

**שמואל רוזנברג**  
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

מספר : 130209א  
גוש : 7788  
חלקה : 50

תאריך : 21.11.2013

לכבוד	לכבוד	לכבוד
<u>העוררים בר און חביבה ואח'</u>	<u>הועדה המקומית לתכנון ובניה</u>	<u>ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה</u>
ע"י ב"כ עו"ד גיל צבע	<u>שרונים</u>	מחוז מרכז
רחוב ה' באייר 64	ע"י ב"כ עו"ד אריה אגולסקי	
<u>תל אביב</u>	רחוב אחוזה 142	
	<u>רעננה</u>	

**שומה מייעצת**  
**ערר מס' 9033/11 בפני ועדת ערר מחוז מרכז**  
**תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית הצ/1-173/א5'**  
**גוש 7788 חלקה 50 תל מונד**

"העוררים" : בר און חביבה ואח' – בעלי 4 מגרשים שעליהם בתים צמודי קרקע (סעיף 2.4 להלן) ע"י ב"כ עו"ד גיל צבע

"הועדה" : הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים ע"י ב"כ עו"ד אריה אגולסקי

**מינוי, מסמכים, ישיבה וביקור** .1

**נסיונות המינוי** 1.1

בר און ואח' (להלן – "העוררים") הגישו ביום 15.12.2010 תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים (להלן – "הועדה") בגין פגיעה ב- 4 מגרשים שבבעלות העוררים (להלן – "מגרשי העוררים") אשר מהווים חלק מחלקה 50 בגוש 7788 (להלן – "החלקה").

הפגיעה הנטענת היא כתוצאה מהוראות תכנית הצ/1-173/א5' (להלן – "תכנית 173") החלה על חלקה 51 הגובלת במגרשי העוררים, ואשר לטענת העוררים, שאני מכריע בה, הינה "חלקה פוגעת". הועדה המקומית החליטה בישיבת ועדת המשנה מיום 18.7.2011 לדחות תביעה זו. העוררים (באמצעות ב"כ עו"ד שחר הררי) הגישו לוועדת הערר לפיצויים מחוז מרכז, ערר על ההחלטה הנ"ל.

ועדת הערר פנתה ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין ביום 8.1.2013 בבקשה למנות שמאי מייעץ. בהחלטת עו"ד כרמית פנטון יו"ר ועדת הערר נאמר :

השמאי המייעץ יבחן האם נגרמה פגיעה למקרקעין, ואם כן, יקבע את שיעור הפגיעה. השמאי המייעץ יבחן את טענות הצדדים ככל הנוגע לכלל רכיבי המצב התכנוני הקודם וכלל רכיבי המצב התכנוני החדש.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

אם ימצא השמאי המייעץ כי יש לשלם לעוררים פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב יפרט בהחלטתו את כל מרכיבי הפיצוי לגבי כל אחד מהעוררים.

השמאי המייעץ יבחן את טענות הצדדים בנוגע לקיומם או אי קיומם של אלמנטים משביחים בתכנית. ככל שיקבע כי ישנם אלמנטים משביחים בתכנית יקבע האם יש בהם כדי לקזז או לאיין את הפגיעה, ככל שיקבע כי ישנה.

השמאי המייעץ יהיה כפוף להוראות הדין המהותי והחלטתו תהיה מפורטת ומנומקת.

אם בהתאם לתוצאה אליה יגיע השמאי המייעץ תרצה הועדה לטעון טענת פטור לפי סעיף 200 לחוק, תהיה רשאית להגיש בקשה מפורטת לוועדת הערר, במסגרת תיק ערר זה, תוך 14 יום מהמועד בו הומצאה לה חוות דעת השמאי המייעץ.

לאחר מתן חוות דעת השמאי המייעץ, ינתן פרק זמן של 14 יום לצדדים לטעון לגביה, בכפוף להיקף התערבותו המצומצם בחוות דעת שמאי מייעץ שלאחר תיקון 84 לחוק.

בהמשך להחלטה הנ"ל, ועדת הערר פנתה ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין ביום 8.1.2013 בבקשה כדלהלן: בהתאם להוראות סעיף 198(ה) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1965 הנני פונה בזאת בבקשה למינוי שמאי מכריע לצורך מתן הכרעה במחלוקת.

בעקבות פנייתה, מוניתי על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 28.2.2013, כשמאי מייעץ בעניין הנדון.

1.2 המועד הקובע

15 יום ממועד פרסום תכנית 173 – 26.12.2007.

1.3 מסמכים רלוונטיים שנמסרו עד לישיבה במשרד

מטעם העוררים:

א. כתב התביעה של העוררים שהופנה לוועדה המקומית.

ב. חוות דעת מומחה מיום 8.12.2010 של השמאית פנינה אבן חן מטעם העוררים, על נספחיה (להלן – "שומת העוררים").

ג. כתב ערר "מתוקן" – ערר מס' 9033/11 שהגישו העוררים לוועדת ערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בעקבות שיהוי הועדה במתן תשובה לערר המקורי.

ד. פרוטוקול החלטת מליאת הועדה מיום 7.9.2011 לדחיית תביעת העוררים.

ה. מכתב מיום 9.10.2011 של השמאית אבן חן לעו"ד איתי אנשל (ממשרד ב"כ העוררים) בתגובה להחלטת הועדה המקומית לדחות את תביעת העוררים (כולל עררים ופסקי דין, שצורפו למכתבה, ושיפורטו בהמשך חוות דעתי).

ו. פרוטוקול דיון בוועדה המחוזית לגבי תכנית 173 טרם הפקדתה, והערות אחת מהעוררים לגבי תכנית 173.

**שמואל רוזנברג**  
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 3 -

ז. חוות דעת מומחה מיום 23.2.2009 של אדריכל עודד גלרון לצורך הגשת ערעור לועדת הערר התכנונית.

ח. עסקאות השוואה באזור מגרשי העוררים.  
מטעם הועדה :

א. חוות דעת מומחה מיום 18.7.2011 של השמאית פנינה נוי מטעם הועדה הכולל נספח עסקאות השוואה (להלן – "שומת הועדה").

ב. תשובת הועדה לערר.

ג. החלטת ועדת הערר על מינוי שמאי מייעץ.

ד. תכניות הגשה חתומות וחלק מההיתרים של בתי העוררים.

תכנית הגשה והיתר למרכז המסחרי שעל מגרש 2193 (סעיף 5.3 להלן).

**1.4 ישיבה במשרד**

נערכה ביום 5.5.2013.

השתתפו :

השמאית פנינה אבן חן – שמאית העוררים

עו"ד גיל צבע – ב"כ העוררים

השמאית פנינה נוי – שמאית הועדה המקומית

עו"ד אריה אגולסקי – ב"כ הועדה המקומית

המשתתפים הציגו את טיעוניהם, וענו לטיעוני הצד שכנגד.

פרוטוקול מפורט של הישיבה נשלח למשתתפים.

כפי שיצוין להלן, שמאיות הצדדים שלחו מספר תגובות/השלמת מסמכים כפי שהתבקשו בפרוטוקול הישיבה.

**1.5 מסמכים רלוונטיים שנמסרו לאחר הישיבה במשרד**

שמאיות הצדדים שלחו מספר תגובות/השלמת מסמכים לפרוטוקול הישיבה :

תגובה מיום 13.5.2013 של השמאית נוי לפרוטוקול הישיבה.

תגובה מיום 14.5.2013 של השמאית אבן חן לפרוטוקול הישיבה (התגובה כוללת החלטת ועדת ערר

תכנונית לערר הנדון, נסחי רישום לעסקאות השוואה ומיקומן על גבי מפת גוש, פרוטוקול דיון הועדה

המקומית לגבי הבקשה להקמת המרכז המסחרי).

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

- 4 -

שמאיות הצדדים שלחו ממכתבים בנושא פרשנותן להחלטת ועדת ערר תל אביב 85219/10 בנושא מרתפים [ החלטה זו תפורט בהמשך השומה – ש.ר. ] :

התייחסות מיום 19.5.2013 של השמאית אבן חן להחלטה הנ"ל.

התייחסות מיום 22.5.2013 של השמאית נוי להחלטה הנ"ל.

תגובה מיום 6.6.2013 של השמאית אבן חן להתייחסות הנ"ל.

תגובה מיום 9.6.2013 של השמאית נוי, לתגובה הנ"ל של השמאית אבן חן.

#### 1.6 ביקור במגרשי העוררים, בחלקה 51, ובסביבתן

הביקור נערך (לאחר דחיות רבות) ביום 14.10.2013.

השתתפו : השמאיות אבן חן ונוי.

העוררים, כל אחד בביתו (השתתפות פסיבית).

בביקור נסקרו :

בתי העוררים (עם דגש על חלקי הבתים הפונים לכוון מזרח), וסביבתם.

המגרשים הרלוונטיים לפגיעה הנטענת (עליהם חלה תכנית 173), והמבנה המסחרי שנבנה על אחד המגרשים.

#### 2. פרטי הרישום והזכויות של מגרשי העוררים

2.1 האמור להלן מתבסס על נסח רישום מיום 23.6.2010 (הופק באמצעות האינטרנט, ואינו מהווה

נסח רישום מאושר כמשמעותו בחוק המקרקעין).

2.2 גוש 7788 חלקה 50, מועצה מקומית תל מונד.

**שטח החלקה – 3,000 מ"ר.**

2.3 על החלקה רשומים 17 בעלים פרטיים.

על החלקה רשומות :

מספר משכנתאות.

הערה בנוגע להסכם שיתוף.

הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק התו"ב.

מספר הערות לפי סעיף 126.

הערה של בית משפט השלום נתניה שמהותה צו איסור שימוש.

ההערות הנ"ל רשומות לגבי בעלים שונים מתוך 17 הבעלים הרשומים.

**שמואל רוזנברג**  
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 5 -

- 2.4**      **העוררים**
- העוררים הינם בעלי 4 מגרשים (לעיל ולהלן – "מגרשי העוררים") המהווים חלק מחלקה 50 הנדונה. להלן כתובות הבתים שנבנו על מגרשי העוררים. מספור המגרשים הינו על פי תכנית הצ/מק/5-66/1 (עמודים 9, 10 להלן).
- 1 רחוב החבצלת**
- רוני ולאה סנדגרטן הם בעלי המחצית הצפונית של מגרש 2003 (מגרש 2003א) עליו בנוי בית דו משפחתי. הנכס שבבעלותם הוא החלק הצפוני של הבית הדו-משפחתי.
- 3 רחוב החבצלת**
- חביבה וישראל בר און הם בעלי המחצית הדרומית של מגרש 2003 (מגרש 2003ב) עליו בנוי בית דו משפחתי. הנכס שבבעלותם הוא החלק הדרומי של הבית הדו-משפחתי.
- 5 רחוב החבצלת**
- מיכל ואלי יהודה הם בעלי המחצית הצפונית של מגרש 2002 (מגרש 2002א) עליו בנוי בית דו משפחתי. הנכס שבבעלותם הוא החלק הצפוני של הבית הדו-משפחתי.
- 11 רחוב החבצלת**
- ז'אן ידגר הוא בעל המחצית הדרומית של מגרש 2001 (מגרש 2001ב) עליו בנוי בית דו משפחתי. הנכס שבבעלותו הוא החלק הדרומי של הבית הדו-משפחתי.
- 3.**      **תאור מגרשי ובתי העוררים, תאור מגרש 51 והבנוי עליו, ותאור סביבתם (נכון למועד הביקור)**
- 3.1**      חלקה 50 שצורתה מלבנית ושטחה 3,000 מ"ר ממוקמת ברחוב חבצלת שבמרכז הישוב תל מונד. הכניסה לרחוב חבצלת היא מרחוב הנרקיס המסתעף לכיוון דרום-מערב מרחוב הדקל שהינו הרחוב הראשי של הישוב.
- 3.2**      רחוב חבצלת הוא "רחוב הולנדי", דו סטרי, בו צמודי קרקע חדשים יחסית. על פי תכנית הצ/מק/5-66/1 (עמודים 9, 10 להלן) החלקה מחולקת ל-7 מגרשי בניה + מגרש בניה שאינו כלול בתכנית הנ"ל. לכל 8 המגרשים חזית מערבית לרחוב החבצלת. ל-5 מגרשים (כולל 3 ממגרשי העוררים) חזית מזרחית מלאה לחלקה 51 (סעיף 3.5 להלן). למגרשו של העורר ידגר, חזית מזרחית חלקית לחלקה 51.
- 3.3**      בכל צמד מגרשים 2 קוטג'ים דו משפחתיים. שטחי המגרשים, שטחי הקוטג'ים, וצורת הקוטג'ים (פנים וחוץ, כולל חומר וגוון גגות הרעפים) – שונים.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

