

01/10/2012

לכבוד
מר שמעון שר
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
רח' הצורן 6
אזור התעשייה ספיר
נתניה

א.נ.,

**הנדון: התנגדות לתכנית מס' נת/מק/41/548, פלאס – מגורים – רחוב גד מכנס
גוש 8262, חלקות 11 ו-12, נתניה**

נתבקשתי על ידי מר צבי גלנט, אלה גלנט ואח', המתגוררים או מחזיקים בדירה או חלק ממנה ברחוב ראשון לציון 34 נתניה, הידועה כחלקה 10 בגוש 8262, הרואים עצמם נפגעים על-ידי התכנית המופקדת דלעיל, להגיש חוות דעת על מהות הפגיעה הצפויה כתוצאה מאישור התכנית דלעיל.

אני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהירה בזה, כי ידוע לי היטב, שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית-המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין בשבועה בבית המשפט.

להלן פרוט כישורי וניסיוני המקצועי:

1975 - בוגרת הפקולטה לארכיטקטורה במילאנו, איטליה, בעלת תואר "ד"ר" בארכיטקטורה ובינוי ערים.

1994 – בוגרת הטכניון בשמאות מקרקעין וניהול נכסים.

- רשומה בפנקס האדריכלים מס' 19348 .
- שמאית מקרקעין מוסמכת, רשיון מס' 855 .
- החל משנת 1993 עוסקת בשמאות מקרקעין.
- שמי כלול ברשימת המומחים של בית המשפט המחוזי בת"א והסביבה לנושא שמאות מקרקעין, ליקויי בניה ואדריכלות.
- שמי כלול במאגר השמאי הממשלתי הראשי.

ביקרתי בנכס בתאריך **30.9.2012**, עינתי בתיק הבניין, בתכניות הרלוונטיות שהועמדו לרשותי ובחוות הדעת שנכתבו בנדון (יצוינו בהמשך) ולהלן חוות דעתי.

המועד הקובע לכתיבת חוות הדעת – 1/10/2012.

1. מהות הנכס ותאור הסביבה

- 1.1 חלקות 11 ו-12**, עליהן מבקש יוזם התכנית המפורטת דלעיל להקים בנייה חדשה, ממוקמות בקרבת טיילת חוף הים במרכז העיר נתניה, שכונה מבוססת ומבוקשת. חלקה 11 נמצאת ברחוב גד מכנס 33 וחלקה 12 נמצאת ברחוב גד מכנס 35, פינת רחוב ראשון לציון. דיירי הבניין הרואים עצמם נפגעים על ידי התכנית מתגוררים בחלקה 10, רחוב ראשון לציון 34, הנמצאת ממזרח לחלקה 11 ומצפון לחלקה 12. רחוב ראשון לציון הנו רחוב חד סטרי, הנמשך מצפון לדרום, נמצא בסמיכות לחוף הים של נתניה ומקביל אליו. הרחוב מקביל לגד מכנס, הנמצא ממערב ולרחוב אוסישקין, הנמצא ממזרח. בין הרחובות ראשון לציון וגד מכנס ממוקמים כמה בתי מלון, ביניהם מלון פאלאס, הבנוי על החלקות 11 ו-12. רחוב גד מכנס הנו רחוב חד סטרי, הנמצא בקו ראשון לחוף הים (חוף הרצל וסירונית) ומקביל לטיילת הראשונים במערב ולרחוב ראשון לציון במזרח. שני הרחובות מתמזגים בחלקה מס' 12 ומאופיינים בבנייני מגורים ותיקים לצד בתי מלון ותיקים וחדשים. ברחוב גד מכנס רבים מהבניינים הותיקים עברו שיפוץ חזיתות ושטחים משותפים.
- 1.2** בסביבה פיתוח מלא, הכולל חשמל, מים, טלפון וכו'.
- 1.3** הסביבה מאופיינת בבניה רוויה בגובה 4 - 8 קומות לצד בתי מלון ותיקים וחדשים, נחשבת לסביבה טובה ובעלת חתך סוציו-אקונומי טוב.
- 1.4** המתנגדים לתכנית המפורטת נשואת חוות דעתי זו הם בעלי דירות ברח' ראשון לציון 34, חלקה 10, הגובלת בחלקות 11 ו-12. החלקה טרפזית וממוקם עליה בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. הבניין נמצא בעורף המלון, אך למרות זאת נהנה מנוף לים (ראה תמונות מצ"ב).
- 1.5** חלקות 11, 12 ממוקמות ברחוב גד מכנס 33-35 ועליהן בנוי מקום פאלאס, מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע. המלון משתרע על שתי החלקות ובנוי משני מבנים מחוברים ביניהם.
- השטח הכולל נטו של החלקות 11 ו-12 לאחר הפקעה הוא **1,408** מ"ר¹ ומהווה בסיס לחישוב זכויות הבניה.

