שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 20 מאי, 2012
מספר מינוי: 14377
מספרנו: 168.שומה מייעצת

לכבוד,
העורר, מר דורון גז
באמצעות השמאי
מר גיל יזרעאלי
בדוא"ל gilliz@netvision.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
באמצעות השמאי
מר שלמה רובל
samroval@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מייעצת במחלוקת בערר ימ/39/11 לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה
חלקה 297 בגוש 30590 ציון גרמי 6, פסגת זאב, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מייעצת לעניין שבנדון.

ועדת הערר ביקשה למנות שמאי מייעץ בערר שבנדון.

בתאריך 19.02.12 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

התבקשתי לקבוע אם נגרמה פגיעה למקרקעין בגין תכנית 8151, ואם כן את שיעור הפגיעה.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

15.02.07 – מועד אישור תכנית 8151.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 04.03.12.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	צמוד קרקע למגורים
גוש	30590
חלקה	297
שטח רשום של החלקה (מ"ר)	542
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	רחוב ציון גרמי 6, ירושלים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו הדרום-מערבי של רחוב ציון גרמי, בחלק המזרחי של שכונת פסגת זאב שבצפון מזרח העיר ירושלים.

פסגת זאב הינה השכונה הגדולה ביותר בירושלים ואחת השכונות הגדולות בישראל ומונה כ-42,000 תושבים.

ציון גרמי מהווה רחוב שקט בחלק המזרחי בשכונה, מקשר בין מפגש הרחובות יצחק טוניק ומניה שוחט בדרום מערב לבין רחוב חנה בבלי מצפון. הרחוב בשיפוע יורד מדרום לצפון.

מדרום לנכס הנדון ובמפלס נמוך ממנו קיימים מבנים בבניה רוויה בצפיפות נמוכה וכביש המצויים בשלבי בניה. במרחק של כ-250 מ׳ ובגובה של כ-680 מ׳ מעל פני הים (גבוה מהנכס הנדון), מצויים מבנים ותיקים יחסית בבניה רוויה בעלת צפיפות נמוכה.

מדרום מזרח לנכס הנדון, המשך כביש המצוי בשלבי סלילה, שטח פתוח לא מפותח ובמרחק של כ-300 מ׳ גדר ההפרדה.

5.2 הסביבה מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע, חד משפחתיים, מסוף שנות ה-90׳.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

מצפון מזרח-	רחוב ציון גרמי ומעברו גינה ציבורית.
מדרום מזרח-	מבנה מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי.
מצפון מערב-	מבנה מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי.
מדרום מערב-	רצועה המיועדת לנוף פתוח ומעברה תחום תכנית 8151.

6.2 החלקה הנדונה בעלת צורה לא רגולארית, שטחה הרשום 542 מ״ר, מצויה בגובה של כ-658 מ׳ מעל פני הים, פונה בחזית צפון מזרחית בת כ-13.5 מ׳ לרחוב ציון גרמי ובחזית דרום מערבית בת כ-27.5 מ׳ הפונה לרצועה המיועדת לנוף פתוח. עומקה הממוצע של החלקה כ-27 מ׳.

6.3 בחלקה ממוקם מבנה מגורים בשטח ברוטו של 230 מ״ר (עפ״י היתר בנייה), בנוי שלד בטון וקירות בלוקים מצופים אבן טבעית עם גג רעפים משופע. המבנה כולל:

מרתף- כולל מחסן.

קומת כניסה- נמוכה ממפלס הרחוב ב-8 מדרגות. כוללת חדר מגורים, חדר שירותים, ממ״ד ומטבח. קיימת יציאה לחצר.

ק״א- כוללת 4 חדרי שינה (בצמוד לאחד מהם חדר רחצה וארונות) וחדר רחצה. קיימת יציאה למרפסת מהחדרים.

עליית גג- כוללת חלל משופע.

קיימות 2 חניות פתוחות במפלס הרחוב. החצר מגוננת ומקיפה את הבית.
המבנה ברמת גימור ובמצב פיזי טוב התואם את גילו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

<u>המצב התכנוני בתחום הנכס שבנדון:</u>

7.1 תכנית מס׳ 3144, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3342 מיום 05.06.88.

הנכס שבנדון מהווה חלק ממתחם 65 ששטחו 112 דונם המיועד ברובו למגורים וכן לשטח לבנייני ציבור (4.4 דונם) ושטח פתוח ציבורי (3 דונם).

באזור המגורים מספר יח״ד מרבי לבנייה- 278 ושטח רצפות מרבי- 41,700 מ״ר. מספר קומות מרבי- 2. חלק מיחידות הדיור בבנייה עצמית.