- 6 -

- 3.4 פרטים רלוונטיים נוספים לגבי מגרשים העוררים והבתים שעליהם, יפורטו בהמשך השומה. תאור בתי העוררים במועד הביקור (עם דגש על חלקי הבית הפונים לכוון מזרח – כוון חלקה 51, והמרכז המסחרי והחניה הציבורית שעל חלקה זו) :
- רחוב החבצלת 1, העוררים : רוני ולאה סנדגרטן  
המחצית הצפונית של מגרש 2003 (מגרש 2003א).  
חלק צפוני פינתי מקוטג' דו משפחתי, דו קומתי (שני הקוטג'ים אינם זהים).  
הכניסה להולכי רגל – מרחוב הנרקיס.  
הכניסה לחניות – מרחוב החבצלת.  
בקומת הקרקע לכוון מזרח ממוקמים : סלון עם ויטרינה לכוון מזרח, ומטבח עם חלון לכוון מזרח ופינת אוכל. בחזית הסלון הפונה לכוון מזרח – פרגולה.  
בקומה א' לכוון מזרח ממוקמים : חדר שינה צפוני עם מרפסת לא מקורה לכוון מזרח, חדר אמבטיה עם מרפסת לכוון מזרח.
- היתר בניה מס' 17329 מיום 6.9.2007.**  
השטח המבונה על פי תכנית ההגשה – 127.08 מ"ר עיקרי.  
רחוב החבצלת 3, העוררים : חביבה וישראל בר און  
מחצית דרומית של מגרש 2003 (מגרש 2003ב).  
חלק דרומי מקוטג' דו-משפחתי, דו קומתי, (שני הקוטג'ים אינם זהים).  
הכניסה לחניות והכניסה להולכי רגל – מרחוב החבצלת.  
בקומת הקרקע לכוון מזרח ממוקמים : סלון עם ויטרינה לכוון מזרח, ומטבח עם חלון לכוון מזרח ופינת אוכל. בחזית הסלון הפונה לכוון מזרח – פרגולה.  
בקומה א' לכוון מזרח ממוקמים : חדר שינה צפוני גדול רובו עם תקרה מישורית וחלקו עם תקרה משופעת, חלון משופע בקיר המזרחי. חדר דרומי קטן עם תקרה משופעת, חלון משופע בקיר המזרחי.
- היתרי בניה מס' 11474 מיום 10.8.1999, ומס' 12157 מיום 4.6.2000.**  
השטח המבונה על פי תכנית ההגשה – 127.10 מ"ר עיקרי.  
רחוב החבצלת 5, העוררים : מיכל ואלי יהודה  
מחצית צפונית של מגרש 2002 (מגרש 2002א).  
חלק צפוני מקוטג' דו-משפחתי, דו קומתי (שני הקוטג'ים אינם זהים).  
הכניסה לחניות והכניסה להולכי רגל – מרחוב החבצלת.  
בקומת הקרקע לכוון מזרח ממוקמים : סלון עם ויטרינה לכוון מזרח, ומטבח עם חלון לכוון מזרח ופינת אוכל. בחזית הסלון הפונה לכוון מזרח – פרגולה (מכוסה במחצלת).

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

בקומה א' לכוון מזרח ממוקמים : חדר שינה צפוני גדול, מחציתו עם תקרה מישורית ומחציתו עם תקרה משופעת, חלון רק לכוון צפון. חדר רחצה עם גג משופע בחלקו, חלון משופע בקיר המזרחי. חדר דרומי קטן מחציתו עם תקרה מישורית ומחציתו עם תקרה משופעת, חלון משופע בקיר המזרחי.

**היתר בניה מס' 10761 מיום 29.7.1998.**

השטח המבונה על פי תכנית ההגשה – 165.20 מ"ר עיקרי<sup>1</sup>.

רחוב החבצלת 11, העורר ז'אן ידגר

מחצית הדרומית של מגרש 2001 (מגרש 2001ב).

חלק דרומי מקוטג' דו-משפחתי, דו קומתי (שני הקוטג'ים אינם זהים).

הכניסה לחניות והכניסה לבית – מרחוב החבצלת.

בקומת הקרקע לכוון מזרח ממוקמים : סלון עם ויטרינה לכוון מזרח, ומטבח עם חלון לכוון מזרח ופינת אוכל. בחזית הסלון הפונה לכוון מזרח – פרגולה.

בקומה א' לכוון מזרח ממוקמים : חדר שינה צפוני גדול, תקרה מישורית חלון לכוון מזרח. חדר דרומי קטן תקרה משופעת וחלון מזרחי משופע.

**היתרי בניה מס' 9926 מיום 7.11.1999, מס' 12655 מיום 3.1.2001, ומס' 21314 מיום 4.6.2013.**

השטח המבונה על פי תכנית ההגשה האחרונה – 126.91 מ"ר עיקרי.

הערה : כל ההיתרים ניתנו לאחר המועד הקובע של תכנית 173 הנדונה.

תיאור חלקה 51 הגובלת במועד הביקור 3.5

על פי הוראות תכנית 173 (עמוד 12 להלן), חולקה חלקה 51 למגרשים כדלהלן המהווים רצף אחד.

א. מגרש 2193 המיועד למסחר

שטח – 2,208 מ"ר.

בניין מסחרי מאוכלס הכולל :

2 קומות מרתף חניה. החלק המערבי (הפונה לכוון בתי העוררים) של המרתף העליון, בולט מעל

פני הקרקע.

קומת קרקע – חנויות.

קומה א' – חנויות.

קומה ב' – משרדים או שימוש דומה.

קומת גג – מתקנים שונים.

<sup>1</sup> תכנית ההגשה וטבלת השטחים שבה, משותפים לבית הנדון, והבית מדרום הבנוי בקיר משותף. על פי תכנית ההגשה מדובר בשני בתים זהים. 162.50 מ"ר הוא מחצית השטח הכולל.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

טופס 4 ניתן ביום 15.8.2012.

הועבר לעיוני היתר מאוחר יותר (היתר מס' 21442) מיום 28.8.2013, המתייחס ל- הפיכת שטח מעברים לשטח איחסון ושינוי מיקום אזור טכני. היתר זה אינו רלוונטי.

שטחי הבנין על פי תכנית ההגשה, מפורטים בסעיף 5.3 להלן.

הבנין מושלם ופעיל. רמת הגימור נאה בדומה למרכזים מסחריים חדשים.

לא קבלתי כל מידע על אופן תפעול הבנין – השכרת שטחים בלבד, או מכירה והשכרה.

ב. מגרש 2192 המיועד לחניה ציבורית (ממוקם ממערב למגרש 2193)

שטח – 743 מ"ר.

במגרש הסתיימו עבודות הגימור והינו פעיל.

בפינתו הדרום-מזרחית – הכניסה לחניון התת-קרקעי.

ג. מגרש 2191 המיועד לשצ"פ (ממוקם בין מגרש 2192 ובין מגרשי העוררים)

שטח – 567 מ"ר.

על המגרש נטועים שיחים ועצים. המגרש ממוקם בצמוד ממזרח למגרשי 3 מהעוררים, ובצמוד

ממזרח למחצית הצפונית של מגרש העורר הרביעי (רחוב החבצלת 11, העורר ז'אן ידגר).

#### 4. התכנון במגרשי העוררים

אין מחלוקת בין שמאיות הצדדים בנושא התכניות החלות.

4.1 תכנית הצ/5-66/1 י.פ. 4076 מיום 14.1.1993

שטח התכנית – 6,630 מ"ר.

התכנית חלה, בין היתר, על חלקה 50.

בתכנית מסווגת החלקה כ- **אזור מגורים א'**, כאשר החזית המערבית של החלקה מיועדת לדרך

משולבת (כיום – רחוב החבצלת).

על פי טבלת האזורים שבתקנון התכנית, נקבעו באזור הוראות בניה כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי – 700 מ"ר

מס' יח"ד – 2

שטח בניה מקסימלי ברוטו כולל מרפסות – 40% בכל הקומות יחד

שטח בניה מרבי לקומה (כיסוי שטח) – 30%

שטח מרבי למבני עזר – 25 מ"ר

גובה מבנה מקסימלי – קוטג' 2 קומות, לא יותר מ- 8.5 מטר משיא גג הרעפים עד

לממוצע קרקע טבעית או סופית, לפי הקטן.



# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 9 -

קווי בניין – קדמי – כמפורט בתשריט, צידי – 3.0 מטר, אחורי – 6.0 מטר.  
שטח מרתף – תותר בניית מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/5-100/1 על תיקוניה.

#### תכנית הצ/מק/5-66/1 א' י.פ. 4663 מיום 16.7.1998

שטח התכנית – 3,000 מ"ר.

התכנית חלה על חלק מחלקה 50. בתשריט התכנית מחולקת החלקה ל- 4 מגרשים; מגרש 2000, מגרש 2001, מגרש 2002 ומגרש 2003.

יעוד המגרשים – אזור מגורים א', כאשר חלקם המערבי מיועד ל- דרך משולבת.

מטרות התכנית, בין היתר, איחוד 3 מגרשים דו משפחתיים וחלוקתם ל- 4 מגרשים דו משפחתיים בהסכמת בעלי הקרקע, והגדלת יח"ד מ- 6 יח"ד ל- 8 יח"ד ללא הגדלת סך כל שטחי הבניה העיקרי.

אזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע.

על פי לוח זכויות והוראות בניה שבתקנון התכנית נקבעו באזור הוראות בניה כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי – 635 מ"ר

מס' יח"ד למגרש – 2

שטח עיקרי מקסימלי – 40% בכל הקומות יחד

שטח שרות על קרקעי – 32.5 מ"ר (15 מ"ר חניות, 10 מ"ר מחסן, 7.5 מ"ר ממ"ד)

שטח קומת המרתף – תותר בניית מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/5-100/1 על

תיקוניה.

תכסית ברוטו כולל שטחי שרות – 35%

גובה בנין – 2 קומות קוטג' או 8.5 מ"ר משיא גג הרעפים עד לממוצע

קרקע טבעית.

קווי בניין למבנה עיקרי ושרות – חזית – 5.0 מטר, צדדי – 3.0 מטר, אחורי – 5.0 מטר. למעט קו

בנין צדדי – מזרחי למגרש 2003 שיהיה 5.0 מטר, אחורי – 3.0

מטר וקדמי – 5.0 מטר.

#### תכנית הצ/מק/5-66/1 ב' י.פ. 6193 מיום 26.1.2011

חלה על מגרשים; 2000, 2001, 2001, 2002, 2002, 2003, 2003 (כולל 4 מגרשי

העוררים, עליהם נבנו בתים על פי הוראות תכנית זו).

שטח התכנית – 2,835 מ"ר.

התכנית אינה משנה את יעודם של המגרשים כפי שנקבע בתכניות קודמות.

יזמי ומגישי התכנית הם חלק מבעלי חלקה 50.

סדר המגרשים בטבלה – מצפון לדרום.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 10 -

מגרשי העוררים מסומנים בהבלטה.

