

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

פרוטוקול מספר 13-0001

ה' בשבט, תשע"ג 16/01/2013 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד פאר ויסנר אסף זמיר ארנון גלעד מאיר מוזס מיטל להבי שמואל מזרחי שמואל גפן אהרון מדואל	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' לירון רותם, עו"ד אורלי אראל אלי לוי אודי כרמלי, אדר' לריסה קופמן, אדר' דנה שיחור דרור לוטן נחמה עמירב ערן פרידלר יורי נוביצקי אלה דוידוף	מהנדס העיר סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגן מה"ע מנהל אגף נכסי העירייה מנהל מחלקת תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר מנהלת מחלקת תכנון מרכז מנהל תחום בכיר שומה והשבחה ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	הרב שלמה זעפראני כרמלה עוזרי	חבר מועצה חברת מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג מ.מ.י

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 13-0001
ה' בשבט, תשע"ג 16/01/2013 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	גני ילדים דיון בהפקדה
2.	6	מרכז רפואי ע"ש סוראסקי - מגורי צוות דיון בעיצוב ארכיטקטוני
3.	11	פנחס רוזן 42 דיון בהפקדה
4.	14	משה סנה 49 דיון בהפקדה
5.	17	גשר למוזיאון גוטמן דיון בהתנגדויות
6.	23	שוק הכרמל דיון בהתנגדויות
7.	49	2650ב-יהודה הלוי 67, רוטשילד 56 פינת בצלאל יפה 11, גוש: 6936 חלקות: 29,30,144 דיון בפיצויים
8.	57	2650ב- רוטשילד 49 דיון בפיצויים
9.	66	2650ב - הרכבת 22 גוש: 7446 חלקה: 18 תת חלקה: 28-29 ע"ש חברת בית הדר בע"מ דיון בפיצויים
10.	77	הרכבת 22 -ח"מ 22,26,27 דיון בפיצויים
11.	90	הרכבת 22 ח"מ 1-2, 4-10, 14-16, 23 דיון בפיצויים
12.	105	2650ב- שדרות ח"ן 16 דיון בפיצויים
13.	118	2650ב- מוצקין 19 גוש: 6960 חלקה: 102 דיון בפיצויים
14.	126	2650ב-תרס"ט 17 פינת דיזנגוף 17 דיון בפיצויים
15.	136	2650ב-מונטיפיורי 42, גוש: 7452 חלקה: 23 דיון בפיצויים
16.	149	2650ב-מונטיפיורי 44 פינת יוחנן בן זכאי 2, גוש: 7452 חלקה: 24 דיון בפיצויים
17.	162	2650ב-שלמה המלך 35 דיון בפיצויים

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	תא/4053 - גני ילדים
1 - 13-0001	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מרחב העיר תל אביב - יפו

כתובת: ל.ר.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

שטח התכנית: : מרחב העיר תל אביב - יפו

מתכנן: הוועדה המקומית – אגף תכנון העיר- צוות מרכז, אדר' איתן בן צבי

יזם: עיריית תל אביב - יפו

בעלות: שונים

רקע כללי:

האחריות על מסגרות חינוכיות בגילאים עד שלוש שנים נתונה בידי משרד התמ"ת. מגיל שלוש ואילך נתונה האחריות למסגרות חינוכיות בהן מעל עשרה ילדים בני שלוש ומעלה בידי משרד החינוך.

המסגרות הפרטיות לגיל הרך הפועלות כיום מחויבות ברישוי במסלולים שונים:

- היתר לשימוש חורג נדרש מגן שבו יש למעלה מ- 10 ילדים הפועל במבנה מגורים/תעסוקה/מסחר וכ'.
- רישוי משרד החינוך נדרש מגן בו מטופלים מעל 10 ילדים בני שלוש או יותר.

היתר לשימוש חורג ניתן ע"י הוועדה המקומית בסימום של הליך הכולל הגשת בקשה, פרסום, דיון בהתנגדויות, תשלום אגרת בניה והיטל השבחה לפי שווי הנכס. כמו כן עמידה בתנאים של מסמך "מדיניות מתן היתר לשימוש חורג למסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך".

במסגרת הרפורמה המתגבשת בחוק התכנון והבניה נבחן ביטולו של ההליך לשימוש חורג.

המצב בפועל:

חוק לימוד חובה יושם עד שנת הלימודים הנוכחית ע"י העירייה מגילאי חמש ומעלה. ילדים בגילאי "טרום חובה" ו "טרום טרום חובה" נקלטו במסגרות העירוניות על בסיס מקום פנוי. בפועל נקלטו במסגרות העירוניות כל המבקשים להרשם לטרום חובה. לפיכך פנו הורים לילדים בגילאי 0-4 למסגרות חינוכיות פרטיות או לחילופין התקבלו למעונות ציבוריים כדוגמת ויצ"ו ונעמ"ת.

מסגרות חינוכיות פרטיות התמקמו במשך השנים במבני מגורים/ תעסוקה/מסחר, ללא התאמה לתבוע ולהיתר והיו מחויבות בקידום היתר במסגרת הליך שימוש חורג.

לאור דו"ח וועדת טרכטנברג והמלצותיה, החליטה הממשלה להכיל את חוק חינוך חובה החל מגיל שלוש, אי לכך החלו הרשויות (תל אביב ביניהן) במהלכים להגדלת מערך המסגרות החינוכיות הציבוריות. הערכת משרד החינוך היא כי תוך מספר שנים ניתן יהיה לקלוט את כל הילדים מגיל שלוש ומעלה למסגרות עירוניות מתאימות.

ואולם, גם אם תחזית זאת תתממש עדיין נותר הצורך בהסדרת מסגרות חינוכיות לפעוטות עד גיל שלוש.

מדיניות קיימת:

הסדרת פעילותן של מסגרות חינוכיות לגיל הרך נעשית בהתאם למדיניות למתן היתרים לשימוש חורג שאושרה באוקטובר 2011 ע"י הוועדה המקומית. מדיניות זאת כוללת מתן הנחיות והתניות לשלבי הליך הרישוי.

המדיניות המאושרת מהווה את התשתית והמתווה לתב"ע המוצעת.

מצב תכנוני קיים:

במרבית תכניות בניין העיר הקובעות ייעודי קרקע לא נכלל שימוש של מסגרות חינוכיות לגיל הרך. לפיכך מסגרות אלו פועלות כאמור בהליך של שימוש חורג זמני להיתר/תב"ע. בשטחים מועטים בעיר חלות מספר תכניות המאפשרות פעילות זו. תכנית המתאר שאושרה ע"י הוועדה המקומית להפקדה מאפשרת שימוש של מסגרות חינוכיות לגיל הרך בייעודי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית היא לאפשר שימוש ופעילות מוסדות חינוך לגיל הרך בייעודי קרקע שונים, כך שניתן יהיה להפעיל מסגרות אלו בכלל העיר.

התכנית המוצעת תקבע הוראות למתן היתר לגנים ולפעוטונים לגיל הרך בבניינים קיימים ובבניינים חדשים בהתאמה לאופי ולפעילות באזורי העיר השונים, זאת תוך התייחסות לסביבה הפיזית, לתנאי איכות הסביבה, הוראות בטיחות, מצב קנייני, רכוש משותף ועוד. כמו כן, במסגרת התנאים לקבלת ההיתר, תחייב התכנית עמידה בתנאים הנדרשים עפ"י החוק, בתקנות ובאישור כלל הגורמים הרלוונטיים כגון משרד הבריאות, הרשות לאיכות הסביבה, פיקוד העורף, בטיחות אש וכו'.

ייעודי קרקע:

התכנית תאפשר הוספת שימוש למסגרות חינוכיות לגיל הרך בייעודי קרקע כמפורט לעיל: מגורים לסוגיהם, תעסוקה (שאינה מהווה מטרד), מסחר (שאינו מהווה מטרד), מוסדות ציבור וייעודי קרקע משולבים עפ"י ייעודי מבא"ת (כאשר במסגרת השילובים כלולים גם מגורים, תעסוקה, מסחר ומוסדות ציבור).

זכויות בניה:

התכנית המוצעת תאפשר תוספת זכויות בניה לגני ילדים ופעוטונים עבור פרגולות ומצללות בשטח החצר האחורית ו/או הצידית בנוסף לזכויות התקפות (גם אם מוצו זכויות הבנייה התקפות). זכויות אלו ניתן יהיה לממש גם בין קווי הבניין לקווי המגרש בתחום החצר הצידית או האחורית.

מחסנים או שירותים (אסלות, כיורים וכו') הנדרשים עפ"י הפרוגרמה להפעלת מסגרות אלו ישולבו בתחום קווי הבניין ובאופן אינטגרלי מהמבנה לשביעות דעתו של מה"ע או מי מטעמו. בכל מקרה לא ניתן יהיה לאשר מחסנים בנויים או ניידים מעבר לקווי בניין.

תנאים פיזיים נדרשים:

מיקום:

התכנית תאפשר פעילות מסגרות אלו במגוון מבנים כולל בבניינים משותפים, בבניינים קיימים או חדשים. מיקומם המיטבי יהיה בקומת הקרקע עם גישה לחצר משחקים צמודה.

ניתן יהיה למקמם בקומת מרתף חלקית כשלפחות 30% משטח קירותיו של הגן והחלונות בו חשופים באופן ישיר לאור יום, קיימת גישה לחצר והוא עומד בתנאי אור ואיורור טבעיים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

חצר משחקים:

חצר המשחקים (או מרפסת באישור הגורמים הרלוונטיים) תהיה צמודה לגן, בחלקו הצידית או האחורי של המגרש. מיקום חצר בקדמת המבנה תתאפשר ע"י מה"ע או מי מטעמו. בקשה להיתר ללא חצר משחקים או מרפסת צמודה תאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים.

כניסה ויציאה:

הכניסה והיציאה לגן תמוקמנה רחוק ככל האפשר ממקום החניה של המבנה ורחוק ככל האפשר מאיזורי פריקה וטעינה במבני תעסוקה ומסחר.

שימוש בחצר או בחדר המדרגות בבניין משותף יהיה מותנה בהסכמת כל הבעלים.

גדרות, הצללה, שינויים במעטפת המבנה.
חצר הגן תהיה מגודרת. גובה הגדר יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

היקף ההצללה יותאם לתקנות משרד הבריאות המשתנות מעת לעת.
במקרה של הקמת מצללות על פי תכנית זו תצורף התחייבות מגיש הבקשה לפירוק המצללה לאחר תום תקופת השימוש במבנה.

שינויים במעטפת המבנה, בכדי להתאימו לפרוגרמת השימוש, יותאמו אדריכלית ועיצובית לאופי הבניין ובכל מקרה יובאו לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

קווי בניין:

התכנית תאפשר שינוי במרווח המינימאלי לצד ולאחור במבנים קיימים וחדשים בכדי לאפשר התקנת מצללות.

תנועה וחניה ופתרונות להעלאת ולהורדת נוסעים:

תקנות התכנון והבנייה אינן קובעות תקן חניה לשימוש הנדון. עם זאת כל בקשה להיתר תובא לתאום ואישור אגף התנועה ותבדק באופן פרטני עפ"י התנאים הקיימים והמתכוננים בסביבה. בקשה להיתר בציר תנועה ראשי אשר אסורה בו חניה במהלך שעות הפעילות תאושר במידה ויימצא פתרון סביר ובטיחותי להורדת והעלאת נוסעים לשביעות רצון אגף התנועה ומה"ע.

איכות הסביבה:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה בדרישות השירות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו. בין היתר ייבחנו הנושאים הבאים: קרבה למתקנים או שימושים היוצרים מטרד סביבתי ועלולים לסכן את בריאותם של הילדים (מפעל מזהם, חניונים, אנטנות, תחנות דלק, אסבסט, בחינת זיהום קרקע, מי תהום וגזי קרקע. בחינה אקוסטית בנוגע להשפעות רעש על ילדי הגן, מזעור המטרדים לשכנים (כתוצאה מפעילות הגן), שעות הפעילות בחצר וכו'.

היטל השבחה ייגבה כחוק

שיפוי:

מבקש הבקשה או בעל הזכות בנכס יצרף כתב שיפוי לעת"א יפו.

אישור בקשות להיתר:

כל הבקשות להיתר מכוח התכנית תובאנה לשיקול דעת הוועדה המקומית הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לאישור השימוש מטעמים תכנוניים ופיזיים. תנאי להיתר יהיה אישור כל הגורמים הרלוונטיים. ההיתר ינתן לתקופות קצובות של עד 10 שנים. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את המשך השימוש לגן ילדים מעת לעת ולבחון את התנאים הפיזיים, תכנוניים למיקום גן הילדים.

בישיבתה מספר 13-0001 ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: תוכנית שבאה לאפשר שימושים חורגים של גני ילדים ברחבי העיר. ועדות הערר נטו שלא לאשר שימושים חורגים לתב"ע ולא להיתר. גני ילדים שפעלו בשימושים חורגים לתב"ע נאלצו לסגור את שעריהם. לא הסכמתי עם החלטת ועדת הערר, כל השימושים החורגים יכולים להתנהל באיזון מול הסביבה, ניתן להמשיך להתיר את השימושים החורגים אבל כיווד ועדות הערר מעלינו. מונחת לפניכם הצעה שמציעה שמוש של גני ילדים בכל רחבי העיר שעקרה לאפשר שימושים של גני ילדים בכל רחבי העיר שלא יהיו שימוש חורג לתב"ע. הצעתי לצוות לא לאפשר את השימושים האלה לצמיתות אלא ל 5 או 10 שנים.

ארנון גלעד: אז מה הכוונה כאן, לבטל את ההליך של השימוש החורג מבחינה תב"עית? דורון ספיר: נכון, השימוש יהיה מותר ע"פ התב"ע והועדה תהיה מוסמכת להאריך את השימוש מעת לעת לגבי כל בקשה ובקשה. אם השימוש של גן ילדים תואם גם את ההיתר וגם התב"ע אז אין בעיה. אם הוא סותר את התב"ע וסותר את ההיתר צריכים שימוש חורג לתב"ע ולהיתר ושימוש זה לא יכול מוארך לצמיתות אלא 5 עד 10 שנים לפי ועדת ערר.

ארנון גלעד: זו החלטה פזיזה ומהירה, נושא של גני ילדים נושא חשוב יחד עם זה גן ילדים הוא לא הדבר הכי נחוץ שימצא בבנין מגורים. אנחנו רוצים לדעת כמה גני ילדים יש וכמה רוצים גני הילדים שיהיו. איתן בן צבי: מציג את התוכנית באמצעות מצגת.

שמוליק מזרחי: אני חושב שאנחנו מקדשים את נושא גני הילדים והגיל הרך על חשבון זכויות שמגיעות לדיירים. היום כשאני רוכש נכס אני יודע מה התב"ע שחלה באזור ופיתאום עירית ת"א משנה את כללי המשחק ומאפשרת להקים גן ילדים בבנין המגורים. ואנחנו הולכים לאפשר את התוכנית בלי לאפשר לאף אזור להתנגד ומשנים את אופי השכונה. זה לא אומר שאנחנו לא שומעים עררים התנגדויות, אז למה צריך לשנות כדי לאשר הליכים מהירים מבלי לשמור על זכויות האזרח ומהלך זה הוא שגוי ולא צריך לתת לזה יד. בנוסף לכך לא ניתנה הדעת על נושא הורדת והעלאת הילדים מהרכבים. נרשם כי רק בצירים ראשים יבדקו איפה אפשר להוריד את הילדים במקומות אחרים מדובר רק על חניה ואני מציע לא לאשר את ההצעה.

ארנון גלעד: נניח שאנחנו נסכים, האם לדיירים באותו בנין יש להם זכות ערעור? דורון ספיר: בוודאי שיש זכות ערעור, לכן אנחנו גם מגבילים ל-10 שנים.

ארנון גלעד: אני לא רוצה לאשר באופן גורף בכל העיר את התב"ע בנוגע לגני ילדים. עודד גבולי: בקשתם שנעשה תב"ע על גני הילדים.

ארנון גלעד: חייבים לדעת באיזו כמות מדובר? באיזה אזורים? אתם מנסים לקבע את זה בצורה גורפת בלי לדעת מה ההשלכות העתידיות שלהם.

תמי כורם: השימוש של גני הילדים הוא מוגדר כחלק מהשימושים שמותרים במגורים. מבחינת מס' גני הילדים הפרטיים מבחינת מספר גני הילדים מצטמצם:

מיטל להבי: הטמענו בתוכנית מתאר את גני הילדים. כל מקום שיש בו מעל 6 ילדים נדרש היתר. המצב הזה שגני ילדים פרטיים עוברים כל 5 שנים מקום הוא בלתי נסבל. יצא מצב שלגני הפרטים יהיה פחות ביקוש. אנחנו עושים סדר ומי שיצליח לעשות סדר שיסאר יותר מ-5 שנים.

ארנון גלעד: אין 100% הסכמת בעלים לגן ילדים.

מיטל להבי: התב"ע מכילה את כל הכללים. שימוש בקרקע לחצר צריכה להיות ב-100% הסכמת הבעלים לגן הילדים.

ארנון גלעד: אנחנו דנים באקט התכנוני.

מיטל להבי: מדובר בתב"ע חדשה של פריצת דרך ויש אותה בערים אחרות. גני ילדים פועלים משעה 8:00 - 16:00. זו עבודה מאומצת ולקחה את כל המגבלות של משרדי הממשלה. יחד עם זאת אני רוצה להבין או לוודא שזו לא תב"ע גורפת לאשכולות גנים? האם מישוה יכול להקים גן של 150 ילד על בסיס התב"ע? רצינו לעשות תב"ע להקל על שימושים חורגים בגנים פרטיים. אני חושבת שהנושא המרכזי הוא הקיף גודל האם מידתיות של ההיקף נלקחה בחשבון?

איתן: צריך להפריד בין שימושי המסחריים ושימושי מגורים.

כיבוי אש: גם לכבאים יש ילדים לא ניתן להקים גן ילדים בכל מקום שרוצים, הבחינה אמורה להתבצע על פי סוג המבנה והמקום.

מיטל להבי: יש תנאי שצריך לעבור דרך כיבוי אש.

כיבוי אש: תלוי באיזה שלב.

מיטל להבי: כל מה שהתב"ע מאפשרת להאריך את הזמן.

דורון ספיר: מדובר בשימוש חורג שההבדל הוא להאריך את הזמן ל-10 שנים. בסופו של דבר יצרנו מערכת של איזונים ובמסגרת שימוש החורג אנחנו בודקים את כל התנאים של השימוש החורג.

שמוליק מזרחי: מקריא מתוך הדרפט לגבי התוכנית והשימוש החורג. אני רוצה להבין איפה זה מופיע שזה שימוש חורג.

דורון ספיר: אם זה לא שימוש חורג זה לא בא לועדה.

עודד גבולי: כשמגיעים לועדת ערר במצב של התנגדויות לשימוש חורג להיתר ולא לייעוד קרקע יהיה מאוד קשה למנוע מהיתר הזה לצאת. אם זה מסתדר עם הסביבה ועם כל ההגבלות ועדת ערר תשחרר את זה.

שמוליק מזרחי: אתה עומד להחליט שאתה מקים גני ילדים בכל העיר עם היתר גורף. שיעשו תב"ע נקודתית לכל גן וגן.

פאר ויסנר: מדובר באוזלת היד של המערכת המשפטית מול ועדת הערר. זו פעולה אנטי חוקית של ירידת ערך של הדירות שיהיו באותו בנין שבו מתנהל גן ילדים בהיתר. אני בעד להשאיר את המצב במצב הנוכחית.

הצבעה : מי בעד לאשר את התוכנית
בעד : מיטל להבי ודורון ספיר
נגד : מוזס מאיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי ושמוליק מזרחי
מיטל להבי הודיע שהיא מגישה ערר על ההחלטה.

הועדה מחליטה:

לא לאשר את התוכנית.

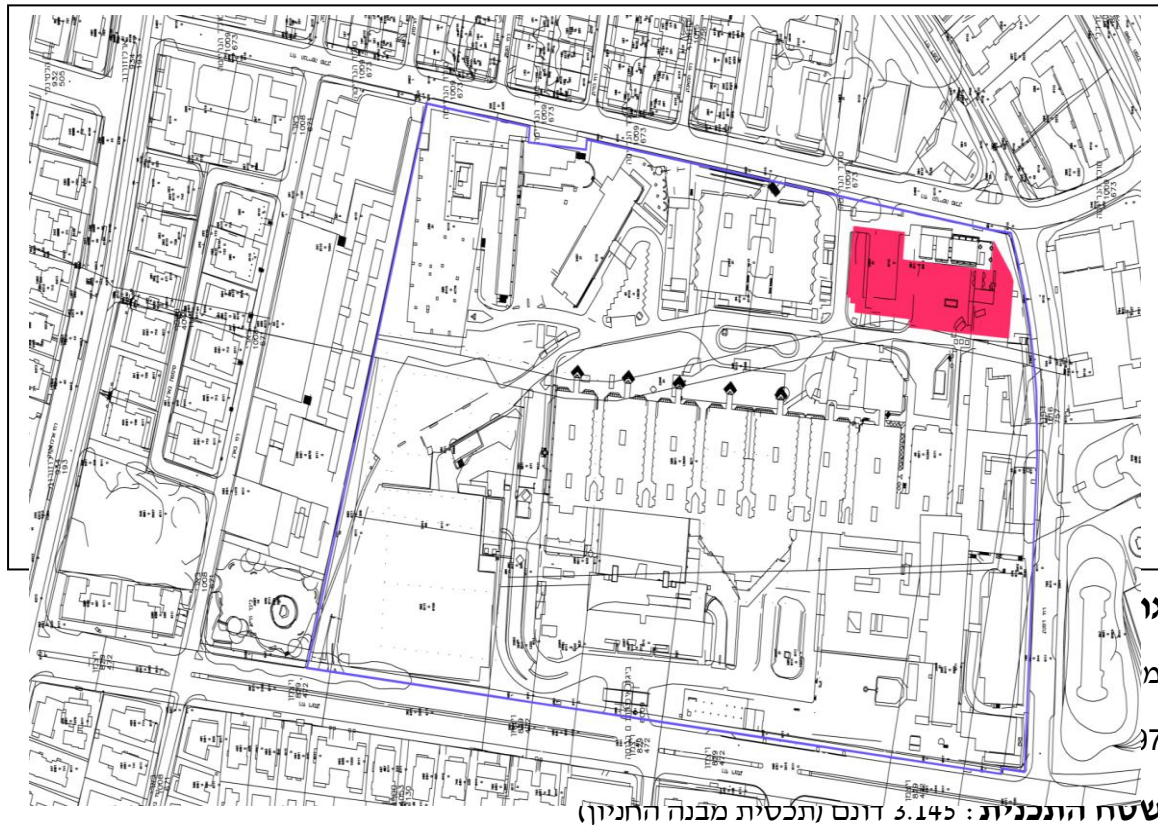
משתתפים: דורון ספיר, מוזס מאיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן ומיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא2451ח(1) - מרכז רפואי ע"ש סוראסקי - מגורי צוות	16/01/2013
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - 13-0001

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: ממזרח רח' הנרייטה סולד, מדרום רח' דפנה, ממערב ומדרום גובל במבני בי"ח

כתובת: דפנה 3 / ויצמן 6 ת"א



מתכנן: אדריכל תכנית: שרון אדריכלים - ארד שרון, שרון גור זאב בע"מ

יזם: מרכז רפואי תל אביב - איכילוב, בעלות: מ.מ.י

בעלות: מ.מ.י

מצב השטח בפועל: מבנה חניה ומרתפים קיים בהיתר הכולל:

3 קומות חניה מעל פני הקרקע, קומת קרקע וקומת ביניים ו-2 קומות מרתפים.

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים: פירוט התכניות התקפות הרלוונטיות: 2451 ח / תמ"מ 5 / 2451 ז / 3647 / תמא 38 /

2451 ח / 2451 ז / 1 ע / 2451 ג / גי / 441 / 79

תב"ע ת"א 2451/ה' קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית.

גובה מאושר לבניין החניה (+47) לא כולל מתקנים טכניים - מסומן בצבע תכלת בנספח הבינוי.

גובה מאושר מכסימלי למגדל מגורי הצוות (+120) כולל מתקנים טכניים - מסומן בצבע ורוד בנספח הבינוי.

מצב תכנוני מוצע: תוספת 3 קומות חניה ע"ג בניין חניה קיים והקמת מגדל מגורי צוות מעליו. המגדל יכלול קומת כניסה (לובי) + 15 קומות מגורים + קומת דירות גג וקומה טכנית. גובה תקרה מוצע למבנה החניה (+43.53) גובה מוצע למגדל מגורי הצוות (+107)

טבלת השוואה:

תכנית 2451ח		חניון	מגדל		
20,000		עיקרי קיים 2,809	10,500	שטחים עיקריים	
25,000		שירות קיים 14,380 שירות מוצע 10,245	7,686	שטחי שרות	
מגדל (+120)	חניון (+47)		17+קומה טכנית	קומות	גובה
		(+44)	(+107)	מטר	
		3415	1145	תכסית ברוטו	
45,000 *		27,434 *	18,186 *	סה"כ מ"ר	
		* סה"כ מגדל + חניון 45,620 לא כולל מרתף קיים וקומת דירות גג לפי תכנית ג'			

הערות:

* תוספת 3 קומות חניה בשטח של כ-3415 מ"ר כל קומה = 10,245 מ"ר

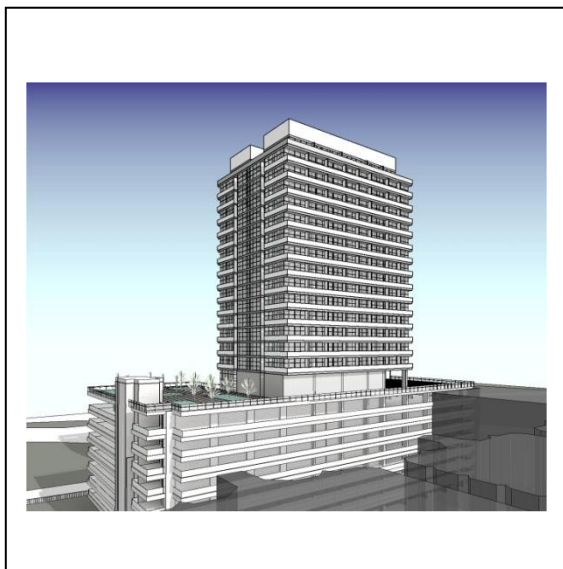
* המרת שטח של כ-6700 מ"ר מעיקרי לשירות

* היתרה של השטח העילי בסך 620 מ"ר תועבר משטח השירות של הרזרבה לפי תב"ע 2451 ז'

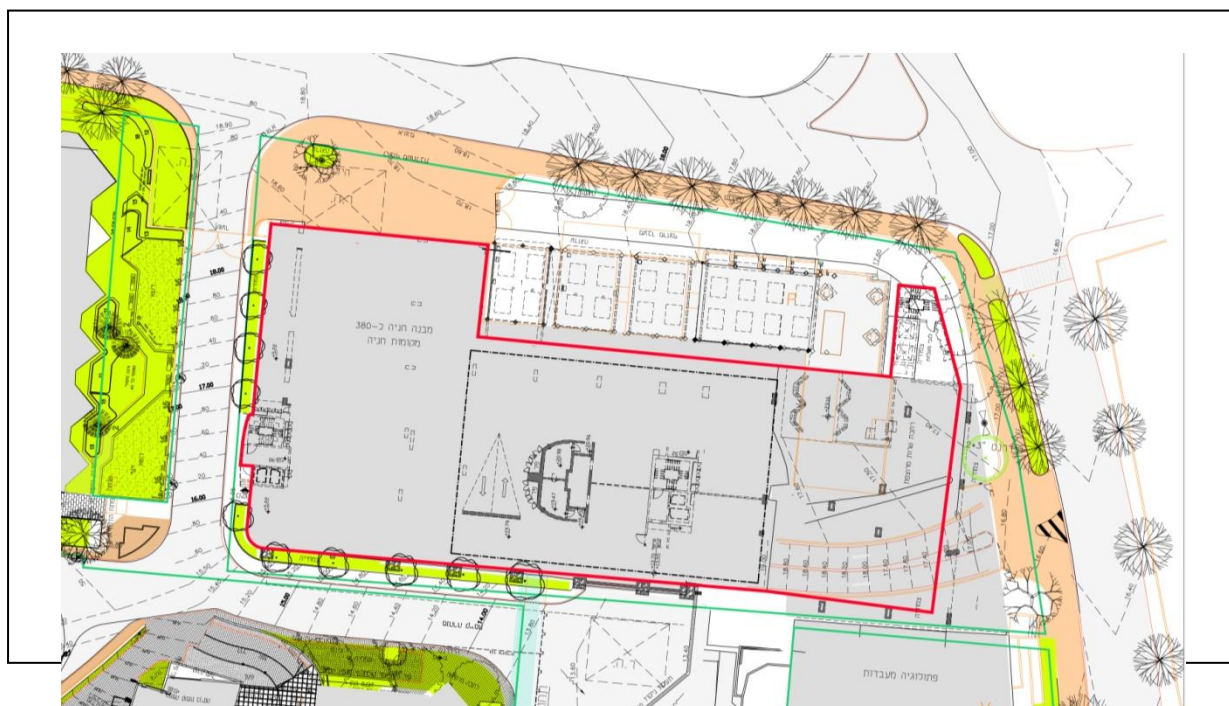
עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי הבניה העיקריים למגורי צוות ל-10,500 מ"ר במקום 7,000 מ"ר - (תוספת 50%), בהתאם לסעיף 62א' לחוק התכנון והבניה.
2. הגדלת מספר יחידות המגורים למגורי צוות המותרות לבניה במגדל P מ-200 יחידות ל-300 יחידות וזאת ללא שינוי בסה"כ השטחים המאושרים לבניה ובגובה הבניה המותר, על פי התכנית המאושרת 2451-ה'.
3. מתן אפשרות להגדלת שטחי הדירות באופן שממוצע שטח הדירות יהיה עד 40 מ"ר עיקרי, ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על האמור בסעיף 1.
4. אישור הקלה למתן אפשרות ליעד במשך 3 השנים הראשונות שלאחר השלמת בניית המגדל עד 100 יחידות דיור מתוך 300 הדירות המיועדות למגורי צוות להשכרה לאנשי סגל של בית חולים ציבורי אחר ובלבד שהדירות הוצעו תחילה לאנשי סגל המרכז הרפואי של תל אביב, אך לא נתבקשו על ידם.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

- תוספת 3 קומות חניה ע"ג בניין חניה קיים והקמת מגדל מגורי צוות מעליו.
- המגדל יכלול קומת כניסה (לובי) + 15 קומות מגורים + קומת דירות גג וקומה טכנית.
- מגדל המגורים ימוקם ע"ג "פודיום" החניה בנסיגה ביחס לרחובות דפנה והנרייטה סולד הגובלים בבי"ח וביחס לכבישים הפנימיים של בי"ח.
- הגישה אל המגדל תהיה דרך לובי מעליות ומדרגות שימוקם במפלס רח' דפנה.
- מיקום הלובי בסמיכות לפינת הרחובות דפנה והנרייטה סולד ולנתיב גישה משאול המלך דרך רח' הנרייטה סולד.
- הגישה מהלובי אל קומת הכניסה של המגדל תהיה דרך מעבר מקורה במפלס הגג של החניון, אשר מהווה שטח פיתוח לרווחת דיירי המגדל.
- גישות נוספות למגדל המגורים יהיו דרך 2 פירי מעליות ומדרגות קיימים במבנה החניון, גשר המקשר בין אגפי סוראסקי לחניון ובנוסף תבוצע גישה מתוך בי"ח, במפלס הרחוב, אל מפלס הכניסה למגדל - דרך פיר מעליות ומדרגות קיים בצד הצפוני של מבנה החניון הפונה אל תוך בי"ח.
- פיתוח השטח במפגש לובי הכניסה עם רחוב דפנה יכלול: ביטול גדר בי"ח בגבולות הלובי ויצירת רחבת כניסה כולל התייחסות לפרטי עיצוב אורבני מקובלים.

חוו"ד צוות

ממליץ לאשר את תוכנית העיצוב המוצעת.

בישיבתה מספר 0001-13ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לריסה קופמן: מציגה עיקרי תכ' האדריכלית.
 שרון ארד: מציג את תוכנית העיצוב.
 פאר ויסנר: למה מוסיפים חניה?
 דורון ספיר: אישרנו בתב"ע.
 פאר ויסנר: החניה עצמה מיועדת לעובדי בית החולים. מצד אחד אישור חניה ומצד שני יש רכבת קלה מצד שלישי לעובדי איכילוב בלבד. אז אני רוצה הסבר למה אם זה מאושר בתב"ע למה אני צריך להוסיף חניה לעובדי איכילוב. גם לגבי עיצוב הבנין אני מצפה שיצפו את החניה שפונה לרחוב.
 דורון ספיר: את זה בקשתי
 פאר ויסנר: אני מבקש שיהיה רשום שהמגורים הם רק לעובדי איכילוב.
 דורון ספיר: זה רשום.
 שמואל גפן: כמה דירות יש שם
 פרופ' ברבש: 280 יח'.
 שמואל גפן: זה מיועד לקניה או שכירות.
 פרופ' ברבש: רק לשכירות.
 יורי מכבוי אש: לא ראיתי התייחסות שילוב מדרגות ודרישות לכיבוי אש.
 דורון ספיר: הכל בכפוף לדרישות כיבוי אש.
 מיטל להבי: לא השתתפה בהצבעה.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב המוצעת.

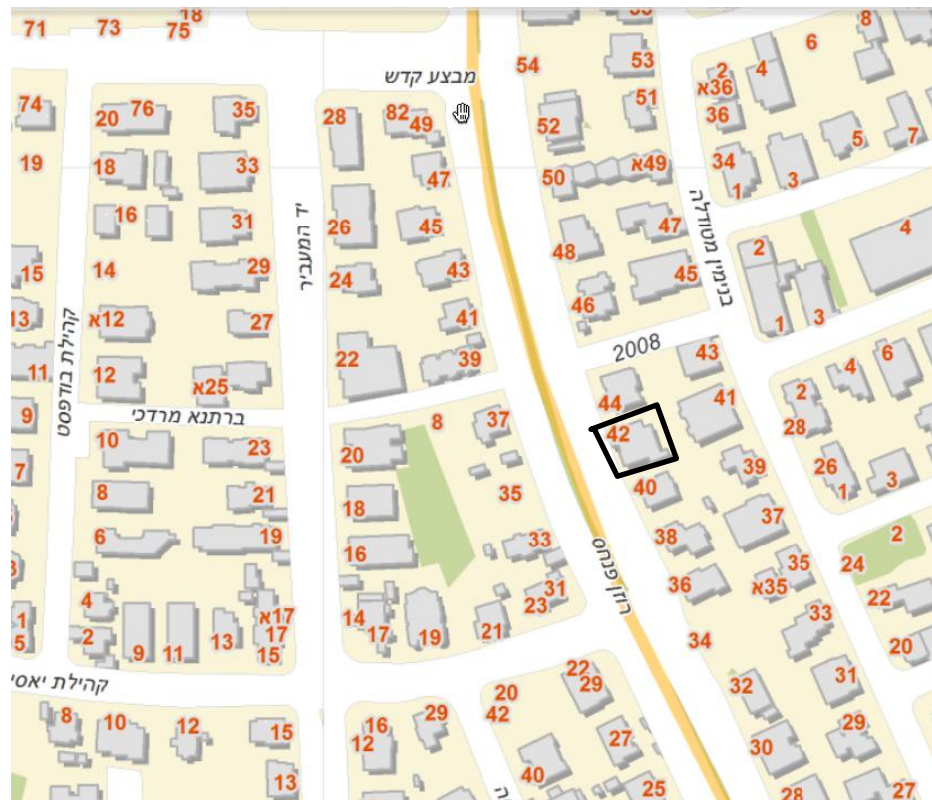
הועדה מסמיכה את מהנדס העיר לעשות שינויים בתוכנית העיצוב מתואמים עם המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי.

משתתפים: דורון ספיר, מאיר מוזס, מיטל להבי, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי ושמואל גפן.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	תא/4114 - פנחס רוזן 42
3 - 0001-13ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע 2, שיכון דן



כתובת:

תל אביב – יפו, רחוב רוזן פנחס 42

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6637	מוסדר	חלק	544	
6623	מוסדר	חלק	520	

שטח התכנית: 606 מ"ר

מתכנן: תמר בן טובים

יזם: יחזקאל מאנע

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: שצ"פ

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 1745

יעוד קיים: שצ"פ

שטח התכנון: 606 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ע"פ תב"ע 1745

רקע עובדתי להכנת התוכנית:

א. בתוכנית ל' (שנת 1953) החלקה לא מופיעה כשצ"פ אלא כחלק מחלקה 544. גם בתב"ע 380 (שנת 1955) החלקה מופיעה כחלק מחלקה 544. חלקת המגורים בצרוף חלקת השצ"פ הינן בשטח של כ 525 מ"ר, בדיוק בשטח של החלקות הגובלות עימה. קו הגבול בן הגושים עובר בדיוק בין חלקות 544 ו 520 ובזמנו היה צבעו ירוק. (חשש סביר לטעות גרפית).

ב. ביום ה' 10.11.98 רכש המבקש את חלקה 544 בגוש 6637 בשטח 540 מ"ר. וחלקה 520 בגוש 6623 בשטח 66 מ"ר. הן בהסכם המכר והן בטאבו נרשם במפורש כי בחלקה 520 (חלקת השצ"פ) קיימת הפקעה של 7 מ"ר בלבד. והיתרה הינה קרקע פרטית. לפני כ' 7 שנים פרצה דליקה במקרקעין. וכתוצאה מכך הוחלט על הגשת תוכנית להיתר בניה להריסה ובניה מחדש. בתיק המידע שהתקבל ב' 9.7.2007, נרשם בסעיף נכסים כי בחלקה 520 קיימת הפקעה של 7 מ"ר ואילו בחלקה 544 קיימת הפקעה של 82 מ"ר. לא צויינה מגבלה לבניה בחלקות הנ"ל מלבד הצורך בביצוע של הפקעה לטובת דרך. ב' 11.5.09 אישרה המחלקה להסדרי קרקע שאין מניעה להוצאת היתר בניה. נוכח העיכובים בהגשת ההיתר פג תוקפו של תיק המידע. ביום 27.7.10 ניתן תיק מידע חדש ובו ניתן לראות לראשונה את ההערה שחלקה 520 כולה הינה ביעוד שצ"פ. תב"ע 1745 קבעה 3 הפקעות בתחום החלקות הנ"ל: 2 הפקעות עבור דרך, הפקעות שנרשמו ע"ש עיריית ת"א. והפקעה אחת לשצ"פ. בחלופ' 34 שנים ההפקעות היחידות שבוצעו הם למטרת הרחבת הדרך. רישום ההפקעה לפי סעיפים 15 ו' 7 נעשה על 7 מ"ר בלבד בחלקה 520. לא בוצעה הכרזה לפי סעיפים 15 ו' 7 ולא תפסה לפי סעיף 19. הכוונה להפקיע את חלקה 520 נשארה על הנייר בלבד. המבקש פנה לערר שדחה את בקשתו. ולאחר דחיית הערר פנה לביה"מ המחוזי לעניינים מנהליים בבקשה לביטול ההפקעה. ב' 6.3.12 פנה מנהל אגף התכנון בזמנו אדרי' עודד גבולי לקדם הליך של הפקעה לשצ"פ המדובר אולם ב' 11.3.12 המליץ ביהמ"ש לבעלים לקדם תב"ע לשינוי יעוד השצ"פ.

מצב תכנוני מוצע:

-שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" (שצ"פ) ל"מגורים" (ע"פ ההגדרה לעיל) בהתאם לתשריט התכנית. -ללא שינוי בזכויות הבנייה והוראות בינוי מלבד גודל השטח בפועל וקביעת קווי בניין אשר שונה בתכנית זו.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: ל.ר.

צפיפות: ל.ר.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	ל.ר.	ל.ר.
זכויות בניה לקומה	ל.ר.	ל.ר.
גובה	ל.ר.	ל.ר.
תכסית	ל.ר.	ל.ר.
מקומות חניה	ל.ר.	ל.ר.

זמן ביצוע: מייד

חוות דעת צוות: החלקה הינה חלקה קטנה בשטח של 59 מ"ר. אינה מאפשרת מעבר מפנחס רוזן לרחוב מטודלה ואינה תורמת לאיכות החלל הציבורי ברחוב ובשכונה. בנוסף יש חשד סביר שמקורה בטעות גרפית. לפיכך ממליצים לקדם את התוכנית.

בישיבתה מספר 13-0001 ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

תמר בן טובים : מציגה את התוכנית. מבקשת לשנות את יעוד השצ"פ למגורים בעקבות טעות גרפית. מיטל להבי : זה מאושר עם קווי הבנין של הרחוב?
דורון ספיר : זה גם מאושר עם קו המגרש שמאחוריו.
ארנון גלעדי : מה הוא מקבל בזכויות
תמר בן טובים : אין שינוי בזכויות, בהתאם לתב"ע הקיימת.
יועה"מ לירון רותם : מתנהל תיק פלילי נגד מבקש ההיתר על בניה ללא ההיתר בשטח השצ"פ ומתוך כך נבע הצורך לשנות יעוד השצ"פ למגורים.
מיטל להבי : האם השצ"פ משמש למעבר?
דורון ספיר : לא
מיטל להבי : יש מעבר בין פנחס רוזן למטודלה
תמר בן טובים : זהו מקור הטעות.

הועדה מחליטה:

הועדה ממליצה לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

ארנון גלעדי נמנע

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, פאר ויסנר ומאיר מוזס אסף זמיר אהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	תא/מק/4115 - משה סנה 49
4 - 13-0001	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

שכונת קריית שאול
רח' משה סנה פינת מאיר בינט

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת קריית שאול
סנה משה 49

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק מהגוש	8-9	
6616	מוסדר	חלק מהגוש	23-24	

שטח התכנית: 2.01 דונם

מתכנן: קייזר – קייזר – לקנר אדריכלים

יזם: טייבלום, שקד, שנקל, פלא, קדוש.

בעלות: טייבלום, שקד, שנקל, פלא, קדוש.

מצב השטח בפועל: בתחום המגרש מבנה ישן להריסה.

מדיניות קיימת: לפי תכנית המתאר - אזור מגורים בבניה נמוכה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: R-6
יעוד קיים: אזור לפיתוח
שטח התכנון: 2.010
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): 15% משטח החלקה לקומה
או 150 מ"ר לקומה, עבור שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר. מקסימום 2 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: ניצול מיטבי של זכויות הבנייה המותרות במגרש ע"י שינוי הבינוי, שינוי קווי הבניין, הגדלת מס' יח"ד מ-8 ל-16 ויצירת מרתף חניה משותף.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

שטח עיקרי		שטחי שירות		יעוד	
מטח הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מטח הקרקע	מתחת לקרקע	מתחת לקרקע
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
1,320	65	1,320	16	390	80%
לפי תכנית ג-1	לפי תכנית ג-1	לפי תכנית ג-1	לפי תכנית ג-1	לפי תכנית ג-1	לפי תכנית ג-1

צפיפות: 8 יח"ד לדונם.
שטח ממוצע ליח"ד: 82.5 מ"ר, כולל הקלה 6% משטח המגרש.
סה"כ יח"ד: 16

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 2 קומות וקומת גג מעל קומת מרתף.

גובה : עד 10.50 + ממפלס הכניסה הקובעת.

תכסית : 46% משטח המגרש.

קווי בניין :

מוצע (מ')	קיים (מ')	קו בניין
4	4	קדמי לרח' מאיר בינט
3	5	קדמי לרח' משה סנה
2.7	5	צידי לדרום
2	5	צידי למערב

- יצויין כי תכנית 3260 להסדרת מחלף הפיל קובעת כי לאורך חזית המגרש לרחוב משה סנה יבנה קיר אקוסטי בגובה של כ-5 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים : בתחום התכנית התקפה R6 מותרת בכל 1 דונם הקמתם של 4 יח"ד (קוטג'ים) בשתי קומות וקומת גג חלקית.
מבוקשת הגדלת הצפיפות ל- 8 יח"ד לדונם (סה"כ 16 יח"ד במגרש) ללא שינוי במס' הקומות וללא שינוי בסך זכויות הבנייה.
כך שיתקבלו 4 מבנים דו קומתיים נפרדים שכל אחד מהם כולל 4 יח"ד :
לדירת גן יוצמד חלק המרתף ע"פ הוראות תכנית ע"י-1.
לדירה בקומה א' תוצמד קומת הגג החלקית ע"פ הוראות תכנית ג'י-1. רוחב החצרות האנגליות יורחב במסגרת התכנית.
תחבורה, תנועה, תשתיות : החנייה המוצעת כולה תת-קרקעית עם כניסה מרח' בינט, לפי תקן 1.75 מקומות חנייה לכל יח"ד.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	59	65
אחוזים	1,200	1,320 (כולל הקלה 6%)
מ"ר	30%	33%
זכויות בניה לקומה	600	656
מ"ר	2+ קומת גג חלקית	2+ קומת גג חלקית
גובה	9 + קומת גג חלקית	10.5
קומות	בינוי 46%, מרתף 80%	בינוי 46%, מרתף 80%
מטר		28
תכסית		
מקומות חניה		

זמן ביצוע :

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוות דעת הצוות :

הצוות ממליץ בחיוב על שינוי הבינוי והגדלת הצפיפות המוצעים בתכנית, בשאיפה לעודד את הבנייה בפועל בשכונת קריית שאול, בשלוב ההערות הבאות :

- יש לקבוע מפלס 0.00 לכל בניין.
- גדרות מלבד לרחוב משה סנה על פי קובץ הנחיות. פרטיות תשמר ע"י צמחיה.
- יש להגיש כתב שיפוי.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/12/2012
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/12/2012

בישיבתה מספר 13-0001 ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מחליף את מהנדס העיר.

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: התכנית מציעה איחוד של שני מגרשים סמוכים, שינוי בינוי ושינוי קווי בנין. דני קייזר: מציג את התוכנית. מיטל להבי: מבקשת הסבר על סוגיית קווי הבנין. דני קייזר: עונה למיטל ומציג את תכנית הבינוי שמאפשרת מעבר מרכזי לבניינים ע"מ לקבל רוחב שמאפשר כניסה לבניינים ורמפת ירידה, לכן מבקשים הקלה בקווי הבנין. מיטל להבי: מה קווי הבנין המשתנים? ערן וקסלר: ברח' בינט נשאר 4 מטר, במשה סנה מתוכנן קיר אקוסטי קו הבנין מצומצם מ-5 ל-3, לדרום מ-5 ל-2.7 ולמערב מ-5 ל-2. מיטל להבי: איפה יהיו מעברים להולכי רגל על יד הקיר האקוסטי? ערן וקסלר: מדרכה רחבה שכוללת גם שביל אופניים מתוכננת מעברו השני של רח' משה סנה. דני קייזר: לכיוון מערב השכנים קיבלו הקלה בקווי הבנין מזרחי. לצד דרום מ-3 ל-2.70 מטר. תכנית R6 מאפשרת 8 יח"ד כל יח"ד 150 מ"ר, אנחנו מבקשים לחלק ל-16 יח"ד במקום 8. אהרון מדואל: האם יש תקדים במקום לחלוקת דירות מעבר למותר לפי הפרשנות ל-6R? פרנסיס דויד: אין תקדים. אנו מעוניינים לעודד באמצעות שינוי הבינוי והגדלת הצפיפות את פיתוח השכונה. דיון פנימי: מיטל להבי: האפשרות היתה ל-2 יח' לדונם שהורחבה ל-4 יח' בדונם. נוצר הכפלה נוספת שמביאה ל-8 יח' בדונם. האם יש שינוי במדיניות? 8 יח' לדונם במקום 2 הבסיסיות של התוכנית ובמקום ה-4 לסוג מסויים ששרי אורן נתנה להקלה שנתנה. לא מתנגדת להגדלת הצפיפות כל שכן שהובהר שגודל יחידות הדיור אחרי כל התוספות הוא גודל סביר. לא רוצה להצביע על תקדים מבלי להבהיר את ההשלכות שלו ואם יש לו השלכות, וגם בהם בעצם גודל היחידות יכול להיות סביר במקום ענק. מבקשת הסבר מהיועצת המשפטית להגדלה. אורלי אראל: התוכנית היא כחלק ממקרה בוחן להתחדשות עירונית בשכונת קריית שאול, הצפפה ללא תוספת זכויות בנייה, זאת בעקבות אי קידום תב"ע לתוספת זכויות משמעותית שהועדה לא קידמה. ארנון גלעדי: מיטל לא מתנגדת אנחנו בעד לאשר את זה - התנאי הוא באופן גורף לכל העיר. שמואל גפן: חלק מהדירות יהיו יותר מ-120 מ' כלומר צריך לכל דירה לתת 2 מקומות חניה. מה קורה עם שטחי הציבור? מדואל אהרון: החניה עילית או תת קרקעית. כרמלי אודי: תת קרקעית. לירון רותם: תוכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 8א62 הגדלת צפיפות. ארנון גלעדי: כל אזור בעיר יקבל את אותה החלטה באופן גורף. יש אזורים נוספים של התחדשות עירונית אודי כרמלי: אין דין קרית שאול כדין שכונת התקווה או אזורים אחרים בעיר. כל אזור נבחן לגופו של עניין וכך עשינו במסגרת תכנית המתאר. מציע לאשר את התוכנית

הועדה מחליטה:

הועדה רושמת לפניה שהצוות התכנוני תומך במתן אותן זכויות ציפוף במגרשים דומים בקרית שאול. לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים המפורטים בחו"ד צוות.

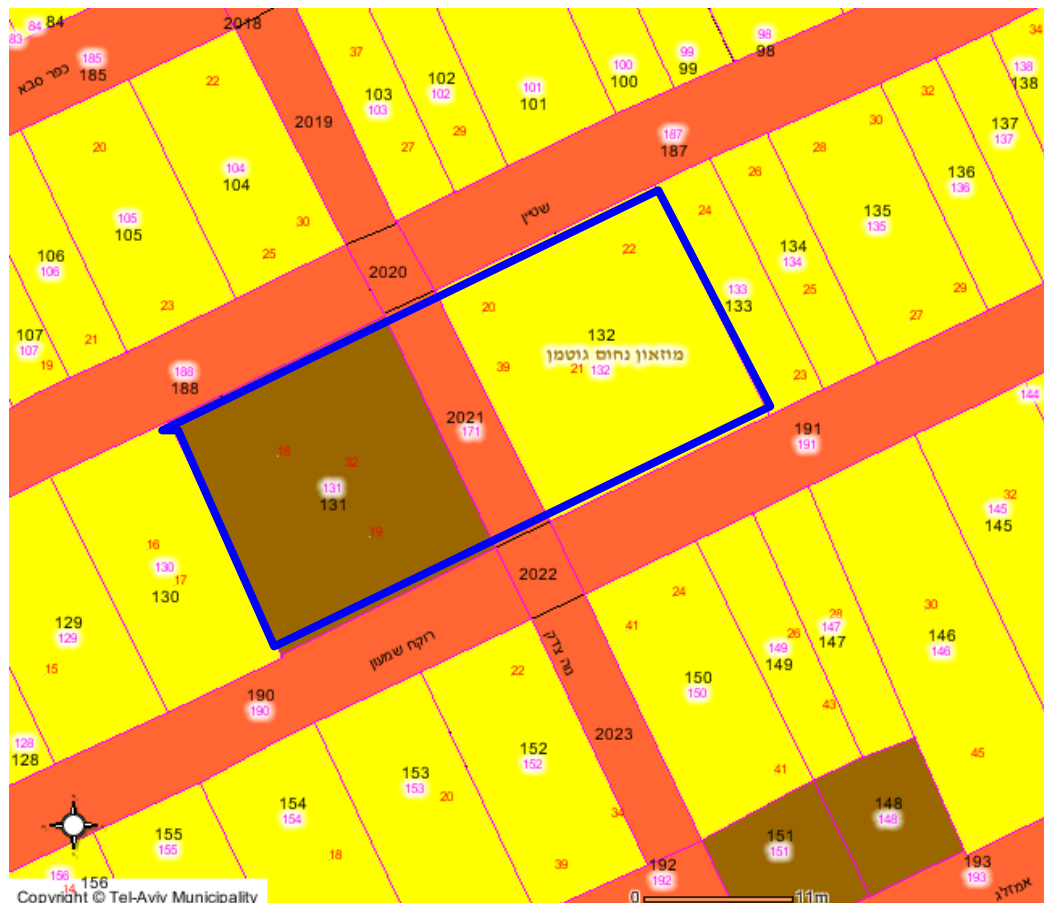
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	תא/מק/4035 - גשר למוזיאון גוטמן
5 - 13-0001	דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית.

מיקום:
רחוב רוקח שמעון 19, 21 (פינת רחוב נווה צדק), שכונת נווה צדק.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6929	מוסדר	חלק מהגוש	132, 131	171

שטח התכנית: 0.762 דונם.

מתכנן: אדריכל רוני זייברט.

יזם: עיריית תל אביב-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב יפו, קרן קיימת לישראל.

מצב השטח בפועל:

בחלקה 131 ובחלקה 132 קיימים שני מבני מוזיאון גוטמן. מבני המוזיאון ממוקמים בשני מגרשים נפרדים, משני צידי רחוב נווה צדק (חלקה 171) ללא קשר פיזי ביניהם.

מצב תכנוני קיים:

התכנית הראשית החלה על המגרשים היא תכנית 2277 – "נווה צדק" (תוקף נובמבר 1991). תכנית 2277 מסמנת את חלקה 132 ביעוד של אזור מגורים א' (אך בפועל הבניין משמש כמוזיאון) בתחום אזור השימור. המבנה מסומן לשימור, על פי הוראות התכנית לא תותר הריסת בניין לשימור ולא תותר לגבן כל תוספת בניה.

חלקה 131 (על פי תכנית 2277) מסומנת ביעוד של בניין ציבור. על החלקה חלה תכנית נקודתית 3305 בתוקף משנת 2003, תכנית בסמכות ועדה מקומית. חלקה 171 (רחוב נוה צדק) מוגדר על פי תכנית 2277 כשביל הולכי רגל.

פורום תכנון בראשות מה"ע: בתאריך 27/03/2011 התכנית נדונה בפורום תכנון, להלן החלטת הפורום: הפורום ממליץ לקדם את התכנית לדיון להפקדה בועדה המקומית, בתנאים הבאים:

1. החלופה שתקודם הינה החלופה המינימליסטית לגשר.
2. טרם דיון בועדה המקומית, באחריות אדריכל התכנית, לתאם את נושא חישוב השטחים מול אגף הרישוי, בהיבט של הגדרת השטח שמתווסף, זכויות בניה, ניוד שטחי שירות מתת הקרקע וכיו"ב. ללא בדיקה זו לא ניתן יהיה לקדם את התכנית.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית היא לאפשר הוספת מבנה דרך עילי להולכי רגל (גשר להולכי רגל) מעל רחוב נווה צדק לחיבור פונקציונאלי של שני אגפי מוזיאון גוטמן.

בקשה לשינוי הוראות הבנייה בתכנית 2277 למבנה לשימור (על פי סעיף 62א' (א) (5) בחוק התכנון והבניה): התכנית תאפשר תוספת בנייה: מבנה דרך עילי להולכי רגל (גשר) למבנה לשימור הקיים בחלקה 132, מעל רחוב נווה צדק. ע"י הצמדת הגשר לקיר החיצוני (דרומי) של המבנה הקיים במגרש.

בקשה לתוספת מבנה דרך עילי מעל רחוב נווה צדק (על פי סעיף 62א' (א) (9) בחוק התכנון והבניה): תוספת מבנה דרך עילי מעל רחוב נווה צדק שישמש כגשר להולכי רגל לחיבור בין שני אגפי מוזיאון גוטמן. מבנה הדרך יעוצב בשפה האדריכלית התואמת לזו של המבנים הקיימים במוזיאון גוטמן.

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

אישור היועץ המשפטי שהתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א' בתאריך 22.02.2012
אישור מהנדס העיר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א' בתאריך 22.02.2012

חו"ד צוות:

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0007-12' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר את התכנית להפקדה.

מהלך הדיון:

אדר' התכנית הציג את התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ארנון גלעדי ואהרון מדואל.

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר 12-0007' מיום 21/03/2012 דנה בתכנית והחליטה : לאשר את התכנית להפקדה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6507 בעמוד 1421 בתאריך 3.12.12.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

13/09/2012

העיר

14/09/2012

הארץ

13/09/2012

מקור ראשון

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדות אחת לתכנית :

שם המתנגד	כתובת המגורים	הערות
1. - לוטוס ואמיר חן - מיונס באמצעות עו"ד אפרת שרון ממשרד פישר בכר חן ושות'	רחוב רוקח 20 נווה צדק רחוב רוקח 22 נווה צדק	להתנגדות הצטרפו 5 מתושבי השכונה המתגוררים בסמוך למוזיאון ע"י חתימה על תצהירים : אנה פאולה (מרחוב שמעון רוקח 27), טיאנו יעקב (מרחוב אמזלג 26), חזי דודיאן (מרחוב רוח 24), משה חלפון (נווה צדק 30), ברנדו צובן (שטיין 25).

סיכום ההתנגדויות והתשובות

המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
1. חן ומיונס	א. הקמת הגשר תגרום לפגיעה חמורה בפרטיות, לחסימת הנוף, תחושת אי נוחות ומחנק : - הקמת הגשר מהווה שיוך המרחב הציבורי מעל רחוב נווה צדק לשטח הפרטי של המוזיאון. - הקמת הגשר יהווה מחסום לזרימת האויר חופשי מהים ויצור תחושת מחנק ואי נוחות מול נכסי המתנגדים. - מדובר בנקודה הגבוהה ביותר בשכונה ולכן הפגיעה כה חמורה. הקמת הגשר תגרום לפגיעה חמורה בפרטיות המתנגדים. הולכי הרגל שיעברו במוזיאון יצפו באופן ישיר אל ביתם של המתנגדים וחצרותיהם. גם היום סובלים המתנגדים מהיקף רחב של מטיילים הפוקדים את המוזיאון והשכונה.	א. תוספת גשר לבנייני מוזיאון גוטמן אין בו כדי לשנות את המצב הקיים ברחוב, לענת חזירה לפרטיות. בתי המתנגדים ממוקמים מול מבנה מוזיאון גוטמן "החדש" ובמצב הקיים ניתן לצפות מהמוזיאון לסביבה כולה ולבתי המתנגדים. אין בתוספת הגשר שינוי כלשהו לגבי המצב הקיים בפועל. - חסימת הנוף וזרימת אויר : הגשר מעוצב בשקיפות מירבית על מנת לאפשר את המבט דרכו ולצמצם את תחושת חסימת הנוף. הגשר ממוקם מעל רחוב נווה צדק וביתם של המתנגדים אינם ממוקמים מול הרחוב אלא מול מבנה המוזיאון. כך שגם אם קיימת חסימה כלשהי של זרימת אויר, בתי המתנגדים לא מושפעים מכך. - מוזיאון גוטמן הינו מוסד ציבורי. כך שאין מניעה לאפשר גשר מעל שטח ציבורי, לחיבור פונקציונאלי של חלקי המוזיאון. ב. הבקשה לתוספת גשר שיחבר את שני חלקי המוזיאון נובעת מהצרכים התיפקודיים של המוזיאון. על מנת לאפשר תיפקוד כיחידה אחת של
	ב. הגשר המבוקש אינו נדרש למוזיאון מבחינה תכנונית ומעשית. - בין שני מבני המוזיאון מפרידים 4 מ' ורחוב נווה צדק הוא רחוב צר המוגדר	

כשביל להולכי רגל. ניתן לעבור בין שני חלקי המוזיאון בלי חציה של כביש.

המוזיאון בו מבקר במוזיאון נכנס בכניסה אחת תוך יצירת זרימה ברורה בתוך חללי המוזיאון ללא צורך ביציאה וכניסה נוספת חשובה וחיונית לתיפקוד המוזיאון. כמו כן, שתי דלתות כניסה מקשות על שמירת בטחון המבקרים ומעמידה את חפצי האומנות בסכנת גניבה.

ג. הגשר אינו מתאים לאזור ולשכונת נוה צדק ומהווה נטע זר בסביבתו. הגשר העילי יקרע את קו האופק בגדות תוך התעלמות מוחלטת מהמרקם העדין שמייחד את השכונה ואת רחוב נוה צדק. במסגרת מענה להתנגדויות לתכנית 3305 צוין ע"י הועדה המקומית כי למרות הפרסומים לגשר התכנית אינה כוללת בקשה להקמת גשר עילי.

ג. שכונת נוה צדק מאופיינת ברחובות צרים ובניה בקווי בניין אפס לרחוב. תוספת גשר בין שני חלקי מבנה מעל רחוב צר המשמש להולכי רגל בלבד, תוך השתלבות מלאה עם הבינוי הקיים אינה פוגעת באופי השכונה. ראה להלן התייחסות לנושא במענה אדר' השימור, בסעיף ד'.
- תכנית 3305 שעסקה בעיקר בשינוי בינוי על מנת לאפשר את התאמת מבנה המוזיאון החדש לישן, לא הציגה גשר עילי. כך שמענה הועדה המקומית היה נכון.

ד. מחלקת השימור בעיריית תל אביב לא אישרה את התכנית ולא נתנה את הסכמתה.

ד. צוות השימור תומך בהקמת הגשר. להלן חו"ד של מנהל מחלקת השימור אדר' ירמי הופמן:
"תכנית הגשר תואמה איתנו במלואה וקיבלה את אישורנו. הקונסטרוקציה המוצעת משולבת במבנים הקיימים באופן שאינם מהווים הפרעה או פגיעה במבנים ההיסטוריים אלא להיפך, מדגישים את סכמות התנועה הקיימות שלהן ומחזקות את ההבנה וההבחנה בין ישן לחדש. נעשה נסיון רב להפוך את המערכת הנושא לקלה ככל הניתן על מנת לחזק את שקיפות הגשר. הרעיון של גשר קטן בתוך רקמה היסטורית צרה כמו נוה צדק הינו רעיון אדריכלי מוכר שקיימות לו דוגמאות שונות בעולם. מטבע הדברים מוכרת ביותר דוגמת גשר הדמעות באיטליה, שדרכו מעבירים מי שהואשם במשפט לכליאה. שילוב גשר כזה ברקמה הינה מעשה ייחודי שספק אם ניתן לשכפל אותו אבל אלמנט אחד כזה ברקמה וכמובן בשימוש ציבורי בלבד, נראה לנו כמו אקט שנותן שכבה נוספת לרקמה ואינה מהווה בה הפרעה".

ה. לא ניתן לאשר תוספת למבנה לשימור במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית.
- תכנית 2277 סעיף 10.8.1 קובע כי לא תותר הריסת מבנה לשימור ולא תותר

ה. תוספת למבנה לשימור הינו בסמכות הועדה המקומית. התכנית עברה את אישור היועצת המשפטית לעניין סמכות הועדה המקומית.
- טענת שימוש שאינו למגורים והמטרד הנובע מכך אינו רלוונטי לנושא תוספת

לגביו כל תוספת בניה. המבנה ברחוב
רוקח 21 (מוזיאון גוטמן) מוגדר
לשימור בתכנית. שינוי הראות בדבר
שימור מבנה אינן הוראה בדבר בינוי או
עיצוב אדריכלי ואינה בסמכות הועדה
המקומית.
- תכנית 2277 סעיף 10.8.3 קבעה כי
ניתן להתיר במגרש בו קיים מבנה
לשימור, שימוש שאינו מגורים ובכל
מקרה השימוש שיתר לו לא יהווה
מטרד בשכונה. במקרה זה אין ספק
שהגשר יגרום מטרד לשכונה.

ו. הקמת הגשר מהווה תוספת זכויות
בניה אשר אינה בסמכות ועדה
מקומית.
הגשר מתוכנן מעל שביל להולכי רגל
ולא קיימות זכויות בניה לשביל. לפיכך
לא קיימות זכויות בניה אשר יאפשרו
את הקמת הגשר.
ו. הגשר עובר מעל שביל להולכי רגל
שבתכנית 2277 ולכן הוגדר כמבנה דרך.
על פי חו"ד היועצת המשפטית של
הועדה המקומית התכנית הינה
בסמכות הועדה המקומית. הגשר עונה
להגדרת מעברי ציבור שבתקנה 9(ד)(7)
שבתקנות סטיה ניכרת. תכנית 2277
קבעה את רחוב נווה צדק כ"שביל
להולכי רגל" יעוד זה מצויין בתשריט
התכנית, כאשר אין בהוראות תכנית
2277 הגדרה מילולית. הגדרת המונח
"דרך" בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה,
הינה הגדרה רחבה הכוללת "תוואי
למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים,
לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי
תנועה".
לפיכך, שביל להולכי רגל נכנס להגדרת
"דרך" וניתן להקים מעליו מבנה דרך.
בהגדרת "מבנה דרך" שבסעיף 1 לחוק
התכנון והבניה, נכלל גם "גשר". יצויין
שהחוק אינו עורך אבחנה בין גשר פתוח
לגשר מקורה, כך שניתן להקים
במסגרת מבנה דרך, גשר מקורה ולא
מדובר במבנה שנדרשים לגביו זכויות
בניה.

ז. לא ניתן להוסיף מבנה דרך עילי
במסגרת תכנית בסמכות ועדה
מקומית. הוספת גשר על פי סעיף
62א(א)(9) - כל עניין שניתן לבקשו
כהקלה, משמעות הדבר כי הועדה
המקומית מוסמכת לדון בעניינים
שניתן לבקשם כהקלה. הקמת גשר הינו
סטיה ניכרת.

המלצת מה"ע:

לתת תוקף לתכנית ולדחות את ההתנגדות.

**בישיבתה מספר 0001-13ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:**

אודי כרמלי מחליף את מהנדס העיר

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: הציגה את עיקרי התכנית. הוספת גשר עילאי להולכי רגל. הוגשה התנגדות אחת. עו"ד אפרת שרון: תוספת של גשר עילי להולכי רגל בשכונת נווה צדק. הסמכות היא לא בסמכות מקומית אלא מחוזית. מדובר בשינוי למבנה לשימור מחמיר ולתת תוספת בניה למבנה לשימור מחמיר היא תוספת אסורה ופוגע בשימור של כל השכונה כולה. זהו שינוי מאוד מהותי. האופי של השכונה משתנה בעקבות אישור התוכנית. אם רוצים להוסיף מבנה צריך אישור של הועדה המחוזית ולא המקומית. התוכנית צריכה להידחות והנימוקים הם תכנוניים ומשפטיים.

אד"ר עדי כיטוב: נעשה סקר שימור ע"י אד"ר טל אייל לשכונת נווה צדק וחלק מהמלצות הסקר מדברות על שמירת קו 0 לרחוב. שמירה על שטחים פתוחים ועל מבטים. הגשר מהווה חסימה נופית. מוזיאון גוטמן עצמו יושב על גינה היסטורית שהייתה. הגשר יוצר הפרעה בחוויית בית הכנסת מראות הסולם. הגשר הינו אלמנט אלים מבחינה אדריכלית.

אד"ר גיל פישביין: החצרות יוצרות דפנות לרחוב וברגע שמעלים את האוכלוסיה למעלה (לגשר) כלומר האנשים שהולכים על הגשר פולשים לפרטיות של הדיירים שגרים בדירות.

עו"ד אמיר חן: הייתה כבר תוכנית כזו בעבר והדבר נפסל. מוזיאון גוטמן הוא נכס עירוני. עושים תב"ע ושמים מפלצת מסיבה תפעולית.

אד"ר רוני זייברט: המבנה ההסטורי הוא בנין בית הסופרים. האגפים החדשים שנוספו לבניין המקורי הם ברוח השכונה. בין הישן לחדש יש חיבור (תפר) שתפקידו להפריד בין המבנה ההסטורי לחדש. הגשר מתחבר לתפר בין המבנה החדש למבנה ההסטורי לשימור

מדואל אהרון: אני לא רואה את מלוא אורכו של הגשר.

רבקה פרחי: הגשר הוא גם על השביל וגם על המגרש הציבורי.

אהרון מדואל: מה גובה הגשר?

רבקה: 3.62 מטר.

מיטל להבי: האם התוכנית הוגשה לוועדה ונדחתה?

רבקה פרחי: לא. הגשר לא הוגש לוועדה. הוגש שינוי בבינוי. התוכנית לא כללה גשר.

רוני (מנהל המוזיאון): לשאלה האם מתקיימים אירועים במוזיאון: לא מתקיימים אירועים עם בישול. רוב האירועים כוללים 70-80 איש. פעם אחת עשינו שגיאה עם בישול בחוץ.

דיון פנימי:

אסף זמיר: זה מבנה ציבורי שמשמש את הציבור. אני בעד לאשר את הגשר.

שמואל גפן: למה אני צריך את המבנה הזה.

לירון: יש סמכות לוועדה המקומית לדון בזה. זה מבנה דרך.

מיטל להבי: מתנגדת לגשר. כל גשר שמחבר בין שני בנינים הופך למבנה דרך? כשמגדירים בנינים לשימור השימור לא מתייחס רק למבנה אלא גם למרקם ולמעטפת שלו. הגשר מפר את אופי השכונה של נווה צדק.

הגשר הוא מפגע לרחוב.

מדואל אהרון: אני מציע לשנות את העיצוב של הגשר.

הועדה מחליטה:

בעד: דורון פאר ארנון אסף

נמנע: שמואל גפן, אהרון מדואל

נגד: מיטל

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, אסף זמיר, מיטל להבי שמואל גפן אהרון מדואל

התוכן	מס' החלטה
תא/3888 - שוק הכרמל	16/01/2013
דיון בהתנגדויות	0001-13' - 6

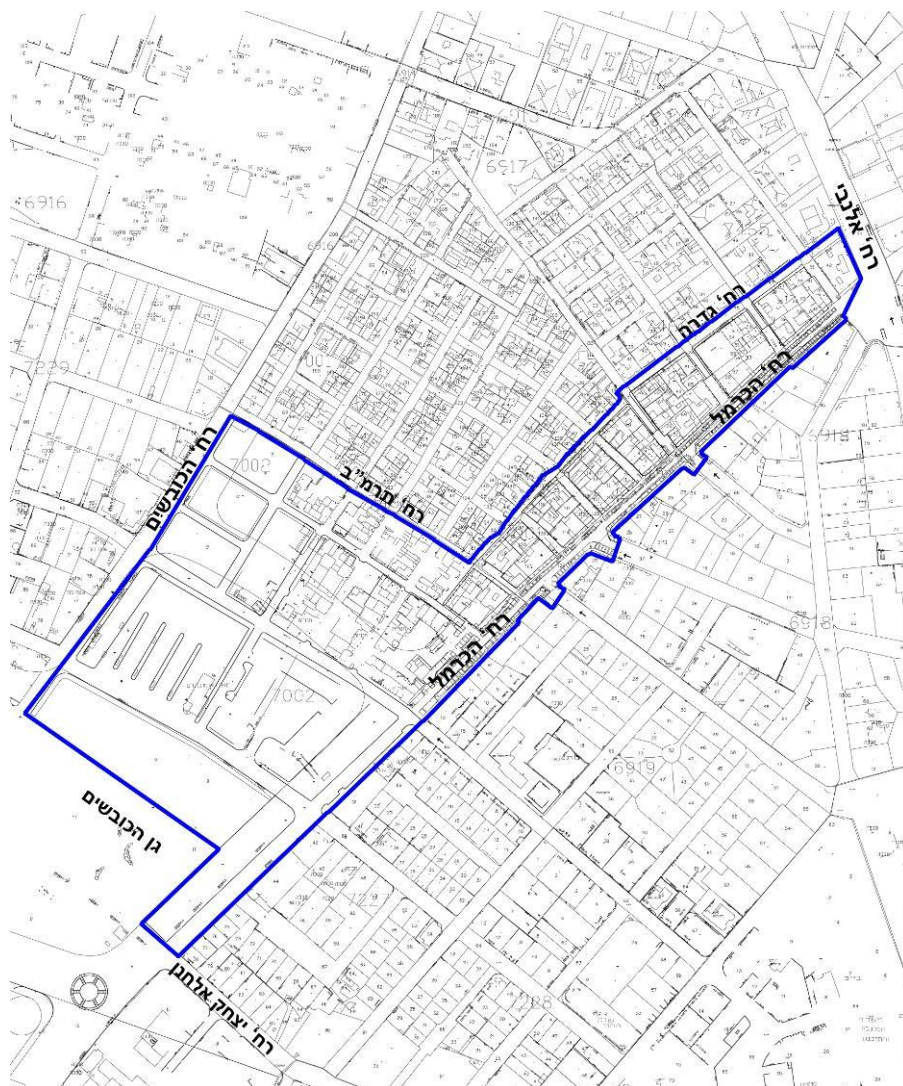
תכנית לשיקום שוק הכרמל ושוק עזה תא/3888

מטרת הדיון: המלצה להפקדה

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית

גבולות התכנית/כתובת: במערב (צפ'–מערב): רחוב גדרה, יום טוב, תרמ"ב והכובשים.
 במזרח (צפ'–מזרח): רחוב הכרמל.
 בצפון (צפ' –מערב): רחוב אלנבי.
 בדרום (דר' מערב): גן הכובשים ורחוב יצחק אלחנן.

