מעלות תיק תיעוד ועלויות השימור העודפות, טענה אשר נטענה בעלמא ללא כל ביסוס, הינה שגויה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, במבנה הנדון בגין תיק תיעוד ועלות עודפת מתקבלים תמריצים בצורת זכויות בניה להעברה. משמע, כי העירייה מחזירה את מלוא עלות השימור העודפת ואת מלוא עלות הכנת תיק התיעוד.

שגה שמאי התובעות בקובעו כי ישנה דחייה במימוש הזכויות

- יש לדחות על הסף את טענות שמאי התובעות לפיצויים בגין התארכות קבלת היתרי בניה במבנה לשימור, שכן ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, כאמור לעיל.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי טענתו של שמאי התובעות, כי תהליך הוצאת היתר בניה במבנה לשימור הינו ארוך לעומת מבנה שאינו לשימור, הינה שגויה, ויש לדחותה גם לגופם של דברים:
 - 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.
 - נוכח עובדה זו, ונוכח העובדה כי במבנים לשימור מכינים תיק תיעוד מלא, הכולל מידע ופרטים רבים אודות המבנה דווקא מפחיתים את חוסר הוודאות, את העלויות הבלתי צפויות במבנה לשימור ואת זמן קבלת היתר הבניה ביחס למבנה רגיל.
 - מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי ככל שקיים עיכוב כפי הנטען, אין בטענות כלליות וחסרות בסיס עובדתי כדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על התובעות.

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר תחזוקה שותפת ושיפוץ חוזר כל 15 - 10 שנים

- טענת שמאי התובעות כי "הדרישה הינה לא רק לשימור אלא גם לתחזוקה שותפת" נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס, ומכאן, יש לדחותה. גם טענת שמאי התובעות כאילו יש לחזור על שיפוץ ושחזור של מבנה לשימור כל 15 - 10 שנים נזרקה לאויר העולם ללא ביסוס ודינה להידחות על הסף. יצוין, כי הוראות תכנית השימור לעניין אחזקת מבנה לשימור הינן הוראות משביחות שכן הן יוצרות ודאות באשר לרמת תחזוקת הבניין לאורך זמן ונהיר כי תחזוקה נאותה של הבניין שומרת על תפקוד הבניין ועל שוויו לאורך שנים ותייתר בעתיד את הצורך בשיפוץ ושימור הבניין כנדרש כיום, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר פגיעה בתמורה הצפויה מכוח הזכויות הבלתי מנוצלות עקב חבות במיסוי

- טענת שמאי התובעות לעניין פגיעה (מוכחשת) בתמורה הצפויה מכוח הזכויות הבלתי מנוצלות עקב חבות במיסוי נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס ויש לדחותה מכל וכל. בנוסף, בכל מקרה, ככל שנוצרת חבות במיסוי (שלא הוכחה), אין הדבר מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, שכן אין המדובר בנתון רלוונטי להערכת שווי המקרקעין במועד הקובע.
- חבותו של בעל קרקע במס הינה חבות הרובצת על כל נכס בעת מכירתו ואין המדובר כאן בהטלת מס חדש שלא היה קיים קודם לכן. נהפוך הוא, ככל שתתבצע מכירה של זכויות כאמור, נוצר לתובעות יתרון לאור שיעור המס המיוחד (בהתאם לסעיף 48.ג' לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963) החל בגין העברת זכויות בניה מכוח תכנית השימור, על פי הסדר המיסוי המיוחד שהוסכם עם רשויות המס.

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר פגיעה בגין היעדר אפשרות להתקנת חניה במבנה

- טענות שמאי התובעות לעניין פגיעה נטענת של תכנית השימור באפשרות להתקנת מקומות חניה בנכס, הינן טענות כלליות, שאינן מגובות בכל אסמכתא לביסוסן. מטעם זה לבדו יש לדחותן
- מבלי לגרוע מן האמור, בכל מקרה טענה זו הינה שגויה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, השווי המיטבי של הנכס בשני מצבי התכנון כולל את שווי המבנה הקיים. לפיכך, תכנית השימור לא יצרה שינוי לרעה לעניין זה, באשר לאור מיקומו של הנכס, גם על פי המצב התכנוני הקודם לא הייתה אפשרות להתקנת מקומות חניה בנכס.

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר פגיעה בגין מרפסות

- טענת שמאי התובעות בדבר פגיעה בגין מרפסות, הוזכרה בתחשיב בחוות דעת שמאי התובעות באופן לא ברור וללא כל ביסוס, ולפיכך יש לדחותה. מבלי לגרוע מן האמור, טענה זו הינה שגויה, שכן בהתחשב בקווי הבנין החוקיים, לא ניתן להוסיף בניה מעבר למבנה הקיים, לרבות בניית מרפסות, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה. מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי ככל שקיימות זכויות בניה לא מנוצלות, ניתן לקבל פיצוי בגין באמצעות המנגנון המובנה של ניווד זכויות.

שגה שמאי התובעות בבחינת המצב התכנוני הקודם ובבחינת המצב התכנוני החדש

- בנוסף לכל האמור לעיל, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, שגה שמאי התובעות בתחשיב המצב התכנוני הקודם וכן בתחשיב המצב התכנוני החדש.

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. למצער, יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של חוות דעת שמאי התובעות (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

- 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 הוועדה.
- 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 לתובעות פיצויים בגינה.
- לחילופין חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעות 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.
- 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.

חוו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה.

הועדה ממליצה לקבל את חוו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד אירית יומטוב.

בישיבתה מספר 12-0010 מיום 02/05/2012 (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 חוו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד אירית יומטוב ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	2650 - דיון בפיצויים
12 - 12	פינת חיסין 2

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאים אוהד דנוס וירון להט וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכי הדין מרגלית מלצר-אינהורן, דניאל פדר והדס סימן-טוב ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

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

הנכס: חלקה 2 בגוש 6904, רח' דיזנגוף 41 פינת רח' חיסין 2, ת"א.

תאור הנכס: המבנה הקיים בחלקה הינו מבנה בן 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית. שטחי הבניה העיקריים, כמפורט כלהלן (השטחים בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א ובהתאם למדידה גראפית):

- כ- 85 מ"ר בקומת הקרקע (כ- 58 מ"ר יח"ד + כ- 15 מ"ר חדר הסקה + כ- 12 מ"ר חדר מדרגות).
- כ- 195 מ"ר בקומה א' (כולל כ- 37 מ"ר מרפסות + כ- 12 מ"ר חדר מדרגות).
- כ- 195 מ"ר בקומה ב' (כולל כ- 37 מ"ר מרפסות + כ- 12 מ"ר חדר מדרגות).
- כ- 195 מ"ר בקומה ג' (כ- 158 מ"ר ללא מרפסות פתוחות).
- כ- 24 מ"ר בגג.

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש בעיקרו למגורים. בנוי בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו בשנות ה-30 וה-40 של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית.

המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

התובעים: אמנון אריאלי, אורלי גולן, תמר שמש.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי דני טרשנסקי, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **2,980,000 ₪ (במעוגל)**

תקציר טענות שמאי התובע מר דני טרשנסקי:

- מניתוח עסקאות למכירת דירות מגורים בבניינים הנכללים בתוכנית תא/2650/ב והמיועדים לשימור, לעומת דירות בבניינים שאינם כלולים בתכנית ואינם מיועדים לשימור, בהתייחס למועד הקובע, עולה כי מחירי השוק אינם מגלמים תוספת שווי כלשהי עבור מיתוג נכס לשימור.
- בנושא ה"מיתוג", כל אחד מ"הקריטריונים לשימור" באופן פרטני עשויים ואכן מבדלים את המבנה מסביבתו. קריטריונים אלו הינם תולדה של השקעת זמנו, מרצו, מעוף מחשבתו וממונו של בעל המקרקעין - ניסיון השתלטות והפקעת חופש הקניין של הועדה המקומית על רכושו של הבעלים באמצעות יצירת רשימה "ממתגת" הינה בחזקת "להוסיף חטא על פשע".
- התוכנית לשימור הופכת את הזכויות המוקנות של בעלי הקרקע לזכויות מותנות, ומאלצת את הבעלים להיכנע לתכתיבי הועדה המקומית בכל ספקטרום ההחלטות הנוגעות למימוש המקרקעין.
- קיימות עלויות עודפות לשימור.
- בהתייחס למצב התכנוני הקודם:
 - הובאו בחשבון זכויות בהתאם לתוכנית מ' בשיעור של 146%.
 - הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לתמ"א 38 ע"פ שטח הבניה הצפוי בקומה (כ- 142 מ"ר).
 - לאור הבינוי הקיים, ניתן להתאים את קומת הקרקע הקיימת לקומת עמודים מפולשת, במאמץ ועלויות נמוכים ולכן הובא בחשבון כי הזכויות בהתאם לתכנית מ' הינן ישימות במבנה הקיים בפועל.
 - בגין זכויות הבניה אשר טרם מומשו הובא בחשבון מקדם של 0.86 המייצג את הדחייה והסיכון במימוש הזכויות.
- בהתייחס למצב התכנוני החדש:
 - הובא בחשבון תמריץ עבור שטחי מרתף בהתאם לשטח הלא מנוצל בקומת המרתף הינם 19.51 אקו', בהתאם למסמך עיריית תל אביב סך השטחים הנ"ל הינם בגבולות של 195.1 מ"ר.

- בהתאם למדידה גראפית ע"ג היתר שטח המרפסות הקידמיות הינו בגבולות 17.5 מ"ר בכל קומה, בהינתן הנתון הנ"ל הובא בחשבון תמריץ בגין מרפסות בשיעור של מחצית משטח המרפסות הנ"ל בכל קומה.
- הובא בחשבון תמריץ בגין הכנת תיק תיעוד לפי עלות של 50,000 ₪ בהתייחס לשווי מ"ר מבונה בגבולות של 11,000 ₪.
- עלות שיפוץ עודפת נערכה בשתי חלופות:
- (א) בהתאם להוראות תכנית תא/2650/ב לפי 900 ₪ /מ"ר מעטפת עבור מבנה בסגנון בינלאומי.
- (ב) בהתאם לקביעת מר תמיר שדה שמאי מכריע בתיק מס שמ 135 לפי 1250 ₪ /מ"ר.
- העלות העודפת הוכפלה בשטח הפנים של המבנה 979.44 מ"ר (בהתאם למסמך עיריית תל אביב). עלויות השיפוץ העודפות הינם תמריץ אשר הובא בחשבון בתחשיב השווי.
- הובא בחשבון כי משך תכנון וביצוע תב"ע נקודתית לניוד זכויות הינו בגבולות של 3 שנים ולכן הופחתה דחייה של הזכויות מכוח תמריצים לפי שיעור היוון של 8% המגלם בנוסף להפסד הזמן גם את רכיב הסיכון והיזמות במציאת מגרש מקביל מתאים.
- הובאו בחשבון תמריצים בהתאם להוראות התב"ע למעט תמריץ בגין זירוז הליכי תכנון אשר טרם מומש. ראוי לציין כי עד למועד עריכת חוות הדעת הנ"ל, כ-3 שנים מיום אישור התכנית, נערכו ואושרו מספר מועט של תכניות להעברת זכויות בהתאם לתכנית תא/2650/ב, ולכן הסבירות ליהנות מתמריץ זירוז הליכי תכנון הינו בסבירות נמוכה מאד.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

מצב חדש		
מ"ר אקו'	שטח במ"ר	רכיב
984.00	492.00	שטח בנוי
99.00	99.00	מרפסות פתוחות
46.00	46.00	יתרת זכויות בניה
80.14		עלות שיפוץ כללי
4.55		הכנת תיק תיעוד
25.63		הכנת תכנית מפורטת
19.51		מרתפים שאינם ניתנים לניצול
37.76		מרפסות פתוחות
1,296.58	637.00	סה"כ
-4.55		הפחתת עלויות הכנת תיק תיעוד
-25.63		הפחתת עלות הכנת תכנית מפורטת
-80.14		הפחתת עלות שיפוץ עודפת
-44.03		דחייה למימוש זכויות
1,142.24		סה"כ שווי מצב קיים במ"ר אקו'
1,096.55	4%	הפחתת קרן חידוש לבניין לשימור
12,062,000		סה"כ שווי מצב קיים בש"ח במעוגל

מצב קודם		
שטח במ"ר	שטח במ"ר אקו'	זכויות
1182.00	591.00	שטח בנוי בפועל
13.44	13.44	יתרת זכויות בהתאם לתכנית מ'
60.00	46.00	ג'
142.00	142.00	תמ"א 38
-30.16	0.86	דחייה למימוש - עבור זכויות בלבד
1,367		סה"כ
15,040,000		סה"כ שווי מצב קודם בחלופה במעוגל
2,980,000		אומדן הפגיעה בש"ח במעוגל

תקציר חוו"ד שמאי הועדה מר אוהד דנוס וירון להט:**מצב קודם**

השימוש המיטבי בנכס במצב התכנוני הקודם כולל את שווי המבנה הקיים בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה (נבחנה גם חלופה של הריסת המבנה ומימוש הזכויות, שלא נמצאה כלכלית).

מצב חדש

שווי מיטבי במצב חדש הינו הבנוי בתוספת שווי זכויות הבניה להעברה ובתוספת התמריצים והשטחים לניוד.

הובאה בחשבון אפשרות לדירות גן.

הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת ובסה"כ 881,000 ש"ח.

הובאה בחשבון הפחתה בסך 50,000 לעלות הכנת תיק תיעוד.

שווי מצב קודם: 10,464,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 11,961,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,497,000 ₪.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:

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

- כ- 15 מ"ר בקומת הקרקע (ח. הסקה) X
- 6,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של
- כ- 607 מ"ר בנויים בקומות (כולל מרפסות
ולא כולל ח. מדרגות) X - 16,000 ש"ח בממוצע
למ"ר בנוי, סך של כ-
- 46 מ"ר יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג X
- 11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם
1.4, סך של כ-
- ביכוי עלויות התאמה -
- ס"ה שווי הנכס במצב הקודם, סך של

- 90,000 ש"ח

- 9,712,000 ש"ח

- 708,000 ש"ח

- 46,000 (-) ש"ח

- 10,464,000 ש"ח

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש

- כ- 15 מ"ר בקומת הקרקע (ח. הסקה) X
- 12,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של
- כ- 607 מ"ר בנויים בקומות (כולל מרפסות
ולא כולל ח. מדרגות) X - 16,000 ש"ח בממוצע
למ"ר בנוי, סך של כ-
- תוספת בגין אפשרות לדירות גן, לפי אפשרות
ליחיד עם כ- 40 מ"ר חצר אחורית -
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של
- תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות),
לפי כ- 6% משווי הנכס, סך של
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של
- שווי זכויות בניה להעברה:
- כ- 46 מ"ר X - 11,000 ש"ח למ"ר קרקע
מבונה ממוצע, סך של
- שווי תמריצים (שטחים נוספים להעברה):
- כ- 168 מ"ר X - 11,000 ש"ח למ"ר קרקע
מבונה ממוצע, סך של
- כ- 26 מ"ר X מקדם 0.85 (בגין חוסר ודאות) X
- 11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה, סך של כ-
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של
- הפחתה לדחייה לזכויות המועברות בשיעור
של כ- 10% -
- בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה:
- 900 ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 979 מ"ר כ-

- 180,000 ש"ח

- 9,712,000 ש"ח

- 66,000 ש"ח

- 9,958,000 ש"ח

- 597,000 ש"ח

- 10,555,000 ש"ח

- 506,000 ש"ח

- 1,848,000 ש"ח

- 243,000 ש"ח

- 13,152,000 ש"ח

- 260,000 (-) ש"ח

- 881,000 (-) ש"ח

50,000.- (-) ש"ח
11,961,000.- ש"ח

- בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד -
- ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של

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

- לעניין תיאור הנכס והסביבה - השטחים הבנויים שהובאו בחשבון בחוות דעתנו, הינם בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א ובהתאם למדידה גרפית מרישיונות הבניה. לא נמצאו היתרי בניה לסגירת המרפסות.
- לעניין תכנית "ס" – התכנית אינה רלוונטית לנכס הנדון, הבנוי 4 קומות.
- לעניין תוכניות "ע1" ו"תמ"א 38" – התכניות אינן רלוונטיות לנכס הנדון.
- שווי הקרקע על פיו בוצע התחשיב המוצג בטבלה בחו"ד התובע אינו מתואם למועד הקובע. סך השטחים להעברה במועד הקובע, על סמך שווי הקרקע המוערך למועד הקובע, הינו בהתאם למפורט בחוות דעתנו.
- לעניין עקרונות גורמים ושיקולים - לצורך ביסוס קביעתו שתכנית השימור אינה מביאה לעליית שווי בגין ערך הנדירות, מוצגת טבלת השוואה בה נותחו עסקאות מכירה של דירות בבניינים שאינם כלולים בתכנית השימור והשוויו לעסקאות מכירה של דירות בבניינים הכלולים בתכנית השימור. לדעתנו, שימוש בשיטת ההשוואה בדרך שנקט השמאי טרשנצקי, הינה שגויה, טעות ביסודה ואין בה משום ללמד ולהצביע על קיומו / היעדרו של ערך הנדירות במבנים לשימור, היות ולא בוצעו כל ההתאמות המחויבות ולא בודד אותו המרכיב המהווה את ערך שימור המבנה. שיטת ההשוואה היא השיטה הראויה במידה ומשווים בין נכסים בעלי מאפיינים דומים ומותנית בהימצאותו של מאגר נתונים רחב ומהימן, המאפשר ביצוע ההשוואה וניתוח הנתונים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות ביחס לנכס המוערך. ברור כי הערכת שווי של נכס וניסיון לאמוד את ערך שימור המבנה, ע"י השוואת עסקאות של מבנים לשימור לעסקאות של מבנים "רגילים", ללא מידע מפורט וללא ניתוח הכולל ביצוע של כל ההתאמות הנדרשות, עשויה להביא לתוצאה שגויה, היות ומדובר על נתונים ומאפיינים השונים זה מזה באופן מהותי. קיים שוני רב במאפייני מבנים / דירות ובפרט במאפייני מבנים / דירות במבנים לשימור (מיקום, שטח, מצב פיזי ותחזוקתי, זכויות בניה, בעלויות, רמת השימור וכד'...), המשפיע על אופן ועל אפשרויות השימוש בתמריצים המוקנים בתכנית תא/2650/ב ועל היקף זכויות הבניה למימוש או להעברה בכל מבנה ומבנה וכתוצאה מכך, על שוויים ועל מחירי העסקאות. שמאי התובעים לא בחן מאפיינים אלו ולא ביצע את ההתאמות הנדרשות. במקרה זה, מן הראוי להשתמש בשיטת ההשוואה לצורך אומדן שווי הקרקע בסביבה. בכל מקרה, שמאי התובעים קובע כי מניתוח העסקאות "עולה כי מחירי השוק אינם מגלמים תוספת שווי כלשהי עבור מיתוג נכס לשימור". מבלי להסכים לניתוח, לגישת ההשוואה ולמסקנות חו"ד שמאי התובעים לעניין המיתוג, הרי שגם מתוך הדברים וממסקנות השמאי טרשנצקי עצמו, לא נמצאה כל מובהקות להבדל בשווי דירות במבנים שאינם לשימור לעומת שווי דירות במבנים לשימור וזאת, חרף עלויות השימור המגולמות בשווי הנכסים לשימור, והרי שאם זוהי מסקנתו, כיצד ניתן לטעון לירידת ערך? מן הטעם הזה בלבד, מן הראוי לטעמנו לדחות את התביעה על הסף.
- זכויות הבניה להעברה (בין מכוח תכניות מאושרות ובין מכוח תמריצי תכנית השימור) הינן זכויות המוקנות לבעלים ויש לדחות מכל וכל את הטענה כאילו הועדה המקומית רשאית שלא לאשר את הזכויות הנ"ל. חיזוק לעמדה זאת ניתן לקבל, בין היתר, לאור החלטתה של ועדת ערר מחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/5203/10 + 5201 + 5199, בה נקבע מפורשות, כדלקמן: "אנו מקבלים בעניין זה את 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 לוועדה המקומית שיקול דעת" (ההדגשה הוספה, הח"מ). ניתן ללמוד מפסק דין זה על נקלה, כי שגה שמאי התובעת בטענתו, שכן, תמריצי התכנית הינם זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית שיקול דעת אם ליתן אותם אם לאו (למעט שני המקרים שהוזכרו לעיל), באם הדבר אפשרי מבחינה תכנונית.

- הנ"ל רלוונטי ותקף גם בכל הקשור לזכויות להעברה, בין מכוח התכניות המאושרות ובין מכוח התמריצים שבתכנית תא/2650/ב, המהוות זכויות המוקנות לבעלים.
- עלויות השימור העודפות הובאו בחשבון בחוות דעתנו לפי - 900 ש"ח למ"ר מעטפת. הפרש עלויות השימור הנ"ל חושב ונבדק ע"י מהנדס שימור. חוות הדעת שדנו בהיקף העלויות העודפות נערכו טרם אישור תכנית תא/2650/ב ועודכנו בסמוך לאישורה (לפי - 900 ש"ח עלות עודפת).
 - העלות העודפת בש"ח, בתכנית השימור, עודכנה לערכי שנת 2008 והיא גבוהה מהעלות העודפת ב-\$ שנקבעה במקור. משה ממון, מהנדס מומחה לשימור מבנים המלווה (מטעם מחלקת השימור בעירייה) יותר מ- 10 שנים את שיפוץ המבנים לשימור בעיר, מדגיש כי העלויות העודפות לשימור בפועל, לעומת עלויות שיפוץ של מבנים רגילים, נמוכות מ- 900 ש"ח.
 - יש לציין שמקדם ה- 900 הנחה את הגורמים המקצועיים שערכו את התכנית בקביעת התמריצים לבניה ולהעברה ואף לקח בחשבון את העלייה במדד תשומות הבניה. זאת, שעה שבאותם שנים חלה עלייה גבוהה הרבה יותר בשווי הקרקע, ומכאן שמצבם רק השתפר.
 - יש לציין, כי סכום עלות השימור העודפת התקבל ע"י שמאים מכריעים, במספר שומות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק התו"ב.
 - העלות של - 1,250 ש"ח בפסיקת מר תמיר שדה הינה אחת מבין רבות והתייחסה לבניין לשימור אקלקטי ולא בינלאומי בדומה לנכס הנדון ובנוסף כוללות "מאפיינים מיוחדים", דוגמת גרוד הבטון המכסה את הקירות החיצוניים ובניה מחדש של חלק מהאלמנטים שנהרסו לגמרי במבנה. בכל מקרה, אין להתעלם מהערך המוסף, מההשבחה ומתוספת השווי לנכס לאחר שעבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".
 - זכויות בניה בהיקף של 146% (במקרה של מבנה קיים ללא קומת עמודים מפולשת), הינן בהתאם לנוהג המאפשר 65% בניה משטח קומה טיפוסית בקומת הקרקע. בהתאם להוראות תכנית "מ", זכויות בניה בהיקף של 146%, מוקנות במקרים של בניה מעל לקומת עמודים מפולשת.
 - שטח המבנה הנדון גדול מסך השטחים המותרים לבניה ולכן, אין יתרת זכויות לבניה בקומות. יתרת זכויות הבניה בנכס הנדון כוללת את הזכויות לחדרי יציאה לגג בשטח של 46 מ"ר.
 - לדעתנו, מן הראוי לייחס הפחתה בשיעור של 10% משווי זכויות הבניה להעברה וזאת, על הצד הזהיר.
 - אין להתעלם מהתמריץ בגין זירוז הליכי תכנון, היות והמועד הקובע הינו מועד אישור התכנית. עם זאת, בחוות דעתנו, מצאנו מקום לייחס מקדם הפחתה של 0.85 לשווי הזכויות המתקבלות מהתמריץ הנ"ל, בגין חוסר ודאות.
 - כאן המקום לאזכר את הוראות סעיף 3 בנספח ה לתכנית תא/2650/ב, בו נקבע כי: "השתכנה הועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית", כלומר, גם אם קיימת התארכות הליכים, הרי שבעלי הזכויות מפוצים בדרך של זכויות בניה להעברה.
 - לעניין חלופות תכנון וקביעת אומדן הנזק כתוצאה מאישור תכנית תא/2650/ב- שטחי הבניה הקיימים במבנה, כפי שהובאו בחשבון על ידנו - כמפורט בחוות הדעת. תחשיב הזכויות להעברה מחושב ונמסר ע"י הועדה המקומית, ומבוסס על זכויות הבניה ושטח המבנה. כמפורט בחוות דעתנו, השטח לניוד זכויות מוקנות בנכס הנדון הינו 46 מ"ר. שמאי התובעים אינו מביא בחשבון שטח כנ"ל.
 - השטח לניוד זכויות בגין תמריצים המוקנים בתכנית השימור הינו כ- 194 מ"ר.
 - לדעתנו, אין מקום לבצע הפחתה של עלות הכנת תכנית מפורטת ובנוסף, הפחתה לדחייה בשווי זכויות הבניה להעברה, היות והדחייה מבטא ומגלמת את הצורך והעלות של הכנת התכנית.
 - לא ברורה לנו ההפחתה, המיוחסת לקרן חידוש לבנין לשימור.
 - אין הסבר ו/או פירוט בכל הנוגע לקרן הנ"ל ולאומדן ראש הנזק, המוערך ע"י שמאי התובעים לפי 4% מהשווי במצב החדש. ככל שהכוונה בעלויות אחזקה עתידיות, הרי שהטענה לא הוכחה.
 - בכל מקרה, שימור המבנה בהתאם להנחיות ולדרישות צוות השימור והבקרה על השיפוץ אמורה להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותיו הייחודיות ולכן, בטווח הרחוק, דווקא להוזיל את עלויות האחזקה. גם מבנים שאינם לשימור חשופים לדרישות תחזוק החזיתות, בהתאם לחוקי העזר העירוניים. בכל מקרה, אין בביצוע עבודות כנ"ל בכדי לפגוע בשווי של הנכס, כי אם ליצור השבחה.

- לעניין המרפסות (המחושבות כולן כחלק ולפי שווי שטחים עיקריים במבנה) – לדעתנו, אין להעריך מרפסות בהתאם לשווי שטחים עיקריים בדירות ויש לייחס להן מקדם הפחתה. בהקשר זה, יש לציין, כי רק חלק מהמרפסות בנכס הנדון סגורות (שמאי התובעים מחשב את כל המרפסות במבנה כאילו ומדובר בשטח סגור ואינטגרלי מהדירות), ובכל מקרה, היתרי בניה למרפסות שנסגרו אין בנמצא. 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 הבניין ותותר רק על ידי חלונות הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצוין בתכנית.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יודגש, כי השימוש בשטחי המרפסות, בכפוף להוצאת היתרי בניה כדין (שלא הוצאו כאמור), היה והינו למרפסות, בין כמרפסות פתוחות ובין כמרפסות סגורות (בסגירה קלה). אין בסגירת המרפסות כשלעצמה כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל המשתמע מכך. 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. בנוסף, לא יתכן כי שווי מרפסות שנסגרו ללא היתר יוערך בהתאם לשווי שטחים עיקריים המהווים חלק מהדירות ו/או כי ישולם פיצוי בגין שטחים הבנויים בלא שהוכחה חוקיותם, שהרי מקרה זה, קיים חשש לפיו תובע עשוי לקבל פיצוי כספי מהוועדה המקומית על פעולות בלתי חוקיות, כביכול, שנערכו ונערכות בנכס. בכל מקרה, לדעתנו, אין הפרש בין שווי מרפסת סגורה בסגירה קלה לבין שווי מרפסת פתוחה במועד הקובע ועלויות ההתאמה מהוות חלק מהפרש עלויות השימוש שהובא בחשבון.
- לעניין השומה- כאמור, בהתבסס על פרשנות, הערכות ונתונים שגויים, כפי שפורטו לעיל, מגיע שמאי התובעים למסקנה כי תכנית תא/2650/ב יצרה פגיעה בנכס הנדון. בהתאם לעקרונות, למרכיבים ולשיקולים ולתחשיבים, המפורטים בחוות דעתנו, המסקנה הינה כי לא קיימת כל פגיעה עם אישורה של תכנית תא/2650/ב, אלא השבחה. בהתאם לכל האמור לעיל, אנו בדעה שלא ניתן לקבל את חוות דעתו וראוי לקבל את חוות דעתנו ככתבה וכלשונו.
- סימון המבנה כמבנה לשימור יצר את ההכרה בערכיו ההיסטוריים והארכיטקטוניים והוא שהקנה לו את הייחודיות שהביאה לתוספת השווי ביחס למצב הקודם וביחס למבנים שאינם מסומנים לשימור. 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 ואיכויותיו הייחודיות בעתיד. קיים קשר סיבתי מובהק בין תכנית תא/2650/ב לבין עליית ערכם של המבנים לשימור. תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאלו של תכנית השימור בתל-אביב הראו, שיעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור. כמו-כן, נמצא קשר בין ערך המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי-חברתי לבין ההשפעה על השווי. כלומר, קיימת השפעה של ייחוד המבנה והכרת השוק בערכו ההיסטורי-חברתי.
- ביחס לנטען לגבי המאמר האוסטרלי – משום מה שמאי התובעת מתייחס רק למחקר שנערך באוסטרליה בשעה שנסקרו עוד 13 מחקרים, מתוכם 12 מעידים על עליה מובהקת בשווי הנכסים לשימור ביחס לממוצע (בשונות גבוהה זה מזה אך מעל האחוז שנקבע). קביעת השווי הסתמכה על עצם ההכרזה על המבנה ולא על תכונותיו, גם בשל ממצאי המחקרים הללו (לא ברור אם שמאי התובעת מלין על גובה האחוז שנקבע או על עצם קביעת המיתוג).

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר איינהורן, עו"ד דניאל פדר ועו"ד הדס סימן טוב

להלן הטעמים המשפטיים והשמאים המצדיקים את דחיית התביעה :

פתח דבר

1. התובעים, ה"ה אמנון אריאלי ותמר שמש, אינם רשומים כבעלי זכויות בנכס, ואילו בעלי הזכויות בנכס, ה"ה אדלן נעים אפרים ואדלן הילה מנשה, אינם בגדר תובעים בתביעה שבכאן. משכך, יש להפחית מסכום התביעה את חלקם היחסי בנכס, הכל כמפורט להלן.
2. המבנה נשוא תביעה זו סומן לשימור עם הגבלות מחמירות. לתביעה צורפה חוות דעת שנערכה ע"י השמאי דני טרשנסקי (להלן: "חו"ד מטעם התובעים" או "חוות הדעת"), בגין ירידת ערך על סך 2,980,000 ₪.
3. מטעם הועדה המקומית, הוכנה חוות דעת ע"י השמאים אוהד דנוס וירון להט (להלן: "חוות דעת מטעם הועדה המקומית" או "שומת הועדה"). על פי התחשיב המפורט בחוות הדעת, תוכנית השימור הביאה להשבחת הנכס בסך של 1,497,000 ₪³⁴.

להלן תוצג תמצית חוות- הדעת המשפטית לתביעה, כדלקמן :

א'- היעדר זיקה של שניים מהתובעים לנכס הנדון

1. כפי שצוין לעיל, בהתאם לנסח הרישום, התובעת, הגב' אורלי גולן הינה חלק מהבעלים הרשום בנכס (50%). אולם התובעים, אמנון אריאלי ותמר שמש, אינם רשומים כבעלי זכויות בנכס וכלל לא ידוע מהי זיקתם לנכס, ככל שקיימת כזו. מאידך, בעלי 50% מהזכויות בנכס, ה"ה אדלן נעים אפרים ואדלן הילה מנשה, אינם בגדר תובעים בתביעה שבכאן.
2. זאת ועוד- על גבי טופס התביעה מצויה חתימתו של מר אמנון אריאלי, בשמה של תמר שמש, כאשר לא צורף יפוי כוח ו/או כל מסמך אחר המסמך את מר אריאלי לתבוע בשמה של הגב' שמש (זאת מבלי לפגוע בטענה שלגב' שמש כלל אין זיקה לנכס הנדון).
3. נוכח האמור, ומאחר ו-50% מבעלי הזכויות בנכס אינם בגדר תובעים, הרי שיש להפחית 50% מסכום התביעה (במסגרתה בוצע תחשיב על מלוא הזכויות בנכס).

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

4. חוות הדעת מסתמכת על הנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים, ובעקבות כך מגיעה למסקנה מוטעית ושגויה, לפיה חלה כביכול ירידת ערך בנכס, זאת בניגוד מוחלט לעובדות כהוותן, לפיהן תוכנית השימור הינה ביסודה תוכנית משביחה. פגמים מאיינים אלה שומטים את בסיס השומה ומהווים טעם מספיק לדחיית התביעה כולה על הסף, ולמצער להפחתה משמעותית ממשקלה הראיתי של חוות הדעת השמאית מטעם התובעים. להלן יפורטו בקצרה הפגמים המאיינים, 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-הוראות המעלות באופן משמעותי את ערכו של הנכס הנדון.

ב. שגה שמאי התובעים בתיאור ה"מצב התכנוני הקודם", מאחר וקיימת התייחסות לתמ"א 38 כתכנית החלה במצב תכנוני קודם. 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.

³⁴ ההשבחה לכל אחד מבעלי הזכויות בנכס חושבה ע"י שמאי הוועדה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, ראה פסקה 7.19 לשומת הוועדה.

ג. שגה שמאי התובעים בקובעו כי **תוכנית ס'** חלה על הנכס הנדון במצב תכנוני קודם. התוכנית הנ"ל אינה רלוונטית לנכס, באשר מדובר במבנה הבנוי 4 קומות.

ד. **שגה שמאי התובעים בקבעו, כי מחירי השוק אינם מגלמים כביכול תוספת שווי עבור מיתוג הנכסים שסומנו לשימור בתוכנית** (סעיף 9.4 לחו"ד התובעים).

ה. התובעים הפחיתו במסגרת חוות הדעת מטעם, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" לצורך שיפוץ ושיקום המבנה בשווי 1,250 ₪ למ"ר. לא זו בלבד שעלויות אלו מנוגדות להוראת חיקוק המצויה בתוכנית השימור, והקובעת את גובה עלויות השימור העודפות בסך 900 ₪ למ"ר בלבד, במבנה בסגנון בינלאומי, אלא שמדובר בהערכה מופרזת, שאינה מגובה באף מסמך עבודה ו/או אסמכתא ו/או אישורי תשלום ו/או הסכמי עבודה חתומים, כך שסכומים אלו לא הוכחו (ולו באופן לכאורי).

ו. שגה שמאי התובעים בקבעו, כי תוכנית השימור הופכת את הזכויות המוקנות של בעלי הנכסים לזכויות מותנות, הכל כמפורט להלן.

5. הנה כי כן, **חוות 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. **תכנית ס' -** שגה שמאי התובעים בקובעו כי התוכנית הנ"ל חלה על הנכס הנדון במצב קודם. תוכנית ס' אינה רלוונטית לענייננו מאחר ומדובר במבנה הבנוי 4 קומות.

7. **תוכנית ע'1 -** שגה שמאי התובעים בקובעו כי תוכנית ע'1 חלה על הנכס במצב תכנוני קודם, שכן תוכנית ע'1 כלל אינה חלה על המבנה שבנדון וממילא היא אינה רלוונטית לאומדן שוויו במצב התכנוני הקודם.