קווי בניין למבנה עיקרי (או כמסומן בתשריט)			מס' יח"ד מקסימלי במגרש	גובה בנין- מגורים	תכנית ברוטו כולל שטחי שירות	שטח בניה מקסימלי על קרקעי מ"ר		שטח המגרש מ"ר	מס' מגרש
						שירות ליח"ד	עיקרי ליח"ד		
5.0 מטר	3.0 מטר	5.0 מטר	2 מבנה דו- משפחתי	2 קומות מעל הקרקע אך לא יותר מ- 8.5 מטר מפני הקרקע ועד שיא גג הרעפים כולל הגבהת קומת מרתף מעל פני הקרקע.	35%	25	127	635	א2003
						30	180		ב2003
						30	183	635	א2002
						30	180		ב2002
						25	127	635	א2001
						30	180		ב2001
						30	180	317	ב2000

4.2 רישוי במגרשי העוררים

פורט בסעיף 3.4 לעיל.

.5 **התכנון בחלקה 51**

המחלוקת בין שמאי הצדדים היא לגבי משמעות התכניות השונות (ובייחוד תכניות הצ/5-30/1, הצ/5-0/1, הצ/5-100/1א ותכנית הצ/5-173/1א), והשפעתן על הפגיעה הנטענת.

5.1 **תכניות במצב קודם**

תכנית הצ/715 י.פ. 1740 מיום 22.7.1971

בתשריט מיועדת החלקה לאזור לבנייני ציבור.

תכנית הצ/717 י.פ. 1935 מיום 26.7.1973

בתשריט מיועדת החלקה לאזור לבנייני ציבור.

תכנית הצ/5-30/1 י.פ. 3696 מיום 10.9.1989 (ראה גם נספח א' לשומה)

התכנית חלה, בין היתר, על חלקה 51 הנדונה. להלן הזכויות במגרשים הרלוונטיים:

מגרש מס' 2053 – מגרש ריק למבני ציבור, כל החניה הדרושה למבנה שייבנה תהיה בתחומי המגרש.

מקסימום בניה מותרת – 1,550 מ"ר.

מגרש מס' 2051 – חניה ציבורית, סה"כ 37 חניות.

מגרש מס' 2052 – שטח ציבורי פתוח ושבילים.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

- 11 -

אין בתכנית פרוט של שטחי המגרשים. אלו מפורטים ב-"טבלת השטחים מצב קיים" שבתכנית 173, ראה עמוד 13 להלן.

פרוט נוסף לגבי התכנית, במחלוקות בפרק 7 ובהכרעתו.

תכנית הצ/5-01 י.פ. 3931 מיום 17.10.1991

חלקה 51 הנדונה מיועדת לאזור מגורים א'.

מטרות התכנית; עריכת תכנית מתאר מקומית לקביעת שימושי קרקע, הוראות ומגבלות בניה, ופיתוח מרחב השיפוט של מועצה מקומית תל מונד.

סעיף 1.05 א.

תוכניות מפורטות החלות על קרקע בתחום גבולות תכנית זו בעת מתן תוקף לתכנית, תמשכנה להיות בתוקף ותהיינה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

סעיף 1.05 ב.

כל פרט מפרטי תכניות מפורטות כאמור בסעיף א' לעיל, העומד בסתירה לתכנית זו – יהיה בטל, אך לא תתבטל בשל כך כל התכנית שבה פרט זה כלול.

הוראות בניה שנקבעו לגבי אזור מגורים א' :

שימושים מותרים – מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מסחר, מבנים משולבים מסחר וציבורי ועוד.

בתכנית הוראות בניה לגבי מגרשי מגורים באזור מגורים א', שאינן רלוונטיות לשומה.

שימושים מותרים באזור ציבורי, כאשר שימושים אלו הינם גם במבני ציבור :

שימושים מותרים : מבני חינוך, דת, תרבות, מנהל מקומי, מוסדות קהילתיים, שירותי רווחה, בריאות, ספורט, מתקנים הנדסיים, מקלטים, גדרות, דרכים, שבילים, מגרשי חניה, בריכות שחיה ומלתחות, מגרשי ספורט, גינות, אנדרטאות ומגרשי משחקים לילדים.

הוראות בניה למבני ציבור : לפי תכנית מפורטת ולפי שיקול דעת הועדה המקומית גם תכנית בינוי. בכל מקרה לא יותר מ- 30% לקומה ועד שתי קומות בלבד.

קו בנין צדדי – 3 מטר.

קו בנין אחורי – 6 מטר.

הערה : פרטים נוספים לגבי תכנית זו יפורטו במחלוקות בפרק 7 ובהכרעתו.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 12 -

תכנית הצ/100/1-5 א.י.פ. 4800 מיום 7.9.1999 (להלן – "תכנית 100א")

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים והשימושים בהם.

במגרשים שייעודם לא למגורים תותר הקמת שלוש קומות מרתף בבנין.

שטח כל קומות מרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע.

קונטור קומות המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.

על אף האמור תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים

המצטברים הבאים :

קומת המרתף תשמש לחניה בלבד.

חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.

יינתן פתרון לניקוז המגרש.

במגרשים בהם קיים שיפוע העולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני

הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבנין בלבד.

קומות המרתף ישמשו לשטחי שירות בלבד, לרבות חניה תת קרקעית.

גובה קומות המרתף ייקבע ע"י הועדה המקומית, אך לא יותר מ- 3 מטרים לכל קומות מרתף.

באם הגובה עולה על הנ"ל ייכלל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית

החלה על המגרש.

תכנית במצב חדש (ראה גם נספח ב' לשומה)

5.2

תכנית הצ/173/1-5 א.י.פ. 3696 מיום 26.12.2007 (התכנית נשוא השומה המייעצת. לעיל ולהלן –

"תכנית 173")

התכנית חלה על חלקי חלקות 51 ו- 55.

מסמכי התכנית (על פי המפורט בתקנון) :

א. תקנון מחייב.

ב. תשריט מחייב של מצב קיים ומצב מוצע, תרשים סביבה ותרשים התמצאות כללית.

ג. מצורף לתשריט נספח א' – נספח תנועה מנחה, נספח ב' – בינוי מנחה, למעט מס' הקומות,

מקום הבניין במגרש והגגות של המבנה המסחרי שהינן מחייבות, כנספח ב', ונספח ג' – נספח גיבון

ופיתוח. [ סעיף ג. הינו ציטוט מהתקנון – ש.ר. ]

ד. נספח טבלאות איזון מחייבות.

# שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

- 13 -

## השרטוטים בתשריט התכנית

מצב קיים ומצב מוצע.

חזית עקרונית מנחה מרחוב הדקל, חתך עקרוני בכון כללי צפון-דרום, חתך עקרוני בכון כללי מזרח-מערב.

נספח ב' בינוי מנחה – מפלס רחוב הדקל, חניית המרתף, קומות א' וב', וגגות.

נספח ג' גיבון ופיתוח מנחה.

הערה : אין בתשריט נספח תנועה.

על פי תשריט התכנית :

**מצב קיים – מגרש 2053 – מגרש ציבורי בשטח של 2,246 מ"ר**

**מגרש 2051 – חניה ציבורית בשטח של 886 מ"ר**

**מגרש 2052 – שצ"פ בשטח של 546 מ"ר**

**דרכים – 611 מ"ר.**

**במצב מוצע** בוצעה במגרשים חלוקה מחדש, כולל שינוי מיקומם, כאשר המגרשים החדשים הינם כדלהלן :

**מגרש 2193 – מסחר בשטח של 2,208 מ"ר**

**מגרש 2192 – חניה ציבורית בשטח של 743 מ"ר**

**מגרש 2191 – שצ"פ בשטח של 567 מ"ר**

**דרכים – 771 מ"ר.**

**הערה : לטענת העוררים, מגרשים 2192, 2193 הינם אלו שמהם נגרמת פגיעה במגרשי העוררים.**

הוראות בניה לגבי השטח המסחר, כפי שמפורטות בתקנון התכנית :

קומת קרקע מסחרית + קומה א' מסחר משולב עם משרדים – לבוש, קמעונאות, ציוד משרדי וריהוט, מזון, קיוסקים לממכר מזון, בנקים, סוכנויות ביטוח, מוצרי חשמל ומחשבים, תווך, תרופות, סוכנות נסיעות, מוצרי חשמל ומחשבים, בריאות חינוך תרבות וכיו"ב.

קומה ב' קומת משרדים כגון משרדי עורכי דין, רו"ח, אדריכלים, מהנדסים, משרדי חברות ביטוח

ובנקים, חינוך ותרבות, בריאות, מחשבים, מחקר ומעבדות וכיו"ב.

גובה מקסימום של בנין – עפ"י נספח הבינוי, עד גובה 11.75 מטר ממפלס הכניסה 0.0. מעל גובה

מפלס זה יותרו חדרי מנועים ומעליות.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 14 -

על פי לוח זכויות והוראות בניה, נקבעו הוראות בניה כדלהלן (השטחים במ"ר) :

שטח מבני עזר	שטח בניה מותר ברוטו				שטח מגרש	יעוד
	שירות	עיקרי	יעוד	קומה		
220.8	10%	50%	מסחר ומשרדים	קרקע	2,208	מסחר + משרדים
220.8	10%	50%	מסחר ומשרדים	א		
220.8	10% לקומה	40%	משרדים	ב		
					567	שצ"פ
					743	חניה ציבורית מוצעת
					771	דרך קיימת

קווי בניין – חזית – 2 מטר (כמסומן בתשריט) ולמרתף 0, צד – 3 מטר (כמסומן בתשריט) ולמרתף 0, אחורי – 5 מטר (כמסומן בתשריט) ולמרתף 0.

לקו בניה לחזית רחוב הדקל ורחוב הנרקיס תותר בניה עד לגבול המגרש בקומות ב' [ השגיאה במקור – ש.ר. ].

בקומת הקרקע תותר בניית מצללה לחזית רחובות הנרקיס והדקל מקו בניה 0.

חניה – מקומות החניה יהיו בתחום המגרש וייקבעו בהתאם לתקן החניה והנחיות משרד התחבורה שיהיה בתוקף ביום קבלת היתר בניה, ולא יפחתו מהמוצע בנספח התנועה בהתאם לשימושים ולבניה בפועל.

חניה ציבורית – החניה הציבורית לבאי המרכז ואורחים אחרים תעשה מרחוב הנרקיס.

חניה תפעולית – החניה התפעולית של המרכז המסחרי תהיה מרחוב הדקל או מקורה כך שתובטח עמידה במפלסי רעש לכיוון המגורים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) – 1992.

אחזקה וטיפול בחניה התפעולית על חשבון הבעלים ובהתאם להנחיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

רצועת השצ"פ תהיה ברוחב שלא יפחת מ- 10.0 מטרים. המרחק בין הבניין המוצע לבתי המגורים ממערב [ בתי העוררים – ש.ר. ] לא יפחת מ- 32.0 מטר. רצועת השצ"פ תהיה לגינון בלבד, ועל פי עקרונות נספח גינון ופיתוח.

מרתפים – היתרי הבניה לקומת המרתף, למבני/חדרי שירות יינתנו על פי תכנית הצ/5-100/1 א במידה ולא שונו בתכנית זו.

שטח המרתף – בקונטור המגרש ועל פי תשריט בינוי מנחה. ישמש לחניה ולמבנים טכניים.

על פי נספח הבינוי המנחה – תורת קומת מרתף אחת לחניה [ בפועל ניתן היתר לשתי קומות מרתף – ש.ר. ].

גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.0 מטר (מרצפה לתקרה, כולל מערכות כיבוי אש ואחרות). באם הגובה עולה על הנ"ל – המרתף ייכלל במניין אחוזי הבניה.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

- 15 -

חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע מלבד אזור הכניסה לחניה [ שזה האזור מול בתי העוררים – ש.ר. ] עפ"י טופוגרפיה טבעית וגובה כבישים קיים. תותר בניית קומת מרתף עד גבולות המגרש ובהתאם לבינוי המנחה.