התכנית כוללת את שוק הכרמל, שוק עזה (מדרום לשוק הכרמל מצפון לרחוב דניאל), חניון הכרמלית הכולל חלק מגן הכובשים, מגרשים בבעלות ממ"י ממערב לשוק עזה המשמשים חניון ציבורי וחניון אחוזת החוף מדרום לשוק עזה המשמש למעילותו של השוק.



גוש/חלקה:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
7001	120,117,115,93, 121, 125, 126, 134-	123, 137
7002	3,6,7	9
7465	52,50,49,35-42	51
7466	81,79,70-53	73,74

שטח התכנית: כ - 75 דונם .

מגיש התכנית: הועדה המקומית.

מתכנן: אקסלרוד גרובמן אדריכלים , צוות תכנון מרכז – מנהל ההנדסה עיריית ת"א – יפו
צוות התכנון כולל את היועצים הבאים:
יועץ שיתוף הציבור – אמיתי הר לב
יועץ תנועה – דגש הנדסה
יועץ תשתיות – לבל מהנדסים
אגף הנכסים, אגף רבעים ושכונות, אגף התברואה, אגף התנועה, אגף התקציבים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

בעלות: פרטיים , מדינת ישראל (ממ"י) , עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל: שוק הכרמל הינו השוק המרכזי של ת"א, משמש רבים מתושבי העיר והמהווה גם נקודת משיכה תיירותית. למרות חשיבותו ההיסטורית, האורבאנית והחברתית, לא זכה השוק לשיפוץ ושיקום מאז היווסדו, ולא להסדרת המצב הסטטוטורי. במצבו הפיזי מהווה השוק מטרד קשה לתושבים המתגוררים בסמיכות, התשתיות בו לקויות, הסדרי ניקוי השוק מיושנים, בזבזניים ולא יעילים, הפריקה והטעינה אינה מוסדרת, הקרוי ארעי ומאולתר וכל המתחם מוזנח, לא נגיש ולא מזמין.

שוק הכרמל עצמו מתחיל בכיכר מגן דוד ומסתיים ברחוב קלישר. רוחב הדרך בפועל משתנה בין 11 מ' בחלקו הצפוני לכ-20 מ' בחלקו הדרומי. משני צידי השוק קיימים חנויות ומחסנים המשמשים את השוק ולפניהם מוצבים דוכנים, וביניהם מפרידה המדרכה. חלקו הצפוני של השוק משמש בעיקר למכירה סחורה "יבשה" כגון בגדים, ככל שמדרימים הדוכנים משמשים לממכר ירקות ואוכל. ברחוב יום-טוב המקביל וברחובות הניצבים נמצא "שוק הבשר". במשך שעות פעילות השוק לא ניתן לעבור בו עם כלי רכב. ניקוי השוק כיום מתבצע כך: בכל יום לפנות ערב נשפכת האשפה למעבר המרכזי, נשטפת בזרנוקי מים והמים והאשפה נגרפים ע"י טרקטור מהקטע העליון באזור רחוב אלנבי לקטע התחתון באיזור רחוב קלישר.

המגרשים ממערב לרחוב הכרמל, בין רחוב הכרמל לרחובות גדרה ויום טוב פנויים או בנויים ברובם עד קומה 1, מצבם הפיסי בינוני עד גרוע. מבנים אלה ניצבים על חלקות קטנות, טווח החלקות בין 60 ל-500 מ"ר, רובן בשטח של 100-300 מ"ר. בקומת הקרקע של אותם מבנים יש חנויות הפונות ברובן לרחוב הכרמל.

שוק עזה מדרום לשוק הכרמל משמש ברובו לממכר ירקות ולסחורה "יבשה". ממערב ומצפון-מערב לשוק עזה קיימים מגרשים פנויים או בנויים בחלקם בבעלות ממ"י המשמשים בעיקר לחניה לבאי השוק.

מגרשי החנייה מדרום לשוק מצויים על שטח בבעלות עירונית ומשמשים בפועל כחניה ציבורית וכן כמקום מזדמן לפריקה וטעינה עבור השוק.

מסוף הכרמלית כולל חניית לילה לאוטובוסים ומבנה המשמש למזנון עבור העובדים. כניסת רכב לשוק (רחוב הכרמל) בין אלנבי לקלישר אסורה, במעמד של הסדרי תנועה. מרחוב קלישר ועד רחוב יצחק אלחנן מתאפשרת תנועה חד סטרית.

מצב תכנוני קיים - כללי: התכניות החלות בתחום התכנית או על חלק ממנו הן 1200, 2510, 2407, ותכנית 2650 ב' "תכנית השימור".

תכנית 1200 הגדירה הרחבת דרך ברחוב הכרמל מכ-11.0 מ' ל-32 מ'. את יתרת השטח שלאורך הרחובות יום טוב וגדרה קבעה התכנית כ"אזור לתכנון בעתיד". לתכנית זו קדמו התוכניות 38 ו-44. ע"פ תכנית 38 ברוב השטח זכויות של 40% לקומה בשתי קומות, והגדירה קו בנין קדמי 2 מ' בכל הרחובות. ע"פ תכנית 44 החלק הצפוני של רחוב הכרמל, עד רחוב השומר, מיועד להריסה. ע"פ התכנית השטח שמדרום לשוק עזה הוא ביעוד של "אזור מלאכה, תעשיה זעירה, אחסנה ושרותי מסחר (שוק)".

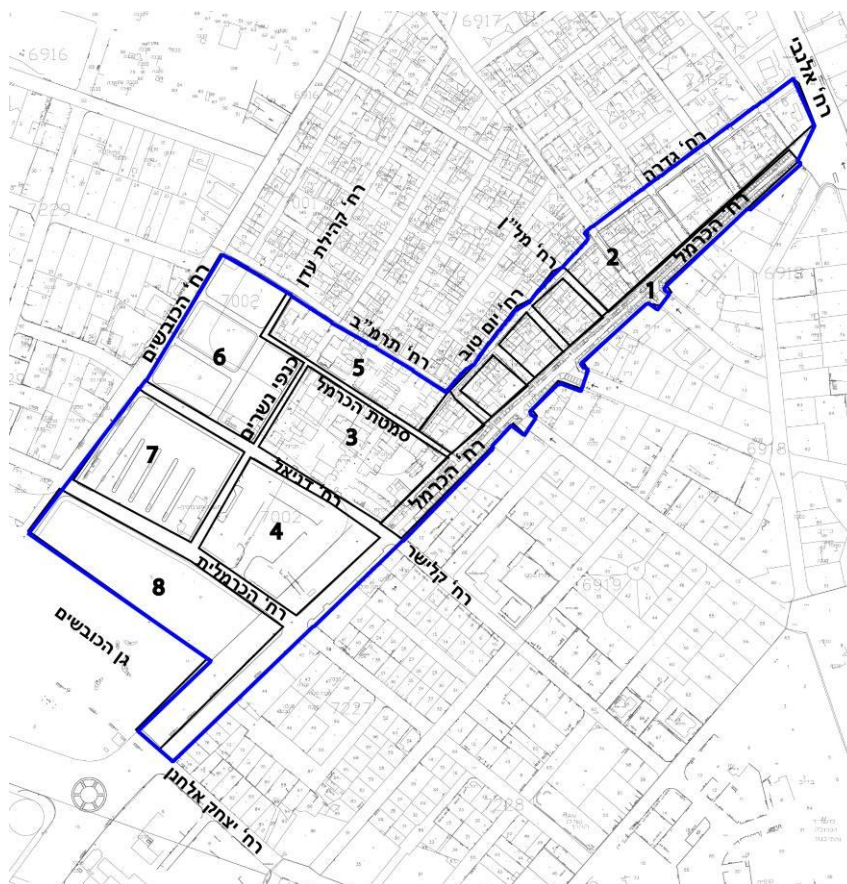
תכנית 2510 "כרם התימנים" כוללת את השטח בתכנית שבין הרחובות הכובשים, תרמ"ב, יום טוב, סמטת הכרמל, כנפי נשרים ודניאל (מגרשים מס' 16-6) המכונים **המגרשים שבבעלות ממ"י**. הם מיועדים ל"מגורים" בלבד, בזכויות של 200% בניה עיקריים וב-3.5 קומות. קו בנין קדמי 0.0 מ' לרחוב ולצד בכל הרחובות התוחמים כל מגרש. סך מס' יח"ד הוא 168 בשטח עיקרי ממוצע שלא יעלה על 110 מ"ר ליח"ד. **התכנית מתנה את שיווק המגרשים של ממ"י והבנייה עליהם בפינוי שוק עזה.** התכנית מגדירה "בנין ציבור מיוחד" בין רחוב קאפח וכנפי נשרים, סמטת הכרמל ודניאל (כיום "שוק עזה"), וחניון ציבורי בתת הקרקע שלו.

תכנית 2407 (שינוי לתכנית 1200 באזור חניון הכרמלית). התוכנית מייעדת חלק מהמגרש ל"בניי ציבור" לשימושים כגון: מסוף האוטובוסים, חניון שרותי חרום ופיקוח עירוני, מחסנים עירוניים ומתקנים הנדסיים. כיום משמש השטח בחלקו למסוף תחבורה, הכרמלית בשטח של כ-11 דונם, ובחלקו מהווה חלק מגן הכובשים.

ההכרזה של אונסק"ו החלק הצפוני של תכנית זו עד רחוב רבי מאיר כלול בתחום ההכרזה של אונסק"ו, המוגדר כאזור לשימור מרקמים עירוניים.

תכנית השימור 2650 ב' בתחום התכנית נמצא מבנה אחד לשימור, הממוקם בפינת הרחובות אלנבי (על כיכר מגן דוד) והכרמל.

תחום התכנית מתחלק בפועל למקטעים בעלי מאפיינים שונים, ומסמך זה בנוי ע"פ חלוקה זו. להלן הגדרתם של הקטעים:



1. **שוק הכרמל** - רחוב הכרמל מכיכר מגן דוד ועד לרחוב קלישר, בשטח שבין גבולות המגרשים בגדה המזרחית של הרחוב, וגבולות המגרשים בגדה המערבית של הרחוב. בשטח שבין רחוב מל"ן ובין סמטת הכרמל והרחובות הניצבים להם נמצא שוק הבשר.
2. **דופן השוק** - השטח שבין כיכר מגן דוד ורחוב סמטת הכרמל, ובין רחוב גדרה ויוס-טוב.
3. **שוק עזה** - השטח שבין הדופן המערבית של רחוב הכרמל ובין הרחובות סמטת הכרמל, כנפי נשרים, דניאל.
4. **חניון מדרום לשוק עזה** - (חניון "אחוזות החוף" בפועל) השטח שבין הרחובות הכרמל, דניאל, כנפי נשרים, הכרמלית.
5. **מגרשי ממ"י הצפוניים** (מצפון לשוק עזה) - 4 מגרשים בין הרחובות יוס-טוב, תרמ"ב, קהילת עדן וסמטת הכרמל.
6. **מגרשי ממ"י המערביים** - 3 מגרשים לאורך רחוב הכובשים ו-2 בין הרחובות: כנפי נשרים, סמטת הכרמל, קהילת עדן ודניאל.
7. **חניון "הכרמלית"** - בפינה הדרום מערבית של המתחם עד הרחובות הכרמלית וכנפי נשרים.
8. **גן הכובשים** - החלק הדרומי של המתחם, בין הרחובות הכרמל, הכובשים והכרמלית.

מצב בפועל לעומת ייעודי קרקע ע"פ מצב סטטוטורי קיים - תמצית :

1. **שוק הכרמל** נמצא בייעוד "דרך".
2. המבנים **בדופן השוק** המערבית נמצאים בייעוד "דרך", "הרחבת דרך" ו"אזור לתכנון בעתיד".
3. **שוק עזה** המשמש לממכר ירקות וסחורה "יבשה" מצוי על שטח שייעודו "בנין ציבורי מיוחד", "הרחבת דרך" ו"אזור לתכנון בעתיד".
4. **חניון מדרום לשוק עזה** ("אחוזה החוף") נמצא על שטח ביעוד "מסחר ותעשייה זעירה (שוק)".
- a. החלקות בבעלות ממ"י הן נחלקות למגרשי ממ"י הצפוניים ומגרשי ממ"י המערביים.
5. **מגרשי ממ"י הצפוניים** - החלקות ריקות בחלקן, ומשמשות לחנייה ציבורית בהתאם להסכם בין עיריית ת"א וממ"י, ויעודן בתכנית "מגורים".
6. **מגרשי ממ"י המערביים** החלקות ריקות ברובן, ומשמשות לחנייה ציבורית בהתאם להסכם בין עיריית ת"א וממ"י, ויעודן בתכנית "מגורים".
8. **חניון הכרמלית** והחלק הצפוני של גן הכובשים נמצאים על שטח ביעוד "בנייני ציבור" עבור מסוף אוטובוסים, חניון שרותי חרום וכד'.
9. **גן הכובשים** - החלק הדרומי של המתחם, בין הרחובות הכרמל, הכובשים והכרמלית.
- בחלקה הדרומי של התכנית, קיימות דרכים בפועל שאינן בייעוד "דרך":
בחלקה 7002/9 - רחוב דניאל שבין הכרמל לכובשים, ורחוב הכרמלית שבין הכרמל לכובשים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית העקריות :

מטרתה העיקרית של תכנית זו היא להסדיר את מצבם הסטטוטורי של שוק הכרמל, שוק הבשר ושוק עזה, על מנת שניתן יהיה בעתיד לשקם ולשפץ את השוק, להעמיד דוכנים חדשים, לאפשר החלפת תשתיות, קרוי, הסדרי פריקה וטעינה, פינוי אשפה ומיחזור אשפה נאותים, חנייה תת קרקעית וכד'.

התכנית תתווה קשר אורבני בין כיכר מגן דוד לרחוב יצחק אלחנן ותשפר ע"י כך את הרצף בין חלקי העיר. התכנית תייעד מגרשים זמינים לצרכי ציבור עבור תושבי כרם התימנים וכרם ישראל.

כמו כן תאפשר התכנית שיווק מגרשי ממ"י ללא תלות בפינויים כפי שנקבע בתכנית הראשית 2510.

התכנית תגדיר זכויות בניה והוראות בניה באזורים המוקפאים כיום בדופן השוק, ותאפשר ע"י תוספות אלה התחדשות עירונית באזור כולו.

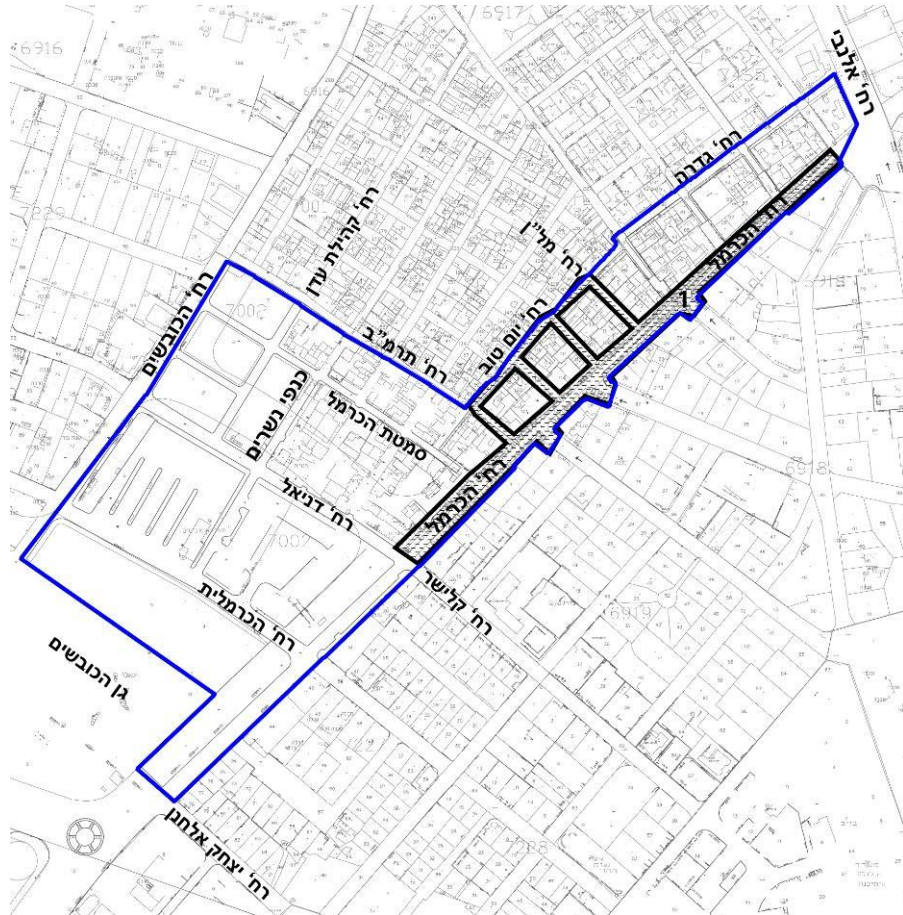
התכנית לוותה בהליך של שיתוף בעלי הענין, בהנחייתו של יועץ חברתי מיוחד לנושא. בהליך שותפו הסוחרים, תושבי הסביבה, ובעלי ענין נוספים.

תהליך דיאלוג עם בעלי עניין בהכנת התוכנית

תהליך הדיאלוג עם בעלי העניין מהווה חלק אינטגרלי ומשמעותי בתהליך התכנון. זאת מתוך התובנה של צוות התכנון כי התהליך דרוש כדי ליצור תוכנית מיטבית המאזנת בין צרכים שונים של כלל בעלי העניין וכי הסכמתם של אלו, דרושה לצורך יישום התוכנית. התהליך התייחס לבעלי עניין מקרב סוחר השוק (אשר מוקדו בארבע קבוצות מרכזיות: שוק הירקות, הבשר, הבגדים ועזה), תושבי השכונות הגובלות (כרם התימנים, כרם ישראל ונחלת בנימין) מחלקות שונות ברשות (תפעול, נכסים ועוד) וגופים חיצוניים כדוגמת ממ"י. תהליך הדיאלוג כלל עשרות פגישות מראשית התוכנית שהתקיימו באופן רציף עם נציגי בעלי העניין עד להשלמתה. התהליך החל בהערכת מצב בה נאסף מידע רב והוערכה הייתכנות לדיאלוג ובניית הסכמות. לאחר מכן אותרו נציגים לכל קבוצת בעלי עניין ונבנו פורמים לדיאלוג. הנציגים שותפו בכל שלבי התכנון (קביעת המטרות, ניתוח מצב קיים, פיתוח החלופות וגיבוש התוכנית). בנוסף התקיימו גם מפגשים פתוחים לציבור רחב בראשית ולקראת תום התהליך. במהלך הפגישות השפיעו הנציגים על התהליך התכנוני ותרמו מן הידע המקומי תשומות חשובות לתהליך התכנון.

עקרונות התכנית המוצעת:

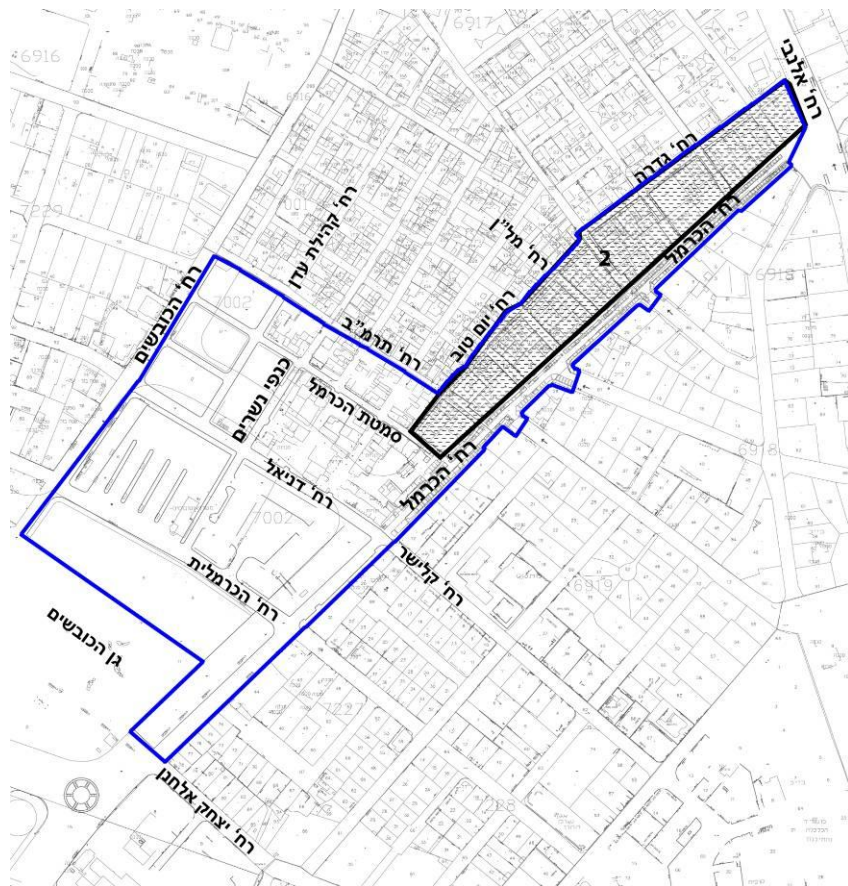
1. שוק הכרמל (שטח כ-7,619 מ"ר)



שינוי יעוד מ"דרך" ל"שוק" בקטע של רחוב הכרמל בין הרחובות אלנבי לקלישר, ורחוב יום טוב בין הרחובות מל"ן לסמטת הכרמל, והרחובות הניצבים שביניהם ("שוק הבשר"), על מנת לאפשר שיקום ושיפוץ השוק, שיפור התשתיות והעמדת דוכנים וקירוי. רוחב השוק נקבע ע"פ חתך רחוב הכרמל הקיים בפועל, כ-10 מ'. בקומת הקרקע בקטע זה תוגדר חובת חזית מסחרית. התכנית תאפשר הצבת דוכנים על שטח הרחוב דהיום, בניית קירוי קל לשוק, והצבת אלמנטים של תשתיות וריהוט רחוב כנדרש. קירוי השוק לא יתחבר למבנים, אלא יוצב עצמאי כחלק מריהוט הרחוב. התכנית תגדיר רוחב של 2 מ' לאורך חזית רחוב הכרמל, למעברים בין החנויות לדוכנים, ומעבר מרכזי בין הדוכנים במרכז רחוב הכרמל ברוחב של 3.5 מ' - 4.5 מ' - בהתאם לתנאי השטח. השינוי בשוק לעומת המצב הקיים יהיה מינימלי, החנויות ומירב הדוכנים ישארו במקומם, כולל שוק הבשר-גם הוא ישאר במקומו. חלק מהדוכנים, כ-20 יח' (כ-10%), יקטנו בשטחם במסגרת הסדרת הנגישות והתיפעול בשוק המחודש. לדוכנים שיאלצו להתפנות מסיבות של בטחון, בטיחות ודרישות התשתיות והפיתוח, יוקצה מקום חלופי או ינתנו פיצויי פינוי. יבנו שרותים ציבוריים ב-2-3 מוקדים בצפון ובדרום השוק.

התכנית תקבע הנחיות עיצוב ופיתוח מנחות לתכנון המפורט לשיקום שוק הכרמל, ותחייב הכנת תכנית עיצוב ופיתוח למתחם השוק והמרכז הלוגיסטי, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, לאישור מהנדס העיר.

2. דופן השוק – (שטח כ- 11,752 מ"ר)



בדופן המערבית של שוק הכרמל, בין הרחובות הכרמל לגדרה ויום-טוב, יבוטלו היעודים של "דרך" ו"אזור לתכנון בעתיד", ויקבע ייעוד של שימושים מעורבים עבור "מגורים, מסחר ותעסוקה" ויותר שימושי מלונאות- בהתאם לתקני משרד התירות.

התכנית מציעה להמשיך את אופי הבינוי הקיים בשכונת כרם התימנים הצמודה (תכנית 2510), המתאפיין בבניה נמוכה בתכנית גבוהה.

תתאפשר בניה ע"פ מגרשים קיימים, **ללא חובת איחוד** וללא גודל מגרש מינימלי.

יתאפשר איחוד מגרשים עד למבן שלם (בין 4 רחובות), ללא שינוי בזכויות ובהוראות התכנית.

זכויות הבניה הכוללות (עיקרי+שרות) יהיו עד 200% בעל הקרקע.

ברחוב הכרמל חובת חזית מסחרית.

ברחובות הניצבים שבין רחוב הכרמל ובין רחוב גדרה ויום טוב, מדרום למל"ן, וברחובות הניצבים שבין רחוב ושוק הכרמל תותר חזית מסחרית.

לאורך רחוב גדרה, וברחובות הניצבים שבין רחוב גדרה ושוק הכרמל תותר חזית מסחרית, שאיננה מטרדית (ללא בתי קפה ומסעדות) או מגורים בקומת הקרקע.

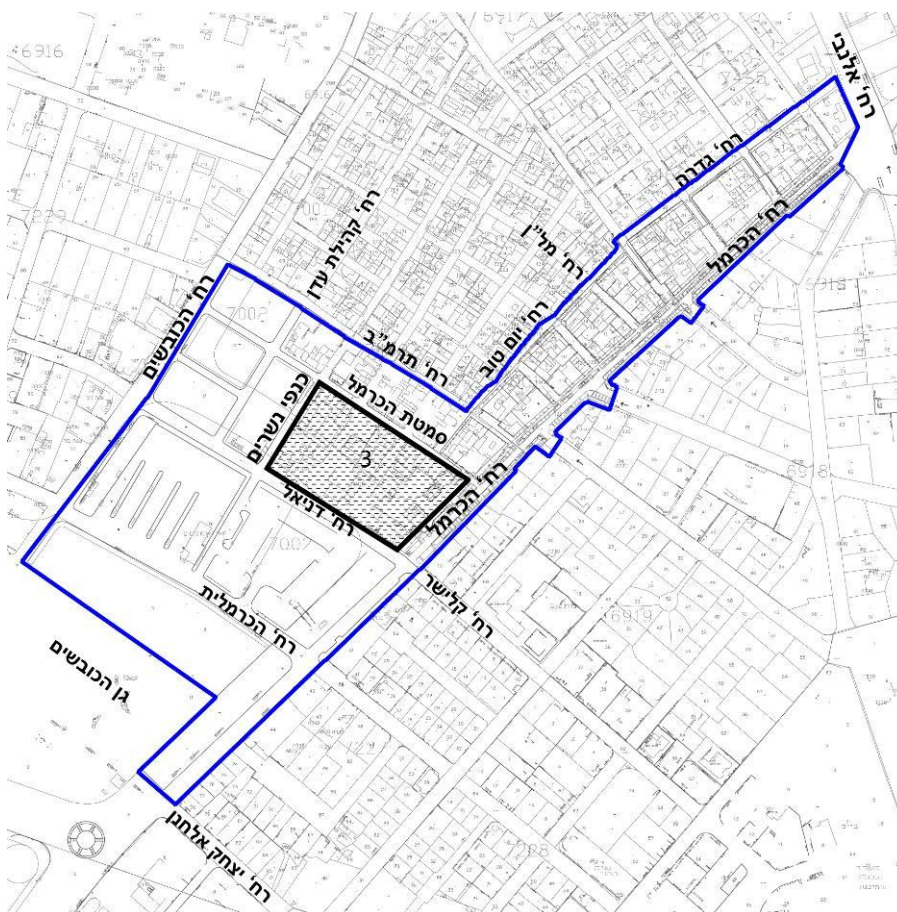
גובה החזית המסחרית ברוטו לא יעלה על 5.00 מ' (מפני המדרכה במרכז המגרש).

קוו בנין ברחוב הכרמל: קידמי לקומת הקרקע המסחרית יהיה 2.0 מ' וברצועה זו של 2 מ' תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. קוו בנין צדדי לחזית המסחרית יהיה 0.0 מ'.

בחזיתות לרחובות גדרה ויום-טוב יהיה קו הבנין 2.0מ', ותוגדר זיקת הנאה להולכי רגל ברצועה זו. ברחובות הניצבים לרחוב הכרמל קו בנין קדמי 0.0מ', וקו בנין צדדי בין 0.0מ' ל-2.0מ' ללא פתחים, ומעל 2.0מ' עם פתחים. קו בנין אחורי 4מ' למגרש קטן מ-150מ"ר ו-5מ' לשאר המגרשים. לא תותר הקלה מקווי בנין אלה. גובה הבנייה יוגבל ל-3.5 קומות, וגובה המבנה לא יעלה על 17.5מ' כולל מעקה הגג. תכסית המבנה לא תעלה על 80% משטח המגרש, לא כולל שטח מרפסות בולטות בחזית הקדמית. שטח יח"ד ממוצע עיקרי לא יעלה על 65 מ"ר כולל ממ"ד. תותרנה 2 קומות מרתף. גובה קומה לא יעלה על 4 מ', והשאר ע"פ תכנית ע"1. במבנים שמצפון לרחוב מל"ן תותר חניה בתת הקרקע, ובתנאי שתהיה לחניון רק כניסה ויציאה אחת (מאוחדת או נפרדת), ע"פ נספח הבינוי. לא תותר כניסה לחניה זו מרחוב הכרמל. במרתפים שישמשו לחניה תהיה החניה ע"פ התקן בעת הוצאת ההיתר.

* בחלקות שמרחקן מתחנת הדלק קטן מ- 40 מ' יותרו שימושים ע"פ תמ"א 18.

3. שוק עזה – (שטחו כ-7,365 מ"ר)



שינוי יעוד המגרש הציבורי והדרכים המקיפות אותו ל"שוק", המאפשר חנויות, דוכנים, קירוי והצבת אלמנטים של ריהוט רחוב בתחום המיועד. יוגדרו ויוסדרו מקטעים התחומים ע"י מעברים, בהמשך למתווה הרחובות הקיימים, תוך פגיעה מינימלית בדוכנים/חנויות הקיימים. רחוב מינימלי של המעברים יהיה 6 מ'.

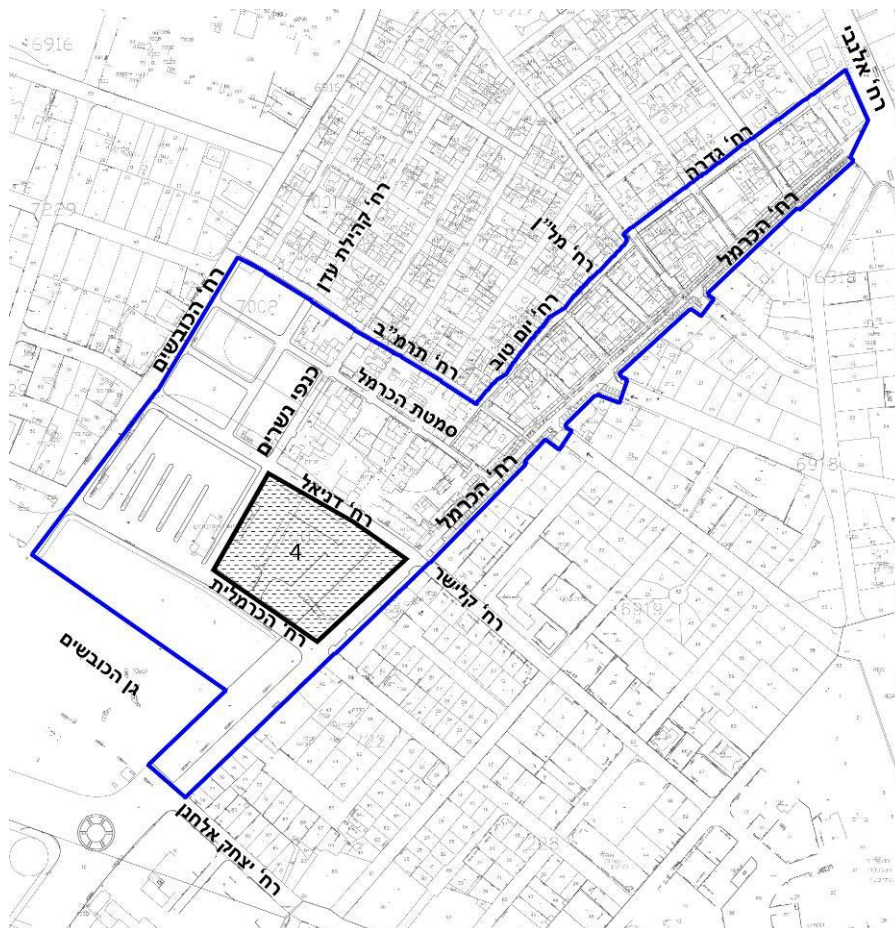
במקטע של שוק עזה הצמוד לשוק הכרמל תפותח חצר הפנימית/רחבה עירונית. כ"חצר אוכל" שתקורה בקירוי קל, ע"פ תכנית העיצוב, ויותר בה דוכני אוכל, הצבת שולחנות וכסאות, ועוד.

יותר קירוי קל במתחם השוק כולו. גובה הקירוי הקל לא יעלה על 8 מ' במעברים ו/או במקטעים. ניתן יהיה לקרות את החנויות והדוכנים. גובה הקירוי לא יעלה על 5 מ' עד קצה הגג. לא תותר סגירת המרחב בין גג החנות לקירוי שמעליו. תכנית הדוכנים/חנויות בכל קטע של שוק עזה לא תעלה על 75% משטחו, וחזיתם למעבר/לרחוב תהיה פתוחה ברובה. השטח הפנוי בכל מקטע ישמש תיפעול ושרות, בעיקר איסוף אשפה, ומעברים.

השרותים הציבוריים יועתקו למקום אחר בסמיכות מקום. בשטחים הפנויים תתאפשר תוספת דוכנים (עבור אלה שיאלצו להתפנות משוק הכרמל כתוצאה מדרישות בטיחות ומשידורג התשתיות).

התכנית תקבע הנחיות עיצוב ופיתוח מנחות לתכנון המפורט לשיקום השוק, ותחייב הכנת תכנית עיצוב ופיתוח למתחם השוק והמרכז הלוגיסטי, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, לאישור מהנדס העיר.

4. המרכז הלוגיסטי/חנויון מדרום לשוק עזה (אחוזות החוף) - (שטחו כ-5,949 מ"ר)



שינוי יעוד המגרש מ"מסחר ותעשייה זעירה" ל"מסחר ותעסוקה". מגרש זה ישמש לאזור פריקה וטעינה לשוק, מרכז לוגיסטי ובו משרדים למינהלת השוק, משרדים סחירים, תחנת משטרה, ושרותי בטחון אחרים, שרותים ציבוריים, משרדי תברואה, אזור לטיפול באשפה וכד'. המרכז הלוגיסטי יכלול מרכז לטיפול בפסולת, כולל אפשרויות מיון כפי שיקבע בעת הוצאת ההיתר. מרכז התיפעול יתוכנן כחצר פנימית מאחורי מבנה, ולא תהיינה אליו כניסות לרכב מחזיתות מזרח וצפון. התכנית מציעה להמשיך את ציר הפעילות ברחוב הכרמל עד לרחוב דניאל, ולשדרג את המרחב הציבורי

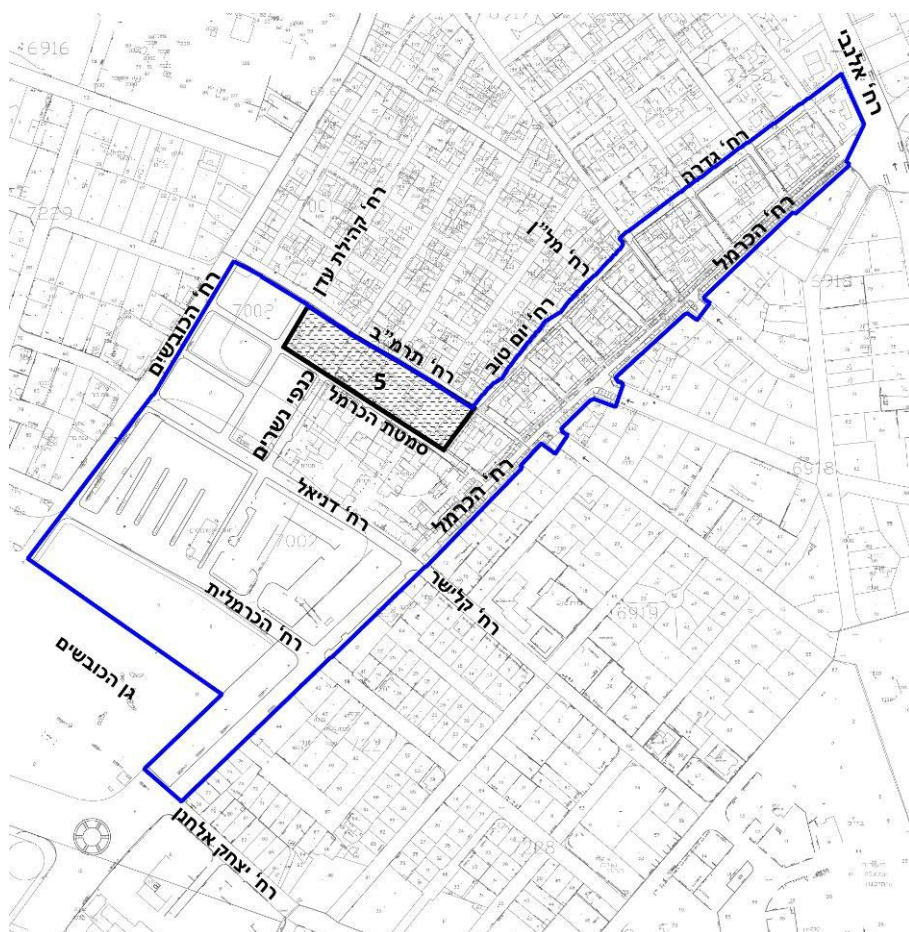
עד לרחוב יצחק אלחנן, במטרה לשפר באמצעותו את החיבור בין חלקי העיר (דרום וצפון, מזרח ומערב).

התכנית תחייב חזית מסחרית בקומת הקרקע של המרכז הלוגיסטי והשצ"פ שלאורכה יפותח כמדרכה/רחבה עירונית. יקבע גודל מינימלי של 100מ"ר (עיקרי+שרות) לחנות. ע"י כך פעילות המרכז לא תהווה חזית לרחוב הכרמל והמבנה לא "יפנה גב" למרחב הציבורי-מחד, ומאידך לא תתאפשר "זחילה" של דוכני השוק דרומה. גם בדופן המגרש לרחוב דניאל תחויב חזית מסחרית, מול גן הכובשים, ע"פ אותם עקרונות.

בשטח הציבורי הפתוח תותר הקמת מצללות ופרגולות כפי שיוגדר בתכנית העיצוב והפיתוח לאישור מהנדס העיר.

בתת הקרקע תותר הקמת חניון ציבורי בן 4 קומות עבור באי השוק ועבור תושבי הסביבה. **זכויות הבניה** הכוללות (עיקרי + שרות) עד 200%, (כ-12,000מ"ר), **גובה** עד 4 קומות, גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5מ', וגובה קומת תעסוקה לא יעלה על 3.30מ'. גובה המבנה לא יעלה על 17.5מ', כולל מעקה הגג. תותרנה 4 קומות מרתף, ויחולו הוראות תכנית ע"1.

5. מגרשי ממ"י הצפוניים (לשוק עזה) - (שטחם כ-3,226 מ"ר)

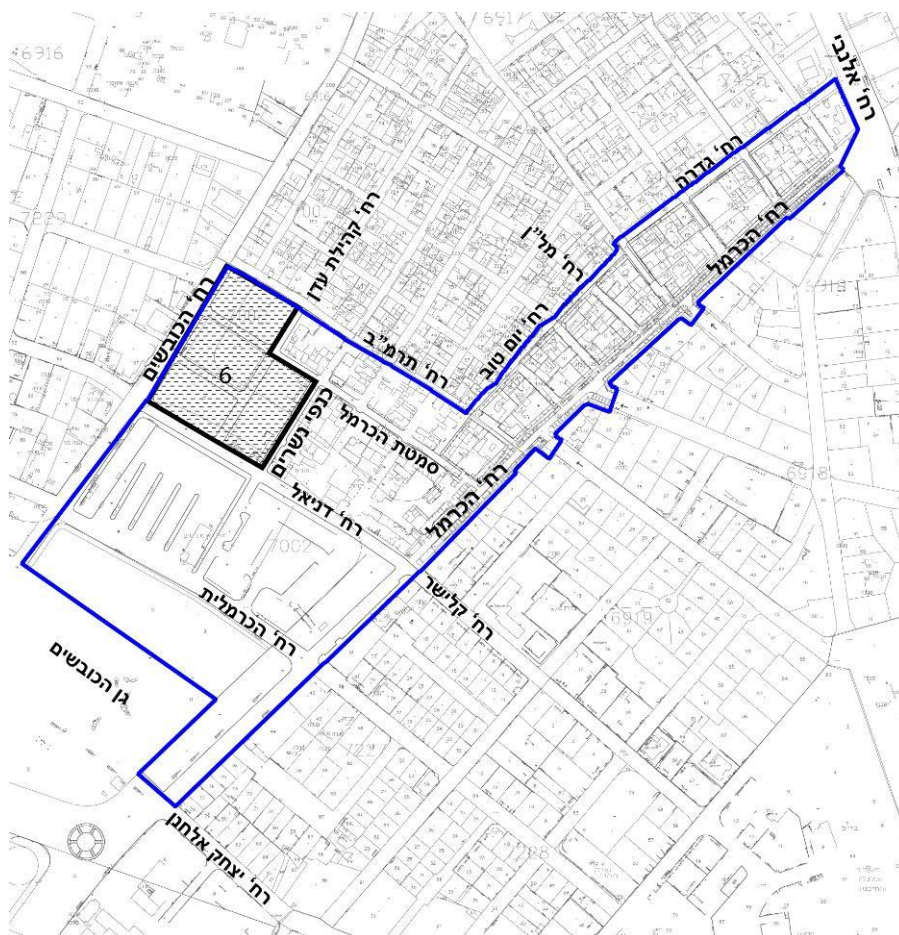


(מגרשים 6,13,14,15, בין הרחובות יום-טוב וקהילת עז'ן). הזכויות והוראות התכנית יהיו ללא שינוי מתכנית 2510 "כרם התימנים", למעט בנושא הסדרת הדרכים. רוחב דרך מינימלי יהיה 6מ'. תקבע רצועה של זיקת הנאה ברוחב של עד 2מ', במקומות בהם רוחב

המיסעות המינימלי הנדרש אינו מותר מדרכות – כל זאת מבלי לפגוע בזכויות הבניה ובמספר יח"ד על מגרשים אלה.

כמו כן תבוטל ההתנייה של הוצאת היתר בניה של מגרשים אלה בפינוי מגרש מס' 12.

6. מגרשי ממ"י המעריביים-



במגרש 9 שינוי יעוד ממ"גורים ל"שטח ציבורי פתוח" (שטחו כ-1,000 מ"ר).
במגרש זה תותר בניית חנייה ציבורית תת קרקעית ב-4 קומות עבור מבקרים ותושבי הסביבה.
קומת החניון העליונה תהיה בהתאמה למפלס 2- במגרש הבנין הציבורי. מפלס 1- ייועד למילוי אדמת גן.
הוראות החניון ע"פ תכנית ע"1.
בשצ"פ תותר הצבת ריהוט רחוב, גן שעשועים ומתקני משחק, רחבות וגינון, ומבנה כניסת/יציאת הולכי רגל מהחניון.

במגרשים 8 ו-10 שינוי יעוד ממ"גורים ל"מבנים ומוסדות ציבור" (שטחו כ-2,000 מ"ר).
שינוי יעוד מ"דרך" ל"מבנים ומוסדות ציבור" בין שני מגרשים אלה (ביטול הדרך).
זכויות הבניה הכוללות יהיו 300% (עיקרי+שרות) ושטח הבניה הכולל בעל הקרקע יהיה 6,000 מ"ר.
תותר בניה של עד 4 קומות בגובה שלא יעלה על 19.5 מ' ממפלס המדרכה ועד לקצה מעקה הגג.
בחזית המגרש לכיוון שוק עזה וברחוב דניאל תותר חזית מסחרית בגובה שלא יעלה על 5 מ'.
במגרש זה תותר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי ב-4 קומות ע"פ תכנית ע"1 עבור באי השוק, מבקרים ותושבי הסביבה.

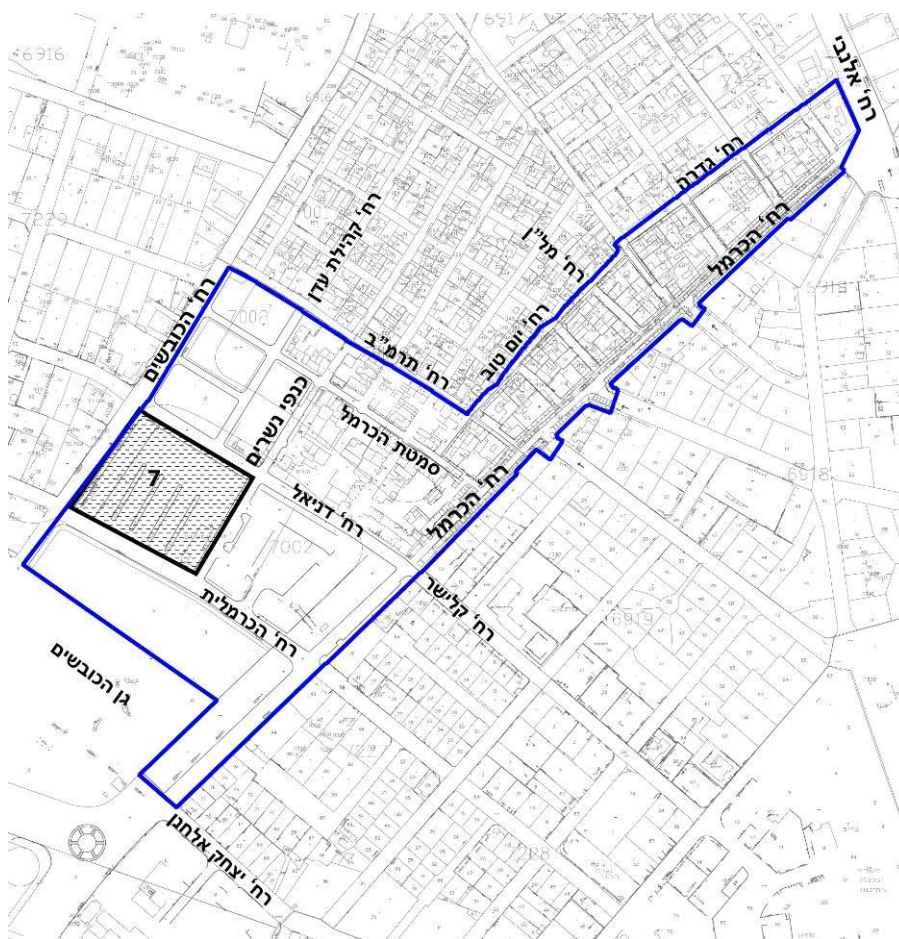
בנוסף, התוכנית מתירה חיבור תת קרקעי של החניונים במגרשים 8,9,10 מתחת לתוואי הדרך, כך שיוכלו

לתפקד כחניון אחד. התכנית תתיר חניה גם מתחת לדרכים.

מגרשים ביעוד "מגורים" 7 ו-11 : (שטחם 2,663 מ"ר)

מגרשים אלה יהיו ביעוד "**מגורים**", כולל השטח שהיה מיועד לשצ"פ על רחוב הכובשים. על מנת לשמור על נפח הבנייה למגורים ומספר יחיד גדול ככל האפשר, תותר תוספת קומה והגדלת הצפיפות: זכויות הבניה הכוללות (עיקרי+שרות) יהיו 325%. סך נפח הבניה בעל הקרקע יהיה כ-8,650 מ"ר. התכנית קובעת גובה של 4 קומות וקומה חמישית חלקית (עד 75% בנסיגה), בגובה שלא יעלה על 20 מ' כולל מעקה הגג. לרחוב הכובשים תהיה חזית מסחרית חובה, בגובה 5 מ'. הצפיפות: שטח ממוצע עיקרי ליחיד של 73 מ"ר (85 מ"ר כולל ממ"ד). תחול חובת חניה בתת הקרקע בלבד ע"פ התקן.

7. חניון הכרמלית- (שטחו 1449 מ"ר)



יצומצם בהתאם לרה אירגון התחבורה הציבורית לכ – 6 דונם ויועד ל"מבנים ומוסדות ציבור", ויותר בו בשימוש חורג למרכז לתחבורה עבור חניון הכרמלית. בחזית לרחוב הכובשים יקבע מגרש ביעוד "מסחר" ותותר בו בבנית מבנה בן קומה מסחרית אחת לאורך רחוב הכובשים, במטרה לחזק את הרצף העירוני מצפון לדרום. שטח המסחר הכולל כ-1,449 מ"ר. גובה הקומה ברוטו לא יעלה על 5 מ', וגובה המבנה לא יעלה על 6 מ' עד קצה מעקה הגג.

- לתכנית נספח תנועה וחניה מנחה.
מיקום סופי לכניסות לחניונים ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח לתכנית זו.
- ביטול ה"דרך" ברחוב הכרמל בתחום שבין אלנבי וקלישר והגדרתו כ"**שוק הכרמל**".
לא תותר כניסת כלי רכב אליו.
רכב חירום וחילוץ יתן מענה לצרכי שוק הכרמל, לתחום שבין אלנבי וקלישר, מהרחובות הניצבים ממזרח (מכיוון נחלת בנימין) : רמב"ם, השומר, שפ"ר, קלישר.
בצמתים אלו יותקנו מערכות בטיחות ותשתיות, ויתאפשר רוחב מעבר ומקום חנייה לרכבי חילוץ והצלה בעיתות חירום.
- במגרשים שב"**דופן השוק**" תותר חניה, רק בתנאי שתוכנן למבן רק כניסה/יציאה אחת (בנפרד או ביחד).
יותר מעבר כלי רכב אל המגרשים דרך רחוב גדרה, וקטע קטן מרחוב יום טוב, וברחובות הניצבים אליהם בקטע שבין לבין רחוב הכרמל.
- הנגישות לשכונת **כרם התימנים** לא תשתנה לעמת המצב הנוכחי, במעמד של סידורי תנועה. כניסת רכבים פרטיים לשכונה תהיה מרחוב הכובשים והאר"י.
- דרכים שלא ניתן לקיים בהן מעבר כלי רכב בתחום "**שוק הבשר**" (ברחוב יום טוב בין סמטת הכרמל ומל"ן וברחובות תרמ"ב, קהילת עדן, ישכון ומל"ן- בין רחוב הכרמל ויום טוב) יוגדרו כ"שוק" כדוגמת רחוב הכרמל, ויתאפשר בהם קירוי.
- ב"**שוק עזה**" רחובות בעלי זיקה להולכי רגל הממשיכים את הרחובות: יחיא קפאח, נחליאל וכנפי נשרים יוגדרו כ"שוק", כמו בשוק הכרמל, ויתאפשר הקירוי שלהם.
- תכנית זו מתייחסת לתכנית הרה- ארגון לתחבורה הציבורית המצמצמת את מסוף התחבורה הציבורית "**הכרמלית**" מ-11 דונם ל-6 דונם, לאפשר בתת הקרקע שלו חניון תת-קרקעי ציבורי, וממליצה בנוסף להעתיק את תוואי כניסת האוטובוסים מרחוב יעב"ץ לחלק הדרומי של רחוב הכובשים (לפי המוצע בתכניות יצחק אלחנן).
- התכנית מגדירה **חניונים תת קרקעיים ציבוריים** של 4 קומות במגרשים של המרכז הלוגיסטי המתוכנן (חניון אחוזות החוף), ובמגרשים הציבוריים (הבנוי והפתוח).
כל זאת במטרה לייצר מספר מקומות חניה דומה לקיים היום (כ-600 מקומות).
ניתן יהיה לאחד את החניונים בתת הקרקע ולצמצם ככל האפשר במספר הרמפות לכניסות ויציאות לחניונים אלה, ע"י שימוש בשטח שמתחת, במטרה לייצר סביבה ידידותית להולך הרגל.
- הפריקה והטעינה עבור השוק יוסדרו בתחום החניון שמדרום לשוק עזה, "המרכז הלוגיסטי" המתוכנן. הגישה לרחבת התפעול תהיה מהרחובות הכרמלית וכנפי נשרים.

תשתיות:

- לתכנית מצורף נספח תשתיות המגדיר את תוואי התשתיות והסדרת תשתיות המים, הניקוז, ביוב, חשמל ותאורה, פינוי אשפה וטיפול בפסולת, וכד'.
- תכניות הבינוי שיוצאו מכוח תכנית זו יכללו את הסדרת נושא האשפה וניקוי השוק כך שיתאפשרו הפרדת אשפה ומיחזור, הפחתת ההפרעה לתושבי הסביבה, ואפשרות מעבר של הולכי רגל והפעלה של השוק בשעות הערב.

טבלת שטחים:

המגרש	שטח המגרש במ"ר	שטח עיקרי + שרות בעל הקרקע % + מ"ר	ש. שרות בתת קרקע + מס' קומות	מס' קומות + גובה במ' לקצה הגג
שוק הכרמל (כולל שוק הבשר)	5,705 (1,914)			דוכנים בלבד
דופן השוק	11,752	200% 22,915	40% 7,051	3+ גג 17.50 מ'
שוק עזה	7,365			5 מ' - חנות/דוכן 8 מ' - מעבר/מקטע
מרכז לוגיסטי	5,949	200% 13,100	4 קומות - השאר לפי ע'1	4 17.50 מ'
מגורים ממ"י צפוניים	3,226	ללא שינוי מתכנית תקפה	לפי ע'1	3+ גג 17.50 מ'
מגורים ממ"י מערביים	2,663	325% 8,650	לפי ע'1	4+ גג 75% 20.00 מ'
בנין ציבורי	2,000	300% 6,000	4 קומות - השאר לפי ע'1	4 19.50 מ'
שצ"פ שכונתי	982		4 קומות - לפי ע'1	
הכרמלית - מסחר	1,449			1 6' במ'
שצ"פ הכרמל גן-הכובשים	11,179			

בישיבתה מספר 0026-009' מיום 11/11/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל הציגה את התכנית בפני הועדה. אמיתי הר לב הציג את הליך שיתוף הציבור שנעשה. עירד שרייבר מחברת דגש הנדסה – הציג את ההיבט התנועתי של התכנית. חברי הועדה ברכו על העבודה שהושקעה, על תהליך שיתוף הציבור ועל התוצר התכנוני. ארנון גלעדי – ביקש לערוך תיקונים: לדאוג לזכויות נכסיות של הסוחרים, צפיפות בין הסוחרים, להאריך את תוואי השוק עד סימטת הכרמל, לאפשר דוכנים גם במרכז השוק, שירותים ציבוריים בנקודה נוסף בשוק. מיטל להבי – מבקשת להרחיב את הקו הכחול כדי להכליל את גן הכובשים, ביקשה הבהרות לגבי דרכי גישה לשוק, ביקשה לבדוק החלפת שטחים בין חניון הכרמלית למרכז הלוגיסטי, התנגדה לקרוי גבוה מעל שוק עזה (8 מ'). שמוליק מזרחי – מבקש לפתוח יום אחד בשבוע את השוק בלילה, ופתיחת בתי קפה במתחם. רחל וולנר גילעד – מבקשת להדגיש כי יש לפעול שהשוק יהיה שוק אוכל ולא ישנה את מהותו. יש לדאוג לתפעול השוק והאחדה של הדוכנים. שמעון פדלון סוחר בשוק – מברך על התכנית ומבקש מחברי הועדה לאשר את התכנית כפי שהוצגה לוועדה. לדבריו, התכנית מקובלת על סוחר השוק והם מברכים עליה.

הועדה מחליטה:

פה אחד הוחלט להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית כמפורט בדברפט.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, שלמה זעפראני, שמואל גפן, רחל גלעד-ולנר, אסף זמיר, נתן וולוד, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 785 מיום 30/04/2012 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6486 בעמוד 459 בתאריך 23/10/2012.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

13/09/2012	העיר
13/09/2012	הארץ
13/09/2012	מקור ראשון

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

כהן אורלי ויוסף גונן 6 ת"א 67943

להלן טענות שהועלו בהתנגדויות ומענה הצוות המקצועי :

טענת אורלי ויוסף כהן

טענה	מענה	המלצה
הסדר מגרש שנערך לאחרונה בגוש, הקטין את שטח החלקה בניגוד לנסח טאבו.	התכנית אינה משנה הסדרי מגרש שנערכו טרם הפקדת התכנית.	לדחות את ההתנגדות.
סעיף 4.2.2 (ג) ס"ק 1 קובע : "קווי בניין ברחובות גדרה ויום טוב : קדמי לכל הקומות יהיה קו בניין 2 מ" על התכנית לקבוע קו בניין קדמי של 0.0 מ' כקבוע בתכנית 2510 הגובלת בדופן המערבית של הרחובות הנ"ל.	גבול התכנית משיק לגבול תכנית 2510 באזור המדובר. מספר מבנים בדופן המערבית נבנו בהתאם להנחיות תכנית 2510 וקבעו למעשה את דופן הרחוב המערבי. על מנת להרחיב את המרחב הציבורי לטובת הקמת מדרכות וכבישי גישה למבנים החדשים שיקומו, נקבע קו הבניין הנ"ל.	לדחות את ההתנגדות.
סעיף 4.2.2 (ג) ס"ק 2 קובע : "קו בניין צדדי בין 0.0 - 2.0 מ' ללא פתחים, ומעל 2.0 מ' יותרו פתחים." על התכנית לקבוע קו בניין צדדי של 0.0 מ' – קיר משותף עם השכנים.	התכנית מציעה קו בניין צדדי גמיש עד ל 2 מ' ללא פתחים ומעל ל 2 מ' עם פתחים, זאת ללא תלות בשכן. הנ"ל יאפשר איורור חלקי החלקות האחוריים כמו גם פתיחת חלונות צדדיים, זאת בהתאם לנתוני כל חלקה וחלקה ותכנון האדריכלי שלה.	לדחות את ההתנגדות.

לדחות את ההתנגדות.	החלקה היא פינתית לפיכך אין לחלקה קו בניין אחורי אלא קדמי וצדדי בלבד.	סעיף 4.2.2 (ג) ס"ק 4.1 קובע : "קו בניין אחורי 4 מ' למגרש הקטן מ 150 מ"ר ו-5 מ"ר לשאר המגרשים." על התכנית לקבוע קו בניין אחורי של 2 מ' כקו בניין צדדי שכאמור הבניין הוא פינתי
לדחות את ההתנגדות.	הנסיגות המוצעות בתכנית זהות לנסיגות הקיימות בתכנית 2510 וזאת על מנת להמשיך את אופי הבינוי הקיים בשכונת "כרם התימנים". סל מאפייני הבינוי "זכויות בניה" "קווי בניין" ו"מספר קומות" יקבעו את אפשרות המימוש של קומת הגג ובכלל.	סעיף 4.2.2 (ג) ס"ק 4.2 קובע : "קו הבניין הקדמי של קומת הגג החלקית במגרשי פינה יהיה בנסיגה של לא פחות מ- 2.5 מ' משתי החזיתות כנ"ל." קווי הבניין הנ"ל לא יאפשרו לנצל את מלוא תכסית קומת הגג המותרת (50% מתכסית הקומה תחתיה).
לקבל בחלקה את ההתנגדות.	תכנית העיצוב האדריכלית שתובא לאישור הוועדה המקומית תציע פתרונות אפשריים למיקום מערכות אם בתת הקרקע ו/או על הקרקע. התכנית מבקשת לא להקטין את היקף המסחר ברחובות כמו גם לא להקטין כמידת האפשר את המעברים בין הדוכנים לחנויות. התכנית מציעה כי במידת הצורך ימוקמו בקטעי חזיתות בניינים חדשים מערכות כנ"ל. יתווסף סעיף לתקנון הקובע כי רוחב זיקת ההנאה בחזית הבניין תהיה לא יותר מ-1/3 מאורכה.	סעיף 4.2.2 (ו) ס"ק 4 קובע : "ברחובות הניצבים לרחוב הכרמל בהם מסומנת " זיקת הנאה" תוגדר זיקת הנאה למערכות (חשמל, תקשורת, מים וכד') מימדי זיקת ההנאה ייקבעו בשלב הבקשה להיתר ולא יהיו גדולים מהממדים הבאים ... $X \leq 3$ מ' ... $Z = 1$ מ'". קווי הבניין הנ"ל יחסמו את החזית המסחרית המתוכננת.

טענת תושבי שכונת כרם התימנים

המלצה	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות.	יש למחוק את הכתובות הללו מתכולת התכנית מאחר ואינן בתחום הקו הכחול של התכנית.	הבתים ברחוב קהילת עדן 12-14 מופיעים ברשימת תכולת התכנית סעיף 1.5.4 "כתובות שבהן חלה התכנית" יש למחוק כתובות אלו מתכולת התכנית שכן הן נמצאות מחוץ לה.
לדחות את ההתנגדות.	בה"ת תחבורתית מוקדמת הוצגה בפני יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית. עקרונות הבדיקה נמצאו כמקובלים.	התכנית אינה מציעה חניה והסדרי תנועה מתאימים לנפחי הבניה המוצעים בתכנית וזאת בנוסף לבעיות התנועה והחניה הקיימות היום.

התכנית מקטינה את שטחי הציבור הקיימים בתחומה.	התכנית תייעד מגרשים זמינים לצרכי ציבור כגודלם בתכנית תא/ 2510. שטח מבנה הציבור בסך של כ 3,000 מ"ר הקיים בתוכנית ה תקפה תא/2510 בתחום השוק המערבי הומר לשני מגרשים בשטח דומה המיועדים למבנה ציבור ו/או לגן ציבורי.	לדחות את ההתנגדות.
מועדי פרסום התכנית בעיתונות וע"ג לוחות המודעות שונים. יש לקבוע את מועד הגשת ההתנגדות לפי האחרון.	מועד הגשת ההתנגדות נקבע לפי מועד האחרון מבין האופנים בהם התפרסמה התכנית. במקרה הנ"ל השלטים הוצבו בתאריך 5.10.12 אז סופרים עד תאריך 5.12.12.	לדחות את ההתנגדות.

טענות מינהל מקרקעי ישראל

טענה	מענה	המלצה
היצע המגורים במרכז הארץ בכלל ובת"א בפרט, מצוי במחסור. יש להגדיל את צפיפות יח"ד במגרשים 401 ו 402.	הצפיפות המוצעת בתכנית במגרשים 401 ו 402, היא 78 יח"ד לפי מפתח של 85 מ"ר ברוטו ממוצע ליח"ד. לאחר בדיקה נוספת עם היחידה לתכנון ארוך טווח, נראה כי ניתן להעלות את מספר יח"ד. תקנון התכנית יעודכן ויקבע צפיפות של 92 יח"ד לפי מפתח של 76 מ"ר ברוטו ממוצע ליח"ד. לתא שטח 701 יתווסף ייעוד מגורים. מספר יח"ד שיתווספו בהתאם לנ"ל יהיו כ-36 יח"ד, בשטח כולל של כ-3500 מ"ר שטחים עיקריים. כל זאת בחזית המערבית של תא השטח אל מול בנייני המגורים של רחוב הכרמל.	לקבל את ההתנגדות.
תכנית המיתאר הציעה מגורים ברובע חמש בגובה של עד 6.5, התכנית המוצעת מציעה 4 קומות ועוד קומת גג חלקית. יש להוסיף קומות לבינוי המוצע בהתאם לתכנית המיתאר.	הבינוי המוצע בתכנית דומה לבינוי הקיים בשכונת כרם התימנים, באזור לשיקום ודופן רחוב הכובשים. תכנית המתאר קובעת כי באזור זה תהיינה עד 4 קומות מגורים.	לדחות את ההתנגדות.
ביחס לתכנית התקפה תא/ 2510, הופרשו שטחי ציבור ניכרים בתכנית המוצעת וזאת על חשבון 3 מגרשי מגורים בבעלות המינהל.	תכנית תא/ 2510 קבעה בסעיף 10.3.4 ס"ק (ג) "תנאי להיתר בניה למגרשים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל... הוא בינוי השטח הציבורי הסמוך (מגרש מס 12)." תכנית זו מציעה לתושבי שכונת כרם התימנים שטחי ציבור הסמוכים לשכונה בגודל דומה לשטחי ציבור כנ"ל כפי שאופיינו בתכנית תא/ 2510. בנוסף, תכנית זו "משחררת" את מינהל מקרקעי ישראל מהצורך	לדחות את ההתנגדות.

	בפינויים כתנאי להיתר בניה.	
--	----------------------------	--

טענות חברת ל.ד.ע.מ.

המלצה	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות.	יש למחוק את הכתובות הללו המספרים הזוגיים 22-2 ברחוב הכרמל, מתכולת התכנית מאחר ואין בתחום הקו הכחול של התכנית.	<u>הנכס ברחוב הכרמל 12 (חלק מחלקה</u> <u>44 בגוש 7227), מופיע ברשימת תכולת</u> <u>התכנית סעיף 1.5.4 "כתובות שבהן חלה</u> <u>התכנית".</u> <u>בסעיף 1.5.5 "גושים וחלקות בתכנית" לא</u> <u>נכללת החלקה הנ"ל.</u> <u>יש לתקן את בהתאמה את התכנית.</u>
לדחות את ההתנגדות.	הבינוי המוצע בתא שטח 701 בייעוד מסחר ושרותים ובגובה מקסימלי של 17.5 מ' אינו חורג מהגבהים המוצעים בתכנית למבנים בייעוד מגורים מסחר ותיירות ואף נמוך ממבנים לצרכי ציבור.	<u>בעלי הנכס מתנגדים לכל בניה מול הנכס</u> <u>לכיוון מערב.</u>

טענות וועד שוק הכרמל

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	התכנית אינה עוסקת בנושאים קנייניים כי אם בנושאים תכנוניים בלבד.	1. <u>התכנית בבסיסה מהווה למעשה</u> <u>"פינוי בינוי" השוק, תוך מתן</u> <u>זכויות ושינוי ייעוד.</u> <u>אין בתכנית זו התייחסות מספקת</u> <u>אם בכלל לסוחרים בדוגמה למודל</u> <u>הפיצוי באמצעות מקום חלופי</u> <u>ו/או פיצוי כספי למפונים.</u> 2. <u>יש להוסיף 2.1 במטרות התכנית</u> <u>את הסעיף:</u> <u>"במטרה להסדיר לאחר אישור</u> <u>התכנית את זכויות הסוחרים</u> <u>בתחום התכנית ע"י חכירה</u> <u>לדורות".</u>

לקבל את ההתנגדות (ראה התנגדות מה"ע סעיף 1)	תכנית העיצוב האדריכלית שתובא לאישור הוועדה המקומית תבחן את הפער בין הרצוי המבוטא בנספח העמדת דוכנים, את דרכי העבודה של הסוחרים כיום ואפשרות איחסון מוצרים לבין המצוי הבא לידי ביטוי בצפיפות הדוכנים הקיימת, הכניסה לחנויות הקיימות ואלו שיוקמו בעתיד. סעיף 4.1.2 (ח) ס"ק 6 ו7 קובעים : 6. הגבולות הסופיים של זיקות ההנאה ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. 7. תותר הקטנת או ביטול המעברים בין הדוכנים ובין הדוכנים לחנויות בשלושת חלקי השוק, ובאישור מהנדס העיר, ולאחר ששוכנע כי לא ניתן יהיה לבצע את שיקום השוק ברוחב שנקבע בתכנית.	סעיף 4.1.2 (ח) ס"ק 2 קובע : "בשוק הכרמל – תוגדר זיקת מעבר להולכי רגל ברוחב 2 מ' לאורך חזיתות המבנים, למעברים בין הדוכנים לבין החנויות ותישמר אל החנויות כניסה חופשית". סעיף זה מרע את מצב הסוחרים הנעזרים בשטחים מסביב לצורך אחסון עילי של חלק מהסחורה. בנוסף היום קיים מרחק קצר בין הדוכן לבין חנויות / מחסנים דבר המקל על מעבר הסחורה. התכנית לא נתנה מקומות לאחסון או פתרון ראוי בצידי הדוכן להעמדת סחורות עודפת.
לקבל את ההתנגדות. (ראה התנגדות מה"ע, סעיף 2)	שלביות השיפוץ כמו גם מתן פתרונות חלופיים לסוחר השוק יינתנו לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלית ואישורה בפני הוועדה המקומית	התכנית לא מספקת פתרונות חלופיים לסוחר השוק לתקופת השיפוץ והצגת לוחות זמנים משוערים לעבודות.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מאפשרת הקמת חנויות ציבוריים לבאי השוק ותושבי הסביבה בתחומה. הסדרים כספיים למשתמשים בחנויות אינם בתחומי עיסוקה של התכנית.	פתרונות חניה לסוחרים, היום מוקצים לסוחרים 1000 חניות במחירים סמליים. התכנית המוצעת לא מבהירה היכן יוקצו מקומות חניה בתנאים דומים.
לקבל חלקית את ההתנגדות.	תכנית העיצוב האדריכלית שתובא לאישור הוועדה המקומית תיקח בחשבון הערה זו.	דוכנים חליפיים לדוכנים שיפוננו כתוצאה מהרחבת המעברים בין דוכן לדוכן ו/או דרישות בטחון, בטיחות ו/או תשתיות ימוקמו במקום שונה. בשוק כמו בכל מקום מסחרי בעולם, מיקום הוא העיקר. יהא זה חשוב ביותר שתהא תמונת העמדת הדוכנים החדשים לעומת הקיימים בדומה לכלל חלוקה חדשה – פרק ג' סימן ז' לחוק התנו"ב. כנדרש בפינוי ביוני.

טענות מהנדס העיר תל אביב - יפו.