8. משתוכנית ע'1 קובעת, כי היא אינה חלה על בניינים שהוכרזו לשימור לפי **סעיפים 77-78 לחוק** או סומנו לשימור בתוכנית מופקדת, ובשים לב לעובדה, כי המבנה שבנדון נכלל בתוכנית המופקדת (שהופקדה עוד בשנת 2001), כאשר תוכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף בשנת 2003 - ברי כי **תוכנית ע'1 אינה חלה על המבנה הנדון בשני מצבי התכנון ולפיכך מתן תוקף לתוכנית השימור לא שינתה דבר בעניין זה.**

9. המסקנה לפיה תוכנית ע'1 אינה חלה על בניינים לשימור נתמכת, בין היתר, בשומות המכרעות הבאות: רח' אחד העם 84, (עמ' 5, סעיף 8.11), רח' אלנבי 114 (עמ' 8, סעיף 8.15). שתי השומות נערכו ע"י השמאית המכרעת הגב' דורית פריאל וכן שומה מכרעת שנערכה ע"י ניקי פרימו ברח' לבונטין 14 (עמ' 4).

10. **תמ"א 38 -** שמאי התובעים לוקח בחשבון, בחישוב שווי הנכס במצב קודם, את שווי התמריצים המוענקים בתמ"א 38. בכך שגה שמאי התובעים טעות יסודית.

11. **עובר למועד אישורה של תוכנית השימור, תמ"א 38 לא יכולה היתה להעניק זכויות לנכסים לשימור**, שנכללו בתוכניות המופקדות, שעובר להפקדה נעשה פרסום לגביהם לפי סעיפים 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, התובעים לא יכולים היו לממש זכויות בנייה כלשהן מכח תמ"א 38, לגבי נכסים שנכללו בהודעות לפי סעיף 78 לחוק.

12. טענת הוועדה הנ"ל מתבססת על שתי הוראות מהותיות בעניין זה, המצויות בתמ"א 38 :

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. **ראה: עת"מ 2905/08 באור השקעות 1995 בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה ת"א ואח' (פורסם בנבו, 2009)**

ג. משלא הורם נטל ההוכחה המוטל על התובעים בעניין זה, ברי כי **אין לראות את זכויות הבניה מכח 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 (בעמ' 16) ורח' לבונטין 14 (בעמ' 11) שנערכו ע"י השמאי המכריע מר ניקו פרימו.

13. **במסגרת חו"ד מטעם התובעים, נפלו כשלים מהותיים בהצגת המצב הנורמטיבי (וממילא בתחשיב שווי הנכס במצב תכנוני קודם).**

ג'- שלילת טענת התובעים לפיה תוכנית השימור הופכת את זכויות הבניה המוקנות ל"זכויות מותנות"

14. ניצול זכויות בניה מותנה, ככלל, באישור הוועדה המקומית, וממילא תוכנית השימור אינה משנה דבר בעניין. זאת ועוד- הוראת סעיף 10.5.2 לתוכנית השימור קובעת, כי **"זכויות הבניה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה ע"פ התכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה' לתוכנית"**. הוראות תוכנית השימור קובעות מפורשות, כי זכויות הבניה יהיו עפ"י תוכניות תקפות. ממילא אישורה של תוכנית השימור לא הביאה להפחתה ו/או פגיעה כלשהי בזכויות בניה. ההיפך הוא הנכון- נספחים ד' ו-ה' לתוכנית השימור מקנים תמריצים המאפשרים גמישות תכנונית לניצול שטחים.

יתרה מזו- במסגרת החלטת ועדת ערר מחוזית מיום 25.9.2011, בעניין הנכס המצוי בשד' ח"ן 38 בת"א, נקבע מפורשות כי תמריצי תוכנית השימור הינם בגדר זכויות מוקנות.

15. ברי לפיכך, כי שגה שמאי התובעים בטענתו, שכן תמריצי התוכנית הינם בגדר זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית שיקול דעת אם ליתן אותם אם לאו, באם הדבר אפשרי מבחינה תכנונית. דברים אלו נכונים, גם בכל הנוגע לזכויות להעברה, בין מכוח הזכויות המוקנות בתוכנית המאושרת ובין מכוח התמריצים המוקנים בתוכנית השימור.

ד'- התעלמות התובעים ממכלול של אלמנטים משביחים המוענקים במסגרת תוכנית השימור

16. התובעים מתעלמים ולמצער נמנעים מליתן את המשקל הראוי, במסגרת חוות הדעת מטעמם, להוראות בתוכנית השימור, המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור הנכס.

17. תוכנית השימור קובעת כאמור 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, כאשר כפי שהובהר לעיל, מדובר בזכויות מוקנות.

18. יתרה מזו- בטרם אושרה תוכנית השימור, הוגשו התנגדויות מצד בעליהם של נכסים שסומנו לשימור. חששם של בעלי הנכסים היה נעוץ בהגבלות, לכאורה, שמטילה תוכנית השימור. לאחר שועדת המשנה לעררים במועצה הארצית דנה בהתנגדויות אלו, ובחנה את הוראות התוכנית במכלול, לרבות את תמריציה, נקבע על ידה, כי **מדובר בתוכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.**

ה"מיתוג"

19. מ"ניתוח העסקאות" שערך שמאי התובעים עלה, כי מחירי השוק אינם מגלמים תוספת שווי כלשהי עבור מיתוג הנכסים (ראה פסקה 9.4.2 לשומת התובעים). דא עקא, שהנתונים שהוצגו על ידי שמאי התובעים הינם נתונים כלליים, שלא נותחו ע"י השמאי, בוודאי שלא ניתוח פרטני, כפי שראוי היה שיעשה, של כל נכס ונכס בכל הנוגע למיקומו, רמת הגמר שלו, מעלית, חניה וכיוצ"ב. בנסיבות אלה, ברי כי לא ניתן להסיק ו/או ללמוד דבר בכל הנוגע לקיומו/היעדרו של אלמנט המיתוג מ"ניתוח העסקאות" שערך שמאי התובעים (ראה בנוסף פסקה 3.2 נספח א' לשומת הוועדה).

20. 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. עליות שווים 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.**

21. **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 ע"י בעלי הנכסים ואם כן, באיזה אופן.

22. 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 מבנים במרכז העיר תל אביב. עובדה זו כשלעצמה מייצרת יתרון ייחודי למי שמצוי ברשימה.

23. הטענה בדבר ערכו הכלכלי של המיתוג, מבוססת על ספרות ענפה בתחום שימור מבנים, במסגרתה נסקרו מחקרים רבים, שנעשו בתנאים דומים לאלו של תוכנית השימור בתל אביב, אשר מהם עלה באופן מפורש (ברמה של מובהקות סטטיסטית, בהתחשב, בין היתר, בהיקפם הרחב של המדגמים), כי סימון מבנה כ"מבנה לשימור" מובילה כשלעצמה לעליה בערכו (זאת ללא קשר לערך הכלכלי הנפרד הנובע מהייחודיות ההיסטורית והארכיטקטונית של המבנה), בין היתר, בשל הערך שמייחס השוק לוודאות התכנונית הנובעת מן ההכרה בנכס כנכס לשימור.

24. בהקשר זה נקבע ע"י המועצה הארצית (ועדת המשנה לעררים), כדלקמן:

"פרק הזמן שחלף מאז עריכת הדו"חות מלמדנו, כי מגמות השוק כיום בת"א, מצביעות על כלכליות התוכנית. התעוררות שוק המבנים לשימור, מצביעה- הלכה למעשה- על כדאיות כלכלית ומוכיחה לנו כי "השוק" מעניק ערך כלכלי גבוה לשימור".

25. המסקנה לפיה קיים ערך כלכלי חיובי ל"מיתוג" המבנים המסומנים לשימור בתוכנית, קיבלה 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 (ראה פירוט מלא בעמ' 9-4 לנספח א' בשומת הוועדה).

קיים אפוא קשר סיבתי מובהק בין תוכנית השימור לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.

26. 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.

27. השווי המיוחס במסגרת שומת הוועדה בגין ערך שימור המבנה (אלמנט הנדירות) הינו 6% בלבד, כאשר ברי, כי מדובר באחוז סביר ואף נמוך ביותר ביחס לכל האמור לעיל, כמו גם ביחס לממצאי המחקרים, בארץ ובעולם, ולסקר הספרות הנ"ל.

28. חו"ד מטעם התובעים מתעלמת לחלוטין מהגורמים המשביחים המצויים בתוכנית השימור. הלכה פסוקה היא, כי 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. ראה: ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה, פורסם בנבו, 1993).

ה' - התייחסות הוועדה לטענת התובעים בדבר העלויות העודפות הכרוכות בשימור המבנה

29. בכל הנוגע לעלויות העודפות העקיפות – הוועדה המקומית בעמדה, כי 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 תכנית השימור, ושוויו בשוק כ- 15 אלף ₪. על כל פנים, בהתאם לנספח ה' לתוכנית, במקרים בהם יידרש תיק תיעוד, יתווסף שטח עיקרי על פי המנה המתקבלת מחלוקת 47,600 ₪ בשווי הקרקע למ"ר מבונה (עפ"י תחשיב שומת הוועדה מדובר ב-4 מ"ר, ראה טבלה בעמ' 25 לחוות הדעת).

30. בכל הנוגע לעלויות העודפות **הישירות**- שמאי התובע העריך את העלות העודפת למ"ר מעטפת בסך 1,250 ₪ (שם בסעיף 9.5.6 לחוות הדעת). הערכה מופרזת זו, 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) **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.

31. 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).

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

33. 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.

34. הקונספט של חיוב אדם לשפץ את נכסו הוכר זה מכבר בחקיקה. ראו בהקשר זה, סעיף 8 לחוק **שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984** וכן **חוק עזר לתל אביב יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים) התשע"ב-2011**, המחייב בעלי בתים בת"א לשפצם אחת ל-15 שנים.

35. העלות העודפת למ"ר מעטפת חזיתית, בתחשיב שומת הוועדה הינה בהתאם לסכום **שנקבע בתקנון תוכנית השימור** לעניין מבנים לשימור בסגנון בינלאומי, כבעניינו. 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 בשוויים מהעלות העודפת שנמצאה**, ולפיכך התוכנית מגלמת את הפרש עלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 ₪ למ"ר מעטפת למבנה בסגנון בינ"ל כבעניינו, ו-990 ₪ למ"ר מעטפת למבנה בסגנון אקלקטי או מיוחד. **איזון זה בתוכנית נבחן ע"י מוסדות התכנון ונמצא ראוי וסביר. הסכומים הנ"ל, אינם מהווים אפוא "ממוצע", אלא שהם בבחינת קביעה זהירה של העלות העודפת**, לצורך התאמה לסוגים רבים של מבנים, באופן שנלקח בחשבון תמרוץ ועידוד ביצוע השימור.

36. 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).

37. הפרש העלויות הנ"ל בסכום של 900 ₪ למ"ר מעטפת חזיתית, אינו כולל את הסיוע הכלכלי שניתן לבעלי הנכסים, כדוגמת קרן השימור.

ו- שילת טענות התובעים בכל הנוגע למימוש הזכויות העודפות והתמריצים המוענקים בנספח ה' לתוכנית

38. זכויות הבנייה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה עפ"י התוכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה' לתוכנית. הוועדה המקומית רשאית להתיר את העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן: "**מגרש מקבלי**"). העברה זו תכלול את השטחים להעברה מכוח התמריצים, הכול עפ"י האמור בנספח ה' לתוכנית.

39. תחשיבי שמאי התובעים בנוגע לזכויות לנידון נמצאו מוטעים, כך לפי שמאי הוועדה:

א. כמפורט בסעיף 7.15 לשומת הוועדה, השטח לנידון זכויות מוקנות הינו 46 מ"ר. שמאי התובעים לא מביא בחשבון את השטח הנ"ל (ראה סעיף 10.1.1 לחוות דעת התובעים). השטח לנידון זכויות בגין תמריצים המוקנים בתוכנית השימור הינו 194 מ"ר.

ב. אין לבצע הפחתה של עלות הכנת תוכנית מפורטת ובנוסף הפחתה לדחייה בשווי זכויות הבניה להעברה, היות והדחיה כבר מגלמת את הצורך והעלות בהכנת תוכנית מפורטת.

ג. כלל לא ברור מדוע שמאי התובעים ביצע הפחתה המיוחסת לקרן לשימור. אין כל הסבר בנוגע לקרן הנ"ל ולאומדן הנזק בשיעור 4% מהשווי במצב החדש. ככל שמדובר בעלויות אחזקה עתידיות הרי שטענה זו לא הוכחה. מכל מקום שימור המבנה בהתאם להנחיות צוות השימור והבקרה על שיפוץ המבנה דווקא מבטיחה את שמירת אופיו ואיכויותיו של המבנה ולכן בטווח הרחוק דווקא יוזילו את עלויות האחזקה. יצוין שגם מבנים שאינם לשימור דורשים תחזוקה שוטפת בהתאם לחוקים העירוניים כך שעבודות השימור בנסיבות העניין אינם פוגעות בשווי הנכס אלא יוצרים השבחה בהשוואה למבנים רגילים.

40. בכל הנוגע למנגנון העברת זכויות הבניה - מדובר במנגנון מקובל וידוע בתל אביב, אשר נמצא ישים מבחינה כלכלית ואף צבר תאוצה בשנים האחרונות. קיימות דוגמאות רבות של עסקאות בהן מועברות זכויות הבניה ממגרשים שיש בהם מבנים המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים (כגון: רח' שיינקין 65, רח' אנגל 8, רח' החשמל 10 ועוד), כאשר משך הזמן בו מתבצע הליך העברת הזכויות תלוי ומשתנה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל מבנה.

41. מאז אישורה של תכנית השימור, אושרו 9 תוכניות להעברת זכויות, כאשר קיימות עוד 20 תוכניות נוספות, בשלבי תכנון שונים. תוכניות אלה אפשרו שימור בפועל של כ-20 מבנים לפחות. בהקשר זה יצוין, כי במסגרת תוכנית השימור נעשה מאמץ לייצר כלים לתמרוץ, ובמהלך יישום התוכנית בשלוש השנים האחרונות, פותחו וגובשו כלים נוספים, על מנת לסייע לכל מי שמעוניין לנייד את זכויותיו. הסיוע ניתן ע"י העירייה באמצעות צוות מיוחד שגויס לכך.

42. זאת ועוד- **העירייה הקימה קרן להסכמי שימור, המאפשרת לבעלי מבנים לשימור העומדים בתנאים, לחתום על הסכם עם העירייה, במסגרתו הם מקבלים תמורה עבור יתרת זכויות הבניה והתמריצים כ"חלף נידון" ומנגד בעלי המבנים לשימור מתחייבים לבצע את שימור המבנה.** זכויות הבניה יועברו באמצעות תב"ע בסמכות הוועדה המקומית ברגע שיימצא מועמד מתאים. כך, העירייה פותרת למעשה את הקושי העשוי להתעורר בתהליך, בקרב בתים משותפים ואף מגשרת על בעיית פערי הזמן הקיימת בין ביקוש להיצע.

ז'- שלילת טענת התובעים בנוגע לעלויות האחזקה

43. שמאי התובעים הפחית בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש 4% עבור "קרן חידוש עודפת", שהינה העלות הנוספת בגין אחזקת נכס לשימור ביחס לנכס "רגיל". הפחתה זו, נעשתה ללא כל בסיס ומבלי להביא נתונים ו/או אסמכתאות כלשהן בדבר עלויות האחזקה הנוספות. 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, נדרשים התובעים לתחזק ולשמר את הנכס, כאשר לאחר שימור המבנה בהתאם להוראות השימור (בחומרים מעולים וביסודיות מרובה), הוצאות האחזקה תהיינה **נמוכות** לעומת הוצאות האחזקה בבניין רגיל. מכל מקום, 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, שבגינו ניתן לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

ח'- שלילת תחשיב שמאי התובעים בכל הנוגע למרפסות במצב תכנוני הקודם

44. שמאי התובעים בחוות דעתו (שם, בסעיף 10.2), מחשב את שטח המרפסות במצב תכנוני הקודם לפי שווי של שטחים עיקריים. שמאי הוועדה דוחים (בצדק) תחשיב זה, מאחר ולשיטתם אין להעריך שווי מרפסות בהתאם לשווי שטחים עיקריים בדירות, ויש לייחס להם מקדם הפחתה.

יתרה מכך- חלק מהמרפסות בנכס פתוחות וחלקן האחר סגורות. לפיכך, שגה שמאי התובעים במסגרת תחשיביו, בהם התייחס לכל המרפסות במבנה כאילו היו שטח עיקרי וכחלק אינטגרלי מהדירה. ודוק- למרפסות שנסגרו לא נמצאו היתרי בנייה.

45. זאת ועוד- **תכנית מ'** קובעת הוראות ותנאים בנוגע להוצאת היתרי בנייה לסגירת מרפסות, שלפיהם, בין היתר, יש להגיש בקשה ותכנית כוללת לסגירת כל המרפסות באותו בנין, שתכלול פרטים רבים, כמפורט בתוכנית. בהתאם להוראות אלו, סגירת מרפסת תבוצע בעת ובעונה אחת בכל חזית הבניין ותותר רק על ידי חלוטת הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצוין בתוכנית. **השימוש בשטחי המרפסת, בכפוף להוצאת היתר בניה כדן, היה והינו למרפסת, ולפיכך יש להתייחס אליה כשטח מרפסת** (בין אם היא פתוחה ובין אם לאו), ואין בסגירת המרפסות כשלעצמה, כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל המשתמע מכך (ראה סעיף 4.2 **לנספח א** לשומת הוועדה). לפיכך, ההבדל בין פתיחתן לסגירתן של המרפסות הינו זניח ושולי, אם בכלל. בכל מקרה, אין הפרש בין שווי מרפסת סגורה בסגירה קלה לבין שוויה של מרפסת פתוחה במועד הקובע ועלויות ההתאמה מהוות חלק מהפרש עלויות השימוש שכבר נלקחו בחשבון.

46. עוד יצוין, כי נכון למועד אישור תוכנית השימור, קיים ביקוש גבוה בשוק המגורים לדירות הכוללות מרפסת פתוחה, כאשר ביקוש זה מתבטא ברמת מחירים גבוהה לדירות הנמכרות עם מרפסת פתוחה, לעומת דירות הנמכרות ללא מרפסת פתוחה.

47. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי לא יתכן ששמאי התובעים יעריך שווי שטח המרפסות שנסגרו ללא היתר בהתאם לשווי שטחים עיקריים המהווים חלק אינטגרלי מהדירות. עוד יצוין, כי אין לשלם פיצוי לפי סעיף 197, בגין שטחים הבנויים בלא שנמצא היתר בניה לשטחים אלו ולא הוכחה חוקיותם, הכול כמפורט להלן.

ט'- שלילת זכותם של התובעים לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 בשל בנייה ושימוש ללא היתר

48. במבנה שבנדון נסגרו מרפסות מבלי שנמצא להם היתר בנייה כדן, כאשר לא מולאו התנאים לסגירת מרפסות על פי **תוכנית מ'**.

49. הלכה פסוקה היא, כי אין להתעלם מהעובדה, כי השימוש בנכס נעשה ללא היתר ו/או בחריגה ממנו, בעת שנבחנת תביעת הבעלים לתשלום פיצויים מכח סעיף 197 לחוק. נקבע כי לעניין סעיף זה, אין חובה לפצות אדם שנפגע מתוכנית, מקום בו השימוש בנכס נעשה שלא כדן ו/או ללא היתר.

ראה: בר"ם 3903/97 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה** (פורסם בנבו, 2008). ע"א 465/83 **זהבי נ' הועדה המקומית לתו"ב שרונים**, פ"ד מב(1) 30. ע"א 1188/92 **הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נתניה נ' ברעלי** פ"ד מט (1) 463. עמנ (ת"א) 255/05 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה** (פורסם בנבו, 2007).

50. נוכח האמור, ומאחר ובמועד הקובע נסגרו מרפסות, זאת **ללא היתר בנייה כדן**, הרי שהתובעים אינם זכאים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

סיכום ומסקנות:

51. לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף ולחלופין לגופה תוך אימוץ חוות הדעת השמאית, שהוגשה מטעם הועדה המקומית ע"י השמאים **אוהד דנוס וירון להט**.

52. 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**.

53. לחלופי חלופין, ככל שיקבע, 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 בעל הזכויות בנכס.

54. 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.

חוו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה.

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר.

בישיבתה מספר 12-0010 ב' מיום 02/05/2012 (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 המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	- 2650-ב-רות 2 פינת יעל 3, גוש: 6903 חלקה: 89
13 - 12-0010	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתם של השמאים אוהד דנוס וירון להט וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת הדין אירית יומטוב 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 2650-ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: חלקה 89 בגוש 6903, רח' רות 2 פינת רח' יעל 3, ת"א.

תאור הנכס: המבנה הקיים בחלקה הינו מבנה בן 4 קומות + קומת גג חלקית.

שטחי הבניה העיקריים, כמפורט כלהלן (השטחים בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א ובהתאם למדידה גראפית):

- כ- 135 מ"ר בקומת הקרקע (קומת מרתף גלוי - כולל חלל כניסה וח. מדרגות), מתוכם כ- 70 ביעוד אחסנה וכ- 24 מ"ר ביעוד גר'.
- כ- 250 מ"ר בקומות א' – ג' (כ- 248 מ"ר מקורים בקומה ג'), כולל כ- 35 מ"ר מרפסות וכ- 12 מ"ר ח. מדרגות, בכל קומה.
- כ- 79 מ"ר בקומת הגג (כולל כ- 12 מ"ר ח. מדרגות).

יש לציין, כי בתיק הבניין שבעירייה לא נמצאו היתרי בניה חתומים ומאושרים לחלק מהשטחים הקיימים בפועל בקומת הגג ולמרפסות שנסגרו.

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש בעיקרו למגורים. בנוי בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו בשנות ה- 30' וה- 40' של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית.

המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

התובעת: גורני דונקלבלום רות.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי דני טרשנסקי, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 3,650,000 ₪ (במעוגל)

תקציר טענות שמאי התובע מר דני טרשנסקי:

- מניתוח עסקאות למכירת דירות מגורים בבניינים הנכללים בתוכנית תא/2650/ב והמיועדים לשימור, לעומת דירות בבניינים שאינם כלולים בתכנית ואינם מיועדים לשימור, בהתייחס למועד הקובע, עולה כי מחירי השוק אינם מגלמים תוספת שווי כלשהי עבור מיתוג נכס לשימור.
- בנושא ה"מיתוג", כל אחד מ"הקריטריונים לשימור" באופן פרטני עשויים ואכן מבדלים את המבנה מסביבתו. קריטריונים אלו הינם תולדה של השקעת זמנו, מרצו, מעוף מחשבתו וממונו של בעל המקרקעין - ניסיון השתלטות והפקעת חופש הקניין של הועדה המקומית על רכושו של הבעלים באמצעות יצירת רשימה "ממתגת" הינה בחזקת "להוסיף חטא על פשע".
- התוכנית לשימור הופכת את הזכויות המוקנות של בעלי הקרקע לזכויות מותנות, ומאלצת את הבעלים להיכנע לתכתיבי הועדה המקומית בכל ספקטרום ההחלטות הנוגעות למימוש המקרקעין.
- קיימות עלויות עודפות לשימור.
- בהתייחס למצב התכנוני הקודם:
 - הובאו בחשבון זכויות בהתאם לתוכנית מ' בשיעור של 146%.
 - הובא בחשבון כי ניתן לממש את יתרת זכויות הבניה בהתאם לתכנית מ' על בסיס הבנוי בפועל ולכן הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי עבור הקיים ושווי מ"ר מבונה עבור יתרת הזכויות.
 - הובא בחשבון שווי מלא עבור שטחי המרפסת.
 - הובא בחשבון כי יש להרוס את הבנוי בקומת הגג על מנת לממש את זכויות הבניה.
 - הובאו בחשבון שני חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג'.
 - הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לתמ"א 38 ע"פ שטח הבניה הצפוי בקומה (כ- 200 מ"ר).

- לאור הבינוי הקיים, ניתן להתאים את קומת הקרקע הקיימת לקומת עמודים מפולשת, במאמץ ועלויות נמוכים ולכן הובא בחשבון כי הזכויות בהתאם לתכנית מ' הינן ישימות במבנה הקיים בפועל.

- לא הובא בחשבון שווי קומות מרתף במצב הקודם לאור העלות הגבוהה ביישום קומות אלו.
- בגין זכויות הבניה אשר טרם מומשו הובא בחשבון מקדם של 0.86 המייצג את הדחייה והסיכון במימוש הזכויות.

• **בהתייחס למצב התכנוני החדש:**

- שווי מ"ר מרפסת פתוחה הובא בחשבון לפי שווי מחצית משווי מ"ר בנוי.
- הובא בחשבון עלות הכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות התכנית, קרי חילוק סך של 50,000 ₪ בשווי מ"ר מבונה.
- הובא בחשבון עלות הכנת תכנית מפורטת בהתאם להנחיות התכנית, קרי זיכוי של 2.5% מהשטחים הבנויים במ"ר אקו' (היות ואין יתרה לא מנוצלת של זכויות בניה לא הובא בחשבון שיעור של 20% מהני"ל).
- הובא בחשבון מקדם של 1.2 עבור שטח דירת הגג המגלם את רכיב מרפסת הגג.
- עלות שיפוץ עודפת נערכה בשתי חלופות:
- (א) בהתאם לקביעה של 900 ₪/מ"ר עבור מעטפת מבנה בסגנון בינלאומי.
- (ב) בהתאם לקביעת מר תמיר שדה שמאי מכריע בתיק מס שמ 135 לפי 1250 ₪/מ"ר.
- העלות העודפת הוכפלה בשטח הפנים של המבנה בתוספת שטח מרפסות פתוחות וסה"כ בכ-950 מ"ר (בהתאם למדידות גרפיות ע"ג תכנית היתר מאושרת).
- הובא בחשבון כי הועדה המקומית תעניק תמריצים בגין מרתפים שאינם ניתנים לניצול עבור יתרת קומת הקרקע אשר שטחה הינו 106 מ"ר במכפלת מקדם תמריץ מרתפים 0.1 וסה"כ 10.6 מ"ר אקו'.
- הובאו בחשבון תמריצים בהתאם להוראות התב"ע למעט תמריץ בגין זירוז הליכי תכנון אשר טרם מומש. ראוי לציין כי עד למועד עריכת חוות הדעת הני"ל, כ-3 שנים מיום אישור התכנית, נערכו ואושרו מספר מועט של תכניות להעברת זכויות בהתאם לתכנית תא/2650/ב, ולכן הסבירות ליהנות מתמריץ זירוז הליכי תכנון הינו בסבירות נמוכה מאד.
- הובא בחשבון כי משך תכנון וביצוע תב"ע נקודתית לניוד זכויות הינו בגבולות של 3 שנים ולכן הופחתה דחייה של הזכויות מכוח תמריצים לפי שיעור היוון של 8% המגלם בנוסף להפסד הזמן גם את רכיב הסיכון והיזמות במציאת מגרש מקבל מתאים.
- הובא בחשבון שווי מ"ר עיקרי מבונה בגבולות 11,600 ₪/מ"ר ושווי של 23,000 ₪/מ"ר עבור השטחים הבנויים.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעת:

מצב חדש		
רכיב	שטח במ"ר	מ"ר אקו'
שטח בנוי	666.00	1,320.52
	99.00	98.15
עלות שיפוץ כללי		73.71
הכנת תיק תיעוד		4.31
הכנת תכנית מפורטת		16.65
מרתפים שאינם ניתנים לניצול		10.60
מרפסות פתוחות		49.50
סה"כ	765.00	1,573.43
הפחתת עלויות הכנת תיק תיעוד		-4.31
הפחתת עלות הכנת תכנית מפורטת		-16.65
הפחתת עלות שיפוץ עודפת		-102.37
דחיית זכויות מכוח תמריצים		-31.91
סה"כ שווי מצב חדש במ"ר אקו'		1,418.19
סה"כ שווי בש"ח במעוגל		16,451,000

הוצגה גם חלופה לפי עלויות שיפוץ עודפות של 900 ₪ למ"ר.
בחלופה זו סה"כ שווי מצב חדש הינו 16,784,000 ₪, וירידת הערך הינה בסך של 3,320,000.

מצב קודם		
שטח במ"ר	שטח במ"ר	זכויות
1516.81	765.00	שטח בנוי בפועל
9.00	9.00	יתרת זכויות בהתאם לתכנית מ'
60.00	46.00	ג'
200.00	200.00	תמ"א 38
-37.66	0.86	דחייה למימוש- עבור זכויות בלבד
1,748	1020.00	סה"כ
20,104,000		סה"כ שווי מצב קודם בחלופה במעוגל
3,320,000		אומדן הפגיעה בש"ח במעוגל בחלופה של עלויות שיפוץ עודפות של 900 ₪/מ"ר
3,650,000		אומדן הפגיעה בש"ח במעוגל בחלופה של עלויות שיפוץ עודפות של 1,250 ₪/מ"ר

תקציר חוו"ד שמאי הועדה מר אוהד דנוס ומר ירון להט:

מצב קודם

השימוש המיטבי בנכס במצב התכנוני הקודם כולל את שווי המבנה הקיים בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה בהתאם לתכנית "ס" (נבחנה גם חלופה של הריסת המבנה ומימוש הזכויות, שלא נמצאה כלכלית). הובאו בחשבון מגבלות הנסיגה בחזיתות המבנה בהתאם לתכנית "ס" ויתרת השטח לתוספת לדירת הגג (לא ניתן לממש את מלוא הזכויות המוקנות בתכנית "ס" במקרה זה). הובאו בחשבון עלויות התאמה בתוספת הבניה.

מצב חדש

שווי מיטבי במצב חדש הינו הבנוי בתוספת שווי זכויות הבניה להעברה ובתוספת התמריצים והשטחים לניוד.
הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור לפי 900 ₪ למ"ר מעטפת בקומות (סה"כ 893,000 ₪) ולפי 450 ₪ למ"ר מעטפת בבמה (סה"כ 196,000 ₪).
הובאה בחשבון הפחתה בסך 50,000 לעלות הכנת תיק תיעוד.

שווי מצב קודם: 15,245,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 18,524,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 3,279,000 ₪

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:

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

- כ- 94 מ"ר בנויים (ש"ש) בקומת הקרקע X
7,000 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של - 658,000 ש"ח
- כ- 714 מ"ר בנויים בקומות א' - ג' X
17,000 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של - 12,138,000 ש"ח
- כ- 67 מ"ר דירת גג X - 22,000 ש"ח
בממוצע למ"ר בנוי, סך של - 1,474,000 ש"ח
- כ- 65 מ"ר יתרת זכויות לדירת הגג X
12,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם - 1.25, סך של כ- - 975,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס במצב הקודם, סך של - 15,245,000 ש"ח

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש

-	כ- 94 מ"ר בנויים (ש"ש) בקומת הקרקע X	-	1,222,000.- ש"ח
-	כ- 13,000.- ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של		
-	כ- 714 מ"ר בנויים בקומות א' - ג' X		
-	כ- 17,000.- ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של		12,138,000.- ש"ח
-	כ- 67 מ"ר דירת גג X - 22,000.- ש"ח		
-	בממוצע למ"ר בנוי, סך של		1,474,000.- ש"ח
-	כ- 140 מ"ר מרפסת גג X - 12,000.- ש"ח למ"ר		
-	קרקע מבונה X 0.2, סך של		336,000.- ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של		15,170,000.- ש"ח
-	תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות),		
-	לפי כ- 6% משווי הנכס, סך של		910,000.- ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של		16,080,000.- ש"ח
-	שווי זכויות בניה להעברה :		
-	כ- 85 מ"ר X - 12,000.- ש"ח למ"ר קרקע		
-	מבונה ממוצע, סך של		1,020,000.- ש"ח
-	שווי תמריצים (שטחים נוספים להעברה) :		
-	כ- 217 מ"ר X - 12,000.- ש"ח למ"ר קרקע		
-	מבונה ממוצע, סך של		2,604,000.- ש"ח
-	כ- 35 מ"ר X מקדם 0.85 (בגין חוסר ודאות) X		
-	12,000.- ש"ח למ"ר קרקע מבונה, סך של כ-		357,000.- ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים - להעברה), סך של		20,061,000.- ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים - מהעברה), סך של		20,061,000.- ש"ח
-	הפחתה לדחייה לזכויות המועברות בשיעור		
-	של כ- 10% -		398,000.- (-) ש"ח
-	בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה :		
-	900.- ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 992 מ"ר כ-		893,000.- (-) ש"ח
-	450.- ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 436 מ"ר כ-		196,000.- (-) ש"ח
-	בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד -		50,000.- (-) ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של		18,524,000.- ש"ח

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

- לעניין תיאור הנכס והסביבה - השטחים הבנויים שהובאו בחשבון בחוות דעתנו, הינם בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א ובהתאם למדידה גרפית מרישיונות הבניה. לא נמצאו היתרי בניה למרפסות שנסגרו.
- לעניין תוכניות "ע" ו"תמ"א 38" - התכניות אינן רלוונטיות לנכס הנדון.
- לדעתנו, סימון המבנה הנדון כמבנה לשימור, יוצר לו מוניטין ונדירות כבעל ערך היסטורי וחשיבות ארכיטקטונית, הן ברמה הארצית והן ברמה הבינלאומית. אנו בדעה, כי בעצם יעוד המבנה לשימור, עם אישור תכנית תא/2650/ב, נוצר מוניטין ומרכיב משביח הנובעים מההכרה בערכו וחשיפת ערכיו האדריכליים וההיסטוריים. הנ"ל עוד יפורט בהרחבה בהמשך, אולם מן הטעם הזה, אין אנו רואים ברישום ההערה בנסח הרישום משום פגיעה, ובודאי שלא ב"סל הזכויות".
- לעניין עקרונות גורמים ושיקולים - תכנית השימור מאפשרת העברת זכויות מוקנות, אשר חלקן אינן ניתנות למימוש במצב הקודם. בכל מקרה, חבות במיסוי, ככל שנוצרת כתוצאה מאישור תכנית תא/2650/ב, אינה מהווה עילה לתביעה לפי סעיף 197. בנוסף, השטחים להעברה הופכים משטחים שוליים המצטרפים לשטחים קיימים, לשטחים עיקריים ופונקציונאליים ביחידות חדשות (עליהם מתווספים שטחי שירות) וקיים חיסכון בעלויות בניה ובעלויות ההתאמה.

- לצורך ביסוס קביעתו שתכנית השימור אינה מביאה לעליית שווי בגין ערך הנדירות, מוצגת טבלת השוואה בה נותחו עסקאות מכירה של דירות בבניינים שאינם כלולים בתכנית השימור והשווה לעסקאות מכירה של דירות בבניינים הכלולים בתכנית השימור.

לדעתנו, שימוש בשיטת ההשוואה בדרך שנקט השמאי טרשנצקי, הינה שגויה, טעות ביסודה ואין בה משום ללמד ולהצביע על קיומו / היעדרו של ערך הנדירות במבנים לשימור, היות ולא בוצעו כל ההתאמות המחויבות ולא בודד אותו המרכיב המהווה את ערך שימור המבנה.

שיטת ההשוואה היא השיטה הראויה במידה ומשווים בין נכסים בעלי מאפיינים דומים ומותנית בהימצאותו של מאגר נתונים רחב ומהימן, המאפשר ביצוע ההשוואה וניתוח הנתונים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות ביחס לנכס המוערך.

ברור כי הערכת שווי של נכס וניסיון לאמוד את ערך שימור המבנה, ע"י השוואת עסקאות של מבנים לשימור לעסקאות של מבנים "רגילים", ללא מידע מפורט וללא ניתוח הכולל ביצוע של כל ההתאמות הנדרשות, עשויה להביא לתוצאה שגויה, היות ומדובר על נתונים ומאפיינים השונים זה מזה באופן מהותי.

קיים שוני רב במאפייני מבנים / דירות ובפרט במאפייני מבנים / דירות במבנים לשימור (מיקום, שטח, מצב פיזי ותחזוקתי, זכויות בניה, בעלויות, רמת השימור וכד'...), המשפיע על אופן ועל אפשרויות השימוש בתמריצים המוקנים בתכנית תא/2650/ב ועל היקף זכויות הבניה למימוש או להעברה בכל מבנה ומבנה וכתוצאה מכך, על שוויים ועל מחירי העסקאות.