תנאים להגשת בקשה להיתר :

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון וכן תכנית בינוי מחייבת שתאושר בוועדה המקומית בטרם הבקשה להיתר, ובה יכללו הוראות עיצוב, שלוט, חומרים, גובה כניסה, חניות, מסות עיקריות, פינוי אשפה, חיבורי חשמל תקשורת וכיוצ"ב.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי רגל, מקום חניה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות מערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.
- ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מטר, תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש עולל פתרון לעודפי עפר.
- ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2.0 מטר מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות, וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות של המגרש (פרישה), כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.
- ו. המיגון האקוסטי בתחום התכנית יהיה ע"י חומה ו/או סוללה וכן טיפול במבנים בהתאם לנספח האקוסטי. הטיפול יבוצע על חשבון בעלי הקרקע – יזם התכנית.
- ז. עם הגשת הבקשה להיתר יוגש דו"ח אקוסטי המתייחס להגבלות ותנאים לקיום הוראות ביצוע למיגון אקוסטי בתחום התכנית.
- ח. לא יינתנו היתרי בניה אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להמלצת יועץ אקוסטי בשלב תכנית הבינוי כי הטיפול האקוסטי עומד בדרישות התקן.
- ט. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הגיון ברצועת השצ"פ.

פיתוח השטח – כל עבודות הפיתוח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מחייבת ושתאושר ע"י הועדה המקומית.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 16 -

פיתוח השטח :

א. גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מטר לצד השכן, 1.20 מטר בחזית המגרש, כולל קיר תומך במגרש פינתי עד 0.6 מטר בלבד. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מטר לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר בחזית לאורך 12.0 מטר מצומת יהיה עד 0.6 מטר מדרכה. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.3 מטר בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

ב. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ג. מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשת להיתרי בניה, ועפ"י תכנית הבינוי המאושרת.

רישוי במגרש 2193 5.3

היתר בניה מיום 8.9.2013 ניתן לבקשה מס' 20123075 לפיו מותר : מרכז מסחרי/ שינוי להיתר

20869 מיום 7/8/2012 : הפיכת מעברים בקומת המרתף לשטח שירות.

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית ההגשה לבקשה הנ"ל, אושרו לבניה השטחים הבאים (השטחים

ב-מ"ר במעוגל) :

סה"כ בניין	שטחי שירות							שטח עיקרי קיים	מפלט
	קיימת בנייה	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט מרחב מוגן		
2,199.30	2,199.30	26.60	32.00	2,030.40		110.30		-7.75	
2,132.30	2,132.30	21.30	56.00	(-540.20) 1,644.45	(+540.20) 225.00	173.75	11.80	-4.42	
1,407.28	441.60	149.95	64.00	12.50	7.90	184.95	22.30	965.68	
1,160.00	325.75	165.55	64.00		67.70	6.20	22.30	834.25	
1,142.70	374.20	154.15	64.00		132.65	11.60	11.80	768.50	
8,041.58	5,473.15	517.55	280.00	3,147.15	973.45	486.80	68.20	2,568.43	

מחלוקות בנושאים משפטיים 6.

מבוא כללי לנושא מחלוקות 6.1

טיעוני הצדדים בנושא המחלוקות פורטו במסמכיהם שהוגשו לוועדת הערר, בשומות מטעמם, במסמכים שנמסרו לי, בטיעוניהם בישיבה, ובנאמר בביקור.

לצורך קיצור, נציגי הצדדים יכוננו להלן בהתאמה "העוררים" ו-"הועדה", וטיעוניהם יכוננו "טיעוני העוררים" ו-"טיעוני הועדה".



**6.2 המחלוקות בנושאים המשפטיים**

מדובר בשלושה נושאים.

להבנתי, כולם אינם כלולים בהגדרת סמכויותי על פי החלטת ועדת הערר על מינוי שמאי מייעץ (עמודים 1, 2 לעיל).

חלקם זכו להתייחסות ועדת הערר בהחלטתה.

ולכן איני מכריע בהם.

**הנושאים**

א. חוסר בהנמקות בשומת העוררים :

זכה להתייחסות ועדת הערר בעמוד 1 בהחלטה במשפט המתחיל במילים "המשיבה טוענת..."

ב. אי הוכחת זכות במקרקעין :

אינו נושא שמאי של פגיעה במקרקעי העוררים.

זה נושא לקביעת ועדת הערר.

ג. פגמים בתכנית 173 :

כולם זכו להתייחסות ועדת ערר התכנונית.

הבקשה להיתר להקמת המרכז המסחרי אושרה ברובה, זאת למרות טענת העוררים בפני ועדת

הערר התכנונית על אי התאמת תכנית הבקשה לתכנית 173 (כולל נספח הבינוי שבה).

לנושא זה הוגשו עררים מס' 337+363/08.

עררים אלו נדחו ע"י ועדת הערר התכנונית.

שמאי מכריע אינו דן בערעור על החלטת ועדת ערר תכנונית.

**סיכום**

איני מתייחס למחלוקות בנושאים המשפטיים.

**7. מחלוקות בנושא נתוני המצב הקודם בחלקה 51 אשר להם רלוונטיות לשומה**

**7.1 יעודי שטחים עיליים**

**טיעוני העוררים**

השימושים נקבעו לפי תכנית הצ/5-0/1 באזור ציבורי – "מבני חינוך, דת, תרבות, מנהל מקומי, מוסדות

קהילתיים, שירותי רווחה, בריאות, ספורט, מתקנים הנדסיים, מקלטים, גדרות, דרכים, שבילים, מגרשי

חניה, בריכות שחיה ומלתחות, מגרשי ספורט, גינות, אנדרטאות ומגרשי משחקים לילדים."

השימושים במצב קודם כפי שציינו ע"י הועדה, טובים יותר לעוררים מאשר מרכז מסחרי במצב חדש.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 18 -

#### טיעוני הועדה

השימושים המותרים במצב קודם (לפי תכנית הצ/5-01/0) אינם נוחים יותר לסביבתם. להפך, חלק מהשימושים המותרים במצב קודם הינם שימושים המהווים מוקד התקהלות ומחוללי תנועה יותר ממסחר.

במצב קודם יכול היה להיות מוקם היכל ספורט בגובה בלתי מוגבל, והותרו שימושים של תחנות לבריאות הנפש, מגרשי משחקים, ועוד.

#### 7.2 שטחי הבניה העיליים במגרש 2053

#### טיעוני העוררים

1,347.6 מ"ר (60%).

השטח המבונה המירבי – 1,550 מ"ר כולל גם שטחי שירות.

מדובר בתכניות שאושרו בעבר. אם הועדה המקומית הייתה סבורה בעבר שברצונה להוסיף שטחי שירות הייתה לה סמכות להוציא החלטת ועדה בנושא שטחי שירות מכוח תקנות התו"ב.

#### טיעוני הועדה

בנוסף לשטח העיקרי המותר (60%) היה ניתן לבנות שטחי שירות בהתאם לתקנות התו"ב.

#### 7.3 שטחי הבניה התת-קרקעיים ויעודם במגרש 2053

#### טיעוני העוררים

תכנית הצ/5-100/א (להלן – "תכנית 100") מתירה קומת מרתף אחת עד קו בנין 0. יתר הקומות של המרתף יכולות להיות עד קונטור קומת הקרקע. גובה קומת המרתף יהיה לא יותר מ- 3.0 מטר, באם הגובה עולה על הנ"ל, שטח המרתף יהיה שטח עיקרי.

קומת המרתף תשמש לחניה בלבד.

על פי סעיף ג.2 בתקנון תכנית 100 "שטח כל קומת מרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע".

לעומת זאת, לפי סעיף ג.3 ניתנה אפשרות, לעניין קווי הבניין, לחרוג מקונטור קומת הקרקע. אבל

מדובר רק באפשרות להזיז את "הקופסה" ולקרבה לקו בנין 0. לאור זאת, לא ניתן לאשר מרתף

בהיקף העולה על 30% משטח המגרש (קונטור קומת הקרקע).

החלטת ועדת ערר תל אביב 85219/10 הוועדה המקומית תל אביב נ' סיגלית בגימוב, דנה במחלוקת

לעניין הפרשנות הנכונה של הוראות תכנית ע'1 (מרתפים) לעניין שטח המרתף – האם "בשטח תכנית

קומת קרקע" או "בשטח הכלוא בין קווי הבניין".

ועדת הערר פסקה כי יש לחשב את שטח המרתף לפי תכנית קומת הקרקע ולא לפי השטח התחום בין

קווי הבנין.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 19 -

תכנית 100 קובעת כי אין שוני בין הגדרת תכנית המרתף בבניה צמודת קרקע, בניה רוויה ובניה אחרת כגון מבני ציבור. קונטור המרתף משמעו – שטחה של כל קומת הקרקע. שטח זה אין אפשרות להגדיל על פי הוראות התכנית.

#### טיעוני הועדה

על פי תכנית 100 ניתן היה להקים 3 קומות מרתפי חניה בקונטור המגרש. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומות מרתף בקו בנין 0 בתנאי שקומות המרתף ישמשו לשטחי שירות בלבד לרבות חניה תת קרקעית. גובה קומת המרתף יהיה לא יותר מ- 3.0 מטר. החלטת ועדת הערר שצוינה על ידי שמאית העוררים הינה לגבי תכנית ע'1 בתל אביב המתייחסת למרתפים בבתים צמודי קרקע, ואינה רלוונטית למרתפים בבנין מסחרי בתל מונד.

#### 7.4 החניות – שטח ומספר מקומות חניה במגרש 2051

##### טיעוני העוררים

המועצה המקומית תל מונד יזמה את תכנית הצ/5-30/1 (להלן – "תכנית 30") במטרה להסדיר את בעיית החוסר במקומות החניה בקומפלקס של השטחים הציבוריים במרכז תל מונד. בתכנית זו נקבע "פול" ועל פיו סדר הסלילה של מגרשי החניה הציבוריים. הפתרון ב"פול" החניה היה רק לבנייני ציבור שהיו קיימים במועד תכנית 30, אך נקבעה הוראה מפורטת גם למגרש 2053 הנדון שיעודו היה לבנייני ציבור (עדיין לא נבנה הבנין הציבורי). פתרון החניה במגרש החניה הציבורית לא היה לגבי בניה עתידית, כאשר כתוב בתכנית כי כל בניה חדשה תצטרך למצוא פתרון לחניה. בתכנית 30 נקבע כי פתרון החניה יהיה בתחום המגרש. בהוראות התכנית נקבע כי "תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו יושלמו החניות הדרושות למבנים קיימים." מגרש 2051 בשטח 847 מ"ר הופקע לפי י.פ. 4446 מיום 6.10.1996 לצורך 37 חניות ציבוריות.

##### טיעוני הועדה

החניה הציבורית במגרש 2051 היתה בצמוד למגרש 2003 (אחד ממגרשי העוררים), כאשר הכניסה למגרש מרחוב הנרקיס.

#### 7.5 מחלוקת בנושא קווי בניין עיליים במגרשי העוררים ובמגרש

##### טיעוני העוררים

כל האלמנטים שנטענו כמשביחים בטלים בשישים לעומת הפגיעה.

**שמואל רוזנברג**  
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 20 -

טיעוני הועדה

במצב קודם ניתן היה לבנות מבנה ציבור בגובה 2 קומות במרחק 6 מטר מגבול מגרשי העוררים (מרחק של 11 מטר בין מבנה הציבור ובתי העוררים).

**8. מחלוקות בנושא נתוני המצב החדש בחלקה 51 אשר להם רלוונטיות לשומה**

**8.1 יעודי הבניה העילית**

טיעוני העוררים

יעוד – מרכז מסחרי. המילה קניין לא מופיעה בתב"ע, אך מדובר בקניין לכל דבר ועניין. כיום המרכז המסחרי מוצע למכירה בשלמותו, דהיינו, רק רשת קניונים יכולה לרכוש אותו. המרכז המסחרי יכול להיות פתוח עד שעות מאוחרות עם פעילויות מחוללות רעש כגון: יריד אוכל, פעילויות בחגים, "שופ דיין", צילומים של תכניות טלוויזיה, תחרויות ספורט ועוד.

**8.2 שטחי בניה תת-קרקעיים ויעודם**

טיעוני העוררים

התכנית מתירה מרתפים בקונטור המגרש. אין הגדרה לגבי מספר מפלסים. על פי הוראות תכנית 173 מספר הקומות בנספח הבינוי הינו מחייב. בתשריט הבינוי מסומן מפלס מרתף חניה אחד. תוספת מפלסי מרתף אושרה ע"י ועדת הערר התכנונית בדיונה בערר 337+363/08, אין בהחלטת ועדת הערר הנ"ל התייחסות להוראה שמרתף בגובה מעל 3.0 מטר ייחשב כשטח עיקרי. בפועל, המבנה כולל שתי קומות מרתף במקום אחת.

