יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי	:	כ"ח אייר תשפ"ד
תאריך לועזי	:	04/06/2024
מס' מינוי	:	1840.2023
מס' ערר	:	חד/9562/0522 חד/9536/0522

לכבוד,

ועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה – מחוז חיפה

דוא"ל: arrhaifa@moin.gov.il, arrhaifa@iplan.gov.il

מר ורטהיים אפרים
ע"י מר יניב שירן - שמאי מקרקעין
דוא"ל: shryaniv@zahav.net.il
וע"י עו"ד חנן שועי
עו"ד אילן רובינשטיין
דוא"ל: office@rst-legal.com
להלן: "העורר"

הועדה המקומית לתו"ב חדרה
ע"י הגב' אדוה סתיו – שמאית מקרקעין
ממשרד "גדי-בני"
דוא"ל: office@gadi-degani.com
וע"י עו"ד שניאור אופן
דוא"ל: shneor@cwlaw.co.il
להלן: "המשיבה"

חב' ענב נדל"ן בע"מ
ע"י מר איציק רפאל – שמאי מקרקעין
ממשרד "קמיל-טרשנסקי-רפאל"
דוא"ל: office@ktap.co.il
וע"י עו"ד צביקה שוב
דוא"ל: Tzvi@shoob-law.co.il
להלן: "המשפה"

שומה מייעצת

אומדן ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב

גוש 12794, חלקה 12, ת"ח 13

רחוב עין גדי 7,

שכ' עין הים, חדרה

בגין אישור תוכנית מס' 302-0555813

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 198 (ו) (2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מייעץ לעניין בחינת ירידת ערך שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חדרה וחברת ענב נדל"ן בע"מ (להלן: "המשיבה"), לבין מר ורטהיים אפרים (להלן: "העורר"), לעניין בחינת ירידת ערך המקרקעין ותביעה לפיצויים שהוגשה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, עקב אישור תוכנית בניין עיר מס' 302-0555813 ובהתאם להחלטת ועדת ערר מחוזית מס' חד/9562/0522, חד/9536/0522.

1.3. החלטת ועדת ערר מחוזית מס' חד/9562/0522 וחד/9536/0522 מיום 06/08/2023:

"אנו סבורים שיש למנות שמאי מייעץ שיכריע במחלוקות השמאיות ויקבע אם התוכנית אכן גרמה לפגיעה בדירות המגורים. בהערכת שווי המצב הקודם השמאי המכריע יביא בחשבון, בין היתר, את היקף הבינוי ומכלול השימושים המותרים במתחם הדרומי ע"פ תוכנית חד/716, ואת הוראות שנקבעו בחד/2020 ביחס למתחם זה. בהערכת המצב החדש, השמאי יביא בחשבון אלמנטים משביחים בתוכנית, ככל שימצא כאלה.

על כן, אנו ממנים שמאי מייעץ שיבחן אם התוכניות גרמה לפגיעה בשווי דירות המגורים. ככל שהשמאי ימצא שחלה פגיעה, יקבע את שיעורה".

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת העוררים מפורטת בחוות דעת מיום 23/11/2021, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יניב שירן, בנוסף הוגשו חו"ד ומסמכים ע"י עו"ד של העוררים על צרופותיהם.

2.2. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 27/06/2022, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין אדוה סתיו, בנוסף הוגשו חו"ד ומסמכים ע"י עו"ד של המשיבה, על צרופותיהם.

2.3. עמדת המשפה מפורטת בחוות דעת מיום 22/06/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אריה קמיל, איציק רפאל ומאור נובוגרוצקי, בנוסף הוגשו חו"ד ומסמכים ע"י עו"ד של המשפה, על צרופותיהם.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע:

מהות	מועד קובע
תוכנית מס' 302-0555813	03/11/2020

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

4. <u>פרטי מקרקעין התובעים:</u>

מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה ה-4 בבניין מגורים בן 15 קומות + גג מעל קומת כניסה.
גוש	:	12794.
חלקה	:	12.
שטח החלקה	:	4,255 מ״ר.
תת חלקה	:	13.
שטח תת חלקה	:	98.15 מ״ר דירה + 5.30 מ״ר מחסן + 9.60 מ״ר מרפסת פתוחה מקורה + חניה בשטח של 11.40 מ״ר.
כתובת	:	רחוב עין גדי 7, שכ׳ עין הים, חדרה.
הזכויות במקרקעין	:	בעלות.

5. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך, על ידי הח״מ, בתאריך 23/10/2023, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. <u>דיון מקצועי:</u>

בתאריך 16/01/2024 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי ועורכי דינם של הצדדים ומר דור עפגין שמאי מקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

7.1. <u>תיאור הסביבה</u>:

חדרה היא עיר בשרון הצפוני השייכת למחוז חיפה. גבולות העיר: דרום – מועצה מקומית אליכין ויישובי עמק חפר, צפון – אור עקיבא, קיסריה ושדות ים , מזרח – שטחים חקלאיים וקיבוץ גן שמואל, מערב – הים התיכון.
המקרקעין נשוא השומה ממוקמים במערב העיר בשכונת ״עין הים״ המהווה שכונה צעירה ומבוקשת בעיר. הבניין נמצא בפינת הרחובות עין גדי ואדני פז, רחוב עין גדי מהווה רחוב משני ושקט, דו סטרי, המתחיל מצפון רחוב אדני פז, ומסתיים בחלקו הדרומי ברחוב הצוקים.
מצפון ומצפון מערב (גובל) לחלקה 12, קיימת חטיבת קרקע ריקה ופנויה שעל פי תוכנית בניין עיר מס׳ 302-0555813 מהווה[1] את התוכנית ה״פוגעת״ ומסווגת את חטיבת קרקע זו בייעוד מגורים ד׳ לבנייה רוויה גבוהה.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה גבוהה, מוסדות תרבות, מוסדות חינוך ודת, מגרשי ספורט, שטחי מסחר שכונתיים, חופי ים במרחק של כ-600 מ׳, שטחים חקלאיים וכו׳.
רמת הפיתוח בסביבת הנכס מלאה וכוללת את כל התשתיות העירונית המקובלות.

1. לטענת העוררים.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7.2. <u>תיאור חלקה מס' 12:</u>

החלקה ממוקמת בצפון-מערב שכונת עין הים, הידועה כחלקה מס' 12 בגוש 12794, בשטח רשום של 4,225 מ"ר. החלקה בעלת חזית מזרחית באורך של כ-78 מ' לרחוב עין גדי, עליה קיים בניין מגורים בבנייה רוויה גבוהה בן 16 קומות מעל קומת כניסה הכולל 58 דירות.

החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם קצה מעוגל בחלקה הצפון-מזרחי.

גבולות החלקה:

צפון - רחוב אדני פז ומעברו קרקע ריקה.

מזרח - רחוב עין גדי.

דרום - חלקה ריקה.

מערב - חטיבת קרקע ריקה המשתרעת עד לחוף הים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירונית המקובלות.

7.3. <u>תיאור הבניין:</u>

הנכס נשוא השומה ממוקם בבניין מגורים המכיל 14 קומות טיפוסיות המכילות 4 דירות בקומה. קומה 15 כוללת 2 דירות דופלקס ומערכות טכניות בגג. סה"כ 16 קומות וקומה חלקית המהווה גג טכני מעל קומת כניסה הכוללת לובי מעוצב בחלל כפול, 3 מעליות, 2 חדרי מדרגות וחדר כושר. הבניין כולל 58 דירות.

הקומות הטיפוסיות מחולקות ל 4 טיפוסי דירות: צפון-מערבי, דרום-מערבי, צפון-מזרחי, דרום-מזרחי.

הבניין גובל בחזית הצפונית ובחלק מהחזית המערבית בגבולות תכנית מס' 302-0555813.

7.4. <u>תיאור הנכס:</u>

דירת מגורים בת 4 חדרים הממוקמת בקומה ה - 4, בכיווני אוויר צפון ומזרח בבניין. הדירה כוללת מטבח, סלון עם יציאה למרפסת שמש מקורה, חדר שינה, ממ"ד, יח' הורים הכוללת מקלחת ושירותים, מחסן צמוד לדירה, ו-חניה פתוחה בקומת הכניסה.

הדירה ברמת גמר סבירה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 28/11/2021, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	12794.
חלקה	:	12.
שטח החלקה	:	4,255 מ״ר.
תת חלקה	:	13.
תיאור קומה	:	רביעית.
שטח הדירה	:	103.45 מ״ר (כולל מחסן בשטח 5.30 מ״ר).
שטחים נוספים	:	מרפסת פתוחה 9.60 מ״ר.
הצמדות	:	חניה 11.40 מ״ר המסומנת באות יט.
החלק ברכוש המשותף	:	14/997.
צבע בתשריט	:	בורדו.
הזכויות בנכס	:	בעלות על שם ורטהיים אופיר, בשלמות.
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 10/05/2017. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 - שטחי השירות וקומת העמודים המפולשת יותרו לשימוש הדיירים בלבד ולשימושים שנקבעו. המחסנים יותרו לשימוש הדיירים בלבד. החניות יוצמדו דירות בבניין.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9. מצב תכנוני[2]:

חלקה מס' 12 בגוש 12794:

9.1. תוכנית חד/761, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15/09/1985.
מטרת התוכנית היא קביעת אזור מגורים א', מגורים ב', שמורת טבע, שטח ציבורי פתוח ושבילים, בניני ציבור, מסחרי, שטח לקריית חינוך וספורט, הרחבת דרכים, ביטול דרכים, התוויית דרכים חדשות ושטח לחוף רחצה, בקטע משכונת אלי כהן בגבעת אולגה עד לחוף הים.
בהתאם לתשריט התוכנית, נכס הנדון מסווג כ"אזור מגורים א'" וכולל את המגרשים מס' 1-246 עד 4-246 בשלמות וחלק ממגרשים מס' 5-246 ו6-246.
זכויות הבניה במגרשים הן לבתים צמודי קרקע בשתי קומות בסה"כ שטחי בניה של 40% בכל קומות ובתכסית של 30%, ובצפיפות של 1 יח"ד לשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

9.2. תוכנית חד/1061, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4635 מיום 05/04/1998, הינה תוכנית לשכונת מגורים מדרום לשכונת גבעת אולגה.
בהתאם לתשריט התוכנית, נכס הנדון מסווג כמגרש מס' 246/1 בייעוד "מגורים מיוחד".
מטרת התוכנית היא לתכנן שכונת מגורים עם 1,313 יח"ד, תכנון מערכת דרכים, קביעת אזורי בניה, איחוד וחלוקה מחדש, קביעת הנחיות בינוי וקביעת הוראות בנושא עתיקות.
בהתאם לטבלת הזכויות מגרש מס' 246/1 בשטח של 4,250 מ"ר, מספר יחידות מירבי הוא 51 יח"ד במבנה אחד, גובה המרבי הוא 13 ק' + קומת גג מעל קומת עמודים.

אחוזי הבניה המותרים בהתאם לתוכנית:

שטח בניה עיקרי מעל פני הקרקע : 150% משטח המגרש ובסה"כ 6,375 מ"ר.

שטח בניה שרות מעל פני הקרקע :
- קומת עמודים בשטח הקומה מעליה.
- קומת העמודים עד 50% משטח הקומה למערכות טכניות ומתקני שירות, מבואה וחדרי מדרגות, מחסני דיירים ומחסן כללי בשול כללי 30 מ"ר.
- בקומת מגורים 40 מ"ר לחדר מדרגות, מבואה ומעלית בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה, בין אם הנו בקומה ובים אם הנו בקומת עמודים.
- חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת עמודים.

שטח בניה שרות מתחת פני הקרקע :
- מחסן כללי, חדר מכונות, חדר הסקה, פיר מעלית, חדר מבואה עד 50% משטח קומה טיפוסית ובתנאי שלא יוקמו בקומת עמודים.
- חניה עד לשטח 100% של המגרש.
- מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.

2. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.3. <u>תוכנית חד/מק/1061/א,</u> שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4934 מיום 21/11/2000.
מטרת התוכנית היא שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר, הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות ושירות ושינוי גובה המבנים באזור מגורים מיוחד.
בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד "מגורים מיוחד".
השינויים שבוצעו בהשוואה למצב הקיים עפ"י תוכנית חד/1061 הינם כדלקמן:
- תוספת 683 מ"ר שטח עיקרי, ובסה"כ 7,058 מ"ר במגרש.
- תוספת 10 יח"ד, ובסה"כ 61 יח"ד במגרש.
- תוספת 2 קומות, ובסה"כ 15 קומות + גג מעל קומת עמודים.

9.4. <u>תוכנית חד/מק/1061/ג,</u> שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5096 מיום 21/07/2002.
מטרת התוכנית, בין היתר, היא שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה, שינוי מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות ושירות.
בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד "מגורים מיוחד".
השינויים שבוצעו בהשוואה למצב הקיים עפ"י תוכנית חד/1061 + חד/מק/1061/א הינם כדלקמן:
- הקטנת 1,157 מ"ר שטח בניה עיקרי, ובסה"כ 5,901 מ"ר במגרש.
- שינוי שטח בניה עיקרי באחוזים ל-139% משטח המגרש.
- הפחתת 10 יח"ד, ובסה"כ 51 יח"ד במגרש.

9.5. <u>תוכנית חד/מק/1061/טו,</u> שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6469 מיום 06/09/2012.
התוכנית הינה נקודתית למגרש 246/1 (חלקה 12) ומטרותיה הן שינוי בינוי ותוספת יח"ד ללא הגדלת שטח בנייה בבניין מגורים בשכונת עין הים בחדרה והגדרת קווי בניין.
בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה מסווגת בייעוד "מגורים ב' 3".
השינויים שבוצעו בהשוואה למצב הקיים עפ"י התוכניות לעיל הינם כדלקמן:
- ציון 1,530 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- הבהרה לקביעת קווי בניין: קדמי (צפוני ומזרחי) 5 מ', אחורי (דרומי ומזרחי) 10 מ'.
- הוספת 7 יח"ד, ובסה"כ 58 יח"ד במגרש.