המלצה	מענה	טענה
-------	------	------

לקבל את ההתנגדות.	סעיף כנ"ל יוטמע בתקנון התכנית.	1. <u>שטחי הדוכנים כפי מצבם ערב הפקדת התכנית שבנדון לא יפוגו או יקטנו, אלא אם התקבלה הסכמת בעל הדוכן או כשהדבר דרוש מטעמים של בטיחות או מיקום הכרחי של מתקני תשתיות. כל פינוי או הקטנת דוכן תהא כנגד פיצוי כספי או שטח חלופי.</u>
לקבל את ההתנגדות.	סעיף כנ"ל יוטמע בתקנון התכנית.	2. <u>עבודות השיקום ייעשו בשיתוף הסוחרים, העירייה תעשה כל שביכולתה ע"מ שהפגיעה בפעילות השוטפת של השוק תהיה מינימלית.</u>
לקבל את ההתנגדות. (ראה התנגדות מינהל מקרקעי ישראלי סעיף 1)	תכנית תא/2510 קבעה בסעיף 10.3.4 ס"ק (ג) "תנאי להיתר בניה למגרשים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל... הוא פינוי השטח הציבורי הסמוך (מגרש מס 12)." יח"ד שהוקמו באישור ר.מ.י ייפתרו במסגרת הגדלת הצפיפות במגרשי ר.מ.י	3. <u>בתחום "השוק המערבי" קיימות מספר יח"ד שהוקמו באישור ר.מ.י, יש לפתור במסגרת התכנית את פינוי יח"ד אלו בתאום עם הרשות.</u>
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים יוטמעו בתקנון התכנית.	4. <u>בנוסף לאמור בסעיפים 1 ו 2 להלן הערות לתקנון:</u> • <u>סעיף 1.5.4 – יש למחוק את הכתובות הבאות מתכולת התכנית: קהילת עדן 12-14, מאחר ואינן בתחום הקו הכחול של התכנית.</u> • <u>סעיף 4.2.2 – ס"ק יד – יש להשמיט את המילה "חלקו" שכן נוהל איחוד חלקות ממילא דורש הצגת הבינוי המוצע בעקבות האיחוד לבחינת הוועדה המקומית.</u> • <u>סעיף 4.3.2 – ס"ק א - יש להשמיט סעיף זה שכן התכנית אינה מציע החלוקה למגרשים בתא שטח זה כמו גם התכנית הראשית – הקודמת 2510 אינה עושה כד.</u> • <u>סעיף 4.3.2 – ס"ק יד יש להחליף המילה "מתחם" למילה "מבנה" – (שטח הכלוא בין ארבעה רחובות) כך שיתאים לסעיפים דומים בתקנון.</u> • <u>סעיף 6.4 "תנאים למתן היתר בניה" ס"ק 8, יש לבטל הסעיף שכן, התכנית מאפשרת לבעלי מגרשים פרטיים (מגרשים קטנים ברובם) כמו גם למגרשים גדולים יותר (בבעלות מ.מ.י) אפשרות של בניה למגורים, בדופן השוק, ללא תלות בשיקום השוק.</u> • <u>השוק עצמו מורכב מחלקים שונים אוטונומיים מבחינת השימוש (רחוב הכרמל, הרחובות הניצבים-שוק הבשר, השוק המערבי) המתחברים למספר קווים</u>

ראשיים קיימים שהם חלק ממערכת הביוב העירונית ומכאן שלא תיתכן "מערכת ניטור רציפה במוצא השפכים של התכנית".

- סעיף 6.7 "הוראות מעבר" ס"ק 2 – יש להעביר את הסמכות להארכת התקופה המצויינת מ"הוועדה המחוזית" לידי "הוועדה המקומית", שכן ההתנהלות היומיומית של הסוחרים/התושבים היא אל מול הוועדה המקומית ועת"א ולא אל מול הוועדה המחוזית.

- סעיף 6 "הוראות נוספות" – יש להוסיף סעיף הקובע כי "הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה".

בישיבתה מספר 0001-13' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי מחליף את מהנדס העיר

מהלך הדיון:

צביקה לוי : הציג את עיקרי התכנית.

אורי ויוסף כהן : כתוצאה מהסדר מגרש נגסו מהחלקה שלנו 10 מ'. לאחר הסדר מגרש וקווי הבנין שהוקטנו נותרנו עם גודל מגרש 72 מ"ר. ביצוע התשתיות ינגסו מהחזית. נגרם לנו נזק כבד מהתכנית. רוחב המגרש של 15 מ' לאחר שהורידו מהחלקה שלנו אחרי זיקת הנאה והקו בנין אחורי נשאר עם מגרש של 8 מ' על 8.75 מ'. ברבי עקיבא מבקשים שיהיו זיקות הנאה לחשמל מים ותקשורת. מבקש שיתקנו את התוכנית, אנחנו בעד התוכנית.

תושבי שכונת כרם התימנים : הנגישות לכרם בלתי אפשרית. כל נושא החניה והנגישות השתלטות על רחובות ורחובות שאינן נגישות לתנועת כלי רכב, אני מבקשת שחברי הוועדה יגיעו לסיור. איפה תושבי הכרם יחנו? איך יפרקו סחורות בשכונה. אין שכונה בכל העיר שמרפסת נושקת למרפסת היום זה כאוס. מה קורה עם הריחות? אנחנו דורשים חניה לתושבי השכונה, האם יש במקום שטחי ציבור מיותרים, אין שום גן ילדים אחד מרכז קהילתי אחד איפה כל שטחי הציבור שעליהם אתם מדברים. אין לנו חיים. אני מתנגדת לתכנית כפי שהיא.

צוף בדאני : מחדד את נושא התנועה, המצב הוא קאוטי ומעודד עבירה על החוק וחייב להיות מטופל. חברי הוועדה חייבים לבוא ולראות את המצב. חייבים לשמר את אופי השכונה. אין שום השקעה בשטחי ציבור, כמו גני ילדים ומתנ"ס.

עמי אלמוג-ממ"י : ריכזו את זכויות המינהל בשני מגרשים המערבים הצפוני והדרומי. בכל המגרשים היו יחד 104 יח"ד דיור ואנחנו קיבלנו 78 יח"ד דיור וטענתי מעט מאוד יחידות. ביקשנו לבחון את החלוקה ליח"ד ואת ממוצע יחידות הדיור במבנים בהם אנחנו מקבלים את היח"ד אני מבין שנענה 3/4 מההתנגדות.

חב' ל.ד.ע.מ : בעלי זכויות ברח' הכרמל 12. מס' גוש החלקה שלנו לא מופיע בתכנית ולא ברור לנו אם אנחנו בתחום התכנית?

לוי צביקה : אכן, הכרמל 12 לא נכללת בתחום התכנית, ההתנגדות מתקבלת. מיטל להבי : מה הסיפור של הביוב.

יועץ פתשתיות לתכנית, מהנדס אורן גבעון : מבקשים לעשות ניתור למערכת הביוב של שוק הכרמל. מערכת שוק הכרמל היא לא עצמאית.

דורון ספיר : ההתנגדות סוחרי השוק. הבנתי שיש בקשה לדחות את השמעת ההתנגדות. מנכ"ל העיריה מנחם לייבה : אנחנו רוצים להמשיך את קו ההסכמה. לכן ע"פ בקשת הועד בקשנו לעשות מאמץ לסכם הסכם עקרונות בכל הקשור לעניין הנכסי. לנסות לעשות זאת עד הדיון בוועדה המחוזית. הענין הנכסי הוא ענין של העיריה. אנחנו רוצים להגיע להסכמה של הסכם עקרונות נכסי ויהיה ברמה כללית. הדבר ירגיע את סוחרי השוק כי הסיפור רגיש וצריך ללכת יחד איתם בחזית אחת כדי שזה יקרה. זה מה שאנחנו רוצים ולדון בענין לפני ה - 4.2.13

דורון ספיר : הדיון במחוזית ב - 4.2.13 ונקבע תאריך נוסף לשמוע את סוחרי השוק אלא אם כן יחתם הסכם לפני כן. אם לא יחתם הסכם יושמעו קולם של הסוחרים בדיון ב - 30.1.13. במקביל נפנה לוועדה המחוזית לדחות את הדיון בוועדה המחוזית ב - 90 יום. אני מבין שהסידור מקובל גם על הסוחרים וגם על הוועדה.

מדואל אהרון : מבקש סיור במקום עם אנשי מקצוע של הוועדה.
דורון ספיר : אנחנו נשיב על ההתנגדויות עכשיו ולא נקבל החלטה היום.
מאיר מוזס : אני מציע לצאת לשטח מאחר והנושא עדין מאוד.
דורון ספיר : בלי שום קשר אני מציע לשמוע את שני הצדדים שמענו את ההתנגדויות ועכשיו נשמע את התשובות. אנחנו ממשיכים בדיון.
מדואל אהרון : בתוכנית כל כך מורכבת לא בא בחשבון שנסתפק רק בתשובות של הצוות המקצועי.
נציג הסוחרים : אנחנו מבקשים מכל חברי הוועדה שידו למערכת הזו שתעשו יד אחת לעשות פרויקט ביחד איתנו.

דורון ספיר : לא תהיה החלטה היום אבל צריך לשמוע את התשובות של הצוות המקצועי.
שמואל גפן : מקריא את תנאי התוכנית המופקדת. אתם לא עומדים בתנאי התוכנית המופקדת. היתר בניה יוצא על פי התב"ע והם לא תואמים.
דורון ספיר : תואם או לא תואם?
לירון רותם היועצ"מ : ארנון אתה לא יכול להצביע בהצבעה.
ארנון גלעדי : אני רוצה את חו"ד בכתב.
אהרון מדואל : זה מגוחך.

צביקה לוי : התכנית הגדירה קווי בניין קדמיים, 0' מ' לחזית (21' מ' בקומת הקרקע לרחוב הכרמל, יום טוב וגדרה), בדומה לקיים בתכנית 2510 "שיקום כרם התימנים"
קווי הבניין הצידיים (למעט ברחוב הכרמל) הם 0-2' מ' ללא פתחים, ולמעלה 2' מ' עם פתחים. מידות אלו נקבעו לאחר לימוד ממימוש תכנית 2510 שהגדירה 0' מ' או 2' מ' לחזית צדדית והתכנית מקלה בנושא זה.
נסיגה בקומת גג - נסיגה של 2.5' מ' בקומת גג, גם היא דומה לנסיגה הנדרשת בתכנית 2510
במקרה הנדון, המגרש הוא פינתי ולכן יש לו קווי בניין צידיים, ללא קווי בניין אחוריים, לפיכך הטענה שהועלתה, לא רלוונטית

להבי מיטל : כמה ישאר משתי החזיתות
צביקה לוי : אין לכך תשובה מובנית, גאומטריית המגרשים השונים תגדיר את גודל קומת הגג המתקבלת.,
להבי מיטל : הוא סופר את זיקת ההנאה?
צביקה לוי : לעניין זיקת ההנאה עבור תשתיות, מציעים לקבל בחלקה את ההתנגדות.
זיקות הנאה הכרמל לתשתיות הוגדרו עבור שיקוע של מערכות הנדסיות לטובת תפעול השוק.. בשלב זה אין לנו מידע מה ידרש מכל בנין ובנין. מציע להביט בנספח התשתיות שהוא חלק מסמכי התוכנית. הנושא של מנהרת תשתיות הוא בנספח התוכניות.
ארנון מדואל : יש חלופה למינהרת התשתיות.

ארנון גלעדי : הרחובות הנצבים המסחר צריך להיות בבית הפינתי של שוק הכרמל מעבר לבית הפינתי מפה ואילך אלו בתים רגלים המסחר צריך להפסק בבית הפינתי. מבחינה תכנונית כך צריך להיות.
לוי צביקה :

לעניין הטענות של תושבי הכרם, התוכנית מסדירה את המצב הקיים ומאפשרת הסדרה סטטוטורית של השוק. נושא התנועה בכרם התימנים בעייתי עם התכנית ובלעדיה, התוכנית לא מבקשת להסדיר את נושא התנועה בשכונת כרם התימנים, אלא להסדיר את נושא ההגעה לחניונים המוצעים בתכנית, כמו גם הגעת משאיות להספקת סחורה לשוק. חניות בדופן השוק, במידה ויתאחדו מספר מגרשים, למגרש בניה אחת נאפשר רמפת כניסה ויציאה אחת למבן.

מקובלת נדרשנו ע"י הוועדה המחוזית להכין בה"ת מקדים לתכנית. בנושא התחבורה התוכנית לא משנה סדרי עולם.

מיטל להבי : עקב זה שיש לתוכנית תוספת בניה תושבי השכונה פוחדים שתגבר מצוקת החניה, ועל כן הם טוענים כי חייבים למצוא פתרון לנושא החניה כי מה שיקרה שהכל יזלוג לרחובות השכונה.
צביקה לוי : לנושא פריקה וטעינה של השוק - המשאיות יכנסו מרח' הכובשים עד הכרמלית ומשם לחניון התת קרקעי או החניון העילי של מינהלת השוק. יעשו הסדרי תנועה שיתנו למשאיות להכנס עד 7 בבוקר ז"א עוד לפני פעילות חניון הכרמלית. אין אפשרות להכניס מכוניות לתוך השוק. הפתרון לפינוי האשפה יהיה כמו הפתרון בשוק מחנה יהודה עם המלגוזות הידניות.

ארנון גלעדי : גם בשוק התקווה ישנה אפשרות לפרוק סחורה בשעות הבוקר עד שעה 9.
צביקה לוי : יש קונפליקט עם תושבי שוק הכרמל בצד המזרחי. ויחידות הדיור שיוקמו.
ארנון גלעדי : הוא רוצה להכנס עד דניאל לבצע את הפריקה.

להבי מיטל : אנשים מגיעים לשוק הכרמל הם מגיעים מכיוון כל בו שלום לשוק, האם גם ברח' יעבץ שונו הסדרי החניה? האם יש כניסה לחניה בכלל, אז איפה החץ
יש כאן חץ כחול, יש כניסה של אוטובוסים מרח' יבץ לרח' הכרמלית.
להבי : מומלצת או מה נגישות מומלצת לפריקה וטעינה
לוי : אוטובוסים ימשיכו להגיע לחניון הכרמלית דרך רחוב יעבץ

ארנון גלעדי: הם ירדו מקלישר.

צביקה לוי: טענה שהתוכנית מקטינה שטחי ציבור הקיימים, התכנית מייעדת מגרשים זמינים לשטחי ציבור כגודלם לפי תוכנית 2510 שטח המגרשים כ- 3000 מ"ר.

מיטל להבי: כמה שטח חום וירוק אנחנו נכנסים בתוכנית מבחינת שטח קיים? מה שכתוב בתקנון שמה שקובע זה התשריט ואין בתשריט כמות שטחים חומים. מבקשת לדעת יש שטח מוצב לא שטח קיים.

ארנון גלעדי: עשינו הצרכה עם השטחים החומים עם השכירים

לוי צביקה: מראה למיטל על גבי המפה את השטחים החומים והירוקים. חניון הכרמלית נשאר חניון והוא שטח חום, התכנית קבעה זכויות למבנה ציבור במגרש זה. חניון האוטובוסים שימוש חורג נותנת שהתכנית מאפשרת. השטח החום של גן הכובשים שינה ייעודו לשצ"פ.

מיטל: הוא מוכר לי תוכנית של חום ירוק אני רוצה לראות שטחי ציבור.

ארנון גלעדי: זה לא השטח שלו הוא מדבר איתך בתחום הקו הכחול. השטח של בוכמן הוא של בוכמן. זה לא קשור לתוכנית. הוא הגדיל את השטח הירוק על חשבון השטח החום הוא הופך את החניון לחניון עילאי וגם מבנה ציבור בשלב העתידי למעלה. השטח החום היה צריך להיות על שטח שוק עזה כדי לחלץ את שוק עזה העברנו את הזכויות.

לוי צביקה:

מועדי פרסום התכנית מועד נקבע לפי מועד האחרון מבין האופנים שפורסמה דהיינו בתכנית מתאר 5.10.12 נספרים 60 ימים.

טענות מינהל מקרקעי ישראל לנושא הגדלת צפיפות: הגדלנו צפיפות מ – 78 יח"ד ל – 92 יח"ד מיטל להבי: דירות לעשירים.

צביקה לוי: בנוסף, באזור התפעול מדרום לשוק מציעים לשנות את הייעוד של מגרש 701 למגרש ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. תוספת המגורים מגורים תהיה רק בצד שפונה לרח' הכרמל ולא לחצר התפעול של השוק שיתווספו 36 יח"י.

תוכנית המתאר טוען מינהל מקרקעי ישראל מציעה מגורים בגובה של עד 6.5 קומות התוכנית המוצעת מציעה 4 קומות ועוד קומת גג חלקית.

התשובה, הבינוי המוצע בתכנית דומה לבינוי הקיים בשכונת כרם התימנים, באזור שיקום ודופן רח' הכובשים תכ' המתאר קובעת 4 קומות מגורים בסביבה של כרם התימנים.

טענות חב' ל.מ לקבל את ההתנגדות.

מיטל להבי: לא עניתי לי על שטחי הציבור אני רוצה את גודל המגרשים ורוצה לראות את הטבלה מצב נכנס מול מצב מוצע.

לוי: מקריא מהתקנון. עמ' 15. לקבל את ההתנגדות של חב' ל.ד.ע.מ. בעלי הנכס מתנגדים לבניה מול התע"ש המוצע.

ארנון גלעדי: השטח החום היה צריך להיות שוק עזה, העברנו אותו לצד השני כדי לחלץ את שוק עזה. ועד כרם התימנים: הנחת יסוד שהמצב הקיים נסבל, אנו טוענים שהמצב בלתי נסבל ולהוסיף מטרים גלויים להכביד ולהקשות ודורש חשיבה ותשומת לב לתושבים. כיבוי אש ומגן דוד צועקים שהם טענו בנס לא נספו חיי אדם כי אי אפשר להגיע.

ממי: נעננו חלקית היו לנו 104 ונשארו עם 92 יח' אני חושב שאפשר להוסיף יחידות דיור ואני מציע שישקלו שוב. הנושא הנכסי צריך להיסגר מול המינהל צריך להיות הסכם עם המינהל והעיריה.

גלעדי ארנון: גודל הדירות ברח' הכרמל צריך להיות דירות יותר קטנות. ברור שהאוכלוסיה תהיה של רווקים. גודל דירה של 80 מ' מעל השוק. נושא חניון הכניסה צריכה להיות מהכובשים מתחת לגינה מחירי אחוזת חוף. הנושא של המסחר בהמשך לרח' הכרמל ודניאל גודל החנויות של 100 מ' שמאיימות על המחסר של השוק עצמו, חנויות מאוד גדולות מציע לצמצם את גודל החנויות ל-20 מ' + 10 מ' לאחסון. זה סביר ולא נצור תחרות בין דוכני השוק לחנויות. נושא של דירות המינהל מקבל את מה שעמי אומר על רח' הכובשים אפשר להגדיל להעלות את הגובה ל-6.5 קומות בדיוק כמו בגדה השנייה כמו בתב"ע הכרמל מותנה שאלו יהיו דירות לזכאי משרד השיכון ושלא יהיו דירות לאלו שמגיעים לשיפור מדינת אירופה דהיינו תיירים צרפתיים. ולכן יש להגדיל את מס' יחידות הדיור המקסימלי ולהעלות את הגובה ל-6.5 קומות, ודורון אני מציע שאתה תטפל בנושא סגירת הרחובות בכרם התימנים.

מדואל אהרון: בנושא גודל החנויות אני מציע שלא יקבע מס' גודל מינימום לחנות להשאיר את הגמישות ולהוריד מתקנון התוכנית את גודל החנות לא לקבוע גודל מינימלי לחנויות. לגבי חניון הכרמלית שהתוכנית תאפשר בנית מבנה ציבור שטח חום בעתיד. אני רואה בזה קוצר ראות מסוים ושואל איפה ילכו האוטובוסים איפה נמקם את הנגישות של האוטובוסים אנשים קשיי יום מגיעים לשוק ולנושא הנגישות לא ראינו התייחסות להיפך ראינו כלאחר יד שהחניון ירד למטה, לא ראיתי פתרון ושיפור הנגישות לתחבורה הציבורית לשוק אלא להיפך. יש שטח ירוק במקביל לאזור התפעול במקביל לאזור החנויות החדשות אני מדבר על רח' הכרמל השדרה, לדעתי הפס הירוק הזה מיותר לא מתאים שטח ירוק שם אני מבקש לבטל אותו. יש שטח ירוק בגן הכובשים. הפס מיותר ומבקש למחוק אותו לא מתאים שטח ירוק יש את גן הכובשים. מבקש שהחניון של גן הכובשים שאמור להיות מעל השצ"פ כביכול יבנה עכשיו במסגרת התוכנית יאוחד עם החניון מתחת למבנה הציבורי ושיהיו יציאות הולכי רגל מהחניון המשותף הזה,

לכיוון רח' דניאל שיהיו יציאות נוחות להולכי רגל. הכניסה והיציאה יהיו מרח' הכובשים יבנו חניון אחד גדול. מבקש להדגיש שמי שהיה לאורך כל הדיונים שרק הם יורשו להצביע אהרון מדואל מאיר מוזס, מיטל להבי, ארנון גלעדי ודורון ספיר. מבקש שרק החברים הללו יקבלו החלטה מאחר והם היו בכל הדיונים.

מיטל להבי: מי שלא היה בדיון לא יוכל להצביע להחלטה.
אהרון מדואל: לפני קבלת החלטה הועדה תצא לשוק ולאזורים הגובלים בשוק חייבים להתרשם ממראה עיניים. מוזס, מיטל ואהרון מבקשים סיור במקום.
ארנון גלעדי: לגבי רחובות האנכיים שהמסחר יהיה רק על הבתים הפינתיים לא יכול להיות שהמסחר ימשך עד לאמצע שכונת כרם התימנים המסחר חייב להפסק בבית הפינתי של השוק ולא להמשיך אותו עד לפינה אחרת אנחנו מושכים את השוק עד כמעט אמצע הכרם.
מיטל להבי: התוכנית מאוד חשובה ומורכבת ולא ניתן להחליט בלי שנתעמק בתקנון ובתשריטים. זכותי לראות את התקנון.

ארנון גלעדי: יהיה דיון נוסף קבענו.
מיטל להבי: הדיון צריך להתקיים על רקע התקנון ועל רקע התשריטים בשל חשיבותה של התוכנית. אני מלווה את התוכנית והדיונים עליה מתחילת התוכנית והיתה החלטה שתוקם ועדה מיוחדת שתלווה לתוכנית. לא מקובלי עלי הדברים כפי שהם מתנהלים בחדרו של המנכ"ל. נאמר כי יעדנו אותנו כל 6 חודשים ולא קבלנו את העידכונים לאורך התהליך של התוצרים והתולדה של התוכנית מבקשת. גם עניינים איחוד וחלוקה של חכירה ולא חכירה הם מעניינה של הנבחרים ושל הועדה.
דורון ספיר: הדברים שאת אומרת לא מופיעים לא במהלך הדיון ולא במהלך קבלת החלטה.
ארנון גלעדי: היה והופיע
דורון ספיר: לא בנושא הזה.

מיטל להבי: היה בכל ענין והופיע. מנכ"ל העיריה אומר זה לא סמכותה של הועדה המקומית לדון בהסדרים ומה זה מהנדס העיר מגיש הודעה לועדה המחוזית שיש להעביר את סמכות להארכת התקופה המצויינת מהועדה המחוזית לסמכות הועדה המקומית שכן ההתנהלות היומיומית של הסוחרים והתושבים היא מול הועדה המקומית. אני רוצה לדעת איזו תפיסת עולם תופסת פה. זו אחריותה של הועדה המקומית. אני לא מבינה איך מהנדס העיר שולל את זכותנו במחוז והמנכ"ל שולל את זכותנו במקומית- איפה זכותנו?

אני מצטרפת לאיחוד החניונים של שצ"פ וחום במקטע הדרום מערבי הוא צריך להיות כחובה ולא כרשות וצריך להיות מוטמע בהוראות תוכנית. אני עדיין צריכה ללמוד את הנושא התחבורתי כי התשובות שקבלנו פה כולל הכניסות מיעבץ וקלישר שכרגע כניסות מומלצות לפריקה וטעינה בלבד ע"פ מה שהוצג לנו זו לא תשובה מספקת לגבי הנושאים התחבורתיים ומבקשת שהנושא התחבורתי גם לאור התנגדות התושבים לאור בעיות התחבורתיות יוצגו במלואן. וגם לאור החלטות ורשומות של הועדה הזאת מישיבות קודמות שלה להציג את כל תוכנית התחבורה של אזור דרום מערב ת"א כמקשה אחת והדרישה הזאת נולדה בעקבות הדיונים על שוק הכרמל. הנושא התחבורתי סביב השוק אינו מוצג כראוי. בזמנו הוחלט על חנויות גדולות כחלק מהליך שיתוף ציבור. מה שאני מציעה כאופציה זה שיתור חנויות קטנות בהיקף המדויק הנדרש לפינויים ושאר השטחים יהיו ע"פ במסגרת ההחלטה של שיתוף ציבור. מזכירה לכם שהוצע שם בנק ועוד סוגי שימושים שלא היו לפניך בשוק. לא קבלתי הסבר על נושא הביוב בהתנגדות מהנדס העיר הוא רוצה שלא תהיה מערכת נתיב רציפה במוצא השפיכה של התוכנית ואני חושבת שמוצא השפיכה לתוך הים באזור הדולפינריום חייב מערכת נתיב רציפה. יותר בוער לי לקבל תשובה על הערת המנכ"ל. רוצה לדעת למה הכוונה שהועדה רשאית לחייב בהוצאות. על מי מתכוונים להטיל את ההוצאות ואני מבקשת שהדברים הללו ירשמו. מבקשת להבין את המשמעויות שהועלו ע"י תושבים ביחס לקווי בנין החדשים כתוצאה ממתן זיקות הנאה נתקלנו בזה בשוק בצלאל כמשהו שמייצר תהליך של פינוי בינוי ולא של שידרוג שימור. רוצה לשמור את הזכות לאחר שאקרא את התקנון. מאיר מוזס: צריכה להיות משלחת מטעם הועדה יחד עם המערערים. חמישה איש לא יכולים להחליט אלא להגיע למליאה אחרי ואז תהיה הצבעה.
מיטל להבי: מציע לא להציע החלטות היום.
מהנדס: אין מוצא אחד של הביוב לשוק הכרמל יש מספר קווים חוצים ויש יותר מ-5 קווים.

הועדה מחליטה:

תוגש בקשה לדחיית דיון בועדה המחוזית כפי שסוכם בין מנכ"ל העירייה לועד הסוחרים, במידה ולא תהיה דחיה של הדיון בועדה המחוזית הקבוע בתאריך 4.2.13 יתקיים המשך הדיון בועדת המשנה בתאריך 30.1.13 בשעה 9.00 בבוקר, הדיון יהיה אך ורק לשמיעת ההתנגדות של סוחר השוק והתייחסויות לנושאים שהועלו ע"י חברי הועדה, הוא לא יהיה רלוונטי לשאר דיון בהתנגדויות כפי שהתקיים פה היום.
עד לתאריך 30.1.13 יתקיים סיור של הועדה בשטח.

משתתפים: דורון ספיר, מאיר מוזס, מיטל להבי, אסף זמיר, ארנון גלעדי אהרון מדואל.

--	--

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013 7 - 13-0001	2650 ב' - יהודה הלוי 67, רוטשילד 56 פינת בצלאל יפה 11, גוש: 6936 חלקות: 29,30,144 דיון בפיצויים

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

התובעת: מנורה החזקות בע"מ, הינה הבעלים של 3 חלקות (144, 29-30 בגוש 6939) המצויות בפינת הרחובות רוטשילד-בצלאל יפה-יהודה הלוי, בתל-אביב.

גוש: 6939 חלקות: 144, 29-30, ת"א.

חלקה 144 הינה לא מבונה עליה היה קיים מבנה לשימור. ע"פ תכנית השימור מוגדר המבנה הנדון לשימור ללא הגבלות מחמירות. בתכנית השימור הוראה מיוחדת: "עפ"י היתר הריסה מחויב שחזור המבנה שנהרס. על פי תעוד המבנה".

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מאיר פרץ, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 14,270,000 ש"ח

שווי קרקע:

מגורים - 14,914 ש"ח למ"ר מבונה (בגישת העלויות)
משרדים - 12,550 ש"ח למ"ר מבונה (בגישת העלויות)

מצב חדש:

חלופה ראשונה – בהנחה שהוועדה לא תעמוד בהתחייבות ל- 240%:

גודל חלקות לייחוס - 2,123.51 מ"ר
אחוזי בניה - 162.5%
זכויות בניה לשיווק - 3,450 מ"ר
שווי למ"ר מבונה - 14,914 ש"ח
הפחתת מיקום משוקלל - 0.9565
שווי הנכס - 49,222,540 ש"ח
בהתעלם ממרכיב המרתף ורכיב עלויות עודפות לשיחזור.

חלופה שניה - בהנחה שהוועדה כן תעמוד בהתחייבות ל- 240%:

חלקה	שטח	יעוד	שווי מ"ר	מקדם מיקום	זכויות בניה	שווי
114	1,119	שימוש ציבורי	12,495	1	240%	35,852,246
30	369.65	מסחרי I	14,914	0.9	162.5%	8,062,592
29	554.86	מסחרי I	14,914	0.9	162.5%	12,102,285
סה"כ						56,017,124
הערה	בהתעלם ממרכיב המרתף ורכיב עלויות עודפות לשיחזור ובהתעלם מהשיחוי עד אישור התכנית					

מצב קודם

גודל חלקות לייחוס - 2,123.51 מ"ר
אחוזי בניה - 240%
זכויות בניה לשיווק - 5,096.424 מ"ר
שווי למ"ר מבונה - 12,459 ש"ח
שווי הנכס - 63,496,751 ש"ח
בהתעלם ממרכיב המרתף ורכיב עלויות עודפות לשיחזור.

להלן תקציר חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין שהיה בנוי על חלקה 144 כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות.

השווי ב"מצב חדש" הינו שווי זכויות הבניה + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בכפוף שווי הנכס נבחן בכל אחד ממצבי התכנון ע"פ שתי חלופות תכנוניות, כמפורט בשומה ולהלן.

- שווי במצב קודם: 23,666,000 ש"ח, כדלקמן:
כמפורט בס"ק 7.2.13 לשומת הוועדה המקומית: בהתאם להנחיית הוועדה המקומית: בהתחשב במצב התכנוני התקף ערב תכנית השימור ולסיכומים שונים עם בעלי הזכויות בקרקע, זכויות הבניה ערב אישור תכנית השימור הינן בשתי חלופות, כדלקמן:
חלופה א' - שימוש של בניין בעל אופי ציבורי:
בהתאם להחלטת הוועדה (אשר אינה תואמת למדיניות הקיימת כיום) - זכויות בניה לבניין בעל אופי ציבורי, 4 קומות * 60%, סה"כ 240%.
חלופה ב' - מגורים:
זכויות בניה לבניין מגורים 42% לקומה 3 קומות ללא קומת עמודים, סה"כ 126% + חדרי יציאה לגג.

תחשיב שווי מצב קודם בשתי חלופות:

שווי בחלופה א':

$$1,199 \text{ מ"ר} * 240\% * 5,000 \text{ ש"ח למ"ר מבונה} = 14,388,000 \text{ ש"ח}$$

שווי בחלופה ב':

$$1,199 \text{ מ"ר} * 126\% = 1,511 \text{ מ"ר}$$

$$7 \text{ חדרי יציאה לגג} * 23 \text{ מ"ר} * 1.5 \text{ מקדם} = 242 \text{ מ"ר אקו'}$$

$$\text{סה"כ} = 1,753 \text{ מ"ר אקו'}$$

$$\text{שווי במעוגל: } 1,753 \text{ מ"ר} * 13,500 \text{ ש"ח למ"ר מבונה} = 23,666,000 \text{ ש"ח}$$

השווי המיטבי - בהתאם לחלופה ב' - 23,666,000 ש"ח.

- שווי מצב חדש: 57,090,000 ש"ח:
השווי ב"מצב חדש" הינו שווי זכויות הבניה הנ"ל + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב, בכפוף להוראות תכנית תא/2650/ב.
במקרה הנדון נבחן שווי מצב חדש ביחס לכ"א מחלופות התכנון המפורטות במצב קודם, כדלקמן:
חלופה א' - שימוש קודם של בניין בעל אופי ציבורי:
בחלופה זו נלקח בחשבון תמריץ להרחבת שימושים ע"פ הוראות סעיף 10 לנספח ד' לתכנית השימור, ובכלל זה שימוש למגורים.
במקרה זה, זכויות הבניה 240% (ע"פ הזכויות במצב קודם) לשימוש למגורים ע"פ התמריץ להרחבת שימושים.
במקרה שכזה יותרו חדרי יציאה לגג + תמריץ להמרת הבניה המותרת בגג וכן תמריץ לשימושים עיקריים במרתף.
חלופה ב' - מגורים:
זכויות בניה לבניין מגורים 42% לקומה 3 קומות ללא קומת עמודים, סה"כ 126% + חדרי יציאה לגג.
במקרה שכזה נלקח בחשבון תמריץ להמרת הבניה המותרת בגג ושווי בגין תמריץ לשימושים עיקריים במרתף.

תחשיב שווי מצב חדש בשתי חלופות:

שווי בחלופה א':

$$1,199 \text{ מ"ר} * 240\% * 13,500 \text{ ש"ח למ"ר מבונה}^1 = 38,848,000 \text{ ש"ח}$$
 תמריץ להמרת הבניה המותרת בגג ללא הגבלת שטח
 בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזיתות:
 כ- 575 מ"ר² * 13,500 ש"ח למ"ר מבונה³ * 1.2 = 9,315,000 ש"ח

¹ בהתחשב בשימוש למגורים ע"פ תמריץ להרחבת שימושים.

² בהעדר בינוי קיים נלקח בחשבון ניצול (לאחר נסיגות של 2.5 מ') בשיעור של כ- 80% משטח קומה אפשרית (שהינו 60% משטח המגרש).

מרתף לשימושים עיקריים :

6,210,000 ש"ח
54,370,000 ש"ח
2,720,000 ש"ח
57,090,000 ש"ח

כ- 575 מ"ר * 13,500 ש"ח למ"ר מבונה * 0.8⁴ =
סה"כ (במעוגל) -
תוספת שווי בגין ערך השימור 5% -
סה"כ שווי חלופה א' -

שווי בחלופה ב' :

20,395,000 ש"ח

1,199 מ"ר * 126% * 13,500 ש"ח למ"ר מבונה⁵ =
תמריץ להמרת הבניה המותרת בגג ללא הגבלת שטח
בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזיתות :

6,480,000 ש"ח

כ- 400 מ"ר * 13,500 ש"ח למ"ר מבונה * 1.2 =
מרתף לשימושים עיקריים :

4,320,000 ש"ח

כ- 400 מ"ר * 13,500 ש"ח למ"ר מבונה * 0.8 =
סה"כ (במעוגל) -

31,195,000 ש"ח

תוספת שווי בגין ערך השימור 5% -

1,560,000 ש"ח

סה"כ שווי חלופה א' -

32,755,000 ש"ח

השווי המיטבי – בהתאם לחלופה א' –

השווי המיטבי – בהתאם לחלופה א' –

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 33,424,000 ש"ח.

להלן פירוט הטענות בשומת התובעים :

לטענת התובע חלה ירידת ערך בנכס הנדון עקב הכללתו בתכנית השימור, כדלקמן :

- שמאי התובעים מתבסס בשומתו על ההנחה כי קביעת חלקה 144 לשימור מונעת את הפוטנציאל לאיחוד חלקה 114 עם חלקות 29-30 שברחוב יהודה הלוי 67-69, כאשר איחוד זה מביא לאחוזי בניה של 240% בכל החלקות.
- לכן - שמאי התובעים מחשב את השווי במצב קודם בגין כלל שטח חלקות 114, 29, 30, לפי 240% אחוזי בניה!
- שמאי התובעים מתבסס על שווי של 12,459 ש"ח למ"ר קרקע מבונה ביעוד "משרדים".

התייחסות שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים :

- לאור העובדה כי חלקות 144 ו- 29-30 כלולות ביעודים שונים, ובזכויות בניה שונות, איחודן חייב להעשות במסגרת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.
- לכן - יש לדחות את הטענה לפגיעה בפוטנציאל בשווי חלקות 29-30, מאחר ובמצב קודם, איחוד חלקות 144 ו- 29-30 במצב קודם היה כפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, לא בשונה ממצב חדש ואין לתכנית השימור קשר נסיבתי לאפשרויות איחוד החלקות ולפגיעה בחלקות 29-30.
- במצב קודם, זכויות הבניה אינן למשרדים אלא לבניין בעל אופי ציבורי.
- לפיכך, יש לקחת בחשבון הפחתה משמעותית בגין מגבלת הסחירות והשימושים.
- כל נתוני התחשיב אינם מגובים ואינם סבירים: דמי שכירות של 100 ש"ח למ"ר למועד הקובע הינם גבוהים; שיעור ההיוון הראוי הינו 9%; רווח יזמי נדרש לפרויקט מסוג זה הינו 25% לפחות; עלות בניה לבניין מסוג זה הינה גבוהה של כ- 5,000 – 6,000 ש"ח למ"ר ברוטו ולא 3,500 ש"ח.
- בתחשיבנו התבססנו על שווי של 5,000 ש"ח למ"ר מבונה.
- אחוזי בניה של 240% הינם לחלקה 144 בלבד ואילו אחוזי הבניה לחלקות 29, 30 הינם נמוכים בהרבה, כמפורט לעיל (152.5%, 162.5%).
- לפיכך, תחשיב שמאי התובעים מוטעה מיסודו וכלל אינו רלוונטי.
- זכויות הבניה למגורים בחלקה 144, בהתחשב בהיתר להריסה והחלטת וועדה לשחזור המבנה, הינן 126% ולא 162.5% כאמור בשומת התובעים (זכויות בניה של 162.5% מתאימות ליעוד "אזור מסחרי").
- אין לקחת בחשבון עלויות שימור עודפות שכן מדובר בבניה חדשה על החלקה.

³ בהתחשב במיקום ובמהות השטח - דירות גג.

⁴ בהתחשב במיקום ובמהות השטח - דירות במרתף.

⁵ בהתחשב בשימוש למגורים ע"פ תמריץ להרחבת שימושים.

⁶ בהעדר בינוי קיים נלקח בחשבון ניצול (לאחר נסיגות של 2.5 מ') בשיעור של כ- 80% משטח קומה אפשרית (42%).

- לא נלקחו בחשבון תמריצי התכנית ותוספת שווי לנכס עקב תכנית ערך הנדירות.

להלן פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 2650ב':

- הרחבת השימושים המותרים ע"פ הוראות סעיף 10 לנספח ד' לתכנית השימור, ובכלל זה שימוש למגורים.
- המרת הבניה המותרת בגג לדירות גג.
- בנית מרתף לשימושים עיקריים.
- קיימת תוספת שווי לנכס עקב תרומת ערך הנדירות.

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

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס בשד' רוטשילד 56 פינת רח' בצלאל יפה 11-13 פינת רח' יהודה הלוי 67-69:

חלקות 29,30

- חלקות 29,30 אינן כלולות בתכנית השימור והינן חלקות הגובלות עם חלקה 144. טענתה היחידה של התובעת לעניין החלקות הגובלות הינה כי תכנית השימור מונעת את ביצוע איחודן עם חלקה 144, ובכך מפחיתה את זכויות הבניה ואת שוויין הכלכלי באופן מהותי.
- טענה זו נטענה בעלמא וללא כל תשתית ראייתית ומטעם זה יש לדחותה על הסף. שמאי התובעת לא הציג כל ראיה, או למצער צפייה ברמת סבירות גבוהה, לכך שלחלקות 29,30 ו-144 היה פוטנציאל תכנוני כלכלי כנטען, וכן כי תכנית השימור גרמה לאובדנו של פוטנציאל (מוכחש) זה.
- מבלי לגרוע מן האמור, בהתאם למפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, חלקה 144 כלולה בתכנית מס' 44 בייעוד "אזור דירות I" ואילו החלקות הגובלות כלולות בתכנית מס' 44 בייעוד "אזור מסחרי I". משכך, לאור העובדה כי חלקה 144 והחלקות הגובלות כלולות בייעודים שונים, איחודן חייב להיעשות במסגרת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.
- מן האמור לעיל אנו למדים, כי ככל שאכן קיימת היתכנות לאיחוד חלקה 144 עם החלקות הגובלות (דבר שלא הוכח), הרי שאיחוד כאמור כפוף לאישורה של תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, וזאת הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש.
- ודוק: אין באישורה של תכנית השימור כדי להעלות או להוריד לעניין איחוד חלקות 29,30 עם חלקה 144 ו/או כדי לשנות את המצב התכנוני החל על חלקות המשנה הגובלות. לא זו אלא זו, החלקות הגובלות עשויות אף ליהנות מעליית שווי מעצם הימצאותן בסמיכות למבנה לשימור.
- אשר על כן, בהיעדר כל פגיעה ישירה ו/או בהיעדר פגיעה עקיפה (פוטנציאל שלא הוכח), יש לדחות את התביעה ביחס לחלקות משנה 29,30.
- כל הנטען להלן, נטען מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ולמען הזהירות בלבד.

חלקה 144

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת 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 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 משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעת את התעלם 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.
- 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 מתוספת ערך לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- ביום 4.9.08 פורסמה למתן תוקף תכנית השימור. התכנית נועדה לספק כלים לצורך הבטחת והשבחת המורשת הבנויה והמגוונת של העיר תל-אביב, וזאת מתוך כוונה לשמור על צביון העיר ועל ההיסטוריה החברתית והתרבותית שלה, ולמנף את השימור לצורך החייאה, התחדשות עירונית וחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים המיועדים לשימור. הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה, סייעו לגיבושה של תכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.
- אחת המטרות שעמדו לנגד עיניהם של מוסדות אלו הייתה שמירה על ערך הנכסים המיועדים לשימור. ואכן, כפי שיפורט להלן, מטרה זו הושגה בהצלחה – תכנית השימור, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור, ובתוך כך העלתה את ערכם הכלכלי.
- בעצם יצירתה של רשימה סגורה וסלקטיבית כחלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור, ובה מספר נבחר של מבנים המיועדים לשימור מתוך כלל המבנים במרכז תל אביב, ניתנה הכרה סטטוטורית לערכם ולחשיבותם של מבנים בעלי מאפיינים היסטוריים ואדריכליים נדירים, ולייחודיותם, גם ברמה הבינלאומית.
- ודוק: רשימה זו היא אשר יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, היא אשר העניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
- מיצובו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא. הכרה שהינה בגדר עובדה קיימת, שאינה נתונה למחלוקת. קביעה זו "חותמת", של ייחודיות הנכס, יצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו.
- לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמשת תכנית השימור גם כמנוף שיווקי. ההד התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור פועלים לטובת משווקי המבנים המיועדים לשימור, מבלי שאלה צריכים להוציא הוצאות מיותרות. ראיה לכך ניתן למצוא בעובדה כי בשיווק מרבית הפרויקטים מודגשת ביתר שאת היות המבנים המיועדים לשימור, וכן בביקוש הרב למבנים אלו.
- יתרה מזו, תכנית השימור מגדירה במסגרתה הוראות, תנאים ותמריצים לשיקומם ולשימורם של המבנים המיועדים לשימור, ומקימה מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
- אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. בעלי מרביתם של מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה.
- תכנית השימור מונעת, בין היתר, אפשרות להריסתו של הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך למעשה, מכלול הוראות התכנית הן היוצרות את הוודאות באשר למצבו התכנוני של הנכס ובאשר לאופיו הייחודי. מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמרו, מקנים למבנה את ההכרה בערכו ובחשיבותו ההיסטורית והאדריכלית, משנים את אופיו ובתוך כך מעלים את ערכו.
- 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 מעניקים ודאות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לנכס, ותורמים אף הם לעליית ערכו.

- הנה כי כן, בעצם ההכרזה על הנכס כעל מבנה לשימור, הקנתה לו תכנית השימור ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
- אף בקרב שמאים מכריעים רבים הוכר זה מכבר הערך המשביח הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה מההכרזה עליו כעל מבנה לשימור 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 ההכרזה על הנכס כמבנה לשימור הקנתה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו, ושימשה כמנוף שיווקי. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את הערכים החיוביים שמקנה לו תכנית השימור.

שגה שמאי התובעת עת 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.
- חוות דעת שמאי התובעת מתעלמת מתמריצים שהוקנו לנכס בתכנית השימור, המאפשרים, בין היתר, הרחבת השימושים המותרים, המרת הבניה המותרת בגג לדירות גג ובניית מרתף לשימושים עיקריים. **תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס באופן ניכר, בשתי החלופות שנבחנו, 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 בשני מקרים - צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים - בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת.
- בהיעדר חוות דעת שמאית משכנעת הכוללת את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים, אין תשתית עובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. מכאן, שתביעת התובעת, אשר מבוססת על חוות דעת שמאית פגומה שאינה עונה על דרישות הפסיקה והקריטריונים שנקבעו לצורך תביעה לפי סעיף 197 לחוק, דינה כדין תביעה שהוגשה ללא תמיכה של חוות דעת שמאית כלל. לפיכך, יש לדחות את התביעה על אתר.
- **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 לליקויים נוספים בתחשיבי שמאי התובעת

- בתחשיבי שמאי התובעת קיימים ליקויים היורדים לשורשו של עניין. במצב דברים זה, יש לקבוע כי לא הצליחה התובעת לבסס כנדרש את הפגיעה (המוכחשת) הנטענת.
- כך, וכמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, שמאי התובעת מחשב את השווי במצב התכנוני הקודם בהתייחס לכלל שטח חלקות 29,30 ו-144, וזאת לפי אחוזי הבניה הנתונים לחלקה 144 בלבד שהינם גבוהים משמעותית מאחוזי הבניה המוקנים לחלקות 29,30.
- בעניין יתר הליקויים הקיימים בתחשיבי שמאי התובעת, נפנה למפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, ולאמור לעיל ולהלן בחוות דעת זו.

שגה שמאי התובעת בבחינת המצב התכנוני הקודם ובבחינת המצב התכנוני החדש

- שמאי התובעת שגה בבחינת המצב התכנוני הקודם ובבחינת המצב התכנוני החדש, וניתח את זכויות הבניה המוקנות לחלקות 29,30 ו-144 על בסיס פרשנות שגויה של התכניות החלות על המקרקעין, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה.

התייחסות לראשי הנזק התיאורטיים הנטענים על ידי התובעת

- בחוות דעת שמאי התובעת, מועלות טענות תיאורטיות אשר כלל לא ניתן להן ביטוי בתחשיביו. אשר על כן, טענות אלה אינן רלוונטיות לענייננו, ויש לדחותן מכל וכל. יחד עם זאת, למען הזהירות בלבד וכדי להעמיד דברים על דיוקם, יש לדחות את הטענות התיאורטיות שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת אף לגופן.
- יש לדחות מכל וכל את טענות שמאי התובעת בנוגע לשיהוי עד לאישור תכנית השימור. מטרת סעיף 197 לחוק הינה לפצות על נזק שנגרם על ידי תכנית מאושרת, ולא על נזק אחר, ככל שיהיה, הקשור באישורה של תכנית. מכאן, שאין מדובר בראש נזק (המוכחש) הניתן לתביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, ומכל מקום אף שמאי התובעת לא נתן לו כל ביטוי בתחשיביו. מבלי לגרוע מן האמור ולמען הזהירות בלבד, אף לגופם של דברים דין הטענות להידחות ובכל מקרה, כמפורט בהרחבה בחוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה, ערכו של הנכס עלה עקב אישורה של תכנית השימור.
- טענתו של שמאי התובעת, כי קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס היוצרות אי ודאות והכרוכות בדחייה, הינה שגויה ויש לדחותה, שכן טענה זו נטענה בעלמא, מבלי שהציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש מן התובעת. מבלי לגרוע מהאמור, 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".

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה 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 התובעת.

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 שייקבע, 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 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.

חו"ד הוועדה מייעצת מיום 6.1.2013

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הוועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה

נוכחים: חברי הוועדה דורון ספיר, אהרון מדואל,

צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק ושירה דאקלו קאשי שולי ידי

מהלך הדיון:

אייל קוק : מסביר את המצב התכנוני טרם אישור התוכנית. התביעה בגין 3 חלקות כאשר תוכנית השימור חלה רק על חלקה אחת (חלקה 144). התובעים טוענים שבמצב קודם ניתן היה בין היתר, לאחד את החלקות ולבנות מבנה משרדים בשיעור 240% מהחלקה המאוחדת. התובעים טוענים כי מדיניות העירייה הייתה לאפשר בניה של 240%.

בשומת התובעים עולה כי במצב חדש התביעה שתי חלופות. חלופה אחת לפיה יחושבו זכויות הבניה לחלקה 144 לפי זכויות של 240% בשימוש בעל אופי ציבורי וחלקות 29+30 לפי זכויות של 162.5% למגורים מעל לקומת קרקע מסחרית. חלופה שנייה לפיה בכל אחת מהחלקות תותר בניה בשיעור של 162.5% למגורים.

עפ"י שומת הוועדה ולאור החלטת ועדת השימור מיום 27.1.97 הוחלט לאשר את מה שנקבע דהיינו זכויות של 240% מבנה בעל אופי ציבורי לחלקה 144. תוכנית השימור למעשה מרחיבה את השימושים בחלקה 144 ומאפשרת המרת השטח למגורים בתוספת תמריצים על הגג ובמרתף כך שמדובר על השבחה של כמעט 34 מיליון ש"ח שיוצרת התוכנית לחלקה. לגבי חלקות 29 ו-30 מאחר והתוכנית השימור לא חלה על שתי החלקות

הנ"ל ומאחר ומדובר ביחד עם חלקה 144 בחלקות בעלות יעוד שונה (מגורים ומסחרי) אין השפעה לתוכנית השימור על המגרשים הללו בנושא זה. איחוד חלקות גם במצב הקודם וגם במצב החדש כפוף לאישור תב"ע. באופן כללי ניתן לומר כי תוכנית השימור לא שוללת אפשרות של קידום תוכניות חדשות על המקרקעין.

המלצה:

לקבל את חו"ד שמאי הוועדה והיוע"מ ולדחות את התביעה. תוכנית השימור הרחיבה את השימושים בחלקה 144 והוסיפה להם יעוד מגורים. תוכנית השימור אינה מתייחסת לחלקות 29 ו-30 וככלל לאור ייעודי הקרקע כל שינוי כולל איחוד דורש אישור תב"ע.

בישיבתה מספר 13-0001 ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650 ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הוועדה המקומית וחו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
49 - רוטשילד - 2650 ב' - דיון בפיצויים	16/01/2013
	8 - 13-0001 ב'

לדרפט מצורפת חוות דעת של השמאי מר מאיר צור וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד בתיה בראף (מליכזון) ועו"ד תמר איגרא ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע: בתאריך 31.8.11 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

התובע: אלי יהל, רון יהל וורדה יהל הבעלים של הנכס בשד' רוטשילד 49. **גוש:** 7454 **חלקה:** 11.

תאור הנכס: הנכס הנדון מהווה בנין משרדים בן 2 קומות מעל מרתף חלקי עילי וחדר על הגג. המבנה משופץ ברמה טובה, בנוי על במה ומושכר בשכירות חופשית לעסק לטיפולים בנשים ומשרד עו"ד. במרתף משרד וארכיב. בחזית גיטון בטרסות ובחצר חניה.

תאור השטח הבנוי:	
מרתף	117.01 מ"ר
קומת קרקע	233.42 מ"ר
קומה א'	222.65 מ"ר
גג	20.65 מ"ר
סה"כ	476.62 מ"ר

המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור **עם** הגבלות מחמירות בסגנון אקלקטי.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי רמי ליבנה, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **₪ 3,097,000**

עיקרי הטענות בשומת התובעים:

תכנית 1881 משנת 1983 חלה במצב קודם: על פי התכנית המתחם מיועד לאיחוד וחלוקה לצורך הקמת בניני משרדים מעל קומת מסחר. נשוא השומה חלק ממגרש מיועד בשטח 3.32 דונם ובו זכויות הבניה 275%.

הוראה מיוחדת על פי תכנית השימור קובעת כי אם הוראות תכנית השימור ימומשו לפני מימוש תכנית 1881, הבנין יהנה מתמריצי השימור ותמריצים אלה יקוזזו מתכנית 1881. אם תכנית 1881 תמומש ראשונה, לא יחולו תמריצי השימור.

תחשיב התביעה בשומת התובעים:

הפיצוי נדרש בגין עלויות שימור עודפות 891 מ"ר X 2,000 ₪ = 1,782,000 ₪
פיצוי נוסף נדרש עקב הצורך בהפיכת מרתפי חניה בתכנית 1881 ולכן הנפת הבנין באויר במצב חדש
סה"כ פגיעה
1,315,000 ₪
3,097,000 ₪

להלן תקציר שומת שמאי הועדה מר מאיר צור:

מצב קודם- השווי במצב קודם נבחן לפי שתי חלופות: שווי הבנין הקיים לעומת שווי הזכויות בהתאם לתוכנית 1881. נמצא כי השווי המיטבי במצב הקודם הינו השארית הבנין הקיים.

מצב חדש- השווי במצב חדש נבחן לפי שתי החלופות עפ"י ההוראה המיוחדת בתוכנית השימור. חלופה של ניצול התמריצים המוקנים בתוכנית השימור וחלופה של ניצול הזכויות לפי תוכנית 1881.

שווי מצב קודם:

חלופה א': שווי במצב קודם כבנין קיים: שטח מרתף 117 מ"ר לפי מקדם 50%
58.5 מ"ר

עמ' 59

סה"כ שווי במצב (₪ 40,000)

הפחתה לעלות תיק תעוד בדחיה 50,000 ₪ X 0.8

₪ 12,399,165

חדש בחלופה ב'

₪ 8,241,000

שווי מצב קודם:

14,778,685 ₪ - חלופה א' - למצב של ניצול תמריצי השימור בבנין.

שווי מצב חדש:

12,399,165 ₪ - חלופה ב' - למצב של בניה לפי תכנית תא/1881.

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה משמעותית**התייחסות שמאי הועדה מר מאיר צור לטענות המועלות בשומת התובעים:****שמאי התובעים התעלם מיתרונות תכנית השימור לנכס הנדון כדלקמן:**

- זמינות זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בתכנית השימור לעומת זמינות נמוכה בתכנית 1881. הראיה: עברו 25 שנה והתכנית לא מומשה.
- זמינות תמריצי תכנית השימור לעומת זמינות נמוכה של תכנית 1881.
- תמריצים הקיימים בבנין לשימור מחמיר וניתנים לניצול במבנה הנדון.
- טעה שמאי הבעלים בהנחה שקיימת חובה על פי תכנית 1881 לחפור חניה מתחת למבנה נשוא השומה.
- נושא החניה יכול להפתר בתכנית 1881 מחוץ לתכנית המבנה. לחילופין תכנית השימור פוטרת את החלקה מהתקנת מקומות חניה (סעיף 9 בנספח ד' בתכנית).
- שומת התובעים לא מציינת שווי הנכס במצב קודם ובמצב חדש וכן לא מביאה עסקאות לביסוס שווי.

עמדת התובעים	תגובת מאיר צור
עלות עודפת לשימור מעטפת 990 ₪.	עלות עודפת לשימור מעטפת 2,000 ₪ למ"ר.
- עלות עודפת נקבעה בתכנית - חיקוק.	
עלות עודפת נקבעה בעבודה מפורטת של מהנדסים ה"ה ממון ורוטלוי.	
- העלות העודפת נבחנה בהליך התנגדויות לתכנית ואושרה.	
- הדוגמא של מבנים בשרונה אינה רלוונטית	- מבנים בשרונה 3,990 ₪ למ"ר.
- הדוגמא ברח' החשמל איננה מנותחת נכון ואינה מסתמכת על חוות דעת מפורטת לגבי עלויות רגילות.	- ברח' החשמל פינת ברזילי, בבנין לשימור מחמיר עלות השיפוץ 2,728 ₪ למ"ר.
קיים מיתוג	אין מיתוג
- יעוד המבנה לשימור מעלה את ערכו על פי סקר ספרות, תוצאות מחקרים, הערכות שמאי ותוצאות בדיקה כלכלית.	- ערכו המיוחד של הבנין אם קיים, לא נובע מהתכנית אלא מתכונותיו.
- התכנית יוצרת בידול ויחודיות.	- לא הוכח כי קיים מיתוג.
- המיתוג נובע ישירות מהתכנית.	- אם יש מיתוג זו איננה תכונה של המקרקעין אלא מרכיב פסיכולוגי.
- על מסקנות שמאים מכריעים שאין מיתוג הוגש ערר.	- שמאים מכריעים קבעו שאין מיתוג.
- שמאים מכריעים קבעו שיש מיתוג.	- בארצות אחרות, התמריצים גרמו לעליה בשווי ולא המיתוג.
- קיימים נתוני השוואה המצביעים על שווי עודף למ"ר בבנינים לשימור.	- לא נמצאה מובהקות בהפרשי מחיר בין מ"ר בנוי לשימור ומ"ר בנוי רגיל.
- המאמר של ד"ר ברזילי ישן, ללא ביסוס.	- קיים מאמר של ד"ר ברזילי המסביר ירידת ערך במבנים לשימור.

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

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה שהוגשה בגין הנכס ברחוב רוטשילד 49:

א. שומת התובעים וטענות התביעה מטעמים לוקים בפגמים היורדים לשורשו של עניין

1. למרות ההלכה הפסוקה הקובעת כי חוות דעת שמאית הבאה לתמוך בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, חייבת לכלול את מלוא הנתונים הרלבנטיים וככל שלוקה בחוסרים מהותיים, אזי יש לקבוע שלא הורם הנטל להוכחת התביעה והפגיעה הנטענת (ראה ע"א 1968/00 **חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ**), הרי שבענייננו, לוקה שומת התובעים וטענות התביעה מטעמים, בפגמים מהותיים וחוסרים, המשמיטים את בסיס התביעה והשומה, זאת בהיעדר התייחסות לנתונים רלבנטיים ומהותיים כפי שיפורט להלן:

א. שומת התובעים מתעלמת מן החובה לערוך שווי של מלוא הזכויות המוקנות למקרקעין ערב אישור התכנית ולאחריה, על פי שיטת ההשוואה. במקום זאת, מתייחס שמאי התובעים רק לשוויין של פגיעות ספציפיות אותן הוא מונה בשומה מטעמו, ללא התייחסות להוראות התכנית, כמכלול, לרבות תוך התעלמות מיסודות משביחים הנכללים בתכנית השימור.

ב. שומת התביעה לוקה בהנחות יסוד מוטעות, כאילו אין לנכס כל זכות להנות מתמריצי תכנית השימור, לאור ההוראה המיוחדת לנכס המפורטת בנספח א' לתכנית השימור. ואולם, הנחת יסוד זה מתעלמת מנוסח ההוראה המיוחדת, אשר מאפשרת להקדים את מימוש תמריצי ניווד הזכויות החלים על הנכס, עוד לפני מימוש הזכויות מכח תכנית תא/1881, ובכך יוצרת זמינות לעומת תכנית 1881 אשר לא מומשה, ומימוש של תמריצי תכנית השימור. למעשה, היה מקום לבחון את שווי הנכס במצב בחדש ב 2 **חלופות** – האחת, בהנחה של ניצול תמריצים בבנין לשימור והשניה, בהנחה של אי ניצול התמריצים ומימוש הזכויות לפי תכנית 1881. בחינה כזו לא נעשתה על ידי שמאי התובעים.

ג. בנוסף, ככל שאכן יוקדם מימוש תמריצי תכנית השימור בנכס, לפני מימוש תכנית 1881, אזי שומת התביעה מתעלמת לחלוטין מתמריצי תכנית השימור שאינם כרוכים בניוד זכויות ואשר ניתן לממשם במסגרת הנכס עצמו, כגון הרחבת השימושים במרתף, ולרבות בשטחי המרתף אשר ניתן להגדילם, הרחבת השימושים במבנה עצמו ופוטנציאל בניה למגורים וכיוצ"ב. כל אלו יש בהם משום התעלמות מן המצב התכנוני לאשור, ללא בסיס שבדין.

ד. שומת התובעים מתעלמת מבעית הזמינות במימוש זכויות הבניה במצב הקודם, עליה ניתן ללמוד אף מכך שתכנית 1881 מעולם לא מומשה עד למועד אישור תכנית השימור ואף הנסיונות לקדם תכנית איחוד וחלוקה, במסגרת תכנית 1881ג', לא צלחו, על אף החלטת הועדה המקומית להמליץ על התכנית להפקדה. לאור קשיי זמינות אלו, מתעלם שמאי התובעים מכך שזמינות זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בתכנית השימור, גבוהה מן הזמינות במצב הקודם.

ה. הנחת יסוד מוטעית נוספת בשומת התובעים הינה בדבר החובה לחפור מרתף חניה מתחת למבנה הקיים. על בסיס חובה לכאורה זו, נכלל בשומה תחשיב פגיעה בגין הנפת הבנין באויר לצורך חפירת מרתף החניה. מלבד העובדה כי אין זה ברור על אלו מחירים מסתמכת חווה"ד שצורפה לתמיכה בסכום הנתבע, הרי בראש ובראשונה, לא ברור מדוע סוברים התובעים כי ברור הדבר שקיימת חובה לחפירת מרתף מתחת לבנין הקיים. לא זאת בלבד, אלא שתכנית השימור מאפשרת למקם מקומות חניה בחצר הבנין ואף מאפשרת לקבל פטור מהתקנת מקומות חניה באישור יחידת השימור. לאור כל זאת, ראש נזק זה נתבע בגין פגיעה אשר עצם קיומה אינו מוכח ומשולל יסוד.

ו. שומת המבקש לוקה בטעות בתיאור התכניות וזכויות הבניה החלות במצב הקודם, למשל עת מתייחסת לתכניות תמ"א 38 ותכנית "ע" 1, כמקנות זכויות וזאת בשעה שאין לגזור את שווי הנכס על פי הזכויות מכוחן.

ז. שומת התביעה מתעלמת מיסודות משביחים הכרוכים בתכנית השימור, כגון עליית הערך הנובעת מן ההכרה במבנה, כמבנה לשימור, כל זאת, בטענה שעליית ערך כאמור אינה נגרמת מתכנית השימור. כפי שיפורט בהמשך הדברים, טענה זו דינה להידחות.

ח. שומת התובעים מפחיתה משווי המקרקעין במצב החדש עלויות, אשר נטען כי הינן עלויות עודפות הנובעות מדרישות תכנית השימור, ביחס לבניה "רגילה", וזאת בסך 2,000 ₪ למ"ר מעטפת. הפחתה זו מנוגדת להוראות תכנית השימור שהינן בגדר חיקוק, הקובעות את גובה העלויות העודפות בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת, ובזאת שעה שהתובעים כלל לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם, ולא צירפו חוזים, קבלות וכיוצ"ב לגבי מבנים לשימור בכלל, ולגבי המבנה נשוא התביעה בפרט.

ט. שומת התביעה לוקה בטעות בקביעת המועד הקובע לבחינת קיומה של ירידת הערך הנטענת, כאילו הוא 15 יום לאחר אישור תכנית השימור, דהיינו ביום 15.9.08, בשעה שהמועד הקובע הינו מועד אישור התכנית ביום 4.9.08.

2. 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 התובעים משקל ראייתי, בהיותה מבוססת על טענות סתמיות ושגויות.

ב. התעלמות מעליית הערך הנובעת מ"מיתוג"

3. יש לדחות את הטענה כאילו תכנית השימור לא יצרה עליית ערך הנובעת מסימון המבנים בה כמבנים לשימור. בניגוד לטענת התובעים, הרי שכל ענייננו בהשבחה, שהינה עליית ערך הנובעת מקביעת הוראות תכנוניות במסגרת תכנית השימור, בדבר איסור הריסה וחובת שימור, שיש בהן כדי לשמר את אופיו היחודי 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.

4. 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 גורם לעליית ערך אותם המבנים ולהשבחה ב"דרך אחרת", כאמור בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

5. הודאות הנוצרת מכח תכנית השימור באשר לתכונות המבנה, אי הריסה והזנחה, ושימורו בפועל, אינה יכולה להתקבל על ידי ביצוע וולנטרי 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.

6. יש לזכור כי בטרם אושרה תכנית השימור, מבנים רבים בעלי מאפיינים היסטוריים וארכיטקטוניים יחודיים, הוזנחו, ובאופן שיחודיותם 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.

7. אין כל בסיס להנחה כאילו ערך המבנים עלה מתוקף נתוניהם 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.

8. 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.

9. גם בקרב שמאים מכריעים שדנו בסוגיה בעניינים דומים, הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מן התכנית. זאת ועוד, החלטות השמאים המכריעים, אליהן מפנים התובעים, מצויות בהליכי ערר, התלוי ועומד לדיון בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה, ומכאן שלא ניתן ללמוד מהן, לענייננו.

ג. התעלמות מתמריצי תכנית השימור

10. התעלמות התובעים מן ההוראות המקנות תמריצים ותוספת זכויות, הינה פסולה ויש לדחותה.
11. בהתאם לסעיף 10.5.2 (א) לתקנון תכנית השימור, 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.
12. שומת התביעה לוקה בהנחות יסוד מוטעות, כאילו אין לנכס כל זכות להנות מתמריצי תכנית השימור, לאור ההוראה המיוחדת לנכס המפורטת בנספח א' לתכנית השימור. ואולם, הנחת יסוד זה מתעלמת מנוסח ההוראה המיוחדת, אשר מאפשרת להקדים את מימוש תמריצי ניווד הזכויות החלים על הנכס, עוד לפני מימוש הזכויות מכח תכנית תא/1881, ובכך יוצרת זמינות לעומת תכנית 1881 אשר לא מומשה, ומימוש של תמריצי תכנית השימור. למעשה, היה מקום לבחון את שווי הנכס במצב בחדש ב 2 חלופות – האחת, בהנחה של ניצול תמריצים בבנין לשימור והשניה, בהנחה של אי ניצול התמריצים ומימוש הזכויות לפי תכנית 1881. בחינה כזו לא נעשתה על ידי שמאי התובעים.
13. לא יכולה להיטען, לכן, טענה לפגיעה בזכויות מוקנות ואולם לא ניתן אף להתעלם מן הזכויות המתווספות כתמריצים המפורטים בנספח ה'.
14. בהתאם להוראותיו המפורשות של סעיף 10.7 לתכנית השימור, במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית. העברת זכויות הבניה תכלול את יתרת השטחים מכח התכניות התקפות שלא נוצלו וכן תמריצים על פי נספח ה', הקובע הוראות מפורטות בדבר העברת זכויות ממבנה לשימור, למגרש מקבל.
15. לאור זאת, אין כל בסיס להתעלמותם של התובעים מההוראות תכנית השימור המאפשרת מתן תמריצים על פי נספחי התכנית, כמו גם להתעלמותם מתמריצים שניתן לממשם במבנה עצמו.

ד. אין בסיס לטענת הפגיעה בגין עלויות שימור עודפות

16. בשומת התובעים נטען שסיווג המבנה כמבנה לשימור יוצר עלות בניה עודפת בסך 2,000 ₪ למ"ר מעטפת. הערכה זו, מעבר להפנייה סתמית לפרוייקטים שונים, אינה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא ועל כן דינה להידחות על הסף. יש לזכור שענייננו, במסגרת תכנית השימור, בעלויות שימור עודפות, דהיינו ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות, לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור. עלויות עודפות אלו הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, לפי 900 ₪ למ"ר מעטפת (או 990 ₪ לבנין בסגנון אקלקטי) עלות עודפת. עלויות אלו אינן יכולות לבסס טענה לפגיעה לפי סעיף 197 מאחר והינן מקווצות, בכל מקרה, מן ההשבחה הגולמית הנובעת מן התכנית (לרבות עלות הכנת תיק תיעוד), ואף כנגדן ובצידה השני של המשוואה, מקנה תכנית השימור תמריצים.
17. עלות עודפת זו נתקבלה במספר שומות מכריעות בהן נידונה שאלה זו. לא זאת בלבד, קיזוז עלויות בגובה 900 ₪ למ"ר מעטפת נעשה, גם אם עלויות השימור העודפת, בפועל, הינה נמוכה מכך, ובשעה שמבדיקה הנדסית שערכה חברת ש.מ.מ. מהנדסים יועצים וענ"א בע"מ, עולה שעלות שימור עודפת עומדת בפועל בין 600 – 800 ₪ למ"ר מעטפת.
18. גובה עלות עודפת זו נבחנה אף על ידי ועדת הערר למשנה במועצה הארצית ואושרו על ידה ומכאן שמדובר בהוראות שהן בגדר דין וחיקוק ואין אפשרות לערער עליהן או לשנותן.
19. זאת ועוד, הדוגמאות בהן נקטו התובעים, אשר אמורות לשמש כאסמכתא בדבר גובה עלות עודפת, אינן רלבנטיות למועד הקובע ומכל מקום, מובאות מנכסים שאינם רלבנטיים לענייננו, שכן במקרים אלו בוצע שימור, באופן וולנטרי, ברמה הגבוהה מדרישות תכנית השימור וברור כי התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה להוכיח עלויות עודפות במבנה נשוא התביעה עצמו. אף הנסיון ללמוד מן התמריצים למבנים בהגבלות מחמירות אין בו דבר, שכן התמריצים לא נועדו להוות פיצוי בגין עלויות השימור העודפות בלבד.

ה. התעלמות מגורמים משביחים

20. 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]. התובעים בענייננו 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 וטענת שמאית התובעים בהתעלמה מכך.

המלצת הועדה המייעצת מיום 6.1.2013:

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חברי הועדה דורון ספיר, אהרון מדואל.
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק, שירה דאקלו קאשי ושולי ידי.

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג את התביעה ואת חו"ד שמאי הועדה.

בניין לשימור אקלקטי עם הגבלות מחמירות ועם הערה מיוחדת בתוכנית. בניין בן שתי קומות בבעלות אלי יהל ואח'. התביעה כוללת שני ראשי נזק: ראש נזק ראשון עלויות עודפות לשימור בסך 2000 ₪ למ"ר מעטפת. ראש נזק שני עלות בגין הנפת הבניין באוויר כ- 1.3 מיליון ₪.

בבדיקת שמאי הועדה עולה כי החלקה נמצאת בתחום 1881 הקובעת איחוד וחלוקה באחוזי בניה מוגדלים ליעוד מסחר בקומת הקרקע ותעסוקה בקומות העליונות. בתוכנית 1881 המבנה התובע סומן להריסה. בשווי מצב קודם נבחנו שתי חלופות. חלופה ראשונה שווי הבניין הקיים ביעוד מגורים עם מקדם הפחתה של 12% בשל הסיכון להריסה. בחלופה השנייה בחנו שווי הזכויות של מגרש פנוי וריק לפי חלקו של המגרש נטו בזכויות של 275% עם מקדם הפחתה לדחייה בשיעור של 20% בשל הצורך לאיחוד וחלוקה. השווי שנמצא מיטבי הינו שווי הבניין הקיים.

במצב החדש חושבה שווי הנכס לפי 2 אופציות בהתאם להוראה המיוחדת בתוכנית השימור.

מדואל אהרון: הוא תבע רק על הנפת הבניין ועלויות השימור?

אייל קוק: בשומת הועדה בוצעה הפחתה לעלויות השימור עודפות שחושבו לפי 990 ₪ למ"ר מעטפת כפי שקבעה התוכנית. לגבי עלות ההנפה כלשון התובעים, הרי במצב החדש אין חובה להניף את הבניין ולבנות מרתפי חניה מתחת לבנין הקיים ובכל מקרה קוזה עלות תליית הבניין מההשבחה הנובעת מהשימושים העיקריים שניתנים בקומת מרתף עליונה. בכל מקרה התוכנית מאפשרת הרחבת שימושים בשטחי המבנה לשימוש מסחרי.

אייל קוק מציין כי כיום מקודמת תוכנית חדשה על המקרקעין עם זכויות בניה בשיעור של כ- 800-900%.

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את המלצת שמאי הועדה והיועמ"ש.

בישיבתה מספר 0001-13ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הוועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013 9 - 13-0001	- 2650 - הרכבת 22 גוש: 7446 חלקה: 18 תת חלקה: 29-28 ע"ש חברת בית הדר בע"מ דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתם של השמאים מר אוהד דנוס ומר ירון להט 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: במשרדי הועדה המקומית נתקבלה בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, עקב אישור תכנית 2650 שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: חלק מחלקה 18 בגוש 7446, רח' מנחם בגין 19 פינת רחוב הרכבת 22, ת"א.

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה חלקות משנה 28 ו- 29 בחלקה 18 בגוש 7446.

