

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

**פרוטוקול מספר 0029-14
כ"ה בכסלו, תשע"ה 17/12/2014 09:00 - 13:00**

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

<p>מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה</p>	<p>דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל מיכאל גיצין יהודה המאירי גל שרעבי דמאיו</p>	<p>השתתפו ה"ה:</p>
<p>מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל תחום בכיר שומה והשבחה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p>	<p>עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל דנה שיחור נחמה עמירב ערן פרידלר רינה בר און רות אריאל אודי כרמלי, אדר' דרור לוטן אלה דוידוף</p>	<p>נכחו ה"ה:</p>
<p>ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים</p>	<p>אביגדור פרויד עמי אלמוג ג'ורא רובינשטיין יעל זילברשטיין עזאלדין דאהר</p>	<p>משקיפים</p>

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
תכנון שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**

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

**פרוטוקול מספר 14-0029
כ"ה בכסלו, תשע"ה 17/12/2014 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול ועדת המייעצת לתביעות פיצויים לתכנית השימור 2650ב' בהשתפות: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, שירה בנימיני, יעל פקר, שירה קאשי דקאלו ואייל קוק : להלן הנושאים לאישור 1-8		
2650ב' - קפ"ן 17-15, גוש: 6111 חלקה: 760 דיון בפיצויים	1	1.
2650ב' - קלישר 42 גוש: 6920 חלקה: 19 דיון בפיצויים	14	2.
2650ב - יהודה הלוי 7 דיון בפיצויים	22	3.
2650ב' - ריינס 13 פרישמן 47 דיון בפיצויים	33	4.
2650ב' - רמב"ם 6, גוש: 6918 חלקה: 34 דיון בפיצויים	43	5.
2650ב' - סמטת שלוש 17, גוש: 7041 חלקה: 43 דיון בפיצויים	66	6.
2650ב' - שפירא 11 דיון בפיצויים	79	7.
2650ב' - ישראל מסלנט 37-35, גוש: 6974 חלקה: 7 דיון בפיצויים	89	8.
תוספת שטחי שירות לתב"ע 2466 דיון בשטחי שירות	115	9.
בית אל מתחם ג' - שינוי בהוראות הבינוי המנחה תכנית המתאר 3463 דיון בהפקדה	117	10.
מתחם מוטורולה דיון בהתנגדויות	119	11.
ידידיה - בניה צמודת קרקע דיון בהפקדה (2) - דיון עקרוני	137	12.
גשר ביצרון יהודית דיון בעיצוב ארכיטקטוני	144	13.
בית התעשיינים דיון בהפקדה	149	14.
תכנית בינוי מרכז ספורט רמז ארלוזורוב דיון באחר	153	15.

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
17/12/2014	מס' 2650 - קפולן 17-15, גוש 6111 חלקה: 760
1-0029-14	דיון בפיצויים

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

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

התובעות - ההסתדרות הציונית העולמית; והסוכנות היהודית לארץ ישראל, הינן הבעלים של הנכס ברח' קפולן 15-17, תל-אביב, הידוע כ"בית הסוכנות". גוש 6111 חלקה: 760 ת"א.

הנכס הינו מבנה בן 7 קומות מעל למרתף, הרשום בפנקס הזכויות, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי, ללא הגבלות מחמירות.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי גיא צדיק, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 12,500,000 ש"ח

להלן תחשיב הפגיעה עפ"י תחשיב שמאי התובעות:

תחשיב הפגיעה נערך ב-2 חלופות, הן בחישוב ההפרשים בלבד, והן ע"י אמדן שווי הנכס במצב התכנוני הקודם והחדש:

- נתוני בסיס לחישוב:
חישוב שטח מעטפת:

$$5,165 \text{ מ"ר} = 13.2 * 21.9 * 2 + 80.46 * 21.9 * 2 + 80.46 * 21.9$$

חישוב תמריצים:

הפרשי עלויות שיפוץ -	845.2 מ"ר = 5,000 ש"ח / (900 ש"ח * 5,165 מ"ר)
עלות תיק תעוד -	8.65 מ"ר = 5,500 ש"ח / 47,600 ש"ח
סה"כ מ"ר לניוד במעוגל -	854 מ"ר
שווי התמריצים -	4,697,000 ש"ח
שווי לאחר דחיה למימוש (40%) -	2,818,200 ש"ח
סה"כ שווי התמריצים במעוגל -	2,800,000 ש"ח

שימור מעטפת הבניה:

שטח מעטפת הבנין הקיים -	5,165 מ"ר
עלות עודפת לשימור מעטפת בנין, ללא עלויות חיזוק כנגד רעידות אדמה -	כ-1,500 ש"ח/מ"ר
עלות עודפת לשימור מעטפת הבניה במעוגל -	7,750,000 ש"ח
עלות תיק תעוד -	100,000 ש"ח

אובדן זכויות לתוספת בגין תמ"א 38:

שטח לבניה בהתאם לקומה קיימת -	1,030 מ"ר
עלות בניה בבנין קיים, ללא עלות חיזוק ¹ -	4,000 ש"ח
שווי בבנין ישן -	8,000 ש"ח/מ"ר
מרכיב יזמות בבנין קיים -	15%
סה"כ שווי הזכויות -	3,000 ש"ח/מ"ר
סה"כ שווי הזכויות במעוגל -	3,000,000 ש"ח
בהפחתת היטל השבחה (5%) -	2,850,000 ש"ח
בהפחתת לדחיה למימוש (10%) במעוגל -	2,565,000 ש"ח

סה"כ הפגיעה הישירה בבנין כתוצאה מהוראות השימור - 10,700,000 ש"ח

¹ עלות החיזוק ממשיכה להתקיים גם במבנים לשימור אותם יש לחזק, אך במקביל הזכויות אינן ניתנות בבנינים אלו.

2,800,000 ש"ח	סה"כ שווי התמריצים במעוגל -
	• פגיעה בבינוני עתידי :
	נתוני בסיס לחישוב :
כ-500 ש"ח/מ"ר בהיקף נרחב	עלות עודפת לחניה מתחת לבנין קיים -
8,000 ש"ח = $0.085/12 * 57.5$ ש"ח	שווי מ"ר בנוי במצבו -
	(55-60) ש"ח
14,000 ש"ח = $100 * 12 / 0.085$	שווי מ"ר בנוי במגדל -
	ש"ח
5,500 ש"ח / מ"ר	שווי מ"ר מבונה -
45,000 ש"ח	שווי קרקע למקום חניה -
450%	זכויות בניה -
14,700 ש"ח	שטח עיקרי לבניה -
	<u>שטח חניה</u>
חניה אחת לכל מ"ר עיקרי	תקן חניה -
	משרדים
420 מקומות	סה"כ חובת בניית חניה -
12,600 מ"ר	שטח לבניה לפי 30 מ"ר למקום חניה -
כ-500 ש"ח/מ"ר	עלות עודפת לחניה מתחת לבנין קיים -
6,300,000 ש"ח	עלות עודפת לחניה -
	לחלופין :
כ-200 חניות	יתרת חניות לבניה מעבר לזכויות קיימות -
45,000 ש"ח	שווי זכויות למקום חניה -
9,000,000 ש"ח	שווי זכויות לחניה -
	לאור האמור, קיימת כדאיות בבניית חניון גם לאור העלות העודפת ולפיכך תחושב העלות לפי עלות עודפת לחניה.
	שווי הקרקע כריקה ופנויה :
14,700 מ"ר	שטח עיקרי לבניה -
17,640 מ"ר	שטח מכירה/השכרה (תוספת 20% לברוטו) -
420 מקומות	סה"כ חובת בניית חניה -
5,500 ש"ח	שווי מ"ר מבונה -
45,000 ש"ח	שווי מקום חניה -
116,000,000 ש"ח	סה"כ שווי כזמין במעוגל -
28,000,000 ש"ח	היטל השבחה לתוספת הזכויות -
13,000,000 ש"ח	דמי היתר לתוספת הזכויות -
75,000,000 ש"ח	סה"כ שווי בניכוי מיסים צפויים -
67,500,000 ש"ח	דחיה למימוש (10%) -
	שווי הקרקע לבנין + תוספת עתידית :
60,000,000 ש"ח	שווי הקרקע הקיים -
7,500 מ"ר	תוספת שטח עיקרי לבניה -
420 מקומות	סה"כ חובת בניית חניה -
	שווי מ"ר מבונה -
1,500 ש"ח	(בחילוץ מ-8,000 ש"ח/מ"ר בלבד גם לחדש) -
45,000 ש"ח	שווי מקום חניה -
30,150,000 ש"ח	סה"כ שווי תוספת הזכויות כזמין -
15,000,000 ש"ח	היטל השבחה לתוספת הזכויות -
9,350,000 ש"ח	דמי היתר לתוספת הזכויות -
5,800,000 ש"ח	סה"כ שווי בניכוי מיסים צפויים -
4,930,000 ש"ח	דחיה למימוש (15%) -

לאור העלות העודפת לחניה אין כדאיות בבניית התוספת.²
 עלות עודפת לשימור מעטפת הבניה במעוגל - 7,750,000 ש"ח
 עלות תיק תעוד - 100,000 ש"ח
 סה"כ שווי התמריצים במעוגל - 2,800,000 ש"ח

סה"כ חישוב הפגיעה הישירה כתוצאה מהוראות השימור: 7,900,000 ש"ח.

סה"כ חישוב הפגיעה בהתאם לשווי מלא של הנכס במצבי התכנון השונים:
 שווי במצב קודם: 67,500,000 ש"ח
 שווי במצב חדש: 55,000,000 ש"ח
 שיעור הפגיעה הכולל: 12,500,000 ש"ח

עפ"י חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

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

• שווי מצב קודם: 61,720,000 ש"ח, כדלקמן:

חלופה א':
 שווי הבנין הבנוי:
 כ- 7,200 מ"ר * 8,000 ש"ח למ"ר בנוי³ = 57,600,000 ש"ח
 מרתף כ- 1,030 מ"ר * 8,000 ש"ח * 0.5⁴ = 4,120,000 ש"ח
סה"כ השווי ≈ 61,720,000 ש"ח

• שווי מצב חדש⁵: 67,820,000 ש"ח
 שווי הבנין הבנוי:

כ- 7,200 מ"ר * 8,000 ש"ח למ"ר בנוי⁶ = 57,600,000 ש"ח
 מרתף כ- 1,030 מ"ר * 8,000 ש"ח * 0.8⁷ = 6,592,000 ש"ח
 זכויות בניה:

בניה של דירות גג בכפוף לנסיגות 2.5 מ' בחזיתות
 ע"פ תכנית תא/2650/ב:

שטח אקו':

כ- 750 מ"ר מבונה * 1.0 + כ- 225 מ"ר מ.ג.ג * 0.3 = 817.5 מ"ר אקו'

817.5 מ"ר אקו' * 6,000 ש"ח/מ"ר מבונה = 4,905,000 ש"ח
 סה"כ - 69,097,000 ש"ח
 תוספת שווי בגין ערך השימור כ- 5%: 3,453,000 ש"ח

² יש לשים לב כי התוספת כפופה הן למיסוי של דמי היתר ולפיכך העמסת עלויות נוספות גבוהות למעשה יוצרת באופן טבעי אי כדאיות בביצוע הבניה.

³ שווי למ"ר בנוי בממוצע.

⁴ שימושים ע"פ ההיתר.

⁵ במקרה הנדון, הבנין הינו לשימור גם במצב הקודם ולכן - ערך השימור לא נכלל בחישוב.

⁶ שווי למ"ר בנוי בממוצע.

⁷ שטח עיקרי במרתף.

סה"כ (במעוגל) - 72,550,000 ש"ח

הפחתות בגין עלויות שימור עודפות⁸:

• הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -
כ- 5,200 מ"ר מעטפת לשימור * 900 ש"ח למ"ר = 4,680,000 ש"ח

• הכנת תיק תיעוד - 50,000 ש"ח

• סה"כ הפחתות - 4,730,000 ש"ח

סה"כ שווי מצב חדש במעוגל =

67,820,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 6,100,000 ש"ח.

להלן פירוט הטענות בשומת התובעים:

תקציר טענות שמאי התובעים מר גיא צדיק:

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

- בעלי הזכויות בנכס התכוונו להכין תכנית בנין עיר להגדלת זכויות הבניה בנכס לכ-450% בהתאם לכניות אשר הוחל בתכנון לפני מס' שנים.
- הפסד זכויות בניה לפי תמ"א 38.
- צרכי החניה של הבנין במצבי התכנון השונים והעובדה כי בבנין קיימים 80 מקומות חניה.
- יצירת "מיתוג שלילי" לבנין עקב העדר אפשרות להריסת הבנין ובניית בנין מודרני תחתיו.
- פגיעה באפשרויות בינוי עתידיות וחוסר וודאות מהן זכויות הבניה שצפויות להתקבל בסופו של הליך תכנוני ורישוי עקב מגבלות השימור.
- קיימת דחיה למימוש תמריץ זכויות הבניה לניוד.
- קיימת עלות עודפת לשימור – 1,500 ש"ח/מ"ר.

תקציר חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

- שמאי התובעים מחשב את שווי הנכס (במצב קודם) לפי זכויות בניה שאינן חלות בנכס – בהתבסס על כוונת הבעלים להכין תכנית בנין עיר להגדלת זכויות שאין בה דבר עם פגיעה במקרקעין, שכן לא נערך הליך תכנוני כלשהו.
- יש לציין כי התכנית שחלה בנכס (מס' 2397) משנת 1995 קבעה זכויות בניה במתחם בו מצוי הנכס, כאשר לגבי החלקה הנדונה נקבע כי אין שינוי – אין כלל פוטנציאל תכנוני.
- תמ"א 38 אינה חלה בנכס הנדון ואין לחשב שווי בגינה.
- זכויות הבניה שבתמריצי התמ"א דורשות אישור הועדה המקומית ואינן מוקנות.
- הועדה המקומית, לאור המדיניות התכנונית שהתוותה, אינה מתירה תמריצי תמ"א 38 במבנים לשימור.

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

- לא הוכחה פגיעה באפשרויות בינוי עתידיות.
- אין בכנס הנדון כל "מיתוג שלילי" שכן גיל הבנין אינו מהווה מיתוג אלא מאפיין שווי.
- עקב הכללת הבנין בתכנית השימור לבנין תוספת ערך ("מיתוג").
- הבנין הינו לשימור ללא הגבלות מחמירות ועל כן לא ניתנים שטחי בניה לניוד.
- עלות עודפת לשימור הינה 900 ש"ח/מ"ר מעטפת, ע"פ בדיקה הנדסית שנערכה ע"י המהנדס משה ממון (ש.מ.מ מהנדסים ויועצים וענ"א בע"מ) במספר נכסים לשימור, וזאת על הצד הזהיר והגבוה.
- עלות השימוש והשיפוץ ישביחו את הנכס בסכום העולה על עלותן.
- הדוגמאות שמביא שמאי הבעלים הינן ממתחם שרונה שהינו מתחם ייחודי, שכן מדובר בשימור מוזיאוני ולא בשימור באוהאוס סטנדרטי, ועל כן – אינו רלוונטי לנכס הנדון.

להלן פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 2650 ב'.

- שימוש במרתף לשימושים עיקריים.
- תוספת שווי לנכס עקב תרומת ערך הנדירות.
- המרת הבניה על הגג לדירות גג (מגורים) ללא הגבלת שטח הבניה, בכפוף לשמירת נסיגה של 2.5 מ' ממעקה הגג בחזיתות קדמיות.

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 קפלן 15-17 ת"א:

א. יש לדחות את התביעה על הסף לגבי פגיעה בזכויות שלא הוקנו לתובעות במועד הקובע וכן לאור אי הוכחת זכות התביעה מטעם התובעת 2 במועד הקובע

1. כידוע, תנאי להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, הוא שהתובע הינו בעל המקרקעין ביום תחילתה של התכנית בגינה הוגשה התביעה. לעניין הנטל להוכחת הזכויות במקרקעין קובעת תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, כי על התובע להגיש את תביעתו לפיצויים בטופס המצוין בתוספת לתקנות, ולציין בו בין היתר את פרטי המקרקעין הנפגעים וזכותו בהם. לפי תקנה 3 לתקנות האמורות על התובע לצרף לטופס התביעה ראיות לאימות העובדות המפורטות בטופס.
2. בענייננו ובהתאם לחוזה החכירה שצורף ונסח רישום המקרקעין, התובעת 1 אמנם הינה בעלת זכות חכירה ממנהל מקרקעי ישראל במועד הקובע, באופן שעיון בחוזה החכירה מלמד, כי זה הגדיר במדויק את "קיבולת הבניה" המותרת לפיה משולמים דמי החכירה למנהל, לפי 8,652 מ"ר ו-96 מקומות חניה. ואולם, הזכויות שהוקנו לתובעת 1 בחוזה החכירה, אינן עלולות בקנה אחד (בלשון המעטה) עם "הפסד" זכויות הבניה הפוטנציאליות הנתבעות בכתב תביעה דן.
3. יודגש, כי הערכת שווי המקרקעין וגובה הפגיעה אינו דבר המנותק מאופי הזכות הקיימת לבעל הזכות במקרקעין, שכן אין זכותו של שוכר כזכותו של בעלים, ואין זכותו של חוכר שזכויותיו הוגבלו, כחוכר שזכויותיו אינן מוגבלות. שווי הפגיעה הינו פועל יוצא של אופי הזכות במקרקעין ומגבלותיה. לאור זאת, לא ניתן לערוך שומת שווי מקרקעין אשר אינה יורדת לפרטי זכותו של התובע במקרקעין, במנותק מהוראות חוזה החכירה.
4. זאת ועוד, יש לדחות על הסף כל חלק של התביעה, המבטא תביעה בגין זכויות עתידיות ערטילאיות, אשר חורגות מן הזכויות המוקנות לתובעת 1 בהסכם החכירה ואשר אין לה כל זכות בהן במועד הקובע, ואשר לא שילמה בגינן כל תשלום למנהל מקרקעי ישראל.
5. בנוסף ובאשר לתובעת 2, הלוא היא ההסתדרות הציונית העולמית, התובעות טוענות במסגרת השומה מטעמם, כי הסוכנות היהודית לארץ ישראל העבירה את כל הזכויות הנכס נשוא התביעה להסתדרות הציונית העולמית, לרבות את זכות התביעה לפי סעיף 197.

6. ראשית, בחינת נסח רישום המקרקעין אשר צורף לכתב תביעה מעלה, כי ההסתדרות הציונית העולמית לא רשומה כבעל זכויות כלשהן בנסח רישום הזכויות, אם עובר למועד הקובע ואם לאחוריו. בנוסף ובאשר להסכם שצורף לשומת התובעות, הרי שזה לא צורף במלואו (קיימים נספחים נוספים שלא צורפו), באופן שלא ניתן ללמוד הימנו אודות היקף העברת הזכויות והאם כולל ההסכם גם המחאת זכות להגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
7. המשיבה תוסיף ותטען, באשר להמחאת זכות התביעה לפי סעיף 197 לחוק, כי מעיון בהסכם המכר שצורף לכתב התביעה, לא עולה **במפורש** כי הסוכנות היהודית לארץ ישראל העבירה להסתדרות הציונית העולמית את זכות התביעה לפי סעיף 197, וזה נוקט בניסוח כללי של העברת זכויות בנכס. לעניין זה תתכבד המשיבה להפנות לבר"מ 2348/10 הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות נ' גבעת השבילים בע"מ ואח' (פורסם בנבו), שם נקבע כי: **"המחאת זכות התביעה לפיצויים לקונה המקרקעין אפשרית כל עוד הדבר נעשה במפורש ואינו מאפשר הגשת תביעה בגין אותה זכות במקרקעין פעמיים, הן על ידי המוכר והן על ידי הרוכש"**.
8. אי לכך, והואיל והתובעות לא הוכיחו זכויותיהן הקנייניות בנכס באופן מלא ו/או חלקי כפי שפורט לעיל, הרי שדין תביעתן להידחות על הסף ולו מטעם זה בלבד.

ב. טענות שאינן רלבנטיות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב ו/או למועד הקובע

9. בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב נדרש התובע להראות קשר סיבתי בין התכנית בגינה הוגשה התביעה, לבין הפגיעה הנטענת. לאור זאת, לא ניתן במסגרת תביעה כאמור בגין אישור תכנית השימור, להפחית עלויות שונות אשר אינן נובעות מהוראות תכנית השימור, כגון התארכות זמני תכנון, עלויות תשלום מס שבח וכיוצ"ב.
10. שומת התביעה מייחסת פגיעה למקרקעין בגין דחייה, כביכול, ביכולת לקדם תכנית בנין עיר משביחה וזאת בשעה שפגיעה כמו זו הנטענת, כלל אינה מבין העילות הנכללות בגדר סעיף 197 לחוק התו"ב, שכן אין לאדם זכות מוקנית להיכלל בתכנית משביחה וכן ה"נזק" הנטען כלל אינו נובע מהוראות תכנית השימור, הכל כמפורט להלן. לא זאת בלבד, אלא שאין כל בסיס, לגופו של ענין, לטענה כאילו הוראות תכנית השימור יוצרות דחיה כלשהי בקידום תכנית או לטענה שהפוטנציאל התכנוני בקרקע הינו לתכנית המאפשרת הגדלת זכויות עד לסך 450%.
11. אשר על כן, לא ניתן לכלול בגדר תביעת 197 טענה להפסד זכויות עתידיות או לפגיעה בשווין, בנוגע לזכויות אשר כלל לא היו מוקנות לנכס במועד הקובע, בהתבסס על "כוונות" ו"פוטנציאל תכנוני" לא מבוסס.

ג. שומת התובעות לוקה בפגמים היורדים לשורשו של עניין

12. הלכה פסוקה קובעת כי, התשתית הראייתית העומדת בבסיס חוות הדעת השמאית הבאה לתמוך בתביעה לפי סעיף 197 לחוק, חייבת לכלול את מלוא הנתונים הרלבנטיים, וככל שלוקה בחסרים מהותיים, אזי יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכיח את התביעה ואת הפגיעה נטענת. אף בענייננו, לוקה שומת התובעות, בפגמים מהותיים וחסרים, המשמיטים את בסיס התביעה והשומה, זאת בהיעדר התייחסות לנתונים רלבנטיים ומהותיים, כדלקמן:
- א. בחלופה המפורטת בסעיף 12.2 לשומת התביעה, מתייחס שמאי התובעות ל"פגיעות" ספציפיות הנגרמות לטענתו מתכנית השימור, בניגוד לחובתו לבחון את התכנית כמכלול, לרבות את הוראותיה המשביחות. משכך, כל השערות שמאי התובעות אשר אינן מלוות בתחשיב כדבעי, אין בהם כדי להעיד על פגיעה ודינן להידחות על הסף.
- ב. גם החלופה המפורטת בסעיף 12.3 לשומה, המבטאת לכאורה השוואה לפי שווי הנכס במצב קודם ובמצב חדש, מנוגדת להוראות המחייבות בענין שומה להוכחת תביעת פיצויים לפי סעיף 197, שכן מבוססת היא על פי ספקולציות והשערות תכנוניות בלתי מבוססות ובלתי מוכחות. יודגש, כי הסקירה של המצב התכנוני, כפי שעולה משומת שמאי התובעות וכפי שעולה משומת הועדה, אינה מלמדת על פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות בנכס הנדון, ולא ברור מנין מסיק שמאי התובעות כי בנכס חלות "תכניות רעיוניות" (כלשונו) אשר תכנית השימור שוללת תחולתן. היפכא מסתברא, תכנית 2397 אשר חלה על הנכס ואשר קבעה זכויות בניה במתחם שבוי מצויה החלקה הנדונה, קבעה במפורש כי במקרקעין נשוא התביעה לא חל כל שינוי, קרי שלא קיים שום פוטנציאל תכנוני ביחס למקרקעין.

- ג. שומת התביעה מתעלמת מתמריצים רלוונטיים למבנה, מכח תכנית השימור, ובכללם המרת בניה על הגג לדירות גג למגורים, ללא הגבלת שטח בניה, בכפוף לשמירה נסיגה של 2.5 מ' ממעקה הגג, המרת שטח המרתף הקיים לשימוש שטח עיקרי ועוד. למעשה בכך מתעלמת שומת התביעה מתמונת המצב התכנוני בכללותה ומתייחסת רק לנזקים הנטענים, תוך התעלמות מכוונת מהמצב העובדתי לאשורו.
- ד. אם לא די בכך, שמאי התובעות מתייחס לתמריץ תוספת שטחי בניה לניוד, זאת על אף שאין עסקינן בבניין לשימור בהגבלות מחמירות, באופן ששמאי התובעות מבלבל בין תמריצי תכנית השימור הניתנים למבנה בהגבלות מחמירות, לבין התמריצים מכח נספח ד' לתכנית השימור, שעניינם בתמריצים לבניה בנכס עצמו.
- ה. שומת התביעה מתעלמת מיסודות משביחים הכרוכים בתכנית השימור, כגון עליית הערך הנובעת מן ההכרה במבנה, כמבנה לשימור, ומכאן שלא ניתן לבסס עליה כל טענה לפגיעה.
- ו. שומת התביעה לוקה בשגגה בתיאור התכניות וזכויות הבניה החלות במצב הקודם לאישור תכנית השימור, מאחר ומתייחסת לתכנית תמ"א 38, וזאת בשעה שאין לגזור את שווי הנכס על פי הזכויות מכוחה. הלכה פסוקה היא, כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט. המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הינה האם ירד ערכם עקב אישור תכנית פוגעת. ביחס לערכם במצב הקודם, וזאת על פי מדידה והערכה שמאית, ואין נפקות לעניין זה, לתכניות שלא חלו ו/או אינן חלות על המקרקעין, כגון תמ"א 38. מכל מקום, אין הוראות תמ"א 38, שאושרה בשנת 2005, שוללות את תחולתה על מבנים לשימור (ובשעה שהכרזה על הכנת תכנית השימור ורשימת המבנים הנכללים בתוכה, מכח הוראות סעיפים 77 ו- 78, פורסמה כבר בשנת 2001), אלא שסעיף 19 לתקנונה, מתיר תוספות בניה מכוח התמ"א, כל עוד הן מתיישבות עם הנחיות השימור, ומקבלות את אישור הועדה המקומית. זאת ועוד, הואיל ופרק ג' לתקנון תמ"א 38, מקנה לוועדה המקומית את שיקול הדעת לסרב ליתן היתר מכוחה, משיקולים שונים, אין לראות בזכויות מכוח התמ"א זכויות מוקנות במצב תכנוני קודם.
- ז. שומת התביעה מתייחסת לעלויות השימור העודפות הנובעות מדרישות השימור, כ"ראש נזק", ואומדת אותן בסך 1,500 ₪ למ"ר מעטפת. ואולם, כאמור לעיל, עלות זו היתה קיימת גם במצב הקודם ולכן מתקזזת בשני מצבי התכנון. מכל מקום ולחלופין, גובה העלות העודפת הנוטען מנוגד להוראת חיקוק המצויה בתכנית השימור, והקובעת את גובה עלויות השימור העודפות בסך 900 ₪ למ"ר בלבד, והתובעות אף כלל לא עמדו בנטל להוכיח את אותה עלות עודפת בסך 1,500 ₪, עליה הן מסתמכות ואף לא צירפו חוזים, קבלות וכיוצ"ב המעגנים את התחשיב דלעיל בכלל, ותחשיב באשר למבנה נשוא ענייננו בפרט, וזאת כמפורט בהמשך חוות דעת זו, כלהלן.
13. בהתחשב בכך שבענייננו קיימת התעלמות מנתונים תכנוניים רלבנטיים, באופן ההופך את חוות הדעת ויתר הטענות, לבלתי מבוססות, אזי יש לדחות את התביעה על הסף, ולחילופין, לאור היות שומת התובעות שגויה, כך שאין לתת לה משקל ראייתי.

ד. יש לדחות את הטענה בדבר תחולת תמ"א 38 במצב הקודם

14. במסגרת רכיבי ה"פגיעה" אותם מונה שמאי התובעות, מתייחס הוא גם להפסד זכויות מכח תמ"א 38. ואולם, הטענה כאילו לתובעות היו זכויות נוספות במצב הקודם מכח תמ"א 38 דינה להידחות.
15. אין בסיס לטענה כאילו תכנית השימור ביטלה את תחולת תכנית תמ"א 38 אשר היתה חלה לכאורה במקרקעין, במצב הקודם. ההוראות לפיהן תחולתה של תמ"א 38 על מבנים לשימור, הינה מוגבלת, מצויות בתקנון תמ"א 38 עצמה, ולא בתכנית השימור. לכן ומאחר ובמועד אישור תמ"א 38 בשנת 2005, כבר נכללו המקרקעין ברשימת המבנים לשימור, על בסיס פרסום הודעות לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התו"ב ולאחר הפקדת תכנית השימור בשנת 2001, הרי שמלכתחילה לא היתה ציפייה סבירה לכך שהתמ"א תחול על המקרקעין ומעולם לא חלה עליהם בפועל. לכן, ככל שנמנעה השבחה כלשהי כתוצאה מאי חלות תכנית זו ו/או חלק מההוראותיה על המקרקעין (דבר שלא הוכח), נובע הדבר מהוראות תכנית תמ"א 38, ולא מהוראות תכנית השימור.
16. למקרקעין אין זכות מוקנית להיכלל בגדר תכנית משביחה כזו או אחרת, ולא ניתן לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 על כך שהורגו במסגרת תמ"א 38. הלכה פסוקה היא, כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט. המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הינה

האם ירד ערכם עקב אישור תכנית פוגעת. ביחס לערכם במצב הקודם, וזאת על פי מדידה והערכה שמאית, ואין נפקות לעניין זה, לתכניות שלא חלו ו/או אינן חלות על המקרקעין, כגון תמ"א 38.

17. כאמור, נקבע מפורשות בסעיף 19 לתקנון תמ"א 38 כי התמ"א אינה מאפשרת תוספת זכויות במבנים לשימור, אם תוספת זו אינה מתיישבת עם הוראות התכנית לשימור או עם התנאים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. אי לכך, המגבלה בתחולתה של תמ"א 38 במקרקעין אינה נובעת כלל מתכנית השימור, אלא מתמ"א 38 (וראה לענין זה החלטת ועדת הערר בענין ערר 2/09 **יומרים השקעות משותפות נ. ועדת המשנה לתו"ב ירושלים**, פורסם במאגר נבו, המפרטת את המגבלות הנובעות מסעיף 19 לתמ"א 38 וכן התייחסות ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, בעררים על תכנית השימור, במסגרת פרק י' סעיף 171 להחלטתה, המתייחסת לסעיף 19 לתמ"א 38 וקובעת כי "תמ"א 38 עצמה קבעה את היחס בינה לבין תכנית השימור ואת עדיפות תכנית השימור על פניה...").

18. מכל מקום, התובעות מתעלמות מכך שמתן התמריצים על פי תמ"א 38 הינו ענין שבשיקול דעת, ובשעה שסביר להניח כי לא יאושר כל תמריץ שאינו עולה בקנה אחד עם ההכרזה על המבנים לשימור, בדומה לאישור הקלות במבנים לשימור, הנתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

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

ה. אין בסיס לטענת הפגיעה בגין עלויות שימור עודפות

20. בשומת התובעות נטען שסיווג המבנה כמבנה לשימור יוצר עלות בניה עודפת בסך 1,500 ₪ למ"ר. הערכה זו אינה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא.

21. 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 בבניין בסגנון בינלאומי, או 990 ₪ לבנין בסגנון אקלקטי, עלות עודפת. עלויות אלו אינן יכולות לבסס טענה לפגיעה לפי סעיף 197 מאחר והינן מקוזזות, בכל מקרה, מן ההשבחה הגולמית הנובעת מן התכנית, ואף כנגדן ובצידה השני של המשוואה, מקנה תכנית השימור תמריצים. אף עלות הכנת תיק תיעוד, בסך 50,000 ₪, מקוזזת מן ההשבחה הגולמית.

22. בנוסף, בהחלטת ועדת הערר הארצית אשר פורטה בחו"ד, אושר הנתון בדבר עלות שימור עודפת בסך 900 ₪ למ"ר מעטפת בבניין בסגנון בינלאומי או בסך 990 ₪ למבנה בסגנון אקלקטי. אשר על כן, המדובר בעלויות שנבחנו על בסיס חוות דעת מומחים ואושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, והוטמעו בהוראות התכנית והפכו להוראה במעמד של חיקוק ומכאן שאין יכולת לערער עליהן ולשנותן, במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

23. עוד יצוין, למעלה מן הצורך, כי הדוגמא האמורה לשמש כאסמכתא כלשהי לטענות בדבר גובה עלות עודפת, עניינה בעלויות מן התקופה האחרונה ואינה מבססת את העלויות הרלבנטיות במועד הקובע, הוא המועד היחיד הרלבנטי בענייננו. לא זאת בלבד, אלא שדוגמא זו מובאת מנכסים שכלל אינם רלבנטיים לענייננו, כגון מתחם שרונה, שכן במקרה דנן, בוצע שימור באופן וולונטרי, ברמה גבוהה יותר מזו הנדרשת על פי תכנית השימור. כך, בשרונה מדובר בשימור ברמה מוזיאונית של מבנים טמפלרים שאופן שיקומם ומורכבותם שונה מרוב המבנים בתכנית. מכל מקום, תובע המעוניין לטעון בענין זה, על מנת לעמוד בנטל ההוכחה המוטל עליו, חייב לנתח את גובה עלויות השימור העודפות במבנה נשוא התביעה עצמו, ולא להסתפק בדוגמאות כלליות. מכל אלו ברור כי אין בידי התובעות כל אסמכתא הסותרת את הקביעות אשר הוטמעו בהוראות תכנית השימור, בדבר 900₪ עלות עודפת למ"ר מעטפת בבנין לשימור.

24. באשר לטענת שמאי התובעות שבסעיף 12.1.4 לשומה, הרי שמדובר בטענה לא מוכחת ולא מבוססת ולא ברור מנין לומד שמאי התובעות טענה זו. יודגש, כי הועדה המקומית מעולם לא קבעה שווי עלות עודפת בשיעור עליו מצביע שמאי התובעות, אלא על פי ערכי שווי המפורטים לעיל, 900 ₪ עלות עודפת למ"ר מעטפת בבניין לשימור בבניין בסגנון בינלאומי ו-990 ₪ למ"ר עלות עודפת בבניין לשימור בסגנון אקלקטי – הא ותו לא.

25. זה המקום לציין, בענין התמריץ שמטרתו כיסוי עלויות הכנת תיק התיעוד הנדרש מכח תכנית השימור, שחלק מהתיעוד הנדרש נעשה בפועל על ידי העירייה באמצעות עריכת סקר תיעוד מקדים אשר שוויו בשוק כ-15,000 ₪ ובכך נחסכת הוצאה זו מבעלי הנכסים. חרף זאת, התמריץ ניתן בגין עלות הכנת תיק התיעוד במלואו בסך 50,000 ₪ ולא ברורה טענת שמאי התובעות בדבר עלויות תיק תיעוד בסך 100,000 ₪.

26. לאור זאת יש לקבוע שאין כל בסיס לטענות התובעות, אשר אינה מגובה באסמכתא כלשהי, בדבר גובה עלויות השימור במבנה לשימור, ביחס למבנה רגיל, ואף בשעה שלא ברור האם הסכומים עליהם הן מסתמכות, אכן מבטאים עלות שימור "עודפת", או שמא כולה או חלקה עניינה בעלות שיפוץ "רגיל".

1. התעלמות מעליית הערך הנובעת מ"נדירות" הקרויה גם "מיתוג"

27. שומת התביעה מתעלמת לחלוטין מאלמנטים משביחים בתכנית השימור ולרבות עליית ערך הנובעת מסימון המבנים בה כמבנים לשימור.

28. לא ניתן להתעלם מכך שתכנית שכל מטרתה הגדרת מבנים לשימור והוראות בדבר שיקומם ושימורם, יוצרת עליית ערך הנובעת מקביעת הוראות תכנוניות במסגרת התכנית, ובין היתר קטלוג המבנים, כפי שנעשה בתכנית השימור, במסגרת רשימה המבוססת על אמות מידה ותבחינים המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, בדומה להערכת יצירות אמנות לציבור בכלל ולאספנים בפרט (כגון שם היוצר/אדריכל, הסגנון העיצובי, התייחסות לחומרים, מאפיינים, טכנולוגיות חדשות וכיוצ"ב). לפיכך, עליית הערך נובעת משני אלמנטים גם יחד, האחד יצירת רשימת קטלוג מחייבת לבניינים מסוימים בלבד, המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית השימור. תכנית השימור משמשת כגושפיקא מקצועית המאשרת כי אכן המבנים הנכללים בה נדירים וראויים להגנה, וזאת באופן רשמי כלפי כולי עלמא. והשני, יצירת ודאות באשר לשימור הארכיטקטוני שיבוצע במבנה, בעוד בלעדי תכנית השימור, סיכוי רב היה, במרבית המקרים, שמבנים אלו יזונו להריסה ו/או להזנחה באופן שאינו מאפשר להבחין בסממניהם הנדירים.

29. תכנית השימור מכירה בייחוד המבנים הכלולים בה, מונעת שינוי של בניינים אלו, מונעת את הריסתם והכחדת ערכיהם ההיסטוריים-אסתטיים הנדירים, ומחייבת את שימורם באופן המבליט ערכים אלו, ובאופן המעלה את ערכם של אותם בניינים. הוראות אלו עניינן בהשבחה ב"דרך אחרת", כאמור בסעיף 2 (א) לתוספת השלישית לחוק, וכן עניינן ביצירת ודאות לגבי אופיו הארכיטקטוני של המבנה וציפייה לשימורו בפועל והבלטת מאפייניו הארכיטקטוניים הייחודיים. ודאות זו אינה יכולה להתקבל על ידי ביצוע וולונטרי של שימור, אשר אין לדעת אם יבוצע כלל ובאיזה אופן.

30. זאת ועוד, המועד הקובע לעניין בחינת קיומה של השבחה הינו מועד אישור התכנית המשביחה. ככל שמאן דהוא מבקש לשפץ מבנה כלשהו על מנת להעלות את ערכו, הרי שעליית הערך תתרחש רק לאחר ביצוע השיפוץ בפועל. ואולם, בענייננו, עליית הערך נובעת מעצם אישורה של תכנית השימור ועוד לפני שבוצעו פעולות שימור במבנים הכלולים בה, שכן תכנית השימור היא זו המביאה לשינוי מהותי בתכונותיהם התכנוניות של מבנים אלו, ביצירת חובת השימור וביצירת רשימה סגורה של מבנים המוכרים בערכיהם הייחודיים. תכנית השימור קיבעה רשימה זו, דבר המדגיש עוד יותר את נדירות המבנים.

31. אין מחלוקת שתכנית השימור היא אשר העלתה על סדר היום הציבורי את נושא השימור, והפכה אותו לנחלת הכלל. בנוסף, וודאי שלא ניתן להתעלם, מהשפעתה של תכנית השימור על ערכי המבנים לשימור הנכללים בה, וברי כי אין המדובר בהשפעה פסיכולוגית חולפת אלא בנתון רלבנטי לצורך הערכת שווי מבנים. הוראות תכנית השימור והכללת המבנים המסוימים ברשימה סגורה ומקובעת, משפיעים על תכונות המקרקעין ולמצער מוסיפים לו תכונות שלא היו לו מקודם, תכונות המעוגנות ברגולציה ומשפיעות באופן ישיר על שווי של המקרקעין.

32. 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.

33. בדיקה סטטיסטית שבוצעה על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה, בראשות ד"ר רינה דגני, מחזקת ומבססת את מסקנות אלה. המסקנה העולה מן המחקר שנערך הינה שסה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת במבנים

שאינם לשימור בתל-אביב, עליה שיש לייחס לקטלוגם בתכנית השימור, ובכלל זה, למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד וקביעת כללים בתכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור. גם בקרב שמאים מכריעים שדנו בסוגיה בעניינים דומים, הוכר זה מכבר ערכו המשביח של המיתוג הנובע מן התכנית, כפי שמפורט בשומת שמאי הועדה.

34. זה המקום לציין, כי שמאי התובעות מכיר, בעקרון, בערך המיתוג כערך שיכול להשפיע על ערך המקרקעין, אולם במקום להכיר בערך זה כערך משביח, מייחס לו אופי שלילי, כאילו תכנית השימור ממתגת את הנכס בצורה שלילית. המשיבה תטען כי יש לדחות את טענת התובעות בדבר "מיתוג שלילי", וכי לאור המפורט לעיל, יש לקבוע כי התעלמות שמאי התובעות מערך המיתוג כערך משביח, מהווה פגם מהותי בשומת התובעות באופן שענייננו בשומה בלתי מבוססת שדינה להידחות על הסף.

ז. התעלמות מן התמריצים מנוגדת להוראות תכנית השימור ולהלכה הפסוקה

35. התעלמות התובעות מהוראות בדבר תמריצים המוקנים לנכס, הינה מוטעית ודינה להידחות.

36. בהתאם להוראותיו המפורשות של סעיף 10.6 לתכנית השימור, לצורך מימוש מטרות השימור נקבעו תמריצים אשר ינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד'. בענייננו, התמריצים הרלבנטיים לנכס הינם, בין היתר, אפשרות להמרת בניה על הגג לדירות גג למגורים ללא הגבלת שטח בנייה (בכפוף לשמירה על נסיגה של 2.5 מ' ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות) והמרת שטח המרתף הקיים מהשימושים בהיתר, לשימוש שטח עיקרי.

37. תוספת הזכויות הניתנת במסגרת תכנית השימור מפורטת ומוקנית באופן ברור בתקנון התכנית. לאור זאת, אין כל בסיס להתעלמותה של התובעות מהוראות תכנית השימור המאפשרת מתן תמריצים וזכויות על פי נספח ד'. התעלמות כאמור, משמעותה שעסקינן בשומת מקרקעין שאינה מבוססת על ניתוח המצב התכנוני לאשורו ומכאן שאינה יכולה לבסס כל טענה לפגיעה במקרקעין.

38. אם לא די בכך, הרי ששמאי התובעות נופל לכדי טעות, עת לקוח בחשבון תמריצים אשר לא רלוונטיים כלל לנכס נשוא התביעה. ודוק, שמאי התובעות מתייחס לתוספת שטח בניה לניוד, כאילו מדובר בנכס בעל הגבלות מחמירות, דבר שיש בו להוות פגם חמור בשומת התובעות.

ח. יש לדחות את הטענה בדבר פגיעה הנובעת מדחייה בקידום תכנית משביחה

39. טענת התובעות לזכויות מוקנות לאישור תכנית שתאפשר זכויות בסך 450%, עומדת בניגוד גמור לעקרונות העומדים בבסיס סעיף 197 וכלל אינה רלבנטית לתביעה במסגרתו ונראה כי עלינו לחזור למושכלות היסוד העומדים בבסיס ס' 197 על מנת להראות שההתייחסות לתכנית כלשהי שעשויה להיות מקודמת במקרקעין, אין בינה לבין פגיעה מכח תכנית השימור, דבר וחצי דבר.

40. סעיף 197 עוסק בפגיעה "מכח תכנית". הווה אומר, על הטוען לפגיעה להראות קשר סיבתי בין הפגיעה הנטענת, לבין הוראות התכנית בגינה הוגשה התביעה. לפיכך, כאשר עולה הטענה כי תכנית השימור גרמה לדחייה בקידום תכנית במקרקעין, שומה עלינו לבחון את הוראות התכנית והאם אכן היא כוללת הוראות המונעות קידום תכנית כלשהי במקרקעין. בבחנו את תכנית השימור בהקשר זה, נמצאנו למדים כי התשובה לכך שלילית.

41. לאור זאת, יש לדחות את הטענה כי תכנית השימור יצרה דחייה בקידום תכנית במקרקעין. למעשה, טענת התובעות כלל אינה נוגעת לתכנית שימור, אלא עניינה בקידום תכנית כלשהי שאין בינה לבין תכנית השימור דבר. **אין כלל קשר סיבתי בין עילת הפגיעה הנטענת, לתכנית השימור.**

42. יודגש, כי במקרקעין אין זכות מוקנית להיכלל בגדר תכנית משביחה כזו או אחרת, ולא ניתן לתבוע פיצוי לפי סעיף 197 על כך שניתן היה להכלילם בתכנית משביחה כזו או אחרת. הלכה פסוקה היא, כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט. המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הינה האם ירד ערכם עקב אישור תכנית פוגעת. ביחס לערכם במצב הקודם, וזאת על פי מדידה והערכה שמאית, ואין נפקות לעניין זה, לתכניות שלא חלו ו/או אינן חלות על המקרקעין.

43. התובעות מבססות את טענתן על תילי ספקולציות, כגון האפשרות שתכנית כלשהי היתה מקודמת ומתאשרת, האפשרות שהיתה מתאשרת במצב הקודם, בקצב מהיר יותר מקצב אישורה לאחר תכנית

השימור, האפשרות שמדובר בתכנית שמאפרת הגדלת זכויות ל 450%, וכיוצ"ב, הנחות אשר אין בינן ובין עלית תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב דבר וחצי דבר, ומכאן שדין טענתן זו להידחות מכל וכל.

44. לא זאת בלבד, אלא ככל שהיה קיים פוטנציאל כלשהו במצב הקודם, הרי שהתובעות אינן חולקות כי אותן פוטנציאל קיים גם במצב החדש, ועל כן למעשה מודות שאין כל שינוי בפוטנציאל התכנוני של המקרקעין, אלא רק בקצב אישור התכנית, טענה אשר כמפורט לעיל, אין לה כל יסוד.

45. לאור כל זאת, יש לדחות על הסף את הטענה בדבר פגיעה הנובעת מדחייה בקידום תכנית משביחה, כמו גם לדחותה לגופו של ענין.

ט. יש לדחות את טענת שמאי התובעות בדבר התארכות זמן תכנון והוצאת היתר בניה

46. שמאי התובעות טוען להתארכות זמן תכנון והוצאת היתר בניה עקב הצורך באישור מחלקת השימור לכל שינוי מייורי בבניין (כלשונו). כפי שיפורט להלן, דין טענה זו להידחות על הסף ולו מן הטעם שטענות בעלמא לא כל בסיס ראייתי.

47. בנוסף באשר לתיאום קבלת אישורים והתארכות הליכי תכנון, הרי שאין בדרישות הועדה המקומית ליצור עיכוב יוצא דופן בהוצאת היתרי בניה וטענה זו כלל לא הוכחה. עוד יוסף כי עיכובים בקבלת היתרי בניה ואף בבניה עצמה, יכולים לנבוע מסיבות ומגורמים שונים, אשר אין להם ולתכנית השימור ולא כלום, ובוודאי שלא הוכח כי קיים הבדל בעיכובי בניה בין בניינים לשימור לבניינים "רגילים".

48. למעלה מן הצורך יצוין כי הועדה המקומית מקצה משאבים מיוחדים על מנת לקדם בעדיפות גבוהה בקשות להיתר במבנים לשימור, ולצורך כך מאפשרת לפעול ב"מסלול מהיר" לאישור בקשה להיתר במבנים אלו, בלוחות זמנים מוגדרים, ובאופן שמחלקת השימור מרכזת במסגרתה את מכלול ההיבטים הרלבנטיים לבקשת ההיתר, במקום מחלקת רישוי הבניה, כך שבפועל אין כל בסיס לטענת "התארכות" הליכי הוצאת היתר בניה.

49. מכל מקום, מרבית השמאים המכריעים, לא קיבלו טענות לפיהן נוצרת פגיעה מיוחדת כתוצאה מהתארכות הליכים בשל תכנית השימור. יתרה מכך, למותר לציין כי טענה שכזו אין מקומה בתביעה דן ואינה יכולה לשמש עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק, כאמור לעיל.

י. התעלמות מהוראות משביחות בתכנית השימור

50. כלל ידוע הוא כי בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש לראות את התמונה בכללותה ובצידי הנזקים הנתענים יש לתת משקל לאלמנטים משביחים בתוכנית אם ישנם כאלה. ראה למשל - עמ"נ (ת"א) 160/04 מרכז סלומונס נ' הועדה המקומית לתו"ב כ"ס [פורסם בנבו]. אשר על כן, בנשוא ענייננו התעלמות התובעות מן האלמנטים המשביחים בתוכנית הבאים לכדי ביטוי בין השאר בתמריצים מיוחדים אותם קובעת התכנית וכן מעליית הערך הנובעת מעצם הכללת המבנה בגדר תכנית השימור וההכרה בייחודיותו והפיכתו לנדיר, כל אלה גם יחד הינם במצטבר אלמנטים משביחים בתוכנית שפגיעתה נטענת, שיש בהם כדי לאיין את הפגיעה הנתענת וטעה שמאי התובעות בהתעלמו מכך.

חוו"ד הועדה המייעצת מיום 30.11.2014:

נוכחים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן פרידלר, אילן רוזנבלום, דנה שיחור, שירה בנימיני, יעל פקר, שירה קאשי דקלו, ואייל קוק.

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג את התביעה ושומת שמאי התובעים. המצב הקודם מבוסס שווי תאורטי בו היה יכול לקדם תבע נקודתית ולא על זכויות בתוקף. בנוסף שמאי התובעים טוען לתמריצים מכ תכנית השימור למרות שהבניין אינו שימור בהגבלות מחמירות.
שיחור דנה: הובא בחשבון ע"י שמאי הבעלים ששווי הנכס מגלם פוטנציאל של 450% במצב קודם כשבפועל המצב הקודם אמור להתייחס לשווי זכויות מתוכניות תקפות בלבד. כך שכל בסיס החישוב שגוי לחלוטין.
אייל קוק: מבחינת תמריצים ניתן להסב את המרתף לשימוש עיקרי ותוספת בניה על הגג.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חוו"ד שמאי הועדה והיועמ"ש ולדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 14-0029 ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650 ב' מיום 30.11.2014 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הוועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו ויהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
מס' 2650-ב' - קלישר 42 גוש: 6920 חלקה: 19	17/12/2014
דיון בפיצויים	2 - 14-0029

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

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

התובעת- דן יהודיאן נכסים והשקעות בע"מ, הינה בעלת הנכס ברח' קלישר 42, תל-אביב.

גוש: 6920 חלקה: 19 ת"א.

הנכס הינו מבנה בן קומה אחת מעל למרתף חלקי, הרשום בפנקס הזכויות, והמוגדר בתכנית השימור כמבנה לשימור בסגנון אקלקטי, ללא הגבלות מחמירות.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי אלי יהל, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 3,892,000 ₪

להלן תחשיב שמאי התובעת

- אפשרות א' - הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה על פי תכנית "44", תכנית "מ" ובתוספת חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית 1680 ואח"כ "ג":

יש לחשב צפיפות לפי 55 מ"ר קרקע ליחידת דיור ומכאן שניתן היה לבנות 8 דירות.
 שטח מגרש 458 מ"ר לחלק ל-55 מ"ר.
 שטח לבניה 458 מ"ר * 146% =
 שטח חדרי מדרגות (4 קומות * 12 מ"ר) =
 2 חדרי יציאה לגג לפי תכנית "1680" -
 מרפסות גג 146 מ"ר = 46 * 192 מ"ר, שווי מ"ר מרפסת באקויוולנט של 50% = 73 מ"ר
 הצמדת מרתף לפי ע'1 בשטח של 140 מ"ר באקויוולנט של 70% - 98 מ"ר
 ובנוסף 8 ממ"דים (הנמכרים כחלק משטח הדירה) לפי 12.5 מ"ר לדירה = 100 מ"ר
 סך הכל לשיווק - 937.7 מ"ר

השווי למגורים 937.7 מ"ר * 12,000 ש"ח, ומתקבל = 11,252,400 ש"ח.
 יש לציין שבמצב זה היה נבנה מרתף ובו לפחות 8 מקומות חניה, אחד לכל דירה.
 שווי מקום חניה חושב לפי 150,000 ש"ח, עלות בניה לחניה תת קרקעית חושבה לפי 80,000 ש"ח.
 היתרה שווי קרקע לחניה 70,000 ש"ח (כפי שקבע השמאי וירניק בשומה מכרעת מיום 8.8.2010 בקלישר 23, לענין היטל השבחה) ומכאן שווי הקרקע לחניה - 560,000 ש"ח.

סך הכל שווי הנכס - 11,812,400 ש"ח.

- אפשרות ב' - השארת הבנין הקיים ותוספת קומה לפי תכנית 44 "מ" וקומה בגג לפי תכנית "ס".
 שטח בנוי בקומת קרקע - 138 מ"ר
 הגדלת קומת הקרקע לכדי 40% דהיינו תוספת של 45 מ"ר
 בניית קומה א' - 183 מ"ר
 בניית קומה ב' - 183 מ"ר
 ובנוסף 8 ממ"דים (הנמכרים כחלק משטח הדירה) לפי 12.5 מ"ר לדירה - 100 מ"ר
 בניית קומה בגג בנסיגה משתי החזיתות לפי תכנית "ס" - 150 מ"ר
 מרפסת גג 45.5 מ"ר = 162.5 - 208 מ"ר באקויוולנט של 50% = 23 מ"ר
 סך הכל מעל הקרקע - 822 מ"ר

השווי למגורים 822 מ"ר * 12,000 ש"ח ומתקבל = 9,864,000 ש"ח

בנוסף שווי לבנוי לפי 155 מ"ר * 2,500 ש"ח = 387,500 ש"ח.

(עלי לציין שהשמאי וירניק בקלישר 23 קבע סך של 1,500 ש"ח למ"ר, בבניינים שבנדון המצב התחזוקתי הרבה יותר טוב לכן קבעתי 2,500 ש"ח למ"ר).

בקיצוץ עלויות חיזוק 155 מ"ר * 500 ש"ח = (כפי שקבע השמאי המכריע מלכונא בשומה ברחוב זלמן שניאור 7 גוש 6911 חלקה 75).

יתרת שווי – 10,174,000 ש"ח.

מסקנה

במצב הקודם היתה עדיפה אפשרות א', הריסות הבנין הקיים וניצול זכויות הבניה שבתוקף.

מצב חדש:

שטח בנוי בקומת קרקע -	138 מ"ר
הגדלת קומת הקרקע לכדי 40% דהיינו תוספת של בניית קומה א' -	45 מ"ר
בניית קומה ב' -	183 מ"ר
בניית קומה בנסיגה של 2.5 מ' -	183 מ"ר
סך הכל -	150 מ"ר
	699 מ"ר

השווי למגורים 699 מ"ר * 12,000 ש"ח, ומתקבל = 8,388,000 ש"ח
 בנוסף שווי לבנוי לפי 155 מ"ר * 2,500 ש"ח = 387,500 ש"ח
 (עליו לציין שהשמאי וירניק בקלישר 23 קבע סך של 1,500 ש"ח למ"ר, בבניינים שבנדון המצב התחזוקתי הרבה יותר טוב לכן קבעתי 2,500 ש"ח למ"ר).
 בקיצוץ עלויות חיזוק 155 מ"ר * 500 ש"ח = (כפי שקבע השמאי המכריע מלכונא בשומה ברח' זלמן שניאור 7 גוש 6911 חלקה 75).
 עלויות עודפות לשימור לקיצוץ
 עודף עלויות שימור לפי המפורט בסעיף 7.4 לשומה - 778,000 ש"ח
 סך הכל - 7,920,000 ש"ח

סיכום

שווי מיטבי הריסת הבנין הקיים ובניה בהתאם לתכנית "44" וחדרי יציאה לגג שווי הנכס כמבנה לשימור + זכויות לניוד - ההפרש בין השווי המיטבי לשווי כבנין לשימור - 11,812,400 ש"ח
 7,920,000 ש"ח
 3,892,400 ש"ח

עפ"י חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ

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

שווי מצב קודם: 8,019,000 ש"ח, כדלקמן:

חלופה א':

שווי הבנין הקיים:
 כ- 178 מ"ר * 20,000 ש"ח למ"ר בנוי = 3,560,000 ש"ח
 מרתף קיים כ- 17 מ"ר * 5,000 ש"ח למ"ר בנוי = 85,000 ש"ח
 יתרת זכויות בניה:
 168 מ"ר⁹ * 2 ק' = 336 מ"ר
 דירה ע"פ תכנית "ס":
 115 מ"ר + 63 מ"ר * 0.4 = 140 מ"ר אקו'
 סה"כ - 476 מ"ר אקו'
 11,000 ש"ח * 10 * 0.75¹¹ = 3,927,000 ש"ח

⁹ ראו חלופה ב' להלן.

¹⁰ בהתחשב בכך שמדובר בתוספת לבנין קיים.

7,572,000 ש"ח

סה"כ השווי בחלופה א' ≈

חלופה ב':

154 מ"ר	שטח עיקרי מותר לבניה לקומה: $= \frac{422 \text{ מ"ר} * 146\%}{4}$
<u>24 מ"ר</u> 178 מ"ר	2 ממדיים לקומה * 12 מ"ר = סה"כ לקומה -
180- מ"ר <u>(12) מ"ר</u> 168- מ"ר	שטח מירבי לבניה לקומה ע"פ מגבלת קווי בנין: בנכוי ח"מ - סה"כ שטח בניה אפשרי לקומה (כולל ממ"דים) - סה"כ שטח אפשרי לבנין 168 מ"ר * 4 ק' = 672 מ"ר סה"כ זכויות בניה אקו' - שטח אפשרי לבניה - 2 חדרי יציאה לגג * 23 מ"ר * מקדם 1.5 = סה"כ - שווי -
672 מ"ר <u>69 מ"ר אקו'</u> 741 מ"ר	741 מ"ר אקו' * 12,000 ש"ח למ"ר מבונה ¹² * 0.75 ¹³ = בניכוי ע"נ של עלויות הריסה ופינוי הבנין הקיים כ - בתוספת שווי ביניים של הבנין הקיים: סה"כ -
6,669,000 ש"ח (50,000 ש"ח) <u>1,400,000 ש"ח</u> 8,019,000 ש"ח	

בחינת השווי בשתי החלופות דלעיל, מעלה כי השווי במצב קודם הינו בגבולות 8,019,000 ש"ח עפ"י חלופה ב'.

שווי מצב חדש

	שווי מצב חדש ¹⁴ : 9,782,000 ש"ח
	שווי הנכס: שווי הבנין הקיים: 178 מ"ר * 20,000 ש"ח =
3,560,000 ש"ח	זכויות בניה ע"פ תכנית מספר 44: 422 מ"ר * 2 קומות * 40% * 11,000 ש"ח =
3,714,000 ש"ח	בניה המותרת בגג ע"פ תכנית "ס" ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזיתות ע"פ תכנית תא/2650/ב: (כ- 115 מ"ר + 63 מ"ר * 0.4) * 11,000 ש"ח ¹⁵ * 1.2 ¹⁶ = מרתף לשטח עיקרי: כ- 170 מ"ר * 2,500 ש"ח =
1,851,000 ש"ח 425,000 ש"ח	חצרות לדירות גן: כ- 100 מ"ר * 1,500 ש"ח למ"ר ¹⁷ = סה"כ -
<u>150,000 ש"ח</u> 9,700,000 ש"ח	תוספת שווי בגין ערך השימור כ- 5%: סה"כ (במעוגל) -
<u>485,000 ש"ח</u> 10,185,000 ש"ח	

¹¹ מקדם דחיה עקב מגבלות תכנית 1200.

¹² בהתחשב בבניה חדשה.

¹³ מקדם דחיה עקב מגבלות תכנית 1200.

¹⁴ במקרה הנדון, הבנין הינו לשימור גם במצב הקודם ולכן - ערך השימור לא נכלל בחישוב.

¹⁵ בהתחשב בכך שמדובר בתוספת לבנין קיים.

¹⁶ בהתחשב באפשרות ל- 2 יח"ד בקומת הגג.

¹⁷ שווי חצר.

הפחתות בגין עלויות שימור עודפות¹⁸:

- הפחתה בגין שיפוץ בהתאם לדרישות השימור -	כ- 357 מ"ר מעטפת לשימור * 990 ש"ח למ"ר =	353,000 ש"ח
- הכנת תיק תיעוד -		<u>50,000 ש"ח</u>
- סה"כ הפחתות -		403,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל =		9,782,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 1,763,000 ש"ח.