שמאי התובעים לא בחן מאפיינים אלו ולא ביצע את ההתאמות הנדרשות.

במקרה זה, מן הראוי להשתמש בשיטת ההשוואה לצורך אומדן שווי הקרקע בסביבה.

בכל מקרה, שמאי התובעים קובע כי מניתוח העסקאות "עולה כי מחירי השוק אינם מגלמים תוספת שווי כלשהי עבור מיתוג נכס לשימור".

מבלי להסכים לניתוח, לגישת ההשוואה ולמסקנות חו"ד שמאי התובעים לעניין המיתוג, הרי שגם מתוך הדברים וממסקנות השמאי טרשנצקי עצמו, לא נמצאה כל מובהקות להבדל בשווי דירות במבנים שאינם לשימור לעומת שווי דירות במבנים לשימור וזאת, חרף עלויות השימור המגולמות בשווי הנכסים לשימור, והרי שאם זוהי מסקנתו, כיצד ניתן לטעון לירידת ערך? מן הטעם הזה בלבד, מן הראוי לטעמנו לדחות את התביעה על הסף.
- זכויות הבניה להעברה (בין מכוח תכניות מאושרות ובין מכוח תמריצי תכנית השימור) הינן זכויות המוקנות לבעלים ויש לדחות מכל וכל את הטענה כאילו הועדה המקומית רשאית שלא לאשר את הזכויות הנ"ל.

חיזוק לעמדה זאת ניתן לקבל, בין היתר, לאור החלטתה של ועדת ערר מחוזית (מחוז תל-אביב) מיום 25.9.11 בתיק ערר מספר תא/5203/10 + 5201 + 5199, בה נקבע מפורשות, כדלקמן: "אנו מקבלים בעניין זה את 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 לוועדה המקומית שיקול דעת" (ההדגשה הוספה, הח"מ).

ניתן ללמוד מפסק דין זה על נקלה, כי שגה שמאי התובעת בטענתו, שכן, תמריצי התכנית הינם זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית שיקול דעת אם ליתן אותם אם לאו (למעט שני המקרים שהוזכרו לעיל), באם הדבר אפשרי מבחינה תכנונית.

הנ"ל רלוונטי ותקף גם בכל הקשור לזכויות להעברה, בין מכוח התכניות המאושרות ובין מכוח התמריצים שבתכנית תא/2650/ב, המהוות זכויות המוקנות לבעלים.
- עלויות השימור העודפות הובאו בחשבון בחוות דעתנו לפי - 900 ש"ח למ"ר מעטפת.

הפרש עלויות השימור הנ"ל חושב ונבדק ע"י מהנדס שימור.

חוות הדעת שדנו בהיקף העלויות העודפות נערכו טרם אישור תכנית תא/2650/ב ועודכנו בסמוך לאישורה (לפי - 900 ש"ח עלות עודפת).

העלות העודפת בש"ח, בתכנית השימור, עודכנה לערכי שנת 2008 והיא גבוהה מהעלות העודפת ב-\$ שנקבעה במקור.

משה ממון, מהנדס מומחה לשימור מבנים המלווה (מטעם מחלקת השימור בעירייה) יותר מ- 10 שנים את שיפוץ המבנים לשימור בעיר, מדגיש כי העלויות העודפות לשימור בפועל, לעומת עלויות שיפוץ של מבנים רגילים, נמוכות מ- 900 ש"ח.

יש לציין שמקדם ה- 900 הנחה את הגורמים המקצועיים שערכו את התכנית בקביעת התמריצים לבניה ולהעברה ואף לקח בחשבון את העלייה במדד תשומות הבניה. זאת, שעה שבאותם שנים חלה עלייה גבוהה הרבה יותר בשווי הקרקע, ומכאן שמצבם רק השתפר.

יש לציין, כי סכום עלות השימור העודפת התקבל ע"י שמאים מכריעים, במספר שומות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק התו"ב.

העלות של - 1,250 ש"ח בפסיקת מר תמיר שדה הינה אחת מבין רבות והתייחסה לבניין לשימור אקלקטי ולא בינלאומי בדומה לנכס הנדון ובנוסף כוללות "מאפיינים מיוחדים", דוגמת גרוד

הבטון המכסה את הקירות החיצוניים ובניה מחדש של חלק מהאלמנטים שנהרסו לגמרי במבנה. בכל מקרה, אין להתעלם מהערך המוסף, מההשכלה ומתוספת השווי לנכס לאחר שעבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".

- השימוש המיטבי בנכס (גם בהתאם לחו"ד שמאי התובעת), כולל את שווי המבנה הקיים ולכן, זכויות הבניה בחלקה אמורות להיות מחושבות לפי 120%, בהתאם לתכניות 58 ו- "מ". חישוב זכויות הבניה לפי 146% רלוונטי רק בחלופה של הריסה ובניה חדשה מעל לקומת עמודים מפולשת, שכאמור, אינה נמצאה כחלופה המהווה השימוש המיטבי במצב הקודם. שטח המבנה הנדון גדול מסך השטחים המותרים לבניה ולכן, אין יתרת זכויות לבניה בקומות. יתרת זכויות הבניה בנכס הנדון כוללת את הזכויות להרחבת דירת הגג בהתאם לתכנית "ס".
- לדעתנו, אין להעריך מרפסות בהתאם לשווי שטחים עיקריים בדירות ויש לייחס להן מקדם הפחתה. בהקשר זה, יש לציין, כי חלק מהמרפסות בנכס הנדון סגורות, אולם, היתרי בניה למרפסות שנסגרו אין בנמצא. 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 הבניין ותותר רק על ידי חלונות הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצוין בתכנית. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יודגש, כי השימוש בשטחי המרפסות, בכפוף להוצאת היתרי בניה כדן (שלא הוצאו כאמור), היה והינו למרפסות, בין כמרפסות פתוחות ובין כמרפסות סגורות (בסגירה קלה). אין בסגירת המרפסות כשלעצמה כדי להפוך את המרפסת לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים, על כל המשתמע מכך. 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. בנוסף, לא יתכן כי שווי מרפסות שנסגרו ללא היתר יוערך בהתאם לשווי שטחים עיקריים המהווים חלק מהדירות ו/או כי ישולם פיצוי בגין שטחים הבנויים בלא שהוכחה חוקיותם, שהרי מקרה זה, קיים חשש לפיו תובע עשוי לקבל פיצוי כספי מהוועדה המקומית על פעולות בלתי חוקיות, כביכול, שנערכו ונערכות בנכס. בכל מקרה, לדעתנו, אין הפרש בין שווי מרפסת סגורה בסגירה קלה לבין שווי מרפסת פתוחה במועד הקובע ועלויות ההתאמה מהוות חלק מהפרש עלויות השימוש שהובא בחשבון.
- בחוות דעתנו, הובאה בחשבון אפשרות הרחבת דירת הגג במצב הקודם.
- לדעתנו, אין כדאיות כלכלית בפלוש קומת הקרקע, במיוחד לאור היקף השטחים הבנויים וזכויות הבניה המוקנות. בכל מקרה, נמסר לנו כי בהתאם למדיניות מנהל ההנדסה ומהנדס העיר, לא ניתן לפלש קומת קרקע לקומת עמודים.
- יתרת זכויות הבניה להעברה בגין זכויות מוקנות הינה כ- 85 מ"ר (יתרת זכויות הבניה על הגג בגין תכנית "ס").
- השטח להעברה בגין תמריץ המרתפים בנכס הנדון הינו כ- 25 מ"ר, המתקבל מחישוב של 10% משטח תכנית המבנה, בהתאם להוראות התכנית.
- אין להתעלם מהתמריץ בגין זירוז הליכי תכנון, היות והמועד הקובע הינו מועד אישור התכנית. עם זאת, בחוות דעתנו, מצאנו מקום לייחס מקדם הפחתה של 0.85 לשווי הזכויות המתקבלות מהתמריץ הנ"ל, בגין חוסר ודאות. כאן המקום לאזכר את הוראות סעיף 3 בנספח ה לתכנית תא/2650/ב, בו נקבע כי: "השתכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית", כלומר, גם אם קיימת התארכות הליכים, הרי שבעלי הזכויות מפוצים בדרך של זכויות בניה להעברה.
- לדעתנו, מן הראוי לייחס הפחתה בשיעור של 10% משווי זכויות הבניה להעברה וזאת, על הצד הזהיר.
- ערכי השווי שהובאו בחשבון בחוות דעתנו מבוססים על סקר מחירים ועל הכרעות שמאים מכריעים בסמוך למועד הקובע.

שווי מ"ר מבונה מוערך לסך של - 12,000 ש"ח ושווי מ"ר בנוי מוערך לסך של - 17,000 ש"ח (כולל מרפסות).

- לעניין חלופות תכנון וקביעת אומדן הנזק כתוצאה מאישור תכנית תא/2650/ב' - שטחי הבניה הקיימים במבנה, כפי שהובאו בחשבון על ידנו - כמפורט בחוות הדעת. תחשיב הזכויות להעברה מחושב ונמסר ע"י הועדה המקומית, ומבוסס על זכויות הבניה ושטח המבנה. כמפורט בחוות דעתנו, השטח לניוד זכויות מוקנות בנכס הנדון הינו כ- 85 מ"ר. שמאי התובעים אינו מביא בחשבון שטח כנ"ל. השטח לניוד זכויות בגין תמריצים המוקנים בתכנית השימור הינו כ- 252 מ"ר. שמאי התובעת הביא בחשבון כ- 155 מ"ר בלבד.
- לדעתנו, אין מקום לבצע הפחתה של עלות הכנת תכנית מפורטת ובנוסף, הפחתה לדחייה בשווי זכויות הבניה להעברה, היות והדחייה מבטא ומגלמת את הצורך והעלות של הכנת התכנית.
- סימון המבנה כמבנה לשימור יצר את ההכרה בערכו ההיסטוריים והארכיטקטוניים והוא שהקנה לו את הייחודיות שהביאה לתוספת השווי ביחס למצב הקודם וביחס למבנים שאינם מסומנים לשימור. 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 ערכו האדריכליים וההיסטוריים. מעבר לעצם ייעוד המבנה לשימור, הבקרה על השיפוץ אמורה להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותיו הייחודיות בעתיד. קיים קשר סיבתי מובהק בין תכנית תא/2650/ב לבין עליית ערכם של המבנים לשימור. תוצאות מחקרים בתנאים דומים לאלו של תכנית השימור בתל-אביב הראו, שיעוד נכס לשימור מעלה את ערכו ביחס לנכס שאינו לשימור. כמו-כן, נמצא קשר בין ערך המבנה ובעיקר ערכו ההיסטורי-חברתי לבין ההשפעה על השווי. כלומר, קיימת השפעה של ייחוד המבנה והכרת השוק בערכו ההיסטורי-חברתי.
- ביחס לנטען לגבי המאמר האוסטרלי – משום מה שמאי התובעת מתייחס רק למחקר שנערך באוסטרליה בשעה שנסקרו עוד 13 מחקרים, מתוכם 12 מעידים על עליה מובהקת בשווי הנכסים לשימור ביחס לממוצע (בשונות גבוהה זה מזה אך מעל האחוז שנקבע). קביעת השווי הסתמכה על עצם ההכרזה על המבנה ולא על תכונותיו, גם בשל ממצאי המחקרים הללו (לא ברור אם שמאי התובעת מלין על גובה האחוז שנקבע או על עצם קביעת המיתוג).

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב רות 2 פינת יעל 3, תל-אביב:

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדין בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- 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 לעניין ההערכה השמאית הנדרשת, כי אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה ובחוות דעת משפטית זו. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את מכלול האלמנטים המשביחים בתכנית השימור

- 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.
- חרף זאת, כפי שיפורט להלן, שמאי התובעת לא הביא בחשבון יסודות 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 אין בעצם סיווג הנכס כמבנה לשימור כדי להעלות את ערכו

- 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**.
- 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 התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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. היינו, קיים קשר סיבתי מובהק בין סימון מבנה כמבנה לשימור לבין עליית ערכו. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.
- אף בקרב שמאים מכריעים רבים, שדנו בסוגיה (לאחר תיקון 84 לחוק), הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה ממיתוגו, הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה.
- לא למותר לציין, כי הנכס הינו חלק ממקבץ מבנים לשימור. בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה, לספרות המקצועית ולהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל, מקבץ זה של מבנים יוצר ערך כלכלי מוסף.
- אשר לטענת שמאי התובעת לגבי המאמר האוסטרלי, הרי שסדרה ארוכה של מאמרים ומחקרים **מעידה על עליה מובהקת בשווי הנכסים לשימור ביחס לממוצע**. לפיכך, לא ברור מדוע בחר שמאי התובעת להתייחס למחקר זה בלבד. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, קביעת השווי הסתמכה על עצם ההכרזה על המבנה ולא על תכונותיו, גם בשל ממצאי המחקרים הנ"ל.
- כמו כן, מציג שמאי התובעת טבלת השוואה, בה נותחו עסקאות מכירה של דירות בבניינים שאינם כלולים בתכנית השימור והשווה לעסקאות מכירה של דירות בבניינים לשימור. השוואה זו הינה שגויה, טעות ביסודה ואין בה כדי ללמד על קיומו או היעדרו של ערך הנדירות במבנים לשימור, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה. מכל מקום, ומבלי להסכים לניתוח שהציג שמאי התובעת, הרי שאף לשיטתו לא נמצא הבדל מובהק בין שווי מבנים לשימור לבין שווי מבנים שאינם לשימור, וזאת חרף עלויות השימור המגולמות בשווי הנכסים לשימור. מכאן, שמסקנות שמאי התובעת עצמו תומכות בעובדה כי תכנית השימור אינה גורמת לירידת ערך. נהפוך הוא, כמפורט בחוות דעת זו לעיל ולהלן ובחוות דעת שמאי הוועדה, תכנית השימור משביחה את ערך הנכס הנדון.

- עוד יש לדחות את טענת שמאי התובעת, לפיה תכנית השימור הופכת את הזכויות המוקנות של בעלי הקרקע לזכויות מותנות, שכן טענה זו נטענה בעלמא. **זכויות הבניה להעברה, בין מכוח תכניות מאושרות ומבין מכוח תמריצי תכנית השימור, הינן זכויות המוקנות לבעלים.**
- לאור כל האמור לעיל, ברי כי עם אישורה של תכנית השימור, מצבו של הנכס לא נותר כשהיה – אופיו השתנה והוטמעו בו ערכים חיוביים שלא היו בו קודם לכן. **עצם המיתוג מקנה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו.** אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את ערך המיתוג שמקנה לו תכנית השימור.

שגה שמאי התובעת עת קבע כי תמריצי תכנית השימור אינם מהווים תרומה לנכס וכן באופן חישוב

תמריצי התכנית

- בענייננו, סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע 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.
- חוות דעת שמאי התובעת מתעלמת מהתמריצים שהוקנו לנכס בתכנית השימור, המאפשרים, בין היתר, התרת שימוש עיקרי בשטחי השירות בקומת הקרקע. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס, כפי שמבהירה בהרחבה חוות דעת שמאי הוועדה.
- לא למותר לציין בהקשר זה, כי **תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות** ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין, למעט שני מקרים - צמצום קווי הבניה 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 + 5201/1999).
- נוסף על האמור לעיל, סעיף 10.7 לתכנית השימור מאפשר ניווד של כלל זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש עקב התכנית (ככל שקיימות כאלו), מנכס המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות דוגמת הנכס הנדון. ככלל, ניווד הזכויות מאפשר לממש את מלוא פוטנציאל יתרת זכויות הבניה בנכס, כאשר ליתרת השטחים להעברה מתווספים כתמריץ שטחים עיקריים נוספים, מכוח ההוראות המפורטות בנספח ה' לתכנית השימור. במקרה דנא, לתובעת מתאפשרים שטחים עיקריים נוספים להעברה כתמריצים, בין היתר, לעניין עלויות שימור עודפות, זירווי הליכי תכנון, הכנת תיק תיעוד, הכנת תכנית מפורטת, מרתפים שאינם ניתנים למימוש ומרפסות פתוחות.
- אומדן שווי התמריצים (לרבות זכויות הבניה לניוד) בחוות דעת שמאי התובעת מוטעה ולוקה בחסר, ולעניין זה נפנה לחוות דעת שמאי הוועדה. ברי כי תיקונו של פגם זה, נוסף על הפגמים הנוספים בחוות דעת שמאי התובעת המפורטים לעיל ולהלן וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה בהרחבה, יביא למסקנה כי **תכנית השימור משביחה את הנכס.**

מן המקובץ עולה, כי בכך שחוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים במסגרת תכנית השימור, היא 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 התובעת, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעת

שגה שמאי התובעת עת החיל את תמ"א 38 במצב הקודם

- בחישוב השווי במצב תכנוני קודם, קרי ערב אישורה של תכנית השימור, שמאי התובעת הביא בחשבון תוספת זכויות בניה לקומה נוספת לפי תמ"א 38.
- מן המפורסמות הוא, כי פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק, נבחנת באמצעות השוואת שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לשווי המקרקעין לאחר אישורה.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובעת להוכיח כי התכנית הפוגעת, לשיטתה, גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותה, ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפיה סבירה היא ציפיה הנובעת מהתרחשויות של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תכנית (ראו בעניין זה: ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו, פ"ד מב(3), 228 (להלן: "הלכת בירנבך")).
- 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 התובעת ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלה על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר יוציאו מתחולתן מבנים לשימור.

• 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.

• כבר ממועד פרסום ההודעות האמורות על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק, ידעה התובעת, כמו גם בעלי מבנים אחרים שנכללו ברשימת המבנים לשימור, כי הנכס אשר בבעלותה מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי **מלכתחילה לא התגבשה אצל התובעת ציפייה לכך שתוכניות מאוחרות לפרסומים הנ"ל, 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 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.

• 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 התובעת על תוכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק. מהמקובץ עולה, כי המחוקק ראה 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.**

• 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, 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 שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית לענייננו. הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות

• מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסיף ונזכיר את ההלכה הפסוקה, לפיה אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו ייכללו בתכנית בכלל ובתכנית משביחה בפרט **(הלכת בירנבך, בעמ' 234)**.

• 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. 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)).

• 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.

• 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. 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.

• 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 טענת התובעת, כאילו זכויות מכוח תמ"א 38 הן זכויות מוקנות, דינה להידחות.

• 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.

- עוד יש לדחות את טענת שמאי התובעת לעניין תוספת מרפסת. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תוספת מרפסת בשטח של 12 מ"ר אינה מהווה חלק מהזכויות המוקנות מכוח תמ"א 38. מכל מקום, לא הוכח כי ניתן להוסיף שטח כאמור לנכס הנדון, וטענה זו כלל אינה רלוונטית לאור הימצאותה של מרפסת בחזית המבנה.
- נוכח האמור, טענת התובעת כי נפגעו זכויותיה מכוח 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 של התובעת בעניין תגרום למעשה להתעשרות שלא כדין של התובעת שמלכתחילה לא הייתה אמורה ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.

יש לדחות את טענת שמאי התובעת בדבר עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאי התובעת נטען, כי עלויות השימור העודפות (דהיינו, ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור) עומדות על 1,250 ש"ח למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות מן הטעמים המפורטים להלן.
- עלויות השימור העודפות מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. ודוק: 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 ש"ח למבנה בינלאומי ו- 990 ש"ח למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית.
- יש לדחות את הערכת שמאי התובעת על הסף, שכן הערכה זו 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. כאמור, נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובעת והן מצידן לא עמדו בנטל ההוכחה גם ביחס לטענה זו.
- יצוין, כי מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוץ "רגילה", עומדת בפועל על סכום הנמוך מ-900 ש"ח למ"ר מעטפת. כלומר, העלות של 900 ש"ח למ"ר שנקבעה בתכנית הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.
- 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.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אשר לפסיקת השמאי המכריע תמיר שדה עליה מסתמך שמאי התובעת, הרי שפסיקה זו כלל איננה רלוונטית לענייננו. פסיקה זו התייחסה לבניין לשימור בסגנון אקלקטי, ולא בינלאומי דוגמת הנכס הנדון. כמו כן, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, עבודות הבניה בבניין נשוא הפסיקה כללו מאפיינים מיוחדים ואין ללמוד מהן לענייננו.
- נוכח האמור, אין לקבל את הערכתו של שמאי התובעת לעניין עלויות השימור העודפות שהביא בחשבון, שכן לא הוצגו כל הוכחה ו/או אסמכתא להערכה זו ובכך, למעשה, לא הורם נטל הראיה הנדרש.

שגה שמאי התובעת בקביעת זכויות בניה במצב תכנוני קודם

- שגה שמאי התובעת עת קבע כי תכנית ע'1 חלה על הנכס הנדון במצב התכנוני הקודם. תכנית ע'1 שאושרה למתן תוקף ביום 18.03.2003, אינה חלה על מבנים לשימור. בהוראות תכנית זו מוגדר מבנה לשימור, בין היתר, כמבנה שסומן ו/או הוכרז לשימור בפרסום בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה או שסומן בתכניות שהופקדו לפני תחילת התכנית.
- הדברים האמורים בנוגע לתמ"א 38 יפים גם ביחס לתכנית ע'1. לאמור, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, לכל המאוחר, לרבות תכנית ע'1, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. על כן, תכנית ע'1, אשר אושרה אך בשנת 2003 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית בשני מצבי התכנון.
- לפיכך, במצב התכנוני הקודם חלה תכנית ע'. מכאן, שתכנית השימור מרחיבה את זכויות הבניה ואת השימושים שהותרו במרתף בנכס.
- בנוסף לאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, מסתמך שמאי התובעת בחישוב זכויות הבניה במצב קודם על נתונים מוטעים. כך למשל, חלה במצב התכנוני הקודם תכנית ס' ולא תכנית ג', כנטען ע"י שמאי התובעת. כמו כן, אין כדאיות כלכלית בפילוש קומת הקרקע, במיוחד לאור היקף השטחים הבנויים וזכויות הבניה המוקנות, ובכל מקרה הדבר נוגד את מדיניות עיריית תל-אביב. ברי כי נקודות מוצא שגויות אלו, יש בהן כדי לשנות את התוצאה אליה הגיע שמאי התובעת בחוות דעתו.

שגה שמאי התובעת עת ייחס פגיעה בגין פתיחת מרפסות

- חלק מהמרפסות בנכס סגורות. ואולם, **היתרי בניה למרפסות שנסגרו אין בנמצא.**
- 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 הבניין ותותר רק על ידי חלונית הזזה או תריסים מתקפלים וכו' ומחומרים כמצוין בתכנית. חרף זאת, לא מצאה לנכון התובעת לפעול לפי תכנית מ' ועל פי הדין.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, 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.
- כן, שמאי התובעת מתעלם משווי המרפסות הפתוחות שתיווצרנה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, 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 זאת וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, אין לראות בהוראות תכנית השימור, לעניין פתיחת המרפסות הסגורות הפונות לחזית הקדמית, כפגיעה לעניין תביעת הפיצויים במקרה דנן.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר פגיעה בתמורה הצפויה מכוח הזכויות הבלתי מנוצלות עקב חבות במיסוי

- טענת שמאי התובעת לעניין פגיעה (מוכחשת) בתמורה הצפויה מכוח הזכויות הבלתי מנוצלות עקב חבות במיסוי נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס ויש לדחותה מכל וכל. בנוסף, בכל מקרה, ככל שנוצרת חבות במיסוי (שלא הוכחה), אין הדבר מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, שכן אין המדובר בנתון רלוונטי להערכת שווי המקרקעין במועד הקובע.
- חבותו של בעל קרקע במס הינה חבות הרובצת על כל נכס בעת מכירתו ואין המדובר כאן בהטלת מס חדש שלא היה קיים קודם לכן. נהפוך הוא, ככל שתתבצע מכירה של זכויות כאמור, נוצר לתובעת יתרון לאור שיעור המס המיוחד (בהתאם לסעיף 48.ג' לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963) החל בגין העברת זכויות בניה מכוח תכנית השימור, על פי הסדר המיסוי המיוחד שהוסכם עם רשויות המס.
- מבלי לגרוע מן האמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יצוין כי השטחים להעברה הופכים משטחים שוליים המצטרפים לשטחים קיימים, לשטחים עיקריים ופונקציונאליים ביחידות חדשות (עליהם מתווספים שטחי שירות), עובדה התורמת גם היא להשבחתם.

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 (מנהלים ת"א) 200/03 בנימין חקק נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א, תק-מח 3285, (3)2004).

סוף דבר

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

חו"ד הוועדה המיעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הוועדה.

הוועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הוועדה המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר.

בישיבתה מספר 12-0010 ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 13) 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 המקומית אוהד דנוס והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	2650-ב' - הגלבו 4
14 - 12-0010	דיון בפיצויים

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

רקע:

בתאריך 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: גרינבאום קלמן דוד, גרינבאום חנה, גרוס פנינה, גרינבוים לאה, הינם הבעלים של הנכס ברח' הגלבו 4, תל-אביב.

גוש: 7441 חלקה: 8 חלקת משנה: 8/14 ת"א.

תאור הנכס: הנכס הינו חלק מבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הרשום בפנקס הבתים המשותפים, והמוגדר בתכנית השימור **כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות**.

לנכס הנדון הוגשו 2 תביעות כדלקמן:

תביעה I:

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים חיים כלפון ומיכאל אקסלרוד, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 2,360,000 ש"ח

תחשיב התביעה/עיקרי טענות:

- מצב קודם: $363.67 \text{ מ"ר}^{35} * 13,300 \text{ ש"ח} = 4,832,820 \text{ ש"ח}$
- מצב חדש: $629.9 \text{ מ"ר} * 0.5 * 0.85 * 13,300 \text{ ש"ח} = 3,650,500 \text{ ש"ח}$
- סיכום גובה הפגיעה:**
 - פגיעה בשווי הנכס - שווי במצב קודם: 4,832,000 ש"ח
 - שווי במצב חדש: (3,650,500 ש"ח)
 - סיכום במעוגל: 1,272,320 ש"ח
 - פגיעה בגין הפרש עלויות שימור - 1,208 מ"ר מעטפת * 900 ש"ח = 1,087,200 ש"ח
 - סה"כ פגיעה במעוגל - 2,360,000 ש"ח**

תביעה II:

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי דניאל שמוקלר, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 1,226,283 ש"ח

תחשיב התביעה/עיקרי טענות:

- מצב קודם: $328 \text{ מ"ר} * 16,500 \text{ ש"ח למ"ר מבונה} = 5,412,000 \text{ ש"ח}$
- הוצאות שיפוץ - 2,000,000 ש"ח
- סה"כ - 3,412,000 ש"ח
- מצב חדש: $578.85 \text{ מ"ר} * 16,500 \text{ ש"ח} = 9,551,025 \text{ ש"ח}$
- דחיה 0.7 - 6,685,717 ש"ח
- הפרש היטל השבחה - 500,000 ש"ח
- הוצאות שיפוץ - 4,000,000 ש"ח
- סה"כ - 2,185,717 ש"ח**

³⁵ תוספת בקומות.

• סיכום גובה הפגיעה:

ש"ח	3,412,000	שווי במצב קודם:
ש"ח	(2,185,717)	שווי במצב חדש:
ש"ח	1,226,283	סיכום:

עפ"י חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

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

• שווי מצב חדש ע"פ תכנית תא/2650/ב:

א. זכויות להעברה:

$$2,875,000 = 363 \text{ מ"ר}^{36} * 11,000 \text{ ש"ח} * 0.9^{37} * 0.8^{38} =$$

ש"ח תוספת שווי בגין תמריצים:

$$187 \text{ מ"ר אקו'} = 38 0.8 * 6 0.9 * (39 0.8 * 32.63 \text{ מ"ר} + 233.91 \text{ מ"ר})$$

לפיכך -

ש"ח	2,057,000	187 מ"ר אקו' * 11,000 ש"ח/מ"ר =
ש"ח	160,000	חסכון בכופר חניה 4 מקומות כ-
ש"ח	5,092,000	סה"כ -

ב. הפחתות בגין עלויות שימור עודפות:

• הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -

$$\text{מעטפת כ- } 1,320 \text{ מ"ר} * 900 \text{ ש"ח למ"ר} =$$

ש"ח 1,188,000

$$\text{ש"ח } 50,000$$

• הכנת תיק תיעוד -

ש"ח 1,238,000

• סה"כ הפחתות -

$$\text{ש"ח } 3,854,000$$

סה"כ שווי מצב תכנוני חדש א-ב (במעוגל):

• שווי מצב קודם:

א. יתרת זכויות בניה:

תוספת בניה של 37.11 מ"ר בכ"א מקומות מרתף עילי, א', ב', ג'.

שטח לתוספת בקומת הגג כ- 169 מ"ר⁴⁰ + 2 חדרי יציאה לגג.

לכן -

$$37.11 \text{ מ"ר} * 4 \text{ קומות} * 0.5^{41} =$$

$$169 \text{ מ"ר} = 1.5 * 23 \text{ מ"ר} * 2 + 238 \text{ מ"ר}$$

סה"כ - 312 מ"ר אקו'

$$312 \text{ מ"ר אקו'} * 11,000 \text{ ש"ח} * 0.8^{42} = 2,745,600 \text{ ₪}$$

ב. הפחתות בגין עלויות שימור עודפות:

הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -

$$\text{מעטפת כ- } 1,320 \text{ מ"ר} * 900 \text{ ש"ח למ"ר} =$$

$$\text{ש"ח } 1,188,000$$

$$\text{ש"ח } 1,558,000$$

סה"כ שווי מצב תכנוני קודם (א-ב) (במעוגל):

• סיכום:

שווי מצב חדש - 3,854,000 ש"ח

³⁶ סה"כ זכויות להעברה מתכניות, לא כולל זכויות להעברה.

³⁷ דחיה לזכויות המועברות.

³⁸ בהתחשב במושע בתת חלקה 14.

³⁹ בגין חוסר ודאות.

⁴⁰ ע"פ תחשיב זכויות להעברה.

⁴¹ בהתחשב בפוטנציאל לניצולן.

⁴² בהתחשב במושע.

שווי מצב קודם - (1,558,000) ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 2,296,000 ש"ח.

להלן פירוט הטענות בשומת התובעים חיים כלפון ומיכאל אקסלרוד – תביעה I:
לטענת התובע חלה ירידת ערך בנכס הנדון עקב הכללתו בתכנית השימור. ירידת הערך נגרמת ע"י:

- החובה לשימור הבנין ולתחזוקה שותפת.
- שווי זכויות בניה להעברה צריך לקחת במקדס 0.5 משווי מ"ר מבונה.
- מ"ר מבונה במצב חדש נמוך בכ- 15% משווי מ"ר מבונה במצב קודם.
- עלות עודפת 1,800 ש"ח למ"ר מעטפת.

התייחסות שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

- שמאי התובעים טוענים כי במצב חדש שווי זכויות הבניה הינו קטן ב- 15% משווי זכויות הבניה במצב קודם, זאת נובע לשיטתם מהעובדה כי במצב קודם שיפוץ הבניין היה תורם לעליית ערך תוספת זכויות הבניה בגג. אין לתת כל הפחתה לשווי זכויות הבניה בהקשר זה. ככל שיש לבצע אבחנה בין שווי זכויות הבניה בשני המצבים הרי שיש לקחת בחשבון כי מצב קודם חלק גדול מזכויות הבניה הינו כתוספת לקומות קיימות ולפיכך יש לבצע הפחתת שווי לזכויות בגין פוטנציאל ניצול ועלויות התאמה נדרשות. זאת, ביחס למצב חדש בו הזכויות מועברות לפרויקטים בבניה ואין לתת כל הפחתה בשווי זכויות הבניה
- יש לקחת בחשבון את הוראות סעיף 3 שבנספח ה' בו נקבע מנגנון הגדלת השטחים להעברה בהיקף של עד 25% מהשטחים להעברה המאושרים. לפיכך, הפחתה של 50% משווי זכויות הבניה להעברה הינה גבוהה ואינה תואמת את הוראות תכנית תא/2650/ב'.
- שמאי התובעים לא הביא בחשבון את נושא המושע.
- עלות עודפת הינה 900 ש"ח למ"ר מעטפת - נתמך בהוראות תכנית תא/2650/ב' וכן על סמך החלטות הועדה שנסמכו על חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט.

להלן פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 2650/ב'.

- התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה מוקנות.
- עלות עודפת הינה 900 ש"ח למ"ר מעטפת - נתמך בהוראות תכנית תא/2650/ב' וכן על סמך החלטות הועדה שנסמכו על חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט.

להלן פירוט הטענות בשומת התובעים דניאל שמוקלר תביעה II:

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

- החובה לשימור הבנין.
- יש לקחת בחשבון הפחתה של 30% משווי זכויות בניה להעברה בגין דחיה להכנת תכנית מפורטת, משך זמן שיפוץ וכו'.
- עלות שימור עודפת הינה 2,000,000 ש"ח לבניין הנדון.
- שמאי התובעים מפחית משווי מצב חדש "הפרש בהיטל השבחה" שכן לשיטתו "היטל ההשבחה שנגבה עבור תכנית 2650/ב' הינו גבוה יותר מזה שהיה נגבה עבור הבניה לפי התכניות התקפות מקודם".

התייחסות שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

- עלות עודפת הינה 900 ש"ח למ"ר מעטפת - נתמך בהוראות תכנית תא/2650/ב' וכן על סמך החלטות הועדה שנסמכו על חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט.
- הכנת ואישור תכנית מפורטת להעברת זכויות בניה (בהתאם להוראות תכנית תא/2650/ב') אינה אורכת זמן רב וניתן לאשרה בפרק זמן קצר יחסית.

- אין קשר כרונולוגי בין שיפוף הבניין במגרש המוסר לבין אישור תכנית להעברת זכויות.
- אכלוס הבניין במגרש המקבל מותנה בשיפוף הבניין במגרש המוסר. לכן, ברור כי פרק הזמן שילקח לסיים את הפרויקט במגרש המקבל יותיר די זמן לשימור הבניין, ולכן אין להביא בחשבון דחיה על דחיה (הדחיה חופפת).
- יש לקחת בחשבון את הוראות סעיף 3 שבנספח ה' בו נקבע מנגנון הגדלת השטחים להעברה בהיקף של עד 25% מהשטחים להעברה המאושרים.
- לפיכך הפחתה של 30% משווי זכויות הבניה להעברה בגין דחיה הינה גבוהה ואינה תואמת את הוראות תכנית תא/2650/ב'.
- אין להפחית היטל השבחה בתחשיב שווי הנכס. מדובר בתכנית מאושרת ו"שווי" הינו בטרם מיסוי.
- טענת שמאי התובעים הינה בבחינת אליה וקוץ בה. מעצם טענתו עולה כי תכנית 2650 ב' הינה תכנית משביחה אז כיצד טוען לירידת ערך??
- לא ברור מהו הבסיס להפרש היטל השבחה 500,000 ש"ח.
- בכל מקרה ההשבחה בגין תכנית 2268 הינה בסך של כ- 2,000,000 ש"ח (ממודד למועד קובע 4.9.2008), כלומר היתכן שלשיטת שמאי התובעים ישנה השבחה בגין תכנית השימור בסך של כ- 2,500,000 ש"ח??.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר איינהורן, עו"ד דניאל פדר ועו"ד הדס סימן טוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה:

פתח דבר

1. התביעות שבנידון הוגשו בעניין הנכס המצוי בגוש 7441 חלקה 8, חלקת משנה 14/8⁴³. שטחה הרשום של החלקה הינו 563 מ"ר (להלן: "המבנה" או "הנכס").
2. לתביעה אחת שהוגשה ביום 1.9.2011 ע"י התובעים, עיזבון גרינבאום קלמן דוד ז"ל, גרינבאום חנה, פנינה גרוס ולאח גרינבאום, צורפה חוות דעת שנערכה ע"י שמאי המקרקעין דניאל שמוקלר (להלן: "חו"ד מס' 1" או "תביעה מס' 1") בגין ירידת ערך על סך 1,226,283 ₪. לתביעה שנייה שהוגשה ביום 4.9.2011 ע"י התובעים, ה"ה עזבון גרינבאום קלמן דוד ז"ל וגרינבאום חנה צורפה חוות דעת שנערכה ע"י שמאי המקרקעין חיים כלפון ומיכאל אקסלרוד (להלן: "חו"ד מס' 2" או "תביעה מס' 2"), בגין ירידת ערך על סך 2,360,000 ₪. כבר עתה יצוין, כי בהתאם להוראות הדין, אין לתבוע פעמיים בגין אותה עילת תביעה. לפיכך יש לדחות על הסף את אחת התביעות שהוגשו ע"י עיזבון גרינבאום קלמן דוד ז"ל וגרינבאום חנה, הכל כמפורט להלן.