**8.3 קווי בנין עיליים**

טיעוני העוררים

תכנית הבינוי של תכנית 173 אמנם מנחה, אך היא קובעת לנושא מיקום הבנין המסחרי. המרחק מהבנין המסחרי לבתי העוררים (ולא למגרשי העוררים) – 32 מטר.

טיעוני הועדה

בתכנית 173 קיימת רצועת שצ"פ (מגרש 2191) ברוב 10 מטר לגינן בלבד, ומצידה המזרחי חניה ציבורית (מגרש 2192). המרחק בין הבנין המוצע לבין בתי המגורים ממערב לא יפחת מ- 32 מטר.

**8.4 מגרש חניה ציבורי**

טיעוני העוררים

החניה משמשת למעבר למרכז המסחרי ולכן מספר החניות בה הוקטן ל- 21. המגרש לחניה ציבורית הועתק כך שהוא מהווה בפועל דרך גישה לחניון המסחרי.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 21 -

#### 8.5 ביטול שטח מבני ציבור במצב חדש

בוטל מגרש למבני ציבור בשטח 2,246 לצרכי ציבור.

#### 8.6 שינוי ייעוד המקרקעין המופקעים

נושא זה אוזכר בשומת העוררים מבלי להתייחס אליו בתחשיב הפגיעה. לדעתי לנושא זה אין רלוונטיות לנושא הפגיעה והוא רלוונטי רק לנושא הליכי אישור התכנית. לכן לא אתייחס אליו בהמשך.

#### 9. מחלוקות בנושא מהות הפגיעה במגרשי העוררים בגין תכנית 173, ודרך חישובה

#### 9.1 פגיעה בגין הגדלת שטחי הבניה ושינוי היעוד

##### טיעוני העוררים

הרוכש נכס שבשכנותו יש תכנון לבנין ציבורי מאושר – יכול להביא בחשבון שיקוליו שיעוד זה לא ישונה, זאת כי על פי רוב חסרים שטחי ציבור ולא צפוי ולא סביר להניח שיעוד זה ישונה ליעוד מסחרי. הפגיעה באה לידי ביטוי בפגיעה בפרטיות, הגדלת העומס בגין העלאת אחוזי הבניה מ- 60% (בתכנית הצ/5-1/0) ל- 140% עיקרי + 30% שירות (שבתכנית 173).  
סה"כ שטח מבונה יותר מפי 2.4 מהמצב הקודם [ למעשה 2.4 חושב לפי 1,550 מ"ר המצוינים בתכנית 30 – ש.ר. ].

במצב חדש מדובר במרכז מסחרי רב מפלסים הכולל שני מפלסים תת קרקעיים בהם תוכננו חניות לבאי המרכז המסחרי, חנויות בשתי הקומות התחתונות ומשרדים בקומה השלישית. התכנית הגדילה את הצפיפות בתחומה, העמיסה על המגרשים הגובלים מערכת תשתיות החורגת מעל ומעבר למערכת המאושרת שקדמה לה.  
**הפגיעה בכל אחד ממגרשי העוררים בגין גורם זה – 30 %** [ שמאית העוררים לא הציגה כל נתונים ואסמכתאות להוכחת אחוז הפגיעה שקבעה – ש.ר. ].

##### טיעוני הועדה

בפס"ד של ביהמ"ש העליון (ע"א 1188/92) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד **ברעלי** והוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, נעשתה אבחנה בין שני סוגי פגיעות במקרקעין – פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה.

התכנית הנדונה אינה משנה את זכויות הבניה ו/או את המצב המשפטי בבתי העוררים, ולפיכך, אין במקרה הנדון פגיעה ישירה.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 22 -

לגבי האפשרות של פגיעה עקיפה, העוררים לא צירפו לתביעה חוות דעת מקצועית בתחומים הרלוונטיים בנושא הפגיעה.

אין בתביעה חוות דעת אדריכל, יועץ תנועה, יועץ אקוסטי.

התביעה נתמכת בחוות דעתו של השמאית בלבד שמתפקידה לאמוד את הפגיעה באם קיימת על סמך חוות דעת מקצועיות.

הטענה שמבנה מסחרי מהווה מוקד רעש ופוגע בפרטיות בהשוואה למבנה ביעוד ציבורי אינה נכונה.

בתכנית 173 קיימות הוראות בדבר מיגון אקוסטי עפ"י דו"ח אקוסטי, אשר יחד עם ההוראות בדבר

יצירת רצועת נוי ישפרו את איכות הסביבה וביחס למצב קודם ימנעו מפגעים סביבתיים.

יש לבחון את ההשפעה הכללית של התכנית על המקרקעין, הן את הגורמים החיוביים והן את הגורמים השליליים, ורק אז לקבוע האם מדובר בתכנית פוגעת.

כך נפסק בפס"ד בר"מ 1161/02 המרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הועדה המקומית כפר סבא.

העוררים בעלי מגרש 2003 (העוררים סנדגרטן) רכשו את זכויותיהם כאשר התכנית הייתה מופקדת והיה ברור שעומד לקום מרכז מסחרי.

שצ"פ במצב חדש – בנספח ג' לתכנית 173 (נספח ג' ופיתוח מנחה בלבד) נקבעו הוראות לעיבוי העצים, ומפורטים סוגי העצים וצפיפותם.

#### 9.2 שפור מצב העוררים כתוצאה מהגדלת המרחק בין בתיהם לבנין במצב חדש

##### טיעוני הועדה

הדרישה התכנונית להגדלת המרחק במצב חדש, וביצוע חציצה ע"י שצ"פ במצב חדש (כולל הוראות לגבי סוגי העצים וצפיפותם), מיטיבה ומשדרגת את מצבם של העוררים ותורמת לפרטיות במגרשי העוררים.

#### 9.3 פגיעה בגין הקטנת שטחי ציבור

##### טיעוני העוררים

הפחתת 16 מקומות חניה ציבורית במצב חדש, מהווה הפחתה של 43% (לפי היחס בין מספר החניות בשני המצבים) משווי מגרש החניה הציבורית.

בוטל שטח למבני ציבור.

סה"כ הפגיעה בגין הפחתת מגרשים לצרכי ציבור :

100% בבנייני ציבור – 2,246 מ"ר X 100% – 2,246 מ"ר אקו'

43% מחניה ציבורית – 886 מ"ר X 43% – 381 מ"ר אקו'

סה"כ שטחי ציבור שבוטלו – 2,627 מ"ר אקו'

**שמואל רוזנברג**  
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 23 -

הפגיעה בכל אחד ממגרשי העוררים בגין גורם זה – 5% ] שמאית העוררים לא הציגה כל נתונים ואסמכתאות להוכחת אחוז הפגיעה שקבעה – ש.ר. ].

טיעוני הועדה

קביעת העוררים בדבר פגיעה בשיעור של 5% אינה מנומקת, וללא אסמכתאות.

סיכום הנזק

9.4

טיעוני העוררים

שווי מגרשי העוררים ערב המועד הקובע של תכנית 173 :

שווי קוטג' עם מגרש בשטח 318 מ"ר בשטח מבונה – 128 מ"ר – 1,500,000 ₪.

שווי זה מתבסס על מספר עסקאות השוואה.

אומדן הפגיעה :

הפגיעה המצטברת בכל אחד מבתי העוררים הינה בשיעור של 35% מהשווי הנ"ל

(סעיף 9.1 + סעיף 9.3) – 525,000 ₪.

טיעוני הועדה

אין כל נזק, ואין מקום לפיצוי כל שהוא.

לא נטען בנושא שווי המגרשים שבשומת העוררים.

10. הכרעתי לגבי הפגיעה (והאלמנטים משביחים) בגין המרכז המסחרי (מגרש 2193)

10.1 הפגיעה בגין השימושים בבנין

מצב קודם מבנה ציבור

השימושים המותרים פורטו בתכנית.

להלן אותם השימושים היכולים להוות מפגע :

מבני חינוך, דת, תרבות, ספורט, מתקנים הנדסיים, בריכות שחיה ומלתחות, מגרשי ספורט,

גינות, ומגרשי משחקים לילדים.

לא היתה מניעה להוצאת היתר לכל אחד מהשימושים.

זאת לאור השטח הבנוי ושטח המגרש של מבנה הציבור הנדון.

פעילות שימושים אלו יכולה להיות הן בשעות היום (כולל השכם בבוקר), הן בשעות הלילה (כולל עד

שעות מאוחרות), בשבתות וחגים.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

- 24 -

#### מצב חדש מרכז מסחרי

השימושים לפי סעיף 14.3 "תנאים לבניה" בתקנון התכנית : השימושים המותרים – קומת קרקע מסחרית + קומה א' מסחר משולב עם משרדים – לבוש, קמעונאות, ציוד משרדי וריהוט, מזון, קיוסקים לממכר מזון, בנקים, סוכנויות ביטוח, מוצרי חשמל ומחשבים, תווך, תרופות, סוכנות נסיעות, מוצרי חשמל ומחשבים, בריאות חינוך תרבות וכיו"ב. קומה ב' קומת משרדים כגון משרדי עורכי דין, רו"ח, אדריכלים, מהנדסים, משרדי חברות ביטוח ובנקים, חינוך ותרבות, בריאות, מחשבים, מחקר ומעבדות וכיו"ב. הערה : בלוח זכויות והוראות בניה שבתקנון התכנית הסיווג קצת שונה – קומת קרקע + א' מיועדות שתיהן למסחר + משרדים. פעילות שימושים אלו יכולה להיות הן בשעות היום (בשעות המקובלות לעסקים ומשרדים, אך בד"כ לא השכם בבוקר), הן בשעות הלילה (בשעות המקובלות לעסקים ומשרדים, אך בד"כ לא עד שעות מאוחרות), ובשבתות וחגים עם מגבלות מסויימות הנובעות מהחוק. אין בתקנות התכנית כל אינדיקציה שמדובר ב-"קניין". אין בתקנון התכנית הנחיה לגבי צורת תפעולו – מכירת חנויות בודדות או רק השכרה (בדומה לקניון). בניגוד לנטען ע"י העוררים, אין כל אינדיקציה בתכנית כי המרכז המסחרי יכול להיות פתוח עד שעות מאוחרות עם פעילויות מחוללות רעש כגון : יריד אוכל, פעילויות בחגים, "שופ דיי", צילומים של תכניות טלוויזיה, תחרויות ספורט ועוד.

#### הכרעתי לגבי הפגיעה

לדעתי אין כל פגיעה הנובעת מהשימושים המותרים במצב חדש, זאת לעומת השימושים במצב הקודם.

**פגיעה כזו גם לא הוכחה על ידי שמאית העוררים, כולל שיעור הפגיעה.**

מקובל עלי כי קיימת פגיעה סביבתית בשינוי ממגורים למבנה ציבור.

בנושא זה שומות מכריעות לפי תיקון 84 :

השמאי אמנון נזרי בגו"ח 20342/3 אום אל פחם.

השמאי מוטי דיאמנט בגו"ח 10037/89 רחוב הרברט סמואל פינת רחוב' תרנ"א, חדרה.

השמאית דורית פריאל לגבי תכנית ממ/מק/1/3169 בגבעת שמואל גוש 6392.



# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 25 -

מקובל עלי כי קיימת פגיעה סביבתית בשינוי ממגורים למסחר.

בנושא זה שומות מכריעות לפי תיקון 84 :

שומה מכרעת של השמאי רן וירניק לגבי חלק מחלקות 13-16 בגוש 5757, אלעד.

שומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בגוש 10032 חלקות 12, 189, חיפה.