על החלקה קיים מבנה משרדים בן 4 קומות + קומה חמישית חלקית מעל קומת קרקע מסחרית, קומת גלריה וקומת מרתף. המבנה ידוע כ"בית הדר" והינו מבנה המשרדים הראשון שנבנה בת"א. **המבנה מסומן בתכנית תא/2650/ב לשימור עם הגבלות מחמירות.**

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

- 1,321.11 מ"ר במרתף.
- 1,196.81 מ"ר בקומת הקרקע.
- 904.02 מ"ר בקומה א' (יציע).
- 1,196.81 מ"ר בקומות ב' - ד'.
- 389.71 מ"ר בקומה ה'.
- 40.80 מ"ר ח. מדרגות על הגג.

המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

התובעות - חברת גג בית הדר בע"מ וחברת בית הדר בע"מ.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אחיקם ביתן, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של **14,163,000 ₪**.

תקציר טענות שמאי התובעת מר אחיקם ביתן:

- סיווג הבניין לשימור עם הגב"מ אינו מאפשר מימוש זכויות הבניה.
- הובאו בחשבון הדרישות שנקבעו בהוראות התכנית וכן במסגרת מידע תכנוני ובעל פה בין היתר: הכנת תיק תיעוד, תיאום עם צוות השימור, שיקום המבנה, אישור הועדה לשימור על כל פעולה, חיוב בפעולות מיוחדות עפ"י הנחיות היחידה לשימור.
- קיימות עלויות עודפות לשימור הנובעות מהוראות התכנית.
- חובת השימור מגדירה איסור הריסה, חובת שיקום, וחובת אחזקה.
- אומדן העלויות הצפויות לשיקום ושימור הינו מרכיב בעל רמת אי ודאות גבוהה מאוד.
- תכנית השימור הקפאה מצב קיים ודרדרה את מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס וירידה בשווי.
- מידת השפעת התמריצים של תכנית השימור על הנכס הנדון.
- ניוז זכויות בדרך של מכירה יהיה חשוף לחיוב במס שבח ומס רכישה.
- תרומת השימור מבטל את הזכות לקבלת ההקלות האפשריות.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעות:

ירידת ערך לשטח הבנוי:

- עלות עודפת למ"ר בתוספת בני"מ:

1,368 מ"ר X - 1,500 ש"ח למ"ר - 2,052,000 ש"ח
- פחות שווי לניוד לפי 25% - 513,000 (-) ש"ח
- סה"כ ירידת ערך לשטח הבנוי - 1,539,000 ש"ח

ירידת ערך לזכויות הבניה :

- יתרת זכויות בניה למגורים 1,143 מ"ר X 8,000.- ש"ח למ"ר - 9,144,000.- ש"ח
- פחות שווי לניוד לפי 25% - 2,236,000.- ש"ח (-)
- סה"כ ירידת ערך לזכויות הבניה - 6,858,000.- ש"ח

פגיעה מאי מתן הקלות :

- שיעור ההקלות בניכוי היטל השבחה 10%.
- שטח מגרש לחישוב זכויות - 2,162.85 מ"ר.
- סה"כ זכויות מהקלות - 216 מ"ר.
- 216 מ"ר X 8,000.- ש"ח למ"ר - 1,728,000.- ש"ח

ירידת עלות שימור עודפת :

- 4,895 מ"ר X 1,500.- ש"ח למ"ר - 7,342,500.- ש"ח
- פחות החלק לשטח הבנוי - 2,052,000.- ש"ח (-)
- יתרה - 5,290,500.- ש"ח
- שיעור היתרה לאחר הפגיעה (ע"י ניוד - 0.75) - 4,038,000.- ש"ח
סה"כ ירידת הערך - 14,163,000.- ש"ח

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

מצב קודם

השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, כולל את שווי המבנה הקיים. לעניין זה, לאור הרכב הבעלויות, עלויות ההתאמה הגבוהות, הצורך בהליכי תכנון ורישוי (כולל תשלום היטל השבחה) ומיקומו של הנכס, לא נמצאה כדאיות כלכלית בהמרת השימוש בשטחי הבניה הקיימים במבנה למגורים ולכן, שווי השטחים הבנויים, בשני מצבי התכנון, מוערך בהתאם לשימושים הקיימים ברישיונות הבניה. לאור האמור לעיל, יתרת זכויות הבניה לחדרי יציאה על הגג אינה תורמת לשווי הנכס ואינה נכללת בחלק משווי הנכס במצב הקודם, בחלופה המהווה את השימוש המיטבי בנכס.

מצב חדש

במצב התכנוני החדש ניתן להעביר זכויות בניה, בגין יתרת זכויות בניה מכוח תכניות ובגין תמריצים המוקנים בתכנית תא/2650.ב. היות ומדובר בזכויות להעברה ולא בזכויות למימוש כתוספת למבנה הקיים, תחשיב הזכויות לניוד ושוויין, נערכו בהתאם לשימושים המותרים מבחינה תכנונית – לפי שימוש ושווי מ"ר מבונה למגורים. במצב התכנוני החדש מוערך שווי הנכס במצבו הנוכחי, בתוספת שווי זכויות הבניה להעברה ביעוד למגורים ובתוספת שווי בגין ערך שימור המבנה. הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לשימור לפי 900 ₪ למ"ר מעטפת, בהתאם לחלק היחסי. הובאה בחשבון הפחתה בגין הכנת תיק תיעוד, לפי החלק היחסי.

שווי מצב קודם : 8,393,000 ש"ח

שווי מצב חדש : 9,715,000 ש"ח

מסקנה : אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,322,000 ₪

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה

שווי במצב תכנוני קודם

- כ- 1,199 מ"ר בנויים X 7,000.- ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של 8,393,000.- ש"ח

שווי במצב תכנוני חדש

- כ- 1,199 מ"ר בנויים X - 7,000 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של - 8,393,000 ש"ח
- תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות), לפי כ- 6% משווי הנכס, סך של
- 504,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של - 8,897,000 ש"ח
- שווי זכויות בניה להעברה (לפי שווי למגורים):
- 460 מ"ר X - 6,000 ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X
- 19% (חלק יחסי), סך של כ- - 524,000 ש"ח
- שווי תמריצים (שטחים נוספים להעברה):
- כ- 1,013 מ"ר X - 6,000 ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X
- 19% (חלק יחסי), סך של כ- - 1,155,000 ש"ח
- כ- 231 מ"ר X מקדם 0.85 (בגין חוסר ודאות) X - 6,000 ש"ח בממוצע
- למ"ר קרקע מבונה X 19% (חלק יחסי), סך של כ- 224,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של - 10,800,000 ש"ח
- הפחתה לדחייה לזכויות המועברות בשיעור של כ- 25% - 476,000 ש"ח (-) ש"ח
- בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה:
- 900 ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 4,669 מ"ר X
- 19% (חלק יחסי) X 0.75 (בגין דחייה), סך של כ- - 599,000 ש"ח (-) ש"ח
- בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד (חלק יחסי) - 10,000 ש"ח (-) ש"ח
- ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של - 9,715,000 ש"ח
- המסקנה הינה כי לא קיימת כל פגיעה עם אישורה של תכנית תא/2650/ב, אלא השבחה:-
- שווי הנכס במצב התכנוני החדש - 9,715,000 ש"ח
- שווי הנכס במצב התכנוני הקודם - 8,393,000 ש"ח (-) ש"ח
- **ההשבחה, סך של 1,322,000 ש"ח**

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

- שטחי הבניה ושטח המעטפת, אשר הובאו בחשבון בחוות דעתנו, הינם בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א.
- לעניין שימוש למגורים – ככל שקיים שימוש כנ"ל, הרי שמדובר בשימוש שאינו בהיתר.
- לעניין תכניות 44 ו- "F" – תכנית "F" מייעדת את החלקה הנדונה לאזור מסחרי I ולכן, אחוזי הבניה בהתאם לתכנית 44 הינם 40%.
- 65% בניה בהתאם לתכנית "F" אינם רלוונטיים לחלקה הנדונה, היות ומוקנים למגרשים הקיימים ממזרח לרחוב בלבד (במגרשים זוגיים).
- תכנית "ע1" אינה רלוונטית לנכס הנדון.
- לעניין סיכום תכנון במצב קודם – שמאי התובעות מנתח את זכויות הבניה על בסיס פרשנות שגויה של התכניות החלות בחלקה ושל הזכויות המוקנות בתכניות השונות. כמפורט בחוות דעתנו, במקרה זה אין יתרת זכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות במצב הקודם (פרט לזכויות בניה על הגג, אשר אינן רלוונטיות לאומדן השווי במצב הקודם, לאור העובדה כי לא ניתן לממשן במבנה משרדים.
- לעניין פרק 9 – "תבחינים לשומה":
- לעניין הכללת הנכס הנדון ברשימת הבניינים לשימור- הטענה אינה רלוונטית (לאור השימוש המיטבי בנכס), אינה נכונה ואינה מהווה עילה לתביעה לפי סעיף 197 - הריסת המבנים לא הייתה אפשרית, אולם אין ולא הייתה כל מניעה לבצע שיפוצים, תיקונים ושיפורים במבנים שסומנו לשימור לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, ואף ידוע על מבנים לשימור בהם ניתנו

היתרים לתוספות בניה ולשינויים בכפוף לשימור המבנה. נציין, כי חוקי העזר העירוניים, המחייבים שמירה על מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים (באחריות בעלי הזכויות), חלו וחלים גם על מבנים לשימור ומכאן, שהזנחת המבנה נוגדת לחוקי העזר העירוניים ומוטלת באחריות בעלי הזכויות בחלקה בלבד. הניסיון לקשר בין מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה לבין הליך אישור תכנית השימור, אינו אלא ניסיון ליטול את אחריות אחזקת המבנה, ובמקרים מסוימים אחריות הזנחת המבנה, מידי הבעלים והטלתה על הועדה המקומית. לעניין העלויות העודפות לביצוע עבודות השימור – הצעות המחיר לביצוע עבודות השימור לא צורפו לחוות דעת שמאי התובעות.

- הצעות מחיר, כשמן כן הן – הצעות בלבד וברור, כי נתונות הן להפחתות ניכרות במשא ומתן. בכל מקרה, יש לבדוק את המרכיבים והעלויות המיוחדים לביצוע עבודות השימור בלבד.
- שמאי התובעות קבע הפרש עלויות שימור לפי - 1,500 ש"ח למ"ר מעטפת וזאת, 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 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 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.
- בהתחשב במצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה ובהיותו מבנה ללא מרפסות וללא גימורים מיוחדים, נראה כי בפועל הפרש העלויות הנ"ל יהיה נמוך מהסכום שקוּזז בחוות הדעת.
- בכל מקרה, אין להתעלם מהערך המוסף, מההשבחה ומתוספת השווי לנכס לאחר שעבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".
- לעניין יתרת הזכויות הקיימות – סך שטחי הבניה להעברה בנכס הנדון (לא כולל שטחים לניוד בגין תמריצים), מחושב לפי יתרת זכויות הבניה על הגג, בהנחה של מימוש זכויות למגורים, כ- 460 מ"ר.
- לעניין חובת השיפוץ במקרה של ניצול זכויות הבנייה - הטענה כי זכויות הבניה להעברה הינן בכפוף לשימור המבנה ושיפוצו תחילה אינה נכונה.
- שימור טרם ניווד הזכויות נוגד את כל רעיון העברת הזכויות.
- במידה והיו דורשים את שימור המבנה לפני ניווד הזכויות, הרי שלא היו לבעלי המבנה לשימור מקורות לממן את הליך השימור.
- הוועדה מתנה קבלת טופס 4 במגרש המקבל בשימור המבנה מוסר הזכויות.
- מכאן, הזכויות מועברות ואף נבנות טרם ו/או במקביל לשימור המבנה. כפי שהוצג בתחשיב, הובא בחשבון כי תהליך העברת הזכויות בדרך של אישור תכנית בוועדה המקומית אורך זמן ומטיל בחובו עלות נוספת ולכן, יוחסה הפחתה בגין דחייה ומושע בשווי זכויות הבניה להעברה.
- לעניין חוסר הוודאות באומדן עלויות השיקום והשימור – הדרישה לשימור המבנה, אמורה לבוא לידי ביטוי בתוספת לעלויות שיפוץ מבנה בסטנדרט גבוה (הפרש עלויות השימור), כפי שהובא בחשבון בחוות דעתנו.
- הטענה כי קיים חוסר ודאות וכי יש להביא בחשבון עלויות בלתי נחזות, אינה מוכחת ואינה נכונה.

עלויות כנ"ל, ככל שקיימות, אינן נובעות כתוצאה מהדרישה לשימור. בכל מקרה, לדעתנו, העובדה כי את הליך השימור מלווה צוות שימור בעל ניסיון וידע מוכחים והעובדה כי מכינים תיק תיעוד מלא, הכולל מידע רב אודות המבנה וחומרי הבניה והאלמנטים לשימור, דווקא מפחיתים את חוסר הוודאות ואת העלויות הבלתי צפויות ביחס לשיפוץ רגיל.

- לעניין חשיפה לחיובי מס בגין מכירת הזכויות - אלמנטים של מיסוי, ככל שנוצרים כתוצאה מאישור תכנית תא/2650/ב, אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197. הטענה בדבר חוסר הוודאות אינה נכונה. הזכויות הנ"ל הינן זכויות מוקנות וסחירות – מנגנון ניד הזכויות הינו מנגנון מקובל בתל אביב, שנמצא ישנים מבחינה כלכלית וצבר תאוצה בשנים האחרונות. עם זאת, כאמור, יוחסה הפחתה בשווי הזכויות, על הצד הזהיר, כמפורט בחוות הדעת.
- לעניין תרומת השימור המבטלת את הזכות לקבלת הקלות - בחישוב שטחי הבניה לא נלקחו בחשבון זכויות בניה נוספות בגין הקלות כמותיות, שכן הזכויות הנ"ל אינן מוקנות ומחייבות בהליך תכנוני נפרד, המותנה בהסכמה ובאישור של הועדה המקומית. כמו כן, לאור היקף שטחי הבניה הקיימים (שטחי הבניה במבנה הינם מעבר לזכויות הבניה המוקנות), לא ניתן לאשר תוספת זכויות בניה (להוציא זכויות בניה על הגג) - גם לא בהליך של הקלות. בכל מקרה, לא ידוע על סמך מה קובע שמאי התובעות כי ניתן להוסיף 21% בניה, כאשר ידוע כי סך ההקלות הכמותיות במגרש אינו יכול לעלות על 16% בניה.
- לעניין שטח מעטפת בניין – שטחי הבניה ושטח המעטפת, אשר הובאו בחשבון בחוות דעתנו, הינם בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א.

לעניין פרק 10 – "תחשיב השומה":

כללי – פגיעה בשווי של נכס 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.

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

לעניין החלק היחסי של התובעות - כאמור, במשך השנים נוספו למבנה שטחי בניה בקומות ד' ו-ה', אשר לא נרשמו בטאבו.

לצורך הכנת חוות הדעת ובחינת השטח הבנוי והחלק היחסי של חלקות המשנה בנדון, הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים, אשר שטרם נרשמו, בסך כולל של כ- 1,169 מ"ר.

מהאמור לעיל, סך השטח הבנוי המיוחס לתובעות הינו כ- 1,199 מ"ר

(כ- 30 מ"ר רשומים + כ- 1,169 מ"ר שטרם נרשמו), כאשר החלק היחסי חושב בהתאם לשטח הנ"ל (1,199 מ"ר) ביחס לשטח כולל של כ- 6,296 מ"ר (כ- 5,127 מ"ר רשומים + כ- 1,169 מ"ר שטרם נרשמו), כ- 19%.

לא ברור מדוע ועל בסיס איזה תחשיב, מעריך שמאי התובעות את שווי הזכויות להעברה לפי 25% מהעלות העודפת.

לעניין יתרת זכויות הבניה – במקרה זה אין יתרת זכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות במצב הקודם (פרט לזכויות בניה על הגג, אשר אינן רלוונטיות לאומדן השווי במצב הקודם, לאור העובדה כי לא ניתן לממשן במבנה משרדים).

בכל מקרה, במצב התכנוני הקודם, בחלופה של תוספת בניה למבנה הקיים בהתאם לשימוש המיטבי, יש להעריך שווי זכויות בניה, ככל שקיימות, לפי שווי מ"ר מבונה למשרדים.

לעניין ההקלות – בחישוב שטחי הבניה לא נלקחו בחשבון זכויות בניה נוספות בגין הקלות כמותיות, שכן הזכויות הנ"ל אינן מוקנות ומחייבות בהליך תכנוני נפרד, המותנה בהסכמה ובאישור של הועדה המקומית.

כמו כן, לאור היקף שטחי הבניה הקיימים (שטחי הבניה במבנה הינם מעבר לזכויות הבניה המוקנות), לא ניתן לאשר תוספת זכויות בניה (להוציא זכויות בניה על הגג) - גם לא בהליך של הקלות.

בכל מקרה, לא ידוע על סמך מה קובע שמאי התובעות כי ניתן להוסיף 21% בניה, כאשר ידוע כי סך ההקלות הכמותיות במגרש אינו יכול לעלות על 16% בניה.

לדעתנו, יש לחשב את יתרת עלות השימור העודפת לפי החלק היחסי של התובעות ברכוש המשותף.

לא ברור מדוע ועל בסיס איזה תחשיב, מעריך שמאי התובעות את שיעור היתרה לפי 75%.

- 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 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 בדרך מנחם בגין 19 פינת רח' הרכבת 22 (חלקות משנה 28,29):

זכויות התובעות במועד הקובע

- התובעות מבקשות לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין חלקות משנה 28 ו-29 במקרקעין.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"ימי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם".
- עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה עולה, כדלקמן:
 - מנסח רישום מלשכת רישום מקרקעין שצורף לתביעה (להלן: "נסח הרישום") עולה, כי התובעת 1 - חברת גג בית הדר בע"מ, הינה רשומה כבעלים של חלקות משנה 28,29 ואילו לטובת התובעת 2 - בית הדר בע"מ - רשומות הערות אזהרה בחלקות המשנה האמורות.
 - ואולם, עוד עולה ממסמכי התביעה, כי התובעת 2 הינה חברה מחוקה. נוכח עובדה זו, הרי שהתובעת 2 איננה בגדר אישיות משפטית ואינה כשירה לחובות וזכויות במועד הקובע להגשת התביעה, ומכאן שלא היה ביכולתה להגיש תביעות כנגד מאן דהוא ובכלל זה את התביעה דנן. אשר על כן, אך מן הטעם הזה, יש לדחות על הסף את התביעה ככל שהיא נוגעת לתובעת 2.
 - מבלי לגרוע מן האמור, דין תביעתה של התובעת 2, שכאמור לטובתה רשומות הערות אזהרה בחלקות משנה 28,29, להידחות על הסף גם מאחר שלא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה במקרקעין ו/או את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקות המשנה האמורות.
 - לאור האמור לעיל, לא ניתן לעמוד על מהותה, תכנה, טיבה והיקפה של זכות הבעלות שנותרה בידי התובעת 1 בחלקות משנה 28,29 במקרקעין, והאם בכלל נותר בה תוכן ממשי, ואילו אף התובעת 1 מצידה לא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה במקרקעין ו/או את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקות משנה אלה. כן יצוין, כי בהתאם לנסח הרישום, רשומה הערה על הזכויות בחלקת משנה 29 לטובת פקיד שומה תל-אביב 1. מן הטעמים האמורים, יש לדחות על הסף את התביעה דנן גם ביחס לתובעת 1.
 - מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ייפוי הכוח שצורף למסמכי התביעה איננו ייפוי כוח כדין, אף על פי שצירוף ייפוי כוח ערוך כדין הינו תנאי בסיסי להגשת תביעה באמצעות בא כוח. ודוק: התביעה בשם

התובעת 2 (שהינה כאמור חברה מחוקה כעולה ממסמכי התביעה) הוגשה בהיעדר הסמכה כדן, שכן בייפוי כוח זה מייפה הכוח הינו מר שי אבן טוב המשמש כ"מנהל בחברות בית הדר (בפירוק מרצון) בע"מ וגג בית הדר בע"מ", זאת בעוד שבחברה שהינה בסטטוס של פירוק מרצון המפרק הוא האורגן המוסמך לפעול בשמה. כמו כן, הן ביחס לתובעת 1 והן ביחס לתובעת 2, ייפוי הכוח הנ"ל איננו מאומת כדן.

- מכלל הטעמים המפורטים לעיל, לא כל שכן בשל משקלם המצטבר, יש לדחות על הסף את התביעה דנן.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ולמען הזהירות בלבד, תובא להלן התייחסותה של הוועדה המקומית גם לגופם של דברים.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת 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 משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. 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. 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 התובעות אינה מביאה בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ותמריצים שהוקנו בתכנית לתובעות, המעלים את ערכו של הנכס.

שגה שמאי התובעות עת התעלם מתוספת ערך לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- ביום 4.9.08 פורסמה למתן תוקף תכנית השימור. התכנית נועדה לספק כלים לצורך הבטחת והשבחת המורשת הבנויה והמגוונת של העיר תל-אביב, וזאת מתוך כוונה לשמור על צביון העיר ועל ההיסטוריה החברתית והתרבותית שלה, ולמנף את השימור לצורך החייאה, התחדשות עירונית וחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים המיועדים לשימור. הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה, סייעו לגיבושה של תכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.
- אחת המטרות שעמדו לנגד עיניהם של מוסדות אלו הייתה שמירה על ערך הנכסים המיועדים לשימור. ואכן, כפי שיפורט להלן, מטרה זו הושגה בהצלחה – תכנית השימור, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור, ובתוך כך העלתה את ערכם הכלכלי.
- בעצם יצירתה של רשימה סגורה וסלקטיבית כחלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור, ובה מספר נבחר של מבנים המיועדים לשימור מתוך כלל המבנים במרכז תל אביב, ניתנה הכרה סטטוטורית לערכם ולחשיבותם של מבנים בעלי מאפיינים היסטוריים ואדריכליים נדירים, ולייחודיותם, גם ברמה הבינלאומית.

- ודוק: רשימה זו היא אשר יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, היא אשר העניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
- מיצובו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא. הכרה שהינה בגדר עובדה קיימת, שאינה נתונה למחלוקת. קיבוע זה ב"חותמת", של ייחודיות הנכס, יצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו.
- לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמשת תכנית השימור גם כמנוף שיווקי. ההד התקשורתי והדין הציבורי הרחב סביב נושא השימור פועלים לטובת משווקי המבנים המיועדים לשימור, מבלי שאלה צריכים להוציא הוצאות מיותרות. ראייה לכך ניתן למצוא בעובדה כי בשיווק מרבית הפרויקטים מודגשת ביתר שאת היות המבנים מיועדים לשימור, וכן בביקוש הרב למבנים אלו.
- יתרה מזו, תכנית השימור מגדירה במסגרתה הוראות, תנאים ותמריצים לשיקומם ולשימורם של המבנים המיועדים לשימור, ומקימה מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
- אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. בעלי מרביתם של מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה.
- תכנית השימור מונעת, בין היתר, אפשרות להריסתו של הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך למעשה, מכלול ההוראות התכנית הן היוצרות את הודאות באשר למצבו התכנוני של הנכס ובאשר לאופיו הייחודי. מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמרו, מקנים למבנה את ההכרה בערכו ובחשיבותו ההיסטורית והאדריכלית, משנים את אופיו ובתוך כך מעלים את ערכו.
- 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 מעניקים ודאות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לנכס, ותורמים אף הם לעליית ערכו.
- הנה כי כן, בעצם ההכרזה על הנכס כעל מבנה לשימור, הקנתה לו תכנית השימור ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
- אף בקרב שמאים מכריעים רבים הוכר זה מכבר הערך המשביח הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה מההכרזה עליו כעל מבנה לשימור 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 ההכרזה על הנכס כמבנה לשימור הקנתה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו, ושימשה כמנוף שיווקי. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את הערכים החיוביים שמקנה לו תכנית השימור.

שגה שמאי התובעות עת לא הביא בחשבון את כלל תמריצי תכנית השימור וכן באופן חישוב תמריצי

התכנית

- סעיף 10.7 לתכנית השימור מאפשר ניוד של כלל זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש עקב התכנית (ככל שקיימות כאלו), מנכס המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות דוגמת הנכס הנדון. ככלל, ניוד 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, לתובעות מתאפשרים שטחים עיקריים נוספים להעברה כתמריצים, בין היתר, לעניין עלויות שימור עודפות, הכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות, הכנת תכנית מפורטת ומרתפים שאינם ניתנים למימוש.
- לא זו אף זו, במצב התכנוני החדש מאפשרת תכנית השימור לתובעות לנייד זכויות בניה שבמצב הקודם לא ניתן היה לנצלן ו/או ליהנות מפירותיהן הכלכליים, ובכך משביחה את הנכס.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, השימוש המיטבי בנכס בשני מצבי התכנון הינו הותרת המבנה הקיים. לעניין זה, במצב התכנוני הקודם לא נמצאה כדאיות כלכלית בהמרת השימוש בשטחי הבניה הקיימים בנכס למגורים (ועם כך מסכימה שמאית התובעות), וזאת, בין היתר, לאור ריבוי הבעלים, עלויות ההתאמה הגבוהות, הצורך בהליכי תכנון ורישוי ומיקומו של הנכס.
- כפועל יוצא מכך, במצב התכנוני הקודם אין רלוונטיות לזכויות בניה על גג הנכס מכוח תכנית ג' (פוטנציאל של כ-20 חדרי יציאה לגג), והן אינן תורמות לשווי הנכס. מנגד, במצב התכנוני החדש תכנית

השימור מאפשרת את נידון של זכויות הבניה האמורות למגרש מקבל, בהיקף של כ-460 מ"ר עיקרי, ובכך מעלה את ערך הנכס.

- לעניין זה יצוין, כי שמאי התובעות מנתח את זכויות הבניה בנכס במצב התכנוני הקודם על בסיס פרשנות שגויה של התכניות החלות בחלקה ושל הזכויות המוקנות מהתכניות החלות. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה ולעיל, בענייננו לא קיימת יתרת זכויות המוקנות לנכס מכח תכניות מאושרות במצב התכנוני הקודם, למעט זכויות בניה על הגג שאינן רלוונטיות במצב התכנוני עובר לאישורה של תכנית השימור, כאמור לעיל.

- בנוסף לניתוח השגוי של יתרת זכויות הבניה לניוד, עומדות בבסיס חוות דעתו של שמאי התובעות הנחות מוצא שגויות:

- הנחת המוצא של שמאי התובעות, לפיה נידון של זכויות הבניה בנכס כפוף לביצוע שימור המבנה ושיפוצו תחילה, הינה שגויה ואין לקבלה. הוועדה המקומית מתנה קבלת טופס 4 במגרש המקבל, בשימור המבנה הקיים במגרש המוסר. מכאן, כי הזכויות מניידות ואף ממומשות במקביל או טרם לשימור המבנה. טענת שמאי התובעות עומדת בניגוד לתכלית שבבסיס הרעיוני לניוד זכויות, והיא יצירת מקורות למימון ביצוע השימור.

- הנחת מוצא שגויה נוספת של שמאי התובעות לעניין זה, הינה כי התמריצים מכוח סעיף 10.6.1 לתכנית השימור אינם חלים במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות. אף על פי שבמקרה דנן לא הובאו בחשבון תמריצים כאמור, למען הזהירות בלבד יש להעמיד דברים על דיוקם ואין לקבל אף הנחת מוצא כוללת שגויה זו.

- יש לדחות את עמדת שמאי התובעות, לפיה יש לגלם עלויות מיסוי וחוסר ודאות בגין ניוד זכויות בשווי מ"ר לקרקע. אלמנטים של מיסוי, ככל שנוצרים כאלה כתוצאה מאישור תכנית השימור, אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. אשר לחוסר ודאות בניוד זכויות, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה אף טענה זו איננה נכונה. מנגנון ניוד הזכויות מיושם הלכה למעשה ובאופן מוצלח וכלכלי. ראוי לציין לעניין זה, כי הוועדה המקומית הקימה מנגנון המסייע למציאת מגרשים מקבלים, וזאת ללא תמורה מצד בעלי הנכסים לשימור ו/או בעלי המגרשים המקבלים.

- 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 בחוות דעת שמאי התובעות 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 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 הנטענת על ידי התובעות, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאי התובעות עלויות השימור העודפות (דהיינו, ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרשות תכנית השימור) עומדות על סך של 1,500 ש"ח למ"ר מעטפת. 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 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.

- 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 על ידי שמאים מכריעים במספר שמאויות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.

- 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.

- זאת ועוד, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, בהתחשב במצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה ובהיותו ללא מרפסות וללא גימורים מיוחדים, נראה כי עלויות השימור העודפות בפועל תהיינה אף נמוכות מהקבוע בתכנית השימור.
- 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".
- יש לדחות את טענת שמאי התובעות כאילו קיים חוסר ודאות בעלויות השימור העודפות וכי יש להביא בחשבון עלויות בלתי נחזות, שכן טענה זו אינה מוכחת ואינה נכונה. ככל שאכן קיימות עלויות כאמור, הן אינן נובעות מהדרישה לשימור, ובכל מקרה הליך השימור דווקא מפחית את חוסר הוודאות, הכל כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
- נוכח האמור, אין לקבל את הערכת שמאי התובעות בדבר עלויות שימור עודפות במבנה לשימור, ביחס למבנה שאינו לשימור.

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר אובדן האפשרות להקלות בניה כמותיות

- יש לדחות את טענות שמאי התובעות בדבר אובדן האפשרות להקלות בניה כמותיות, שכן אין המדובר בראש נזק המהווה עילה לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
- כמו כן, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, לאור שטחי הבניה הקיימים לא ניתן לאשר תוספת זכויות בניה (למעט זכויות בניה על הגג כמפורט לעיל), וזאת אף לא בהליך של הקלה.
- בנוסף, מלשון סעיף 147 לחוק ותקנה 6 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), עולה באופן ברור כי האפשרות לקבלת הקלות בניה כמותיות איננה זכות מוקנית אלא עניין הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית, והיא מוסמכת שלא לאשרה משיקולים תכנוניים. מדיניות התכנון של הוועדה המקומית בדבר שימור מיטבי של הנכס ושמירה על ערכיו הארכיטקטוניים מהווה נימוק תכנוני מובהק לעניין זה.
- ודוק: הקלות הן החריג לכלל, לפיו היתרי בניה אמורים להתקבל בהתאם להוראות התכנית ולא בניגוד לה. ברי, כי אין התובעים יכולים לתבוע אובדן זכויות שמעולם לא היו בידם מלכתחילה.
- מבלי לגרוע מן האמור, לא ברור מדוע קובע שמאי התובעות כי ניתן להוסיף בניה בשיעור של 21% מכח הקלות בניה כמותיות.

אין בסיס לטענת שמאי התובעות בדבר הגבלות שיפוץ מבנים לשימור עד תחילת התכנית

- יש לדחות מכל וכל את טענות שמאי התובעות בנוגע לפעולות רשויות התכנון עד לאישור תכנית השימור. מטרת סעיף 197 לחוק הינה לפצות על נזק שנגרם על ידי תכנית מאושרת, ולא על נזק אחר, ככל שיהיה, הקשור באישורה של תכנית. מכאן, שאין מדובר בראש נזק (המוכחש) הניתן לתביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, ומכל מקום אף שמאי התובעות לא נתן לו כל ביטוי בתחשיביו.
- מבלי לגרוע מן האמור ולמען הזהירות בלבד, אף לגופם של דברים דין הטענות להידחות ובכל מקרה, כמפורט בהרחבה בחוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה, ערכו של הנכס עלה עקב אישורה של תכנית השימור.
- במאמר מוסגר יצוין, כי פרסום התנאים המגבילים לא מנע אפשרות מימוש זכויות ושיפוץ הבניין, אלא הכפיף את ביצוע העבודות בקבלת אישור הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.

שגה שמאי התובעות בבחינת המצב התכנוני הקודם ובבחינת המצב התכנוני החדש

- שמאי התובעות שגה בבחינת המצב התכנוני הקודם ובבחינת המצב התכנוני החדש, וניתח את זכויות הבניה המוקנות לנכס על בסיס פרשנות שגויה של התכניות החלות על המקרקעין, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה.

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה 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 התובעות.

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 שייקבע, כי אכן נגרמה למבנה נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאשורה 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 - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

חו"ד הוועדה המייעצת מיום 6.1.2013:

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הוועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חברי הוועדה דורון ספיר, אהרון מדואל,
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק ושירה דאקלו קאשי שולי ידי

מהלך הדיון:

אייל קוק: בנכס הוגשו 3 תביעות פיצויים בגין תכנית 2650ב' הנתמכות ב- 3 חוות דעת שמאיות שונות אשר במובנים שונים סותרות אחת את השניה. אייל קוק הציג את התביעות.
הבניין הוא בנין משרדים בן ארבע קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף, קומת קרקע מסחרית וקומת גלריה.
הבנין הוא בנין לשימור עם הגבלות מחמירות כולל כ- 29 חלקות משנה בבעלויות שונות.
חו"ד שמאי הוועדה וחו"ד היועמ"ש מתייחסת לכל חוות דעת בנפרד בהתאם לאמור בתביעה.
אייל הציג את חוות דעת שמאי הוועדה.

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את עמדת שמאי הוועדה והיוע"מ. לאור העובדה שקבלו 1,300 מ"ר תמריצים לניוד ובהתחשב בעובדה שניתן להמיר שטח בקומת המרתף לשימוש עיקרי.

בישיבתה מספר 0001-13ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הוועדה המקומית וחו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	- הרכבת 22 - ח"מ 22,26,27
1013-0001 - 10	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתם של השמאים מר אוהד דנוס ומר ירון להט 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:

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

הנכס: חלק מחלקה 18 בגוש 7446, רח' מנחם בגין 19 פינת רחוב הרכבת 22, ת"א.

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה חלקות משנה 22, 26 ו-27 בחלקה 18 בגוש 7446. בחלקה קיים מבנה משרדים בן 4 קומות + קומה חמישית חלקית מעל קומת קרקע מסחרית, קומת גלריה וקומת מרתף. המבנה ידוע כ"בית הדר" והינו מבנה המשרדים הראשון שנבנה בת"א.

המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

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

- 1,321.11 מ"ר במרתף.
- 1,196.81 מ"ר בקומת הקרקע.
- 904.02 מ"ר בקומה א' (יציע).
- 1,196.81 מ"ר בקומות ב' - ד'.
- 389.71 מ"ר בקומה ה'.
- 40.80 מ"ר ח. מדרגות על הגג.

התובע - ד"ר ישראל ירושלמי.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי דני טרשנסקי, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 1,230,000 ₪.

תקציר טענות שמאי התובע מר דני טרשנסקי:

מצב קודם

- לאור תקנון הבית המשותף, דף המידע ומדיניות הועדה המקומית קיימת אי בהירות בעניין יתרת הזכויות, היקפן ובזכות הקניינית.
- מדיניות הועדה המקומית הינה לא לאשר הסבה למגורים בבנין הנישום.
- הובא בחשבון ריבוי בעלים המקשה על מימוש הזכויות.
- הוראות תמ"א 38 מאפשרות לחזק את הבנין כנגד רעידות בתמורה לתמריצים אך אינן מחייבות.
- שווי הנכס במצב קודם הינו שווי השטח הבנוי בלבד.

מצב חדש

- סיווג הבנין לשימור עם הגב"מ עליו לא ניתן להוסיף בניה.
- הובאו בחשבון הדרישות שנקבעו בהוראות התכנית וכן במסגרת מידע תכנוני ובעל פה בין היתר: הכנת תיק תיעוד, תיאום עם צוות השימור, שיקום המבנה, אישור הועדה לשימור על כל פעולה, חיוב בפעולות מיוחדות עפ"י הנחיות היחידה לשימור.
- התניית תוספת הבנייה בחיזוק כנגד רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ללא תמריצי התמ"א.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין הליך תיאום תכנון עם צוות השימור ואישור תכנית מפורטת למגרש המקבל.
- חיוב במתן כתב שיפוי בגין תביעות עתידיות במגרש המקבל.
- בהתאם למדיניות הועדה המקומית לא תותר המרה של שטחי תעסוקה למגורים.
- הוראות תכנית השימור קובעות עלות עודפת בגבולות 900 ₪/מ"ר מעטפת. בכדי לצמצם את מרווח המחלוקת בהתייחס לעלויות העודפות הובאו בחשבון העלויות העודפות בהתאם להוראות התכנית.
- עלויות הכנת תיק תיעוד, מיסוי, תיווך ועו"ד.

- השימוש המיטבי במצב חדש הינו שווי השטח הבנוי בתוספת החלק היחסי לפי החלק ברכוש המשותף, בשווי זכויות הבנייה הנובעות מתמריצי תכנית השימור.
- לא נותר תמריץ למימוש שטחים במרתף לאור השימוש והיקף השטח המנוצל.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין קושי בקידום תוכנית להעברת זכויות הנובע מריבוי בעלים והיקף הזכויות הבלתי מנוצלות ומציאת "מגרש מקבל" שיעמוד בתנאי התב"ע.
- 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".
- מניתוח עסקאות למכירת דירות מגורים בבניינים הנכללים בתוכנית תא/2650/ב והמיועדים לשימור, לעומת דירות בבניינים שאינם כלולים בתכנית ואינם מיועדים לשימור, עולה כי מחירי השוק אינם מגלמים תוספת שווי כלשהי עבור מיתוג נכס לשימור ולא נמצאה מובהקות בשווי דירה בבניין לשימור לעומת דירה בבניין שאינו לשימור.

להלן פירוט תחשיב שומת התובע:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני קודם עפ"י חוות דעת טרשנסקי הינו ניצול מלוא זכויות הבנייה עפ"י תוכניות בתוקף לשימוש למגורים.

חלקה	שטח	קומה	שווי מ"ר בש"ח	סה"כ בש"ח
22	240.3	יציע	4,600	1,150,380
26	196	שנייה	4,600	901,600
27	494	שנייה	4,600	2,272,400
סה"כ במעוגל				4,280,000

מצב חדש

השימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני חדש עפ"י חוות דעת טרשנסקי הינו ניצול שווי השטח הבנוי בתוספת החלק היחסי בשווי זכויות הבניה הנובעות מתמריצי תכנית השימור.

חלקה	שטח	קומה	שווי מ"ר בש"ח	סה"כ בש"ח
22	240.3	יציע	4,600	1,150,380
26	196	שנייה	4,600	901,600
27	494	שנייה	4,600	2,272,400
סה"כ במעוגל				4,280,000

אומדן שווי יתרת זכויות להעברה:

סה"כ שטח להעברה מכוח תמריצים	3,061 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	1,700 ש"ח
סה"כ שווי יתרת זכויות להערה, במעוגל	5,200,000 ש"ח
מקדם דחיה אי ודאות וסיכון הקיימים בהליך	0.65
סה"כ יתרת שווי זכויות להעברה, במעוגל	3,380,000 ש"ח

אומדן עלויות עודפות:

תיק תיעוד	50,000
עלויות שימור לפי 900 ש"ח למ"ר	4,680,000
הכנת תב"ע לניוד זכויות (3 תוכניות לפי 150,000 ש"ח לתוכנית)	450,000
תיווך 2% ועו"ד 1.5% משווי זכויות לפני הפחתה	180,000
חיזוק המבנה לפי 400 ש"ח למ"ר	2,450,000
קרן לשימור	2,246,000
אומדן מס שבח	0
סה"כ במעוגל	10,056,000

שווי יתרת זכויות הבנייה והתמריצים :	3,380,000 ש"ח
אומדן עלויות עודפות :	10,056,000 ש"ח
יתרה לעלות עודפת :	6,676,000 ש"ח -
החלק ברכוש המשותף :	0.184
סה"כ מיוחס לנכס נשוא חו"ד	1,230,000 ש"ח -

סה"כ שווי הנכס במצב החדש :

1. שווי השטח הבנוי	2. 4,280,000 ש"ח
3. סה"כ יתרת עלויות עודפות	4. -1,230,000 ש"ח
5. סה"כ שווי הנכס במצב החדש	6. 3,050,000 ש"ח

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

השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, כולל את שווי המבנה הקיים. לעניין זה, לאור הרכב הבעלויות, עלויות ההתאמה הגבוהות, הצורך בהליכי תכנון ורישוי (כולל תשלום היטל השבחה) ומיקומו של הנכס, לא נמצאה כדאיות כלכלית בהמרת השימוש בשטחי הבניה הקיימים במבנה למגורים ולכן, שווי השטחים הבנויים, בשני מצבי התכנון, מוערך בהתאם לשימושים הקיימים ברישיונות הבניה. לאור האמור לעיל, יתרת זכויות הבניה לחדרי יציאה על הגג אינה תורמת לשווי הנכס ואינה נכללת כחלק משווי הנכס במצב הקודם, בחלופה המהווה את השימוש המיטבי בנכס.

מצב חדש

במצב התכנוני החדש ניתן להעביר זכויות בניה, בגין יתרת זכויות בניה מכוח תכניות ובגין תמריצים המוקנים בתכנית תא/2650.ב. היות ומדובר בזכויות להעברה ולא בזכויות למימוש כתוספת למבנה הקיים, תחשיב הזכויות לניוד ושוויין, נערכו בהתאם לשימושים המותרים מבחינה תכנונית – לפי שימוש ושווי מ"ר מבונה למגורים.

במצב התכנוני החדש מוערך שווי הנכס במצבו הנוכחי, בתוספת שווי זכויות הבניה להעברה ביעוד למגורים ובתוספת שווי בגין ערך שימור המבנה. הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לשימור לפי 900 ₪ למ"ר מעטפת, בהתאם לחלק היחסי. הובאה בחשבון הפחתה בגין הכנת תיק תיעוד, לפי החלק היחסי.

שווי מצב קודם : 6,045,000 ש"ח

שווי מצב חדש : 7,045,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,000,000 ₪**להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:****מצב קודם**

- כ- 930 מ"ר בנויים X - 6,500 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סה"כ שווי הנכס במצב הקודם, סך של - 6,045,000 ש"ח

מצב חדש

- כ- 930 מ"ר בנויים X - 6,500 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של - 6,045,000 ש"ח

- תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות), לפי כ- 6% משווי הנכס, סך של - 363,000 ש"ח

-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 6,408,000. ש"ח
-	שווי זכויות בניה להעברה (לפי שווי למגורים):	
	460 מ"ר X - 6,000. ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X	
-	14.78% (חלק יחסי), סך של כ-	- 408,000. ש"ח
-	שווי תמריצים (שטחים נוספים להעברה):	
	כ- 1,013 מ"ר X - 6,000. ש"ח בממוצע למ"ר קרקע	
-	מבונה X 14.78% (חלק יחסי), סך של כ-	- 898,000. ש"ח
-	כ- 231 מ"ר X מקדם 0.85 (בגין חוסר ודאות) X - 6,000. ש"ח	
-	בממוצע למ"ר קרקע מבונה X 14.78% (חלק יחסי), סך של כ-	- 174,000. ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 7,888,000. ש"ח
-	הפחתה לדחייה לזכויות המועברות בשיעור של כ- 25% -	- 370,000. ש"ח (-)
-	בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה:	
	- 900. ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 4,669 מ"ר X 14.78% (חלק יחסי)	
-	X 0.75 (בגין דחייה), סך של כ-	- 466,000. ש"ח (-)
-	בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד (חלק יחסי) -	- 7,000. ש"ח (-)
-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	- 7,045,000. ש"ח
	המסקנה הינה כי לא קיימת כל פגיעה עם אישורה של תכנית תא/2650/ב, אלא השבחה:	
	שווי הנכס במצב התכנוני החדש -	- 7,045,000. ש"ח
	שווי הנכס במצב התכנוני הקודם -	- 6,045,000. ש"ח (-)
	ההשבחה	- 1,000,000. ש"ח

התייחסות שמאי הועדה מר אוהד דנוס וירון להט לטענות המועלות בשומת התובע:

- לעניין שטחי הבניה - השטחים הבנויים שהובאו בחשבון בחוות דעתנו, הינם בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א.
- בהתאם לתכנית 44, אחוזי הבניה לקומה הינם 40% ולא 50%. מרתפים – לפי תכנית "ע", כמפורט בסעיף 4.10 בחוות דעתנו.
- תכנית תמ"א 38 אינה רלוונטית לנכס הנדון.
- לעניין שטחי בניה שלא נרשמו – חושב החלק היחסי של חלקות המשנה נשוא חוות הדעת, חושב בהתאם לשטח הרשום (930.3 מ"ר) ביחס לשטח כולל של כ- 6,296 מ"ר (כ- 5,127 מ"ר רשומים + כ- 1,169 מ"ר שטרם נרשמו). לאור האמור לעיל, החלק היחסי הכולל ברכוש המשותף, המיוחס לחלקות משנה 22, 26 ו- 27 אשר בבעלות התובע, הינו כ- 14.78%.
- השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, כולל את שווי המבנה הקיים.
- המבנה הנדון סומן כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות. אין אפשרות לתוספת בניה ולכן, לא נראה כי יש צורך בחיזוק המבנה. בכל מקרה, דרישות חיזוק המבנה אינן מהוות חלק מהוראות תכנית תא/2650/ב ולכן, עלויות החיזוק אינן רלוונטיות לאומדן הפגיעה, כביכול, בשווי הנכס לאחר אישור התכנית. ככל שנדרש חיזוק המבנה, הרי שעלויות החיזוק קיימות בשני מצבי התכנון ובהתאם לתקן 413. לדעתנו, חיזוק המבנה ישיב את שווי הנכס, לפחות בגובה עלות החיזוק.
- מנגנון ניווד הזכויות הינו מנגנון מקובל בתל אביב, שנמצא ישים מבחינה כלכלית וצבר תאוצה בשנים האחרונות.

כאמור, קיימות לא מעט דוגמאות לעסקאות בהן מועברות זכויות בניה ממגרשים הכוללים מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים (לדוגמה - 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 לניוד 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 (לדוגמה - מגדל גינדי ברח' השופטים 32).

על אף כל האמור לעיל, בחוות דעתנו יוחסה הפחתה בשיעור של 25% בגין דחייה ומושע בשווי יתרת הזכויות והתמריצים להעברה וזאת, על הצד הזהיר.

יש לציין, כי שמאי התובע, בחו"ד במבנים לשימור עם הגב"מ, ברחובות ביאליק 23 (6913/43)

ו- רות 2 (6903/89), מביא בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 8%.

נזכיר את הוראות סעיף 3 בנספח ה לתכנית תא/2650, 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.

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

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

- עלויות השימור העודפות הובאו בחשבון בחוות דעתנו לפי - 900 ש"ח למ"ר מעטפת (יש לציין, כי גם בחו"ד שמאי התובע נקבע הפרש עלויות השימור לפי - 900 ש"ח למ"ר). הפרש עלויות השימור הני"ל חושב ונבדק ע"י מהנדס שימור. חוות הדעת שדנו בהיקף העלויות העודפות נערכו טרם אישור תכנית תא/2650 ונודעו 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. 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. בהתחשב במצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה ובהיותו מבנה ללא מרפסות וללא גימורים מיוחדים, נראה כי בפועל הפרש העלויות הני"ל יהיה נמוך מהסכום שקוץ בחוות הדעת. בכל מקרה, אין להתעלם מהערך המוסף, מההשבחה ומתוספת השווי לנכס לאחר שעבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".

- הטענה כי עלות התחזוקה מבנה לשימור גבוהה ביחס למבנה רגיל 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 בשוויו של הנכס, כי אם ליצור השבחה.

- אלמנטים של מיסוי ועלויות תיווך ועו"ד, ככל שנוצרים כתוצאה מאישור תכנית תא/2650/ב, אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197.
כאמור, 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 לניוד ו/או לבעלי מגרשים מקבלים.
- 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 השיפוף 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.
- 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 התובע לא בחן מאפיינים אלו ולא ביצע את ההתאמות הנדרשות.
במקרה זה, מן הראוי להשתמש בשיטת ההשוואה לצורך אומדן שווי הקרקע בסביבה.
בכל מקרה, שמאי התובע קובע כי מניתוח העסקאות "עולה כי לא נמצאה מובהקות כי שוויה של דירה בבניין, המיועד לשימור בתכנית תא/2650/ב' עולה על שווי דירה בבניין, שאינו כלול בתכנית ואינו מיועד לשימור" (ההדגשות במקור).
מבלי להסכים לניתוח, לגישת ההשוואה ולמסקנות חו"ד שמאי התובע 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.
- לעניין הטענה בדבר זכויות מותנות - המדובר בטענה בעלמא.
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 הוועדה 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 תכניות המאפשרות ובין מכוח התמריצים שבתכנית תא/2650/ב, המהוות זכויות מוקנות לבעלים.

• לעניין פרק 10 – "תחשיב":

לעניין שווי הנכס במצב החדש:

שטחי הבניה הקיימים במבנה, שטח מעטפת המבנה ותחשיב הזכויות להעברה, חושבו ונמסרו ע"י הוועדה המקומית, ומבוססים על זכויות הבניה ושטח המבנה.

מן הראוי, לדעתנו, 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 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.

לעניין מקדם הדחייה – בחוות דעתנו יוחסה הפחתה בשיעור של 25% בגין דחייה ומושע בשווי יתרת הזכויות והתמריצים להעברה וזאת, על הצד הזהיר.

לעניין תמריץ מרתפים – השטחים הקיימים בקומת המרתף אינם שטחים עיקריים במקור ולכן, התמריץ רלוונטי ויכול לחול. הבאנו בחשבון 50% משטח המרתף, לעניין תמריץ מרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור.
תוספת השווי ביחס להרחבת השימושים במרתף אינה מחושבת לחלקות המשנה נשוא התביעה.

לדעתנו, אין מקום לבצע הפחתה של עלות הכנת תכניות מפורטות ובנוסף, הפחתה לדחייה בשווי זכויות הבניה להעברה, היות והדחייה מבטאת ומגלמת את הצורך והעלות של הכנת התכניות.

לעניין עלות עו"ד ותיווך, עלות החיזוק, עלות אחזקה ומיסוי - אלמנטים של מיסוי ועלויות תיווך ועו"ד, ככל שנוצרים כתוצאה מאישור תכנית תא/2650/ב, אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197.

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

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס בדרך מנחם בגין 19 פינת רח' הרכבת 22 (חלקות משנה 22,26,27):

זכויות התובעת במועד הקובע

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם".
- עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.

- התובעת מבקשת לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין חלקת משנה 22,26 ו-27 במקרקעין. ואולם, מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה, עולה כדלקמן:
 - חלקת משנה 22 – בהתאם לנסח הרישום, חלקת משנה 22 במקרקעין נרשמה בבעלות התובעת בשנת 2011, דהיינו כ-3 שנים לאחר מועד אישורה של תכנית השימור, הוא המועד הקובע לענייננו. אכן, שמאי התובעת מציין בחוות דעתו הסכם מיום 19.6.2007 לרכישת חלקת משנה 22 על ידי התובעת. ברם, התובעת לא צירפה כל הסכם ולא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה בחלקת משנה 22, ו/או את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקת משנה זו. אשר על כן, יש לדחות תביעת התובעת ככל שהיא מתייחסת לחלקת משנה 22.
 - חלקת משנה 26 – על פי נסח הרישום, חלקת משנה 26 במקרקעין רשומה בבעלות שרותי השומרים (1989), כאשר על זכות בעלות זו רשומות ההערות כדלקמן: הערה לטובת מס ערך מוסף ת"א 3 מיום 29.5.2000, הערה לטובת מס ערך מוסף ת"א 3 מיום 8.10.2002, הערה לטובת מס ערך מוסף פתח-תקוה מיום 6.1.2003, הערה לטובת פקיד שומה תל-אביב 5 מיום 18.5.2003, הערה לטובת מס ערך מוסף פת-תקוה (כך במקור, הח"מ) מיום 22.11.2004, הערה לטובת עו"ד רות גבעון (תיק הוצל"פ רמלה 8-07-03292-34) מיום 6.6.2007 והערה לטובת התובעת. גם לעניין חלקת משנה 26, שמאי התובעת מציין בחוות דעתו הסכם מיום 15.11.2007 לרכישת חלקת משנה 26 על ידי התובעת, מבלי לצרף כל הסכם ומבלי להציג כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכות התובעת בחלקת משנה 26, ו/או את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקת משנה זו. אשר על כן, יש לדחות תביעת התובעת ככל שהיא מתייחסת לחלקת משנה 26.
 - חלקת משנה 27 – בהתאם לנסח הרישום, חלקת משנה 27 במקרקעין רשומה בבעלות רשות הפיתוח. לא זו אף זו, שמאי התובעת מציין בעצמו בחוות דעתו, כי התובעת רכשה את חלקת משנה 27 על פי הסכם שנכרת ביום 23.3.2009, דהיינו לאחר מועד אישורה של תכנית השימור, הוא המועד הקובע במקרה דנן. מאחר שהתובעת לא הייתה בעלת זכות בחלקת משנה 27 במועד הקובע, ומשלא הוצג כל מסמך המבסס זכות כאמור, יש לדחות על הסף אף את התביעה בקשר לחלקת משנה 27.
- כל הנטען להלן, נטען מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ולמען הזהירות בלבד.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת 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 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 משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. 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. 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 התובעת אינה מביאה 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 לא נוצרה עליית ערך לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- ביום 4.9.08 פורסמה למתן תוקף תכנית השימור. התכנית נועדה לספק כלים לצורך הבטחת והשבת המורשת הבנויה והמגוונת של העיר תל-אביב, וזאת מתוך כוונה לשמור על צביון העיר ועל ההיסטוריה החברתית והתרבותית שלה, ולמנף את השימור לצורך החייה, התחדשות עירונית וחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים המיועדים לשימור. הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה, סייעו לגיבושה של תכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.
- אחת המטרות שעמדו לנגד עיניהם של מוסדות אלו הייתה שמירה על ערך הנכסים המיועדים לשימור. ואכן, כפי שיפורט להלן, מטרה זו הושגה בהצלחה – תכנית השימור, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור, ובתוך כך העלתה את ערכם הכלכלי.
- בעצם יצירתה של רשימה סגורה וסלקטיבית כחלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור, ובה מספר נבחר של מבנים המיועדים לשימור מתוך כלל המבנים במרכז תל אביב, ניתנה הכרה סטטוטורית לערכם ולחשיבותם של מבנים בעלי מאפיינים היסטוריים ואדריכליים נדירים, ולייחודיותם, גם ברמה הבינלאומית.
- ודוק: רשימה זו היא אשר יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, היא אשר העניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
- מיצובו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא. הכרה שהינה בגדר עובדה קיימת, שאינה נתונה למחלוקת. קיבוע זה ב"חותמת", של ייחודיות הנכס, יצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו.
- לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמשת תכנית השימור גם כמנוף שיווקי. ההד התקשורתי והדין הציבורי הרחב סביב נושא השימור פועלים לטובת משווקי המבנים המיועדים לשימור, מבלי שאלה צריכים להוציא הוצאות מיותרות. ראייה לכך ניתן למצוא בעובדה כי בשיווק מרבית הפרויקטים מודגשת ביתר שאת היות המבנים מיועדים לשימור, וכן בביקוש הרב למבנים אלו.
- יתרה מזו, תכנית השימור מגדירה במסגרתה הוראות, תנאים ותמריצים לשיקומם ולשימורם של המבנים המיועדים לשימור, ומקימה מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
- אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. בעלי מרביתם של מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה.
- תכנית השימור מונעת, בין היתר, אפשרות להריסתו של הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך למעשה, מכלול ההוראות התכנית הן היוצרות את הוודאות באשר למצבו התכנוני של הנכס ובאשר לאופיו הייחודי. מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמרו, מקנים למבנה את ההכרה בערכו ובחשיבותו ההיסטורית והאדריכלית, משנים את אופיו ובתוך כך מעלים את ערכו.
- 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 מעניקים ודאות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לנכס, ותורמים אף הם לעליית ערכו.
- הנה כי כן, בעצם ההכרזה על הנכס כעל מבנה לשימור, הקנתה לו תכנית השימור ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
- באשר להחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי התובעת, הרי שהן מצויות בהליכי ערר וההליך בענייני עדיין תלוי ועומד, ומכאן שלא ניתן ללמוד מהן לענייננו. לעומת זאת, בקרב שמאים מכריעים רבים הוכר זה מכבר הערך המשביח הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה מההכרזה עליו כעל מבנה לשימור הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה.
- אשר לטענת שמאי התובעת לגבי המאמר האוסטרלי, הרי שסדרה ארוכה של מאמרים ומחקרים מעידה על עליה מובהקת בשווי הנכסים לשימור ביחס למוצע. 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 רק על תכונותיו, גם בשל ממצאי המחקרים האמורים.
- 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, הכול 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 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 ההכרזה על הנכס כמבנה לשימור הקנתה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו, ושימשה כמנוף שיווקי. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את הערכים החיוביים שמקנה לו תכנית השימור.

שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את כלל תמריצי תכנית השימור וכן באופן חישוב תמריצי התכנית

- סעיף 10.7 לתכנית השימור מאפשר ניוד של כלל זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש עקב התכנית (ככל שקיימות כאלו), מנכס המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות דוגמת הנכס הנדון. ככלל, ניוד 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, הכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות, הכנת תכנית מפורטת ומרתפים שאינם ניתנים למימוש.
- לא זו אף זו, שמאי התובעת מתעלם מן העובדה כי במצב התכנוני החדש תכנית השימור מאפשרת לתובעת לנייד זכויות בניה שבמצב הקודם לא ניתן היה לנצלן ו/או ליהנות מפירותיהן הכלכליים, ובכך משביחה את הנכס.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, השימוש המיטבי בנכס בשני מצבי התכנון הינו הותרת המבנה הקיים. לעניין זה, במצב התכנוני הקודם לא נמצאה כדאיות כלכלית בהמרת השימוש בשטחי הבניה הקיימים בנכס למגורים, וזאת בין היתר, לאור ריבוי הבעלים, עלויות ההתאמה הגבוהות, הצורך בהליכי תכנון ורישוי ומיקומו של הנכס.
- כפועל יוצא מכך, במצב התכנוני הקודם אין רלוונטיות לזכויות בניה על גג הנכס מכוח תכנית ג' (פוטנציאל של כ-20 חדרי יציאה לגג), והן אינן תורמות לשווי הנכס. מנגד, במצב התכנוני החדש תכנית השימור מאפשרת את ניודן של זכויות הבניה האמורות למגרש מקבל, בהיקף של כ-460 מ"ר עיקרי, ובכך מעלה את ערך הנכס.
- יש לדחות את טענת שמאי התובעת לעניין התמריץ בגין זירוז הליכי תכנון, שכן בחינת שווי הנכס נעשית נכון למועד הקובע, שהינו בענייננו מועד אישור התכנית. מבלי לגרוע מן האמור, לעניין תמריץ זה שמאי הוועדה יחסו מקדם הפחתה סביר וראוי בגין חוסר ודאות. מכל מקום, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, מנגנון ניוד הזכויות מיושם הלכה למעשה ובאופן מוצלח וכלכלי. ראוי לציין לעניין זה, כי הוועדה המקומית הקימה מנגנון המסייע למציאת מגרשים מקבלים, וזאת ללא תמורה מצד בעלי הנכסים לשימור ו/או בעלי המגרשים המקבלים.
- כן, שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון במסגרת תחשיביו תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש בנכס. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, סך השטחים שתמריץ זה מאפשר לנייד עומד על סך של 60 מ"ר.
- בנוסף, ולמען הזהירות, יש לדחות את טענת שמאי התובעת לעניין מס שבח בגין מכירת הזכויות לניוד. ככל שישנם אלמנטים של מיסוי כתוצאה מאישור תכנית השימור, הרי שהם אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- 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 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 את קבע הפסד עלויות חיזוק ושיפוף באמצעות תמ"א 38

- בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הוא השאלה האם ירד ערכם של המקרקעין עקב אישור התכנית, ביחס לערכם עובר לאישורה. במצב דברים זה, יש לקחת בחשבון אך ורק תכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם.
- תמ"א 38 אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2005, לאחר הפקדת תכנית השימור, איננה מהווה חלק מסל הזכויות של מבנים לשימור במצב תכנוני קודם. ודוק: תמ"א 38 איננה מהווה ציפייה סבירה של התובעות. יתרה מזו, תוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 הינה עניין הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית ואין המדובר בזכויות מוקנות, ומכל מקום אין לתובעות זכות שהמקרקעין שבעלותן ייכללו בתכנית. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מאי חלות הוראות תמ"א 38 על מבנים לשימור (דבר שלא הוכח), הרי שהדבר נובע מהוראותיה של תמ"א 38, ולא מהוראות תכנית השימור.
- יש לדחות את טענת התובעת בדבר חיזוק המבנה, שכן לא הוכח כי עלויות חיזוק הינן נזק בר תביעה מכח סעיף 197 לחוק. בכל מקרה, דרישות חיזוק המבנה אינן נובעות מהוראות תכנית השימור ולכן עלויות החיזוק אינן רלוונטיות לאומדן הפגיעה (המוכחשת) בשווי הנכס בתביעת פיצויים דנא. לאמור, כי ככל שהמבנה טעון חיזוק, דבר שכלל לא הוכח, הרי שביצוע החיזוק למבנה היה נדרש בשני מצבי התכנון ללא קשר לתכנית השימור, לפי התקנים התקפים המחייבים לחיזוק מפני רעידות אדמה. מבלי לגרוע מהאמור, חיזוק המבנה דווקא צפוי לתרום לשווי המבנה ולהשבחתו, לפחות בגובה עלותו, ולכן גם מטעם זה אין להפחית רכיב זה משווי המבנה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר עלויות שימור עודפות

- שמאי התובעת העריך את עלויות השימור העודפות בהתאם לקבוע בתכנית השימור וכפי שהעריכו אותן שמאי הוועדה, דהיינו 900 ש"ח למ"ר מעטפת.
- למען הזהירות בלבד, מובהר בזאת כי יש לדחות את טענותיו התיאורטיות של שמאי התובעת בדבר עלויות שימור עודפות גבוהות מאלה הקבועות בתכנית השימור, מן הטעמים המפורטים להלן:
 - עלויות השימור העודפות מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, וברי כי אין בטענות בעלמא שאינן מגובות בכל תחשיב ואסמכתא, כגון מסמכי עבודה, אישורי תשלום ו/או חוזים חתומים, כדי לשנות עלויות שנבחנו על בסיס חוות דעת מומחים ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית.
 - מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוף "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.
 - כמו כן, יש להביא בחשבון כי ההשקעה העודפת בגין השיפוף לשימור מוחזרת כערך מוסף לשווי הנכס בתום השיפוף. זאת, בהתחשב במפרט הגבוה ובאלמנטים המיוחדים הנדרשים בשיפוף לשימור, ביחס לשיפוף "רגיל".
- מבלי לגרוע מהאמור, פסיקתו של השמאי המכריע תמיר שדה, אליה הפנה שמאי התובעת, כלל איננה רלוונטית לענייננו ובכל מקרה, היא אחת מיני פסיקות רבות שניתנו על ידי שמאים מכריעים בנושא. 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.
- בנוסף, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, שגה שמאי התובעת בקביעת שטח מעטפת הבניין נשוא התביעה.
- נוכח האמור, אין לקבל את טענות שמאי התובעת לעניין עלויות שימור עודפות במבנה לשימור, ביחס למבנה שאינו לשימור.

שגה שמאי התובעת את הביא בחשבון עלות אחזקת מבנה לשימור

- שמאי התובעת הביא בחשבון שווי הנכס, את עלות האחזקה העתידית של מבנה לשימור, והעריך עלות זו בסכום השונה לטענתו, מן הסכום הנדרש לאחזקת מבנה רגיל. אולם, ככל שעלויות אחזקה הינן בבחינת ראש נזק נשוא תביעה לפי סעיף 197 לחוק (טענה מוכחשת), הרי שטענה זו נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס עובדתי, ומכאן, יש לדחותה. תכנית השימור אינה יוצרת עלויות אחזקה נוספות, מעבר לחבויות שחלו בלאו הכי על בעלי הנכס עובר לאישור תכנית השימור.

- מבלי לגרוע מן האמור, ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה, שימור המבנה בהתאם להנחיות צוות השימור, וכן הבקרה על השיפוץ, באים להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותיו הייחודיות של המבנה, ולפיכך, דווקא להזיל את עלויות האחזקה בטווח הרחוק.

שגה שמאי התובעת לעניין מקדם דחייה ואי ודאות במימוש הזכויות

- יש לדחות את טענות שמאי התובעת לעניין דחייה ואי ודאות במימוש הזכויות, שכן ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. מעבר לכך, טענה זו של שמאי התובעת נטענה בעלמא, מבלי שהוצגו כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעה זו ובכך, למעשה, לא הורם נטל ההוכחה הנדרש מהתובעת.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי הוועדה יחסו, על הצד הזהיר, הפחתה בשיעור של 25% משווי הזכויות לניוד בגין דחייה ומושע. אין לקבל את מקדם ההפחתה אותו קבע שמאי התובעת, וזאת מן הטעמים הבאים:
 - 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 העיכוב 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.
 - 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 שאינם מיועדים לשימור.
- בכל מקרה, ככל שיש להפעיל מקדם דחייה על הזכויות והתמריצים מכח תכנית השימור, הרי שיש להחילו בהתאם גם על עלויות השימור העודפות.

שגה שמאי התובעת עת הביא בחשבון עלויות עו"ד ומתווך

- שמאי התובעת מביא בחשבון בחוות דעתו במסגרת אומדן עלויות השימור העודפות, עלויות עו"ד ומתווך. אלמנטים כגון דא, ככל שהם נוצרים כתוצאה מאישורה של תכנית השימור (טענה מוכחשת), הרי שהם אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. מכל מקום, לא הוצגה כל הוכחה ו/או אסמכתא אף לטענות אלו, ועל כן יש לדחותן.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, ולמען הזהירות, העלויות הנטענות משתנות בהתאם למשרד עימו בוחרים לעבוד והן רלוונטיות גם במבנים שאינם לשימור, על כן אין להביאן בחשבון בהערכת שווי הנכס.

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה 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.

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 שייקבע, 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 המייעצת מיום 6.1.2013:

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חברי הועדה דורון ספיר, אהרון מדואל,
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק ושירה דאקלו קאשי שולי ידי

מהלך הדיון:

אייל קוק: בנכס הוגשו 3 תביעות פיצויים בגין תכנית 2650ב' הנתמכות ב- 3 חוות דעת שמאיות שונות אשר במובנים שונים סותרות אחת את השניה. אייל קוק הציג את התביעות.
הבניין הוא בנין משרדים בן ארבע קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף, קומת קרקע מסחרית וקומת גלריה.
הבנין הוא בנין לשימור עם הגבלות מחמירות כולל כ- 29 חלקות משנה בבעלויות שונות.
חו"ד שמאי הועדה וחו"ד היועמ"ש מתייחסת לכל חוות דעת בנפרד בהתאם לאמור בתביעה.
אייל הציג את חוות דעת שמאי הועדה.

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את עמדת שמאי הועדה והיוע"מ. לאור העובדה שקבלו 1,300 מ"ר תמריצים לניוד ובהתחשב בעובדה שניתן להמיר שטח בקומת המרתף לשימוש עיקרי.

בישיבתה מספר 10001-13ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	- הרכבת 22 ח"מ 1-2, 4-10, 14-16, 23
11 - 0001-13	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתם של השמאים מר אוהד דנוס ומר ירון להט 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: 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 18 בגוש 7446, רח' מנחם בגין 19 פינת רחוב הרכבת 22, ת"א.

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה חלקות משנה 1,2,4-10,14-16,23 בחלקה 18 בגוש 7446.

בחלקה קיים מבנה משרדים בן 4 קומות + קומה חמישית חלקית מעל לקומת קרקע מסחרית, לקומת גלריה ולקומת מרתף. המבנה ידוע כ"בית הדר" והינו מבנה המשרדים הראשון שנבנה בת"א.

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

- 1,321.11 מ"ר במרתף.
- 1,196.81 מ"ר בקומת הקרקע.
- 904.02 מ"ר בקומה א' (יציע).
- 1,196.81 מ"ר בקומות ב' - ד'.
- 389.71 מ"ר בקומה ה'.
- 40.80 מ"ר ח. מדרגות על הגג.

המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

התובעות - אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940, מטרואסטייט בע"מ, הידרופלן הנדסה בע"מ.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאית דליה עסיס, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך כולל של **5,060,000 ש"ח.**

תקציר טענות שמאית התובעות גב' דליה עסיס:

- תכנית השימור הטילה מגבלות וכללים נוקשים בלא להביא בחשבון פיצוי הולם לבעלי הנכסים.
- התמריצים אינם מכסים את עלויות השימור והתחזוקה.
- תמריצי התכנית הינם כלליים מידי ואינם מתייחסים לכל מבנה ומבנה ואינם מביאים בחשבון פרמטרים דוגמת הפוטנציאל במימוש ומכירתם במחיר ריאלי ואת הקושי במציאת מגרש מקבל.
- קיים אי וודאות לגבי היטל השבחה צפוי.
- יש להביא בחשבון הפחתה בשווי התמריצים בגין מס שבח צפוי.
- עלויות השימור לפי 900 ש"ח למ"ר מעטפת אינה הגיונית.
- הטענה כי הכרזה על שימור מעלה את ערכו נמצאה שגויה.
- קיים אובדן דמי שכירות בגין דרישות פיצוי ע"י השוכרים על תקופת השיפוץ.
- נזק נוסף נגרם כתוצאה מכך שתכנית השימור ביטלה את תמ"א/38.
- המרתפים אינם משמשים רק כשטחי שרות ולכן, לא הובא בחשבון תמריץ המרתפים.
- קיימים חילוקי דעות בין בעלי הזכויות ביחס ליתרת זכויות הבניה הנטענות ולאפשרות שינוי ייעוד למגורים בקומות העליונות. הובאה בחשבון הפחתה למושע.
- **אומדן הפגיעה נערך בשתי חלופות:**
חלופה א': השוואה בין מחירי נכסים בסביבה (שאינם לשימור) למחירי נכסים בבית הדר (בשטחי מסחר) פער של עד כדי 50%.
- **חלופה ב':** תחשיב הנזק על פי עלויות השימור מול התמריצים של תוכנית השימור.

תחשיב שמאית התובעות הגב' דליה עסיס:

חלופה א'

ח"מ	השטח במ"ר	מיקום	שווי מ"ר מצב קודם בש"ח	שווי מ"ר מצב חדש בש"ח	שווי מצב קודם בש"ח	שווי מצב חדש בש"ח
1	146.7	מרתף	6,147	3,501	901,814	513,604
2	73.3	מרתף	6,147	3,501	450,600	256,627
4	452.9	מרתף, א, יציע	11,526	8,753	5,220,240	3,964,063
5	5.5	מרתף	6,147	3,501	33,810	19,256
6	453.1	מרתף, א, יציע	11,526	8,753	5,222,546	3,965,813
7	244.4	מרתף, א, יציע	11,526	8,753	2,817,016	2,139,141
8	221.5	מרתף, א, יציע	11,526	8,753	2,553,065	1,938,706
9	86.9	מרתף	6,147	3,501	534,203	304,241
10	47.2	מרתף	6,147	3,501	290,154	165,250
14	34.4	א'	15,368	8,753	528,671	301,090
15	107.1	א'	15,368	8,753	1,645,949	937,406
23	93.3	יציע	5,625	4,744	524,766	442,572
סה"כ שווי			20,722,836			
ירידת ערך			5,775,067			

עפ"י גישת ההשוואה בין מחירי נכסים בסביבה למחירי נכסים בבית הדר אומדן ירידת הערך כ- 5,800,000 ש"ח.