להלן פירוט הטענות בשומת התובעים:

תקציר טענות שמאי התובעים מר אלי יהל:

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

- החובה לשימור הבנין בעלויות שימור גבוהות.
- הפסד שטחי ממ"דים דירתיים והפסד שטח מרתף בבניה חדשה.
- חובת חיזוק הבנין.
- בנוסף - אין במיתוג הנכס כבנין לשימור השבחה.

תקציר חו"ד שמאי הועדה אברהם כץ לטענות המועלות בשומת התובעים:

- שמאי התובעים העריך את הנכס (ב-2 המצבים) בגישת העלויות ולא ע"פ גישת ההשוואה כפי שיש להעריך הן ע"פ הפרקטיקה והן ע"פ תקן מס. 2 של מועצת שמאי מקרקעין.
- בחלופה של הריסה ובניה חדשה, שמאי התובעים לא לקח בחשבון: עלויות הריסה ופינוי. כמו כן, בחלופה של בניה חדשה שמאי התובעים הביא בחשבון שווי מרתף חניה עבור 8 מקומות חניה, שווי זה מגולם בשווי למ"ר מבונה של 12,000 ש"ח.
- שמאי התובעים מחשב שווי חדרי יציאה לגג לפי שווי מרפסת גג במקדם 0.5 - מקדם זה אינו עומד במבחן המציאות.
- במצב קודם, מתעלם שמאי התובעים מהמצב התכנוני - תכנית 1200 (יעוד של שטח לתכנון בעתיד, והפקעה מתוכננת), וממגבלות קווי הבנין שאינן מאפשרות מיצוי של זכויות הבניה.
- בחלופה של תוספת לקיים, אין להפחית עלויות חיזוק הבנין. עלויות אלו תורמות לשווי הכללי של הבנין.
- יש לקחת בחשבון את תרומת ערך הנדירות.
- שמאי התובעים שוגה בחישוב יתרת זכויות הבניה, עם וללא תמריצי השימור.

להלן פירוט ההשבחות וההוצאות בתכנית השימור 2650ב'.

- התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה מוקנות.
- שימוש כמרתף קיים למגורים.
- קיימת תוספת שווי לנכס עקב תרומת ערך הנדירות.
- תוספת שווי בגין תמריצים לשימור המבנה.
- תוספת חצרות לדירות גן.

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 קלישר 42:

א. שומת התובעת לוקה 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 בחסרים מהותיים, אזי יש לקבוע שלא הורם הנטל להוכחת התביעה והפגיעה הנטענת (ראה ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ), הרי שבענייננו, לוקה שומת התובעת בפגמים מהותיים

¹⁸ נלקח בחשבון עלויות שימור עודפות של 990 ש"ח למ"ר מעטפת מעבר לעלויות שיפוץ "רגילות" (אקלקטי).
מבא"ת ספטמבר 2007 עמ' 17

וחסרים, המשמיטים את בסיס התביעה והשומה, זאת בהיעדר התייחסות לנתונים רלבנטיים ומהותיים כפי שיפורט להלן:

א. ראשית, שמאי התובעת שגה בבחונה את היום הקובע לעניין בחינת תביעת הפיצויים שכן קבע כי לדידו היום הקובע הינו 19.9.08, בעוד שהיום הקובע, יום תחילת התכנית, הינו 4.9.08.

ב. מלבד התייחסות לתמריץ בניה בקומת הגג, מתעלם שמאי התובעת לחלוטין מהוראות מפורשות בתכנית השימור, הקובעות הטבות, תוספת שטחים וזכויות, במסגרת נספח ד' לתכנית, כגון תוספת מרתף למגורים, הצמדת חצרות לדירת הגן וכיוצ"ב.

ג. שומת התובעת 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.

ד. שמאי התובעת לוקה בשגגה בתיאור התכניות וזכויות הבניה החלות במצב הקודם לאישור תכנית השימור. כך למשל, מייחס לנכס זכויות במצב הקודם מכח תכנית 1/ע, וזאת בשעה שאין לגזור את שווי הנכס על פי הזכויות מכוח תכנית זו. כך, בהתאם לסעיף לתכנית "ע1" (תכנית אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 2003) נקבע כי "תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל-אביב יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור". אי לכך, והואיל והנכס נשוא התביעה נכלל בתכנית השימור, הרי שתכנית "ע1" לא חלה עליו במצב הקודם. הלכה פסוקה היא, כי אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו יכללו בתכנית בכלל ובתוכנית משביחה בפרט. המבחן לקיומה של פגיעה במקרקעין הינה האם ירד ערכם עקב אישור תכנית פוגעת ביחס לערכם במצב הקודם, וזאת על פי מדידה והערכה שמאית, ואין נפקות לעניין זה, לתכניות שלא חלו ואו אינן חלות על המקרקעין, כגון תכנית ע1. עוד יובהר בעניין זה כי שמאי התובעת קובע באופן מפורש כי תכנית זו לא חלה על בניינים שהוכרוזו כבניינים לשימור, אולם חרף האמור, מקנה זכויות לנכס מכח התכנית.

ה. כמו כן, מתעלם שמאי התובעת מתכנית 1200, הקובעת במצב הקודם את החלקה כאזור תכנון בו לא תורשה בניה עד שתאושר תכנית מפורטת, ואשר סימנה את שטח בחלקה להפקעה לדרך בשיעור של 36 מ"ר. בנוסף, שמאי התובעת מבסס שומתו על שטח חלקה שגוי, שכן מתעלם מהפקעה מסומנת הקובעת כי שטח המגרש נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור הינו כ-422 מ"ר ולא 458 מ"ר, כפי שסבר שמאי התובעת.

ו. בנוסף, שמאי התובעת שגה עת הביא בחשבון הצמדת מרתף לדירה בקומת קרקע הואיל והבניה הינה על קומת עמודים ואין כלל דירה בקומת קרקע ומשכך, לא ניתן להצמיד מרתף.

ז. שומת התביעה לוקה בטעות עת מפחיתה מהבניין נשוא התביעה את עלות החיזוק לפי תמ"א 38, הנדרשת לצורך השלמת זכויות בנייה. ראשית, עלות החיזוק מעלה את שווי הנכס, לפחות בגובה העלות שהושקעה, ואין זה נכון להתייחס לעלות החיזוק מבלי לתת את הדעת להשבתה שבגינה. בנוסף, עלות החיזוק הייתה נדרשת במימוש זכויות הבניה, עוד לפני אישור תכנית השימור, ואין בתכנית השימור להשפיע על דרישה זו.

ח. שומת התובעת מפחיתה משווי המקרקעין במצב החדש עלויות, אשר נטען כי הינן עלויות בניה עודפות הנובעות מן הבניה הנוספת הנדרשת לביצוע השימור, ביחס לבניה "רגילה", וזאת בסך 2,000 ₪ למ"ר מעטפת. ואולם, עלויות אלו מנוגדות להוראת חיקוק המצויה בתכנית השימור, והקובעת את גובה עלויות השימור העודפות בסך 990 ₪ למ"ר בלבד, במבנה בסגנון אקלקטי. עלות זו נקבעה בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור על כל מסמכיה וגובתה בתהליך אישור התכנית בחוות דעת הנדסיות ושמאיות. התובעת אינה יכולה לפעול בניגוד להוראת חיקוק זו. לא זאת בלבד, אלא שהתובעת כלל לא עמדה בנטל להוכיח את אותה עלות עודפת בסך 2,000 ₪, עליה היא מסתמכת, ואף לא צירפה חוזים, קבלות וכיוצ"ב, המעגנים את התחשיב דלעיל, וזאת כמפורט בהמשך חוות דעת זו, כלהלן.

ט. שמאי התובעת שגה עת לא הביא בחשבון, בחלופה של הריסת הבניין ובניית בניין חדש, עלות הריסה המתחייבת לצורך פינוי הקרקע ובנייה מחדש.

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 התובעת 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 התובעת, 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 הייחודי של הבנין, וכדי למנוע שינוי באופי זה על ידי פגיעה במאפייניו הנדירים ו/או הריסתו. בלעדי הוראות אלו, לא היתה כל ודאות לכך שיבוצע שימור המבנה ואף נהפוך הוא, סיכוי רב שמבנים מסוג זה היו נהרסים ו/או מוזנחים, ומכאן שלא המבנה עצמו הוא אשר יוצר את ערך השימור, אלא זה נוצר באופן ישיר כתוצאה מתכנית השימור והוראותיה, ללא טעם אישי כזה או אחר של קונים פוטנציאליים.
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 גורמים לעליית ערך אותם המבנים ולהשבחה ב"דרך אחרת", כאמור בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
5. הוודאות הנוצרת מכח תכנית השימור באשר לתכונות המבנה, אי הריסה והזנחה, ושימורו בפועל, אינה יכולה להתקבל על ידי ביצוע וולונטרי של שימור, אשר אין לדעת אם יבוצע כלל ובאיזה אופן, ובשעה שבמקרה זה, עליית הערך תתרחש רק לאחר ביצוע שימור בפועל, בעוד אשר בענייננו, עליית הערך נובעת מעצם אישורה של תכנית השימור ועוד לפני שבוצעו בפועל פעולות השימור, במבנים הנכללים במסגרתה.
6. יש לזכור כי בטרם אושרה תכנית השימור, מבנים רבים בעלי מאפיינים היסטוריים וארכיטקטוניים ייחודיים, הוזנחו, ובאופן שייחודיותם וחשיבותם לא תמיד היתה ניכרת לעין. תכנית השימור הביאה לשינוי מהותי בתכונותיהם התכנוניות של מבנים אלו, ביצירת חובת השימור ורשימה סגורה של מבנים המוכרים בערכיהם הייחודיים, והיא זו שהעלתה את הנושא על סדר היום הציבורי והפכה אותו לנחלת הכלל.
7. אין כל בסיס להנחה כאילו ערך המבנים עלה מתוקף נתונייהם בפני עצמם. ההערכה בדבר איכותו האדריכלית – היסטורית של מבנה, הינה הערכה שבמומחיות. כפי שערכה של יצירה אמנותית יעלה, בעקבות חוות דעת מטעם מומחים לדבר, אשר יצינו את איכותה, כך אף בענייננו, יוצרת תכנית השימור את אותה חוות דעת מומחה, המאשרת את "איכות" המבנה ונדירותו, ולא המבנה בפני עצמו.
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 מפנה שמאי התובעת, מצויות בהליכי ערר, התלוי ועומד לדיון בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה, ומכאן שלא ניתן ללמוד מהן, לענייננו.

ג. התעלמות מן התמריצים מנוגדת להוראות תכנית השימור ולהלכה הפסוקה

10. התעלמות התובעת מהוראות בדבר תמריצים המוקנים לנכס, זולת בניה על הגג בנסיגה של 2.5 מ', הינה מוטעית ודינה להידחות.
11. בהתאם להוראותיו המפורשות של סעיף 10.6 לתכנית השימור, לצורך מימוש מטרות השימור נקבעו תמריצים אשר יינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד'. בענייננו, התמריצים הרלבנטיים לנכס, הינם, בין היתר, מרתף למגורים, הצמדת חצרות לדירות הגן וכיוצא"ב.
12. זה המקום לציין, בענין התמריץ שמטרתו כיסוי עלויות הכנת תיק התיעוד הנדרש מכח תכנית השימור, שחלק מהתיעוד הנדרש נעשה בפועל על ידי העירייה, באמצעות עריכת סקר תיעוד מקדים אשר שוויו בשוק כ-15,000 ₪, ובכך נחסכת הוצאה זו מבעלי הנכסים. על אף זאת, התמריץ ניתן בגין עלות הכנת תיק התיעוד במלואו בסך 50,000 ₪.

ד. אין בסיס לטענת הפגיעה בגין עלויות שימור עודפות

13. בשומת התובעת נטען שסיווג המבנה כמבנה לשימור יוצר עלות בניה עודפת בסך 2,000 ₪ למ"ר מעטפת. הערכה זו, מעבר להפניה סתמית לפרוייקטים שונים, אינה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא ועל כן דינה להידחות על הסף.
14. יש לזכור שענייננו, במסגרת תכנית השימור, בעלויות שימור עודפות, דהיינו ההפרש בין עלויות ביצוע עבודות השיפוץ הרגילות, לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות תכנית השימור. עלויות עודפות אלו הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, לפי 900 ₪ למ"ר מעטפת או 990 ₪ לבנין בסגנון אקלקטי,

עלות עודפת. עלויות אלו אינן יכולות לבסס טענה לפגיעה לפי סעיף 197 מאחר והינן מקוזזות, בכל מקרה, מן ההשבחה הגולמית הנובעת מן התכנית (לרבות עלות הכנת תיק תיעוד), ואף כנגדן ובצידה השני של המשוואה, מקנה תכנית השימור תמריצים.

15. עלות עודפת זו נתקבלה במספר שומות מכרעיות בהן נידונה שאלה זו. לא זאת בלבד, קיזוז עלויות בגובה 990 ₪ למי"ר מעטפת נעשה, גם אם עלויות השימור העודפת, בפועל, הינה נמוכה מכך, ובשעה שמבדיקה הנדסית שערכה חברת ש.מ.מ מהנדסים יועצים ועני"א בע"מ, עולה שעלות שימור עודפת עומדת בפועל בין 600 – 800 ₪ למי"ר מעטפת. 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.

16. זאת ועוד, הדוגמאות בהן נקט שמאי התובעת, 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 וולונטרי, ברמה הגבוהה מדרישות תכנית השימור וברור כי התובעת לא עמדה בנטל ההוכחה להוכיח עלויות עודפות במבנה נשוא התביעה עצמו. אף הניסיון ללמוד מן התמריצים למבנים בהגבלות מחמירות אין בו דבר, שכן התמריצים לא נועדו להוות פיצוי בגין עלויות השימור העודפות בלבד.

17. לאור זאת יש לקבוע שאין כל בסיס לטענת התובעת, אשר אינה מגובה באסמכתא כלשהי, בדבר גובה עלויות השימור במבנה לשימור, ביחס למבנה רגיל, ואף בשעה שלא ברור האם הסכומים עליהם היא מסתמכת, אכן מבטאים עלות שימור "עודפת", או שמא כולה או חלקה עניינה בעלות שיפוץ "רגיל".

ה. יש לדחות את הטענה בדבר הפחתת עלויות חיזוק מכח תמ"א 38 במצב החדש

18. בנוסף, אין בסיס לטענה בדבר הפחתת עלויות חיזוק מכח תמ"א 38 במצב החדש, שכן אף לשם ניצול זכויות הבניה במצב הקודם, מכח תכניות 44, "ג" וכן "ס", נדרש היה ביצוע חיזוק למבנה לפי התקנים המחייבים לרעידות אדמה, ומכאן שעלויות חיזוק אלו מתקזזות בשני המצבים.

19. אם לא די בכך, הרי כפי שנאמר לעיל, עלות החיזוק מעלה את שווי הנכס, לפחות בגובה העלות שהושקעה, ואין זה נכון להתייחס לעלות החיזוק מבלי לתת את הדעת להשבחה שבגינה.

ו. התעלמות מגורמים משביחים

20. כלל ידוע הוא כי בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק יש לראות את התמונה בכללותה ובצידי הנוזקים הנטענים יש לתת משקל לאלמנטים משביחים בתוכנית אם ישנם כאלה. ראה למשל - עמ"נ (ת"א) 160/04 מרכז סלומונס נ' הועדה המקומית לתו"ב כ"ס [פורסם בנבו]. התובעת בענייננו מתעלמת מן האלמנטים המשביחים בתוכנית הבאים לכדי ביטוי בין השאר בתמריצים מיוחדים אותם קובעת התכנית, ערך השימור ומיתוג המבנה, אשר יש בהם כדי לאיין כל פגיעה נטענת וטעה שמאי התובעת בהתעלמו מכך.

חוו"ד הועדה המייעצת מיום 30.11.2014 :

נוכחים : דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן פרידלר, דנה שיחור, אילן רוזנבלום, שירה בנימיני, יעל פקר, שירה קאשי דקאלו ואייל קוק.

מהלך הדיון:

אייל קוק : מציג התביעה ושומת שמאי התובעת. שמאי התובעת לא מביא בחשבון הפקעה בחישוב הזכויות ולא מביא בחשבון את ייעוד החלקה בתוכנית 1200. מדואל אהרון : כמו כן התחשיב שמאי התובעים מביא בחשבון את שטח המגרש ברוטו ולא נטו אחרי הפקעה, בדרך זו הוא מגדיל את הזכויות במצב הקודם.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חוו"ד שמאי הועדה והיועמ"ש ולדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 30.11.2014 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחוו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי

התוכן	מס' החלטה
- 2650 - יהודה הלוי 7 דיון בפיצויים	17/12/2014 3 - 0029-14ב'

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הועדה הגב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד 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 8.8.11 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: כתובת: רח' יהודה הלוי 7. גוש 6923, חלקה 24. שטח: 622 מ"ר.

תיאור הנכס: על החלקה ניצב בניין שנבנה בסגנון בנייה אקלקטי בשנת 1924 על ידי האדריכל דב טשודנובסקי. הבניין נבנה במקור כבית מגורים פרטי בן 2 קומות (קומת כניסה וקומה א') - כבית משפחת לדרברג. עם השנים פוצל בית המגורים למספר דירות נפרדות. כיום קיימות 5 דירות בשטח בנוי כולל של כ- 420 מ"ר על פני 2 הקומות. מביקור בנכס עולה כי מרבית המרפסות בבניין לרבות אלו הפונות לחזית נותרו פתוחות כבמקור. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו. בעורף החלקה הוכשרה רחבת חניה ככל הנראה לשימוש מסחרי.

התובעים - אליצור רחל ויודקביץ שלמה המחזיקים ביחד בבעלות המלאה של הנכס.

סכום התביעה - 3,716,000 ₪ התביעה נתמכת בחוות דעת של השמאי אלי יהל.

תחשיב שמאי התובעים מר אלי יהל:

שווי מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני קודם עפ"י חוות דעת יהל הינו המגרש כפנוי וריק (הריסת הבניין הקיים) להקמת בניין חדש בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת מרתף, צפיפות לפי 50 מ"ר קרקע ליחיד, דהיינו 12 יחיד בבניין. השווי כמפורט:

שטח לבניה 622 מ"ר X 135%	839.7 מ"ר
חדרי יציאה לגג	69 מ"ר
מרפסות גג 177 מ"ר במקדם 50%	88.5 מ"ר
הצמדת מרתף לפי 1 על שטח 200 מ"ר במקדם 70%	140 מ"ר
תוספת שטח 12 ממ"דים לפי 12 מ"ר לדירה	144 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה לשיווק	1,281 מ"ר
סה"כ שווי לפי 12,500 ₪ למ"ר מבונה	16,012,500 ₪
תוספת שווי קרקע לחניה לפי 12 חניות X 70,000 ₪ לחניה	840,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	16,852,500

שווי מצב חדש

במצב חדש הובא בחשבון שווי הבניין לשימור בתוספת זכויות בניה בעורף, תוספת קומה שלישית ותוספת קומת גג חלקית. השווי כמפורט:

שטח בנוי בקומת הקרקע	201 מ"ר
הגדלת קומת קרקע לכדי 45% דהיינו תוספת של	79 מ"ר
שטח בנוי קומה א'	178 מ"ר
השלמת קומה א'	102 מ"ר
בניית קומה ב'	280 מ"ר
בניית קומה בנסיגה של 2.5 מ'	244 מ"ר
סה"כ שטח בנוי + זכויות	1,084 מ"ר
שווי זכויות הבניה לפי 12,500 ₪ למ"ר מבונה	13,550,000 ₪
שווי תרומת הבנוי לפי 382 מ"ר בנוי X 2,500 ₪ למ"ר	955,000 ₪
קיצוז עלות חיזוק הבניין הקיים	(191,000) ₪
קיצוז עלויות עודפות של שימור	(1,178,000) ₪
סה"כ שווי מצב חדש	13,136,000 ₪

סיכום תחשיב שמאי התובעים:

שווי מצב קודם-	₪ 16,852,500
שווי מצב חדש-	₪ 13,136,000
הפגיעה -	₪ 3,716,000

התייחסות שמאי הועדה גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד לטענות המועלות בשומת התובעים:
להערכתנו קיימים פגמים בחוות דעת יהל, כפי שיפורט להלן שתיקונם כראוי יביא למסקנה המתבקשת, כי אישור תכנית השימור לא הביא לירידת ערך בנכס הנדון (אלא הוביל להשבחתו).

תחשיב מצב קודם

בחוו"ד יהל נקבע שהשימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני קודם הינו חלופת המגרש הריק, דהיינו הריסת הבניין הקיים. להערכתנו קביעה זו שגויה מהסיבות המפורטות להלן:

- יתרת זכויות הבניה – בניגוד גמור לנטען בחוו"ד יהל וכפי שפורט לעיל בסעיף 6.1 לחוות דעתנו, לנכס הנדון אין יתרת זכויות בניה כלל בהתחשב בחלות תוכניות 44 ו-1200 במסגרתן נקבע ייעוד החלקה לאזור הריסה ואזור לתכנון בעתיד בהתאמה.
- מבלי לפגוע באמור, הטענה שלנכס הנדון זכויות בניה בשיעור של 135% בשלוש קומות לפי תוכנית מס' 44 משוללת כל יסוד. עפ"י הוראות תוכנית מס' 38 הנכס הנדון כלול באזור דירות, בה מותרת הקמת בנין בן שתי קומות עם בניה בשיעור של 40% בקומה ובסה"כ 80%. עפ"י תוכנית מס' 44 הנכס הנדון כלול באזור להריסה. לפי סעיף 31 בתקנון תוכנית מ', התוכנית לא תחול על אזור אשר עפ"י התוכנית החלה על המקום, הבניה מוגבלת ל-2 קומות.
- השטח אקו"י המחושב לחדרי יציאה לגג ולמרפסת גג מופרז:
בתחשיב הובאו בחשבון 3 חדרי יציאה לגג בשטח 69 מ"ר ובנוסף חושבו מרפסות הגג במקדם שווי של 50%, כאשר שטח הכולל 177 מ"ר. דהיינו, לחדרי היציאה לגג ניתן מקדם משוקלל המגלם את המרפסות של $127/69 = 184\%$.
המקדם הנדון חורג בצורה קיצונית מהמקובלות השמאיות המבוססות על נתוני השטח. לצורך קבלת סדרי גודל יצוין כי טווח מקדם השווי המשוקלל לחדר יציאה לגג המקובל אצל שמאים מכריעים הינו 130%-150%.
כדי להתכנס לסדרי הגודל הראויים היה על שמאי התובעים לקבוע מקדם נמוך יותר לגילום שוליות לגודל מרפסת הגג, בשיעור של כ-20%.
- זכויות בניה מכוח תוכנית ע'1 – כפי שפורט בסעיף 11.1.2 לחוות דעתנו, הננו בדעה כי לא ניתן לחשב זכויות בניה מכוח תוכנית ע'1 במצב תכנוני קודם. תוכנית ע'1 אושרה לאחר הפקדת תוכנית השימור ולאחר פרסום סעיפים 77 ו-78 בדבר הכנתה. לפיכך הזכויות מכוח תוכנית ע'1 מעולם לא הוקנו לנכס הנדון, ומכאן שהן אינן יכולות להוות חלק מסל הזכויות לתביעה.
יתרה מכך – מאחר ולהערכתנו אין כדאיות כלכלית בהריסת הבניין הקיים במצב קודם, חלופת הקמת מרתף לשימוש כשטח שירות ממילא מתייתרת בשל חוסר הכדאיות הכלכלית שבחפירת מרתף לצרכי שירות מתחת בניין קיים.
- לאור המפורט ובהתחשב באפשרות מימוש יתרת זכויות הבניה ע"י הרחבת הבניין בעורף החלקה – להערכתנו אין כל כדאיות כלכלית בהריסת הבניין הקיים במצב הקודם.

תחשיב מצב חדש

להלן הערות בהתייחס לחלופת שווי המצב החדש בשומת שמאי התובעים :

- זכויות הבניה – לנכס הנדון אין יתרת זכויות בניה מכוח המצב התכנוני הקודם כמפורט לעיל. להערכתנו יש לערוך את חישוב תמריצי השימור על בסיס המבנה הקיים בלבד.
- בחלופה זו בניגוד לחלופת ההריסה ובניה מחדש במצב קודם לא הובאו בחשבון זכויות בניה שמקורן בהקמת ממ"דים. הננו בדעה שבהשוואה בין החלופות יש לשמור על אותם העקרונות, לפי שקיימת אפשרות לתוספת שטח בניה בעורף הבניין כמפורט גם בחו"ד יהל (גם בבניין לשימור ללא הגבלות מחמירות) היה מקום להוסיף לזכויות הבניה שטחי ממ"דים לדירות הפונות לעורף.
- תרומת המרפסת לשווי דירת הגג - בחוות דעת יהל לא הובא בחשבון תרומת המרפסת לשווי דירת הגג. כלומר לגישת חו"ד יהל לא קיים הבדל בשווי דירה טיפוסית בבניין לדירת פנטהאוז הנהנת מיוקרתיות וכן ממרפסת גג רחבה. מובן מאליה שהגישה לעיל אינה מתאימה למציאות בשטח ואף לא לגישת חו"ד גופה בהתייחס למקדמי המרפסת שניתנו במצב קודם.
דירות פנטהאוז נמכרות במחירים גבוהים בהרבה מדירות טיפוסיות רגילות באותו השטח. הננו לציין שטווח מקדם השווי המשוקלל לקרקע לדירות פנטהאוז המקובל אצל שמאים מכריעים הינו 130% - 150%.
- העדר בחינת השבחה מתמריצים והוראות תוכנית השימור - חישוב המצב התכנוני החדש לוקה בחוסר איזון בכך שאינו כולל תמריצים רלוונטיים מתוקף תוכנית השימור עם פוטנציאל השבחה לנכס הנדון – בפרט התמריץ המאפשר הקמת מרתף מגורים מואר ומאוורר באמצעות חצר אנגלית הפונה לעורף המגרש.
- מיתוג - חישוב המצב התכנוני החדש אינו כולל התייחסות למרכיב המיתוג. להערכתנו יש בערך המיתוג כדי להשביח את הנכס בשיעור של 5% - כפי שעולה גם מסקרים ומחקרים שונים וכמפורט בסעיף 11.2 לחוות דעתנו.
- עלויות השימור עודפות – להערכתנו אין הצדקה לחישוב עלות עודפת לפי מפתח של 2,000 ₪ למ"ר אלא לפי 990 ₪ למ"ר כפי שפורט לעיל בסעיף 11.3 לחוות דעתנו.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה**שווי במצב תכנוני קודם**

כאמור, בהתחשב במצב התכנוני אין לנכס הנדון יתרת זכויות בניה מוקנית לניצול. לפיכך שווי הנכס נגזר מהמבנה במצבו :

מרכיב הבנוי:

קומה	שימוש לפי היתר	שטח (נטו) במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
קרקע	מגורים	204.14	₪16,000	₪ 3,266,160
א'	מגורים	217.52	₪16,000	₪ 3,480,278
סה"כ				₪ 6,746,438
ובמעוגל				₪ 6,750,000

שווי במצב תכנוני חדש

במצב תכנוני חדש נוספות למבנה הקיים זכויות הבניה מכוח תמריצי השימור :

מרכיב הבנוי - A

קומה	שימוש לפי היתר	שטח (נטו) במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
קרקע	מגורים	204.14	16,000 ₪	3,266,160 ₪
א'	מגורים	217.52	16,000 ₪	3,480,278 ₪
סה"כ				6,746,438 ₪
ובמעוגל				6,750,000 ₪

מרכיב זכויות בניה ותמריצים - B

סוג	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי
תמריץ דירות גג	148	12,000 ₪	1.30	2,301,936 ₪
תמריץ מרתף מגורים מתחת לבניה קיימת	204	12,000 ₪	0.40	979,848 ₪
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה				3,281,784 ₪

הערות:

- מקדם שווי לתמריץ דירות גג משקף שווי מ"ר מבונה לדירות פנטהאוז כולל גילום שטח מרפסת.
- מקדם שווי לתמריץ מרתף מתחת לבניה הקיימת משקף שווי מ"ר מבונה למגורים בקומת מרתף מוארת ומאווררת באמצעות חצרות אנגליות ובגילום עלויות הקמה תחת בניין קיים.

עלויות השימור - D

סוג	יח' מידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ
עלויות שימור עודפות	שטח מעטפת במ"ר	477.8	990 ₪	473,030 ₪
הכנת תיק תיעוד	קומפ'	1.00	47,600 ₪	47,600 ₪
סה"כ עלויות שימור עודפות				520,630 ₪

סיכום שווי במצב חדש

A	שווי מרכיב הבנוי	6,750,000 ₪
B	שווי מרכיב זכויות ותמריצים	3,281,784 ₪
$C = (A+B) \times 5\%$	תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג")	501,589 ₪
D	עלויות שימור עודפות	520,630 ₪
$E = A+B+C-D$	סה"כ שווי במצב תכנוני חדש	10,012,743 ₪
ובמעוגל		10,010,000 ₪

סיכום תחשיב:

סה"כ שווי במצב תכנוני חדש	10,010,000 ₪
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם	6,750,000 ₪
ההשבחה עבור כל הבניין	3,260,000 ₪

לאור המוצג לעיל – לא חלה כל ירידת ערך בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית השימור.

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

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס ברח' יהודה הלוי 7:

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין 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, 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 הנטען בערכם של המקרקעין.
- בענייננו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, ומתעלמת משיקולים רלוונטיים המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה. 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 לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש לקחת בחשבון את כלל הגורמים הנובעים מן התכנית ומשפיעים על שווי המקרקעין. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- 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 לא הביא בחשבון 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 החיאה, התחדשות עירונית וחיפת 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 הוראות התכנית הן היוצרות את הוודאות באשר למצבו התכנוני של הנכס ובאשר לאופיו הייחודי. מניעת האפשרות להריסתו והחובה לשמר, 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.
- כמו כן, בקרב שמאים מכריעים רבים הוכר זה מכבר הערך המשביח הנובע מתכנית השימור.
- באשר להחלטות השמאים המכריעים אמנון ניזרי, שאול אשרת ושושי שרביט אליהן הפנה שמאי התובעים, הרי שהן מצויות בהליכי ערר וההליך בעניינן עדיין תלוי ועומד, ומכאן שלא ניתן ללמוד מהן לענייננו.
- מכל מקום, ניתוח עסקאות ההשוואה בהתאם לשיטת השמאי המכריע אמנון ניזרי, בנטרול הדירות בקומת הקרקע (שמיוחדותן נובעת מהשוונות הרבה של דירות קרקע מבחינת מיקומם בתוך הקומה, גובהן, בניה ללא היתר ככל שישנה, צמידות לגינה ו/או לחניה וכיו"ב), מראה

- בבירור כי קיימת תוספת שווי של 8.7% בבניינים לשימור לעומת בניינים רגילים, תוספת שיש לייחסה לערך המיתוג.
- עליית ערכו של נכס כתוצאה מההכרזה עליו כעל מבנה לשימור הוכרה גם בספרות ובמחקרים שונים שנערכו בנושא זה: סקר ספרות מקיף שנערך על ידי חברת סיטי לינק השקעות בע"מ, ניתוח כלכלי שנערך על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה, סקר השוואתי של עסקאות מכירה שנערך ע"י השמאים נעמי קפלנר ועירד אלעד וכן עבודת דוקטורט בשם: "כלכלת מבנים בעלי ערך תרבותי הסטורי: עיר הלבנה תל-אביב (דצמבר 2011), מאת ד"ר אייל סלינגר.
 - אשר לטענות שמאי התובעים לענין החלטת השמאי המכריע רן וירניק ביחס לסקר הספרות, הרי שהחלטה זו מצויה בהליכי ערר וההליך בעניינה עדיין תלוי ועומד, ומכאן שלא ניתן ללמוד ממנה לענייננו. מכל מקום, החלטת השמאי המכריע ניתנה ללא כל נימוק ותוך התעלמות מסקר הספרות המקיף המפרט שלל מחקרים מבוססים, המציגים תמונת מצב ביחס לערך החיובי הנובע מהשימור. במקום להתמודד עם ממצאיהם נאחו השמאי המכריע במחקר אקראם לבדו, אשר ממצאיו תומכים אף הם בעמדת הוועדה המקומית ומצביעים על השפעה חיובית של השימור על מבנים לשימור.
 - אף טענתו של שמאי התובעים כי בארץ, בניגוד למתרחש בעולם, אין מענקים, הטבות וסיוע לבעלי הנכסים שיועדו לשימור, איננה נכונה. כך למשל, הוקמה קרן לשימור מבנים במטרה לסייע למבנים בתהליך שיפוצם. החוקר וצוותו, בהחלטה על אישור התכנית אף שילבו את הצורך בקרן מסוג זה, כחלק מהכללים שהעירייה תעמיד לבעלי מבנים לשימור. הקמת קרן שימור הממומנת על ידי העירייה, מהווה עוגן מרכזי במכלול הכללים ליישומה בפועל של תכנית השימור, ומהווה הוכחה מוחשית למחויבות העירונית למפעל השימור.
 - בנוסף, אין לתת משקל למאמרו של שמאי התובעים "מתי ולמי תיווצר השבחה כתוצאה מהכרזה על שימור מבנה או מתחם" המצורף לחוות דעתו, ויש לדחות את האמור בו. מאמר שמאי התובעים מבטא את עמדתו האישית והוא אינו מהווה מחקר סטטיסטי מובהק ומטעם זה בלבד אין להסתמך עליו ואין לתת לו משקל כלשהו. כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים מתעלם במאמרו מכל אותם מענקים, הטבות וסיוע לבעלי הנכסים שיועדו לשימור אשר מוענקים לבעלי הנכסים בתל-אביב כמפורט לעיל.
 - כמו כן, מאחר ועליית הערך נובעת כל כולה מהוראות התכנית ומשפיעה על תכונות הנכס, אזי אין כל בסיס לטענה כאילו עליית הערך בה עסקינן הינה "אופנה חולפת". איננו עוסקים בטעם אישי כזה או אחר של מאן דהוא, אלא בהוראות רגולטיביות במסגרת תכנית בנין עיר, והשפעתן המוכחת על שוק המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, יש לבחון את ערך המבנים נכון למועד הקובע.
 - אף על מאמרו של המלומד ד"ר בועז ברזילי, אליו הפנה שמאי התובעים, אין להסתמך, שכן ד"ר ברזילי בעצמו מסתייג ואומר, כי הנתונים המופיעים במאמרו אינם מספיקים להסקת מסקנות ברמה אקדמאית לבחינה רבת משתנים, אלא הנתונים מהווים בסך הכול בסיס אינטואיטיבי. בכל מקרה, המאמר נכתב בשנת 2004, בטרם גובשו סופית תמריצי תכנית השימור, טרם אוזנה התכנית וטרם חל שינוי בתודעה הציבורית בנושא השימור. משמע, לא זו בלבד שמאמרו הינו תיאורטי בלבד, אלא שהוא אינו מעודכן למצב הסטטוטורי החל בעת אישור התכנית.
 - כמו כן, יש לדחות אף את טענתו של שמאי התובעים כאילו אחוזי המיתוג נקבעים לפי תחושות בטן. יודגש, כי אף על פי ששלל הממצאים המפורטים לעיל מצביעים על עליית שווי מבנים לשימור בשיעורים גבוהים יותר, הביאה הוועדה המקומית בחשבון השבחה בגין ערך המיתוג בשיעור של 5% משווי הנכס בלבד במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, וזאת על הצד הזהיר.

- לא למותר לציין, כי הנכס הינו חלק ממקבץ מבנים לשימור. בהתאם לספרות המקצועית ולהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל, מקבץ של מבנים לשימור יוצר ערך כלכלי מוסף.
- 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 לא הביא בחשבון את כלל תמריצי 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.
- חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את מלוא תמריצים שהוקנו בתכנית השימור למבנה הנדון המאפשרים, בין היתר, הקמת דירות גג על גבי הקומה העליונה, תוספת יח"ד מעבר לצפיפות המותרת בתכנית הראשית ובניית מרתפים כשטח עיקרי. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס הנדון, כפי שמבהירה חוות דעת שמאי הוועדה.
- אי יישומם של תמריצי התכנית החלים על הנכס במלואם עומדת בניגוד לכלל היסוד האמור, לפיו פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להיבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית, ולא ניתן לבדד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובעים.
- מן המקובץ עולה, כי בכך שחוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים 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

שגה שמאי התובעים בבחינת המצב התכנוני החל על הנכס

- שגה שמאי התובעים בענין זכויות הבניה הנתונות לנכס במצב התכנוני הקודם. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תכנית 38 מאפשרת 40% בניה בשתי קומות. לאור ייעוד המקרקעין לאזור לתכנון בעתיד בהתאם לתכנית 1200 ולאור ייעודם כאזור להריסה בתכנית 44, לא תותר תוספת בניה במקרקעין ללא הכנת תכנית מפורטת. לפי שבמועד הקובע התובעים אף לא החלו בהליך של הכנת תכנית מפורטת כאמור, לנכס הנדון אין יתרת זכויות בניה במצב התכנוני הקודם.
- זאת ועוד, שגה שמאי התובעים עת כלל את תכנית ע"1 בתוך התכניות החלות במצב התכנוני הקודם. תכנית זו, 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. כך שלמעשה, תכנית ע1 כלל אינה חלה על הנכס, וממילא היא איננה רלוונטית לאומדן שוויו במצב התכנוני הקודם. אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית

- השימור, לכל המאוחר, לרבות תכנית ע'1, וכן לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. על כן, תכנית ע'1, אשר אושרה אך בשנת 2003 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית בשני מצבי התכנון.
- בנוסף לכל האמור לעיל, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, שגה שמאי התובעים בתחשיב המצב התכנוני הקודם והחדש.
 - מטבע הדברים, השגיאות המפורטות לעיל משליכות באופן ישיר ומהותי על המסקנות אליהן הגיע שמאי התובעים בחוות דעתו, לרבות בדבר השימוש המיטבי בנכס במצב התכנוני הקודם. עצם קיומן של שגיאות חמורות אלה שומט את הקרקע מתחת לחוות דעתו של שמאי התובעים, ותיקונן בהתאם למפורט בחוות דעת שמאי הוועדה יוביל למסקנה כי תכנית השימור הינה משביחה.

שגה שמאי התובעים בענין 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 2,000 ש"ח למ"ר מעטפת. ואולם, דינה של קביעה זו להידחות מן הטעמים המפורטים להלן:
 - **עלויות השימור העודפות מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.** ודוק: עלויות שימור עודפות אלה כבר הוערכו במסגרת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, שם נקבע, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ש"ח למבנה בינלאומי ו- 990 ש"ח למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת חזיתית.
 - יש לדחות את הערכת שמאי התובעים על הסף, שכן הערכה זו איננה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא, כגון מסמכי עבודה, אישורי תשלום ו/או חוזים חתומים, שמהם ניתן היה ללמוד איזה חלק בתשלומים נובע מהוראות תכנית השימור. כאמור, נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובעים והם מצידם לא עמדו בנטל ההוכחה גם ביחס לטענה זו. שמאי התובעים העריך את עלויות השימור העודפות בהתבסס על דוגמאות לא מפורטות, שאינן מציינות את ההפרש בעלות השיפוץ לעומת בנין רגיל, ואינן מציינות נתונים באשר להתקיימות תוספות וולונטריות של הבעלים.
 - 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.
 - בכל מקרה, יש לדחות את קביעת שמאי התובעים מאחר שהיא התבססה על בדיקה שגויה מן היסוד ומבלי שהוצג כל מסמך התומך בה. שמאי התובעת קבע את עלויות השימור העודפות בהתבסס הן על עלות שיפוץ של 6 מבנים לשימור בשרונה והן על עבודות שיפוץ ושימור של בנין ברחוב החשמל 10. על כל פנים, השוואות אלה אינן רלוונטיות לענייננו כלל ועיקר, בהיותן שונות בתכלית, באופי ובהיקף הבניה, בשנת הבניה ובחומרי הבנין, הכול כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
 - למען הסר ספק יוער, כי יש לדחות את טענתו של שמאי התובעים כי קיימת בידי עיריית תל אביב חוות דעת של המהנדסים רוט לוי ומשה ממון, לפיה יש לעדכן את סכום עלויות השימור העודפות ל- 1,200 ש"ח, שכן חוות דעת שכזו מעולם לא ניתנה.
 - נהפוך הוא, מבדיקה הנדסית שנערכה על ידי המהנדס משה ממון במספר נכסים לשימור, עולה כי עלות השימור העודפת מעבר לעלות שיפוץ "רגילה", עומדת בפועל על סכום הנמוך

- מ-990 ש"ח למ"ר מעטפת של מבנה. כלומר, העלות של 990 ש"ח למ"ר שנקבעה בתכנית למבנה אקלקטי הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.
- בנוסף יצוין, כי הסתמכותו של שמאי התובעים על נספח ה' לתכנית הינה שגויה מיסודה, שכן התמריצים המפורטים בנספח זה המאפשרים ניווד זכויות בניה, רלוונטיים אך ורק כאשר מדובר במבנים לשימור בהגבלות מחמירות. מכאן, כי יש לדחות על הסף את התחשיב התיאורטי אותו ערך שמאי התובעים.
 - 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".
 - עוד יצוין, כי שגה שמאי התובעים באופן חישוב שטח המעטפת.
 - נוכח האמור, אין לקבל את קביעתו של שמאי התובעים בדבר עלויות שימור עודפות במבנה לשימור.

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 שמאי התובעים.

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.
- לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, ולקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 30.11.2014:

נוכחים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן פרידלר, דנה שיחור, אילן רוזנבלום, שירה בנימיני, יעל פקר, שירה קאשי דאקלו ואייל קוק.

מהלך הדיון:

אייל קוק: במצב הקודם חלה תוכנית 38. לאחריה אושרה תוכנית 44 הקובעת את החלקה לאזור הריסה. לאחר מכן אושרה תוכנית 1200 וקבעה את המגרש באזור תכנון לעתיד. בהתאם להוראות תוכניות 44 ו-1200 ומדיניות התכנון והמחלקה משפטית, לא תותר תוספת בניה עד להכנת תוכנית מפורטת. עם אישור תוכנית השימור ניתן לנצל תמריצים המוקנים בתוכנית השימור לרבות קומת הגג והמרתף.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה והיועמ"ש ולדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 30.11.2014 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הוועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו ויהודה המאירי.

מס' החלטה	התוכן
17/12/2014	2650 ב' - ריינס 13 פרישמן 47
4 - 14 - 0029	דיון בפיצויים

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

רקע:

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

הנכס: רח' פרישמן 47 פינת ריינס 13, ת"א **גוש:** 7113 **חלקה** 126 **בשטח:** 511 מ"ר

תאור הנכס:

הנכס הנדון מהווה בנין מגורים בן 3 קומות ובניה על הגג, מעל מרתף עליון המשמש למגורים ללא היתר. הבנין במצב פיזי סביר ביחס לגילו. בבנין חניות בטור בקווי הבנין. מתוך 9 מרפסות לחזית, נסגרו 3 בתריסי פלסטיק. הבנין רשום כבית משותף.

להלן ריכוז שטחי הבניה:

קומה	שטח במ"ר	תאור
מרתף	52	דירה ללא היתר 42 מ"ר ומחסן 10 מ"ר.
קרקע	230	2 דירות.
א'	230	2 דירות.
ב'	230	2 דירות.
גג	100	דירה בהיתר 54 מ"ר שהורחבה ללא היתר.
סה"כ	842	

המבנה נשוא חוות הדעת, המשמש כיום למגורים, הוקם בשנת 1936 בסגנון בינלאומי.

המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות.

התובעים:

תותי תמיר, עדינה זינגר, משפ' לוסקי, הבעלים של הנכס.

סכום התביעה: 6,468,000 ₪,

התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי רונן פריימן ואדריכל חגי תמיר בנושא זכויות הבניה.

תקציר טענות שמאי התובעים, מר רונן פריימן:

במצב קודם:

לא חושב שווי במצב קודם אלא תחשיב היקף תוספת הבניה האפשרי במצב קודם, השלמת קומה ג' כהקלה ותוספת אחוזי בניה כהקלה + ממ"דים וכן תוספת קומה לפי תמ"א 38 וכן מרפסות לסגירה סה"כ 564 מ"ר תוספות בניה.

מצב חדש:

לא חושב שווי במצב חדש אלא תוספת זכויות הבניה בגג + ממ"ד ומרפסות סה"כ 206 מ"ר.

ראשי נזק נוספים הם אבדן פוטנציאל למרתף בתום חיי הבנין, עלויות שימור עודפות (לפי 1,500 ₪/מ"ר), עלויות שימור עתידיות, עלויות יועצים ודחיה של שנה לתוספת הבניה.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעים:**לפי ראשי הנזק:**

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוילונטי	תחשיב	סה"כ בש"ח
הפסד/אבדן זכויות בניה	358	1	12,000 X 358 מ"ר	4,296,000
הפסד פוטנציאל למרתף בדחיה	511	0.2	12,000 X 163 X 0.14	274,000
עלות שימור עודפת	1,000		1,000 X 1,500 מ"ר	1,500,000
עלות שימור עתידית ערך נוכחי של 1.5 מיליון ש"ח ל-40 שנה				213,000
עלות יתר ליועצים				30,000
עיכוב להוצאת היתר לשנה				105,000
תיק תיעוד				50,000
סה"כ הנזק				6,468,000

חלוקת סכום התביעה בין בעלי הדירות נעשתה על פי שטח דירותיהם.

תקציר חוות דעת שמאי הועדה מר מאיר צור:

מצב קודם: השווי נקבע על בסיס ההיתרים הקיימים ולכן שווי המרתף הוא לאחסנה, קומות המגורים הקיימות ואילו בגג השימוש המיטבי הוא זכויות הבניה לפי ס' ולא הדירה בהיתר לפי תכנית 76.

מצב חדש: מיתוג הבניה הקיימת ותוספת בניה בגג, דירת מרתף למגורים והגדלת המרתף למגורים בשטח התכנית. תמריצים רלוונטיים של תכנית השימור כמו הצמדת חצר לדירות, פיצול דירת גג, פטור מכופר חניה ובהפחתת עלות שימור עודפת ועלות תיק תיעוד.

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ-1,690,340 ש"ח. חלוקת ההשבחה בין היחידות נעשתה לפי מרכיבי ההשבחה המתייחסים לדירה במרתף ובגג ואילו תוספת המיתוג ובניה נוספת במרתף בחלוקה לפי הדירות.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה:**שווי מצב קודם:**

תאור	שטח במ"ר	תחשיב	סה"כ שווי בש"ח
מרתף	52	52 מ"ר X 7,000 ש"ח	364,000
3 קומות מגורים	690	690 מ"ר X 16,000 ש"ח	11,040,000
זכות לדירת גג לפי ס' פחות הוצאות בגין תכנית זו	150	150 מ"ר X 12,000 ש"ח X 0.8 X 1.3	1,872,000
סה"כ שווי במצב קודם			13,276,000

שווי מצב חדש :

תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מרתף למגורים	52	52 מ"ר X 14,000 ₪	728,000
תוספת זכויות למרתף למגורים	180	180 מ"ר X 12,600 ₪ X 0.3	680,400
הצמדת חצר לדירה	100	100 מ"ר X 12,600 ₪ X 10%	126,000
3 קומות מגורים קיימות	690	690 מ"ר X 16,800 ₪	11,592,000
זכויות לדירת גג	163	163 מ"ר X 12,600 ₪ X 1.3	2,669,940
פטור מכופר חניה	3 חניות	3 X 40,000 ₪	120,000
עלויות שימור עודפות	800	1,000 מ"ר X 900 ₪	(900,000) -
עלות תיק תעוד			(50,000) -
סה"כ שווי במצב חדש			14,966,340

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

התייחסות	טענות שמאי התובעים
תוספת הבניה על פי תמ"א 38 אינה זכות קנויה אלא תלויה באישור הועדה המקומית. שלילת הזכות לתוספת בניה על פי תמ"א 38 אינה נובעת מתכנית השימור אלא מהוראות התמ"א עצמה.	ניתן להוסיף קומה על פי תמ"א 38
אין לראות בהקלות כזכות מוקנית. אישור הקלות תלוי באישור הועדה המקומית וכפוף להיטל השבחה.	ניתן לקבל תוספות בניה בהקלות
משך התכנון במבנים לשימור אינו ארוך ממבנים רגילים.	הפחתת שווי זכויות במצב חדש עקב עיכוב בהוצאת היתר.
עלות השימור חושבה ע"י מהנדסים ונקבעה ל-900 ₪/מ"ר. עלות זו נבדקה על ידי ועדות כולל בהליך התנגדויות ואושרה. צורף מכתב של משה ממון בנושא. העלות שקבע שמאי הבעלים אינה מפורטת, אינה מנומקת ואינה נתמכת באסמכתאות.	עלות שימור עודפת 1,500 ₪/מ"ר
העלות אינה נסמכת על פירוט או אסמכתא.	עלות עודפת ליועצים ומתכננים.
תכנית השימור מאפשרת הכשרת המרתף המשמש למגורים ללא היתר וכן הרחבת המרתף לתכנית הבית לשימוש מגורים.	אבדן פוטנציאל למרתף.
המרפסות נסגרו ללא היתר. עלות פתיחתן מעוגנת בהפרש עלות שימור מעטפת של 900 ₪.	סגירת מרפסות במצב קודם ופתיחתן במצב חדש.
שמאי התובעים מתעלם מתמריצים רלוונטיים נוספים : פטור מכופר חניה, מרתף למגורים, פיצול לדירות גג, הצמדת חצר לדירה. שמאי הבעלים מתעלם מגורם המיתוג. מצורף מחקר של גיאוקרטוגרפיה המצביע על עליית שווי בדירות במבנים לשימור לעומת מבנים רגילים. שמאי הבעלים מתעלם מקיום שטחים בנויים ללא היתר ושימוש ללא היתר.	

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד גלית שיצר

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה :

ביום 4.9.11 הגישו התובעים, גב' תותי תמיר, גב' עדינה זינגר, מר רם לוסקי וה"ה רות, ניב וגיל לוסקי (להלן – "התובעים"), את תביעתם עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – "חוק התו"ב"), וזאת בגין ירידת ערכם של המקרקעין מושא התביעה בשל אישורה של תכנית תא/2650ב' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.08 (להלן – "התכנית" או "תכנית השימור").

המקרקעין מושא התביעה ידועים כחלקה 126 בגוש 7113 ששטחם הרשום הנו 511 מ"ר, וממוקמים ברח' פרישמן 47 פינת רח' ריינס 13 בתל-אביב (להלן – "המקרקעין").

במקרקעין קיים בניין מגורים ותיק בן 3 קומות, דירת גג ודירה ומחסן במרתף, אשר הוכרז מכוח תכנית השימור כמבנה לשימור (שלא בהגבלות מחמירות) (להלן – "המבנה").

תביעת הפיצויים מטעם התובעים הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן – "הוועדה המקומית") באמצעות עוה"ד אברהם שרים, והיא נתמכת בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר רונן פריימן וכן בחו"ד של האדריכל מר חגי תמיר (להלן – "חוות דעת התובעים").

חוות דעת התובעים מניחה, כי אישורה של תכנית השימור הובילה לירידת ערך בגין אובדן שטחי בניה; אובדן פוטנציאל להקמת קומות מרתף; עלויות שימור עודפות; עלויות יתר ליועצים; עיכוב בהוצאת היתרי בניה ובבניה עצמה; ועלות תיק תיעוד. לשיטתם של התובעים, הנימוקים לעיל מובילים לירידת ערך המבנה בסך של 6,468,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין מר מאיר צור (להלן – "שמאי הוועדה המקומית"), בבקשה כי יכין חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו, בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערכם של המקרקעין, התייחס לטיעונים שהועלו בחוות דעת התובעים, וקבע כי לא חלה כל ירידת ערך במקרקעין שבנדון.

ההיפך הוא הנכון, חוות דעתו של שמאי הוועדה המקומית קובעת, כי מהשוואת שווי המבנה במצבו התכנוני הקודם למצבו החדש לאחר אישורה של תכנית השימור, עולה כי במבנה חלה השבחה של 1,690,340 ₪.

הסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים

אי הוכחת זכות במקרקעין

1. תביעת הפיצויים הוגשה כאמור ע"י התובעים שלהלן: גב' תותי תמיר, גב' עדינה זינגר, מר רם לוסקי וה"ה רות, ניב וגיל לוסקי.
2. מעיון בנסח הטאבו אשר צורף כנספח לתביעת הפיצויים עולה, כי התובעת מס' 2, גב' עדינה זינגר, איננה רשומה כבעלת זכויות במקרקעין במועד הקובע.
3. הלכה פסוקה היא, כי בכדי שיוכיח המבקש פיצוי בגין ירידת ערך המקרקעין בתביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התו"ב, עליו להרים את הנטל ולהראות כי נתמלאו כל יסודותיו של סעיף זה, ביניהם שהטוען לפגיעה בגין אישורה של תכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות המקרקעין במועד הקובע. אשר על כן, יש לדחות התביעה על הסף ביחס לתובעת מס' 2 אשר לא הוכיחה זכויותיה במקרקעין נכון למועד אישורה של תכנית השימור.

אין לפצות לפי החוק בגין שימוש בנכס שאינו כדין

4. מבדיקה שערך שמאי הוועדה המקומית בתיק הבניין מושא תביעת הפיצויים עולה, כי לא נמצאו היתרי בניה למרתף הקיים, וכן להרחבת דירת הגג מעבר ל-54 מ"ר שבהיתר.
5. הלכה פסוקה היא, כי "מעוולה לא תצמח עילה", וכי מי שנוהג בניגוד לחוק אינו קונה לו זכות. [לעניין זה ראו ספרו של פרופ' א. נמדר "פגיעה במקרקעין, פיצויים בגין נזקי תכנית" (שם בעמ' 108)].

6. אשר על כן, בעלי הזכויות בדירת המרתף ובדירת הגג אינם זכאים לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק הת"ב, ועל כן יש לדחות תביעת הפיצויים על הסף.

חוות דעת התובעים הנה חוות דעת חסרה הלוקה בפגמים מהותיים

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

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

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

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

7.4. חוות דעת התובעים לוקה בפגמים מהותיים נוספים.

ולהלן הפגמים בהרחבה.

תכנית השימור הנה תכנית משביחה

8. הלכה פסוקה היא, כי על חוות הדעת השמאית לכלול התייחסות לאלמנטים המשביחים שבמסגרתה של התכנית הנטענת כפוגעת.

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

9.1. **השבחת הנכס מכוח הוראותיה של תכנית השימור –**

כאמור לעיל, תכנית השימור מגדירה את המבנה מושא התביעה כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי (ללא הגבלות מחמירות). סיווג זה של המבנה מקנה לו את מלוא זכויות הבניה המותרות מכוח התכניות התקפות החלות על המקרקעין, וכן אפשרות למימוש התמריצים הייחודיים המוקנים מכוח תכנית השימור. תמריצים אלו, אשר כאמור לא קיבלו ביטוי בתחשיבי שמאי התובעים, מעלים את ערכו של המבנה, כפי שמבהירה חוות דעתו של שמאי הוועדה המקומית. כדי לממש את מטרות התכנית, נקבעו במסגרת תכנית השימור תמריצים שונים ביחס להוראות התכניות התקפות, ולהלן תמצית התמריצים הרלוונטים לענייננו (המפורטים בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית): הצמדת חצר לדירת הגן בקומת הקרקע; פטור ממקומות חניה; בניית דירת גג חלף חדרי יציאה לגג; והתרת מגורים במרתף.

זה המקום לציין, כי במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 25.9.11 בעררים 5203/10, 5201/10 ו-5199/10 גייסיס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו, נקבע כי לבעלי הנכס עומדת הזכות הקנויה לקבלת תמריצי תכנית השימור מקום בו ניתן מבחינה פיזית לנצל את התמריצים המפורטים בתכנית (למעט צמצום קווי הבניין והוספת שימושים בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת), ולפיכך, התובעים זכאים ליהנות מן התמריצים השונים בכפוף לאמור לעיל, וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

9.2. **השבחת המבנה מכוח מיתוגו כמבנה לשימור –**

תחילה יצוין, כי לא זו בלבד שחוות דעת התובעים איננה מביאה בחשבון במסגרת חישוב שווי המבנה במצב החדש את היותו של הנכס מבנה המיועד לשימור, אלא שהיא אף איננה טורחת כלל להתייחס לטענה זו, ולכל הפחות להסביר מדוע לשיטתה מיתוגו של המבנה כמבנה לשימור אינו משפיע על ערכו.

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

עריית תל-אביב היא אשר יצרה "ערך מוסף", הן ברמה הארצית והן ברמה הבינלאומית, לאותם המבנים אשר נכללים במסגרת תכנית השימור, וזאת באמצעות תהליך ממושך, מורכב ומעמיק, אשר נמשך כ-20 שנה, של קטלוג המבנים הראויים להיכלל ברשימת המבנים לשימור. התהליך כלל הערכה של מבנים באמצעות אמות מידה ותבחינים המשמשים להערכת יצירות אומנות ע"י אספנים ואוצרים, והמהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית השימור.

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

9.3. דברים ברוח זו נקבעו בעת האחרונה במספר החלטות אשר ניתנו במסגרת הליכי שמאות מכרעת, אותם ניהלה הוועדה המקומית בהתאם לתיקון 84 לחוק התו"ב. לאחר שחלקו בעלי הנכסים על חיובם בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית השימור, נקבע כי אמנם נוצרה השבחה הנובעת ממיתוגו של המבנה כ"מבנה לשימור" (לעניין זה ראו שומתה המכרעת של השמאית 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' נאוה סירקיס ברח' אלנבי 9 בת"א; פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברח' לבונטין 14 בת"א; ופסיקת השמאית המכריעה גב' לבנה אשד ברח' יבנה 7 בת"א).

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

עלויות הבניה במבנה לשימור

10. חוות דעת התובעים מבקשת להתבסס על הפרש עלויות שימור בסך של 1,500 ₪ למ"ר (שם בעמ' 18) – וזאת ללא כל אסמכתא ממשית. במצב דברים זה, ברי כי יש לדחות הטענה מכל וכל.
11. הוועדה המקומית מעריכה את הפרש עלות שימור מעטפת המבנה בסך של 900 ₪ למ"ר במבנה לשימור בסגנון בינלאומי [מקדם חישובי זה נקבע כתמריץ לביצוע עבודות השימור ולשם הזהירות, בהתבסס על עדכון שביצעה הוועדה המקומית לדו"ח שנערך ע"י מר שלמה רוטלוי (דו"ח אומדנים לשיפוץ מבנים לשימור מיום 10.4.02)].
12. נתון זה, אשר לא זו בלבד שאומץ בהחלטת המועצה הארצית בעניין תכנית השימור, ואשר כיום הנו מעוגן במסגרת הוראותיה הסטטוטוריות של תכנית השימור, אלא שהוא אף קיבל תמיכתם של מס' שמאים מכריעים (ראו לדוגמה פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו בעניין הנכס שברח' לבונטין 14 תל-אביב).

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

14. כן יובהר, כי דווקא שיפוץ באיכות גבוהה כשיפוץ לפי הנחיותיה של תכנית השימור, מבטיח שיקום יסודי ומוקפד תוך שימוש בחומרים העמידים לאורך זמן, וראייה לכך הנה העובדה שמרבית המבנים לשימור מחזיקים מעמד זמן רב יותר מבחינת איכות החומרים ממבנים שאינם מבנים לשימור.

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

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

פגמים נוספים העולים מחוות דעת התובעים

נזק מימוני כלכלי אינו בבחינת עילה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב

16. בכדי להוכיח את יסודות התביעה, על התובעים 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.

17. אולם, במסגרת חוות הדעת השמאית, מבקש שמאי התובעים להכיר בנזק כלכלי כדוגמת "עייכות בהוצאת היתרי בניה" (עמ' 18 לחוות דעת התובעים). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יובהר, כי לראש נזק מסוג זה, אין דבר בקשר עם הוראותיו של סעיף 197 לחוק התו"ב מכוחן הוגשה התביעה, ואף לא בקשר עם הוראות התכנית הנטענת להיות פוגעת.

18. בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התו"ב, תביעה לירידת ערך תוגש אך ורק בגין ירידת ערכם האובייקטיבית של המקרקעין, ולפיכך נזק כלכלי גרידא דוגמת זה הנטען על ידי התובעים דכאן, אינו מסוג הנזקים אשר הנם ברי פיצוי מכוח הוראות חוק התו"ב.

במסגרת חוות דעת התובעים נטענות מס' טענות נוספות ללא כל תימוכין

19. בסעיף 13.7 לחוות דעת התובעים נטען, כי בגין אישורה של תכנית השימור נוצרה "עלות יתר ליועצים ומתכננים" בסך של כ-30,000 ₪.

20. טענה זו הנה טענה בעלמא אשר איננה נתמכת בכל סימוכין או תימוכין. יובהר, כי באשר לדרישות הוועדה המקומית מכוח תכנית השימור, הרי שחלק נכבד מהן מבוצעות הלכה למעשה ע"י צוות השימור, אשר נועד בכדי לסייע למבקש בכל הנוגע להגשמת מטרותיה של תכנית השימור.
21. כמו כן, כידוע, כל הוצאת היתר בניה כרוכה בעלויות תכנון וטיפול בהיתר ומחייבת העסקת יועצים כאדריכל, מהנדס קונסטרוקציה וכיו"ב. עם זאת, עלות היועצים "הנוספים" במבנים לשימור ככל שזו קיימת, נכללת במסגרת עלויות השימור העודפות כמפורט לעיל.
22. בסעיף 13.8 לחוות דעת התובעים נטען, כי בגין אישורה של תכנית השימור **תיפגע זמינות הוצאת היתר בניה לנכס וייווצר עיכוב בהוצאת היתרי בניה ובבניה עצמה**. טענה זו אף היא איננה נתמכת בכל אסמכתא.
23. יתרה מכך, כאמור לעיל, קיימים מסלולים "מהירים" שמטרתם לזרז את היתרי הבניה ובכך הם מקנים לבעלי המבנים טיפול מועדף, בין השאר ע"י כך שניהול מרביתו של הליך הוצאת ההיתר מבוצע על ידי צוות השימור והדבר מוביל לריכוז הליכים, ואף "פוטר" את המבקש ממילוי מספר דרישות שבהליך רישוי "רגיל" אורכות זמן ממושך (לדוגמא – אישורי תנועה וחניה, מתן פטור מתשלום אגרת חניה, אשר ככל שמדובר במבנה לשימור מרוכזים ע"י יחידת השימור).
24. מכל מקום, ככל שנגרם עיכוב, הנו נובע מן התיאום המוקדם והאיכותי המבטיח שיפוץ ברמה גבוהה (שירות הניתן בחינם לבעלי המבנים, בשעה שבמקומות אחרים בעולם מחייבים תשלום על מפקח צמוד שיבטיח את ההנחיות), ועומד על כשלושה חודשי תיאום עד לגיבוש המלצה לוועדת הרישוי.
25. ועוד יוסף, כי בשונה ממבנים רגילים, הרי שבמבנים המיועדים לשימור, בטרם הטיפול בהיתר המבוקש, נערך ע"י העירייה ובמימונה סקר תיעוד מקדים, המהווה בסיס תכנוני לתיק התיעוד, מכוח הוראותיה של תכנית השימור. סקר זה, בין היתר, מבטיח את מימוש הזכויות במבנה, ומבטיח אף מימוש זכויות מיטבי לבעלים (בעוד שעלות הכנת סקר כזה ב"שוק הפרטי" הנה בסך של כ- 15,000 ₪).
26. כמו כן, הגם שידועים הדברים יצוין, כי דרישות הוועדה המקומית מכוח תכנית השימור, המבוצעות כאמור ברובן הלכה למעשה על ידי צוות השימור, הנן ספורות ומוגדרות, ואין בהן כדי להביא להתארכות הליכי הוצאת היתר בניה. יתרה מכך, מעורבות צוות השימור הנה מעורבות מקצועית מן המעלה הראשונה, אשר יש בה אף בכדי לקדם ולסייע בביצוע העבודות, וזאת לצורך הגשמת מטרות תכנית השימור.
27. בסעיף 13.5 לחוות דעת התובעים נטען, כי **"אורך חיי עבודות השימור: 40 שנה"**. כדרכה של חוות דעת התובעים, אף טענה זו איננה נתמכת בכל תימוכין.
28. מן האמור לעיל עולה, כי חוות דעת התובעים רצופה טענות בלתי מבוססות, אשר אינן נתמכות באסמכתאות כלשהן, ועל כן, אף לא ניתן להתייחס אליהן לגופו של עניין.

סוף דבר

29. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שבהתאם לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות התביעה על הסף.
30. לחילופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ולאור הטעמים המשפטיים המפורטים לעיל.

31. לחילופי חילופין, ככל שייקבע כי נגרמה למבנה מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית השימור, יש לקבוע כי פגיעה זו הנה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק התו"ב, אשר איננה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.
32. לחילופי חילופי חילופין, ככל שייקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (והמתקיימות בענייננו), יש לשקול הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק התו"ב, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, ככל שלא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות במבנה.
33. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד הוועדה המייעצת מיום 30.11.2014:

נוכחים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן פרידלר, דנה שיחור, אילן רוזנבלום, שירה בנימיני, יעל פקר, שירה קאשי דקאלו ואייל קוק.

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג את התביעה ושומת התובעים. תביעה זו נדונה במסגרת הוועדה המייעצת ביום 26.12.11 ובשל טעות במערכת ובלבול התיק עם תיק אחר התיק לא עלה לדיון בוועדה המקומית. התיק מובא בשנית לדיון חוזר ומומלץ לחזור על ההחלטה מיום 26.12.11.

המלצה:

הוועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הוועדה המקומית והיועמ"ש ולדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 30.11.2014 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הוועדה המקומית וחו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו ויהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
- 2650ב' - רמב"ם 6, גוש: 6918 חלקה: 34 דיון בפיצויים	17/12/2014 5 - 0029-14ב'

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הועדה גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת הדין אירית יומטוב ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע: בתאריך 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

הנכס: כתובת: רמב"ם 6, רבינוביץ שפר 5 תל – אביב. גוש : 6918, חלקה 34. שטח: 833 מ"ר.

תיאור הנכס: על חלקה זו חזיתית ניצב בניין וותיק שנבנה בשלבים ומורכב משני אגפים:

האגף העורפי - הדרומי (להלן: "אגף א'") אגף א' מהווה את הבניין המקורי והוותיק יותר. בהתאם למסמכי הרישוי, הבניין קיים כבר משנות ה-20 של המאה הקודמת ושימש לצרכי מגורים. הבניין בן 2 קומות בשטח של כ- 250 מ"ר בכל קומה, בנוסף קיימת קומת מרתף חלקית ששטחה כ- 40 מ"ר.

בביקור במקום נמצא שמצבו הפיזי של האגף ירוד, עקב שריפה שהתחוללה בו אשר כילתה בין היתר את גג הרעפים והקומה העליונה. קומת הקרקע משמשת כיום לעסק ולאחסון. הקומה העליונה פתוחה לשמיים ובמצב שלד.

לפי החלטת צוות יישום תוכנית השימור – האגף הנדון אינו מיועד לשימור כך שניתן להרסו.

האגף החזיתי – הצפוני שפונה לרח' רמב"ם 6 (להלן: "אגף ב'")

אגף ב' נבנה כתוספת מאוחרת לאגף א' בשנות ה-30 של המאה הקודמת. עפ"י רשיונות הבניה, תחילה אושרה תוספת קומת חנויות הפונה לרח' רמב"ם, בשטח של כ- 95 מ"ר. אחר כך אושרה הקמת שתי קומות מגורים מעל קומת החנויות עם גישה מחדר המדרגות הקיים, בכל קומה דירת מגורים אחת. הבניין הוקם בבניה קונבנציונאלית משלד בטון ולבני סיליקט, בסגנון בניה בינלאומי.

מצבו הפיזי של האגף סביר ביחס לגילו למעט חדר המדרגות שמצבו רעוע. חלק ממרפסות הבניין נותרו פתוחות כבמקור. האגף משמש מסחר בקומת הקרקע, אחסון בקומה א' ומגורים בקומה ב'.

להלן שטחי הבניין לפי נתונים מתשריטי הרישיונות השונים:

קומה	שימוש בהיתר	שטח נטו במ"ר	ה. מדרגות ומבואות	שטח ברוטו ללא מרפסות	שטח מרפסות במ"ר	סה"כ שטח בנוי במ"ר
מרתף	שירות	40.00	0.00	40.00	0.00	40.00
קרקע	מסחר	106.50	21.16	106.50	0.00	354.08
	מגורים	226.42		247.58		
א'	מגורים	320.74	21.16	341.90	7.23	349.13
ב'	מגורים	94.32	21.16	115.48	7.23	122.71
סה"כ						865.91

התובעים - מאיר מילשטיין ודורית מילשטיין.

סכום התביעה – 13,884,000 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאית דניאלה פז.

תחשיב שמאי התובעים דניאלה פז:

מצב קודם

שווי הנכס נבחן תחת העובדה כי בהתאם להוראות תב"ע תקפות ומאושרות קודם לאישורה של תוכנית השימור, לצורך מימוש זכויות הבניה המוקנות לחלקה קיים הכרח בהריסת המבנים הקיימים בתחומה שכן הם אינם ממוקמים בתיאום למגרשי התכנון הקבועים בתוכנית "44"

בהתאם לזאת, זכויות הבניה נקבעו ביחס להקמת שני מבנים חדשים לפי זכויות הבניה המוקנות מתוקף התוכניות המאושרות.

להלן תחשיב מצב קודם:

מגרש פונה לשפ"ר			מגרש פונה לרמב"ם			מהות
שטח אקו	מקדם	שטח	שטח אקו	מקדם	שטח	
411.36			421.49			שטח המגרש
		מגורים II			מסחרי II	יעוד
165%			162.50%			זכויות בניה עיקריות
678.74	1	678.7	685			שטח בניה עיקרי
		55	שלוש יח"ד לקומה			מקדם צפיפות
		9	11			מספר יח"ד לפי מקדם צפיפות בתוספת 20% שב"ס
		אין	210.75	1	210.8	שטח מסחרי עיקרי בקומת קרקע - 50%
			474.18	1	474.2	שטח עיקרי למגורים
32	0.3	108	40	0.3	132	מרפסות פתוחות לפי 12 מ"ר לדירה
112.5	1	112.5	137.5	1	137	שטח ממ"ד לפי 12.5 מ"ר ליח"ד
24.68	1	24.68	25.29	1	25.29	תוספת זכויות 6% בגין שיפור תכנון
		אין	7.78	1	7.78	בחלוקה 30% למסחר
		-	17.51	1	17.51	בחלוקה 70% למגורים
29.37	0.2	146.9			152.6	תוספת שטחי שירות מעבר לממ"ד - 18% (מהווה 25% מסך השטחים ברוטו)
		אין	9	0.2	46.95	בחלוקה 30% למסחר
		-	21	0.2	105.6	בחלוקה 70% למגורים
69	1	69	69	1	69	חדרי יציאה לגג
86	0.5	171.7	91	0.5	181.1	מרפסת לדירות גג
99	0.3	329.1			337.2	תוספת שטחי שירות מרתף
		אין	105	0.5	210.8	מרתף מיוחד לקומת מסחר
		-	38	0.3	126.5	מרתף מיוחד לשירות מגורים
1,131.00			887			סה"כ שטח אקו מתקבל למגורים
		-	333			סה"כ שטח אקו מתקבל למסחר
10,500			10,000			שווי בסיס למ"ר מבונה ברוטו אקו למגורים בהקמת מבנה חדש, מגלם פיתרון חניה במגרש
			18,000			שווי בסיס למ"ר מבונה ברוטו אקו
11,878,381			14,873,033			סה"כ שווי המגרש כזמין
20,000			50,000			הפחתת עלות הריסה
11,828,381			14,823,033			יתרת שווי מגרש
1,185,838			1,482,303			הפחתה לשווי בגין המצאותם של דיירים מוגנים, דחייה למרגיב זמינות למימוש זכויות במועד הקובע - 10%
10,672,543			13,340,729			יתרת שווי מגרש קודם

השווי הנקוב הינם למקרקעין כמושבחים

מצב חדש

שווי הנכס נבחן תחת העובדה כי קיים הכרח באישורה של תוכנית בניין עיר חדשה שתעשה על רקע הוראות תוכנית השימור ותאפשר שינוי שטחי המגרשים התכנוניים הנוכחיים והתאמתם לחלוקה הנוכחית הקיימת בהתאם לבינוי הקיים בפועל בשטח החלקה. הונח כי תיאסר הריסת המבנה הצפוני ותאושר הריסת שלד המבנה הדרומי והקמת מבנה חדש - שישחזר את המבנה המקורי.

להלן תחשיב לקביעת שווי הנכס לאחר אישורה של תוכנית השימור:

מגרש פונה לשפ"ר			מגרש פונה לרמב"ם			מהות
שטח אקו	מקדם	שטח	שטח אקו	מקדם	שטח	
673			160			שטח המגרש
מגורים II			מסחרי II			יעוד
135%			162.50%			זכויות בניה עיקריות
909	1	908.6	260			שטח בניה עיקרי
		20			4	מספר יח"ד לפי מגבלת 45 מ"ר עיקרי לדירה/לפי מקדם צפיפות קבוע בתוכנית בתוספת הקלה שבס
			86	1	86	שטח מסחרי עיקרי קיים בקומת קרקע
			174	1	174	שטח עיקרי למגורים
73	0.3	242	14	0.3	46	מרפסות קיימות/פתוחות לפי 12 מ"ר לדירה
252	1	252.4				שטח ממ"ד לפי 12.5 מ"ר ליח"ד
42	0.2	209				תוספת שטחי שירות מעבר לממ"ד - 18% (מהווה 25% מסך השטחים ברוטו)
250	1	250	46	1	46	חדרי יציאה לגג/דירת גג
68	0.5	137	21	0.5	41	מרפסת לדירות גג
		538.4				תוספת שטחי שירות מרתף בהנחת 80% משטח המגרש
101	0.3	336.5				מרתף מיוחס לקומת לשירות
101	0.5	201.9				מרתף מיוחס לפוטנציאל מגורים במרתף
			254			סה"כ שטח אקו מתקבל למגורים
1,795.79			86			סה"כ שטח אקו מתקבל למסחר
			13,000			שווי בסיס למ"ר בני למבנה במצבו, ללא פיתרון חניה
			9,500			שווי בסיס למ"ר מבונה ברוטו אקו למגורים תוספת למבנה קיים, מגלם העדר פתרון חניה
10,500						שווי בסיס למ"ר מבונה ברוטו אקו למגורים בהקמת מבנה חדש, מגלם פיתרון חניה במגרש
			28,000			שווי בסיס למ"ר מסחר קיים
18,855,793			5,482,710			סה"כ שווי המגרש כזמין
20,000						הפחתת עלות הריסה
18,835,793			5,482,710			יתרת שווי מגרש קודם להפחתות בגין שימור

הפחתות בגין שימור						
מגרש פונה לשפ"ר			מגרש פונה לרמב"ם			מהות
שטח אקו	מקדם	שטח	שטח אקו	מקדם	שטח	
50,000			50,000			עלות הכנת תיק תיעוד
			430,500	1000	430.5	עלות עודפת לשימור מעטפת
			182,000	700	260	עלות עודפת לשימור פנים מבנה קיים
3,806,320	1,500	2538				עלות עודפת לבניה במגבלות שיחזור, כולל עלות מעטפת מלאה, פרטי גמר פנים (מעקות, חדר מדרגות, שטחים משותפים, חצרות וכו')
			46,000	1,000	46	עלות עודפת לתוספת בניה חדשה מעל לקיים
			200,000			עלות עופת בגין חיזוק לפי תמ"א 38
3,856,320			908,500			סה"כ עלות עודפת נטו
4,473,331			1,053,860			בתוספת מרכיב מע"מ לפרטיים 16.5%
4,896,997			1,106,553			בתוספת מרכיב בלתי צפוי מראש
4,896,997			1,106,553			סה"כ הפחתות בגין שימור
14,138,795			4,376,157			סה"כ שווי מתקבל כזמין לבניה, בבעלות מלאה
1,413,880			218,808			הפחתה לשווי בגין המצאותם של דיירים מוגנים - 10% / 5%
12,724,916			4,157,349			יתרה לשווי המגשר כזמין
						הפחתה בגין מרכיב דחייה וסיכון המובעים מהכרח קידום תוכנית בנין עיר חדשה לשינוי חלוקה קיימת ואפשרות מימוש הקמת מבנה אחד בהתאם להוראות תוכנית השימור
-5,089,966			-1,662,940			
7,634,950			2,494,409			יתרה לשווי המקרקעין במצבם הנוכחי

השווי הנקוב הים למקרקעין כמושבחים

מסקנות:

שווי הנכס ערב אישור תוכנית השימור	24,013,272.00 ₪
שווי הנכס לאחר אישור תוכנית השימור	10,129,359.00 ₪
ירידת הערך	13,883,913.00 ₪
במעוגל	13,884,000.00 ₪

התייחסות שמאי הועדה גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד לטענות המועלות בשומת התובעים:

בהתאם לחו"ד פז, עקב אישור תוכנית השימור נפגע שווי הנכס הנדון. גובה הפגיעה נקבע בסך 13,884,000 ₪, המהווה שיעור פגיעה של כ- 58% משווי הנכס במצב קודם (לפי הערכים בחו"ד פז).

חוות הדעת הינה לפי החלטת ועדת יישום השימור מיום 9.3.2014, לפיה רק האגף בחזית לרח' רמב"ם (מוגדר אגף ב' בחוות דעתנו) מיועד לשימור – זאת בניגוד לחו"ד פז שערוכה בהנחה ששני האגפים מיועדים לשימור. מבחינה זו חלק מהטיעונים שהועלו בחו"ד פז כבר אינם רלוונטיים.

להלן התייחסותנו לנושאים השונים לפי סימוני הסעיפים בחוות דעת פז:

שווי הנכס ערב אישורה של תוכנית השימור

הקביעה שאין אפשרות למימוש זכויות הבניה בחלקה הנדונה אלא לאחר הריסת המבנים הקיימים משוללת יסוד.

להערכתנו מול חלופת המגרש הריק ופיצולו ל-2 מגרשים קיימת חלופת המשך השימוש באגף הצפוני שמצבו הפיזי סביר תוך הקמת אגף דרומי חדש.

בניגוד לחו"ד פז, מצאנו שחלופת השארת האגף הצפוני הקיים עדיפה על חלופת המגרש הריק ופיצול ל-2 מגרשים, בין היתר עקב העובדה שחלופת המגרש הריק מחייבת הכנת תוכנית לפיצול על כל המשתמע מבחינת הדחייה בזמינות, ועקב העובדה שבחלופת המשך השימוש במבנה הקיים קיימת לאגף הצפוני תרומת מבנה חיובית.

מבלי לפגוע באמור, להלן מרוכזות הערותינו לתחשיב המצב הקודם :

מהות בתחשיב פז	התייחסות שמאי הוועדה
זכויות הבניה העיקריות	כפי שפורט לעיל בסעיף 11.3 שיעור זכויות הבניה אינו נכון.
תוספת הקלה בצפיפות לפי שבס	כמפורט בסעיף 11.16 - בחישוב ירידת ערך לפי סעיף 197 אין מקום לחישוב זכויות שמקורן בהקלות
שטח מסחרי בקומת הקרקע	הקמת מבנה בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית אפשרית בכפוף לפרוטוקול 219 שקובע חלוקה ל-4 קומות שוות. לאור זאת לא ניתן להקים קומת קרקע מסחרית בשיעור 50% אלא 37.5% בלבד (150% בחלוקה ל-4).
תוספת 6% הקלה לשיפור תכנון	כמפורט בסעיף 11.16 - בחישוב ירידת ערך לפי סעיף 197 אין מקום לחישוב זכויות שמקורן בהקלות. לחילופין יש לחשב ההקלות בשני מצבי התכנון.
תוספת שטחי מרתף 80% משטח המגרש	כמפורט בסעיף 11.4 לעיל - להערכתנו לא ניתן לחשב זכויות בניה למרתף לפי תוכנית ע1 במצב קודם. ניתן לחשב זכויות למרתף בקונטור קומת הקרקע בלבד לפי תוכנית ע'. בנוסף אין כדאיות כלכלית בחפירת מרתף למגרש המגורים כאשר לשיטת פז נבנה בניין לפי תוכנית מ' מעל קומת עמודים וניתן למקם פתרונות חניה ושטחי שירות במסגרת קומת העמודים בהתאם לתוכנית מ'.
הפחתת עלויות הריסה	כמפורט בסעיף 11.16 לעיל להערכתנו עלויות ההריסה גבוהות בהרבה, יש לחשב עלות ההריסה לכל הפחות בגובה 160,000 ₪.
דחייה בגין הצורך באישור תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית לפיצול המגרש	כמפורט לעיל בסעיף 11.12 - פיצול החלקה ל-2 מגרשים הקטנים מהגודל המינימלי המותר מחייב תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית - להערכתנו יש להביא בחשבון משך הכנת תוכנית של 3 שנים ובהתאמה יש לחשב הפחתה בגין דחייה בזמינות הזכויות של כ- 20%. בתחשיב פז אין התייחסות לנושא כלל.

שווי הנכס לאחר אישורה של תוכנית השימור

בניגוד גמור לטענה שמועלת לאורך כל חו"ד פז, אין כל הכרח להכנת תוכנית בניין עיר חדשה על מנת לממש זכויות הבניה עקב תוכנית השימור. ככל שקיים הכרח להליך תכנוני נוסף הוא קיים כתוצאה מהמצב התכנוני שבתוקף לפני תוכנית השימור, והוא קיים ביתר שאת במצב תכנוני קודם.

להלן מרוכזות הערותינו לתחשיב המצב החדש :

מהות בתחשיב פז	התייחסות שמאי הוועדה
זכויות בניה עיקריות	כמפורט לעיל שיעור הבניה למגרש המסחרי הינו 150% ולמגרש המגורים 120% ולא כמפורט בחו"ד פז.
מספר יח"ד	בניגוד למפורט בחו"ד פז באזור מגורים לא ניתן לבנות לפי צפיפות של 45 מ"ר ליח"ד. הצפיפות הנדונה תקפה לאזור מסחרי בלבד.
שטח קיים למסחר באגף רמב"ם	לפי נתונים מתשריטי הרישיונות שבידנו השטח לשיווק בקומות המסחר מסתכם ב-106.50 מ"ר ולא 86 מ"ר כמפורט בחו"ד פז.
שטח קיים למגורים באגף רמב"ם	לפי נתונים מתשריטי הרישיונות שבידנו שטח דירות המגורים נטו כולל מרפסות מקורות הינו 202 מ"ר ולא 174 מ"ר כמפורט בחו"ד פז.
חדרי יציאה/דירות גג	כמפורט בסעיף 11.12 לעיל בהתחשב בתמריץ דירות הגג של תכנית השימור השימוש הטוב והיעיל בבניה על גג אגף רמב"ם הינו הקמת דירת גג ולא הקמת 2 חדרי גג.
מרתף עיקרי ושרות	כמפורט בסעיף 11.4 ו-11.12 לעיל תוכנית השימור מאפשרת הקמת מספר קומות מרתף כך שאין כל סיבה לקיזוז שטח עיקרי וציפוף שטחי השירות על פני קומה אחת בלבד.
מקדם שווי למרתף מגורים	כמפורט בסעיף 11.12 לעיל חישוב מקדם שווי של 0.5 למרתף מגורים אינו מייצג נאמנה את שווי המרתף בהתחשב באפשרויות האווורור והתאורה ובהתחשב בשימוש עיקרי למגורים.

מהות בתחשיב פז	התייחסות שמאי הועדה
עלות עודפת לשימור פנים המבנה הקיים.	כמפורט בסעיף 11.14 לעיל להערכתנו אין לחשב עלות זו בכלל
עלות שחזור האגף הדרומי	כמפורט בסעיף 11.5 ו-11.13 לעיל להערכתנו אין מקום לחישוב עלות שחזור כלל.
עלות עודפת לתוספת בניה	כמפורט בסעיף 11.14 לעיל להערכתנו אין מקום לחישוב עלות עודפת לתוספת בניה חדשה כלל.
העמסת 16.5% מרכיב מע"מ לעלויות השימור	ראשית לתאריך הקובע שיעור המע"מ הינו 15.5% ולא 16.5%. מעבר לכך הננו בדעה שאין לחשב כלל מע"מ לבניה כמפורט להלן בסעיף 11.25.
העמסת עלות בלתי צפויה מראש	כמפורט בסעיף 11.6 הננו בדעה שאין מקום לחשב תוספת עלות בלתי צפויה מראש לפי שבמסגרת תוכנית השימור נלקחו בחשבון מקדמי אי ודאות גבוהים בהרבה מ-5%.
הפחתה בגין דחיה להכנת תוכנית למימוש הזכויות	בסעיף זה בלבד הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 40%! בשווי הזכויות כזמינות לאחר כל ההפחתות לשימור ודיירים המוגנים. כפי שפורט לעיל בסעיף 11.2, ככל שמחושבת הפחתה לזמינות בשל אי ודאות תכנונית ו/או דחיה יש לחשבה בשני מצבי התכנון וביתר שאת במצב קודם שנעדר את הכלים והגמישות התכנונית שמעניקה תוכנית השימור

הערות נוספות לחו"ד פז

סוגיית המע"מ

להערכתנו אין להביא בחשבון את רכיב המע"מ בחישוב לירידת הערך: בהתאם לתקן, ככל שנכס מורכב יותר, גוברים הסיכויים שהדומיננטיות בשוק תהיה של גורמים עסקיים, כך שרכיב המע"מ אינו כלול בשווי. ודוק - הועדה לתקינה שמאית בחרה בשחזור מבנה לשימור כדוגמא לנכס מורכב.

הננו בדעה, שכל פרויקט של תוספת בניה מעבר לדירה הבודדת בעיר תל-אביב עונה לקריטריון של פרויקט מורכב, כל שכן פרויקט במבנה לשימור. המדובר בפרויקטים של בניה רוויה. לפיכך – אין להחשיב את רכיב מע"מ.

יתרה מכך, השווי למ"ר מבונה לתכנית השימור נגזר מעסקאות השוואה של מכר מגרשים ודירות בבניינים חדשים. המע"מ אינו כלול ברכיב הקרקע כמקובל לגבי בניה רוויה.

לכן, ככל שיימצא בניגוד לעמדתנו, שיש לחשב התחשיבים כולל רכיב המע"מ בחלופת גורם פרטי, אזי יש לערוך את כל החישובים מחדש, כך שהמע"מ יתווסף הן לשווי הקרקע, הן לעלות הבניה והן לשווי כגמור.

העדר התייחסות לערך המוסף של ההכרזה לשימור (מיתוג)

חו"ד פז נעדרת התייחסות להשפעת ההכרזה על שווי הנכסים לשימור. לדעתנו, עצם הכללת מבנה מסוים ברשימה סלקטיבית של כ-1,000 מבנים לשימור מתוך אלפי המבנים במרכז העיר תל-אביב, עיר המאופיינת באוכלוסייה במעמד סוציו אקונומי גבוה, בעלייה ברווחת החיים, במודעות גוברת לתרבות ואסתטיקה, איכות וייחודיות – מייצרת יתרון ייחודי.

סיכום הערות לחו"ד פז.

לאור כל המפורט לעיל הננו בדעה שחו"ד פז רצופה שגיאות שהשפעתן המצטברת יורדת לשרשו של עניין. על כן יש להערכתנו לדחות על הסף את תוצאת התחשיב בחו"ד פז. לחלופין יש לתקן התחשיב בהתאם למפורט - תיקון התחשיב מביא להערכתנו למסקנה שתוכנית השימור משביחה.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה**שווי במצב תכנוני קודם**

השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון במצב התכנוני הקודם, לאחר שנבחנו חלופת החלקה כריקה ופנויה לעומת חלופת המשך השימוש בבניין הקיים, הינו המשך השימוש במבנה הקיים תוך שיקום אגף א' מחדש וניצול יתרת זכויות הבניה בחלקה. להלן תחשיב השווי:

השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון במצב התכנוני הקודם, לאחר שנבחנו חלופת החלקה כריקה ופנויה לעומת חלופת המשך השימוש בבניין הקיים, הינו המשך השימוש במבנה הקיים תוך שיקום אגף א' מחדש וניצול יתרת זכויות הבניה בחלקה. להלן תחשיב השווי:

מרכיב שווי הבנוי:

קומה	שימוש מותר או עפ"י היתר	שטח לשיווק במ"ר כולל מרפסות	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
א'	מסחר	106.50	17,000 ₪	1,810,500 ₪
ב'	מגורים	101.55	14,000 ₪	1,421,658 ₪
ג'	מגורים	101.55	14,000 ₪	1,421,658 ₪
סה"כ שווי בנוי (במעוגל)				4,650,000 ₪

חישוב יתרת זכויות בניה מכוח תוכניות 44 + פרוטוקול 219:

833		שטח החלקה במ"ר
		חלוקה לפי ייעוד
מסחר	מגורים	
421.5	411.36	
150%	120%	אחוזי בניה מתוכנית ראשית
632.2	493.6	סה"כ במ"ר
1125.9		סה"כ זכויות הבניה לחלקה
295.1		בהפחתת שטח עיקרי בניו באגף ב'
830.7		יתרת זכויות בניה לניצול

חישוב שווי מרכיב זכויות הבניה:

סה"כ שווי	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	שטח במ"ר	
אגף רמב"ם				
				תוספת קומה רביעית
990,360 ₪	10,500 ₪	1.00	94.32	
393,750 ₪	10,500 ₪	1.00	37.50	תוספת 3 ממ"דים
362,250 ₪	10,500 ₪	1.50	23.00	תוספת 1 חדר יציאה לגג
אגף שפ"ר				
7,732,274 ₪	10,500 ₪	1.00	736.41	יתרת זכויות לאגף בן 3 קומות
1,181,250 ₪	10,500 ₪	1.00	112.50	תוספת 9 ממ"דים
2,047,500 ₪	10,500 ₪	1.30	150.00	דירת גג מתוקף תוכנית "ס"
12,707,384 ₪				סה"כ שווי
2,541,477 ₪	20%			הפחתה לחוסר ודאות תכנוני
250,000 ₪				עלויות חיזוק אגף רמב"ם
9,915,907 ₪				סה"כ שווי יתרת זכויות

הערות והבהרות:

1. השלמת קומה רביעית באגף רמב"ם – בהתאם לשטח הקומה הקיימת.
2. תוספת 3 ממ"דים לאגף רמב"ם – הובא בחשבון דירה אחת בכל קומת מגורים קיימת ובקומה הרביעית החדשה ובהתאם לכך הובא בחשבון תוספת ממ"ד לכל דירה בעורף האגף.
3. מקדם שווי חדרי יציאה לגג משקף שווי מ"ר מבונה כולל גילום שטח מרפסת.
4. יתרת זכויות לבנית 3 קומות באגף שפ"ר – עפ"י התחשיב המפורט לעיל, יתרת הזכויות לניצול בחלקה עומדת על 830.7 מ"ר, בהפחתת זכויות לניצול באגף רמב"ם קומה ד' – 94.32 מ"ר, נותר 736.41 מ"ר.

5. תוספת 9 ממ"דים אגף שפ"ר – הצפיפות המותרת לאזור מגורים 2 מאפשרת 8 יח"ד לכל היותר לשטח החלקה הכלול בייעוד. בנוסף הובא בחשבון דירת גג ובסה"כ 9 דירות ו-9 ממ"דים באגף שפ"ר.
6. דירת גג באגף שפ"ר – בהתאם לתוכנית ס', מקדם השווי מגלם שטח מרפסת הגג.
7. הפחתה לחוסר ודאות תכנוני – החלקה כולה בייעוד לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200. חלופת הזכויות כולה כפופה לאישור הועדה לפי סעיף 14 לתוכנית – דהיינו שהתכנון המוצע אינו מפריע לתכנון בעתיד. יצוין שהחלקה הנדונה ייחודית במורכבותה בהתחשב בקיום 2 ייעודי קרקע בתחומה ובהתחשב בבינוי הקיים. אי הודאות קיים הן לעניין היקף הזכויות (למשל מימוש זכויות מכוח תוכנית ס') והן לעניין צורת הבינוי האפשרית.
8. עלויות חיזוק אגף רמב"ם – עלויות אלו הינן לחיזוק חלקי בנוסף לחיזוק המתקבל מבניית הממ"דים והאגף החדש בעורף.

סיכום שווי במצב תכנוני קודם:

סה"כ שווי הבנוי	₪ 4,650,000
סה"כ שווי יתרת זכויות	₪ 9,915,907
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם (במעוגל)	₪ 14,570,000

שווי במצב תכנוני חדש

להלן תחשיב השווי לנכס הנדון במצב תכנוני חדש:

מרכיב שווי הבנוי:

קומה	שימוש מותר או עפ"י היתר	שטח לשיווק במ"ר כולל מרפסות	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
א'	מסחר	106.50	₪ 17,000	₪ 1,810,500
ב'	מגורים	101.55	₪ 14,000	₪ 1,421,658
ג'	מגורים	101.55	₪ 14,000	₪ 1,421,658
סה"כ שווי בנוי (במעוגל)				₪ 4,650,000

חישוב יתרת זכויות בניה מכוח תוכניות 44 + פרוטוקול 219 + מ' בהתאם להחלטת צוות יישום השימור:

שטח החלקה במ"ר	833	
חלוקה לפי ייעוד	מגורים	מסחר
	411.36	421.5
אחוזי בניה מתוכנית ראשית	146%	150%
סה"כ במ"ר	552.6	632.2
סה"כ זכויות הבניה לחלקה		1184.8
בהפחתת שטח עיקרי בנוי באגף ב'		295.1
יתרת זכויות בניה לניצול		889.7

חישוב שווי מרכיב זכויות הבניה :

סה"כ שווי	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	שטח במ"ר	
				אגף רמב"ם
990,360 ₪	10,500 ₪	1.00	94.32	תוספת קומה רביעית
393,750 ₪	10,500 ₪	1.00	37.50	תוספת 3 ממ"דים
811,424 ₪	10,500 ₪	1.30	59.45	תמריץ דירת גג
213,000 ₪	10,000 ₪	0.20	106.50	תמריץ מרתף מסחרי
				אגף שפ"ר
8,351,286 ₪	10,500 ₪	1.00	795.36	זכויות בניה בארבע קומות
1,050,000 ₪	10,500 ₪	1.00	100.00	תוספת 8 ממ"דים אגף שפ"ר
2,628,856 ₪	10,500 ₪	1.30	192.59	תמריץ דירות גג
1,880,257 ₪	10,500 ₪	0.80	223.84	תמריץ מרתף עליון מגורים
16,318,933 ₪				סה"כ שווי
1,631,893 ₪	10%			הפחתה לחוסר ודאות תכנוני
250,000 ₪				עלויות חיזוק אגף רמב"ם
14,437,040 ₪				סה"כ שווי יתרת זכויות (במעוגל)

הערות והבהרות:

- א. השלמת קומה רביעית באגף רמב"ם – בהתאם לשטח הקומה הקיימת.
- ב. תוספת 3 ממ"דים לאגף רמב"ם – הובא בחשבון דירה אחת בכל קומת מגורים קיימת ובקומה הרביעית החדשה ובהתאם לכך הובא בחשבון תוספת ממ"ד לכל דירה בעורף האגף.
- ג. תמריץ דירת גג - שטח דירת הגג מחושב לפי שטח הקומה מתחת בהפחתת 2.5 מ' לחזית. מקדם השווי משקף שווי מ"ר מבונה לדירות פנטהאוז כולל גילום שטח מרפסת.
- ד. מקדם שווי לתמריץ מרתף מסחרי משקף שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בקומת מרתף, בהפחתת עלויות "תלית" האגף לטובת חפירת המרתף.
- ה. קומת חניה במרתף תחתון – לפי שקיימת כדאיות כלכלית לחפירת מרתף עליון לשימושים עיקריים ובמסגרתו מוחזק האגף הקיים, קיימת כדאיות לחפור בנוסף מרתף תחתון לחניה. שטח המרתף לפי תוכנית השימור עד 80% משטח החלקה. משיקולי זהירות לא הבאנו בחשבון יתרה חיובית למרתפי החניה.
- ו. יתרת זכויות לבניית 4 קומות באגף שפ"ר – עפ"י התחשיב המפורט לעיל, יתרת הזכויות לניצול בחלקה עומדת על 889.7 מ"ר, בהפחתת זכויות לניצול באגף רמב"ם קומה ד' – 94.32 מ"ר, נותר 795.36 מ"ר.
- ז. תוספת 8 ממ"דים אגף שפ"ר – הובא בחשבון 2 דירות בקומה וסה"כ 8 דירות ב-4 קומות. סה"כ 11 דירות בחלקה ללא דירות הגג – תואם לצפיפות המותרת.
- ח. תמריץ דירת גג - שטח דירת הגג מחושב לפי שטח הקומה מתחת בהפחתת 2.5 מ' לחזית (חזית שפ"ר). מקדם השווי משקף שווי מ"ר מבונה לדירות פנטהאוז כולל גילום שטח מרפסת.
- ט. מקדם שווי לתמריץ מרתף מגורים משקף שווי מ"ר מבונה למגורים בקומת מרתף מוארת ע"י חצרות אנגליות.
- י. הפחתה לחוסר ודאות תכנוני – תוכנית השימור אינה משנה ייעודים. החלקה עדיין כלולה בייעוד לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200 אולם להערכתו רמת אי הודאות קטנה משמעותית – הן בשל סימון אגף ב' לשימור והן בשל תמריצי השימור המאפשרים גמישות תכנונית - בקווי הבניין, תכנית, 2 מבנים נפרדים וכן מרחב שיקול דעת משמעותי לגבי אופן הבינוי, כל זאת ללא צורך בהליך תכנוני נוסף – להבדיל מהמצב הקודם.
- יא. עלויות חיזוק אגף רמב"ם – עלויות אלו הינן לחיזוק חלקי בנוסף לחיזוק המתקבל מבניית הממ"דים והאגף החדש בעורף.

חישוב עלויות שימור עודפות :

סוג	יח' מידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ
עלויות שימור עודפות	שטח מעטפת	600.00	900 ₪	540,000 ₪
עלות הכנת תיק תיעוד	קומפ'	1.00	47,600 ₪	47,600 ₪
סה"כ עלויות שימור עודפות				587,600 ₪

סיכום שווי במצב תכנוני חדש :

A	₪ 4,650,000		שווי מרכיב הבנוי
B	₪ 14,437,040		שווי מרכיב זכויות הבניה ותמריצים
C=A+B	₪ 19,087,040		סה"כ שווי לפני הפחתות ומיתוג
D=C X 5%	₪ 954,352	5%	תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג")
E	₪ 587,600		הפחתת עלויות שימור עודפות
F= C+D-E	₪ 19,453,792		סה"כ שווי במצב תכנוני חדש
	₪ 19,450,000		ובמעוגל

סיכום התחשיב

₪ 19,450,000	סה"כ שווי במצב תכנוני חדש
₪ 14,570,000	סה"כ שווי במצב תכנוני קודם
₪ 4,880,000	ההפרש (השבחה)

לאור המוצג ומפורט לעיל, לא חלה בנכס הנדון כל ירידת ערך עקב אישור תוכנית השימור.

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

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה בענין הנכס ברח' רמב"ם 6 :

חוות דעת שמאית התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין 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, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת, חוות 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 שמאית התובעים 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 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 שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, כגון התעלמות מעליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ושיליה מלאה של כלל התמריצים שהוקנו בתכנית לתובעים, המעלים את ערכו של הנכס.

שגתה שמאית התובעים עת לא הביאה בחשבון 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 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 התקשורת 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 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.
- כמו כן, 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: סקר ספרות מקיף שנערך על ידי חברת סיטי לינק השקעות בע"מ, ניתוח כלכלי שנערך על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה, סקר השוואתי של עסקאות מכירה שנערך ע"י השמאים נעמי קפלנר ועירד אלעד וכן עבודת דוקטורט בשם: "כלכלת מבנים בעלי ערך תרבותי הסטורי: עיר הלבנה תל-אביב (דצמבר 2011)", מאת ד"ר אייל סלינגר.
- לא למותר לציין, כי הנכס הינו חלק ממקבץ מבנים לשימור. בהתאם לספרות המקצועית ולהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל, מקבץ של מבנים לשימור יוצר ערך כלכלי מוסף.
- 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 התובעים עת לא הביאה בחשבון את כלל תמריצי תכנית השימור

- בענייננו, סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע מפורשות, כי בכדי לממש את מטרת השימור של התכנית, וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד' לתכנית.
- חוות דעת שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון אף לא אחד מכלל התמריצים שהוקנו בתכנית השימור למבנה הנדון המאפשרים, בין היתר, אפשרות לתוספת שטח לקומה נוספת, אפשרות הקמת אגף עורפי נפרד, תוספת מרפסות לקומה ד', תוספת שטח עיקרי לדירת הגג, תוספת שטח עיקרי למסחר ולמגורים וכן תוספת יחידות דיור בגג. תמריצים אלו מעלים את ערכו של הנכס הנדון, כפי שמבירה חוות דעת שמאי הוועדה.
- אי יישומם של תמריצי התכנית החלים על הנכס במלואם עומדת בניגוד לכלל היסוד האמור, לפיו פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מאישורה של תכנית, ככל שקיימת, צריכה להיבחן כמכלול, לאחר שמובאים בחשבון כל האלמנטים המשביחים וכל האלמנטים הפוגעים שבהוראות התכנית, ולא ניתן לבדוד מרכיבים ו/או הוראות בתכנית ולקבוע פגיעה בשווי הנכס, כפי שעשה שמאי התובעים.
- לא למותר לציין לענין תמריצי תכנית השימור, כי בניגוד לנטען על ידי התובעים תמריצי התכנית הינם זכויות מוקנות ואין לוועדה המקומית כל שיקול דעת לענין מתן תמריצי התכנית באם הדבר אפשרי מבחינה תכנונית.

• לענין זה יצוין, כי יש לדחות את טענות שמאית התובעים בנוגע לוודאות במימוש זכויות הבניה והיתכנות להפסד שטחי בניה. בהתאם לסעיף 10.5 לתכנית השימור, תכנית השימור אינה פוגעת בזכויות המוקנות למבנה, כך שלמעשה אותן זכויות שחלו על המבנה במצב התכנוני הקודם, נותרו אף לאחר אישורה של תכנית השימור.

מן המקובץ עולה, כי בכך שחוות דעת שמאית התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים 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 שגתה שמאית התובעים בבחינת המצב התכנוני החל על הנכס

- שגתה שמאית התובעים בענין זכויות הבניה הנתונות לנכס במצב התכנוני הקודם, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה.
- מבלי לגרוע מהאמור, אף יצוין, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, כי החלקה הנדונה כלולה לפי תכנית 1200 כאזור לתכנון בעתיד, כל תוספת בניה או בניה חדשה בחלקה תהא בכפוף לאישור הוועדה המקומית לפי סעיף 14 לתכנית 1200.
- זאת ועוד, שגתה שמאית התובעים עת כללה את תכניות תמ"א 38 ו-ע'1 בתוך התכניות החלות במצב התכנוני הקודם.

(1) שגתה שמאית התובעים בענין תמ"א 38

- ראשית יובהר, כי בחוות דעת שמאית העוררים נקבע כי השימוש המיטבי המצב קודם הינו הריסה. אי לכך, כל טענה בדבר חלוקה של תמ"א 38 במצב קודם איננה רלוונטית ויש לדחותה על הסף. כן יצוין, כי שמאית התובעים לא כימתה עניין זה בתחשיבה. מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, יש לדחות טענות אלה גם לגופן:
- 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 השוואה האמורה כי אישור התכנית הוא שהביא לירידת ערך המקרקעין שבבעלותה, הרי שעסקינן בתכנית פוגעת, וסכום ירידת הערך הוא סכום הפיצוי.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי שעל התובע להוכיח כי התכנית הפוגעת, לשיטתו, גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות העניין לעליית ערך הנכס שבבעלותו ואין די בגדיעת ציפיות רחוקות. ודוק: ציפייה סבירה היא ציפייה הנובעת מהתרחשותו של הליך תכנוני, דוגמת הפקדת תוכנית. כלומר, אין די בהיקשים בעלמא, אלא נדרש שהציפייה תהיה סבירה ומבוססת בנסיבות העניין.
- ההתקדמות על ציר התכנון יכולה להוות מדד אובייקטיבי ללגיטימיות ההסתמכות, לפיו תוכניות שאושרו לאחר הפקדת התוכנית אינן יכולות להיכלל כחלק מהציפיות הסבירות של בעלי המקרקעין הנדון. הרציונל המתבקש הוא כי מעת הפקדת התוכנית, אם לא קודם לכן, אין ולא יכולות להתגבש אצל בעל המקרקעין ציפיות הנובעות מהסתמכות לכאורית שלו על תוכניות מאוחרות להפקדה, אשר 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, ידעו בעלי המקרקעין, כמו גם בעלי מבנים אחרים שנכללו ברשימת המבנים לשימור, כי המבנה אשר בבעלותם מיועד לשימור. ברי, כי יש בכך כדי ללמדנו, כי מלכתחילה לא התגבשה אצל בעלי 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 משמעותה וחשיבותה של הפקדת תוכנית ניתן ללמוד גם מהוראות החוק החלות על מימוש זכויות במקרקעין לאחר הפקדת תכנית, כגון סעיף 97(ב) לחוק. ניתן למצוא חיזוק לרציונל לפיו לא מתגבשים כל פוטנציאל ו/או ציפייה הנובעים מהסתמכות לכאורית של בעלי המקרקעין על תוכניות מאוחרות להפקדה, גם בהוראות סעיף 201 לחוק.
 - מכל המקובץ עולה, כי המחוקק רואה בהפקדת תכנית מעין נקודת חיתוך, בבחינת "הקפאת מצב". הווה אומר, כי אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, שהרי לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. ממועד הפקדת התוכנית, לכל המאוחר, ידעו בעלי המקרקעין כי לא יוכלו עוד ליטול חלק בתוכניות מאוחרות להפקדת תוכנית השימור המעניקות זכויות בניה, דוגמת תמ"א 38. אשר על כן, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבבעלותם התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו עד למועד ההודעות בדבר תוכנית השימור, ולמצער עד למועד הפקדת תוכנית השימור.
 - הנה כי כן, ככל שבוחנים את המצב התכנוני ערב אישור התכנית, הרי שיש לבחון את ציפיותיהם הסבירות של בעלי 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.
 - מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נוסף ונזכיר את ההלכה הפסוקה, לפיה אין לבעל מקרקעין זכות קנויה, שמקרקעיו ייכללו בתכנית בכלל ובתכנית משביחה בפרט.
 - תמ"א 38 סייגה באופן ברור את התמריצים הניתנים למבקש היתר בניה הן בסעיף 11 והן בפרק נפרד שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הועדה המקומית. הפסיקה דנה בהוראות התמ"א, וקבעה חד משמעית כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הועדה המקומית.
 - יפה לעניינינו סעיף 22 לתמ"א 38, אשר מבהיר חד משמעית, כי הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.
 - הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר המדובר במבנה לשימור, כגון המבנה בו עסקינן, לו מוסדות התכנון מייחסים חשיבות תכנונית, אדריכלית ומורשתית כבדת משקל. סעיף 19.1 לתמ"א 38 קובע, כי לא תותר תוספת בניה על פי הוראות התמ"א במבנים כגון דא, אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור. תמ"א 38

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

- יוצא אפוא, כי אישור היתר מכוח תמ"א 38 ביחס למבנה לשימור מחייב הליך דו - שלבי, אשר בכל אחד מן השלבים, מופעל שיקול דעת.
- 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.
- משכך, קבלת טענות התובעים בעניין תמ"א 38 תגרום למעשה להתעשרותם שלא כדין, שכן מלכתחילה לא היו אמורים ליהנות מהוראותיה של תמ"א 38, כאמור.

(2) שגתה שמאית התובעים בענין תכנית ע'1

- הדברים האמורים לעיל לענין תמ"א 38 יפים גם לענין תכנית ע'1. תכנית זו, 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. כך שלמעשה, תכנית ע'1 כלל אינה חלה על הנכס, וממילא היא איננה רלוונטית לאומדן שוויו במצב התכנוני הקודם.
- אין מקום להביא במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתם של הליכי תכנון מאוחרים למועד הפקדת תוכנית השימור, לכל המאוחר, לרבות תכנית ע'1, וכן לא התגבשו בגין אותם הליכי תכנון מאוחרים כל ציפיות. על כן, תכנית ע'1, אשר אושרה אך בשנת 2003 (לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה), כלל איננה רלוונטית בשני מצבי התכנון.
- ברי, כי זכויות בניה מכוח תכנית מאושרת שכלל אינה חלה ולא נתכוונה לחול על המקרקעין, אינן יכולות לשמש בסיס לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- לפיכך שגתה שמאית התובעים עת כלל את תכנית ע'1 בתוך התכניות החלות במצב התכנוני הקודם.
- מטבע הדברים, השגיאות המפורטות לעיל משליכות באופן ישיר ומהותי על המסקנות אליהן הגיע שמאית התובעים בחוות דעתה, לרבות בדבר השימוש המיטבי בנכס במצב התכנוני הקודם. עצם קיומן של שגיאות חמורות אלה שומט את הקרקע מתחת לחוות דעתה של שמאית התובעים, ותיקונון בהתאם למפורט בחוות דעת שמאי הוועדה יוביל למסקנה כי תכנית השימור הינה משביחה.

שגתה שמאית התובעים בענין פגיעת התכנית בזכות הקניינית

- בחוות דעת שמאית התובעים נטען, כי תכנית השימור "פוגעת" בזכות הקניין שלהם, ומסבירה זאת כך שהתכנית קובעת רשימת מגבלות על מבנים שהוגדרו על ידה לשימור ובין היתר, מגבלה על האפשרות להרוס את המבנה, חובה לשמר את המבנה ומניעת מימוש זכויות בניה ביחס למבנה. אולם, יש לדחות טענה זו מן הטעמים דלהלן:
 - ראשית, כלל טענות שמאית התובעים לעניין זה, נטענו מבלי שהובאה כל ראיה לביסוסן, או למצער פירוט או הסבר לעצם העלאתן. אף מן הטעם הזה לבדו יש לדחותן על הסף.
 - שנית, ומבלי להודות בנכונות הנטען לעיל על ידי התובעים, מתייחסת שמאית התובעים באופן מגמתי ושגוי לתכנית השימור, מבלי להביא בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית השימור, ובכלל זה את עליית ערך הנכס הנובעת מעצם סיווגו כמבנה לשימור ואת

התמריצים שהוקנו בתכנית לנכס המעלים את ערכו. אשר על כן, כל טענותיה בעניין, טעות בבסיסן.

- ודוק: כפי שניתן להיווכח בהרחבה לעיל ולהלן, וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תכנית השימור משביחה את הנכס הנדון, בין היתר במיתוגו של הנכס ובתמריצים המוקנים לו מכוחה. לאור האמור, כיצד זה ניתן לטעון לפגיעה בזכות הקניין של התובעים?
 - באשר לטענת התובעים בדבר פגיעה בזכויות הבניה שהיו קיימות בנכס ערב אישורה של תכנית השימור, הרי שמדובר בטענה שגויה מיסודה. **כאמור לעיל, תכנית השימור אינה מונעת מימוש זכויות בניה המוקנות בתכניות תקפות במבנים המיועדים לשימור ללא הגבלות מחמירות, כגון הנכס נשוא חוות דעת זו.**
 - דהיינו, לא זו בלבד שאותן הזכויות שהיו למבנה במצב התכנוני הקודם לאישורה של תכנית השימור נותרו אף לאחר אישורה של תכנית השימור, אלא שהתכנית אף מעניקה זכויות בניה נוספות ומאפשרת ביתר קלות ניצול זכויות מכוח תכניות תקפות החלות על הנכס במסגרת תמריצה, כאמור לעיל וכמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה. לאמור, כי ככל שקיימות זכויות לניצול, יש בתמריצי התכנית כדי לסייע במימושן.
 - בנוסף, יש לדחות את טענת שמאית התובעים לעניין אובדן האפשרות להריסת המבנה ולגבי השימוש המיטבי בנכס במצב התכנוני הקודם, הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה.
 - יוטעם, כי הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה של תכנית זו סייעו לגיבושה של תכנית כלכלית, מאוזנת וראויה (ראו החלטת ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית לתכנון ולבניה מיום 19.11.2007).

שגתה שמאית התובעים בענין העדר זמינות בניה בשל הכרח אישורה של תכנית בניין עיר חדשה

- יש לדחות את טענת שמאית התובעים, כי המקרקעין נשוא הערר אינם זמינים לבניה וכי לצורך מימוש בניה בתחום החלקה קיימת חובה לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה.
 - יובהר, כי חוות דעת שמאית התובעים איננה מעודכנת בהתאם להחלטת ועדת היישום לשימור, לפיה האגף החזיתי צפוני ישומר ואילו באגף העורפי דרומי תתאפשר בנייה חדשה במסגרת היתר מכח תכנית השימור.
 - מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הצורך בהכנת תכנית בניין עיר חדשה למימוש בניה, נדרש בשני מצבי התכנון, קרי ללא כל קשר לתכנית השימור.
 - והנה, תכנית השימור מאפשרת גמישות וודאות תכנונית רבה יותר להוציא לפועל תכנית כוללת ללא הליך תכנוני נוסף, מכוח תמריצי השימור.
 - קרי, טענת שמאית העוררים לנושא אינה מובנת, אינה נכונה ולכן יש לדחותה מכל וכל.

שגתה שמאית התובעים בענין אובדן שטחי בניה עיקריים

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יש לדחות את טענת שמאית התובעים, כי עקב אישורה של תכנית השימור, המקרקעין נשוא הערר אינם זמינים לבניה וכי לצורך מימוש בניה בתחום החלקה קיימת חובה לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה.
- יתרה מזאת, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, תכנית השימור מאפשרת גמישות וודאות תכנונית רבה יותר.

שגתה שמאית התובעים בענין אובדן פתרון חניה

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאית התובעים (המוכחשת) לפיה תכנית השימור הביאה לאובדן 5 מקומות חניה בתחום החלקה, אשר נטענה

בעלמא, ללא כל הסבר ופירוט. מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי יש לדחות טענה זו אף לגופם של דברים:

- כמפורט לעיל, תכנית ע' 1 אינה חלה על החלקה במצב קודם. משכך, לא ניתן להקים מרתף חניה אלא בקונטור קומת הקרקע, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה. יובהר לענין זה, כי שגתה שמאית התובעים עת קבעה כי לא ניתן לחפור מרתף מתחת לבניין הקיים ויש לחדות התייחסותה לעניין זה, שכן ישנה כדאיות כלכלית לחפירת מרתף מתחת לאגף החזיתי צפוני וישנן דוגמאות רבות למבנים המיועדים לשימור בהם נחפר מרתף או שנוסף שטח בקומת המרתף (דיזנגוף 107, נצח ישראל 15, מונטיפיורי 40 וכו').
- בניגוד לאמור, במצב חדש מכוח סעיף 9 לנספח ד' של תכנית השימור, ניתן להקים עד 3 מרתפי חניה בתכסית של 80% משטח המגרש. יתרה מזאת, כדאיות חפירת המרתף גדלה שכן בנוסף להגדלת שטחי המרתף, ניתנת אפשרות לתוספת שטח עיקרי למגורים ו/או למסחר בהיקף שטח קומת הקרקע.
- זאת ועוד, תכנית השימור מאפשרת קבלת פטור מהתקנת מקומות חניה בשטח המגרש, כך שבניגוד למצב תכנוני קודם, ככל שקיימת בעיית מילוי תקן, היא איננה כרוכה בכופר חניה.

שגתה שמאית התובעים בענין עלויות השחזור לאגף העורפי דרומי

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה יש לדחות טענה זו מכל וכל. החלטת ועדת יישום השימור קבעה בהחלטתה מיום 9.3.14 כאמור, כי באגף העורפי דרומי תתאפשר בניה חדשה ביעוד למגורים, במסגרת היתר מכוח תכנית השימור. אי לכך, אין כל רלוונטיות לטענות שמאית התובעים לענין עלויות השחזור והשימור בעניין אגף זה.

שגתה שמאית התובעים בענין עלויות שימור עודפות

- בחוות דעת שמאית 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 1,000 ש"ח למ"ר מעטפת. ואולם, דינה של קביעה זו להידחות מן הטעמים המפורטים להלן:
 - **עלויות השימור העודפות מעמדן כחיקוק ולפיכך לא ניתן לשנותן במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.** ודוק: עלויות שימור עודפות, ככל שיש לראותן כרכיב עצמאי שיש להפחיתו במסגרת תחשיב הפגיעה במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, 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 התובעים על הסף, שכן הערכה זו איננה מגובה בכל תחשיב ואסמכתא, כגון מסמכי עבודה, אישורי תשלום ו/או חוזים חתומים, שמהם ניתן היה ללמוד איזה חלק בתשלומים נובע מהוראות תכנית השימור. כאמור, נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובעים והם מצידם לא עמדו בנטל ההוכחה גם ביחס לטענה זו. שמאית התובעים העריכה את עלויות השימור העודפות בהתבסס על דוגמאות לא מפורטות, שאינן מציינות את ההפרש בעלות השיפוץ לעומת בנין רגיל, ואינן מציינות נתונים באשר להתקיימות תוספות וולונטריות של הבעלים.
 - 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.

- בכל מקרה, יש לדחות את קביעת שמאית התובעים מאחר שהיא התבססה על בדיקה שגויה מן היסוד ומבלי שהוצג כל מסמך התומך בה.
- יתרה מזאת, 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 של מבנה. כלומר, העלות של 900 ש"ח למ"ר שנקבעה בתכנית למבנה בינלאומי הינה על הצד הזהיר, והיא גבוהה מהעלות על פי דו"ח המהנדס משה ממון.
- יובהר, כי יש לדחות את טענת שמאית התובעים הנוגעת למרכיב הבלתי צפוי מראש. ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. כמו כן, יובהר כי אין בטענות כלליות וחסרות בסיס עובדתי כדי להרים את נטל ההוכחה המוטל על התובעים בתביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- 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".
- עוד יצוין, כי שגה שמאי התובעים באופן חישוב שטח המעטפת.
- נוכח האמור, יש לדחות את קביעתו של שמאי התובעים בדבר עלויות שימור עודפות במבנה לשימור.

שגתה שמאית התובעים בענין עלות שיפוץ/שימור עודפת חוזרת

- יש לדחות את טענת שמאית התובעים בעניין עלות שימור עודפת עתידית, שכן טענתה נטענה בעלמא, ללא כל בסיס.
- עלויות אלו, ככל שיש לראותן כרכיב עצמאי שיש להפחיתו במסגרת תחשיב הפגיעה במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, הינן ברובן חד פעמיות במונחי אורך חיי הבניין ובהנחה שחובת אחזקת הבניין מתקיימת לפי החוק. אי לכך אין כל מקום לביצוע שיפוץ מקיף חוזר כל 10-15 שנים.
- מכל מקום יוער, כי הוצאות שיקום ואחזקה של מבנה לשימור אינן בבחינת הוצאת כספים לשווא, אלא תורמות להשבחתו של המבנה.

שגתה שמאית התובעים בענין עלויות התאמה למבנה הקיים ועלות עודפת לתוספת בניה

- כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה, יש לדחות את טענת שמאית התובעים לעניין עלויות התאמה של הבינוי הקיים באגף החזיתי צפוני שכן במסגרת שווי הבנוי מגולם כבר הצורך בשיפוץ יסודי לדירה במצב ירוד ולכן אין כל הצדקה להפחתת עלויות התאמה נוספות.
- כך, יש לדחות אף את טענתה של שמאית התובעים לעניין עלויות עודפות ייחודיות בגין מרכיבי שחזור רצפות, מעקות מיוחדים וציורי קיר. טענה זו נטענה בעלמא ללא כל ביסוס ולא בכדי, שכן אין בבניין הנדון אלמנטים אלה. מבלי לגרוע מהאמור יצוין, כי בכל מקרה, סך עלות השימור העודפת המחושב לפי תכנית השימור (900 ש"ח למ"ר מעטפת חזיתית, כאמור) נמצא כמכסה מעל ומעבר.
- לעניין עלות עודפת לבניה חדשה יצוין, כי תוספות הבניה במבנים לשימור נבנות מחומרים מודרניים ואין כל דרישת שימור לגביהן. בניה חדשה מעצם הגדרתה אינה בגדר בניה לשימור וניתן לבנות את תוספות הבניה מחומרי בניה מודרניים לרבות גמר החוץ, למעט במקרים בהם היזם עצמו מבקש אחרת.