א' - יש לדחות את התביעות שהוגשו ע"י התובעים, הגב' גרינבאום חנה ועיזבון המנוח גרינבאום קלמן דוד ז"ל.

3. בתביעה מס' 1 שהוגשה ע"י כל בעלי הזכויות בנכס (גוש 7441, חלקה 8, תת חלקה 8/14), ירידת הערך הנובעת, הועמדה על סך 1,226,283 ₪, ואילו בתביעה מס' 2 שהוגשה ע"י מחצית מבעלי הזכויות בנכס, ירידת הערך הועמדה על סך 2,360,000 ₪, כאשר אין כל אחידות בין הנתונים הבסיסיים עליהם הסתמכו חוות הדעת ו/או במסקנותיהן (כך למשל, העלות הועדפת למ"ר מעטפת בתביעה מס' 1 הינה 1,515 ₪ ואילו בתביעה מס' 2 העלות הועדפת למ"ר מעטפת הינה 1,800 ₪). מדובר במצב אבסורדי ובלתי מתקבל על הדעת, בו אותם תובעים, מגישים תביעה בסכומים שונים, בגין אותה עילת תביעה כאשר הנזק הנוטען על מלוא הנכס הינו נמוך יותר מהנזק הנוטען בנוגע למחצית הזכויות בנכס. מעבר לחוסר ההיגיון הטמון בהתנהלות זו כשלעצמה, הרי שעצם ההפרשים העצומים בין הנזקים הנוטעים מצביעים על טיבן של חוות הדעת השמאיות התומכות בשתי התביעות.
- בהתאם להוראות הדין ולכלל היסוד בדבר "מיצוי העילה" לא ניתן להגיש במקביל (ואף לא במקביל) שתי תביעות זהות, בגין אותה עילה.

⁴³ הנכס הנדון רשום בפנקס הבתים המשותפים והוא כולל 14 חלקות משנה + רכוש משותף. הבעלות בחלקות המשנה מפורטת בפסקה 6.2 לשומת הוועדה. בהתאם לסעיף 2א לתקנון המוסכם, "בעל יחידת משנה 135/14 (כיום חלקת משנה 8/14) יהיה רשאי לבנות על שטח הגג הצמוד ליחידה הנ"ל ולנצל לשם כך את אחוזי הבניה שניתנו לחלקה כולה וכן יהיה רשאי לבנות או לנצל את אחוזי הבניה של כלל החלקה על הגג שיווצר כתוצאה מהבניה הנ"ל. מוסכם בזאת כי הגג שיווצר כתוצאה מהבניה יוצמד ליחידת משנה 135/14.

השווה: א' גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי, מהדורה תשיעית בעמ' 102-119.

4. לאחר פניית הח"מ בעניין ביום 16.4.2012, השיב עו"ד כ. גבעון ביום 17.4.2012, כי מאחר והוגשה תביעה נוספת מטעם עיזבון המנוח גרינבוים קלמן דוד ז"ל, עו"ד כ. גבעון מייצג אך את ה"ה פנינה גרוס ולא גרינבוים.

5. נוכח האמור, הרי שיש להורות על הגשת תביעה מתוקנת ו/או מחיקת עיזבון המנוח קלמן דוד ז"ל וגרינבוים חנה מהתביעה שהוגשה ע"י עו"ד כ. גבעון ולחלופין להפחית את חלקם היחסי מסכום התביעה.

ב' - חוות הדעת השמאיות מטעם התובעים לוקות בפגמים היורדים לשורשו של עניין והקוראים לבטלות.

6. שתי חוות הדעת מסתמכות על הנחות מוצא שגויות ומתעלמות משיקולים רלוונטיים, ובעקבות כך מגיעות למסקנה מוטעית ושגויה, לפיה חלה כביכול ירידת ערך בנכס, זאת בניגוד מוחלט לעובדות כהוותן, לפיהן **תוכנית השימור הינה ביסודה תוכנית משביחה**. פגמים מאיינים אלה שומטים את בסיס השומות ומהווים טעם מספיק לדחיית התביעות כולן על הסף, ולמצער להפחתה משמעותית ממשקלן הראיתי של חוות הדעת השמאיות מטעם התובעים. להלן יפורטו בקצרה הפגמים המאיינים, כדלקמן:

תביעה מס' 1 מיום 1.9.2011 (עו"ד כ. גבעון), הנתמכת בחוות דעתו של השמאי שמוקלר דניאל:

ז. **במסגרת חוות הדעת נפלו פגמים מהותיים ביותר בחישוב זכויות הבנייה בנכס, במצב תכנוני קודם.** כך למשל, שמאי התובעים התבסס על יתרת זכויות בניה בשטח של 328 מ"ר. שמאי התובעים נמנע מלהביא בחשבון הפחתה לזכויות הבניה המתווספות לבניין הקיים במצב קודם (עלויות התאמה וחיבור למבנה הקיים - עלויות שאינן קיימות במצב תכנוני חדש בו הזכויות מועברות למגרש מקבל בו אין עלויות התאמה). כמו כן, מתחשיבי שמאי התובעים עולה, כי נלקחו על ידו מקדמים גבוהים ובלתי סבירים, הכל כמפורט בפסקה 12.2.1 לשומת הוועדה.

ח. טעה שמאי התובעים בהפחתתו במסגרת חוות הדעת מטעמו, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" לצורך שיפוץ ושיקום המבנה בשווי 2,000,000 ₪ (1,515 ₪ למ"ר מעטפת). 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 במסמך עבודה ו/או אסמכתא ו/או אישורי תשלום ו/או הסכמי עבודה חתומים, כך שסכומים אלו לא הוכחו, ולו לכאורה. כמו כן היה על שמאי התובעים להפחית עלויות עודפות בשני המצבים, שכן המבנה הוכרז **כמבנה לשימור ג' בתוכנית 2268 - לב העיר**.

ט. שגה שמאי התובעים בהפחתתו 30% משווי זכויות הבניה להעברה, זאת בגין דחייה כביכול להכנת תוכנית מפורטת, משך זמן השיפוץ וכיוצא"ב, זאת ממכלול הטעמים שיפורטו להלן.

י. שגה שמאי התובעים בהפחתתו משווי הנכס במצב חדש "הפרש בהטל השבחה", שכן לשיטתו "היטל השבחה שנגבה עבור תוכנית השימור הינו גבוה יותר מזה שהיה נגבה עבור הבניה לפי התכניות התקפות מקודם". שמאי התובעים מודה למעשה, כי תוכנית השימור הינה תוכנית משביחה.

יא. לא בוצעה הפחתה של חלקם היחסי של הגב' חנה גרינבוים ועיזבון גרינבוים קלמן דוד ז"ל, שהגישו תביעה נפרדת לירידת ערך, כמפורט לעיל.

תביעה מס' 2 מיום 4.9.2011 (עו"ד אילן ישעיה) הנתמכת בחוות דעתם של השמאים חיים כלפון ומיכאל אקסלרוד

יב. **במסגרת חוות הדעת נפלו פגמים מהותיים ביותר בחישוב זכויות הבנייה בנכס, במצב תכנוני קודם.** כך למשל, טעו שמאי התובעים מתבססים על זכויות בניה בשטח של 363.77 מ"ר. במסגרת חו"ד אין כל הסבר כיצד הגיעו השמאים לשטח זה.

יג. שמאי התובעים שגו בכך שלא הביאו בחשבון הפחתה למושע בתת חלקה 14 בגין זכויות הבניה. בתחשיב שומת הוועדה נלקח בחשבון הפחתה של 20% בגין מושע.

יד. **במסגרת חוות הדעת נפלו פגמים מהותיים ביותר בחישוב זכויות הבנייה בנכס, במצב תכנוני חדש.** כך למשל, שמאי התובעים מבצעים הפחתה של 50% משווי זכויות הבניה

להעברה- מדובר בהפחתה מוגזמת ובלתי סבירה. בשומת הוועדה בוצעה הפחתה של 10%, כאשר לזכויות המותנות בהפקדת תוכנית עד שנת 2012 ניתנה הפחתה נוספת של 20%. זאת ועוד- שמאי הוועדה העלו את הטענה, לפיה שווי זכויות הבניה הינו קטן ב-15% משווי זכויות הבניה במצב קודם. כפי שהובהר בשומת הוועדה (פסקה 11.2.1) אין להפחית כלל את שווי זכויות הבניה בהקשר זה.

טו. טעה שמאי התובעים בהפחיתם במסגרת חוות הדעת מטעמם, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" לצורך שיפוץ ושיקום המבנה בשווי 1,800 ₪ למ"ר מעטפת. כפי שיובהר להלן, 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 במסמך עבודה ו/או אסמכתא ו/או אישורי תשלום ו/או הסכמי עבודה חתומים, כך שסכומים אלו לא הוכחו, ולו לכאורה. כמו כן, היה על שמאי התובעים להפחית עלויות עודפות בשני המצבים, שכן המבנה הוכרז **כמבנה לשימור ג' בתוכנית 2268- לב העיר**.

7. הנה כי כן, **חוות הדעת מטעם התובעים, נעדרות תשתית עובדתית מספקת** וממילא אין הן מבססות כדבעי את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה בעניין, יש לדחות את התביעות כולן על הסף ולמצער, היות ומדובר בחוות דעת שגויות ומטעות המתעלמות ממכלול של נתונים רלוונטיים, אין להעניק להן משקל ראייתי כלשהו.

ג'- פגמים וכשלים מהותיים בחישוב זכויות הבניה בשני מצבי התכנון

8. במסגרת חישוב שווי הנכס במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש, נפלו בחווי"ד מטעם התובעים כשלים מהותיים ביותר, כדלקמן:

9. בכל הנוגע לחוות דעת מס' 1-

א. שמאי התובעים מתבסס על עסקאות שונות וקובע שווי ממוצע ברח' הגלבע של 34,050 ₪ למ"ר בנוי ו-16,500 ₪ למ"ר מבונה. דא עקא, שהשטחים אליהם מתייחס שמאי התובעים הינם "נטו" ואינם כוללים שטחי מרפסות מקורות וסגורות אשר אינם נכללו בשטח הרשום. כמו כן, מדובר בעסקאות השוואה מהתקופה האחרונה, המאוחרת למועד הקובע בלמעלה משנתיים. ברי, כי עסקאות אלה אינן ברורות השוואה לענייננו.

ב. שמאי התובעים עושה שימוש במקדמים גבוהים ובלתי סבירים, הכל כמפורט בפסקה 12.2.1 לשומת הוועדה.

ג. שמאי התובעים אינו מביא בחשבון כל הפחתה לזכויות הבניה המתווספות לבניין הקיים במצב קודם. ניצול זכויות הבניה במצב תכנוני קודם, מהווה תוספת למבנה קיים, בחלקו הגדול, כהרחבת קומות קיימות והתחברות לקומות קיימות. ברי לפיכך, כי במצב דברים זה, יש להפעיל מקדם הפחתה לשווי זכויות בניה אלו, שכן קיימות עלויות התאמה וחיבור למבנה הקיים, על כל המשתמע מכך, זאת ביחס למצב תכנוני חדש, בו הזכויות מועברות למגרש מקבל, בו אין כל עלויות התאמה.

ד. שמאי התובעים מבצע הפחתה של 30% משווי זכויות הבניה להעברה בגין דחיה כביכול להכנת תכנית מפורטת, משך זמן שיפוץ וכו'. מדובר בדחיה גבוהה שאינה תואמת את הוראות תוכנית השימור. הכנת ואישור תכנית מפורטת להעברת זכויות בניה, בהתאם להוראות תוכנית השימור, אינה אורכת זמן רב וניתן לאשרה בפרק זמן קצר יחסית. בשומת הוועדה הובאה בחשבון הפחתה של 10%, כאשר לזכויות המותנות בהפקדת תוכנית עד 2012 ניתנה הפחתה נוספת של 20%.

ה. שמאי התובעים מפחית משווי מצב חדש "הפרש בהיטל השבחה". דא עקא, שאין להפחית היטל השבחה בתחשיב שווי הנכס, זאת מאחר ומדובר בתוכנית מאושרת ו"שווי" הינו בטרם מיסוי. יתרה מזו- מדובר בטענה שהינה בבחינת "אליה וקוף בה", שכן מעצם העלאת הטענה עולה, כי תוכנית השימור הינה תוכנית משביחה. עוד יצוין, כי אין כל הסבר ו/או נימוק כיצד הגיע שמאי התובעים להפרש היטל השבחה בסכום של 500,000 ₪ (ראה בעניין 12.2.2 (ג) לשומת הוועדה).

10. בכל הנוגע לתביעה מס' 2:

- א. שמאי התובעים מתבססים על זכויות בניה בשטח 363.77 מ"ר. אין כל הסבר בחוות הדעת כיצד הגיעו שמאי הוועדה לשטח זה.
- ב. אין כל התייחסות לעובדה כי חלק מתוספות הבניה הינן בקומות הקיימות ומשכך שווין מופחת. כמו כן, אין כל וודאות כי ניתן יהיה לנצל זכויות בניה אלה בחזית הבניין, וככל שניתן הרי שניצולן יהיה כרוך בעלויות התאמה.
- ג. שמאי התובעים לא הביאו בחשבון הפחתה למושע בתת חלקה 14, בגין זכויות הבניה בחלקה זו.
- ד. שמאי התובעים מבצעים הפחתה של 50% משווי זכויות הבניה להעברה. מדובר בדחייה גבוהה שאינה תואמת את הוראות תוכנית השימור, הכל כמפורט בסעיף 11.2.1 לשומת הוועדה.
- ה. לטענת שמאי הוועדה, במצב תכנוני חדש, שווי זכויות הבניה קטן ב- 15% משווי זכויות הבניה במצב קודם, זאת מאחר ולשיטתם, במצב תכנוני קודם שיפוץ הבנין היה תורם לעליית ערך. לשיטת שמאי הוועדה, אין לתת כל הפחתה לשווי זכויות הבניה בהקשר זה. ככל שיש לבצע אבחנה בין שווי זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, הרי שיש להתחשב בכך שבמצב תכנוני קודם חלק גדול מזכויות הבניה הינן כתוספת לקומות קיימות ולפיכך יש לבצע הפחתת שווי לזכויות בגין פוטנציאל ניצול ועלויות התאמה נדרשות, זאת ביחס למצב תכנוני חדש, בו זכויות הבניה מועברות לפרויקטים בבנייה ולפיכך אין לתת כל הפחתה לשוויין.

ד' - התעלמות התובעים ממכלול של אלמנטים משביחים המוענקים במסגרת תוכנית השימור

11. התובעים מתעלמים ולמצער נמנעים מליתן את המשקל הראוי, במסגרת חוות הדעת מטעמם, להוראות בתוכנית השימור, המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור הנכס.
12. תוכנית השימור קובעת כאמור 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, כאשר 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.**

ה' - התייחסות לטענת התובעים בדבר העלויות העודפות הכרוכות בשימור המבנה

13. התובעים הפחיתו בחוות דעת מס' 1 ובחוו"ד מס' 2, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" לצורך שיפוץ ושיקום המבנה בשווי 1,515,515 ש"ח⁴⁴ ו-1,800 ש"ח בהתאמה.
14. ייאמר מיד - מאחר והמבנה הנדון הוכרז **כמבנה לשימור ג' בתוכנית 2268 - לב העיר**, הרי שיש להפחית את העלויות העודפות בשני מצבי התכנון. כך נהג שמאי הוועדה כאשר הפחית בשני המצבים עלות עודפת של **1,188,000 ש"ח** (ראה סעיפים 10.1-10.2 לשומת הוועדה).
15. מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי הערכות שמאי התובעים בנוגע לסכום העלויות העודפות הינן מופרזות ומוגזמות, ואינן מגובות באף מסמך עבודה ו/או אסמכתא ו/או אישורי תשלום ו/או הסכמי עבודה תומכים, כך שסכומים אלו לא הוכחו (ולו באופן לכאורי). 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 ידוביץ בע"מ נ' עריית חולון** ואח' תק-על 91 (2), 263.
16. 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).
17. יוער, כי ככל שמתבצע קיזוז של עלות השימור העודפת במלואה, יש להביא בחשבון את **התוספת לשווי הנכס, המיוחסת לעליית ערכו לאחר ביצוע עבודות השימור.**

⁴⁴ בחוו"ד מס' 1 שמאי התובעים מתבסס על עלות שימור כוללת של כ- 4,000,000 ש"ח, בעוד שעלות שיפוץ ללא שימור הינה מחצית, דהיינו 2,000,000 ש"ח. כלומר העלות העודפת הכוללת הינה 2,000,000 ש"ח. בהתאם לתחשיב הוועדה, שטח מעטפת המבנה הינו 1,320 מ"ר ומשכך העלות העודפת הינה 1,515 ש"ח למ"ר מעטפת.

18. 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.

19. הקונספט של חיוב אדם לשפץ את נכסו הוכר זה מכבר בחקיקה. ראו בהקשר זה, סעיף 8 לחוק **שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984** וכן **חוק עזר לתל אביב יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים) התשע"ב-2011** המחייב בעלי בתים בת"א לשפץ אחת ל-15 שנים.

20. 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 המחזקת את תוקפה. 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. **איזון זה בתוכנית נבחן על ידי מוסדות התכנון ונמצא ראוי וסביר. הסכומים הנ"ל, אינם מהווים אפוא "ממוצע", אלא שהם בבחינת קביעה זהירה של העלות העודפת**, לצורך התאמה לסוגים רבים של מבנים, באופן שנלקח בחשבון תמרוץ ועידוד ביצוע השימור.

21. 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 השמאות 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).

22. **הפרש העלויות הנ"ל בסכום של 900 למ"ר מעטפת חזיתית, אינו כולל את הסיוע הכלכלי שניתן לבעלי הנכסים, כדוגמת קרן השימור.**

ו'- שלילת טענות התובעים בכל הנוגע למימוש הזכויות העודפות והתמריצים המוענקים בנספח ה' לתוכנית

23. במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, כבעניינו, קיימת לתובעים הזכות לנייד את יתרת זכויות הבנייה שטרם נוצלו, ואף קיימת תוספת זכויות בנייה עיקריות לניוד, בגין התמריצים המוקנים בנספח ה' לתוכנית (ראה פירוט בפסקה 8.8 לשומת הוועדה). על הפגמים בתחשיבי שמאי התובעים בחישוב שווי הזכויות להעברה עמדנו לעיל.

24. שמאי התובעים עמדו, על הקושי הטמון במנגנון ניוד הזכויות ויישומן (חו"ד מס' 1- בעמ' 8, חו"ד מס' 2 – פסקה 9.7). בכל הנוגע למנגנון העברת זכויות הבנייה - מדובר במנגנון מקובל וידוע בתל אביב, אשר נמצא ישים מבחינה כלכלית ואף צבר תאוצה בשנים האחרונות. קיימות דוגמאות רבות של עסקאות בהן מועברות זכויות הבנייה ממגרשים שיש בהם מבנים המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים (כגון: רח' שיינקין 65, רח' אנגל 8, רח' החשמל 10 ועוד), כאשר משך הזמן בו מתבצע הליך העברת הזכויות תלוי ומשתנה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל מבנה. יוער, כי בשומת הוועדה ניתן ביטוי בצורת הפחתה כללית של 10%, כאשר לזכויות המותנות בהפקדת תכנית עד 2012 ניתנה הפחתה נוספת של 20%.

ודוק- מאז אישורה של תכנית השימור, אושרו 9 תוכניות להעברת זכויות, כאשר קיימות עוד 20 תוכניות נוספות, בשלבי תכנון שונים. תוכניות אלה אפשרו שימור בפועל של כ-20 מבנים לפחות. בהקשר זה יצוין, כי במסגרת תוכנית השימור נעשה מאמץ לייצר כלים לתמרוץ, ובמהלך יישום התוכנית בשלוש השנים האחרונות, פותחו וגובשו כלים נוספים, על מנת לסייע לכל מי שמעוניין לנייד את זכויותיו.

25. זאת ועוד- **העירייה הקימה קרן להסכמי שימור, המאפשרת לבעלי מבנים לשימור העומדים בתנאים, לחתום על הסכם עם העירייה, במסגרתו הם מקבלים תמורה עבור יתרת זכויות הבנייה והתמריצים כ"חלף ניוד" ומנגד בעלי המבנים לשימור מתחייבים לבצע את שימור המבנה.** זכויות הבנייה יועברו באמצעות תב"ע בסמכות הוועדה המקומית ברגע שיימצא מועמד

מתאים. כך, העירייה פותרת למעשה את הקושי העשוי להתעורר בתהליך, בקרב בתי משותפים ואף מגשרת על בעיית פערי הזמן הקיימת בין ביקוש להיצע.

26. לסיום יצוין, כי ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית דנה ביום 19.11.2007, בעררים על החלטת הועדה המחוזית בדבר אישור תכנית השימור. לאחר בחינת הוראות התוכנית במכלול, לרבות תמריצה, נקבע על ידי ועדת המשנה, כי מדובר **בתוכנית כלכלית, מאוזנת וראויה**.

27. ועדת הערר הארצית, בחנה האם נשמרו בתכנית עקרונות של מדתיות, סבירות, הגינות ושוויון. מסקנתה הייתה, כי מדובר **בתכנית המאזנת את ההגבלות על זכויות הפרט עם התמריצים המוענקים בתכנית**. עוד נקבע, כי זוהי **תכנית ראויה מבחינה כלכלית לכל הצדדים**.

סיכום ומסקנות:

28. לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית שתי התביעות על הסף ולחלופין לגופן תוך אימוץ חוות הדעת השמאית, שהוגשה מטעם הועדה המקומית ע"י השמאי **אברהם כץ**.

29. 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 והבניה, באשר היא **אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה**.

30. 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.

31. 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.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה. אייל מבהיר כי הבניין הוכרז לשימור עוד בתוכנית לב העיר.

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר.

בישיבתה מספר 0010-12ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 14) 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 המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	60 - 2650 ב' - רוטשילד
15 - 12-0010	דיון בפיצויים

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

רקע:

בתאריך 04.09.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650 שפורסמה ביום 4.9.2008

התובעת: חברת "בית בשדרות רוטשילד 60 בע"מ" הינה בעלת הבניין בשדרות רוטשילד 60, בתל-אביב.

גוש: 6939 חלקה: 32 ת"א.

תאור הנכס: הנכס הינו חלק מבנין מגורים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף עילי הרשום כבית משותף, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי שמעון רז, נטען כי ירידת הערך של הבנין בשלמותו הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **2,978,000 ש"ח**.

- **מצב קודם** - שווי 14,720,000 ש"ח – טוען כי במצב הקודם השימוש המיטבי הינו לפי שווי קרקע ריקה ופנויה, דהיינו הריסת המבנה הקיים ובניית חדש לפי מרב זכויות הבנייה, חישב תוספת 2 קומות מרתף לפי תכנית ע"1 בשווי 1,440,000 ש"ח אשר אינה חלה על בניינים לשימור, כמו כן טעה בחישוב הצפיפות והוסיף ממ"ד.

- **מצב חדש** – שווי 11,472,000 ש"ח – לפי הבנין הקיים (618 מ"ר * 19,000) - שמאי התובעים התעלם מתמריצי התכנית וחישב את הבנין הקיים as is.

- **ירידת ערך לשיטתו** - 2,978,000 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 בכפוף להוראות תכנית תא/2650. שווי במצב קודם: 14,297,000 ש"ח, כדלקמן:

• חלופה א':

שווי קומות א'-ג':

$$\begin{aligned} 582 \text{ מ"ר אקו}^{45} * 22,000 \text{ ש"ח למ"ר בנוי} &= 12,804,000 \text{ ש"ח} \\ \text{מרתף} - 39 \text{ מ"ר} * 22,000 \text{ ש"ח} * 0.4^{46} &= 343,200 \text{ ש"ח} \\ \text{סה"כ שווי הבנוי} &= 13,147,000 \text{ ש"ח} \end{aligned}$$

זכויות לפי תכנית 74:

$$\begin{aligned} \text{שטח מבונה בגג (61 מ"ר} + 124 * 0.25) &= 12,500 \\ \text{סה"כ השווי בחלופה א'} &\approx 14,297,000 \text{ ש"ח} \end{aligned}$$

• חלופה ב':

$$\begin{aligned} \text{שטח מירבי מותר } 168\% * 561 \text{ מ"ר} &= \\ 2 \text{ חדרי יציאה לגג} * 23 \text{ מ"ר} * 1.3 &= \\ 11 \text{ ממ"דים} * 12 * 0.9 &= \\ \text{סה"כ אפשרי לבניה} &- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 942 \text{ מ"ר} \\ 60 \text{ מ"ר} \\ 119 \text{ מ"ר אקו} \\ 1,121 \text{ מ"ר אקו} \end{aligned}$$

⁴⁵ לפי 555 מ"ר בנוי ו 45 מ"ר מרפסות לפי מקדם 0.6.

⁴⁶ בהתחשב במצבו ומאפייניו.

1,121 מ"ר אקו' * 12,500 ש"ח למ"ר מבונה - 14,012,000 ש"ח

בניכוי עלויות הריסה ופינוי הבנין הקיים כ -
סה"כ השווי בחלופה ב' $\approx$
(250,000) ש"ח
13,762,000 ש"ח

- בחינת השווי בשתי החלופות דלעיל, מעלה כי השימוש המיטבי במצב בקודם הינו השווי ע"פ חלופה א' - 14,297,000 ש"ח.

- שווי במצב חדש: 15,777,000 ש"ח, כדלקמן:

שווי הנכס:

שווי קומות א'-ג':

582 מ"ר אקו'⁴⁷ * 22,000 ש"ח למ"ר בנוי =
מרתף למגורים - 39 מ"ר * 22,000 ש"ח * 480.7 =
סה"כ -

תמריצי התכנית:

המרת הבניה המותרת בגג ללא הגבלת שטח

בכפוף לנסיגות 2.5 מ' בחזיתות:

(כ- 165 מ"ר + 20 מ"ר * 0.4⁴⁹) * 12,500 ש"ח =
בניה מתחת לחלק החזיתי של קומת הקרקע:

כ- 60 מ"ר * 3,500 ש"ח =
סה"כ (במעוגל) -
תוספת שווי בגין ערך השימור - 5%:
סה"כ הנכס (במעוגל)

הפחתות בגין עלויות שימור עודפות⁵⁰:

- הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -
כ- 820 מ"ר מעטפת לשימור * 900 ש"ח למ"ר = 738,000 ש"ח
 - הכנת תיק תיעוד - 50,000 ש"ח
 - סה"כ הפחתות - 788,000 ₪
- סה"כ שווי מצב חדש (א-ב) במעוגל = 15,777,000 ש"ח

סיכום:

שווי מצב חדש: 15,777,000 ש"ח

שווי מצב קודם: (14,297,000 ש"ח)

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,480,000 ₪.

להלן פירוט הטענות בשומת התובעים:

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

- שווי המקרקעין במצב קודם בחלופה של הריסת המבנה והקמת חדש עולה על שווי המבנה במצב חדש כבנין לשימור.

⁴⁷ לפי 555 מ"ר בנוי ו 45 מ"ר מרפסות לפי מקדם 0.6.

⁴⁸ בהתחשב במיקום השטח במרתף ובמכלול מאפייניו.

⁴⁹ בהתחשב בשטח המרפסות.

⁵⁰ נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 900 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוץ "רגילות".

התייחסות שמאי הוועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים :

- שמאי התובעים התעלם מתמריצי תכנית השימור והתייחס לבניין הקיים as is.
- שמאי התובעים מתעלם מעלויות הריסה בחלופה של הריסה.
- שמאי התובעים מתעלם מנושא המיתוג.
- שמאי התובעים כולל במצב הקודם מרתף לפי ע-1 למרות שאיננה חלה על בניינים לשימור.

להלן פירוט ההשכחות וההוצאות בתכנית השימור 2650ב' :

- תוספת שטח עיקרי בקומת הגג.
- קיימת תוספת שווי לנכס עקב תרומת ערך הנדירות

חו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד גלית שיצר ועו"ד הדר כהן

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה :

רקע כללי

ביום 4/9/11 הגישה התובעת, חברת "בית בשדרות רוטשילד 60 בע"מ" (להלן: "התובעת"), את תביעתה 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/2650ב', אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.08 (להלן: "התכנית" או "תכנית השימור").

המקרקעין מושא התביעה ידועים כחלקה 32 בגוש 6939, ששטחה הרשום הנו 561.55 מ"ר, וממוקמים ברחוב רוטשילד 60 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין").

במקרקעין קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, אשר הוכרז מכוח תכנית השימור כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי ללא הגבלות מחמירות.

במסגרת תביעת התובעת, הנתמכת בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר שמעון רז (להלן: "חוות דעת התובעת") נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך 2,978,000 ₪ (נכון למועד הקובע).

שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית, מר אברהם כץ (להלן: "שמאי הוועדה המקומית"), בחן את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין, וקבע כי לא זו בלבד שלא חלה כל ירידת ערך במקרקעין, אלא שבעקבות אישור התכנית חלה השבחה במקרקעין בסך 1,480,000 ₪.

להלן התייחסותנו לסוגיות המשפטיות אשר התעוררו מתביעת הפיצויים.

אי הוכחת זכויות התובעת במקרקעין מושא התביעה במועד הקובע

1. בהתאם לסעיף 197(א) לחוק התו"ב, תנאי בלתו אין להגשת תביעת פיצויים בגין ירידת ערך מקרקעין אשר נפגעו על-ידי תכנית, הינו הוכחת היותו של התובע פיצוי בעל זכות במקרקעין, ביום תחילת התכנית (להלן: "המועד הקובע"). בהתאם לסעיף 119 לחוק התו"ב, "יום תחילתה של התכנית" לעניין סעיף 197, הינו המועד בו פורסם דבר אישורה למתן תוקף של התכנית ברשומות, ובענייננו יום 4.9.08.

2. הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע לעניין סעיף 197 לחוק התו"ב מוטל על כתפי התובע פיצוי, ובין היתר עליו להוכיח את הפגיעה הנטענת ואת היקפה, וכן כי היה בעל המקרקעין או בעל זכות במקרקעין במועד הקובע [ראו: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו); עוד ראו: החלטת ועדת הערר מיום 10.1.12 בעררים 9006/11 ו-9005/11 פיקר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא (פורסם בנבו) (להלן: "עניין פיקר").]

3. אלא שהתובעת לא הוכיחה כדבעי את זכותה במקרקעין במועד הקובע. לצורך הוכחת בעלות התובעת במקרקעין במועד הקובע, צורך לחוות הדעת מטעמה נסח רישום מפנקס השטרות, אשר

מועד הנפקתו אינו ידוע. דא עקא, המדובר במקרקעין לא מוסדרים, דהיינו מקרקעין אשר טרם עברו הליכי הסדר, ולגביהם נקבע בסעיף 125(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כי רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים יהווה ראיה לכאורה לתוכנו.

4. לא זו אף זו, אין בנסח הרישום כל ראיה לכך שזכויות התובעת במקרקעין מושא התביעה הוקנו לה טרם המועד הקובע. כל שמגלה הנסח הוא כי בוצעה פעולת "תיקון רישום" המאזכרת את זכות הבעלות של התובעת, אולם זאת ביום 12/5/11 – מועד אשר אין חולק לגביו כי הינו מאוחר למועד הקובע. ויודגש: התובעת לא הציגה כל מסמך אחר, זולת נסח הרישום הנ"ל, ולא הביאה ולו ראשית ראיה שיש בה לתמוך בטענתה כי אכן הייתה בעלת זכויות במקרקעין במועד הקובע, ועל כן לא עמדה בנטל הוכחת הזכות לכאורה.

5. נוכח האמור לעיל, פנתה הח"מ אל התובעת במכתב מיום 8/4/12, במסגרתו הובהר כי עליה לצרף כל מסמך אשר יש בידה, המעיד על היותה בעלת זכויות במקרקעין במועד הקובע, וכי עד שלא ייעשה כן, בירור התביעה יידחה. נכון למועד כתיבת שורות אלו, פנייה זו טרם נענתה.

חוות דעת התובעת הינה חוות דעת חסרה הלוקה בפגמים מהותיים

6. בחוות דעת התובעת ישנם פגמים מהותיים נוספים היורדים לשורשו של עניין – דבר אשר יש בו כדי להביא לדחיית התביעה על הסף, או למצער להפחית משקלה הראייתי של חוות הדעת השמאית מטעמה, ואלו עיקרם:

א. חוות דעת התובעת מתעלמת לחלוטין מתכנית השימור, ולמעט הטענה הלקונית לפיה המדובר בתכנית פוגעת, לא מובאת במסגרתה כל התייחסות לתכנית השימור ולהוראותיה, בפרט אלו המשביחות – כל זאת כאשר אישורה של תכנית השימור הוא העומד בבסיס הגשת התביעה;

ב. חישוב שווי הנכס במצב קודם ובמצב חדש המוצג בחוות דעת התובעת לוקה בחסר, בין היתר בשל אי דיוק בתכניות החלות על הנכס במצב קודם; התעלמות מתמריצי תכנית השימור החלים על המקרקעין, וכן מן ההשבחה הנובעת ממיתוג המבנה מושא התביעה כמבנה לשימור – הכול כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית;

ג. חוות דעת התובעת איננה מבוססת; לא כוללת האסמכתאות הנדרשות ואף לא פירוט עסקאות כדבעי ו/או פירוט בדבר ההתאמות הנדרשות אותן ערך לכאורה שמאי התובעת ביחס למבנה מושא התביעה; כל אלו ועוד.

היעדר כל התייחסות להוראות תכנית השימור גופן

7. בפתח הדברים נדגיש, את אשר אמור להיות ברור מאליו: בבסיס תביעת הפיצויים דגן עומדת הטענה כי עקב אישור תכנית השימור חלה ירידה בערך המקרקעין מושא התביעה. לפיכך, היה על התובעת לפרט אחת לאחת טענותיה בדבר היותה של תכנית השימור פוגעת- אולם זאת לא עשתה.

8. התייחסותו של שמאי התובעת לתכנית השימור מתמצית אך בעצם אזכורה של התכנית במסגרת סקירת המצב התכנוני המובאת בחוות דעתו (שם, בעמ' 7) כאילו היה די בכך. למקרא חוות דעת התובעת, עולה כי זו אינה כוללת כל התייחסות קונקרטית, לגופו של עניין, לתכנית השימור ולהשפעתה על המקרקעין, ולמצער להוראות התכנית אשר סבורה התובעת כי יש בהן כדי להביא לפגיעה בערך המקרקעין, מלבד ההוראה בדבר איסור הריסת המבנה הקיים.

9. ודוק: טענתה הלקונית של התובעת בדבר פגיעה במקרקעין נטענה על-ידה כלאחר יד וללא כל ביסוס. לחוות דעת התובעת לא צורף כל נספח והיא אינה כוללת כל הפניה למקורות כלשהם, ולא בכדי- שכן במסגרת חוות הדעת לא הועלתה כל טענה אשר כלל יש צורך בביסוסה.