חלופה ב'

עלויות השימור עפ"י תחשיבי העירייה X 4,667 900 מ"ר סך 4,200,000 ש"ח

ככל הנראה חלה טעות בתחשיב ושטחי המעטפת X 5,900 900 מ"ר סך 5,310,000

עלויות השימור :

700 מ"ר X 1,500 ש"ח סך 1,050,000 ש"ח

5,200 מ"ר X 1,100 ש"ח סך 5,720,000 ש"ח

סה"כ שימור המעטפת 6,770,000 ש"ח

פירוט תמריצים :

סה"כ זכויות לניוד : 1,814.3 X 3,500 ש"ח סך 6,444,515 ש"ח X 0.8 דחייה למימוש

סך של 5,155,612 ש"ח

מס שבח (1,031,122)

עלויות הכנת תב"ע (500,000)

עלויות תכנון ופיקוח והכנת תיק תיעוד (300,000)

שכ"ט עו"ד ומתווך (206,224)

אומדן עלויות שימור (6,770,000)

סה"כ נזק (ללא הפסד דמי שכירות) 3,651,735 ש"ח

הפסד עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה באמצעות תמ"א 38 :

31.366 X 6,414 מ"ר X 700 ש"ח סך 1,408,260 ש"ח

בתחשיב הנזק על פי עלויות השימור מול התמריצים סה"כ ירידת הערך בנכסים התובעים 5,059,995 ש"ח.

בממוצע של שתי החלופות אומדן ירידת הערך בנכסים 4,900,000 ש"ח.

נזקים נוספים בגין אובדן ימי שכירות :

חלקות משנה 4,16 : 92,500 ש"ח.

חלקת משנה 6 : 37,500 ש"ח.

חלקות משנה 8,14,15 : 30,000 ש"ח.

סה"כ : 160,000 ש"ח.

לאור כל האמור לעיל שיעור הפגיעה בשווי הנכס שבנדון כתוצא מאישור תב"ע מספר תא/2650/ב' לתאריך קובע 4/9/08 הינה בסך של: **5,060,000 ש"ח**.

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

מצב קודם

השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, כולל את שווי המבנה הקיים. לעניין זה, לאור הרכב הבעלויות, עלויות ההתאמה הגבוהות, הצורך בהליכי תכנון ורישוי (כולל תשלום היטל השבחה) ומיקומו של הנכס, לא נמצאה כדאיות כלכלית בהמרת השימוש בשטחי הבניה הקיימים במבנה למגורים ולכן, שווי השטחים הבנויים, בשני מצבי התכנון, מוערך בהתאם לשימושים הקיימים ברישיונות הבניה. לאור האמור לעיל, יתרת זכויות הבניה לחדרי יציאה על הגג אינה תורמת לשווי הנכס ואינה נכללת בחלק משווי הנכס במצב הקודם, בחלופה המהווה את השימוש המיטבי בנכס.

מצב חדש

במצב התכנוני החדש ניתן להעביר זכויות בניה, בגין יתרת זכויות בניה מכוח תכניות ובגין תמריצים המוקנים בתכנית תא/2650/ב. היות ומדובר בזכויות להעברה ולא בזכויות למימוש כתוספת למבנה הקיים, תחשיב הזכויות לניוד ושוויין, נערכו בהתאם לשימושים המותרים מבחינה תכנונית – לפי שימוש ושווי מ"ר מבונה למגורים. במצב התכנוני החדש מוערך שווי הנכס במצבו הנוכחי, בתוספת שווי זכויות הבניה להעברה ביעוד למגורים ובתוספת שווי בגין ערך שימור המבנה. הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לשימור לפי 900 ₪ למ"ר מעטפת, בהתאם לחלק היחסי. הובאה בחשבון הפחתה בגין הכנת תיק תיעוד, לפי החלק היחסי.

שווי מצב קודם: 16,307,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 19,325,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 3,018,000 ₪

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה

מצב תכנוני קודם

קבוצה 1 (חלקת משנה 6)

529,000.- ש"ח	- כ- 151 מ"ר בקומת מרתף X - 3,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-
680,000.- ש"ח	- כ- 151 מ"ר בקומת יציע X - 4,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-
2,567,000.- ש"ח	- כ- 151 מ"ר בק.ק. X - 17,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של
3,776,000.- ש"ח	- ס"ה שווי הנכס במצב הקודם, סך של

קבוצה 2 (חלקות משנה 4 ו-16)

529,000.- ש"ח	- כ- 151 מ"ר בקומת מרתף X - 3,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-
680,000.- ש"ח	- כ- 151 מ"ר בקומת יציע X - 4,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-
3,349,000.- ש"ח	- כ- 197 מ"ר בק.ק. X - 17,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של
4,558,000.- ש"ח	- ס"ה שווי הנכס במצב הקודם, סך של

קבוצה 3 (חלקות משנה 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 15 ו-23)

1,803,000.- ש"ח	- כ- 515 מ"ר בקומת מרתף X - 3,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-
1,121,000.- ש"ח	- כ- 249 מ"ר בקומת יציע X - 4,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-
5,049,000.- ש"ח	- כ- 297 מ"ר בק.ק. X - 17,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של
7,973,000.- ש"ח	- ס"ה שווי הנכס במצב הקודם, סך של

16,307,000.- ש"ח

ס"ה שווי הנכסים במצב הקודם, סך של

שווי במצב תכנוני חדש**קבוצה 1 (חלקת משנה 6)**

-	כ- 76 מ"ר בקומת מרתף X - 3,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	- 266,000 ש"ח
-	כ- 76 מ"ר בקומת מרתף X - 5,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	- 380,000 ש"ח
-	כ- 151 מ"ר בקומת יציע X - 4,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-	- 680,000 ש"ח
-	כ- 151 מ"ר בק.ק. X - 17,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	- 2,567,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 3,893,000 ש"ח
-	תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות), לפי כ- 6% משווי הנכס, סך של	- 234,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 4,127,000 ש"ח
-	שווי זכויות בניה להעברה (לפי שווי למגורים) :	
-	460 מ"ר X - 6,000 ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X 7.2% (חלק יחסי), סך של כ-	- 199,000 ש"ח
-	שווי תמריצים (שטחים נוספים להעברה) :	
-	כ- 1,013 מ"ר X - 6,000 ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X 7.2% (חלק יחסי), סך של כ-	- 438,000 ש"ח
-	כ- 231 מ"ר X מקדם 0.85 (בגין חוסר ודאות) X - 6,000 ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X 7.2% (חלק יחסי), סך של כ-	- 85,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 4,849,000 ש"ח
-	הפחתה לדחייה לזכויות המועברות בשיעור של כ- 25% -	- 181,000 ש"ח (-)
-	בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה :	
-	- 900 ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 4,669 מ"ר X 7.2% (חלק יחסי) X 0.75 (בגין דחייה), סך של כ-	- 227,000 ש"ח (-)
-	בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד (לפי חלק יחסי) -	- 4,000 ש"ח (-)
-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	- 4,437,000 ש"ח

קבוצה 2 (חלקות משנה 4 ו-16)

-	כ- 76 מ"ר בקומת מרתף X - 3,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	- 266,000 ש"ח
-	כ- 76 מ"ר בקומת מרתף X - 5,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	- 380,000 ש"ח
-	כ- 151 מ"ר בקומת יציע X - 4,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-	- 680,000 ש"ח
-	כ- 197 מ"ר בק.ק. X - 17,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	- 3,349,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 4,675,000 ש"ח
-	תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות), לפי כ- 6% משווי הנכס, סך של	- 281,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 4,956,000 ש"ח
-	שווי זכויות בניה להעברה (לפי שווי למגורים) :	
-	460 מ"ר X - 6,000 ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X 7.92% (חלק יחסי), סך של כ-	- 219,000 ש"ח
-	שווי תמריצים (שטחים נוספים להעברה) :	
-	כ- 1,013 מ"ר X - 6,000 ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X 7.92% (חלק יחסי), סך של כ-	- 481,000 ש"ח

-	כ- 231 מ"ר X מקדם 0.85 (בגין חוסר ודאות) X - 6,000 ש"ח	-
-	בממוצע למ"ר קרקע מבונה X 7.92% (חלק יחסי), סך של כ-	-
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	-
-	הפחתה לדחייה לזכויות המועברות בשיעור של כ- 25% -	-
-	בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה :	-
-	900 ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 4,669 מ"ר X 7.92% (חלק יחסי) X	-
-	0.75 (בגין דחייה), סך של כ-	-
-	בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד (לפי חלק יחסי) -	-
-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	-
-	קבוצה 3 (חלקות משנה 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 15 ו- 23)	-
-	כ- 258 מ"ר בקומת מרתף X - 3,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	-
-	כ- 258 מ"ר בקומת מרתף X - 5,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	-
-	כ- 249 מ"ר בקומת יציע X - 4,500 ש"ח למ"ר בנוי, סך של כ-	-
-	כ- 297 מ"ר בק.ק. X - 17,000 ש"ח למ"ר בנוי, סך של	-
-	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 (לפי שווי למגורים) :	-
-	460 מ"ר X - 6,000 ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X 16.84% (חלק יחסי),	-
-	סך של כ-	-
-	שווי תמריצים (שטחים נוספים להעברה) :	-
-	כ- 1,013 מ"ר X - 6,000 ש"ח בממוצע למ"ר קרקע מבונה X 16.84%	-
-	(חלק יחסי), סך של	-
-	כ- 231 מ"ר X מקדם 0.85 (בגין חוסר ודאות) X - 6,000 ש"ח בממוצע	-
-	למ"ר קרקע מבונה X 16.84% (חלק יחסי), סך של כ-	-
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	-
-	הפחתה לדחייה לזכויות המועברות בשיעור של כ- 25% -	-
-	בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה :	-
-	900 ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 4,669 מ"ר X 16.84% (חלק יחסי)	-
-	X 0.75 (בגין דחייה), סך של כ-	-
-	בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד (חלק יחסי) -	-
-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	-

ס"ה שווי הנכסים במצב החדש, סך של

19,325,000 ש"ח

המסקנה הינה כי לא קיימת כל פגיעה עם אישורה של תכנית תא/2650/ב, אלא השבחה :-

ההשבחה לקבוצה 1 (חלקת משנה 6) -

ההשבחה לקבוצה 2 (חלקות משנה 4 ו- 16) -

ההשבחה לקבוצה 3 (חלקות משנה 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 15 ו- 23) -

ס"ה ההשבחה, סך של

3,018,000 ש"ח

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

- שטחי הבניה ושטח המעטפת, אשר הובאו בחשבון בחוות דעתנו, הינם בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א.
 - במשך השנים נוספו למבנה שטחי בניה בקומות ד' ו-ה', אשר לא נרשמו בטאבו. לצורך הכנת חוות הדעת ובחינת החלק היחסי של חלקות המשנה בנדון, הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים, אשר שטרם נרשמו, בסך כולל של כ- 1,169 מ"ר. החלק היחסי של חלקות המשנה נשוא חוות הדעת, חושב בהתאם לשטחן הרשום ביחס לשטח כולל של כ- 6,296 מ"ר (כ- 5,127 מ"ר רשומים + כ- 1,169 מ"ר שטרם נרשמו). לאור האמור לעיל, החלק היחסי הכולל ברכוש המשותף, המיוחס לחלקות המשנה שבנדון, בהתאם לחלוקה לקבוצות (כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, כלהלן):
 - קבוצה 1 (חלקת משנה 6) - 7.20%.
 - קבוצה 2 (חלקות משנה 4 ו-16) - 7.92%.
 - קבוצה 3 (חלקות משנה 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 15 ו-23) - 16.84%.
 - לעניין הסכמי השכירות – ההסכמים הנ"ל לא צורפו לחוו"ד ולכן, לא ניתן להתייחס.
 - לעניין תכניות 44 ו-"F" – תכנית "F" מייעדת את החלקה הנדונה לאזור מסחרי I ולכן, אחוזי הבניה בהתאם לתכנית 44 הינם 40%. 65% בניה בהתאם לתכנית "F" אינם רלוונטיים לחלקה הנדונה, היות ומוקנים למגרשים הקיימים ממזרח לרחוב בלבד (במגרשים זוגיים).
 - תוכניות "ע"1 ו"תמ"א 38 – התכניות אינן רלוונטיות לנכס הנדון.
 - לעניין סיכום זכויות הבניה עפ"י התוכניות שפורטו – שמאית התובעות מנתחת את זכויות הבניה על בסיס פרשנות שגויה של התכניות החלות בחלקה ושל הזכויות המוקנות בתכניות השונות.
 - לעניין שווי התמריצים – שווי של 1,890.57 מ"ר להעברה (לפני הפחתות) הינו - 6,616,995 ש"ח, לפי - 3,500 ש"ח למ"ר מבונה.
 - לעניין "גורמים, שיקולים ועקרונות באומדן הפגיעה של התכנית":
 - שימוש בשיטת ההשוואה בדרך שנקטה השמאית עסיס, הינה שגויה וטעות ביסודה.
- 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 ולאמוד את "הפגיעה" בגין מרכיב השימור, 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 המבנים לשימור (מיקום, שטח, מצב פיזי ותחזוקתי, זכויות בניה, בעלויות, רמת השימור וכד'...), המשפיע על אופן ועל אפשרויות השימוש בתמריצים המוקנים בתכנית תא/2650 וב ועל היקף זכויות הבניה למימוש או להעברה בכל מבנה ומבנה וכתוצאה מכך, על שוויים ועל מחירי העסקאות.
- שמאית התובעות לא בחנה מאפיינים אלו ולא ביצעה את ההתאמות הנדרשות. במקרה זה, מן הראוי להשתמש בשיטת ההשוואה לצורך אומדן שווי הקרקע בסביבה. השוואה כללית וסתמית בין נתוני עסקאות, מבלי לבצע ניתוח מדויק של היקף ושווי השטחים הבנויים ושל יתרת זכויות הבניה וזכויות הבניה להעברה, ככל שקיימות, כפי שביצעה שמאית

התובעות, הינה שגויה, מתעלמת מעקרונות שיטת ההשוואה ואין בה בכדי ללמד ולקבוע מהן השפעות תכנית השימור - לא באופן כללי ולא בנכס הנדון בפרט. במקרים מסוג זה, חובה עלינו לבחון את השפעות תכנית תא/2650/ב על הנכס באופן ספציפי, תוך ביצוע תחשיבים והערכות של שווי הנכס טרם אישור התכנית ולאחריה, כולל כל הזכויות והמטלות שנקבעות בתכנית.

- כמפורט בהרחבה בחוות דעתנו, תכנית תא/2650/ב מעניקה תמריצים רבים ויוצרת השבחה בנכסים הנדונים. אכן, אומדן שווי הנכס ובחינת התמריצים, צריכים להתבצע באופן פרטני לכל נכס ונכס, בהתאם למאפייניו הייחודיים ולאפשרות המימוש. מנגנון נידוד הזכויות הינו מנגנון מקובל, שנמצא ישים מבחינה כלכלית וצבר תאוצה בשנים האחרונות. קיימות דוגמאות רבות לעסקאות בהם הועברו זכויות בניה ממגרשים הכוללים מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים 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 כראות. 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 לנידוד ו/או לבעלי מגרשים מקבלים. על אף כל האמור לעיל, בחוות דעתנו יוחסה הפחתה בשיעור של 25% בגין דחייה ומושע בשווי יתרת הזכויות והתמריצים להעברה וזאת, על הצד הזהיר.
- אלמנטים של מס שבח מיסוי ועלויות תיווך ועו"ד, ככל שנוצרים כתוצאה מאישור תכנית תא/2650/ב, אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197.
- שמאית התובעות מציינת בעצמה, את העובדה כי דבר הכנתה של תכנית השימור היה ידוע ופורסם לאורך תקופה ארוכה ולכן, ככל שבוצעו שיפוצים במעטפת המבנה הנדון, הרי שהיו אמורים להיעשות בידיעה ובתיאום מול מחלקת השימור. תיאום כנ"ל, היה בהכרח מביא כיום להפחתה משמעותית בעלויות השימור.
- 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, 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 דרישת נזק בגין שימוש מסחרי – ראש הנזק הנטען אינו מהווה עילה לתביעה לפי סעיף 197. בכל מקרה, הטענה לא הוכחה כנכונה. שיפוץ המבנה אמור להביא לגידול משמעותי בגובה דמי השכירות המשולמים.
- לא נמצא היתר לשימוש למלונית / אכסניה, ככל שמתבצע בפועל שימוש כנ"ל.
- לעניין שטחי מרתפים – בהתאם לתכניות המאפשרות במצב התכנוני הקודם, לא ניתן לעשות שימושים עיקריים בקומת המרתף.

- לעניין פרק 9 – "תחשיבים":
 - בסעיף זה מוצגות טבלאות השוואה בה נותחו עסקאות במבנה הנדון, אשר הושוו לעסקאות בבניינים אשר אינם כלולים, לכאורה, בתכנית השימור. לדעתנו, שימוש בשיטת ההשוואה בדרך שנקטה השמאית עסיס, הינה שגויה, טעות ביסודה ואין בה משום ללמד ולהצביע על קיומו / היעדרו של ערך הנדירות במבנים לשימור ו/או על קיומה של פגיעה כתוצאה מאישורה של תכנית תא/2650/ב. כאמור, השוואה כללית וסתמית בין נתוני עסקאות, מבלי לבצע ניתוח מדויק של המאפיינים וההתאמות הנדרשות, כפי שביצעה השמאית עסיס, הינה שגויה, מתעלמת מעקרונות שיטת ההשוואה ואין בה בכדי ללמד ולקבוע מהן השפעות תכנית השימור - לא באופן כללי ולא בנכס הנדון בפרט. בכל מקרה, גם בדיקת העסקאות המוצגות בטבלה מעלה כי הניתוח עליו התבססה שמאית התובעות שגוי וטעות ביסודו. די לשים לב לעובדה כי בעסקה שבה מתקבל השווי הגבוה ביותר למ"ר, בטבלה של העסקאות במבנים שלכאורה אינם לשימור, ברח' מקווה ישראל 23 (-20,850 ש"ח), המדובר דווקא במבנה לשימור. גם כל העסקאות מרח' הרכבת 14 הן עסקאות שבוצעו במבנה לשימור! (חלקה 9 בגוש 7446 – בנין המשטרה - בית הסוכנים). ממצאים אלו מבטלים את כל התיזה עליה נסמכת השמאית עסיס. בנוסף, יש לשים לב לפער שבין התמורה המוצהרת לבין שווי המכירה בעסקאות שבוצעו בחלקות משנה 11 ו-17 בחלקה הנדונה.
- 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.
- ככל שיעשה שימוש עיקרי במרתפים, הרי שיהיה מקום לקזז מתחשיב הזכויות המועברות, אולם יהיה מקום לחשב את ההשבחה בגין המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- לא ברור על סמך מה קובעת שמאית התובעות כי שטח מעטפת המבנה צריך להיות 5,900 מ"ר. שטח מעטפת שהובא בחשבון בחוות דעתנו, הינו בהתאם למדידה שבוצעה ונמסרה לנו מאגף תכנון בנין ערים, המחלקה לשירותי בנין ערים, בעיריית ת"א.
- לא ברור מדוע ועל סמך מה קובעת שמאית התובעות כי הפרש עלויות השימור אמור להיות גבוה יותר בקומת הקרקע המסחרית. שמאית התובעות קבעה הפרש עלויות שימור לפי - 1,500 ש"ח בקומת הקרקע ו- 1,100 ש"ח בקומות שמעל וזאת, מבלי שהציגה כל הוכחה ו/או אסמכתא לעניין זה ולמעשה, לא הרימה 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 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

מכרעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק התו"ב. בהתחשב במצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה ובהיותו מבנה ללא מרפסות וללא גימורים מיוחדים, נראה כי בפועל הפרש העלויות הנ"ל יהיה נמוך מהסכום שקוזז בחוות הדעת. בכל מקרה, אין להתעלם מהערך המוסף, מההשקעה ומתוספת השווי לנכס לאחר שעבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".

- תחשיב הזכויות להעברה מחושב ונמסר ע"י הועדה המקומית ואינו נתון לשיקול דעת. בהתאם למסמך חישוב זכויות להעברה מיום 13.11.12, שנמסר לנו מאגף תכנון בנין ערים, המח' לשירותי בנין ערים בעיריית ת"א, השטח לניוד זכויות בנכס הנדון הינו כ- 1,764 מ"ר.
- עלות הכנת התב"ע אינה רלוונטית ואינה חלה על בעלי הזכויות במגרש המוסר.
- גם לעניין עלויות תכנון ופיקוח לא הוצגה הוכחה ו/או אסמכתא ולא הורם נטל הראיה הנדרש. בכל מקרה, העלויות הנ"ל משתנות בהתאם למשרדי האדריכלים ורלוונטיות גם במקרים שאין המדובר במבנים לשימור.
- עלות הכנת תיק תיעוד מוערכת לסך כולל של - 50,000 ש"ח.
- שמאית התובעים אינה מחשבת את הפגיעה הנטענת לפי החלק היחסי של התובעים, אלא לכלל המבנה. גם לפי התחשיב של השמאית עסיס, סך הפגיעה הנטענת בסעיף הנ"ל צריך להיות מחושב לפי 31.366% מהנזק הכולל לבניין (חלקם היחסי של התובעים בהתאם לחוות דעת השמאית עסיס), כלומר - 1,145,403 ש"ח ולא - 3,651,735 ש"ח! בתוספת הפגיעה הנטענת בסעיף 9.2.2, המדובר בפגיעה נטענת לתובעים בסך כולל של - 2,553,663 ש"ח ולא - 5,059,995 ש"ח בחלופה ב'. תיקון החישוב הנ"ל מדגיש את חוסר הסבירות המתקבל מתחשיבי שמאית התובעים בשתי החלופות, תוך שבחלופה א' מתקבלת ירידת ערך נטענת בסך של - 5,800,000 ש"ח ואילו בחלופה ב' - 2,553,663 ש"ח (כ- 44% מחלופה א').
- המבנה הנדון סומן כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות. אין אפשרות לתוספת בניה ולכן, לא נראה כי יש צורך בחיזוק המבנה. בכל מקרה, דרישות חיזוק המבנה אינן מהוות חלק מהוראות תכנית תא/2650/ב ולכן, עלויות החיזוק אינן רלוונטיות לאומדן הפגיעה, כביכול, בשווי הנכס לאחר אישור התכנית. ככל שנדרש חיזוק המבנה, הרי שעלויות החיזוק קיימות בשני מצבי התכנון ובהתאם לתקן 413.
- לא ברור כיצד שמאית התובעים מחשבת את הממוצע בין שתי החלופות (בחישוב שלנו מתקבל ממוצע אחר), אולם בכל מקרה, כאמור לעיל, קיימת טעות בחישוב הפגיעה הנטענת בחלופה ב'.

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

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס בדרך מנחם בגין 19 פינת רח' הרכבת 22 (חלקות משנה 1,2,4,5,6,7,8,9,10,14,15,16,23):

זכויות התובעות במועד הקובע

- התובעות מבקשות לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק - התובעת 1 תובעת פיצויים בגין חלקת משנה 6, התובעת 2 תובעת פיצויים בגין חלקות משנה 1,2,5,7,8,9,10,14 והתובעת 3 תובעת פיצויים בגין חלקות משנה 4 ו-16.
- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197 לחוק מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם".
- עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.

- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה, עולה כדלקמן:
 - התובעת 2 - בטופס התביעה שהוגש על ידי התובעת 2, היא מבקשת לתבוע פיצויים בגין חלקות משנה 1,2,5,7,8,9,10,14. עיון בנסח הרישום מעלה כי התובעת 2 - היא אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ - רשומה כבעלים של חלקת משנה 8 בלבד, ואילו באשר לחלקות המשנה הנוותרות המצוינות בטופס התביעה כאמור, הרי שחלקות משנה 1 ו-2 רשומות בבעלות "חברת חלקה 180/1-2 בגוש 6940 בע"מ", חלקת משנה 5 רשומה בבעלות "נכסי חלקה 180/5 בגוש 6940 בע"מ", חלקת משנה 7 רשומה בבעלות "מחסן בבית הדר בע"מ", חלקות משנה 9 ו-10 רשומות בבעלות "מרתף בבית הדר בע"מ", וחלקת משנה 14 רשומה בבעלות "מעונות חלקה 180/14 בגוש 6940 בע"מ". בנוסף יצוין, כי על זכות הבעלות בחלקות משנה 9 ו-10 רשומות הערות אזהרה לטובת עיריית תל אביב-יפו. יצאנו למדים, כי **התובעת 2 איננה רשומה כבעלים בחלקות משנה 1,2,5,7,9,10,14** כאמור, ואילו הבעלים הרשומים של חלקות משנה אלה על פי נסח הרישום, כלל לא הגישו תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. התובעת 2 לא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה בחלקות המשנה בגינן היא תובעת פיצויים (מלבד חלקת משנה 8) ו/או את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקות משנה אלה. אשר על כן, **יש לדחות על הסף את תביעת התובעת 2 ככל שהיא מתייחסת לחלקות המשנה האמורות לעיל.**
 - חלקות משנה 15 ו-23 - חוות דעת שמאית התובעות מתייחסת, בין היתר, לחלקות משנה 15 ו-23, וזאת אף על פי שבטופסי כתב התביעה לא מפורטת בקשה לתביעת פיצויים בגין חלקות משנה אלה, והן אף אינן רשומות בבעלות מי מהתובעות. ודוק: בהתאם לנסח הרישום, חלקת משנה 15 רשומה בבעלות "חנות בבית הדר בע"מ", וחלקה 23 רשומה בבעלות "נכסי פ.מ.ס בע"מ". כאמור לעיל, שתי החברות הנ"ל לא הגישו תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. משלא הוצג כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה של מי מהתובעות בחלקות משנה 15 ו-23 ו/או את זכותה של מי מהתובעות להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקות משנה אלה, יש לדחות את כל האמור בחוות דעת שמאית התובעות, ככל שהדברים מתייחסים לחלקות משנה 15 ו-23, ולדחות על הסף את התביעה בעניינן.
 - מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ולמען הזהירות בלבד, תובא להלן התייחסותה של הוועדה המקומית גם לגופם של דברים.

חוות דעת שמאית התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלות

- תקנות התכנון והבניה (הגשת 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 הנתען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, חוות דעת שמאית התובעות 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.

שגתה שמאית התובעות עת לא הביאה 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 הנתענת.
- 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 שמאית התובעות אינה מביאה בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ותמריצים שהוקנו בתכנית לתובעות, המעלים את ערכו של הנכס.

שגתה שמאית התובעות עת קבעה כי לא נוצרה עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- ביום 4.9.08 פורסמה למתן תוקף תכנית השימור. התכנית נועדה לספק כלים לצורך הבטחת והשבחת המורשת הבנויה והמגוונת של העיר תל-אביב, וזאת מתוך כוונה לשמור על צביון העיר ועל ההיסטוריה החברתית והתרבותית שלה, ולמנף את השימור לצורך החייאה, התחדשות עירונית וחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים המיועדים לשימור. הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה, סייעו לגיבושה של תכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.
- אחת המטרות שעמדו לנגד עיניהם של מוסדות אלו הייתה שמירה על ערך הנכסים המיועדים לשימור. ואכן, כפי שיפורט להלן, מטרה זו הושגה בהצלחה – תכנית השימור, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור, ובתוך כך העלתה את ערכם הכלכלי.
- בעצם יצירתה של רשימה סגורה וסלקטיבית כחלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור, ובה מספר נבחר של מבנים המיועדים לשימור מתוך כלל המבנים במרכז תל אביב, ניתנה הכרה סטטוטורית לערכם ולחשיבותם של מבנים בעלי מאפיינים היסטוריים ואדריכליים נדירים, ולייחודיותם, גם ברמה הבינלאומית.
- ודוק: רשימה זו היא אשר יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, היא אשר העניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
- מיצובו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא. הכרה שהינה בגדר עובדה קיימת, שאינה נתונה למחלוקת. קיבוע זה ב"חותמת", של ייחודיות הנכס, יצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו.
- לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמשת תכנית השימור גם כמנוף שיווקי. ההד התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור פועלים לטובת משווקי המבנים המיועדים לשימור, מבלי שאלה צריכים להוציא הוצאות מיותרות. ראיה לכך ניתן למצוא בעובדה כי בשיווק מרבית הפרויקטים מודגשת ביתר שאת היות המבנים מיועדים לשימור, וכן בביקוש הרב למבנים אלו.
- יתרה מזו, תכנית השימור מגדירה במסגרתה הוראות, תנאים ותמריצים לשיקומם ולשימורם של המבנים המיועדים לשימור, ומקימה מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
- אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. בעלי מרביתם של מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה.
- תכנית השימור מונעת, בין היתר, אפשרות להריסתו של הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך למעשה, מכלול ההוראות התכנית הן היוצרות את הוודאות באשר למצבו התכנוני של הנכס ובאשר לאופיו הייחודי. מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמרו, מקנים למבנה את ההכרה בערכו ובחשיבותו ההיסטורית והאדריכלית, משנים את אופיו ובתוך כך מעלים את ערכו.
- 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 מעניקים ודאות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לנכס, ותורמים אף הם לעליית ערכו.
- הנה כי כן, בעצם ההכרזה על הנכס כעל מבנה לשימור, הקנתה לו תכנית השימור ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
- באשר להחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנתה שמאית התובעות, הרי שהן מצויות בהליכי ערר וההליך בעניינן עדיין תלוי ועומד, ומכאן שלא ניתן ללמוד מהן לענייננו. לעומת זאת, בקרב שמאים מכריעים רבים הוכר זה מכבר הערך המשביח הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה מההכרזה עליו כעל מבנה לשימור 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 ההכרזה על הנכס כמבנה לשימור הקנתה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם

בלתי נפרדים ממנו, ושימשה כמנוף שיווקי. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את הערכים החיוביים שמקנה לו תכנית השימור.

שגתה שמאית התובעות עת לא הביאה בחשבון את כלל תמריצי תכנית השימור 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 שמאית התובעות אינה מביאה בחשבון תמריצים שהוקנו לנכס בתכנית השימור, המאפשרים, בין היתר, הרחבת השימושים המותרים במרתף. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס, כפי שמבחינה בהרחבה חוות דעת שמאי הוועדה.
- לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין, למעט בשני מקרים - צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים - בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת.
- נוסף על האמור לעיל, סעיף 10.7 לתכנית השימור מאפשר ניוד של כלל זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש עקב התכנית (ככל שקיימות כאלו), מנכס המיועד לשימור עם הגבלות מחמירות דוגמת הנכס הנדון. ככלל, ניוד 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, לתובעות מתאפשרים שטחים עיקריים נוספים להעברה כתמריצים, בין היתר, לעניין עלויות שימור עודפות, הכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות, הכנת תכנית מפורטת ומרתפים שאינם ניתנים למימוש.
- לא זו אף זו, במצב התכנוני החדש מאפשרת תכנית השימור לתובעות לנייד זכויות בניה שבמצב הקודם לא ניתן היה לנצלן ו/או ליהנות מפירותיהן הכלכליים, ובכך משביחה את הנכס.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, השימוש המיטבי בנכס בשני מצבי התכנון הינו הותרת המבנה הקיים. לעניין זה, במצב התכנוני הקודם לא נמצאה כדאיות כלכלית בהמרת השימוש בשטחי הבניה הקיימים בנכס למגורים (ועם כך מסכימה שמאית התובעות), וזאת, בין היתר, לאור ריבוי הבעלים, עלויות ההתאמה הגבוהות, הצורך בהליכי תכנון ורישוי ומיקומו של הנכס.
- כפועל יוצא מכך, במצב התכנוני הקודם אין רלוונטיות לזכויות בניה על גג הנכס מכוח תכנית ג' (פוטנציאל של כ-20 חדרי יציאה לגג), והן אינן תורמות לשווי הנכס. מנגד, במצב התכנוני החדש תכנית השימור מאפשרת את ניודן של זכויות הבניה האמורות למגרש מקבל, בהיקף של כ-460 מ"ר עיקרי, ובכך מעלה את ערך הנכס.
- יש לדחות את טענות שמאית התובעות לעניין מימוש התמריצים שמעניקה תכנית השימור, שכן טענות אלו נטענו בעלמא ובאופן ספקולטיבי. מכל מקום, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, מנגנון ניוד הזכויות מיושם הלכה למעשה ובאופן מוצלח וכלכלי. ראוי לציין לעניין זה, כי הוועדה המקומית הקימה מנגנון המסייע למציאת מגרשים מקבלים, וזאת ללא תמורה מצד בעלי הנכסים לשימור ו/או בעלי המגרשים המקבלים.
- בנוסף, יש לדחות את טענות שמאית התובעות לעניין היטל השבחה ומס שבח בגין הזכויות לניוד. ככל שישנם אלמנטים של מיסוי כתוצאה מאישור תכנית השימור, הרי שהם אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- כן שגתה שמאית התובעות בטענתה לפיה אין להביא בחשבון את התמריץ לעניין מרתפים בנכס. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, בהתאם לתכניות המאושרות במצב התכנוני הקודם, לא ניתן לעשות שימושים עיקריים בקומת המרתף. מבלי לגרוע מן האמור, ככל שיעשה שימוש עיקרי במרתפים, הרי שבמקום לחשב השבחה בגין ניוד שטחים מכח תכנית השימור, יש לחשב השבחה בגין המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים מכח תכנית השימור. אשר על כן, שגתה שמאית התובעות בהשמטת תמריץ לעניין מרתפים מתחשיבה.
- עוד יש לדחות את טענת שמאית התובעות לעניין התמריץ בגין זירוז הליכי תכנון, שכן בחינת שווי הנכס נעשית נכון למועד הקובע, שהינו בענייננו מועד אישור התכנית. מבלי לגרוע מן האמור, לעניין תמריץ זה שמאי הוועדה יחסו מקדם הפחתה סביר וראוי בגין חוסר ודאות.
- אומדן שווי התמריצים (לרבות זכויות הבניה לניוד) בחוות דעת שמאית התובעות מוטעה ולוקה בחסר, ולעניין זה נפנה לחוות דעת שמאי הוועדה. ברי כי תיקונו של פגם זה, נוסף על הפגמים בחוות דעת שמאית התובעות המפורטים לעיל ולהלן וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה בהרחבה, יביא למסקנה כי תכנית השימור משביחה את הנכס.

- מן המקובץ עולה, כי בכך שחוות דעת שמאית 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 הנטענת על ידי התובעות, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

התייחסות לליקויים בתחשיבי שמאית התובעות

- כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, בתחשיבי שמאי התובעות קיימים ליקויים היורדים לשורשו של עניין. במצב דברים זה, יש לקבוע כי לא הצליחו התובעות לבסס כנדרש את הפגיעה (המוכחשת) להם טוענים.
- שמאית התובעות מחשבת את הפגיעה הנטענת על פי ממוצע שערכה בין שתי חלופות – חלופה א' בה נאמד שווי הנכס על פי גישת ההשוואה וחלופה ב' בה מפורט תחשיב של עלויות השימור מול התמריצים, כך לשיטת שמאית התובעות.
- באשר לחלופה א', השימוש בשיטת ההשוואה בדרך בה נקטה שמאית התובעות הינו שגוי, ועל כן אין בחלופה זו כדי להצביע על פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית השימור.
- ודוק: שמאית התובעות לא בחנה מאפיינים המשתנים ממבנה לשימור למשנהו והמשפיעים על אופן ועל אפשרויות השימוש בתמריצי תכנית השימור וכן על היקף זכויות הבניה למימוש או להעברה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, השוואה כללית וסתמית, כפי שערכה שמאית התובעות, בין נתוני עסקאות של מבנים לשימור ועסקאות של מבנים שאינם לשימור, ללא מידע מפורט וללא ניתוח שיש בו את כל ההתאמות הנדרשות, הינה שגויה מיסודה, מתעלמת מעקרונות שיטת ההשוואה ואין בה כדי ללמד על השפעותיה של תכנית השימור.
- מבלי לגרוע מן האמור, גם בדיקת העסקאות המוצגות בחלופה א' כאמור מעלה כי הניתוח עליו התבססה שמאית התובעות הינו שגוי, ולעניין זה נפנה למפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה.
- עוד יצוין, כי בחלופה א' הנזק הנטען הוא יחסי לחלקות המשנה הרלוונטיות לתביעה דנן, ואילו בחלופה ב' מובאים בחשבון עלויות השימור בכלל המבנה מול התמריצים לכלל המבנה ולכך מוסיפה שמאית התובעות הפסד עלויות חיזוק (מוכחש) באמצעות תמ"א 38, שוב באופן יחסי לחלקות המשנה נשוא חוות דעתה.
- ליקוי זה שבתחשיבי שמאית התובעות שומט את הקרקע תחת המסקנה אליה היא הגיעה, ואף תיקונו מצביע על חוסר הסבירות שבתחשיבה, שכן בהתייחס לחלקן של התובעות, ירידת הערך הנטענת בחלופה א' גבוהה בכ-44% מירידת הערך הנטענת בחלופה ב'.
- בעניין יתר הליקויים הקיימים בתחשיבי שמאית התובעות, נפנה למפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, ולאמור לעיל ולהלן בחוות דעת זו.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעות

שגתה שמאית התובעות עת קבעה הפסד עלויות חיזוק ושיפוץ באמצעות תמ"א 38

- בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הוא השאלה האם ירד ערכם של המקרקעין עקב אישור התכנית, ביחס לערכם עובר לאישורה. במצב דברים זה, יש לקחת בחשבון אך ורק תכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם.
- תמ"א 38 אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2005, לאחר הפקדת תכנית השימור, איננה מהווה חלק מסל הזכויות של מבנים לשימור במצב תכנוני קודם. ודוק: תמ"א 38 איננה מהווה ציפייה סבירה של התובעות. יתרה מזו, תוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 הינה עניין הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית ואין המדובר בזכויות מוקנות, ומכל מקום אין לתובעות זכות שהמקרקעין שבעלותן ייכללו בתכנית. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מאי חלות הוראות תמ"א 38 על מבנים לשימור (דבר שלא הוכח), הרי שהדבר נובע מהוראותיה של תמ"א 38, ולא מהוראות תכנית השימור.
- יש לדחות את טענת התובעות בדבר חיזוק המבנה, שכן לא הוכח כי עלויות חיזוק הינן נזק בר תביעה מכח סעיף 197 לחוק. בכל מקרה, דרישות חיזוק המבנה אינן נובעות מהוראות תכנית השימור ולכן עלויות החיזוק אינן רלוונטיות לאומדן הפגיעה (המוכחשת) בשווי הנכס בתביעת הפיצויים דנא. לאמור, כי ככל שהמבנה טעון חיזוק, דבר שכלל לא הוכח, הרי שביצוע החיזוק למבנה היה נדרש בשני מצבי התכנון ללא קשר לתכנית השימור, לפי התקנים התקפים המחייבים לחיזוק מפני רעידות אדמה. מבלי לגרוע מהאמור, חיזוק המבנה דווקא צפוי לתרום לשווי המבנה ולהשבחתו, לפחות בגובה עלותו, ולכן גם מטעם זה אין להפחית רכיב זה משווי המבנה, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה.

אין בסיס לטענת שמאית התובעות בדבר עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאית התובעות הוערכו עלויות השימור העודפות (דהיינו, ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור) בסך כולל של 6,770,000 ש"ח. 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 ש"ח למבנה בינלאומי ו- 990 ש"ח למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית.
 - יש לדחות את הערכת שמאית 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.
 - 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 על ידי שמאים מכריעים במספר שמאיות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
 - 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.
 - 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".
- יש לדחות את טענת שמאית התובעות לפיה ההשקעה שבוצעה זה מכבר במעטפת המבנה תרד לטמיון. ככל שבוצעו שיפוצים במעטפת המבנה, הרי שהם היו אמורים להיעשות בתיאום עם מחלקת השימור ובידיעתה, וזאת גם לאור הידיעה של התובעות על דבר הכנתה של תכנית השימור. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תיאום כאמור מול מחלקת השימור היה מביא בהכרח להפחתה משמעותית בעלויות השימור העודפות. מכל מקום, לטענה זו של שמאית התובעות לא ניתן ביטוי בתחשיבה.
- בנוסף, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, שגתה שמאי התובעות בקביעת שטח מעטפת הבניין נשוא התביעה, ואף לא ביססה קביעה זו.
- כמו כן, שמאית התובעות קבעה כי הפרש עלויות השימור (1,100 ש"ח למ"ר מעטפת, לשיטת שמאית התובעות) אמור להיות גבוה יותר בקומת הקרקע המסחרית (1,500 ש"ח למ"ר מעטפת, לשיטת שמאית התובעות). לא ברור על סמך מה נקבעה קביעה זו, מבלי שהוצגה כל הוכחה ו/או אסמכתא לעניין זה. גם ביחס לטענה זו, התובעות שוב לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהן, ואין לקבלה.
- מכל מקום, ככל שיש להפעיל מקדם דחייה על הזכויות והתמריצים מכח תכנית השימור, הרי שיש להחילו בהתאם גם על עלויות השימור העודפות.
- נוכח האמור, אין לקבל את הערכת שמאית התובעות בדבר עלויות שימור עודפות במבנה לשימור, ביחס למבנה שאינו לשימור.

שגתה שמאית התובעות עת הביאה בחשבון הפסד דמי שכירות

- יש לדחות את הנזק (המוכחש) לו טוענת שמאית התובעות לעניין הפסד דמי שכירות, שכן ראש הנזק הנטען איננו מהווה עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- מכל מקום, טענה זו כלל לא הוכחה כנכונה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, שיפוץ המבנה אמור להביא דווקא לגידול משמעותי בגובה דמי השכירות.

שגתה שמאית התובעות עת הביאה בחשבון עלויות הכנת תב"ע, תכנון ופיקוח, ושכ"ט עו"ד ומתווך

- שמאית התובעות מביאה בחשבון בחוות דעתה, במסגרת תחשיב עלויות השימור העודפות מול תמריצי התכנית, עלויות שונות כגון: הכנת תב"ע, תכנון ופיקוח, ושכ"ט עו"ד ומתווך. אלמנטים כגון דא, ככל שהם נוצרים כתוצאה מאישורה של תכנית השימור (טענה מוכחשת), הרי שהם כלל אינם מהווים עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק. מכל מקום, לא הוצגה כל הוכחה ו/או אסמכתא אף לעניינים אלו.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, ולמען הזהירות, עלות הכנת תב"ע איננה רלוונטית ובכל מקרה אינה חלה על בעלי הזכויות במגרש המוסר, ואשר ליתר העלויות הנטענות לעיל, הרי שהן משתנות בהתאם למשרד עימו בוחרים לעבוד והן רלוונטיות גם במבנים שאינם לשימור, על כן אין להביאן בחשבון, הכל כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.

שגתה שמאית התובעות בבחינת המצב התכנוני הקודם ובבחינת המצב התכנוני החדש

- שמאית התובעות שגתה בבחינת המצב התכנוני הקודם ובבחינת המצב התכנוני החדש, וניתחה את זכויות הבניה המוקנות לנכס על בסיס פרשנות שגויה של התכניות החלות על המקרקעין, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה.

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה 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.

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 שייקבע, 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 - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 6.1.2013:

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חברי הועדה דורון ספיר, אהרון מדואל,
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק ושירה דאקלו קאשי שולי ידי

מהלך הדיון:

אייל קוק: בנכס הוגשו 3 תביעות פיצויים בגין תכנית 2650' הנתמכות ב- 3 חוות דעת שמאיות שונות אשר במובנים שונים סותרות אחת את השניה. אייל קוק הציג את התביעות.
הבניין הוא בנין משרדים בן ארבע קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף, קומת קרקע מסחרית וקומת גלריה.
הבנין הוא בנין לשימור עם הגבלות מחמירות כולל כ- 29 חלקות משנה בבעלויות שונות.
חו"ד שמאי הועדה וחוו"ד היועמ"ש מתייחסת לכל חוות דעת בנפרד בהתאם לאמור בתביעה.
אייל הציג את חוות דעת שמאי הועדה.

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את עמדת שמאי הועדה והיוע"מ. לאור העובדה שקבלו 1,300 מ"ר תמריצים לניוד ובהתחשב בעובדה שניתן להמיר שטח בקומת המרתף לשימוש עיקרי.

בישיבתה מספר 0001-13' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחוו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	- 2650ב' - שדרות ח' 16
12 - 13-0001ב'	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתם של השמאים מר אוהד דנוס ומר ירון להט 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: במשרדי הועדה המקומית נתקבלה בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: חלקה 94 בגוש 7111, רח' שדרות ח' 16, פינת רח' הנביאים 28, ת"א.

תאור הנכס: הנכס הנדון בן 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית + קומת גג חלקית.

שטחי הבניה העיקריים, כמפורט כלהלן (השטחים בהתאם להיתר בניה מס' 09-1027 מיום 17.3.10):

- 73.9 מ"ר בקומת הקרקע.
- 331.8 מ"ר בקומה א'.
- 331.8 מ"ר בקומה ב'.
- 309.4 מ"ר בקומה ג'.
- 189.0 מ"ר בקומת הגג.

בנוסף, 258.8 מ"ר שיש מעל הקרקע + 62.0 מ"ר שיש מתחת לקרקע.

המבנה הקיים בחלקה מיועד לשימור, בין היתר, בשל היותו בנוי בסגנון בינלאומי, המתאפיין במבנים שנבנו בשנות ה-30 וה-40 של המאה הקודמת, על פי עקרונות האדריכלות המודרנית - מבנים קובייתיים בהם שולטת בעיקר האסימטריה. האפקט האדריכלי מושג בעיקר על ידי משחק של מסות תוך הימנעות מקישוטים בלתי פונקציונאליים. המבנה סומן בתכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

התובע: מר ארזן יבור.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים נתי נוימן ורמי ליבנה נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 6,909,000 ₪.

תקציר טענות שמאי התובע מר נתי נוימן ורמי ליבנה:

- הפסד / אובדן שטחי בניה – 285 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:
- 285 מ"ר אקו' X 12,000 ש"ח למ"ר מבונה -	- 3,420,000 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 -	- 186,000 ש"ח
- עלויות שימור עודפות – 1,400 מ"ר X 1,500 ש"ח -	- 2,700,000 ש"ח
- עלויות שימור עתידיות עודפות (40 שנה, 5%) -	- 380,000 ש"ח
- עלויות עודפות למתכננים ויועצים -	- 20,000 ש"ח
- זמינות (עיכוב בהוצאת היתרי בניה ובבניה עצמה):	- 153,000 ש"ח
- עלות הכנת תיק תיעוד -	- 50,000 ש"ח
- ס"ה הפגיעה -	- 6,909,000 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.
שווי הנכס מוערך בהתאם לשטחים וליתרת זכויות הבניה, עפ"י היתר בניה מס' 3240754 מיום 30.11.04.

מצב חדש

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

שווי מצב קודם: 24,316,000 ש"ח

שווי מצב חדש: 26,135,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,819,000 ₪.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:**תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם (בחלופה שנמצאה כשימוש המיטבי)**

- 53 מ"ר בנוי במרתף X - 3,800 ש"ח למ"ר	- 201,000 ש"ח
בנוי, סך של כ-	
- כ- 1,050 מ"ר למגורים בקומות X - 19,000 ש"ח	- 19,950,000 ש"ח
בממוצע למ"ר בנוי, סך של	
- כ- 90 מ"ר ש"ש בק.ק. (מחסנים וגרזי) X	
- 9,500 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של	- 855,000 ש"ח
- 197 מ"ר יתרת זכויות לדירת גג X	
- 12,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם	
1.4, סך של כ-	- 3,310,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס במצב התכנוני הקודם,	
סך של	- 24,316,000 ש"ח

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש

- 53 מ"ר בנוי במרתף X - 3,800 ש"ח למ"ר	- 201,000 ש"ח
בנוי, סך של כ-	
- כ- 1,050 מ"ר למגורים בקומות X - 19,000 ש"ח	- 19,950,000 ש"ח
בממוצע למ"ר בנוי, סך של	
- כ- 90 מ"ר ש"ש בק.ק. (מחסנים וגרזי) X	
- 9,500 ש"ח בממוצע למ"ר בנוי, סך של	- 855,000 ש"ח
- תוספת שווי לשטח הנ"ל בגין אפשרות לעשות שימושים עיקריים (לפי 20% מהשווי) -	
- כ- 227 מ"ר יתרת זכויות לדירת גג X	- 171,000 ש"ח
- 12,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם	
1.35, סך של כ-	- 3,677,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	- 24,854,000 ש"ח
- תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות),	
לפי כ- 5% משווי הנכס, סך של	- 1,243,000 ש"ח
- בתוספת חסכון כופר חניה (בגין יח"ד	
על הגג) -	- 38,000 ש"ח
- ס"ה שווי הנכס במצב התכנוני החדש,	
סך של	- 26,135,000 ש"ח

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

- כללי – לנכס הנדון ניתן היתר בניה משנת 2004. שטחי הבניה וזכויות הבניה שאושרו, אשר כללו גם הקלות, מהווים את שווי הנכס במצב התכנוני הקודם. שווי הנכס בהתאם להיתר הנ"ל מהווה את השימוש המיטבי בנכס במצב הקודם. אין רלוונטיות לכל התכניות המפורטות בפרק הנ"ל, היות ואין יתרת זכויות למימוש.
- תכנית תמ"א/38 אינה רלוונטית לנכס הנדון.
- לעניין פרק 8 – "סיכום פרק תכנוני ותיק בנין": יש להביא בחשבון את שטחי הבניה, בהתאם להיתר בניה מס' 3240754 מיום 30.11.04. לא ברור מדוע חסרה קומה ג' (הקיימת והבנויה) בטבלה המוצגת בסעיף 8.2. לעניין יתרת זכויות בגין תמ"א/38 – כאמור, התכנית הנ"ל אינה רלוונטית. 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 התובעים אינו מביא בחשבון אלמנטים של חוסר וודאות וסיכון ואת עלויות הבניה העודפות, במימוש של זכויות בניה מכוח תמ"א/38.
- לעניין פרק 11 – "תחשיב שטחי בניה..." תכנית תא/2650/ב מאפשרת תוספת קומות, שטחים והרחבת השימושים במרתף. בנוסף, התכנית מאפשרת הרחבת שטח הבניה על הגג ולכן, קיימת תוספת ולא הפסד/אובדן שטחי בניה. לדעתנו, שמאי התובעים אינו מייחס ערכי שווי ראויים במצב הקודם, שכן מתקבלים מקדמי שווי חריגים ביחס לנהוג ולמקובל בפועל. לפי התחשיב שערך השמאי נוימן מתקבל מקדם 2.12 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 1.36. בנוסף, אין להביא בחשבון מרפסות לסגירה ואין לייחס להן מקדם אקו' 1.0.
- לעניין פרקים 12 ו-13 – "הגורמים לירידת הערך" ו- "תחשיב לירידת ערך": כללי – פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית. לא ניתן לבדוד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובעים. לדעתנו, כמפורט בהרחבה בחוות דעתנו וכפי שנמצא בתחשיב שערךנו, תכנית תא/2650/ב אינה מהווה תכנית פוגעת, אלא תכנית משביחה.
- לעניין "הפסד / אובדן שטחי בניה" – הטענה אינה נכונה. באופן כללי, תכנית תא/2650/ב מאפשרת מימוש מלוא יתרת זכויות הבניה, ככל שקיימות ואף מאפשרת שיפור תכנון וניצול אותן הזכויות, ע"י אפשרות הגדלת התכנית וצמצום קווי הבנין. בנוסף, התכנית מאפשרת הגדלת שטחי הבניה במרתפים ובקומת הגג ולכן, אין אובדן שטחי בניה, אלא תוספת שטחים.
- לעניין סעיפים 12.2 ו-13.3 – "אובדן פוטנציאל להקמת קומות מרתף בתום חיו הכלכליים של המבנה" - השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, מהווה, כאמור, שווי הנכס במצבו הנוכחי. אין להביא בחשבון בנוסף את שווי זכויות הבניה הדחיות במרתף וזאת, מאחר ובמידה ועושים

כן, יש לחשב את שווי המבנה רק לתקופת הדחייה ולא לצמיתות, 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.

- לעניין סעיפים 12.3 ו-13.4 – "עלויות שימור" - חלק מהתנאים למימוש היתר בניה מס' 3240754 שבמצב הקודם, כללו מילוי הנחיות צוות השימור וביצוע שיפוץ המבנה עפ"י הנחיות צוות השימור.
תכנית תא/2650/ב אינה כוללת דרישות ו/או מטלות ו/או עלויות נוספות לעניין זה ולמעשה, הפרש עלויות השימור מתקזז בשני מצבי התכנון.
בכל מקרה, שמאי התובעים לא הציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לעניין עלות השימור העודפת שהביא בחשבון ולמעשה, לא הרים את נטל הראיה הנדרש וזאת, על אף שהמבנה עבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור.
יש לציין, כי ב"שומה אחרת" שנערכה בנכס הנדון, בגין אישור ההקלות בבקשה להיתר משנת 2004, הוערכו עלויות השימור והשיפוץ העודפות ע"י שמאי מטעם התובע לפי - 224,000 ש"ח. כמו כן, נחתמה שומה מוסכמת, אשר הביאה בחשבון את עובדת עלויות השימור והשיפוץ וכי שולם היטל השבחה.
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.
לא ניתן להשוות מבנה המיועד לשימור שאמור להיות משופץ במסגרת היתר בניה ובסטנדרט גבוה מהנדרש למבנה שאינו מיועד לשימור המקבל הקלות בסעיפי השיפוץ הרגיל לאור בקשה לשיפוץ וולונטרי שלא במסגרת היתר בניה.
- 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" - אין להביא בחשבון עלויות כנ"ל, היות והטענה לא הוכחה כנכונה והיות והעלויות הנ"ל משתנות בהתאם למשרדי האדריכלים ורלוונטיות גם במקרים שאין המדובר במבנים לשימור.
- לעניין "זמינות..." - 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.
עבודת צוות זו עשויה למנוע 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.

- 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. השווי המיוחס בחו"ד בגין ערך שימור המבנה (נדירות) (כ- 5%), 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 אירית יומטוב

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב שדרות ח"ן 16, תל-אביב:

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

- במסמך הנימוקים המשפטיים מטעם התובע, הועלו טענות שונות מבלי שהובא להן כל ביסוס עובדתי. כך, העלה התובע טענות רבות, שמאיות במהותן, מבלי להציג כל התייחסות שמאית לאותן הטענות, תוך שהוא אף אומר ששמאי התובע לא בחנו את האפשרויות הנוספות המועלות בכתב התביעה. יתרה מזו, ישנן טענות אשר אף עומדות בסתירה לחוות הדעת השמאית שהוגשה.
- במצב דברים זה, ונוכח תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, הקובעת כי תובע, המגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יצרף לטופס התביעה הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס, ברי כי **דינן של טענות אלו, הנעדרות כל ביסוס עובדתי, להידחות על הסף**.
- **עוד יש לדחות על הסף את טענות התובע לפיצויים בגין נזקים שטרם התגבשו במועד הקובע**, כגון טענות לפיהן בעתיד יתכן ויהיה משתלם להרוס את הבנין (על אף ששמאי התובע קבעו באופן מפורש כי **נכון למועד הקובע השארת המבנה על כנו היא השימוש המיטבי בנכס**), הטענה בדבר אי ודאות ודחייה במימוש זכויות וכן הטענה בדבר עלויות אחזקה גבוהות במבנה לשימור.
- **כן יש לדחות את טענות התובע בגין פגיעה שאיננה תוצאה של אישור תכנית השימור**, כגון מעליות וכיוצא באלה. כידוע, אין מקום לפצות במסגרת תביעה לפיצויים לירידת ערך נטענת בגין תכנית השימור על נזקים (מוכחשים) שמקורם אינו בתכנית השימור, היא התכנית בגינה הוגשה התביעה שבנדון.
- על אף העובדה שחלק נכבד מהטענות המועלות במסמך הנימוקים המשפטיים הינן טענות הנעדרות ביסוס עובדתי ו/או שמאי וכן טענות שאין להן מקום במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, כאמור לעיל, תובא להלן התייחסותנו לטענות אלו, למען הזהירות בלבד, במסגרת פרק נפרד בחוות דעת זו.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת 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 התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- 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 הנתען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, **חוות דעת שמאי התובע 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 משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה.

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. 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, מתעלמת חוות דעת שמאי התובע 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 קבעו 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 והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור.
- זאת ועוד. אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. מרבית בעלי 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.
- 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 בכללותו 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.
- התובע מאזכר לאורך כתב הערר את מאמרו של המלומד ד"ר בועז ברזילי **"תכנית השימור: תרבות כלכלית או כלכלה תרבותית"**. אלא שאין מקום להסתמך על מאמר זה וזאת משני טעמים עיקריים: ראשית, היכולת להסיק נתונים מן המאמר מסויגת על ידי ד"ר ברזילי עצמו שכתב שנתוני המאמר אינם מספיקים להסקת מסקנות ברמה אקדמאית לבחינה רבת משתנים, אלא הנתונים מהווים בסך הכל בסיס אינטואיטיבי. משאלה הם פני הדברים, ברי שאין להסתמך על נתוני המאמר ומסקנותיו בהליך של ערר לפיצויים לפי סעיף 198 לחוק. שנית, המאמר נכתב בשנת 2004, שעה שטרם גובשו סופית תמריצי תכנית השימור, טרם אוזנה התכנית וטרם חל שינוי בתודעה הציבורית בכל הקשור לשימור. משמע, לא זו בלבד שהמאמר הינו תיאורטי בלבד, אלא שהוא אינו מעודכן למצב הסטטוטורי החל בעת אישור התכנית ומכאן שהוא אינו מקרין על השפעת תכנית השימור על המבנים לשימור במועד הקובע.
- באשר לטענת התובע כאילו השימור הינו אופנה שדרכה לחלוף יובהר, כי השפעת תכנית השימור נבחנת **נכון ליום הקובע** ומשכך הטענה בדבר "אופנה חולפת" אינה משנה לענין זה. למעלה מן הצורך יצוין, כי בעניין זה ניתן ללמוד מהמתרחש בעולם - תכניות השימור נהוגות עשרות בשנים וערכם המוסף של מבנים לשימור הולך ועולה (ראו לעניין זה סקר סטילינק).
- עוד יובהר, כי עליית הערך שנגרמת למבנים לשימור בעקבות מיתוגם על ידי תכנית השימור היא איננה השבחה בגין מרכיב פסיכולוגי. כאמור בהרחבה לעיל, מחקרים רבים נערכו במטרה לבחון את השפעת

המיתוג על ערך הנכסים לשימור, והדבר לא נטען בעלמא. ברי, כי אין המדובר בהשפעה פסיכולוגית חולפת אלא בנתון רלוונטי לצורך הערכת שווי המבנים.

- לא למותר לציין, כי הנכס מושא הערר הינו חלק ממקבץ מבנים לשימור - רבים מהמבנים בשדרות ח"ן הינם מבנים המסומנים לשימור בתכנית השימור. בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה, לספרות המקצועית ולהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל, מקבץ זה של מבנים יוצר **ערך כלכלי מוסף**.

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 מכח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד' לתכנית. אותם תמריצים מאפשרים לממש זכויות בניה בהיקף העולה על הזכויות המוקנות במצב הקודם. כך למשל, נקבע בתכנית כי במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, דוגמת המבנה שבנדון, יותר מימוש זכויות בהתאם לתכניות התקפות בתוספת תמריצים לשיקום המבנים.
- חוות דעת שמאי התובע מתעלמת מהתמריצים שהוקנו בתכנית השימור למבנה שבנדון המאפשרים, בין היתר, הגדלת שטח הבניה על הגג, שיפור התכנון ואפשרות מימוש יתרת הזכויות בדירות נפרדות; התרת שימושים עיקריים בשטחי השירות שבקומת הקרקע; נמנע תשלום כופר חניה ועלות עודפת של יצירת מקומות חניה. תמריצים אלה, מהם התעלמו שמאי התובע בחוות דעתם, מעלים את ערכו של הנכס הנדון, כפי שמבהירה חוות דעת שמאי הוועדה.
- יצוין, כי תמריצי תכנית השימור הינן **זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת לענין מתן תמריצי התכנית באם הדבר אפשרי מבחינה תכנונית**, למעט שני מקרים - צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים - שבהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת.

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

התנייחות לראשי הנזק להם טוען התובע

תמ"א 38 אינה חלק מסל הזכויות בנכס במצב התכנוני הקודם

- התובע מבקש לראות בתמ"א 38, תכנית מאוחרת להפקדת תכנית השימור, כתכנית אשר מקימה לו ציפיות ו/או פוטנציאל להחלת תמריצי בנכס המקרקעין שבבעלותה, ולא היא. יש לדחות את טיעוני התובע ביחס לתמ"א 38 מכל וכל.

תמ"א 38 איננה בגדר ציפייה סבירה של בעלי נכסים לשימור והזכויות מכוחה אינן מהוות חלק מסל

הזכויות שקיים למבנה במצב התכנוני הקודם

- 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 שעסקין 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 מהתרחשותו 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' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו, פ"ד מב(3), 228 (להלן: "הלכת בירנבך")).
- לשיטת התובע, יש לראות בתוכנית תמ"א 38, אשר אושרה בשנת 2005, לאחר הפקדת תכנית השימור, כתכנית אשר חלה במצב התכנוני הקודם, ובהתאם, כתכנית אשר הפוטנציאל הנובע ממנה נגדע עקב אישור תכנית השימור, באופן המקיים לבעל המקרקעין זכות לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק. לטענתו, יש למדוד את שיעור הפגיעה בהשוואה לפוטנציאל התכנוני של המקרקעין לו הייתה חלה עליהם תמ"א 38.
- התובע מנסה לסטות מהסוגיה האמיתית העומדת על הפרק, במטרה להוכיח בכל מחיר זכאות לפיצויים בגין תמ"א 38. במסגרת זו, מנסה בא כוח התובע להיבנות מסוגיה אחרת, שאינה רלוונטית לענייננו, וזאת על מנת לבסס טענה (מוכחשת) לקיומם של פוטנציאל ו/או ציפייה בדבר תמ"א 38. יובהר, כי יש להבחין בין נטרול השפעת הליך אישורה של תוכנית על שווי המקרקעין במצב הקודם, לבין השאלה העומדת על הפרק

במקרה דנא, והיא - **האם תוכניות שהופקדו ואושרו (כדוגמת תמ"א 38) לאחר הפקדת תוכנית השימור, הינן בגדר הציפייה הסבירה והמבוססת של בעל המקרקעין.**

- במצב דברים זה, הרי שיש בהלכות שנקבעו בפסקי הדין האמורים דווקא כדי לחזק את הרציונל, כי הסתמכותו של בעל המקרקעין על תוכניות מאוחרות תמה עוד טרם אישורה של תוכנית השימור, היינו בעת הפקדתה, אם לא קודם לכן. במה דברים אמורים?
- 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 יוצאו 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.
- על משמעותיה וחשיבותה של הפקדת תוכנית ניתן ללמוד גם מהוראות החוק החלות על מימוש זכויות במקרקעין לאחר הפקדת תוכנית, כגון **סעיף 97(ב) לחוק**. ניתן למצוא חיזוק לרציונל לפיו לא מתגבשים כל פוטנציאל ו/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של בעל המקרקעין על תוכניות מאוחרות להפקדה, גם **בהוראות סעיף 201 לחוק**.
- מכל המקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תוכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הווה אומר, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. ממועד הפקדת התוכנית, לכל המאוחר, ידע בעל המקרקעין כי הוא לא יוכל עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תוכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבעלותו התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תוכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תוכנית השימור.
- אם ניישם את האמור לעיל על ענייננו, בניגוד לנטען על ידי בא כוח התובע ובהתאם להלכת בירנבך שהובאה לעיל, הקובעת כי ציפיית התובע צריכה להיות ודאית וסבירה בנסיבות העניין, הרי שבמקרה דנא כלל לא התגבשו ולא התהוו ציפיות בנוגע לתמ"א 38.
- הנה כי כן, ככל שבוחנים את המצב התכנוני ערב אישור 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, ויש לדחות מכל וכל את טענת התובע כי התמ"א הינה בגדר ציפיותיו הסבירות של בעל המקרקעין, וודאי שהיא אינה עולה כדי "ודאות כמעט מוחלטת", כלשונו.

הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסף ונוכיר 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 הוועדה המקומית, הוא פרק ג' לתמ"א (סעיפים 24 - 21). התמ"א קובעת מפורשות כי הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר על אף הקבוע ביתר הוראות התמ"א.
- הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי **זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה**

המקומית. זאת, נוכח לשונה של התמ"א ונוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו לעניין זה: עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו)).

- יפה לעניינינו סעיף 22 לתמ"א 38, אשר מבהיר חד משמעית, כי הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.
- 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 אף אם תמ"א 38 הייתה חלה על המקרקעין שבנדון ערב אישור התכנית (ולא היא), אין המדובר בזכויות מוקנות, כי אם זכויות שבשיקול דעת המוסד התכנוני.
- יתר על כן, נראה כי הפעלת סמכותה של הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר לתוספת בניה שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, לא רק שהיא סבירה וראויה, אלא שהיא אף הכרחית, לאור הצורך לשמר את צביון הבניה המקורי באופן אותנטי.
- זאת, גם לאור סעיף 19.2 לתמ"א הקובע, כי לא תאושר תוספת הפוגעת בערך האדריכלי או ההיסטורי של מבנה. משמע, גם לולא היה המבנה נשוא הערר מסומן כמבנה לשימור, סביר הוא שלא ניתן היה לממש בו את תמריצי תמ"א 38 ממילא.
- לסיכום האמור, **עקרונות הפרשנות התכליתית, הוראותיה המפורשות והברורות של תמ"א 38 והפסיקה החד משמעית בעניין זה, מלמדים באופן ברור, כי מתן התמריצים על פי תמ"א 38 הינו עניין שבשיקול דעת, ואינו מהווה זכות מוקנית. אי לכך, תשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק בגין תמ"א 38, תגרום למעשה להתעשרות שלא כדין של התובע שמלכתחילה לא היה אמור ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.**
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מאי חלות הוראות תמ"א 38 על מבנים לשימור (דבר שלא הוכח), הרי שהדבר נובע מהוראותיה של תמ"א 38, ולא מהוראות תכנית השימור.
- תכנית ע"1 שאושרה למתן תוקף ביום 18.03.2003, אינה חלה על מבנים לשימור, כהגדרתם בתכנית, כך שלמעשה, תכנית ע"1 כלל אינה חלה על המבנה נשוא הערר, וממילא היא איננה רלוונטית לאומדן שוויו במצב התכנוני הקודם. הדברים האמורים בנוגע לתמ"א 38 יפים גם ביחס לתכנית ע"1.

חיזוק

- בהתחשב בהיתר הבניה שניתן למבנה בשנת 2004, טענות התובע בהקשר זה כלל אינן רלוונטיות ויש לדחותן.
- מבלי לגרוע מהאמור, כאמור בהרחבה לעיל, תמ"א 38 איננה חלק מסל הזכויות החלות על הנכס במצב התכנוני הקודם, ובאשר לחיזוק הרי שאין להפחית את עלויות חיזוק המבנה הן במצב תכנוני קודם והן במצב תכנוני חדש, שכן ביצוע חיזוק למבנה היה נדרש לשם ניצול זכויות הבניה במצב הקודם לפי התקנים התקפים המחייבים לחיזוק מפני רעידות אדמה, **ללא קשר לתחולת תמ"א 38.** יתרה מכך, דרישת חיזוק מבנה אינן נובעות מהוראות תכנית השימור.

אין כל בסיס לטענת שמאי התובע בדבר עלויות שימור עודפות

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, מימוש היתר הבניה שניתן למבנה בשנת 2004 כלל ביצוע שיפוץ בהתאם להנחיות צוות השימור. **תכנית השימור אינה כוללת דרישות, מטלות או עלויות שימור נוספות מעבר לעלויות שיפוץ המבנה בהתאם להיתר הבניה האמור, כך שהפרש עלויות השימור העודפות מתקזז בשני מצבי התכנון.**
- משעה שהפרש עלויות השימור "מתקזז" בשני מצבי התכנון, אין צורך להידרש לטענותיו השגויות של התובע לענין זה כפי שהועלו במסמך הנימוקים המשפטיים מטעמו. יחד עם זאת, למען הזהירות, תתייחס להלן הוועדה המקומית גם לטענות המשוללות יסוד של התובע בכל הקשור לעלויות השימור העודפות שחורגות מהוראות תכנית השימור:
- **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.

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

• יש לדחות את טענות התובע בהקשר זה, שכן הן נטענו בעלמא והן אינן מגובות 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 התובע והתובע לא עמד בנטל ההוכחה גם ביחס לטענה זו. הדברים אמורים בקל וחומר שעה שהמבנה שבנדון עבר שיפוף ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור.

• מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת, מעבר לעלות שיפוף "רגילה" עומדת בפועל בין 600 - 800 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.

• יתרה מזו, בתכנית השימור נקבע כי במידה שיימצא הצורך לכך, הוועדה המחוזית תהא רשאית לעדכן את תמריץ עלויות השימור העודפות. והנה כי כן, בעקבות פנייה בעניין זה של בעלי נכסים לשימור בתל אביב, ולבקשתם, נבחן **בתחילת שנת 2012** הצורך בעדכון המקדם הקבוע בתכנית השימור, ונמצא, לאחר עריכת בדיקות מקצועיות ויסודיות, **כי אין מקום לעדכן עלות זו.**

• בניגוד לעמדת התובע, חישוב עלויות השימור העודפות אינו יכול להתבסס, על ההפרש שבין עלות השיפוף "המתחייב" לבין עלות ביצוע דרישות השימור. לצורך השוואה בין שיפוף נכס "רגיל" לשיפוף נכס לשימור, יש להביא את המפרט נשוא עבודות השיפוף בנכס לשימור תוך השוואה מקבילה וזהה לשיפוף בנין רגיל באותו מפרט טכני, ואין בטענות כלליות ביחס לשיפוף מתחייב (ולעיתים מינימאלי) כדי לשפוף אור על עלויות השימור העודפות שנקבעו בתכנית.

• בהקשר זה, יש גם לדחות מכל וכל את טענת התובע כאילו ההפרש בין עלויות שיפוף מבנה שאינו לשימור לבין עלויות שיפוף מבנה לשימור עומד על 2,000 ש"ח, תוך שהיא נתלה מצד אחד בעלויות שיפוף רגיל על ידי עזרה ובצרון, העומדות כביכול על 300 - 400 ₪ למ"ר, ומצד שני בעלויות שיפוף מבנה כוללות לפי חוות דעת של השמאית המכריעה דורית פריאל ביחס לנכס ברחוב בן עמי 10.

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. ואולם, אין לקבל חישוב זה. עלויות שימור הבניין, בסטנדרט שנקבע על ידי מחלקת השימור, הינן במימון חד פעמי ובהנחה כי חובת אחזקת הבניין מתקיימת, כנדרש מבעלי הנכסים על פי חוק, אין עוד צורך בתחזוקת הבניין ושימורו, אלא ככל בנין "רגיל" שאינו לשימור.

• 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 הביאו בחשבון עלויות יתר ליועצים ומתכננים במבנים לשימור

• לטענת שמאי התובע, עלות שכרם של יועצים ומתכננים בנכס המיועד לשימור גבוהה ביחס למבנה שאינו לשימור. עלות יתר זו הוערכה על ידי שמאי התובע בשיעור של 20,000 ש"ח. הערכה זו אינה מגובה בכל תחשיב או אסמכתא התומכים בטענה, לפיה עלות מתכננים ויועצים בתחום השימור גבוהה מעלות יועצים ומתכננים במבנה שאינו לשימור, 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 (עיכוב בהוצאת היתרי בניה ובבניה עצמה)

• יש לדחות על הסף את טענות שמאי התובע לפיצויים בגין דחייה ואי וודאות במימוש הזכויות, שכן ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי טענת התובע, כי קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס, היוצרות אי וודאות והכרוכות בסיכון ודחייה, 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. עבודת צוות זו מונעת את הדחייה והעיכוב בהוצאת היתרים ביחס לזמן המקובל בבניינים רגילים.

- עובדה זו, והעובדה כי במבנים לשימור מכינים תיק תיעוד מלא הכולל מידע ופרטים רבים אודות המבנה, דווקא מפחיתות את חוסר הוודאות ואת העלויות הבלתי צפויות במבנה לשימור ביחס למבנה רגיל.