<u>חלקות המקרקעין בתחום תכנית מס' 302-0555813:</u>

9.6. <u>תוכנית חד/761,</u> שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15/09/1985.
מטרת התוכנית היא קביעת אזור מגורים א', מגורים ב', שמורת טבע, שטח ציבורי פתוח ושבילים, בניני ציבור, מסחרי, שטח לקריית חינוך וספורט, הרחבת דרכים, ביטול דרכים, התוויית דרכים חדשות ושטח לחוף רחצה, בקטע משכונת אלי כהן בגבעת אולגה עד לחוף הים.
<u>הוראות מיוחדות לגבי שטח לקריית חינוך וספורט:</u>
בשטח תותר הקמת הפונקציות הבאות: מגרשי ספורט פתוחים, בריכות שחיה סגורות ופתוחות, אולם ספורט – 1,000 מקומות ישיבה, מגרשי משחק ושעשועים, יציעים לצופים, אמפיתיאטרון פתוח, בניני שירותים ומבני חינוך.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן תיאור כללי לחלקות הגובלות בחלקה מס' 12 בגוש 12794, בהתאם לתשריטי התוכניות החלות כדלקמן:

מערב - אזור מגורים א', צמודי קרקע, מספר קומות מקסימאלי של 2 קומות, באחוזי בניה כוללים של 40%.

צפון וצפון מערב - שטח באזור קרית חינוך וספורט, מספר קומות מקסימלי של 3 קומות באחוזי בניה כוללים של 60%.

צפון מזרח - אזור מגורים ב', צמודי קרקע, מספר קומות מקסימאלי של 2 קומות באחוזי בניה כוללים של 60% ושטח לבניני ציבור, מספר קומות מקסימאלי של 3 קומות באחוזי בניה כוללים של 90%.

מזרח - דרך סלולה למעבר הולכי רגל ורכבים (רחוב עין גדי).

9.7. תמ"א 35, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27/12/2005, הינה תוכנית ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור. מטרת התוכניות, בין היתר, הינה מתן מענה תכנוני לצורכי בנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.

בהתאם לתשריט התוכנית, המקרקעין הגובלים הינם בייעוד "מרקם עירוני".

9.8. תוכנית חד/2020, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 מיום 11/05/2014. התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לחדרה.

בהתאם לתשריט התוכנית מקרקעי החלקות בתחום תכנית 302-0555813 מסווג ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך", תא שטח 272.

השימושים המותרים - קריות חנוך, מכללה, אוניברסיטה, שירותי תרבות, חברה, קהילה וספורט.

הוראות הבינוי – יחולו הוראות התוכנית המאושרות, ועל כל תכנית חדשה יחולו ההוראות שלהלן:

מספר קומות מעל הקרקע	:	4.
מספר קומות מתחת הקרקע	:	1.
שטח עיקרי מעל הקרקע	:	120% משטח המגרש.
שטח שירות מעל הקרקע	:	40% משטח המגרש.
שטח שירות מתחת הקרקע	:	75% משטח המגרש.

9.9. תמ"מ 6, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7397 מיום 11/12/2016, הינה תוכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה. מטרת התוכנית, בין היתר, היא לקבוע הוראות ותנאים הדרושים להכנתן ולאישורן של תוכנית במסגרתן ייקבעו ייעודי הקרקע ופריסת התשתיות במטרה להבטיח את התנאים הדרושים לפיתוחו של המחוז.

בהתאם לתשריט התוכנית, המקרקעין הגובלים הינם בייעוד "אזור פיתוח עירוני".

9.10. **תוכנית מס' 302-0555813**, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9191 מיום 3/11/2020, הקרויה התחדשות עירונית בחדרה - מגדלי חוף הים מתחם אלי כהן. ומטרתה היא התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. התוכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה ממערב לשכונת אלי כהן באופן שהבניינים החדשים יוקמו על שטח פנוי שייעודו הנוכחי ציבורי, ולאחר השלמתם יאוכלסו בהם דיירי המבנים הקיימים בשכונת אלי כהן, כאשר המבנים הקיימים ייהרסו ושטחם ייועד כשטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטח פתוח.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

במסגרת התוכנית יוקמו 1,109 יח״ד (מתוכן 222 יח״ד קטנות), 132,772 מ״ר שטח עיקרי למגורים, 2,231 מ״ר שטח עיקרי למסחר, 1,422 מ״ר שטח עיקרי לתעסוקה ומשרדים ו-43,458 מ״ר שטח עיקרי למבני ציבור.

בהתאם לתשריט התוכנית, חלקה הדרום-מערבי של התוכנית כ״[3]מקרקעין פוגעים״.

תיאור שטחי הבניה והמבנים הממוקמים בתוך הקו הכחול הדרומי של תכנית מס׳ 302-0555813 וגובלים בחלקה 12 בגוש 12794 הם כדלקמן:

צפון מערב

מגרשים מס׳ 610 + 609, בייעוד מגורים ד׳ עם בניה לגובה של 19 קומות מעל הכניסה הקובעת בשטחי בניה כוללים של 14,779 מ״ר.

מגרשים מס׳ 608 + 607, בייעוד מגורים ד׳ עם בניה לגובה של 34 קומות מעל הכניסה הקובעת בשטחי בניה כוללים של 27,836 מ״ר.

צפון

מגרש מס׳ 901, בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, עם בניה לגובה של 35 קומות מעל הכניסה הקובעת עם שטחי בניה כוללים של 68,523 מ״ר.

הוראות נוספות:

- החניה תהיה עילית או תת-קרקעית, החניות העיליות באזור מגורים ד׳ ובאזור מגורים ומסחר תהיינה ציבוריות לאורחים בלבד ואין להצמידן ליח׳ המגורים.
- כל היתר בניה למגורים יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו המבנה.

10. <u>רישוי[4]:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון של הועדה המקומית לתו״ב חדרה נמצאו המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס׳ 20120016 מתאריך 16/01/2012, להקמת בניין מגורים משותף שיכיל 51 יח״ד ב-15 קומות + קומת כניסה + קומת עליה לגג.
- היתר בניה מס׳ 20120260 שניתן ביום 24/09/2012, לתוספת בחלוקה פנימית של 7 יח״ד (כולל ממ״דים, מרפסות ומחסנים) ל-51 יח״ד קיימות, ללא תוספת שטח עיקרי.
- טופס 4 שניתן ביום 22/05/2014 לבניין שהוקם בהתאם להיתרי הבניה הנ״ל. בית מגורים משותף, בקומות 1-15 – 4 יח״ד בכל קומה, בקומה 15 – 2 דירות פנטהאוז.

<u>רישוי החלקות הפוגעות[5]:</u>

מבדיקה בוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה עולה שאין מסמכי רישוי על החלקות.

3. לטענת העוררים.
4. בהתאם לשומת העוררים ובדיקה בוועדה המקומית לתו״ב חדרה.
5. לטענת העוררים ובבדיקה בוועדה המקומית לתו״ב חדרה.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

11. <u>שומות הצדדים:</u>

אומדן ירידת הערך כפי שנקבע בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות	מועד קובע	העורר	המשיבה	המשפה
אישור תוכנית מס' 302-0555813.	03/11/2020	₪ 448,000	אין ירידת ערך	אין ירידת ערך

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. **<u>עמדת העורר:</u>**

עיקרי עמדת שמאי העורר, מר יניב שירן ועו"ד מר חנן שועי ומר אילן רובינשטיין:

- תוכנית מס' 302-0555813 (הפוגעת) משתרעת בתחום שתי חטיבות קרקע, שטח התוכנית הפוגעת מתייחס לחטיבת הקרקע (בתחום התוכנית) הדרום מערבית שסווגה החל משנת 1985 בייעוד לקריית חינוך וספורט עם הוראות בינוי של עד 3 קומות. במסגרת אישור התוכנית בוצע החלפה הדדית לייעודי המקרקעין בין חטיבות הקרקע באופן שהקרקע הדרום מערבית יועדה למגורים וחטיבת הקרקע שתתפנה יועדה למבני ציבור. בנוסף התוכנית הוסיפה זכויות בחטיבת הקרקע שייעודה למגורים ומאשרת בניה רוויה גבוהה של מגדלי מגורים בני 17 עד 35 קומות. הבינוי מייצר פגיעה בערך המקרקעין נשוא השומה, הגובלים בתחום הקו הכחול של התוכנית על ידי ראשי נזק המפורטים להלן.
- הסתרת הנוף - הדירה הנדונה ממוקמת בחזית הצפון-מזרחית של הבניין ממרפסת השמש וחדרי הדירה נשקף נוף פתוח לעבר הים. עקב אישור התוכנית הפוגעת, הבינוי המוצע מייצר חסימה כמעט מלאה אל הנוף הפתוח הנשקף לעבר הים מהצד הצפון-מערבי של הדירה.
- פגיעה בפרטיות - הדירה הנדונה ממוקמת בקומה 4 ונהנית כיום מפרטיות מלאה, לאחר אישור התוכנית נפגעה פרטיות הדירה מצדה הצפוני והצפון-מערבי ע"י שורת מגדלי מגורים ומגדלי תעסוקה.
- הצללה ומטרדי רוח - הקמת מבני המגורים תייצר הגברה של עוצמת הרוח. ככלל, רוח הנתקלת במבנה חייבת לעקוף אותו מצדדיו. כאשר למבנה צורה מלבנית, יוצרות הרוחות העוקפות אותו אזורים של אי נוחות ליד הקרקע אשר שווה בקירוב לזו שבגובה גג המבנה.
מאחר שעוצמת הרוח גדלה עם הגובה, הרי שככל שהבניין גבוה יותר, הרוחות ליד הקרקע חזקות יותר. במידה וקיימים שני מבנים סמוכים אחד לשני, תתפתח ביניהם תופעת תיעול העלולה לגרום למטרדי רוח.
- הגדלת נפח תנועה וחניה - התוכנית הפוגעת תייצר שינוי מהותי באופי המרקם הסביבתי וצפיפותו, המשמעות היא הגדלה מהותית בנפח התנועה ושטחי החניה במקום.
בהתאם להנחיות המרחביות תקן חניה המעודכן ביחס למועד אישור התוכנית (יולי 2017) לבניה רוויה באזור התחדשות עירונית מרכז העיר, נקבע התקן כדלקמן: דירות בשטח עד 80 מ"ר – 1

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מקומות חניה/יח״ד, דירות בשטח 80 מ״ר עד 110 מ״ר – 1.5 מקומות חניה/יח״ד, דירות בשטח מעל 110 מ״ר – 2 מקומות חניה/יח״ד, בהתאם להנחיות אלה, בצפיפות של 1,047 יח״ד והיות ושטח דירה ממוצעת 94 מ״ר, סך מקומות החניה הוא 1,580.

אולם, בהתאם להוראות התוכנית נקבע מקדם של 1.2 מקומות חניה ליח״ד המהווים 1,256 חניות, ובהתאם לנספח החניה, אושרו 1,130 מקומות חניה בלבד.

בסיום הקמת הפרויקט, הסביבה תצופף באופן משמעותי ותגרום למצוקת חניה חריפה.

- ציפייה סבירה - תכנית חד/761 משנת 1985 ייעדה את חטיבת הקרקע ל ״קרית חינוך וספורט״. ייעוד זה נשאר לאורך כל רצף התוכניות שאושרו בו במהלך השנים, יתרה מכך חטיבת הקרקע בייעוד קריית חינוך וספורט אושרה בחריגה לתוכנית המתאר חד/2020 משנת 2014. קונה סביר לא היה מעלה על דעתו כי תשתנה ייעודה של חטיבת הקרקע מייעוד ציבורי למגורים בבניה רוויה וזאת על חשבון שטחי ציבור חיוניים המהווים את התשתית הבסיסית הנדרשת לשכונת מגורים.

זאת ועוד, בהחלטת ישיבה של הועדה לשמירה על סביבה חופית מיום 11/04/2018 טענה הועדה המקומית שהתוכנית כוללת בינוי בהיקף גדול ובבניה גבוהה של רביי קומות מעבר לסביר בתחום הסביבה החופית ובחזית ראשונה לים.

לפיכך, בבחינת הציפייה הסבירה קיימת חריגה משמעותית ובלתי צפויה ביחס לבינוי שאושר.

- בהתאם למחקר שנערך ע״י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש ומנהלת המחקר והמידע גב׳ לריסה פליישמן - מאפריל 2006 ובהתאם למחקר דלפי - משנת 2012, עולה כי בגין איבוד מעל 50% ממרכיב גזרת הנוף, מוערכת הפגיעה בשיעור של 15%.
- סיכום מקדמי פגיעה בהתאם לאמור לעיל ובהתאם להכרעות שמאי מכריע: 15% חסימה מלאה של הנוף לים, 6% פגיעה בפרטיות, 2% הגדלת נפח התנועה. ובסה״כ 23% ירידת ערך של הנכס.
- שווי הנכס לפני אישור תוכנית מס׳ 302-0555813, הינו כ-1,950,000 ₪. שווי זה נערך על בסיס עסקאות מדווחות ברשות המיסים שבוצעו בפרויקט הנדון.
- שווי הנכס לאחר אישור תוכנית מס׳ 302-0555813, הינו כ-1,502,000 ₪. שווי זה נערך על בסיס עסקאות מדווחות ברשות המיסים שבוצעו בפרויקט הנדון.
- מקדם התאמה - נלקח בחשבון תוספת של 1% לכל קומה.
- נתוני העסקאות שבוצעו לפני ואחרי אישור התוכנית מצביעים על ירידת ערך, הדירה הנדונה שהנוף המערבי והצפוני נחסם לחלוטין, אובדן כמעט מלא של הפרטיות ממגדל המגורים במגרש 901, הפגיעה גבוהה משמעותית מהממוצע.
- לא נמצאו כל אלמנטים משביחים בתוכנית.