ברי לכל, כי הגשת התביעה באופן האמור הינה בגדר אבסורד, ועל-כן על דינה של התביעה להידחות על אתר. יחד עם זאת, ולמעלה מן הצורך, להלן התייחסותנו לפגמים העיקריים העולים מחוות דעת התובעת ולסוגיות עיקריות המצריכות התייחסות לגופו של עניין.

שגה שמאי התובעת בהתעלמו מכך שתכנית השימור הינה תכנית משביחה

10. הלכה פסוקה היא כי על חוות הדעת השמאית לכלול התייחסות לאלמנטים משביחים שבמסגרתה של התכנית הנטענת כפוגעת (ראו למשל: עניין פיקר הנ"ל). חרף זאת, מתעלם שמאי התובעת מהשבחת המבנה מכוח התכנית, אשר מקורה הן בהוראות התכנית והן בעצם מיתוג המבנה כמבנה לשימור.

11. **השבחת הנכס מכוח הוראותיה המשביחות של התכנית** – סיווגו של המבנה מושא התביעה כמבנה המיועד לשימור בסגנון בינלאומי (ללא הגבלות מחמירות), 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 לשיטת שמאי הוועדה המקומית מעלים את ערכו של המבנה, לא קיבלו ביטוי בתחשיבי התובעת. המבנה מושא התביעה נחנה מחלק מן התמריצים הקבועים בתכנית השימור (כמפורט בחוות דעתו של שמאי הוועדה המקומית), כאשר אין חולק באשר לערך הכלכלי הגלום בתמריצים אלו.

וודאות במימוש התמריצים: באשר למימוש תמריצי התכנית, ראוי להוסיף ולהבהיר כי לבעלי הנכסים הכלולים בתכנית השימור עומדת הזכות הקנויה לקבלת תמריצי התכנית מקום בו ניתן מבחינה פיזית לנצלם, למעט צמצום קווי הבניין והוספת שימושים בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת [ראו: החלטת ועדת הערר מיום 25.9.11 בעררים 5203/10, 5201/10 ו-5199/10 גייסיס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, ביחס למנגנון התמריצים].

12. **השבחת הנכס מכוח מיתוג המבנה כמבנה לשימור** – כפי שיפורט להלן, מיתוג המבנה מושא התביעה כמבנה לשימור, הוא כשלעצמו בעל השפעה חיובית על ערכו של המבנה, וזאת כאמור, במנותק מהוראותיה המשביחות של התכנית. **אלא שסוגיה זו אינה זוכה לכל התייחסות בחוות דעת התובעת**, אשר מתעלמת מראש השבחה זה ומן הערך הכלכלי הרב הגלום בעצם ההכרה במבנה כמבנה לשימור.

יובהר, כי זיהוי המבנה כ"מבנה לשימור", יש בו כדי להביא לעליה בלתי מבוטלת בערכו. כך, אף בלא שנעשה שינוי במבנה עצמו, עצם ההכרה בו כמבנה הראוי לשימור והכללתו ברשימת המבנים לשימור עפ"י התכנית – מעלה לבדה את ערכו.

עיריית תל-אביב היא אשר יצרה "ערך מוסף" 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 אמות מידה ותבחנים המשמשים להערכת יצירות אומנות על-ידי אספנים ואוצרים, והמהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית השימור.

כמו כן, 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.

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" (לעניין זה ראו: פסיקת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל בעניין דיזינגוף 89 ת"א; פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברח' רש"י 66, ת"א; 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).

כמו כן, כעולה מעבודה שנערכה על-ידי חברת גיאוקרטוגרפיה בחודשים האחרונים, סה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים המיועדים לשימור בין השנים 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% ביחס לעליית המחירים במבנים שאינם מיועדים לשימור – עלייה אותה יש לייחס לקטלוגם של הבניינים לשימור בתכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד, תוך קביעת כללים בתכנית השימור, המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה על ייעודם לשימור.

13. עינינו הרואות, כי **הוכח עובדתית**, הלכה למעשה, כי התכנית אכן יצרה שווי כלכלי למבנים הכלולים בה, על דרך מיתוגם כמבנים לשימור; כאמור, קיים **קשר סיבתי מובהק ומוכח** בין תכנית השימור לבין עליית ערך המקרקעין. תכנית השימור היא שקיבה את ייחודיותם של המבנים המיועדים לשימור, ובידלה אותם ביחס למבנים "רגילים".

14. למען הסר ספק, נציין כי התובעת **אינה** נמנית על קבוצת בעלי הנכסים אשר הגישו התנגדות בגין תכנית השימור, **ולא בכדי, שכן בעקבות הכללתו של המבנה מושא התביעה בתכנית השימור, חלה עלייה בערך המקרקעין**. אילו סברה התובעת אחרת (ובהנחה שהייתה בעלת זכויות במועד זה), הייתה מגישה התנגדות כאמור. בהקשר זה יצוין, כי התנגדות אשר הגישה חברת "סטוצי בע"מ", אשר ככל הנראה שכרה בעבר את קומת הקרקע במבנה, נדחתה על-ידי הוועדה.

עלויות בניה עודפות במבנה לשימור

15. תמריצי תכנית השימור כוללים, בין היתר, פיצוי בגין עלויות בניה עודפות, הנובעות מעצם היותם של המבנים הכלולים במסגרתה מיועדים לשימור. **אלא שתמריץ זה אף הוא אינו זוכה לכל ביטוי בחוות דעתו של שמאי התובעת.**

16. עלויות השימור אשר נקבעו על-ידי שמאי הוועדה המקומית עומדות על סך **738,000 ₪** (עלות שימור בסך **900 ₪** למ"ר מעטפת x 820 מ"ר מעטפת; לא כולל עלות הכנת תיק תיעוד). **נתון זה לא נסתר בחוות דעת התובעת, ואף יותר מכך - התובעת אף לא ביקשה לחלוק על קביעה זו, אשר מעוגנת בהוראות התכנית.** לפיכך, ובהיעדר כל התייחסות בחוות דעת התובעת לסוגיה זו, הרי שיש לראות בה כמי שמוסכמת עליה הקביעה הנ"ל, וכמי שמוותרת על כל טענה באשר לכך.

17. 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 (**כולל מע"מ**). 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. נתון זה אומץ בהחלטת המועצה הארצית, וקיבל תמיכתם של מספר שמאים מכריעים.

18. הפרש עלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 ₪ / 990 ₪ למ"ר מעטפת כאמור לעיל, מגולם בהוראות התכנית לשם הזהירות ועל הצד הגבוה, **שכן בפועל - ההפרש נמוך מכך.**

19. ומעניין לעניין באותו עניין: שמאי התובעת לא נותן דעתו לכך שעבודות השימור (ככל שיבוצעו בפועל), מעלות כשלעצמן את שוים של המקרקעין באופן משמעותי.

תכנית "ע1" - היעדר תחולתה על המקרקעין מושא התביעה

20. במסגרת תחשיב שווי הנכס ב"מצב קודם", מחשב שמאי התובעת זכויות בניה מכוח תכנית "ע1", אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום **18/3/2003**.

21. אלא מאי, תכנית "ע1" מלכתחילה לא נתכונה לפרוש תחולתה על המקרקעין דנן, באשר היא מחריגה מפורשות מבנים לשימור מגדר תחולתה. ויודגש: במועד אישורה של תכנית "ע1", לא הייתה ואף לא ייתכן שהייתה, ציפייה סבירה בקרב התובעת (אשר כלל לא הוכיחה המועד בו הוקנו לה זכויות במקרקעין) כי תכנית זו תחול על המקרקעין ויתאפשר ניצול זכויות בניה מכוחה, שכן תכנית השימור פורסמה להפקדה להתנגדויות כבר בשנת **2001**, כאשר עוד קודם לכן פורסמו תנאים מגבילים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב.

22. זאת ועוד: תכנית השימור אף מציינת מפורשות כי היא **איננה** מבטלת תכניות תקפות אשר קדמו לה. לפיכך, אף אם הייתה חלה תכנית "ע1" על המקרקעין מושא התביעה (עניין המוכחש), לא היה בתכנית השימור כדי לגרוע מכל זכות אשר עמדה לתובעת טרם אישורה.

23. יוצא אפוא, כי כלל לא עמדה לתובעת הזכות לנצל זכויות הבניה מכוח תכנית "ע1", וזאת בשום שלב: לא לפני הפקדת תכנית השימור ולא לאחר הפקדתה; לא לפני אישור תכנית השימור ולא

לאחר אישורה. דברים אלו מקבלים משנה תוקף, שעה שכלל לא הוכח כי התובעת הייתה בעלת זכויות במקרקעין במועד הקובע (ואף לא במועד אישורה של תכנית "ע1").

24. לגופו של עניין – תחשיב השווי הנ"ל הינו שגוי, בין היתר בשל חישוב תוספת שווי למרתף חניה, בעוד השווי למ"ר מבונה כבר מגלם את שווי מקומות החניה.

פגמים מהותיים נוספים אשר נפלו בתחשיב שווי המקרקעין בחוות דעת התובעת

חישוב שווי המקרקעין ב"מצב קודם" –

25. "השימוש הטוב והיעיל" – שמאי התובעת מציין כי בחן את הפגיעה הצפויה למבנה הקיים לעומת החלופה של הריסת המבנה הקיים ובנייה חדשה, ולפיכך קובע כי **"הריסת הקיים לעומת שטחו של הנכס הנוכחי הינה הפגיעה המשמעותית בנכס"**. בהמשך, מוצג תחשיב שווי הנכס ב"מצב קודם", תוך בחינת חלופת הריסת המבנה הקיים בלבד (ראה סעיף 7 לשומתו).

26. המדובר בקביעה שרירותית, אשר אינה מבוססת בדבר. שמאי התובעת אינו מספק כל הסבר לתמיכה בקביעתו ולפיכך, כלל לא ברור על מה נסמך בקבעו כי השימוש המיטבי ב"מצב קודם" הינו הריסת המבנה דווקא.

בחינת ירידת הערך הנטענת נעשית תוך השוואה בין שווי המקרקעין ב"מצב חדש" לבין **השווי המיטבי ב"מצב חדש"**. לפיכך, היה על התובעת להוכיח טענתה כי החלופה המיטבית הינה הריסת המבנה (ללא קשר לשאלת קיומה של פגיעה בעצם האיסור על הריסה), אולם זאת לא עשתה. ויובהר: **בחוות דעת התובעת כלל לא נבחנה האופציה המיטבית** – היא הותרת המבנה על כנו בתוספת זכויות בניה מכוח תכניות תקפות.

27. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לוקה תחשיב השווי המוצג בחסר, באשר לא משוקללות במסגרתו עלויות הריסת ופינוי המבנה, המתחייבות מעצם פעולת ההריסה; משום שהוא מבוסס על ההנחה כי ניתן לבנות 12 דירות בבניין, בעוד שבפועל ניתן לבנות 11 דירות בלבד; וכן מבוסס על ההנחה כי ניתן לבנות 4 חדרי יציאה לגג, שעה סביר כי בקומה העליונה יתוכננו 2 דירות (ועל כן ייבנו 2 חדרי יציאה לגג בלבד).

חישוב שווי המקרקעין ב"מצב חדש" –

28. על מנת להעמיד דברים על דיוקם, יובהר כבר עתה: תחשיב השווי הנחזה להציג את שווי המקרקעין ב"מצב חדש" אינו אלא תחשיב שווי המבנה as is, נכון למועד זה. כותרתו של התחשיב הינה **"שווי הבית הקיים כיום"** ולא בכדי, שכן **תחשיב זה מתעלם לחלוטין מתכנית השימור**, ובפרט מהוראותיה המשביחות, אשר היה להביאן בכלל חשבון, בהתאם לכללים אשר נקבעו בפסיקה, ודי לעיין בתחשיב השווי הנ"ל.

29. למותר לציין כי **"שווי המבנה כיום"**, אינו מעניינה של תביעה זו, אשר כל כולה מתבססת על השוואת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם (היינו, עובר לאישור תכנית השימור), לבין שווים במצב התכנוני החדש (היינו, לאחר אישור התכנית).

30. יובהר, כי אין בהתייחסותנו לעיל כדי למצות את טענות הוועדה המקומית באשר לכשלים העולים מחוות דעת התובעת, ואלו מפורטים במלואם בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

אשר לטענה בדבר אובדן זכויות בניה מכוח תמ"א 38 וכן אובדן "זכויות עתידיות"

זכויות בניה מכוח תמ"א 38

31. שמאי התובעת מציין כי בבחינת קיומה של פגיעה עקב אישור תכנית השימור יש **"לבחון את הזכויות הנובעות מתמ"א 38"** (ראו סעי' 6.8 לשומתו).

32. למען הסר ספק, ולמעלה מן הצורך, שכן בפועל שמאי התובעת אינו משקלל זכויות בניה מכוח תמ"א 38, יובהר: בשים לב לסעי' 19.1 לתקנון תמ"א 38, השולל תחולתה על מבנים לשימור ולכל

הפחות מכפיף תחולתה להוראות תכנית השימור, וכן בשים לב לשיקול הדעת הרחב המוענק לוועדה המקומית בבואה לבחון בקשה להיתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה (סעי' 22 לתקנון תמ"א 38), הרי שזכויות בניה מכוח תמ"א 38 אינן בגדר "זכויות מוקנות" אשר עמדו לתובעת ב"מצב קודם", ועל-כן ממילא אין להביאן בחשבון [ראו: עת"מ (ת"א) 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה- ת"א (פורסם בנבו)].

לא זו אף זו: תמ"א 38 אושרה בשנת 2005, דהיינו לאחר שהוכרז המבנה לשימור, וכן לאחר הפקדת תכנית השימור בשנת 2001, ולפיכך מלכתחילה לא הייתה ציפייה סבירה למימוש זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במקרקעין מושא התביעה.

33. לפיכך, יש לדחות מכל וכול טענת התובעת בעניין זה, ואין בהיעדר האפשרות לממש זכויות בניה מכוח תמ"א 38 במקרקעין מושא התביעה, משום פגיעה שנוצרה עקב אישור תכנית השימור.

"זכויות בניה עתידיות"

34. טוען שמאי התובעת כי לצורך בחינת הפגיעה במקרקעין, יש ליתן משקל לקיומן של זכויות בניה עתידיות "שניתן יהיה להשית על הנכס... ככל שניתן יהיה לקבלן בעתיד" (ראו סעי' 6.9 לשומתו). טענה זו הינה מגוחכת ומופרכת מיסודה.

35. בניגוד לטענת התובעת, שאלת קיומה של פגיעה עקב תכנית נבחנת לאור התכניות התקפות החלות על המקרקעין ב"מצב קודם". "זכויות בניה עתידיות" כלל אינן מעניינה של תביעת ירידת ערך.

הרציונאל לכך ברור- התובעת אינה יכולה לייחס קיומה של פגיעה במקרקעין לתכנית השימור, בטענה כי אישור התכנית הביא לאובדן זכויות, כאשר זכויות אלו כלל לא נתגבשו והן אינן מעוגנות כיום בכל תכנית תקפה, ולפיכך- לאפשרות מימושן של זכויות עתידיות אלו אין דבר וחצי דבר עם תכנית השימור. התובעת נסמכת על זכויות שאינן קיימות, ואף אין ציפייה סבירה לקיומן. על-כן המדובר באפשרות תיאורטית גרידא, אשר אינה רלוונטית לענייננו.

חוות הדעת השמאית מטעם התובעת אינה מבוססת ואינה מוכיחה פגיעה בשל התכנית

36. כאמור לעיל, נטל השכנוע לעניין סעיף 197 לחוק התו"ב מוטל על כתפי התובעת. התובעת לא הרימה את הנטל המוטל עליה, הן ביחס לזכויותיה במקרקעין במועד הקובע, הן ביחס לקיומה של פגיעה במקרקעין, לא כל שכן את שיעורה.

37. בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת נפלו פגמים מהותיים, בראש ובראשונה – היעדר כל פירוט ו/או הסבר באשר למהות טענותיה של התובעת, זולת קביעתה השרירותית והלקונית לפיה "המדובר בתכנית פוגעת". ודוק: למעט הטענה בדבר האיסור על הריסת המבנה לשימור, חוות דעת התובעת אינה כוללת כל טענה באשר להשפעתה של תכנית השימור על המקרקעין מושא התביעה – בין אם חיובית ובין אם שלילית, עד כי כלל לא ברור מהי טענתה לעניין זה.

38. חוות הדעת השמאית מטעם התובעת אינה מנומקת ו/או מבוססת; אינה כוללת אסמכתאות או מפנה אליהן; ואף לא פירוט עסקאות שיש בהן כדי להוכיח פגיעה בשל התכנית. חוות דעת התובעת אינה ערוכה על-פי גישת ההשוואה, אשר הינה דרך המלך להוכחת פגיעה במקרקעין. חוות דעת התובעת רוויה בקביעות שרירותיות ואינה כוללת התייחסות לגופו של עניין באשר להשפעתה של תכנית השימור על המקרקעין. בנוסף, תחשיבי השווי המוצגים במסגרתה לוקים בפגמים מהותיים. במצב דברים זה, אין חולק כי אינה עומדת ברמת הפירוט הנדרשת בחוות דעת שמאית התומכת בתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

סוף דבר

39. אשר על כל האמור לעיל, הרי שבהתאם לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות את התביעה על הסף.

40. לחילופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ולאור הטעמים המשפטיים המפורטים לעיל.

41. לחילופי חילופין, 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 התו"ב, אשר איננה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.
42. לחילופי חילופין, ככל שייקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (והמתקיימות בענייננו), יש לשקול הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק התו"ב, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, ככל שלא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.
43. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 29.4.12:

אייל קוק הציג את פרטי שומת התובעים ושומת הועדה.

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית אברהם כץ והיועמ"ש תביעות השימור עו"ד גלית שיצר.

בישיבתה מספר 12-0010 ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 15) 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 המקומית אברהם כץ והיועמ"ש לתביעות השימור עו"ד מרגלית מלצר ולדחות את התביעה מהטעמים המפורטים לעיל.

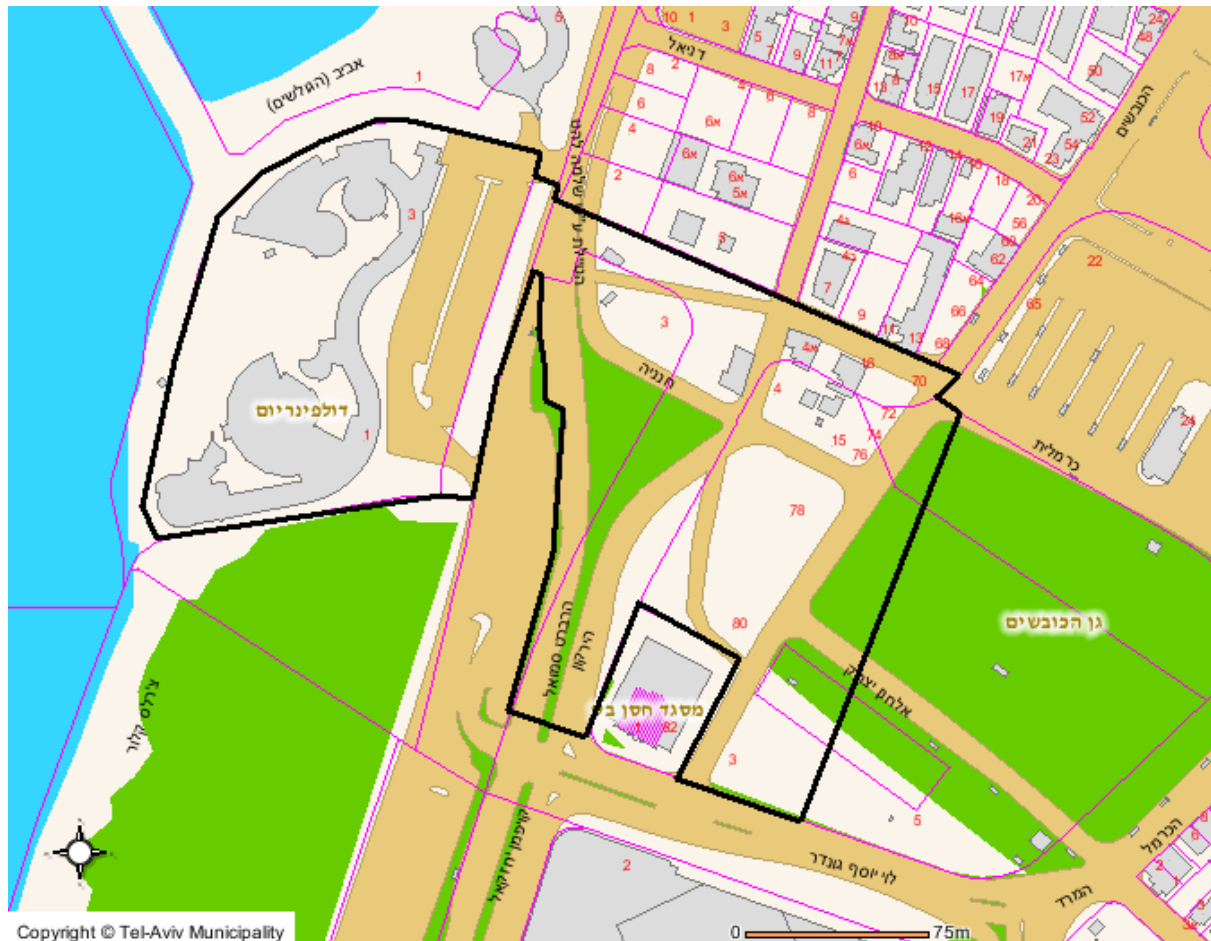
משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	תא/3360 - דולפינריום (4)
16 - 0012-0010	דיון נוסף לשינוי תנאי בהפקדה

מטרת הדיון: ביטול תנאי להעברת התכנית למחוז.

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית

מיקום: ממערב - הים התיכון, ממזרח - גן הכובשים, מצפון - רחוב חנניה, מדרום - רחוב נור.



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7002		3	X
7407		1,2,3,9,10,11	X

שטח קרקע: סה"כ שטח התכנית כ- 54.4 דונם מתוך שטח התכנית, שטח מתחם הדולפינריום – כ- 18 דונם, שטח שהוקצע לפרוייקט הבניה : 12 דונם.

מתכנון: רוטמן אדריכלות ובינוי ערים.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בעלות: חכירה של חברת שער לישראל בע"מ מאת ממ"י, עיריית ת"א יפו.

מצב השטח בפועל: במתחם הדולפינריום קיים מבנה בגובה 2 קומות וקומת מרתף בשטח כולל של כ- 4700 מ"ר המשמש בחלקו לשטח מסחר ובילוי, חלקו למתקנים טכניים וחלקו נטוש. המבנה תופס את כל תכנית השטח ומהווה מכשול לרצף הטיילת והשטחים הירוקים. המבנה במצב פיזי ירוד. המתחם ממזרח לרחוב קויפמן קיימים כ- 5 מבנים ושאר השטח פנוי. התכנית כוללת קטע מרחוב הירקון וקטע מרחוב הרברט סמואל. בתחום התכנית המוצעת קיימים קטעי דרכים כגון המשך רח' הכובשים ורח' חנניה המשמשים בפועל כדרך אך אינם סטטוטוריים.

מדיניות קיימת: בהתאם למדיניות הועדה המקומית, זכויות הבניה ברצועת החוף למתחמי תכנון גדולים למלונאות בלבד הם 450% ולפרויקט מעורב של מלונאות ומגורים - 400% כשהחלוקה היא למגורים 190% למלונאות 190% ולמסחר 20%.

מצב תכנוני קיים: על המתחם המערבי: מתחם הדולפינריום, חלה תב"ע 1950. בהתאם לתכנית, הקרקע מיועדת כאזור מסחרי מיוחד בו מותר להקים מבנים ומתקנים לאקווריום, מוזיאון ימי, דולפינריום, בתי קפה, מסעדות וחנויות. זכויות הבניה המותרות הן 5,950 מ"ר. מתוכם מותרים רק 1450 מ"ר למסחר, מועדון לילה ובית קפה בנפרד משטחי הדולפינריום, האקווריום ושטחי עזר ושרות. הבעלות על מתחם הדולפינריום היא של ממ"י בחכירה לדורות ע"י חברת שער לישראל בע"מ. המתחם המזרחי: מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י תב"ע 1200. הבעלות היא של עיריית ת"א ועל גבי חלק מהמתחם קיימת הערת אזהרה בטאבו הקובעת ששינוי יעוד המקרקעין משצ"פ ליעוד אחר, תחזור הקרקע לבעלות המנהל.

החלטות קודמות של העדה המקומית, הועדה המחוזית והולחו"ף:

החלטת ועדה מיום 2.6.2002 (פרוט' 2-2002-ב' החלטה מס' 4): הוצגה בפני הועדה המקומית תכנית חדשה למתחם הדולפינריום. התכנית הוצעה כדי לאפשר פיתוח רצועת החוף והשלמת הטיילת המקשרת בין מרכז ת"א ליפו, דרך גן צ'רלס קלור, ע"י פינוי מתחם הדולפינריום. והפיכתו לטיילת. שטח הדולפינריום המתפנה כ- 18 דונם יהפוך לשטח ציבורי פתוח. בתמורה לפינוי מתחם הדולפינריום, הוצע לבנות במתחם ממזרח להרברט סמואל פרויקט מעורב של מגורים, מלונאות ומסחר בזכויות של 400% משטח של 12 דונם בשני מגדלים, בהתאם למדיניות הועדה. במקביל לקידום התב"ע נחתם הסכם בין מנהל מקרקעי ישראל, עיריית ת"א יפו וחוכר מתחם הדולפינריום (חברת השער לישראל בע"מ) לנושא חילופי הקרקע.

החלטת הועדה:

לאחר הצבעה בעניין (7 בעד 1 נימנע ו- 2 לא השתתפו בהצבעה) הוחלט:

- לאשר את התכנית ולהעבירה לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
 - תאום סופי של תנועה ותחבורה כולל התייחסות לדרכים קיימות שיש לבטלן על פי תב"ע תקפה.
 - תאום הנדסי ובדיקת השפעת התכנון המוצע על התשתיות.
 - שילוב בהוראות התכנית של תנאים להיתר בניה למתחם המזרחי להריסת הדולפינריום, פנוי השטח, הבטחת פתוח הטיילת, ופנוי המבנים שבמתחם המזרחי; הכל על חשבון הפרויקט.
 - תכנית הבינוי בתכנון המוצע תהיה מנחה בלבד. בהוראות התכנית ישולבו הוראות על הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כתנאי להוצאת היתרי בנייה.
 - תאום מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
- פאר ויסנר ושלמה מסלאוי הודיעו שיערערו על ההחלטה למליאה. הוחלט שיתקיים דיון ציבורי במסגרת מליאת ועדת בניין ערים.

ביום 10.3.2002 התקיים דיון ציבורי במסגרת מליאת הועדה המקומית:

החלטת מליאת הועדה:

- להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית הכוללת זכויות בינוי ויעודים בשני המתחמים.
- להציג לועדה המקומית בצורה מפורטת את תכנון בסיס המגדלים (הפלטה) במגמה לפתוח את המבט לים ותנועת תושבים בכיווני מזרח מערב.

3. לעגן את רחוב הכובשים בתב"ע.
4. כספי ההשבחה ישמשו לפינוי חניון הכרמלית ולפיתוח פרויקט ציבורי משמעותי בסמוך לפרויקט, בנוסף לפיתוח מלא של שטח הדולפינריום וסביבת הפרויקט עצמו בכספי ההשבחה.
5. להוריד את הגשר העל קרקעי ולעשותו תת קרקעי מעל מפלס הקרקע בין שני המגדלים.
6. משימות פיתוח שנובעות מהפרויקט יתואמו עם הועדה המקומית.

ביום – 5/06/2002 (פרוטוקול 9 – 2002 ב' – 11) דנה הועדה המקומית בתכנית הבינוי בהתאם להחלטת מליאת הועדה והחליטה בדלקמן:

1. לאשר את השינויים המוצעים ולהעביר את התכנית כתכנית איחוד וחלוקה לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
 - א. אישור לוחות ההקצאה בועדה המקומית.
 - ב. אישור חיבור תת קרקעי בלבד בין המגרשים שמשני עברי רחוב הירקון, ללא גשר עילי.

ביום 06/08/2003 (פרוטוקול 14 – 2003 ב' – 2) דנה הועדה המקומית בנושא לוח ההקצאות לתכנית והחליטה בדלקמן:

1. הועדה מאשרת את טבלת האיזון שהוכנה ע"י השמאי שאול ויסמן אשר אושר ע"י הועדה המקומית כשמאי התכנית ב – 12.2.2003 החלטה מס' 3 – 2003 ב' – 14.
2. הועדה המקומית ממליצה לועדה המחוזית על הפקדת תכנית מתחם הדולפינריום בכפוף להחלטותיה הקודמות. התכנית תכלול את טבלת האיזון שאושרה בועדה ובכפוף לתנאים הבאים:
 - א. תאום טבלת האיזון עם מר טוביה שלום ממונה תשתיות ומקרקעין.
 - ב. קיום הדיון בועדה המחוזית יהיה מותנה בחתימת מנהל מקרקעי ישראל על מסמכי התכנית.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 700 מיום 19.7.2004 דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים:

1. התכנית תתקן כך שתכלול סימון עקרוני בהתאם לתמ"א 23 א'.
2. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה התאמתה לתמ"א 23 א'.
3. יקבע בהוראות התכנית כי המדרכה ברח' הרברט סמואל, בחזית המבנה המיועד למלון לא תקטן מרוחב של 5 מ'.
4. קווי הבנין לרח' הירקון יתוקנו במסמכי התכנית:
 - קו הבנין מערבית לרח' הירקון יהיה של 5.0 מ' לפחות.
 - קו הבנין מזרחית לרח' הירקון יהיה של 3.0 מ' לפחות.
5. בתכנית העיצוב האדריכלי יורחבו ככל הניתן המדרכות, לרבות בזיקת הנאה, לשיפור תנועת הולכי הרגל באזור.
6. לא תתאפשר חניה מגוננת בתחומי השצ"פ וזאת לאור העובדה שקיימת חניה ציבורית ממערב לתכנית ומדרום לה.
7. יקבע במסמכי התכנית כי שטח בית האוכל שבתחום השצ"פ (לשעבר שטח הדולפינריום) יוקטן ל 250 – מ"ר בהתאם לתיקון המוצע לתמ"א . 13 טבלת הזכויות של התכנית תעודכן בהתאם.
8. לא תתאפשר חניית כלי רכב מתחת לרח' הירקון ויותר במקום אך ורק מעבר בין החניונים ומעבר הולכי רגל.
9. במסמכי התכנית יקבע כי חזית המבנים לשטחי השצ"פ תהיה חזית ראשית, לרבות קולונדה, ולא תותר הפניית שימושים מטרדיים.
10. יבוטל במסמכי התכנית החיוב בהקמת גשר מעל רח' הרברט סמואל.
11. יקבע בהוראות התכנית כי פסולת בניין כתוצאה מהריסת מבנים בתחום התכנית תיגרס באתר, לפני העברתה לתחנת מעבר וכל זאת באישור הרשות לאיכה"ס בעת"א ובהסכמת המשרד לאיכה"ס.
12. לתכנית תוכן חו"ד לנושא הצללה שתצורף לפני הפקדת התכנית. חו"ד לנושא משטר רוחות תצורף בעת הגשת תכנית העיצוב האדריכלי.

13. חו"ד משרד התחבורה תוגש ללשכת התכנון בתוך 21 יום מקבלת המסמכים ותוטמע במסמכי התכנית, בכפוף לסעיפי החלטה זו.
14. אישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחי לעניין גובה מירבי.
15. המלון ייבנה עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
16. תאום התקנות עם היוע"מ לוועדה המחוזית.
17. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

הועדה לשמירת הסביבה החופית דנה בתכנית ביום 30.6.2005 ישיבה מס' 7.

בפני המליאה הוצגה התוכנית לפינוי הדולפינריום והפיכתו לשטח ציבורי פתוח ופיתוח השטח מצפון למסגד חסן בק, משצ"פ למגורים ולמלונאות. הובהר על ידי עיריית תל אביב, כי הקפי הבניה נובעים ממדיניות התכנון העירונית לגבי עוצמת הבניה באזורים אלו.

1. לאחר שהוצגה בפניה התוכנית מחליטה הולחף להעביר את התוכנית לוועדת המשנה הממיינת. הועדה המקומית תציג בפניה את בנושאים הבאים:
 - א. עקרונות לפיתוח השצ"פ.
 - ב. עקרונות לנגישות וקישור הולכי רגל בין הדולפינריום ובין העורף הבנוי. קישורים במפלס הולכי הרגל, כולל הרוחב המתאים של המדרכות.
 לאחר שיגובשו העקרונות הנ"ל, תתוקן התוכנית, טרם ההפקדה, על פי ההחלטות הבאות:
2. תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי (בסעיף 11) תכלול א העקרונות שגובשו באשר לפיתוח השצ"פ ותובא לאישור הועדה המחוזית.
3. הועדה המחוזית תבחן את האפשרות להוספת חניה ציבורית בתוך החניונים התת קרקעיים של המלון ומבנה המגורים.
4. תתאפשר חניה ציבורית מתחת לשטח השצ"פ הצפוני (לשעבר הדולפינריום). בתנאי של פינוי שטח חניה צמודים לתוכנית ובתחומה, המשמשים כיום לחניה עילית. הועדה המחוזית תקבע את שטח החניה הנדרש. עומק מילוי הקרקע בשצ"פ זה, לא יפחת מ- 2 מ'.
5. המגרש למלונאות יסומן בתשריט בצבע תואם למלונאות.

דיון והחלטת ועדה מקומית מיום 28.9.2005 (פרוט' 23 - 2005 ב' החלטה מס' 6) (החלטה אחרונה בנושא):

הנושא שהוצג לדיון: תכנית האיחוד והחלוקה בהסכמה של מתחם הדולפינריום קודמה על בסיס הסכם בין העירייה, המנהל וחוכר מתחם הדולפינריום. חוכר מתחם הדולפינריום מימש את האופציה שניתנה לו בהסכם והודיע על ביטול ההסכם.

לאור האמור לעיל, מוצע לקדם את התכנית ע"י הפקעת שטח השצ"פ (18 דונם) בחלק המערבי של התכנית.

זכויות הבנייה כפי שאושרו בועדה המקומית, בועדה המחוזית ובעדה לשמירת הסביבה החופית יהיו ללא שינוי.

תנאי לקידום התכנית:

1. הסדר בין מנהל מקרקעי ישראל לבין העירייה לעניין ביצוע ההפקעה ותשלום ההשבחה.
2. התחייבות המנהל על רכישת 300 מ"ר של חלקת העירייה שבתחום התכנית.

החלטת ועדה:

לאחר הצבעה בעניין (3 בעד 1 נגד) הוחלט לאשר לקדם את הבקשה לשינוי התכנית מתכנית איחוד וחלוקה לתכנית שבה יופקע השצ"פ ממערב להרברט סמואל ולהעבירה לוועדה המחוזית ולועדה לשמירת הסביבה החופית בתנאי:

אישור ההסכם בין מנהל מקרקעי ישראל ועיריית ת"א בועדה המקומית ואח"כ במוסדות העירייה.

מצב תכנוני מוצע:

בזמן שחלף מההחלטה האחרונה של הועדה המקומית מיום 28.9.2005 כמפורט לעיל, לא הגיעו עיריית תל-אביב ומינהל מקרקעי ישראל להסכמות לעניין ביצוע ההפקעה ופיצויי ההפקעה תשלום השבחה או מתן קרקע חלופית כמתחייב בדין.

הואיל והתגבשה הסכמה בין העירייה ומינהל מקרקעי ישראל וחב' שער לישראל לעניין קידום הפרוייקט ופינוי הדולפינריום במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מוצע לבטל את החלטת הועדה המקומית האחרונה ולחזור למתכונת הקודמת של התכנית כפי שמוסכם בין 3 הגופים.