אין בידי (ולא הובאו בפני) שום הוכחה או מידע או נתון, לפיהם הפגיעה הסביבתית הנובעת ממגרש גובל המיועד למסחר במצב חדש (ביחס למגרש גובל המיועד למגורים במצב קודם), גדולה מהפגיעה הסביבתית ממגרש גובל המיועד למבני ציבור במצב חדש (ביחס למגרש גובל המיועד למגורים במצב קודם). רק נתונים כאלו יכולים להצביע שהפגיעה ממסחר גדולה מהפגיעה ממבני ציבור. לא הוכחה טענת העוררים כי שינוי היעוד "העמיס" על מגרשי העוררים מערכת תשתיות החורגת מעל ומעבר למערכת המאושרת שקדמה לה. התשתית הרלוונטית היחידה היא רחוב הנרקיס. אין הגדלת עומס תחבורתי על רחוב הנרקיס לעומת מצב אפשרי במבני ציבור (לדוגמא : הסעות ילדים לבית ספר וממנו, נסיעה למרכז ספורט, וכו').

לא הוכחה לי, ולדעתי אין שום אינדיקציה, להגדלת רעש. אין גם שום אפשרות מעשית למדידת רעש במבנה ציבורי שלא נבנה ושכלל לא ידועים תכנונו ומטרתו. בבית ספר, אולם ספורט וכו', אין רעש קטן מאשר במרכז המסחרי הנדון (וזאת גם מבלי להביא בחשבון את המרחק מבתי העוררים, אליו אתייחס בהמשך). על אחת כמה וכמה אין אינדיקציה לפגיעה באיכות האוויר (פגיעה כזו נטענת בד"כ בגין כבישים סואנים, מחלפים, מפעלי תעשייה, וכו').

#### 10.2 הפגיעה בגין שטחי הבניה

##### מצב קודם מבנה ציבור

אחוזי הבניה – 60 %.

אין בתכניות שבמצב קדם פרוט של שטח המגרש. זה פורט ב-"טבלת השטחים מצב קיים" שבתכנית

הצ/5-100/1 א – 2,246 מ"ר

שטח הבניה (במעוגל) – 1,348 מ"ר

השטח נקבע בתכנית מצב קודם משנת 1991, לפני מועד תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה (שנכנסו לתוקף בחודש 2/1992).

לכן, ניתן היה להוסיף שטחי שרות לשטח הנ"ל.

אני מעריך את שטחי השרות במבנים מהסוג הנדון של מבני ציבור ב- 20 %.

השטח ברוטו כולל שטחי ציבור – 1,618 מ"ר.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 26 -

ניתן היה לבנות מרתף תת קרקעי של 3 קומות.

בסעיף 10.4 להלן אביא בחשבון כי מדובר במרתף בקווי הבנין.

#### מצב חדש

השטח ברוטו : 2,208 מ"ר (שטח המגרש) X 170 % (שטחי עיקרי ושרות) + 662 מ"ר מבני עזר – 4,416 מ"ר.

על פי בינוי מנחה של חניית המרתף ועל פי החתכים העקרוניים, ניתן היה לבנות מרתף תת קרקעי בקומה אחת, בקונטור המגרש. בנושא זה ראה גם להלן בסוף סעיף זה.

#### הכרעתי לגבי הפגיעה

לאור המפורט לעיל אין ספק שאם מיקום הבניינים בשני המצבים, ביחס לבתי העוררים, היה זהה, היתה נגרמת פגיעה (הסתרה ורעש) מהגדלת השטח הבנוי העילי. אולם יש לבחון זאת בהתחשב במרחק השטחים הבנויים (בשני המצבים) מבתי העוררים. בנושא זה ראה סעיף 10.4 להלן.

לא הוכחה טענת העוררים כי הגדלת השטח הבנוי "העמיסה" על מגרשי העוררים מערכת תשתיות החורגת מעל ומעבר למערכת המאושרת שקדמה לה. התשתית הרלוונטית היחידה היא רחוב הנרקיס. אין הגדלת עומס תחבורתי על רחוב הנרקיס לעומת מצב אפשרי במבני ציבור בשטח בנוי קטן יותר (לדוגמא : הסעות ילדים לבית ספר וממנו, נסיעה למרכז ספורט, וכו'), זאת ללא קשר לשטחים. יש לציין כי במצב חדש, חלק מהשימושים הם משרדים בהם חלק גדול מהמשתמשים הם עובדים ואין תחלופה גדולה של מבקרים במשך שעות היום (נושא היכול להעמיס על התנועה באזור). על אחת כמה וכמה אין אינדיקציה לפגיעה באיכות האוויר כתוצאה מהגדלת השטח הבנוי (פגיעה כזו נטענת בד"כ בגין כבישים סואנים, מחלפים, מפעלי תעשייה וכו'). לא היתה החמרה בכל האמור בשטח החניון התת קרקעי (זאת גם למרות העובדה של פי פרשנות ועדת הערר התכנונית, התכנית מאפשרת בניית 2 קומות מרתף).

#### 10.3 הפגיעה בגין גובה הבנין

#### מצב קודם מבנה ציבור

בתכנית צוין רק שמספר הקומות המכסימלי – 2.

אין מגבלת גובה.

לא היתה מניעה לבצע מבנים עם חללים גדולים בגובה גדול מאד כגון : מגרשי כדורסל עם יציעים לקהל, אולמות התעמלות, בתי כנסת, אולם מופעים וכו'.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 27 -

ניתן היה לבצע מרתפים שימשו לחניה בלבד, בגובה עד 3.0 מטר לקומה.  
על פי התכנית, במגרשים בשיפוע גדול מ- 5% (כמו המגרש הנדון) ניתן להבליט את תקרת המרתף עד ל- 1.0 מטר מפני קרקע סופית, אולם רק בקווי הבנין.  
בסעיף 10.4 להלן (העוסק בקווי הבנין) אניח שהמרתף בקו בנין.  
לכן אביא בחשבון את הבלטת המרתף מעל פני הקרקע.

**סך הכל גובה הבנין הציבורי מעל פני הקרקע מול בתי העוררים : גובה לא מוגבל בהתאם ליעוד.**  
לצורך קביעת החתך הסכמטי במצב קודם מול בתי העוררים (נספח ג' לשומה המכרעת) אניח מבנה עילי בגובה של 8 מטר + הבלטת מרתף של 1 מטר = 9 מטר מעל פני הקרקע מול בתי העוררים.

#### מצב חדש מרכז מסחרי

גובה הבנין על פי לוח הזכויות והוראות הבניה : עפ"י נספח הבינוי, עד גובה 11.75 מטר ממפלס – הכניסה = +/- 00.0 מעל גובה מפלס זה יותרו חדרי – מנועים ומעליות.  
על פי החתכים העקרוניים שבתשריט התכנית, הגבהים הם :  
**החלק המזרחי של המבנה** (הרחוק מבתי העוררים) בו 3 קומות – 11.75 מטר ממפלס רחוב הדקל. מפלס רחוב הדקל גבוה בכ- 4 מטר ממפלס החניה הציבורית הקרובה לבתי העוררים. כך שהגובה בחלק המזרחי של המבנה, המרוחק מבתי העוררים, ביחס לחניה הציבורית – 15.75 מטר.  
על פי החתכים בנספח הבינוי, החלק המזרחי הנ"ל, מרוחק מבתי התובעים (כ- 65 מטר).  
**החלק המערבי של המבנה** (הקרוב לבתי העוררים) בו 3 קומות (כולל קומת מרתף) – 12.00 מטר ממפלס החניה הציבורית שממזרח לבתי העוררים (מגרש 2192).  
גובה זה יסומן בחתך הסכמטי במצב חדש מול בתי העוררים (נספח ד' לשומה המכרעת).

#### הכרעה

לאור המפורט לעיל ברור שאם מיקום הבניינים בשני המצבים, ביחס לבתי העוררים, היה זהה, היתה נגרמת פגיעה מהגדלת הגובה.  
אולם יש לבחון זאת בהתחשב במרחק השטחים הבנויים (בשני המצבים) מבתי העוררים.  
בנושא זה ראה סעיף 10.4 להלן.

**השפעת הנובעת ממרחק הבנין (בניה עילית) מבתי העוררים, על הפגיעה והאלמנטים** 10.4

#### המשביחים בהם

#### מצב קודם מבנה ציבור – תנוחה אופקית

קווי הבנין העיליים הרלוונטיים של מבנה הציבור :  
צידי (צפון ודרום) מול בתי העוררים – 3.0 מטר  
עורפי (מערבי, מול בתי העוררים) – 6.0 מטר.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 28 -

לא היתה מניעה לבנות את הבנין בחלק העורפי (מערבי) של המגרש כך שיהיה קרוב לבתי העוררים. המרחק בין החלק העילי של הבנין הציבורי ובין הקו העובר דרך הקירות המזרחיים של בתי העוררים (שבקו בנין של 5.0 מטר) – **11.0 מטר**.

על פי הוראות תכנית 100א' הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס. **אולם לא אביא זאת בחשבון.**

רק לבית העוררים יהודה הפנייה מלאה לבנין הציבורי (דהיינו ממוקם כולו מערבית מהבנין הציבורי). שאר בתי העוררים הינם "באלכסון" לעומת הבנין הציבורי. להלן פרוט בתי העוררים ביחס לבנין הציבורי. הפרוט מתבסס על מדידה גרפית מתשריט המצב הקודם תכנית 30, עליו שרטטתי את בתי העוררים (מצ"ב כנספח א' לשומה המכרעת – תנוחה במצב קודם).

העוררים	המרחק ממרכז קיר החוץ המזרחי בבית העוררים, לנקודה הקרובה ביותר העילית בבנין הציבורי	מיקום הבנין הציבורי ביחס לבית העוררים <sup>2</sup>
סנדגרטן	15.5 מטר	דרום-דרום-מזרח. הסתרה של 50°
בראון	11.5 מטר	דרום-מזרח. הסתרה של 60°
יהודה	11.0 מטר	מזרח. הסתרה של 70°
ידגר	11.5 מטר	צפון-מזרח. הסתרה של 55°

#### מצב חדש מרכז מסחרי – תנוחה אופקית

קווי בניין רלוונטיים כמסומן בתשריט :

צידי (צפון ודרום) מול בתי העוררים – 3.0 מטר

עורפי (מערבי, מול בתי העוררים) – **5.0 מטר עד למגרש החניה הציבורי.**

לבתי העוררים סנדגרטן, בראון ויהודה הפנייה מלאה למרכז המסחרי.

לבית העורר ידגר, חזית חלקית בלבד למרכז המסחרי. רוב חזיתו פונה למגרש 2054 שאינו כלול בתכנית 173 ומיועד למבני ציבור.

אולם יש לבחון את המרחק לבתי העוררים לא על פי קו הבנין העורפי (מערבי) של המרכז המסחרי (שהינו המרחק עד החניה הציבורית) אלא על פי המרחק מקיר החוץ המערבי של המרכז המסחרי לבתי העוררים, כמפורט להלן.

<sup>2</sup> זווית ההסתרה נמדדה בעזרת מד זווית ומדובר בזווית בין הקו העובר בין מרכז הקיר המזרחי בבית התובעים והגבול הדרומי של המבנה הציבורי ובין הקו העובר בין מרכז הקיר המזרחי בבתי העוררים והגבול הצפוני של המבנה הציבורי.

# שמואל רוזנברג

## שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 29 -

כמו כן יש לבחון השפעת המרחק מבתי העוררים על הפגיעה (והאלמנטים משביחים) בהתחשב ב"חציצה" של השצ"פ, על מאפייניו, כמפורט להלן.

על פי תקנון התכנית ועל פי הנספחים לתשריט, המרחק המאונך בין המרכז המסחרי וחזית בתי המגורים ממערב (בתי העוררים) – לא יפחת מ- 32 מ"ר.

בצמוד ממזרח לבתי העוררים שצ"פ ברוחב 10.0 מטר (הרוחב כלול ב- 32 מטר הנ"ל).

מהוראות התכנית, אין ספק שמטרת השצ"פ היא :

להרחיק את בתי העוררים מהמרכז המסחרי ב- 10 מטר (בנוסף לרוחב החניה הציבורית וקו הבנין העורפי-מערבי של המרכז המסחרי).

להוות חציצה ויזואלית ואקוסטית בין בתי העוררים ובין המרכז המסחרי והחניה הציבורית.