7.2 תכנית מס׳ 3603 (על תיקוניה), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3868 מיום 19.04.91.

התכנית חילקה את מתחמי המגורים כאמור בתכנית 3144 למתחמי משנה למגורים. הנכס שבנדון מהווה חלק ממתחם משנה 1258 ששטחו 5.166 דונם.

7.3 תכנית מס׳ במ/4561, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4292 מיום 23.03.95.

הנכס שבנדון מיועד ל״אזור מגורים 5 מיוחד״, מסומן כמגרש מס׳ 2020 בשטח של 543 מ״ר. בחזית המגרש מסומנת זיקת הנאה לציבור (מעבר למערכות תשתית בעומק של 1 מ׳ מקו חזית המגרש).

מדרום ומדרום מערב לנכס שבנדון רצועה בייעוד לנוף פתוח, מסומנת כמגרש מס׳ 1801, בשטח של 1,154 מ״ר, ורוחבה נע בגבולות של 7- 9 מ׳.

הטופוגרפיה בשיפוע יורד לכיוון דרום ודרום מזרח.

הוראות הבנייה:

שטח בנייה עיקרי-	180 מ״ר
שטח שירות-	50 מ״ר
מספר קומות-	2
מספר יח״ד-	1
תכסית-	עד 30%

שטחי השירות כוללים: ממ״ד, חנייה מקורה, שטחי חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים, חדר מכונות והסקה עד 8% משטח המגרש, שטח בחלל גג רעפים מ-1.2 מ׳ עד 1.8 מ׳.

תנאי לבניית מרתף הוא בנייתו בתחום קווי הבניין במורד המגרש ובמישור אחד עם חזית הבית שמעליו, הפונה לכיוון המורד.

סה״כ יח״ד במתחם 1 (תואם לחלק ממגרש 65 כאמור בתכנית 3144) הינו 120 ושטח בניה כולל הינו 27,600 מ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

המצב התכנוני בתחום התכנית "הפוגעת":

"מצב קודם"

7.4 תכנית מתאר מחוזית מס' תממ/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מיום 01.03.77.

התכנית בקנ"מ 50000:1.

ככל הנראה, סביבת המתחם שבנדון כלולה בייעוד של "יישוב עירוני". באזור זה יופקו היתרי בנייה לפי תכנית מתאר מקומית.

7.5 תכנית מס' 3144, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3342 מיום 05.06.88.

שטח התכנית כ-1,700 דונם.

מטרות התכנית: קביעת ייעודי הקרקע ומערכת הדרכים העיקרית; קביעת מתחמי תכנון; קביעת הוראות בנייה, עקרונות בנייה ותנאים למתן היתרי בנייה; קביעת שטח הבנייה המרבי למגורים בכל מתחם וכן קביעת היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור בכל מתחם בנייה.

תכניות מפורטות:

פיתוח ובינוי השטח יעשו עפ"י תכניות מפורטות הטעונות הליכי הפקדה ואישור כחוק.
התכניות המפורטות תקבענה את השימושים, את מערכת הדרכים, שטחים לצורכי ציבור וכיו"ב.
התכניות המפורטות יכללו בין השאר הוראות תכנית חלוקה חדשה.
תכנית מפורטת תכלול תכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם.

כאמור בסעיף 7.1 לעיל, הנכס שבנדון מהווה חלק ממתחם 65. מדרום, מדרום מזרח ומדרום מערב לו, בתחום תכנית 8151, מסומנים המתחמים כדלקמן:

יתרת מגרש 65 – רצועה המיועדת למגורים.

מתחם 656-

ממוקם בסמוך מדרום ומדרום מזרח לנכס שבנדון. שטחו 35.5 דונם ומיועד לשטח נוף פתוח בו יותרו עבודות ייעור וגינון בלבד.

מתחם 611-

ממוקם בסמוך מדרום מערב לנכס שבנדון. שטחו 55.4 דונם בייעוד לשטח כלל עירוני, מתוכו 3 דונם לשטח פתוח ציבורי.

בשטח כלל עירוני, הבנייה והפתוח כפופים להפקדה ואישור תכנית מפורטת.

מתחם 612-

ממוקם בצמוד מדרום למתחם 611. שטחו 56.7 דונם, מתוכו: 27 דונם לבנייני ציבור; 27.2 דונם לשטח פתוח ציבורי; 2.5 דונם למוסד. מספר הקומות המותר 4.