מוצע דיון מחודש בתכנית בהמשך להחלטות הועדה המחוזית, הועדה המחוזית והולחו"ף.

עיקרי התכנית המוצעת:

פיתוח רצועת החוף והשלמת הטיילת המקשרת בין מרכז ת"א ליפו, דרך גן צ'רלס קלור, ע"י פינוי מתחם הדולפינריום בשטח של כ- 18.5 דונם והפיכתו לשטח ציבורי פתוח וטיילת בחלק המערבי של התכנית ופיתוח מתחם משולב למלונאות, מגורים ומסחר בחלקה המזרחי. כל זאת ע"י:

1. איחוד חלקות וחלוקתם מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה כמפורט בתשריט בהסכמת הבעלים.

2. שינוי יעוד הקרקע:

ממגרש מסחרי מיוחד (הדולפינריום) ל- שטח ציבורי פתוח (מגרש מוצע מס' 3),

מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח, טיילת, שטח למבנה ציבור ודרך ל- שטח ציבורי פתוח, דרך, למגרש מיוחד למלונאות ולמגורים ומסחר ושטח פרטי פתוח (מגרשים מוצעים מס' 1, 2, 1א, 2א, 3א).

3. קביעת זכויות בניה והוראות בניה וביניהן קביעה שב"מגרש מיוחד" תותר הקמת מבנים בשטח עיקרי שלא יעלה על 48,000 מ"ר לשימושי מלונאות, מגורים ומסחר, וכן שטחי שירות עד 26,500 מ"ר מעל פני הקרקע וכ- 36,000 מ"ר מתחת לפני הקרקע.

התפלגות השטחים העיקריים כדלקמן: 23,000 מ"ר למגורים, 23,000 מ"ר למלון, 2,000 מ"ר למסחר.

בשטח הציבורי הפתוח תותר הקמת מבנה בית אוכל בשטח כולל של 250 מ"ר (עקרי ושרות).

4. קביעת הנחיות לבינוי במסגרת נספח הבינוי המנחה ל- 2 מבנים: במגרש מס' 1 מבנה בית מלון בגובה של עד 26 קומות מעל 3 קומות מבנה תחתון וקולונדה בחזית המבנה, ובמגרש מס' 2 מבנה למגורים בגובה של עד 36 קומות מעל קומות מבנה תחתון שיכללו גם שימוש מלונאי.

5. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב של 5 מ' לאורך רחוב הרברט סמואל והמשכו בפינת המבנה עד רחוב הירקון וכן קולונדה ברוחב 5 מ' עם זיקת הנאה לציבור לאורך רח' הרברט סמואל.

6. קביעת הנחיות וזכויות בניה לפיתוח שטח ציבורי פתוח ולטיילת.

תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף לתנאים אותם רשאית הועדה המקומית לבקש עפ"י החוק, יותנה מתן היתר הבניה לראשון מבין שני המבנים בתנאים הבאים:

- א. פינוי מתחם הדולפינריום והריסת המבנים הבנויים בו.
- ב. הבטחת פיתוח השטח הציבורי הפתוח (מגרש 3) ע"י מבקש ההיתר.
- ג. אישור תכנית הפיתוח לשטח הציבורי הפתוח (מגרש 3) בועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ד. פינוי והריסת המבנים הקיימים במגרש נשוא ההיתר, (מגרש ביעוד מיוחד).
- ה. אישור תכנית הבינוי והפיתוח למגרשים ביעוד מיוחד ולמבנה בית האוכל בועדה המקומית לתכנון ובניה.

- ו. אישור מנהל התעופה האזרחי ומשרד הביטחון.
- ז. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטחים המיועדים לכך בתחום התכנית כאמור בסעיף 11 לעיל.
- ח. הבטחת העתקת קו מים "16 המצוי בתחום הפרויקט בתאום עם אגף המים בעיריית ת"א יפו.
- ט. אישור משרד התחבורה לתכניות להסדר תנועה להסטת רחוב הכובשים ורחוב הירקון, לשינויים ברמזור בצומת הרברט סמואל – נור (אם יידרש).
- טו. אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- י. אישור השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו לנושא טיפול במטרדי רעש ורוח.

חו"ד מהנדס העיר:

ממליץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. הטמעה במסמכי התכנית את התנאים בהחלטות הועדה המחוזית והולחו"ף כמפורט לעיל.
2. עדכון התכנית בהתאם להוראות החוק בדבר מרפסות וממ"דים כדלקמן:
 1. יותרו מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור ועד 14 מ"ר מקסימום ליחידת דיור במגדל המגורים וכנ"ל לכל יחידת מלון במבנה המלון.
 2. במגדל המגורים, בשל הגדלת שטח הממ"דים בחוק יתווסף שטח שירו מעל פני הקרקע, בסה"כ (לפי 220 יח"ד) - 2,640 מ"ר.
3. תותר בריכת שחיה לא מקורה בגג מגדל המגורים או במרפסת הקומה העליונה.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר על חלק מהתכנית יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית לענין חלקיות/שלביות הבניה.
5. חתימה על כתב שיפוי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק.

בישיבתה מספר 0031-10ב' מיום 05/01/2011 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אד"ר חזי ברקוביץ פתח והסביר מדוע מתקיים דיון חוזר בתכנית ושהתכנית המוצגת היא אותה תכנית שהועדה אישרה בפעם הקודמת. אורלי אראל הציגה המהלך הסטטוטורי של התכנית כולל הצגת השינויים שנקבעו ע"י הועדה המחוזית והולחו"ף. אלי לוי מנהל אגף הנכסים – הסביר כי קיימות היום הסכמות בין ממ"י, העירייה ולחוכר. במענה לשאלות ענה אלי שכדי לממש הפקעות צריך תכ' מאושרת. כל עוד אין תב"ע מאושרת לא ניתן להפקיע. על מנת להפקיע ניתן לתת קרקע חלופית או תשלום פיצויים. פאר ויסנר: בזמנו התנגדתי לתכנית, מבקש להבין את ההליך שבו התכנית חוזרת לדיון לועדה. אד"ר גיורא רוטמן הציג את התכנית. עמי אמזלג – נציג ממ"י מבקש להוריד את התנאי של כתב שיפוי מהמינהל כי המדינה לא נותנת כתב שיפוי, יש לבקש את הכתב שיפוי מהיום.

דיון פנימי –

שאלות חברי הועדה –

מהנדס העיר - נפחי הבנייה של הפרויקט 400% מחולק בין שימושי מלונאות ומגורים בדומה לפרויקטים אחרים לאורך החוף. ארנון גלעדי – צריך לפטור את בעיית זוגות הצעירים ולא לבנות בנייני יוקרה, צריך למצוא איזון שגם הציבור יקבל משהו בעקבות התכנית. יש לעשות בדיקת שמאות עדכנית ולא מה שהיה לפני 5 שנים ובעקבות זה אולי לרדת בגובה. שמוליק מזרחי - המהלך הוא מהלך נכון וחשוב. צריך לפנות את הדולפינריום המהווה מפגע פיזי וחזותי. בניית מגדלים בצידו השני של רחוב הרברט סמואל אינה פוגעת, אלא משביחה. מגדילים את השצ"פ ומעבירים אותו מהעורף לחזית הים.

אסף זמיר - לא הייתי בדיון הראשון. המצב שאפשר להרוס את הדולפינריום ללא בניית המגדלים הוא אופטימאלי אך לא קיים. אני בעד התכנית. הדמיית מגדל המגורים גרועה במיוחד. גובה מגדל המגורים חורג מהותית מגובה המגדלים באורך קו הים.

כרמלה עוזרי - נאמר כאן כי יש הסכמות כבר מ- 2002, האם יש בעייה לפינוי התושבים? אהרון מדואל - מדוע לא עודכנה השמאות מאז 2003?

אלי לוי - בשנה האחרונה עודכנה השומה ע"י השמאי הממשלתי.

פאר ויסנר - למרות הרצון לפנות את רצועת החוף העיר סבלה מהזנחה מכיוונו של היזם במתחם הדולפינריום.

היה צריך להפקיע את המתחם.

זה לא מכבד את הועדה שהאדר' מגיע לוועדה עם תכנית לא מעודכנת, תכנית משנת 2005.

קו החוף של ת"א הופרע כבר, המגדלים קיימים צריך להביא פרויקט שיהווה פרויקט דגל מציע להקים ועדת מעקב בראשותי, עודד גבולי ואורלי אראל כדי לקבוע לוח זמנים מוגדרים למימוש התכנית.

יש להכניס למתחם דולפינריום הקיים מתקני ספורט פתוחים לציבור יחד עם בתי קפה ומסעדות, להרוס רק חלק מהדולפינריום. את התכנית הזאת צריך לתכנן אדר' אחר.

יש לשנות את תכ' העיצוב של הבנין והגובה, שהגובה לא יעלה מעבר לגובה של בנין Sea 1.

לוחות זמנים: יש להרוס את המבנה עד התאריך 1.9.2011, במידה ולא יהרס המבנה עד 1.9.2011 כל התכונות מתבטלות.

כל הכסף מהשבחה של הפרויקט יהיה לטובת דיור לזוגות צעירים.

יש לחייב את היזם לפעול עפ"י לוח זמנים שועדת המעקב תקבע.

יש לעדכן את השמאות לפי הקיים היום בשוק. יש לבטל את קומת המסד. לחייב לבנייה ירוקה.

ארנון גלעדי מבקש לדעת מה המשימות שהוטלו על הפרויקט?

אהרון מדואל: מגדל מלונאי כזה גורם לניכור, שטחי המסחר לא משמשים את תושבי העיר, ראוי שהתכנית תרד מסדר היום.

עו"ד שרי אורן הבהירה שהועדה אינה מוסמכת ליעד קרקע לדיור לזוגות צעירים אלא רק המועצה. הנושא איננו עניין תכנוני.

אדר' חזי ברקוביץ מהנדס העיר ענה - מציע להקים ועדת מעקב בשלב תכנית עיצוב ולא בשלב התב"ע, כי תכנית זו היא בסמכות הועדה המחוזית. העיצוב המוצג אינו מקובל בשלב זה. נושא הגובה יקבע בקפדנות יתר כולל הגדרת גובה קומה. כנ"ל בנושא הממ"ד שיהיו חלק משטחי השירות. צריך לקבוע אילו נושאים יקבעו בשלב זה ואילו לשלב תכנית העיצוב.

עודד גבולי מציע כי תנאי למתן תוקף יהיה הריסת הדולפינריום.

פאר ויסנר אינו מקבל הצעה זו מכיוון שעברו מספר שנים רבות מעת אישור התכנית הקודמת ע"י הועדה. אורלי הציגה את המלצת מה"ע כפי שמוצגות בדראפט עם שינויים כלהלן:

לקבל את המלצת מהנדס העיר כפי שהוצע בדראפט.

בהתאם להחלטות הקודמות כספי ההשבחה ייעודו לפיתוח שצ"פ ולמשימות פיתוח שיתואמו עם הועדה דורון ספיר - מציע כי מועד אחרון להריסה יהיה מתן תוקף לתכנית. הנוכחים באולם רוצים

שהדולפינריום יהרס. השטח יתפנה ויהפוך לשטח ציבורי פתוח. עד היום התכנית נתקעה שנים רבות. עפ"י התכנית שאישרנו תנאי להוצאת היתר בנייה הוא הריסת הדולפינריום. לא נצליח להוביל מהלך להריסת

הדולפינריום ללא המהלך הסטטוטורי. חברי הועדה מנחים את אגף הנכסים לקדם הסכם לפי

הדולפינריום יהרס תוך שנה.

ארנון גלעדי בהמשך להצעת דורון מציע למועצת העיר להקצות את התגמולים מהיטל ההשבחה לפתרונות דיור לצעירים.

עו"ד שרי אורן עונה כי לא ניתן להקצות כספי היטל השבחה למטרה זו.

אדר' חזי ברקוביץ -

משלב את חו"ד בדראפט את ההערות שהועלו בדיון

לקבל את המלצת מהנדס העיר כפי שמובא בדראפט בשינויים הבאים:

1. אחוזי בנייה 400% בחלוקה כפי שהובאה לוועדה (200% לכל שימוש כולל מסחר), גבולות הבנייה:

גובה, תכסית וקווי הבנין יבדקו בהתאמה לשטחי הבנייה המוצעים. קווי הבנין יובאו לאישור

הועדה המקומית לפני העברה למחוז.

2. גובה מגדל המגורים לא יעלה על גובה של Sea 1.

3. ממ"ד כלולים בשטחי השירות של המגורים והמלון 26,500 מ"ר.

4. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

5. תוקם ועדת מעקב לנושא הוראות המעבר לנושא השימושים ולתכנית הפיתוח לשני צידי רחוב

הירקון בראשות דורון ספיר. הרכב הועדה יובא לוועדה לידיעה.

6. תנאי להעברה למחוז חתימה על כתב שיפוי

הצעת החלטה של אהרון מדואל לא לאשר את התכנית.

הצבעה:

בעד: אהרון מדואל

נגד: גפן, בביוף, כרמלה, שמוליק, אסף, דורון, נתן, ארנון, פאר
ההצעה לא התקבלה.

הצעת החלטה של פאר ויסנר.

כל הסכם עם היזם תנאי בסיסי של ההסכם היא הריסת המבנה עד 1/9/11 בהתחשב בנושא הקיימות והספורט במידה וב 1/9/11 לא נהרס הדולפינריום החלטת הועדה בטלה וחוזרים להחלטת ועדת מעקב בראשותי יחד עם אורלי אראל שתבדוק את ההבטים הסביבתיים ומתקני הספורט.

הבנייה האדריכלית תהייה מונומנטלית.

הערכים השמאים יהיו לפי ערכים של היום.

יומלץ למועצת העיר כי כל המטלות הציבוריות של הפרויקט יהיה לדיוור לצעירים כחלק מתפיסת המועצה.

ארנון גלעדי מציע כי את הרכב הועדה יובא לאישור הועדה.

מציע שתובא להחלטה הצעה אחת. לאחד את הצעות פאר ומהנדס העיר

דורון ספיר - לנושא הריסת הדולפינריום ינוהל משא ומתן להריסת הדולפינריום תוך שנה בליווי ועדת המעקב.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין 1) נגד –מדואל, 9 בעד - בעד: פאר, אסף, שמוליק, גפן, בביוף, כרמלה, נתן, ארנון (דורון) הוחלט להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
לקבל את המלצת מהנדס העיר כפי שמובא בדראפט בשינויים הבאים:

1. הטמעה במסמכי התכנית את התנאים בהחלטות הועדה המחוזית והולחו"ף כמפורט לעיל.
2. אחוזי בנייה 400% בחלוקה כפי שהובאה לועדה (200% לכל שימוש כולל מסחר), גבולות הבנייה: גובה, תכנית וקווי הבנין יבדקו בהתאמה לשטחי הבנייה המוצעים. קווי הבנין יובאו לאישור הועדה המקומית לפני העברה למחוז.
3. גובה מגדל המגורים לא יעלה על גובה של המגדל Sea 1.
4. ממ"ד כלולים בשטחי השירות של המגורים והמלון 26,500 מ"ר.
5. תותר בריכת שחיה לא מקורה בגג מגדל המגורים או במרפסת הקומה העליונה.
6. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב בועדת המשנה.
7. תוקם ועדת מעקב לנושא הוראות המעבר לנושא השימושים ולתכנית הפיתוח לשני צידי רחוב הירקון בראשות דורון ספיר. הרכב הועדה יובא לועדה לידיעה.
8. תנאי להעברה למחוז חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להגשת בקשה להיתר על חלק מהתכנית יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית לענין חלקיות/שלביות הבניה.
10. הועדה מנחה את אגף הנכסים לנהל משא ומתן עם היזם להריסת הדולפינריום תוך שנה בליווי ועדת המעקב.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן וולוך, כרמלה עוזרי, בנימין בביוף, שמואל גפן, אסף זמיר, שמוליק מזרחי, פאר ויסנר אהרון מדואל.

חבר הועדה אהרון מדואל הגיש ערר על החלטת הועדה מתאריך 5.1.2011.

מליאת ועדה מקומית 0009-10 מיום 21.2.11 דנה והחליטה:

תא/3360 דולפינריום - בקשה לדיון חוזר הוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

אד"ר גיורא רוטמן הציג את התכנית.

אהרון מדואל הציג את הערר שלו.

הדיון הופסק, לאור זאת ששיבת מועצת העירייה נקבעה לשעה 18:00.

החלטה:

להמשיך לדון במליאה הבאה מאותה הנקודה שבה הופסק הדיון.

מליאת ועדה מקומית 0001-11 מיום 14.3.2011 דנה והחליטה:
תכנית תא/3360 דולפינריום – המשך דיון מתאריך 21.2.2011 - בקשה לדיון חוזר הוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

אהרון מדואל הציג את הערר באמצעות מצגת.

הצבעה להשאיר את החלטת ועדת המשנה מיום 5.1.2011 פרוט' 10-0031-10' על כנה.
 בעד: 9 בעד – יעל דיין, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, משה טיומקין, אלון סולר, בנימין בביוף, שמואל גפן, דן להט ודורון ספיר.
 3 נגד – רחל גלעד-וולנר, אהרון מדואל ויואב גולדרינג.

החלטה:

החלטת ועדת המשנה מיום 5.1.2011 פרוט' 10-0031-10' נשארה על כנה.

דיווח לוועדה:

לאור החלטת הוועדה מיום 05.01.2011 כי :

"גבולות הבנייה: גובה, תכנית וקווי הבנין יבדקו בהתאמה לשטחי הבנייה המוצעים. קווי הבנין יובאו לאישור הוועדה המקומית לפני העברה למחוז."

להלן פרוט הנתונים שנדרשו בהחלטת הוועדה הנ"ל:

נפחי והוראות בניה:

1. גובה מגדל המגורים מקסימלי +101.0 מ' מעל פני הים (כגובה המגדל 1 SEA), גובה זה סופי , כולל מצללות, שטחים טכניים מעקות וכד'.
 2. גובה מבנים מרקמיים – כמצויין בנספח בינוי – במגרש 102 (למלונאות) גובה המבנים יהיה עד 30 מ' מעל לפני הים, במגרש 101 (למגורים ומלונאות) גובה המבנים יהיה עד 35 מ' מעל לפני הים.
 3. בנוסף לשטחי הבניה, יותרו מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור ועד 14 מ"ר מקסימום ליחידת דיור במגדל המגורים וכנ"ל לכל יחידת מלון במבנה המלון.
 4. תותר בריכת שחיה לא מקורה, מוצללת בהתאם להנחיות החוק, בגג מגדל המגורים או במרפסת הקומה העליונה.
 5. הטמעה במסמכי התכנית את התנאים בהחלטות הוועדה המחוזית והולחוף.
 6. זיקות הנאה – יוגדרו זיקות הנאה למעבר הולכי רגל – כמצויין בתשריט.
 7. תכנית מקסימלית – 1,400 מ"ר לקומת מבנה מגורים/מלונאות טיפוסית.
 8. פרוט קווי בנין :
- קו הבנין מערבית לרח' הירקון יהיה של 5.0 מ' לפחות.
 קו הבנין מזרחית לרח' הירקון יהיה של 3.0 מ' לפחות.
 קו הבנין לאורך רחובות 'הכרמלית', 'הכובשים' ו'הרברט סמואל' יהיה של 3.0 מ' לפחות.

תנאים להעברה למחוז:

- תנאי להעברה למחוז חתימה על כתב שיפוי. לא התקבל עדיין – באחריות אגף הנכסים.
- **נושאים נוספים(כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית מיום ה 05.01.11):**
- תוקם ועדת מעקב לנושא הוראות המעבר לנושא השימושים ולתכנית הפיתוח לשני צידי רחוב הירקון בראשות דורון ספיר. הרכב הוועדה יובא לוועדה לידיעה. באחריות יו"ר הוועדה.
- הוועדה מנחה את אגף הנכסים לנהל משא ומתן עם היזם להריסת הדולפינריום תוך שנה בליווי ועדת המעקב. באחריות אגף הנכסים.

חז"ד הצוות:

ממליצים לאשר את השלמת הנתונים להפקדה בתנאים הבאים :

1. בכל אחד מהמגרשים, ייקבע תחום איתור למגדל בשטח של כ- 1500 מ"ר. בשאר השטח ייקבע תחום איתור לבנייה המרקמית.
2. תכנית מקסימלית לקומת מגורים/מלונאות תהיה 1200 מ"ר ברוטו. התכנית כוללת מרפסות, פירים, פאטיו, חללים פנימיים, מעליות וכו'.

3. גובה בניה מרקמית מקסימלי לבניין בן 8.5 קומות יהיה 33 מ' כולל מעקה גג.
4. גובה בניה מרקמית מקסימלי לבניין בן 6.5 קומות יהיה 26 מ' כולל מעקה גג.
5. הקו הכחול הצפוני של התכנית לאורך רחוב הכרמלית ייקבע במחצית רוחבו המתוכנן של רחוב זה.
6. הקלות בקווי הבניין ובתכנית בגובה מקסימלי לבניה ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

בישיבתה מספר 0005-112' מיום 07/03/2012 (החלטה מספר 30) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' גיורא רוטמן הציג את התכנית. אהרון מדואל מבקש לשנות את התנאי של הריסת הדולפינריום תוך שנה ממתן תוקף לתכנית וכן לקבע מעברים עם מתן מעבר לציבור כמופיע בהצעת הבינוי של האדריכלים. אדר' צבי לוי מצוות מרכז מציע לקבוע רוחב מעבר מינימלי שיהיה בזיקת הנאה למעבר לציבור. אדר' חזי ברקוביץ מה"ע – אני מזכיר לכם שאנחנו חוזרים לועדה לנושא קווי בנין בלבד לפי בקשתכם, לכן לא צריך לפתוח את הכל מחדש. מיטל להבי מבקשת אם אפשר לצופף את כל הזכויות במבנה אחד במקום שניים ולפנות את התכנית? האם אנחנו חייבים לדחוף את כל הזכויות? התכנית למטה צריכה להיות יותר צלולה. האם נעשה תאום תנועתי סביב הפרויקט? לא חייבים כמות כזו של מסחר במקום לאור המסחר הקיים בסביבה. זיקות הנאה, התחייבות להיטלי השבחה. אהרון מדואל מבקש לראות הדמיות, מודל. אדר' חזי ברקוביץ ענה, גישת התכנון השתנתה, במקום שתי פלטות גדולות על כל השטח ומעל שני מגדלים גבוהים, תהיה בניה מרקמית בגובה של 8,6 קומות לצד מגדלי המלונאות/מגורים. שמואל גפן יש עומס תנועתי במקום. אדר' צבי לוי מבקש להוסיף בחו"ד קוי בנין לשימושים מסחריים וקביעת מעבר ממזרח למערב.

הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – ארנון, דורון, אסף, כרמלה ושמוליק, 1 נגד – אהרון, 2 נימנעו – מיטל וגפן) הוחלט לאשר את השלמת הנתונים להפקדה בתנאים הבאים :
1. החלטת הוועדה המקומית מיום 05.01.2011, האומרת : " הועדה מנחה את אגף הנכסים לנהל משא ומתן עם היזם להריסת הדולפינריום תוך שנה בליווי ועדת המעקב" – בטלה.
 2. בכל אחד מהמגרשים, ייקבע תחום איתור למגדל בשטח של כ- 1500 מ"ר. בשאר השטח ייקבע תחום איתור לבנייה המרקמית.
 3. תכנית מקסימלית לקומת מגורים/מלונאות תהיה 1200 מ"ר ברוטו. התכנית כוללת מרפסות, פירים, פאטיו, חללים פנימיים, מעליות וכו'.
 4. גובה בניה מרקמית מקסימלי לבניין בן 8.5 קומות יהיה 33 מ' כולל מעקה גג.
 5. גובה בניה מרקמית מקסימלי לבניין בן 6.5 קומות יהיה 26 מ' כולל מעקה גג.
 5. בתחום איתור הבניה המרקמית בכל אחד מתאי השטח ייקבע מעבר ממזרח למערב ברוחב מינימלי של 4 מ' ותירשם בו זיקת הנאה למעבר לציבור.
 6. הקו הכחול הצפוני של התכנית לאורך רחוב הכרמלית ייקבע במחצית רוחבו המתוכנן של רחוב זה.
 7. הקלות בקווי הבניין בתכנית בגובה מקסימלי לבניה ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
 8. חברים בועדת מעקב לנושא השימושים יהיו דורון ספיר וארנון גלעדי.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אהרון מדואל ומיטל להבי.

דיון נוסף:

לאור החלטת הוועדה מיום ה' 05.01.2011 הקובע כי:

"תנאי להעברה למחוז חתימה על כתב שיפוי".

בהחלטה לא צויין מי יתן את כתב השיפוי.

היות והתוכנית ביוזמת הוועדה ומשרתת את הציבור מוצע לפיכך לוותר על כתב השיפוי.

חו"ד מה"ע:

לאשר את ההמלצה.

בישיבתה מספר 0010-12ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' עודד גבולי ס. מה"ע הציג את הבקשה לשינוי תנאי בהפקדת התכנית לויתור על כתב שיפוי. אחת הסיבות לויתור על כתב השיפוי היא שהתכנית הינה ביוזמת הוועדה המקומית, חשובה מאוד ברמה הציבורית, והגישה התכנונית מאוד נכונה לעיר. לאחר שבדקנו את הנושא לעומק, ונעשתה הערכה כלכלית ראשונית גילינו שלמעשה גם אם הוועדה תיתבע לפי סעיף 197, החשיפה בטלה לעומת ההכנסות הצפויות מהיטלי ההשבחה.

יש עוד מספר תוכניות שהעירייה מקדמת ללא כתב שיפוי, גם המדינה לא נותנת כתבי שיפוי.

דנה שיחור שמאית הוועדה המקומית – הסכימה עם עודד גבולי שהכנסות מהיטל השבחה עולות על

תביעות הפיצויים אם יוגשו בעקבות אישור התכנית.

ארנון גלעדי – מתנגד לוותר על כתב שיפוי, פרויקט דולפינריום הוא שנוי במחלוקת מבחינת העיר, לבוא

לתת יזום הטבה כזו שאף אחד אחר לא חלם עליה. במידה ואנחנו נותנים פטור אני אבקש לתת פטור

מהגשת כתב שיפוי לכל יזם ויזם. אני מבקש לא לאשר את הבקשה לויתור על כתב שיפוי.

מיטל להבי – לפרויקט מוקנות זכויות בהיקף גדול מאוד מעבר למה שמגיע לו, האם ניתן לממש את כל הזכויות? האם השיפוי נועד רק נגד תביעות של הגובלים או שגם היזם יכול לתבוע אותנו על כך שהוא לא הצליח לממש את כל הזכויות?

אדר' עודד גבולי עונה שהיזם היא הוועדה המקומית. לפי בדיקה של הצוות התכנוני כל הזכויות נכנסות.

עו"ד לירון רותם – פירטה מי זכאי לתבוע לפי סעיף 197 לחוק "כל מי שזכאי הוא מי שמקרקעין שלו

שהתכנית חלה עליו וגם מי שגובל בתכנית".

ערן פרידלר-מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח הסביר שמבחינה משפטית הוא יכול לתבוע לפי 197

בכתבי השיפוי הסטנדרטיים שניתנים לוועדה המקומית קיים סעיף סטנדרטי לפיו היזם מצהיר שהוא לא יתבע.

עו"ד דורון ספיר אנחנו נדרוש מהיזם מכתב שהוא לא יתבע את הוועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק.

ארנון גלעדי – מבקש ליידע כל יזם/בעלים/מבקשים שניתן להוריד את התנאי של כתב שיפוי בתכנית.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (6 בעד – דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מאיר מוזס ואסף

זמיר, 2 נגד – שמואל גפן וארנון גלעדי, 1 נימנע – מיטל להבי), היות והתוכנית ביוזמת הוועדה המקומית

ומשרתת את הציבור הוחלט לוותר על כתב השיפוי כתנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית לדיון

להפקדה.

על היזם להגיש מכתב התחייבות שהוא לא יתבע את העירייה לפי סעיף 197 לחוק.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, בנימין בביוף, מאיר מוזס, אסף זמיר, מיטל להבי ושמואל גפן.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	תשרי 77 גוש 6034 חלקה 25
17 - 0010-12	דיון התנגדויות להגדרת מגרש משני רח' תשרי 77

מטרת הדיון: בקשה להגדרת מגרש משני עפ"י תכנית 2215 ג' – דיון בהתנגדויות

מיקום:

שכונת עזרא רח' תשרי 77

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	שטח חלקת מושע
6034	מוסדר	חלק מהגוש	

שטח התכנית: 833 מ"ר מתוך 2,726 מ"ר (במושע)

מבקש: יורם שרעבי



בעלות: בעלות בלתי מסוימת בחלקת מושע של 1,125 מ"ר מתוך 2,726 מ"ר ע"ש שרעבי ראובן (562.5 מ"ר) וחנה חרזי (562.5 מ"ר). מתוך הבעלות קיימת בחלקה זו הפרשה לצרכי ציבור של $162.9 = 14.48\%$ מ"ר. השטח הנותר לאחר הפרשה 962.1 מ"ר.

מצב תכנוני קיים:

לפי תכנית 2215 ב' החלה במקום, המגרש הנדון באזור מגורים ב' בו יחולקו המגרשים הראשיים לצורך מתן זכויות בניה למגרשים משניים. גבולות המגרש המשני יקבעו ע"י מודד מוסמך ע"פ הוראות מהנדס העיר. גבולות המגרש המשני ושטחיו יקבעו ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית במסגרת כל בקשה להיתר, תשלח הודעות לכל הבעלים הרשומים בחלקה במושע ותאפשר להם 20 יום להגשת התנגדויות לועדה המקומית.

מדיניות קיימת:

עד להכנת תכנית להפרצליה, על פי רוב רק לבעלי רישום בטאבו המתגוררים בשכונה בפועל או בעלי זיקה למגרש, ישנה האפשרות להגדרת מגרש משני על מנת להוציא היתר בניה.

המגרש הנדון פנוי ומהווה עתודה להפרצליה במתחם. במסגרת תכנית רפרצליה ניתן לרכז בעלי זכויות על שטח קטן יותר מהשטח הרשום עליהם בטאבו. בעלי הזכויות יקבלו זכויות בניה שימושו בבניה בקומות.

המגרש הנדון כלול בתחום תכנית "דרום גן השוטר" לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וללא תוספת זכויות. התכנית בהכנה שנים רבות, אושרה בועדה להפקדה בשנת 2005 אך לא הופקדה. התכנון בה מבוסס על הגדרת מגרשים לבעלי זכויות מתגוררים וריכוז בעלי זכויות שאינם מתגוררים במגרשים פנויים. כדי להמנע מהגדרת מגרשים שתפוסים ע"י לא רשומים, לבעלי זכויות רשומים (שיאלצו להתמודד עם פינויים) מגרשים תפוסים אלו יוגדרו לעיריה או המנהל. התופסים הלא רשומים יסדרו בעלותם מול הגופים הציבוריים. התכנית נתונה בקשיים כיוון שקיים עדיין פער שלילי בין הזכויות של בעלי זכויות לא מתגוררים מול הזכויות שהתכנון הצליח ליצר במגרשים הפנויים שנותרו.

מצב השטח בפועל: החלקה בבעלות משותפת של מספר בעלים על חלקה אחת ("מושע"), כאשר לא קיימת חלוקה נוספת למגרשים בתוך החלקה אלא רק בעלות על חלק יחסי לא ספציפי מתוך שטח החלקה כולה.

על החלקה מגרשים תפוסים ושטחים פנויים. המגרשים התפוסים הם ע"י:

1. בעלי זכויות בטאבו – בעלים מתגוררים.
2. בעלי זכויות התופסים שטח גדול יותר מזכויותיהם – בעלים גולשים.
3. דיירים שאינם רשומים בטאבו – כאלה שלא הסדירו את רישומם או ללא רישום כלשהוא.

בנוסף קיימים בעלי זכויות בטאבו שאינם מתגוררים.

החלקה היא בשטח 2,726 מ"ר.
שטח הפרשות לצרכי ציבור (14.48%) 394.7 מ"ר
שטח שניתן לנצל למגורים 2331.3 מ"ר
שטח פנוי בפועל כ- 700 מ"ר
שטח הנדרש לבעלי זכויות בטאבו שאינם מתגוררים כ- 1,700 מ"ר (מתוכם כ- 830 מ"ר למבקשים, לא כולל מבנה בשטח כ- 130 מ"ר אשר בבעלותם בתשרי 77)

כאמור - שטח המגרשים הפנויים הנותר, קטן מהשטח המגיע לבעלי זכויות בטאבו שאינם מתגוררים. חו"ד הצוות

לא לאשר את הבקשה להגדרת מגרש משני בשטח המבוקש כיוון ש:

סה"כ שטח המגרשים הפנויים על החלקה קטן מסה"כ השטחים של בעלי הזכויות שאינם מתגוררים. אמנם שטח המגרש המבוקש, תואם את השטח בבעלות המבקשים בניקוי ההפרשות לצרכי ציבור אך הגדרת המגרש למבקשים, תעניק להם עדיפות על פני שאר בעלי זכויות שאינם מתגוררים ועלולה למנוע משאר הבעלים שאינם מתגוררים בתחום החלקה לממש את זכויותיהם בעתיד.

ביום 7.8.11 נערך סיור בשכונת עזרא ברחוב תשרי 77 בהשתתפות: דורון ספיר- יו"ר הועדה, שמואל מזרחי, אהרון מדואל, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אילן רוזנבלום ומאיר אלואיל ממח' תכנון מזרח.

הוחלט לאפשר למבקש לבצע פירסום ומשלוח הודעות לשאר הבעלים בחלקה, טרם הבאת הבקשה לדיון בוועדה על אף שגבולות המגרש המשני לא נקבעו ע"פ הוראות מהנדס העיר.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 31.01.12, תאריך פירסום מודעה בעיתון הארץ 22.12.11.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

לאחר פירסום הבקשה בעיתון ומשלוח הודעות לזכאים הוגשה התנגדות אחת לבקשה:

מענה:	1. התנגדות ע"י שמואל צבי, מיופה כוחם של גבריאלי צבי וניצנה כלפון בעלים בגוש 6034 חלקה 25 של 1125/27260 חלקים (45 מ"ר)
בהמשך לחו"ד הצוות שפורטה לעיל המלצה: לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה.	מתנגד לבקשה מהטיעונים הבאים: 1. זכויותיהם הקנייניות ו/או הכלכליות של בעלי הזכות בחלקה זו ושל בעלי הזכויות המיוצגים על ידי המתנגד יכול ותפגענה קשות אם תאושר הבקשה להגדרת מגרש כמבוקש כיוון שיש חשש שלא תתאפשר להם בעתיד זכות בניה כלשהיא. 2. המתנגד מבקש כי תפרש בפניו תכנית מסודרת וברורה לפרצלציה עתידית של החלקה, טרם אישור הגדרת המגרש באופן זה או אחר.

בישיבתה מספר 12-0010 ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' מאיר אלוואיל מתכנן בצוות מזרח הציג את הגדרת המגרש. מתנגד שמוליק צבי הציג את עיקרי התנגדותו והיא "פגיעה בזכות המימוש במקרקעין שלנו בעתיד. אנחנו לא ידועים איפה השטח שלנו, אנחנו מבקשים תכנית רפרצלציה ברורה איפה כל אחד יש לו זכויות". מבקש שרעבי יורם – "אני במשך שנתיים וחצי מנסה להוציא תיק מידע על מנת לבנות יש לי שטח של 1,125 מ"ר למתנגד יש רק 22.5 מטר, יש לי גם שטר מכר על כך שהשטח הוא שלי. יש לי אפילו מכתב מאלי לוי שהמגרש הוא שלי ומורה לי לפנות את המגרש". אלי לוי ענה – "כשעיריית ת"א מוצאת שטח פנוי ולא מטופל, אנחנו עושים גינה או חניה וברגע שהבעלים רוצים לבנות אנחנו מתחייבים לפנות את המגרש, אין זה מחייב שהבעלים שפנו אליו הוא הבעלים של המגרש".