אין בסיס לטענה בדבר אובדן שטחי בניה עקב הכרזת המבנה לשימור

- טענתם של שמאי התובע, לפיה תכנית השימור מונעת מהתובע לנצל את מלוא זכויות הבניה הקיימות בתוכניות תקפות, דינה להידחות. יובהר, כי תכנית השימור אינה מונעת מימוש זכויות בניה המוקנות בתכנית תקפות במבנים המיועדים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כגון הנכס נשוא חוות דעת זו (ראו סעיף 10.5.1 לתכנית השימור).
- יתרה מזו, תוכנית השימור דווקא מאפשרת ביתר קלות ניצול זכויות מכוח תכניות תקפות החלות על הנכס, על ידי הגדלת תכנית הקרקע והקטנת קווי בנין. לאמור, כי ככל שקיימות זכויות לניצול, יש בתמריצי התכנית כדי לסייע במימושו.
- תכנית השימור גם מאפשרת הגדלת שטחי הבניה במרתפים ובקומת הגג, כך שתכנית השימור למעשה מאפשרת תוספת של שטחי בניה והיא אינה גורמת לאובדן שטחי בניה.

אין בסיס לטענה בדבר אובדן פוטנציאל להקמת קומות מרתף בתום חייו הכלכליים של הנכס

- שגו שמאי התובע בטענתם בדבר אובדן פוטנציאל להקמת קומות מרתף, שכן תכנית השימור כלל אינה מונעת חפירת מרתף מתחת לבנין הקיים. יתרה מכך, תכנית השימור מאפשרת, במסגרת תמריציה, הגדלת שטח המרתף והרחבת השימושים בו לשימושים עיקריים, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה. מכל מקום, טענת התובע בדבר אובדן היכולת המעשית לבנות מרתפים תת קרקעיים היא טענה מופרכת המתעלמת ממציאות הבניה היומיומית בתל אביב. מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את תחשיב שמאי התובע לעניין זה מהטעמים המפורטים בחוות דעת שמאי הוועדה.

נוכח כל האמור לעיל ולאור ההלכה הפסוקה, כי אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שאינה 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.

התייחסות לטענות נוספות העולות מכתב התביעה

- כאמור, במסמך הנימוקים המשפטיים נטענו על ידי התובע טענות שהינן, בין היתר, שמאיות במהותן, מבלי שהובאה להן כל התייחסות בחוות הדעת השמאית, לא כל שכן ניסיון אמיתי לבססן. יתרה מזו, במקרים מסוימים טענות אלה אף עומדות בסתירה לאמור בחוות דעת שמאי התובע. **טענות אלו, הנעדרות כל ביסוס עובדתי, דינן להידחות על הסף.** בנוסף, העלה התובע טענות שונות שאינן רלוונטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או למועד הקובע. גם דינן של טענות אלה להידחות על הסף.
- בנסיבות אלה, **משדינן של טענות אלה להידחות על הסף**, אין מקום להתייחס לכל טענה וטענה שהועלתה בעלמא על ידי התובע. ואולם, למעלה מן הדרוש, טענות אלה דינן להידחות גם לגופם של דברים, כפי שיפורט להלן.
- העדר האפשרות להרוס את המבנה - שמאי הוועדה המקומית בחנו בחוות דעתם את החלופות השונות בנוגע לשימוש הטוב והיעיל בנכס במצב התכנוני הקודם, והגיעו למסקנה כי **השימוש המיטבי בנכס במועד הקובע הינו הותרת המבנה הקיים. שמאי התובע בעצמם קבעו כי השימוש המיטבי בנכס הינו הותרתו על כנו.** אשר על כן, **במועד הקובע** אין להוראת איסור הריסת המבנה כל השלכה כלכלית על התובע ודינן של טענותיו לעניין זה להידחות על הסף. על כל פנים, טענות התובע אינן רלוונטיות כלל ועיקר לענייננו. ודוק: משעה שלא הוצגה החלופה של הריסת המבנה בחוות דעת שמאי התובע, ברי כי לא הוכח במקרה הנדון כי קיים יתרון כלשהו בהריסת המבנה.
- הקלות בניה כמותיות - תכנית השימור **לא שללה את הזכות לבקש הקלות בניה כמותיות** (ככל שהן נובעות מתכניות שהופקדו לפני 1.8.89), בכל הנוגע למבנים המסווגים כמבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כגון המבנה נשוא הערר. מעבר לכך, ומבלי לגרוע מהאמור, אין להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם הקלות בניה כמותיות, באשר האפשרות לקבלתן **איננה בבחינת זכות מוקנית**, אלא ענין המצריך הליך תכנוני נפרד הנתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית (ראו סעיף 147 לחוק ותקנה 6 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 מהם עולה מפורשות כי האפשרות לקבלת הקלות בניה כמותיות איננה זכות מוקנית). אשר על כן, אין לקבלת את טענת התובע לענין זה, שכן מדובר בזכויות שממילא לא היו מוקנות למבנה עובר לאישורה של תכנית השימור. מבלי לגרוע מהאמור, נוכח היתר הבניה שהוצא למבנה בשנת 2004, טענות התובע בהקשר זה כלל איננה רלוונטית לנכס שבנדון.
- ממ"דים - באשר לטענת ב"כ התובע בדבר המרת שטחים עיקריים לממ"דים, הרי שלא הובאה בדל ראיה לביסוס טענה זו, והפגיעה הנטענת הזו גם לא כומתה בחוות הדעת השמאית מטעם התובע. מכל מקום, ההוראות בדבר חישוב שטחים בממ"דים אין מקורן בתכנית השימור גופה, ובכך אין בסיס לטענה כי תכנית

השימור גרמה פגיעה בהקשר זה. מעבר לכך, בהתאם לאמור בחוות דעת השמאי הוועדה, תכנית השימור מאפשרת הגדלת תכנית הקרקע וצמצום קווי הבנין, כך שקיים שיפור תכנון ביחס למצב התכנוני הקודם וגוברת אפשרות מימוש יתרת זכויות הבניה, ככל שקיימות זכויות שכאלה. משכך, אין כל בסיס לדרישת הפיצוי בגין זכויות אלו גם מטעם זה. מבלי לגרוע מהאמור, נוכח היתר הבניה שהוצא למבנה בשנת 2004, טענות התובע בהקשר זה כלל איננה רלוונטית לנכס שבנדון.

- מרפסות - במבנה נשוא חוות דעת כל המרפסות פתוחות ומשוחזרות בהתאם למקור. לפיכך, יש לדחות את כל טענות התובע בענין זה.
- מעלית - לטענת ב"כ התובע, התקנת מעלית תהיה יקרה יותר במבנים שיועדו לשימור. מעבר לכך שטענה זו נטענה בעלמא, היא כלל אינה רלוונטית למבנה נשוא כתב התשובה, באשר במבנה שבנדון קיימת מעלית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
- עלויות אחזקה - אין כל בסיס לטענת התובע בדבר עלויות אחזקה במבנים לשימור בשונה מהוצאות אחזקה בבנין "רגיל". ראשית, נטל ההוכחה המוטל על התובע לא הורם גם ביחס לטענה זו. כמו כן, ככל שעלויות אחזקה הינן בבחינת ראש נזק נשוא תביעה לפי סעיף 197 לחוק (טענה מוכחשת), תכנית השימור אינה יוצרת עלויות אחזקה נוספות, מעבר לחבויות שחלו בלאו הכי על בעלי הנכס עובר לאישור תכנית השימור. מבלי לגרוע מן האמור, שימור המבנה בהתאם להנחיות צוות השימור, וכן הבקרה על השיפוץ, באים להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותיו הייחודיות של המבנה, ולפיכך, דווקא להוזיל את עלויות האחזקה בטווח הרחוק.
- הליכי אישור התכנית - יש לדחות מכל וכל את טענות ב"כ התובע בדבר פגיעה הנובעת מפעולות רשויות התכנון עד לאישור תכנית השימור. למבנה שבנדון לא נגרמה פגיעה, לא במהלך הכנת תכנית השימור ולא לאחר אישורה. נהפוך הוא. ערכו של הנכס עלה עקב אישורה של תכנית השימור. במאמר מוסגר יצוין, כי הליכי אישור תכנית השימור לא מנעו אפשרות מימוש זכויות ושיפוץ הבנין, אלא הכפיפו את ביצוע העבודות בקבלת אישור הוועדה המקומית.

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 לתובע פיצויים בגינה.
- לחילופין 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 בעלת הזכויות בנכס.
- בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד הוועדה מייעצת מיום 6.1.2013 :

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הוועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חברי הוועדה דורון ספיר, אהרון מדואל,
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק ושירה דאקלו קאשי שולי ידי

מהלך הדיון:

אייל קוק הציג את התביעה ואת חו"ד שמאי הוועדה.
 בנכס הוצא היתר בניה המהווה "מצב קודם" לעניין המצב התכנוני. ההיתר כלל 2 קומות מרתף.
 אהרון מדואל: כיצד יכולים לתבוע על זכויות שכבר נוצלו?
 אייל: מאחר וחלק מהתמריצים של תכנית השימור גולמו בהיתר הבניה הקודם במסגרת הקלה, טרם אישור תוכנית השימור, הרי שהם חלק ממצב תכנוני קודם ולא הובאו בחשבון כתמריץ של תכנית השימור במצב החדש. ההיתר הקודם ניתן בהתאמה לתכנית השימור שהייתה מופקדת.

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את המלצת שמאי הוועדה והיוע"מ.

בישיבתה מספר 0001-13ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הוועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	2650 ב' - מוצקין 19 גוש: 6960 חלקה: 102
13 - 13-0001	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אדי גרשטיין וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר איינהורן ועו"ד דניאל פדר, 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 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008. הנכס הנמצא בשד' מוצקין 19 אינו נכלל בתוכנית 2650 ב' כנכס לשימור, אלא שלפי הנטען בתביעה הינו נפגע מהכרזתו של הבניין הנמצא ברחוב בן יהודה 216 הנכלל בתכנית השימור.

הנכס: דירה וחדר על הגג הנמצאים בבניין בשדרות מוצקין 19 בתל אביב, חלקת משנה 8, חלקה 102 בגוש 6960. שטח המגרש הרשום הינו 430.00 מ"ר.

תאור הנכס: הנכס הנדון מהווה דירה וחדר על הגג הנמצאים בבניין מגורים בן 5 קומות (קומת עמודים ועוד 4 קומות מעליה). שטח חלקת משנה 8 - 91.00 מ"ר ועוד מרפסת גג בשטח 87.00 מ"ר.

הבניין ברחוב בן יהודה 216, משמש כיום למגורים, הבניין הוקם בשנת 1937, 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: יורם וסגלית יפה.

סכום התביעה: 580,000 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי אבי שלח.

תקציר טענות שמאי התובעים:

תכנית ג' אינה ברת מימוש במצב הקודם. תוספת קומה בבניין בבן יהודה 216 תפגע בפרטיות השימוש במרפסת הגג ותחסום לחלוטין את קו הראיה לגן העצמאות ולים.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

שווי מ"ר בנוי	37,306
שטח חדר יציאה לגג (כולל מרפסת גג בשטח 30 מ"ר)	23
מקדם ערך לחדר יציאה לגג	1.5
מקדם נוף לים	1.3
סה"כ ערך חדר יציאה לגג	1,673,174
יתרת מרפסת פתוחה	34
מקדם מרפסת גג	0.5
מקדם נוף לים	1.3
סה"כ ערך מרפסת גג	824,463
ערך משוקלל של חדר יציאה לגג ויתרת מרפסת גג	2,497,637
מקדם פגיעה	23.10%
ערך הפגיעה (במעוגל)	580,000

תקציר חוו"ד שמאי הועדה מר אדי גרשטיין:

מצב קודם – רח' בן יהודה 216

במצב הקודם ניתן היה להקים בניין חדש בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג.

השימוש הטוב והיעיל במקרה הנדון הינו תוספת בניה לבניין קיים. במקרה כזה ולאור זכויות הבניה הניתנות לניצול, ניתן היה להוסיף שתי קומות כפי שהתבקש בבקשה להיתר משנת 2005 ואושר ע"י הועדה המקומית וועדת ערר. לחילופין ניתן היה להסתפק בהשלמת קומה רביעית חלקית ותוספת חדרי יציאה לגג. במקרה כזה חדרי היציאה לגג (בהתחשב בנסיגות הנדרשות), יוצרים מבנה של 5 קומות מול הנכס בשד' מוצקין 19.

מצב חדש – רח' בן יהודה 216

תכנית השימור אינה מתירה תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר בתכניות התקפות. ביצוע הבניה מכח תכנית השימור הינו המרה של הבניה המותרת בקומת הגג (של חדרי יציאה לגג) ואינה מהווה תוספת קומה.

לפיכך, ככל שלא ניתן היה לבנות במצב הקודם חדרי יציאה לגג, לא ניתן להמיר שטחים אלו לבניה בקומת הגג ולכן אין בתכנית השימור השפעה על הנכס במוצקין 19.

ככל שהייתה קיימת אפשרות במצב הקודם לבנות חדרי יציאה לגג אזי חדרי יציאה לגג אלו היו יוצרים מבנה של 5 קומות מול הנכס בשד' מוצקין 19.

מסקנה: לא חלה כל פגיעה לחלקה 102/8 בגוש 6906 הנמצאת בשדרות מוצקין 19 בתל אביב.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:

לא חלה כל פגיעה לחלקה 102/8 בגוש 6906 הנמצאת בשדרות מוצקין 19 בתל אביב.

התייחסות לטיעוני שומת התובעים:

1. המועד הקובע (סעי' 2): המועד הקובע לעניין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הינו יום תחילת תכנית 2650 ב' שהינו, כאמור בחוות דעת, 04.09.2008.

2. תכנית 58 סעיף 64 (סעי' 5.1): אני חולק על טענת שמאי הבעלים כי קומת הביניים הינה קומה משנית המשמשת לשטח שירות ואינה נמנית במניין הקומות לשימוש עיקרי. תכנית 58 התירה הקמת 3 קומות, לא כולל מרתף ולא כולל קומת ביניים. במועד בו אושרה תכנית מספר 58 (גדס) לא הייתה קיימת אבחנה בין שטח עיקרי לשטח שירות. האבחנה בין שטח עיקרי לשטח שירות נקבעה לראשונה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) בשנת 1992. על פי סעיף 13 (ב) (1) לתקנות אילו נקבע "נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות...". לאור האמור לעיל עולה כי השטחים שנקבעו בתכנית מספר 58 הינם שטחים עיקריים. בהתייחס להיקף זכויות הבניה הניתנות לניצול בנכס ברחוב בן יהודה 216, הנני להפנות לסעיפים 11-15 בהחלטת ועדת ערר מס' 5152/06 ו- 5153/06 מיום 21.03.2007 שקבעה מפורשות כי סה"כ זכויות הבניה לשטח עיקרי, הינן 188.5% והן כוללות את קומת הביניים וקומה רביעית חלקית, כפי שקבעה הועדה המקומית.

3. תכנית 58 סעיפים 25 - 69 (סעי' 5.1): בהתאם לתכנית בניין העיר 58 (סעיף 64 שכותרתו גובה הביניים) ותיקון לגבי הגובה בתכנית 346, נקבע כי גובה הבניין יהיה 4 קומות. תוספת קומה רביעית מכוח תכנית 346 מתאפשר בנסיגה של קו בניין לקו הבניין המותר לפי התכנית הראשית. לכן גובה הבניין לגבי תוספת הבניה כלל אינו מושפע מהחריגה בקו הבניין. כמו כן גובה הבניין המותר לבנות במצב הקודם לפי התכניות הראשיות (תכניות 58 ו- 346) אינו נופל מהגובה שניתן לבנות בהתאם לתכנית השימור במצב החדש. על פי היתרי הבניה נבנה הבניין ברחוב בן יהודה 216 שהינו כולל 3 קומות וקומה רביעית חלקית. הקמת הקומה הרביעית בבניין הייתה בשנת 1944 וזאת עוד בטרם אישורה של תכנית 346. תכנית מספר 346 מתקנת את סעיף 64 (גובה) בתכנית הראשית וקובעת, בין היתר, כי ניתן להקים קומה רביעית.

4. תכנית ג' (סעי' 5.3): אני חולק על טענתו של שמאי התובעים כי תכנית ג' אינה ברת מימוש במצב הקודם עקב חריגת בניה בקו הבניין האחורי. חריגת הבניה בקו הבניין האחורי אינה מונעת את ניצול זכויות הבניה בגג על פי תכנית ג'. סה"כ זכויות הבניה המותרות בבניין הנדון הינן 188.50% שהינם 780.39 מ"ר. בנכס הנדון נוצלו סה"כ 697 מ"ר, לפיכך קיימת בבניין יתרת זכויות בניה אותן ניתן לנצל גם לצורך השלמת הקומה הרביעית. הואיל וקו הבניין האחורי הקיים הינו 4 מ'. השלמת הקומה הרביעית תבנה בנסיגה של 1 מ' מאורך המימד המזרחי של הבניה הקיימת (התאמה לקו בניין אחורי של 5 מ'). לכן אין כל מניעה בניצול זכויות הבניה מכוח תכנית ג'. מבחינת מיקומו האפשרי של חדר היציאה לגג בצידו המזרחי בבניין ברחוב בן יהודה 216 ביחס למיקום דירת הגג בבניין בשד' מוצקין 19, עולה כי חדר היציאה לגג שניתן היה לבנות במצב הקודם, יחסום את המבט למערב בדומה למצב החדש. בנוסף ככל שלא ניתן לבנות את חדרי היציאה לגג במצב הקודם (טענה שאינה מוסכמת עליו) בניגוד, לא ניתנת גם המרתם לשטח בניה בקומת הגג במצב החדש ולכן במקרה כזה בשני מצבי התכנון לא קיימת בניה על הגג.

5. מצב תכנוני חדש (סעי' 5.8): בניגוד לטענת שמאי הבעלים, בניה על בניין החורג בסטייה ניכרת בקו בניין אחורי ניתנת בהליך של הקלה בלבד. כאמור בסעיף 4 לעיל, עוד בטרם אישור תכנית השימור ניתן היה להקים חדרי יציאה לגג מכוח תכנית ג'. לתוספת גובה של 20 ס"מ ביחס למצב הקודם (2.7 מ' ביחס ל- 2.5 מ'). אין כל השפעה על הסתרת קו הראייה לים הואיל וכבר במצב הקודם קו הראייה לים מוסתר כתוצאה מחדרי היציאה לגג. יש להדגיש כי תכנית השימור (סעיף 10.5.1 ג') אינה מתירה

תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר בתכניות התקפות. ביצוע הבניה מכח תכנית השימור הינו המרה של הבניה המותרת בקומת הגג ואינה מהווה תוספת קומה.

6. תיאור הבניין הפוגע (סעי' 6.2): אני חולק על טענת שמאי התובעים כי הקומה הרביעית הוקמה על פי תכנית 346. היתר הבניה לקומה הרביעית הוצא בהיתר בניה מספר 197 אשר אושר ביום 28.09.1944 ואילו תכנית 346 אושרה בשנת 1953.

7. תחשיב לירידת ערך (סעי' 7): מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומבלי להכיר בטענה לירידת ערך של הנכס הנדון עקב אושרה של תכנית השימור, להלן התייחסותי לחישובי שמאי התובעים: מקדם שווי: שמאי התובעים מחשב את גובה הפיצוי כפונקציה של השטח הבנוי בתוספת שטח המרפסת. כפי שנאמר בחוות דעתי לא נמצא על ידינו היתר בניה במפלס הגג מעבר לשטח של 18.34 מ"ר. לא יתכן כי יושלם פיצוי בגין שטחים הבנויים בלא שנמצא היתר בניה לשטחים אלו ולא הוכחה חוקיותם, שהרי במקרה זה, קיים חשש לפיו תובע עשוי לקבל פיצוי כספי מהוועדה המקומית על פעולות בלתי חוקיות, כביכול, שנערכו ונערכות בנכס. כמו כן, ומבלי להסכים לערכי השווי ושטחי הבניה, אופן חישוב השקלול ("אקוויוולנטי") שביצע שמאי התובעים אינו סביר. על פי הנחות היסוד כמצוין בעמוד 16 בחוות דעת שמאי התובעים, שווי מ"ר אקוויוולנטי לחדר יציאה לגג, כאשר צמודה אליו מרפסת בשטח 30 מ"ר הינו בפקטור של 1.5 מערך מ"ר בנוי בקומה שמתחתיו. שטח מרפסת פתוחה מעבר לשטח הנ"ל מחושב בפקטור של 0.5 מערך מ"ר בנוי בקומה שמתחתיו. הפעלת מקדם של 1.3 על כל השטח האקוויוולנטי מביא למצב שבו המקדם הכולל הינו **2.95** ביחס לשווי מ"ר בקומה שמתחתיו. להלן המקדמים הראויים לדעתנו לחדרי יציאה לגג: מקדם למ"ר בנוי לחדר יציאה לגג (קומה חמישית) – 1.05. מקדם למ"ר מבונה לחדר יציאה לגג (קומה חמישית) – 1.1. מקדם למ"ר מבונה למרפסת גג – 0.25.

מקדם חשיפה לנוף: אני חולק גם על טענת שמאי התובעים המתבסס על דו"ח השמאי הממשלתי משנת 2006, לגבי המקדם של השפעת הנוף שנקבע על ידו בשיעור של 23.1%, כפי שיפורט להלן:

שמאי התובעים מתבסס על ממצאים המתייחסים להשוואה בין דירות עם נוף לים ונוף עירוני מלא או חלקי לעומת דירות המשקיפות לים באופן חלקי בלבד ו/או דירות עם נוף עירוני חלקי או מלא במגדלי יוקרה. לעומת זאת בהתאם למחקר המוזכר בהשפעה של נוף לים לעומת נוף חלקי או ללא נוף במרכז תל אביב, הינה בין 6.93% (מינימום) לבין 20.54% (מקסימום) ובממוצע 13.53%. בהגדרת מרכז העיר מתכוון כותב הדו"ח לרצועת מגורים לאורך החוף בין רחובות הירקון במערב, בן יהודה במזרח, פרישמן בדרום ויורדי הסירה בצפון. במקרה הנדון מדובר על נכס שהוא מעבר לגבול המזרחי של אזור המרכז הנ"ל (קו בניה ששי לים - ראה נספח ד') ולכן השפעת הנוף, ככל שקיימת במצבו של הנכס במועד הביקור, הינה מזערית. הנוף הנשקף ממרפסת הגג הינו נוף של גגות עם קו ראייה מצומצם לים. הנכס הנדון מרוחק בכ - 400 מ' קו אווירי מהים.

שווי מ"ר: כמו כן, אני חולק על גובה שווי מ"ר משוקלל שנקבע לדירה בשד' מוצקין 19 בגובה 37,306 ש"ח, שווי מ"ר זה מבוסס על ניתוח של 3 עסקאות. חלק מהעסקאות המוצגות אינן בקרבת הנכס הנדון ולא בסמוך למועד הקובע. הנכס ברחוב דיזנגוף 233 כולל גם מרפסת גג צמודה. הנכס ברחוב מוצקין 19 מהווה עסקה מיום **29.12.2010** (למעלה משנתיים מהמועד הקובע בהן עלו המחירים באופן משמעותי). בהתבסס על שווי מ"ר כמופיע בחוות דעתי של שמאי התובעים, שוויה הכולל של הדירה, נכון למועד הקובע (04.09.2008) הינו בשווי של 5,668,647 ש"ח !!!.

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

7. ביום 1.9.2011 הגישו התובעים, יורם וסיגלית יפה (להלן: "התובעים"), כנגד הועדת המקומית, תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1975 (להלן: "החוק") או "חוק התכנון והבניה") וזאת בגין טענתם לירידת ערכם של המקרקעין שבנידון, בעקבות אישורה של תוכנית השימור 22650-ב' - "שימור מבנים ואתרים בתל-אביב" אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.2008 (להלן: "התכנית" או "תכנית השימור").

8. על פי הנתען בתביעה, המדובר בפגיעה עקיפה בגין הכרזתו של נכס הנמצא ברח' בן יהודה 216 (להלן: "הנכס בן יהודה") כמבנה לשימור בהגבלות לא מחמירות. הנכס בן יהודה גובל בנכס שבבעלות התובעים - דירה בעלת קומת גג ברח' מוצקין 19 (להלן: "הנכס במוצקין") או "הנכס"). התובעים טוענים אפוא לירידת ערך של הנכס כתוצאה ממימוש הזכויות של הנכס בן יהודה מתוקף הוראות תוכנית השימור, שיביא, כך לפי הנתען, לחסימת הנוף והאוויר

מדירתם. התובעים מעמידים את סכום הפיצויים בגין ירידת הערך של **הנכס במוצקין**, על סך 580,000 ₪.

הנכס במוצקין:

9. בהתאם לנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 21.5.2012, **הנכס במוצקין** נמצא בקומה הרביעית כולל הגג, והינו בבעלות **יורם יפה וסיגלית יפה**-התובעים שבכאן. שטח הנכס הינו 91.00 מ"ר והוא רשום כחלקת משנה 8 של חלקה 102 בגוש 6960. על הנכס רשומה הצמדה של חלק מהחצר בשטח 14.00 מ"ר, וכן הצמדה של חלק מהגג בשטח 87.00 מ"ר. החלק ברכוש המשותף הינו 96/430.

10. צורת החלקה עליה בנוי **הנכס במוצקין**, הינה מלבנית. על החלקה בנוי בנין מגורים בן 5 קומות (קומת עמודים ועוד ארבע קומות מעליה). בבניין מקלט במפלס המרתף וחדרי יציאה לגג. הדירה שבנדון בת חמישה חדרים (חלקת משנה 8), נמצאת בקומה החמישית (רביעית מעל קומת העמודים) וקומת הגג.

הנכס בבן יהודה:

11. **הנכס בבן יהודה** הינו נכס גובל ב**נכס במוצקין**. נכס זה הוכרז כאמור לשימור **בהגבלות לא מחמירות** בתוכנית השימור. בהתאם להעתק מפנקס הזכויות מיום 21.5.2012 **הנכס בבן יהודה** נמצא בחלקה 75 בגוש 6960. על הנכס רשומה הערת אזהרה לטובת **גד יהונתן** להמנעות מעשיית עסקה והערה על צו הריסה מיום 25.10.57. בנוסף, רשומה הערה לטובת הוועדה המקומית על יעוד הנכס לשימור.

12. צורת החלקה עליה בנוי **הנכס בבן יהודה**, הינה מלבנית. על החלקה בנוי בנין מגורים בן ארבע קומות (שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית).

להלן תוצג תקציר חוות- הדעת המשפטית, לפיה יש לדחות את התביעה, כדלקמן:

הטעמים המשפטיים והשמאיים המצדיקים את דחיית התביעה.

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

13. חו"ד מטעם התובעים, הינה חוות- דעת הלוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין ואשר די בהם, כדי להביא לדחיית התביעה כולה על הסף. התובעים לא הרימו את הנטל להראות באמצעות חוות הדעת השמאית מטעמם, מהו הנזק שנגרם להם (אם בכלל), ותחת זאת הציגו במסגרת חוות הדעת מטעמם תמונת מצב שגויה, חלקית וחסרה.

14. בענייננו- חוות הדעת מסתמכת על הנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים, ובעקבות כך מגיעה למסקנה מוטעית ושגויה, לפיה חלה כביכול ירידת ערך **בנכס במוצקין**, לאחר אישורה של **תוכנית השימור**, זאת בניגוד לעובדות כהוותן, לפיהן **תוכנית השימור לא שינתה דבר ביחס למצב התכנוני עובר לאישורה של התוכנית, זאת ככל שהדברים אמורים ביחס לפגיעות הנטענות ע"י התובעים – חסימת הנוף וזרימת האוויר. פגיעות נטענות אלו, ככל שהן קיימות (דבר המוכחש), היו קיימות גם במצב תכנוני קודם.** הפגמים המאיינים הקיימים בחו"ד התובעים, שומטים את בסיס השומה ומהווים טעם מספיק לדחיית התביעה כולה על הסף, ולמצער להפחתה משמעותית ממשקלה הראיתי. להלן יפורטו הפגמים המאיינים, כדלקמן:

א. חו"ד מטעם התובעים לוקה בחוסר דיוק (אם לנקוט לשון המעטה), באשר היא מתעלמת מכך שבמצב תכנוני קודם, ניתן היה להקים במקום **הנכס הקיים בבן יהודה מבנה חדש** של 5 קומות וחדרי יציאה לגג כדלקמן: 3 קומות מכוח תוכנית 58 (תוכנית גדס), קומה נוספת מכוח תוכנית 346 וקומת ביניים מכוח פרוטוקול 219. מבנה במתכונת כזו, ממילא לא היה בו כדי להטיב את מצבם של התובעים לעומת המצב החדש עם אישורה של תוכנית השימור, ככל שהדברים נוגעים לחסימת הנוף והאוויר. לפיכך, מה לתובעים כי ילינו על **תוכנית השימור** אשר אינה מאפשרת הריסת **הנכס בבן יהודה** ובניית מבנה חדש תחתיו. ראה בעניין זה החלטת וועדת הערר, בעניין הבניין ברח' בן יהודה 204 (שם, בעמ' 12), לפיה בניית המבנה מחדש אינה מחייבת, מן הסתם, מתן הקלה לקומת הביניים.

ב. התובעים מתעלמים במסגרת חוות הדעת מטעמים, מכך שגם במצב קודם, בחלופה של התרת הנכס על כנו **(לדידנו השימוש הטוב והיעיל בנסיבות העניין)** – ניתן היה לבקש תוספת בניה של שתי קומות **(בכפוף למתן הקלה - נידו זכויות של קומת הביניים לפי פרוטוקול 219)**. בדרך זו נקטו בעלי הנכס **בבן יהודה 216**, בבקשה להיתר שהוגשה על ידם בשנת 2005 ואושרה על ידי הועדה המקומית וועדת הערר, שדנה בעניינם.

לחילופין, ניתן היה להסתפק בהשלמת קומה רביעית חלקית מכוח תוכנית 346 (בצירוף ממ"דים כפי שצוין בבקשה להיתר מ-2005), ומעליה תוספת של חדרי יציאה לגג. במקרה כזה, חדרי היציאה לגג (בהתחשב בנסיגות הנדרשות) יוצרים למעשה, מבנה בן 5 קומות מול הנכס במוצקין.

מכאן, ששתי החלופות במצב תכנוני קודם שהוצגו לעיל, ממילא **אינן מיטיבות** עם התובעים, בהשוואה למצב חדש, לאחר אישור תוכנית השימור, ומכאן שתוכנית השימור אינה יכולה להחשב כ"תוכנית פוגעת", במשמעות המונח לפי סעיף 197 לחוק.

שואלים אנו אם כן, מה לתובעים כי ילינו על **תוכנית השימור**.

ג. התובעים טעו טעות בסיסית בחוות דעתם גם ביחס **למצב תכנוני חדש**, לאחר אישורה של תוכנית השימור, בנוגע למימוש הזכויות על פי תוכנית זו, ביחס **לנכס בבן יהודה**. תוכנית השימור (סעיף 10.5.1 ג.) אינה מתירה תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר, על פי התוכניות התקפות עובר לאישורה. מימוש הבניה על פי תוכנית השימור, הינו בעצם המרה של הבניה המותרת על הגג על פי התוכניות התקפות, קודם לאישורה ואינה מהווה תוספת קומה. המסקנה המתחייבת הינה, כי במידה ולא ניתן היה במצב הקודם להקים חדרי יציאה לגג, הרי שלא ניתן, על פי תוכנית השימור, להמירם לבניה בקומת הגג. לפיכך, תוכנית השימור **לא** שינתה בהקשר זה דבר ואינה פוגעת ב**נכס במוצקין, בהשוואה למצב קודם - טרם אישורה**. לעומת זאת, במידה והייתה קיימת במצב הקודם האפשרות לבנות חדרי יציאה לגג, ליצירת מבנה בן 5 קומות מול **הנכס במוצקין**, אזי אפשרות זו היתה קיימת גם לאחר אישורה של **תוכנית השימור**. ראה בעניין: ערר 95042/07 **דורון סמי ויעל נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים**, שם דחתה וועדת הערר (מפי עו"ד כ. פנטון) את תביעת התובעים שם, כיוון שקיבלה את עמדת הוועדה המקומית, לפיה התוכניות "הפוגעות" אינן משנות את המצב התכנוני הקודם, שגם לפניו ניתן היה להקים בניינים גבוהים מבניין התובעים, באמצעות הקלות. ערר תא/5409/09+5408 **טייג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב(מפי עו"ד מיכה גידרון)**, שם, בעמ' 4.

ד. שגה שמאי התובעים לעניין המועד הקובע לבחינת ירידת הערך. המועד הקובע הוא 4.9.2008 (ראה עמ' 20 לשומת הוועדה בפסקה 1), ולא 15 יום לאחר מכן. בניין 15 הימים לאחר המועד הקובע נוגע, לפי דעות אחדות שהובעו בעבר, **למועד** הגשת התביעה לירידת הערך בלבד. אולם לאחר תיקון 43 לחוק (שאז הוספה הוראה חדשה בסעי' 197(ב) לחוק) שקבעה כדלקמן: "מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197". המלומד נמדר מציין בהקשר זה: "... בכל הקשור ל"תביעת פיצויים לפי סעי' 197" המועד הקובע יהיה יום פרסום ההודעה על התוכנית ברשומות ולא 15 ימים לאחר מכן. דבר זה יש לו השפעה לא רק לגבי יום הערכת שווי הפגיעה, אלא גם לגבי יום תחילת מרוץ ההתיישנות של תקופת 3 השנים האמורה בסעי' 197(א) לחוק". ראה: **פרופ' א. נמדר** "פגיעה במקרקעין" שם, בסעיף 806.

ה. שגה שמאי התובעים מאחר והתייחס **לקומת הביניים, כקומה משנית** המשמשת כשטח שירות ואשר אינה נמנית במניין הקומות לשימוש עיקרי. יצוין, כי במועד בו אושרה תוכנית מספר 58 (תוכנית גדס) בשנת 1929 והתוכנית המתקנת משנת 1940, **לא הייתה קיימת אבחנה בין שטח עיקרי לשטח שירות**. גם **בפקודת הערים משנת 1921 ומשנת 1936**, לא הייתה הבחנה בין שטח עיקרי לשטח שירות. האבחנה בין שטח עיקרי לשטח שירות נקבעה לראשונה **בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992**. על פי סעיף 13(ב1) לתקנות אלו, נקבע, כי "נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות...". לאור האמור עולה, כי השטחים שנקבעו **בתכנית 58** הינם שטחים עיקריים. באשר להיקף זכויות הבניה **בנכס בבן יהודה**, אין לנו אלא להפנות לסעיפים 11-15 בהחלטת ועדת ערר מס' 5152/06 ו- 5153/06 מיום 21.03.2007 **סיגלית ויורם יפה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, שם נקבע מפורשות, כי סה"כ זכויות הבניה לשטח עיקרי, הינן 188.5% והן כוללות את קומת הביניים וקומה רביעית חלקית, כפי שקבעה הועדה המקומית (שם, בעמ' 4-5). כמו כן, ראה החלטה שניתנה

ביום 16.3.11 בערר 5155/א+ 5328/08 **רות כפתורי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** (לגבי הבנין **ברח' בן יהודה 204**), המאשרת את הפרשנות, לפיה יש להתייחס לקומת הביניים כשטח עיקרי, על פי התוכניות התקפות (שם, בעמ' 8-11).

1. טעה שמאי התובעים בקביעותיו לגבי הגובה המותר לבניה **בנכס בן יהודה** (סה"כ 13.2 מ, בלבד) על יסוד ניתוח הוראות סעיפים 25 ו-69 לתוכנית 58 (תוכנית גדס), תוכנית 346, ובשים לב לכך שהנכס הנ"ל נבנה בסטייה ניכרת (4 מ' במקום 5). בהתאם לתוכנית בניין העיר 58 (סעיף 64 שכותרתו: "גובה הבניינים"), ותיקון התוכנית לגבי הגובה במסגרת תכנית 346, נקבע, כי גובה הבניין יהיה 4 קומות. תוכנית 346 מאפשרת להקים **ברח' בן יהודה** ובחלק מרח' דזינגוף, בניינים בני 4 קומות (במקום 3 קומות שבסעיף 64 לתוכנית גדס משנת 1940- לא כולל קומת ביניים), כאשר השטח הבנוי של הקומה הרביעית יהיה בנוי לא יותר מ-80% משטח הבניה המותר לבניה בקומה שמתחתיה. מכאן עולה, כי החל מחודש מאי 1953 (המועד בו אושרה תוכנית 346), ניתן להקים במגרשים **ברח' בן יהודה** ובחלק מהמגרשים ברח' דזינגוף בניינים, שהינם בני חמש קומות מעל קומת מרתף. חמש קומות המכילות 3 קומות בתוספת קומת ביניים ובתוספת קומה חמישית חלקית. לימים אושרה **תוכנית מ'**, המאפשרת תוספת של 5% לבנין, בהתחשב בגודל המגרש, רק לקומה הרביעית החלקית המותרת לבניה בהיקף של 80% משטח קומה רגילה, וכן **"קומת הביניים" בבניין. ראה החלטות ועדת הערר בבן יהודה 204** הנ"ל בעניין זהה (שם, בעמ' 11).

תוספת קומה רביעית מכוח תכנית 346 מתאפשרת, תוך נסיגה של קו בניין לקו הבניין המותר לפי התכנית הראשית (5 מ', במקום קו הבניין הקיים (4)). לפיכך, בניגוד לנטען בחו"ד התובעים, גובה הבניין לגבי תוספת הבניה הנ"ל, כלל אינו מושפע מהחריגה בקו הבניין. יוצא אפוא, כי גובה הבניין המותר לבניה במצב הקודם לפי התכנית הראשית (תכניות 58 ו-346) אינו נופל מהגובה שניתן לבנות בהתאם לתכנית השימור במצב החדש. על פי היתרי הבניה, **הנכס בן יהודה** כולל 3 קומות וקומה רביעית חלקית. הקמת הקומה הרביעית בבניין הייתה בשנת 1944 בטרם אישרה של תכנית 346. תכנית מספר 346 מתקנת את סעיף 64 לתוכנית גדס (גובה) וקובעת, בין היתר, כי ניתן להקים קומה רביעית.

2. טעה שמאי התובעים בקביעותו, לפיה **תוכנית ג'** אינה ברת מימוש **בנכס בן יהודה**, במצב הקודם, עקב חריגה בקו הבניין האחורי. ברם, חריגה בקו הבניין האחורי אינה מונעת ניצול זכויות הבניה על הגג, לפי סה"כ זכויות הבניה המותרות בבניין הנדון, הינן 188.50% שהינם 780.39 מ"ר. **בנכס בן יהודה** נוצלו סה"כ 697 מ"ר (ראה עמ' 19 לשומת הוועדה וסעיף 4 בעמ' 26). לפיכך, קיימת בנכס זה, יתרת זכויות בניה, אותן ניתן לנצל גם לצורך השלמת הקומה הרביעית בהיקף של 90% מהקומה שמתחתיה, בכדי לבנות חדר יציאה לגג. הואיל וקו הבניין האחורי הקיים הינו 4 מ', השלמת הקומה הרביעית תבנה בנסיגה של 1 מ' מאורך המימד המזרחי של הבניה הקיימת (התאמה לקו בניין אחורי של 5 מ'). רוחב הבניה האפשרי (במימד המזרחי) של **הנכס בן יהודה** הינו כ-6.5 מ' מתוך רוחב הבניה הקיים של 9.55 מ' (ראה תשריט **נספח ג'** לשומת הוועדה). מבחינת מיקומו האפשרי של חדר היציאה לגג בצידו המזרחי **בנכס בן יהודה**, ביחס למיקום דירת הגג **בנכס במוצקין**, עולה, כי חדר היציאה לגג שניתן היה לבנות במצב הקודם היה מסתיר את קו הראיה הקיים היום לים וממילא **אינו מיטיב** עם התובעים בהשוואה למצב החדש לאחר אישור תוכנית השימור, מבחינת חסימת הנוף והאוויר.

יחד עם זאת, חשוב להדגיש, כי אם נלך, לשיטת התובעים, לפיה לא ניתן לבנות את חדרי היציאה לגג **במצב הקודם** (שם, עמ' 9 לחו"ד התובעים), על כורחנו נאמר, כי לא ניתן (על פי הוראת **תוכנית השימור - סעיף 10.5 ג')** להמירם לשטח בניה בקומת הגג **במצב החדש**. דומה כי המסקנה המתחייבת לשיטת התובעים כי בשני מצבי התכנון לא תהיה אפשרות לבניה על הגג. חלופת אפס במצב הקודם (אין חדרי יציאה לגג), לשיטת התובעים, מחייבת חלופת אפס גם במצב החדש (ראה עמ' 26 סעיף 4 לשומת הוועדה). התוצאה מניתוח דרך הילוכם של התובעים שאין פגיעה מכוח התוכנית גם לפי חלופה זו.

3. טעה שמאי התובעים בקביעותו, לפיה תוכנית השימור אפשרה, לראשונה, הקמת קומה נוספת. תוכנית השימור אינה מתירה תוספת קומה, מעבר למספר הקומות המותרות על פי התוכניות התקפות עובר לאישורה (סעיף 10.5.1). ביצוע הבניה על פי תוכנית השימור, הינו בעצם המרה של הבניה המותרת בקומת הגג (לפי תוכניות קודמות בכפוף להקלה לפי אחת החלופות שהוצגה לעיל) ואינה מהווה תוספת קומה. לאמור, תוכנית השימור מוסיפה שטחי בניה בקומת הגג שהינם מותרים מכוח תוכניות קודמות ואינה מוסיפה קומה למניין הקומות הקיימות בבניין. להשלמת התמונה יצוין, כי בניגוד לנטען ע"י שמאי התובעים, ניתן לבנות

בהליך של הקלה גם על בניין שנבנה בסטיה ניכרת בקו בניין אחורי (ראה סעיפים 4-5 לעמ' 26 לשומת הוועדה).

ט. בשמאות התובעים נפלו אי אלו אי דיוקים נוספים. כך לגבי תיאור הבניין הפוגע (סעיף 6.2 לשומת התובעים): הקומה הרביעית **בנכס בבן יהודה** לא נבנתה לפי תוכנית 346, שכן היתר הבניה לבניית הקומה ניתן בשנת 1944 ותוכנית 346 טרם באה לעולם והיא אושרה בשנת 1953. ההיתר לבניית הקומה ניתן, ככל הנראה, לפי תוכנית קודמת לתוכנית 346.

י. בחוות דעת התובעים נפלו טעויות בחישוב גובה הפיצוי, כפונקציה של השטח הבנוי בתוספת שטח המרפסת בגג. כפי שצוין בשומת הוועדה (שם, בעמ' 27 ו-6 לשומת הוועדה), לא נמצא בתיק הבניין היתר בניה במפלס הגג לשטח שמעבר לשטח של 18.34 מ"ר. בפועל, קיים במפלס הגג שטח בניה נוסף של כ-4.66 מ"ר וכן פרגולת עץ, בגינה לא נמצא כל היתר בניה. הלכה פסוקה היא, כי אין לתבוע פיצויים לירידת ערך בגין שטחים הבנויים ללא היתר כדין.

יא. בחוות דעת התובעים נפלו טעויות באופן חישוב שטחי הבניה ובשקלול שוויים. בעניין זה, נפנה לשומת הוועדה ולהשגות המופיעות שם לגבי תחשיב ירידת הערך של התובעים (שם בעמ' 27 סעיף 7).

יב. בחוות דעת התובעים ישנה התעלמות מוחלטת ממספר עובדות יסוד: (א) **הנכס במוצקין** מרוחק כ-400 מ' מהים ומהגג נשקף נוף **חלקי** לים. (ב) **הנכס במוצקין** נבנה **בקו בניה השישי** מהים (ראה **נספח ד'** לשומת הוועדה) כאשר ממערב ל**נכס בבן יהודה** נמצאים מבנים בהן ניתן להוסיף קומה מכוח תמ"א 38 ובנוסף חדרי יציאה לגג. דהיינו, בהתאם לתוכניות שבתוקף, קו הרקיע שבסביבת **הנכס במוצקין** ומערב לו, אפשרית בניה של 6 קומות לפחות. לפיכך, אין יסוד לטענה, כי תוכנית השימור הינה "תוכנית פוגעת", כאשר המצב הנורמטיבי ביחס למיקום הנכס והתוכניות החלות על הנכסים שבינו לבין הים, מעידים על מסקנה הפוכה מזו של התובעים.

יג. בחוות דעת התובעים (שם, בעמ' 15) צורף צילום הנשקף **מהנכס במוצקין** אל עבר הנכס **בבן יהודה**. הגם שיש להניח, כי הצילום נעשה לכאורה בזווית המיטיבות בצורה מכסימלית עם התובעים, עדיין הנוף הנשקף אל הים הוא בסה"כ **פס כחול דק**. הלזה יקרא נוף לים או נוף, שבחסרונו יש כדי לגרום לפגיעה ולירידת ערך **לנכס במוצקין**? האם אובדן הנוף של קו דק יכול להיחשב כנוף לים? דומה, כי התשובה לשאלות הללו הינה בשלילה. הוא הדין לגבי זרימת האויר מהים.

בנסיבות אלה, כאשר מביטים אל הראיה שהובאה ע"י התובעים, להמחשת הפגיעה הנטענת על ידם, דומה, כי עסקינן בתביעה טרדנית וקנטרנית שעל פניה ראוי לה, כי תידחה ו"תמונה אחת שווה אלף מילים". לחילופין, העלמות של פס הדק של הנוף לים אינו יכול להוות פגיעה אשר עוברת את תחום הסביר, כאמור בסעיף 200 לחוק, והולמת אותה יותר פגיעה של זוטי דברים ו-"de minimis" אשר אינה מצדיקה מתן פיצוי לתובעים.

יד. במקרה שלפנינו, אין המדובר בתובעים הגרים בפאתי העיר, אלא בתובעים הגרים בעיבורה של העיר. משכך, וכפי שהוחלט בערר (מרכז) 316/07 **שובי חיים ואח' נ' הוועדה המקומית רשל"צ**, .. אין לתובעים זכות קנויה, לפיה פיתוח המגרש שלידם ייעצר, זאת הגם שעל המגרש שהתובעים עצמם מתגוררים- הפיתוח לא נעצר בזמנו.... ראה והשווה: **הוועדה המקומית לתכנון ובניה נ' ברעלי, פד"י מ"ט (1) 463, שם בעמ' 481**. בענייננו, אין במדובר בתובעים הגרים בסביבה של מבנים צמודי קרקע או בניה נמוכה, כך שאין לומר שהם קנו זכות, לפיה הבניינים בסביבה לא יבנו בגובה גבוה משלהם. **ראה: ש. זינגר** על הזכות לפיצוי בגין פגיעות תכנוניות עקיפות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מקרקעין 5/ עמ' 25 שם, בעמ' 31. ראה: ערר 47/06 **אמיר לירן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין**.

טו. טעה שמאי התובעים בקביעותו על בסיס דו"ח השמאי הממשלתי משנת 2006, לגבי המקדם של השפעה על הנוף שנקבע על ידו בשיעור של 23.1%. לעניין ההשגות על קביעת שיעור זה נפנה לעמדת שמאי הוועדה (שם, בעמ' 20 לשומה סעיף 9 וכן עמ' 27 סעיף 7 **לנספח א'** לשומת הוועדה).

טז. הנה כי כן, **חוות הדעת מטעם התובעים, נעדרת תשתית עובדתית מספקת** וממילא אין היא מבססת כדבעי את התביעה לפיצוי בגין ירידת ערך. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה בעניין, לא עמדו התובעים בנטל שהוטל עליהם ויש לדחות את התביעה כולה על הסף ולמצער, היות

ומדובר בחוות דעת שגויה ומטעה המתעלמת ממכלול של נתונים רלוונטיים, אין להעניק לה משקל ראיתי כלשהו.

סיכום ומסקנות:

15. 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**.
16. לחלופין ולמען הזהירות, ככל שיקבע, כי נגרמה לנכס הנדון פגיעה כלשהי הנובעת מאישור תוכנית השימור (דבר המוכח 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**.
17. 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 6.1.2013 :
חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חברי הועדה דורון ספיר, אהרון מדואל.
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק, שירה דאקלו קאשי ושולי דידי.

מהלך הדיון:

אייל הציג את התביעה וחוו"ד שמאי הועדה.
 הנכס התובע אינו כלול בתכנית השימור. התביעה למעשה היא של נכס גובל.

אהרון מדואל: תוכנית השימור השביחה את מצבו שכן לא אפשרה תוספת קומות מכח תמ"א 38 בבנין הגובל בבן יהודה 216.

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את המלצת שמאי הועדה והיוע"מ.

בישיבתה מספר 13-0001 ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650 ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחוו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	- 2650ב' - תרס"ט 17 פינת דיזנגוף 17
14 - 13-0001	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של השמאי אברהם כץ וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד רועי בר, עו"ד גלית שיצר ועו"ד יעל מנור, 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 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

התובע – ליאור טליתמן הינו הבעלים של הנכס ברח' דיזנגוף 17 פינת תרס"ט 17, תל-אביב.

גוש: 6904 חלקה: 18 ת"א.

הנכס הינו בניין בן 3 קומות (כולל ק"ק) הרשום בפנקס הזכויות, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי ללא הגבלות מחמירות.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי משה סעד, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 2,660,000 ש"ח.

תחשיב התביעה/עיקרי טענות התובע:

- זכויות במצב קודם:
בהתאם לעיקרון השימוש היעיל והמיטבי, הינו ניצול זכויות לבניית בנין ע"פ תכניות מאושרות הבאות: מ, ג, 2710, תמ"א 38.
ע"פ התכניות הנ"ל ניתן לבנות ללא זכויות ע"פ תמ"א 38, בנין מגורים בן 3 קומות + קומה לדירת הגג, בשטח עיקרי, הינו 698.40 מ"ר, כדלהלן:

מפלס	שטח
קומת קרקע	182.8 מ"ר
קומה א'	182.8 מ"ר
קומה ב'	182.8 מ"ר
דירת גג	150 מ"ר
סה"כ	698.4 מ"ר

לאחר חיזוק הבנין הקיים ע"פ הוראות תמ"א 38, וקבלת תמריצי תמ"א 38, ניתן לבנות בנין מגורים בן 4 קומות + קומה לדירת הגג בשטח עיקרי של 800.20 מ"ר, כדלהלן:

מפלס	שטח
קומת קרקע	182.8 מ"ר
קומה א'	182.8 מ"ר
קומה ב'	182.8 מ"ר
קומה ג'	182.8 מ"ר
חדרים על הגג	69 מ"ר
סה"כ	800.2 מ"ר

זכויות במצב החדש:

לאחר אישורה של התכנית הפוגעת, בהתאם לעיקרון השימוש היעיל והמיטבי, בהתאם למגבלות בתכנית אשר הינם בן השאר, איסור הריסת הבנין, חיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה ללא תמריצי תמ"א 38, מרפסות פתוחות, ועלויות עודפות לטיפול במעטפת ע"פ הנחיות יחידת השימור, ניתן לבנות לאחר חיזוק הבנין הקיים ע"פ הוראות תמ"א 38, בנין מגורים בן 3 קומות + קומה לדירת הגג.
סה"כ שטח עיקרי במגבלות הנחיות לשימור הבנין קיים, הינו 698.40 מ"ר, כולל שטח מרפסות פתוחות, כדלהלן:

שטח	מפלס
182.8 מ"ר	קומת קרקע
182.8 מ"ר	קומה א'
182.8 מ"ר	קומה ב'
150 מ"ר	קומת גג בנסיגה של 2.5 מ'
698.4 מ"ר	סה"כ

- שווי מ"ר מבונה בהתבסס על נתוני ההשוואה למועד הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות הינו כ-11,500 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי.
- סיכום ירידת הערך בגין אישורה של תכנית תא/2650 ב':

נושא	שטח מ"ר	שווי ש"ח/מ"ר	סה"כ ש"ח
עלות הכנת תיק תיעוד הוצאות עודפות לאדריכלים ופיקוח			100,000
עלויות עודפות בטיפול במעטפת לפי הנחיות יח' השימור	1,474	300	442,080
נזק מימוני כלכלי זמן בניה ארוך יותר בשנה לפי 5%			17,280
הפסד תמריצים וזכויות ע"פ תמ"א 38	183	11,500	2,102,200
סה"כ פגיעה			2,661,560

סה"כ אומדן שווי הפגיעה בשומת התובעים: 2,660,000 ש"ח.

להלן תקציר חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

בהתאם לתכנית השימור הוגדר הבנין הנדון כבנין לשימור בסגנון בינלאומי - ללא הגבלות מחמירות.
השווי ב"מצב קודם" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות לדירת ס' בכפוף לנסיגות מהחזיתות לרחובות דיזנגוף ותרס"ט.
השווי ב"מצב חדש" הינו שווי הבנין הבנוי + שווי זכויות הבניה/תמריצים שבתכנית תא/2650/ב בכפוף להוראות תכנית תא/2650/ב.

- שווי מצב קודם: 14,880,000 ש"ח, כדלקמן:
שווי הבנין הבנוי:
קומות א'-ג' - כ-600 מ"ר אקו⁷ * 22,000 ש"ח למ"ר בנוי = 13,200,000 ש"ח
זכויות בניה לדירה ע"פ תכנית "ס":
(כ-120 מ"ר + 65 מ"ר * 0.4) * 11,500 ש"ח⁸ = 1,680,000 ש"ח
סה"כ - 14,880,000 ש"ח

- שווי מצב חדש: 16,330,000 ש"ח, כדלקמן:
- שווי הנכס:
קומות א'-ג' - כ-600 מ"ר אקו⁹ * 22,000 ש"ח למ"ר בנוי = 13,200,000 ש"ח
תמריצי התכנית:
2 דירות בקומת הגג:
(כ-150 מ"ר + 35 מ"ר * 0.4) * 11,500 ש"ח¹⁰ * 1.2¹¹ = 2,263,000 ש"ח
שטח עיקרי בקומת מרתף:
כ-170 מ"ר * 3,500 ש"ח למ"ר¹² = 595,000 ש"ח

⁷ (185 מ"ר לקומה + 25 מ"ר מרפסות פתוחות מקורות בחזיתות במקדם 0.6) * 3 קומות .

⁸ בהתחשב בכך שמדובר בתוספת לבנין קיים.

⁹ (185 מ"ר לקומה + 25 מ"ר מרפסות פתוחות מקורות בחזיתות במקדם 0.6) * 3 קומות .

¹⁰ בהתחשב בכך שמדובר בתוספת לבנין קיים.

¹¹ בהתחשב בעובדה שמדובר בזכויות בניה ל-2 יח"ד.

¹² בהתחשב בעלויות הקמה ובכך שמדובר בחפירה מתחת לבנין קיים.

חצרות לדירת/ות גן בקומת קרקע:
כ- 70 מ"ר * 1,500 ש"ח למ"ר¹³ =
סה"כ -

ש"ח 105,000
ש"ח 16,163,000

תוספת שווי בגין ערך השימור כ- 5%:

ש"ח 807,000
ש"ח 16,970,000
ש"ח 40,000
ש"ח 17,010,000

פטור מכופר חניה¹⁴ -
סה"כ -

- הפחתות בגין עלויות שימור עודפות¹⁵:

• הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -
כ- 700 מ"ר מעטפת לשימור * 900 ש"ח למ"ר =

ש"ח 630,000

• הכנת תיק תיעוד -

ש"ח 50,000

• סה"כ הפחתות -

ש"ח 680,000

- סה"כ שווי מצב חדש, במעוגל =

ש"ח 16,330,000

סיכום:

שווי מצב חדש: 16,330,000 ש"ח

שווי מצב קודם: (14,880,000 ש"ח)

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,450,000 ש"ח.

להלן פירוט הטענות בשומת התובעים:

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

- הפסד/אובדן זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תכניות תקפות ("מ", "ג", "2710", תמ"א 38).
- אובדן זכויות בניה בגין תמ"א 38, שאינה מוסיפה זכויות לבנינים לשימור.
- עלויות חיזוק הבנין ללא תמריצי תמ"א 38.
- מיתוג הבנין לשימור אינו מוסיף לשווי.
- לו הבנין לא היה לשימור, ניתן היה לבנותו בסגנון מודרני, עם ביקושים גדולים.
- עלות יתר ליועצים ומתכננים.
- זמינות (עיכוב בהוצאת היתר ובבניה עצמה).
- תיק תיעוד.

התייחסות שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

- בהתחשב בנסיגות הנדרשות ע"פ תכנית "ס" השטח המירבי לניצול הינו כ-120 מ"ר ולא 150 מ"ר.
- אין אבדן זכויות בניה לא מנוצלות מכח תכניות תקפות, ולהיפך הוא הנכון – באמצעות תמריצי התכנית (נספח ד' למסמכי התכנית) ישנה גמישות תכנונית לניצול השטחים.
- אין זכויות בניה לתמ"א 38 במצב קודם ועל כן אין הפסד זכויות אלו במצב חדש. תמריצי התמ"א אינם חלים בנכס.
- אין התארכות לתכנון ולביצוע מעבר לבנין רגיל.

¹³ שווי חצר.

¹⁴ ביחס למצב קודם בו היה צורך בתשלום כופר חניה עבור יח"ד.

¹⁵ נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 900 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוץ "רגילות" (בנין אקלקטי).

- יש לקחת בחשבון תרומת ערך נדירות.
- עלות הכנת תיק תיעוד (כולל עלויות עודפות לתכנון) הינה בגבולות 50,000 ש"ח.
- אין הוצאות עודפות לפיקוח.

להלן פירוט ההשכחות וההוצאות בתכנית השימור 2650ב'.

- התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה מוקנות.
- תוספת שטחים בגג.
- הצמדת חצרות לדירות גן בקומת הקרקע.
- תוספת מרתף לשימושים עיקריים.
- קיימת תוספת שווי לנכס עקב תרומת ערך הנדירות.
- אין דחיה ואי ודאות ביחס למצב קודם.
- אין הפסד זכויות ביחס למצב קודם.
- פטור מכופר חניה.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד רועי בר, עו"ד גלית שיצר ועו"ד יעל מנור

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה :

ביום 01.09.2011 הגיש התובע- מר ליאור טליתמן, בעל הזכויות במקרקעין שבנדון, את תביעתו על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), וזאת בגין ירידת ערכם של המקרקעין מושא התביעה בשל אישורה של תכנית תא/2650ב'- תכנית השימור של תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 04.09.2008 (להלן: "התכנית" או "תכנית השימור").

המקרקעין מושא התביעה ידועים כחלקה 18 בגוש 6904 ששטחה הרשום הינו 457 מ"ר, בפינת הרחובות תרס"ט 17 ודיזינגוף 17 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). במקרקעין בנוי בנין מגורים בן שלוש קומות (שתי קומות מעל לקומת קרקע), אשר נבנה בשנת 1935 בסגנון הבינלאומי והידוע כ"בית טליתמן", והוכרז מכח תכנית השימור כמבנה לשימור ללא הגבלות בניה מחמירות (להלן: "המבנה" או "המבנה לשימור").

תביעת התובע הוגשה באמצעות עו"ד נילי מכנס, הנתמכת בחוות דעתו השמאית של שמאי המקרקעין מר משה סעד (להלן: "שמאי התובע" ו"חוות דעת התובע", לפי הענין), ובמסגרתה נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על-סך של 2,660,000 ₪ (נכון למועד הקובע).

כפי שיובהר להלן ביתר פירוט, יש לדחות התביעה על הסף ולמצער לגופה, שהרי לא זאת בלבד שערכם של המקרקעין מושא התביעה לא נפגע, אלא שההיפך הוא הנכון; ומחוות דעת שמאי הועדה המקומית-מר אברהם כץ עולה, כי כתוצאה מאישורה של תכנית השימור הושבח ערכם של המקרקעין בשיעור של 1,450,000 ₪.

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בכל המסמכים הנוגעים לענין אשר הובאו לידיעתנו, להלן התייחסותנו לסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים :

חוות דעת התובע הינה חוות דעת חסרה הלוקה בפגמים מהותיים

1. בחוות הדעת שהוגשה בכדי לתמוך בתביעת הפיצויים מטעם התובע, נפלו פגמים היורדים לשורשו של עניין – דבר אשר יש בו בכדי להביא לדחיית התביעה על הסף, או למצער להפחית משקלה הראייתי של חוות הדעת, ואלו עיקרים :
2. חוות הדעת מתעלמת מהוראות משביחות בתכנית השימור, המעלות את ערכו של המבנה באופן ודאי: מיישומם של תמריצי התכנית המאפשרים להקים שתי דירות מגורים בקומת הגג, לעשות שימוש עיקרי בשטח המרתף, להצמיד את שטחי החצר ליצירת "דירות גן" כמו גם מערכו הכלכלי של הפטור מתשלום לקרן החניה; וכן מתעלמת מההשכחה הנובעת ממיתוג המבנה כמבנה

לשימור, ומציינת כלאחר יד, כי מיתוג המבנה כמבנה לשימור אינו מעלה את שווי המקרקעין (וראו בסעיף 11.12 לחוות דעת התובע).

3. חוות דעת התובע מבקשת לראות בזכויות בניה מכח תמריצי תמ"א 38 זכות קנויה לצורך חישוב שווי המקרקעין ב"מצב קודם", ובנוסף אינה מדייקת במנין זכויות אלו (כמו גם במנין זכויות הבניה מכח תכנית "ס").

4. בחוות דעת התובע מאוזכרים ראשי נזק שלא נמצאה כל ראייה לתמוך בהם, בבחינת טענות בעלמא הראויות להדחות על הסף.

5. חוות דעת התובע מבקשת לראות בנזקים "מימוניים-כלכליים" כנזקים ברי-פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

תכנית השימור הינה תכנית משביחה

6. חוות דעת התובע מתעלמת מהוראות משביחות הקבועות בתכנית השימור, וזאת הגם שהלכה פסוקה היא, כי על חוות דעת שמאית אשר נועדה לתמוך בתביעה לירידת ערך, לכלול התייחסות לאלמנטים המשביחים שבמסגרתה של התכנית הנטענת כפוגעת, כפי שחזרה וקבעה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בהחלטתה בעררים 9006/11 ו-9005/11 **פיקר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא** [פורסם במאגרי "נבו"].

7. **השבחת מבנה המיועד לשימור מכוח תכנית השימור, נעשית בשני מישורים:** השבחת הנכס מכוח הוראותיה המשביחות של התכנית; השבחת הנכס מכוח מיתוג הנכס כמבנה לשימור.

השבחת הנכס מכוח הוראותיה המשביחות של התכנית

8. סיווג המבנה כמבנה לשימור בסגנון הבינלאומי (ללא הגבלות מחמירות) מקנה לו מלוא זכויות הבניה הקנויות מכח התכניות התקפות, וכן אפשרות למימוש התמריצים הייחודיים הקבועים בתכנית השימור- הקמת שתי דירות מגורים בקומת הגג (כל אחת בשטח של 150 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ-35 מ"ר), תוספת מרתף לשימושים עיקריים, הצמדת שטח החצר ליצירת "דירות גן", ומתן פטור מתשלום לקרן החניה ("כופר חניה"); הכל כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המבהירה כי **התמריצים הישימים דנן משביחים ערכו של המבנה בהשוואה לשווי ב"מצב קודם"**.

לענין זה, נציין גם, כי במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 25.09.2011 בעררים 5201/10, 5203/10, ו-5199/10 **גייס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו** נקבע, כי לבעלי הנכס עומדת הזכות הקנויה לקבלת תמריצי תכנית השימור מקום בו ניתן מבחינה פיזית לנצל את התמריצים המפורטים בתכנית (למעט צמצום קווי הבניין והוספת שימושים בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת).

9. **ואולם, האלמנטים המשביחים האמורים לא זכו לכל אזכור בחוות דעת התובע.**

השבחת המבנה מכוח מיתוגו כמבנה לשימור

10. בנוסף, הרי שיש לציין, כי אף עצם זיהוי המבנה דנן כ"מבנה לשימור", מעלה לבדו את ערכו של המבנה במידה בלתי מבוטלת, וזאת נוכח תהליך המיתוג שעובר הנכס מעת שהוכלל ברשימת המבנים לשימור – אף בלא שנעשה בו כל שינוי אחר. **ברם, עליית ערך זו, המוערכת במבנה לשימור (שאינו בהגבלות מחמירות) בשיעור של 5% (על הצד הנמוך), לא קיבלה כל ביטוי או התייחסות בחוות דעת התובע.**

11. יודגש ויובהר: עיריית תל-אביב היא אשר יצרה "ערך מוסף" למבנים אשר הוכרזו כ"מבנים לשימור" במסגרת תכנית השימור, הן ברמה הארצית והן ברמה הבינלאומית, וזאת באמצעות תהליך ממושך, מורכב ומעמיק של קטלוג המבנים הראויים להיכלל ברשימת המבנים לשימור. תהליך זה, אשר נמשך כ-20 שנים, כלל הערכה של מבנים באמצעות אמות מידה ותבחינים

המשמשים להערכת יצירות אומנות על-ידי אספנים ואוצרים, והמהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית השימור. ויוטעם: הכללתו של מבנה ב"קטלוג" השימור מהווה **צעד עצמאי** המעלה את ערכו באופן משמעותי, וזאת **בנוסף** להשבחת המבנה מכח הוראותיה הספציפיות של תכנית השימור, כמפורט לעיל.

12. 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.

13. דברים ברוח זו נקבעו במספר החלטות אשר ניתנו במסגרת הליכי שמאות מכרעת, אותם ניהלה הועדה המקומית בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, לאחר שחלקו בעלי הנכסים על חיובם בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית השימור. בתוך כך, נקבע כי אמנם נוצרה השבחה הנובעת ממיתוגו של המבנה כ"מבנה לשימור".

(לענין זה ראו: פסיקת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל בעניין דיזינגוף 89; פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברח' רש"י 66, תל-אביב; פסיקת השמאית המכריעה גב' לבנה אשד ברח' רמב"ם 24 ת"א; פסיקת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל ברח' אלנבי 114 ת"א; פסיקת השמאית המכריעה גב' נאווה 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).

14. כמו כן, בהתאם לעבודה שנערכה על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה בחודשים האחרונים סה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין 2008-2010 היתה גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת בתל אביב במבנים 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.

15. **אכן, נראה כי מיתוג המבנה כמבנה לשימור, תוך הפיכתו ליחיד ומיוחד במינו, הינו בעל ערך כלכלי עצמאי, אשר יש בו לבדו בכדי להעלות את ערך המבנים הכלולים בתכנית, וזאת הן כתוצאה מחשיבות היסטורית וארכיטקטונית, והן כתוצאה מהשפעות שעיקרן הנאה וסטטוס, הנובעות מהחזקה ב"מבנה לשימור".**

חוות דעת התובע שגויה לענין תחשיבי "מצב קודם"

16. בהתאם לעקרון "השימוש היעיל והמיטבי", מציגה חוות דעת התובע שתי חלופות לענין בחינת שווי הנכס ב"מצב קודם". האחת – ניצול זכויות הבניה מכח תכניות "מ", "ג" ו-"2710"; והאחרת – ניצול זכויות הבניה האמורות בתוספת תמריצי תמ"א 38.

17. ויודגש: חוות דעת התובע אף אינה מציגה האפשרות להריסת המבנה תוך הקמת מבנה חדש תחתיו, ומכאן שאף התובע סבור כי השימוש הטוב והיעיל טומן בחובו הותרת המבנה הקיים על תילו. מכאן, שטענת התובע כאילו בתחשיבי "מצב חדש" יש להביא בחשבון את העובדה כי **"במידה והבניין הנדון לא היה מסווג לשימור, ניתן היה לבנותו בסגנון מודרני, עם ביקושים גדולים"** (וראו בסעיף 11.11.3 לחוות הדעת) – נשללת מאליה בחוות דעת התובע גופה.

18. ואולם, בעריכת תחשיבי השומה בכל אחת מהחלופות דלעיל נפלו פגמים, ולהלן יובהר:

תחשיב הזכויות ללא תמ"א 38 (חלופה א')

19. שמאי התובע מחשב זכויות הבניה על גג הבנין ב"מצב קודם", כאילו ניתן להוסיף למבנה 150 מ"ר על גג המבנה- ולא היא.

20. כאמור בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, האפשרות להוסיף בניה על גג המבנה ב"מצב קודם" הינה מכח תכנית "ס" (המאפשרת בניית דירות על הגג) ולא מכח תכנית "ג" כפי שמציין שמאי התובע – בהיקף של 120 מ"ר בלבד, בהתחשב בנסיגות הנדרשות.

21. נוסף ונציין, כי מלכתחילה מורה תכנית "ס", כי "הוראות תכנית זו לא יחולו על בנינים המיועדים או שיועדו בתכנית לשימור" נוראו בסעיף 12 לתקנון התכנית, כאשר בהתאם להוראת סעיף 13 לתקנון התכנית "רשאית הועדה המקומית ע"פ חוות דעת מהנדס העיר, לסרב להוספת בניה על גג לפי תכנית זו מסיבה של עיצוב ארכיטקטוני מיוחד של הבנין הקיים".

יוצא, אפוא, כי אף זכויות הבניה אותן הביא שמאי הועדה המקומית במנין תחשיביו, מסורות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, אשר רשאית היתה שלא לאשרן.

תחשיב זכויות הכולל את תמ"א 38 (חלופה ב')

22. כחלופה שניה לענין שווי המבנה ב"מצב קודם" מבקשת חוות דעת התובע להסתמך על זכויות בניה שמקורן בתמריצי תמ"א 38, ולרבות זכויות בניה להקמת חדריים על הגג מכח תכנית "ג". תחשיב זה, מבוסס על ההנחה, כי תוספת הזכויות הנובעת מתמריצי תמ"א 38 הינה בבחינת זכות קנויה, ומכאן שחוות הדעת מביאה זכויות אלו במנין זכויות הבניה ב"מצב קודם".

23. ברם, חוות דעת התובע אינה מבחינה בין זכויות בניה הקנויות מכח תכניות קודמות, ובין זכויות הבניה שמקורן בתמריצי תמ"א 38- אשר אינן קנויות, ואישורן מסור לשיקול דעת הועדה המקומית, ובפרט כאשר עסקינן במבנה לשימור נוראו: סעיף 19.1 לתקנון תמ"א 38; התייחסותו של השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברחוב לבונטין 14; וכן עת"מ (ת"א) 9205/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה- ת"א, פורסם במאגרי "נבו".

24. טענת התובע, כאילו תכנית השימור מבטלת את תחולתה של תמ"א 38, אשר לכאורה חלה במקרקעין במצב התכנוני הקודם – הינה חסרת בסיס. ביחס למקרקעין דנן, הרי שמעולם לא הייתה ציפייה לתחולתה של תמ"א 38, שכן בפועל, זו מעולם לא חלה עליהם.

באשר לשאלת היחס בין תכנית השימור לבין תמ"א 38, הרי שעדיפותה של הראשונה על-פני האחרונה מקורה בהוראותיה של תמ"א 38 עצמה, והיא נקבעה עוד בטרם אושרה תכנית השימור [ראו לענין זה קביעתה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה (ועדת המשנה לעררים) בישיבתה מיום 19.11.2007]. לפיכך, אין להביא בכלל בחשבון במכלול הזכויות ב"מצב קודם" את הזכויות מכח תמ"א 38, אשר אינן זכויות מוקנות, ואינן תואמות למדיניות הועדה המקומית הבאה לידי ביטוי בהחלטות מוסדות התכנון.

25. מבלי לגרוע, יובהר, כי התחשיב המופיע בחוות דעת התובע שגוי, שהרי הפרש השטחים (כך לשיטת התובע) הינו 101.8 מ"ר בלבד (800.2 מ"ר – 698.4 מ"ר), ולא 183 מ"ר כמפורט בחוות דעת התובע.