טענות שהועלו במסגרת הדיון:

- במצב הקודם, שטח החלקה הפוגעת יועד לקריית חינוך וספורט. מסיבה זו הוועדה המקומית, תוך חשש מתביעות 197, התעקשה להחתים את היזם על כתב שיפוי.
- המילה ׳אצטדיון׳ כוללת בתוכה מנעד רחב של אפשרויות. בחלקה הפוגעת מדובר במבנה של אולם ספורט שכונתי וקטן אשר אינו דומה לאצטדיונים הנטענים על ידי המשיבה, כדוגמת האצטדיונים בעיר חיפה, נתניה וירושלים ויש להתייחס בהתאם בבדיקות נפחי התנועה בהתאם לשימושו הרלוונטי והתכנוני ולא בהתאם להגדרתו תחת המילה אצטדיון.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בעיר חדרה קיימת תוכנית חד/1471 לבניית אצטדיון עירוני, שהופקדה בתאריך 03/2013 ואושרה בשנת 2014, בסמיכות לרכבת, ולכן הסיכוי נמוך מאוד עד כדי אפסי שייבנה באמצע שכונת מגורים ובסביבה חופית אצטדיון נוסף בעיר, ובמספר מושבים זהה לאצטדיון עירוני אשר אושר במזרח העיר.
- תוכניות לבניית אצטדיונים עירוניים בעלי מושבים רבים כוללים נספחים מיוחדים ופירוט רב לאלמנטים של חיזוק ונראות, שאינו תואם לתוכנית חד/761.
- תוכנית המתאר חד/2020 מתייחסת לבניית אצטדיון עירוני בשטח של 40 דונם במיקום אחר.
- חוות הדעת לנספחי תנועה, בהתאם ליועץ התנועה, שהוגש ע"י המשיבה התבסס על סמך ההגדרה והפרשנות למילה 'אצטדיון' במובנו הרחב והגדול, היות ואנו סבורים שהתכנון האפשרי אינו רלוונטי לחטיבת הקרקע הנדונה, מסקנת חו"ד שהוגשה אינה תואמת למצב התכנוני הקיים.
- התוכנית כחלק מהוראותיה קובעת את סך מקומות הישיבה שיהיה באצטדיון העתידי והוא כ-1,000 מקומות ישיבה. יודגש שבמתחמי קריית חינוך וספורט משוחקים משחקי ליגות בתי ספר, והאולמות כוללים עד 1,000 מקומות וגם זה בדרך כלל אינו בתפוסה מלאה.
- כל שינוי של ייעוד שטח ציבורי (שצבעו בתוכניות חום) לייעוד מגורים או מסחר גורם לפגיעה במקרקעין הגובלים. שטחי ציבור תורמים לשווי המקרקעין בעצם צמידותם והשירותים הניתנים לסביבת המגורים הקרובה. לתמיכה בטענה זו, ראה החלטות מחוזי עמ"נ באר שבע 8/06 בנימין גינוסר, עליון ברם 8282-07 שבביטול שטח חום יש השפעה שלילית על המקרקעין והשפעתה לרעה אינה זניחה.
- בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה שהוגשה מיידית לאחר אישור התוכנית, אין עסקאות השוואה שבוחנות האם נוצרה ירידת ערך משום שאין עסקאות להוכחה אמפירית של ירידת ערך, במקרה כזה האם לא יינתנו פיצויים? אמנם 'דרך המלך' היא לבדוק עסקאות השוואה רלוונטיות משני מצבי התכנון ולהוכיח ירידת ערך, אולם ככל שאין עסקאות השוואה, הוכחת ירידת הערך תתבצע ע"י מחקרים שנעשו בנושא, בדיקת מקרים זהים, והפיצוי שניתן, ולפי זה יוערך הנזק וגובהו.
- יודגש שנוף הים הינו משאב מוגבל, ולכן הנזק בהסתרתו גדול יותר מהסתרת נוף עירוני רגיל.
- טענת הציפייה - התוכנית הפוגעת נוצרה עקב רצון לפינוי שכונת אלי כהן והתחדשותה. מיקום המבנים הישנים אינו גובל במקרקעין וממוקם בצד המזרחי של רחוב אלי כהן. כך שההחלפה ההדדית של ייעודי המקרקעין לא היה צפוי.
- במצב הקודם, לא קיים נספח בינוי, תכסית הבניה היא כ-40%, ולכן מיקום הבניה בתוך המגרש הינו גמיש והמימוש המיטבי אמור לקחת בחשבון את ההתחשבות בבניין הבנוי והשפעתו על הסביבה. הסיכוי שהמרחק בין המבנים יהיה גדול הינו 50%, ולכן גם אם המבנה הציבורי היה גורם לפגיעה בבניין הקיים, היא הייתה מצטמצמת. לעומת זאת, במצב החדש קיים נספח בינוי אשר מצמצמת את המרחק בין המבנים.
- מימוש התוכנית במצב הקודם תיעשה לאורך זמן כיוון ומדובר במבנה ציבורי הכולל כ-72,000 מ"ר, לעומת המצב החדש שייעודה ומטרתה התחדשות עירונית, קרי לפנות מבנים ישנים ולממש בנייה חדשה באופן מיידי.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.2. **<u>עמדת המשיבה:</u>**

עיקרי עמדת שמאית המשיבה, הגב' אדוה סתיו ועו"ד מר שניאור אופן:

- פגיעה במקרקעין - ככל שקיימת, צריכה להיבחן ביחס למצב התכנוני הקיים, על פי תוכניות מאושרות, אין לבחון את קיומה של פגיעה במקרקעין ביחס למצב בפועל או ביחס לציפיות של בעלי הנכס.
- יש לתת משקל ראוי לשיקולים השונים המגולמים בתוכנית תוך התייחסות לסביבת הנכס בשכונה מתפתחת המאופיינת בבניה רוויה, ובהתאם להתפתחות העירונית הטבעית הצפויה.
- התפתחות עירונית טבעית - בתי המשפט וועדות ערר התייחסו בהרחבה למהותה של התפתחות עירונית טבעית, ולכך שאין לפצות בגינה במסגרת תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה (טענה זו נתמכה בפסיקות שונות).
- יש לבחון את הפגיעה הנטענת ביחס למצב הסטטוטורי ולא ביחס למצב בפועל - בהוראות תוכנית חד/761 ביחס לתחום התוכנית הנטענת כפוגעת, המתירה בו הקמת אצטדיון ספורט, בריכות שחיה סגורות ופתוחות, אולם ספורט הכולל 1,000 מקומות ישיבה, יציעים לצופים, אמפיתיאטרון פתוח וכיו"ב. כל השימושים מביאים עימם מטרדי רעש ותנועה אשר כאמור לא הובאו בחשבון בשומת התובעים.
- אישור תוכנית מס' 302-0555813, הנטענת כפוגעת, הינה התגשמות ציפייה סבירה בנסיבות העניין ומהווה התפתחות עירונית טבעית שאין לפצות בגינה. זאת ועוד, אין לפצות בגין אישורה של התוכנית גם בשל חשיבות המטרה הציבורית שמגשימה התוכנית, ונוכח הוראות סעיף 200 לחוק.
- ציפייה סבירה להתפתחות עירונית טבעית - הבינוי המוצע בתוכנית מס' 302-0555813, מהווה בינוי אופייני לסביבת מגורים בבניה רוויה, אינו משנה את אופי הסביבה ותואם את אופי סביבת המגורים בחלקת התובעים. המצב התכנוני בחלקת התובעים ובסביבה כולה מצביע על מגמת התפתחות עירונית טבעית שאפיינה את הסביבה מזה שנים רבות, באופן עקבי.
- רכיבים משביחים בתוכנית - ככל שקיימת פגיעה בנכס הנדון, עקב אישור התוכנית, הרי שממילא הפגיעה מאוינת בהתחשב בכלל הרכיבים המשביחים, כדלקמן: תכנון שכונה מודרנית, השפעה חיובית על משטר הרוחות ומיתון מטרדי הרוח, הסדרת צמתים והמשך סלילת רחובות, שיפור ותגבור תחבורה ציבורית, ביטול תכנון הכולל אצטדיון עירוני על מטרדי הרעש, התנועה והחניה שבמתחם והקמת חניות תת קרקעיות בלבד (למעט חניות אורחים), הגדלת השטחים הפתוחים בסמוך לחלקת התובעים ממערב, אשר קודם לכן היוו אך ורק שטחים מבונים אשר היו יוצרים עומס תחבורתי ומטרדי רעש.
- התוכנית הנטענת כפוגעת שומרת על אותו היקף של שטחי קרקע לצרכי ציבור שהיו במצב הקודם, ואף מגדילה את זכויות הבנייה בהם לרווחת התושבים.
- במצב התכנוני הקודם, בחלקה הפוגעת הותרה בניית קריית חינוך בגובה 3 קומות וכאמור בניה של אצטדיון שגובהו לא הוגבל כלל. ביחס **לדירות בקומות התחתונות** של הבניין שבנדון לא חל שינוי בנוף הנשקף.
- שיעורי הפגיעה שנקבעו בשומות התובעים הן ללא כל ביסוס ונימוק ומבלי שפורט בהן מדוע ואיך נקבעו.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.3. **<u>עמדת המשפה:</u>**

עיקרי עמדת שמאי המשפה, מר איציק רפאל ועו"ד מר צבי שוב:

- בהתאם למספר החלטות ועדות ערר ביחס להוכחת שיעור הפגיעה - נטל השכנוע/ההוכחה מוטל על התובעים. בחוות דעת התובעים, לא הוכחה פגיעה בפועל לעניין ההצללה והגדלת נפח התנועה, ולא הובאו חוות דעת מומחים בנושאים אלו.
  על אף האמור, הרי שגם אם יימצא כי כביכול נגרמת כאן פגיעה, הרי שבהתאם לסעיף 200 לחוק התו"ב, ישנם מקרים בהם לא יראו קרקע כנפגעת, אם הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים.
- ציפייה סבירה - כשם שהמצב התכנוני בחלקת התובעים ובסביבה כולה השתנתה במהלך השנים היה ניתן לצפות שהמקרקעין הגובלים ישנו את ייעודם ואת אופי הבינוי בהם. שמאי העורר התעלם מתמ"א 35 ותמ"מ 6 שיוצרות אצל קונה סביר ציפייה לשינוי ייעוד המקרקעין הגובלים. לדוגמא, תכנית "שכונת אירוסים" שמאושרת בתנאים מיום 05/06/2023 (ממערב לחלקה שבנדון) אשר מגדילה צפיפות, קומות ומוסיפה שימושים.
- בהתאם לתכנון שקדם לתוכנית חד/מק/1061/ט"ו, שהתירה את הקמת בנין התובעים, יעוד חלקה מס' 12 בגוש 12794 ייעודו היה למגורים א' בבינוי של 2 קומות. וכשם שמקרקעין התובעים שינתה את אופי הבינוי בצורה משמעותית, ניתן וסביר היה לצפות שהמקרקעין הגובלים ישנו גם הם את ייעודם ואת אופי הבינוי בהם, וכי לתובעים אין זכות קנויה שההתפתחות העירונית באזור תיעצר על מפתן ביתם.
- עסקה מס' 2 שהובאה בשומת העורר היא חריגה ואין להביאה בחשבון. כמו כן, ישנם פערי שווי בין הדירות הממוקמות באגפים המושפעים מהתוכנית לאגפים שאינם מושפעים מהתוכנית.
- החלטות שמאים מייעצים שהוצגו בשומת העורר - התאמת שומות אלה למקרה שבנדון מביא לכך שהפגיעה במקרקעי העורר אינה עוברת את תחום הסבירות או שבכלל לא יוצרת פגיעה.
- בתוכנית הנטענת כפוגעת ישנן אלמנטים משביחים ותועלת ציבורית לסביבת מקרקעי העורר שלא הובאו בחשבון בשומת העורר. כגון, התווית דרכים חדשות ופתרונות תחבורה ציבורית, ביטול שימושים ציבוריים שמטבעם יוצרים מטרדי רעש ועומס תחבורתי, הגדלת השטחים הפתוחים בסמוך למקרקעי העורר.
- הסתרת הנוף - שיעורי הפגיעה לעניין הסתרת הנוף בשומת התובעים מבוססים על נתונים לא מייצגים של הפגיעה הנטענת, כדוג' מחקר אודיש הבוחן דירות עם נוף הנשקף באופן מלא, לעומת דירות מגורים ללא נוף לים כלל וגם מרוחקות ממנו, בעוד שהמקרה הנדון לדירות התובעים תישאר חזית/נוף לים.
- הובאו בחשבון מס' דוגמאות בשומתנו לעסקאות השוואה מהבניין הנדון, מהן ניתן להסיק כי לא חלה ירידה בשווי בכלל הדירות, בין עסקאות שנערכו טרם פרסום הליכי התכנון לציבור, ולאחר אישור התוכנית האמורה, ובפרט בעסקאות מהאגף הדרום-מזרחי (המנוטרל מהשפעת התוכנית), לבין עסקאות מהאגף הצפון מזרחי (המושפע מהתוכנית).
- פגיעה בפרטיות - בהתאם לערר גב/95007/11 נקבע כי יש משקל מהותי לעניין הפגיעות הנטענות, היות ומיקום המגרש הנטען כפגוע מרוחק עשרות מטרים מדירות העוררים ואף איננו נמצא במקביל לחלקה, אלא באלכסון. המקרה המתואר הינו זהה למקרה הנדון, שכן קצה המגרש

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הסמוך ביותר מכלל מגרשי התוכנית המוצעת לדירות התובעים הינו במרחק של למעלה מ-50 מ', ומיקומו הינו באלכסון ביחס לבניין התובעים.

- הגדלת נפח התנועה - טרם אישורה של התוכנית הנטענת כפוגעת, ובהתאם לתוכנית חד/761, ניתנו הוראות מיוחדות לשטח לקריית חינוך וספורט המתירות שימושים שונים שמטבעם עלולים ליצור מטרדי רעש ועומסי תנועה רבים. בהתאם לתשריט התוכנית, הנטענת כפוגעת, הורחקו שימושים אלה ומיקומם הועברו למיקום אחר שאינו גובל במקרקעין התובעים, ובכך הופחתו עומסי תנועה הצפויים לאורך רחוב אדני פז. יתרה מזו, התוכנית הציעה דרכים חדשות, שבילי אופניים ופתרונות תחבורה ציבורית, לפיכך לא קיימת פגיעה בגין ראש נזק זה.
- בחינת ירידת הערך לדירה ספציפית צריכה להיתמך בעסקאות השוואה לאותה דירה או לכל הפחות לדירה עם מאפיינים דומים (הכוללת נוף לים), אשר נערכו טרם פרסום מסמכי התוכנית לציבור, לעומת עסקאות המשקפות שווי נמוך יותר אשר נערכו לאחר פרסום מסמכי התוכנית לציבור.