המתנגד טוען שיש לו 45 מטר ולא 22 מטר.

דיון פנימי –

עו"ד דורון ספיר דיווח לוועדה שהוא ביחד עם מיטל, כרמלה ואהרון היו בסיוור במקום.

אדר' אודי כרמלי הציג את עמדת הצוות המקצועי לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה מכיוון ש"אנחנו צריכים לדאוג לכלל הבעלים, ולמרות שיש פה הרבה נסיבות מקלות למר שרעבי, האינטרס שלנו כשיש שטח פנוי הוא לרכז שם את הזכויות של כל הבעלים שקולם לא נשמע פה, יש להם זכויות והם לא נמצאים בשטח".

שמוליק מזרחי – "אני חושב שצריך לדחות את ההתנגדות ולאשר את הגדרת המגרש מכיוון שהוא שמר על החלקה שלו מכל משמר".

עו"ד לירון רותם טוענת שזאת סוגיה קניינית פרופר והם צריכים לפנות לבית משפט.

עו"ד דורון ספיר – מציע הואיל והמבקש מחזיק בשטח למעלה מ-1100 מטר ברוטו במושע, והואיל והוא מבקש הגדרת מגרש של 800 מטר, והועדה התרשמה שהוא מחזיק במבנה שם לאורך זמן והציג מסמכים. והואיל והמתנגד מחזיק בשטח קטן של 45 מטר והועדה לא התרשמה שהמתנגד יפגע מאישור על פני המחזיקים שאינם בעלי המחזיקים הרשומים בשטח והואיל והרפרצלציה מאפשרת הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הגדרת המגרש.

עו"ד לירון רותם שואלת "האם הבעלים האחרים יכולים בעתיד לממש את הזכויות שלהם?"

אדר' אודי כרמלי ענה לה שזה יהיה מאוד בעייתי.

אדר' עודד גבולי מוסר שהחלטה של הועדה היא נכונה.

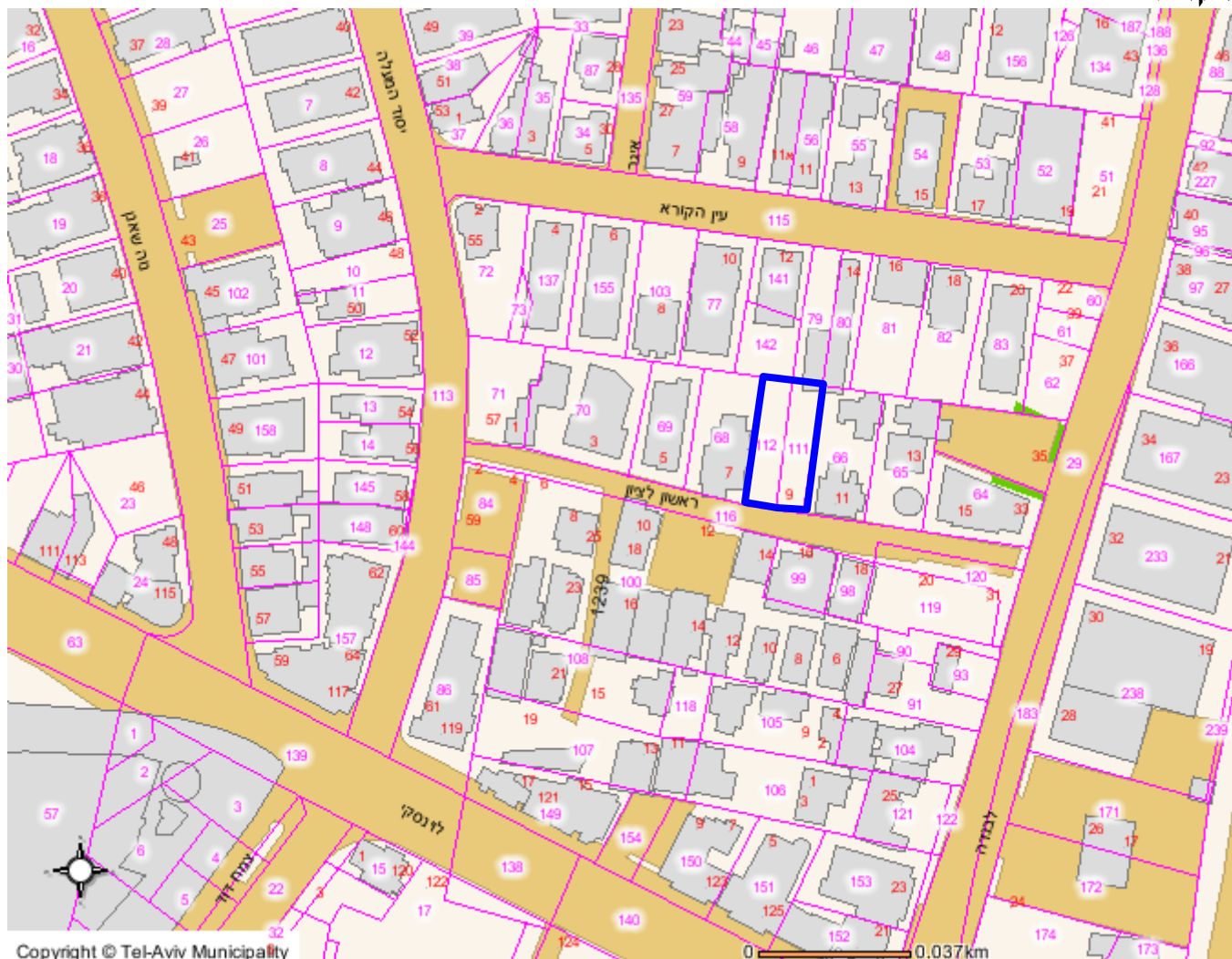
הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הגדרת המגרש כמפורט בפירוט מהלך הדיון לעיל.

במידה וליועצת המשפטית תהיה הסתייגות משפטית לאישור הגדרת המגרש הנושא יוחזר לדיון בוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס ואהרון מדואל.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית מיקום:



כתובת: ראשון לציון 9, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6944	חלק מגוש	111,112		

שטח התכנית: 0.449 ד'

מתכנן: רן בלנדר אדרי

יזם: עו"ד דורון בורוביץ בשם הבעלים

בעלות: עו"ד דורון בורוביץ בשם הבעלים

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מקודם איחוד חלקות במסגרת הסדר גוש חדש.

מדיניות קיימת: מדיניות מאושרת במתחם התחנות לענין גודל יח"ד מינימאלית מתאריך 19.01.2005

מס' החלטה 5-2005-ב' הקובעת גודל דירה מינימאלי של 50 מ"ר שטח ברוטו –(עיקרי+שרות כולל ממ"ד).

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תב"ע אף, תב"ע מ', ג, יעוד קיים : אזור מגורים ב' שטח התכנון : 0.449 ד' הבנין ביעוד מגורים ב' בתב"ע אף. זכויות הבניה, הבינוי והצפיפות נגזרים מתכנית מ' שהיא כלל עירונית ועומדים על 146% ב-4 קומות מעל קומת עמודים ובצפיפות יח"ד הנגזרת ממקדם של 55 מ"ר משטח המגרש. תכנית אף קובעת בינוי ושימושים אופייניים לשכונת נווה שאנן המשלבים מסחר, מלאכה ואומנות בקומת הקרקע ומגורים בקומות עליונות, תכנית אף לא קובעת צפיפות יח"ד ועל כן אושרה המדיניות מיום 19.01.2005 הקובעת גודל יח"ד דיר מנימלית של 50 מ"ר ברוטו כולל ממ"ד. הבינוי המוצע מכורח תכנית מ' הקובע 4 קומות מעל קומת עמודים שונה מהטיפוסי לשכונה והן בהגדרת הצפיפות אשר קובעת גודל דירה של כ-88 מ"ר לעומת 50 מ"ר עפ"י מדיניות בכל השכונה.

מצב תכנוני מוצע :

מבוקש הגדלת מס' יח"ד ל-13 יח"ד בהתאם למדיניות לענין הצפיפות הקיימת במתחם בתחנות, תוספת קומה לצורך מימוש זכויות קיימות, וכן בנית דירות גן בתחום קומת עמודים. מוצע בנין בן 6 קומות וקומת חדרי יציאה לגג בן 13 יח"ד עם מרתף חניה ל-13 חניות. וזאת ע"י :

1. הגדלת צפיפות ע"י הוספת 4 יח"ד .
2. הגבהת גובה קומת עמודים והקמת 2 דירות גן
3. תוספת קומה אחת.
4. תוספת 2.5% משטח המגרש בגין קומה נוספת.
5. תוספת 6% משטח המגרש לשיפור תנאי דיר.
6. שינוי בקו בנין אחורי.
7. בנית דירת גג לפי תכנית ג1 ללא נסיגות ממישור חזיתות צדדיות.
8. הגבהת קומת מרתף עבור מתקני חניה.
9. פטור ממרפסת שרות.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה לפי תכנית מ' זכויות בניה לקומה	146% אחוזים מ"ר	154.5% אחוזים מ"ר
גובה	5 קומות מטר	6
תכסית מקומות חניה	9	13

חו"ד הצוות : מומלץ להפקדה.

זמן ביצוע :

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/02/2011
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/02/2011

בישיבתה מספר 0006-11ב' מיום 02/03/2011 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אלי דיגא הציג את התכנית.
אדר' רן בלנדר הציג את התכנית.

הועדה מחליטה:

פה אחד לאשר את התכנית להפקדה בתנאי חתימת היזם על כתב שיפוי כמקובל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר וארנון גלעדי.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6361 בעמוד 1977 בתאריך 16/01/2012.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ 12/12/2011

מקור ראשון 11/12/2011

העיר 16/12/2011

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רח' מרקוביץ אברהם 2, ראש"צ

עו"ד טובי גרש

פירוט ההתנגדויות וח'ד הצוות

1. התב"ע החלה בתחום החלקה היא תב"ע "אף" ביעוד מגורים. תכנית "אף" כוללת את שכונת נווה שאנן וקובעת שימושים מעורבים של מסחר, מלאכה ואומנות ומגורים. תכנית מ' שהינה תכנית מתארית חלה על כל יעודי המגורים בתכניות השונות לרבות תכנית "אף". ומכאן קובעת לענין זכויות הבניה, צפיפות והוראות בינוי לחלקה המדוברת. תכנית 3971 המקודמת מבקשת לשנות בין היתר את הוראות תכנית מ' לענין הצפיפות והוראות הבינוי, וזאת על פי סעיפים 62 א(א)(8), ו- 62 א(א)(5) סעיפים אשר בסמכותה של הועדה המקומית לדון בהם.	1. הבניה המבוקשת ללא קומת עמודים סותרת את תכנית מ'. 2. הצפיפות המותרת מהווה סטיה ניכרת.	1. עו"ד טובי גרש בשם מר בר נתן אליצור בעל הזכויות בחלקה 66, רח' ראש"צ 11 ת"א
--	--	--

2. ראה תשובה בסעיף 1. 3. תכנית 3971 הנדונה מבקשת להתאים הוראות תכנית מ' לענין הצפיפות ושטח הדירות- לשטח יח"ד מינימאלית המותרת בכל תחום תכנית "אף" בנווה שאנן וזאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מתאריך 19.01.2005 מס' החלטה -2-2005ב' 5- הקובעת גודל דירה מינימאלי של 50 מ"ר שטח ברוטו. 4. הוראות תכנית מ' לענין מס' הקומות קובעות שניתן לבנות בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים קרי 5 קומות, התכנית מבקשת להוסיף קומה בהקלה על מנת לממש זכויות בניה ובכך להגיע ל-6 קומות וקומת חדרי יציאה לגג. גובה הבניה המבוקש תואם את מדיניות צוות התכנון לכל אזור נווה שאנן. 5. התכנית החלה במקום לענין מרתפי החניה היא תכנית "ע1" ולא תכנית "ע" והוראותיה מאפשרות גובה קומה של עד 4.0 מ'. 6. תכנית מ' אכן מחייבת מרפסות שרות. בדירות קטנות בשטח של 50 מ"ר מדיניות הצוות הינה לאפשר הקלה מחובת מרפסת שרות. 7. תכנית "ג1" אכן קובעת תכנית גג של 65% משטח הקומה שמתחתיה ועל פי נתוני האדריכל הם עומדים בכך, בכל מקרה נתונים אלו נבדקים בשלב ההיתר. 8. מבוקשת הקלה של 10% לקו בנין אחורי בלבד, ואין חריגה בקו בנין צידי לכן הבנין החדש " לא מתקרב" למגרש השכן. תכנית הקרקע המבוקשת לא עוברת את 40% המותרים עפ"י תכנית מ'.	3. שטח הדירות המבוקש מהווה סטיה ניכרת. 4. גובה הבנין : גובה הבנין המבוקש 7 קומות על פי תקנות סטיה ניכרת ניתן לקבל תוספת של 2 קומות בהקלה מעבר ל-4-3 קומות המותרות. לפיכך אישור גובה הבנין המבוקש מהווה סטיה ניכרת. 5. גובה מרתף חניה : עפ"י תכנית "ע" גובה קומת מרתף לחניה יהיה 2.20 מ' וקומת מרתף תחתונה 2.40 מ'. התכנית מציעה גובה קומת מרתף של 3.30 מ' ובכך חורגת מהוראות תכנית "ע". 6. ביטול החובה למרפסות שרות מהווה סטיה ניכרת מתכנית מ'. 7. שטח דירת הגג מהווה סטיה ניכרת מתכנית "ג1". 8. הקלה בקווי בנין מהווה פגיעה בשווי מקרקעי המתנגד. הקלה מקווי בנין צידיים ואחוריים משמעה התקרבות של הבנין המבוקש למקרקעי המתנגד.	
---	---	--

המלצת הצוות:

- א. מוצע לאשר את איחוד החלקות המוצע ולהסיר את ההתנגדות.
ב. כל ההקלות הנדרשות ידונו כמקובל במסגרת הדיון להיתר בועדת הרישוי.

בישיבתה מספר 0010-12ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' אלי דיגא מתכנן בצוות דרום הציג את עיקרי התכנית. המתנגד עו"ד טובי גרש הציג את עיקרי התנגדותו כלהן : הבניה ללא קומת עמודים סותרת את תכ' מ', צפיפות, גובה, שטח הדירות, גובה מרתף חניה, ביטול חובת המרפסות מהווה סטיה ניכרת, הקלה בקווי בנין מהווה פגיעה במקרקעין של המתנגד. אדר' אלי דיגא מתכנן בצוות דרום ענה להתנגדויות כמפורט בדרפט לעיל ושכל הסעיפים שפורטו ע"י המתנגד הם אפשריים בתכנית בסמכות ועדה מקומית. יש לבטל את סעיף ב' בהמלצת הצוות בדרפט בשל טעות סופר.

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדות כמפורט מעלה בדרפט ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ושמוליק מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	תא/1/2432 - תכנית בינוי ועיצוב החרש 6
19 - 0010-12ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית.

מיקום: איזור התעסוקה בדופן האיילון מזרחית לרח' החרש. גבולות המתחם - בצפון: חלק מחלקה 104 בגוש 6977. בדרום: צד צפוני של רח' לוינסקי-ההגנה. במזרח: נתיבי איילון. בדרום: גשר לוינסקי ההגנה.

כתובת: רח' החרש 6, שכונת נוה שאנן, ת.מרכזית, תל אביב – יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק מהגוש	104, 98, 139-146, 155-158, 222, 224	

שטח התכנית: כ – 14.5 דונם.

מתכנן: אמר-קוריאל אדריכלים.

יזם: בית יובלים בע"מ.

בעלות: פרטית.

מצב השטח בפועל: במקום מספר מגרשים ריקים, מגרש חלפי רכב וכן מבנים בני 2 קומות.

מדיניות קיימת: במסגרת תא/5000 מוגדר האיזור כאיזור מע"רי אשר ניתן לבנות בו מעל 41 קומות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ת"א 2432 "מתחם החרש". אושרה למתן בתוך 2007.

יעוד קיים: איזור תעסוקה מיוחד.

שטח התכנון: 19.8 דונם.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): לפי תכנית מפורטת ת"א 2432 "מתחם החרש".

שטח עיקרי: 45,420 מ"ר

שטח שרות: 12,112 מ"ר

שטחים למעברים מקורים בקומת הקרקע לטובת הציבור: 3,025 מ"ר

שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה: 75,000 מ"ר

מספר קומות: 10-13 קומות מעל קומת כניסה.

גובה: לא יעלה על 48 מ' מעל גובהו הממוצע של רחוב החרש בקטע מול המבנה. ובתנאים של העתקת זכויות ממגרשים אחרים בהתאם להוראות התכנית גובה הבנין לא יעלה במקרה זה על 85 מ'.

תכנית: לא תעלה על 65% משטח המגרש נטו לפי תכנית מפורטת ת"א 2432 "מתחם החרש"

קווי בניין: 4 מ' קו בנין צידי לפי תכנית מפורטת ת"א 2432 "מתחם החרש"

שטח פרטי פתוח: במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יקבע מיקומו של השפ"פ כך ששטחו לא יקטן מ-10%

משטח כל מגרש. במגרש VIII שטח ההקצאה לשפ"פ (10%) תהיה בנוסף לשטח השפ"פ המשיק לרח' לוינסקי ההגנה. רוחב השפ"פ לא יקטן מ-3 מ'.

דרכים וחניה: דרך הגישה למגרשים הגובלים תותר רק מדרך השרות מצפון ומזרח. תקן החניה יהיה 1:50 ביחס לשטחים העיקריים לבניה, מתוכם יהיו מקומות חניה ביחס של 1:125 צמודים קנינית לשטחים העיקריים, יתרת מקומות החניה ינוהלו כיחידה אחת כחניון ציבורי. וזאת עפ"י הוראות תב"ע 2432 המאושרת.

הוראות מחייבות במסגרת נספח הבינוי:

1. קוי בניין.
2. מפלסי כניסה למגרשים השונים.
3. המשכיות רצף החללים ומעברים להולכי רגל במרכז השטח – מצפון לדרום ועד לרחבה במפלס גשר ההגנה.

הוראות מחייבות במסגרת נספח התנועה לגבי :

1. תקן החנייה.
2. כיוון הכניסות למרתפים.
3. כבישים ותנועה במתחם.

תכנית בינוי ופיתוח :

תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם תב"ע 2432 הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר (סעיף 12 בהוראות תב"ע 2432) :

1. פתרונות בינוי ועיצוב הכוללים : ציון מיקום המבנים עם מספר הקומות של כל מבנה וכן מרחקים מינימליים בין הבניינים.
2. עקרונות פיתוח אדריכלי וקביעת אלמנטים אדריכליים שיהיו בסיס להיתרי הבנייה (פרטים אופייניים, חומרים, גוונים, גגות וכיו"ב).
3. עקרונות פיתוח השטחים הפתוחים, אזורי ריצוף, גינות, נטיעות ושתילה. שלם פיתוח הגינות ובמטרה לאפשר יצירת בתי גידול לצעים בוגרים, יחפרו המרתפים שיבנו מתחת לשטחים הפתוחים בעומק של 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע. כל זאת יצוין בתכנית הבינוי ע"י חתכים, חזיתות והדמיות תלת ממדיות כפי שיודרש ע"י מה"ע.
4. נספח תנועה וחניה מפורט (נספח לתכנית הבינוי הנוסף לנספח התנועה של תב"ע 2432) המציין את מיקום של הכניסות לחניונים, מבנה עקרוני של החניונים ומספר מקומות החנייה כנדרש.
5. ציון סופי של גבולות השפ"פ ואופן פיתוחו ע"פ הוראו תכנית זו.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון : קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' תא/2432 "מתחם החרש".

פירוט יעדים/שימושים : לא ניתן לשנות במסגרת תכנית בינוי. היעודים והשימושים לפי תכנית מפורטת ת"א 2432 "מתחם החרש".

זכויות בניה : ללא שינוי עפ"י הוראות תוכנית 2432.

יח"ד : לא רלבנטי.

צפיפות : לא רלבנטי.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : עד 18 קומות מעל קומת כניסה כמסומן בתכנית הבינוי, בכפוף לתנאים בתב"ע 2432. **גובה :** לא יעלה על 48 מ' מעל גובהו הממוצע של רחוב החרש בקטע מול המבנה. ובעמידה בתנאים של העתקת זכויות ממגרשים אחרים בהתאם להוראות התכנית גובה הבנין לא יעלה במקרה זה על 85 מ'.

תכסית : לא תעלה על 65% משטח המגרש נטו לפי תכנית מפורטת ת"א 2432 "מתחם החרש".

קווי בניין : ללא שינוי בהתאם לתכנית מפורטת ת"א 2432 "מתחם החרש".

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- א. התכנית מוגשת ע"י חברת יובלים, הבעלים של מגרש מס' 7.
- ב. ע"פ הנחיית מה"ע נערך הליך שיתוף יתר בעלי קרקע בתחום התכנית (מגרשים 5, 6, 8, 4). במסגרת זאת, נערכה סדרה של מפגשים בין בעלי הקרקע למחלקת תכנון מזרח. התכנית המוצעת משקפת את ההבנות אשר הושגו מול בעלי הקרקע בתחום התכנית.
- ג. יצויין שע"פ חו"ד היועמ"ש לוועדה המקומית הראלה אברהם אוזן, הסכמה מאת כל בעלי הקרקע אינה תנאי לדיון ואישור התכנית ע"י הועדה המקומית שכן תכנית הבינוי נסמכת על הוראות התכנית הראשית, כאשר לבעלי הקרקע עמדה האפשרות להגיש התנגדות במסגרת הליך קידומה של התכנית הראשית.
- ד. תכנית הבינוי מתואמת עם מהנדס העיר ו/או מטעמו.
- ה. תכנית הבינוי מתואמת עם תכנון פיזי של דרכים לדרך השירות, אשר במסגרת הליך הכנתו נערך תיאום תשתיות, שנערך במקביל להליך קידומה.
- ו. תכנית הבינוי מתואמת עם חברת נת"ע לעניין הממשק עם מעבר מסילת הקו הסגול בתחום מגרש 8 ומיקום מוצע לתחנה בגשר ההגנה (בהרחבה מוצעת לגשר לכיוון צפון).
- ז. בתכנית סומן תוואי לשבילי אופניים בתיאום הגורמים הרלבנטיים בעירייה.

תחבורה, תנועה, תשתיות : ע"פ סעיף 12.1 (ב') נקבע כי תכנית הבינוי תכלול נספח תנועה וחניה מפורט המציין את מיקומם של הכניסות לחניונים, המבנה עקרוני של החניונים ומספר מקומות כנדרש.

היות נספח התנועה טרם הושלם, מומלץ לועדה לאשר תכנית הבינוי בלא שיוצג נספח תנועה וחנייה מפורט בכפוף לכך שתנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור נספח התנועה ע"י מינהל בת"ש ו/או הועדה המקומית בדיון נוסף בהתאם להנחיית השירות המשפטי.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

- א. **חומרים**: כל המבנים במתחם יהיו בחיפוי קשיח (אבן, פח אלומיניום, זכוכית וכדומה) בשילוב חומרים נוספים באישור אדריכל העיר במסגרת תיאום בקשות להיתרי בנייה. חומרי ריצוף ופיתוח יהיו בהתאם לקובץ הפרטים הסטנדרטי של עת"א או אחרת בתיאום ואישור אדריכל העיר במסגרת תיאום ואישור בקשות להיתרי בנייה.
- ב. **מרפסות**: ניתן יהיה לתכנן מרפסות מקורות המשרתות את מבנה המשרדים.
- ג. **חזית חמישית**: בתחום מגרשים 5 ו-6 ניתן יהיה לחייב פיתוח גינות בתיאום ואישור אדריכל העיר על גגות של בנייה אשר גובהה נמוך 5 קומות.
- ד. **מתקנים טכניים**: כגון מדחסי מזגנים, צילרים, מערכות טיפול המים ימוקמו תוך מתן פתרון הסתרה המשתלב עם עיצוב חזיתות המבנה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- א. כל המערכות הטכניות של הבניין (מ"א, אוורור חניונים, אצירת ופינוי אשפה, מיחזור, אקוסטיקה תאורה, מים וכבוי אש וכו'), יוסדרו עפ"י התקנות המחייבות ובאישור מהנדס העיר ו/או מטעמו.
- ב. הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאיזורים הפתוחים בצמחייה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI – Solar Reflection Index מקדם החזר קרינה/חום, עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית, ו/או שימוש בריצוף מחלחל בחלק יחסי מהשטח.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- א. הפיתוח בכל מגרש יבוצע תוך מתן דגש על רצף תנועה ואחידות חומרים בין המגרשים הגובלים בתיאום ואישור מה"ע ו/או מי מטעמו בשלב הליך הוצאת היתרי בנייה.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה חתימת מגיש הבקשה על הסכם לעניין אחזקת השטחי הפתוחים.

זמן ביצוע: בקשה להיתר בנייה במגרש 7 בתחום התכנית חברת יובלים,

תרשים סביבה:



1. לאשר את התכנית המוצעת.

2. הוצאת היתר בנייה לפי התכנית יהיה בכפוף לאישור נספח תנועה מפורט ע"י מינהל בת"ש ו/או הועדה המקומית בהתאם לדרישות תב"ע 2432 ובהתאם להנחייה עתידית של השירות המשפטי בנושא.
3. עדכון מיקום הכניסות למרתפי החנייה, ככל שהדבר יידרש, בהתאם לנספח התנועה המפורט.
4. עדכון גבהי הפיתוח, ככל שהדבר יידרש, בהתאם לתכנית ביוב וניקוז כפי שתאושר ע"י תאגיד המים וכן התאם לתכנית של דרך השירות המזרחית כפי שתאושר ע"י מנהל בת"ש.

עמ' 2

בישיבתה מספר 12-0010 ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' התכנית הציג את תכ' העיצוב.
מייטל להבי מבקשת הסברים היכן הכניסות והיציאות לפרויקט לרכבים ולהולכי הרגל. האם התכ' מתואמת עם הרכבת הקלה.
אדר' התכנית הציג למיטל את הכניסות והיציאות.
ניר דוד כהן מתכנן מצוות מזרח ענה למיטל שאם לא יבנו במגרש 8 לא יהיה חיבור בין המתחם לתחנת הרכבת הקלה.

הועדה מחליטה:

- לאשר את תכנית העיצוב כמפורט בדברט לעיל ובכפוף לחוו"ד צוות כמפורט להלן :
1. הוצאת היתר בנייה לפי התכנית יהיה בכפוף לאישור נספח תנועה מפורט ע"י מינהל בת"ש ו/או הועדה המקומית בהתאם לדרישות תב"ע 2432 ובהתאם להנחייה עתידית של השירות המשפטי בנושא.
 2. עדכון מיקום הכניסות למרתפי החנייה, ככל שהדבר יידרש, בהתאם לנספח התנועה המפורט.
 3. עדכון גבהי הפיתוח, ככל שהדבר יידרש, בהתאם לתכנית ביוב וניקוז כפי שתאושר ע"י תאגיד המים וכן התאם לתכנית של דרך השירות המזרחית כפי שתאושר ע"י מנהל בת"ש.

משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס, אהרון מדואל ומיטל להבי.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	תא/מק/4051 - תוצרת הארץ דרום
12-0010 - 20	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית.

מיקום: איזור תעסוקה נחלת יצחק.

כתובת: רח' תוצרת הארץ 6-8.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094			11,12,13,17,106	

שטח התכנית: כ- 15 דונם.

מתכנן: י.א. ישר אדריכלים.

יזם: חברת גב ים חברה לקרקעות בע"מ ואמות השקעות בע"מ.

בעלות: הקרקע בבעלות עת"א, מוכרת ליזם התכנית.

מצב השטח בפועל: חלקה 106 (בשטח כ-7.5 דונם), פנויה מבינוי. בחלקות 2 ו-11 נמצאים מבנים בני 2-3 קומות של מפעל טרה. בחלקה 13 (בפינת רח' יגאל אלון ודרך השלום) בניין משרדים בן 5 קומות בבעלות (בנין גזית גלוב).

מדיניות קיימת: באיזור התעסוקה נחלת יצחק חלה מדיניות אשר אושרה ע"י הועדה המקומית בשנת 2005. בפועל, התכניות המקודמות במקום משקפות את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 ל"איזור מע"רי" – תוספת זכויות בנייה עד 1277% שטח מבונה כולל (עיקרי ושירות) בבינוי מגדלי מעל 41 קומות. נכון למועד כתיבת הדפוס, תכנית המתאר הומלצה להעבר למחוז ע"י הועדה המקומית, אך עדיין לא אושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית.

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תב"ע 2225 א' (אושרה למתן תוקף בשנת 2006) ותב"ע 1043 א' (אושרה למתן תוקף ב-2001).

יעוד קיים: "איזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה" ו"תעשייה" בהרחבת והגבלת שימושים בהתאם למפורט בתב"ע 1043 א'.

שטח התכנון: כ- 15 דונם.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): בחלקה 106 ע"פ תב"ע 2225 א' ביעוד "איזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה": 250% ועוד 20% שטח שירות מסה"כ השטח העיקרי "מעל פני הכניסה הקובעת". הגובה המקסימלי הוא 19 מ' ב-5 קומות. ביתר שטח התכנית ע"פ המפורט בתב"ע 1043 א' ביעוד תעשייה.

מצב תכנוני מוצע: התכנית המוצעת היא חלק ממהלך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מרכז תעסוקה חדש במתחם אשר שטחו כ-17.5 דונם ובהיקף זכויות של עד כ-130,000 מ"ר עיקרי. במסגרת מהלך זה מוצע לקדם תכנון חדש למקום באמצעות שלוש תכניות אשר תקודמנה במקביל, שתיים מהן תכניות בסמכות הועדה המחוזית ואחת בסמכות מקומית כמפורט להלן. מטרת המתווה המוצע הזה היא לאפשר התחלת מימוש הפרויקט בשלביות בהקדם האפשרי.

שלביות: תכנית מס' 2 תאפשר את ביצוע שלב א' של הפרויקט הכולל, אשר במסגרתו ייבנה מגדל משרדים בחלק הדרומי של חלקה 106 ובחלקה 17. ביתרת השטח התכנית תדרש הריסה של כל המבנים הקיימים והוא יפותח כשטח ציבורי פתוח. פיתוח זה יהיה זמני עד לבניית המגדל השני המוצע במתחם, לאחר אישור תכנית מס' 3, אשר במסגרתה מבוקשת תוספת הזכויות הנדרשת לבנייה זו.

מטרת הדיון הנוכחי הוא אישור הפקדת תכנית מס' 2.

להלן תיאור 3 התכניות:

תכנית מס' 01: תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

תיאור מטרת התכנון: תכנית לשינוי ייעוד בחלקה 106 מן היעוד התעסוקתי הקיים לפי תב"ע 2225 א' ליעוד תעסוקה בהתאם לתב"ע 1043 א'.

פירוט יעדים/שימושים: תעסוקה בהתאם לתב"ע 1043 א'.

זכויות בניה: ללא שינוי.

יח"ד: לא רלבנטי.

צפיפות: לא רלבנטי.

נתונים נפחיים: ללא שינוי.

מספר קומות: ללא שינוי.

גובה : ללא שינוי.

תכנית : ללא שינוי.

קווי בניין : ללא שינוי.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות : לא רלבנטי שכן לשינוי המוצע אין השפעה על נושא זה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) : לא רלבנטי שכן לשינוי המוצע אין השפעה על נושא זה.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים) : לא רלבנטי שכן לשינוי המוצע אין השפעה על נושא זה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') : לא רלבנטי שכן לשינוי המוצע אין השפעה על נושא זה.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט : לא רלבנטי לתכנית זו.

טבלת השוואה (תכנית ראשונה) :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	250% עיקרי + 20% שירות מן השטח העיקרי	250% + 20% שטחי שירות מן השטח העיקרי
	מ"ר	18,795 מ"ר עיקרי ו3,795 מ"ר שירות	18,795 מ"ר עיקרי ו3,795 מ"ר שירות
שימושים		65% תעשייה נקיה ומלאכה שאין בה מטרדים סביבתיים 25% למשרדים 10% למסחר	בהתאם למפורט ב1043 א' ניתן לממש את כל זכויות הבנייה בשימוש משרדים ומסחר.
גובה	קומות	5 קומות	ללא שינוי (5 קומות ב1043 א')
	מטר	19 מ'	ללא שינוי (17 מ' ב1043 א')
תכנית		60%	60%
קווי בניין	קדמי	5 מ'	ללא שינוי
	ציד	4 מ'	ללא שינוי
	ציד	4 מ'	ללא שינוי
	אחורי	7 מ'	ללא שינוי
מקומות חניה		לפי תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה ולא פחות מתקני החניה שבטבלאות מאזן החניה שבנספח התנועה של התכנית.	ללא שינוי

בדיון הועדה המקומית מיום 21/03/2012 החליטה הועדה המקומית להמליץ על העברת התכנית מס' 1 המוצעת במסגרת המתווה המפורט לעיל בחלקה לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

נכון למועד עריכת דרפט זה, טרם אושר ע"י הועדה פרוטוקול הדיון בועדה המקומית משיבתה מספר 0007-12ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 24). להלן בהמשך הטיוטא הלא מאושרת של ההחלטה.

תכנית מס' 02: תכנית בסמכות הועדה המקומית.

תיאור מטרות התכנון : איחוד חלקות ושינוי הוראות בינוי.

- 1) שינוי קווי הבניה (בהתאם לסעיף 62א(4) לחוק התו"ב).
- 2) שינוי הוראות הבינוי בדבר גובה הבניה ומספר הקומות לבניה (בהתאם לסעיף 62א(5) לחוק התו"ב).
- 3) הגדלת היקף שטח הבניה העיקרי בשיעור של 16% משטח המגרש ביעוד תעסוקה, כמותר במסגרת הקלה (בהתאם לסעיף 62א(9) לחוק התו"ב).
- 4) קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה ומעבר במפלס הרחוב בשטחים כפי שיסומנו בתכנית הפיתוח.
- 5) קביעת תקן חנייה ל 1,450 מקומות חניה, כולם במרתפי חנייה תת קרקעיים.
- 6) איחוד חלקות 11,12,13,17,106 (לא כולל חלקה 14).

פירוט יעדים/שימושים : בהתאם להוראות תב"ע 1043 א'. המטרה היא לממש במקום משרדים ומסחר בקומת הקרקע.

זכויות בניה :

שימוש/יעוד	שטח המגרש	שטח עיקרי				שטחי שירות	
		מפלס הקרקע		מתחת לקרקע	סה"כ	מפלס הקרקע	מתחת לקרקע
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
חלקות 11,12,13,17,106	14,898	33,591	200%+250% (בכל חלקה בהתאם למצב התכנוני הקיים)	-	33,591	9,590	37,386

יח"ד : לא רלבנטי.

קווי בניין: ללא שינוי ביחס למצב התכנוני המאושר (5 מ' קו בניין קדמי ו4 מ' קו בניין צידי קו בניין אחורי 5מ').

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט : היות ומדובר בקרקע עירונית מוכרת, תנאי להבאת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המקומית יהיה תיאום הנושא מול אגף נכסי העירייה. ככל הנראה משימות הפיתוח תהיינה לנושא שיפור המרחב הציבורי, שיפור הנגישות לאיזור, בין אם בכלי רכב ו/או הולכי רגל, בכלל זה מתחנת רכבת השלום.

(8) קביעת תקן חנייה מעוגן בהוראות התכנית.