בנוסף, חוות הדעת שוגה לענין סך זכויות הבניה מכח תכנית "ג"

26. יצוין, כי בין כה וכה לא ניתן היה להקים חדרי יציאה אל הגג כמפורט בחוות דעת התובע, שהרי קומת גג אשר היתה מוקמת מכח תמריצי תמ"א 38 היתה בהכרח קומה חלקית (בהיקף של כ- 67%), ואילו הקמת חדרי יציאה אל הגג בהתאם לתכנית "ג" אינה מותרת "מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת", כאמור בסעיף 9(ב1) לתקנון התכנית.

תכנית 2710- הקמת מעליות בבנינים קיימים

27. בנוסף, מציינת חוות דעת התובע את תחולתה של תכנית "2710" שעניינה בהקמת מעליות בבנינים קיימים על המבנה מושא ה תביעה ב"מצב קודם".

הגם שכך, חוות דעת התובע אינה מעלה כל טענה שהיא בעניינה של תכנית זו, וכלל לא ברור על שום מה אוזכרה ומהי מהות הזכות אשר מבקשת חוות הדעת לגזור מכוחה.

28. למען הזהירות בלבד, יובהר, כי הזכות להקמת מעלית במבנה קיים אינה זכות הקנויה לבעליו אשר ניתן לתבוע מכוחה, באשר הוראות תכנית 2710 האמורה מבהירות בסעיף 9(א2) כי: "הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לאשר הקמת מעלית, בכל מקום בו תשוכנע כי התרת הבניה עלולה לפגוע בשכנים. בעיצוב המבנה. באיכות הסביבה או מכל שיקול תכנוני אחר".

עלויות הבניה במבנה לשימור

29. במסגרת חוות דעת התובע נטען, כי משווי המבנה ב"מצב חדש" יש להפחית את עלויות השימור העודפות, בסך כולל של 442,080 ₪ (וראו בסעיף 12.4 לחוות הדעת). אלא, שתחשיב זה מבוסס על מכפלתם של שני נתונים אשר לא ברור מהיכן הם שאובים (שטח מעטפת של 1,474 מ"ר וסכום של 300 ₪ למ"ר בגין עלות שיפוץ עודפת), ולפיכך יש לדחותו מכל וכל.

30. למען הזהירות בלבד יובהר, כי הועדה המקומית מעריכה את הפרש עלות שימור מעטפת המבנה בסך של 900 ₪ למ"ר במבנה לשימור בסגנון בינלאומי, ובסך של 990 ₪ במבנה לשימור בסגנון אקלקטי – נתון אשר לא זו בלבד שאומץ בהחלטת המועצה הארצית בעניין תכנית השימור, אלא שהיום הוא מעוגן במסגרת הוראותיה הסטטוטוריות של תכנית השימור – כאמור בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, ואף בהחלטותיהם של מספר שמאים מכריעים.

31. יוער, כי הפרש עלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 ₪/ 990 ₪ למ"ר מעטפת כאמור לעיל, מגולם בהוראות התכנית לשם הזהירות ועל הצד הגבוה – וכך גם בחוות דעת שמאי הועדה המקומית בענייננו אנו, שכן לשיטתה של הועדה המקומית, בפועל – ההפרש נמוך מכך.

נזק מימוני כלכלי אינו בבחינת עילה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

32. תחשיבי חוות דעת התובע ב"מצב חדש" מתייחסים אף לראשי נזק שעניינם "הוצאות עודפות לאדריכלים ופיקוח" ו"נזק מימוני כלכלי זמן בניה ארוך יותר בשנה לפי 5%". לא זאת בלבד שהמדובר בנזקים כלכליים טהורים, אשר כלל אינם ברי פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אלא שיש לדחות הטענות בענין זה אף לגופן.

33. בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תביעה לירידת ערך תוגש אך בגין ירידת ערכם האובייקטיבית של המקרקעין, ולפיכך נזקים כלכליים טהורים דוגמת אלו המוצגים בחוות דעת התובע – כלל אינם ברי פיצוי מכח הוראות חוק התכנון והבניה (לענין זה ראו ההלכה הקבועה בע"א 1188/92 הועדה המקומית ירושלים נ' ברעלי (פ"ד מט(1) 463)).

34. כמו כן, יובהר כי על-מנת שיוכח התובע את יסודות תביעתו, עליו להוכיח כי נתקיים קשר משפטי ועובדתי בין התכנית הפוגעת לבין הנזקים הנטענים, וכן להראות כי הנזק למקרקעין נגרם כתוצאה ישירה מהתכנית הפוגעת. קשר סיבתי זה הינו מיסודות התביעה ובלא שהוכח דין התביעה להידחות.

35. מבלי לגרוע, ולמען הזהירות בלבד, נציין גם, כי המדובר בטענות לענין "נזקים" המוצגות בחוות דעת התובע ללא כל נתון או אסמכתא לתמוך – ואף מכאן שיש לדחות על הסף.

36. **הוצאות עודפות לאדריכלים ופיקוח** – בסעיף 11.11.4 לחוות דעת התובע מצוין כי בתחשיבי "מצב חדש" הובא בחשבון, כי "במבנה לשימור קיימות עלויות עודפות ליועצים ואדריכלים ומפקחים מעבר לבניית מבנה רגיל שאינו מבנה לשימור, כגון: הכנת תיק תיעוד, עלות הסכם אדריכלי ועלות היועצים בפרויקט וכן, ניהול, פיקוח וליווי למשך זמן ארוך יותר".

37. יוטעם, כי במסגרת התייחסותו של שמאי התובע לראש נזק זה כולל הוא אף את עלות הכנת תיק התיעוד, כך שחוות הדעת אינה מבחינה בין הוצאות עודפות לאדריכלים ופיקוח לבין עלות תיק התיעוד, וממילא אינה מציגה אסמכתאות מתאימות אף לא לאחד מהם – ומכאן שיש לדחות הטענות על הסף (וראו בסעיף 12.4 לחוות דעת התובע).

ויובהר: הועדה המקומית מביאה בכלל חשבון בתחשיביה את עלות עריכת תיק התיעוד, כחלק מהוראות התכנית השימור, ובשיעור של 50,000 ₪ (הגם שעלות עריכת תיק התיעוד כוללת את סך העלות העודפת לתכנון ועומדת על 47,600 ₪, כאמור בחוות דעת שמאי הועדה המקומית).

38. לא זאת בלבד שהמדובר בטענות שעניינה נזק כלכלי גרידא, אשר אינו בר פיצוי במסגרת תביעה לירידת ערך, אלא שהתובע לא הציג כל אסמכתא לתמיכה בטענות דנן, ואף לא הבהיר הכיצד קשורים הדברים בקשר סיבתי להוראות תכנית השימור ונובעים ממנה הלכה למעשה.

בנסיבות אלו, ברי אפוא, כי דין הטענה לדחות על הסף.

39. זאת ועוד: דרישות הועדה המקומית לענן עבודות השיפוץ במבנים לשימור, קבועות בתכנית השימור ומגולמות בתמריצה, ומלבדן אין הועדה המקומית דורשת דבר. כמו כן, חלק נכבד מדרישות תכנית השימור ותנאיה מבוצעות הלכה למעשה על-ידי צוות השימור.

בנסיבות אלו, ברי אפוא כי אין כל בסיס לטענה כי נדרש מאן דהוא להעסקתם של יועצים שעלות העסקתם גבוהה בהשוואה לזו הנדרשת בשיפוץ המבנה ב"מצב קודם", ובוודאי שאין בסיס לטענה בדבר התארכות הליכי הבניה כאמור.

40. לגופו של ענין, נוכח מאפייניו של המבנה מושא התביעה, הרי שאין כל מקום לטענה בדבר התארכות הליכי תכנון וביצוע עבודות השימור, ולפיכך אף אין בסיס לטענה שעניינה בהוצאות עודפות בגין עבודתם של אדריכלים, מפקחים או כל בעל מקצוע אחר.

ויודגש: חוות דעת התובע אינה מציינת ו/או מבהירה מהו השוני שבין שיפוץ המבנה ב"מצב קודם" לבין שיפוצו ב"מצב חדש", לא כל שכן מוכחת קיומו של הבדל כאמור.

41. נזק מימוני שמקורו בהתארכות הליכי הבניה - בסעיף 11.11.5 לחוות דעת התובע נטען, כי "בבניין המיועד לשימור נגרם נזק מימוני-כלכלי כתוצאה מעיכוב בקבלת היתרים, (פרק הזמן לקבלת היתר בנכס לשימור כ 2.5 שנים, לעומת 1 שנה במבנה ללא שימור), עיכוב בשיווק הדירות, עיכוב בתזרים מזומנים".

42. המדובר בטענה בעניינם של נזקים כלכליים גרידא, אשר כאמור לעיל אינם ברי פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה; המועלית בחוות דעת התובע ללא אסמכתא לתמוך וללא הסבר הכיצד נובעים הדברים מהוראות תכנית השימור – ודי בכל אחד מאלו להביא לדחיית הטענה על הסף.

43. בנוסף, הטענה בדבר עיכוב בהוצאת היתרי בניה שגויה לגופה, ולמען הזהירות נבהיר, כי מעורבות צוות השימור בענייני תכנית השימור הינה מעורבות מקצועית מן המעלה הראשונה, אשר יש בה כדי לקדם ולסייע בביצוע העבודות הנדרשות לצורך הגשמת מטרות תכנית השימור. יתר על כן, קיימים "מסלולים מהירים", אשר מטרתם לזרז את הליך קבלת היתרי הבניה ובכך הם מקנים לבעלי המבנים טיפול מועדף, בין היתר על-ידי כך שניהולו של ההליך מבוצע ברובו על-ידי צוות השימור, ואף פוטר את מבקש ההליך ממילוי מספר דרישות, אשר בהליך רישוי רגיל היו אורכות זמן רב.

כמו כן, ובשונה ממבנים "רגילים", הרי שבמבנים המיועדים לשימור, בטרם הטיפול בהיתר המבוקש, נערך סקר תיעוד מקדים, המהווה בסיס תכנוני לתיק התיעוד, והמבוצע וממומן על-ידי העיריה, מכוח הוראותיה של התכנית. סקר זה מבטיח, בין היתר, את מימוש הזכויות המיטבי במבנה (בעוד שעלות הכנת סקר מסוג זה ב"שוק הפרטי" הינה בסך של כ-15,000 ₪).

44. לחלופין, ייטען מטעם הועדה המקומית, כי ככל שיש פער כאמור, המדובר בפער זניח, שהינו בבחינת זוטי דברים.

סוף דבר

45. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שבהתאם לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות התביעה על הסף.

46. לחלופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית מטעם הועדה המקומית, ולאור הטעמים המשפטיים המפורטים לעיל.

47. לחילופי חילופין, ככל שייקבע כי נגרמה למבנה מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית השימור, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, אשר איננה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.
48. 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 התכנון והבניה, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, ככל שלא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות במבנה.
49. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד הועדה המייעצת מיום מיום 6.1.2013:

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חברי הועדה דורון ספיר, אהרון מדואל.
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק, שירה דאקלו קאשי ושולי דידי

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג את התביעה ואת חו"ד שמאי הועדה.
 תכנית השימור ביטלה חלק מהנסיגות ואיפשרה ניצול מלא של 150 מ"ר בקומת הגג, מה שלא ניתן היה במצב הקודם.

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את המלצת שמאי הועדה והיוע"מ.

בישיבתה מספר 13-0001/ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650/ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	2650-ב' - מונטיפיורי 42, גוש: 7452 חלקה: 23
15 - 13-0001	דיון בפיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הועדה הגב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד הגב' אירית יומטוב ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

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

הנכס: כתובת: רח' מונטיפיורי 42, תל – אביב. גוש : 7452, חלקה 23. שטח: 602 מ"ר.

תיאור הנכס: על החלקה ממוקמים שני מבנים שנבנו בתחילת שנות השלושים של המאה העשרים. עפ"י רישיונות הבניה, הותרה בחזית החלקה הקמת מבנה מגורים בן שלוש קומות ובעורפה מבנה מגורים חד – קומתי.

המבנה בחזית

בחזית החלקה ניצב בניין בניין בן שלוש קומות, שראשיתו בשנת 1932. הבניין תוכנן ע"י האדריכל רוטין אלכסנדר כמבנה מגורים בסגנון בניה אקלקטי. למבנה תכנית בצורת האות "ח" עם חצר פנימית הפונה לעורף. קומת הקרקע מוגבהת במטר לערך מעל פני הרחוב (במה).

במועד הביקור בנכס נמצא שהבניין מאוכלס. קומת הקרקע משמשת מסעדה, הקומות הראשונה והשנייה משמשות למשרדים ואו מגורים, לא התאפשרה הכניסה ליחידות בקומות העליונות. לצרכי חוות דעת זו הובאו בחשבון השימושים עפ"י ההיתרים והרישיונות שבתוקף. כפי שנמסר לנו ע"י בעלי הנכס, הדירה המערבית בקומה ג' מוחזקת ע"י דייר מוגן. הבניין שופץ חיצונית ומצבו הפיזי טוב ביחס לגילו.

לשימוש בקומת הקרקע כמסעדה כיום לא נמצאו אישורי רישוי. כמו כן במועד הביקור בנכס המסעדה נמצאה סגורה, לדברי הבעלים בשל צו עירוני.

להלן פירוט שטחי הבניין:

קומה	יעוד בהיתר	שטח נטו במ"ר	חדר מדרגות ומבואות	שטח ברוטו ללא מרפסות	שטח מרפסות	סה"כ שטח בנוי במ"ר
קרקע	מסחר	159.30	13.20	172.50	11.05	183.55
ב'	מגורים	159.30	13.20	172.50	11.05	183.55
ג'	מגורים	159.30	13.20	172.50	11.05	183.55
סה"כ		477.90	39.60	517.50	33.15	550.65

המבנה העורפי

בעורף החלקה הוקם בשנת 1932 מבנה חד קומתי בשטח של 78.22 מ"ר (מתוכם 10.2 מ"ר מרפסת). הגישה למבנה ממרווח הצד של הבניין ודרך החצר. המבנה בנוי על "טרסה" בגובה של כחצי מטר.

על פי היתר הבניה המקורי המבנה תוכנן כמפעל ליצור וופלים והוסב בהיתר משנת 1932 למגורים. במהלך השנים בוצעו תוספות בניה והמבנה הורחב עד לגבולות החלקה הצדדיים. להרחבות לא נמצא גיבוי בהיתרי בניה. בעת הביקור נמצא שהמבנה שופץ ומשמש כמשרד אדריכלים/מהנדסים.

החצר העורפית הממוקמת בין המבנים מרוצפת, מקורה בבניה קלה ומהווה חלק אינטגרלי משטח המסעדה. בתחומי המגרש אין פתרונות חניה.

התובעים - פרחונידיק-רשף בע"מ ח.פ. 510539190

סכום התביעה – 7,000,000 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי גיל וינלס.

תחשיב שמאי התובעים מר גיל וילנס:**מצב קודם**

השימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני קודם עפ"י חוות דעת וילנס הינו המגרש כריק דהיינו הריסת הבניין הקיים.

להלן תחשיב מצב קודם:

היקף בניה: 180% + חדרי מדרגות (20 מ"ר לקומה) + ממ"דים

1,083 מ"ר = 602 מ"ר שטח לחישוב זכויות X 180%

144 מ"ר = 12 ממ"דים

144 מ"ר = 12 מרפסות

103.5 מ"ר = תוספת חדרי בגג (69 מ"ר X 1.5)

סה"כ מתקבל 1,474 מ"ר אקוי

שווי למ"ר אקוי ' 12,000 ₪

שווי הזכויות מעל הקרקע – 17,688,000 ₪

שווי זכויות לחניה 100,000 ₪

מספר מקומות חניה – 12

שווי זכויות לחניה – 1,200,000 ₪

שטח מחסנים במ"ר – 144 (לפי 12 מ"ר למחסן)

שווי זכויות למחסן 3,000 ₪ למ"ר

שווי זכויות למחסנים – 432,000 ₪.

סה"כ שווי הנכס: 19,320,000 ₪

מצב חדש

בתחשיב הובא בחשבון שהמבנה העורפי להריסה.

שטח בנוי לתחשיב:

450 מ"ר שטח עילי לתחשיב בניכוי חדר מדרגות

33 מ"ר אקוי מרפסות שלא ניתן לסגור לפי תוכנית מ'

סה"כ 483 מ"ר בנוי אקוי

שווי למ"ר 13,500 ₪ = 12,000 ₪ זכויות + 1.5000 ₪ למ"ר תרומת הבנוי לשווי (ראה שומת וירניק)

שווי בנוי: **6,520,000 ₪**

שטח הזכויות לניצול:

722.4 מ"ר אקוי בסה"כ ע"ב 120% לפי תכנית 44

144 מ"ר = 12 ממ"דים

33 מ"ר מרפסות שניתן לסגור

33 מ"ר מרפסות חדשות תואמות לקיים

215 מ"ר תוספת דירת גג בנסיגה 2.5 מ' מהחזית

15 מרפסת גג לחזית

סה"כ 1,127 מ"ר אקוי מבונה

483 מ"ר בהפחתת שטח אקוי בנוי לעיל

674 מ"ר לניצול

שווי למ"ר זכויות: 12,000 ₪

שווי זכויות לניצול: **8,088,000 ₪**

סך הכל שווי הנכס: 14,608,000 ₪

הפרש עלויות בין שימור לבניין רגיל:

שטח חזיתות: 700 מ"ר
 הפרש בין עלות בנין שימור לבנין לרגיל: 1,600 ₪ למ"ר
 סה"כ: 1,120,000 ₪ (במעוגל)
 העלות כוללת הפרש עלות שימור חצר ופיתוח שטח (גדרות + צמחיה).

עלות הכנת תיק תיעוד:

סה"כ: 100,000 ₪ (במעוגל)

התארכות התכנון/ביצוע:

סה"כ התארכות התכנון והביצוע לתחשיב: 1.5 שנים

לקחתי בחשבון אפשרות בניית 6 דירות חדשות בדחייה
 5 דירות * 10,000 ₪ לחודש לדירה * 18 חודשים = 540,000 ₪ (במעוגל)
 1 דירת גג * 10,000 ₪ לחודש * 18 חודשים = 180,000 ₪

נלקח בשקלול אובדן הכנסה מיחידות קיימות הנובע מהתארכות הביצוע ואת הפרש שכ"ד שעשוי להתקבל בין יחידות קיימות במצבן למשופצות:
 6 יחיד * 2,000 ₪ לחודש * 18 חודשים = 216,000 ₪

סה"כ 936,000 ₪

ש להדגיש כי יזם הרוכש בניין לשימור לוקח בחשבון שפרק הזמן שיידרש לו לקבל אישורי בניה מהרשויות, לתכנן ולבצע הבניה בפיקוח מחלקת השימור יהיה ארוך בשנתיים לפחות מאשר בניין קונוונציונאלי.

עלויות אחזקה:

עלות אחזקה בניין לשימור:
 עלות אחזקת בניין רגיל:
 ההפרש:
 סה"כ ההפרש לחודש:
 סה"כ ההפרש לשנה:
 סה"כ ההפרש לצמיתות:
 4 ₪ למ"ר
 2 ₪ למ"ר
 2 ₪ למ"ר
 2,800 ₪ (במעוגל)
 21,600 ₪
 216,000 ₪ (במעוגל)

סיכום:

שווי מצב קודם
 שווי מצב חדש
 סה"כ פגיעה
 עלות שימור עודפת
 עלות תיק תיעוד
 הפסד הכנסה בגין התארכות ביצוע
 הפרש עלויות אחזקה
 19,320,000 ₪
 14,608,000 ₪
 4,712,000 ₪
 1,120,000 ₪
 100,000 ₪
 936,000 ₪
 216,000 ₪

סה"כ שווי הפגיעה בחלקה 7,000,000 ₪ (במעוגל)

התייחסות שמאי הועדה גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד לטענות המועלות בשומת התובעים:**שווי הנכס במצב הקודם**

בחוו"ד וינלס נבחן שווי הנכס במצב התכנוני הקודם בשתי חלופות. החלופה שנמצאה כחלופה המיטבית הינה הריסת המבנה הקיים והקמת בניין מגורים חדש תחתיו.

הננו מסכימים עם הקביעה שהחלופה הנדונה הינה החלופה המיטבית, יחד עם זאת קיימות לנו השגות לגבי מרכיבי השווי וזכויות הבניה בחלופה, כמפורט להלן:

- (1) בחו"ד וינלס אין התייחסות לתכסית שבמגבלות קווי הבניין אשר מגבילה את אפשרות מימוש מלוא זכויות הבניה כולל ממ"דים וחדרי מדרגות: השטח הכלוא מסתכם ב- 250 מ"ר לערך כך שהשטח נטו למגורים בקומה אינו יכול להיות גבוה מ-230 מ"ר לאחר הפרשת 20 מ"ר לחדרי מדרגות. יוצא שב-5 קומות השטח נטו למגורים הינו 1,150 מ"ר לכל היותר ולא 1,227 מ"ר כמפורט בחו"ד וינלס.
- (2) לאור העובדה ששטח הקומה הטיפוסית לפי חו"ד וינלס גדול מהשטח הכלוא בקווי הבניין המותרים, אין כל אפשרות להוסיף בנוסף שטחים קומתיים בגין מרפסות.
- (3) בחישוב השווי במצב תכנוני קודם הובאה בחשבון תוספת מחסנים בשטח 12 מ"ר ליח"ד בהתאם להוראות תכנית ע"1. תכנית ע"1 אינה יכולה להיחשב במניין הזכויות במצב קודם כך שאין אפשרות להקמת מחסנים בשטח 12 מ"ר ליח"ד.
- (4) בחלופת המגרש הריק לא הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי של הבניינים הקיימים.
- (5) שווי מ"ר מבונה למגורים: פערי השווי למ"ר מבונה בין הצדדים אינם גדולים. יחד עם זאת, שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה אקוי, כמפורט בחו"ד וינלס למצב קודם בחלופת המגרש הריק, משקף להערכתנו שווי המגלם כבר מקומות חניה, כך שאין מקום לחשב בנוסף ובנפרד שווי למקומות חניה.

סיכום השווי במצב תכנוני קודם

להערכתנו שווי הנכס הנדון כמגרש ריק במצב קודם, לאור המפורט לעיל, הינו בגבולות 15 מיליון ₪, כפי שמוצג בתחשיב שערנו

השווי במצב תכנוני חדש

שווי הנכס במצב התכנוני החדש הוערך על בסיס חלופת המשך השימוש בבניין הקיים ומימוש יתרת זכויות הבניה בצורת תוספת לבנוי בעורף.

קיימות לנו השגות לגבי מרכיבי השווי וזכויות הבניה בחלופה, כמפורט להלן:

- (1) שטח המרפסות הפתוחות חזית מסתכם ב- 33 מ"ר ולא 66 מ"ר.
- (2) זכויות הבניה לחישוב: זכויות הבניה בחלופת הבניין הקיים הינן בשיעור 45% לקומה וסה"כ למגרש 135%, בניגוד למפורט בחו"ד וינלס לפיה זכויות הבניה הינן בשיעור 120%.
- (3) חישוב זכויות הבניה לתמריץ הגג – להערכתנו תמריץ הגג מניב זכויות בניה בסך שלכ- 240 מ"ר, בהתחשב בשטח הגג הקיים ותוספת בניה בקומות לעורף, כמפורט בסעיף 10.3 לחוות דעתנו, זאת בניגוד למפורט בחו"ד וינלס לפיה זכויות הבניה מתמריץ הגג מסתכמות ב-215 מ"ר בלבד.
- (4) העדר בחינה של צדדים משביחים בתוכנית השימור: התחשיב נעדר התייחסות לתמריצים נוספים בתוכנית השימור מעבר לתמריץ הבניה בגג, בפרט מתעלמת חוות הדעת מאפשרות הקמת מרתף לשימוש עיקרי של מגורים/מסחר, תוספת שטח לתכסית המותרת, תוספת שטח בגין הקלות מובנות בקווי הבניין.
- (5) העדר השבחה בגין ערך ה"מיתוג": חישוב המצב התכנוני החדש אינו כולל השבחה שמקורה בערך המיתוג כמפורט לעיל בסעיף 11.1 (ה) ובתחשיב בסעיף 10.3. להערכתנו יש בערך השימור ("מיתוג") כדי להביא לתוספת שווי בשיעור של 5%.
- (6) הפחתת עלויות השימור העודפות: חישוב גובה העלויות העודפות שגוי. כפי שפורט לעיל בהרחבה, גובה עלות השימור העודפת צריך להיות מחושב בהתאם למפתח שנקבע בתוכנית השימור, לפי 990 ₪ למ"ר מעטפת במבנים לשימור בסגנון אקלקטי, וזאת בניגוד לחוות דעת וינלס בה נקבע מפתח של 1,600 ₪ למ"ר מעטפת.
- (7) הפחתת עלות הכנת תיק תיעוד: עלות הכנת תיק התיעוד מכוסה במסגרת הוראות תוכנית השימור בגובה של 47,600 ₪. הסכום הנדון נקבע בהתבסס על הניסיון המצטבר של מחלקת השימור בטיפול ובעבודה שוטפת עם נכסים לשימור ועם המתכננים של הנכסים לשימור, לרבות ליווי ושיתוף פעולה בהכנת עשרות תיקי תיעוד. לפיכך, אין לקבל טענות כלליות הנתענות בעלמא בדבר הכנת תיק תיעוד בסכומים של 100,000 ₪.

- (8) הפחתה בגין התארכות התכנון/ביצוע: כאמור לעיל בסעיף 11.1 (ד), להערכתנו אין הבדל בר כימות של התארכות תכנון וביצוע של פרויקט לשימור לעומת פרויקט רגיל. לפיכך אין מקום כלל להפחתה בשל התארכות תכנון פרויקט לשימור ביחס לפרויקט רגיל.
- מבלי לפגוע באמור, החישוב שבוצע בחו"ד וינלס לשקלול אובדן ההכנסה שגוי מיסודו: לא ניתן לחשב אובדן הכנסות משוויין המלא של דירות שטרם נבנו, ככל שיימצא שקיימת דחייה ברת כימות במועד גמר פרויקט לשימור ביחס לפרויקט רגיל, יש לחשבה לשווי זכויות הבניה בלבד.
- (9) פחתה בגין עלויות אחזקה עודפות: לא ברור מניין נגזרים הערכים לעלויות האחזקה ומדוע עלויות האחזקה גבוהות פי 2 יותר בבניין לשימור מבניין רגיל.
- להערכתנו, עלות האחזקה זהה. מדוע שעלות האחזקה של גינה למשל, או של מעלית, או של ניקיון חדר מדרגות, תהיה שונה בין בניין לשימור לבניין רגיל? האם גובים הוצאות אחזקה לפי שם הבניין או כתובתו? לא למותר לציין שלא הוצגו כל אסמכתאות לתמיכה בטעון לעניין עלויות האחזקה כך שנטל ההוכחה לא הורם.

סיכום הערות לחוות דעת וינלס

תיקון הדרוש תיקון בחוות דעת וינלס, תוך הצמדות למבנה החישוב וערכיו - כמפורט לעיל, מביא למסקנה כי לא חלה פגיעה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית השימור.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה

שווי במצב תכנוני קודם

השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון במצב התכנוני הקודם, לאחר שנבחנו חלופת המגרש כריק ופנוי לעומת חלופת המשך השימוש בבניין הקיים, הינו חלופת המגרש כריק ופנוי. להלן תחשיב החלופה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח נטו למגורים במסגרת קווי הבניין (עיקרי וממ"ד)	1,177	1	1177
חדרי יציאה לגג - ג	69	1.5	104
סה"כ שטח אקוי'			1,281
שווי מ"ר מבונה כולל גילום חניה			12,000 ₪
סה"כ שווי כמגרש ריק			15,368,400 ₪
עלות הריסה	629	250	157,250 ₪-
סה"כ שווי זכויות בניה			15,211,150 ₪
ובמעוגל			15,210,000 ₪

הערות:

השטח הכלוא במסגרת קווי הבניין מסתכם ב- 255 מ"ר לערך וב-5 קומות כ- 1,275 מ"ר. השטח נטו למגורים (עיקרי + ממ"ד) מחושב מהשטח הנ"ל בהפחתת שטחי שירות משותפים כ- 100 מ"ר.

שווי במצב חדש

מרכיב הבנוי

קומה	שימוש בהיתר ו/או מותר	שטח נטו כולל מרפסות	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
קרקע	מסחר	170.35	14,000 ₪	2,384,900 ₪
ב'	מגורים	170.35	15,000 ₪	2,555,250 ₪
ג'	מגורים	170.35	15,000 ₪	2,555,250 ₪
סה"כ				7,495,400 ₪

מרכיב יתרת זכויות לניצול ותמריצים

תאור	שטח מ"ר	מקדם	שווי מ"ר זכויות	סה"כ שווי יתרת זכויות
יתרת זכויות בניה (עיקרי + ממ"ד)	407.70	0.9	11,000 ₪	4,036,181 ₪
תמריץ בניה בגג	238	1.30	11,000 ₪	3,404,830 ₪

תמריץ מרתף מתחת לבניין הקיים	170	0.20	10,000 ₪	340,700 ₪
תמריץ מרתף מתחת לאגף החדש	136	0.85	11,000 ₪	1,270,649 ₪
תמריץ דירת גן	150	0.20	11,000 ₪	330,000 ₪
סה"כ שווי זכויות				9,382,360 ₪
עלות חיזוק לרעידות אדמה (בנוסף לאגף חדש)				300,000 ₪-
סה"כ לאחר הפחתות				9,082,360 ₪

הערות:

1. יתרת זכויות בניה מחושב משיעור 135% עיקרי בהפחתת שטח נטו קיים ובנוסף 9 ממ"דים. מקדם השווי מגלם עלויות התאמה לקיים.
2. שטח למרתף מתחת בבנין קיים מחושב לפי שטח הקומה ללא מרפסות ולפי שווי קרקע מבונה למסחר. מקדם השווי מגלם מיקום המסחר בקומת מרתף כחלק מקומת הקרקע וכן עלויות עודפות לבניה מתחת בבנין קיים.
3. שטח מרתף מתחת אגף חדש מחושב לפי תכנית תוספת הבניה בהנחה שזכויות הבניה יחולקו ל-3 קומות שוות. מקדם השווי משקף שווי מרתף מגורים כחלק מדירת הקרקע.
4. שטח לדירות הגג מחושב כמפורט לעיל בטבלת התמריצים. מקדם השווי מגלם שווי לדירות פנטהאוז לרבות שטח המרפסות.
5. תמריץ גן מופעל על שטח בעורף המגרש עם פוטנציאל שימוש כגינה פרטית. מקדם השווי משקף תוספת שווי לחצר צמודה (במצב קודם השימוש הטוב והיעיל הינו בבנין חדש על קומת עמודים כך שאין דירת גן).
6. עלות חיזוק לרעידות אדמה מחושבת כתוספת לחיזוק המתקבל מהבניה החדשה בעורף המבנה.

עלויות השימור

סוג	יח' מידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ
עלויות שימור עודפות	שטח מעטפת במ"ר	700	990 ₪	693,000 ₪
עלות הכנת תיק תיעוד	קומפ'	1	47,600 ₪	47,600 ₪
סה"כ עלויות שימור עודפות				740,600 ₪

סיכום:

A	7,495,400 ₪		שווי מרכיב הבנוי
B	9,082,360 ₪		שווי מרכיב יתרת זכויות והתמריצים
C=A+B	16,577,760 ₪		סה"כ שווי לפני הפחתות ומיתוג
D	828,888 ₪	5%	תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג")
E	740,600 ₪		הפחתת עלויות שימור עודפות
F=C+D-E	16,666,048 ₪		סה"כ שווי במצב תכנוני חדש
	16,670,000 ₪		ובמעוגל

סיכום התחשיב:

סה"כ שווי במצב תכנוני חדש	16,670,000 ₪
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם	15,210,000 ₪
הפרש (השבחה)	1,460,000 ₪

לאור כל המפורט לעיל – עקב אישור תוכנית השימור לא חלה ירידת ערך בנכס הנדון.

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

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב מונטיפיורי 42:

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת 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 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. 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 התובעת אינה מביאה 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 לא נוצרה עליית ערך לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- ביום 4.9.08 פורסמה למתן תוקף תכנית השימור. התכנית נועדה לספק כלים לצורך הבטחת והשבחת המורשת הבנויה והמגוונת של העיר תל-אביב, וזאת מתוך כוונה לשמור על צביון העיר ועל ההיסטוריה החברתית והתרבותית שלה, ולמנף את השימור לצורך החייאה, התחדשות עירונית וחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים המיועדים לשימור. הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה, סייעו לגיבושה של תכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.
- אחת המטרות שעמדו לנגד עיניהם של מוסדות אלו הייתה שמירה על ערך הנכסים המיועדים לשימור. ואכן, כפי שיפורט להלן, מטרה זו הושגה בהצלחה – תכנית השימור, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור, ובתוך כך העלתה את ערכם הכלכלי.
- בעצם יצירתה של רשימה סגורה וסלקטיבית כחלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור, ובה מספר נבחר של מבנים המיועדים לשימור מתוך כלל המבנים במרכז תל אביב, ניתנה הכרה סטטוטורית לערכם ולחשיבותם של מבנים בעלי מאפיינים היסטוריים ואדריכליים נדירים, ולייחודיותם, גם ברמה הבינלאומית.
- ודוק: רשימה זו היא אשר יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, היא אשר העניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
- מיצובו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא. הכרה שהינה בגדר עובדה קיימת, שאינה נתונה למחלוקת. קיבוע זה ב"חותמת", של ייחודיות הנכס, יצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו.

- לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמשת תכנית השימור גם כמנוף שיווקי. ההד התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור פועלים לטובת משווקי המבנים המיועדים לשימור, מבלי שאלה צריכים להוציא הוצאות מיותרות. ראיה לכך ניתן למצוא בעובדה כי בשיווק מרבית הפרויקטים מודגשת ביתר שאת היות המבנים מיועדים לשימור, וכן בביקוש הרב למבנים אלו.
- יתרה מזו, תכנית השימור מגדירה במסגרתה הוראות, תנאים ותמריצים לשיקומם ולשימורם של המבנים המיועדים לשימור, ומקימה מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
- אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. בעלי מרביתם של מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה.
- תכנית השימור מונעת, בין היתר, אפשרות להריסתו של הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך למעשה, מכלול ההוראות התכנית הן היוצרות את הוודאות באשר למצבו התכנוני של הנכס ובאשר לאופיו הייחודי. מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמרו, מקנים למבנה את ההכרה בערכו ובחשיבותו ההיסטורית והאדריכלית, משנים את אופיו ובתוך כך מעלים את ערכו.
- 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 מעניקים ודאות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לנכס, ותורמים אף הם לעליית ערכו.
- הנה כי כן, בעצם ההכרזה על הנכס כעל מבנה לשימור, הקנתה לו תכנית השימור ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
- באשר להחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי התובעת, הרי שהן מצויות בהליכי ערר וההליך בעניין עדיין תלוי ועומד, ומכאן שלא ניתן ללמוד מהן לענייננו. לעומת זאת, בקרב שמאים מכריעים רבים הוכר זה מכבר הערך המשביח הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה מההכרזה עליו כעל מבנה לשימור הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה.
- לא למותר לציין, כי הנכס הינו חלק ממקבץ מבנים לשימור. בהתאם לחוות הדעת שמאי הוועדה, לספרות המקצועית ולהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל, מקבץ זה של מבנים יוצר ערך כלכלי מוסף.
- עוד יש לדחות את טענתו של שמאי התובעת כי השימור הינו אופנה שדרכה לחלוף. יוזכר, כי ההשבה נבחנת ביום הקובע ומשכך אין לטענה בדבר "אופנה חולפת" כל רלוונטיות לענייננו. למעלה מן הצורך יוער, כי בעניין זה ניתן ללמוד מהמתרחש בעולם – תכניות השימור נהוגות עשרות בשנים וערכם המוסף של מבנים לשימור הולך ועולה (ראו לעניין זה סקר סיטילינק וניתוח כלכלי של גיאוקרטוגרפיה).
- 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 ההכרזה על הנכס כמבנה לשימור הקנתה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו, ושימשה כמנוף שיווקי. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את הערכים החיוביים שמקנה לו תכנית השימור.

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

- 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 אינה מביאה בחשבון תמריצים שהוקנו לנכס בתכנית השימור, המאפשרים, בין היתר, שינוי בקווי הבניין (אפשרות לתוספת שטח), הגדלת תכנית הבניה, תוספת שטח עיקרי לדירת/דירות גג, בניית מרתפים כשטח עיקרי, תוספת דירה/דירות בגג ודירת גן ופטור מהתקנת מקומות חניה. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס, כפי שמבהירה בהרחבה חוות דעת שמאי הוועדה.
- בנוסף, יש לדחות את טענתו של שמאי התובעת, כי תמריצי תכנית השימור אינם רלוונטיים לנכס נשוא התביעה, מן הטעמים דלהלן:
 - יש לדחות את טענת שמאי התובעת כי תוספת הזכויות איננה רלוונטית, שכן, כמפורט בהרחבה להלן ובניגוד לטענת שמאי התובעת, תכנית השימור מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה התקפות בחלקה.
 - יש לדחות את טענת שמאי התובעת כי לא ניתן מעשית לחפור מתחת לבניין הקיים, שכן טענה זו מתעלמת מהעובדה, כי ישנם מבנים רבים לשימור שבחרו לממש תמריץ זה.

יובהר, כי תכנית השימור מרחיבה את היקף השטחים ואת השימושים המותרים במרתף ביחס למצב התכנוני הקודם ובכך יוצרת כדאיות כלכלית בחפירת מרתפים, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה. כך שבניגוד לנטען, חפירת מרתף מתחת לבנין קיים היא גם ישימה וגם כלכלית.

יש לדחות את טענת שמאי התובעת כי ניתן לבנות חדרי בקומת הגג במגבלות. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תכנית השימור מאפשרת הסבת חדרי הגג לדירות גג, לרבות תוספת שטח בתכנית קומת הגג בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' מחזית הבניין. בניגוד לטענת שמאי התובעת, לתמריץ זה תוספת שווי מהותית בהתחשב בשווי הפנטהאוזים בסמיכות לשדרות רוטשילד.

יש לדחות את טענות שמאי התובעת בעניין קווי הבניין שכן, תכנית השימור מאפשרת צמצום קווי הבניין לצדדים בהתאם לקונטור הבניין הקיים. בניגוד לנטען על ידי שמאי התובעת, הגמישות התכנונית הנובעת מאפשרות הגדלת קווי הבניין הינה משמעותית ביותר.

יש לדחות את טענות שמאי התובעת לענין דירות גן. הצמדת החצר הינה פעולה קניינית אולם אפשרות יציאה לחצר מתוך דירה (לא מחדר מדרגות) הינה פעולה תכנונית. דהיינו, תכנית השימור, בניגוד למצב התכנוני הקודם, היא זו שאפשרה מבחינה תכנונית הקמת דירות גן בקומת הקרקע והצמדת חצר לדירות בקומה זו, והאפשרות של בעל המקרקעין להשתמש בחצר לצרכי דירת גן, הינה אפשרות בעלת ערך כלכלי ומשביח.

• לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין, למעט בשני מקרים - צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים - בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת.

• 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 הנתענים על ידי התובעת

תמ"א 38

- במצב תכנוני קודם נקבע על ידי שמאי התובעת, כי החלופה המיטבית הינה הריסת הבניין הקיים. משכך, תמ"א 38 כלל איננה רלוונטית לענייננו, ושמאי התובעת עצמו ציין בחוות דעתו, כי לא לקח בחשבון במצב של הריסה ובנייה מחדש זכויות מכוח התמ"א.
- יחד עם זאת, שמאי התובעת ציין בחוות דעתו, כי תכנית השימור פגעה באפשרות למיציא מלוא זכויות הבניה בחלקה ובכלל זה זכויות מכוח תמ"א 38. הגם ששמאי התובעת לא לקח בחשבון בתחשיביו זכויות מכוח התמ"א (כאמור), יצוין למען הזהירות בלבד, כי יש לדחות את טענותיו מן הטעמים דלהלן.
- תמ"א 38 אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2005, לאחר הפקדת תכנית השימור, איננה מהווה חלק מסל הזכויות של מבנים לשימור במצב תכנוני קודם. ודוק: תמ"א 38 איננה מהווה ציפייה סבירה של התובעת. יתרה מזו, תוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 הינה עניין הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית ואין המדובר בזכויות מוקנות, ומכל מקום אין לתובעת זכות שהמקרקעין שבבעלותה ייכללו בתכנית. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מאי חלות הוראות תמ"א 38 על מבנים לשימור (דבר שלא הוכח), הרי שהדבר נובע מהוראותיה של תמ"א 38, ולא מהוראות תכנית השימור.

שגה שמאי התובעת בקביעת זכויות בניה במצב תכנוני קודם

- שגה שמאי התובעת עת קבע, כי תכנית ע"1 חלה על המבנים שבנדון 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.
- בנוסף, 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 הכנת והפקדת תוכנית השימור, 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 לטענת שמאי התובעת בדבר הגבלות הבניה בתכנית השימור מעל לקרקע

- יש לדחות את טענתו של שמאי התובעת, לפיה תכנית השימור מונעת ומגבילה את האפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות לנכס שכן, תכנית השימור אינה מונעת מימוש זכויות בניה המוקנות בתכניות תקפות במבנים המיועדים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כגון הנכס נשוא חוות דעת זו (ראו סעיף 10.5.1 לתכנית השימור).
- באשר למימוש זכויות הבניה לממ"דים יובהר, כי אין בתכנית השימור כל הוראה שמונעת הקמת ממ"דים והקמתם אפשרית בכפוף לשיקולי השימור. במקרה דנן וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, בהתחשב בנתוני החלקה, קווי הבניין החוקיים ומיקום העמדת הבניין במגרש, תוספת ממ"דים אפשרית לעורף בלבד ואין מניעה לתוספת בניה לעורף גם במסגרת תכנית השימור.
- באשר לתוספת מרפסות לפי תקנות התכנון והבניה יובהר, כי אין בתכנית השימור כל הוראה שמונעת הקמת מרפסות לבניה חדשה. הקמת מרפסות אפשרית בכפוף לשיקולי השימור. במקרה דנן וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, בהתחשב בנתוני החלקה, קווי הבניין החוקיים ומיקום העמדת הבניין במגרש, תוספת מרפסות אפשרית בעורף הבניין בלבד ואין מניעה לתוספת בניה לעורף גם במסגרת תכנית השימור.
- נהפוך הוא. תכנית השימור דווקא מגדילה את פוטנציאל מימוש תוספת הבניה הן של הממ"דים והן של המרפסות לעומת המצב הקודם שכן, תכנית השימור מאפשרת צמצום קו הבניין על ידי בניה בהמשך לקו הבניין הקיים, בכפוף לפרסום.
- בנוסף, יש לדחות את טענות שמאי התובעת בדבר אובדן האפשרות להקלות בניה כמותיות, שכן אין המדובר בראש נזק המהווה עילה לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק. מכל מקום, האפשרות לקבלת הקלות בניה כמותיות איננה זכות מוקנית אלא עניין הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית, ולפיכך לא ניתן לקחת בחשבון במכלול הזכויות במצב קודם. לפיכך, ככל שקיימת אי ודאות באשר לאישור הקלות, אין שוני בין מצבי התכנון השונים לעניין זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יודגש, כי בכל מקרה תכנית השימור לא שללה את הזכות לבקש הקלות בניה כמותיות (ככל שהן נובעות מתכניות שהופקדו לפני 1.8.89), בכל הנוגע למבנים המסווגים כמבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כגון הנכס הנדון.
- עוד יצוין, כי יש לדחות את טענת שמאי התובעת לעניין היטל השבחה בגין הקלות כמותיות שכן, העילה לגביית היטל השבחה במקרה זה מתגבשת עם אישור ההקלה. כל עוד לא התגבשה העילה להיטל השבחה לא קיימת עילה לתביעה בגין גריעת זכויות.
- זאת ועוד. בניגוד לטענת שמאי התובעת, בתשריט תכנית השימור מסומן רק המבנה בחזית החלקה לשימור בעוד המבנה העורפי אינו מסומן לשימור.
- כמו כן, יש לדחות את טענת שמאי התובעת כי תכנית השימור מחייבת להרוס חלקי מבנה שנבנו בהיתר, שכן דרישות צוות השימור לפירוק או הריסת חלקים במבנה לשימור, אם וככל שדרישות אלה קיימות (והדבר לא הוכח), מתייחסות לשטחים הבנויים ללא היתר, ולכן ממילא אין לראות בדרישה זו כעילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר הגבלה בחפירת מרתפים לחניה ולאחסנה

- בהמשך לאמור לעיל בעניין תמריץ חפירת מרתפים, יצוין, כי יש לדחות את טענת שמאי התובעת, לפיה תכנית השימור מונעת את האפשרות הריאלית לחפירת מרתפים, מכל וכל, שכן היא נטענה בעלמא והינה שגויה ומטעה.
- הטענה בדבר אובדן היכולת המעשית, כביכול, לחפור מתחת למבנה הקיים איננה מגובה בכל אסמכתא ורק מטעם זה דינה להדחות.
- בכל מקרה, טענה זו מתעלמת ממצאות הבניה היומיומית בתל אביב. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תכנית השימור מאפשרת הקמת מרתפים מתחת לבניינים לשימור הן במסגרת ניצול זכויות בנייה קיימות והן במסגרת התמריצים מכוח התכנית. דווקא תמריצי השימור הם היוצרים את הכדאיות הכלכלית להקמת מרתף.

אין כל בסיס לטענת 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 סך של 1,600 ש"ח למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות מן הטעמים המפורטים להלן:

בניה ישראל

- 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.
- דהיינו, עסקינן בעלויות שנבחנו ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. עלויות שימור עודפות אלה, אושרו גם על ידי שמאים מכריעים במספר שמאיות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת, מעבר לעלות שיפוץ "רגילה", עומדת בפועל על סכום הנמוך מ-900 ש"ח למ"ר מעטפת 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.
- בכל מקרה, יש לדחות את הערכת שמאי התובעת מאחר שהיא התבססה על בדיקה השגויה מן היסוד – שמאי התובעת קבע את עלויות השימור העודפות, בהתבסס על עלות שיפוץ של 6 מבנים לשימור בשרונה. ואולם, השוואה זו אינה רלוונטית לענייננו כלל ועיקר, בהיותה שונה בתכלית, באופי ובהיקף הבניה, שנת הבניה וחומרי הבניין, הכול כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.

התאמת הבניה לדרישות החוק

- טענת שמאי התובעת בעניין התאמת הבניה לדרישות החוק נטענה בעלמא, מבלי שניתן לה כל הסבר או ביסוס ולכן דינה להידחות על הסף. למעלה מן הדרוש ומבלי לגרוע מכלליות האמור, יוער, כי התאמה לדרישות החוק חייבת להתבצע בכל מקרה על פי הדין, ואינה פועל יוצא של תכנית השימור.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה יצוין, כי המדובר בטיעון תיאורטי גרידא שכן, בשנים האחרונות בוצעו עשרות פרויקטים לשימור שבמסגרתם נמצאו פתרונות לכל אותם קשיים (אם וככל שישנם כאלה) שבחוסר התאמת התקנים לדרישות השימור וכן, עלויות השימור העודפות נותנות מענה אף לאותן התאמות.

בניה עקיפה

- יש לדחות את קביעתו של שמאי התובעת לפיה עלות תיק התייעוד מוערכת בסך של 100,000 ש"ח, שכן לא הוצגה כל אסמכתא לביסוסה, ויש לאמץ את עלות תיק התייעוד כפי שנקבעה בחוות דעת שמאי הוועדה.
- בנוסף, לטענת שמאי התובעת, 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. מעבר לכך, יש לדחות טענה זו גם לגופם של דברים, בין היתר לאור האמור בחוות דעת שמאי הוועדה.
- זאת ועוד. שמאי התובעת מפנה להנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו (החלטה מס' 7 מיום 21 במאי 2003), לעניין בחירת צמחיה חדשה ולשחזור נטיעת עצי ברוש. טענתו של שמאי התובעת נטענה בעלמא, מבלי שהציג כל אסמכתא לעניין הפגיעה (המוכחשת). מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי אין בהנחיה זו, ככל שיידרש יישומה בנכס הנדון, כל פגיעה בשווי הנכס, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
- משאלה הם פני הדברים, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעת לעניין עלויות השימור העודפות שהביא בחשבון, שכן שמאי התובעת ערך השוואה שאיננה רלוונטית לענייננו כלל ועיקר, טענותיו שגויות מיסודן, ובכל מקרה, לא הציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל הראיה הנדרש מן התובעת.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר הפגיעה בגין מרחב מוגן דירתי

- טענת שמאי התובעת בדבר פגיעה בגין מרחב מוגן דירתי, נטענה ללא כל ביסוס או חוות דעת מומחה המגבה אותה, ולפיכך יש לדחותה. בכל מקרה יצוין, כי אין בתכנית השימור כל הוראה המונעת הקמת ממ"דים במבנים לשימור.
- מבלי לגרוע מן האמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, במסגרת קווי הבניין המותרים בנכס הנדון, ניתן להסב/להוסיף בעורף המבנה חדרים מוגנים. מבחינה זו תכנית השימור מהווה יתרון בכך שהיא מאפשרת צמצום קווי בניין לצדדים ולעורף.

שגה שמאי התובעת בקובעו כי ישנה דחייה ואי וודאות במימוש הזכויות

- טענתו של שמאי התובעת, כי קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס היוצרות אי ודאות והכרוכות בדחייה, הינה שגויה ויש לדחותה מן הטעמים המפורטים להלן:
 - טענה זו של שמאי התובעת נטענה בעלמא, מבלי שהציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש מן התובעת.
 - מבלי לגרוע מהאמור, 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".
 - לעניין זה יצוין, כי יש לדחות את הנזק (המוכחש) לו טוען שמאי התובעת לעניין הפסד דמי שכירות, הן מהטעם כי ראש הנזק הנטען איננו תולדה של תכנית השימור ואיננו מהווה עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק, והן לגופם של דברים כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
 - כך, יש לדחות אף את טענת שמאי התובעת לעניין אי ודאות בהיקף זכויות הבניה שכן, בניגוד לאמור בחוות דעת שמאי התובעת וכאמור לעיל, בתכנית השימור נקבע מפורשות שיותר מימוש זכויות הבניה מתוקף תכניות תקפות ובידי צוות השימור ניתנה הסמכות לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה בלבד, בהתאם לשיקולי השימור. לפיכך, אין כל חוסר ודאות הן באשר לאפשרות ניצול מלוא היקף זכויות הבניה הנותר לניצול והן באשר למימוש תמריצי תכנית השימור החלים על הנכס.

שגה שמאי התובעת עת קבע פגיעה בגין מרפסות

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, **המרפסות בחזית הנכס הנדון הן פתוחות**. לפיכך, יש לדחות מכל וכל את טענות שמאי התובעת לעניין מרפסות. עוד יובהר, כי בניגוד לנטען על ידי שמאי התובעת, הוראות השימור בעניין פתיחת מרפסות רלוונטיות רק לחזית הבניין ולחלקים הנראים מהרחוב של חזיתות הצדדים.
- מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי תכנית מ' במצב קודם אמנם אפשרה סגירת מרפסות בסגירה קלה אולם לא אפשרה הפיכת המרפסת לשטח אינטגרלי של הדירה – ואין בסגירת מרפסות כשלעצמה כדי להפוך אותן לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים. לפיכך, המרפסת הינה מרפסת בין כמרפסת פתוחה ובין כמרפסת סגורה, על כל המשתמע מכך.
- בכל מקרה יוער, כי במועד הקובע קיים ביקוש גבוה בשוק המגורים לדירות הכוללות מרפסת פתוחה ואין כל הבחנה בין שווי דירה עם מרפסת סגורה בקירוי קל (שאינה חלק מהדירה) לשווי דירה עם מרפסת פתוחה.
- נוכח האמור, אין לראות בהוראות תכנית השימור, כראש נזק לעניין תביעת פיצויים במקרה דנן.

אין בסיס לטענות שמאי התובעת בעניין מעלית

- טענת שמאי התובעת בעניין המעלית נטענה בעלמא וללא כל תימוכין ומשכך יש לדחות על הסף. מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את טענת שמאי התובעת לפיה בניית המעלית בצידה העורפי של החלקה עלולה לפגוע באפשרות הקמת דירות גן בקומת הקרקע, מן הטעמים המפורטים בחוות דעת שמאי הוועדה.

אין בסיס לטענת שמאי התובעת בדבר עלות אחזקת מבנה לשימור

- שמאי התובעת הביא בחשבון שווי הנכס, עלות אחזקה עודפת של מבנה לשימור והערך עלות זו בסכום מופרז, השונה לטענתו, מן הסכום הנדרש לאחזקת מבנה רגיל. אולם, ככל שעלויות אחזקה הינן בבחינת ראש נזק נשוא תביעה לפי סעיף 197 לחוק (טענה מוכחשת), הרי שטענה זו נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס עובדתי, ומכאן, כי יש לדחותה. תכנית השימור אינה יוצרת עלויות אחזקה נוספות, מעבר לחבויות שחלו בלאו הכי על בעל הנכס עובר לאישור תכנית השימור.

שמירת הזכות לקביעת ירידת ערך נוספת בעתיד

- יש לדחות על הסף את טענת שמאי התובעת בדבר שמירת הזכות לקבוע ירידת ערך נוספת בעתיד, ככל שתאושרנה תכניות כלל עירוניות בעתיד. כידוע, הנזק בגין תביעה לפי סעיף 197 לחוק מתגבש במועד הקובע ומשכך, אין כל אפשרות לטעון לשמירת זכויות לתביעה עתידית בגין פוטנציאל תכנוני (המוכחש).

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה 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.

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 שייקבע, 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.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 6.1.2013:

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חברי הועדה דורון ספיר, אהרון מדואל.
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק, שירה דאקלו קאשי ושולי ידידי

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג את התביעה ואת חו"ד שמאי הועדה.
 במצב הקודם השווי המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש לאור שטח המבנה הקיים.
 במצב החדש הובאו בחשבון, בין היתר, הקמת אגף חדש לניצול זכויות הבניה, הרחבת שטחי הבניה על הגג (תוספת של כ- 169 מ"ר).

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את המלצת שמאי הועדה והיוע"מ.

בישיבתה מספר 0001-13ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	24 - מונטיפיורי 44 פינת יוחנן בן זכאי 2, גוש: 7452 חלקה: 24
16 - 13-0001	דיון בפיצויים

לדפוס מצורפת חוות דעתם של שמאי הועדה הגב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד הגב' אירית יומטוב ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע: בתאריך 31.08.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

הנכס: כתובת: מונטיפיורי 44 פינת בן זכאי 2, תל – אביב. גוש : 7452, חלקה 24. שטח: 278 מ"ר.

תיאור הנכס: על החלקה ניצב בניין דו קומתי עם קומת גג חלקית שנבנה ותוכנן בשנת 1926 בסגנון בניה אקלקטי ע"י האדריכל מגידוביץ.

הבניין חולק היתר בניה משותף עם החלקה הסמוכה מדרום - חלקה 22. על פי היתר הבניה הוקם במקור מבנה מגורים הכולל שני אגפים, אגף דרומי ואגף צפוני (נשוא חוות הדעת), שמחוברים באמצעות גרם מדרגות פתוח.

עם השנים פוצלה החלקה המקורית ל-2 חלקות בהתאמה לאגפים שנבנו. בין האגפים נותר כיום חיבור באמצעות קורה דקורטיבית בלבד כך שלמעשה מדובר בשני מבנים נפרדים ועצמאים.

הבניין הנדון כלל במקור דירה בת 4 חדרים לקומה ובסה"כ 2 יחידות. קומת הקרקע בנויה על "במה" בגובה של כחצי מטר.

במועד הביקור בנכס נמצא שהבניין מאוכלס, קומת הקרקע משמשת משרדים וקומה א' למגורים. בגג הבניין בנוי שטח נוסף לחדר המדרגות, ככל הנראה ללא היתר. במועד הביקור במתחם לא התאפשרה גישה לקומת הגג. הבניין שופץ חיצונית.

להלן פירוט שטחי הבניין¹⁶:

קומה	שימוש בהיתר	שטח נטו במ"ר	חדר מדרגות ומבואות	שטח ברוטו ללא מרפסות	שטח מרפסות	סה"כ שטח בנוי במ"ר
קרקע	מגורים	108.00	12.00	120.00	0.00	120.00
ב'	מגורים	108.00	12.00	120.00	5.22	125.22
ג'			12.00	12.00		12.00
סה"כ		216.00	36.00	252.00	5.22	257.22

בתחומי החלקה אין פתרונות חניה.

התובעים - ישראל ורחל רשף.

סכום התביעה – 3,100,000 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי גיל וילנס.

תחשיב שמאי התובעים מר גיל וילנס:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני קודם עפ"י חוות דעת וילנס הינו הריסת המבנה והקמת בניין חדש במקומו.

היקף הבניה: - 146% + חדרי מדרגות (20 מ"ר לקומה) + ממ"דים

405 מ"ר = 278 מ"ר שטח לחישוב זכויות X 146%

60 מ"ר = (5 ממ"דים)

30 = (5 מרפסות לפי 0.5 X 60 מ"ר)

69 מ"ר בתוספת חדריים בגג (1.5 X 46)

564 מ"ר אקו'

¹⁶ השטחים על פי מדידה מרישיונות בניה מס' 1186 ותשריטים נוספים שמתאימים לקיים. לא הובא בחשבון שטח הבניה בגג שלגביו לא נמצא היתר.

שווי למ"ר מגורים 12,000 ₪
שווי הזכויות מעל לקרקע: 6,768,000 ₪

שווי זכויות למקום חניה: 100,000 ₪.
מספר מקומות חניה: 5
שווי זכויות לחניה: 500,000 ₪

שטח מחסנים במ"ר: 60 (לפי 12 מ"ר למחסן)
שווי זכויות מחסן: 3,000 ₪/מ"ר
שווי זכויות למחסנים: 180,000 ₪

סך הכל שווי הנכס: 7,448,000 ₪ (במעוגל)

מצב חדש

תחשיב שווי הזכויות במצב החדש (שטח פלדלת):

שטח בנוי לתחשיב:
220 מ"ר שטח עילי לתחשיב (140 מ"ר + 120 מ"ר) בניכוי חדר מדרגות לא לקחתי בחשבון מרפסות שניתן לסגור לפי תכנית "מ".

שווי למ"ר 13,500 ₪ = 12,000 ₪ זכויות + 1,500 ₪ למ"ר תרומת הבנוי לשווי (ראה שומת וירניק).
שווי בנוי: 2,970,000 ₪.

שטח הזכויות לניצול:
333.6 מ"ר (במעוגל) עיקרי ע"ב 120% משטח החלקה
220 מ"ר (-) בהפחתת שטח בנוי כאמור לעיל.
113.6 מ"ר אקוי לניצול בומה חדשה.
36 מ"ר תוספת 3 ממ"ד 12 מ"ר כ"א בצדה הדרום מערבי של החלקה
93.75 מ"ר אקוי חדרים בגג (50% מהקומה העליונה = 62.5 מ"ר X 1.5)
243.35 מ"ר אקוי יתרת שטחים לניצול

הערה: שטח הקומה החדשה 125 מ"ר במעוגל:
113.6 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד (ללא ח. מדרגות).

שווי למ"ר זכויות: 12,000 ₪
שווי זכויות לניצול: 2,920,000 ₪

סך הכל שווי הנכס: 5,890,000 ₪

הפרש עלויות בין שימור לבניין רגיל:

שטח חזיתות: 400 מ"ר
הפרש בין עלות בנין שימור לבנין לרגיל: 1,600 ₪ למ"ר
סה"כ: 640,000 ₪ (במעוגל)
העלות כוללת הפרש עלות שימור חצר ופיתוח שטח (גדרות + צמחיה).

עלות הכנת תיק תיעוד:

סה"כ: 100,000 ₪ (במעוגל)

התארכות התכנון/ביצוע:
סה"כ התארכות התכנון והביצוע לתחשיב: 1.5 שנים
לקחתי בחשבון אפשרות לבניית 5 דירות חדשות בדחייה
5 דירות * 5,000 ₪ לחודש לדירה * 18 חודשים = 540,000 ₪ (במעוגל).

נלקח בשקלול אובדן הכנס מיחידות קיימות הנובע מהתארכות הביצוע ואת הפרש שכ"ד שעשוי להתקבל בין יחידות קיימות במצבן למשופצות:

$$4 \text{ יחידות} * 2,000 \text{ לחודש} * 18 \text{ חודשים} = 144,000 \text{ (במעוגל)} \\ \text{סה"כ} \quad 684,000 \text{ ש"ח}$$

יש להדגיש כי יזם הרוכש בניין לשימור לוקח בחשבון שפרק הזמן שיידרש לו לקבל אישורי בניה מהרשויות, לתכנן ולבצע הבניה בפיקוח מחלקת השימור יהיה ארוך בשנתיים לפחות מאשר בניין קונוונציונאלי.

עלויות אחזקה:

עלות אחזקה בניין לשימור:	4 ש"ח למ"ר
עלות אחזקת בניין רגיל:	2 ש"ח למ"ר
ההפרש:	2 ש"ח למ"ר
סה"כ ההפרש לחודש:	1,000 ש"ח (במעוגל)
סה"כ ההפרש לשנה:	12,000 ש"ח
סה"כ ההפרש לצמיתות:	120,000 ש"ח (במעוגל)

סיכום:

1. במצב הקודם:	7,448,000 ש"ח
2. שווי במצב החדש:	5,890,000 ש"ח (-)
3. סה"כ פגיעה:	1,558,000 ש"ח
4. עלות שימור עודפת:	640,000 ש"ח
5. הכנת תיק תיעוד:	100,000 ש"ח
6. סה"כ הפסד בגלל התארכות תכנון/ביצוע:	684,000 ש"ח
7. סה"כ הפרש בעלויות אחזקה:	120,000 ש"ח
8. סיכום	3,102,000 ש"ח

שווי הפגיעה 3,100,000 ש"ח

התייחסות שמאי הועדה גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד לטענות המועלות בשומת התובעים:

השווי במצב תכנוני קודם

לפי חו"ד וינלס השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון במצב קודם הינו המגרש כריק ופנוי.

אנו חולקים לחלוטין על הקביעה שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבניין הקיים. המצג התכנוני בחוות דעת וינלס, המשמש כבסיס לתחשיבי ירידת הערך, אינו עומד בהנחיות התכנון הקבועות בהוראות תכנון בניין עיר מ', ע ו-ג' - מבחינת קווי בניין ושטח מגרש מינימאלי. בנוסף, הובאו בחשבון זכויות בניה שאינן מוקנות וערכי שווי גבוהים. להלן התייחסותנו המפורטת:

- א. מחסנים – תכנית ע1 אינה מהווה חלק מזכויות הבניה המוקנות לנכס במצב התכנוני הקודם כפי שהוסבר לעיל בסעיף 11.1 לחוות דעתנו. בנוסף לכך, בהינתן שמתוכנן בניין עם קומת עמודים וחניה עילית – להערכתנו אין כל כדאיות כלכלית בחפירת מרתף. בכל מקרה, שטח המרתף לאחסנה יכול להיות לכל היותר על בסיס מכפלה של 6 מ"ר ליחיד וסה"כ 30 מ"ר.
- ב. שטח לרישוי במגבלות קווי הבניין – לשיטת וינלס ניתן להקים בניין בקיבולת בניה של כ- 495 מ"ר נטו לא כולל שטחים משותפים.
- דה עקא, השטח המרבי לקומה במסגרת קווי הבניין הקבועים בהוראות תכנית מ' הנו כ- 90 מ"ר ברוטו (קו בניין 4 מטר לכל חזית לרחוב וקו בניין צידי של 3 מטר). משטח זה יש להפחית שטחי שירות משותפים של כ- 15 מ"ר לפחות לקומה, כך שנותר שטח נטו של כ- 75 מ"ר לקומה ובסה"כ כ- 300 מ"ר על פני 4 קומות - כולל מרחבים מוגנים ומרפסות.
- ג. שטח מגרש מינימאלי לבניה – בתכנית מס' 287 נקבע: " שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בניין עיר מספר 44". בהתאם לתשריט תכנית 44 החלקה נשוא השומה היוותה חלק ממגרש 103 בשטח של 560 מ"ר.

משתמע כי פיצול המגרש לשתי חלקות רישום נפרדות - חלקות 24 ו-22, בוצע לאחר אישור תכנית 44. לפיכך כלל לא בטוח שחלופת ההריסה במצב הקודם הייתה אפשרית. לכל הפחות יש להביא בחשבון שהקמת מבנה חדש על החלקה תתאפשר בכפוף להסדרה ברמה התכנונית, ובהתאמה יש להביא בחשבון דחייה בזמינות ו/או מקדמי סיכון.

ד. בחלופת המגרש הריק לא הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי של הבניין הקיים.

ה. שווי מ"ר מבונה למגורים: פערי השווי למ"ר מבונה בין הצדדים אינם גדולים. יחד עם זאת, שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה אקוי, כמפורט בחו"ד וינלס למצב קודם בחלופת המגרש הריק, משקף להערכתנו שווי המגלם כבר מקומות חניה, כך שאין מקום לחשב בנוסף ובנפרד שווי למקומות חניה.

ו. סיכום השווי במצב תכנוני קודם

להערכתנו שווי הנכס הנדון כמגרש ריק במצב קודם, לאור המפורט לעיל, הינו בגבולות 4.35 מיליון ₪. כמפורט להלן:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי
שטח נטו למגורים במסגרת קווי הבניין (עיקרי וממ"ד)	300	1	300
חדרי יציאה לגג	46	1.5	69
סה"כ שטח אקוי			369
שווי מ"ר מבונה כולל גילום חניה			12,000 ₪
סה"כ שווי כמגרש ריק			4,428,000 ₪
עלות הריסה	257	250	64,305 ₪ -
סה"כ שווי זכויות בניה			4,363,695 ₪
ובמעוגל			4,360,000 ₪

לפיכך הננו בדעה שהשימוש הטוב והיעיל במצב קודם הינו המשך השימוש בבניין הקיים תוך ניצול יתרת זכויות הבניה לתוספת בניה של קומה שלישית ודירת גג כמפורט בסעיף 10.1 לחוות דעתנו.

השווי במצב תכנוני חדש

שווי הנכס במצב התכנוני החדש הוערך על בסיס חלופת המשך השימוש בבניין הקיים ומימוש יתרת זכויות הבניה בצורת תוספת קומה וחצי.

קיימות לנו השגות לגבי מרכיבי השווי וזכויות הבניה בחלופה, כמפורט להלן:

- א. חישוב זכויות הבניה לתמריץ הגג – להערכתנו תמריץ הגג מניב זכויות בניה בסך של כ- 66 מ"ר, בהתחשב בשטח הגג הקיים, כמפורט בסעיף 10.3 לחוות דעתנו, זאת בניגוד למפורט בחו"ד וינלס לפיה זכויות הבניה מתמריץ הגג מסתכמות ב-62.5 מ"ר בלבד.
- ב. העדר השבחה בגין ערך ה"מיתוג": חישוב המצב התכנוני החדש אינו כולל השבחה שמקורה בערך המיתוג כמפורט לעיל בסעיף 11.2 (ה) לעיל ובתחשיב בסעיף 10.3. להערכתנו יש בערך השימור ("מיתוג") כדי להביא לתוספת שווי בשיעור של 5%.
- ג. העדר בחינה של צדדים משביחים בתוכנית השימור. התחשיב בחו"ד וינלס נעדר התייחסות לתמריצים נוספים בתכנית השימור מעבר לתמריץ הבניה בגג. בפרט מהתמריצים הבאים:

- חפירת מרתף למגורים כתוספת שטח עיקרי.
- מיצוי יתרת זכויות הבניה המתאפשר במסגרת תמריצי תוכנית השימור להגדלת קווי הבניין לפי הקונטור הקיים והגדלת תכנית הבניה.
- תוספת מרפסות בהתאמה למרפסות הקיימות.
- הסדרת אפשרות הסבת דירת הקרקע לדירת גן.
- פטור מחובת כופר חניה בגין זכויות הבניה המוקנות בשני מצבי התכנון.

ד. הפחתת עלויות השימור העודפות: חישוב גובה העלויות העודפות שגוי. כפי שפורט לעיל בהרחבה, גובה עלות השימור העודפת צריך להיות מחושב בהתאם למפתח שנקבע בתוכנית השימור, לפי 990 ₪ למ"ר במבנים לשימור אקלקטי, וזאת בניגוד לחוות דעת וינלס בה נקבע מפתח של 1,600 ₪ למ"ר.

ה. הפחתת עלות הכנת תיק תיעוד: עלות הכנת תיק התיעוד מכוסה במסגרת הוראות תוכנית השימור בגובה של 47,600 ₪. הסכום הנדון נקבע בהתבסס על הניסיון המצטבר של מחלקת השימור בטיפול ובעבודה שוטפת עם נכסים לשימור ועם המתכננים של הנכסים לשימור, לרבות ליווי ושיתוף פעולה בהכנת עשרות תיקי תיעוד. לפיכך, אין לקבל את הטענות הכלליות בדבר הכנת תיק תיעוד בסכומים של 100,000 ₪.

ו. הפחתה בגין התארכות התכנון/ביצוע: כאמור לעיל בסעיף 11.2 (ד), להערכתנו אין הבדל בר כימות של התארכות תכנון וביצוע של פרויקט לשימור לעומת פרויקט רגיל. לפיכך אין מקום כלל להפחתה בשל התארכות תכנון פרויקט לשימור ביחס לפרויקט רגיל.

מבלי לפגוע באמור, החישוב שבוצע בחו"ד וינלס לשקלול אובדן ההכנסה שגוי מיסודו: לא ניתן לחשב אובדן הכנסות משוויין המלא של דירות שטרם נבנו, ככל שיימצא שקיימת דחייה ברת כימות במועד גמר פרויקט לשימור ביחס לפרויקט רגיל, יש לחשבה לשווי זכויות הבניה בלבד.

ז. הפחתה בגין עלויות אחזקה עודפות: לא ברור מניין נגזרים הערכים לעלויות האחזקה ומדוע עלויות האחזקה גבוהות פי 2 יותר בבניין לשימור מבניין רגיל.

להערכתנו, עלות האחזקה זהה. מדוע שעלות האחזקה של גינה למשל, או של מעלית, או של ניקיון חדר מדרגות, תהיה שונה בין בניין לשימור לבניין רגיל? האם גובים הוצאות אחזקה לפי שם הבניין או כתובתו? לא למותר לציין שלא הוצגו כל אסמכתאות לתמיכה בטיעון לעניין עלויות האחזקה כך שנטל ההוכחה לא הורם.

סיכום הערות לחוות דעת וינלס

להערכתנו, תיקון הדרוש תיקון בחוות דעת וינלס, כמפורט לעיל, מביא למסקנה ששווי המצב החדש גבוה משווי המצב הקודם, וכי לא חלה פגיעה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית השימור.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה

שווי במצב תכנוני קודם

השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון במצב התכנוני הקודם, לאחר שנבחנו חלופת המגרש כריק ופנוי לעומת חלופת המשך השימוש בבניין הקיים, הינו חלופת המשך השימוש בבניין הקיים, תוך ניצול יתרת זכויות הבניה לתוספת קומה שלישית ובנית דירת גג על פי הנחיות תכנית 74. להלן תחשיב השווי:

מרכיב הבנוי:

קומה	יעוד	שטח נטו כולל מרפסות	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
קומת קרקע	מגורים	108.00	15,000 ₪	1,620,000 ₪
קומה א'	מגורים	113.22	15,000 ₪	1,698,300 ₪
סה"כ				3,318,300 ₪

שווי יתרת זכויות הבניה:

תאור	זכויות במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי יתרת זכויות
יתרת זכויות בניה שטח עיקרי	108.00	0.80	11,000 ₪	950,400 ₪
זכויות בניה לדירת גג	54.00	1.20	11,000 ₪	712,800 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה				1,663,200 ₪

הערות:

- מקדם שווי ליתרת זכויות בניה מגלם הפחתה לאי ודאות לגבי אפשרות מימוש מלוא יתרת זכויות הבניה בגין מיקום הבניין הקיים בסטייה ניכרת מקווי הבניין החוקיים.
- מקדם שווי לדירת גג מגלם שווי מרפסת גג וכן מגלם הפחתה לאי ודאות כנ"ל.