¹ ראה חוות דעתו של המודד אפרים לבנברג מתאריך 13/9/2012

תרשים הסביבה



2. הזכויות במקרקעין

2.1 חוות דעת זו אינה מהווה שומה, לכן פרק המצב המשפטי אינו מופיע כאן.

3. המצב התכנוני

3.1 האזור בו נמצא הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כאזור מגורים ג', בו מותרים שימושים למגורים ולמלונאות.

תכניות בניין עיר בתוקף רלוונטיות לעניין ההתנגדות הן:

- **נת/343 -** אשר התפרסמה למתן תוקף בתאריך 28.6.1950, י.פ. 96, מסמנת רצועה מערבית בחזית חלקות 11 ו-12 בגוש 8262 כשטח המיועד להפקעה לצורך הרחבת הכביש.
- **נת/327 -** אשר התפרסמה למתן תוקף בתאריך 17.5.1951, י.פ. 161, כוללת בתחומה את חלקות 10 ו-12 ומסמנת רצועה דרומית להפקעה לצורך הרחבת הכביש.
- **נת/100/ש/1 -** אשר התפרסמה למתן תוקף בתאריך 14.6.1987, י.פ. 3459, הנה תכנית המתאר של העיר נתניה ומהווה שינוי לתכניות נת/ש/100 ונת/100.

התכנית מסווגת את חלקות 10,11 ו-12 בגוש 8262 כאזור מגורים ג' ומתירה

שימושים של מגורים מעל קומת עמודים מפולשת או מלונאות מעל קומת קרקע.

זכויות הבניה על פי תכנית זו הן:

שטח חלקה מיני:	500 מ"ר	500 מ"ר	750 מ"ר	750 מ"ר	1,000 מ"ר
מספר קומות מעל ק"ע מפולשת	4	5	6	7	8
% בניה לקומה	30%	30%	30%	30%	30%
סה"כ % בניה	120%	150%	152.5%	155%	157.5%
קווי בניין	קדמי לרח' ראשל"צ	קדמי לרח' גד מכנס	קדמי לרח' צדדי	קדמי לרח' צדדי	קדמי לרח' צדדי
	4 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	4 מ'
	4 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	4 מ'
	4 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	4 מ'
	4 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	4 מ'
	4 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	4 מ'
	4 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	4 מ'

מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר בבניה, כמסומן

בהוראות הבניה מחולק ב- 100 מ"ר.

במרתף יותרו מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד, המרתף ירשם על שם כל הדיירים ברכוש המשותף ולא ניתן להשכירו או לשנות יעודו. שטחו יהיה 3 מ' מקס'.

מקומות חניה יקבעו בהתאם לתקן החניה בתכנית מס' נת/7/400 או לפי תקנות התכנון והבניה 1983.

במגרשים ששטחם הוא 1,500 מ"ר ויותר, תותר תוספת 2 דירות או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה. שטחים אלה הם בנוסף לאחוזי הבניה הקבועים.

שטח המגרש לצורך חישובי אחוזי הבניה יחושב לפי שטח החלקה נטו, על פי תכניות

בניין עיר שבתוקף ובהפקדה, החלות על החלקה.