שגתה שמאית התובעים בענין התמשכות זמן תכנון וביצוע

- יש לדחות טענתה של שמאית התובעים, לפיה תהליך הוצאת היתר בניה במבנה לשימור הינו ארוך לעומת מבנה שאינו לשימור, שכן ראש נזק זה אינו מהווה עילה לתביעת פיצויים לפי

סעיף 197 לחוק ואף מן הטעם הזה יש לדחות טענות אלה. מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, תובא עמדת הוועדה המקומית:

- כאמור לעיל, עיריית תל-אביב נערכה מראש לצורך מימוש תכנית השימור והקימה מחלקת שימור ויחידה ליישום תכנית השימור הכוללות יועצים, אדריכלים ובעלי מקצוע שתפקידם לתת שירות ומענה מקצועי לבעלי הנכסים לשימור. עבודת צוות זו מונעת את העיכוב בהוצאת היתרים ביחס לזמן המקובל בבניינים רגילים.
- נוכח עובדה זו, ונוכח העובדה כי במבנים לשימור מכינים תיק תיעוד מלא, כאמור, 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.

שגתה שמאית התובעים בענין הפחת התכנוני בנכס המסווג לשימור

- יש לדחות טענת שמאית התובעים בדבר היווצרות פחת תכנוני כתוצאה ממגבלת איסור הריסת חלקי מבנה הקיימת מכוח תכנית השימור, אשר נטענה בעלמא, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה.

שגתה שמאית התובעים בענין הפוטנציאל התכנוני

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאית התובעים, אשר נטענה בעלמא, כאילו אישור תכנית השימור מסכן משמעותית את "הפוטנציאל התכנוני" של המקרקעין, שכן לא התקיים כל פוטנציאל שכזה.

● ככל שנטענת טענה של פגיעה בפוטנציאל התכנוני, הרי **שעל התובעים להוכיח כי התכנית הפוגעת, לשיטתם, גדעה ציפיות ודאיות וסבירות בנסיבות הענין לעליית ערך הנכס שבבעלותם 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 הענין (ראה בענין זה: הלכת בירנבך; ערר (חיפה) 9006/07 אנטואן שאהין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה (פורסם בנבו)).

● הדברים אמורים ביתר שאת בענייננו, מקום בו לא נעשה כל ניסיון של התובעים להגיש תכנית ביחס למקרקעין וממילא לא הוכח כי תכנית מעין זו עשויה היתה להתאשר. ברי, כי סעיף 197 לחוק לא נועד לפצות בגין רצון ערטילאי של התובעים או משאלות ליבם.

● למותר לציין, כי אין כל רלוונטיות לתמ"א 38/2, אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2010, שנתיים לאחר אישורה של תכנית השימור.

● אשר על כן, טענת שמאית התובעים מבוססת על ספקולציות בלבד ולפיכך אין לתובעת בענין זה עילת תביעה ודין טענה זו להידחות על הסף.

שגתה שמאית התובעים בענין אובדן האפשרות להקלות בניה כמותיות

- יש לדחות את טענות שמאית התובעים לענין הקלות בניה כמותיות מכל וכל, שכן הן נטענו בעלמא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, האפשרות לקבלת הקלות בניה כמותיות איננה זכות מוקנית, ובכל 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.

התייחסות למצבם של המבנים ואפשרות שימורם

האגף החזיתי צפוני

- חרף הנטען בחוות דעת שמאית התובעים, מצבו הפיזי של האגף החזיתי צפוני אינו רעוע וכלל אינו שונה ממרבית המבנים המאוכלסים בסביבת המבנה. כמו כן, האגף החזיתי צפוני אינו בנוי בקיר משותף מלא עם האגף העורפי דרומי, אלא המדובר בקיר חלקי.
- לאור האמור, יש להתייחס לאגף החזיתי צפוני כאגף שלם עצמאי ונפרד, אשר מצבו הפיזי מאפשר את שיפוצו, חיזוקו ותוספת קומה רביעית וקומת גג חלקית.

האגף העורפי דרומי

- לאור החלטת צוות יישום השימור כאמור, לא צפויות לחול על אגף זה כל הוראות שחזור לאחר הריסתו.

ליקויים בבסיס הנתונים בתחשיבי שמאי התובעים

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה, התחשיבים ו/או ניתוחי העסקאות שנערכו בחוות דעת שמאי התובעים אינם מפורטים ואינם ברורים. משכך, יש לקבוע כי תחשיבים אלו לקויים באופן מהותי וכי התובעים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם.

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 שמאית התובעים.

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.
 - לחילופי חילופין, אם וככל שיקבע כי אכן יש לשלם לתובעים פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתכנית השימור, ולקבוע כי קיימות נסיבות המצדיקות את הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות בנכס.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 30.11.2014 :

נוכחים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן פרידלר, דנה שיחור, אילן רוזנבלום, שירה בנימיני, יעל פקר, שירה קאשי דקאלו ואייל קוק.

מהלך הדיון:

אייל קוק: קורא ומצטט את החלטת צוות יישום השימור ביחס לנכס בעניין ניצול הזכויות בחלקה.

גם התביעה וגם שומת הוועדה מתייחסים לנכס כשני מגרשים שונים, בשל חלוקת החלקה לשני יעודי קרקע שונים.

ספיר דורון: מה משמעות הדיירים המוגנים

אייל קוק: הדיירים המוגנים הם בשני מצבי התכנון ואין להם קשר סיבתי לתוכנית השימור. בשומת התובעים לא הובא בחשבון הצורך בתשריט חלוקה או תב"ע בסמכות ועדה מקומית לצורך מימוש הזכויות.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה ת והיועמ"ש ולדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 14-0029-ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650-ב' מיום 30.11.2014 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו ויהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
- 2650ב' - סמטת שלוש 17, גוש: 7041 חלקה: 43	17/12/2014
דיון בפיצויים	6 - 14-0029

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הועדה גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורך הדין דניאל פדר 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 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: כתובת: סמטת שלוש 17, תל-אביב-יפו. גוש 7041, חלקה 43. שטח: 3,491 מ"ר. שטח החלקה נטו לאחר הפקעה לדרכים כ- 2,473 מ"ר. שטח מגרש המיוחס לתביעה: 900 מ"ר.

תיאור הנכס: על המגרש ניצב מבנה בן 2 קומות וקומת גג חלקית הידוע בשם "בית השאנטי", המבנה הוקם בשנות ה-30 של המאה הקודמת ע"י משפחה מתנועת הטמפלרים.

המבנה בנוי בניה קשיחה שלד בטון ובלוקים, הגג משופע מחופה רעפים. גובה כל קומה מעל 4 מטר. הגישה לבית מהחזית הפונה לסמטת שלוש, הגישה לקומות מחדר מדרגות פנימי. לפי תיק התיעוד, במקור נבנתה קומת קרקע ובהמשך על גבי חלק ממנה נבנו קומה א' וקומת הגג.

הבית מושכר כמעון לנוער בסיכון של עמותת "בית השאנטי". בעת הביקור במקום לא התאפשרה הכניסה לתוך המבנה. מצבו הפיזי החיצוני של המבנה סביר ביחס לגילו.

בתאריך 15.6.2008 ניתן היתר מס' 08-0463 לפירוק חלק של הבית אשר ניצב בתוואי הרכבת הקלה. להלן פרוט שטח המבנה הנדון לאחר הפירוק לתוואי הרכבת, כמפורט בטבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר:

שטח בנוי במ"ר	קומה
228.30	קומת קרקע
243.20	קומה א'
114.10	עליית גג
585.60	סה"כ

התובעים - רינה הלל, דליה שיריזלי, חוה ששון, רות גורי, אטראקצ'י דוד, אטראקצ'י רוני, אטראקצ'י נעמה, סחייק הילדה, זוננשטרן יפה, ג'ורג' סופר, שאולי הנרי, חלבי פלורנס, חלבי-דיאמנד חוה, חלבי-אברהם אמיליה, חלבי-עציון כרמלה, חלבי יהודה בלהה, מדלין זלוף, ליהיא זלוף, מרסל כהן-מזרחי, משה כהן, יוספאן לילי.

סכום התביעה – 5,593,000 ₪ התביעה נתמכת בחוות דעת של **שמאי ספי רביב**.

תחשיב שמאי התובעים מר ספי רביב:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני קודם עפ"י חוות דעת רביב הינו המגרש כפנוי וריק (הריסת המבנים הקיימים) להקמת בניין חדש בן 5 קומות לפי תכנית A (צפיפות חושבה לפי 80 מ"ר ליח"ד) וחדרי יציאה השווי כמפורט:

שטח לבניה 997 מ"ר X 250%	2,492.5 מ"ר
חדרי יציאה לג 6 X 23 מ"ר X 1.7	234.6 מ"ר
סה"כ שטח	2,727.1 מ"
שווי קרקע למ"ר מבונה	10,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	27,271,000 ש"ח

מצב חדש

במצב חדש שווי הבנין לשימור בתוספת זכויות בניה הניתנות לניצול ביתרת המגרש (הקמת בנין נוסף בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג) בתוספת זכויות בניה לניוד ותמריצים ובניכוי עלויות שימור עודפות, השווי כמפורט:

שטח מבנה קיים	480 מ"ר
חלל הגג לפי מקדם 0.8	160 מ"ר
סה"כ שווי המבנה לפי 12,000 ₪/מ"ר	7,680,000 ₪
שטח לניצול ביתרת הקרקע	1,388 מ"ר
חדרי יציאה לגג לפי מקדם 1.55 (מרפסות קטנות)	142.6 מ"ר
סה"כ שווי יתרת זכויות לניצול לפי 10,000 ₪/מ"ר	15,306,000 ₪
שטחי בניה לניוד כולל תמריצים	683 מ"ר
סה"כ שווי שטחי בניה לניוד לפי 10,000 ₪/מ"ר	6,830,000 ₪
עלויות שימור עודפות לפי מעטפת של 530 מ"ר ועלות של 1,500 ₪ למ"ר מעטפת	795,000 ₪
בהפחתת עלות תיק תעוד	50,000 ₪
סה"כ שווי במצב חדש	28,971,000 ₪
שווי במצב חדש לאחר ניכוי מקדם דחיה עד לאישור תב"ע בסמכות ועדה המקומית לניוד למגרש מקבל (מקדם 0.7)	20,280,000 ₪

סיכום:

שווי מצב קודם - 27,271,000 ₪

שווי מצב חדש - 20,280,000 ₪

ההפרש - 6,991,000 ₪

בניכוי 20% בגין מושע בשני מצבי התכנון מתקבל 5,593,000 ₪

התייחסות שמאי הועדה גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד לטענות המועלות בשומת התובעים:

להערכתנו קיימים פגמים בחוות דעת רביב, כפי שיפורט להלן, שתיקונם כראוי, יביא למסקנה המתבקשת כי אישור תכנית השימור לא הביא לירידת ערך בנכס הנדון (אלא הוביל להשבחתו).

תחשיב מצב קודם

בחוו"ד רביב נקבע שהשימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני קודם הינו חלופת המגרש הריק, דהיינו הריסת המבנים הקיימים. להערכתנו קביעה זו שגויה מהסיבות המפורטות להלן:

- לפי חוו"ד רביב בחלקה הנדונה במצב תכנוני קודם זכויות בניה מכוח תוכנית A יפו, בשיעור 250%.

דה עקא, חוות הדעת מתעלמת מהעובדה שהמשטר התכנוני בחלקה מבוסס על תוכנית מס' 1200 ולא תוכנית A יפו. החלקה כלולה באזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200 לגביו נקבע - "לא תורשה בניה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת".

יש לציין, כי הועדה המקומית רשאית לאשר בניה באזור לתכנון בעתיד, במקום שבו שקלה את שיקוליה ומצאה שהבניה המוצעת לפי הוראות התוכנית המפורטת שקדמה לתוכנית 1200, מתיישבות עם מגמות התכנון העתידיות.

במקרה שלפנינו, מביורר שערךנו מול הועדה המקומית לעניין זכויות הבניה בחלקה עולה כי – בחלקה הנדונה לא תותר בניה לפי תכניות שקדמו לתוכנית 1200 לפי שהוראות התוכנית המפורטת הקודמת סותרות את מגמות התכנון העתידיות. הווה אומר, תחת המשטר התכנוני של תוכנית 1200 אין בחלקה הנדונה זכויות בניה כלל. לפיכך כל הפרשנות התכנונית בחוו"ד רביב שגויה מיסודה..

- זכויות בניה מכוח תוכנית ע'1 – כפי שפורט בסעיף 11.1 לחוות דעתנו, הננו בדעה כי לא ניתן לחשב זכויות בניה מכוח תוכנית ע'1 במצב תכנוני קודם. תוכנית ע'1 אושרה לאחר הפקדת תוכנית השימור ולאחר פרסום סעיפים 77 ו-78 בדבר הכנתה. לפיכך הזכויות מכוח תוכנית ע'1 מעולם לא הוקנו לנכס הנדון, ומכאן שהן אינן יכולות להוות חלק מסל הזכויות לתביעה.

יתרה מכך – לפי שלהערכתנו אין כדאיות כלכלית בהריסת הבניין הקיים, חלופת הקמת מרתף לשימוש כשטח שירות ממילא מתייתרת בשל חוסר הכדאיות הכלכלית שבחפירת מרתף לצרכי שירות מתחת בניין קיים.

- לאור המפורט ובהתחשב בעבודה כי במגרש אין יתרת זכויות בניה – להערכתנו אין כל כדאיות כלכלית בהריסת הבניין הקיים.

תחשיב מצב חדש

להלן הערות בהתייחס לחלופת שווי המצב החדש בחו"ד רביב:

- שטח המבנה לשימור - שטח המבנה הקיים לפי הרישיונות וההיתרים הינו 585.60 מ"ר ולא 680 מ"ר כמפורט בחו"ד רביב.
- המבנה מצוי במצב פיזי סביר ובמיקום שקט בשולי שכונת נווה צדק, כך שהשווי למ"ר בנוי הינו לכל הפחות 13,000 ₪ למ"ר ולא 12,000 ₪ כמפורט בחו"ד רביב.
- יתרת זכויות בניה בחלקה – כאמור אין יתרת זכויות בחלקה הנדונה כלל.
- זכויות בניה לניוד – סך זכויות הבניה לניוד לפי מסמך רשמי של הועדה המקומית הינו 166.51 מ"ר ולא 683 מ"ר כמפורט בחו"ד רביב.
- הפחתה בגין דחייה וסיכון בגין אישור תכנית מפורטת: בחו"ד רביב מחושבת הפחתה בגין דחייה עד מימוש של הזכויות לניוד בשיעור 30%. הננו בדעה ששיעור הפחתה הינו גבוהה ואינו משקף את פרק הזמן הנדרש להכנת תכנית לניוד כמפורט בהרחבה בסעיף 11.6 לעיל.
- ככל שמחושבת דחייה, יש להפעילה רק על זכויות הבניה ועלויות השימור **ובשום מקרה לא על המבנה הקיים**, שכן אין כל מניעה להמשך השימוש במבנה הקיים בתקופה שעד מציאת המגרש המקבל, הכנת התוכנית וכיוצ"ב.
- מיתוג - חישוב המצב התכנוני החדש אינו כולל התייחסות למרכיב המיתוג. להערכתנו יש בערך המיתוג כדי להשביח את הנכס בשיעור של 6% - כפי שעולה גם מסקרים ומחקרים שונים וכמפורט בסעיף 11.7 לחוות דעתנו.
- עלויות השימור עודפות – להערכתנו אין הצדקה לחישוב עלות עודפת לפי מפתח של 1,500 ₪ למ"ר אלא לפי 900 ₪ למ"ר כפי שפורט לעיל בסעיף 11.5 לחוות דעתנו.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה

שווי במצב תכנוני קודם

כאמור, בהתחשב במצב התכנוני אין לנכס הנדון יתרת זכויות בניה מוקנית לניצול. לפיכך שווי הנכס נגזר מהמבנה במצבו:

קומה	שימוש בהיתר או מותר	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
קרקע	מגורים	228.3	₪13,000	₪ 2,967,900
א'	מגורים	243.2	₪13,000	₪ 3,161,600
עליית גג	מגורים	114.1	₪10,400	₪ 1,186,640
סה"כ		585.6		₪ 7,316,140
ובמעוגל				₪7,320,000

שווי במצב תכנוני חדש

במצב תכנוני חדש נוספות למבנה הקיים זכויות הבניה מכוח תמריצי השימור:

שווי המבנה במצבו (A):

קומה	שימוש בהיתר או מותר	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
קרקע	מגורים	228.3	13,000 ₪	2,967,900 ₪
א'	מגורים	243.2	13,000 ₪	3,161,600 ₪
עליית גג	מגורים	114.1	10,400 ₪	1,186,640 ₪
סה"כ		585.6		7,316,140 ₪
ובמעוגל				7,320,000 ₪

מרכיב זכויות לניוד (C):

סוג	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
זכויות בניה לניוד	166.51	0.82	11,000 ₪	1,511,032 ₪

עלויות השימור - D

סוג	יח' מידה	כמות	מחיר יח'	סה"כ
עלויות שימור עודפות	שטח מעטפת במ"ר	1010.58	900 ₪	909,522 ₪
הכנת תיק תיעוד	קומפ'	1.00	47,600 ₪	47,600 ₪
סה"כ עלויות שימור עודפות				957,122 ₪

סיכום שווי במצב חדש

A	שווי מרכיב הבנוי	7,320,000 ₪	
B = A x 6%	תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג")	439,200 ₪	6%
C	שווי זכויות לניוד	1,511,032 ₪	
D	עלויות שימור עודפות	957,122 ₪	
E = A+B+C-D	סה"כ שווי במצב תכנוני חדש	8,313,110 ₪	
	ובמעוגל	8,310,000 ₪	

סיכום

סה"כ שווי במצב תכנוני חדש	8,310,000 ₪
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם	7,320,000 ₪
הפרש	990,000 ₪

לאור המוצג לעיל – לא חלה כל ירידת ערך בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית השימור.

חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד מרגלית מלצר איינהורן, עו"ד דניאל פדר

ביום 31.08.2011 הגישו באמצעות עו"ד גורי שלמה קבוצת תובעים המונה את היחידים הבאים: חלבי חוה, הלל אליהו רינה, ששון חוה, הלל דליה (מזל), חלבי אמיליה, חלבי כרמלה, חלבי יהודה, מזרחי (כהן) מרסל, זלוף ליהי, תופיק ז'קלין, זלוף מזלין לאה, אשר בלה, אטראקצ'י דוד, אטראקצ'י רוני, אטראקצ'י ורד, מזרחי מרסל, כהן משה, יוספאן לילי, סחייק הילה, שאול הנרי, סופר סולימן דוד (באמצעות בנו: ג'ורג' סופר), גורי רות, זונרשטרן יפה, גבריאלי דליה, חלבי פלורנס, יוסיפיאן לילי, אטראקצ'י נעמה (להלן: סופר).

"התובעים"¹⁹ תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1975 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבנייה"). התביעה הוגשה כנגד הוועדה המקומית בגין ירידת ערכם של המקרקעין של התובעים זכויות בהן וזאת בעקבות אישורה של תוכנית השימור 2650ב' - "שימור מבנים ואתרים בתל-אביב" אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.2008 (להלן: "תכנית השימור").

המבנה הנדון הוא מבנה בן 2 קומות וקומת גג חלקית הידוע בשם "בית השאנטי". המבנה הוקם בשנות ה-30 של המאה הקודמת ע"י משפחה מתנועת הטמפלרים.

המבנה נבנה כאמור ע"י משפחת טמפלרים בסגנון מיוחד וסומן בתוכנית כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות. הנכס הנדון נמצא בפאתי שכונת נווה צדק כאשר תוואי מסילת הברזל ההיסטורית מירושלים ליפו מפריד בין הרחוב לשכונה. סמטת שלוש משמשת בעיקר לגישה עבור באי הסמטה, והיא מסתעפת מערבה מרח' שלוש מדרום גשר שלוש בואכה "מתחם תחנת הרכבת" ההיסטורית ("מתחם התחנה") שעבר שימור, זה מכבר. הסביבה מצטיירת כאזור מפותח עם שימושים מעורבים של מלאכה מסחר ומגורים ומצויה בדרום ת"א בסמוך לשכונת נווה צדק. בשנים האחרונות ניכרת בסביבה מגמה של חיזוק התמהיל של מגורים בד בבד עם התגברות הביקוש למגורים בת"א בכלל ובקרבת המרכז הוותיק, נווה צדק והים, בפרט. אשר על כן דומה כי ניתן לראות במבנה כחלק מרצף מבנים הכלולים ב"מתחם לשימור", הכול כמפורט להלן.

לתביעה צורפה חוות דעת שנערכה ע"י השמאי ספי רביב (להלן: "חוו"ד מטעם התובעים" או "חוות הדעת"), שהעמידה את ירידת הערך על סך 5,593,000 ₪.

מטעם הוועדה המקומית, הוכנה חוות דעת ע"י השמאים נעמי קמפנר ועירד אלעד (להלן: "חוות דעת מטעם הוועדה המקומית" או "שומת הועדה"). על פי התחשיב המפורט בחוות הדעת, לא זו בלבד שתוכנית השימור אינה גורמת לירידת ערך, אלא שהיא מובילה להשבחת הנכס בסך של 990,000 ₪, בין היתר, בגין התמריצים המוענקים בתוכנית השימור וערך הנדירות שהוקנה לנכס, בשל מיתוגו.

בתוכנית השימור נקבע כי ככל שקיימות זכויות בנייה שאינן ניתנות לניצול בתחום המגרש (מה שאין כן במקרה שלפנינו, כפי שיפורט להלן), זכויות אלו ניתנות להעברה למגרש אחר בתוספת זכויות להעברה המוענקות מכוח התמריצים הקבועים בתוכנית.

הטעמים המשפטיים והשמאים המצדיקים את דחיית התביעה.

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

חוו"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.

להלן יפורטו פגמים מאיינים אלה:

שגה שמאי התובעים כאשר קבע כי השימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני קודם הוא הריסת המבנה ובניה מחדש. על החלקה הנדונה חלה תוכנית 1200 ולפיה יעוד החלקה כשטח לתכנון בעתיד - בו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לא תאושר כל בניה. לפיכך, מן הסתם, השימוש הטוב והיעיל במצב תכנוני קודם הינו המשך השימוש במבנה הקיים.

שגה שמאי התובעים כאשר חישב את זכויות הבניה במצב תכנוני קודם מכוח תוכנית A יפו בשיעור 250%. שמאי התובעים מתעלם משום מה מכך שהתוכנית החלה על הנכס היא תוכנית 1200 וכי החלקה הנדונה כלולה בשטח לתכנון לעתיד ולגביה נקבע: "לא תורשה בניה לפני אישור תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי מיוחדת, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד". בהתאם למדיניות הוועדה המקומית תוך בחינת התוכניות שקדמו לתוכנית 1200 עולה כי לא תתאפשר בניה לפי התוכניות הקודמות בשל היותן סותרות את מגמות התכנון העתידיות. מכאן מתחייבת המסקנה, כי אין יתרת זכויות בניה לניצול במצב הקודם.

¹⁹ מכתב התביעה נפקד מקומם של חלבי מזל, סלומון רותי כהן, נורי וירימי ליאורה ולא צורף ייפוי כוח מטעמם. בעניין זה ראה מכתבו של ב"כ התובעים מיום 14.2.2012. כתב התביעה לא כולל את בעלי הזכויות הנ"ל. ייפוי כוח מטעם התובעים צורף לאחר הגשת התביעה, ביום 2.11.2011.

שגה שמאי התובעים שעה שקבע **שתוכנית ע/1** חלה על הנכס "במצב תכנוני קודם", הגם שבחישוב הפגיעה לא נלקחו על ידו הזכויות לפי תוכנית זו.

טעה שמאי התובעים בחישוב זכויות הבניה על פי תמריצי השימור שבתוכנית השימור. בחוות דעת התובעים, זכויות הבניה על פי **תמריצי השימור** מסתכמות בסך **212.04** מ"ר, בעוד שלפי חישוב הגורמים המוסמכים בוועדה המקומית, זכויות הבניה על פי תמריצי התוכנית מסתכמות בסך **166.51** מ"ר בלבד.

טעה שמאי התובעים שכלל בגדר זכויות הבניה לניוד את יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה. כפי שעולה מחוות דעת שמאי הוועדה, אין יתרת זכויות בניה לניוד וזכויות הבניה היחידות לניוד הינן אך ורק מכוח התמריצים שמעניקה התוכנית. סך זכויות הבניה לניוד על פי תחשיב אגף תכנון בניין ערים בעת"א מיום 4.12.12 הינו **166.51** מ"ר ולא **683** מ"ר (כנטען בחוות דעת שמאי התובעים).

טעה שמאי התובעים בתחשיב שטח המבנה הקיים. שטח המבנה הקיים לפי הרישיונות וההיתרים אינו **680.00** מ"ר כמפורט בחוות דעת התובעים, אלא הינו **585.60** מ"ר וזאת בהתאם לתחשיב הבא: **קומת הקרקע** - **228.30** מ"ר + **קומה א'** - **243.20** מ"ר + **עליית גג** - **114.10** מ"ר = **585.60** מ"ר²⁰.

שגה שמאי התובעים בקביעת עלות עודפת של שימור בסך **1,500** ₪/מ"ר. בשומת הוועדה נקבעה עלות עודפת בשיעור של **990** ₪/מ"ר וזאת בהתבסס על תשתית מוצקה - לאחר ביצוע מחקר מקיף על בסיס העלויות, שהצטברו במחלקת השימור מפרויקטים שונים שבוצעו במהלך השנים.

טעה שמאי התובעים בקובעו שווי **למ"ר מבונה** בשיעור נמוך - **10,000** ₪/למ"ר לעומת שמאי הוועדה שקובעו שווי מבונה בשיעור של **11,000** ₪/למ"ר.

טעה שמאי התובעים בקביעת **השווי הבנוי** בגובה של **12,000** ₪/מ"ר, בעוד ששמאי הוועדה קבעו שווי של **13,000** ₪/מ"ר בשים לב לתרומה של **2,000** ₪/מ"ר לבניה הקיימת המצטברת ל-**11,000** ₪/מ"ר (**שווי מבונה**).

טעה שמאי התובעים כאשר קבע בשומה שווי במצב הקודם על פי זכויות לבניין בן 5 קומות שיוקם על המגרש לאחר הריסת המבנה הקיים. קביעה זו שגויה מיסודה. על פי **תוכנית 1200** אין יתרת זכויות בניה לניצול כאשר לא תאושר כל בניה נוספת בחלקה עד לאישור תוכנית מפורטת. עובר לאישור תוכנית השימור לא אושרה תוכנית מפורטת המבטלת את ההוראה המגבילה **שבתוכנית 1200**. **תוכנית השימור** לא באה לשלול ו/או לפגוע בזכויות שחלו על הנכס **בתוכנית A יפו**, אילו זכויות אלה היו עומדות בתוקפן, לפני אישורה של **תוכנית השימור** (ראה סעי' 10.5.2 **לתוכנית השימור**) **ובפועל גם לא פגעה**. הזכויות לפי **תוכנית A יפו** נשללו כאמור נוכח הוראות **תוכנית 1200** שעמדו בתוקפן טרם אישורה של **תוכנית השימור**.

טעה שמאי התובעים בחישוב השטח לניוד. בהתחשב **בתוכנית 1200** - המבנה הנדון בנוי תוך ניצול מלוא קיבולת הבניה על פי התוכניות החלות על הנכס במצב הקודם. לפיכך אין יתרת זכויות בניה לניצול במצב הקודם, למעט התמריצים הניתנים מכוח תוכנית השימור - **במצב החדש**. סה"כ השטחים לניוד "במצב תכנוני חדש" (יתרת זכויות בניה - **0**) + תמריצים) עומד בהתאם לתחשיב רשמי של הגורמים המוסמכים בערייה על **166.51** מ"ר ולא על **683** מ"ר (כאמור בשומת התובעים).

טעה שמאי התובעים בקביעת **מקדם הפחתה** לניוד בשיעור של **30%** בגין "תיאום תכנון עם צוות השימור". הוועדה מסכימה שיש צורך לקחת **מקדם הפחתה** לניוד הזכויות בשל הטעמים הנוגעים לדחיית מימוש הזכויות, אך בשיעור נמוך בהרבה - **18%** וזאת במיוחד נוכח הניסיון המצטבר בהקשר זה. ככל שמחושבת דחייה היה על שמאי התובעים להחילה **גם** על עלויות השימור - חובת השימור כרוכה בהנאה מזכויות השימור ולפיכך לא יתחייב שימור הבניין עד שיימצא "מגרש מקביל".

שגה שמאי התובעים בקבעו, כי מחירי השוק אינם מגלמים כביכול תוספת שווי עבור ערך **מיתוג** והנדירות של הנכסים שסומנו לשימור בתוכנית. **עצם סימון המבנה כמבנה לשימור, יש בו כדי להשפיע באופן חיובי על ערך המקרקעין, זאת לאור ההכרה, בייחודיות של המבנה וערך היוקרה הנלווה אליו - הכרה שיש לה משמעות כלכלית משביחה**.

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, יש לדחות את התביעה כולה על הסף ולמצער, היות ומדובר בחוות דעת שגויה ומטעה המתעלמת ממכלול של נתונים רלוונטיים, אין להעניק לה משקל ראיתי כלשהו.

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

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

החלטת ועדת הערר הארצית הנ"ל אושרה לאחרונה (בסוף שנת 2011) במסגרת עתירה כנגד החלטה זו. במסגרת החלטה זו נבחנו ונדחו מספר טענות שמעלה כאן העוררת בקשר להוראות התוכנית. ראה עת"מ 1036/08 חב' לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ס בע"מ ואח' נ' המועצה הארצית לתו"ב- ועדת משנה ואח' (פורסם בנבו, 2011).

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

במסגרת פירוט "המצב התכנוני הקודם" (פסקה 4 לחוו"ד מטעם התובעים), מפורטות התוכניות הרלוונטיות לנכס וזכויות הנכס במצב קודם. במסגרת זו מתבסס שמאי התובעים על הנחות יסוד שגויות, שיש בהן כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת כולה.

שמאי התובעים לקח בחשבון, בחישוב שווי הנכס במצב תכנוני קודם את זכויות הבניה מכוח **תוכנית A יפו** וקבע שיעור של 250%. שמאי התובעים מתעלם משום מה מכך שהתוכנית החלה על הנכס היא **תוכנית 1200** וכי החלקה הנדונה כלולה **בשטח לתכנון לעתיד** לגביה נקבע בסעי' 14: "**לא תורשה בניה לפני אישור תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי מיוחדת, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד**".

כאמור בסעי' 14 רשאית הוועדה המקומית לאשר בניה "**בשטח לתכנון בעתיד**" במקרה שבו שקלה את שיקוליה ומצאה שהבניה המוצעת לפי תוכניות קודמות לא יפריעו לתכנון בעתיד. בסעי' 5 לתוכנית 1200 נקבע לעניין "**יחס לתוכניות מפורטות ולתוכניות פרצלציה הקיימות**" כדלקמן: " התוכניות המפורטות ותוכניות הפרצלציה שהתאשרו בשלבים שונים או קבלו תוקף לפני אישור תוכנית זו, תבוטלה לגבי שטח שלב א' של תוכנית זו אולם תשארנה בתוקפן לגבי השטח לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות תוכנית זו". **בענייננו – מדיניות הוועדה המקומית לאורך השנים היא, כי לפי תוכניות שקדמו לתוכנית 1200, בניה בחלקה הנדונה תסתור את מגמות התכנון העתידיות. מכאן מתחייבת המסקנה כי במצב הקודם אין בחלקה הנדונה יתרת זכויות בניה לניצול. עמדה זו של הוועדה המקומית תקפה לגבי שתי החלופות כאחד: חלופת הריסה ובניה חדשה, וכן חלופה של הותרת המבנה הקיים והמשך השימוש בו.**

תוכנית ע/1 לא חלה על הנכס.

בחוות דעת התובעים (שם, סעי' 4.6) נטען כי **תוכנית ע/1 חלה על הנכס במצב תכנוני קודם, אם כי יובהר שלא חושבו זכויות בניה מכוח תוכנית ע/1 בתחשיב שבחוות דעת התובעים.** עם זאת למען הזהירות בלבד נעיר כי **תוכנית ע/1 כלל לא חלה על הנכס - במצב הקודם.**

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".

בסעיף 8(ו) 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".

לפיכך **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.**

במאמר מוסגר יצוין, כי בשל המגבלות וההוראות הקיימות בתוכנית ע/1 ביחס למבנים לשימור, הוועדה המקומית, ככלל, אינה נוהגת לגבות היטל השבחה למבנים לשימור בגין אישור התוכנית הנ"ל.

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

ה' - השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הוא המשך השימוש במבנה הקיים

חוות דעת התובעים בוחנת את החלופה המועדפת במצב הקודם על פי **תוכנית A**, יפו (250%) ומתעלמת מהוראות **תוכנית 1200** הקובעות את המשטר התכנוני לגבי החלקה בו מצוי **המבנה**. החלקה כלולה "בשטח לתכנון בעתיד" ובאין תוכנית מפורטת לבניה ותוכנית בינוי מיוחדת, הרי שעל פי הוראת סעי' 14 לתוכנית 1200 לא תורשה כל בניה, אלא אם הקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד. בסעי' 5 לתוכנית 1200 נקבע לעניין "יחס לתוכניות מפורטות ולתוכניות פרצלציה הקיימות" כדלקמן: "התכניות המפורטות ותוכניות הפרצלציה שהתאשרו בשלבים שונים או קבלו תוקף לפני אישור תוכנית זו, תבוטלה לגבי שטח שלב א' של תוכנית זו, אולם תשארנה בתוקף לגבי השטח לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות תוכנית זו". בעניינו כעניין שבעובדה לא אושרה תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי מיוחדת המבטלת ומסייגת את הוראות **תוכנית 1200**, עובר לאישור **תוכנית השימור**, כך שהתנאי המוקדם המאפשר, בתנאים מסוימים, בניה לא התקיים. זאת ועוד, הוראות של תוכנית מפורטת בתוקף עובר לאישור **תוכנית 1200** היו נסוגות ומתבטלות מכוח הוראת **תוכנית 1200** ולאור מדיניות הוועדה המקומית, שכן בניה בחלקה לפיהן תסתור את מגמות התכנון העתידיות. לפיכך מתחייבת המסקנה שאם אין זכויות בניה במצב הקודם מכוח **תוכנית A** יפו בשיעור של 250%, כי אז החלופה היחידה המועדפת, לכל הדעות, היא הותרת השימוש במבנה הקיים (ללא יתרת זכויות לניצול).

ו' - התעלמות התובעים מגורם ה"מיתוג" כגורם משביח.

שמאי התובעים בעמדה, כי אין ליתן משקל לאלמנט משביח נוסף, שהינו זיהוי **המבנה כמבנה לשימור** ("אלמנט המיתוג"), וזאת על יסוד שני טיעונים. ראשית, יש לנטרל את רכיב האדריכלי שהיה קודם לכן- ללא קשר עם תוכנית השימור. שנית, מ"ניתוח עסקאות" אליה הפנה שמאי התובעים בשומה המכרעת של השמאי אמנון נזרי עלה, כי "לא נמצאה מובהקות, כי שוויה של דירה בבניין המיועד לשימור בתוכנית השימור, עולה על שווי דירה בבניין, שאינו נכלל בתוכנית ואינו מיועד לשימור" (פרק 6 עמ' 21 וסעי' 7.9 לחו"ד התובעים).

ראשית, אין חולק, כי יש לנטרל את התכונות והרכיבים המיוחדים של המבנה שהצדיקו הכללת הנכס ברשימת המבנים לשימור. אך **המיתוג** אינו עוסק בזה, אלא עניינו בהכרזה של תוכנית השימור על מבנה כ"מבנה לשימור" ובערך שיש להקנות להכרזה מעין זו בתוכנית ומתן גושפנקא סטאטוטורית להכרזה זו במסגרת תוכנית.

שנית, עמדת הוועדה המקומית, 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.

עמדת הוועדה המקומית כי זיהוי הנכס הנדון כנכס המסומן לשימור בתוכנית, יש בו כדי להביא לעלייה ממשית בערכו, שכן עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור (כאלף מבנים מתוך אלפי מבנים הקיימים בת"א), המהווה מעין "קטלוג" של מבנים (אף אם לא נעשה בו כל שינוי ומבלי שניתנו בו זכויות בנייה נוספות כלשהן) מעלה כשלעצמו את ערכו. 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.

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.

ודוק- המסקנה לפיה קיים ערך כלכלי חיובי ל"מיתוג" המבנים המסומנים לשימור בתוכנית, מקבלת חיזוק ותמיכה נוספת בממצאי מחקר, שהתבצע עבור הוועדה המקומית, ע"י המכון לגיאוגרפיה. ממצאי המחקר הצביעו על מגמה ברורה של עליית ערכם של הנכסים שסומנו לשימור בתוכנית השימור, בהשוואה לנכסים אחרים, באותם אזורי השוואה²¹.

מסקר שערכו שמאי הוועדה על בסיס עסקאות בפועל ממאגר מס שבח עולה כי ערכן של דירות לשימור גבוה מערכן של דירות מקבילות שלא לשימור. ניתוח התוצאות הביא אפוא למסקנה, כי ניתן לשייך את מרבית עליית הערך למרכיב ההכרזה (המיתוג).

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

ודוק- אין חולק על כך שהאישור וההכרה בערך המבנה ניתן רק בהתקיים אותם תנאים המצדיקים את מתן האישור, אך ללא אותו אישור ערכו של הנכס נמוך יותר. על כן ניסיונה של התובעת, לייחס ערך אפסי למיתוגם של מבנים לשימור בתוכנית, דינו לכישלון.

אין ספק אפוא, כי הכרזתו של מבנה בעל מאפיינים היסטוריים ובעל סגנון ארכיטקטוני ייחודי במסגרת תוכנית השימור, מוסיפה על התכונות הקיימות בו ממילא והיא מצד אחד מהווה שינוי מהותי במישור הנורמטיבי תכנוני למבנה ומצד שני, יוצרת לגביו וודאות תכנונית ומשטר תכנוני מיוחד. ודוק- אילו לא הוראות תוכנית השימור, לא זו בלבד שלא הייתה כל וודאות באשר לשימור הארכיטקטוני שיבוצע במבנה, אלא שבמרבית המקרים מבנים אלו יידונו להריסה ו/או הזנחה, באופן שאינו מאפשר להבחין בסממניהם הנדירים. בנסיבות אלה ברי, כי לא המבנה עצמו יוצר את ערך השימור, אלא ערך זה הינו תוצאה ישירה ובלעדית הנובעת מאישורה של תוכנית השימור- רגולציה.

הכללתו של מבנה בקבוצת המבנים לשימור יוצרת אפוא תג זיהוי המשייך אותו לקבוצה סגורה ונדירה. דומה לכן, כי הערך המוסף שהעניקה תוכנית השימור היא זו שהביאה לפריחה ושגשוג בשוק המבנים לשימור, שקודם לכן עמד בשימומו והעזובה פשטה במבנים אלה, כאשר התמריצים שניתנו במסגרת התוכנית שימשו כקטליזאטור להתערבות בשוק זה.

בנסיבות אלה, ברי כי קיים קשר סיבתי מובהק בין תוכנית השימור לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.

יצוין בהקשר זה, כי בטרם החלה תוכנית השימור לקרום עור וגידים, נכסים רבים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי עמדו בשימומו ומצבם היה בכי רע, כאשר שווים בשוק לא נתן ביטוי לערכים ההיסטוריים והאדריכליים שבהם. תוכנית השימור, היוותה, מבחינה זו, מעין זרז המוציא מן הכוח אל הפועל את הפוטנציאל שהיה טמון במבנים אלה.

במאמר מוסגר, יצוין כי גם אם תאמר, כי תוכנית השימור לא יצרה ביקוש למבנים לשימור, שכן זו הייתה קיימת בלאו הכי, בשל גורמים חיצוניים לתוכנית השימור²², אין חולק כי תוכנית השימור הגדירה וצמצמה את ההיצע בקביעת רשימה סגורה של מבנים שאין בילתה. בכך יצרה תוכנית השימור וביססה את נדירותם של אותם מבנים וכמובן הביאה להשפעה ניכרת על עליית ערכם.

²¹ מטרת העבודה הינה לבחון את השפעת הכרזת המבנה לשימור וייעודו לשימור בתכנית 2650 על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם, זאת באמצעות ניתוח כלכלי ותפיסתי של השינוי שחל במחירים במבנים מוכרזים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור בעיר בתל-אביב יפו. הניתוח שנערך בשוק הנדל"ן למגורים בתל אביב התבסס על מאגרי המידע של 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 נומינאלית של כ-36% לעומת שנת 2008 (השנה בה אושרה תכנית השימור 2650). לעומת זאת, המחיר הממוצע למ"ר של דירה בבניין שאיננו לשימור בשנת 2010 הוא 20,322 ₪ והוא משקף עלייה נומינאלית של כ-28% לעומת שנת 2008.

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

²² טענה שאיננו מסכימים לה והיא אף סותרת את הבדיקות הכלכליות, סקר הספרות ומסקנות המחקר מטעם גיאוגרפיה, הנ"ל.

זאת ועוד- המבנה שבנדון ממוקם כאמור **בסמטת שלוש 17** בתוך איזור המהווה את לב ליבה ההיסטורי של תל אביב, כשבסביבה הקרובה מצויים מתחמים עם בניינים רבים לשימור כגון **שכונת נווה צדק, מתחם אחוזת בית, מתחם התחנה, מתחם המושבה האמריקאית, מתחם מבואות פלורנטיין** ועוד. יש לציין בהקשר זה את החלטתו של השמאי המכריע **יצחק ברמן** לבניין **ברח' דרך יפו 13** שנתן נפקות למיתוג כאשר נכס נמצא בסמיכות למקבץ מבנים לשימור באזור המתאפיין בביקושים לבנים מהסוג הזה..

דומה לכן שהמסקנה היא כי מיתוג הנכס במיקום שהוא נמצא בסמוך למבנים לשימור ולמתחמים לשימור **מעלה אף היא את ערכו של הנכס הנדון בגין רכיב זה**.

במספר לא מבוטל של הליכים שניהלה הוועדה המקומית בהתאם להוראות תיקון 84 נתקבלה עמדת הוועדה המקומית לפיה **"מיתוג"** המבנה כמבנה לשימור מהווה גורם משביח. (**שומות מכריעות: רמב"ם 24/לבנה אשד, אלנבי 114 דיזינגוף 89/דורית פריאל, רש"י 66, לבונטין 14, אחד העם, 20 קינג ג'ורג' 18 /ניקי פרימו, אלנבי 9 מאז"ה 71 / נאוה סירקיס, אלנבי 122, אלנבי 103 הירקון 102/מוטי דיאמנט, דרך יפו 13/יצחק ברמן, החשמל 15 ו-החשמל 17, בורוכוב 9 /נורית ג'רבי, נחלת בינימין 48, לילינבלום 14 / עאטף עלם).**

לאור האמור לעיל השווי המיוחס בשומת הוועדה בגין המיתוג **בשיעור 6% (למבנה לשימור בהגבלות מחמירות)** בדין יסודו, כאשר ברי כי מדובר באחוז סביר ואף נמוך ביחס לכל האמור לעיל.

בנסיבות אלה, לא זו בלבד שהתעלמותם של התובעים מאלמנטים משביחים בתכנית השימור, וכן התעלמות התובעת מערכו הכלכלי הממשי של שימורו ומיתוגו של המבנה- שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה, אלא שאלמנטים אלו מאיינים לחלוטין את הפגיעה הנטענת ויותר מכך- יש בהם כדי להצביע על כך, **שתוכנית השימור משביחה ומעלה את ערכו של הנכס הנדון**, הכול כמפורט בשומת הוועדה.

ז'- התייחסות הוועדה לטענות התובעים בדבר העלויות העודפות הכרוכות בשימור המבנה

בחוו"ד מטעם התובעים, הועלתה הטענה, לפיה תוכנית השימור הינה תוכנית פוגעת, בין היתר, מאחר והיא מעמיסה עלויות עודפות לצורך שיקום ושיפוץ המבנה. גובה העלות העודפת נקבע בשיעור של **1500 ₪/מ"ר** בהתבסס לכאורה על אומדנים שהכין האדריכל **אמנון בר-אור** עבור 4 מבנים לשימור.

בחוות דעת התובעים מצוין הסיכום בלבד- שטח המעטפת וסך עלויות השיפוץ כאשר האומדנים של **אדריכל בר-אור** לא צורפו לחוות הדעת, כך שלמעשה לא התאפשר לשמאי הוועדה לבחון את האומדן עצמו, לרבות סעיפי הבניה, כתב הכמויות העלויות וכיוצ"ב. בשים לב לכך שהאומדנים לא צורפו לחוות הדעת לא הרימו התובעים את נטל ההוכחה שהוטל עליהם.

יתרה מכך, הסתמכות על אומדנים שנערכו ע"י אדריכל אינו בא כדי לענות על דרישת המומחיות הנדרשת לצורך זה. במה דברים אמורים; אומדנים ותקציבים בתחום הבניה, ככלל ולעניין העלות העודפת, בפרט, צריכים להיות ערוכים לשם מתן חוות דעת ע"י המומחים בתחום כגון: מהנדסים, מפקחי פרויקטים של בניה, הקבלנים עצמם ומנהלי הביצוע מטעמם. בנסיבות העניין ציינו שמאי הוועדה, כי למיטב ידיעתם האדריכל **אמנון בר-אור** עוסק בתכנון פרויקטים לשימור ולא בפיקוח או בביצוע הבניה של פרויקטים לשימור, כך שלמעשה הוא נעדר את המומחיות המאפשרת הסתמכות על חוות דעתו.

זאת ועוד אחרת. על פי הפירוט בחוות דעת התובעים, האומדנים נערכו לכלל עלויות השיפוץ ללא הפרדה בין העלות בעלת הזיקה לדרישות השימור לבין העלות בעלת הזיקה למפרט השיפוץ, שיכול לבדו לעלות מעבר לסכום של **2,700 ₪/מ"ר** מעטפת ותלוי בחומרי הבניה והעבודות המבוקשות. לאמור שהעלות הנ"ל הינה עלות **כוללת** ולא עלות עודפת.

העלות העודפת בשומת הוועדה עומדת על סך של **990 ₪/מ"ר** והינה בהתאם לסכום שנקבע בתקנון השימור לעניין **מבנים לשימור בסגנון מיוחד**. שיעור זה נקבע לאחר ביצוע חקר מקיף על בסיס עלויות שהצטברו במחלקת השימור מפרויקטים לשימור ושיקום, שבוצעו בפועל במהלך השנים בטרם אישור תוכנית השימור²³.

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

²³ פנייה בשנת 2011 לעדכון מקדם העלות העודפת לפי סעיף 29(ד) **לנספח ה' לתוכנית** נדחה ע"י הוועדה המחוזית-ראה עמ' 26 לשומת הוועדה.

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

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

עוד יצוין, כי מקדם ה-900/990 ₪ הנחה את הגורמים המקצועיים שערכו את התכנית בקביעת התמריצים לבניה (ובמבנים לשימור מחמיר- להעברה), והוא אף לקח בחשבון את העלייה במדד תשומות הבניה, זאת שעה שבאותם שנים חלה עלייה גבוהה הרבה יותר בשווי הקרקע, ומכאן שמצבם רק השתפר.

המסקנה, שאין להכיר בעלות שימור עודפת גבוהה מזו הקבוע בתוכנית מקבלת חיזוק מפסיקות השמאים המכריעים במספר שומות מכריעות, שניתנו במבנים לשימור לאחר תיקון 84 לחוק (ראה עמ' 27 לשומת הוועדה וכן שומות מכריעות רח' אלנבי 9 ואלנבי 114 מאת השמאיות המכריעות הגב' דורית פריאל והגב' נאוה סירקיס. שומה מכרעת ברח' לבונטין 14 מאת השמאי המכריע ניקי פרימו וכן שומה מכרעת ברח' רמב"ם 24 מאת השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד).

לסיכום ניתן לומר, כי הפרש העלויות הנ"ל בסכום של 990 למ"ר משקף נאמנה את העלויות העודפות למבנה הנדון.

ח'- שלילת טענות התובעים בנוגע למימוש הזכויות העודפות והתמריצים המוענקים בנספח ה' לתוכנית

בתחשיב שערך שמאי התובעים, נפלו טעויות רבות בחישוב שווי השטחים לניוד, כמו גם בחישוב שווי התמריצים המוענקים במסגרת התוכנית (שמאי התובעים העריך את שווי הזכויות להעברה ב- 683 מ"ר (יתרת זכויות להעברה + תמריצים), כאשר מתוכם נזקפו 212.04 מ"ר מכוח התמריצים. לעומתו שמאי הוועדה העריכו את זכויות הבניה להעברה מכוח התמריצים ב-166.51 מ"ר בלבד כאשר אין יתרת זכויות בניה בחלקה להעברה²⁴. כמו כן טעה שמאי התובעים בקובעו שווי למ"ר מבונה בשיעור נמוך ביותר (10,000 ₪/למ"ר) במקום 11,000 ₪/למ"ר שקבעו שמאי הוועדה. הוא הדין לגבי שווי מ"ר בנוי- טעה שמאי התובעים בקביעת השווי הבנוי בגובה של 12,000 ₪/מ"ר, בעוד ששמאי הוועדה קבעו שווי של 13,000 ₪/מ"ר בשים לב לתרומה של 2,000 ₪/מ"ר לבניה הקיימת המצטברת ל- 11,000 ₪/מ"ר (שווי מבונה) -ראה סעי' 11.9 לשומת הוועדה.

בכל הנוגע למנגנון העברת זכויות הבניה יצוין, כי מדובר במנגנון מקובל וידוע בתל אביב, אשר נמצא ישנם מבחינה כלכלית ואף צבר תאוצה בשנים האחרונות. קיימות דוגמאות רבות של עסקאות בהן מועברות זכויות הבניה ממגרשים שיש בהם מבנים המסומנים לשימור עם הגבלות מחמירות למגרשים מקבלים (כגון: רח' שיינקין 65, רח' אנגל 8, רח' החשמל 10 ועוד), כאשר משך הזמן בו מתבצע הליך העברת הזכויות תלוי ומשתנה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל מבנה²⁵.

בהקשר זה יצוין, כי במסגרת תוכנית השימור נעשה מאמץ ליצור כלים לתמרוץ, ובמהלך יישום התוכנית בשלוש השנים האחרונות, פותחו וגובשו כלים נוספים, על מנת לסייע לכל מי שמעוניין לנייד את זכויותיו. כך למשל, העירייה מממנת ומכינה תחשיבים להעברת זכויות, המתבססים על השטח הבנוי ויתרת זכויות הבניה- תחשיב שעלות הכנתו בשוק הפרטי עומדת, לכל הפחות על כ- 5,000 ₪. כמו כן, העירייה מסייעת בהערכת שווי קרקע במגרשים, סיוע לאדריכלים בהכנת מסמכים לתכניות, הכנת סקר תיעוד מקדים, סיוע באיתור "מגרשים מקבלים", הטבה במס שבח וכיוצא ב. הסיוע ניתן ע"י העירייה באמצעות צוות מיוחד שגויס לכך.

זאת ועוד- לאור הצורך הקיים בהתקשרות ישירה בין בעלי ה"מגרש המקבלי" לבין בעלי המבנה המסומן לשימור, ועל מנת לקדם את האפשרות להעביר זכויות, גם בקרב בעלי בתים משותפים החוששים מהתקשרות ישירה כאמור, או כאשר קיים היקף גדול של יתרת זכויות במבנה לשימור, באופן המקשה על איתור מגרש מקבל מתאים - העירייה הקימה קרן להסכמי שימור, המאפשרת לבעלי מבנים לשימור העומדים בתנאים, לחתום על הסכם עם העירייה, במסגרתו הם מקבלים תמורה עבור יתרת זכויות הבניה והתמריצים כ"חלף

²⁴ כמפורט לעיל, בהתאם לתוכנית 1200 שחלה במצב הקודם- אין כל יתרת זכויות בניה לניצול מאחר ועל פי הוראות תוכנית זו לא תאושר כל בניה נוספת בחלקה עד לאישור תוכנית מפורטת. עובר לאישור תוכנית השימור לא אושרה תוכנית מפורטת המבטלת את האיסור שבתוכנית 1200.

²⁵ עוד לפני אישורה של תוכנית השימור ניתן תוקף למספר תכניות להעברת זכויות ממבנים לשימור למגרש מקבל. להלן דוגמאות: תביע 3478 - העברת זכויות ממבנה לשימור בלילינבלום 12 לרח' התבור 26, תביע 3512 - העברת זכויות ממבנה לשימור ברח' חיסין 27 לרח' הירקון 236-238, תביע 3628 - העברת זכויות ממבנה לשימור בשד' רוטשילד 9 לרח' טיומקין 2; תביע 3493 - העברת זכויות משד' רוטשילד 9 לבנין ציון בשד' רוטשילד (המרת שטחי שירות קיימים לשטחים עיקריים), תביע 2548א - העברת זכויות ממבנה לשימור ברח' הס 21 למתחם השגרירות הרוסית, תביע 2260א - העברת זכויות ממבנה לשימור בדרך מנחם בגין 35 למגדל רובינשטיין.

ניוד" ומנגד בעלי המבנים לשימור מתחייבים לבצע את שימור המבנה. זכויות הבניה יועברו באמצעות תב"ע בסמכות הועדה המקומית ברגע שיימצא מועמד מתאים. כך, העירייה פותרת למעשה את הקושי העשוי להתעורר בתהליך, בקרב בתים משותפים ואף מגשרת על בעיית פערי הזמן הקיימת בין ביקוש להיצע.

טעה שמאי התובעים בקביעת מקדם הפחתה לניוד בשיעור של 30% בגין "תיאום תכנון עם צוות השימור". הועדה מסכימה שיש צורך לקחת מקדם הפחתה לניוד הזכויות בשל הטעמים הנוגעים לדחיית מימוש הזכויות, אך בשיעור נמוך בהרבה- דהיינו בסך של 18%, וזאת במיוחד נוכח הניסיון המצטבר בהקשר זה. זאת ועוד, ככל שמחושבת דחייה היה על שמאי התובעים להחילה גם על עלויות השימור- חובת השימור כרוכה בהנאה מזכויות השימור ולפיכך לא יתחייב שימור הבניין עד שיימצא "מגרש מקביל".

ט. סיכום ומסקנות:

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 נעמי קפלנר ועירד אלעד.

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.

לחלופי חלופין, ככל שייקבע, חרף כל האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצוי כלשהו, הרי שיש להחיל את הוראת סעיף 10.8 לתקנון תוכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת, המתקיימות בענייננו, יש לשקול הפעלת הוראת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, במידה ולא יתבצע השימור ע"י בעל הזכויות בנכס.

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 אם לאו.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 30.11.2014:

נוכחים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן פרידלר, דנה שיחור, אילן רוזנבלום, שירה בנימיני, יעל פקר, שירה קאשי דאקלו ואייל קוק.

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג פרטי התביעה ושומת התובעים. החלקה כלולה באזור התכנון בעתיד לפי תוכנית 1200. שמאי התובעים מחשב את הזכויות לפי תוכנית A יפו הקודמת לתוכנית 1200. במצב החדש מביא בחשון שמאי מביאים הפחתה של 30% עד לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית. בשומת הועדה בהתאם להוראות תוכנית 1200 אין כלל יתרת זכויות לניצול במצב הקודם. במצב החדש הבנין הקיים בתוספת תמריצים לניוד מכח תכנית השימור לניוד.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה המקומית והיועמ"ש ולדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 30.11.2014 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחו"ד יועמ"ש מטעם הועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו ויהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
2650 - שפירא 11 דיון בפיצויים	17/12/2014 7 - 0029 - 14

לדרפט מצורפת חוות דעתם של השמאים מר אוהד דנוס ומר ירון להט וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכות הדין גלית שיצר והדר כהן 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 שפורסמה ביום 4.9.2008.

הנכס: שפירא 11 ת"א, חלקה 24 בגוש 7111.

תאור הנכס: הנכס הנדון מהווה בנין בן 4 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית ('בית קק"ל'). המבנה משמש למוזיאון ולמשרדים.

שטחי הבניה הקיימים כלהלן (השטחים בהתאם לרישיונות הבניה וחומר נוסף שנמצא):
כ- 30 מ"ר במרתף.

כ- 225 מ"ר עיקריים בקומות קרקע – ג' (בכל קומה) + כ- 11 מ"ר חדר מדרגות (בכל קומה) ובסה"כ

כ- 900 מ"ר עיקריים + כ- 44 מ"ר חדר מדרגות בקומות.

כ- 110 מ"ר עיקריים בקומה ד' + 11 מ"ר חדר מדרגות (לא נמצא היתר בניה חתום ומאושר לשטח הנ"ל).

המבנה הקיים בחלקה מיועד לשימור, בין היתר, בשל היותו בנוי בסגנון מיוחד. בקבוצה זו נכללים מבנים בסגנונות מיוחדים כגון: המבנים שנבנו על ידי הטמפלרים, המבנים הראשונים של תל-אביב, שנבנו עד שנת 1920 – מנוה צדק עד אחוזת בית, מבנים שנבנו בהשפעת האר-דקו, מבני דת, מגדלי מים, בריכות השקיה ובארות.

המבנה סומן בתוכנית כמבנה לשימור ללא מגבלות מחמירות.

התובעת: קרן קיימת לישראל.

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי רפאל קונפורטי, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 12,100,000 ₪ (במעוגל)

תקציר טענות שמאי התובעת קונפורטי רפאל:

- השימוש הטוב והיעיל אילו הנכס לא היה נכלל בתכנית השימור הינו הריסתו והקמת מבנה מגורים המנצל את זכויות הבניה.
- המבנה הקיים הוערך כמבנה משרדים בתוספת 100 מ"ר יתרת זכויות.
- קיימות עלויות שימור עודפות.

להלן פירוט תחשיב שומת התובעת:

שווי זכויות הבניה לניצול בחלקה:

- 687 מ"ר X 168% = 1,154 מ"ר
- 12 X 12.5 מ"ר = 150 מ"ר (ממ"דים ל 12 יח"ד)
- 1.5 X 23 מ"ר X 3 חדרי יציאה לגג = 103.5 מ"ר אקו'
- שטחי שירות עיליים מבואות וכולי' = 160 מ"ר
- סה"כ 1567.5 מ"ר עילי אקווי'
- סה"כ שווי הנכס בחלופה זו - 13,000 ש"ח X 1567.5 מ"ר = 20,377,500 ש"ח ובמעוגל 20,400,000 ש"ח.

שווי הנכס ביעוד משרדים (לאחר החלת תכנית השימור):

אומדן שווי משרדים בנכס נכון לתאריך הקובע סך של 8,700 ש"ח למ"ר.