טענות שהועלו במסגרת הדיון:

- בבחינת ירידת הערך, יש לבדוק את המצב הקודם על מרכיביו הכוללים מתחם פינוי-בינוי וחטיבת קרקע ביעוד ציבורי. לעומת המצב החדש המלא, שבו התוכנית אישרה החלפה הדדית בין חטיבות הקרקע. הייעוד למבני ציבור נויד למתחם בו ממוקמים כיום הבניינים הישנים ברחוב אלי כהן. לכן, בבחינת המצב הקודם, יש לראות את הבניינים הישנים ברחוב אלי כהן ואת החלקות הצבועות בצבע ירוק הכוללות שימושים נרחבים לציבור לכלל תושבי העיר, ולאו דווקא רק שכונתיים. לדוגמא, אצטדיון, אמפיתיאטרון, בריכות שחיה וכו', לכן המצב הקודם גורם לפגיעה גבוהה במבנה הקיים. בנוסף, יש לבדוק האם קיימת השבחה כתוצאה מהתוכנית, וככל שיש השבחה, יש לבדוק את גובהה או לכל הפחות לקזז מולה את הפגיעה.
- הסתרת הנוף - במצב הקודם יש בחלק מהדירות נוף מסוים, וכל דירה נשקף נוף מהזווית שלה. לעומת המצב החדש, שרוב הנוף נשאר, למעט החלק הצפון-מערבי בו ייבנו הבניינים. עוד יצוין, שבמצב החדש הנוף בזווית הצפון מערבי לא יוסתר במלואו, אלא יישקף במרווחים בין הבניינים.
- בנוסף, כל מוכר סביר בבואו למכור דירה בבניין התובעים היה מצביע על הנוף הדרומי הפתוח הכולל נוף לים, ולכן הפגיעה של הדירות הדרום מערביות אינה קיימת.
- תוכנית חד/761, אינה מציינת מגבלת גובה, כמו כן, התוכנית נקטה במגבלת 3 קומות, וככל הנראה מתייחסת למבני ציבור וחינוך. לגבי האצטדיון, מגבלת הגובה תיקבע ע"י תכנית בינוי אשר לגובה אין מגבלה. המתחם בשטח של 60 דונם ומתאפשרת בו בניה של אצטדיון הכולל 30,000 מקומות, ובגובה של 50 מ'.
- מימוש התוכנית במצב הקודם - בתוכנית חד/761 נדרש לאשר תוכנית בינוי לצורך מימוש הזכויות, לאחר האישור (שמוערכת בדחיה לשנה) הבניה תיעשה בהינף אחד.
- מימוש התוכנית במצב החדש - התוכנית הנטענת כפוגעת, מורכבת יותר והיא כוללת בהוראותיה שלביות ביצוע, הכולל, בין היתר, פינוי חלק ממתחם אלי כהן והעברת הדיירים המפונים למבני קבע, ורק לאחר מכן קיימת האפשרות להתקדם. לכן המימוש ייעשה לאורך זמן בשלבים ולא בהינף אחד.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- כתוצאה משלביות הביצוע, יש לתת מקדם דחיה ראוי למימוש התוכנית. ככל שתיקבע שיש פגיעה, יש לדחותו בהתאם לשלביות.
- עסקאות השוואה - אין בשומת התובעים מסד נתונים לצורך קביעה אמפירית לקביעת ירידת הערך. יש להדגיש שעסקאות הסמוכות במועדן ליום אישור התוכנית כבר מושפעות מהתוכנית, לכן יש לבדוק עסקאות שנעשו בשנים שלא היה להם השפעה מתוכנית.
- בנוסף, שמאי התובעים הציג עסקאות מרחובות חוט השני ואדני פז, וקבע ערכי שווי לאחר הפגיעה מהתוכנית, בהתאם לשווי של דירות ההשוואה. יודגש, במקרה שלנו יש נוף נרחב לים במצב הקודם ובמצב החדש, לעומת דירות ההשוואה, אשר אין בכלל נוף לים.
- שומות מכריעות שהוצגו בשומת התובעים - יש לציין שמדובר במקרים שאינם זהים למקרה הנדון. לדוגמא, שומה מכרעת של מר עאטף עאלם לא נקבעה פגיעה לראש נזק נוף (למעט דירה אחת), ולא לראש נזק תנועה.
- לצורך בחינת עסקאות ההשוואה, יש לבחון גם את השפעת רמות הגמר על התמורה, ייתכן שההשפעה זו גורמת לפערי שווי.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- ציפייה סבירה.
- פגיעה בנוף.
- פגיעה בפרטיות.
- פגיעה עקב הגדלת נפח תנועה וחניה.
- הצללה ומטרדי רוח.
- אופן חישוב ירידת הערך.
- אלמנטים משביחים בתוכנית 302-0555813.
- שווי מ״ר בנוי למועד הקובע.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.1. <u>רקע להחלטה בנושאים הנמצאים במחלוקת:</u>

ראשית, מהי פגיעה במקרקעין על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה?

סוגי הפגיעות אשר חוסות תחת סעיף 197 לחוק התו״ב:

<u>האחת:</u> פגיעה ישירה במקרקעין - משמע שינוי המצב התכנוני במקרקעין על-ידי שינוי בהקטנת אחוזי הבנייה המותרים, שינוי ייעוד וכו׳.

<u>השניה:</u> פגיעה עקיפה במקרקעין ע״י שינוים תכנוניים במקרקעין סמוכים. במקרה כזה, התוכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים, כלומר, הפגיעה לא נעשית ע״י התוכנית החלה במקרקעין עצמם, אלא ע״י השלכות מתוכנית שאושרה על מקרקעין גובלים - מקור חיצוני למקרקעין.

דוגמא לשינוי תכונות מקרקעין גובלים - שינוי ייעוד מקרקעין גובלים משטח חקלאי לשטח למבני ציבור או למבנה תעשייתי הגורם למטרדים שונים כגון זיהום אוויר וכו׳.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

אם כתוצאה משינוי יעוד במקרקעין הושפעו לרעה תכונות המקרקעין הגובלים, גם אם התוכנית לא חלה עליהם באופן ישיר, אזי אפשר לקבוע שיש פגיעה.
בעניין זה קבע המחוקק שמקרקעין גובלים זכאים לפיצויי ירידת ערך, וזאת בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה הקובע כדלקמן:

"נפגעו על ידי תוכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

בסוגיה זהה למקרה שבנדון, ועדת ערר (י-ם) 246/10 **זהר רפאל נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים** היטיבה לתאר את סוגי הפגיעות החוסות תחת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

"פגיעה ישירה מוגדרת כפגיעה מתוכנית המחילה על המקרקעין נורמה תכנונית שונה מהנורמה הקיימת. פגיעה עקיפה במרכיב הנוף הוכרה בפסיקה כפגיעה שהינה ברת פיצוי"

כך בסעיפים 47-50 תחת פרק הוכחת הפגיעה כותבת ועדת ערר;

"47. פגיעה ישירה מוגדרת כפגיעה מתוכנית המחילה על המקרקעין נורמה תכנונית שונה מהנורמה הקיימת. במקרה שבפנינו, התכנית אמנם גובלת במקרקעי העוררים, אך אין חולק כי היא לא חלה עליהם וממילא לא משנה נורמה החלה עליהם, ולכן אין מדובר בפגיעה ישירה.

48. עם זאת, פגיעה עקיפה במרכיב הנוף הוכרה בפסיקה, כפגיעה שהינה ברת פיצוי באופן עקרוני. פס"ד המנחה בעניין זה, הינו ע"א 1182/92 הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי (פורסם באתר נבו).

49. כאשר בית המשפט העליון בעניין ברעלי, היה מוכן להרחיב את מבחן הפגיעה, כך שלא רק פגיעה ישירה המשנה את הנורמות המשפטיות החלות על המקרקעין תהווה פגיעה מוכרת לצורך סעיף 197, אלא גם פגיעה עקיפה תזכה בפיצוי.

50. עם זאת, בית המשפט העליון בעניין ברעלי, אף כי מכיר הוא בפגיעה עקיפה כמזכה בפיצוי עדיין דורש, כי תהיה פגיעה במקרקעין."

לטענת התובעים, מדובר בפגיעה עקיפה במקרקעין ע"י שינוי ייעוד חלקה גובלת ממבני ציבור חינוך, ספורט, אמפי תיאטרון ועוד למגורים בבניה רוויה גבוהה. כתוצאה מכך, התוכנית השפיעה על שלוש תכונות במקרקעין אשר בבעלותם:

1. חסימת נוף.
2. הגדלת נפח התנועה המייצרת רעש וצפיפות.
3. פרטיות.

מכאן שהמקרה הנדון משויך לתביעת ירידת ערך מכח סעיף 197 הנכלל בלשון החוק ***"גובלים עמה"***.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

המחוקק לא קבע שיש לפצות את בעל מקרקעין, אלא לאחר שהוכיח שהמקרקעין נפגעו, ולא זו אף זו, חובה על התובע להוכיח שהמקרקעין שבבעלותו נפגע כתוצאה מאישור ההליך התכנוני, דהיינו אישור התוכנית. לצורך הוכחה זו יש לבחון את מצב המקרקעין טרם אישור התוכנית ואת מצב המקרקעין לאחר אישור התוכנית.

המבחנים אותם יש לבחון הם:

1. מה היה המצב התכנוני טרם אישור התוכנית ולאחריו?
2. איזה תכונות במקרקעין השתנו לטובה או לרעה?
3. מה ההשלכות של התכונות שהשתנו על שווי המקרקעין?

בחינת הפגיעה במקרקעין נבחנת אובייקטיבית ולא סובייקטיבית, כלומר היא אינה נבחנת מה רוצה בעל המקרקעין (סובייקטיבי), אלא בתכונות המקרקעין המשתקפת ע"י רוב בעלי המקרקעין (אובייקטיבי).

ביהמ"ש נתן דעתו שייתכן שלאדם מסוים שינוי של תכונה מסוימת יכולה מאד לפגוע, אולם המקרקעין לא נפגעו, אזי אין כל עילה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

לדוגמא:

כתוצאה מאישור תוכנית מפלס הרעש במקרקעין הגובלים עלה, אך הוא אינו עובר את הרף הרגיל שמקשה על בני אדם רגילים. ייתכן שבעל המקרקעין רגיש מאד לרעש ומבחינתו עליית הדציבלים גורמת לו לנזק רב, אולם ככל שנבחן את עליית הדציבלים מול רב בני האדם, נראה שאין כל נזק, ולכן בעל המקרקעין לא יהיה זכאי לפיצויים.

ומצד שני, אם אושרה תוכנית במקרקעין שהעלתה בצורה דרסטית וחריגה את מפלס הרעש, ובעל המקרקעין הגובלים חרש (אינו שומע), עם זאת הרוב המוחלט של בני האדם לא יכולים לסבול את הרעש, בעל המקרקעין החרש יהיה זכאי לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אף על פי שלגביו אין כל פגיעה.

<u>מבחן הפגיעה האובייקטיבית:</u>

בכדי לבחון את הפגיעה בצורה אובייקטיבית יש לשום את המקרקעין בשני מצבי התכנון, ככל שיש פער שלילי בין השווי במצב החדש לעומת השווי במצב הקודם (כלומר שבמצב החדש השווי נמוך יותר), ואין הלימה בין השווי החדש לשוק המקרקעין (שלא נפגע), הרי שיש פגיעה אובייקטיבית במקרקעין.

<u>לסיכום:</u>

לאור האמור לעיל, בחינת השפעת אישור תוכנית מס' 302-0555813 תעשה בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה, ובין היתר, בפס"ד עא 1188/92 **הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' ברעלי ואח'** בו נקבע שיש לבחון האם יש פגיעה במקרקעין עצמם, כלומר האם נפגעו תכונות המקרקעין כתוצאה מאישור התוכנית, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין.

אדם בא והולך, ואילו המקרקעין לעולם עומדים. הפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין, לכן יש לשום את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון.

בהתאם לעקרונות שהתוותה ועדת ערר 9006/11 **פיקר ישראל נ' הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא**, בה נקבע שיש לבחון כל אחד מראשי הנזק הנטענים בשני מצבי התכנון, ייאמר שייתכן ועסקאות ההשוואה יצביעו על מסקנה שיש ירידת ערך, אולם מתוך עסקאות ההשוואה אי אפשר להגיע למסקנה בכמה ירידת ערך גרם כל ראש נזק בנפרד.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ייאמר שייתכן שבגלל מיעוט עסקאות קשה או בלתי אפשרי יהיה להגיע למסקנה או להוכחה אמפירית לירידת ערך, במקרה כזה אסתמך על מספר בסיסי מידע.
האחד - מסקנות שמאים מכריעים במקרים זהים ומאפיינים דומים ככל האפשר.
השני - מחקרים שבוצעו ע"י השמאי הממשלתי ובסיוע מחקרי דלפי שנערכו ע"י האקדמיה לשמאות ולשכת שמאי המקרקעין.
חוות הדעת תיבחן בשאלה האם כתוצאה מאישור תוכנית מס' 302-0555813 השתנו תכונות נכסי העורר? במידה וימצא שינוי בתכונות דירת העורר, תיבדק השפעת השינוי על שווי המקרקעין.

14.2. **<u>ציפייה סבירה:</u>**

שמאי המשיבה ושמאי המשפה טענו כי הבינוי המוצע בתוכנית מס' 302-0555813 מהווה בינוי אופייני לסביבת מגורים בבניה רוויה, אינו משנה את אופי הסביבה ותואם את אופי סביבת המגורים בחלקת התובעים, ולפיכך, קונה סביר, היה מביא בחשבון את הציפייה לשינוי ייעוד הקרקע.
מנגד, שמאי העורר טוען כי קונה סביר לא היה מעלה על דעתו כי במקרקעי ייעוד ציבורי יחולו שינויי ייעוד למגורים על חשבון מבני ציבור, המהווים את התשתית הבסיסית הנדרשת לשכונת מגורים.

<u>החלטה</u>

שאלת ציפיית הקונה הסביר בנושא שינוי אופי הסביבה והשלכותיו והיקף הפגיעה נדונה רבות בפסיקה, כשמאי מייעץ אני דן בסוגיות הנדרשות בהתאם להחלטת ועדת ערר. אין הוראה נקודתית לשמאי המייעץ בסוגיית הציפייה, ולכן נגעתי בנקודה זו באופן כללי.
בהתייחס למקרה הנדון, אני סבור שקונה סביר היה מביא בחשבון את התפתחות סביבת הנכס שבנדון והגדלת היקפי הבניה במגרשים פנויים המיועדים למגורים. עם זאת, אני מעריך כי קונה סביר, לא היה מביא בחשבון שמגרש בייעוד ציבורי יהפוך להיות פרטי וישנה את ייעודו למגורים רבי קומות, וכל שכן לא היה לוקח בחשבון את ההחלפה ההדדית בין בנייני מתחם אלי כהן לשטח הציבורי.
כך או כך, טענות הצדדים לעניין הציפייה הסבירה עלו במסגרת הדיון בוועדת הערר, שבעקבותיו התמניתי כשמאי מייעץ. הוראות ועדת הערר לצורך בחינת ירידת הערך, ככל שקיימת, היו כדלקמן:

"בהערכת שווי המצב הקודם השמאי המכריע יביא בחשבון, בין היתר, את היקף הבינוי ומכלול השימושים המותרים במתחם הדרומי ע"פ תכנית חד/716, ואת ההוראות שנקבעו בחד/2020 ביחס למתחם זה. בהערכת המצב החדש, השמאי יביא בחשבון אלמנטים משביחים בתוכנית ככל שימצא כאלה."