חלופה א'	חלופה ב'
כל החלקות כמפורט לעיל.	ללא חלקה 14 אשר תיוותר מחוץ לשטח התכנית.
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.
נתינים נפחיים:	
מספר קומות:	עד כ- 72 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרקע, ועוד 8 קומות תת קרקעיות.
גובה:	עד 300 מ' ממפלס פני הים.
תכנית:	40% בקומת קרקע ובטיפוסית.
קווי בניין:	5 מ' קו בניין קדמי 51 מ' קו בניין צידי. ביטול קו בניין אחורי בגין איחוד חלקות.

שטחי שירות		שטח עיקרי			שטח	יעוד/ שימוש
מרחח לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		

מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	המגרש	
130,704	800%	52,282	40%	13,704	-	-	800%	130,704	16,338	חלופה א' מגרש 102
119,184	800%	47,673	40%	119,184	-	-	800%	119,184	14,898	חלופה ב' מגרש 100
2,880	200%	1,152	40%	2,880	-	-	200%	2,880	1,440	מגרש 101

בדיון הועדה המקומית מיום 21/03/2012 החליטה הועדה המקומית להמליץ על העברת התכנית מס' 1 המוצעת במסגרת המתווה המפורט לעיל בחלקה לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.
נכון למועד עריכת דרפט זה, טרם אושר ע"י הועדה פרוטוקול הדיון בועדה המקומית משיבתה מספר 0007-12'ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 24). להלן הטיוטה הלא מאושרת של ההחלטה.

מהלך הדיון:

אד"ר אסא ברוני ממושרד של רון ארד בלונדון הציג את הפרויקט, תוך פירוט השלבויות המוצעות, ועיקרי תכנית מס' 1 לשינוי יעוד חלקה מס' 106.
 אד"ר נוף הציגה את החזיתות ותכנון הנוף.
 אד"ר אבנר ישר הציג את הפתרונות התנועתיים בפרויקט.
 חברי הועדה בירכו על הפרויקט היפה.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית את תכנית מס' 1 לשינוי יעוד חלקה מס' 106 בכפוף למתווה לקידום כמפורט בחוות דעת צוות וכפוף להליך שיתוף ציבור כמפורט מטה:

לבצע הליך שיתוף ציבור כמפורט להלן:

- מטרת שיתוף הציבור היא ידוע שכן נעשה כבר עיבוד תכנוני מפורט לפרויקט.
במעגל ההשפעה הראשון (תיאור גבולות מטה בתרשים סביבה) מוצע לשלוח מודעות לפי מען אישי בדואר. נכללו מתחמים אשר נמצאים במעגל ההשפעה המידי – השפעות סביבתיות ותנועתיות (כל מי שלאורך רח' תוצרת הארץ). במסגרת זאת המתחמים הבאים:
1. חח"י (בבעלות עת"א, מוכר לחח"י)
 2. מתחם טרה (בבעלות פרטיים)
 3. בנין קליפורניה (בבעלות עת"א, מוכר לפרטיים)
 4. מתחם מוטורולה (בבעלות עת"א, מוכר לפרטיים)
 5. מתחם מגדלי תל אביב (בבעלות פרטיים)
 6. מתחם תעש השלום (בבעלות ממ"י, עת"א ופרטיים)
 7. כל החלקות הקטנות לאורך תוצרת הארץ (בבעלות עת"א, מוכר לפרטיים)

במעגל ההשפעה השני (תיאור גבולות מטה בתרשים סביבה) מוצע להציב שלטים עם מודעות. מוצע להציב מודעות בתחום שכונות המגורים הגובלות – בכלל זה בגדה הצפונית של רחוב נחלת יצחק, בגדה הדרומית של דרך השלום (בשכונת המגורים בביצרון) ובמתחם טרה (דרומית לרח' מוזס) ובחלק הצפוני של איזור התעסוקה ביצרון.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אסף זמיר, ארנון גלעדי ואהרון מדואל.

במסגרת הדיון הנוכחי מבוקש מאת הועדה:

אישור הפקדת תכנית מס' 2.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות: בוצע תיאום לעניין היבטי התנועה מול אגף התנועה ומשרד התחבורה – ראה פירוט מטה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): התכנית הוצגה

לאדריכל העיר. להלן בהמשך התייחסותו לתכנית.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): תכנית זו תאפשר לממש את בניית שלב א' כמפורט לעיל.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): התכנית תואמה עם הרשות לאיכ"ס של עת"א. להלן בהמשך התייחסות לתכנית.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: במסגרת התכנית המוצעת אין תוספת זכויות ולפיכך לא יתלווה למסמכיה הסכם משימות פיתוח.

יצוין כי מדובר בקרקע עירונית מוכרכת, תנאי להבאת תכנית מס' 3 לדיון בהפקדה בועדה המקומית יהיה תיאום הנושא מול אגף נכסי העירייה. ככל הנראה משימות הפיתוח תהיינה לנושא שיפור המרחב הציבורי, שיפור הנגישות לאיזור, בין אם בכלי רכב ו/או הולכי רגל, בכלל זה מתחנת רכבת השלום.

תיאום שלביות מול היועמ"ש: בוצע תיאום לנושא מול היועמ"ש לועדה המקומית הראלה אברהם אוזן (סיכום פגישה מיום 20/11/2012) אשר במסגרתו נקבע:

1. **יחס בין תב"ע 1 (שינוי יעוד מגרש 106) לתב"ע 2 (איחוד מגרשים וקביעת הוראות בנין):** אין מניעה לקיים דיון בהפקדת תכנית מס' 2 בטרם אושרה למתן תוקף תכנית מס' 1. תנאי לפרסום ההפקדה של תכנית מס' 2 יהיה סיום הפקדתה של תכנית 1 ללא התנגדויות, ואם תוגשנה התנגדויות – התנאי יהיה אישור תכנית מס' 1 למתן תוקף.

2. **קביעת עיתוי להריסת בניין גזית גלוב בהיתר הבנייה:** מאחר והיתר הבניה שינתן למבנה שיבנה מכוחה של תכנית (2), יכלול גם את השטח הבנוי של בנין "גזית", בנין "גזית" ייסומן להריסה, כאשר ההיתר יכלול 3 שלבים. שלב 1 בניית X קומות ששטחן נובע מיתרת זכויות הבניה במגרש (ללא זכויות הבניה של בנין "גזית"). שלב 2 הריסת בנין "גזית". שלב 3 בניית יתרת הקומות המותרות במגרש. יקבע תנאי בהיתר לפיו לא ניתן לבנות את שלב 3 לפני ביצוע שלב 2, הריסת בנין "גזית" וכי הפרת תנאי זה תביא לביטול ההיתר. כמו כן, יקבע תנאי שהבנין לא יאוכלס לפני הריסת בנין "גזית".

שיתוף ציבור: במסגרת החלטת הועדה לאשר את הפקדת תכנית מס' 1, אושר המתווה מטה לביצוע שיתוף ציבור. המלצת אגף תב"ע היא כי ביצוע בפועל של שיתוף הציבור יהיה תנאי להפקדת תכנית מס' 2 ולדיון בתכנית מס' 3. הועדה תקבל דיווח אודות הליך השיתוף במסגרת הדיון בהפקדת תכנית מס' 3.

1. לבצע הליך שיתוף ציבור כמפורט להלן:
- מטרת שיתוף הציבור היא ידוע שכן נעשה כבר עיבוד תכנוני מפורט לפרויקט.
- במעגל ההשפעה הראשון** (תיאור גבולות מטה בתרשים סביבה) מוצע לשלוח מודעות לפי מען אישי בדואר. נכללו מתחמים אשר נמצאים במעגל ההשפעה המידי – השפעות סביבתיות ותנועתיות (כל מי שלאורך רח' תוצרת הארץ). במסגרת זאת המתחמים הבאים:
8. חח"י (בבעלות עת"א, מוכר לחח"י)
9. מתחם טרה (בבעלות פרטיים)
10. בנין קליפורניה (בבעלות עת"א, מוכר לפרטיים)
11. מתחם מוטורולה (בבעלות עת"א, מוכר לפרטיים)
12. מתחם מגדלי תל אביב (בבעלות פרטיים)
13. מתחם תעש השלום (בבעלות ממ"י, עת"א ופרטיים)
14. כל החלקות הקטנות לאורך תוצרת הארץ (בבעלות עת"א, מוכר לפרטיים)

במעגל ההשפעה השני (תיאור גבולות מטה בתרשים סביבה) מוצע להציב שלטים עם מודעות. מוצע להציב מודעות בתחום שכונות המגורים הגובלות – בכלל זה בגדה הצפונית של רחוב נחלת יצחק, בגדה הדרומית של דרך השלום (בשכונת המגורים בביצרון) ובמתחם טרה (דרומית לרח' מוזס) ובחלק הצפוני של איזור התעסוקה ביצרון.

זמן ביצוע: בכוונת היזם להגיש בקשה להיתר לבניית המגדל הראשון בחלקה דרומי של המתחם ביולי 2012. בשנה האחרונה הוצאו היתרי בנייה למרתפי חנייה בכל שטח המתחם הכולל על מנת לעגן את מספר מקומות החנייה לפי תקן החנייה הארצי טרם עדכנו הצפוי.

תיאומים שבוצעו במסגרת הליך קידום התכנית עד כה:

תיאום לשכת התכנון המחוזית: התכנית הוצגה בלשכת התכנון המחוזית ב-06/12/2011 וב-28/02/2012. ע"פ סיכום הפגישה (הראשונה) יש להציג הפרויקט לפרה רולינג למתכננת המחוז בנוכחות מה"ע במסגרת ישיבת צוות מול צוות וכן יש לתאם הפרויקט עם מה"ע ולהגיע להבנות תכנוניות בנושאים השונים שהולכו במסגרת סיכום מתכננת המחוז לפגישה לעיל.

לדיון זומנה נציגות מטעם הלשכה.

תיאום אגף התנועה/ משרד התחבורה ויועץ התנועה של לשכת התכנון המחוזית:

28/02/2012 נדונה התכנית בלשכת התכנון המחוזית בישיבה בראשות מתכנת המחוז, ובהשתתפות יועץ התנועה של הועדה המחוזית מר אריה הוכברג והמפקח על התעבורה על מחוז ת"א מטעם משרד התחבורה, מר יקי פרשליטין. להלן סיכום הפגישה:

א. יש להעביר למשרד התחבורה נתוני תכניות מאושרות, בכלל זה לעניין השיקוע בפניה שמאלה מדרך השלום לרח' הסוללים בא.ת ביצרון והשלביות שנקבעה במסגרת המצב התכנוני המאושר לביצועה, חלופות לולאת טרה, ותיאור שלביות הפרויקט.

ב. משרד התחבורה יעביר התייחסותו לחומר שיקבל בתוך 3 שבועות יום קבלתו.

ג. נושא הנגישות לפרויקט מדרך השלום יבדק.

תיאום חברת נתיבי איילון:

להלן התייחסות חברת נתיבי איילון ל-3 בקשות להיתרי בנייה שהוגשו במקום ע"פ מכתב בנושא מיום 28/02/2012. יודגש כי אין מדובר בהתייחסות לעניין התב"ע, אולם המבוקש במסגרת התב"ע דומה בחלקו למבוקש בבקשות להיתרים אלה.

באופן עקרוני לדעת החברה יש לאחד את הכניסות והיציאות מן החניונים ולאפשר כניסה ויציאה מרח' תוצרת הארץ בלבד, במיקום הרחוק יותר מצומת עם רח' יגאל אלון.

היתר רח' תוצרת הארץ 4 – אין התנגדות בכפוף לפניות ימינה בלבד מחניון. פניה שמאלה מהחניון עם כמות חניות אלה תפקוק את הכניסה לרח' תוצרת הארץ בשעות שיא.

היתר ברח' יגאל אלון 118 – אין התנגדות. המלצתנו – לאחד את הכניסה והיציאה ולאפשר כניסה ויציאה רק מחלקה 12 (ברח' תוצרת הארץ 4).

היתר בנייה ברח' השלום 5 – אין התנגדות שלב הראשון. היות ותכנית זו מציעה חניון ל-237 חניות עם כניסה ויציאה מדרך השלום מתוקף תב"ע מאושרת תא/1043 א' סעיף 12.1. ככל ותקודם תכנית אחרת למתחם זה, יש לבחון בשנית את מיקום הכניסה והיציאה מדרך השלום ויתכן כי בעתיד כניסה זו תבוטל. אישור זה אינו תקף לתב"ע עתידית ככל שתהיה.

בעתיד, במידה והחניונים יאוחדו לחניון אחד גדול בתכנית איחוד וחלוקה ועם התקדמות תדמ"ת 2012, נבקש לבחון מחדש את נושא הכניסות והיציאות.

תיאום אדריכל העיר:

נערכו מספר ישיבות לתיאום הפרויקט עם אדריכל העיר. להלן הנחיותיו:

א. יש להציג את הבינוי והפיתוח המבוקשים על רקע תכנון "מרחב תחנת רכבת השלום" (תכנית השלד המקודמת ע"י הצוות העירוני), על מנת לבחון את הקישוריות של הולכי הרגל והאופנים לאיזור התחנה.

ב. מבקש לכלול במסגרת הצגת הפרויקט תכנית צל של כל הבלוק בין רח' תוצרת הארץ ודרך השלום לבחינת השתלבות הבינוי המוצע במרקם הקיים והעתידי בסביבה הקרובה.

ג. מבקש לחזק את מרכיב הבינוי מלווה דופן רחוב עם חזיתות מסחריות כחלופה לפיתוח הנשען על דופן "חורשה" כאלמנט התחום את הכיכר הפנימית.

ד. תנאי להפקדה בפועל של התכנית יהיה השלמת תיאום נספח הבינוי והפיתוח של התכנית המוצעת (תכנית מס' 2) להנחת דעתו של אדריכל העיר. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תוצג התייחסות לשלב א' הכולל את בניית המגדל הדרומי בלבד ולשלב ב' הכולל את בניית המגדל הצפוני.

תיאום הרשות לאיכות הסביבה של עת"א:

התכנית הוצגה לנחמה עמירב, אחראית תכנון ברשות לאיכ"ס, ב-20/11/2011. ע"פ סיכום הפגישה אין לרשות לאיכ"ס התנגדות עקרונית לתכנית כפי שהוצגה. הרשות לאיכ"ס ממליצה לתאם את התכנית מול המשרד להגנת הסביבה לעניין הבטים הבאים:

- זיהום הקרקע והטיפול בו.
- יש לבצע בחינה מעמיקה של ההצעה לבצע במקום כיכר משוקעת שכן תתכן הצטברות של גזים מזהמים במקום (הצעה שבוטלה מאז).
- יש לאסור בתי קפה על גגות המבנה עקב אפשרות למטרדים למבנים השכנים.
- בדיקת הצללות תבוצע ע"פ הנחיות הרשות לאיכ"ס ולא של המשרד להגנת הסביבה. בעקרון, יש להבטיח 4 שעות של חשיפה אפקטיבית לשמש.

תיאום אגף הנכסים: קידום התכנית מתואם עם אגף הנכסים של עת"א.

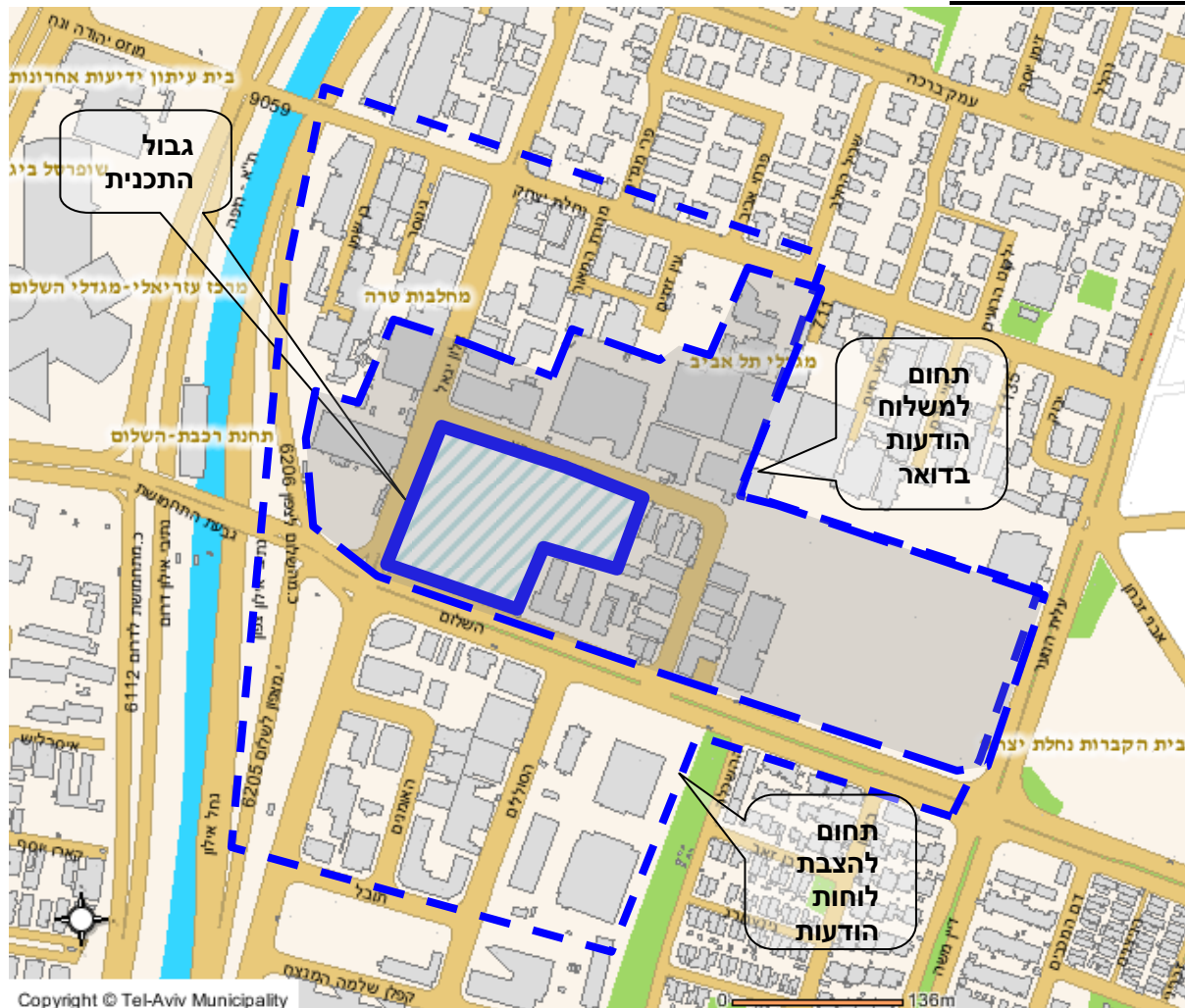
החלטת פורום תכנון: התכנית נדונה בפורום תכנון ב06/03/2012. להלן החלטת הפורום.

לאשר את קידום הפרויקט בכפוף למפורט מטה:

1. שילוב יועץ לבנייה ירוקה כבר בשלב התכנון הנוכחי. לנושא השלכות על העמדת המבנים.
2. הצגה של ההבטים התנועתיים בכלל זה נאותות המענה במסגרת 3 כניסות וההצעה לאשר 1,500 מקומות חנייה על בסיס מצב תכנוני מאושר ועוד 1,500 במסגרת שלב ב' של הפרויקט (תב"ע לתוספת זכויות בנייה).
3. השלמת התיאום מול אגף התנועה בהתאם לאמור לעיל.
4. קידום בהתאם למתווה המוצע להלן:
 - דיון ראשון בועדה המקומית למטרות הבאות:
 - א. דיון בתכנית לשינוי ייעוד חלקה 106.
 - ב. הצגת התכנון הכולל.
 - ג. אישור מתווה לשיתוף ציבור.
 - דיון שני בועדה המקומית למטרות הבאות:
 - א. אישור הפקדת תכנית בסמכות הועדה המקומית לאיחוד חלקות ושינוי הוראות הבינוי.
 - ב. המלצה להפקדת תכנית בסמכות הועדה המחוזית לתוספת זכויות.
 - המשך קידום מול הועדה המחוזית.
5. **תנאים להפקדת תכנית בסמכות הועדה המחוזית לשינוי ייעוד בחלקה 106 מהיעוד הנוכחי ליעוד תעסוקה לפי תב"ע 1043 א' (תב"ע ללא תוספת זכויות בנייה):**
 - א. השלמת תיאום התכנון הכולל עד לרמת פירוט נאותה לשלב זה, להנחת דעתו של אדריכל העיר.
 - ב. חתימה על כתב שיפוי.
6. **תנאים להפקדת תכנית בסמכות הועדה המקומית לאיחוד חלקות ושינוי הוראות בינוי:**
 - א. השלמת תיאום נספח בינוי ותכנית פיתוח לתכנית הכוללת מול אדריכל העיר בהתאם לסיכום הפגישה בראשות מיום 21/01/2012. במסגרת זאת, יש להכין תכנית צל על כל תא השטח התחום ע"י רח' תוצרת הארץ ודרך השלום. במסגרת תכנית הצל יש לתת את הדעת למפלסי הקרקע הסופיים בגבולות התכנית והחלקות ממזרח, אפשרות לחיוב זיקת מעבר להולכי רגל מתוך שטח התכנית לשטחים ממזרח תוך איסור בניית גדרות במקום, לתכנון דרך השלום כציר ירוק בהתאם לתכנית האב העירונית לנושא ועוד כדומה.
 - ב. תיאום תכנון לגבי מגרש חח"י לעניין נגישות הולכי רגל מתחנת רכבת השלום.
 - ג. תיאום ואישור תכנית פיתוח למצב הביניים הנוצר במסגרת מימוש שלב א', ואשר אינו כולל את הציר האלכסוני המשוקע מן הפינה הדרום מערבית לצפון מזרחית של שטח התכנית הכוללת (למקרה של מימוש חלקי שת התכנית הכוללת).
 - ד. ביצוע בדיקת הצללות בהתאם להנחיות הרשות לאיכ"ס לעניין היטל הצל הנוצרים ע"י **הבנייה במסגרת שלב א'.**
 - ה. סימון שבילי אופניים לאורך יגאל אלון והשלום, בהתאם לתכנית האב העירונית לנושא, ובחינת מעבר שביל גם ברח' תוצרת הארץ.
 - ו. חתימה על כתב שיפוי.
7. **תכנית בסמכות הועדה המחוזית לתוספת זכויות:**
 - ב. הכרעה בנושא סוגיית חלקה 14.
 - ג. ביצוע בדיקת הצללות בהתאם להנחיות הרשות לאיכ"ס לבינוי של **התכנית הכוללת.**
 - ד. השלמת תיאום נושא משימות פיתוח מול אגף הנכסים מתוקף היות הקרקע עירונית.
 - ה. תיאום אגף הנכסים מתוקף היות הקרקע עירונית.
 - ו. תיאום אגף התנועה.
 - ז. תיאום אגף התנועה לאחר קבלת חו"ד מאת משרד התחבורה בהמשך לפגישה בהשתתפות המפקח על התעבורה. במסגרת זאת יש לבחון חיוב זיקת מעבר במפלס החניון העליון בתחום הפרויקט למתחמי תכנון עתידיים גובלים, בכלל זה ממזרח, במטרה לאחד כניסות ומרתפי חנייה.

ח. ככל שיכלל בתמהיל השימושים מרכיב של מגורים (כמבוקש), יש לבצע תיאום מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הבטחת מענה לצרכי ציבור.

תרשים סביבה:



חו"ד הצוות ואדריכל העיר: (מוגש ע"י ניר דוד כהן, אדרי')
להמליץ בחיוב על הפקדת תכנית מס' 02 בכפוף לתנאים מטה:

1. השלמת תיאום נספח בינוי ותכנית פיתוח לתכנית הכוללת מול אדריכל העיר. במסגרת זאת, יש להכין תכנית צל על כל תא השטח התחום ע"י רח' תוצרת הארץ ודרך השלום. במסגרת תכנית הצל יפורטו, בין היתר: מפלסי הקרקע הסופיים בגבולות התכנית והחלקות ממזרח, פתרונות פיתוח/נטיעות/דופן פעילה בחלקים הפונים לשטחי החוץ, הגדרות אזורי זיקת מעבר להולכי רגל בתחום התכנית וממנה לשטחים ממזרח, עיצוב ופתרון למערכת דרכי הגישה אל המבואות למגדלים, פיתוח חזית מסחרית רציפה בדופן צפונית/מערבית, התייחסות לתכנון דרך השלום כציר ירוק בהתאם לתכנית האב העירונית לנושא, הרחבת מדרכות בחזית יגאל אלון ופרוט פתרון פתוח/הצללה בדופן הגובלת בדרך השלום.
2. תנאי לפרסום ההפקדה של תכנית מס' 2 יהיה סיום הפקדתה של תכנית 1 ללא התנגדויות, ואם תוגשנה התנגדויות – התנאי יהיה אישור תכנית מס' 1 למתן תוקף.
3. תיאום תכנון עם מגרש חח"י לעניין נגישות הולכי רגל מתחנת רכבת השלום. הצגת חלופות לתכנון עם/בלי פתרון לולאת טרה, בדרך שתבטיח קישוריות מיטבית לתחנת השלום, תכנית הצל תוצג לוועדה במסגרת הדיון בהפקדת תכנית מס' 3.

4. תיאום ואישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל העיר למצב הביניים הנוצר במסגרת מימוש שלב א', ואשר אינו כולל את הציר האלכסוני המשוקע מן הפינה הדרום מערבית לצפון מזרחית של שטח התכנית הכוללת (למקרה של מימוש חלקי שטח התכנית הכוללת).
5. ביצוע בדיקת הצללות בהתאם להנחיות הרשות לאיכ"ס לעניין היטל הצל הנוצרים ע"י הבנייה במסגרת שלב א' והצגתן במסגרת הליך שיתוף הציבור.
6. סימון שבילי אופניים לאורך יגאל אלון והשלום, בהתאם לתכנית האב העירונית לנושא, ובחינת מעבר שביל גם ברח' תוצרת הארץ.
7. התאמת התכנון להנחיות העירוניות בנושא בניה ירוקה, הן במבנה והן בפיתוח השטחים הפתוחים (מעטפת הבנין, ניהול מי נגר, רוחות, הצללה, וכד'). הבטים אלה יבחנו ע"י יועץ מקצועי לנושא קיימות/בניה ירוקה.
8. חתימה על כתב שיפוי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/04/2012
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/04/2012

בישיבתה מספר 0010-12ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' ניר דוד-כהן מתכנן מצוות מזרח הציג את עיקרי התכנית.
אדרי' אסא ברונז ממשד של רון ארד בלונדון הציג את הפרויקט.
אדרי' נוף הציגה את החזיתות ותכנון הנוף.
אדרי' אבנר ישר הציג את הפתרונות התנועתיים בפרויקט.
כרמלה עוזרי שואלת אם לקחו בחשבון את העומס התנועה שיהיה בדרך השלום וערבי נחל כתוצאה מכל התוכניות שאושרו במקום כולל התכנית הזו.
כרמלה מבקשת לראות את תכנית התחבורה לכל הסביבה.
אדרי' אודי כרמלי ענה לכרמלה שהבסיס לזכויות בתכנית היא בשל הקרבה לתחבורה הציבורית הרבה שיש בסביבה. בדיון הבא אנחנו נציג לכם את התחבורה שהוצגה בתכנית המתאר אשר מאגד את כל הזכויות בסביבה.

הועדה מחליטה:

לאשר את הפקדת התכנית המוצעת בכפוף ל:

1. בהוראות התכנית ירשם כי בשטחי השפ"פ בתכנית לציבור זיקת הנאה לשהיה בנוסף למעבר וכי שטחים אלה יהיו פתוחים ונגישים לציבור ללא מגבלה זמן.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימה על הסכם לעניין אחזקת השטחים לאורך זמן מול גורמי העירייה הרלבנטיים.
- והתנאים מטה בהתאם לחוות דעת מחלקת תכנון מזרח:
3. השלמת תיאום נספח בינוי ותכנית פיתוח לתכנית הכוללת מול אדריכל העיר. במסגרת זאת, יש להכין תכנית צל על כל תא השטח התחום ע"י רח' תוצרת הארץ ודרך השלום. במסגרת תכנית הצל יפורטו, בין היתר: מפלסי הקרקע הסופיים בגבולות התכנית והחלקות ממזרח, פתרונות פיתוח/נטיעות/דופן פעילה בחלקים הפונים לשטחי החוץ, הגדרות אזורי זיקת מעבר להולכי רגל בתחום התכנית וממנה לשטחים ממזרח, עיצוב ופתרון למערכת דרכי הגישה אל המבואות למגדלים, פיתוח חזית מסחרית רציפה בדופן צפונית/מערבית, התייחסות לתכנון דרך השלום כציר ירוק בהתאם לתכנית האב העירונית לנושא, הרחבת מדרכות בחזית יגאל אלון ופרוט פתרון פתוח/הצללה בדופן הגובלת בדרך השלום.
4. תנאי לפרסום ההפקדה של תכנית מס' 2 יהיה סיום הפקדתה של תכנית 1 ללא התנגדויות, ואם תוגשנה התנגדויות – התנאי יהיה אישור תכנית מס' 1 למתן תוקף.

5. תיאום תכנון עם מגרש חח"י לעניין נגישות הולכי רגל מתחנת רכבת השלום. הצגת חלופות לתכנון עם/בלי פתרון לולאת טרה, בדרך שתבטיח קישוריות מיטבית לתחנת השלום, תכנית הצל תוצג לועדה במסגרת הדיון בהפקדת תכנית מס' 3.
6. תיאום ואישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל העיר למצב הביניים הנוצר במסגרת מימוש שלב א', ואשר אינו כולל את הציר האלכסוני המשוקע מן הפינה הדרום מערבית לצפון מזרחית של שטח התכנית הכוללת (למקרה של מימוש חלקי שת התכנית הכוללת).
7. ביצוע בדיקת הצללות בהתאם להנחיות הרשות לאיכ"ס לעניין היטל הצל הנוצרים ע"י **הבנייה במסגרת שלב א'** והצגתן במסגרת הליך שיתוף הציבור.
8. סימון שבילי אופניים לאורך יגאל אלון והשלום, בהתאם לתכנית האב העירונית לנושא, ובחינת מעבר שביל גם ברח' תוצרת הארץ.
9. התאמת התכנון להנחיות העירוניות בנושא בניה ירוקה, הן במבנה והן בפיתוח השטחים הפתוחים (מעטפת הבנין, ניהול מי נגר, רוחות, הצללה, וכד'). הבטים אלה יבחנו ע"י יועץ מקצועי לנושא קיימות/בניה ירוקה.
10. חתימה על כתב שיפוי.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אהרון מדואל ומאיר מוזס.

מס' החלטה	התוכן
02/05/2012	תא/מק/4023 - יפת 117
21 - 12-0010	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

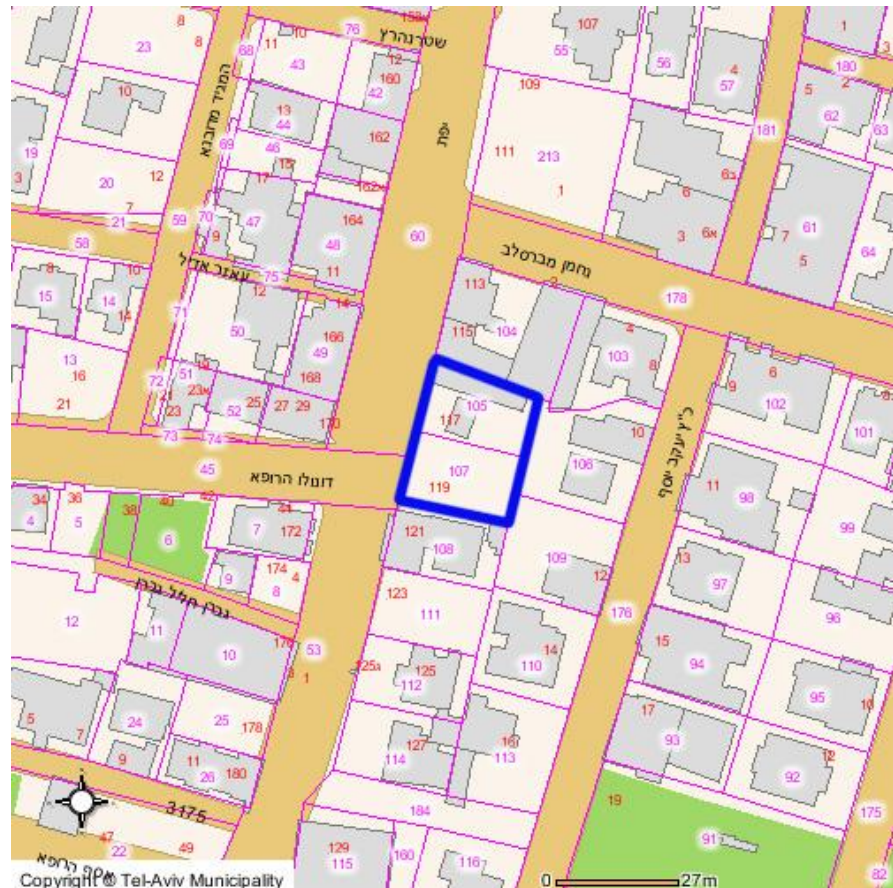
מיקום:

בניין ברחוב יפת 117, יפו

כתובת:

תל אביב – יפו

רחוב יפת 117, 119



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047			105, 107	

שטח התכנית: 736 מ"ר

מתכנן: ענת בלומנטל - אדריכלים

יזם: נעמן איתן בע"מ

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מדיניות קיימת:

מדיניות קיימת בצפון יפו לגבי צפיפות מגורים : גודל יח"ד ממוצע עיקרי 65 מ"ר. גודל מינימלי 50 מ"ר עיקרי.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2563 – "צהלון"

יעוד קיים : מגורים ד' עם חזית מסחרית

שטח התכנון : 736 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): 150% משטח המגרש : 120% מגורים, 30% מסחר שטחי שירות 35% משטח המגרש נטו.

גובה הבנין 10.5 מ' + 1.0 מ' עבור מסחר + 3.0 מ'

בניה על הגג בשטח עד 50% מהגג.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון : איחוד חלקות 105 + 107 למגרש בניה אחד.

ציפוף דירות מ - 8 יח"ד (שטח יח"ד בממוצע 110 מ"ר עיקרי)

ל - 15 יח"ד בממוצע 65 מ"ר עיקרי)

שימוש למסחר 16.2% ולמגורים – 133.8%

הקלה בתכסית הבניה על הגג – עד 75%

גלריה למסחר

כל זאת ללא תוספת שטחי בניה

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	(2)%	מ"ר	(2)%	מ"ר	(2)%	מ"ר	(2)%
מסחר	119.0	16.2			6.257	35%	736	100
מגורים	985.0	133.8			1,104.0	150%		

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

יח"ד :

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד : 65.0 מ"ר

מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : -

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 12

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 3

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : -

סה"כ יח"ד: 15

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : עד : ק + 2 + גג

גובה : 10.5 מ' + 1.0 מ' + 3.0 מ' – סה"כ 14.5 מ'

תכסית :

קווי בניין : לחזית – 0

לאחור – 4

לצדדים – 2.4 / 0

תחבורה, תנועה, תשתיות : כל החניות הינן תת-קרקעיות

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
עיצוב הבניין ופרטיו יאושרו במסגרת היתר הבניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות התכנית הראשית 2563 ולנספח הבינוי המנחה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	150%	150%
	1,104	1,104
זכויות בניה לקומה	אחוזים	
	מ"ר	
גובה	ק + 2 + גג	ק + 2 + גג
	מטר	10.5 + 1.0 + 3.0 = 14.5 מ'
תכנית		
מקומות חניה		

חו"ד צוות:

1. מומלץ לאשר את התכנית
2. עיצוב הבניין ופרטי הגמר והפיתוח יאושרו במסגרת היתר הבניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/04/2012
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/04/2012

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/04/2012
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/04/2012

בישיבתה מספר 0010-12ב' מיום 02/05/2012 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' הלל הלמן מצוות דרום הציג את התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, מאיר מוזס, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.