-	1,066 מ"ר עילי X 8,700 ש"ח =	9,274,200 ש"ח
-	29.7 מ"ר מרתף X 4,350 ש"ח =	129,200 ש"ח
-	סה"כ במעוגל =	9,400,000 ש"ח
-	הפחתת עלויות שימור עודפות =	1,400,000 ש"ח
-	(1,100 מ"ר X 1,200 ש"ח = 1,320,000 ש"ח + 47,600 ש"ח תיק תיעוד + 66,000 תקורה עודפת 5%)	
-	סה"כ =	8,000,000 ש"ח
-	תוספת זכויות בנייה לניצול =	300,000 ש"ח (3,000 ש"ח X 100 מ"ר (בטעות נרשם 300 ש"ח)
-	סה"כ שווי הנכס =	8,300,000 ש"ח ביעוד משרדים
שווי הנכס אילו לא חלה תכנית השימור בתחומו 20,400,000 ש"ח		
שווי הנכס לאחר החלת תכנית השימור 8,300,000 ש"ח		
סה"כ הפגיעה בשווי הנכס 12,100,000 ש"ח		

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

בהתאם לחוות דעת שמאי התובעת, קיימים היתרי בניה לשטחים הבנויים בקומה ד'. היתרים כני"ל לא נמצאו על ידינו בתיק הבניין שבעירייה. כאמור, ההתייחסות והתחשיבים בחוות דעת זו, הינם לשטחים החוקיים והמאושרים, כפי שאותרו ובהתאם לרישיון הבניה שנמצא. על התובעת להוכיח כי שטחי הבניה נערכים כדיון, דבר שטרם הוכח במקרה זה. לא יתכן, כי שטחים הבנויים בלא שהוכחה חוקיותם, יוערכו בחוות דעת לעניין תביעה לפי סעיף 197, שהרי במקרה זה קיים חשש לפיו תובע עשוי לקבל פיצוי כספי מהוועדה המקומית על פעולות בלתי חוקיות, כביכול, שנערכו ונערכות בנכס. יצוין, כי ככל שיומצא לנו היתר בניה חתום ומאושר לשטחים הבנויים בקומה ד', הרי שיהיה מקום ונמצא לנכון לעדכן חוות דעת זו.

מצב קודם

שווי מיטבי במצב קודם הינו שווי המבנה לאחר הסבתו לשימוש למגורים (הובאו בחשבון הצורך בשימוש חורג למגורים ועלויות התאמה), בתוספת שווי זכויות הבניה.

מצב חדש

במצב חדש השווי מוערך בהתחשב באפשרות הסבת המבנה למגורים (הובאו בחשבון הצורך בשימוש חורג למגורים ועלויות התאמה). ניתן להוסיף בניה בקומות המרתף והגג. תוספת שווי בגין אפשרות לדירות גן. תוספת שווי בגין נדירות (מיתוג). הובאה בחשבון עלות עודפת לשימור בסך 990 ₪ למ"ר מעטפת ובסה"כ 1,089,000 ש"ח. הובאה בחשבון הפחתה בסך 50,000 לעלות הכנת תיק תיעוד.

-	שווי הנכס במצב התכנוני החדש -	19,428,000 ש"ח
-	שווי הנכס במצב התכנוני הקודם -	16,789,000 ש"ח

מסקנה: אין פגיעה ואף קיימת השבחה בסכום של כ- 2,639,000 ש"ח

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

-	כ- 30 מ"ר מרתף X - 5,000 ש"ח	-
-	למ"ר בנוי, סך של כ-	150,000 ש"ח
-	כ- 944 מ"ר בקומות X - 16,500 ש"ח	-
-	בממוצע למ"ר בנוי, סך של	15,576,000 ש"ח
-	כ- 69 מ"ר יתרת זכויות לח. יציאה לגג X	-
-	11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם	-
-	1.4, סך של כ-	1,063,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס בחלופה זו - סך של	16,789,000 ש"ח

תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש

-	כ- 944 מ"ר בקומות X - 16,500 ש"ח	-
-	בממוצע למ"ר בנוי (בהתחשב בצורך בשימוש חורג	15,576,000 ש"ח
-	ובעלויות התאמה), סך של	-
-	שווי יתרת זכויות לקומת מרתף עליונה:	-
-	כ- 236 מ"ר X - 11,000 ש"ח למ"ר קרקע	-
-	מבונה X 0.40, סך של כ-	1,038,000 ש"ח
-	תוספת בגין אפשרות לדירות גן, לפי אפשרות	-
-	ליחיד עם כ- 200 מ"ר חצר אחורית-	360,000 ש"ח
-	כ- 165 מ"ר יתרת זכויות לדירת/ות גג X	-
-	11,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה X מקדם	-
-	1.4, סך של כ-	2,541,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	19,515,000 ש"ח
-	תוספת שווי בגין ערך שימור המבנה (נדירות),	-
-	לפי כ- 5% משווי הנכס, סך של	976,000 ש"ח
-	ס"ה שווי הנכס (ביניים), סך של	20,491,000 ש"ח
-	בתוספת חסכון כופר חניה (בגין השטח	-
-	הנוסף) -	76,000 ש"ח
-	בניכוי הפרש עלויות שיפוץ ושימור המבנה:	-
-	990 ש"ח למ"ר מעטפת X כ- 1,100 מ"ר -	1,089,000 ש"ח (-)
-	בניכוי עלויות הכנת תיק תיעוד -	50,000 ש"ח (-)
-	ס"ה שווי הנכס במצב תכנוני חדש, סך של	19,428,000 ש"ח

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

- לעניין "פרוגרמה תיכנונית":
בהתאם לתכנית "מ" ניתן לבנות 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
שטח מרפסת הגג המתקבל בבינוי של 5 קומות ע"ע קטן מ- 260 מ"ר.
בהתאם לתכנית "ע", בבנייני מגורים, ניתן לבנות קומת מרתף אחת, לפי גודל קומה טיפוסית.
תכנית "ע1" אינה רלוונטית לנכס הנדון.
- לעניין "שווי הנכס אילו לא היה נכלל בתכנית השימור" - לדעתנו, יש לייחס הפחתה של כ- 10% משווי מ"ר מבונה בהתאם לניתוח העסקה המוצגת, בשל צורתה הבלתי רגולרית של החלקה בנדון ובשל הצורך בהריסת מבנה גדול, בניגוד לחלקה הסמוכה.
- לעניין "שווי זכויות הבניה לניצול בחלקה נשוא השומה" - שמאי התובעת לא הביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי.
לדעתנו, שווי שטחי השירות מגולם בשווי מ"ר מבונה ובכל מקרה, ברור שאין להעריכם במקדם 1,

כפי שחישב שמאי התובעת.

- לעניין "שווי הנכס לאחר החלת תכנית השימור":

השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון, כולל את שווי המבנה הקיים והסבתו למגורים ולכן, אין רלוונטיות לתחשיב שבו מוערך שווי הנכס בהתאם לחלופה של שימוש למשרדים.

לא ניתן להחיל את זכויות תכנית "מ" בחלופה של הותרת המבנה, היות ואין קומת עמודים מפולשת.

במצב הקודם, בחלופה של הותרת המבנה, אין יתרת זכויות בניה.

תכנית השימור מאפשרת תוספת שטחי בניה.
- לעניין הפרש עלויות השימור לא ידוע על חוות דעת לפיה יש לעדכן את הפרש עלויות השימור ל- 1,200 ש"ח למ"ר מעטפת. חו"ד כנ"ל לא צורפה לתביעה.
- עלויות השימור העודפות הובאו בחשבון בחוות דעתנו לפי - 990 ש"ח למ"ר מעטפת. הפרש עלויות השימור הנ"ל חושב ונבדק ע"י מהנדס שימור.
- חוות הדעת שדנו בהיקף העלויות העודפות נערכו טרם אישור תכנית תא/2650/ב ועודכנו בסמוך לאישורה (לפי - 900 ש"ח / - 990 ש"ח עלות עודפת).
- העלות העודפת בש"ח, בתכנית השימור, עודכנה לערכי שנת 2008 והיא גבוהה מהעלות העודפת ב- \$ שנקבעה במקור.
- 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 / - 990 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.
- בכל מקרה, אין להתעלם מהערך המוסף, מההשבחה ומתוספת השווי לנכס לאחר שעבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות צוות השימור, ביחס לשיפוץ "רגיל".
- לדעתנו, אין לייחס תקורה עודפת של 5%, היות ולא הוכחה כנכונה והיות ולא ברורה השפעתה, אם בכלל, של תכנית השימור לעלויות כנ"ל.
- לעניין "שווי הנכס ביעוד משרדי" – כאמור, כל התחשיב הנ"ל אינו רלוונטי, היות והשימוש המיטבי, בשני מצבי התכנון, כולל את הסבת השימוש במבנה למגורים. שמאי התובעת אינו בוחן אפשרות זו.
- כמו כן, יש להביא בחשבון את התוספת לשווי הנכס בגין התמריצים המוקנים בתכנית תא/2650/ב ובגין ערך שימור המבנה.
- עיון ברשימת הקריטריונים להתייחסות למבנה לשימור מעלה כי סימון המבנה הנדון כמבנה כנ"ל, יוצר לו מוניטין ונדירות כבעל ערך היסטורי וחשיבות ארכיטקטונית.
- אנו בדעה, כי בעצם יעוד המבנה לשימור נוצר מוניטין ומרכיב משביח הנובעים מההכרה בערכו וחשיפת ערכיו האדריכליים וההיסטוריים.
- מעבר לעצם ייעוד המבנה לשימור, הבקרה על השיפוץ אמורה להבטיח את שמירת אופיו ואיכויותו הייחודיות בעתיד.
- קיים קשר סיבתי מובהק בין תכנית תא/2650/ב לבין עליית ערכם של המבנים לשימור.

חו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד גלית שיצר ועו"ד הדר כהן ממשרד אברהם בר עורכי דין

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית התביעה:

רקע כללי

ביום 1.9.11 הגישה התובעת, קרן קיימת לישראל (להלן: "התובעת"), את תביעתה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התו"ב"), וזאת בגין ירידת ערכם של המקרקעין מושא

התביעה בשל אישורה של תכנית תא/2650ב', אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.08 (להלן: "התכנית" או "תכנית השימור").

המקרקעין מושא התביעה ידועים כחלקה 24 בגוש 7111, ששטחה הרשום הנו 687 מ"ר, וממוקמים ברחוב שפירא צבי הרמן 11 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין").

במקרקעין קיים בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית, הידוע בכינוי "בית קק"ל", ואשר הוכרז מכוח תכנית השימור כמבנה לשימור בסגנון מיוחד ללא הגבלות מחמירות.

במסגרת תביעת התובעת, אשר הוגשה באמצעות שמאי המקרקעין מר קונפורטי רפאל (להלן: "חוות דעת התובעת") נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך 12,100,000 ₪ (נכון למועד הקובע).

שמאי המקרקעין, מר אוהד דנוס ומר ירון להט (להלן: "שמאי הוועדה המקומית"), התבקשו ע"י הוועדה המקומית להכין חוות דעת מטעמם. לאחר שבחנו את הוראות התכנית והשפעתה על ערך המקרקעין, קבעו שמאי הוועדה המקומית כי לא זו בלבד שלא חלה כל ירידת ערך במקרקעין, אלא שבעקבות אישור התכנית חלה השבחה בסך 2,639,000 ₪.

להלן התייחסותנו לסוגיות המשפטיות אשר התעוררו מתביעת הפיצויים.
חוות דעת התובעת הינה חוות דעת חסרה הלוכה בפגמים מהותיים

1. הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע לעניין סעיף 197 לחוק התו"ב מוטל על כתפי התובע פיצוי, ובין היתר עליו להוכיח את הפגיעה הנטענת ואת היקפה [ראו: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח' (פורסם בנבו); עוד ראו: החלטת ועדת הערר מיום 10.1.12 בעררים 9006/11 ו-9005/11 פיקר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא (פורסם בנבו) (להלן: "עניין פיקר")].

2. בחוות דעת התובעת ישנם פגמים מהותיים, אשר יש בהם כדי להביא לדחיית התביעה על הסף, או למצער להפחית משקלה הראייתי של חוות הדעת השמאית מטעמה, ואלו עיקרם:

- תחשיב שווי הנכס בשני מצבי התכנון המוצג בחוות דעת התובעת לוקה בחסר, בין היתר בשל אי דיוק בתכניות החלות על הנכס; התעלמות מן השימוש המיטבי בנכס; התעלמות מתמריצי תכנית השימור החלים על המקרקעין, וכן מן ההשבחה הנובעת ממיתוג המבנה מושא התביעה כמבנה;
- עלויות השימור "העודפות" להן טוענת התובעת, מוצגות בחוות הדעת מבלי שתימצא להן כל אסמכתא תומכת;
- חוות דעת התובעת אינה מבוססת; לא כוללת האסמכתאות הנדרשות ואף לא פירוט עסקאות כדבעי; נסמכת על מקורות ו/או נתונים אשר כלל אינם רלוונטיים לענייננו, ואף ללא פירוט בדבר ההתאמות הנדרשות אותן ערך שמאי התובעת ביחס למבנה מושא התביעה;

להלן יפורטו הפגמים בהרחבה.

שגה שמאי התובעת בהתעלמו מכך שתכנית השימור הנה תכנית משביחה

3. הלכה פסוקה היא כי על חוות הדעת השמאית לכלול התייחסות לאלמנטים משביחים שבמסגרתה של התכנית הנטענת כפוגעת (ראו למשל: עניין פיקר הנ"ל). חרף זאת, מתעלם שמאי התובעת מהשבחת המבנה מכוח התכנית, אשר מקורה הן בהוראות התכנית והן בעצם מיתוג המבנה כמבנה לשימור.

4. **השבחת הנכס מכוח הוראותיה המשביחות של התכנית** – סיווגו של המבנה מושא התביעה כמבנה המיועד לשימור בסגנון מיוחד (ללא הגבלות מחמירות), מקנה לו את מלוא זכויות הבניה המותרות מכוח התכניות התקפות החלות על המקרקעין, וכן אפשרות למימוש התמריצים הייחודיים המוקנים מכוח תכנית השימור. תמריצים אלו, אשר לשיטת שמאי הוועדה המקומית מעלים את

ערכו של המבנה, לא קיבלו ביטוי בתחשיבי התובעת. המבנה מושא התביעה נהנה מחלק מן התמריצים הקבועים בתכנית השימור (כמפורט בחוות דעתם של שמאי הוועדה המקומית), כאשר אין חולק באשר לערך הכלכלי הגלום בתמריצים אלו.

וודאות במימוש התמריצים: באשר למימוש תמריצי התכנית, ראוי להוסיף ולהבהיר כי לבעלי הנכסים הכלולים בתכנית השימור עומדת הזכות הקנויה לקבלת תמריצי התכנית מקום בו ניתן מבחינה פיזית לנצלם, למעט צמצום קווי הבניין והוספת שימושים בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת [ראו: החלטת ועדת הערר מיום 25.9.11 בעררים 5203/10, 5201/10 ו-5199/10 **גייסיס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו**, ביחס למנגנון התמריצים].

5. השבחת הנכס מכוח מיתוגו כמבנה לשימור – כפי שיפורט להלן, מיתוג המבנה מושא התביעה כמבנה לשימור – הוא כשלעצמו בעל השפעה חיובית על ערכו של המבנה, וזאת כאמור, במנותק מהוראותיה המשביחות של התכנית. אלא שסוגיה זו כלל אינה זוכה להתייחסות בחוות דעתו של שמאי התובעת, אשר מתעלם מראש השבחה זה ומן הערך הכלכלי הרב הגלום בעצם ההכרה במבנה כמבנה לשימור.

יובהר, כי זיהוי המבנה כ"מבנה לשימור", יש בו כדי להביא לעליה בלתי מבוטלת בערכו, וזאת נוכח תהליך המיתוג שעובר הנכס עם זיהויו כחלק מתכנית השימור. כך, אף בלא שנעשה שינוי במבנה עצמו, עצם ההכרה בו כמבנה הראוי לשימור והכללתו ברשימת המבנים לשימור עפ"י התכנית – מעלה לבדה את ערכו.

עריית תל-אביב היא אשר יצרה "ערך מוסף" לאותם המבנים אשר נכללים במסגרת תכנית השימור, וזאת באמצעות תהליך ממושך, מורכב ומעמיק, אשר נמשך כ-20 שנה, של קטלוג המבנים הראויים להיכלל ברשימת המבנים לשימור. התהליך כלל הערכה של מבנים באמצעות אמות מידה ותבחינים המשמשים להערכת יצירות אומנות על-ידי אספנים ואוצרים, והמהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית השימור.

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

דברים ברוח זו נקבעו בעת האחרונה במספר החלטות אשר ניתנו במסגרת הליכי שמאות מכרעת, אותם ניהלה הוועדה המקומית בהתאם לתיקון 84 לחוק התו"ב. לאחר שחלקו בעלי הנכסים על חיובם בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית השימור, נקבע כי אמנם נוצרה השבחה הנובעת ממיתוגו של המבנה כ"מבנה לשימור" (לעניין זה ראו: פסיקת השמאית המכריעה גבי דורית פריאל בעניין דיזינגוף 89 ת"א; פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברח' רש"י 66, ת"א; פסיקת השמאית המכריעה גבי לבנה אשד ברח' רמב"ם 24 ת"א; פסיקת השמאית המכריעה גבי דורית פריאל ברח' אלנבי 114 ת"א; פסיקת השמאית המכריעה גבי נאוה סירקיס ברח' אלנבי 9 בת"א; פסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברח' לבונטין 14 בת"א; ופסיקת השמאית המכריעה גבי לבנה אשד ברח' יבנה 7 בת"א).

כמו כן, כעולה מעבודה שנערכה על-ידי חברת גיאוקרטוגרפיה בחודשים האחרונים, סה"כ עליית המחירים בדירות בבניינים המיועדים לשימור בין השנים 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% ביחס לעליית המחירים במבנים שאינם מיועדים לשימור – עלייה אותה יש לייחס לקטלוגם של הבניינים לשימור בתכנית השימור, ובכלל זה למיתוגם כבניינים בעלי ייחוד, תוך קביעת כללים בתכנית השימור, המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה על ייעודם לשימור.

6. הוכח עובדתית, הלכה למעשה, כי התכנית אכן יצרה שווי כלכלי למבנים הכלולים בה, על דרך מיתוגם כמבנים לשימור; כאמור, קיים קשר סיבתי מובהק ומוכח בין תכנית השימור לבין עליית ערך המקרקעין. התעלמות שמאי התובעת מאלמנטים משביחים בתכנית השימור – יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות דעת התובעת.

7. למען הסר ספק, נציין כי התובעת אינה נמנית על קבוצת בעלי הנכסים אשר הגישו התנגדות בגין תכנית השימור, ולא בכדי, שכן בעקבות הכללתו של המבנה מושא התביעה בתכנית השימור, חלה עלייה בערך המקרקעין, כמפורט בחוות דעתם של שמאי הוועדה המקומית.

עלויות בניה עודפות במבנה לשימור

8. בחוות דעת התובעת הובאו עלויות שימור עודפות בסך 1,320,000 ₪ (עלות שימור בסך 1,200 ₪ למ"ר מעטפת X 1,100 מ"ר מעטפת; לא כולל עלות הכנת תיק תיעוד ועלויות נוספות). נתון זה נקבע על-ידי שמאי התובעת באופן שרירותי, ואינו נתמך בכל אסמכתא ממשית. שמאי התובעת סומך טענותיו בסוגיה זו על נתונים שגויים ולא מבוססים, ובכך יש משום הטעייה.
9. באשר לגובה עלות השימור, שמאי התובעת תולה את עיקר יהבו על כך ש"בידי הועדה המקומית חוות דעת של המהנדס רוטלוי יחד עם המהנדס משה ממון לפיו יש לעדכן את הסכום לכדי 1,200 ₪, למיטב ידיעתנו הכירה העירייה בחוות דעת זו." (שם, בעמ' 14).
- אלא מאי, חוות הדעת הנטענת לא הוצגה ו/או צורפה לחוות דעת התובעת, ולא בכדי- שכן היא אינה קיימת כלל. כמו כן, הטענה כי העירייה הכירה בחוות דעת זו, ככל שהייתה קיימת, הינה משוללת כל יסוד, וכלל לא ברור על מה נסמך שמאי התובעת בטענתו זו.
10. הטענה לפיה עלות השימור נקבעה על סמך קיומה של חוות דעת, אשר ממילא לא הוכח קיומה, וזאת ללא צירופה לחוות הדעת, ללא עריכת ההשוואה הנדרשת ו/או ניתוח הנתונים המובאים במסגרתה, ללא שניתנה הדעת לקיומם של הבדלים בין סגנונות הבניה השונים לעניין שיעור עלות השימור – אין בה כדי להוות נימוק ראוי במסגרת חוות דעת שמאית התומכת בתביעת ירידת ערך. **היה על שמאי התובעת לצרף כל מסמך ו/או אסמכתא לתמיכה בכל קביעה ו/או טענה המועלת במסגרת חוות דעתו, באשר כאמור – נטל ההוכחה בתביעת ירידת ערך מוטל על כתפי התובע פיצוי.**
11. כמו כן, משקלל שמאי התובעת אלמנטים נוספים, לצורך קביעת עלות השימור הסופית, כאשר אין לכך כל בסיס. כך, משקלל שמאי התובעת עלות נוספת בגין "תקורה עודפת" ששיעורה 5% משיעור עלות השימור, וזאת ללא כל הסבר ו/או פירוט כנדרש באשר לבסיס לחישוב עלויות אלו. במצב דברים זה נבצר מהוועדה המקומית ליתן התייחסות קונקרטית לעניין זה.
12. כאן המקום להעיר, כי דומה ששמאי התובעת שגה בהבנת המונח "עלות שימור עודפת", בקבעו כי עלות זו מבטאת את "עודף עלות עבודות השימור על תרומתן הכלכלית של עבודות אלה" (שם, בעמ' 14) – ולא היא. יובהר, עלות השימור העודפת מבטאת את הפרש עלות השיפוץ במבנה לשימור, בהשוואה לעלות השיפוץ במבנה שאינו מיועד לשימור. תרומתן הכלכלית של עבודות השיפוץ אינה מרכיב בנוסחת חישוב שיעור עלות השימור העודפת; ממילא, ביצוע עבודות השימור מביא לעלייה בערך המקרקעין, למצער בשיעור עלות ביצוען של עבודות אלה.
13. הוועדה המקומית מעריכה את הפרש עלות שימור מעטפת המבנה בסך של 900 ₪ למ"ר במבנה לשימור בסגנון בינלאומי, ובסך של 990 ₪ במבנה לשימור בסגנון אקלקטי. מקדם חישובי זה נקבע כתמריץ לביצוע עבודות השימור ולשם הזהירות, בהתבסס על עדכון שביצעה הוועדה המקומית לדו"ח שנערך ע"י מר שלמה רוטלוי (דו"ח אומדנים לשיפוץ מבנים לשימור מיום 10.4.02). נתון זה, לא זו בלבד שאומץ בהחלטת המועצה הארצית בעניין תכנית השימור, וכיום הנו מעוגן במסגרת הוראותיה הסטטוטוריות של תכנית השימור, אלא שהוא אף קיבל תמיכתם של מספר שמאים מכריעים – לרבות שומתו המכרעת של השמאי רן וירניק בעניין קלישר 23, ת"א ופסיקת השמאי המכריע מר ניקי פרימו בעניין הנכס שברח' לבונטין 14, ת"א.
14. **הפרש עלויות שיפוץ המעטפת בסך של 900 ₪/ 990 ₪ למ"ר מעטפת, מגולם בהוראות התכנית לשם הזהירות ועל הצד הגבוה, שכן בפועל – ההפרש נמוך מכך.**
14. בנוסף, שגה שמאי התובעת עת הפחית את עלויות השימור משווי המקרקעין ב"מצב חדש" ללא שהוסיף כנגד כך את עליית ערכם של המקרקעין בשל ביצוע עבודות השימור.

היעדר הוכחה בדבר חוקיותם של כל השטחים הבנויים במקרקעין

15. חוות דעת התובעת מניחה כי השטחים הבנויים במבנה- בדין נבנו, ובהתאם לכך נערך תחשיב שווי הנכס המוצג במסגרתה. אלא שמבדיקה שנערכה על-ידי שמאי הוועדה המקומית, עולה כי תיק הבניין אינו מכיל היתר בניה לשטחים הבנויים בקומה ד' במבנה (ראו עמ' 13 לחוות דעת שמאי

הוועדה המקומית). כפי שצוין לעיל, נטל השכנוע לעניין סעיף 197 לחוק התו"ב מוטל על כתפי התובעת, ובין היתר עליה להוכיח אמיתותן של ההנחות המונחות בבסיס חוות הדעת השמאית מטעמה. לאור האמור לעיל, ומשלא נמצא היתר בניה כאמור, חוות דעתנו מבוססת על ההנחה כי **הבנייה בקומה ד' הינה בניה שלא כדין באשר בוצעה ללא היתר בניה כדין**.

16. הלכה היא כי "מעולה לא תצמח עילה", וכי מי שנוהג בניגוד לחוק, אינו קונה לו זכות, שכן לא יעלה על הדעת שהדין יעניק פיצויים על פגיעה בשימוש שלא כדין ואו ביחס לשטחים אשר נבנו ללא היתר בניה כדין.

17. מדברים אלו עולה, כי על תחשיב שווי הנכס להתייחס לשטחים אשר נבנו בהתאם להיתר בניה כדין **בלבד**, ולעניין זה אין להביא בחשבון שטחי בניה אשר חוקיות בנייתם לא הוכחה. בהיעדר הוכחה לכך שקומה ד' בדין נבנתה, הרי שתחשיב שווי הנכס המוצג על-ידי שמאי התובעת לוקה בחסר, ואף עולה כדי הטעייה.

פגמים מהותיים נוספים אשר נפלו בתחשיב שווי המקרקעין המוצג בחוות דעת התובעת

חישוב שווי המקרקעין ב"מצב תכנוני קודם" –

18. שגה שמאי התובעת בקבעו כי השימוש המיטבי במקרקעין ב"מצב קודם" הינו הריסת המבנה ובניית מבנה חדש תחתיו. שמאי התובעת מניח כי המבנה הקיים הינו מבנה המיועד לשימוש למשרדים, אולם לא נתן דעתו לכך שהשימוש הנעשה בנכס בפועל אינו השימוש המיטבי בנכס, באשר ניתן להסבו לשימוש למגורים. אילולא התעלם שמאי התובעת מייעוד המקרקעין על-פי התכניות התקפות ומאפשרויות השימוש בו, היה מגיע למסקנה כי השימוש המיטבי במקרקעין הינו **הותרת המבנה הקיים על כנו תוך הסבתו לשימוש למגורים** (ראו חוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

19. זאת ועוד: שמאי התובעת מתעלם מהעובדה כי הריסת המבנה הקיים הינה פעולה הכרוכה בעלויות נוספות, בראש ובראשונה עלות הריסת המבנה ופינויו. מדובר בעלויות המתחייבות מעצם פעולת ההריסה, ועל-כן היה על שמאי התובעת להביאן בחשבון **במלואן**.

20. בנסיבות ענייננו, בעצם העלאת הטענה כי השימוש המיטבי בנכס הינו הריסת הבניין, יש משום חוסר תום לב משווע, בהינתן העובדה כי המבנה מושא התביעה הינו בעל משמעות היסטורית אדירה, ועל-כן ממילא לא סביר כי הייתה מתבקשת הריסתו. אדרבא, במקרה זה סביר דווקא כי היו ננקטים מירב האמצעים על-מנת לשמר המבנה, אף לולא נדרשה התובעת לעשות כן מכוח תכנית השימור, בשים לב לעובדה כי אין מדובר באדם פרטי כי אם במוסד לאומי.

בעניין זה נדגיש כי במבנה הנדון התרחשו מאורעות היסטוריים מכוונים, ובין היתר, קבלת ההחלטה על הקמת מדינת ישראל. המדובר באתר היסטורי לאומי, אשר קיימים שיקולים כבדי משקל, לבר-כלכליים, התומכים בהותרתו על כנו ובשימורו, וזאת אף לולא נכלל בתכנית השימור. אשר על כן, הטענה כי אישור תכנית השימור כמוהו כגריעת האפשרות להרוס המבנה מושא התביעה אשר עמדה לתובעת ב"מצב קודם", שעה שממילא לא הייתה ממומשת אפשרות זו בפועל, הינה חסרת תום לב.

חישוב שווי המקרקעין ב"מצב תכנוני חדש" –

21. כפי שצוין לעיל, השימוש המיטבי בנכס מושא התביעה אינו למשרדים, אלא **למגורים**. עובדה זו רלוונטית הן לתחשיב שווי הנכס ב"מצב קודם" והן לתחשיב שווי ב"מצב חדש". הואיל וכך, אף נתוני ההשוואה המובאים בחוות דעת התובעת (שם, בעמ' 15) אינם רלוונטיים, באשר אלו מתייחסים לבנייני משרדים ולא לבנייני מגורים.

22. נוסף על כך, שמאי התובעת אינו מדייק בתכניות החלות על המקרקעין, ומשקלל בתחשיבו זכויות בניה **מכוח תכניות אשר כלל אינן חלות על המקרקעין**. כך למשל, גוזר שמאי התובעת זכויות בניה מכוח תכנית "מ", אלא שלא ניתן להחיל זכויות מכוחה היות שהמבנה מושא התביעה אינו כולל קומת עמודים מפולשת (ראה התייחסות שמאי הוועדה המקומית, בעמ' 3 לנספח א' בחוות דעתם).

23. כמו כן, שגה שמאי התובעת בהתעלמו מן הערך הגלום הן במיתוג המבנה כמבנה לשימור, כמפורט לעיל, והן בתמריצי התכנית, מהם נהנה המבנה מושא התביעה, המהווים "אלמנטים משביחים".

חוות הדעת השמאית מטעם התובעת אינה מבוססת ואינה מוכיחה פגיעה בשל התכנית

24. כפי שצוין לעיל, נטל השכנוע לעניין סעיף 197 לחוק התו"ב מוטל על כתפי התובעת, אשר לא הוכיחה קיומה של פגיעה במקרקעין, לא כל שכן את שיעורה.

25. בחוות הדעת השמאית מטעם התובעת נפלו פגמים מהותיים, ובכלל זה מגמתיות ברורה בחישוב שווי הנכס בשני מצבי התכנון, כמפורט לעיל, באופן אשר יש בו משום הטעיה.

26. חוות הדעת השמאית מטעם התובעת אינה מנומקת ו/או מבוססת; אינה כוללת אסמכתאות רלוונטיות או מפנה אליהן; ואף לא פירוט עסקאות שיש בהן כדי להוכיח פגיעה בשל התכנית. חוות דעת התובעת רוויה בקביעות שרירותיות וטענות אשר כלל לא הוכחו, ומתבססת על הנחות שגויות. במצב דברים זה, אין חולק כי אינה עומדת ברמת הפירוט הנדרשת בחוות דעת שמאית התומכת בתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב. בנוסף, חוות דעת התובעת אינה ערוכה על-פי גישת ההשוואה, אשר הינה דרך המלך להוכחת פגיעה במקרקעין.

סוף דבר

27. אשר על כל האמור לעיל, הרי שבהתאם לחוות דעתנו המשפטית יש לדחות את התביעה על הסף.

28. לחילופין, יש לדחות התביעה לגופם של דברים, לאור חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ולאור הטעמים המשפטיים המפורטים לעיל.

29. לחילופי חילופין, ככל שייקבע כי נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית השימור, יש לקבוע כי פגיעה זו הנה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק התו"ב, אשר איננה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.

30. לחילופי חילופי חילופין, ככל שייקבע, חרף האמור לעיל, כי יש לשלם לתובעת פיצויים, יש להחיל את סעיף 10.8 לתקנון תכנית השימור, לפיו בנסיבות המצדיקות זאת (והמתקיימות בענייננו), יש לשקול הפעלת סעיף 14 לתוספת הרביעית לחוק התו"ב, ולקזז מסכום הפיצויים את ההוצאות הנדרשות לשימור, ככל שלא יתבצע השימור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.

31. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית להוסיף, לנמק ולטעון כל טענה נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד הועדה המייעצת מיום 30.11.2014:

נוכחים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן פרידלר, דנה שיחור, אילן רוזנבלום, שירה בנימיני, יעל פקר, שירה קאשי דאקלו ואייל קוק.

מהלך הדיון:

אייל קוק: מציג את פרטי התביעה ושומת התובעים.
דורון ספיר: מה יעוד הקרקע עפ"י התביעה?
אייל קוק: מגורים עפ"י תוכנית 58 ו- מ'.

המלצה:

הוועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הוועדה וחו"ד היועמ"ש ולדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 30.11.2014 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הוועדה המקומית וחוו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו ויהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
7 - 2650ב' - ישראל מסלנט 37-35, גוש: 6974 חלקה: 7	17/12/2014
דיון בפיצויים	8 - 14-0029ב'

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי הועדה גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד וחוות דעת ב"כ הועדה המקומית עורכת הדין גלית שיצר ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע: בתאריך 18.9.2011 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 2650ב' שפורסמה ביום 4.9.2008

הנכס: כתובת: מתחם ה"בית האדום", רח' ישראל מסלנט 37-33, תל-אביב. גוש 6974, חלק מחלקה 7. שטח ברוטו: 1,844 מ"ר, שטח נטו: 1,584 מ"ר.

תיאור הנכס:

המתחם הנדון מהווה חלק מחלקה 7 בגוש 6974, ומורכב ממגרשי תכנון 2120, 2148, 2111 וחלק ממגרש 2112 כמפורט בפרטי הנכס לעיל. שטחו הכולל של המתחם, לפי אתר GIS תל-אביב, הינו 1,844 מ"ר ברוטו, ובניכוי חלק המתחם המיועד לדרך – 1,584 מ"ר.

המתחם ידוע בשם "הבית האדום" או בית "שיח מוראד". המתחם נבנה במקור כבית באר מוקף פרדסים. המתחם כולל: בית מגורים ראשי, בריכת אגירה, באר, מבני משק, חצרות ומבנה סביל (מקור מים ציבורי מקושט). מחזיתו המערבית של בית המגורים יוצאת חומה אשר בשילוב עם המבנים מקיפה את המתחם כולו ומתחברת אל הבריכה בצפון. החומה יחד עם המבנים יוצרים את המתחם ששילב במקור גם חצר פנימית – חצר משק צפונית לשימוש בני אדם וחצר משק דרומית (גדולה יותר) לשימוש בהמות. ראשית הקמתו של הבית בסוף המאה ה-19, לאורך תחילת המאה ה-20 נוספו הקומה השנייה ומבנה העזר הצמוד לסביל.

מהביקור בנכס עולה שמצבו הפיזי ירוד. לא נערכו שינויים משמעותיים ביחס לבניה המקורית, אולם שטח חצרות המשק כוסה מבנים וסככות פח שברובן במצב רעוע וללא שימוש. הנכס מאוכלס חלקית.

בית המגורים הראשי - בנוי כאמור 2 קומות. קומת הקרקע מתקופה מוקדמת יותר, בנויה בפשטות מאבני כורכר ותקרות מקומרות, שטחה 303 מ"ר ובתחומה מצויה הבאר. קומה א' מהווה קומה חלקית נפרדת עם גישה במדרגות חיצוניות מצד צפון בסמוך לבריכת האגירה. הקומה נבנתה מאוחר יותר למגורי המשפחה. שטחה של הקומה 194 מ"ר כאשר בנוסף קיימת מרפסת/מעבר מקורה בשטח 54 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח 55 מ"ר. הקומה בנויה שלד בטון ולבנים והגמר המקורי ברמה טובה לרבות עיטורים, מרצפות מצוירות וכיוצ"ב. הגג שטוח יצוק בטון עם גישה באמצעות גרם מדרגות. סה"כ שטחו הבנוי (מקורה ותחום קירות) של בית המגורים הראשי 497 מ"ר.

קומת הקרקע משמשת כיום למגורים בשכירות וגן ילדים (לא נתאפשר הביקור בגן הילדים). קומה א' משמשת למגורים בשכירות.

מבני העזר - עפ"י תיק התיעוד, צורתם של מבני העזר במתחם מעידה שלא שימשו למגורים אלא לאחסון, לבית אריזה ו/או למחסה בעלי חיים. מבני העזר בני קומה אחת, ממוקמים בקצוות הדרומי והצפוני של המתחם.

מבנה העזר הצפוני, בצמוד לסיביל ולבריכת האגירה, שטחו לפי תיק התיעוד 164 מ"ר, גגו שטוח יצוק בטון. מהביקור בנכס עולה שהמבנה משמש למגורים.

מבנה העזר הדרומי בנוי לאורך הגבול הדרומי של המתחם, שטחו על פי מדידה שערכנו בהסתמך על תשריט מתיק התיעוד – כ- 176 מ"ר. המבנה מחופה גג רעפים ומשמש למגורים.

התובעים -

חברת פיתוח נדל"ן גבעת שפירא בע"מ באמצעות עו"ד יורם חגי'בי

סכום התביעה – 2,800,000 ₪, התביעה נתמכת בחוות דעת השמאי יצחק זרניצקי.

להלן תחשיב שמאי התובעים:

שמאי התובעים אינו מחשב מצב חדש ומצב קודם מלא אלא מציג את ראשי הנזק בלבד

ראשי הנזק נובעים לשיטתו מהפסד זכויות בניה ועלויות שימור עודפות כמפורט:

8.2. חישוב השטחים במצב הקודם (לפני אישור התכנית המוגעת 2650 ב') ובמצב החדש (לאחר אישור התכנית המוגעת 2650 ב'):

מצב חדש			
שטח מבונה במ"ר	שטח בנוי במ"ר	תיאור	תכנית
	600	שטח הנכס הבנוי במצבו	מצב קיים
80		2 חדרים על הגג בשטח של 40 מ"ר	תכנית 2650 ב'
80	600	סה"כ	
מצב קודם			
מבונה במ"ר	שטח במ"ר	תיאור	תכנית
	600	שטח הנכס הבנוי במצבו	מצב קיים
46		2 חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר	תכנית ג'
34		הגדלת 2 חדרים על הגג לשטח של 40 מ"ר	תכנית ג1'
300		הפסד קומה מלאה (בתכנית קומה קיימת)	תמ"א 38
100		הפסד הרחבת 4 דירות קיימות	
480	600	סה"כ זכויות בנייה	
סה"כ הפגיעה בגין תכנית 2650 ב'			
-400	0	סה"כ הפגיעה בגין תכנית 2650 ב', במ"ר	

8.1 תחשיב הפגיעה

הפסד זכויות				
תכנית	מהות הפגיעה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי הפגיעה בש"ח
תמ"א 38	הפסד קומה מלאה (בתכנית קומה קיימת) והפסד הרחבת דירות קיימות (1)	400	4,000	1,600,000
עלויות עודפות לשימור המבנה				
תכנית	מהות הפגיעה	שטח במ"ר	עלות למ"ר בש"ח	סה"כ שווי הפגיעה בש"ח
2650 ב'	עלויות עודפות לשימור המבנה (2)	600	2,000	1,200,000
סה"כ הפגיעה, בגין תכנית 2650 ב',				2,800,000

התייחסות שמאי הועדה גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד לטענות המועלות בשומת התובעים:
להערכתנו קיימים פגמים בחוות דעת זרניצקי, כפי שיפורט להלן, שתיקונם כראוי, יביא למסקנה המתבקשת - כי אישור תכנית השימור לא הביא לירידת ערך בנכס הנדון (אלא הוביל להשבחתו).

- לדעתנו תחשיב ירידת הערך בחו"ד זרניצקי ערוך בניגוד לפסיקה ולהלכות הקיימות, לפיהן יש לחשב באופן מלא מצב קודם ומצב חדש ולגזור את ירידת הערך ככל שקיימת מהם. יודגש שבחו"ד זרניצקי נערך תחשיב "הפרשי זכויות" בלבד.
- לדעתנו לא ניתן להתחשב במצב קודם בזכויות בניה מכוח תוכניות שאושרו לאחר הפקדת תוכנית השימור לרבות על, ג1, משלל סיבות כמפורט בגוף חוות דעתנו בסעיף 10.
- בהצגת המצב החדש חושבו 2 חדרי גג בשטח 80 מ"ר באופן שאינו ממצה את מלוא פוטנציאל זכויות הבניה מכוח תמריץ בניה בגג. תמריץ תוספת בניה בגג מאפשר בניה בהיקף מלוא הקומה תוך נסיגה מהחזיתות בלבד, והיקף זכויות הבניה המתקבל גדול בהרבה מ- 80 מ"ר המפורטים.
- בחישוב המצב החדש לא הובאו בחשבון תמריצי שימור משמעותיים נוספים כגון – תוספת שימושים למבנים הקיימים, הסבת שטח שירות לשטח עיקרי, ביטול הפקעות בשטח המגרש ועוד – הכל כמפורט בחוות דעתנו בסעיף בפרקים 8,9.
- במצב קודם אין התייחסות להוראות התוכניות בתוקף בדבר הריסת חלקים במבנים הקיימים.
- תמ"א 38 – לדעתנו לא ניתן לממש תמריצים מכוח תמ"א 38 משלל הסיבות שפורטו בגוף חוות הדעת בסעיף 10. לפיכך יש לשלול על הסף "הפסד" זכויות מכוח תמ"א 38.
- עלויות בניה עודפות - בחו"ד זרניצקי נטען לעלויות בניה עודפות לפי 2,000 ₪ למ"ר ולנכס בשלמותו בסך של 1,200,000 ₪.
- לדעתנו אין לקבל את מפתח העלות העודפת שנקבע בחו"ד זרניצקי בגובה 2,000 ₪ למ"ר, במקום 900 ₪ כקבוע בתוכנית השימור לעניין מבנים בסגנון מיוחד.
- כאמור, נטל ההוכחה בתביעה לפי סעיף 197 רובץ על התובע. בחוות דעת זרניצקי, הוצג פירוט של סיכום עלויות לפי סעיפי בניה רלוונטיים לכאורה, אולם ההערכה אינה מגובה באסמכתאות כגון מסמכי העבודה עם פירוט כמויות ומחירי יחידה, אישורי תשלום ו/או התקציב לפי דוח אפס ו/או חוזים חתומים מפרויקטים לשימור וניתוחם.
- לדעתנו – אין במספרים הכוללניים והלא מפורטים שבגוף חוות דעת זרניצקי בסעיף 8.1 כדי להרים את טל ההוכחה.
- חוות דעתנו כוללת אסמכתאות להוכחת תקפות עלות השימור העודפת שנקבעה בתוכנית השימור לרבות חוות דעת משה ממון, מכתב הפניה לוועדה המחוזית ותשובת הוועדה המחוזית, פסיקות שמאים מכריעים.

להלן פירוט תחשיב שמאי הועדה

מצב תכנוני קודם:

במצב תכנוני קודם ניתן לממש זכויות הבניה במסגרת מגרשי בניה מס' 2148, 2120 (מתחם צפוני) ו-2111 (מתחם דרומי). בין המתחם הצפוני לדרומי חוצץ שביל להולכי רגל ברוחב 8 מ'.

מתחם צפוני

במתחם הצפוני קיים המבנה הראשי, בנוי בשטח של כ- 600 מ"ר כולל מרפסות על פני 2 קומות, ומבנה משני נוסף חד קומתי, בשטח 164 מ"ר. המבנה הראשי לבדו מנצל כמעט עד תום את זכויות הבניה הקיימות לשטח עיקרי. לפיכך, אין כל כדאיות כלכלית בהריסת המבנים הקיימים. בהתאם לכך השימוש הטוב והיעיל הינו המשך השימוש במבנים הקיימים תוך מימוש זכויות בניה במבנה הראשי לחדרי גג. להלן תחשיב השווי:

שווי מרכיב הבנוי :

קומה	שימוש במקור	שטח ברוטו במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
מבנה ראשי בנוי ק. קרקע	מגורים	303	5,000 ₪	1,515,000 ₪
מבנה ראשי בנוי קומה א'	מגורים	248	5,000 ₪	1,240,000 ₪
מרפסות גג קומה א	מגורים	55	2,000 ₪	110,000 ₪
מבנה עזר צפוני		164	4,500 ₪	738,000 ₪
סך ביניים		770		3,603,000 ₪
הפחתה בגין דרישות הריסה חלקית			10%	360,300 ₪
סה"כ שווי מבנים קיימים				3,242,700 ₪

הערות :

- א. לפי שלנכס הנדון אין היתרי בניה בנמצא, ולפי שהמבנה המשני מהווה מבנה עזר מקורי לפי תיק התיעוד, הונח שמבחינת הרישוי המבנה המשני מותר כשטח שירות למבנה העיקרי גם במצב קודם.
- ב. הפחתה בגין הוראות הריסה חלקית – לפי הוראות התוכניות בתוקף נדרשת הריסה חלקית הן במבנה הראשי והן במבנה העזר. הובאה בחשבון הפחתה בסחירות בגין חוסר דאות תכנונית ולחילופין ביצוע ההריסה בפועל.

שווי מרכיב זכויות הבניה :

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
4 חדרי יציאה לגג	92.00	1.5	138.00
שווי מ"ר מבנה מגורים			3,000 ₪
סה"כ שווי זכויות			414,000 ₪

הערה : הצפיפות המותרת 8 יח"ד לדונם (62.5 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד). הובא בחשבון בהתאם עד 4 חדרי גג במבנה הראשי עבור 4 דירות. מימוש חדרי הגג כפוף להרחבת קומה א' לכדי 90% משטח קומת הקרקע. מבדיקתנו הרחבה כאמור אפשרית באמצעות תוספת ממ"דים ו/או הקלות.

סיכום שווי למתחם צפוני :

שווי המבנים הקיימים	3,242,700 ₪
שווי זכויות הבניה	414,000 ₪
סה"כ שווי	3,656,700 ₪

מתחם דרומי

במתחם הדרומי קיים מבנה עזר מקורי חד קומתי מחופה גג רעפים, בשטח של כ- 176 מ"ר. המבנה לא שימש למגורים במקור ומצבו הפיזי ירוד. השטח לניצול זכויות מורכב ממגרש 2111 – 469 מ"ר. להערכתנו, בהתחשב בהיקף זכויות הבניה מחד, ומייעוד המבנה המקורי ומצבו הפיזי מאידך, השימוש הטוב והיעיל במתחם הדרומי הינו הריסת המבנה הקיים.

להלן נתוני התכנון לחישוב השווי :

469	שטח המגרש
50.00%	זכויות בניה ראשי
234.50	סה"כ שטח עיקרי
8	צפיפות לדונם:
4	מס' דירות
2	מס' יח"ד קומה טיפוסית
2	מס' קומות

להלן חישוב השווי :

תאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוי'
שטח עיקרי	234.50	1	234.50
2 חדרי יציאה לגג	46.00	1.5	69.00
4 ממד"ים	50.00	1	50.00
סה"כ שטח אקוי' במ"ר			353.50
שווי מ"ר מבונה מגורים			₪ 3,000
סה"כ שווי זכויות			₪ 1,060,500
עלות הריסה	176.45	100	₪ 17,645
סה"כ שווי כמגרש ריק ופנוי			₪ 1,042,855

סיכום שווי במצב תכנוני קודם :

שווי מתחם צפוני	₪ 3,656,700
שווי מתחם דרומי	₪ 1,042,855
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם	₪ 4,699,555

שווי במצב תכנוני חדש

במצב תכנוני חדש המתחם כולו מיועד לשימור בסגנון מיוחד ללא הגבלות מחמירות.

בהתאם לתוכנית השימור, ייעודי דרך בתחום מבנים לשימור מבוטלים, ובמקומם נקבע הייעוד בהתאם לתוכניות החלות טרם שינוי הייעוד. לפי תוכנית מנדטורית D, הייעוד שקדם לייעוד הדרך הינו אזור מגורים "B".

השטח בייעוד דרך שבתחום הנכס מסתכם ב- 425 מ"ר לערך. בהתאם לכך, במצב תכנוני חדש נוספות לנכס הנדון זכויות בניה למגורים בהיקף של כ- 212.5 מ"ר עיקרי (לפי 50% עיקרי).

בנוסף הובאו בחשבון תמריצים רלוונטיים מכוח תוכנית השימור, בפרט אפשרות תוספת שימושים עיקריים, כגון מסחר, מלונאות, משרדים, אפשרות הסבת שטח שירות במבנה עזר לשטח עיקרי, ותמריץ בניה בגגות. להלן תחשיב השווי :

מרכיב הבנוי - A :

קומה	שימוש במקור/מותר	שטח ברוטו במ"ר	שווי מ"ר בנוי במצבו	סה"כ שווי לקומה
מבנה ראשי ק. קרקע	מגורים/מסחר	303	₪ 5,250	₪ 1,590,750
מבנה ראשי קומה א'	מגורים/מסחר	248	₪ 5,250	₪ 1,302,000
מרפסות גג קומה א	מגורים/מסחר	55	₪ 2,000	₪ 110,000
מבנה עזר צפוני - הסבה לעיקרי	מגורים/מסחר	164	₪ 5,250	₪ 861,000
מבנה עזר דרומי	מגורים/מסחר	176	₪ 5,250	₪ 926,347
סה"כ		770		₪ 4,790,097

הערות :

- למבנים הקיימים חושבה תוספת שווי בשיעור 5% בגין שימושים נוספים ביחס לתוכניות שבתוקף, בין היתר למסחר, גן אירועים, תיירות, משרדים - מכוח תוכנית השימור (כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב).

- מבנה העזר הדרומי – המבנה מיועד לשימור. הובא בחשבון אפשרות הסבתו ממבנה עזר למבנה בשימוש עיקרי מכוח תמריצי תוכנית השימור.

מרכיב זכויות הבניה ותמריצים – B :

כאמור, הובאה בחשבון אפשרות מימוש יתרת זכויות הבניה לרבות תמריצים במגרש הדרומי בצמוד למבנה הדרומי ו/או בשילוב עמו. להלן חישוב יתרת זכויות בניה :

2009	סה"כ שטח מתחם כולל ביטול דרכים
50.00%	זכויות בניה ראשי
1005	סה"כ שטח עיקרי
551	שטח מנוצל במבנה ראשי
454	יתרת זכויות בניה לניצול
7	צפיפות מותרת
87.5	שטח ממ"דים לפי 12.5 מ"ר ליח'
541	סה"כ יתרת זכויות בניה (כולל ממ"דים)

להלן תחשיב השווי לזכויות הבניה :

שטח אקו'י	מקדם שווי	שטח במ"ר	תאור
541	1	541	יתרת זכויות בניה
144	0.8	180	תמריץ מרתף מגורים אגף חדש
176	1.3	135	תמריץ קומת גג אגף חדש
241	1.3	186	תמריץ קומת גג מבנה ראשי
1,103			סה"כ שטח אקו'י במ"ר
3,000 ₪			שווי מ"ר מבונה מגורים
3,307,700 ₪			סה"כ שווי זכויות למגרש

הערות :

- שטח הדרך שבתחום מתחם השימור נמדד גרפית והסתכם ב- 425 מ"ר לערך. סה"כ שטח המגרשים + תחום הדרך שבוטל 2,009 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי לפי 50%.
- הצפיפות המותרת מחושבת ביחס ליתרת השטח העיקרי לניצול, לפי התוכנית בתוקף – מפתח של 8 יח"ד לדונם, דהיינו 8 יח"ד ל-500 מ"ר עיקרי.
- הובא בחשבון אפשרות מימוש יתרת זכויות הבניה בתחומי מגרש 2011 הדרומי, ב-3 קומות בתכסית של כ- 200 מ"ר לקומה – מתוקף הוראות תוכנית השימור המאפשרות גמישות באופן מימוש הזכויות מבלי לפגוע בערכי השימור.
- בקומת המרתף מתאפשר השימוש למגורים מכוח תמריצי השימור כשטח עיקרי. שטח המרתף לפי 200 מ"ר ברוטו לקומה. מקדם השווי משקף שווי מ"ר מבונה למגורים בקומת מרתף מוארת ומאווררת באמצעות חצר אנגלית.
- שטח קומת הגג באגף החדש ובמבנה העיקרי מחושב בהתאם להוראות תוכנית השימור עם נסיגה של 2.5 מ' מהחזית הפונה לרח' ישראל מסלנט. מקדם השווי משקף שווי מ"ר מבונה בדירת גג לרבות גילום שווי מרפסות הגג.

מרכיב עלויות השימור – E :

חישוב עלות השימור העודפת למתחם בוצע בהתבסס על מפתח העלות בתוכנית השימור לבניינים בסגנון "מיוחד" ללא הגבלות מחמירות, תוך ביצוע מספר התאמות בגין ייחודיות המתחם, כמפורט :

מעטפת מבנה ראשי	675.0
מעטפת מבנה צפון	148.9
מעטפת מבנה דרום	190.5
מעטפת חומה חיצונית	171.8
סה"כ מעטפת	1186.2
עלות עודפת למ"ר מעטפת	900 ₪
סה"כ לשימור מעטפת	1,067,544 ₪
תוספת עלות שימור בריכה	208,500 ₪
סה"כ עלות בניה עודפת	1,276,044 ₪
עלות הכנת תיק תיעוד	47,600 ₪
סה"כ עלות עודפת לשימור	1,323,644 ₪

סיכום השווי במצב חדש :

A	₪ 4,790,097		שווי מרכיב הבנוי
B	₪ 3,307,700		שווי יתרת זכויות בניה ותמריצים
C=A+B	₪ 8,097,797		סה"כ שווי לפני הפחתות ומיתוג
D=5%*C	₪ 404,889.86	5%	תוספת ערך ההכרזה ("מיתוג")
E	₪ 1,323,644		עלויות שימור עודפות
F=C+D-E	₪ 7,179,043		סה"כ שווי במצב תכנוני חדש

סיכום התחשיב:

₪ 7,179,043	סה"כ שווי במצב תכנוני חדש
₪ 4,699,555	סה"כ שווי במצב תכנוני קודם
₪ 2,479,488	ההשבחה עבור כל המתחם

לאור המפורט, הננו בדעה שעקב אישור תוכנית השימור מס' 2650/ב', לא חלה כל ירידת ערך בנכס הנדון.

חוו"ד ב"כ הועדה המקומית עו"ד גלית שיצר ועו"ד אדוה זגון

ביום 18.9.11 הגישה התובעת חברת פיתוח נדל"ן גבעת שפירא בע"מ (להלן – "התובעת"), את תביעתה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – "חוק התו"ב"), וזאת בגין ירידת ערכם של המקרקעין מושא התביעה בשל אישורה של תכנית תא/2650 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.08 (להלן – "התכנית"/"תכנית השימור").

המקרקעין מושא התביעה ידועים כחלק מחלקה 7 בגוש 6974, והם ממוקמים ברח' ישראל מסלנט 33-37 בתל-אביב.

המתחם מושא התביעה, הידוע בכינויו "הבית האדום", מהווה כאמור חלק מחלקה 7 הנ"ל, ומורכב ממגרשי תכנון מס' 2120, 2148, 2111 וחלק ממגרש 2112; שטחו הכולל של המתחם הנו 1,844 מ"ר ברוטו (ובניכוי חלק מהמתחם המיועד לדרך – 1,584 מ"ר) (להלן – "המתחם").

המתחם מורכב משתי חטיבות קרקע, דרומית וצפונית, אשר ביניהן מפרידה רצועת קרקע בייעוד של "שביל להולכי רגל".

חטיבת הקרקע הצפונית כוללת את מבנה המגורים הראשי (550 מ"ר בנוי מקורה), בריכת האגירה, הסיביל ומבנה העזר הצפוני (164 מ"ר), ושטחה כ-1,115 מ"ר נטו לאחר הפקעות (להלן – "החטיבה הצפונית").

חטיבת הקרקע הדרומית כוללת את מבנה העזר הדרומי (176 מ"ר בנוי), ושטחה כ-469 מ"ר לאחר הפקעות (להלן – "החטיבה הדרומית").

תכנית השימור ייעדה את המתחם כולו לשימור ללא הגבלות מחמירות בסגנון מיוחד.

במסגרת תביעת הפיצויים נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית השימור עומדת על סך של 2,800,000 ₪ (נכון ליום 4.9.08).

רקע כללי

1. תביעת הפיצויים מטעם התובעת הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן – "הוועדה המקומית") באמצעות עוה"ד יורם חגיבי-חגי, והיא נתמכת בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר קרני גטריידה (להלן – "חוות דעת התובעת").
2. חוות דעת התובעת מניחה, כי אישורה של תכנית השימור הוביל לירידת ערך בגין אובדן זכויות מכוח תמ"א 38; עלויות חיזוק ושימור עודפות; התארכות משך ביצוע השימור. לשיטתה של התובעת, הנימוקים הנ"ל מובילים לירידת ערך המבנה בסך של 2,800,000 ₪ (נכון ליום 4.9.08).
3. הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין גב' נעמי קפלנר ומר עירד אלעד (להלן – "שמאי הוועדה המקומית"), בבקשה כי יכינו חוות דעת שמאית מטעמה; בחוות דעת זו, בחנו שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערכם של המקרקעין, התייחסו לטיעונים שהועלו בחוות דעת התובעת, וקבעו כי לא חלה כל ירידת ערך במקרקעין שבנדון.
- ההיפך הוא הנכון, חוות דעתם של שמאי הוועדה המקומית קובעת, כי מהשוואת שווי המבנה במצבו התכנוני הקודם למצבו החדש לאחר אישורה של תכנית השימור, עולה כי במבנה חלה השבחה בסך של 2,479,488 ₪.
4. לאור האמור לעיל, ובהתחשב בכלל המסמכים הנוגעים לעניין אשר הובאו לידיעתנו, להלן התייחסותנו לסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים.

הסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים

אין לפצות לפי החוק בגין שימוש בנכס שאינו כדין

5. מבדיקה שערכו שמאי הוועדה המקומית בתיק הבניין מושא תביעת הפיצויים עולה, כי לא נמצאו רישיונות הבנייה המקוריים למתחם (נמצאו מספר מסמכי רישוי מתקופה מאוחרת יותר בה המתחם שימש לבתי מלאכה שונים). כמו כן, בסעיף 5.3 לחוות דעת התובעת (עמ' 19) צוין מפורשות כי: "לא נמצאו היתרים לבניה ולשימוש של מגורים בנכס הנדון".
- עוד עולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית כי בחטיבה הדרומית בנוי בפועל מבנה חד קומתי בשטח של 176 מ"ר המשמש למגורים; ובחטיבת הקרקע הצפונית מבנה מגורים ראשי בשטח של 550 מ"ר.
6. הלכה פסוקה היא, כי "מעוולה לא תצמח עילה", וכי מי שנוהג בניגוד לחוק אינו קונה לו זכות. לעניין זה ראו ספרו של פרופ' א. נמדר "פגיעה במקרקעין, פיצויים בגין נזקי תכנית" (שם בעמ' 108):

"בעולם המשפט קיים הכלל כי "מן עילה בת עוולה לא תצמח זכות תביעה", דהיינו, בית המשפט לא יעמיד את שירותיו לטובתו של תובע שידין אינן נקיות וכאשר הוא נגוע בהתנהגות בלתי חוקית. כך, למשל, אדם הבונה בנין ללא היתר, לא יכול לצפות שבית המשפט יעניק לו פיצויי הפקעה על בניה שבוצעה בניגוד לחוק. מכאן השאלה האם אדם העושה שימוש בלתי חוקי, האסור על פי חוק,

במקרקעין שלו יהיה זכאי לפיצויים לפי סעיף 197
בגין תכנית שפגעה בשימוש שכזה".

ובהמשך לכך ראו ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי
(פורסם בנבו) (להלן – "פס"ד ברעלי") כדלקמן:

"אכן, כך הוא הדין, לדעתי, גם לגבי תשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. מעוולה לא תצמח עילה. מי שנוהג בניגוד לחוק אינו קונה לו זכות. הנה, למשל, אדם שבנה בית ללא היתר או אדם שהפך דירת מגורים לתנות או למשרד בניגוד לתכנית מיתאר. אדם זה עבר עבירה, ודינו, לפי חוק התכנון והבניה, קנס או מאסר. העונש נועד להרתיע מפני עבירה. לכן אין זה הולם את תכלית החוק, אף אין זה סביר, לפרש את סעיף 197 לחוק כך שהעברייין יקבל פרס על העבירה. מכאן שסעיף 197, כאשר הוא קובע כי פגיעה במקרקעין על ידי תכנית מזכה בפיצויים את "בעל הזכות" במקרקעין, מתכוון לזכות שנרכשה כדין ואינה נוגדת דין. המסקנה היא שלפי סעיף 197 אין חובה לפצות אדם שנפגע על ידי תכנית, אפילו הוא דייר מוגן, על שימוש חורג ללא היתר" (ההדגשה אינה במקור).

7. מטעם זה יש לדחות את תביעת הפיצויים על הסף.

תביעת הפיצויים מטעם התובעת לא הוגשה כנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה

8. התובעת מבקשת לבסס את חוות הדעת מטעמה על הסכם שיתוף והסכם רכישה (עמ' 10-9 לחוות הדעת).

9. תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א – 1971, קובעת כלהלן:

"המצאת מסמכים –

תובע יצרף לטופס שבתוספת הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות עובדות המפורטות בטופס שבתוספת" (ההדגשה אינה במקור).

10. ברי אם כן, כי שומה היה על התובעת לצרף לתביעת הפיצויים אשר הוגשה מטעמה אף את הסכם השיתוף והסכם הרכישה עליהן מבוססת חוות דעתה השמאית – אולם לא עשתה כן.

11. יוער, כי המועד להגשת תביעת הפיצויים הוא המועד החוקי לצירוף האסמכתאות הנדרשות בעניינה של תביעת הפיצויים, והתובעת איחרה מועד זה. אף מטעם זה יש לדחות התביעה.

12. למען הזהירות יוער, כי ככל שבעתיד יוצגו ההסכמים הנ"ל ויימצא כי זכויותיה של התובעת במתחם אינם כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעמה עפ"י הסכם השיתוף, הוועדה המקומית שומרת על זכותה לעדכן בהתאם את חוות הדעת השמאית והמשפטית מטעמה.

חוות דעת התובעת הנה חוות דעת חסרה הלוקה בפגמים מהותיים

13. הלכה פסוקה היא כי בכדי שיוכיח המבקש פיצוי בגין ירידת ערך המקרקעין בתביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התו"ב, עליו להרים את הנטל ולהראות מהי הפגיעה הנטענת ומהו היקפה. לצורך אומדן הפגיעה, יש להציג תשתית ראייתית מלאה ובה כלל הנתונים הנדרשים.

14. בחוות הדעת אשר הוגשה בכדי לתמוך בתביעת הפיצויים מטעם התובעת, ישנם פגמים היורדים לשורשו של עניין – דבר אשר יש בו בכדי להביא לדחיית התביעה על הסף, או למצער להפחית משקלה הראייתי של חוות הדעת השמאית מטעמה של התובעת – כל זאת כפי שיורחב להלן.

תכנית השימור הנה תכנית משביחה

15. חוות דעת התובעת מתעלמת מהוראותיה המשביחות של תכנית השימור.

השבחת הנכס מכוח הוראותיה של תכנית השימור

16. תכנית השימור מגדירה את המתחם לשימור בסגנון מיוחד ללא הגבלות מחמירות. בהתאם לתכנית השימור, במצב התכנוני החדש, ייעודי דרך בתחום מבנים לשימור מבוטלים, ובמקומם נקבע הייעוד בהתאם לתכניות החלות טרם שינוי הייעוד; בהתאם לכך, נוספות במתחם זכויות בניה עפ"י התכניות שבתוקף.

17. בנוסף, יש להביא בחשבון את התמריצים הרלוונטים למתחם מכוח תכנית השימור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ביניהם – תוספת שימושים עיקריים, אפשרות להסבת שטח שירות במבנה עזר לשטחים עיקרי, ותמריץ בניה בגגות.

18. זה גם המקום לציין, כי במסגרת החלטת ועדת הערר מיום 25.9.11 בעררים 5203/10, 5201/10, ו-5199/10 **ג'סיס 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); לפיכך, התובעת זכאית ליהנות מן התמריצים השונים בכפוף לאמור לעיל, וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

19. ברי אם כן כי הוראותיה של תכנית השימור משביחות את המתחם מושא תביעת הפיצויים.

השבחת המבנה מכוח ערך הנדירות אשר מקנה תכנית השימור

20. לא זו בלבד שחוות דעת התובעת איננה מביאה בחשבון במסגרת חישוב שווי המבנה במצב החדש את עצם היותו של הנכס מבנה המיועד לשימור, אלא שהיא אף איננה טורחת כלל להתייחס לאלמנט משביח זה, ולכל הפחות להסביר מדוע לשיטתה ערך הנדירות של המבנה כמבנה לשימור אינו משפיע על ערכו.

21. הוועדה המקומית תטען, כי עצם זיהויו של מבנה כ"מבנה לשימור", יש בו כדי להביא לעלייה בלתי מבוטלת בערכו, וזאת נוכח התהליך שעובר הנכס עם זיהויו כחלק מרשימת המבנים המיועדים לשימור. כך, עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור (אף בלא שנעשה בו כל שינוי), מעלה לבדה את ערכו.

22. הוועדה המקומית תטען, כי עצם זיהויו של מבנה כ"מבנה לשימור", יש בו כדי להביא לעלייה בלתי מבוטלת בערכו, וזאת נוכח התהליך שעובר הנכס עם זיהויו כחלק מרשימת המבנים המיועדים לשימור. כך, עצם הכללתו של המבנה ברשימת המבנים לשימור (אף בלא שנעשה בו כל שינוי), מעלה לבדה את ערכו.

23. סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע כלהלן :

"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו..."(ההדגשה אינה במקור).

קרי – היטל השבחה ישולם בגין השבחה החלה בעקבות אישור תכנית, שעשתה אחת מן השניים : הרחיבה זכויות ניצול או השביחה בדרך אחרת.

24. חוק התו"ב מתיר מפורשת השבחה בכל "דרך אחרת" בגין אישורה של תכנית.

לעניין זה ראו פסק דינו של בית המשפט העליון ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (פורסם בנבו), במסגרתו קבע כבוד הנשיא בדימוס א' ברק כי השבחה ב"דרך אחרת" :

"משמעותה דרך שאינה הרחבה של זכויות ניצול ואשר הביאה, בעקבות אישור התכנית, לעליית שווי המקרקעין".

25. שאלה המתעוררת בהקשר זה הנה – האם ערך הנדירות כשלעצמו יכול להוות השבחה "בדרך אחרת" כך שניתן לכמת אותו כפי שניתן לכמת זכויות בניה? אף התשובה לשאלה זו הנה חיובית.

ראו לעניין זה ערר 15/08 לופט אסתר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו) (להלן – "ערר לופט"), העוסק במקרה בו התובעים הגישו תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התו"ב בגין אישורה של תכנית תוואי הרכבת הקלה בירושלים, וטענו, בין היתר, כי יש להביא בחשבון לשם קביעת ירידת ערך המקרקעין גם גורמים שיש בהם חשש פסיכולוגי בלבד, כגון חשש לרעש ממפגש רוחות עם מיתרי "גשר המיתרים", וכי עצם החשש הפסיכולוגי הנו גורם לירידת ערך המקרקעין.

26. ועדת הערר במסגרת ערר לופט דחתה את טענת העוררים, לאחר שהשוותה את טענתם לחשש מפני קרינה אלקטרומגנטית, והסבירה כי עסקינן בחשש אשר לא ניתן למדוד אותו בפועל ע"י אמצעים אובייקטיביים, כלהלן :

"מעבר לכך שמתן פיצוי כאמור מעודד התנהגות שוק שאינה רצויה, הרי גם מבחינת פרקטית, רעיון הפיצוי הפסיכולוגי כשלעצמו מעורר קשיים רבים. בעוד שפגיעה בפועל ניתנת למדידה ולהערכה באמצעים אובייקטיביים כאלו או אחרים, או למצער באמצעים תיאורטיים אובייקטיביים (מודלים), הרי שחשש פסיכולוגי כשמו כן הוא – עניין סובייקטיבי, העלול להיות מושפע מגורמים סובייקטיביים, ונבאר.

...כך למשל, לגבי הטענה של חשש מפני קרינה אלקטרומגנטית, לכל הפחות היה על העוררים להראות, כי מקרקעין הסמוכים למקורות המעוררים חשש לקרינה אלקטרומגנטית – מחיריהם נמוכים יותר ממחירי מקרקעין אשר אינם סמוכים למקורות שכאלו. באמצעות מחקר שכזה ונתונים שכאלו, ניתן לעמוד בנטל ההוכחה" (ההדגשות אינן במקור).

- אולם בענייננו, הפיכתו של המבנה לייחודי מעלה את ערכו באופן הניתן לכימות ולמדידה, בין היתר, באמצעות מחקרים וניתוחים כלכליים אובייקטיביים (כפי שיוכח בהמשך), אשר מבודדים את רכיב ערך הנדירות מיתר האלמנטים המשביחים אשר יצרה תכנית השימור, ומוכיחים כי מבנה אשר מותג כמבנה לשימור, הנו מבנה שערכו עלה ביחס למבנים אשר לא מותגו כמבנים לשימור.
27. הדבר דומה לדירוג שעורך מדריך מישלן (בצרפתית: Le Guide Michelin) למסעדות ברחבי העולם. מדריך זה נחשב בעיני רבים ל"תני"ך של האוכל", ועלייה בדירוג שהוא קובע, הנחשב ליוקרתי ואמין, עשויה להביא לגידול משמעותי בהכנסות של בית העסק. כך למשל, אותה מסעדה ובה מכין אותו שף במשך שנים את אותו מנות, ככל שתזכה בדירוג מישלן, תקבל בן לילה הכרה ציבורית רחבה והביקוש למסעדה יעלה, כמו גם הנכונות של הקהל לשלם בעבור המנות המוגשות במסעדה זו מחיר גבוה יותר, והכל בזכות הקטלוג במדריך מישלן.
28. בענייננו, עיריית תל-אביב היא אשר יצרה "ערך מוסף", הן ברמה הארצית והן ברמה הבינלאומית, לאותם המבנים אשר נכללים במסגרת תכנית השימור, וזאת באמצעות תהליך ממושך, מורכב ומעמיק, אשר נמשך כ-20 שנה, של קטלוג המבנים הראויים להיכלל ברשימת המבנים לשימור.
29. מרגע הפיכתם של המבנים ממבנים "רגילים" ל"מבנים לשימור", הקנתה תכנית השימור למבנים הללו חותם ייחודי, ונסכה בהם חשיבות אחרת בעצם ההכרה הסטטוטורית בהם. ההכרזה על מבנים אלה כעל מבנים לשימור, הטביעה בהם ערך של נדירות, יצקה בהם נדאות תכנונית ואלו יחד מהווים מנף שיווקי ובאופן ישיר העלו את מחירם בשוק - תכנית השימור יצרה את שוק המבנים לשימור, שהנו שוק משגשג ופורה.
30. לצורך הוכחת והמחשת ערך הנדירות שיצרה תכנית השימור להלן יוצגו:
- 30.1. ניתוחים כלכליים ומחקרים אובייקטיביים המוכיחים את עליית ערכם של מבנים הנכללים ברשימת המבנים לשימור מעצם ההכללה עצמה;
- 30.2. פסיקות שמאים מכריעים אשר תומכות בטענת ערך הנדירות המבנה מכוח תכנית השימור כאלמנט משביח, ואף תומכות בניתוחים הכלכליים ובמחקרים האובייקטיביים אשר הציגה הוועדה המקומית לעניין זה;
- 30.3. כתבות עיתונות התומכות בטענת ערך הנדירות המבנה מכוח תכנית השימור כאלמנט משביח, ומעידות על ההכרה החברתית לה זוכים המבנים לשימור ביחס למבנים שאינם לשימור;
- 30.4. מודעות למכירת נכסים לשימור המעידות על כך שדי לומר כי מבנה הנו מבנה לשימור כדי לגרום לקונה הפוטנציאלי להעריכו יותר מאשר מבנה שאינו לשימור;
- 30.5. מאמרים מקצועיים המכירים בערך הנדירות שמקנה תכנית השימור כאלמנט משביח.
31. הוכחה מובהקת ראשונה לכך שערך הנדירות של המבנה לשימור מעלה את ערכו של המבנה כשלעצמו, ניתן למצוא בניתוח הכלכלי המקיף של חברת גיאוקרטוגרפיה אשר מטרתו הייתה לבחון את השפעת הכרזת המבנה לשימור וייעודו לשימור מכוח התכנית, על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם, באמצעות ניתוח תפיסתי של השינוי שחל במחירים במבנים המוכרזים לשימור, לעומת מבנים שאינם מוכרזים לשימור בעיר בתל אביב.
32. הניתוח הכלכלי שנערך בשוק הנדל"ן למגורים בעיר תל אביב התבסס על מאגרי המידע של חברת גיאוקרטוגרפיה, הכוללים מידע על המחירים המבוקשים של דירות העומדות

למכירה בכל הארץ. מאגרי המידע הנם כלי ייחודי שנבנה מזה למעלה מעשרים שנה, הכוללים איסוף שיטתי ועקבי של נתונים על אוכלוסיות ועל מחירי ההיצע של נכסים העומדים למכירה או לשכירות בשוק המגורים, המסחר והמשרדים.

33. הניתוח הכלכלי מלמד, כי מאז שנת 2001 (השנה בה הופקדה תכנית השימור) ועד לשנת 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 בתכנית השימור); ומנתונים אלו עולה, בין השאר, שהמחיר הממוצע למ"ר של דירה בבניין המיועד לשימור מכוח תכנית השימור בשנת 2010 הנו 25,320 ₪, והוא משקף עלייה נומינאלית של כ-36% לעומת שנת 2008 (השנה בה אושרה תכנית השימור); ולעומת זאת, המחיר הממוצע למ"ר של דירה בבניין שאיננו לשימור בשנת 2010 הנו 20,322 ₪, והוא משקף עלייה נומינאלית של כ-28% לעומת שנת 2008.

כלומר, **סך כל עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין השנים 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת בבניינים שאינם מיועדים לשימור בתל אביב, עלייה שיש לייחס לקטלוג בתכנית השימור, ובכלל זה לסיווגם בבניינים בעלי ייחוד ולקביעת כללים בתכנית המבטיחים את שמירת ייחודם מעצם ההכרזה לשימור.**

34. חברה נוספת אשר ערכה עבודה בעניין ערך הנדירות של המבנים לשימור הנה "חברת סיטילינק" שסקרה מחקרים אקדמיים רבים, אשר כשלעצמם מהווים נתונים אובייקטיביים, וסקר זה מהווה אף הוא תמיכה מובהקת לטענה לפיה ערך הנדירות מעלה ערכו ביחס למבנה שאינו לשימור.

35. הסקר בוחן מחקרים אקדמיים עדכניים, אשר נערכו בהתאם למודלים סטטיסטיים מקובלים ועדכניים ביחס ל**אלפי נכסים**, וממחקרים אלו עולה בבירור המסקנה, כי להכרזתו של מבנה כמבנה לשימור משמעות כלכלית נרחבת, באשר היא משפיעה על יצירת מקומות עבודה והכנסת משקי בית, החייאת מרכזי ערים, הפיכת אתרי המורשת הבנויה למוקדי תירות ושימושים ייחודיים המתבצעים במבנים לשימור – אשר כולם יחדיו משפיעים על ערכם של הנכסים אשר הוכרזו כמיועדים לשימור.

36. אסמכתא נוספת לעניין השפעת תכנית השימור על שווי הנכסים הכלולים בה ניתן למצוא **בעבודתה המקיפה והיסודית מחודש אוקטובר 2011 של השמאית גב' נעמי קפלנר**, אשר מטרתה לבחון את השפעת תכנית השימור על שווי נכסי המקרקעין הכלולים בתחומה, וכן לבחון האם עצם הכללת מבנים ברשימת המבנים לשימור הביאה לתוספת שווים. לצורך כך, יושמה "גישת ההשוואה" ונבחנו עסקאות מכר דירות בבניינים לשימור אשר הושאו לעסקאות מכר דירות בבניינים שאינם לשימור, תחת קריטריונים מחמירים של השוואה, ולאחר שהעסקאות משני המדגמים מוינו אף הן תחת קריטריונים מחמירים.

37. בחינה שמאית של תוצאות הסקר, בפרמטרים המקובלים של "גישת ההשוואה", מובילה למסקנה כי שווי מ"ר בדירות לשימור **במועד הקובע**, גבוה משווי מ"ר בדירות שאינן לשימור, **בשיעור ממוצע של כ-8.5%.**

על מנת לנסות ולבודד את השפעת ערך ההכרזה מכלל השפעותיה של תכנית השימור, ביניהן תמריצים כלכליים, **מוינו עסקאות השימור מראש, ונמצא כי מרכיב התמריצים הכלכליים בשווי הדירות לגבי עסקאות אלו הנו זניח.** בכל מקרה הונח, למען הזהירות, כי בדירות הנדונות מרכיב התמריצים אינו זניח לגמרי, אלא שבכוחו לפצות באופן מלא על עלות השימור העודפת.

לפיכך, את עליית ערך הדירות לשימור ביחס לדירות שאינן לשימור יש לייחס לתכנית השימור, בהיותה הגורם המבדיל בין שני המדגמים, ולאור המסקנה כי מרכיב התמריצים מקוזז מול עלות השימור העודפת, הרי שיש לשייך את מרבית עליית הערך בשווי הדירות הנדונות למרכיב ערך הנדירות.

38. זאת ועוד – במספר החלטות אשר ניתנו במסגרת הליכי שמאות מכרעת, אותם ניהלה הוועדה המקומית בהתאם לתיקון 84 לחוק התו"ב, לאחר שבעלי הנכסים חלקו על חיובם בתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תכנית השימור, הוכרה טענת ערך הנדירות.

ראו לדוגמה פסיקת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 26.8.12 בעניין הנכס שברחי אלנבי 122 בתל אביב, אשר במסגרתה קבע השמאי המכריע לעניין טענת ערך הנדירות כלהלן:

"אני סבור כי עצם ההכרה במבנה לשימור יוצרת ייחודיות אשר עשויה לתרום לערכו הכלכלי של המבנה.

לא הוכח ולא הוצג סקר או תימוכין כלשהם ע"י שמאי המשיבה ודעתו אף לא נסתרה בסקר שערכו מבחינת תוכן עולה על ניסיונות שמאי הוועדה להוכיח כי הנכס הנדון מיתוגו כמבנה לשימור אכן תרם לשוויו בשיעור של 5% כפי שביצע. יחד עם זאת, אני מקבל את המקדם הזהיר בו נקט שמאי המשיבה אך לטעמי, המקדם יחול על השטח הבנוי בלבד אשר מהווה את "המבנה לשימור".

כן ראו פסיקת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בעניין הנכס ברח' החשמל 15 מיום 31.3.13 אשר קבעה כלהלן:

"התכנית לא "יצרה" את תכונות הנכס, אולם האירה אותן בזרקור והפנתה תשומת הלב של שוק המקרקעין לייחודם ונדירותם של נכסים אלו. הראייה היא שטרם אישור התכנית, מצבם הפיזי של נכסים רבים היה בכי רע וחלקם אף נהרס, לעומת ההערכה ו"תג המחיר" שהשוק מייחס לנכסים לשימור לאחר אישור התכנית.

...קבעתי שיעור השבחה של 5% בגין הכללת הנכס במתחם לשימור. שיעור זה מהווה אומדן זהיר להתאמה לסביבת הנכס במצב החדש בהשוואה למצב הקודם."

עוד ראו לעניין זה פסיקת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי אך מיום 7.10.14 בעניין הנכס שברחי יעקב 14 אמזלג 9.

40. בהמשך לניתוחים הכלכליים ולמחקרים האובייקטיביים אשר הובאו לעיל, ראייה נוספת לכך ש"הקונה הממוצע" משלם עבור מבנה אשר הוכרז כ"מבנה לשימור", ניתן לראות **במודעות שונות אשר פורסמו בעיתונות למכירת דירות במבנים המיועדים לשימור**, ובהן צוין מפורשות כי מדובר ב"מבנה לשימור", כתכונה חיובית אשר מעלה את שוויו של הנכס.

41. אף ממאמרים מקצועיים של מלומדים המתמחים בתחום ניתן ללמוד אודות השפעתו החיובית של ערך הנדירות.

עצם ההכרה בקיומו של רכיב משביח בתכנית שהינו "ערך היוקרה", העשוי לנבוע משימורם של מבנים, ניתן למצוא במאמר משנת 2001, מפי פרופ' דפנה לוינסון-זמיר, "היבטים חלוקתיים של שימור מבנים, דיני הפיצויים הראויים ו"זכויות בניה עבירות" (TDR), משפטים לא, 11.

וכך מציינת לוינסון-זמיר במאמרה (בעמ' 16):

"מבנים בעלי חשיבות תרבותית אף מייצגים ומשדרים מכובדות, יציבות והמשכיות בקהילה, ועשויים להעניק לבעליהם יוקרה ומוניטין. יש המוכנים לשלם מחיר גבוה יותר עבור מאפיינים אלו, שניתן לכנותם "ערך יוקרה." (ההדגשה אינה במקור).

43. עוד לעניין זה תפנה הוועדה המקומית למחקרו של ד"ר אייל סלינג'ר "כלכלת שימור מבנים בעלי ערך תרבותי היסטורי: העיר הלבנה תל אביב".

44. מעיון מעמיק במחקרו של סלינג'ר, עולה כי המחקר כלל בדיקות שונות בהן נבחנה השפעת ההכרזה לשימור על שווי הנכסים במרכז תל אביב, ומבחינה זו עולים ממצאים אשר מלמדים על כך שתכנית השימור מעלה את ערכם של המבנים עליהם היא חלה – כמפורט להלן.

ממצא ראשון – ביחס למחירן של דירות מגורים לא נמצאה השפעה מובהקת של ייעוד מבנה לשימור על מחירי הדירות בו. ממצא זה מתייחס להשוואה שבוצעה באמצעות מודל מחירים הדוני בין מחירי דירות במבנים לשימור לבין מחירי דירות במבנים שאינם לשימור.

במודל נמצא כי אין הבדל במחיר בין דירות במבנים לשימור לפני ביצוע השימור ובין דירות במבנים שאינם לשימור.

בהנחה שעלות עבודות השיפוץ לשימור יקרות מעלויות שיפוץ מבנה שאינו לשימור, ניתן היה לצפות כי מחירן של הדירות במבנים לשימור לפני ביצוע עבודות השימור, יהיה נמוך ממחירי דירות במבנים שאינם לשימור. אך ממצאי מחקרו של סלינג'ר, מצביעים על כך שאין הבדל במחיר בין מבנים לשימור לפני ביצוע השימור לבין מבנים שאינם לשימור.

דהיינו, העלויות הצפויות לבעלי המבנים לשימור מקוזזות לפחות עם ההשבחה הנובעת מהכרזתם לשימור, אחרת היו מחיריהם נמוכים יותר מאלה של דירות במבנים שאינם לשימור.

מכאן, שלהכרזה על מבנה כמבנה לשימור הייתה השפעה חיובית על שווי המבנה.

מן הראוי לציין כי ממצאי מחקרו של סלינג'ר לעניין זה התבססו על מדגם רחב היקף של עסקאות.

ממצא שני – יש להכרזה על מבנה לשימור השפעה חיובית על המבנה לשימור ועל המבנים הסמוכים לו באזור של ריכוז מבנים לשימור.

ממחקרו של סלינג'ר עולה, כי דירות באזור עם ריכוז גבוה של מבנים לשימור (למעלה מ-25 מבנים בתחום חייץ של 100 מ'), בין אם הן במבנים לשימור ובין אם הן במבנים שאינם לשימור, נהנות מתוספת שווי של כ-6%.

ממצא זה מוכיח כי השימור הוא שגרם לעליית שווי בשיעור של 6% של מבנה לשימור המצוי באזור של ריכוז גבוה של מבנים לשימור, וזאת מבלי לגרוע מכך שגם המבנים שאינם לשימור הנמצאים באזור זה, אף הם הושבחו בשיעור של 6%.

ממצא שלישי – להכרזה על המבנים לשימור ישנה השפעה חיובית – עליית ערך של 11% על מחירי הדירות במבנים לאחר שעברו שימור, ביחס למבנים שאינם לשימור.

45. ניתן אף להפנות לשומת מכרעת של השמאי מר ניקי פרימו בעניין הנכס ברח' המלך ג'ורג' 18 בת"א, אשר קבע כי מסקנות עבודתו של סלינג'ר המלומד מתיישבות יותר עם מסקנות הוועדה המקומית לעניין ההשפעה החיובית שיש לתכנית על המבנים הכלולים בה, כלהלן:

"בעמ' 214 לחיבור מוצגת המסקנה התומכת, לדעתי, בעמדתם של אלה הסבורים שלמבנים לשימור קיים "מיתוג" (ואני נמנה עליהם) ואצטט את דבריו של המלומד... להבנתי, "השפעות חיצוניות חיוביות" מהווה הגדרה נפרדת למונח "מיתוג", ואלו מתקיימות לא רק במבנים לשימור אלא גם במבנים בסביבתם ושאנם לשימור... משמע התכנית השפיעה גם על שווי של מבנים לשימור וגם על זה של כאלה שאינם לשימור. ממסקנותיו של המלומד אני למד שמבנים לשימור "מקרינים" על סביבתם, וייתכן שאישור התכנית הביאה לעליית שווי של המבנים "המוקרנים", ואין זה בלתי נמנע כי גם הם הושבחו... בשומה מכרעת קודמת שערכתי ייחסתי למרכיב המיתוג במבנים לשימור רגיל תרומה של 5%. ממצאיו ומסקנותיו של המלומד תומכים בעמדתי, ולכן אינני סבור כי יש לשנותה" (ההדגשה אינה במקור).

46. על כן אמור מעתה, כי מניתוחים כלכליים מקיפים, מחקרים אובייקטיביים, פסיקות שמאים מכריעים וסקרים שבוצעו על ידם, מודעות המפורסמות על ידי בעלי המבנים לשימור עצמם וכתבות מן העיתונות ומאמרים מקצועיים אקדמיים עולה כי ערך הנדירות אשר מקנה תכנית השימור, במנותק מכל גורם משביח אחר – מעלה גם מעלה את ערכו.

מרגע אישורה, שינתה התכנית בדרך סטטוטורית את תכונותיהם של הנכסים שנבחרו להיכלל בתחומה. הן מבחינת הדין הכרוך באישורה של התכנית, והן מן ההיבט הציבורי מזהים בניינים אלו כייחודים, נדירים ויוקרתיים.

עלויות הבניה במבנה לשימור

47. חוות דעת התובעת מבקשת להתבסס על הפרש עלויות שימור בסך של 2,000 ₪ למ"ר (שם בעמ' 18) – וזאת ללא כל אסמכתא ממשית. במצב דברים זה, ברי כי יש לדחות הטענה מכל וכל.

48. הוועדה המקומית מעריכה את הפרש עלות שימור מעטפת המבנה בסך של 900 ₪ למ"ר במבנה לשימור בסגנון בינלאומי, ובסך של 990 ₪ במבנה לשימור בסגנון אקלקטי.

49. השאלה אשר יש ליתן לה תשובה הנה – כיצד נקבעו העלויות הללו?

50. בדיקות ראשונות (2002): על מנת לקבוע מהו גובה התמריץ אשר יינתן למבנה לשימור בגין עלויות השימור העודפות, נערכו בדיקות מקיפות בעת הליכי הכנת תכנית השימור, על סמך חוות דעת מומחים אשר ערכו אומדנים לעלויות שיפוץ במבנה רגיל, אל מול מבנה לשימור בסגנון בינלאומי ובסגנון אקלקטי.

בדיקה מקיפה לעניין זה נערכה ע"י המהנדס שלמה רוטלוי **בשנת 2002**, אשר ערך השוואה רחבה בין עלויות שיפוץ בבניין רגיל, אל מול עלויות בבניין לשימור בסגנון בינלאומי ובסגנון אקלקטי.

הבדיקה נעשתה בנוגע למבנה טיפוסי בן 3 קומות, בשטח מעטפת של 1,000 מ"ר, ועל סמך הנחות מוצא באשר למספר מרפסות, חלונות ודלתות. מסקנת הבדיקה הייתה שהעלות העודפת בבניין לשימור אל מול בנין רגיל, עומדת על סך של \$150 למ"ר מעטפת.

51. עדכון העלויות - סמוך למועד אישור התכנית (2008): נתון זה נבחן שוב בסמוך למועד אישור התכנית **בשנת 2008**, לאחר בדיקת המקדם אשר פורט לעיל בגובה של \$150, וזאת לאור פירות הדולר מחד, ועליה במדד תשומות הבניה מאידך, ביחס לשנת 2002. בעת הבדיקה בשנת 2008 הוגדל ערך המקדם ל-900 ש"ח למ"ר מעטפת, **לשם הזהירות ועל הצד הגבוה**, שכן עפ"י בדיקות שבוצעו ביחס לסוגי מבנים המאפיינים את סגנונות הבניה השונים, נמצא כי ההפרש נמוך מ-900 ש"ח למ"ר.

עדכון זה נדון בישיבת וועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית מחוז תל-אביב מיום 7.4.08.

52. עלויות סטטוטוריות ומאוזנות – מועד אישור התכנית: החלטת הוועדה המחוזית לעיל אומצה בהחלטת המועצה הארצית בעניין תכנית השימור, וכיום עלויות השימור העודפות **מעוגנות במסגרת הוראותיה הסטטוטוריות של תכנית השימור** (שם בסעיף 9).

דהיינו, עלויות השימור העודפות אשר הוכרו ע"י מוסדות התכנון ואשר עוגנו במסגרת תקנון התכנית, אינן עלויות אקראיות, אלא עלויות סטטוטוריות, אשר נותחו ונבדקו היטב טרם אישורה של תכנית השימור, עודכנו כנדרש ולמען הזהירות, ונקבעו כעלויות מאוזנות.

לעניין זה יוסף כי במסגרת פס"ד בעת"מ 1036/08 **חב' לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ס בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה – ועדת המשנה ואח' (פורסם בנבו)** – אשר ניתן אך ביום 27.12.11, קבע בית המשפט המחוזי, כי החלטות המועצה הארצית לדחות את ההתנגדויות לתכנית השימור הנן מקצועיות, וכי אין עילה המצדיקה התערבות בהחלטותיה.

53. עלויות השימור כיום בפועל: על אף שעלויות השימור עודכנו לקראת המועד הקובע הוא מועד אישורה של תכנית השימור, מחוות דעתו של המהנדס משה ממון לעניין עלויות השימור העודפות **מיום 20.11.11** עולה, כי מניתוח סעיפי **העבודות בפועל** במבנים רבים לשימור, עלויות השימור למ"ר הנן **עלויות הנמוכות אף מן העלויות שנקבעו בתכנית השימור**, וראו לדוגמא:

במבנה שברח' אנגל 8 אשר הנו מבנה לשימור **שעבודות השימור בו עומדות לפני סיום** בוצעה השוואה בין עלויות השימור **בפועל** לבין עלויות השיפוץ אילולא המבנה היה מיועד לשימור ונמצא, כי עלויות השימור העודפות הנן בסך של **682 ₪ למ"ר בלבד**;

במבנה שברח' מלצ'ט 23 אשר אף הוא מבנה לשימור, בוצעה השוואה דומה, ונמצא כי עלויות השימור העודפות הנן בסך של **555 ₪ למ"ר בלבד**.

קרי, אף נכון לשנת 2011 עלויות השימור שנקבעו בתכנית הנן בגדר עלויות שימור על הצד הגבוה ולמען הזהירות.

54. דוק: עלויות השימור העודפות הסטטוטוריות אף **קיבלו את תמיכתם של מספר שמאים מכריעים** כמו לדוגמה פסיקתה של השמאית המכריעה גב' נורית גרבי אך מיום 30.7.14 בעניין הנכס שברח' בורוכוב 9 בתל אביב, אשר במסגרתה נקבע כלהלן:

"לטענת שמאית המבקש יש להביא בחשבון עלויות התאמה של 2,000 ₪ למ"ר לעומת שמאי המשיבה הקובע שיש להביא בחשבון עלויות עודפות של 900 ₪ למ"ר מעטפת בגין הגדרת המבנה לשימור. יש לאבחן בין העלויות העודפות לשימור ועלויות התאמה הנדרשות לתוספת הבנייה. בגין תוספת שתי קומות במצב קודם, הובאה בחשבון עלות התאמה בשיעור כ-20% משווי זכויות הבנייה שנוספו. עלות זו אינה קשורה להגדרת המבנה לשימור ונובעת מהצורך בהתאמות במבנה הקיים, המאפשרות תוספת הבנייה. במצב חדש נוספו לעלויות אלו עלויות שימור עודפות לשימור. עלות זו נקבעה לבניין בסגנון בינלאומי לפי 900 ₪ למ"ר".

55. מן המקובץ עולה, כי עלויות השימור הסטטוטוריות המעודכנות הקבועות בתקנון תכנית השימור הנן עלויות סטטוטוריות, ריאליות, ואף על הצד הגבוה.

תמ"א 38

56. לטענת התובעת, במצב התכנוני הקודם יש להביא בחשבון תוספת קומה מכוח תמ"א 38, וכן הרחבתן של 4 דירות בשטח של 25 מ"ר.

57. כפי שיובהר להלן, הזכויות מכוח תמ"א 38 כלל אינן יכולות להיכלל בסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.

58. תמ"א/38 הנה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אשר אושרה ע"י ממשלת ישראל באפריל 2005, וקבעה מסגרת המאפשרת מתן היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

59. דהיינו, ביום אישורה של תמ"א/38 בשנת 2005, תכנית השימור כבר עברה מ"תחנת ההודעות מכוח סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב" ל"תחנת ההפקדה", וכבר הייתה מופקדת במשך 4 שנים.

60. סעיף 19.1 לתמ"א/38 קובע כלהלן:

32. "לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית

זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק" (ההדגשה אינה במקור).

61. בסעיף 7.1 לתמ"א 38 נקבעה הגדרתו של "מבנה לשימור" כדלקמן:
33. "מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק" (ההדגשה אינה במקור).
62. קרי, תמ"א/38 עצמה קובעת בתקנונה כי הוראותיה לא יחולו על מבנה המיועד לשימור מכוח תכנית או שהוכרז כמבנה לשימור עפ"י סעיף 78 לחוק הת"ב.
63. יתרה מכך, בפרק ג' לתמ"א/38 שכותרתו "שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו" הודגש וצוין מפורשות בסעיף 22 כלהלן:

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור".

- קרי, סעיף 22 לתמ"א/38 עצמה קובע, כי אין באמור בהוראותיה כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים או אחרים, כי יש לסרב לבקשה.
64. מן המקובץ עולה, כי ההוראות לפיהן תחולתה של תמ"א/38 על מבנים לשימור הנה מסויגת מצויות בתקנון תמ"א/38 עצמו, ולא בתקנונה של תכנית השימור.
65. שמאים מכריעים שונים אשר עסקו בעניינה של תכנית השימור קבעו כי זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות. ראו לדוגמה פסיקתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם מיום 4.11.13 בעניין הנכס שברחוב נחלת בנימין 48:

"תכנית השימור פורסמה לפי סעיף 77,78 לפני תאריך אישור תמ"א 38 (שנת 2005). קונה סביר היה מביא בחשבון כי המבנה נכלל במסגרת מבנים לשימור וכי לא יוכל לקבל זכויות הנגזרות מתמ"א 38 שאינה חלה על מבנים לשימור (לפי סעיף 19 לתקנון). מצד שני התמריצים על פי תמ"א 38 הינו עניין שבשיקול דעת ומקנה לוועדה המקומית את שיקול הדעת לסרב ליתן היתר מכוחה משיקולים שונים".

עוד ראו לעניין זה פסיקת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי אך מיום 7.10.14 בעניין הנכס שברח' יעקב 14 אמזלג 9:

"בעת"מ (ת"א) 6726-12-10 עמותת תושבים למען נווה צדק נ' יו"ר הוועדה המתוזזת לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בעניין דחיית ההתנגדויות לאישורה

של תכנית 3501, התייחסה כב' השופטת קובו לטענה בעניין תמ"א 38 כדלהלן:

...כך או אחרת, כל הגורמים הרלבנטיים היו מודעים שתכלית התכנית היא לקבוע מסגרת בנייה כוללת, שתקבע את הבנייה המותרת באזורים השונים של השכונה מתוך מודעות לייחודיותה האדריכלית, ההיסטורית והתרבותית. החלת תמריצי תמ"א 38, שהם בעלי אופי כללי נועדו לחול על אזורים מסוג זה, תסתור את מטרת התכנית ולכן ברור שאין מקום להחלתם.

לאור האמור לעיל, במועד הקובע לא יחולו על הנכס הוראות מכוחה".

וכן ראו פסיקת השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג אך מיום 22.10.14 בעניין הנכס שברח' נחלת בנימין 27, אשר קובע כלהלן:

"הסיבה לאי חלות תמ"א 38 אינה נובעת מהתכנית המשביחה (תכנית השימור) אלא מהוראות בתמ"א 38 עצמה (סעיף 7.1, 19.1 בתקנון, שצוטטו לעיל).

כל האמור לעיל הינו בנוסף לטענה המוצדקת של שמאי הוועדה לפיה הזכויות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות: הזכויות אינן וודאיות. גיל הבניין אינו האינדיקציה היחידה. יש לערוך בדיקה הנדסית להוכחה שהבניין זקוק לחיזוק בפני רעידות אדמה".

66. אף בפסיקה נקבע כי זכויות מכוח תמ"א/38 אינן זכויות מוקנות.

לעניין זה, ראו תחילה הדברים שנקבעו בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעת"מ (ת"א) 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה - ת"א (פורסם בנבו) (להלן – "פס"ד באור"):

"עינינו הרואות- כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה אינן זכויות מוקנות כנטען על ידי העותרת אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית" (ההדגשה אינה במקור).

ומעבר לכך, מפס"ד באור אף עולה כי שיקוליה של הוועדה המקומית שלא ליתן תמריצים עפ"י תמ"א/38 לאור המדיניות התכנונית הבאה לידי ביטוי בתכנית החלה על המבנה ובתכניות עתידיות – הנם שיקולים סבירים.

67. עוד תפנה הוועדה המקומית להחלטת ועדת הערר הנכבדה בעניין ערר 5068/12 אורי גולן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (פורסם בנבו), אשר במסגרתה קבעה ועדת הערר הנכבדה כדלקמן:

"מעבר לכל אלה יש לציין, כי לועדה המקומית שיקול דעת שלא לאשר את כל תוספות הבניה המותרות לפי תמ"א 38, לאור סעיף 22 לתמ"א, המאפשר לועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות הבניה הקבועות בתמ"א משיקולים תכנוניים או אדריכליים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש וכיו"ב".

68. דברים אלו נכונים במבנה שאינו לשימור, ועל אחת כמה וכמה, נכונים דברים אלו, כאשר עסקינן במבנה המיועד לשימור מכוח תכנית השימור.

69. על כן אמור הייתה מעתה כי לתובעת אין ולא כל זכות מכוח תמ"א/38 עובר לאישורה של תכנית השימור.

תכנית "ג'1"

70. תכנית ג'1 איננה כלולה בסל הזכויות במתחם במצב התכנוני הקודם.

71. תכנית ג'1, מתייחסת לבניית דירות גג על מבנים למגורים, ופורסמה למתן תוקף ביום 20.08.2007; ממילא, קובעת התכנית באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי "התכנית אינה חלה על בניינים שהוכרו לשימור מכוח תכניות תקפות ו/או מכוח תכנית 2650 ב" (ראו בסעיף 2 לתקנון התכנית).

כן קובע סעיף 11 לתכנית הנ"ל, המתייחס לאיסור בניית חדרי יציאה אל הגג או עליות גג, כי לא תותר הבניה "בבניינים שהוכרו כחוק כבניינים לשימור. בבניינים לשימור ששימורם מאפשר תוספת יחולו הוראות תכנית השימור לעניין הבניה על הגג". היות וכך, מלכתחילה לא נועדה תכנית זו לחול על מבנים שהוכרו כמבנים לשימור.

דהיינו, תכנית ג'1 אושרה אך בשנת 2007, לאחר שתכנית השימור כבר הופקדה, ומכל מקום היא עצמה מחריגה מבנים לשימור.

תכנית "ע'1"

72. ודוק: תכנית "ע"1", אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 18.3.03, מלכתחילה לא נתכוונה לפרוש תחולתה על מבנים לשימור, באשר התכנית מחריגה מפורשות מבנים לשימור מגדר תחולתה. לעניין זה קובע סעיף 3 לתקנון תכנית "ע"1 כדלקמן:

"תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל אביב-יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור" [ההדגשה אינה במקור].

73. המונח "מבנה לשימור" זכה להגדרה רחבה בסעיף 8(ו) לתקנון התכנית, לפיה מבנים לשימור הנם, בין היתר, מבנים אשר הוכרזו לשימור בטרם אושרה התכנית ו/או מבנים הכלולים בתכנית שהופקדה טרם אושרה תכנית "ע"1". לעניין זה מוגדר "מבנה לשימור" בסעיף 8(ו) לתקנון התכנית כדלקמן:

"2. בנין/בניינים שסומנו ו/או הוכרזו לשימור בפירסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התכנית שפורסמה או סיום תוקף ההגבלות ע"פ הסעיפים הנ"ל,

3. בנין/בניינים שסומנו לשימור בתכניות שהופקדו לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התכנית המופקדת"

74. לא זו בלבד, אלא שבהגדרת "מבנה לשימור" בתכנית "ע"1 נכללים אף בניינים אשר יועדו לשימור על-פי תכניות מאוחרות לתכנית הנ"ל, זאת כמוגדר בסעיף 8(ו)4 לתקנון התכנית:

"בנין/בניינים שיסומנו לשימור ע"פ תכניות שיאושרו לאחר תחילת תכנית זו,"

75. יוצא אפוא, כי היעדר תחולתה של תכנית "ע"1 על המתחם מושא תביעת הפיצויים, מקורו בראש ובראשונה בהוראותיה, בשים לב למועד ההכרזה על המבנה כמבנה לשימור, אשר אין חולק כי קדם למועד אישור תכנית "ע"1.

76. הטענה בדבר תחולתה של תכנית ע"1 על מבנים לשימור אף נדחתה במספר שומות מכריעות אשר עסקו בסוגיה זו. לעניין זה ראו למשל פסיקת השמאית המכריעה גב' נאווה סירקיס מיום 20.9.12 בעניין הנכס ברח' סמטת שפ"ר 9 בתל-אביב.

"עלויות החיזוק"

77. בסעיף 6.10 לחוות דעת התובעת נטען כי תכנית השימור מייקרת משמעותית את עלויות החיזוק.

78. תחילה יובהר כי טענה זו הנה טענה בעלמא אשר איננה נתמכת בכל אסמכתא מקצועית לביסוס הטיעון בדבר היותו של חיזוק מבנה לשימור מפני רעידות אדמה כחיזוק יקר יותר מחיזוק מבנה שאינו לשימור.

79. לעניין זה יובהר כי לצוות השימור קיים שיקול דעת באשר לאופן שילובן של עבודות החיזוק עם עבודות השימור, כך שניתן למצוא פתרון חיזוק שאינו מחייב את פינוי כלל הבניין ומייקר את העלויות.

80. יתרה מכך, אף אם פתרון החיזוק הנדרש הנו חיזוק פנימי במבנה אשר דורש פינוי חלקי או מלא, הרי שבמרבית המקרים בעת ביצוע עבודות השימור מבנים עוברים שיפוץ יסודי מפאת מצבם וגילם, אשר כולל תוספת בניה של קומות, שיקום חדר מדרגות, תוספת מעלית וכיו"ב – ובפרויקטים מסוג זה, נדרש פינוי חלקי או מלא ללא קשר לחיזוק המבנה, כך שחיזוק פנימי אינו בהכרח יקר מחיזוק חיצוני של מבנה לשימור.

"משך זמן שיפוט מבנה לשימור"

81. אף טענת התובעת לפיה משך זמן השיפוט במבנה לשימור, ארוך יותר משל מבנה רגיל וכרוך בביקורת שוטפת בכל שלב ושלב, איננה נתמכת בכל אסמכתא, ועל כן דינה להידחות; וזאת אף מן הטעמים האמורים לעיל לעניין מצבם הפיזי הירוד של המבנים לשימור ולגילם, במנותק מהוראותיה של התכנית.
82. כן יוסף, כי בשונה ממבנים רגילים, הרי שבמבנים המיועדים לשימור, נערך סקר תיעוד מקדים, המהווה בסיס תכנוני לתיק התיעוד, המבוצע ע"י העירייה מכוח הוראותיה של תכנית השימור. סקר זה, בין היתר, מבטיח את מימוש הזכויות במבנה ומבטיח אף מימוש זכויות מיטבי לבעלים.
83. אף דרישות הוועדה המקומית מכוח תכנית השימור, המבוצעות כאמור ברובן הלכה למעשה על ידי צוות השימור, הנן ספורות ומוגדרות, ואין בהן כדי להביא להתארכות הליכי השיפוט מעבר לשיפוט מבנה שאינו לשימור.

סוף דבר

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

חו"ד הועדה המייעצת מיום 30.11.2014:

נוכחים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ערן פרידלר, דנה שיחור, אילן רוזנבלום, שירה בינימיני, יעל פקר, שירה קאשי דקלו ואייל קוק.

המלצה:

הועדה ממליצה לקבל את חו"ד שמאי הועדה והיועמ"ש ולדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את המלצת תת הוועדה לתביעות פיצויים בתכנית 2650ב' מיום 30.11.2014 כמפורט לעיל ולדחות את התביעה בהתאם לחו"ד שמאי מטעם הועדה המקומית וחו"ד יועמ"ש מטעם הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו ויהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
- תוספת שטחי שירות לתב"ע 2466 דיון בשטחי שירות	17/12/2014 9 - 0029-14'ב'

מיקום: בתחום תכנית מפורטת מס' 2466 מזרח רחוב שהם בשכנת צהלה.



כתובת: ברוך אגדתי בשכונת צהלה

מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון העיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית שבנדון.

פרטים: בעקבות בקשה לבנייה חדשה והצורך בהוספת שטחי שירות לבניה החדשה במקום ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מובאת לדיון הועדה המקומית בקשה לתוספת שטחי שירות לתב"ע 2466 לבניה חדשה בלבד.

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 2466 – "מזרח רחוב שהם" הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

ללא תוספת מעלית:

1. עד 3 יחידות דיור בקומה 20 מ"ר לקומה.

2. 4 יחידות דיור בקומה 28 מ"ר לקומה.

בתוספת מעלית:

3. עד 3 יחידות דיור בקומה 30 מ"ר לקומה.

4. 4 יחידות דיור בקומה 36 מ"ר לקומה.

ובנוסף:

א. במפלס הכניסה הקובעת לבניין:

מבואת כניסה עד 15 מ"ר. חדר אופנים ע"פ בהתאם לתקנות. שטחים משותפים הנדרשים לתפקוד הבנין כגון ח. אשפה, ח. גז וחדרים טכניים נוספים בשטח עד 15 מ"ר. בליטות ע"פ תקנות התכנון והבניה. שטח שירות הנובעים מעובי קירות חיצוניים מעבר ל- 25 ס"מ. ממ"דים או ממקיים יותרו בהתאם לתקנות והנחיות פיקוד העורף.

ב. במפלסים מעל מפלס הכניסה הקובעת: בליטות ע"פ תקנות התכנון והבניה. שטח שירות הנובעים מעובי קירות חיצוניים מעבר ל- 25 ס"מ. ממ"דים או ממקיים יותרו בהתאם לתקנות והנחיות פיקוד העורף.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שגיאת תמרי: הציג את התוספת שטחי שירות לתב"ע 2466.

הועדה מחליטה:

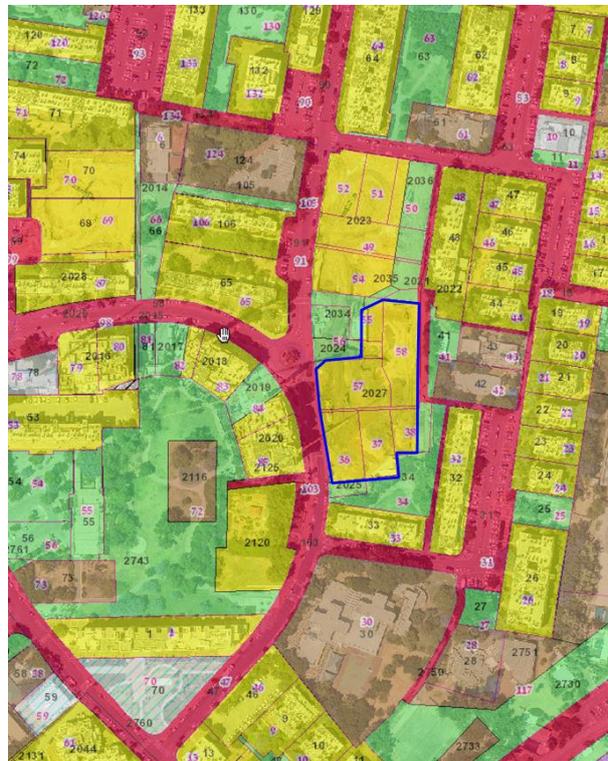
לאשר תוספת שטחי השירות לתכ" 2466 בהתאם למפורט בדברפט.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו ויהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4417 - בית אל מתחם ג' - שינוי בהוראות הבינוי המנחה תכנית המתאר 3463	17/12/2014
דיון בהפקדה	10 - ב'14-0029

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת נווה שרת



כתובת: בית אל 33

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	37	36,38-39,55,57-58

שטח התכנית: 6.20

מתכנן: כנען שנהב אדריכלים

יזם: גרין פארק בע"מ

**בעלות: בעלי קרקע פרטית באמצעות עו"ד יריב בר דיין עפ"י ייפוי כוח.
מצב השטח בפועל: בבניה ע"פ היתר קיים**

מצב תכנוני קיים: ע"פ הוראות בינוי של תכנית 3463 המאושרת.

מצב תכנוני מוצע: העברת 2 קומות מבניין 4 לבניין, בעקבות סירוב משרד הביטחון להתיר בניה מעל 24 קומות, כך שגובה הסופי של בניין 4 יהיה ק + 24 קומות + ג'1. וגובה הסופי של בניין 6 יהיה ק + 18 קומות + ג'1.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
(*)	(*)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
(*)	(*)	מ"ר	
(*)	(*)	אחוזים	זכויות בניה לקומה
(*)	(*)	מ"ר	
ק + 24 + ג'1	ק + 26 + ג'1	קומות	גובה בניין 4
ק + 18 + ג'1	ק + 16 + ג'1	קומות	גובה בניין 4
לא משתנה	לא משתנה		תכסית
לא משתנה	לא משתנה		מקומות חניה

(*) אין בתוכנית זו תוספת בכמות יחידות הדיור או בסה"כ שטחי בניה המותרים בשל העברת שתי קומות מבניין 4 לבניין 6.

זמן ביצוע: מיידי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

המלצה חיובית להפקדת התכנית

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

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שגיאת תמרי: מציג את התוכנית
אדרי' גיל שנהב: מציג את התכנית ע"י מצגת.
שמואל גפן: המגדל השמאלי כמה קומות?
גיל שנהב: במקום 26 ג'1 הוא יהיה 24 + ג'1.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי ומיטל להבי, לדיאנסקי ראובן.

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

בעלות: בבעלות עת"א. מוחכר מאת עת"א לעמוס פרושן ואחרים.

מצב השטח בפועל: במקום מספר מבני תעשייה ישנים.

מדיניות קיימת: במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לאיזור התעסוקה נחלת יצחק אשר אושרה ע"י הועדה המקומית בשנת 2005. להלן פירוט עקרי המדיניות:

זכויות בנייה: במסגרת המדיניות נקבע מדרג לאישור תוספת זכויות בניה במסגרת תב"עות חדשות כפונקציה של גודל מגרש התכנון. עפ"י המדיניות נקבע כי במגרשים ו/או מתחמי איחוד ששטחם מעל 3 דונם, ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות עד 300% (שטח עיקרי).

שימושים: השימושים יהיו בהתאם למפורט בתב"ע 1043 א' שעיקרם משרדים ותעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.

נתונים נפחיים: בחלקות בהן ניתן לקבל זכויות בניה נוספות תחויב בנייה מרקמית בגובה של עד 6 קומות, כאשר יתר הזכויות תרוכזו במגדלים בגובה של עד 30 קומות.

תכסית: 50% משטח המגרש.

עיצוב והתייחסות לסביבה: יחוייב מסד של 5-6 קומות בהתאם לגובה הבנייה הקיימת בשכונת, כאשר הבנייה לגובה מעל קומות המסד תחוייב בנסיגה מקו הרחוב הקדמי.

שימושי משק: כל שימושי המשק יהיו בתחום המגרש לרבות פריקה וטעינה, אצירת אשפה, וכדומה. יועדף פיתוח ללא גדרות בין החלקות ובמתן זיקת הנאה להולכי-רגל בתחום המגרש. מפלס הכניסות בחזית לרחובות יהיה במפלס המדרכה.

איכות סביבה: כל תכנית לבנייה גבוהה תחוייב בבדיקה סביבתית לעניין הטלת צל על בניינים בשכונת המגורים נחלת יצחק ובדיקות נוספות כפי שידרשו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א.

מצב תכנוני קיים: במקום חלות תב"עות 1043 ו-1043 א'. עפ"י תב"עות אלה ייעוד השטח הוא תעסוקה (עפ"י רשימת השימושים המפורטת בהוראות תב"ע 1043 א') וזכויות הבנייה הן 200% שטח עיקרי ועוד 35% שטחי שירות (מן השטח העיקרי) בגובה עד 5 קומות. ניתן ומקובל לתת הקלות לעניין מספר הקומות וגובה הבניה.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- 1) הקמת פרויקט משולב למשרדים, מגורים ומבנה ציבור במקום.
- 2) שינוי ייעוד מתעסוקה ליעוד מעורב של מגורים ותעסוקה ויעוד שטח למבני ציבור.
- 3) קביעת מגרש חדש בייעוד שטח למבני ציבור בשטח של 700 מ"ר.
- 4) קביעת הוראות בינוי למגרשים החדשים בהתאם ליעודים ולזכויות הבנייה החדשים. מוצע כי תכנית הבינוי תחרוג מתחום הקו הכחול של התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית כמסמך המדיניות המחייב את המגרשים הגובלים מצפון וממערב.
- 5) קביעת מיקום המבנים.
- 6) הגדרת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח שאישורן יהיה תנאי למימוש התכנית.
- 7) קביעת הוראות לרישום זיקת להנאה ולמעבר לציבור, להבטחת אינטגרציה ורצף פעילות הולכי-רגל בין השטחים הפתוחים שבין הבניינים שבבעלות פרטית בתחום התכנית וכמו כן שטחים כאלה הנמצאים **בתחום מתחמים גובלים, אשר אף הם נמצאים בהליכי תכנון.**
- 8) קביעת תנאים למימוש התכנית.

פרוט יעדים / שימושים: שימוש עיקרי – מדרשים לתעסוקה ומגורים בשילוב שטחי מסחר כשימוש נלווה בקומת הקרקע. בנוסף יקבע מגרש חדש בייעוד שטח למבני ציבור בשטח של 700 מ"ר. השטחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר יפותחו כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בהם התנאים הפיזיים לנטיעות של עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית הפיתוח כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית, במסגרת מילוי התנאים להוצאת היתר בנייה.

על מנת לתמרץ את מימוש שטחי המסחר, יקבע במסגרת הוראות התכנית שלא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר מתחת להיקף של 650 מ"ר בקומת הקרקע במגדל התעסוקה ו-500 מ"ר בקומת הקרקע במגדל המגורים, לכל שימוש אחר, לרבות לא לשימוש של מגורים ו/או שטחים לשימוש דיירי הבניינים כגון לובי, מועדון דיירים ועוד כדומה. מיקומם של שטחי המסחר יהיה בעדיפות בחזיתות הפונות לרחבה באיזור הצפון מערבי של התכנית ולרח' תוצרת הארץ, כפי שמוצג בנספח הבינוי. ניתן יהיה לשנות את מיקומם במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

בתחום השטח בייעוד למבנה ציבור, יותרו בנוסף לשימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התו"ב במגרש בייעוד זה, גם שימוש של משרדים עירוניים לרבות של חברות עירוניות. כל זאת, על מנת לאפשר ניצול מיטבי של מגרש בייעוד ציבורי הממוקם באיזור מע"רי, לרבות ע"י שילוב של שימושים ציבוריים שונים.

זכויות בניה :

מבוקש להקנות זכויות הבנייה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר החדשה המוצעת לתל אביב. במסגרת תכנית זו, מוצע להגדיר את האיזור בו נמצאת התכנית, כ"איזור מעורב". זכויות הבנייה באיזור זה יהיה בהתאם לטבלת מקדמי הגדלת זכויות באיזורי מע"ר של תכנית המתאר. השימושים יהיו עירוב של משרדים, מסחר ומגורים. היקף המגורים לא יעלה על 300 יח"ד.

שטחי שירות		שטח עיקרי						שטח המגרש	יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
								6,560	
400%	23,440	40%	23,220	-	-	881%	51,600	5,860	איזור מעורב
400%	2,800	40%	869	-	-	400%	1,931	700	מבנה ציבור
400%	11,720	40%	11,610	-	-	881%	25,800	2,930	שימוש מגורים**
400%	11,720	40%	11,610	-	-	881%	25,800	2,930	שימוש תעסוקה*
	26,240		24,089	-	-		53,531	6,560	סה"כ

** כולל לא פחות מ-500 עיקרי מ"ר מסחר בקומת הקרקע.
 * כולל לא פחות מ-650 עיקרי מ"ר מחר בקומת הקרקע.
 1 - % - מהשטח העיקרי
 2 - % - משטח הקרקע

יח"ד :

צפיפות : עד 104 לדונם בחישוב לפי השטח בייעוד מגורים בלבד. ככל שיבנו יח"ד גדולות יותר, כך ירד מספר היח"ד לדונם.

תמהיל יח"ד : במטרה לתת מענה לצרכים של מגוון אוכלוסיות, ולהבטיח כי האוכלוסייה העתידית של הפרוייקט תהיה הטרוגנית במאפיינים חברתיים כלכליים שלה, נקבע שטח יח"ד ממוצע בשטח של 86 מ"ר עיקרי, אשר מאפשר מגוון של יח"ד בשטח בגדלים שונים במפורט להלן מטה. שטח ממוצע ליח"ד : 86 מ"ר שטח עיקרי + בין 9 מ"ר ל-12 מ"ר שטח שירות במסגרת הממ"ד – כלומר בין 85 מ"ר ל-87 מ"ר "שטח פלדלת". שטח מינימלי ליח"ד : 53 מ"ר (כולל שטח הממ"ד). סה"כ יח"ד : עד כ-305 יח"ד. ניתן יהיה לממש מספר זה רק במימוש של מקסימום היח"ד הקטנות שמוצע שהתכנית תתיר. בתמהילים אחרים, מספר היח"ד יהיה קטן יותר.

דיור השגה בהישג-יד – דב"י : ראה פירוט מטה במסגרת פירוט משימות פיתוח.

הוראת בינוי – איזור מעורב :

מספר קומות : עד 40 קומות.

גובה : כ 170 מ' מעל מפלס הקרקע.

תכסית : עד 50%.

קווי בנין : קו בניין קדמי 0.00 מ' לרח' תוצרת הארץ, 8 מ' קו בניין צידי, 8 מ' קו בניין אחורי. יצוין כי עקב מגבלת התכסית, בשיעור של 50%, הבנייה בפועל תהיה במרווחים גדולים יותר, כאשר מידתם של המרווחים הסופיים תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם לתכנית הבינוי שמוצגת לועדה במסגרת דיון זה. יצוין כי המרחק המינימלי בקו אוירי ממגדלי ת"א הוא כ-60 מ' וממגדל עין זיתים כ-35 מ'.

הוראות בינוי – שטח למבנה ציבור :

מספר קומות : עד 7 קומות.

גובה : כ 37 מ' מעל מפלס הקרקע – לפי 7 מ' לקומת קרקע ו-5 מ' לקומה טיפוסית – על מנת להתאים לשימושים ציבוריים שונים (אולמות וכדומה).

תכסית : 70%.

קווי בניין: קו בניין יהיה אפס לכל הכיוונים על מנת לאפשר גמישות מקסימלית בתכנון. תותר בניית חלונות בבנייה בקו בניין אפס לכיוון צפון ומערב, כלפי המגרש בייעוד מגורים.