בהתאם להוראות ועדת הערר, תפקידי, כשמאי המייעץ, הוא לבחון את ירידת הערך עקב אישור תכנית מס' 302-0555813 (מצב חדש) לעומת תוכניות חד/716 ו-חד/2020 (מצב קודם), ללא התייחסות לעניין הציפייה.
לאור האמור, אומדן ירידת ערך המקרקעין עקב אישור תכנית 302-0555813 נערך מבלי להביא בחשבון ציפייה סבירה לשינוי ייעוד המגרש, אך כן הובאו בחשבון האלמנטים הפוגעים והמשביחים בתוכנית.

14.3. **<u>פגיעה בנוף:</u>**

שמאי העורר טוען כי הדירה הנדונה ממוקמת בכנף הצפוני של הבניין וממוקמת כך שאפשר לראות את הנוף הצפוני והמערבי כולל את הים מחדר המגורים, מרפסת השמש ומחדר השינה עקב אישור התוכנית הפוגעת, הבינוי המוצע מייצר חסימת מרבית משטח הנוף הפתוח הנשקף לים מכיוון צפון-מערב.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לביסוס עמדתו, הפנה שמאי העוררים לפסיקות, מחקרים ושומות מכריעות שקבעו ירידת ערך עקב פגיעה בנוף.

לעומתו, שמאי המשיבה טוען כי בחלקה הפוגעת הותרה בניה של קרית חינוך בגובה 3 קומות ובניה של אצטדיון שגובהו לא הוגבל כלל, לפיכך, ביחס לרוב הקומות ובמיוחד הקומות הנמוכות של הבניין שבנדון לא חל שינוי בנוף הנשקף. כמו כן, שמאי המשפה טוען שהמצב התכנוני הקודם מאפשר בניית אצטדיון, ללא הגבלת גובה, כך שהסתרת הנוף היה חלק מהמצב הקודם, ולכן אין ביסוס לטענה שהנוף הוסתר ותומך טענה זו במסקנות ניתוח עסקאות השוואה מהבניין נשוא הערר שלא חלה ירידה בשווי בין עסקאות שנערכו טרם פרסום הליכי התכנון לעומת עסקאות שנערכו לאחר אישור התוכנית, בפרט בין עסקאות מהאגף הדרום מזרחי בהשוואה לאגף הצפון מזרחי.

<u>החלטה</u>

לאחר בחינת המצב התכנוני החדש וביקור בדירה הנדונה, ניתן להסיק שמימוש הזכויות מכח תוכנית מס׳ 302-0555813, יביא בהכרח להסתרה חלקית של הנוף לים הנשקף מחדר המגורים וממרפסת השמש. הסתרת הנוף כתוצאה מהבינוי המוצע, משפיעה גם על חדר השינה הפונה למרפסת.

הסוגיה שעומדת בפנינו היא בשאלה האם במצב התכנוני הקודם קיימת הסתרת נוף ופגיעה בפרטיות של מבנה ספורט; ככל שכך הם הדברים הרי שהתוכנית החדשה לא שינתה לרעה את תכונות הנוף בדירה.

לגבי רכיב הנוף יש לבדוק האם בעמידה בתוך הדירה היה נשקף נוף מעל גגות מבני הציבור. לעומת זאת ברכיב הפרטיות יש קו ראיה ישיר ממבני הציבור לתוך הדירה כך שגובהו של רצפת קומה 4 אינה משפיע.

לצורך ההחלטה נבדקו מספר גבהים של מבני ספורט במדינה; בכפר סבא, גובה רום הגג, שהינו מיוחד ודומה לצלחת הפוכה העומדת על היכל הספורט, מגיע עד כדי 17 מ׳± ; בהרצליה, רום גובה הגג כולל שיפוע 15.61 מ׳±.

נכס נשוא השומה, הממוקם בקומה 4, עם תקרה פנימית בגובה 16.95 מ׳ ±, ייתכן שהעירייה הייתה מקימה מבנה ספורט שגובהו 17 מ׳± (הכולל גג מיוחד, כמו בכפר סבא), מחד, וייתכן והייתה מקימה מבנה רגיל שרום גובהו כ-15.6 מ׳±, מאידך. למותר לציין, בחדרה, אולם ה׳אינרבוקס׳ המהווה היכל ספורט עירוני וחדיש בעיר, נבנה עם גג שטוח, ללא מתקנים טכניים, בשונה מהבניה בעיר כפר סבא.

בנוסף, התוכנית לא מגבילה את צורתו וגובהו של היכל הספורט, אך גובה מבנה של כ-17 מ׳± להיכל ספורט לבתי ספר, הינו מקרה חריג. לכן, רוכש סביר היה מניח בדעתו שייבנה אולם ספורט בגובה מקסימלי של 15 מ׳.

בהתאם לתשריט חתך מגרמושקה חתומה, גובה רצפת קומה 4 הוא 14 מ׳±, ולכן רק <u>בעמידה</u> בתוך הדירה קיימת אי וודאות לגבי המצב הקודם. אי הוודאות מתבטא בשאלת מיקומו וגובהו של אולם הספורט בתחומי המתחם, ששטחו כ-60 דונם.

היות וקיימת אי וודאות לרכיבי הנוף והפרטיות במצב קודם, אני סבור שיש לתת מקדם 1/3 (שליש) מהפגיעה, המגלם את אי הוודאות, ואת הנוף הנשקף מעבר למבנה ספורט בגובה של 15 מ׳, כאשר אדם נמצא במנח ׳עמידה׳.

בהתאם לאמור לעיל, מהדירה יישקף נוף חלקי, ולכן קיימת ירידת ערך חלקית לנכס נשוא השומה, עקב אישור תוכנית מס׳ 302-0555813.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>בחינת הפגיעה בנוף בשני מצבי התכנון:</u>

בהתאם למצב התכנוני הקודם, אתייחס לטענות שמאי המשיבה והמשפה שטענו שהותר להקים אצטדיון ללא הגבלת גובה.

מבדיקת נתוני מספר אצטדיונים בתל אביב, חיפה ונתניה עולה שגובהו של אצטדיון עירוני עומד על כ-50 מ', ולכן המצב התכנוני הקודם טומן בחובו הסתרת נוף חלקי והתוכנית שאושרה לא גרמה לשינוי מרכיב הנוף.

בהתאם להוראות תוכנית חד/716, סעיף 16(1), השימושים המותרים במגרש ביעוד קרית חינוך וספורט, כדלקמן:

"מגרשי ספורט פתוחים, בריכות שחיה סגורות ופתוחות, אולם ספורט - 1,000 מקומות ישיבה, מגרשי משחק ושעשועים, יציעים לצופים, אמפיתיאטרון פתוח, בניני שירותים ומבני חינוך.

מכאן, שבסעיף השימושים המותרים בקרקע אין התייחסות לאצטדיון.

עם זאת, סעיף 19(ג) לתוכנית חד/761, המתייחס למספר מקומות החניה הנדרש, נקבע כדלקמן:

"במקרה של מתקני ספורט למופעים ציבוריים (אצטדיון, מגרש, אולם) מקום חניה לרכב פרטי לכל 12 מושבים או 12 מ"ר...".

בקריאה מעמיקה של הוראות התוכנית עולה כי השימושים המותרים בשטח המגרש שיועד במצב קודם לקריית חינוך וספורט, לא כוללים אצטדיון כדורגל עירוני בהיקף של 30,000 מקומות ישיבה, כפי שטוענים שמאי המשיבה והמשפה. המילה 'אצטדיון' המופיעה בסעיף 19(ג) לתוכנית, מתייחסת למספר מקומות החניה שיש לספק במידה ויקימו בשטח המגרש מתקני ספורט כגון, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, אמפיתיאטרון, בהם נערכים מופעים הפתוחים לציבור הרחב המגיע אליהם ברכבים פרטיים.

כמו כן, בתוכנית חד/2020, סווג שטח מגרש זה ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך' שהשימושים המותרים בו הם: קריות חינוך, מכללה, אוניברסיטה, שירותי תרבות, חברה, קהילה וספורט, בגובה של עד 4 קומות, וללא כל התייחסות לאצטדיון כדורגל עירוני.

לתמיכה במסקנתי, בחנתי את תוכנית חד/1471, בשנת 2015, כחמש שנים לפני המועד הקובע, אושרה תכנית חד/1471 "פארק חדרה – מתחם מס' 3: מתחם לאצטדיון כדורגל עירוני, שירותי בילוי, מסחר ופעילויות פנאי ונופש. מכאן, שבמועד הקובע הנדון, ולפני אישור תוכנית מס' 302-0555813, קונה סביר לא היה מביא בחשבון שיבנה בסמוך לנכס הנדון אצטדיון כדורגל עירוני נוסף.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה והמשפה שיש להביא בחשבון שימוש לאצטדיון כדורגל עירוני במתחם הפוגע, כחלק ממצב קודם.

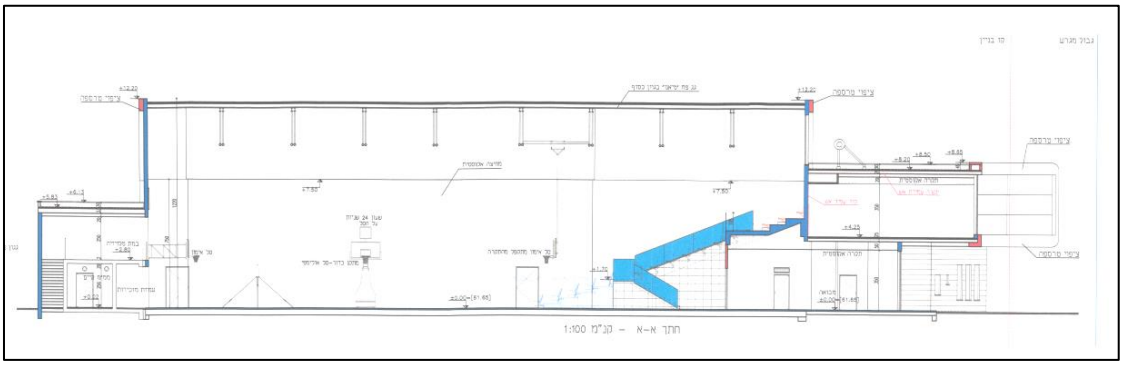
בנוסף, בהתייחסות לשימושים שתוכנית חד/761, החלה על המקרקעין הפוגעים, אשר כחלק מהשימושים אפשרה הקמת אולם ספורט בהיקף של 1,000 מקומות ישיבה נבחנו היתרי בניה עם היקף וגובה הבינוי של אולמות ספורט דומים באזורים אחרים בארץ.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- <u>אולם ספורט חדש 1201, הדרים, הוד השרון:</u>

אולם ספורט חדש שנבנה לפי היתר מס' 7318 משנת 2021, בהתאם לתוכנית מק/1201/א, בגו"ח 6407/421. המבנה בן 2 קומות וכולל אולם ספורט עם כ-750 מושבים ואפשרות הרחבה ל-1,000 מושבים, וחדרי חוגים בשטח כולל של כ-2,737 מ"ר, הפרוס בשתי קומות **ובגובה כ-12 מ'**.

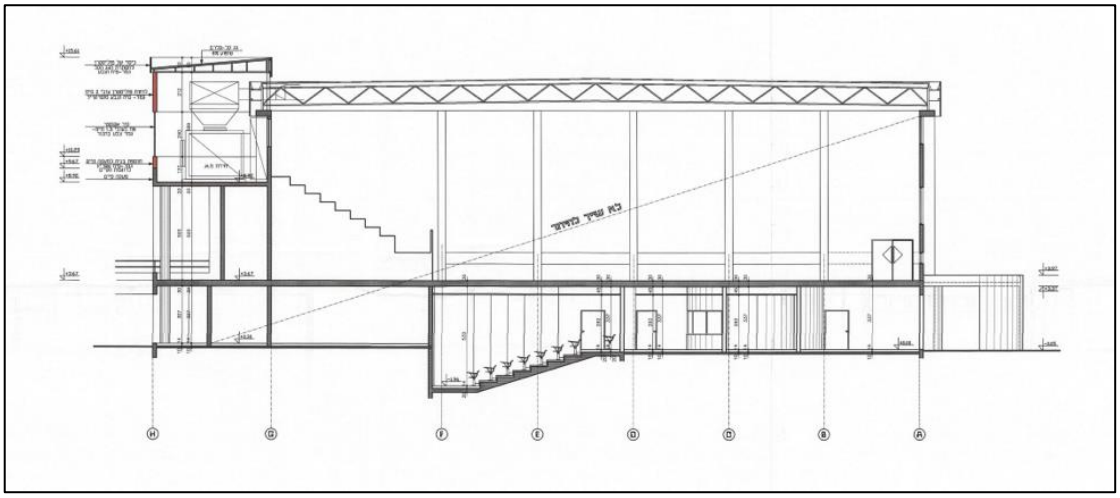
<u>להלן תשריט חתך של המבנה מתוך תכנית הבקשה להיתר:</u>



- <u>אולם ספורט היובל, אלקלעי, הרצליה:</u>

אולם ספורט שנבנה לפי היתר בניה מס' 197 משנת 1988, בגו"ח 6526/288. המבנה כולל אולם ספורט עם כ-1,000 מושבים ואולמות חוגים, בשטח כולל של כ-3,428 מ"ר, **ובגובה כ-15 מ'**.

<u>להלן תשריט חתך של המבנה מתוך תכנית בקשה להיתר לתוספת שטחים למבנה:</u>

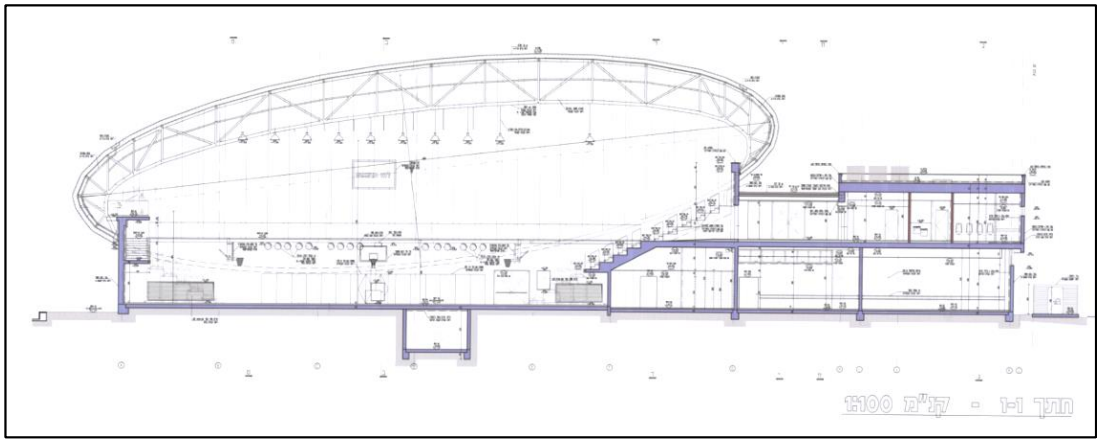


שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

➢ <u>היכל ספורט אריק איינשטיין, שדרות מנחם בגין, כפר סבא:</u>

אולם ספורט ע"ש אריק איינשטיין בכפר סבא נבנה לפי היתר מס' 20120045 משנת 2012, בהתאם לתוכנית כס/60/1/א, בגוש/חלקה 6430/274. המבנה כולל אולם ספורט עם 1,000 מושבים ואולמות חוגים בשטח כולל של כ-7,188 מ"ר הפרוס בשני קומות, **ובגובה כ-17 מ'**.