הוראות התכנית (בנספח הגינון אליו מפנה תקנון התכנית) ביחס לחציצה זו :

דרישה לעצים ספציפיים בשצ"פ, כולל מול בתי העוררים – שורת עצים גבוהים וצרים (כגון ברושים) במרחק של 4.0 עד 5.0 מטר אחד מהשני (בשרטוט מסומן 4.8 מטר), ומזרחית לשורה זו – עצים נמוכים ורחבים (כגון עצי הדר) במרחק 6.0 מטר אחד מהשני.

להלן פרוט בתי העוררים ביחס למרכז המסחרי.

הפרוט מתבסס על מדידה גרפית מנספח בתכנית 173, עליו שרטטתי את בתי העוררים (מצ"ב כנספח ב' לשומה המכרעת – תנוחה במצב חדש).

לצורך מדידת המרחק, התייחסתי לנספח ב' בינוי מנחה קומה ב' של תכנית 173 (על פי נספח זה, בקומה ב' קיר החוץ המערבי של המרכז המסחרי הינו הקרוב ביותר, מבין כל הקומות, לבתי העוררים).

לצורך המדידה הגרפית הנחת, בשונה מהבינוי המנחה, שקיר החוץ המערבי של קומה ב' הנ"ל הינו ישר על פי הנקודה המערבית ביותר שלו (שהינה במרחק 32 מטר מבתי העוררים).

העוררים	המרחק ממרכז קיר החוץ המזרחי בבית העוררים לנקודה הקרובה ביותר בקומה ב' במרכז המסחרי	מיקום המרכז המסחרי ביחס לבית העוררים
סנדגרטן	32.0 מטר כולל שצ"פ	דרום-מזרח-מזרח הסתרה של 85°
בראון	32.0 מטר כולל שצ"פ	מזרח הסתרה של 65°
יהודה	32.0 מטר כולל שצ"פ	מזרח הסתרה של 70°
ידגר	32.5 מטר כולל שצ"פ	צפון-מזרח-מזרח הסתרה של 55°

# שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

- 30 -

## מצב קודם מבנה ציבור – תנוחה אנכית

החתך עליו משורטטים בתי העוררים והבנין הציבורי, מצ"ב כשרטוט עליון בנספח ג' לשומה המכרעת.

הגובה הינו 9 מטר כמפורט בעמוד 27.

המרחק בין החלק העילי של הבנין הציבורי ובין הקו העובר דרך הקירות המזרחיים של בתי העוררים (שבקו בנין של 5.0 מטר) – 11.0 מטר, כמפורט בעמוד 28.  
החתך הנ"ל משקף את המצב מול בית העוררים יהודה, כאשר בשאר בתי העוררים הוא מתייחס למבט אלכסוני, כמפורט בטבלה.

## מצב חדש מרכז מסחרי – תנוחה אנכית

החתך עליו משורטטים בתי העוררים, המרכז המסחרי, החניה הציבורית והשצ"פ, מצ"ב כשרטוט תחתון בנספח ג' לשומה המכרעת.

חתך זה מועתק מחתך עקרוני א-א בתשריט תכנית 173 (ראה הערה להלן).

הגבהים והמרחקים הינם בהתבסס על חתך א-א הנ"ל.

הערה :

החתך מהווה "החמרה" לעומת חתך א-א בתשריט התכנית.

בעוד שבחתך, הקיר המערבי של המרכז מסחרי אינו בקו ה- 32 מטר (לגביו ראה עמוד 29), החתך

בנספח ג' שורטט לחומרה כך שיהיה בקו ה- 32 מטר הנ"ל.

החתך הנ"ל משקף את המצב מול בתי העוררים כמפורט בטבלה בעמוד הקודם.

בחתך משורטטים באופן סכמטי העצים שבשצ"פ (לגביהם ראה עמוד 29 לעיל), והחניון הציבורי.

לצורך השוואה בין החתכים, נספחים ג' ו-ד' מוקמו אחד מעל השני באותו דף.

## הכרעה

אין ספק שבכל האמור במרחקי בתי העוררים מהבתים בשני המצבים (מבנה ציבור במצב קודם ומרכז מסחרי במצב חדש), ובתוספת החציצה בגין השצ"פ, יש אלמנטים משביחים משמעותי בתכנית 173.

# שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 31 -

## 10.5 סיכום הפגיעה והאלמנטים משביחים בגין המרכז המסחרי

מדובר בסיכום המרכיבים של הפגיעה והאלמנטים משביחים המפורטים בסעיפים 10.1 – 10.4 לעיל.

טבלה המפרטת לחוד את כל מרכיבי הפגיעה וההשבחה				
הגורמים	סנדגרטן	בראון	יהודה	ידגר
השימושים בבנין	מצב קודם – מבנה ציבור מצב חדש – מרכז מסחרי אין פגיעה	מצב קודם – מבנה ציבור מצב חדש – מרכז מסחרי אין פגיעה	מצב קודם – מבנה ציבור מצב חדש – מרכז מסחרי אין פגיעה	מצב קודם – מבנה ציבור מצב חדש – מרכז מסחרי אין פגיעה
שטחי הבניה העילית	מצב קודם – 1,618 מ"ר מצב חדש – 4,416 מ"ר יש פגיעה	מצב קודם – 1,618 מ"ר מצב חדש – 4,416 מ"ר יש פגיעה	מצב קודם – 1,618 מ"ר מצב חדש – 4,416 מ"ר יש פגיעה	מצב קודם – 1,618 מ"ר מצב חדש – 4,416 מ"ר יש פגיעה
גובה הבנין	מצב קודם – 8 מטר מצב חדש – 12 מטר יש פגיעה	מצב קודם – 8 מטר מצב חדש – 12 מטר יש פגיעה	מצב קודם – 8 מטר מצב חדש – 12 מטר יש פגיעה	מצב קודם – 8 מטר מצב חדש – 12 מטר יש פגיעה
מרחק הבנין מבתי העוררים – תנוחה אופקית	מצב קודם – כמפורט בטבלה עמוד 28 מצב חדש – כמפורט בטבלה עמוד 29 שיפור קטן	מצב קודם – כמפורט בטבלה עמוד 28 מצב חדש – כמפורט בטבלה עמוד 29 שיפור בינוני	מצב קודם – כמפורט בטבלה עמוד 28 מצב חדש – כמפורט בטבלה עמוד 29 שיפור גדול	מצב קודם – כמפורט בטבלה עמוד 28 מצב חדש – כמפורט בטבלה עמוד 29 שיפור גדול
טבלה משולבת מסכמת של הפגיעה והאלמנטים המשביחים הנובעים מנתונים גאומטריים בשני המצבים				
הגורמים	סנדגרטן	בראון	יהודה	ידגר
שילוב של גובה הבנין ומרחקו האופקי מבתי העוררים (כולל אלמנט השצ"פ) – (מבלי להביא בחשבון את יעוד המבנים)	מצב קודם – כמפורט בנספחים א', ג' מצב חדש – כמפורט בנספחים ב', ד'	מצב קודם – כמפורט בנספחים א', ג' מצב חדש – כמפורט בנספחים ב', ד'	מצב קודם – כמפורט בנספחים א', ג' מצב חדש – כמפורט בנספחים ב', ד'	מצב קודם – כמפורט בנספחים א', ג' מצב חדש – כמפורט בנספחים ב', ד'
פגיעה קטנה	פגיעה קטנה	פגיעה קטנה	שיפור	שיפור

**האלמנטים משביחים בגין מיקום החניון הציבורי**

**מצב קודם תכנית 30 (מגרש מספר 2051)**

מגרש חניה ציבורי בשטח 886 מ"ר עם חזית צפונית רחבה לרחוב הנרקיס וחזית מערבית צרה מלאה לבית העוררים סנדגרטן וחזית מערבית חלקית לבית העוררים בראון. מספר החניות – 37 חניות.

סביר להניח שממגרש החניה הציבורית היה משמש גם מעבר לחניה שבמגרש השב"צ (שיכולה להיות עילית או תת קרקעית).

הגבול הדרומי של חניה זו היה כאמור בגבול מגרשי העוררים סנדגרטן ובראון, כלומר במרחק של 5.0 מטר מקיר החוץ המזרחי שלהם.

לא היתה כל חציצה בין החניה הציבורית הנ"ל ובין בתי העוררים הנ"ל.

**מצב חדש תכנית 173 (מגרש מספר 2192)**

מגרש חניה ציבורי מלבני בשטח 743 מ"ר בין מגרש הממרכז המסחרי ובין מגרש השצ"פ. סך הכל בספירת החניות המשורטטות בנספחי התכנית – 20 חניות (21 על פי טענת שמאית העוררים).

למגרש חזית מערבית רחבה הפונה לכוון כל בתי העוררים. אולם השצ"פ ברוחב 10 מטר (כולל העצים המתוכננים עליו כמפורט בסוף עמוד 29 לעיל) מהווים חציצה ויזואלית ואקוסטית בין בתי העוררים ובין המרכז החניה הציבורית.

אין כל קביעה בתכנית לפיה מדובר בחניה תפעולית המהווה מטריד. בתקנון נאמר כי החניה התפעולית של המרכז המסחרי תהיה מרחוב הדקל או מקורה לכוון בתי המגורים כך שתובטח עמידה במפלסי רעש.

**הכרעה לנושא מגרש החניה הציבורית**

אין ספק שהחניה הציבורית במצב חדש (כולל החציצה ע"י השצ"פ), מהווה אלמנט משביח לעומת החניה הציבורית במצב הקודם, זאת בכל האמור בעוררים סנדגרטן ובראון. אלמנט משביח זה מקזז במידה רבה את הפגיעה בבתי העוררים סנדגרטן ובראון.



**פגיעה נטענת בבתי העוררים בגין בגין הקטנת מספר החניות הציבוריות במצב**

**חדש**

**מצב קודם (מגרש 2051)**

מגרש חניה ציבורי המתואר בפרק 11 לעיל.

מספר החניות – 37 חניות.

**מצב חדש (מגרש 2192)**

מגרש חניה ציבורי המתואר בפרק 11 לעיל.

סך הכל בספירת החניות המשורטטות – 20 חניות (21 על פי טענת שמאית העוררים).

**הכרעה**

גם שמאית העוררים וגם אני מתייחסים בספירת מקומות החניה (במצב חדש) לנספח הבינוי המנחה ולנספח גינון ופיתוח מנחה.

באלו יש אכן רק 20 חניות (לפי ספירתי) בחזית המערבית של מגרש החניה הציבורי.

החזית המזרחית של מגרש החניה הציבורי משמשת מעבר לחניון התת קרקעי שבמרכז המסחרי.

אולם על פי הנספחים הנ"ל, בצידו המזרחי של המעבר הנ"ל יש שורה של 15 חניות נוספות. חניות אלו

אמנם ממוקמות בשטח מגרש המבנה המסחרי, אולם בפועל הן משמשות את כלל הציבור ולא ניתן

לחסום אותן.

כך שלמעשה אין חוסר בחניות.

אשר לעצם הנזק שנגרם לטענת שמאית העוררים :

אין ספק שהגדלת מספר החניות גורמת נזק ולא מביאה תועלת. לכן לא ברורה טענת שמאית העוררים

על פגיעה שנגרמה לבתי העוררים מנושא הקטנת החניה כמפורט בסעיף 9.3 בשומתה, לפיה הפגיעה

הינה –  $381 \text{ מ"ר} / 2,627 \text{ מ"ר} \times 5\% = 0.7\%$ .

גם באם היתה פגיעה, דבר שאיני מסכים לו, היא אמורה להיות לא רק בבתי העוררים אלא בכל בתי

הסביבה גם באלו שלא "גובלים" בחניה ציבורית.

כשם שטענה על פגיעה בכל בתי האזור אינה סבירה, כך גם הטענה על הפגיעה בבתי העוררים.

**מסקנה**

אין פגיעה בבתי העוררים כתוצאה מהקטנת מספר החניות הציבוריות.

**פגיעה נטענת בבתי העוררים בגין ביטול מבנה הציבור במצב חדש** .13

**מצב קודם (מגרש 2051)**

מגרש לבנין ציבורי בשטח 2,246 מ"ר בשימושים ובמאפיינים המפורטים בתכנית הצ/5-0/1.