- **תמ"מ/3/8/21** – תכנית מתאר מחוזית "אזור תיירות" בעיר נתניה, אשר התפרסמה למתן תוקף בתאריך 11.5.2010, קובעת כי גוש 8262 כלול בשטח המיועד ל"אזור תיירות" ומעדכנת תחום "אזור פיתוח עירוני".
- **תמ"מ/13/א** – תכנית מיתאר ארצית, חלקית, לחופים – חוף הים התיכון, אשר אושרה בתאריך 31.7.1983, קובעת את יעודי הקרקע לצורך ניהול המשאבים

- הטבעיים, שימורם, פיתוחם וניצולם לשימושים השונים. מטרה נוספת של התכנית הנה להסדיר ניגודים בין שימושים הדורשים קרבה לחוף ולמנוע שימושים שאינם דורשים קרבה לחוף.
- עפ"י ס' 9 לא יינתן בתחום התכנית היתר לבניה ולא תעשה בו כל עבודה אחרת הטעונה היתר לפי החוק, אלא על פי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שיהיו בתוקף מעת לעת.
- עפ"י ס' 12 לא תופקד תכנית מפורטת מבלי שיוכנו ויוגשו תסקיר השפעה על הסביבה, סקר חופי מפורט, סקר והצעה תכנונית בדבר דרכי הגישה וכן סקר המערכות של תשתיות הסביבה (כל זאת בתחום 200 מ' מהחוף).
- תמא/12, שינוי מס' 1 – מלונאות – אשר אשורה בתאריך 19.8.2010 מתווה את מדיניות התכנון לפיתוח המלונאות בישראל, בדגש על פיתוח באזורי הארץ השונים בהתאם למדיניות התכנון הארצית הקבועה בתמ"א 35.
- בתכנית למלונאות בישוב עירוני לאורך חוף ים הבינוי ייעשה, ככל הניתן, תוך שמירה והבטחת נצפות ונגישות לים, על ידי שימוש בגוון אמצעים תכנוניים כגון התווית הבינוי בניצב לקו המים, בינוי מדורג ומניעת חזית בנויה רציפה.
- נת/400 /7/ 93 – אשר התפרסמה למתן תוקף בתאריך 15.8.1996, י.פ. 4436, עוסקת בהוראות בניית בריכות שחיה.

3.2 זכויות הבנייה של חלקה 11 על פי תכניות בניין עיר בתוקף היום הן:

שטח עיקרי: 163.5% (כולל 2.5% יציאה לגג + 6% בגין הריסה)
מס' קומות: 7 ע"ע + יציאה לגג
מס' יח"ד: 12

קווי בניין למגורים: קדמי 5 מ' – צדדיים 6.60 מ' – אחורי 6.80 מ'
קווי בניין למרתף: צדדיים ואחורי 0 מ' – קדמי עפ"י רזטה

זכויות הבניה של חלקה 12 עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף היום הן:

שטח עיקרי: 158.5% (כולל 2.5% יציאה לגג + 6% בגין הריסה)
קומות: 5 ע"ע + יציאה לגג
מס' יח"ד: 10

קווי בניין למגורים: קדמי לרח' גד מכנס 5 מ' – קדמי לרח' ראשל"צ 4 מ' – צדדיים 5 מ'.

3.3 זכויות הבניה המבוקשות לחלקות 11 ו- 12 בתכנית מפורטת נת/מק/41/548

"פלאס – מגורים – רחוב גד מכנס" – שהופקדה בתאריך 25/5/2011 הן:

1. איחוד וחלוקה למגרש אחד ובניית שני בניינים המחוברים ע"י מרתף חניה ולובי בקומת קרקע, ומעליו בריכת שחיה.
2. שטח עיקרי 166% (כולל 6% בגין הריסה + 2.5% לקומת גג) + 16% (6% הקלה כללית + 5% עבור מעלית + 5% עבור קומות נוספות)
3. מספר קומות: 11 מעל קומת כניסה גבוהה + קומת גג + קומה טכנית
4. מס' יח"ד: 22
5. קווי בניין: קדמי לרחוב גד מכנס 5 מ' – קדמי לרחוב ראשון לציון 4 מ' – צדדיים 6.6 מ'.
6. קביעת מרחק מינימלי בין האגפים 9 מ'.