<u>להלן תשריט חתך של המבנה מתוך תכנית הבקשה להיתר:</u>



לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי תכנית חד/761 התירה להקים במתחם אולם ספורט, הכולל 1,000 מקומות ישיבה, בשטח כ-3,500 מ"ר עיקרי ובגובה כ-15 מ'.

במקרה הנדון, מדובר בדירת מגורים בקומה ה-4 (מעל קומת הכניסה) עם כיווני אוויר לצפון, מערב ולמזרח. גובה מבני הציבור, דלעיל, כ-15 מ', גובה רצפת דירת הנכס הינו 14.00+ מ', ותקרתה בגובה של 16.95+. לפיכך, ביחס לתוכניות חד/761 ו-חד/2020, תוכנית מס' 302-0555813, פגעה חלקית בגזרת הנוף הנשקף מכיוון צפון ומערב.

14.4. **<u>פגיעה בפרטיות:</u>**

שמאי העורר טוען כי הדירה הנדונה ממוקמת בקומה 4 ונהנית מפרטיות מלאה שתאבד מצדה הצפוני ע"י שורת מגדלי מגורים, ובפרט, מהמגדל בגובה 35 קומות במגרש מס' 901, עקב אישור תכנית מס' 302-0555813.

לעומתו, שמאי המשיבה והמשפה טוענים שקצה המגרש במצב החדש, הקרוב ביותר לדירת העורר, במרחק של 50 מ', לכן, בבניה רוויה ובמרחק גדול של כ-50 מ' אין כל פגיעה בפרטיו.

<u>החלטה</u>

עקרונית, דירות בסביבת מגורים של בניה רוויה כוללות פרטיות חלקית, משום שבסביבת המבנים קיימים מבנים נוספים אשר מאפשרים חדירה לפרטיות, ולכן תחושת הפרטיות במקרים אלו בבסיסה חלקית.

דירת מגורים במבנה הממוקם בקצה עיר/שכונה או במיקום אשר סביבתו אינה כוללת מבני מגורים נוספים בבניה רוויה, תחושת הפרטיות המלאה היא חלק מהותי משווי הדירה, ולתחושה זו השלכה ישירה על שווי הנכס.

לעניות דעתי, תחושת הפרטיות באה לידי ביטוי בשני מישורים:

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

האחד, תחושת פרטיות מלאה בה בעלי הדירה חשים בנח בדירתם תוך ידיעה שאין מי שיכול לחדור לפרטיותם, כך שאובדן הפרטיות הוא בעל השפעה גדולה על שווי השוק של הנכס.
השני, תחושת פרטיות חלקית, במקומות בהם הפרטיות אינה מלאה מלכתחילה, אשר בא לידי ביטוי בצורה חלקית בה יש חלקים בדירה בהם בעלי הדירה אינם חוששים לפרטיותם, כגון חדר ללא חלונות, זווית של חלון מסוים וכד', כך שהשפעת אובדן הפרטיות החלקית קטנה על שווי הנכס.
במקרה הנדון, במצב הקודם, הפרטיות מלאה משום שלא היה אמור להיות ממוקם בסביבת הנכס כל מבנה אשר יאפשר חדירה לפרטיותם. אולם, במצב החדש, אובדן הפרטיות באה לידי ביטוי ממגדל המגורים העתידי במגרש 901 הממוקם ממול הנכס.
הפגיעה בדירה הנדונה הינה מהותית מהסיבה שחדר המגורים, חדרי שינה ומרפסת השמש איבדו את רכיב הפרטיות. חלקי דירה אלו משפיעים במיוחד על שווי הנכס.
זאת ועוד, מכיוון הבניין שייבנה במגרש 901, המרוחק כ-50 מטר מהבניין הנדון, קו הראיה מהדירות/משרדים הינו ישיר והחדירה לפרטיות נוגעת לכל חדר המגורים ומרפסת השמש.
<u>לסיכום, אובדן תחושת הפרטיות המלאה אמור להשפיע על כל רוכש עתידי.</u>

במקרה הנדון, מדובר בדירה הממוקמת בקומה ה-4 אשר פרטיותה כמעט זהה בשני מצבי התכנון. בהתאם למצב התכנוני הקודם, כתוצאה מייעוד הקרקע למבני הציבור וספורט, הדירה חשופה למבני ציבור לפחות עד מחצית הקומה בה ממוקמת הדירה לעומת זאת במצב התכנוני החדש כתוצאה מבנייני מגורים רבי קומות ייתכן וקיימת פגיעה בפרטיות.
הסוגיה שעומדת בפנינו היא בשאלה האם במצב התכנוני הקודם קיימת פגיעה בפרטיות של מבנה ספורט? ככל שכך הם הדברים הרי שהתוכנית החדשה לא שינתה לרעה את תכונות הנוף בדירה.
ברכיב הפרטיות אין כל שינוי בין מצבי התכנון.
בהתאם לאמור לעיל, בשני מצבי התכנון, הפרטיות בדירה אינה מלאה והתוכנית החדשה אינה מחמירה את אובדן הפרטיות של הדירה.
ואי לכך ראש נזק זה לא גרם לירידת ערך.

14.5. **<u>פגיעה עקב הגדלת נפח התנועה:</u>**

שמאי העורר טוען כי התוכנית הפוגעת תייצר שינוי מהותי באופי המרקם הסביבתי וצפיפותו. המשמעות היא הגדלה מהותית בנפח התנועה ושטחי החניה במקום. להוכחת טענתו העביר חו"ד חתומה ע"י מהנדס מומחה בתחבורה ובו הם חולקים על הנחות היסוד שבחו"ד המשיבה והמשפה. הנקודות בהן הצדדים חלוקים נוגעות לאופי השימוש במקרקעין ולכמות שטח שיש לייחס לכל שימוש במקרקעין במצב התכנוני הקודם.
מסקנת חו"ד שבמצב התכנוני הקודם צפויות להיות כ-538 נסיעות לעומת כ-2,848 נסיעות במצב התכנוני החדש.
מנגד, שמאי המשפה טוען כי במועד קודם לתוכנית מס' 302-0555813 מתחם 'אלי כהן' מיועד להתחדשות עירונית שמטבעה מגדילה את הצפיפות והיקפי התנועה באזור. השימושים שנקבעו בתוכנית חד/761, בשטח המגרש שיועד לקריית חינוך וספורט, מטבעם יוצרים מטרדי רעש ועומסי תנועה, בעוד שהתוכנית החדשה העבירה את השימושים הציבוריים מהמקרקעין הסמוכים לדירת העורר למתחם אלי כהן, ובהתאם לזאת התוותה דרכים חדשות, שבילי אופניים ופתרונות תחבורה ציבוריים. להוכחת טענתו העביר חו"ד של מר גל לוי (בלוגו חו"ד רשום שהם מתמחים בין היתר בתנועה)

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הנחות היסוד שהוצגו בחו"ד הן שזכויות הבניה במצב הקודם הינם עיקריים בלבד, כך שלאצטדיון ואמפיתיאטרון הוקצו 15,000 מ"ר עיקרי ולקאנטרי קלאב הוקצו 4,710 מ"ר עיקרי. לבסוף, מסקנת חו"ד היא שבמצב התכנוני הקודם צפויים כ-4,458 נסיעות, ובמצב התכנוני החדש צפויים כ-1,801 נסיעות.

<u>החלטה</u>

מעיון בחו"ד מומחה של הצדדים לאומדן כמות הנסיעות במצבי התכנון השונים, ניכר שקיים פער בין חו"ד המומחים כאשר המסקנות הפוכות לכל אחד ממצבי התכנון.

לאחר שעיינתי בחו"ד הצדדים עולים הדברים הבאים: במצב הקודם ייעוד הקרקע כולל 39,420 מ"ר עיקרי והתכליות כוללות מנעד רחב ושונות גבוהה המשפיעה על כמות הכניסות והיציאות של רכבים. לכן, התייחסות כותב חו"ד לשימוש אותו הוא בוחן (מתוך כלל השימושים המותרים בתוכנית) יכול להעלות או להפחית את כמות הנסיעות הצפויה. משכך, מדובר בסידור הנתונים שהתוצאה יכולה להיות בהגדלת כמות הנסיעות או בהקטנתם.

למשל, אם ניקח את השימוש של מתקני ספורט למופעים ציבוריים ונייחס להם שטחים עיקריים משמעותיים כמות הנסיעות הצפויה תגדל מאד. מאידך, אם נייחס שטחים עיקריים משמעותיים לבידור ותרבות כמות הנסיעות הצפויה תקטן מאד.

בנוסף, מדובר במתחם ששטחו כ-60 דונם אשר הגישה אליו יכולה להיות לפחות מארבעה כיוונים שונים: מרחוב קדימה, מרחוב אדני פז, מרחוב רחבעם זאבי ומרחוב החצב. כך שמאד קשה לצפות את כמות כלי הרכב אשר יעברו בצמידות לבניין העוררים, דבר זה תלוי במיקום ובשימוש של המבנים בתוך תא השטח אשר שטחו הכולל הוא כ-60 דונם.

בנוסף, תא השטח כולל שטח עיקרי של 39,420 מ"ר אשר חלקו ייבנה בשלוש קומות. יוצא אפוא, שרוב תכסית שטח קומת הקרקע לא יהיה בנוי, אלא ישמש גם את חניית כלי הרכב אשר יגיעו למתחם. כך שלא תהיה מצוקת חניה כתוצאה ממימוש הזכויות.

כמו כן, ככל שהעירייה התכוונה לבנות את מבני הציבור, ככל הנראה, הייתה מסדירה ומשפרת את הגישה למתחם, ומפזרת ככל האפשר את התנועה וכלי הרכב לטובת כלל המשתמשים, כולל דיירי הסביבה.

בנושא התנועה במצב התכנוני החדש, מעבר לעובדה שנוספו זכויות למגורים, גם השטחים למבני ציבור נשארו, אולם, שטחי הציבור הועתקו למתחם 'אלי כהן' הסמוך. ייאמר שחלק ממשתמשי מבני הציבור במצב חדש יעברו בסמיכות לבניין העוררים.

יתרה מזאת, במצב חדש קיימות חמש כניסות לכלי רכב, אולם, ארבע כניסות מתוך החמש, ממוקמים ברחוב אדני פז, יוצא אפוא, שהסיכויים גדלים שחלק גדול מכלי הרכב יעברו בסמיכות לבניין העוררים.

אציין, בעשרים השנים האחרונות כמות כלי הרכב העולים לכבישי ישראל עולה בהתמדה, ולכן כל רוכש צופה שכמות כלי הרכב שיעברו בסביבת בניין מגוריו תעלה. על מנת שהגדלת הצפיפות תשפיע על רוכשים עתידיים לרכוש במחיר מופחת ממחיר שוק, עקב ראש נזק זה, צריכות להיות נסיבות משמעותיות ואיני סבור שבמקרה הנדון מדובר בשינוי מהותי.

מהאמור לעיל, איני סבור שבמקרה הזה אפשר להוכיח שיש הגדלת צפיפות או הקטנת הצפיפות כתוצאה מאישור התוכנית.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.6. **<u>הצללה ומטרדי רוח:</u>**

שמאי העורר טוען שתיווצר פגיעה של הגברת עוצמת רוח מערבית המגיעה מהים, וככל שהבניין גבוה יותר, הרוחות ליד הקרקע חזקות יותר. במידה וקיימים שני מבנים סמוכים אחד לשני, תתפתח ביניהם תופעת תיעול העלולה לגרום למטרדי רוח. לעניין ההצללה טוען שיש להסתמך על חוות דעת מומחה בתחום.

<u>החלטה</u>

<u>הצללה:</u>

לא הוצגה בפניי חוות דעת מומחה בתחום, אך בהתאם למערכת "סימפלקס" נבדקה ההצללה מכיוון הבניינים החדשים ביום הארוך בשנה (21.6), ומסקנותיי מבדיקה זו שקיימת הצללה למשך כשעה בלבד. לעניות דעתי, על אף הצללה זו, איני מוצא פגיעה מהותית ויש הרואים בהצללה זו יתרון.

<u>מטרדי רוח:</u>

לרוב, תנועת הרוח נעה מדרום-מערב, לכן הרוח תפגע בקירות הדרומיים של מגדלי המגורים החדשים. היות ויש בין המבנה במגרש 901 למבנה במגרש 610 לפחות 30 מ' ובין המבנה במגרש 610 למבנה במגרש 609 יש לפחות כ 60 מ"ר, הרי שתעלת הרוח תעבור בין הבניינים, ולכן לא קיימים מטרדי רוח.

בנוסף, בהסתכלות שנתית, לא קיימים, על פי רוב, מספר רב של ימים עם רוחות חזקות לעומת מספר רב של ימים בם הרוח נורמלית/חלשה. לכן, ככל שיש מטרדי רוחות, ייתכן ויש בכך דווקא תועלת ברב השנה, כאשר היושבים במרפסת נהנים ממשבי רוח נעימים.

מהאמור לעיל, איני מקבל את הטענות לפגיעה מראשי הנזק הצללה ומטרדי רוח.

14.7. **<u>אופן חישוב ירידת הערך:</u>**

מעיון בשומות הצדדים הוצגו מסקנות ההפוכות מניתוח עסקאות ההשוואה. שמאי העוררים הגיע למסקנה שיש ירידת ערך מצרפית של 23%.

לעומתו, שמאי המשיבה והמשפה הגיעו למסקנה שאין ירידת ערך לאחר שביצעו התאמת זמן לפי מדד מחירי הדיור.