**מצב חדש (ביטול מבנה הציבור)**

במקום מבנה הציבור מתוכנן המרכז המסחרי הנדון.

**הכרעה**

כמפורט בסעיף 10.1 לעיל, מבנה הציבור לכשעצמו מהווה מפגע.

לכן לא ברורה טענת שמאית העוררים על פגיעה שנגרמה לבתי העוררים מנושא **ביטול** מבנה הציבור

כמפורט בסעיף 9.3 בשומתה, לפיה הפגיעה הינה –  $2,246 \text{ מ"ר} / 2,627 \text{ מ"ר} \times 5\% = 4.3\%$ .

בנוסף לא ברורה מהות הקשר בין העוררים לנזק הנטען.

אם היה מבוטל מבנה ציבור שלא בשכנות לבתי העוררים האם גם אז ניתן היה לתבוע נזק!?

**סיכום בנושא הפגיעה** .14

**העוררים סנדגרטן** 14.1

הפגיעה הקטנה מהשינוי ממבנה ציבור למרכז מסחרי (על פי הטבלה המסכמת, סעיף 10.5),

מתקזזת במידה רבה עם האלמנטים משביחים מהשינוי בחניה הציבורית.

נותרה פגיעה כוללת קטנה מתכנית 173

שמאית העוררים לא הביאה כל אסמכתאות והנמקות לאחוז פגיעה הנטען על ידה.

גם אני לא איתרתי כל נתון כזה ביחס לתל מונד בפרט, ולמדינה בכלל.

לדעתי התחשיב הסביר הינו זה המביא בחשבון מחצית מאחוז הפגיעה שנקבע בשומות מכריעות בגין

שב"צ (עמוד 25 לעיל).

בשלושתן אחוז הפגיעה דומה, ובהן הנמקות ואסמכתאות לגובה הפגיעה, והן מקובלות עלי.

השמאי אמנון נזרי בגו"ח 20342/3 אום אל פחם – פגיעה של 7%.

השמאי מוטי דיאמנט בגו"ח 10037/89 רחוב הרברט סמואל פ' תרנ"א, חדרה – פגיעה של 7.5%.

השמאית דורית פריאל לגבי תכנית ממ/מק/1/3169 בגבעת שמואל – פגיעה של 8%.

ממוצע הפגיעה בשומות המכריעות – 7.5%.

הפגיעה בבית העוררים סנדגרטן – מחצית = 3.75%.

**שמואל רוזנברג**  
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

- 35 -

מקובל עלי שווי קוטג' שבשומת העוררים, המתבססת על מספר עסקאות השוואה (שבדקתי, ונמצאו סבירות) – 1,500,000 ₪.

הפגיעה מתכנית 173 למועד הקובע 26.12.2007 – 1,500,000 ₪ X 3.75 % = 56,250 ₪  
הערה :

על פי ההחלטה על המינוי (סעיף 1.1 לעיל), הנושאים הקשורים לסעיף 200 לחוק הם בסמכות ועדת הערר.

**העוררים בראון** 14.2

הפגיעה הקטנה מהשינוי ממבנה ציבור למרכז מסחרי (על פי הטבלה המסכמת, סעיף 10.5), מתקזזת במידה רבה עם האלמנטים משביחים מהשינוי בחניה הציבורית. נותרה פגיעה כוללת קטנה מתכנית 173. שמאית העוררים לא הביאה כל אסמכתאות והנמקות לאחוז פגיעה הנטען על ידה. הפגיעה זהה לזו שחושבה לגבי העוררים סנדגרטן.

הפגיעה מתכנית 173 למועד הקובע 26.12.2007 – 1,500,000 ₪ X 3.75 % = 56,250 ₪

**העוררים יהודה** 14.3

על פי הטבלה המסכמת, סעיף 10.5, הפגיעה מתקזזת עם האלמנטים משביחים. אין פגיעה מתכנית 173.

**העורר ידגר** 14.4

על פי הטבלה המסכמת סעיף 10.5, הפגיעה מתקזזת עם האלמנטים משביחים. אין פגיעה מתכנית 173.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג  
שמאי מקרקעין מהנדס בנין  
שמאי מייעץ

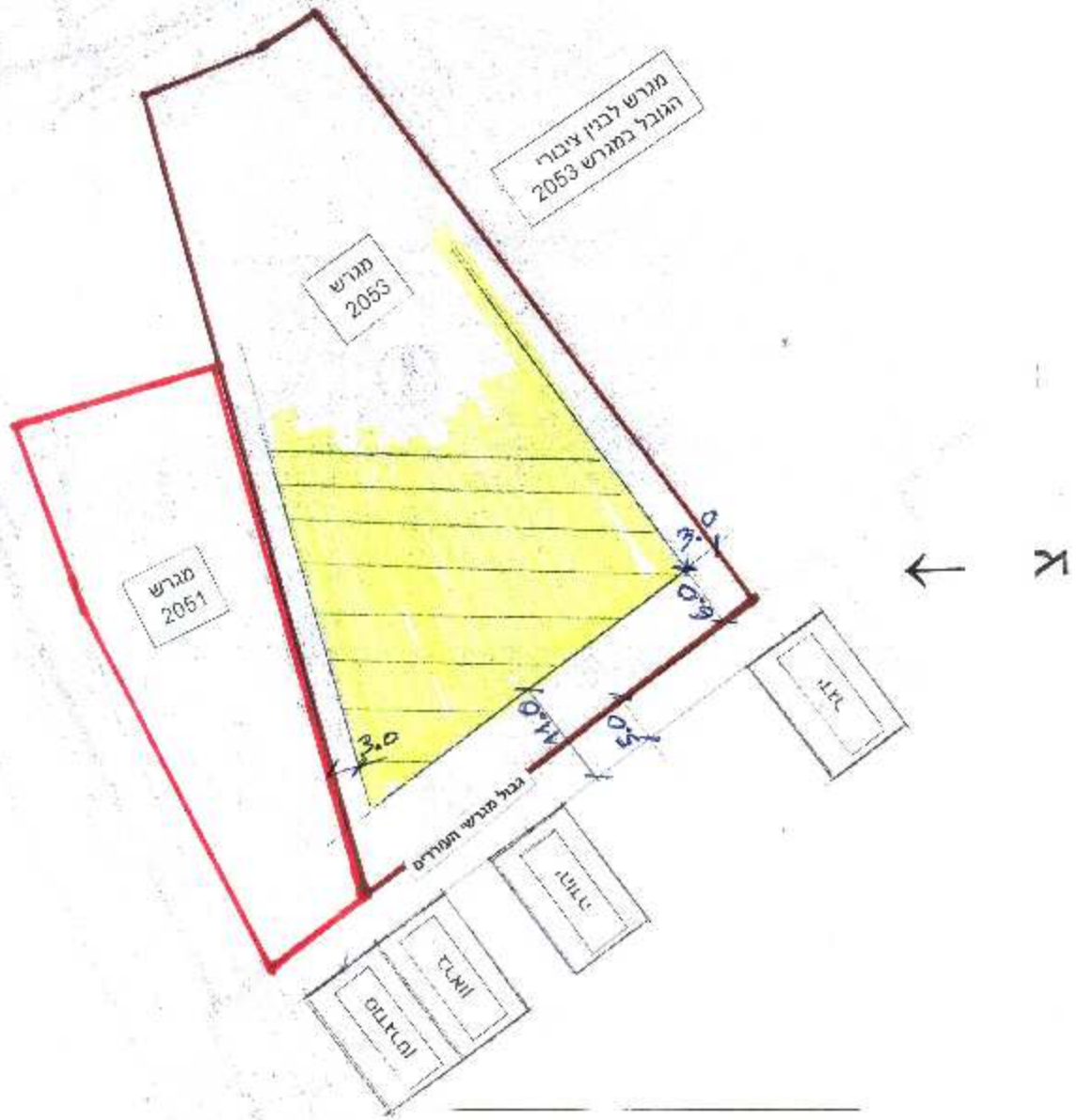
# **נספחים לשומה המייעצת**

# שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 37 -

נספח א' – תנוחה במצב קודם



מקרא

בנין ציבורי

גבולות מגרש לבנין ציבורי

גבולות מגרש לחניה ציבורית

ק.מ : 1:500

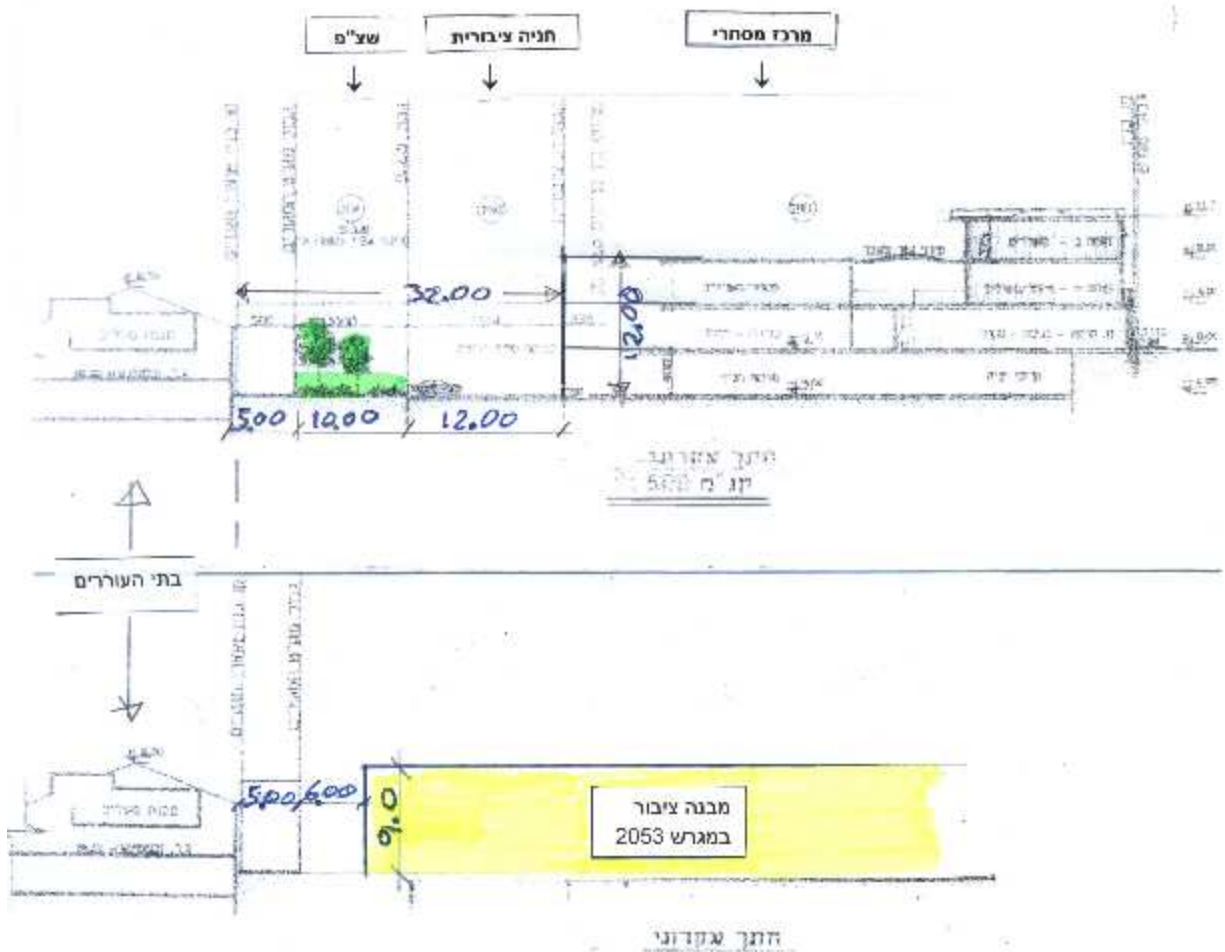


# שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 39 -

## נספח ד' – תנוחה אנכית במצב חדש



## נספח ג' – תנוחה אנכית במצב קודם