סיכום:

סה"כ שווי הבנוי + זכויות בניה	4,981,500 ₪
ובמעוגל	4,980,000 ₪

שווי במצב חדש

מרכיב הבנוי:

קומה	שימוש בהיתר ו/או מותר	שטח ברוטו ללא חדר מדרגות	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
קומת קרקע	מגורים	108.00	15,000 ₪	1,620,000 ₪
קומה א'	מגורים	113.22	15,000 ₪	1,698,300 ₪
סה"כ				3,318,300 ₪

מרכיב יתרת זכויות לניצול ותמריצים:

תאור	זכויות במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי יתרת זכויות
יתרת זכויות בניה שטח עיקרי	108	0.95	11,000 ₪	1,128,600 ₪
תמריץ בניה בגג	66	1.43	11,000 ₪	1,034,550 ₪
תמריץ מרתף מתחת לבניין הקיים	108	0.30	11,000 ₪	356,400 ₪
תמריץ דירת גן	40	0.10	11,000 ₪	44,000 ₪
סה"כ שווי זכויות ותמריצים				2,563,550 ₪

הערות:

- מקדם שווי ליתרת זכויות בניה – בשונה ממצב קודם תוכנית השימור מאפשרת בניה בקונטור הקיים גם בחריגה בסטייה ניכרת מקווי הבניין החוקיים. מקדם שווי 0.95 מגלם הצורך לפרסום לפי ס. 149 לגבי בניה בחריגה מקו בניין צידי מערבי בלבד.
- מקדם שווי לדירת גג משקף שווי דירת פנטהאוז לרבות גילום שטח מרפסת גג וכן מגלם הפחתה לאי ודאות כנ"ל (X 0.95 1.5).
- תמריץ מרתף מגורים משקף שווי מרתף מגורים מואר חלקית במרפסת אנגלית בגילום הפחתה לעלות עודפת של חפירה תחת בניין קיים.
- תמריץ דירת גן מופעל על שטח הגינה הפוטנציאלית ומגלם יצירת ודאות תכנונית לגבי אפשרות פתיחת דירת הקרקע כלפי החצר לרבות הסדרת כניסה נפרדת.

עלויות השימור:

סוג	יח' מידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ
עלויות שימור עודפות	שטח מעטפת במ"ר	381	990 ₪	377,586 ₪
עלות הכנת תיק תיעוד	קומפ'	1	47,600 ₪	47,600 ₪
סה"כ עלויות שימור עודפות				425,186 ₪

הערה: שטח המעטפת מחושב בהתאם למידות בתשריטי הרישיונות לא כולל הבניה על הגג היות שבמסגרת תוספת קומה שלישית וקומת גג חלקית הבניה הקיימת על הגג תיהרס.

סיכום:

שווי מרכיב הבנוי		3,318,300 ₪	A
שווי מרכיב יתרת זכויות והתמריצים		2,563,550 ₪	B
סה"כ שווי לפני הפחתות ומיתוג		5,881,850 ₪	C=A+B
תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג")	5%	294,093 ₪	D
פטור מכופר חניה		80,000 ₪	E
הפחתת עלויות שימור עודפות		425,186 ₪	F
סה"כ שווי במצב תכנוני חדש		5,830,757 ₪	G=C+D+E-F
ובמעוגל		5,830,000 ₪	

הערה: תוספת לשווי בגין פטור מכופר חניה: החבות בכופר חניה רובצת על הזכויות במצב קודם בגין אפשרות תוספת 2 דירות במסגרת קומה שלישית חדשה ודירת גג. תכנית השימור פוטרת מחבות זו.

סיכום התחשיב:

סה"כ שווי במצב תכנוני חדש	5,830,000 ₪
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם	4,980,000 ₪
הפרש (השבחה)	850,000 ₪

לאור המוצג לעיל – לא חלה כל ירידת ערך בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית השימור.

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

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בעניין נכס ברחוב מונטיפיורי 44 פינת בן זכאי 2:

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת 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 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 התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלות 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 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.
- 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 התובעים אינה מביאה 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 לנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור

- ביום 4.9.08 פורסמה למתן תוקף תכנית השימור. התכנית נועדה לספק כלים לצורך הבטחת והשבחת המורשת הבנויה והמגוונת של העיר תל-אביב, וזאת מתוך כוונה לשמור על צביון העיר ועל ההיסטוריה החברתית והתרבותית שלה, ולמנף את השימור לצורך החייאה, התחדשות עירונית וחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים המיועדים לשימור. הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה, סייעו לגיבושה של תכנית כלכלית, מאוזנת וראויה.
- אחת המטרות שעמדו לנגד עיניהם של מוסדות אלו הייתה שמירה על ערך הנכסים המיועדים לשימור. ואכן, כפי שיפורט להלן, מטרה זו הושגה בהצלחה – תכנית השימור, בין היתר, מיתגה את הנכסים שסומנו לשימור, ובתוך כך העלתה את ערכם הכלכלי.

- בעצם יצירתה של רשימה סגורה וסלקטיבית כחלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור, ובה מספר נבחר של מבנים המיועדים לשימור מתוך כלל המבנים במרכז תל אביב, ניתנה הכרה סטטוטורית לערכם ולחשיבותם של מבנים בעלי מאפיינים היסטוריים ואדריכליים נדירים, ולייחודיותם, גם ברמה הבינלאומית.
- ודוק: רשימה זו היא אשר יצרה ודאות תכנונית באשר למבנים המיועדים לשימור, היא אשר העניקה אישור לנדירותם מכוח דין. התוצאה הישירה של כל אלה הינה עליה בערכם הכלכלי של המבנים המיועדים לשימור.
- מיצובו של מבנה המיועד לשימור כנכס ייחודי, באמצעות הכללתו ברשימת המבנים הנבחרים בתכנית השימור, הביא להכרה בנדירותו כלפי כולי עלמא. הכרה שהינה בגדר עובדה קיימת, שאינה נתונה למחלוקת. קיבוע זה ב"חותמת", של ייחודיות הנכס, יצק בו מוניטין ויוקרה שלא היו קיימים קודם לכן, כפריט אספנות יחיד במינו.
- לצד הערך הכלכלי הישיר המתווסף לערכו של הנכס, משמשת תכנית השימור גם כמנוף שיווקי. ההד התקשורתי והדיון הציבורי הרחב סביב נושא השימור פועלים לטובת משווקי המבנים המיועדים לשימור, מבלי שאלה צריכים להוציא הוצאות מיותרות. ראייה לכך ניתן למצוא בעובדה כי בשיווק מרבית הפרויקטים מודגשת ביתר שאת היות המבנים מיועדים לשימור, וכן בביקוש הרב למבנים אלו.
- יתרה מזו, תכנית השימור מגדירה במסגרתה הוראות, תנאים ותמריצים לשיקומם ולשימורם של המבנים המיועדים לשימור, ומקימה מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
- אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה. בעלי מרביתם של מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה.
- תכנית השימור מונעת, בין היתר, אפשרות להריסתו של הנכס, הכחדת ערכו ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניו הנדירים. בכך למעשה, מכלול ההוראות התכנית הן היוצרות את הודאות באשר למצבו התכנוני של הנכס ובאשר לאופיו הייחודי. מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמרו, מקנים למבנה את ההכרה בערכו ובחשיבותו ההיסטורית והאדריכלית, משנים את אופיו ובתוך כך מעלים את ערכו.
- 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 מעניקים ודאות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לנכס, ותורמים אף הם לעליית ערכו.
- הנה כי כן, בעצם ההכרזה על הנכס כעל מבנה לשימור, הקנתה לו תכנית השימור ערך של נדירות ואלמנט של ודאות תכנונית במניעת הכחדת ייחודו. כך למעשה, העלתה התכנית את ערכם של המבנים המיועדים לשימור.
- באשר להחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי התובעים, הרי שהן מצויות בהליכי ערר וההליך בעניין עדיין תלוי ועומד, ומכאן שלא ניתן ללמוד מהן לענייננו. לעומת זאת, בקרב שמאים מכריעים רבים הוכר זה מכבר הערך המשביח הנובע מתכנית השימור. עליית ערכו של נכס כתוצאה מההכרזה עליו כעל מבנה לשימור הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה.
- לא למותר לציין, כי הנכס הינו חלק ממקבץ מבנים לשימור. בהתאם לחוות הדעת שמאי הוועדה, לספרות המקצועית ולהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל, מקבץ זה של מבנים יוצר ערך כלכלי מוסף.
- עוד יש לדחות את טענתו של שמאי התובעים כי השימור הינו אופנה שדרכה לחלוף. יוזכר, כי ההשבה נבחנת ביום הקובע ומשכך אין לטענה בדבר "אופנה חולפת" כל רלוונטיות לענייננו. למעלה מן הצורך יוער, כי בעניין זה ניתן ללמוד מהמתרחש בעולם – תכניות השימור נהוגות עשרות בשנים וערכם המוסף של מבנים לשימור הולך ועולה (ראו לעניין זה סקר סיטילינק וניתוח כלכלי של גיאוקרטוגרפיה).
- 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 ההכרזה על הנכס כמבנה לשימור הקנתה לנכס ערכים של נדירות ושל ודאות תכנונית, ערכים שהפכו להיות מאפיינים של הנכס והם בלתי נפרדים ממנו, ושימשה כמנוף שיווקי. אשר על כן, בשומת ערכו של נכס המיועד לשימור יש להביא בחשבון, ככל מאפיין אחר הנובע ממנו, את הערכים החיוביים שמקנה לו תכנית השימור.

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

- 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 התובעים אינה מביאה בחשבון את כלל התמריצים שהוקנו לנכס בתכנית השימור, המאפשרים, בין היתר, שינוי בקווי הבניין (אפשרות לתוספת שטח), תוספת מרפסות, תוספת שטח עיקרי לדירת גג, הקמת דירות גן, בניית מרתפים כשטח עיקרי למגורים ופטור מהתקנת מקומות חניה. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס, כפי שמבהירה בהרחבה חוות דעת שמאי הוועדה.
- בנוסף, יש לדחות את טענותיו של שמאי התובעים, כי תמריצי תכנית השימור אינם רלוונטיים לנכס נשוא התביעה, מן הטעמים דלהלן:
 - יש לדחות את טענת שמאי התובעים כי תוספת הזכויות איננה רלוונטית, שכן, כמפורט בהרחבה להלן ובניגוד לטענת שמאי התובעים, תכנית השימור מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה התקפות בחלקה.
 - יש לדחות את טענת שמאי התובעים כי לא ניתן מעשית לחפור מתחת לבניין הקיים, שכן טענה זו מתעלמת מהעובדה, כי ישנם מבנים רבים לשימור שבחרו לממש תמריץ זה. יובהר, כי תכנית השימור מרחיבה את היקף השטחים ואת השימושים המותרים במרתף ביחס למצב התכנוני הקודם ובכך יוצרת כדאיות כלכלית בחפירת מרתפים, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה. כך שבניגוד לנטען, חפירת מרתף מתחת לבנין קיים היא גם ישימה וגם כלכלית.
 - יש לדחות את טענת שמאי התובעים כי לא ניתן להוסיף ולבנות מרפסות בממוצע 12 מ"ר לדירה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, הואיל והבניין בנוי בקווי בניין מקסימאליים ואף בחריגה מהם מלכתחילה הרי שבמצב תכנוני קודם לא היתה אפשרות לתוספת מרפסות בבניין נשוא התביעה. דווקא תכנית השימור מאפשרת תוספת מרפסות כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
 - יש לדחות את טענת שמאי התובעים לעניין השלמת קומה נוספת. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, אין כל מניעה למימוש זכויות הבניה לקומה שלישית בקונטור הקומה הקיימת, שכן הוראות הנסיגה מהחזיתות רלוונטיות לקומת הגג בלבד ולא לזכויות הבניה לקומות טיפוסיות.
 - יש לדחות את טענות שמאי התובעים בעניין קווי הבניין שכן, תכנית השימור מאפשרת צמצום קווי הבניין לצדדים בהתאם לקונטור הבניין הקיים. בניגוד לנטען על ידי שמאי התובעים, הגמישות התכנונית הנובעת מאפשרות הגדלת קווי הבניין הינה משמעותית ביותר.
- לא למותר לציין בהקשר זה, כי תמריצי התכנית הינן זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת בעניין, למעט בשני מקרים - צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים - בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת.
- מן המקובץ עולה, כי בכך שחוות דעת שמאי התובעים 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 התובעים, אלא שיש בהם כדי להצביע על כך שתכנית השימור השביחה את הנכס.

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים

תמ"א 38

- במצב תכנוני קודם נקבע על ידי שמאי התובעים, כי החלופה המיטבית הינה הריסת הבניין הקיים. משכך, תמ"א 38 כלל איננה רלוונטית לתחשיביו, ושמאי התובעים עצמו ציין בחוות דעתו, כי לא לקח בחשבון במצב של הריסה ובנייה מחדש זכויות מכוח התמ"א.
- יחד עם זאת, שמאי התובעים ציין בחוות דעתו, כי תכנית השימור פגעה באפשרות למיצוי מלוא זכויות הבניה בחלקה ובכלל זה זכויות מוכח תמ"א 38. הגם ששמאי התובעים לא לקח בחשבון בתחשיביו זכויות מכוח התמ"א (כאמור), יצוין למען הזהירות בלבד, כי יש לדחות את טענותיו מן הטעמים דלהלן.
- תמ"א 38 אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2005, לאחר הפקדת תכנית השימור, איננה מהווה חלק מסל הזכויות של מבנים לשימור במצב תכנוני קודם. ודוק: תמ"א 38 איננה מהווה ציפייה סבירה של התובעים. יתרה מזו, תוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 הינה עניין הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית ואין המדובר בזכויות מוקנות, ומכל מקום אין לתובעים זכות שהמקרקעין שבעלותם ייכללו בתכנית. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מאי חלות הוראות תמ"א 38 על מבנים לשימור (דבר שלא הוכח), הרי שהדבר נובע מהוראותיה של תמ"א 38, ולא מהוראות תכנית השימור.

שגה שמאי התובעים בקביעת זכויות בניה במצב תכנוני קודם

- שגה שמאי התובעים עת קבע, כי תכנית ע"1 חלה על המבנים שבנדון 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.
- בנוסף, 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 הכנת והפקדת תוכנית השימור, 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 לטענת שמאי התובעים בדבר הגבלות הבניה בתכנית השימור מעל לקרקע

- יש לדחות את טענתו של שמאי התובעים, לפיה תכנית השימור מונעת ומגבילה את האפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות לנכס שכן, תכנית השימור אינה מונעת מימוש זכויות בניה המוקנות בתכניות תקפות במבנים המיועדים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כגון הנכס נשוא חוות דעת זו (ראו סעיף 10.5.1 לתכנית השימור).
- באשר למימוש זכויות הבניה לממ"דים יובהר, כי אין בתכנית השימור כל הוראה שמונעת הקמת ממ"דים והקמתם אפשרית בכפוף לשיקולי השימור. במקרה דנן וכמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, בהתחשב בנתוני החלקה, קווי הבניין החוקיים ומיקום העמדת הבניין במגרש, תוספת ממ"דים אפשרית לעורף בלבד ואין מניעה לתוספת בניה לעורף גם במסגרת תכנית השימור.
- באשר לתוספת מרפסות לפי תקנות התכנון והבניה יובהר, כי אין בתכנית השימור כל הוראה שמונעת הקמת מרפסות לבניה חדשה. כמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, תכנית השימור מאפשרת במקרה של תוספת קומות בניית מרפסות בהתאמה למרפסות הקיימות גם מעבר לקווי הבניין החוקיים ואף בסטייה ניכרת מהם. במקרה דנן, תוספת מרפסות במצב תכנוני קודם איננה אפשרית בגלל חריגה מקווי הבניין לכל הצדדים כך שדווקא תכנית השימור מאפשרת הקמת מרפסות כאמור.
- נהפוך הוא. תכנית השימור דווקא מגדילה את פוטנציאל מימוש תוספת הבניה הן לשטח עיקרי בקומה נוספת, הן של הממ"דים והן של המרפסות לעומת המצב הקודם שכן, תכנית השימור מאפשרת צמצום קו הבניין על ידי בניה בהמשך לקו הבניין הקיים, בכפוף לפרסום.
- בנוסף, יש לדחות את טענת שמאי התובעים בדבר אובדן האפשרות להקלות בניה כמותיות, שכן אין המדובר בראש נזק המהווה עילה לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק. מכל מקום, האפשרות לקבלת הקלות בניה כמותיות איננה זכות מוקנית אלא עניין הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית, ולפיכך לא ניתן לקחת בחשבון במכלול הזכויות במצב קודם. לפיכך, ככל שקיימת אי ודאות באשר לאישור הקלות, אין שוני בין מצבי התכנון השונים לעניין זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יודגש, כי בכל מקרה תכנית השימור לא שללה את הזכות לבקש הקלות בניה כמותיות (ככל שהן נובעות מתכניות שהופקדו לפני 1.8.89), בכל הנוגע למבנים המסווגים כמבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כגון הנכס הנדון.
- עוד יצוין, כי יש לדחות את טענת שמאי התובעים לעניין היטל השבחה בגין הקלות כמותיות שכן, העילה לגביית היטל השבחה במקרה זה מתגבשת עם אישור ההקלה. כל עוד לא התגבשה העילה להיטל השבחה לא קיימת עילה לתביעה בגין גריעת זכויות.
- כמו כן, יש לדחות את טענת שמאי התובעים כי תכנית השימור מחייבת להרוס חלקי מבנה שנבנו בהיתר, שכן דרישות צוות השימור לפירוק או הריסת חלקים במבנה לשימור, אם וככל שדרישות אלה קיימות (והדבר לא הוכח), מתייחסות לשטחים הבנויים ללא היתר, ולכן ממילא אין לראות בדרישה זו כעילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

אין בסיס לטענת שמאי התובעים בדבר הגבלה בחפירת מרתפים לחניה ולאחסנה

- בהמשך לאמור לעיל בעניין תמריץ חפירת מרתפים, יצוין, כי יש לדחות את טענת שמאי התובעים, לפיה תכנית השימור מונעת את האפשרות הריאלית לחפירת מרתפים, מכל וכל, שכן היא נטענה בעלמא והינה שגויה ומטעה.
- הטענה בדבר אובדן היכולת המעשית, כביכול, לחפור מתחת למבנה הקיים איננה מגובה בכל אסמכתא ורק מטעם זה דינה להדחות.
- בכל מקרה, טענה זו מתעלמת ממצאות הבניה היומיומית בתל אביב. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תכנית השימור מאפשרת הקמת מרתפים מתחת לבניינים לשימור הן במסגרת ניצול זכויות

בנייה קיימות והן במסגרת התמריצים מכוח התכנית. דווקא תמריצי השימור הם היוצרים את הכדאיות הכלכלית להקמת מרתף.

אין כל בסיס לטענת שמאי התובע בדבר עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאי התובעים 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 1,600 ש"ח למ"ר מעטפת חזיתית. אולם, דינה של קביעה זו להידחות מן הטעמים המפורטים להלן:

בניה ישירה

- 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.
- דהיינו, עסקינן בעלויות שנבחנו ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים והוטמעו בהוראות התכנית. עלויות שימור עודפות אלה, אושרו גם על ידי שמאים מכריעים במספר שמאיות מכריעות שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת, מעבר לעלות שיפוץ "רגילה", עומדת בפועל על סכום הנמוך מ-900 ש"ח למ"ר מעטפת 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.
- בכל מקרה, יש לדחות את הערכת שמאי התובעים מאחר שהיא התבססה על בדיקה השגויה מן היסוד – שמאי התובעים קבע את עלויות השימור העודפות, בהתבסס על עלות שיפוץ של 6 מבנים לשימור בשרונה. ואולם, השוואה זו אינה רלוונטית לענייננו כלל ועיקר, בהיותה שונה בתכלית, באופי ובהיקף הבניה, שנת הבניה וחומרי הבניין, הכול כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.

התאמת הבניה לדרישות החוק

- טענת שמאי התובעים בעניין התאמת הבניה לדרישות החוק נטענה בעלמא, מבלי שניתן לה כל הסבר או ביסוס ולכן דינה להידחות על הסף. למעלה מן הדרוש ומבלי לגרוע מכלליות האמור, יוער, כי התאמה לדרישות החוק חייבת להתבצע בכל מקרה על פי הדין, ואינה פועל יוצא של תכנית השימור.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה יצוין, כי המדובר בטיעון תיאורטי גרידא שכן, בשנים האחרונות בוצעו עשרות פרויקטים לשימור שבמסגרתם נמצאו פתרונות לכל אותם קשיים (אם וככל שישנם כאלה) שבחוסר התאמת התקנים לדרישות השימור וכן, עלויות השימור העודפות נותנות מענה אף לאותן התאמות.

בניה עקיפה

- יש לדחות את קביעתו של שמאי התובעים לפיה עלות תיק התייעוד מוערכת בסך של 100,000 ש"ח, שכן לא הוצגה כל אסמכתא לביסוסה, ויש לאמץ את עלות תיק התייעוד כפי שנקבעה בחוות דעת שמאי הוועדה.
- בנוסף, לטענת שמאי התובעים, 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. מעבר לכך, יש לדחות טענה זו גם לגופם של דברים, בין היתר לאור האמור בחוות דעת שמאי הוועדה.
- זאת ועוד. שמאי התובעים מפנה להנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו (החלטה מס' 7 מיום 21 במאי 2003), לעניין בחירת צמחיה חדשה ולשחזור נטיעת עצי ברוש. טענתו של שמאי התובעים נטענה בעלמא, מבלי שהציג כל אסמכתא לעניין הפגיעה (המוכחשת). מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי אין בהנחיה זו, ככל שיידרש יישומה בנכס הנדון, כל פגיעה בשווי הנכס, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
- משאלה הם פני הדברים, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעים לעניין עלויות השימור העודפות שהביא בחשבון, שכן שמאי התובעים ערך השוואה שאינה רלוונטית לענייננו כלל ועיקר, טענותיו שגויות מיסודן, ובכל מקרה, לא הציג כל הוכחה ואו אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל הראיה הנדרש מן התובעים.

אין בסיס לטענות שמאי התובעים בעניין מעלית

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים בעניין מיקום המעלית ועלויות התאמה, שכן שמאי התובעים טען טענה זו בעלמא, וללא כל ביסוס. מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, יש לדחות טענה זו אף לגופה, שכן קיימת סבירות טובה שתתאפשר בניית מעלית בצמוד לחדר המדרגות במסגרת מרווח הבניין הצדדי.

אין בסיס לטענת שמאי התובעים בדבר הפגיעה בגין מרחב מוגן דירתי

- טענת שמאי התובעים בדבר פגיעה בגין מרחב מוגן דירתי, נטענה ללא כל ביסוס או חוות דעת מומחה המגבה אותה, ולפיכך יש לדחותה. בכל מקרה יצוין, כי אין בתכנית השימור כל הוראה המונעת הקמת ממ"דים במבנה נשוא התביעה.
- מבלי לגרוע מן האמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, במסגרת קווי הבניין המותרים בנכס הנדון, ניתן להסב/להוסיף בעורף החלקה לצד דרום-מערב חדר מוגן לכל דירה. מבחינה זו תכנית השימור מהווה יתרון בכך שהיא מאפשרת צמצום קווי בניין ובמקביל מאפשרת הגדלת תכנית הבניה.

שגה שמאי התובעים בקובעו כי ישנה דחייה ואי ודאות במימוש הזכויות

- טענתו של שמאי התובעים, כי קיימות דרישות ומגבלות החלות על הנכס היוצרות אי ודאות והכרוכות בדחייה, הינה שגויה ויש לדחותה מן הטעמים המפורטים להלן:
 - טענה זו של שמאי התובעים נטענה בעלמא, מבלי שהציג כל הוכחה ו/או אסמכתא לקביעתו זו ובכך, למעשה, לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש מן התובעים.
 - מבלי לגרוע מהאמור, 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".
 - לעניין זה יצוין, כי יש לדחות את הנזק (המוכחש) לו טוען שמאי התובעים לעניין הפסד דמי שכירות, הן מהטעם כי ראש הנזק הנטען איננו תולדה של תכנית השימור ואיננו מהווה עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק, והן לגופם של דברים כמפורט בחוות דעת שמאי הועדה.
 - כך, יש לדחות אף את טענת שמאי התובעים לעניין אי ודאות בהיקף זכויות הבניה שכן, בניגוד לאמור בחוות דעת שמאי התובעים וכאמור לעיל, בתכנית השימור נקבע מפורשות שיותר מימוש זכויות הבניה מתוקף תכניות תקפות ובידי צוות השימור ניתנה הסמכות לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה בלבד, בהתאם לשיקולי השימור. לפיכך, אין כל חוסר ודאות הן באשר לאפשרות ניצול מלוא היקף זכויות הבניה הנותר לניצול והן באשר למימוש תמריצי תכנית השימור החלים על הנכס.

שגה שמאי התובעים עת קבע פגיעה בגין מרפסות

- בניגוד לנטען על ידי שמאי התובעים, הוראות השימור בעניין פתיחת מרפסות רלוונטיות רק לחזית הבניין ולחלקים הנראים מהרחוב של חזיתות הצדדים. בבניין הנדון המדובר במרפסות החזית בלבד בקומה א' ששטחן הכולל הינו כ- 5 מ"ר. כמפורט בחוות דעת שמאי הועדה, **המרפסות בנכס הנדון שפונות לחזית נותרו פתוחות כבמקור והן בולטות מקווי הבניין**. לפיכך, יש לדחות מכל וכל את טענות שמאי התובעים בעניין.
- מבלי לגרוע מהאמור יוער, כי תכנית מ' במצב קודם אמנם אפשרה סגירת מרפסות בסגירה קלה אולם לא אפשרה הפיכת המרפסת לשטח אינטגרלי של הדירה – **ואין בסגירת מרפסות כשלעצמה כדי להפוך אותן לחלק בלתי נפרד מיחידת המגורים**. לפיכך, המרפסת הינה מרפסת בין כמרפסת פתוחה ובין כמרפסת סגורה, על כל המשתמע מכך.
- בכל מקרה יוער, כי במועד הקובע קיים ביקוש גבוה בשוק המגורים לדירות הכוללות מרפסת פתוחה ואין כל הבחנה בין שווי דירה עם מרפסת סגורה בקירוי קל (שאינה חלק מהדירה) לשווי דירה עם מרפסת פתוחה.
- נוכח האמור, אין לראות בהוראות תכנית השימור, כראש נזק לעניין תביעת פיצויים במקרה דנן.

אין בסיס לטענת שמאי התובעים בדבר עלות אחזקת מבנה לשימור

- שמאי התובעים הביא בחשבון שווי הנכס, עלות אחזקה עודפת של מבנה לשימור והעריך עלות זו בסכום מופרז, השונה לטענתו, מן הסכום הנדרש לאחזקת מבנה רגיל. אולם, ככל שעלויות אחזקה

הינן בבחינת ראש נזק נשוא תביעה לפי סעיף 197 לחוק (טענה מוכחשת), הרי שטענה זו נטענה בעלמא, ללא כל ביסוס עובדתי, ומכאן, כי יש לדחותה. תכנית השימור אינה יוצרת עלויות אחזקה נוספות, מעבר לחבויות שחלו בלאו הכי על בעל הנכס עובר לאישור תכנית השימור.

שמירת הזכות לקביעת ירידת ערך נוספת בעתיד

- יש לדחות על הסף את טענת שמאי התובעים בדבר שמירת הזכות לקבוע ירידת ערך נוספת בעתיד, ככל שתאושרנה תכניות כלל עירוניות בעתיד. כידוע, הנזק בגין תביעה לפי סעיף 197 לחוק מתגבש במועד הקובע ומשכך, אין כל אפשרות לטעון לשמירת זכויות לתביעה עתידית בגין פוטנציאל תכנוני (המוכחש).

נוכח האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה 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.

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 שייקבע, 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.
- לחילופין 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 - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 6.1.2013:

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חברי הועדה דורון ספיר, אהרון מדואל.
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק, שירה דאקלו קאשי ושולי דידי

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג את התביעה ואת חו"ד שמאי הועדה.

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את המלצת שמאי הועדה והיוע"מ.

בישיבתה מספר 0001-13ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.

מס' החלטה	התוכן
16/01/2013	2650 ב' - שלמה המלך 35
17 - 13-0001	דיון בפיצויים

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

רקע: בתאריך 30.8.11 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, עקב אישור תכנית 2650 ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: רח' שלמה המלך 35, תל-אביב גוש: 6903, חלקה: 81, תתי חלקות: 15, 14, 2

תאור הנכס: הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 3 קומות ודירה על הגג מעל קומת מרתף עליונה. המבנה שופץ בשנת 2007 תוך שיפוץ חדר המדרגות, הוספת מעלית חיצונית ובניית דירת גג הכל בהנחת צוות השימור.

תתי החלקות התובעות מהוות כדלקמן:

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	הערות
2	מרתף גלוי/קרקע	46.16	מהווה לובי אשר חלקו בשטח 26.25 מ"ר הוסב לסטודיו ללא היתר.
15-14	דירת גג+גג	135.69	מהווה דירת גג משופצת ומעוצבת אליה צמודים מרפסת גג קדמית ואחורית. דירת הגג ברמת גמר גבוהה והמרפסות כוללות פיתוח יוקרתי. כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה צמודות לדירת הגג וקיים תקנון מוסכם המאפשר לבעלי תת חלקה 15, 14 לבנות וכן לשפץ את הבנין תוך השתתפות בשיפוץ של יתר הבעלים בבנין בסכום של \$ 2,000 לחדר או 25 מ"ר שאינם חדר. לבעלי תת חלקה 2 יותר גם שימוש לחנויות ומשרדים ככל שיאושר עפ"י החוק.

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש כיום כבנין מגורים הוקם בשנת 1935 ע"י האדריכל יהודה מגידוביץ בסגנון בינלאומי.

המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

התובעים: נחום קלישוב וזיוה חסון, הבעלים של תתי חלקות 2, 14, 15.
סכום התביעה: 2,723,400 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי מר דני טרשנסקי.

תקציר טענות שמאי התובעים, מר דני טרשנסקי:

במצב קודם: השווי המיטבי הוא השארת הבנין, ניצול זכויות הבניה מכח תכנית ס' ותמריצי תמ"א 38 ובניית דירת מרתף ביתרת שטח המעטפת הבלתי מנוצלת או לחילופין שטח נלווה למגורים ומכירתו לדירה העליונה.

מצב חדש: הבנין הקיים וניצול זכויות הבניה הנובעים מתמריצי תכנית 2650 ב' הכוללים תוספת בניה בגג והקמת דירה במפלס המרתף. ניכוי עלויות עודפות: עלות שימור מחצית מהמעטפת, הכנת תיק תעוד, התאמה לבניה חדשה ועלות עודפת לקרן שימור.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:

השומה מציינת את ההפרשים בזכויות הבניה בלבד מבלי להעריך את שווי הבנוי.

שווי מצב קודם:

תאור	שטח בנוי במ"ר	מקדם אקויוולנטי	סה"כ שטח אקויוולנטי	סה"כ בש"ח
תוספת בגג על פי סי'	38.54	1.3	מ"ר 11,000 X 50.1	551,000 ₪
זכויות לפי תמ"א 38	216	0.86	מ"ר 11,000 X 185.76	2,040,000 ₪
דירת מרתף	53	0.95	מ"ר 11,000 X 50.35	554,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				3,037,000 ₪

שווי מצב חדש:

תאור	שטח בנוי במ"ר	מקדם אקויוולנטי	סה"כ שטח אקויוולנטי	סה"כ בש"ח
תוספת דירת מרתף	53	0.95	מ"ר 11,000 X 50.35	554,000 ₪
תוספת בניה בגג	55	1.3	מ"ר 11,000 X 71.5	786,500 ₪
סה"כ תמריצים				1,340,350 ₪
דחיה למימוש	0.86		נותר	1,150,000 ₪
פחות				
תיק תעוד				50,000 (₪)-
עלויות שימור מעטפת	(מחצית)			490,000 (₪)-
עלויות התאמה לבניה חדשה				32,400 (₪)-
עלות עודפת קרן שימור				264,000 (₪)-
סה"כ שווי מצב חדש				313,600 ₪

הפרש בין שני המצבים (פגיעה):
- (₪ 2,723,000)

תקציר חוות דעת שמאי הועדה מר מאיר צור:

במצב קודם: השווי המיטבי במצב קודם הוא הנכס במצבו תוך ניצול הזכויות הבלתי מנוצלות בגג על פי תכנית סי'. השימוש בסטודיו בק"ק ללא היתר ולכן שוויו מופחת.

מצב חדש: הנכס במצבו הכולל בתוספת תמריצי תכנית השימור כגון זכויות הבניה בגג, אפשרות לפיצול הבניה בגג ל-2 דירות, הצמדת חצר לדירות גן, דירה נוספת בק"ק אליה יהיה צמוד מרתף למגורים, פטור מכופר חניה ל-3 חניות וערך ההכרזה (מיתוג) השטחים הקיימים והנוספים. כל זאת בניכוי עלויות עודפות שהן מחצית משטח המעטפת ועלות תיק תעוד.

הערה: מחצית שטח המעטפת שומרה בשנת 2007 כחלק ממתן היתר לבנית דירת הגג.

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של 2,212,496 ₪.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:

שווי מצב קודם:

תאור	שטח	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ שווי
------	-----	------	-----------	-----------

בש"ח	בש"ח	אקוילנטי	במ"ר	
₪ 3,527,940	20,000	1.3	135.69	דירת גג
₪ 204,633	11,000	1.3	14.31	זכויות בניה בגג
₪ 183,750	14,000	0.5	26.25	סטודיו בק"ק (ללא היתר)
₪ 3,916,323	סה"כ שווי במצב קודם			

שווי מצב חדש :

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקויוולנטי	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי
דירת גג	135.69	1.3	20,000 ₪	3,527,940 ₪
זכויות בניה על הגג	70.31	1.3	11,000 ₪	1,005,433 ₪
סטודיו	26.25	1	14,000 ₪	367,500 ₪
פיצול הבניה בגג ל-2 דירות			10% X 4,476,173 ₪	447,617 ₪
הצמדת חצר לדירות	90	0.1	11,000 ₪	99,000 ₪
זכות לדירה בק"ק	53	1	11,000 ₪	583,000 ₪
זכות למרתף מגורים (הפרש שווי)	53	0.3	11,000 ₪	174,900 ₪
מיתוג השטחים הקיימים והנוספים			5% X 6,205,390 ₪	310,269 ₪
פטור מכופר חניה	3 חניות		40,000 ₪ לחניה	120,000 ₪
עלויות שימור עודפות	1 627		107,460 ₪ - 564,000 ₪	456,840 ₪ -
עלות תיק תעוד				50,000 ₪ -
סה"כ שווי במצב חדש				6,128,819 ₪

¹ - מחצית משטח המעטפת.

² - זיכוי בגין השתתפות דיירים בבנין 30 חדרים X \$ 1,000 X 3.582 ₪

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

- בעלי תתי חלקות 15, 14 אינם זכאים לתבוע פיצויים לגבי תכנית השימור כיוון שויתרו על זכות התביעה במכתב עו"ד שטיגלאוף מיום 23.4.2004.
- בעל תת חלקה 2, מנהל עסק מסחרי בשטח המיועד ללובי/מבואה ללא היתר.
- השתתפות בעלי תת חלקה 2 בשיפוץ הבנין מוגבלת ל-2,000 \$ לכל 25 מ"ר שטח שאינו דירה.

טענות שמאי התובעים	התייחסות
תמ"א 38 מאפשרת תוספת קומה במצב קודם.	תוספת בניה על פי תמ"א 38 אינה זכות מוקנית ותלויה בשיקול דעת הועדה המקומית. בעת אישור תמ"א 38, היה הבנין מוכרז מכח סעיף 78. סעיף 19 בתקנון תמ"א 38 קובע כי אינו חל על מבנים לשימור. הוראות תמ"א 38 שללו את זכות תוספת הבניה ולא תכנית השימור. תכנית המתחמים 3458 שפורסמה למתן תוקף קובעת מגבלת גובה וכן שזכויות תמ"א 38 אינן מצרפיות לזכויות הקיימות. תוספת בניה בגג בוצעה ב-2007 לאחר אישור תמ"א 38 מכאן שהיה ידוע שלא ניתן להוסיף בניה עפ"י התמ"א. קווי הבנין והתכסית אינם מאפשרת תוספת אגף. לאחר בניית דירת הגג, אין כדאיות בהריסתה ובנית קומה נוספת או יש לבצע דחיה לעשרות שנים.
במצב קודם ניתן היה לבנות דירה במרתף לפי ע-1.	- סעיף 8 ו' בתכנית ע-1 שולל את תחולתה מבניינים שהוכרזו לשימור לפי סעיפים 78, 77, מכאן שע-1 שללה את האפשרות למרתף למגורים.

התייחסות	טענות שמאי התובעים
- היתר הבניה משנת 2007 כולל הנחיות מח' השימור לשיפוץ מלא של הבנין. מכאן שביצוע הבניה בגג על פי ההיתר מייתר כבר את שימור הבנין. למען הזהירות חושב שימור לגבי מחצית הבנין. אין פירוט לעלויות עודפות אלה. בכל מקרה גם במצב קודם לצורך ניצול זכויות הבניה היה צורך בעלויות התאמה זהות. אין פירוט לקרן שימור ולא הוכח כי היא דרושה. ביצוע עבודות השימור ברמה גבוהה מקטין אל ההוצאות השוטפות ומונע הצורך בקרן "שימור". שמאי הבעלים לא לקח בחשבון השתתפות יתר בעל היחידות בעלות השימור לפי \$ 2,000 לחדר כפי שצוין בתקנון המוסכם. בהנחה שבוצע שימור בגין 50% מהבנין, נותר לקזז \$ 30,000 מהעלות העודפת.	עלויות עודפות עלויות שימור עודפות חושבו על מחצית המעטפת. עלויות עודפות לבניה חדשה מעל בניה קיימת. קיימת עלות לקרן "שימור".
- לא היה מקום לדחיה כיוון שזכויות תכנית השמור הן מוקנות ולפי התקנון המוסכם שייכות רק לתתי חלקות 15, 14 ללא יכולת הפרעה של יתר בעלי היחידות.	תחשיב השומה - חושבה דחיה של שנתיים לזכויות תכנית השימור.
תמריצים : שמאי הבעלים לא לקח בחשבון תמריצים רלוונטיים כגון : אפשרות למרתף לשימוש עיקרי מתחת לדירה שתוקם בשטח האטום בק"ק. אפשרות להיתר בגין הסטודיו. אפשרות לפיצול הדירה בגג. הצמדת חצר לדירות. פטור מכופר חניה לדירות החדשות ולסטודיו.	
קיים מיתוג - תכונות הבנין הינם תנאי הכרחי להכרזה לשימור אך לא תנאי מספיק. רק תוספת ההכרזה על תכונות הקיימות יוצרת את ההשבחה. - אין הסתמכות בלעדית על המאמר האוסטרלי. סדרה ארוכה של מחקרים ומאמרים הצביעו על תוספת שווי שגורמת תכנית שימור. לגבי תל אביב, ראה מחקר של גאוקרטוגרפיה אשר מצורף בנספח. - עצם קביעת הבנין ברשימת השימור, יצרה נדירות וגורם הנדירות יוצר עליה בשווי. יש להניח שאם כל הבניינים בתל אביב היו מוכרזים לשימור, לא היה נוצר שוק מיוחד לבנינים לשימור. - על שומת וירניק הוגש ערר ובעיקר על מסקנתו לענין המחקרים על מיתוג וקביעתו שאין מיתוג. בשומת וירניק מסקנתו כי השווי המיטבי הוא הריסת הבנין. בנכס נשוא השומה, השווי המיטבי במצב קודם הוא השארת הבנין. שמאים מכריעים אחרים קבעו שיש מיתוג ואף הצביעו על שווי המיתוג : ראה שומת לבנה אשד ביבנה 7, וברמב"ם	אין מיתוג הקריטריונים שנקבעו לשימור נוגעים לתכונות הנכס עצמו או להחלטות שקיבלו בעלי הנכס לאורך זמן. לכן הן אלו המשביחות את ערכו ולא החלטת הועדה להוסיפו לרשימה. מאמר אוסטרלי אשר הצביע על מיתוג איננו רלוונטי לישראל בכלל ולתל-אביב בפרט. מיתוג הוא "פריט אספנות" ואינו גורם מקרקעין לצרכי השבחה. שומה מכרעת של רן וירניק מיום 8.8.10 קבעה שאין מיתוג.

24, שומת ניקי פרימו ברש"י 26 ובאחד העם 20, שומת נאווה סירקיס באלנבי 9. - על שומת נזרי הוגש ערר בעיקר על מסקנתו שדירות בבניינים לשימור ששוקמו ושופצו שווי פחות מאשר בבניינים רגילים שלא שומרו-תוצאה שאינה מתקבלת על הדעת. לבנה אשד בשומה ביבנה 7, ערכה סקר והגיעה למסקנה כי שווי מ"ר מבונה בבנין לשימור עולה באופן מובהק ומשמעותי על שווי מ"ר מבונה בבנין רגיל. - הנתונים שהביא הבעלים לגבי העיסקה בבנין נשוא השומה שגויים. שטח הדירה נטו כפי שמופיע באתר המיסים הוא 54 מ"ר ולא 62.5 מ"ר כפי שציין שמאי הבעלים. לכן השווי למ"ר נטו הוא 21,480 ש"ח/מ"ר ולא 18,560 ש"ח/מ"ר. התוצאה היא שהמכירה בבנין לשימור השיגה מחיר למ"ר גבוה ב-9.5% מממוצע העסקאות שהובאו כדוגמא בבניינים רגילים.	- שומה מכרעת של אמנון נזרי אשר כללה סקר מחירים, לא הצביעה על תוספת לשווי דירות בבניינים לשימור. - רשימת עסקאות בסביבה בדירות רגילות ובניינים לשימור לא מצביעים בצורה מובהקת על שווי גבוה יותר בבנין לשימור. בין השאר ציין שמאי הבעלים עיסקה בבנין נשוא השומה – מכירת דירה בשטח 62.5 מ"ר במחיר 1,160,000 ש"ח ביום 24.3.08.
---	---

חו"ד ב"ב הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר איינהורן ועו"ד דניאל פדר

הטעמים המשפטיים והשמאיים המצדיקים את דחיית התביעה.

א' - שלילת זכות התביעה מאת הגב' זיוה חסון

18. אומנם במועד הקובע היתה התובעת-הגב' זיוה חסון בעלת הזכויות בחלקות משנה 14 ו-15. הגב' זיוה חסון רכשה את זכויותיה מאת גב' גילית יצחק ביום 9.1.06 - לפני המועד הקובע. בעלת זכות התביעה לירידת ערך בגין התוכנית עומדת למי שהיה בעל הזכויות ערב אישורה של התוכנית ביום 4.9.08 - קרי לגב' זיוה חסון. עם זאת סבורים אנו כי לאור התחייבות הבעלים הקודם להימנע מלתבוע את הועדה המקומית בגין תוכנית השימור או כל תוכנית אחרת לשימור, יש לראות בתביעה שבכאן מצד מי שרכש את זכויותיו לפני המועד הקובע משום עמידה על זכות שלא בתום לב ושימוש לרעה בזכות התביעה. נבהיר הדברים.

19. ביום 23.5.04 התחייב עו"ד אליעזר שטינלאוף בשם הגב' גילית יצחק כדלקמן: "בשם מרשתי גב' גילית יצחק שהנה בעלת הזכויות בתתי חלקות 14 ו-15 בחלקה 81 בגוש 6903 המהוות דירת גג ברח' שלמה המלך 35 תל אביב והכוללות את הזכויות לתוספות בניה בג הבניין, הריני להודיעכם כי בכפוף לכך שהועדה לא תדרוש ממרשתי ומכל הבא במקומה, היטל השבחה בגין תוספות הבניה המבוקשות כיום על גג הבניין, הרי שמרשתי מצידה לא תדרוש פיצוי מהועדה בגין הוראות תוכנית לשימור 2550 ב ו/או כל תוכנית לשימור אשר תבוא במקומה."

20. הגב' זיוה חסון באה במקום הגב' יצחק, כך שמהותית של הועדה המקומית על החיוב בהיטל השבחה בגין תוספות הבניה בגג נהנתה- הגב' זיוה חסון. יש יסוד סביר להניח, שאלמלא נעשה הויתור מצד הועדה המקומית, היה תשלום ההיטל מגולם במחיר הרכישה. זאת ועוד, במסגרת הסכם הרכישה הנ"ל התחייבה המוכרת- גב' גילית יצחק- לשפות את התובעת- גב' זיוה חסון- בגין כל תביעה או דרישה או טענה שתופנה כלפי האחרונה מצד צוות השימור. אשר על כן, ככל שיש לתובעת טענה לנזקים בגין הדרישות הנובעות מתוכנית השימור שעניינן עבודות השיפוץ או הנובע מהן, עליה להפנותן כלפי המוכרת. כמי שהתחייבה לשפותה והיא אינה יכולה – מצד אחד, בתור מי שנהנתה (באה מכוחה של גב' גילית יצחק) מויתור הועדה המקומית על היטל השבחה ומצד שני כבעלת זכות לשיפוי מאת המוכרת, לבוא ולתבוע נזקים בגין עלויות השיפוץ הנובעות מתוכנית השימור.

21. בנסיבות כאלה הגשת התביעה לירידת ערך בגין תוכנית השימור מצד התובעת היא עמידה על זכות שלא בתום לב ושימוש לרעה בזכות- ולעניינו זכות תביעה- במשמעותה ובנפקותה המשפטית.

למען הזהירות מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי למנוע, בבוא העת, בעד הוועדה המקומית לתבוע מהתובעת היטל השבחה בגין תוכנית השימור.

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

22. להלן יפורטו בקצרה הפגמים המאיינים, כדלקמן:

יז. 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.**

יח. שגה שמאי התובעים בתיאור ה"מצב התכנוני הקודם", מאחר וקיימת התייחסות לתמ"א 38 כתכנית החלה במצב תכנוני קודם (סעיפים 6.1.3, 10.1, 9.7.1). כפי שיובהר להלן, הנכס הנדון כלול באיזור **"תוכנית המתחמים" מס' 3458** אשר דבר הכנתה פורסם לפי סעי' 78 - לפני שתוכנית השימור קבלה תוקף. הפרסום כולל מגבלות גובה בהתאם לתוכניות מאושרות וכן קביעה שזכויות תמ"א 38 אינן בגדר זכויות בניה מצרפיות לזכויות הבניה הקיימות. מכאן שבמועד אישורה של תוכנית השימור, כבר היה ידוע כי לא תתאפשר תוספת קומה מכוח תמ"א 38 באיזור **"תוכנית המתחמים"** ומחירי המקרקעין שיקפו מידע זה. לחילופין, יש לקחת בחשבון כי במצב הקודם הוצא היתר בניה לתוספת בניה על הגג ושיפוץ הבניה על פי הנחיות צוות השימור והיתר זה בוצע עובר למועד הקובע. מכאן ששווי השוק בדירות נשוא השומה, כבר שיקף את ההיתר שהוצא ואשר לא כלל את תוספת הזכויות לפי תמ"א 38. לאור בניית תוספת בניה על הגג (לפי היתר משנת 2006), דומה שאם היתה אפשרות תוספת בניה לפי תמ"א 38, היא לא היתה נמצאת כלכלית, שכן היתה מחייבת הריסת דירת הגג וביצוע תוספת קומה. יתרה מכך קווי הבניין והתכנית של הנכס לא מאפשרים תוספת בניה לפי התמ"א. לחילופין חילופין, הגם שהוראות תמ"א 38, שאושרה בשנת 2005, אינן שוללות את תחולתה על מבנים לשימור, בא סעיף 19 לתקנון תמ"א 38 ומתיר תוספת זכויות בבניה 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.**

יט. תוכנית ע/1 אינה חלה על הנכס נוכח הוראותיה המגבילות את תחולתה על מבנים שהוכרו לשימור.

כ. שגה שמאי התובעים בקבעו, כי מחירי השוק אינם מגלמים כביכול תוספת שווי עבור **מיתוג** הנכסים שסומנו לשימור בתוכנית.

כא. התובעים הפחיתו במסגרת חוות הדעת מטעמם, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" בסך 900 ₪ למ"ר רק בגין מחצית המבנה שלא שופץ, הגם שעל פי תנאי ההיתר מיום 13.12.06¹⁷ היה על בעלי המבנה כתנאי למתן היתר, לשפץ את **כל** המבנה בהתאם להנחיות השימור. זאת ועוד, שמאי התובעים לא ביצע הפחתה בעלויות השיפוץ בשים לב להוראות התקנון המוסכם המחייבות את בעלי הזכויות האחרות בנכס להשתתף בעלויות האחזקה עד לגובה מסויים, הכול כמפורט להלן.

כב. שגה שמאי התובעים שעה שהוסיף לעלות העודפת עלויות התאמה ללא כל פירוט. מכל מקום גם במצב קודם בעת שנערך השיפוץ בבניין כתנאי למתן ההיתר, היה צורך בעלויות התאמה זהות.

כג. שגה השמאי שלא לקח בחשבון את התמריצים המפורטים בתוכנית השימור כגון: אפשרות לדירה נוספת בשטח האטום, אפשרות למרתף מתחת לדירה זו. אפשרות לקבל היתר בגין דירת סטודיו, אפשרות לדירה נוספת בגג, הצמדת חצר לדירות, פטור מכופר חניה לדירות החדשות ולסטודיו (ראה סעיף 10.12.4 לשומת הוועדה). הפגמים והכשלים הנוספים בחו"ד התובעים (שעוד יפורטו להלן), הביאו את שמאי התובעים למסקנה השגויה לפיה חלה כביכול ירידת ערך לנכס.

¹⁷ ראה היתר מיום 8.6.05 - איחוד דירות לדירת גג כנגד שיפוץ בהתאם להנחיות צוות השימור וכן היתר מיום 9.3.06 לסגירת לובי הכניסה ע"י זכוכית, וכו' - ראה סעי' 8.1.3 לשומת הוועדה.

כד. שגה שמאי התובעים כאשר הוסיף לאומדן עלויות עודפות **עלויות אחזקה עודפות** ע"ח קרן השימור מבלי להביא פירוט לתחשיב זה וללא הוכחה כי נדרש ניצול קרן השימור. יצויין כי דווקא ביצוע עבודות השחזור והשימור ברמה גבוהה מקטין את הוצאות האחזקה העתידיות ואף מונע ניצול קרן השימור בעתיד.

כה. שמאי התובעים טעה שעה שלקח בחשבון דחיה לתקופה של שנתיים בגין סיכון ואי וודאות בניצול הזכויות על פי תוכנית השימור. דא עקא, בנסיבות העניין לא היה מקום לחישוב דחיה, כיוון שהזכויות לתוספת הבניה על פי התקנון המוסכם הן זכויות מוקנות ושייכות לתובעת בלבד (בעלת חלקת משנה 14 ו-15) ללא יכולת הפרעה של יתר בעלי הדירות.

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

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

תמ"א 38 אינה חלה על הנכס

24. שמאי התובעים לוקח בחשבון, בחישוב שווי הנכס במצב קודם, את שווי התמריצים המוענקים בתמ"א 38. אנו סבורים בכל הכבוד כי טענה זו בטעות יסודה.

25. **ראשית**, הנכס הנדון כלול באיזור **"תוכנית המתחמים "** מס' 3458 אשר דבר הכנתה פורסם לפי סעי' 78 – לפני שתוכנית השימור קבלה תוקף. הפרסום כלול מגבלות גובה בהתאם לתוכניות מאושרות וכן קביעה שזכויות תמ"א 38 אינן בגדר זכויות בניה מצרפיות לזכויות הבניה הקיימות. מכאן שבמועד אישורה של תוכנית השימור, כבר היה ידוע כי לא תתאפשר תוספת קומה מכוח התמ"א.

26. **שנית**, במצב הקודם הוצא ביום 13.12.06 היתר בניה לתוספת בניה על הגג ושיפוץ הבנין על פי הנחיות צוות השימור והיתר זה בוצע עובר למועד הקובע בו אושרה התוכנית. מכאן ששווי השוק בדירות נשוא השומה שיקף את העובדה שמומש היתר הבניה לתוספת הבניה בגג והשיפוץ שנערך כתנאי לו בבנין ולא כלל לכן את זכויות הבניה לפי תמ"א 38.

27. **שלישית**, גם אם תאמר כי היו במצב הקודם זכויות לפי תמ"א 38 (דבר המוכחש על ידינו מכל הטעמים שיפורטו להלן), הרי לאחר שמומשה תוספת הבניה בגג לפי ההיתר משנת 2006, לא היתה קיימת כדאיות כלכלית בהריסת דירת הגג לשם ביצוע תוספת קומה, מה גם שהיה צורך להוסיף מקדם דחיה לעשרות שנים על מנת שתיווצר כדאיות בהריסת דירת הגג, מה שדוחק למסקנה כי אפשרות זו אינה ריאלית בנסיבות העניין.

28. **רביעית**, קווי הבניין והתכסית של המבנה הקיים לא היו מאפשרים תוספות בניה לפי תמ"א 38 בדרך של הכנסת אגף נוסף או בניה מתחת לעמודים, מה גם שדירות שהיו יכולות להנות מתוספת זו אינן בבעלות התובעים.

29. **חמישית**, 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, 2650א' ו-2650ב'), פרסום על הפקדת תוכנית 2650ב' נעשה בתאריך 11.1.2001 ופרסום ברשומות נעשה ביום 21.5.2001 **זאת עוד קודם לאישור תמ"א 38**. לפיכך, התובעים לא יכולים היו לממש זכויות בניה כלשהן מכוח תמ"א 38, לגבי נכסים שנכללו בהודעות לפי סעיף 78 לחוק.

30. טענת הוועדה הנ"ל מתבססת על שתי הוראות מהותיות בעניין זה, המצויות בתמ"א 38, מהן שמאי התובעים בחר להתעלם.

31. **סעיף 19.1** לתקנון תמ"א 38 קובע, כי תחולת תמ"א 38 על מבנים לשימור הינה מוגבלת ומצומצמת, שכן תוספות הבניה מכוח התמ"א, תעשנה כל עוד הם מתיישבות עם הוראות השימור ומקבלות אישור הוועדה המקומית. הגבלה זו נובעת אך ורק מכוח הוראות התמ"א וממילא תוכנית השימור לא קבעה הוראה המסייגת תחולת תמ"א 38.

32. בנסיבות אלה, אין כל בסיס למשתמע מחוות הדעת מטעם התובעים, לפיה תוכנית השימור ביטלה כביכול, את תחולתה של תמ"א 38 על המבנים לשימור ושללה את הזכויות המוענקות במסגרתה, שכן מלכתחילה, תחולת תמ"א 38 על מבנים לשימור הינה מוגבלת ומצומצמת, והיא נובעת אך ורק מכוח הוראות תמ"א 38. ממילא ההגבלות על מבנים לשימור מכוח תמ"א 38, ככל שאלה קיימות, אינן נובעות כלל ועיקר מהוראות תוכנית השימור, אלא מהוראות התמ"א עצמה. בנסיבות אלה ברי, כי בעת אישור תמ"א 38, בשנת 2005, **מתן תוספת בנייה מכוח התמ"א, לא הייתה בגדר ציפייתן הסבירה של בעלי הזכויות במקרקעין, שכן בפועל היא מעולם לא חלה עליהם.** לכן, ככל שנמנעו מבעלי הזכויות במקרקעין ההטבות וההשבחות שמעניקה תמ"א 38, הדבר נבע אך ורק מכוח הוראות תמ"א 38 גופן. חיזוק לכך ניתן למצוא בסעיף 19.2 לתמ"א, המתייחס למבנים לשימור בעלי ערך אדריכלי מיוחד או בעלי ערך היסטורי **ושאינם בתוכנית שימור כלשהי** (או שנכללו בהודעה לפי סעיף 78 לחוק), כאשר ביחס אליהם יש לפעול בהתאם לשיקול דעת הוועדה. לפיכך סביר ביותר, כי המבנים הראויים להיכלל בתוכנית שימור, בוודאי אלה שלגביהם פורסמו תנאים למתן היתר לפי סעיפים 77-78 לחוק, לא היו מקבלים תוספת זכויות בנייה "ככל המבנים", זאת בכדי למנוע פגיעה במאפייני שימור המבנה.

33. **הוראת סעיף 22** בפרק ג' לתמ"א 38, לפיה אין לראות בזכויות מכוח התמ"א זכויות מוקנות. ראה: עת"מ 2905/08 באור השקעות 1995 בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבנייה ת"א ואח' (פורסם בנבו).

34. לאור כל האמור לעיל, ומשלא 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 (עמ' 16) ורח' לבונטין 14 (עמ' 11) שנערכו ע"י השמאי המכריע מר ניקו פרימו.

שלילת טענת התובעים לתחולתה של תוכנית ע/1 על הנכס

35. הוראת סעיף 3 לתקנות התוכנית (תחולת התוכנית) קובעת מפורשות, כדלקמן: **"תוכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל אביב – יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור"**.

36. בסעיף 1(8) נקבעו הגדרות של "בניינים לשימור", במסגרתן נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"בניין/בניינים שסומנו ו/או הוכרזו לשימור בפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 לפני תחילת תוכנית זו, זאת עד תחילת התוכנית שפורסמה או סיום תוקף ההגבלות עפ"י הסעיפים הנ"ל".

וכן: **"בנין בניינים שסומנו לשימור בתוכניות שהופקדו לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התוכנית המופקדת"**.

37. בנסיבות אלה ומשתוכנית 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 הנידון בשני מצבי התכנון ולפיכך מתן תוקף לתוכנית השימור לא שינתה דבר בעניין זה.**

38. בעניין זה אנו מפנים לשומות המכריעות הבאות: רח' אחד העם 84, (עמ' 5, סעיף 8.11), רח' אלנבי 114 (עמ' 8, סעיף 8.15), שד' מסריק 6-8 (עמ' 6 סעיף 8.13). שלושת השומות נערכו ע"י השמאית המכרעת הגב' דורית פריאל וכן שומה מכרעת שנערכה ע"י ניקי פרימו ברח' לבונטין 14 (עמ' 4).

39. הנה כי כן, במסגרת חו"ד מטעם התובעים, נפלו כשלים מהותיים בהצגת המצב הנורמטיבי (וממילא בתחשיב שווי הנכס במצב תכנוני קודם). בנסיבות אלה, חוות הדעת השמאית מטעם התובעים, אינה מבססת כדבעי את תביעת הפיצויים. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה בעניין, יש לדחות את חוות הדעת על הסף ולמצער, אין להעניק לה משקל ראייתי כלשהו.

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

40. **התובעים מתעלמים ולמצער נמנעים מליתן את המשקל הראוי, במסגרת חוות הדעת מטעמם, להוראות בתוכנית השימור, המקנות תמריצים ותוספת זכויות בגין ביצוע שימור הנכס.**

41. תוכנית השימור קובעת כאמור הטבות, תוספת שטחים וזכויות במסגרת התמריצים המפורטים בנספח ד'. עפ"י תוכנית השימור, במבנים המסומנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, תהיינה זכויות הבנייה על פי התוכניות התקפות בתוספת התמריצים בהתאם לנספח ד' לתוכנית. ודוק- במסגרת החלטת ועדת ערר מחוזית מיום 25.9.2011, בעניין הנכס המצוי בשד' ח"ן 38 בת"א, נקבע כי **תמריצי תוכנית השימור הינם בגדר זכויות מוקנות.**

42. 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"

43. התובעים סבורים כי אין ליתן משקל לאלמנט משביח מהותי נוסף, שהינו **זיהוי המבנה כמבנה לשימור ("אלמנט המיתוג")**, שכן לשיטתם מ"ניתוח עסקאות" שערך שמאי התובעים עלה, כי מחירי השוק אינם מגלמים תוספת שווי כלשהי עבור מיתוג הנכסים. ייאמר מיד- הנתונים 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.

44. 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.**

45. הוועדה המקומית בדעה, 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. 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.**

46. 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). מיתוג המבנה כמבנה "לשימור" הופכת אותו ליחיד ומיוחד במינו ("עיקרון הנדירות"), כאשר לאלמנט זה לבדו יש ערך מוסף עצמאי הנובע הן כתוצאה מההכרה הסטטוטורית ומיתוגו כנכס בעל חשיבות היסטורית וארכיטקטונית והן כתוצאה מהשפעות שעיקרן סטאטוס והנאה הנובעים מהחזקת נכס המסומן לשימור.**

47. 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. יוער, כי מעבר לעצם ייעודו של המבנה כמבנה לשימור, הבקרה והפיקוח על אופי וטיב השיפוף מבטיחים את שמירת אופיו ואיכויותיו הייחודיות בעתיד.

48. 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".

49. החלטה זו אושרה כאמור בעת"מ 1036/08 חב' לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ס בע"מ ואח' נ' המועצה הארצית לתו"ב- ועדת משנה ואח' (פורסם בנבו, 2011).

50. 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 השוואה¹⁸** (ראה פירוט מלא בעמ' 35-38 לשומת הוועדה).

51. בנסיבות אלה, ברי כי קיים קשר סיבתי מובהק בין תוכנית השימור לבין עליית ערכם של המבנים לשימור. אין ממש בטענות שמאי התובעים, כי אלמנט המיתוג לא נובע באופן ישיר מתוכנית השימור אלא מהכרזת אונסקו. **הכרזת אונסקו** נערכה בד בבד עם הליכי אישור התוכנית, כאשר הבסיס להכרזת אונסקו היה קידום תוכנית השימור שסימנה את בנייני העיר הלבנה. עקרונות התוכנית צורפו למסמכי המועמדות להכרזה על מנת להראות מחויבות לשמירה על מסת המבנים שנכללו ברשימה. כמו כן בביקורת תקופתית של נציגי אונסקו נבדק סטטוס תוכנית השימור ותוקפה.

52. 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, אלנבי 114 מאת השמאית המכרעת דורית פריאל, מבנה המצוי ברח' רש"י 66 מאת השמאי ניקו 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, ראה לאחרונה, שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט לנכס ברח' אלנבי 122 ולבנה אשד שומה מכרעת לרח' ברנר 4-6.

¹⁸ מטרת העבודה הינה לבחון את השפעת הכרזת המבנה לשימור וייעודו לשימור בתכנית 2650 על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם, זאת באמצעות ניתוח כלכלי ותפיסתי של השינוי שחל במחירים במבנים מוכרים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור בעיר בתל-אביב יפו.

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

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

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

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

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

53. לסיכום נאמר, כי השווי המיוחס במסגרת שומת 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 ביחס לממצאי המחקרים, בארץ ובעולם, ולסקר הספרות הנ"ל.

54. הנה כי כן, 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. יפים בהקשר זה דברים שנאמרו ע"י כב' השופט א' מצא בע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה, פורסם בנבו, 1993.

ה' - התייחסות הוועדה לטענות התובעים בדבר העלויות העודפות הכרוכות בשימור המבנה

55. לגבי העלויות העודפות הישירות-התובעים הפחיתו במסגרת חוות הדעת מטעמים, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש, עלויות "עודפות" לצורך שיפוץ ושיקום המבנה בשווי 900 ₪ למ"ר, אף שלטענתם העלות העודפת מגיעה לכדי 2,000 ₪ למ"ר מעטפת. לשיטתם מטעמי שמרנות למניעת מחלוקת הובאה בחשבון רק העלות העודפת שנקבעה בתוכנית (שם, עמ' 30 לחוות הדעת). יחד עם זאת צרפו לעלות העודפת הזו עלויות התאמה בגין אלמנטים ייחודיים בסך 300 ₪ למ"ר. ברם, שמאי התובעים לא מפרט את עלויות ההתאמה.

56. הוועדה בדעה כי בשים לב שנדרש כתנאי לניצול זכויות לתוספת בניה בגג, שיפוץ שימורי לכל הבניין בשנת 2007- עובר לאישור התוכנית, אין מקום לתוספת בגין עלויות עודפות למחצית המבנה. בעניין זה אין לנו אלא להפנות למסמך הנחיות של צוות השימור שצורף, כתנאי להיתר ומצביע על החובה לשיפוץ כל הבניין. ככל שבפועל לא ביצע שיפוץ מלא על פי תנאי ההיתר עומדת לוועדה הזכות להפחתת עלות השיפוץ שהתובעת נמנעה מלבצע מסכום העלות העודפת.

57. זאת ועוד שמאי התובעים לא ביצע הפחתה בעלויות השיפוץ בשים לב להוראות התקנון המוסכם המחייבות את בעלי הזכויות האחרות בנכס להשתתף בעלויות האחזקה עד לגובה מסויים) ראה סעי' 9.2 ו-3.4 לשומת הוועדה).

58. לעומתו שמאי הוועדה ביצעו שתי הפחתות בעלויות השימור: האחת, הפחתת מחצית מהעלות העודפת בגין השיפוץ שהתבצע בפועל- שיפוץ מחצית המבנה. והשניה, הפחתת השתתפות בעלי הדירות בעלויות השיפוץ על פי האמור בתקנון המוסכם בשיעור של 50% מההשתתפות בשיפוץ מחצית המבנה (סעי' 10.12.3 לשומה).

59. שמאי התובעים מחשב באומדן עלויות עודפות, עלויות התאמה לבניה חדשה בסך 32,400 ₪. לעניין עלויות התאמה-אין פירוט לעלויות התאמה אלה, ומכל מקום גם במצב קודם לאחר שבוצעה תוספת הבניה והשיפוץ היה צורך בעלויות התאמה זהות. לגבי תוספת עלויות עודפות ע"ח קרן השימור-ראה להלן.

60. בכל הנוגע לעלויות העודפות העקיפות - הוועדה המקומית תטען, כי אין להביא 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. יצוין בהקשר זה, כי בכל הנוגע לעלות הכנת תיק תיעוד, הרי שהיא נחשבת ע"י סקר תיעוד מקדים המבוצע ע"י עיריית ת"א, מכוח הוראות תכנית השימור, ושווי בשוק כ- 15 אלף ₪. על כל פנים יוער, כי למען הזהירות נלקחה בחשבון במסגרת שומת הוועדה, העלות בגין הכנת תיק תיעוד בשווי 50,000 ₪.

ו' - שלילת טענות התובעים בנוגע לעלויות האחזקה

61. במסגרת חו"ד מטעם התובעים, הפחית שמאי התובעים בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני חדש 264,000 ₪ עבור "קרן חידוש עודפת" (סעיף 10.2), שהינה העלות הנוספת בגין אחזקת נכס לשימור ביחס לנכס "רגיל".

62. לגבי תוספת עלויות עודפות ע"ח קרן השימור-אין פירוט לתחשיב זה ובכל מקרה אין הוכחה כי נדרש ניצול קרן השימור, אלא להיפך. ביצוע עבודות השחזור והשימור ברמה גבוהה מקטין את הוצאות האחזקה העתידיות ואף מונע ניצול קרן השימור בעתיד. דומה כי התובעים הפחיתו אפוא משווי הנכס במצב תכנוני חדש עלויות נוספות, ללא כל בסיס ו/או אסמכתא, כדוגמת עלויות אחזקה.

63. 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 הינן **נמוכות** לעומת הוצאות האחזקה בבניין רגיל. מכל מקום יצוין, כי ההוראות בדבר אחזקת הנכס, מבטיחות את שמירת אופיו ואיכויותיו הייחודיות של הנכס, ובטווח הרחוק אף מוסיפות לשוויו של הנכס, מעבר לעלות האחזקה הישירה. לחלופין יצוין, כי עלויות אחזקה אינן מהוות ראש נזק ישיר, שבגינו ניתן לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

ז- שלילת טענת התובעים לדחייה ואי וודאות בניצול הזכויות על פי תוכנית השימור.

64. שמאי התובעים לקח בחשבון דחייה לתקופה של שנתיים בגין סיכון ואי וודאות לניצול הזכויות על פי תוכנית השימור. דא עקא, בנסיבות העניין לא היה מקום לחישוב דחייה כיוון שהזכויות לתוספת הבניה על פי התקנון המוסכם הן זכויות מוקנות ושייכות לתובעת בלבד (בעלת חלקת משנה 14 ו-15) ללא יכולת הפרעה של יתר בעלי הדירות.

65. בתקנון המוסכם שצורף לתביעה צוין בסעי' 3 כי לתובעת מוקנות מלוא זכויות הבניה של הבנין כולו הקיימות כעת ו/או שיווספו בעתיד בכל דרך שהיא, הן על הגג וכל גג אחר שיווסף על הגג הקיים לאחר הבניה וכי היא רשאית לבנות בניה נוספת כראות עיניה לרבות קומה או קומות נוספות ללא צורך בהסכמה או אישור מיתר בעלי הדירות בבנין או מי מהם. הנה כי כן, אין כל מניעה בפני התובעת במימוש זכויותיה לבנייה בגג והתקנת המעלית (סעי' 4 לתקנון).

ח'- שלילת זכותו של התובע לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 בשל שימוש ובנייה ללא היתר

66. כפי שצוין בשומת הוועדה (סעיפים 6.4 ו-6.6), לא נמצאו היתרי בניה חתומים ומאושרים לסטודיו לקרמיקה אשר נבנה במקום הלובי. כמו כן, בעל תת חלקה 2 מנהל עסק מסחרי בשטח המיועד ללובי/מבואה, ללא היתר.

67. מכאן שבמועד הקובע, דהיינו ביום 4.9.08, נעשו חריגות בנייה ושימושים אסורים, ללא היתר בנייה ובניגוד לדין. שמאי התובע מתעלם לחלוטין במסגרת חוות הדעת מטעמו מעובדה זו.

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

69. 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.

השווה: 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).

70. נוכח האמור, ומאחר ובמועד הקובע נעשו חריגות בניה ושימושים אסורים בנכס, זאת ללא היתר בנייה כדין, הרי שהתובע אינו זכאים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק, ולמצער יש להפחית משווי הנכס במצב קודם את שווי חלקי המבנה בהם נעשה שימוש חורג ו/או שנבנו ללא היתר ושלא כדין.

סיכום ומסקנות:

71. 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 **מאיר צור וחנוך גורן**.
72. 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**. לפיכך הוועדה דוחה את מכלול הטענות בסעי' 8 לחוות דעת התובעים לגבי שלילת תחולת הפטור לפי סעי' 200 לחוק עוד בטרם נקבע שיעור בפגיעה, אם בכלל.
73. 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 בעל הזכויות בנכס¹⁹.
74. 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 6.1.2013:

חברים: עו"ד דורון ספיר - מ"מ רה"ע ויו"ר הועדה, מר אהרון מדואל - חבר מועצה וחבר ועדה, גב' כרמלה עוזרי - חברת מועצה וחברת ועדה
נוכחים: חבר הועדה דורון ספיר.
צוות: ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, אייל קוק, שירה דאקלו קאשי ושולי ידי

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג את התביעה ואת חו"ד שמאי הועדה.
קיימת דירת סטודיו שאינה בהיתר שניתן להכשירה למגורים.
הסבת שטח בקומת הקרקע המוגדר כשטח אטום לשטח עיקרי.
הרחבת שטחי הבניה על הגג.

המלצה:

לדחות את התביעה ולקבל את המלצת שמאי הועדה והיוע"מ.

בישיבתה מספר 0001-13ב' מיום 16/01/2013 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

¹⁹ בנסיבות העניין כפי שהתגלה לשמאי הוועדה השיפוי לא נעשה בפועל לכל המבנה.

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 06.01.13 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הוועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, גפן שמואל, אסף זמיר ואהרון מדואל.