טבלת השוואה:

מבנה ציבור		מבנה מוצע		מגורים		מזב קיים		נתונים	
מבנה ציבור		תעסוקה		מגורים		תעסוקה		ייעוד	
400% ברוטו		881% ברוטו		881% ברוטו		200% + 11% בהקלה		סה"כ זכויות בניה	
2,000 מ"ר		25,800 מ"ר מתוכם ניתן לממש עד 1,000 מ"ר בשימוש מסחר בקומת הקרקע.		25,800 מ"ר מתוכם ניתן לממש עד 1,000 מ"ר בשימוש מסחר בקומת הקרקע.		13,120 מ"ר מתוכם ניתן לממש עד כ- 1,700 מ"ר בשימוש מסחר		מ"ר	
7		40		40		5 (מקובל לאשר 7 קומות בהקלה)		גובה	
37 מ'		170 מ' מעל מפלס הקרקע		170 מ' מעל מפלס הקרקע		17 מ' (מקובל לאשר הקלה בגובה)		מטר	
70%		50%		50%		50%		תכסית	
בהתאם לשימושים בפועל		122 94 לפי 1:125 37 לפי 1:400		בין 305 ל 610 (בהתאם טווח התקן) בהתאם למספר יחיד שימושו בהיתר הבניה.		כ 400 מקומות חנייה.		מקומות חנייה	

ניתוח מספר מקומות החנייה נדרש/ מתור ע"פ תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התש"ע 2010.
* מספר מקומות החנייה למגורים יעשה בהתאם למפורט מטה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: המגרש נסמך על גישה מרח' תוצרת הארץ. הרחוב חד-סטרי מכיוון מערב למזרח ומזין גם את החניונים לפרויקט מגדלי ת"א, מתחם תע"ש השלום ומתחם שפיר. התכנית תאפשר לעירייה לחייב זיקת מעבר דרך החניון הפרטי לחניון של המגרש הציבורי ולחניונים התת-קרקעיים של המגרשים השכנים. הסכם לעניין פרטי הפעלת מרתף משותף יסוכמו בהתאם בהמשך. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה חתימת מגיש הבקשה על ההסכם.

תקן חנייה חדש ("תקן מופחת"): בדיקת מספר מקומות שיידרש להתקין נעשתה בהתאם לתקן החנייה הארצי החדש שכן ההנחה היא שעד למועד הוצאת היתרי הבנייה הוא כבר יכנס לתוקף.

השוואת מספר מקומות החנייה בין המצב התכנוני המאושר למצב התכנוני המוצע:

סה"כ	מבנה ציבורי		מגורים		מסחר		תעסוקה		ייעוד/ שימוש	
	מק' חנייה	מ"ר	מק' חנייה	מ"ר	מק' חנייה	מ"ר	מק' חנייה	מ"ר		
399	0	0	0	0	114	1,706	285	11,414	תעסוקה + מסחר	מצב מאושר
1,170	50	2,000	400	24,800	100	2,000	620	24,800	משרדים + מגורים + מסחר + מ. ציבורי	מצב מוצע (תקן ארצי קיים)
476	40	2,000	עד 355	24,800 (עד 355 יחיד לפי 70 מ"ר ממוצע ליחיד)	8	2,000	73	24,800	משרדים + מגורים + מסחר + מ. ציבורי	מצב מוצע (תקן ארצי חדש)

מספרים מקורבים כפופים לתכנון המפורט במסגרת היתרי הבנייה.

לא תחול חובה לשייך מקום חנייה לכל דירה, בפרט בנוגע לדירות הקטנות.

עפ"י חוות דעת מאת אגף התנועה התכנית מוצגת בנספח התנועה בשתי חלופות:
א. על רקע מצב קיים.

- ב. על רקע תכנון של רח' תוצרת הארץ כרחוב דו סטרי (לאחר הרחבה עתידית של רוחב זכות הדרך של הרחוב – שלא במסגרת תכנית זו) מתואם עם התכנון של צומת הרחוב עם רח' יגאל אלון במסגרת פרויקט מחלף השלום (תדמ"ת 2012).
- ג. המיקום הסופי של רמפת הירידה למרתפי החנייה יקבע בכפוף לבחינה בתיאום ואישור אגף התנועה לעניין המיקום של הרמפות בפרוייקט מגדלי תל אביב הגובל ממזרח.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית – היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

תכנית בינוי מתחמית: תכנית הבינוי תואמת ונובעת מתכנון כולל שהוכן למתחם רחב יותר מעבר לתיחום התכנית ע"י הקו הכחול, הכולל את המתחמים הגובלים מצפון וממערב: בניין איסתא מצפון, מתחם מנורת המאור מצפון, ובית קליפורניה ממערב (הכל כמוצג בתכנית הבינוי ובמצגת). תכנית הבינוי נועדה לאפשר אינטגרציה ורציפות בין שטחי הציבור ושטחים בזיקת הנאה לציבור בין כל המתחמים הנמנים לעיל, כפי שיקבע במסגרת התכניות המקודמות בהן. תכנית הבינוי נעשתה בתיאום ועפ"י הנחייה של אגף תכנון העיר.

במידה והתכנון הכולל לא יצא לפועל, ניתן יהיה לשנות את תכנית הבינוי על מנת לאפשר בינוי אופטימלי לבנייה בתחום התכנית בלבד. השינוי יעשה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית. נספח הבינוי יהיה מנחה לעניין הוגבה המקסימלי והמרווחים המינימליים לצדדים ולאחור.

תיאור תכנית הבינוי במתחמים הגובלים:

בית קליפורניה: שטח המגרש מעל 3 דונם ולפיכך, לפי מדיניות הועדה המקומית ניתן להוסיף בו זכויות בנייה עד לסף עליון של 300%. מבוקש ע"י יזם התכנית לאפשר מימוש זכויות הבנייה הנוספות, במסגרת מגדל שימוקם בפניה הצפון מזרחית של המגרש. עפ"י המבוקש, המגדל ישמש למגורי סטודנטים, מועסקים במרכז המענה הטלפוני של חברת איסתא הממוקם בסמוך. שטח הדירות לא יקטן מ-40 מ"ר. כל האמור לעיל יעוגן בהסכמים מתאימים מול העירייה, שהיא בעלת הקרקע, במסגרת הליך קידום תכנית עתידית במקום. במסגרת תכנית זו, יקבע שכל הפעילות התפעולית המתקיימת היום במפלס הרחוב מתחום המגרש, תורד לתת הקרקע ככל הניתן, ביחד עם החלק הארי של מקומות החנייה בתחום המגרש. על השטחים במפלס הרחוב שיתפנו מן השימוש הנוכחי שלהם, תרשם זיקת הנאה לציבור, והם יפותחו באופן רציף לשטחים הפתוחים במסגרת מגרש מוטורולה ומנורת המאור הגובלים מצפון וממזרח.

בית איסתא: ניתן יהיה להוסיף לבניין עד 2 קומות במסגרת תכנית לניוד זכויות מבניינים לשימור. במסגרת תכנית כזאת, יעשה שיפור של המרחב הציבורי בדומה למפורט לעיל בנוגע למגרש בית קליפורניה, לרבות רישום זיקת הנאה ופיתוח רציף של המרחב הציבורי.

מתחם מנורת המאור: שטח המתחם כ-5 דונם ולפיכך, לפי מדיניות הועדה המקומית ניתן להוסיף בו זכויות בנייה עד לסף עליון של 300%. הבינוי המוצג במסגרת תכנית הבינוי משקף תוספת זכויות עד לשיעור של 350%. אגף תכנון העיר ממליץ על תוספת זכויות מעבר ל-300%, שכן מדובר במיקום אופטימלי למיקום שטחי תעסוקה, וכן שכן גובה הבנייה למימוש שיעור זכויות זה אינו עולה על 15 קומות. תתאפשר המרה חלקית של שטחי תעסוקה למגורים, בהתאם למה שיקבע במסגרת תכנית המתאר, ובכל מקרה לא יותר מאשר 25% מסך כל השטח העיקרי.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): התכנית ממוקמת בתחום איזור התעסוקה של נחלת יצחק אשר חלה בו מדיניות הועדה המקומית שאושרה בשנת 2005. התכנית תואמת את המדיניות למעט לגבי גובה המגדלים המוצע הגובה בכ-4 קומות מעבר למה שנקבע במסגרת המדיניות – 34 במקום 30 קומות.

איכות סביבה: מטרדים, סקר אקלימי וכו':

תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע דו"ח סביבתי אשר יכלול בין היתר גם התייחסות לעניין הצללות. יצוין כי מיקום המגדלים נקבע באופן סופי במסגרת הוראות התכנית, ולא ניתן יהיה לשנותו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. אי לכך, ממצאי הדו"ח הסביבתי יהיו רלבנטיים לנושא ההצללה גם לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי. הדו"ח יערך עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו ויהיה חייב באישורה. בהוראות התכניות ישולבו הוראות והנחיות בהתאם לדרישת הרשות לאיכות הסביבה, בהתאם לממצאי הדו"ח.

התכנית ממוקמת בתחום שטח א' כפי שנתחם והוגדר במסגרת החלטת הועדה המקומית (בתיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה) בדבר מתן מידע ותנאים בהליכי תכנון ובנייה במרחב תעש מגן (מתחם תעש השלום) מתאריך 22/07/2001. עפ"י מסמך זה תנאי להוצאת היתרי בנייה במקום הוא ביצוע בדיקות לזיהום מים וקרקע וביצוע מיגון מיוחד של החניונים התת קרקעיים. כמו כן, חל איסור על שימושים המחייבים שהיית קבע של בני אדם בתת הקרקע.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט ודיוור השגה בהישג-יד (דב"י):

דיוור השגה בהישג-יד – דב"י:

הזכאות לדב"י תהיה לזכאי משרד הבינוי והשיכון בהתאם למדיניות עיריית תל אביב-יפו בנושא. גודל יחיד דב"י יהיה בין 60 מ"ר ל 80 מ"ר בהתאם. מוצע כי עד 10% מסך השטח למגורים יוקצה לדב"י. מוצע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היוזם על הסכם עם העירייה בנושא זה. במסגרת ההסכם תינתן התייחסות מפורטת להבטים הבאים: מפרט לבניית הדב"י, הפרדה תפקודית בין דב"י למגורים האחרים, ונושאים נוספים כפי שימצא לנכון.

משימות פיתוח: תבחן אפשרות להקצאת חנייה ציבורית במסגרת החניון של מגרש היעוד המעורב (מגורים ותעסוקה). מקומות חנייה בחניון הציבורי יתנו מענה לצרכי החנייה של המבנה הציבורי וכן של פרויקטים מוצעים גובלים אשר ייבנו ללא תוספת מקומות חנייה (איסתא, בית קליפורניה, מנורת המאור וייתכן שעוד). בשעות בהן אין דרישה לחנייה עבור המבנה הציבורי, יוכלו מקומות החנייה לשרת את תושבי הסביבה כחניון ציבורי בתשלום. מספר מקומות החנייה שיוקצו במסגרת החניון הציבורי יקבע במסגרת התכנון המפורטת להוצאת היתר בנייה.

שיתוף ציבור:

התכנית ממוקמת בתחום איזור התעסוקה נחלת יצחק אשר הועדה המקומית אישרה לגביו מסמך מדיניות בשנת 2005. מסמך המדיניות הוכן בהליך של שיתוף ציבור אשר במסגרתו נקבע בין היתר היקף הזכויות ואופי הבינוי במקום. הליך שיתוף ציבור נערך גם במסגרת הליך קידום תכנית המתאר אשר התכנית מבקש לאמץ את עיקריה המוצעים לעניין תוספת הזכויות והשימושים. היות והתכנית המוצעת תואמת בעיקרה את מסמך המדיניות של הועדה המקומית כאמור (למעט לעניין האפשרות לתוספת 10 קומות נוספות מעל 30 קומות), ואת עיקרי תכנית המתאר המוצעת, ממליץ צוות מזרח כי המטרה של הליך שיתוף הציבור תוגדר כידוע ומתן הסברים. מעגל המשתתפים יכלול את תושבי המתחמים הגובלים (כמפורט למטה בהמשך), את בעלי המבנים, המגרשים והעסקים בתחום איזור התחום ע"י רח' נחלת יצחק מצפון, רח' יגאל אלון ממערב, דרך השלום מדרום, רח' תוצרת הארץ ממזרח.

שני מתחמי המגורים הגובלים בשטח התכנית:

- מתחם מגדלי ת"א אשר במסגרתו מתוכננות כ- 400 יח"ד, מתוכן נבנו ואוכלסו כ- 200 (בשני מגדלים מתוך 4). הוגשו בקשות להיתר בנייה לשני המגדלים הנוספים. גובה המגדלים כ- 30 קומות.
- מגדל עין-זיתים הכולל כ- 70 יח"ד במגדל אחד בן 27 קומות, בשלב אכלוס.

יצוין כי תכנית בינוי ופיתוח על שטח רחב יותר מתחום שיטחה של התכנית המוצעת, שמטרתה יצירת מרחב שוטטות להולכי-רגל במרחב שבין המבנים, נערכה בתיאום עם בעלי המתחמים הגובלים מצפון וממערב (בית איסתא, מתחם מנורת המאור, ובית קליפורניה). תכנית בינוי ופיתוח זו מוסכמת עליהם. מטרת שיתופם בהליך התכנון של תכנית הבינוי והפיתוח היתה כאמור, להביא לניצולם של השטחים שבין הבניינים לטובת כלל הציבור למרות היותם שטחים בבעלות פרטית. בכך יתאפשר רצף פעילות להולכי-רגל ומרחב פתוח עבורם – הן של המועסקים במקום והן עבור מי שגרים בו.

מוצע שהזימון יעשה באמצעות משלוח הודעות בדואר, והדבקת הודעות בכניסות לבניינים. כמו כן, מוצע לזמן תושבים פעילים משכונת נחלת יצחק המצויים בקשר שותף עם מינהלת רובע מזרח.

זמן ביצוע: 10 שנים

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י ניר דוד כהן, אדר')

לאשר את העברת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים כמפורט להלן בהמשך ואת תכנית הבינוי המוצגת, כמסמך המדיניות המחייב את המגרשים הגובלים מצפון וממערב.

1. תנאי להעברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית:

- א. חתימה על כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.
- ב. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם משימות פיתוח מול האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
- ג. קיום מפגש תושבים.

2. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימה על הסכמים בין אגף נכסי העירייה לבין מקדמי התכנית בנושאים הבאים :
- 1) דב"י – במסגרת ההסכם תינתן התייחסות מפורטת להבטים הבאים : מפרט לבניית הדב"י, הפרדה תפקודית בין דב"י למגורים אחרים, ונושאים נוספים כפי שימצא לנכון.
 - 2) אבטחת אחזקת השפ"פ והשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה בתחום התכנית.
 - 3) החניון התת קרקעי : עפ"י ההסכם יובהר, בין היתר, כדלקמן :
 - א. תובטח זיקת מעבר לדיירי המבנה הציבורי העתידי אל מפלסי החניון התת קרקעי במגרש המגורים.
 - ב. תובטח האפשרות תאפשר להחכרת השטח התת-קרקעי של המגרש הציבורי (חום) לזים ע"י העירייה ובלבד שיובטחו התנאים לבניית מבנה ציבורי במקום מעל מפלס הקרקע. במסגרת החניון התת קרקעי יוקנו לעירייה כ- 40 מקומות חניה (או אחרת כפי שידרש בפועל בהתאם לשימושים הציבוריים שיוחלט לממשם במקום).
 - ג. היה ויוחלט ע"י גורמי העירייה לעשות שימוש שאינו חנייה, בתת הקרקע של המגרש הציבורי, יוקצו כ-40 מקומות חנייה (או אחרת כפי שידרש), בתחום החניון התת קרקעי של המגרש למגורים.
- ב. הגשת בדיקה סביבתית עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
- ג. חתימה של מגיש התכנית על הסכם לעניין אחזקת השטחים הפתוחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר. הזכאות לדב"י תהיה לזכאי משרד הבינוי והשיכון בהתאם למדיניות עיריית תל אביב-יפו בנושא.
- ד. חתימת היזם על הסכם עם העירייה בנושא דב"י.
- ה. בחינת האפשרות להקצאת חנייה ציבורית במסגרת החניון של מגרש היעוד המעורב (מגורים ותעסוקה). מקומות חנייה בחניון הציבורי יתנו מענה לצרכי החנייה של המבנה הציבורי וכן של פרויקטים מוצעים גובלים אשר ייבנו ללא תוספת מקומות חנייה (איסתא, בית קליפורניה, מנורת המאור

3. תנאים להוצאת היתר בנייה :

- א. חידוש הסכם היוון הקרקע מול עיריית תל אביב-יפו.
- ב. ביצוע בדיקות לזיהום מים וקרקע והתנאים הנוספים שנקבעו במסגרת נוהל הרשות לאיכות הסביבה לנושא זה. סעיף מתאים ישולב בהוראות התכנית.
- ג. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח בתיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו, או הועדה המקומית במידה ובמסגרת תכנית העיצוב המוצעת, מבוקש לשנות את תכנית הבינוי. כפי שהוצגה לוועדה במסגרת דיון זה.
- ד. רישום זיקת מעבר והנאה לציבור ברצועה במזרח המגרש, ובחניון התת קרקעי בהתאם לתכנון המפורט של החניון כפי שיקבע בתיאום ואישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו.
- ה. חתימה של מגיש הבקשה להיתר על הסכם לעניין אחזקת השטחים הפתוחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר, בתיאום ואישור אגף נכסי העירייה ואגף שפ"ע.
- ו. חתימה של מגיש הבקשה על ההסכם לעניין הפעלת מרתף באופן משותף בנוגע למבני הציבורי וכן ביחס למתן זיקת מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הגובלים, בהתאם לתכנון הסופי בתיאום ואישור אגף התנועה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0018-11ב' מיום 20/07/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' ניר דוד-כהן מצוות מזרח הציג את הרקע לקידום התכנית, בכלל זה התיאומים התכנוניים ביחס למתחמים הגובלים ממזרח וצפון. אדרי' דני קייזר, עורך התכנית, הציג את התכנית. חברי ועדה מבקשים להגדיל את כמות יחידות דיור לבר השגה ע"י המרת שטחי תעסוקה נוספים למגורים. עו"ד דורון ספיר מבקש להתנות את בניית המגורים בבניית בנין המשרדים, ע"מ להבטיח את בניית מבנה המשרדים, וכן להגדיל שיעור הדב"י מ- 10% ל- 25% מסה"כ השטחים למגורים.

אהרון מדואל מציע שכל שטחי הבנייה במסגרת התכנית יהיה למגורים, ללא כל מרכיב של תעסוקה, ובלבד שבשני מגדלים יהיה דב"י.
 מיטל להבי מביעה את תמיכתה בהצעת אהרון מדואל בכפוף לכך שמחירי הדירות יהיו בביקוח.
 מיטל מבקשת לראות פרוגרמה של שטחי ציבור במקום.
 שמוליק מזרחי – אני בעד כמה שיותר מגורים ולא תעסוקה במקום, אין חוסר בתעסוקה במקום.
 ארנון גלעד – היום יש חוסר בדיוור, אך אנחנו צריכים להסתכל קדימה מה יהיה בעוד 20 או 30 שנה, אנחנו צריכים לאזן, לכן אני חושב שהתכנית מאוזנת וטובה, אני בעד הצעה של דורון 25% לדיוור בר השגה. מציע בנין אחד שלם במתכונת של דיוור בר השגה ולהוסיף מטלה ציבורי של 2000 מטר משרד ציבורי עירוני וגם אותו לייעד לדיוור בר השגה.
 מיטל להבי מבקשת לדעת מה הסטטוס של הקרקע מבחינת הבעלות?
 יובל דינר נציג היזמים ענה שיש הסכם מול אגף נכסי העירייה לעוד 49 שנה של חכירה, החוזה נמצא אצל עו"ד של העירייה לפני החתימה.
 עו"ד דורון ספיר מציע – לאשר המרה של שטחי ציבור לטובת מגורים עד 25% מהפרויקט לדירות בהישג יד ולעשות ניתוח כלכלי, במידה ותהיה בעיה עם הניתוח הכלכלי להחזיר לדיון נוסף בועדה.
 מיטל מבקשת להוסיף שלביות להחלטה.
 אהרון מדואל מציע להעמיד להצבעה הצעת החלטה להמיר את הכל 100% לדיוור בר השגה, ולקבוע מחיר ליח"ד.
 לאחר הצבעה בעניין (6 נגד- דורון, ארנון, אסף, מיטל, מוזס וגפן, 1 בעד – אהרון מדואל, 1 נימנע - מזרחי) ההצעה לא התקבלה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (6 בעד - דורון, ארנון, אסף, מיטל, מוזס וגפן, 1 נגד – אהרון מדואל, 1 נימנע-מזרחי) הועדה מחליטה:
 לאשר את התכנון המוצע ולהמליץ לועדה המחוזית תל אביב להפקיד את התכנית ע"פ סעיף 89 לחוק הת"ב בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. תנאי להעברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית:

- א. התכנית תחייב המרת עד 25% משטחי הבנייה למגורים לדב"י על פי הקריטריונים העירוניים לנושא, בכפוף לעריכת בדיקה כלכלית לעניין ההשלכות הכלכליות של שיעור מרכיב הדב"י אשר תיערך לפני העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית. במידה ויתברר שקיימת בעייתיות כלכלית לעניין יישום שיעור דב"י של 25%, תוחזר התכנית לדיון בועדה המקומית.
- ב. הטמעת הוראות בתקנון התכנית לעניין שלביות המחייבת מימוש כל מרתפי החנייה וקומות המסד (מגורים ותעסוקה), כשלב א' של הפרוייקט.
- ג. חתימת יזם התכנית על כתב שיפוי.
- ד. הסדרה מול אגף נכסי העירייה של השתתפות היזם במימון סל משימות פיתוח לאיזור התעסוקה נחלת יצחק כפי שיוגדר בהמשך.
- ה. קיום מפגש תושבים.

2. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימה על הסכמים בין אגף נכסי העירייה לבין היזם בנושאים הבאים:
 - (1) דב"י – במסגרת ההסכם תינתן התייחסות מפורטת להיבטים הבאים: מפרט לבניית הדב"י, הפרדה תפקודית בין דב"י למגורים אחרים, ונושאים נוספים כפי שימצא לנכון.
 - (2) אבטחת אחזקת השפ"פ והשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה בתחום המקרקעין שבבעלות יזם התכנית.
 - (3) הסכם לעניין החניון התת קרקעי אשר במסגרתו יובהרו הנושאים הבאים:
 - a. תובטח זיקת מעבר לדירי ומשתמשי המבנה הציבורי העתידי אל מפלסי החניון התת קרקעי במגרש המגורים.
 - b. תובטח האפשרות להחכרת השטח התת-קרקעי של המגרש הציבורי (חום) ליזם ע"י העירייה ובלבד, שיובטחו התנאים לבניית מבנה ציבורי במקום מעל מפלס הקרקע. במסגרת החניון התת קרקעי יוקנו לעירייה כ- 40 מקומות חניה (או כמות חניה אחרת כפי שידרש בפועל בהתאם לשימושים הציבוריים שיוחלט לממש במקום).
 - c. היה ויוחלט ע"י גורמי העירייה לעשות שימוש שאינו חנייה, בתת הקרקע של המגרש הציבורי, יוקצו כ-40 מקומות חנייה (או כמות אחרת כפי שידרש), בתחום החניון התת-קרקעי של המגרש למגורים.

- ב. הגשת בדיקה סביבתית עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
 ג. בחינת האפשרות להקצאת חנייה ציבורית במסגרת החניון של מגרש היעוד המעורב (מגורים ותעסוקה). מקומות חנייה בחניון הציבורי יתנו מענה לצרכי החנייה של המבנה הציבורי וכן של פרויקטים מוצעים גובלים אשר ייבנו ללא תוספת מקומות חנייה (איסתא, בית קליפורניה, מנורת המאור).

3. תנאים להוצאת היתר בנייה :

- א. חידוש הסכם היוון הקרקע מול עיריית תל אביב-יפו.
 ב. ביצוע בדיקות לזיהום מים וקרקע והתנאים הנוספים שנקבעו במסגרת נוהל הרשות לאיכות הסביבה לנושא זה. סעיף מתאים ישולב בהוראות התכנית.
 ג. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח בתיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו, או הועדה המקומית במידה ובמסגרת תכנית העיצוב המוצעת, מבוקש לשנות את תכנית הבינוי, כפי שהוצגה לוועדה במסגרת דיון זה.
 ד. חתימת מגיש הבקשה להיתר בניה על הסכם לעניין אחזקת השטחים הפתוחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר, בתיאום ואישור אגף נכסי העירייה ואגף שפ"ע.
 ה. חתימת מגיש הבקשה להיתר בניה על ההסכם לעניין הפעלת מרתף באופן משותף בנוגע למבני הציבורי וכן ביחס למתן זיקת מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הגובלים, בהתאם לתכנון הסופי בתיאום ואישור אגף התנועה.
 ו. תנאי לתעודת גמר לתעסוקה הוא איכלוס מגורים.
 ז. חתימה על התחייבות לרישום זיקת מעבר והנאה לציבור בשטחים הפתוחים על-פי סימונם בתכנית הפיתוח, וכן בחניון התת קרקעי, להבטחת גישה למקומות חנייה ציבוריים או במרתפי חנייה גובלים, בהתאם לתכנון המפורט של החניון כפי שיקבע בתיאום ואישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו.

תכנית בינוי :

תכנית הבינוי שהוצגה במסגרת הדיון בוועדה המקומית, ואשר חלה על מתחמים הגובלים ממזרח וצפון (בית קליפורניה, מנורת המאור ובניין איסתא), מאושרת כמדוינית הועדה המקומית, אשר עקרוניתה מחייבים כל בנייה חדשה ו/או תכנון חדש בהם.

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

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 807 מיום 24/02/2014 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6887 בעמוד 19 בתאריך 28/09/2014.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/09/2014	הארץ
18/09/2014	ישראל היום
18/09/2014	העיר

מובאת להלן התנגדות כפי שהוגשה מאת מה"ע לתכנית שבנדון לעניין הנושאים המפורטים להלן :

1. היקף זכויות הבנייה :

- א. הועדה המקומית בהחלטתה מיום 20.7.2011 המליצה על הפקדתה של התכנית. היקף הזכויות שנקבע בהחלטת הועדה המקומית הינו בהתאמה לרח"ק 12.8.
 ב. במסגרת הערות מתכננת המחוז לתכנית שבנדון מיום 19.11.2013 הותאם היקף הזכויות המותרות בתכנית לרח"ק המרבי המותר בתכנית המתאר (תא/5000) דהיינו רח"ק 10.8 - הרח"ק המרבי המותר בייעוד עירוני מעורב. במסגרת התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר, נתבקשה

הועדה הנכבדה לעדכן את הרח"ק המרבי המותר באזור זה, לפי אזור תעסוקה מטרופוליניים בסמוך להסעת המונים- קרי רח"ק מרבי של 12.8.

ג. הגדלת הרח"ק המבוקשת מתבססת על היות המתחם סמוך למערכת הסעת המונים- תחנת רכבת השלום. לפיכך אבקש להגדיל את היקף זכויות הבניה בתכנית תא/3871 בהתאם לרח"ק מרבי של 12.8.

2. עצים בתחום זיקת הנאה להרחבת מדרכה :

- א. בסעיף 6.16 של התכנית המופקעת נקבע כי 3 עצי ברוש בחזית לרח' תוצרת הארץ יוגדרו כעצים לשימור. ע"פ התכנית המופקדת על השטח בו נמצאים עצים אלה רשם זיקת הנאה והוא יפותח באופן רציף והמשכי למדרכת הרחוב.
- ב. לפיכך, על מנת שלא ליצור אילוצים על תכנון המרחב הציבורי בפרט על תכנון חתך רחוב העתידי של רח' תוצרת הארץ במסגרתו נבחן מעבר שביל אופניים במקום, אבקש כי יקבע כי עצים אלה לא יוגדרו עצים לשימור, או כי בכפוף לשיקול דעת מה"ע ניתן יהיה לשנות הגדרתם ככל שימצא שהם נמצאים בתוואי שביל האופניים העתידי או מהווים מכשול לתכנון עתידי נאות של הרחוב.

3. צמצום התכליות המותרות במסגרת שטחי תעסוקה :

- א. התכנית המופקדת אינה מפרטת את השימושים המותרים על פיה אלא מפנה לסעיפים בתא/5000 המופקדת אשר במסגרתה מוגדרים השימושים במסגרת מקבץ שימושים "תעסוקה 1" ו"מסחר 1". סעיף 3.3.1 בתא/5000 אף מאפשר, בכפוף לתנאים, שימושים ע"פ מקבצי שימושים "תעסוקה 2" ו"מסחר 2". אבקש לשנות קביעת השימושים בתא/3871, כך שלא תפנה לתא/5000 וזאת היות ותא/5000 הינה תכנית מופקדת אשר הוראותיה עשויות להשתנות, וכן היות וניתן לפרש את הוראות תא/5000 כמאפשרות שימושים מטרדיים בכפוף לתנאים שונים. היות ותא/3871 הינה תכנית הכוללת מרכיב מגורים משמעותי, אבקש שפירוט השימושים יכלול מסחר, משרדים, מגורים, ולא לאפשר, ממועד מתן תוקף לתא/3871, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים תעסוקה 2 ומסחר 2, בכלל זה ולרבות מוסכים ו/או מכוני רישוי לרכב.

4. הוראות מעבר :

- א. במסגרת סעיף 6.9 בתקנון התכנית המופקדת נקבע, בין היתר, כי "יותר המשך השימוש במבנים הקיימים מיום אישורה של תכנית זו ועד להריסתם". לאור מיקום התכנית בצמוד למבני מגורים ומבני ציבור, בכלל זה גני ילדים, שלא יותר המשך השימוש במבנים הקיימים של שימושים מטרדיים, לפי שיקול דעת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, ובכל מקרה יותר המשך שימושים של מבנים כפי שהיה טרם מועד הפקדת התכנית מאז ידועה הכוונה לאפשר מימוש כ-300 יח"ד בתחום התכנית.
- ב. השימושים במבנים הקיימים יותרו עד למועד הוצאת היתר הבנייה הראשון לפי תכנית זו, בין אם לשימוש מגורים או לשימוש אחר.

5. מניעת רעש ממערכות מיזוג אויר על גגות בנייה נמוכה בתחום התכנית (מבנה ציבור) :

- א. על מנת להבטיח מניעת מטרגי רעש ממערכת מיזוג אויר על גגות בנייה הנמוכה, לבנייה גבוהה (בין אם בתחום התכנית או במגרשים הגובלים), כי תנאי להוצאת היתר יהיה תיאום ואישור עם הרשות לאיכות הסביבה לנשוא ספציפי זה.

6. הוספת שימוש של בית חולים סיעודי :

- א. אבקש להוסיף לרשימת התכליות המותרות במסגרת שטחי התעסוקה את התכלית של "בית הורים ובית אבות" (הכולל אגף עצמאיים, אגף תשושים ואגף סיעודיים) והשירותים הנחוצים להפעלה תקינה של השימושים הנ"ל בכלל זה אגפי משק, שרותי כביסה, מחסנים, מסחר, אולמי התכנסות ומועדון, חדרי פעילות, אולמות אירועים ומופעים, מתקני ספורט ובריכה, משרדי הנהלה, מרפאה, שטחי תחזוקה ואחסון, מסעדה וחדר אוכל, ספרייה, בית כנסת לטובת דיירי בית האבות.
- ב. הטעם למבוקש הוא שבתי אבות הם מוסדות עתירי כח אדם מגוון הן מתחום התפעול – שרותי משק, תחזוקה וכיו"ב והן מתחום הסיעוד. המבנה יכלול לא פחות ממחלקה סיעודית אחת ולא יותר משלוש מחלקות סיעודיות. היחידות ינוהלו ע"י חברת ניהול אחת. מימוש השימוש יעשה בכפוף לאישור הפרוגרמה של בית ההורים על ידי מה"ע.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות לתכנית:

1. חיים באום
 2. עו"ד גלעד זרם
 3. התנגדות מטעם מהנדס העיר
- רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815
מטעם מרשיו, החוכרים של חלקה 105 בגוש 7094, יזם התכנית.

	<p>התנגדות מטעם חיים באום רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו</p>	
<p>יצוין כי המתנגד מתגורר במגדל הצפון מערבי מבין ארבעת מגדלי פרויקט מגדלי תל אביב, כ- 30 מ' מגבול שטח התכנית המוצעת.</p>		
<p>מענה מטעם מחלקת תכנון מזרח</p>	<p>פירוט נושאים (מצוטטים מתוך כתב ההתנגדות).</p>	
<p>המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. מדובר באזור אשר מזה עשרות שנים משמש כאזור תעשייה, בהתאם לתכניות בניין עיר 618 ו-10431. היסטורית, באזור זה תמיד היו מפעלים ובתי עסק מטרדיים, בכלל זה מפעל תעש מגן (השלום), מפעל יצהר, מפעלי נייר חדרה, מחלבות טרה, ומפעל מוטורולה – בשטח התכנית המוצעת. התכנית אכן משנה את צביון האזור מן המתואר לעיל, לאזור מעורב שימושים, בו יהיו משובלים מבני מגורים, משרדים ומבני ציבור, כאשר השטחים המתוחים במפלס הרחוב יפותחו ברובם כשטחים בזיקת הנאה לציבור הרחב, חלקם כגינות ושטחי נוי ופנאי.</p>	<p>1 התכנית המתוכננת תשנה לחלוטין את צביון השכונה והאזור שהיו ויש בה בתים נמוכים ולהפוך אותה לאזור של בנייה רוויה וצפופה תוך ביטול מרקם השכונה.</p>	
<p>המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. המרחק, בקו אווירי, מן המגדל בו מתגורר המתנגד לגבול התכנית הוא מעל 50 מ'. המרחק לבניין הקרוב ביותר שעתיד להיבנות גדול עוד יותר. לא נראה שבנסיבות אלה, תגרם פגיעה כלשהי בפרטיות השכנים. יצוין בהקשר זה שהמרחק בין המגדל בו מתגורר המתנגד למגדל עין זיתים (הידוע גם כמגדל צמרת דנקנר) הוא כ-35 מ' בלבד.</p>	<p>2 פגיעה חמורה בפרטיות השכנים.</p>	
<p>המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. הבנייה החדשה במסגרת התכנית המוצעת אכן תיצור הצללה על הבניין הקיים. היקף הצללה נבחן במסגרת בדיקת שנערכה לנושא ע"י יועץ מומחה לנושא. מפאת הקצבת הזמן ע"י הועדה המחוזית, לא התקבלה התייחסות מפורטות יותר מאת הרשות לאיכ"ס של עת"א. התייחסות מפורטות יותר מאת הרשות לאיכ"ס תוצג במעמד הדיון בועדה.</p>	<p>3 הצללה מלאה על בניינים ומרפסות תוך הסתרת הנוף, השמש והאוויר (כיוון מערב, נוף הים).</p>	
<p>המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. התכנית ממוקמת בתחום אזור המע"ר המטרופוליטני, אשר תא/5000 (תכנית המתאר החדשה לעיר תל אביב-יפו שהינה תכנית בהפקדה). יעוד הקרקע המוצע ע"פ תכנית המתאר הוא אזור מעורב שימושים, משמע ניתן לממש עד 60% מהיקף שטחי הבנייה בשימוש מגורים. הצפיפות באזור אכן צפויה להיות גבוהה מאוד אולם היא משקפת ניצול נכון ויעיל של משאב הקרקע באזור שנמצא במרחק הליכה ממוקדי התעסוקה של העיר, ובפרט מתחנת רכבת ישראל "השלום".</p>	<p>4 גרימת צפיפות רבה ומחנק שכן הרחוב נמצא בתנופת בנייה עצומה בחלק הדרום מזרחי.</p>	
<p>המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. התכנית המוצעת מאיצה פינוי עסקים מטרדיים והריסת מבני התעשייה הקיימים במקום והחלפתם ע"י מבני מגורים, משרדים ובנייני ציבור במתחם אשר יכלול שטחים ירוקים חדשים, בכלל זה שפ"פ בשטח כדונם, וכן יצירת</p>	<p>5 פגיעה באיכות החיים.</p>	

	מעברים ציבוריים חדשים שיאפשרו מעבר רגלי נוח בין רח' עין זיתים לרח' תוצרת הארץ. כל אלה, מהווים שיפור ואל פגיעה באיכות החיים של תושבי הבמקום.	
6	פגיעה באסתטיות של הבניינים שכבר קיימים במקום (מגדלי ת"א).	המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. על מנת לאפשר בקרה ציבורית על המופע של הפרויקט המוצע, נקבע במסגרת הוראות התכנית המוצעת שתנאי להוצאת היתר בנייה ע"פ התכנית המוצעת הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
7	סיכויים רבים לתאונות בגין המכוניות הרבות היוצאות והנכנסות לחניונים הקיימים ולחניונים המתוכננים.	המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. הסדרי התנועה בכניסות לחניונים נערכים באישור הגורמים המוסמכים לכך באגף התנועה באופן שמבטיח את בטיחות הנוסעים. מפאת הקצבת הזמן ע"י הועדה המחוזית, לא התקבלה התייחסות מפורטות יותר מאת אגף התנועה. התייחסות מפורטות יותר מאת אגף התנועה תוצג במעמד הדיון בועדה.
8	רחוב תוצרת הארץ הצר אינו מסוגל להכיל כבר כיום את מסת התנועה הנעה בו. הרעש וזהום האוויר במקום יגדלו לאין שיעור, דבר המסכן בריאותית ומשמעותית את התושבים.	המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. רחוב תוצרת הארץ עתיד לעבור, במסגרת הקמת הפרויקט מדרום במתחם תוצרת התוצרת, הרחבת זכות דרך בחלקו המערבי ושינוי הסדרי התנועה על מנת להפכו מרח' חד סטרי לרחוב דו סטרי, דבר שיגדיל את קיבולת הרחוב. זאת בנוסף להרחבות של החלק המערבי של דרך השלום, של חלק מרח' יגאל אלון (בין רח' תוצרת הארץ ודרך השלום), אשר יגדילו גם הם את קיבולת הדרכים באזור. מעבר לכך, יצוין כי ע"פ תפיסת העל לפי נערך התכנון של האזור, בהתאם לתמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית למחוז ת"א) ולתא/5000 (תכנית המתאר בהליכי קידום של תל אביב-יפו שהינה תכנית בהפקדה), מוגדר האזור כאזור מוטה תחבורה ציבורית, משמע המענה לחלק ניכר מן הביקושים יעשה באמצעות תחבורה ציבורית. מפאת הקצבת הזמן ע"י הועדה המחוזית, לא התקבלה התייחסות מפורטות יותר מאת אגף התנועה. התייחסות מפורטות יותר מאת אגף התנועה תוצג במעמד הדיון בועדה.
9	ירידת ערך הדירות של מאות הדיירים שיפגעו בגין הפרויקט המוצע.	המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. התכנית מגלמת שינוי חיובי בציון האזור, אשר ישפר את איכות החיים של כל תושבי האזור. מפאת הקצבת הזמן ע"י הועדה המחוזית, לא התקבלה התייחסות מפורטות יותר מאת שמאית הועדה המקומית. התייחסות מפורטות יותר תוצג במעמד הדיון בועדה.

התנגדות יזם התכנית	מענה מטעם מחלקת תכנון מזרח
1 רח"ק : יש לאפשר תוספת זכויות בהתאם לרח"ק התואם את החלטת הועדת המקומית להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית מיום 20/07/2011 התנגדות מה"ע לתא/5000, משמע רח"ק 12.8 במקום רח"ק 10.8.	המלצת הצוות: לקבל את ההתנגדות ולאפשר הגדלת הרח"ק ל-12.8. ראה התייחסות לנושא במסגרת התנגדות מה"ע לתכנית זו כמפורט מטה.
2 בית אבות : יש להתיר שימוש של "בית אבות" על פי הגדרת אזור תעסוקה במסגרת תא/1043 א'	המלצת הצוות: לקבל את ההתנגדות בהתאם ובכפוף למפורט בהתנגדות מה"ע לתכנית זו

<p>כמפורט מטה.</p>	<p>וזאת לאור האמור להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ע"פ 1043 א' רשאי מה"ע להתיר שימושים בעלי אופי ציבורי מעבר לשימושים המפורטים. 2. קיים מחסור חמור בבתי אבות בתל אביב. עמדה זו מסתמכת על חו"ד מאת הכלכלן מר אהוד פסטרנק. 3. המיקום אידיאלי מבחינה תכנונית לבית אבות. 4. מספר המועסקים למ"ר בבית אבות ובמחלקות גריאטריות אינו נופל ואף עולה על מספר המועסקים למ"ר במשרדים. 5. מה"ע יכול ע"פ שיקול דעתו לאפשר הקמתם של בתי חולים גריאטריים.
	<p>הועדה המקומית תל אביב-יפ הנפיקה היתר בנייה להקמתו של בית האבות "עד 120" ברח' ראול וולנברג אשר הוצא מכוחה של תא/1043 א' בתחום יעוד אזור תעסוקה ב'.</p>
<p>המלצת הצוות: לקבל את ההתנגדות. הניסוח המדויק של התכליות יעשה בתיאום ואישור מה"ע ובכפוף לכך המבנה יכלול לא פחות ממחלקה סיעודית אח, שהיחידות ינוהלו ע"י חברת ניהול אחת ושמימוש השימוש יעשה בכפוף לאישור הפרוגרמה של בית ההורים על ידי מה"ע.</p>	<p>אשר על כן, יבקשו מרשנו להוסיף בסיפא של סעיף מס' 4.1.1 א בהוראות התכנית "...בית הורים, בית אבות (הכולל אגף עצמאיים, אגף תשושים, ואגף יעודיים) והשירותים הנחוצים להפעלה תקינה של השימושים הנ"ל, לא פחות ממחלקה סיעודית אחת ולא יותר משלוש.</p>
<p>המלצת הצוות: לדחות את ההתנגדות. במסגרת החלטת הועדה המקומית להפקיד את התכנית חושב מספר מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה הארצי החדש כמפורט בטבלה מטה. מפאת הקצבת הזמן ע"י הועדה המחוזית, לא התקבלה התייחסות מפורטות יותר מאת אגף התנועה. התייחסות מפורטות יותר מאת אגף התנועה תוצג במעמד הדיון בועדה.</p>	<p>חנייה: מבוקש לשנות את תקן החנייה עבור משרדים והמסחר בטבלת ביקוש החנייה בנספח התנועה ולהגדיל את מספר מקומות החנייה המתוכננים לפחות ב-43 מקומות חנייה, הוא ההפרש בין מקומות החנייה לפי תקן החנייה הארצי שבתוקף לבין המקומות לפי התקן החנייה הארצי החדש, בכל הקשור לבניין שאינו למגורים במתחם וזאת בגין הטעמים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הדרישות המופיעות בטבלה בנספח התנועה עבור משרדים ומספר הינן מקום חנייה אחד ל-250 מ"ר עד 400%, ומקום חנייה אחד ל-500 מ"ר מעל 400%, משמע 71 מקומות חנייה. 2. לפי הצעת תקן חדשה שהועברה למהנדס ועדות מקומיות לקבלת הערות יום 23/06/2014 דרישות החנייה עבור משרדים יהיו, מקום חנייה אחד ל-240 מ"ר, ועבור מסחר מקום חנייה אחד ל-50 מ"ר (עד 2,000 מ"ר), לכל השטח ללא מדרגות, לפי אחוזי הבנייה, משמע 112 מקומות חנייה.

המשך מענה לסעיף 5 בהתנגדות יזם התכנית

השוואת מספר מקומות החנייה בין המצב התכנוני המאושר למצב התכנוני המוצע כפי שהוצג בדברפס דיון בהפקדת התכנית בועדה המקומית ב-20/07/2011.

סה"כ	מבנה ציבורי		מגורים		מסחר		תעסוקה		יעוד/ שימוש	
	מק' חנייה	מ"ר	מק' חנייה	מ"ר	מק' חנייה	מ"ר	מק' חנייה	מ"ר		
399	0	0	0	0	114	1,706	285	11,414	תעסוקה + מסחר	מצב מאושר
1,170	50	2,000	400	24,800	100	2,000	620	24,800	משרדים + מגורים	מצב מוצע

									מסחר + מ. ציבורי	(תקן ארצי (קיים)
476	40	2,000	עד 355	24,800 (עד 355 יח"ד לפי 70 מ"ר ממוצע ליח"ד)	8	2,000	73	24,800	משרדים+ מגורים+ מסחר + מ. ציבורי	מצב מוצע (תקן ארצי חדש)

מספרים מקורבים כפופים לתכנון המפורט במסגרת היתרי הבנייה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

חוות הדעת הינה כמפורט לעיל בעמודה השמאלית של הטבלה, לדחות את כל סעיפי ההתנגדות מאת חיים באום, ולקבל את סעיפים ההתנגדות מטעם יזם התכנית בעניין הרח"ק והוספת שימוש של בית אבות, לדחות את התנגדותו בנוגע לתקן החנייה.

בישיבתה מספר 0029-14'ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי מחליף את מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אדר' דני קייזר : מציג את התוכנית.

התנגדויות:

חיים באום : המוצג אינו משקף את המציאות. המגדל צמוד למגדלי תל אביב. כך שיש עומס תחבורתי עצום על כל האזור, כמו כן זיהום אויר כבד בשל כל המגדלים החוסמים את האויר. ראובן לדיאנסקי : מדוע רק אתה הגשת התנגדות? חיים באום : כי במקרה ראיתי את המודעה.

עו"ד גלעד זרם : הרח"ק שהותר היה ל12.8 בגלל תוכנית 5000 הועדה קבעה רח"ק מקסימום של 10.8 בניגוד לעמדת הועדה הזו ולכן אנחנו מבקשים את הרחק 12.8 בשל המתחם של הסעת המונים. תוספת של מקומות חניה .

מהנדס התנועה אולג לוי : מציג את מספר מקומות החנייה ע"פ תקן החניה. לדבריו, מתוכננת הרחבה של רח' תוצרת הארץ והפיכתו מחד סטרי לדו סטרי. ראובן לדינסקי : כמה מסלולים?

אולג י לוי : שני מסלולים ושלושה נתיבי נסיעה ועוד נתיב חנייה בכל צד.

דני קייזר : מבקשים שתקן החניה יהיה ההתקן שנהוג במדינת ישראל למועד הגשת בקשה להיתר הבניה. עו"ד גלעד זרם : בנוסף להגדלת שיעור הרח"ק והגדלת מספר מקומות החניה אנחנו מבקשים הוספת שימוש נוסף במגדל התעסוקה של בית אבות דיור מוגן. הכל בהתאם למפורט בסעיף 6 בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית. אנחנו מבקשים להוסיף את מה שמופיע שם לרשימת התכליות. יש צורך גדול לבית אבות בתל אביב.

לגבי ההתנגדות של חיים באום, ההתנגדות אינה נתמכת באמצעות חו"ד מקצועית. יש מתנגד אחד מתוך מגדלי תל אביב. כל הטענות לגבי נושא התחבורה לא נתמכות ע"י חוות דעת מקצועית. לגבי הטענה כי המגדל ישנה את צביון השכונה, היא אינה רלוונטית שכן באיזור כבר הוקמו מספר מגדלים ותא/ 5000 מאפשרת הקמת מגדלים רבים נוספים.

שמואל גפן : האם אתם מוכנים להשאר ב34 קומות ולוותר על תקן החניה.

ראובן לדיאנסקי : אין אפשרות לצפות ולחייב אזרח שגר בבית משותף לצרף לכתב ההתנגדות שלו חו"ד מקצועיות בעוד שלזים ישנה אפשרות להביא חו"ד מקצועיות. הייתי מבקש שחו"ד בנושא התחבורתי תנועתי תוזמן מטעם הועדה המקומית ואני מבקש לדעת עם חו"ד של היזם מקובלת על הצוות. יהודה המאירי : אין התייחסות להתנגדות מהנדס העיר.

מענה להתנגדויות ע"י איש צוות

ניר דוד כהן : מציין כי התנגדות מהנדס העיר לתכנית משולבת בדריפת שהופץ לחברי הועדה.

קורא את חוות דעת צוות מזרח מתוך הדרפט: שינוי צביון האזור מעוגן בתוכנית המתאר לפיה נקבע לאזור יעוד אזור מעורב עם עוצמות בינוי מע"ריות, משמע גובה והיקף זכויות בדומה לאזור מע"ר מטרופוליני. פרויקט מגדלי ת"א בהם 400 יח"ד מאוכלסות לצד שטחי תעסוקה ומסחר ממחיש כי מדובר בתפיסה תכנונית הנהוגה מזה שנים רבות. ברח' תוצרת הארץ לאחר הרחבתו המתכוננת יהיו שלושה נתיבי נסיעה ועוד נתיבי חניה בצדדים. שמואל גפן: מאיפה השטחים להרחבת זכות הדרך של רח' תוצרת הארץ. אודי כרמלי: מדובר בהפקעות במסגרת תא/4051 "תוצרת הארץ" שהנה תכנית מאושרת למתן תוקף. ניר דוד כהן: היזם מבקש להוסיף 43 מקומות חניה ביחס לכמות שהוצגה בדיון להפקדת התכנית ע"י הועדה המקומית. המלצת הצוות היא לדחות את הבקשה מאחר ולא הוגשה ביחד עם ההתנגדות בדיקה תנועיתית מתאימה.. לדבריו, ההתנגדות הועברה לאגף התנועה אשר העבירה הלאה ליועץ חיצוני לבדיקה אך מפאת קוצר הזמן טרם התקבלה התייחסות בנושא. חיים באום: עכשו אוכלסו את שני המגדלים הנוספים במסגרת פרויקט מגדלי ת"א ולכן צפויה מצוקת חנייה באזור.. עו"ד זרם: מבקש להבהיר כי ההתנגדות עוסקת בתוספת חנייה לשטחי תעסוקה לא לשטחי מגורים. דני קייזר: תקן חניה הארצי למגורים מקצה לכל הפחות מקום חניה לכל יחידת דיור. התקן הארצי החדש בהליכי קידום ע"י משרד התחבורה מבקש לקבוע תקן מופחת ביחס לשטחי התעסוקה, לא המגורים.

מיטל להבי: כאשר מביאים לדיון תכנון במסגרתו בקשה לאישור רח"ק מרבי צריך לנמק. מדוע יש הצדקה להגדלת הרח"ק. אני משערת שזה בגלל הקצאת דיור בר השגה במסגרת התכנית. דבר שני הוא נושא הנגשת התנועה. הפרויקט יושב על רחוב יגאל אלון ואני מבקשת הסבר מדוע אין מקום לתחנת אוטובוס, וכן הסבר בנוגע זיקה שלו לפרויקט לולאת טרה (תדמ"ת 2012).

דני קייזר: הרח"ק המרבי הוא פועל יוצא של המטלות הציבוריות שנקבעו במסגרת התכנית - דיור בהישג יד, הקצאת המגרש הציבורי ביעוד שב"צ. יובל גייר: הקרקע בבעלות עיריית ת"א ולכן נערכו הסכמים נלווים לתכנית עם העירייה. ע"פ הסכמים אלה עוגנו המטלות הציבוריות של התכנית. מיטל להבי: מה היקף השטחים שהוקצו לטובת דב"י. ניר כהן דוד: מקראי מתוך דרפט המלצת הועדה המקומית להפקיד התכנית - 25% משטחי הבניה. אולג לוי: ברח' תוצרת הארץ לא יהיה מעבר של תחבורה ציבורית. כן סומנו מפרצים להורדת והעלאת נוספים ע"י מוניות.

דיון פנימי:

אורלי אראל: מן הראוי לרענן את החזון ותפיסת תכנון העיר לגבי מזרח העיר בכלל ואזור אזור נחלת יצחק אשר אושרו ע"י הועדה המקומית במסגרת מסמכי מדיניות בעבר ובתא/5000. הרי בסופו של דבר צוותי התכנון מממשים באמצעות התכניות ברמה המפורטת את ההחלטות של הועדה. הועדה בחנה במסגרת דיוני עבר את נושא התחבורה והתנועה. מציינת בנוסף שתוכנית הרחבת רחוב תוצרת הארץ נכנסה לתוכנית העבודה של עיריית תל אביב והיא מתוקצבת לתכנון ובצוע עד סוף שנת 2017. דורון ספיר: בנושא התנועה והחניה לא מצאתי בהתנגדות שהוגשה משהו מוחשי שמאפשר התייחסות בנושא. הדיון בהיבטים התנועתיים כפי שנעשה אינו רלבנטי שכן מדובר בדיון בהתנגדויות ולא בדיון להפקדת התכנית. לעומת זאת, בקשת יזם התכנית להוסיף שימוש של בית אבות עם מחלקות סיעודיות כשימוש נוסף במסגרת שטחי התעסוקה הוא כן רלבנטי כמו גם הבקשה להוסיף מקומות חנייה. מצין כי הוספת השימוש של בית אבות הוא חשוב. לדיאנסקי ראובן: מה כתוב בתקנון לגבי תקן החניה? אראל אורלי: אני ממליצה לתקן את הוראות התכנית כך ש מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. ראובן לדיאנסקי: לאן הולכת התקינה לגבי משרדים. מיטל להבי: במקום 1,170 (ע"פ תקן ארצי לחנייה בתוקף) מבקשים 476 (ע"פ התקן הארצי החדש שלא בתוקף). דורון ספיר: אני מציע לקבל את בקשת היזם. יהודה המאיר: במסגרת ההתנגדויות עלה החשש לנושא ירידת ערך של הדירות בסביבה ואין כאן חו"ד שמאית בעניין.

אורלי אראל: זים התכנית חתם על כתב שיפוי. מיטל להבי: מסכימה להוספת שימוש של בית אבות. מיטל להבי: לגבי הרח"ק מ - 300% קופצים ל-1,200%, זהו לא הטמעה של מסמכי מדיניות בתוך תוכנית המתאר. הגדלת הרח"ק במקום הזה זה מצדיק את הדב"י ואני לא רואה הצדקה לתת ליזם עוד 200%. אני בעד לא להגדיל את הרח"ק במקום הזה ל-1,200%. כמו כן לאשר את תקן החניה המוצע הקיים. כל

מה שנאמר על התנועה כאן נכון אולם לא שמענו פתרונות מספקים לגבי תחבורה ציבורית. בעת הצגת פרויקט רון ארד הציגו את מפרץ חניה והוא מאוד קטן ויש רק מפרץ אחד לתחבורה ציבורית. כאשר מציגים לנו את תוכנית המבנה צריך להציג לנו פתרון גם על התנועה. כמו כן לא קבלתי תשובה על שינוי בתוכנית הבינוי כתוצאה מהשינויים בתוכנית המבנה. כמו כן היה תהליך של שיתוף ציבור- איזה תהליך עושים ליידע את הציבור.

ראובן לדיאנסקי: לא קבלתי תשובה לעניין החכירה, כמו גם לגבי התנגדות של מהנדס העיר לגבי העצים שעל פי התקנון העצים הם לשימור ואפשר לבנות את שבילי האופניים ולעקוף את העצים. אני מציע להשאיר את העצים כפי שמופיעים עכשיו.

אביגדור: אני ממליץ על סימון מפרצים להורדת והעלת נוסעים מול השב"צ.

ניר כהן דוד: הטיפול בחידוש החכירה נעשה מול אגף הנכסים. למיטב ידיעתי פג תוקפו של ההסכם הקודם ב-2010. דיווח עדכני בנושא מן הראוי לקבל ישירות מאגף הנכסים.

מיטל להבי: האם היטל השבחה מקוזזים מדמי החכירה?

דנה שיחור: שווי קרקע מושפע מכל מיני גורמים בין היתר גם מדמי החכירה.

עודד גבולי נכנס לדיון

ניר כהן דוד: לתכנית נערך הליך שיתוף ציבור ע"פ מתווה כפי שאושר ע"י הועדה המקומית למטרת יידוע ומתן הסברים. נעשה גם ידוע בדבר הפקדת התכנית ל. של תושבים שנשארו בקשר עם אגף תכנון העיר, בפרט בהקשר להליך רישוי עסק של מכון רישוי לרכב בשטח התכנית. תכנית הבינוי הנזכרת הינה לתוכנית בינוי שאושרה ע"י הועדה במסגרת דיונה בהפקדת התכנית ואשר מטרתו היתה להבטיח את השילוב של הבניה בשטח התכנית עם הבנייה העתידית המתחמים הגובלים מצפון ומערב.

נושא התחבורה ציבורית באגן המקווה הרגלי של תחנת ר"י השלום, בו נמצאת התכנית, נמצא בהליך בדיקה מול משרד התחבורה. במסגרת בדיקה זו הוצגו נתונים לפיהם בשעת עומס שיא בדרך השלום עוברים 42 אוטובוסים בשעה, בעוד ברח' יגאל אלון מספר האוטובוסים קטן משמעותית.

עצים – היות וקיים ראשונה (במסגרת נספח התנועה של תא/4051 תוצרת הארץ) התכנון המפורט של הרחוב במסגרתו נראה שעל פניו העצים עשויים להפריע לרציפות שביל האופניים, מבוקש במסגרת התנגדות מה"ע לתכנית לאפשר גמישות אשר תאפשר, ככל שהדבר ידרש, לכרות אותם וזאת על מנת וזאת למנוע את הקונפליקט בין רוכבי האופניים להולכי רגל.

חניון ציבורי הוא חלק מהמטלות והוא מעוגן בהסכם היזם מול אגף הנכסים.

הראלה אברהם אוזן: חניון ציבורי משרת את הציבור הרחב.

ראובן לדיאנסקי: מה התקן חניה למשרדים לעומת הבקשה של אורלי הראל.

דורון ספיר: בתוכנית כתוב תקן מופחת.

ראובן לדיאנסקי: תקן החניה שמדינת ישראל תקבע יהיה מחייב או בגדר המלצה?

דורון ספיר: אתה יכול לקבוע תקן חניה בתוכנית כל עוד הוא לא נוגד את תקן החניה הארצי.

ראובן לדיאנסקי: אני מדבר רק על משרדים.

אהרון מדואל: יש לנו סמכות לקבוע תקן חניה עכשיו.

עודד גבולי: אתה יכול לקבוע תקן ציבורי. אין קשר בין החניות הצמודות לבין החניות הציבוריות.

אורלי אראל: שהצגנו את התוכנית להפקדה הצגנו לכם תקן חניה מופחת. נספח התנועה מושתת על תקן חניה מופחת.

דורון ספיר: נספח התנועה שתוכן האם תוכן לפי תקן חניה מופחת? יכול להיות שהאזור לא יכול לספוג את תקן החניה הקיים?

אורלי אראל: כן

דורון ספיר: כאשר חברי הועדה אישרו את התכנית, הם אישרו מערך תנועה לפי תקן חנייה מופחת..

דורון ספיר: יש שתי אפשרויות, להיצמד למה שאושר בהפקדה, או לחילופין לפי התקן בעת הוצאת היתר. עיז אל דין: החר"ק הגובה נקבע לאור הימצאות התכנית במרחק של כמה דקות מתחנת הרכבת. אם היזם הסכים כבר לרח"ק המרבי ביחד עם התקן המופחת, זה אז למה להוסיף כמות רכבים לאזור?

ראובן לדיאנסקי: רוב האנשים נוסעים עם רכבים פרטיים. צריך לתת מענה לחיי המסחר, לכן צריך להוסיף חניה למסחר. היזם יצטרף לעשות חניות למסחר.

אהרון מדואל: אני בעד תקן מלא למסחר, ומופחת למשרדים.

דורון ספיר: מציע לעניין החניה שתקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי בעת הוצאת ההיתר, במידה והתקן יהיה מופחת, תוגדל כמות החניה למסחר.

אפשר להגדיר את החניה הציבורית, במסגרת התקן החדש מה שיגרע ממנו יהיה ציבורי.

ההצעה: תקן החניה יהיה תקן החניה בעת הוצאת ההיתר, במידה והתקן יהיה תקן מופחת ממה שמוצע ע"י המדינה הפער של החניה המסחרית יעבור לחניה ציבורית.

אהרון מדואל: 2000 מטר מסחר זהו לא מסחר גדול.

הועדה מחליטה:

לקבל את חווי"ד הצוות לעניין המענה להתנגדויות למעט המפורט להלן:

1. מספר מקומות החנייה לשטחי משרדים יהיה בהתאם לתקן החנייה המופחת כפי שמופיע בתוכנית המופקדת. מספר מקומות החנייה לשטחי המסחר יהיה לפי תקן החנייה הארצי שבתוקף נכון להיום, משמע יתווספו מקומות חנייה לשטחי המסחר. מובהר כי לא ניתן יהיה להצמיד את מקומות החנייה לשטחי המסחר.
2. הועדה מקבלת את התנגדות יזם התכנית בנושא הוספת שימוש של בית אבות לשטחים ביעוד תעסוקה כפי שמפורט בדרפט ובהתנגדות מהנדס העיר לתכנית.
3. לדחות את שאר טענות המתנגדים להתנגדויות ולהמליץ על מתן תוקף לתכנית.