4. פירוט סעיפי התכנית נת/מק/41/548 ופגיעתם הצפויה בבעלי הנכס בחלקה 10

כפי שהזכרתי בתחילת דברי, יש לקרוא חוות דעתי זו ביחד עם חוות הדעת שקדמו לה ונכתבו ע"י:

- **אדריכל עודד גלרון**
 - **אדריכל שמואל רוה**
 - **אדריכל ושמאי מקרקעין חיים בן ארי**
 - **מודד מוסמך אפרים לבנברג**
- כמו כן, יש לעיין בהדמיה שנעשתה ע"י האדריכל הלל קליינר ומהווה נספח לחוות דעתי זו ומוכיחה בבירור את ההצללה של הבניין בחלקה הנפגעת, כתוצאה מהבנייה הצפויה בחלקות הפוגעות.**

4.1 איחוד חלקות 11 ו- 12

איחוד החלקות נתבקש על ידי יזם התכנית לצורך שיפור תכנון, מפני שלדבריו המגרשים אינם רגולריים. החלקות תוארו כ"מיטת סדום", אשר אינה מאפשרת ניצולן של זכויות מוקנות במקרקעין.

כפי שנכתב בחוות דעתנו של האדריכל עודד גלרון מתאריך 12.9.2012, פרק ג', סעיפים 7 – 11, שתי החלקות רגולריות וסימוכין לכך ניתן למצוא גם במכתבו של המודד אפרים לבנברג מתאריך 19/9/2012.

לפיכך, אין כל הצדקה לאיחוד החלקות והמטרה היחידה של פעולה זו הנה הגדלת זכויות הבניה והרווחים הכלכליים הנובעים מכך.

התכנון המוצע הוא של שני מבנים גבוהים, המחוברים ביניהם על ידי מרתף חניה ולובי משותף, המוצגים כשני אגפים של בניין אחד. אולם מבחינה מעשית מדובר בשני בניינים נפרדים, שהמרווח ביניהם יהיה 9 מ' בלבד. כיום המרווח בין שני אגפי המלון פאלאס בקצה המערבי הנו כ-14 מ', כלומר תהיה פגיעה משמעותית בזרימת האוויר, התאורה והיכולת לראות את נוף הים מדירות בעלי הנכס בחלקה 10. פגיעה זו מיותרת לחלוטין במיוחד לאור העובדה שניתן לבנות על שתי החלקות, בחלק הדרומי שלהן, בניין אחד בלבד, צר וגבוה, שלא יגרום להסתרת הנוף והאור ולא יפגע בזרימת האוויר לחלקות הגובלות.

מהדמיית ההצללה בכל ימות השנה שבוצעה על ידי האדריכל הלל קליינר, עולה כי זכויות השמש נפגעות בכל ארבע העונות ובמיוחד בעונות המעבר ובחורף, היכן שהן נחוצות במיוחד לחימום הסולרי ולייבוש חזיתות הבניינים לאחר הגשם.

העדר השמש והתאורה הטבעית הנובעת ממנה החל מצהרי היום ועד השקיעה בכל הבניינים הסמוכים לחלקות הפוגעות, יחייב שימוש מיותר בחשמל למטרת חימום מים, תאורה מלאכותית וייבוש כביסה.

לסיכום, איחוד שתי החלקות למטרת בניית שני בניינים במרווח קטן של 9 מ' יגרום להסתרת נוף הים, זרימת האוויר מהים, וצמצום שעות התאורה הטבעית ואנרגיית השמש.

4.2 תוספת קומות

בחוות הדעת שציינתי בתחילת פרק 4, צוין שהבקשה לאישור תוספת קומות מהווה סטייה ניכרת מתכנית, שלא ניתנת לאישור במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית. היזם מבקש לבנות קומת לובי כפולה + 11 קומות מגורים + קומת מגורים נוספת על הגג + קומה טכנית ובכך להגיע לבניין בן 14 קומות במקום בניין בן 10 קומות.