<u>משקלו של מדד מחירי הדיור</u> - אחד הקשיים בבחירת מקדם התאמה לזמן הינו בחירת האמצעי שיכול לשמש כאבן בוחן אובייקטיבית להשתנות מחירי הנדל"ן בשכונה המייצג נאמנה את מאפייני השכונה והנכסים בה. ניתן להבין את בחירת שמאי המשפה במדד מחירי הדירות, מאחר שלא קיים מדד נדל"ני אחר המתייחס נקודתית לשכונה על מאפייניה הייחודיים. החיסרון במדד זה הוא בכך שאינו מתאר במדויק את מצב השוק בשכונה. המדד יכול להצביע על מגמות ועוצמתן בשוק הנדל"ן, והוא יכול לשמש כקו מנחה במסגרת כלל הכלים העוזרים לקבוע את גבולות השווי של הנכס הנבדק.

המדד שהמשפה השתמש בבחינת שווי השוק והתאמת הזמנים מתייחס לערים חיפה ונתניה, אולם לעיר חדרה אין מדד, וכל שכן אין מדד לשכונת עין הים.

כידוע, שכונת עין הים עברה שינויים מהותיים והתבדלות משכונת גבעת אולגה הסמוכה. היות וכל שינוי קטן בהתאמת הזמן יכול להוביל לתוצאה שונה, לא הסתמכתי על ניתוח העסקאות שביצע המשפה.

שמאי המבקש הגיע למסקנתו מניתוח עסקאות השוואה בודדות, אולם, חלק מהעסקאות לא מייצגות את מחירי השוק. משכך, הגעתי לכלל דעה שבכדי לקבוע שיעור ירידת ערך יש לבדוק עסקאות השוואה מחלקות סמוכות הכוללות מאפיינים דומים.

נבחנו עסקאות השוואה בטווח זמנים של שנה וחצי, בה השפעת ההתאמה לזמן נמוכה. בוצע שימוש במדד של אתר האינטרנט מדל"ן המתייחס באופן נקודתי לשכונת עין הים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עסקאות ההשוואה ממוקמות בגוש 12794, חלקה מס' 9 בעלת מאפיינים דומים לחלקה הנדונה, למעט הנוף והפרטיות וחלקה מס' 14 עם מאפיינים דומים במצב התכנוני הקודם לחלקה הנדונה.

לצורך חישוב ירידת ערך המקרקעין שבנדון, עקב הפגיעה בנוף ובפרטיות שנגרמה, בגין אישור תכנית מס' 302-0555813, בחנתי עסקאות השוואה שנערכו בשנים קודמות למועד פרסום להפקדה בעיתונים ועל גבי שלט בתחום תכנית מס' 302-0555813 (ינואר 2019), כלומר, עסקאות השוואה מחודש 04/2017 -11/2018 (כשנה וחצי, כאמור, בכדי לצמצם את התאמת הזמן).

בחלקה מס' 9 בגוש 12794 בנויים 2 בנייני מגורים בעלי מאפיינים זהים מבחינת מיקום והרכב אוכלוסייה, כאשר הובאו בחשבון עסקאות שנערכו לדירות מגורים הממוקמות בקומה חמישית ומעלה. בבניינים אלה, מרפסות הדירות פונות לכיוון מערב / צפון-מערב / דרום-מערב. עם זאת, מדובר בבניינים הממוקמים מאחורי הבניינים בחלקות 12 ו-14 בגוש 12794 ובסמיכות לבניינים נוספים. כלומר, הנוף הנשקף מבניינים אלה, מוסתר בחלקו על ידי הבניינים בחלקות 12 ו-14 והפרטיות ממנה זוכים בעלי הדירות דומה לפרטיות אותה צפויים לחוות בעלי הדירות הצפוניות בחלקה מס' 12 לאחר אישור תכנית מס' 302-0555813.

מכאן, שהשוואת ערכי השווי של העסקאות בחלקה מס' 9 לעסקאות בחלקות 12 ו-14 ישקף באופן הקרוב ביותר את הפגיעה בנוף ובפרטיות שנוצרה בנכס הנדון עקב אישור תכנית מס' 302-0555813.

עם זאת, חשוב להבהיר כי הנוף שיוותר לנכס שבנדון לאחר אישור תכנית מס' 302-0555813, עדיף על הנוף הנשקף מדירות המגורים בחלקה 9.

לצורך ההתאמת עסקאות ההשוואה, בוצעה התאמה לקומה שביעית כקומה ממוצעת ומקדם 1% לקומה.

לאחר שנבחנו חלקי הדירה שנפגעו והשלכותיה, נקבע שיעור ירידת הערך.

<u>תהליך הבחינה במצב התכנוני הקודם:</u>

ניתוח עסקאות השוואה גוש 12794, חלקה מס' 9 בהתאמת זמן, בה תכונת הנוף והפרטיות נחותה ביחס לחלקות מס' 12+14.

ניתוח עסקאות השוואה גוש 12794 חלקות 12+14 בהתאמת זמן, בה מאפייני הנוף והפרטיות זהים.

בחינת הפרשי השווי בין חלקות 12+14 לעומת חלקה מס' 9.

<u>תהליך הבחינה במצב התכנוני חדש:</u>

ניתוח עסקאות השוואה גוש 12794 חלקה מס' 9 ומחלקה מס' 12 בהתאמת זמן, בה מאפייני הנוף והפרטיות זהים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב קודם

עסקאות השוואה - חלקה מס׳ 9 :

גוש/חלקה -תת חלקה	יום מכירה	תמורה ב ₪	חדרים	קומה	שטח דירתי במ״ר	מחיר מתואם ב ₪	שווי מ״ר בנוי ב ₪
12794/9-62	30/04/2017	₪ 1,800,000	4	15	93.1	₪ 1,752,600	₪ 18,825
12794/9-53	02/08/2017	₪ 1,790,000	4	13	93.1	₪ 1,761,121	₪ 18,916
12794/9-64	26/09/2017	₪ 1,840,000	4	16	93.1	₪ 1,747,655	₪ 18,772
12794/9-65	28/09/2017	₪ 1,810,000	4	16	93.1	₪ 1,719,161	₪ 18,466
12794/9-58	28/09/2017	₪ 1,770,000	4	14	93.1	₪ 1,718,117	₪ 18,455
12794/9-61	28/09/2017	₪ 1,800,000	4	15	93.1	₪ 1,728,450	₪ 18,566
12794/9-81	23/11/2017	₪ 1,900,000	5	4	109.8	₪ 2,031,203	₪ 18,499
12794/9-43	16/04/2018	₪ 2,150,000	5	11	109.8	₪ 2,112,160	₪ 19,236
12794/9-96	13/06/2018	₪ 2,010,000	5	8	109.8	₪ 2,024,723	₪ 18,440
12794/9-30	24/07/2018	₪ 1,650,000	4	7	93.1	₪ 1,674,063	₪ 17,981
ממוצע					**98.1**	**1,826,925**	**18,616**

הערות לתחשיב: מקדם 1% לקומה. קומה ממוצעת 7. התאמת זמן לפי 0.3% לחודש. בוצע התאמה למספר חניות.

עסקאות השוואה - חלקות 12 + 14 :

גוש/חלקה - תת חלקה	יום מכירה	תמורה ב ₪	חדרים	קומה	שטח רשום במ״ר	מחיר מתואם ב ₪	שווי מ״ר דירתי ב ₪	כיווני הדירה
12794/14-37	18/04/2017	₪ 2,100,000	4	10	98.4	₪ 2,259,046	₪ 22,958	צפון מזרח- כנף
12794/12-14	21/06/2017	₪ 1,800,000	4	4	98.2	₪ 2,044,796	₪ 20,833	דרום מזרח-כנף
12794/12-39	03/10/2017	₪ 2,280,000	5	10	108.7	₪ 2,308,358	₪ 21,236	דרום מערב-חזית
12794/14-34	26/10/2017	₪ 1,850,000	4	9	98.4	₪ 1,977,473	₪ 20,096	דרום מזרח-כנף
12794/12-53	03/05/2018	₪ 1,850,000	4	14	98.2	₪ 1,834,630	₪ 18,692	צפון מזרח-כנף
12794/14-24	18/10/2018	₪ 2,250,000	5	6	108.5	₪ 2,285,756	₪ 21,067	צפון מערב-חזית
ממוצע					**101.7**	**2,118,343**	**20,814**	

הערות לתחשיב: מקדם 1% לקומה. קומה ממוצעת 7. התאמת זמן לפי 0.3% לחודש. בוצע התאמה למספר חניות. התאמה לנוף חלקי של 4.5%

מסקנות :

1. ממוצע הפרשי שווי בין דירת כנף לדירת חזית מערבית, לפני התאמה מנוף חלקי לנוף מלא ולאחר התאמה לשוליות כ-4.5%.
2. ממוצע הפרשי שווי בין חלקות מס׳ 14+12 לחלקה מס׳ 9 כ-11.8%.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב חדש

עסקאות השוואה - חלקה מס׳ 9 :

גוש חלקה - תת חלקה	יום מכירה	תמורה ב ₪.	שטח דירתי	קומה	חדרים	תמורה מתואמת ב ₪	שווי מ״ר דירתי מתואם
12794/9-51	21/12/2021	₪ 2,250,000	109.8	13	5	₪ 1,818,900	₪ 16,566
12794/9-22	15/11/2021	₪ 1,900,000	93.1	5	4	₪ 1,647,300	₪ 17,694
12794/9-60	16/08/2021	₪ 2,250,000	107.3	15	5	₪ 2,187,000	₪ 20,382
12794/9-101	08/12/2021	₪ 2,425,000	109.8	9	5	₪ 2,043,790	₪ 18,158
12794/9-107	29/08/2021	₪ 2,000,000	93.1	10	4	₪ 1,746,000	₪ 18,754
12794/9-115	17/08/2021	₪ 2,050,000	93.1	12	4	₪ 1,937,250	₪ 20,271
12794/9-92	08/08/2021	₪ 2,058,000	109.8	7	5	₪ 1,852,200	₪ 16,869
12794/9-89	09/07/2021	₪ 2,300,000	109.8	6	5	₪ 2,113,930	₪ 19,253
12794/9-111	25/05/2021	₪ 1,841,000	93.1	11	4	₪ 1,643,645	₪ 17,118
12794/9-84	14/05/2021	₪ 2,050,000	109.8	5	5	₪ 1,944,630	₪ 17,711
שווי ממוצע למ״ר בנוי:							**₪ 18,277**

עסקאות השוואה - חלקה מס׳ 12 :

גוש/חלקה -תת חלקה	יום מכירה	תמורה ב ₪	שטח דירתי במ״ר	קומה	נוף	חדרים	תמורה מתואמת ב ₪	שווי למ״ר בנוי מתואם
12794/12-20	25/12/2020	₪ 1,800,000	110.3	5	לים	5	₪ 1,767,150	₪ 16,021
12794/12-37	07/03/2021	₪ 1,830,000	98.15	10	חלקי לים	4	₪ 1,780,780	₪ 18,143
12794/12-12	03/06/2021	₪ 2,080,000	110.3	3	לים	5	₪ 1,963,416	₪ 17,801
שווי ממוצע למ״ר בנוי:								**₪ 17,322**

סיכום:

מניתוח עסקאות ההשוואה, כמפורט לעיל, עולה כי במצב הקודם **קיים פער בשווי ממוצע** של מ״ר בנוי בהיקף של כ-11.8%, בין הדירות הממוקמות בחלקה מס׳ 12 שנהנות מנוף פתוח ופרטיות, לעומת הדירות בחלקה מס׳ 9, להן אין נוף מלא (חלקי) ופרטיות.

ניתן להיווכח כי במצב חדש, בעקבות הפגיעה החלקית במרכיבי הנוף והפרטיות בדירות הממוקמות בחלקה מס׳ 12, נסגרו פערי השווי לעומת הדירות הממוקמות בחלקה מס׳ 9.

כאמור, במצב התכנוני החדש יש פער גבוה יותר (משום ששווי מ״ר בנוי בחלקה מס׳ 12 נמוך משווי מ״ר בנוי בחלקה מס׳ 9) , אולם לקחתי בחשבון את ההתאמה לנוף העדיף במצב החדש של חלקה מס׳ 12.

היות ויש משתנים והתאמות (כאמור לנוף העדיף במצב חדש של חלקה מס׳ 12 לעומת חלקה מס׳ 9), אני סבור שהפגיעה **המצרפית הממוצעת** היא 11%, תוך בחינת כל דירה בהתאם למיקומה, שטחה והחלקים שנפגעו.

ההשפעה הדומיננטית ברכיב הנוף היא על מרפסת השמש ששטחה 9.60 מ״ר.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>בחינת המחקר של השמאי הממשלתי מר יעקב אודיש:</u>

במחקר של השמאי הממשלתי הראשי לשעבר, הנקרא "מחקר אודיש" שבחן את השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים, עולים הפרטים הבאים:

<u>הגדרת המושגים נוף מלא או חלקי:</u>

מוגדר נוף מלא אם מתקיימים התנאים הבאים:

א) נוף ללא הפרעה, כלומר ללא מכשולים כלשהם בין הבניין בו מצויה הדירה שבנדון לבין הים או שטח פתוח;

ב) זווית ראייה מלאה;

ג) הנוף נשקף מסלון של הדירה או מסלון וחדרי שינה.

נוף הנשקף באופן <u>חלקי</u> מוגדר לפי התנאים הבאים:

א) נוף הנגלה מבין בניינים, כלומר ישנם מכשולים פיזיים המסתירים את הנוף באופן חלקי;

ב) זווית ראייה מוגבלת...;

<u>במקרה הנדון:</u>

במצב התכנוני הקודם, הנוף מכיוון צפון וצפון מערב, מוגדרים כנוף מלא.

במצב התכנוני החדש, הצד הצפוני והמערבי מוגדר כמעט ללא נוף.

<u>הנוף הכחול = נוף ים.</u>

<u>עמוד 3:</u>

"ה"נוף הכחול" בולט מבחינת תרומתו לערכם של בתי מגורים: התרומה יכולה להגיע עד כדי 59% משוויה של בתי מגורים".

<u>עמוד 4:</u>

"**<u>נתניה:</u>** נוף מלא לים הנשקף מדירת המגורים המצויה בקרבה לים (שורת בתים הראשונה לים), מוסיף לשוויה כ- 26% בממוצע לעומת דירה מרוחקת יותר ללא נוף או עם נוף חלקי.

<u>נהריה:</u> נוף לים, מלא או חלקי, מוסיף לשוויה של דירת מגורים כ- 5.7% בממוצע לעומת דירות ללא נוף לים. כמו כן, מסתבר כי דירות הקרובות לים יקרות יותר בממוצע בכ- 8.7% מהדירות המרוחקות מהים....