אושר פה אחד

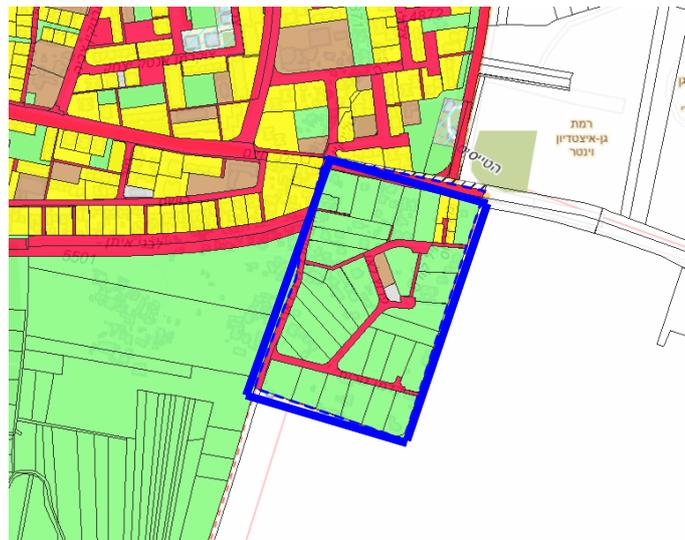
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מיכאל גיצין, ארנון גלעדי, אסף זמיר, אהרון מדואל

התוכן	מס' החלטה
תא/4332 - ידידיה - בניה צמודת קרקע	17/12/2014
דיון בהפקדה (2) - דיון עקרוני	12 - 0029-14

מטרת הדיון: דיון עקרוני (פרה רולינג) בתכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום תל אביב, בין דרך 461 לפארק אריאל שרון



כתובת: שכונת ידידיה, כל המתחם

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95	חלק		6139

שטח התכנית: 118.94 דונם

מתכנן: שמעון קידר

יזם: עו"ד הניה בן צדוק בשם תושבי השכונה

בעלות: מינהל מקרקעי ישראל (הסכמי חכירה)

מצב השטח בפועל: בניה נמוכה מפוזרת בשטח. חלק מהחלקות בפיתוח וחלקן ריקות. חלק גדול מהשטחים שאינם בשימוש מוזנחים. רוב הפיתוח הוא סביב הדרכים בשכונה. התשתיות בשכונה במצב ירוד

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר) :
תא/5000 תכנית מתאר העיר תא-יפו
תגפ/577 (אושרה ב-1992).
יעוד קיים : מגורים צמודי קרקע, שצ"פ ודרכים.
שטח התכנון : 118 דונם.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :
ישנם 33 מגרשים, בכל אחד מהם מותרת בניה של עד שתי יח"ד.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :
הסדרת מגרשים בייעוד לשטחי ציבור ולמגורים בתחום התכנית, הסדרת מערכת דרכים לשכונה ותוספת יח"ד למגורים.

תיאור מטרות התכנון :

- יצירת כניסות מוגדרות לשכונה ולפארק
- הקניית איכות חיים וזהות ייחודית לשכונה באמצעות יח"ד צמודות קרקע
- יצירת שכונת מגורים איכותית
- שימוש מיטבי בחטיבת הקרקע לפיתוח של 216 יח"ד
- שמירת אפשרות לשילוב מסחר בשכונה
- תוספת שטחי ציבור בתחום השכונה

יח"ד : 216 יח"ד צמודות קרקע
צפיפות : 1.8 יח"ד לדונם

נתונים נפחיים :

מספר קומות : עד 2 קומות

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

מוצע להתבסס על צומת הרחובות דרך חיים ברלב – רחוב הרב עובדיה בידאני, ככניסה ויציאה לשכונה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

הנושא מובא לקביעת עמדה תכנונית עקרונית של הוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0012-14ב' מיום 14/05/2014 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

דורון ספיר : נמצאות כאן 2 קבוצות תושבים של השכונה שמייצגות שתי תפיסות עולם שונות לגבי הבניה בשכונה. אני מבקש להתייחס לתוכנית עצמה ולסיכויי מימוש התוכנית.
איל רונן : דיון עקרוני בנושא שכונת ידידיה, תוצגנה בפני הוועדה שתי הצעות תכנון ראשונה ע"י אדריכלית עדנה לרמן.
אדריכלית עדנה לרמן : שכ' ידידיה-השטח הוא 118 דונם הדופן מזרחית מערבית הוא דרומית לפארק אריאל שרון , האזור בעבר היה בו נחל כופר. באזור יש בניה נמוכה חלקה מוסדרת וחלקה לא מוסדרת. מטרות

התכנון אימוץ התחדשות עירונית ציפוף תוך שמירה על מרחב עירוני ציבורי איכותי ופיתוח דופן הפארק. התכנון המכוון הוא להתחדשות מיצוי עתודות הקרקע של העיר. שמירה על הכניסות על הפארק וממשק עם תכניתו של פיטר לץ של הפארק, מתן מענה לצרכי האזור במבני ציבור כולל חינוך וכן מסחר בדופן העירונית שגובלת עם השכונה ואפשרות לפיתוח בשלבים בהתאם לקיבולת התנועה ובהתאם לרצונות התושבים ולפינוי השטח. העירייה בחנה כל מיני חלופות ולמעשה העקרונות שהובילו את העירייה זוהי זהות חדשה. יצירת ניצול המקום ופיתוח הקרקע ובנית 1600 יח' לשכונה. לאחר דיונים עם הצוות המקצועי פתחנו שתי חלופות: האחת "ציר ירוק" שהציר עובר דרך השכונה עם מעגל תנועה ובניה בלב ירוק יש לנו בית ספר ומסחר לאורך בר לב והחלופה השנייה "לב ירוק" שהוא יותר מופנם עם קישורים לפארק מכל הכיוונים וציר ירוק שמוביל לשדרה עירונית שמוביל אל הפארק. דורון ספיר: עו"ד סיני קהת כמה תושבים אתה מייצג?

עו"ד סיני קהת: אני מייצג עשרות תושבים, חלק בעלים חלקם יורשים של בעלי החלקות. לדעתי יש בידי חתימות לגבי למעלה מ-20 חלקות בשכונה.

עו"ד אלי וילצ'יק: אני מייצג 27 בעלי חלקות מתוך 31 בעלי חלקות החתומים על יפוי כח. לפי בדיקה שלי אין בידי של עו"ד סיני יפוי כח, אלא רק אישור שהוא יכול לעיין בתכנית ולהגיש תוכניות. שכונת ' ידידיה לא הייתה חלק מהעיר תל אביב, בזמנו הובטח ע"י המינהל והעירייה שהתכנון יעשה בהסכמת התושבים של שכונת ידידיה. היסטורית כבר נעשו תוכניות של פינוי בינוי או התחדשות עירונית ולא הייתה הסכמה של תושבי השכונה. החוק היום קובע כי תנאי להגשת תכנית הוא בהסכמת 75% מהבעלים, ולכן לדעתי אסור לכם לדון בתכנית השנייה כי מי שהגיש אותה לא מוסמך להגיש אותה. התוכנית לא חוקית לטעמי.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: אי אפשר לשלול ממוסד תכנון את הזכות שלו לשמוע את התכנית. אם הועדה המקומית תסבור שהתכנית נכונה היא יכולה להחליט שהיא מגישה אותה. לכן בשלב הזה היקף "בעלי העניין" בקרקע פחות אקוטי. תיקון 101 לחוק שיכנס לתוקפו ב-1 לאוגוסט קובע שבכל מקרה תידרש חו"ד של היועמ"ש בכתב בקשר לבעלי העניין בקרקע כזמנים של התכנית. דהיינו אני אצטרך לחוות את דעתי לגבי 27 החתימות ובעלויות למיניהם שהם חוקיים וקבילים וכד', כרגע אפשר לשמוע את עקרונות התוכנית.

אדר' שמעון קידר מתכנן התוכנית: מדובר בשכונה של אנשים שגרים בה שנים רבות, ולפי הזכויות הקיימות יש להם אפשרות לבנות בניינים צמודי קרקע או בשתי קומות. לפי התב"ע הקיימת יש 64 יח' מאושרות, ובתכנית מבקשים הדיירים להגדיל עד ל-8 יח' לכל מגרש סה"כ. כלומר בין 6 בניינים למגרש ל-8 בניינים מקסימום דהיינו סה"כ 218 יחד' דיו. בתוך המערך הדיירים יצרו מצב ששני מגרשים שהיו מיועדים למגורים משנים יעוד והופכים ליעוד של מבני ציבור קרוב לוודאי יהיו בתי כנסת. נוסף לזה לדרך בר לב מוסיפים שביל אופנים שביל ברוחב של מטר שהדיירים הסכימו להפריש אותו מתוך השטחים שלהם. כמו כן תכנון מחדש של נחל כופר שלא יעבור יותר בשכונה. שטח כל התכנית 118.9 דונם, אנחנו מגיעים לאזור מגורים של 74.1% לפי התב"ע 64 יחד' מאושרות וכל מה שמוצע כאן הוא 218 יחד' בצפיפות של 2.5 יח' לדונם כפי שזה נמצא כיום. באופן כללי התוכנית שמרה על הדרכים ולא בוצעו שינויים דרמטיים כפי שאתם רואים ב-2 המגרשים שיועדו לבתי הכנסת. התכנית מתחשבת במבנים הקיימים ומשאירה אותם באופי שהוא נמצא היום.

עו"ד אלי וילצ'יק: יש להסב את תשומת הלב של הועדה לתשריט של המצב הקיים שבכל חלקה יש עליה ישנו בית או שניים קיימים ועליה הרעיון להוסיף עד 6-8 יחד' סה"כ לכל יחידה. אני חוזר לנושא התוכנית השנייה שאומרת שאת כל הבעלים של הדירות הללו צריכים להסכים להתפנות מהבתים שלהם ולהקים את אותם מגדלים שרוצים להקים במקום. עיריית ת"א למודת ניסיון בכל מה שקשור לפינויים של בעלים ופולשים ראה כבר שלם ראה שכונת הארגזים אין אפשרות לבנות ואין אפשרות לבצע שום פעולה. כאן יש לכם בחירה בין בעלים שנשארים בחלקות שלהם, ורק מוסיפים ביחידות שלהם בין 4-6 יח' דיו לבין תכנית שבאה ואומרת התחדשות עירונית שתעשה עם פינוי בינוי, ונראה אם התושבים שרוצים את התכנית השנייה יצליחו לגרום לכך שהתכנית תמומש. צריך להבין את המשמעות של מימוש תכנית ולא רק תכנית שמובאת כאן על הנייר. לוקחים כאן 31 משפחות שצריכים לפנות לפיכך התכנית לא ישימה. כרמלה עוזרי: ראשית חייבים להגיע כאן להסכמות מאחר והדיירים בשכונה הזו שנים רוצים להגיע לאיכות חיים אחרת מינימלית. חייבים ודאות על שיתוף ציבור אמיתי.

מיטל להבי: השאלה היא לאדריכלית עדנה לרמן מה המשמעות של זמינות קרקע של אזורים ירוקים? האם זו זמינות של שטחים ריקים. מה זמינות הקרקע? שנית – עיריית ת"א המדיניות היא להגדיל את מצאי הדיוור בעיר בשל הלחץ במדינה, ועל כן מדוע הערכים שלכם מאוד נמוכים. מדוע הערכים מאוד נמוכים אפילו בשם בעלי הקרקע. יש כאן בעלות פרטית או קניינית ואם אתה לוקח יותר זכויות אתה אמור לבנות יותר, לכן מדוע בחרתם בשיטה שהיא על סף הכלכלית כך או אחרת. במיוחד שזה באזור שהוא במרכז תנועה ואם הכוונה ליצור באזור הזה חיים חייב להיות שם משהו מתחבר לעיר, גם המיקום

שלו צומת סואנת, חיבור לפארק לא הייתי רוצה להיכנס לפארק דרום דרך סמטאות. בחלופה של עדנה בין הגבוה לנמוך בין ה-1600 בין לב הפארק לציר הפארק לב הפארק האם הוא משאיר יותר עתודות קרקע. יש תכנית שממצה את הזכויות ואוכלת אותם בשלב ראשון, והתוכנית השנייה משאירה יותר זכויות לשלבים הבאים לפתוח העתיד.

יהודה מאירי: בנוגע לדיון אפשרי נוסף אני מציע שהיועצת המשפטית תבדוק שיש בסיס חוקי לדיון. דורון ספיר: אנחנו נמצאים במצב שאפשר לשמוע את שני הצדדים כרמלה עוזרי: על כל חלקה יש דירה או שניים ועליהם יבנו 6-8 יחידות, כמה קומות סה"כ לדעתי 2 קומות כלומר אתם זקוקים להסכמה של שני דיירים. אלי וילצ'יק: סה"כ 2 קומות. והסכמה לגבי החלקה של שני הדיירים. שמואל גפן: מה עמדת הצוות. דורון ספיר: אנחנו נעשה דיון פנימי.

הניה בן צדוק: הדרישה המקדמית שהייתה לנו היא להציג את הסכמת בעלי זכויות החכירה הקניין בקרקע. לא פולשים ולא ברי רשות. יש לי ייפוי כח הסכמי התחייבויות ותצהירים של 27 בעלי חלקות מתוך 31, דהיינו יש לי חתימות 87%, שלשכת עו"ד קבעה שהתושבים לא יכולים לחזור בהם. כאשר הכלל נותן ייפוי כח והסכמים והתחייבות תצהיר האומרים התנגדות נחרצת לבניה רוויה לפינוי בינוי והובלת התכנון הזה בלבד. לא רק בעלי זכויות החכירה חתמו לא רק 87% מהתושבים מכל בעלי זכויות לדורות חתמו אלא יורשיהם חתמו.

הם מפריס חוזה יש סיכול חוזה נתבקשתי ע"י 27 חלקות לבטל את הפינוי בינוי תוך הצהרת במסמכים המשפטיים המחייבים שבעלים אלו מתנגדים התנגדות נחרצת לתכנית הזו לפינוי ובינוי. אחרי שבטלתי את הפינוי בינוי של עזריאל רגב, באו היזמים והחליטו להיות במקום עזריאל רגב לגזור קופון עו"ד סיני קהת שטוען שיש לו ייפוי כח הביאו לי יפוי כח שתמימים התבקשו רק ולשמוע, ועו"ד קהת בקש מאותם תושבים לחתום על יפוי כח לבדיקת ועיון במסמכים ויש בידי את הייפוי כח המדובר, שום חתימה אחת לא התקבלה ע"י אף אחד ולי יש 27 מתוך 31 הסכמים ייפוי כח תצהירים בקשות וחתימות.

שמח יגור-תושב: בעל זכויות של קרקע גוש 61639 חלקה 61. התכנית הקיימת נכון לעכשיו שמנסה להוביל עו"ד הניה היא תכנית לא ברת ביצוע. אני מייצג חלק מהתושבים שלוקחים יוזמה ולהוביל את התכנית הלאה ולא להיקבע על חתימות מלפני 20 שנה. יחד עם לרמן אדריכלים עם חלק מהתושבים הובלנו תכנית לבניה רוויה וכמובן שחלק מהתושבים התנגדו ורצו להוביל תכנית לצמודי קרקע. בתכנית שאדרי לרמן הגישה שילבנו גם בניה של צמודי קרקע כדי לתת מענה לכל התושבים. התכנית של אדרי עדנה לרמן יודעת להכיל את התושבים שרוצים בניה צמודי קרקע. יש שם עתודות קרקע שאפשר לשלב גם את התכנית הזו וגם את השנייה. התכנית של האדריכל של הצד השני היא שרירותית והיא לא ברת ביצוע. יש כאן תושבי השכונה שמי שמייצג אותנו שמשלבת את התכנית גם רוויה וגם צמודי קרקע היא עדנה לרמן ועו"ד סיני קהת.

הלל שמעון: קבלנו את הקרקע עוד לפני קום המדינה, 4500 דונם שהלכו חינם קבלנו 100 דונם ועכשיו באים הרוב שלא רוצה את הבניה הרוויה.

דיון פנימי

עזי אל-אדין: מבחינה טכנית לתוכנית השנייה אם יש כמה חלקות הבנתי שיש 5-6 חלקות שאין לו מגישים. בשביל להגיש תכנית צריכים שכל חלקה יהיה מגיש אחד כך שבכל מקרה בשביל לקדם את התכנית הועדה המקומית חייבת להיות מגישה.

הראלה אברהם – אוזן: ניגשה אלי עכשיו עו"ד הניה בן צדוק עם ייפוי כח וכל החומר וביקשה להגיש לי אותו. סרבתי לקבל כך את החומר, אמרתי לה שאני רוצה כל נספח בטאבו של כל חלקה מסודר ולצרף את הבעלים. והיא השיבה שבטאבו לא תראי דבר, כל הרישומים הם במנהל. צריך להבין כאן את הרישום, הבעלים מדברים על 33 חלקות ולראות את הרישומים במינהל ביחס לכל חלקה וחלקה.

גם אם נמליץ להפקיד אי אלו מהתכניות בכל מקרה המוסד שסמכותו להפקיד שבמקרה הזה הוא הועדה המחוזית היא כבר תדון לפי החוק החדש בכל מקרה תצטרך להיות כאן חו"ד משפטית. שמואל גפן: מכל חלקה 75%.

הראלה אברהם אוזן: 75% מהקרקע הנכללת בתוכנית. שמואל גפן: זה לא אותו דבר.

עזי אל אדין: עדין אפשר לצרף חלקות שאף אחד מהבעלים לא חתם להם. הראלה אברהם אוזן: צריך לפי תיקון 101 לחוק להראות שביחס לקרקע שאין לך מתוכה הסכמה שהיא לא נפגעת.

דורון ספיר : יש כמה וכמה סוגיות שחלקן קשורות וחלקן לא קשורות זו בזו. הסוגיה הראשונה היא סוגיית הבעלים וההסכמות שלפחות כרגע היא הסוגיה המרכזית, וכאן צריך חו"ד משולבת וברורה מהצוותים ומהיעוצת המשפטית שתנחה את הועדה איך מוכחים את ההסכמות לתוכנית. איך אנחנו דורשים מהיזמים של כל תוכנית להציג הסכמות שמראות את התמיכה בתוכנית ואת היישום לכל תוכנית. ואת הדרך הנכונה מה בדיוק לדרוש ואיך. כמו כן הדרישות צריכות להיות מתואמות לחוק החדש. דבר שני צריכים לראות את סוגיית התכנון של המקום, מצד אחד אנחנו רוצים להוסיף דיור, ומצד שני יש תושבים שרוצים לשמור על צביון השכונה. האינטרסים הללו יקבעו את נושא מימוש התוכנית. מדואל אהרון : השאלה העיקרית להגדיל את היחידות מה דרוש להווי למרקם של השכונה. מיטל להבי : לא ברור שהתושבים כאן הם בעלים.

אהרון מדואל : הם ברי רשות לכל דבר וענין. ההבדל היחיד בין ברי רשות לחוכרים שאין להם זכות להנות מהשבחה של הקרקע.

להבי מיטל : פה לא תהיה סוגיית גבעת עמל כי הזכויות שלהם מעוגנות לרמת 2 יחידות, אנחנו נתקלים בסוגיית הבעלויות היא קריטית כאן. וכאן באה השאלה האם סוגיית הבעלויות צריכה להכתיב את התכנון.

כרמלה : האם את יכולה להתעלם מ27 בעלים שחתמו?

דורון ספיר : סוגיית הבעלות קשורה קשר ישיר לשאלת המימוש התוכנית בלי תמיכה של בעלויות אפשרות לממש. אנחנו לא חייבים להיצמד לאחת מהתוכניות.

עודד גבולי : בקשנו שיעשו על ציר חיים בר לב יעשו בניה לרח' עירוני בניה רוויה והשאר בניה צמודת קרקע, בגלל שהבנו שיש בעיה של בעלויות והבנו שנצטרך להתפשר. חייבים לעשות לזה סוף. אהרון מדואל : הציגו לנו 2 אופציות ואנחנו חייבים לבחור, בניה רוויה או צמודי קרקע. התושבים שם יוצאים בחוסר ודאות תכנונית המינהל כבר נתן להם הסכמה ויש להם 2 יחידות דיור צמודות קרקע עד 2049 אי אפשר להוציא אותם. אני תומך בתוכנית של צמודי קרקע, א. הדבר ייתן לתושבים ודאות תכנונית ודבר שני כמדובר ביחס של פינני בינוי באחוזים עצומים ולא נראה שהדבר ישים.

דורון ספיר : מה עמדת המדינה בנוגע לתכנון ולסוגיית הבעלויות?

עמי אלמוג : הקרקע בבעלות המדינה ורובם בעלי רשות. אין לרובם חוזה חכירה ולכן אינם יכולים להנות מהחלטה המועצה של התחדשות עירונית. וכל תוספת הם צריכים לשלם. הם לא מודעים שתוכנית של אדרי' לרמן למשמעותיות שלהם אח"כ. האינטרס שלנו הוא לצופף של הבינוי יחד עם זאת צריך לבחון את נושא הישימות ואני לא בטוח שיהיה אפשר בכלל לפנות אותם מהקרקע בשביל פרויקט זה או אחר.

דורון : מה הצעתכם?

עמי : מה שאפשר ליישם. כלומר צמודי קרקע.

אבגידור : גם במצב היום שעל כל 3-2 דונם יהיו 6 יחידות במקום 2 כל אחד מהם יצטרכו לשלם על זכויות לעוד 2 יחידות זה סיפור.

מדואל אהרון : מי שירצה לממש את הזכויות שלו יצרך לשלם.

עמי אלמוג : מצד שני יש לך את האפשרות של הבניה הרוויה, כביכול יבוא יזם ויקח על עצמו את הפרויקט.

מיטל להבי : אנחנו צריכים לקדם את התוכנית הכי טובה לעיר תוך שמירת הזכויות של התושבים.

הראלה אברהם אוזן : עו"ד הניה אמרה שהייתה להם חכירה ל49 שנה ויש להם לעוד 49 שנה. חוץ

מחוכרים בודדים כל היתר הם ברי רשות עם הסכמים?

עמי אלמוג : ברי רשות הם ברי רשות. הם כמו המושבים את לא יכולה להוציא מישהו ממושב. הם חוכרים ולא חוכרים הם לא נהנים מזכויות של חוכרים. הם לא נהנים מזכויות של התחדשות עירונית שמדברת רק על חוכרים.

הראלה אברהם אוזן : יש להם חוזה עם המינהל?

עמי אלמוג : יש להם חוזה של ברי רשות.

הראלה אברהם אוזן : המינוח בחוק הוא בעל זכות, האם במנהל יש את המידע המדויק מי בעל רשות ומי חוכר?

אודי כרמלי החליף את מהנדס העיר שעה : 12.00

גפן שמואל : נקודת המחלוקת ברורה, המחלוקת היא על האפשרות שברי הרשות יקבלו זכויות כספיות. מדואל אהרון : לפי דעתכם מדוע הם יושבים מול המינהל ולא עושים דבר להפוך מבר רשות לחוכרים חוקיים מכיוון שאין להם מוטיבציה? אם ניתן לחוכרים לבנות צמודי קרקע הדבר ייתן מוטיבציה לבעלי הרשות מאחר וגם הם ירצו להפוך לחוכרים חוקיים.

דורון ספיר : הם לא דיירים מוגנים הם מעבר לדיירים מוגנים.

עזי : אולי לשמר תכנונית את אופי השכונה ולחשוב על מה חשוב עירונית מה חשוב לעיר. למשל ציר ירוק לתוך הפארק וכך משמרים את אופי השכונה.

כרמלה עוזרי : איפה החלוקות האלו האם הם יושבות על קו חיים בר לב.

הראלה אברהם אוזן : החלוקות שמדברים עליהם זה על כל השכונה.

יהודה המאירי: הסכמה באם ניצור דיון נקודתי באותם מקומות שקבלו 75% הסכמה, ע"י הדיון הנקודתי נוכל ליצור פה תקדימים ברוח מדיניות העיריה ולפתור את הבעיה.

דורון ספיר: כרגע אנחנו לא דנים בתוכניות נקודתיות אנחנו דנים בתכנית כוללת לשכונה.

אביגדור: היכולת ליישם, התכנית היחידה שמאפשרת בניה לא כולה. אבל התכנית שאינה גובלת ואיננה מגבילה זו התוכנית של ה-240 יחידות. הבעיה בתוכנית הגדולה היא תכנית בינוי פיננסי אין במקום תכנית לפינוי בינוי מי יפנה. אם זו תכנית עירונית על מנת ליישב מחדש את שכונת ידידיה אז הדבר מקובל, אולם מבחינת ישימות התכנית שמשאירה אותם במקום עם יחידות של 36 4X קרי 240 יח' לא יהיה בשלב ראשון כולם יחד אבל אחד לא מפריע לשני ולא צריך לשאול אחד את השני.

אדרי' יעל זילברשטיין החברה להגנת הטבע: יש כאן עניין תכנוני והצפיפות היא בלתי מתקבלת על הדעת, התכנית לא מחוברת לשטח, ואנחנו מדברים על אזור ביקוש גבוה. התכנית של עדנה לרמן כן התייחסה לנושא המימוש וצריכה להיות אמירה חד משמעית לגבי הצפיפויות הללו.

דורון ספיר: נקבל החלטת ביניים, שבשלב זה נבדוק את סוגיית הבעלויות והתמיכה בתוכנית, מאחר ולא הוצג בפנינו מסמך שתואם את החקיקה החדשה שנותנת לנו אינדיקציה ברורה מאוד וחד משמעית לגבי איזו תכנית עדיפה, ויכולת מימוש תכנית זו או אחרת היא קריטית וכמובן לקבוע תאריך סופי.

הדרישות שיוצגו לשני הצדדים יהיו מתואמים עם מנהל מקרקעי ישראל הצוות המשפטי ולשכת מהנדס העיר ובעקבותיו יצא מסמך שיגדיר לכל עו"ד אחד לעו"ד וילצייק ואחד לעו"ד קהת את הקריטריונים, הדרישות שלנו, להבהרת הבעלויות והבהרת התמיכה בכל פרויקט ופרויקט בכל הצעה והצעה. יוגדר פרק זמן עד מתי הם יוכלו להגיש את החומר ושכל הנושא הזה לא יהיה יותר מ-3 חודשים.

החלטת ביניים:

היזמים של שתי התוכניות יציגו את ההסכמות החתומות ואת הזכויות העדכניות של נותני ההסכמות בקרקע ויעבירו אותם לבדיקת היועמ"ש, פרק הזמן לביצוע 3 חודשים. טרם הפניה בכתב לבאי כוח הצדדים יש לקבל הבהרה בכתב מרשות מקרקעי ישראל לגבי זכות התושבים בקרקע לאורה תנוסח הפניה ליזמים.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, גל דמארי שרעבי, איתי פנקס-ארד, שמואל גפן, יהודה המאירי, אסף זמיר ואהרון מדואל.

חו"ד מה"ע:

לא ממליץ על קידום התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

שכונת ידידיה הינה עתודת קרקע בעלת פוטנציאל לפיתוח עירוני ייחודי לאור סמיכותה לפארק אריאל שרון המתפתח ודרך בר-לב. די בנתונים אלו בלבד להצביע על האפשרות למתן מענה לאומי ועירוני לסוגיית מחסור בדירור, באמצעות בניה רוויה.

יחד עם זאת, יש לציין כי ישנו מקום במסגרת תכנון השכונה לשלב מגוון פתרונות מגורים.

ממליץ לבחון תכנית המשלבת מגוון פתרונות דירור אשר בחלקם נותנים מענה לבניה צמודת קרקע ובחלקם נותנים מענה ליצירת דופן עירונית בנויה לדרך בר-לב ולשטחי הפארק הגובלים (אריאל שרון ומנחם בגין).

לאור האמור לעי"ל ממליץ להתנגד לתכנית המוצעת.

במידה והועדה המקומית תקבל החלטה לקדם ולהמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית הנ"ל, יש לחזור למחלקת התכנון ולקדם את התכנית בהתאם לנוהלים המקובלים ובכללם:

- א. הגשת התכנית בנוהל מבא"ת מקוון.
- ב. אישור מדידה וקליטתה במערכת ה-GIS והכנת תשריט על "בועה" שתינתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
- ג. תאום התכנית וקבלת חו"ד מאגפי העירייה ומחלקות העירייה הרלוונטיות: אגף התנועה, היחידה לתכנון אסטרטגי, אדריכל העיר, אגף הנכסים, אגף ההכנסות, מנהל החינוך, מנהל בת"ש וכד'.
- ד. יש לחזור לועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר דיון בפורום מהנדס העיר.

בישיבתה מספר 0029-14'ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

דורון ספיר: לבקשת יזמי התכנית הנושא יורד מסדר היום.

הועדה מחליטה:

לבקשת היזמים הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מיכאל גיצ'ין, ארנון גלעדי, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
תא/4381 - גשר ביצרון יהודית	17/12/2014
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - ב'14-0029

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום: גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל האילון בין רחוב יגאל אלון לשדרות יהודית



גושים וחלקות בתכנית העיצוב:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	חלק			99,4,55,5
7095	חלק			1,31,32,36
7109	חלק			256,101

גושים וחלקות בתכנית הצל:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	חלק			55,5
7095	חלק			32,36
7109	חלק		321,426,445,439,416,428	85,101,189,148,159,256

שטח התכנית :

התוכנית מתחלקת לשני חלקים :
 חלק א' - **תוכנית עיצוב** (גבול התוכנית מסומן בקו מלא בתרשים) שטח תוכנית העיצוב - 7.8 ד'.
 חלק ב' - **תוכנית פיתוח סביבתית** (גבול תוכנית פיתוח סביבתית מסומן בקו מקווקו בתרשים) שטח תוכנית פיתוח סביבתית - 4.0 ד'.

מתכננים :

אדריכל התוכנית : ניר חן אדריכלים בע"מ
 קונסטרוקציה : רוקח אשכנזי מהנדסים ויועצים בע"מ
 תכנון פיתוח ונוף : מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ
 מתכנן תנועה : דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 תכנון תאורה דקורטיבית : נועה לב תכנון תאורה

יזם :

עיריית תל אביב יפו באמצעות חברת נתיבי אילון.

בעלות :

מדינת ישראל - גוש 7095 חלקה 32, גוש 7109 חלקה 256 (עם הערת אזהרה לטובת רטפון אימפורט בע"מ)
עיריית ת"א-יפו - כל השאר

מצב השטח בפועל :

איזור תעסוקה ביצרון ושכונת מונטיפיורי מהווים חלק מרצועת המע"ר המשולבת במגורים אינטנסיביים לאורך נתיבי אילון, הראשון בגדה המזרחית והשני בגדה המזרחית, כאשר הדרך הכוללת את נתיבי אילון דרום, צפון, תוואי הנחל ותוואי רכבת ישראל, יוצרים נתק, וחיץ בין שני חלקי המע"ר ומפרידים פיזית את רובע 9 ממרכז העיר.

מדיניות תכנונית :

הגשר מהווה חלק ממערכת הצירים המרכיבה את **השלד העירוני הירוק** המחבר את מזרח העיר אל המרכז והים, הציר יאפשר שינוי במצב התודעתי של תושבי מזרח העיר בנוגע לאפשרות הקשר אל מרכז העיר ואל הים.
במסמכי תכנית המתאר של העיר תל אביב -יפו - במערך הצירים ירוקים, הגשר הינו חוליה מחייבת ב"ציר ביצרון-ים" אחד המרכזיים בעיר.

מצב תכנוני קיים :

תכנית 1205 "הסדרת נתיבי אילון" (תוקף 1973) מסומן גשר בהמשך לשדרות יהודית לכוון מזרח מעל נתיבי אילון כביש 20.
 תוכנית תקפה 3255ב' "שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון" (תוקף 2009) בהתאם להוראות התוכנית התקפה סעיף 8.3.4. גשר מעל האילון :
 תנאי להקמת הגשר הוא אישור תוכנית עיצוב ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
 התוואי המסומן בתשריט הוא עקרוני. ניתן להרחיבו מעבר לתחום המסומן כדי לאפשר חיבור למגרשים סמוכים.
 רוחב הגשר עד 20 מ'.
 יותרו שטחים של עד 2400 מ"ר לשימוש מדרגות מעליות מצללות וכד'.
 יתאפשר קירוי מלא או חלקי של הגשר בגובה מינימלי של 2.7 מ'
 תותר הקמת מתקנים המשמשים את הגשר כגון מתקני רכלות, ספסלים, תאורה וכו'.

מצב תכנוני מוצע :**תיאור מטרות התכנון :**

הגשר הינו חלק ממדיניות עירונית להעדפת תנועה לא ממונעת. שיפור מהלך הולכי הרגל וקידום שבילי אופנים וכחלק ממדיניות של עידוד שימוש בתחבורה אלטרנטיבית - ציבורית ואופנים.
 הגשר יאפשר איחוי הרקמה העירונית ורצף תנועה בין שתי הגדות של האילון עבור תושבי העיר ועבור יוממים המגיעים בתחבורה ציבורית.
 מיקום הגשר המתוכנן הוא בסמוך לתחנת רכבת השלום התחנה הפעילה ביותר של רכבת ישראל, במרחק הליכה מתחנת הקו האדום תחנת יהודית, הנמצאת בצומת שדרות יהודית ודרך מנחם בגין.

הגשר לא נועד רק לענות על ביקושים קיימים היום, אלא לחולל שינוי חיובי במציאות העירונית, לייצר ביקושים ולהאיץ את מימוש השטחים המאושרים בתוכניות, נפחי הבנייה של פרויקטים קיימים מאושרים ומתוכננים בסביבה עומד על 2,952,000.

התוכנית מתחלקת לשני חלקים:

חלק א' - **תוכנית עיצוב**: גבולות תוכנית העיצוב כוללים את שטחי הגשר מעל האיילון בהתאם לתוכנית תקפה 3255 ב' ובנוסף רמפות הירידה למפלס הרחוב בגדה המערבית בשדרות יהודית ובגדה המזרחית ברחוב יגאל אלון.

חלק ב' - **תוכנית פיתוח סביבתית**: גבולות תוכנית הצל כוללים את הפיתוח המתוכנן בפועל בהמשך לרמפות הירידה בגדה המערבית של הגשר. תוכנית הצל מאפשרת את שילובו של הגשר במערך השטחים הציבוריים אותם הוא פוגש. תוכנית הצל כוללת את המשך שדרות יהודית ורחוב בית הלל עד לרחוב נתן ילין מור והחלק ביעוד שצ"פ ואזור לתכנון בעתיד בחלק הצמוד לאיילון.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים
עד 2400 מ"ר	עד 2400 מ"ר	שטחי שירות
משתנה- עד 15 מ'	עד 20 מ'	רוחב הגשר
חלקי בגובה מינימלי של 2.7 מ'	מלא / חלקי בגובה מינימלי של 2.7 מ'	קירוי

העיצוב האדריכלי

אפיון הגשר:

- א. **תיאור כללי**: גשר ביצרון יהודית חוצה את נתיבי איילון (כביש 20) ומחבר את רחוב יגאל אלון באזור התעסוקה ביצרון עם שדרות יהודית בשכונת מונטיפיורי ע"י תוואי "מתפתל" המגדיר גם את צורת הגשר. גשר עשוי פלדה ואורכו כ-100 מ' במפתח יחיד הקמתו מאפשרת מעבר עילי למשתמשים במפלס העליון-הולכי הרגל ורוכבי האופניים. ומעבר תחתי לתנועת כלי הרכב ורכבת ישראל תוך מתן גיברית מספקת (גובה מינימלי נדרש). מדרך הגשר מונח על קורות רוחביות זיזיות המחוברות אל קורת פלדה ראשית הנשענת על קשת מרכזית עילית.
- ב. **ממדים**: גובהו המרבי של הגשר מתחתית תעלת איילון לשיא הקשת המרכזית הוא כ-27 מ'. רוחבו המירבי של הגשר כ-15 מ'. גובה הגיברית מעל נתיבי אילון ורכבת ישראל משתנה ונע בין 5.22 מטר לבין 8.19 מטר.

קונסטרוקציית הגשר והמעטפת:

- א. **קונסטרוקציה**: הגשר הינו גשר פלדה בעל מפתח בודד של 102 מטר ברוחב של כ-14.5 מטר הנשען על קורה ראשית עם קשת מרכזית עילית. הקשת המרכזית מוחזקת אופקית על ידי חצאי קשתות משניות ומסבך אופקי והמדרך נשען על קורות זיזיות היוצאות מהקורה הראשית.
- ב. **מעקה**: הגשר הינו מעקה פלדה מעוגל אטום.
- ג. **מדרכים**: מדרך הולכי הרגל עשוי דק במבוק או דק פולימרי ממוחזר, נתיב רוכבי האופניים עשוי משטח פלדה צבוע בצבע אפוקסי.
- ד. **הצללה**: הצללת הגשר תעשה באמצעות יריעות של PVC או PTFE מעל תוואי ההליכה והרכיבה.
- ה. **אלמנטים נוספים**: ברצועת הפרדה בין נתיב הולכי הרגל לנתיב האופניים ישולב ריהוט פיסולי העשוי יריעות צמנט משולבות בחומר פולימרי. בנוסף יואר הגשר בתאורה דקורטיבית מתאימה כפי שיפורט בהמשך.
- ו. **חיבור עם קירוי אילון**: התכנון של מעקה הגשר מאפשר פירוק חלקי המעקה משני הצדדים וחיבור עתידי לקירוי האילון.

מערכות:

- א. **תאורה מתוכננת ב-3 מישורים**: מישור קורות הרוחב בתחתית הגשר, מישור מדרך הגשר, ומישור בדי ההצללה. התאורה תתוכנן ותבוצע בהתאם להוראות מדיניות אדריכל העיר לנושא.
- ב. **תשתית כבלים לחשמל, תאורה ומערכות**: מעבר כבלים בגשר ייעשה מתחת למדרך הגשר בחלל המיועד לכך ודרך צינורות הפלדה של הגשר באופן סמוי.
- ג. **ניקוז**: הניקוז של מי הגשם הינו בשפיכה חופשית לאורך הגשר. מדרך הגשר ינוקז לאורכו כל 20 מ' והמים יאספו וינוקזו בשני קצוות הגשר.

- ד. **פינוי אשפה:** באמצעות אשפתונים שישולבו באזורי הפיתוח בשדרות יהודית ובפינוי הישיבה שעל הגשר
- ה. **כיבוי אש:** בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות באישור כב"א.

הנחיות הפיתוח הסביבתי :

עלייה לגשר תבוצע ממישור הרחוב בצורה נגישה. עליה אחת משדרות יהודית ושתי עליות מרח' יגאל אלון עליה צפונית מול רחוב תובל, ועליה דרומית מול רחוב הסוללים. תכנית הפיתוח כוללת את חיבור הגשר משני הצדדים:

- א. **מפגש עם רחוב יגאל אלון:** מדרך הגשר פוגש את הרחוב בגובה 1.8 מ' ממפלס המדרכה. החיבור למפלס הרחוב מתבצע באמצעות שתי רמפות בשיפועים שונים. האחת עבור הולכי רגל בשיפוע 4.9% והשנייה, בשיפוע 7% עבור רוכבי אופניים. מדרך הולכי הרגל עשוי דק במבוק או דק פולימרי ממוחזר ונתיב רוכבי אופניים עשוי משטח פלדה צבוע בצבע אפוקסי עם אגרגט. בין שתי הרמפות מחבר קיר אלכסוני מחופה פח בעובי 20 מ"מ. הירידה מהגשר מתוכננת גם לכיוון צפון וגם לכיוון דרום, תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים מצפון לדרום בצדו המערבי של יגאל אלון מתבצעת דרך הרמפות בלבד. בנוסף תבוצע מדרכת מילוט ברוחב 60 ס"מ בסמוך לנתיב המכוניות ברחוב יגאל אלון.
- ב. **מפגש עם שדרות יהודית:** מדרך הגשר פוגש את הרחוב בגובה 1.6 ממפלס הריצוף. חיבור לרחבה מתקיים באמצעות שתי רמפות בשיפועים שונים המפצלות את תנועת הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- ג. **תוכנית פיתוח הסביבתית הכוללת את פיתוח המשך שדרות יהודית עד לרחוב ילין מור והחיבור המזרחי ביניהם:** מקטע שדרות יהודית מהגשר עד לרחוב נתן ילין מור ירוצף בקו מדרכה אפס. במקטע זה תוגבל כניסת כלי רכב לדירי מבני המגורים להם גישה לרכב בהיתר קיים. לשאר המגרשים **לא תאושר** גישת כלי רכב משדרות יהודית. הברושים הקיימים לאורך השדרה ישמרו ובנוסף, יינטעו ברושים נוספים ועצי צל במקטע השדרה ובמדרכות משני הצדדים. רחוב בית הלל יהפוך לרחוב ללא מוצא עם תנועה דו סיטרית ובקצהו הסמוך לרחוב יהודית יוכשר חניון.

נגישות:

הגשר והפיתוח סביבו יתוכנן בהתאם לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

תחזוקה:

עבודות בדיק, אחזקה שותפת ואחזקת שבר לקונסטרוקציית הגשר ולאלמנטים שאחזקתם מחייבת, ככלל, ביצוע מכביש אילון (כביש 20), כולל תאורת שלד הגשר [התחתון], תבוצענה על ידי נתיבי אילון. יתרת האלמנטים יתוחזקו ע"י עיריית תל אביב.

בניה והקמה:

- א. **שטחי התארגנות:** שטחי ההתארגנות ימוקמו במדרונות המערביים והמזרחיים של כביש 20 תוך ביצוע הסדרי תנועה מתאימים. בנוסף יתאפשר לקבלן להתארגן ברחוב בית הלל במקטע הרחוב המקביל לכביש 20. אתרי ההתארגנות יתוכננו בצורה מפורטת ויאושרו על ידי הקבלן טרם התחלת הביצוע.
- ב. **ההקמה:** הביצוע ייעשה באמצעות ייצור אלמנטי הפלדה המרכיבים את שלד הגשר במפעל. לאחר הייצור יובלו האלמנטים לאתר ויוצבו באמצעות מנופים על נציבי הגשר תוך הפסקת התנועה בכביש 20 וברכבת ישראל. לצורך כך, יוקמו (בנוסף לנתיבי הגשר הקבועים בקצוות) נציבים זמניים בתחום תעלת האיילון שיפורקו לאחר השלמת הצבת שלד הגשר. לאחר הקמת השלד יושלמו יתרת עבודות התקנת אלמנטי הפלדה, מדרך הגשר המעקות המערכות והריהוט.

מאפייני בניה ירוקה:

- א. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים:** הגשר משלב קירוי ע"י בדי מתיחה המספקים הצללה של כ 50% של המדרך בשיא הקיץ.
- ב. **ריצופים:** הגשר יחופה בדק במבוק או דק מחומר ממוחזר לכל אורך מדרך הולכי הרגל, המדרך לרוכבי אופניים יחופה מצבע אפוקסי המשלב אגרגט למניעת החלקה.

גמישות:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לקדם לאישור הוועדה את תוכנית העיצוב ותוכנית פיתוח הסביבתית.

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: מציגה את עיקרי תוכנית העיצוב הארכיטקטוני.
אדר' ניר חן: מציג את התוכנית ע"פ מצגת.
להבי מיטל: בצד המערבי של התכנון יש תוכנית צל ומתחבר לשד' יהודית ומתחבר גם לבית הלל ומצד שני בדופן המזרחית אני לא רואה לאן זה מגיע בדופן המזרחית.
אדר' ניר חן: שתי הרמפות מתפרסות לשני צדדים, אנחנו עוברים את הכביש במעבר חציה ומפה ישנם 3 צירים שדרכם אפשר ללכת ומובילים מזרחה. ישנה סימטריה עם 3 צירים.
אדר' ניר חן: יש גבירית שעובר מעל אילון בגובה של 5.5 מ'.
יהודה המאירי: האם הגשר נותן נגישות למוגבלי תנועה.
ניר חן: כן

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב הארכיטקטוני ע"פ המלצת הצוות המקצועי.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי ואסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/4416 - בית התעשיינים דיון בהפקדה	17/12/2014 14 - ב'14 - 0029

התכנית מוגשת ללא תיאום ולכן כל הכתוב בדריפט נכתב ע"י האדריכל (מגיש התכנית) ולא נבדק בצוות התכנון.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: תל אביב - יפו

כתובת: המרד 29

מפת סביבה: מצ"ב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7003	מוסדר	חלק	10	

שטח התכנית: 3,281 דונם (שטח לצורך חישוב זכויות הבניה 3,380 מ"ר)

מתכנן: דן דרין

יזם: ו.א.ש.ש 2000 בע"מ

בעלות: התאחדות התעשיינים בישראל, חברה לאחזקות ולנכסים שליד התאחדות התעשיינים בישראל, קרן הדדית של המעסיקים.

מצב השטח בפועל: בנוי. ייעודי הקרקע הקיימים הינם מסחר ותעסוקה.

מדיניות קיימת:

הסבת המתחם לאיזור מוטה מלונאות המשלב מסחר מגורים ולמלונאות. ראה תב"ע 3615/א אשר אושרה ופורסמה ברשומות ביום 26/09/2011 ומאשרת את הסבת בית גיבור הבניין הגובל במערב עם בית התעשיינים המהווה למעשה בניין תיאום שלו וחולק איתו מעברים משותפים, חניה משותפת ויציאת חירום משותפת.

מצב תכנוני קיים: תעסוקה ומסחר.

מצב תכנוני מוצע התאמה לתכנית מתאר:

התאמה מושלמת- ראו סיפא עמוד 87 לתקנון תוכנית תא/5000: "באזור מעורב ("מע"ר מנשיה") תותר הסבת שטחי משרדים למלונאות ומגורים, בתנאי שישמר יחס של 60% לפחות למלונאות ועד 40% למגורים בכל המבנה. כמו כן תותר תוספת בניה למלונאות עד ליחס הרח"ק המותר באזור תעסוקה מטרופוליני."

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
400%	400%	סה"כ זכויות בניה
13,520 מ"ר	13,520	מ"ר
3 קומות הבסיס עד 14% מפלס +4 עד 25 עד 86%	3 קומות הבסיס עד 25% מפלס +4 עד +11 = 7.4% מפלס +11 עד - 14 = 21%. מפלס +15 עד - 18 = 31%	אחוזים
3 קומות הבסיס עד 1850 מ"ר מפלס +4 עד 25 עד 600 מ"ר.	3 קומות הבסיס עד 3355 מ"ר מפלס +4 עד +11 עד 1000 מ"ר. מפלס +11 עד מפלס 14 עד 2817 מ"ר מפלס +15 עד מפלס 18 עד 3270 מ"ר	מ"ר
25 קומות	18 קומות	קומות
90 מ'	70 מ'	מטר
90%	90%	תכסית
155 או מספר גדול יותר שיוכשר על פי דרישות מחלקת חניה בשלב הכנת בקשת היתר הבניה בחלק המושכר על ידי התעשיינים בשכירות לטווח ארוך בחלקה 5.	155 בחניון קיים בחלקה 5	מקומות חניה

זמן ביצוע:

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות תכנון מרכז)

1. מומלץ לא לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.
2. התכנית לא תואמה עם מנהל ההנדסה ובכלל זה עם מה"ע ואגף תכנון העיר, התכנית המובאת לדיון בוועדה לא נבדקה ע"י הגורמים המקצועיים של מנהל ההנדסה.
3. על פי החלטת מה"ע אין לקדם תכניות במתחם מע"ר מנשיה ללא תכנון כולל למתחם, תוך התייחסות להיבטים העיצוביים והאדריכליים, מרחב ציבורי, שטחי ציבור, תמהיל שימושים, ככר השעות היפות, בינוי, חניות ועוד.
4. במידה והוועדה המקומית תמליץ על קידום התכנית יש להחזיר את התכנית לשולחן מחלקת התכנון על מנת לקלוט ולתאם את התכנית עם כל הגופים הרלוונטיים, בהתאם לנוהל לקידום תכניות שבמנהל ההנדסה. ובכלל זה תיאום עם אגף תכנון העיר, אגף התנועה, נכסים, תכנון אסטרטגי, הכנסות ופיתוח, אדריכל העיר ועוד. התכנית תוגש על גבי מפת מדידה מעודכנת בתיאום ובהנחיית אגף מדידות ויעודי קרקע. במידה ותוגש תכנית על פי הנוהל, התכנית תוחזר לדיון בוועדה המקומית, תוך שלושה חודשים ותכלול המלצות לגבי התכנון שהוגש.

בישיבתה מספר 14-0029-ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אורלי אראל: התוכנית מוגשת לוועדה ללא תאום עם אגף תב"ע ועם הצוות המקצועי, לא עבר הליך תאום תכנוני, לא עבר פורום מהנדס העיר. הצוות ממליץ לא לקדם את התוכנית ובאם אתם ממליצים להפקיד את התוכנית, אני מבקשת שההחלטה של הוועדה תהיה להחזיר לתאום תכנוני מול מינהל הנדסה. אדרי' דן דרין: מציג את התוכנית, היינו בפורום מהנדס העיר ב-2009 כולל חלקה 5 וחניונים וככר השעות. הבקשה היא לקדם תכנית כדוגמת בית גיבור. התבקשנו להחיל את הקו הכחול על חלקה 5 ולזה התנגדנו בית התעשיינים קיים וצריך רק הסבה 65% מלונאות 40% מגורים. חלקה 5 מופיעה כשצ"פ. כדי לעשות תב"ע על חלקה ביעוד שצ"פ זהו לוח זמנים אחר והדרישה לעשות זאת יחד היא לא הגיונית. שי דרין: אנחנו שותף בחברה שחוכרים את החניון עד 2030 הצענו למהנדס העיר להימנע מלכלול את חלקה 5. בשיתוף נעשה תב"ע ולא לתקוע את בית התעשיינים בגלל חלקה 5. אהרון מדואל: האם אתה יכול לעמוד ביחס מלונאות יותר גדול? דן דרין: לא. ראובן לדיאנסקי: האם אתה יכול לתת הצהרה וחד משמעית שאכן היה תאום עם הדרגים המקצועיים והאם אתה תהיה מוכן לשיחה מחודשת עם הצוות המקצועי ע"מ להגיע לעמדות שוות. דן דרין: אני מבקש לא לחבר את בית התעשיינים לחלקה 5.

דיון פנימי:

דורון ספיר: אני התנגדתי לתוכנית בית גיבור. לא מצאתי הצדקה לתת שם מגורים. אהרון מדואל: אני נגד מלונאות ומגורים. אורלי אראל: לפני שבועיים התקיימה ישיבה עם מהנדס העיר עם כל הנציגים של המתחם כולל בית גיבור ובית התעשיינים ואחרים. בסופו של דבר מהנדס העיר קיבל החלטה שלא מקדמים שום תוכנית נוספת ובשנת העבודה הבאה לקבל תקצוב בשביל לעשות תכנון באזור הזה על ידי עיריית ת"א. התפקיד התכנוני הוא של העיריה. לוח הזמנים היא תוכנית עבודה שמתוכננת ל-5 שנים. ועל כן אנחנו מבקשים שלא תאשרו תוכניות פרטניות. ראובן לדיאנסקי: אילו היזם היה פונה אליכם זה לא היה עוזר לו כי אנחנו רוצים לעשות תוכנית כוללת. מיטל להבי: 2009 היזם דיבר על בית התעשיינים ובית גיבור ושלחו אותו להביא 75% חתימות.

אורלי אראל: הוא הגיע על בית גיבור, בית התעשיינים זו תב"ע אחרת.
מיטל להבי: אז מה אתם רוצים שילך למחוז?
אורלי: כן. אנחנו רוצים לעשות תוכנית כוללת שנמצאת על דופן הים.
דורון ספיר: יש שם תוכנית תעסוקה ומבנים שמתפקדים ולא כל אחד יכול לבוא ולדרוש לאשר תוכניות.
אין כאן קרקע שהיא מגרש ריק.
אורלי אראל: במשך 5 שנים הוא לא קידם כלום.
מיטל להבי: התשובות שאתם נותנים לגבי מגדלי יצחק אלחנן שיש מענים באזור הזה אני לא מבינה מדוע הדבר נופל בבנין המדובר. 40% לא מדובר במגדלי אלחנן של 100% אלא מדובר בבנין והסבה- אני לא מבינה את היחס.
אורלי אראל: ע"פ עמדת מהנדס העיר אסור להטיל את זה על יזם את פיתוח האזור הזה - זהו תפקיד של העיריה.
לדיאנסקי ראובן: רק היום הבחינו שזהו אזור שלמס ולא נשאר שום ברירה ואני לא אצא נגד עמדה ברורה שלכם לא לאשר את התוכנית.
דורון ספיר: מה האינטרס הציבורי כל כך דחוף, אין דחיפות לפרוייקט כרגע.
אורלי אראל: אנחנו נעשה בדיקה אם אפשר להכניס את התוכנית לתקציב 2015. ב-2016 התוכנית באופן ודאי יכנס לתוכנית העבודה.

הועדה מחליטה:

לקבל את חו"ד הצוות לדחיית התוכנית.

הועדה רושמת לפנייה את הודעת מנהלת אגף תב"ע לפיה המתחם בו כלול המגרש נשוא הבקשה יכנס לתוכנית עבודה לשנת 2016 לכל המאוחר. במסגרת העבודה על המתחם תקודם תוכנית עיצוב אדריכלי ופתוח לכל מתחם "מע"ר מנשיה" וכיכר השעות היפות.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יהודה המאירי, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי ואסף זמיר.

בהתאם לתכנית 2597, בשנת 2003 אושרה ע"י הוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח למתחם. התכנית כללה 3 מבנים עיקריים:

1. מבנה מרכז הספורט אשר מוקם בגבולו הצפוני של המגרש, וכולל בריכות שחיה, אולמות ספורט, חדרי חוגים, חדר כושר וכיו"צ, בארבעה מפלסים עיקריים מעל פני הקרקע בנוסף לשני מפלסים מתחת לפני הקרקע.
 2. מבנה לשימושים קהילתיים הממוקם לאורך גבולו המערבי של המגרש ואשר נבנה ומתפקד כיום כגני ילדים, מעונות יום, ושרותי רווחה. בהתאם להחלטת הוועדה, הוכנה תכנית בינוי לשלב זה אשר אושרה ע"י מה"ע.
 3. מבנה אולם תרבות – ממוקם בפינתו הדרום מזרחית של המגרש לאורך רחוב רמז אשר אינו כלול בפרוגרמה הנוכחית.
- בנוסף כללה התכנית חניון ציבורי בתת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

מוצע עדכון לתכנית הבינוי ונספח תנועה. התכנית כוללת עדכון להעמדת מבנה מרכז הספורט הקהילתי המיועד להקמה, וכן את המבנה הקהילתי אשר נבנה כאמור עפ"י תכנית שלב א' אשר אושרה ע"י מה"ע ומבני שבט הצופים הקיימים – ללא שינוי. בנוסף, כוללת התכנית חניון תת קרקעי ב-2 מפלסים ובו 216 מקומות חניה. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה הקבועות בתכנית הראשית.

פיתוח המתחם הציבורי:

השטח הציבורי הפתוח יכלול שתי רחבות עיקריות-דרומית וצפונית, אשר ביניהן שטח מדורג ומפותח. הרחבה הדרומית הפונה לרחוב ארלוזורוב, בה ממוקמת הכניסה הראשית למרכז הספורט, והשטח הפתוח הצפוני הכולל פיתוח אקסנסיבי בין מבנה הספורט ומבני הצופים. התכנית כוללת מעברים להולכי רגל למבנים הכלולים במתחם ולרחובות הסובבים.

סעיף גמישויות:

יותר שינויים לא מהותיים בפיתוח ובעיצוב האדריכלי במיקום המבנים ותצורתם, מפלסים, חומרי גמר באישור מה"ע.

זמן ביצוע:

מיידי

חוו"ד צוות:

1. לאשר את תכנית הבינוי המוצעת.
2. תנאי להיתר בניה:
 - א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח סביבתי ע"י מה"ע, אשר תכלול בחינת חזיתות הבניין ונפחיו. כ"כ תכלול התכנית פרוט תכניות חתכים וחזיתות המבנה, מפלסים, תכנית פיתוח, נטיעות, חומרי גמר, ריהוט רחוב, תאורה וכיו"ב.
 - ב. חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בכל הנוגע לשימושים המוצעים במבנה למניעת מטרד לבנייני המגורים הסובבים.
 - ג. תאום עם הרק"ל בכל הנוגע לחזית ארלוזורוב והקו הסגול.

בישיבתה מספר 0029-14ב' מיום 17/12/2014 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

גילה גינסברג: תוכנית רמז ארלוזורוב שהיא עדכון לתוכנית הבינוי שאושרה ע"י הוועדה בשנת 2003. הרקע הסטטוטורי הוא 2597 הממוקמת ברח' רמז ארלוזורוב ויעוד הקרקע הוא יעוד ציבורי. התוכנית שאנחנו מציגים עדכון לתוכנית הזו הן ברמה הפרוגרמטית והן העמדה. אושרה תוכנית לגני ילדים והרווחה.

אדר' אודי כסיף: מציג את התוכנית. ראובן לדיאנסקי: המבנה הוא בן 3 קומות האם יהיה מתוכנן באופן כזה שיהיה אפשר להוסיף קומה אחת או שתים. דבר שני אני חושב שהבנין הזה צריך להיות קרוב יותר לארלוזורוב וכך יכול להיות היה יותר שטח לצופים. הככר שמרוצפת הרי שניתן לעשות חניון תת קרקעי עם כר דשא ושתילת עצים על הקרקע. הייתי מציע שבמקום רצוף יהיה דשא. כמו כן אני מציע שהצופים במהלך ימי הפעילות יקבלו כתות במבנה החדש.

גל שרעבי דמאיו: צריך להתייעץ עם הצופים כדי למזער את הנזק בשטח שנלקח מהם מאחר והשטח שנלקח יפגע בפעילות.

מיטל להבי: איפה הגדר לקאנטרי?

אודי כרמלי: המבנה עומד בפני עצמו, כל השימושים הם בתוך הבנין ולכן אין צורך בגידור.

מיטל להבי: הרחבה הקדמית והאחורית הם פתוחים לציבור. לגבי מבנה הטרנספורמציה האם הזיזו את הבנין בגללו?

עודד גבולי: לא, הבנין יותר מתאים באופן שהוא הוצג כאן.

מיטל להבי: לתושבים אין כאן חניה באזור והשאלה אם יש הזדמנות לעשות יותר מקומות חניה מדוע לא עושים זאת?

עודד גבולי: היתה החלטה והמסקנה היא ש-208 חניות הם מתאימים לאזור.

שמואל גפן: מדוע אין אפשרות להגדיל חניות?

דורון ספיר: אני מציע לאשר את תוכנית הבינוי כפי שהיא.

יעל זילברשטיין: לגבי חשיפת הכורכר האם ישנה אפשרות לשמר אותו והאם נבחנו אפשרויות אחרות לעיצוב שלו.

אודי כסיף: אם הסלע יהיה מספיק חזק נשתמש בו אם הוא יהיה פריך נצטרך לעזור לו להיות משוחזר. דורון ספיר: יש להוסיף את ענין שימוש הצופים במבנה העירוני הזה ככל האפשר ולהפנות את הבקשה למנכ"ל.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע שנסקול מחדש את ענין הרחבה הקידמית, שלא יהיה ריצוף שם אלא סוג של רחבה ירוקה.

מיטל להבי: אני מבקשת הסבר לגבי דופן הרחוב.

עודד גבולי: בתפיסות עולם אורבניסטיות אין דבר כזה דופן רחוב בצומת. חלק מתפיסת העולם שלנו היא להרחיק את הבניינים הגבוהים מהצומת כדי לייצר התרחבות אורבנית ליד הצומת ולא לייצר צפיפות של בניינים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית הבינוי כפי שמופיע בחו"ד הצוות ולהנחות את הצוותים המקצועיים ואת מנכ"ל העיריה לעניין אפשרויות השימוש של הצופים במבנה, ואפשרות שילוב הגינון ברחבה בחזית רחוב ארלוזורוב.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן, יהודה המאירי, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי ומיכאל גיצין.