גם אם אתעלם מהסוגיה אם ניתן לאשר את קומת גג, ואם תוספת הקומות היא בסמכות הועדה המקומית או לא, אין ספק שמדובר בפגיעה משמעותית נוספת בזכויות לתאורה טבעית, לצפייה בנוף הים ובזכות לזרימת האוויר ממנו. ניתן לראות בהדמיה שתוספת של כ-12 מ' לבניינים שיקומו על החלקות הפוגעות, היא בעלת פוטנציאל של פגיעה בחלקות הגובלות.

תוספת הקומות עלולה גם לגרום בפגיעה בפרטיות של דיירי 10; דיירי פלאס –
מגורים יוכלו לצפות ממרומי דירותיהם הגבוהות לתוך הדירות של הדיירים ברח'
ראשון לציון 34.

4.3 שינויים בקווי הבניין

מבוקשת הקטנת קו הבניין הקדמי לכיוון דרום – מזרח ל- 4 מ' בלבד במקום 5 מ'
עפ"י תב"ע.
חזית זו מצויה בהצטלבות רחובות גד מכנס, דנקנר וראשון לציון ומהווה "קו צדי"
ביחס לחוף, בהיותה מאונכת לקו החוף ולים.
עפ"י נת/100/ש/1 המינימום הנדרש למרווח הקדמי צריך להיות 5 מ', או 10 מ' מציר
דרך שרוחבה הנו 10 מ'.

הקטנת קו הבניין הקדמי עפ"י המצב המבוקש מהווה סטייה מתכנית, שאינה ראויה לנוכח
מיקום המגרש בפינת רחובות ובהיות קו בניין צידי ביחס לחוף, המרוחק פחות מ- 150 מ'
מן המגרש.

הקטנת קו הבניין ל- 6.60 מ' במקום 7.40 מ' אינה ראויה אף היא, במיוחד לאור העובדה
שקיימת בניה על הצוק שכבר מסתירה חלקים גדולים מן הנוף עבור החלקות הגובלות
ועבור שאר הבניינים בסביבה הקרובה המצויים כולם בתחום הסביבה החופית, באזור
רגיש מבחינה נופית.

**לסיכום, השינויים המבוקשים בקווי הבניין עלולים לגרום לפגיעה נוספת בנצפות של
נוף הים, זרימת האוויר, התאורה הטבעית ואנרגית השמש.**

4.4 פגיעה בסיכויי דיירי חלקה 10 לשדרוג דירותיהם על פי תמ"א 38 על שינוייה

כפי שכותב חיים בן ארי בחוות דעתו, הבניין בחלקה 10 נבנה לפני 1.1.1980
ועומד בקריטריונים של חיזוק בפני רעידות אדמה, שיפוץ והגדלת הדירות
הקיימות. הבניין בחלקה 10 אטרקטיבי במיוחד ליזם הפוטנציאלי בזכות הנוף
הנשקף לים מן הדירות. במקרה ויישלל הנוף לים, פרוייקט הבניה לפי תמ"א 38
יהפוך להיות לא כלכלי והיזם המצוי יעדיף בנין אחר בסביבה, שאינו סובל
מהסתרת הנוף והשמש.

5. אומדן הפגיעה הצפויה בשווי המקרקעין של דיירי חלקה 10 כתוצאה מאישורה של**תכנית מס' נת/מק/548/41**

5.1 מלבד הזכות השמורה לבעלי הנכס בחלקה הנפגעת לתבוע את הועדה המקומית לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תכנית פוגעת, לפי הפסיקה בבתי המשפט, ישנה נטייה להכיר בנזק הנגרם לבעלי דירות כתוצאה מהסתרת האור, הנוף וחסימת האוויר.

אביא כאן שתי דוגמאות:

5.1.1 אורי צפניה נגד לשכת עורכי הדין בישראל, תא (י-ם) 8773/04, בפני כב'

השופט משה בר עמ, פס"ד מתאריך 5.10.06.