<u>חיפה:</u> דירות מגורים הממוקמות <u>בכרמל</u> המשקיפות לים, יקרות בכ-6.2% בממוצע מדירות ללא נוף לים. בשכונות הנמצאות <u>למרגלות הכרמל</u> (שער העלייה ובת גלים), התברר כי השפעתו של מיקום הדירה ביחס לים דומיננטית: דירות מגורים הממוקמת בשורת הבתים ראשונה או שנייה ביחס לים, יקרות יותר בכ-10.5% בממוצע מאשר דירות המרוחקות יותר מהים.

<u>עמוד 73:</u>

מאמידת המודל מסתבר כי נוף הנשקף לים באופן מלא מדירות מגורים בבניה רוויה (כאמור ללא דירות יוקרה) הממוקמת בקרבה לים (בשורת בתים ראשונה עד שלישית מהים) בערים הבינוניות בגודלם (נהרייה, נתניה, בת ים ואשדוד) תורם לתוספת לשווין של הדירות בסך של כ- 13% בממוצע לעומת דירות מגורים ללא נוף לים וגם מרוחקות ממנו. בהסתברות של 95% תוספת זו נעה בין 2.2% ל- 11.4%.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עמוד 129 :

אשדוד דירות עם נוף מלא לים, המשולב עם נוף עירוני לעומת דירות ללא נוף כלל או נוף חלקי כ- 5.74%.

חיפה דירות הממוקמות בכרמל ומשקיפות לים לעומת הדירות ללא נוף לים 6.25%.

עמוד 130 :

השפעת הנוף באה לידי ביטוי בתוספת לשוויה של דירת מגורים בד"כ בשכונות (ערים) בעלות סוציו – כלכלית בינונית ומעלה. לעומת זאת, בעיני רוכשי דירות מגורים בשכונות בעלות רמה סוציו -כלכלית נמוכה יחסית, נוף אינו נתפס כ"מוצר" הראוי לתוספת כספית למחיר הדירה.

עמוד 131 :

סוג הנוף בעל הערך הגבוה ביותר, הוא נוף לים, אשר מניב תוספת משמעותי לשוויה של דירת מגורים. היחס בין הביקוש להיצע חשוב גם ברמה העירונית : ככל שמספר רב יותר של דירות מגורים בעיר נהנות מנוף הנשקף מהן, כך תוספת לשווין פחותה יותר ; ....

עמוד 138 :

נתניה :

מודל נוסף 3 (לוח 1) עולה, השפעת נוף לים נטו היא כ 9%, בעוד שהשפעתו של מיקום הדירה ברחוב (המגלמת בתוכה גם את השפעת מיקומה של הדירה ביחס לים) מגיעה עד ל 33%."

<u>מסקנותיי מהאמור לעיל:</u>

א. העיר חדרה ממוקמת במקום ה 6 מתוך 10 במעמדם הכלכלי של תושביה.

ב. בעיר חדרה יש מעט היצע לדירות הכוללות נוף לים בניגוד לעיר נהרייה, נתניה, בת ים ואשדוד.

ג. מצב כלכלי דומה לעיר אשדוד אולם ההיצע לדירות עם נוף לים נמוך מהעיר אשדוד.

ד. מצב כלכלי דומה לעיר בת ים אולם ההיצע לדירות עם נוף לים נמוך מהעיר בת ים.

ה. המודל הממוצע לערים בינוניות נע בטווח של 2.2% עד 11.4%. השוני היחיד בין הערים הבינוניות לעיר חדרה הוא בהיצע דירות עם נוף לים שבעיר חדרה שטחי החוף קטנים והעיר בנויה לעומק ולא לרוחב שטחי החוף.

ו. מועד ביצוע המחקר נעשה בשנת 2006. כיום יש מודעות גבוהה למוצר נוף הים. (המחקר מצביע על העיר תל אביב ועל תרומתו של הנוף לים לשווי הדירה) לכן כיום שהמצב הכלכלי השתפר בכל הערים יש לתת טווח ראוי.

ז. מיקום הדירה בסמיכות לים. וכשהשטחים בין הבניין לים לא בנויים. והתוכניות המאושרות לא מאתגרות את המושג קו ראשון לים הנוף דומיננטי בשווי הדירה.

לאור האמור לעיל, לאחר שבחנתי את הפגיעה ביחס לשטח הנפגע, הגעתי לכלל דעה שהדירה נפגעה בשיעור של 1.45% לרכיב זה.

<u>פירוט הפגיעות בדירה בהקשר רכיב הנוף:</u>

- קיימת פגיעה חלקית בחדר צמוד המרפסת מהבניין שייבנה במגרש מס' 901.
- יחידת ההורים נפגעה בעיקר מהבניין שייבנה במגרש מס' 901.
- חדר המגורים (סלון) נפגע בעיקר ממגדלי המגורים שייבנו במגרשים מס' 610 ו-609.
- מרפסת השמש נפגעה לחלוטין.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מחקר דלפי:

ממחקר דלפי משנת 2020 שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין שאלה מס' 20 עולה:

ההבדל בין דירה הפונה לנוף אורבני לדירה שאינה פונה לנוף אורבני הוא כ- 7% והחציון כ- 5%.

במקרה הנדון מדובר בפגיעה בנוף לים, בשכונה בעלת מעמד סוציו כלכלית בינונית ומעלה, ולכן סביר לאמוד את הפגיעה ברכיב הנוף ב- 1.45%.

החלטות שמאים מכריעים:

תחשיב פגיעה בגין רכיב נוף:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת עירונית	מרחק מהים במ'	מרחק מהדירה במ'	קומה	מס' חדרים	הנוף נשקף מ-	מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם נוף	מצב חדש	אחוז הפגיעה	מאפיינים זהים
יעל הרון	2077	106	112	רוגוזין 19 אשדוד	775	40	8	5	מרפסת לכיוון מערב באורך 4.2 מ', נוף למערב וצפון מחדרי השינה	בניה רוויה של 4 קומות ע"ע. צפיפות של 12 יח"ד	בניה רוויה של 32 קומות . צפיפות של 68 יח"ד.	מהחזית המערבית נשקף נוף מלא פנורמי לים בשילוב עם נוף עירוני.	נוף חלקי, מוסתר בחזית מערבית ופגיעה בזוית הראיה הצפון מערבית. זוית הראיה הדרום מערבית אינה נפגעת.	7%	מרחק מהים, חסימת הנוף (במקרה שלנו חסימה קטנה יותר)
יעל הרון	2076	14	20, 38, 32	רוגוזין 48 אשדוד	775	40	5, 7, 8+9	4, 4, 6	מהחזית המערבית	בניה רוויה של 9 קומות ע"ע. צפיפות של 12 יח"ד	בניה רוויה של 32 קומות . צפיפות של 68 יח"ד.	מהחזית המערבית נשקף נוף פנורמי לים בשילוב עם נוף עירוני.	חסימת נוף כמעט מלאה	8%, 8%, 7%	מרחק מהים, חסימת הנוף (במקרה שלנו חסימה קטנה
דוד טיגרמן	6381	189	7	מיכל לייב כץ 1/7		9.43	4		מהמרפסת	קומות 4	תוספת קומה	נוף לשמיים (קו רקיע)	זווית ראיה כלפי השמים	1.05%	חסימת חלק מהנוף
אריה אריאל	8449	19	24	הבריגדה היהודית 21 נתניה			8 מעל קרקע	5		מבנה בן 6 קומות ומבנה בן 7 קומות	2 מבני מגורים בני 12 קומות מעל ל קי"ק	נוף מערבי לים	דיסהרמוניה לקו הרקיע הנשקף מהדירה	5.1%	שינוי הנוף.
יצחק ברמן	6161	518	18 תובעים	בן צבי 40-38 גבעתיים		140-90	תובעים רבים		מרבית הדירה	מבני ציבור ונוף אורבני	מבני ציבור + מגדל מגורים בן 30 קומות מעל קי"ק	נוף אורבני לכיוון דרום מערב	הסתרה חלקית של הנוף האורבני	5.7%-7.1%	חסימת נוף. (במקרה שלנו נוף לים)
נורית גירבי	6883	39	34	יאשה חפץ 3 תל אביב		4	6	5	חדר מגורים	דירה בקומה 6	4 + חדר בגג	נוף פנורמי לדרום מערב וצפון	נוף חלקי למערב ונוף פנורמי לצפון	7%	חסימת נוף חלקי

בהתאם לטבלה לעיל, אפשר לראות שרוב השמאים המכריעים נתנו למרכיב הנוף בלבד כ- 7%-8%.

היות ומדובר בעיר חדרה, בנוף לים שיעור הפגיעה בנוף שקבעתי סביר ועומד על 1.45%.

14.8. **בחינת אלמנטים משביחים:**

שמאי המשיבה והמשפה טענו שהתוכנית השביחה את המקרקעין ברכיבים אלה:

הרחקה של מבני ציבור

במצב הקודם, הדירה גבלה בייעוד ציבורי במנעד רחב של שימושים הכוללים אמפי תיאטרון, קריית חינוך ומרכז ספורט.

החלטה

בטבלת השווי במצב החדש, הפרש השווי בין מצבי התכנון גבוה מ- 11.5%, לולא המצב החדש היה משפר ומשביח הרי שזה היה בא לידי ביטוי בשווי.

ייאמר שיש אלמנטים שמשביחים את כל סביבת הנכס, ולכן הם אמורים לבוא לידי ביטוי בכל העסקאות, אולם אלמנט ההרחקה של מבנה ציבור היה אמור להשפיע רק על העסקאות בחלקה 12 ולא כך הדבר.

עצם אישור תוכנית פינוי בינוי המשפר את סביבת הנכס ומשביח

שמאי המשיבה והמשפה טענו שעצם אישור תוכנית פינוי בינוי הכולל שיפור הרכב האוכלוסייה בעלת מצב כלכלי רעוע משביח.

החלטה

יש אלמנטים משביחים אשר לא משביחים את הנכס, אלא את כל סביבת הנכס, ולכן כאמור לעיל, באים לידי ביטוי באופן אחיד בכל העסקאות הנערכות במקרקעין הסמוכים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>הסדרת התנועה והגישה למתחם</u>

שמאי המשיבה והמשפה טענו שהסדרת התנועה הכבישים וביצוע החניות של המתחם בתת הקרקע משביחים הדירה.

<u>החלטה</u>

מדובר בהשבחה לכל סביבת הנכס ולא למגדל המגורים הנדון בלבד. יתרה מזאת, בכל מקרה כשהיו מממשים את המתחם לפי המצב התכנוני הקודם גם היו מסדירים את התנועה. זאת ועוד מימוש הזכויות למתחם ציבורי מאפשר שטח פנוי במתחם לחניות ולא היה גורם למטרדים למגדל המגורים.

<u>הסדרת שטחים ירוקים</u>

שמאי המשיבה והמשפה טענו שהתוכנית הסדירה שטחים ירוקים נרחבים לטובת כלל השכונה.

<u>החלטה</u>

השטחים הירוקים ממוקמים בתוך מתחם מגדלי המגורים ולרב הם אלו אשר ייהנו מכך, וכן כל השכונה תהנה מזה ולא מגדל המגורים בלבד.

<u>הוספת שטחי מסחר</u>

שמאי המשפה טען שעצם הוספת שטחי מסחר משביחה.

<u>החלטה</u>

הוספת שטחי מסחר משביחה את סביבת הנכס ולא רק את מגדל המגורים. זאת ועוד שטחי מסחר לא תמיד משביחים מעבר לתועלת בשטחי מסחר סמוכים הם גם גורמים למטרדים שונים.

<u>השוני בשווי הדירות יכולות להיות מהפער ברמת הגמר</u>

שמאי המשפה טען שייתכן שהשוני בשווי הדירות נובע מרמת הגמר.

<u>החלטה</u>

כידוע, רמת גמר מבוסס על טעם אישי, ולא מקבלים תמורתם בעת מכירת הדירה, למעט אם מדובר ברמת גמר גבוהה ביחס לסביבה.

היות וביקרתי בכל הנכסים, למעט בדירה אחת, איני מוצא לנכון לקבל שיש דירה שהיא בעלת רמת גמר מאד חריגה, אשר תבוא לידי ביטוי בעת מכירתה בתוספת שווי. כמו כן, אין דירות מוזנחות במתחם.

<u>מטרדים זמניים במהלך בניית מגדלי המגורים</u>

שמאי העוררים טען שיש גרימת נזק בגלל הפיכת סביבת הנכס לאתר בניה על כל המשמעויות שלו.

החלטה:

מטרד זה אינו חלק מתכונות המקרקעין שנפגעו, אלא מימוש התוכנית הפוגעת תלויה בבנייתה. ולכן מטרד זה אינו נכלל בפיצוי לפי סעיף 197.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.9. **<u>שווי הנכס הנפגע נכון למועד הקובע:</u>**

<u>עסקאות השוואה - חלקה 12, גוש 12794 :</u>

גוש/חלקה - תת חלקה	יום מכירה	תמורה ב ₪	חדרים	קומה	שטח רשום במ"ר	מחיר מתואם ב ₪	שווי מ"ר דירתי ב ₪
12794/12-14	21/06/2017	₪ 1,800,000	4	4	98.2	₪ 1,834,348	₪ 18,689
12794/12-39	03/10/2017	₪ 2,280,000	5	10	108.7	₪ 2,107,076	₪ 19,384
12794/12-53	03/05/2018	₪ 1,850,000	4	14	98.2	₪ 1,702,263	₪ 17,343
שווי מ"ר ממוצע דירת כנף לקומה 7 למועד הקובע:							₪ 18,472
שטח הדירה							98.15
התאמה לקומה 4 לפי 1% לכל קומה							0.97
שווי הדירה מצב קודם טרום אישור התוכנית הפוגעת							₪ 1,758,669
שווי הדירה מצב חדש לאחר אישור התוכנית הפוגעת						1.45%	₪ 1,733,086
אומדן ירידת הערך							₪ 25,583
בדחייה ל 5 שנים לפי שיעור היוון של 6%						0.747	₪ 19,117

הערה:

מסקנת ירידת הערך הינה גבולית.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובות ובישיבה שהתקיימה בפני ובכפוף להחלטת ועדת הערר לגבי מרכיבי הפגיעה שנטענו, בבחינת ירידת הערך לפי סעיף 197, הנני מעריך את הפגיעה שחלה במקרקעין בגוש 12794, חלקה 12, תת חלקה 13, בגין אישור תוכנית מס׳ 302-0555813, כדלקמן:

מקור הפגיעה	תוכנית מס׳	מועד קובע	פגיעה ב ₪
אישור תוכנית	302-0555813	03/11/2020	19,117 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com