התובע הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי בדירת מגורים הנמצאת ברחוב מבוא הרכבי 4, ירושלים (להלן: "הדירה") אותה ירש מהוריו המנוחים ומתגורר בדירה מעל 15 שנים. הנתבעת הינה איגוד מקצועי של כלל עורכי הדין בישראל ובעלים של בניין סמוך לדירת התובע. בשנת 2001 בנתה הנתבעת קומה נוספת לבניין ומכוח היתר בנייה כדין. לטענת התובע, עם הקמת הקומה הנוספת שנבנתה, הופחתה בצורה ניכרת כמות השמש והאור שחודרים לדירתו, הדירה נמצאת בצל מרבית שעות היום ונחסם לחלוטין הנוף שנשקף מהדירה. התובע ציין כי הדירה שוכנת באזור יוקרתי וכתוצאה מפגיעות בנוף, אויר ושמש, נגרם נזק לדירתו, אשר הוערך על ידי שמאי, מטעמו – מר יעקב פטל (בחוות דעת שצורפה לכתב התביעה), בשיעור של 15% מערך הדירה ובסך השווה בשקלים ל- 162,000 ₪. בנוסף, תבע התובע פיצוי בגין עוגמת הנפש הרבה, אשר נגרמה לו, לנוכח הבנייה והפגיעה בפרטיותו ובסך של 50,000 ₪.

פסק הדין ניתן על דרך הפשרה בסכום נמוך יותר, אולם הייתה הכרה בזכותו של התובע לאור שמש ולמבט לנוף.

5.1.2 דויטש דניאלה נגד מגדל חברה לביטוח, תא"א (4672/04), כב' השופט

מרדכי בן חיים, פס"ד מתאריך 17.1.2007.

התובעת ובני משפחתה התגוררו מזה כ- 20 שנה בדירת מגורים בבעלותם בקומה א' בבית מגורים ברח' צייטלין 35 תל-אביב (להלן בהתאמה: "הדירה", "הבניין").

לטענת התובעת מקימה הנתבעת מגדל משרדים רב קומות המתוכנן להתנשא לגובה של למעלה מ- 100 מטרים ובו כ- 25 קומות (להלן: "המגדל").

כנטען בכתב התביעה הדירה ממוקמת לכיוון דרום מזרח ונהנתה מאז ומתמיד משך כל שעות לפני הצהריים, לאורך כל ימות השנה, מאור שמש ואוויר וכי מאז הקמת המגדל הפכה הדירה מדירה חמימה ושטופת אור שמש דרומית, לדירה קרה וחשוכה במיוחד.

לטענת התובעת מסתיר המגדל את אור השמש, וחדרי הדירה חשופים מול דייריו באופן שהוא פוגע בפרטיותם של התובעת ובני משפחתה עד כדי הצורך בסגירת חלונות הדירה בוילונות.

התובעת טענה כי הנתבעת מעוולת כלפיה וכלפי בני משפחתה הן בחסימת כמות סבירה של אור שמש והן במטרד של ממש, הנובע מתופעת סינוור הפרעה וזרימת אוויר ופגיעה בפרטיות.

על יסוד טענות התובעת וחוו"ד של המומחה מטעמה, טענה התובעת כי היא זכאית לפיצויים בגין עוולות הסתרת מאור השמש ומטרד. התובעת העמידה את תביעתה על סכום גלובלי של 125,000 ₪.

השופט החליט לפסוק פיצוי לתובעת לפי פקודת הנזיקין, למרות שבמקביל היא חברה לנפגעים אחרים ותבעה את הועדה המקומית בגין ס' 197. ציטוט מדברי כב' השופט:

"במישור העקרוני – סבורני כי זכות התביעה על יסוד סעיף 197 לחוק התכנון שונה ונבדלת לחלוטין מזכות התביעה בעילת מטרד ע"פ פקודת הנזיקין. על משמעות ההבחנה בין שני סוגי התביעות עמד כב' השופט ברק (כתוארו אז) ב- ע.א. 603/77 משה ורבקה וארון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לאמור:

"הפגיעה עליה מעניק החוק (חוק התכנון והבניה- מ.ב.ח) פיצוי היא פגיעה ישירה הנגרמת על ידי תכנית כנומרה משפטית שלטונית אשר משנה והזכויות שהיו לבעלי הקרקע לפני כן... במקרה שלפנינו תלונתם של המערערים כי

דירתם הפכה לחשוכה ללא אוורור וללא נוף מרהיב, תוצאות אלו לא נגרמו על ידי התכנית".

"... אשר למיקומה של הדירה, סבורני כי לא נס ליחס של דברים שכתבה בזמנם כב' השופטת בן-עתו ואשר צוטטו בהסכמה בע"א 403/73 בצלאל נ. סימנטוב (פ"ד נ"ט(1), 41).

"נכון שמי שגר בוילה בודדת בחיק הטבע כשחלונותיו קרועים לכל רוחות השמים, טבעי הוא שיזכה באור אוויר ושמש יותר ממי שגר בבית דירות בעיר מודרנית... אולם נראה לי כי בעשיית המאזן הזה קיים קו גבול שבו מפסיקים לעשות מאזן ומתחפרים ואין נסוגים עוד. כוונתי שגם בחיים המודרניים וגם בערים הגדולות... יש להבטיח שטח מחיה מינימאלי, פרטיות מינימאלית, יש להבטיח אוויר ואור שמש הנחוצה לאדם שכבר מזמן התרגל שלא לחיות במערות..."

על יסוד כל המקובץ עד כאן, אני פוסק, כי התובעת הוכיחה את טענתה בדבר עוולה שבוצעה נגדה על ידי התובעת בהפרעה לאור שמש."

5.2 השפעת הנוף על מחירי מגרשים/דירות

בגיליון יולי 2011 של בטאון לשכת שמאי המקרקעין בישראל "מקרקעין וערכם" התפרסם המאמר "השפעת הנוף על מחירי מגרשים – מבט חדש", שנכתב על ידי משה שדמי, רון כהן וליאור גולדשמידט, שמאי מקרקעין מלשכת חיפה באגף השמאי הממשלתי.

בעלי המאמר חקרו את השפעת הנוף הנשקף מיישוב פוריה עילית שבגליל התחתון לכינרת ולדבריהם "...הנוף הנשקף מפוריה לכינרת מפעים ביופיו..." הם חקרו שכונה של בתים פרטיים צמודי קרקע, ללא הבדלים גדולים בזכויות בניה בין המגרשים השונים שנבחרו, כדי שהגורם העיקרי שהשפיע על הבדלי המחירים יהיה הנוף בלבד.

נבדקו למעלה מ-160 עסקאות בין השנים 1995 ל-2010. מסקנות המחקר: בשנים הראשונות של היישוב הפער במחירים בין מגרשים בקו ראשון לנוף האגם, לעומת מגרשים ללא נופי מים, היה 75% ויותר. עם השנים הפער גדל עד לרמה של 200% ויותר. בשנים האחרונות הפער הצטמצם לרמה של 130%.

5.3 בהתבסס על הממצאים והשיקולים דלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ירידת הערך המצטברת הצפויה של הדירות במבנה הבנוי בחלקה 10 בגוש 8262 בגין אישור תכנית נת /מק/548/41, היא בגבולות של 20% - 25%. בעלי הנכס בחלקה דלעיל שומרים לעצמם את הזכות לתבוע נזיקין וגם להגיש הערכה מדויקת של ירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, לאחר עריכת שומה של כל הדירות בבניין, שתבחן את שוויין לפני ואחרי אישור התכנית.

5.4 הנני מצהירה בזאת כי אין לי עניין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי חוות דעת זו נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני ומתבססת על העובדות המתוארות דלעיל.

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמיניה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה שומה ואינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות דעת זו נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

**ועל זאת באתי על החתום
ארכ. אנדה פריאלניק
שמיאות מקרקעין ואדריכלית**

נספח: תמונות + הדמיית הצללה של ארכ' הלל קליינר
תשריט אדריכל ש.רוה

חוות דעת שמאית

התנגדות לתכנית מס'
נת/מק/41/548, פלאס –
מגורים – רחוב גד מכנס

גוש 8262, חלקות 11 ו- 12,
נתניה