בשטח למוסד לא יכללו מגורים היכולים להשתלב באזורי המגורים ולא יכללו מוסדות שיש בהם משום מטרד לשכנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מתחם 73-

ממוקם בצמוד מדרום למתחם 612. שטחו 82.7 דונם, ברובו למגורים, מתוכו: 4.4 דונם לבנייני ציבור; 8 דונם לשטח פתוח ציבורי. מספר יח"ד מירבי 425. שטח רצפות מירבי 42,500 מ"ר ב-4 קומות.

"מצב חדש"

7.6 תכנית מס' 8151, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 מיום 15.02.07.

התכנית התקבלה במוסדות התכנון בפברואר 2001 ופורסמה להפקדה ביוני 2004.

שטח התכנית כ-127.5 דונם.

מטרות התכנית:

שינוי במערך ייעודי הקרקע. בין היתר, שינוי ייעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים 5 מיוחד, אזור מגורים 1 מיוחד, לשטח לבניין ציבורי, לשטח פתוח ציבורי, לשטח למתקן הנדסי ולשטח לדרך.

שינוי ייעוד משטח לבניין ציבורי לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מסחרי מיוחד, לאזור מגורים מיוחד לשטח למתקן הנדסי ולדרך.

שינוי ייעוד משטח כלל עירוני לשטח לבניין ציבורי, לאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מסחרי מיוחד, לאזור מגורים 1 מיוחד לשטח למתקן הנדסי ולדרך.

שינוי יעוד משטח לאזור מגורים לשטח נוף פתוח, לאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מגורים 1 מיוחד ולדרך.

שינוי יעוד משטח לאזור מגורים 2 לדרך.

קביעת הוראות הבנייה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית.

קביעת מס' יח"ד מרבי בשטח התכנית ל-220 יח"ד.

קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור.

קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצועם.

התווית דרכים חדשות.

איחוד וחלוקה חדשה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

התכנית חלה בסמוך מדרום לנכס שבנדון ובין היתר, השינויים שחלו בסביבה מנקודת מבט הנכס שבנדון הינם כדלקמן:

מבט לדרום מערב- במקום רצועה למגורים ומעברה שטח בייעוד כלל עירוני, הפך לשטח נוף פתוח ודרך, שמעברם מגרש מסחרי ומגרש לבניין ציבורי.

הוראות הבניה במגרשים המסחרי ולבנייני ציבור:

המגרש המסחרי הינו מגרש מס' 40, בשטח של 1.526 ד', השטח לבנייה עד 600 מ"ר, בגובה עד 2 קומות המקורה גג רעפים ואשר שיאו לא יעלה על 659.3 מ'.

המגרש בייעוד לבנייני ציבור הינו מגרש מס' 70, בשטח 11.952 ד'. בגובה עד 3 קומות, עד 100% בנייה (עקרי + שירות).

מבט לדרום- במקום רצועה למגורים ושטח בייעוד כלל עירוני, שטח לנוף פתוח ושטח למוסד בהתאמה, הפך למבט לרצועת נוף פתוח אשר מעברה כביש ברוחב 12 מ' (מרחק של כ-40 מ' מהנכס הנדון), מגרש בייעוד לאזור מגורים 5 מיוחד, מגרש בייעוד לשצ"פ (מגרש 85 בשטח של 4.299 ד'), מגרש בייעוד לאזור מגורים 5 מיוחד, כביש ומגרשים בייעוד לאזור מגורים 1 מיוחד, בהתאמה. השיפוע יורד לכיוון דרום מהנכס שבנדון ועד למרכז השצ"פ ומשם עולה בחזרה.

מגרשי המגורים בייעוד לאזור מגורים 5 מיוחד אשר ממוקמים מדרום לנכס שבנדון הינם מגרשים מס' 13 (הקרוב יותר) ו-12.

הוראות הבנייה במגרשים 13, 12:

מגרש 13-

בשטח של 4.279 ד' מיועד ל-18 יח"ד, בגובה של 4/5 קומות. מותר 2,550 מ"ר עקרי + 890 מ"ר שרות. מספר הקומות המרבי כולל קומת חניה. מספר הקומות מתחת למפלס 0.00 יכול שיגדל על חשבון מספר הקומות שמעל מפלס ה-0.00 ובלבד שסה"כ מספר הקומות לא ישתנה.
בהתאם לנספח הבינוי, מחולק לשלושה מבננים, בכל מבנן 6 יח"ד ושני בניינים.
במבנן המערבי גובה גג מרבי-641.5 מ'; גובה חצר-635.5 מ'.
במבנן האמצעי גובה גג מרבי-638.25 מ', גובה חצר-632.5 מ'.
במבנן המזרחי- גובה גג מרבי-635.75 מ', גובה חצר-629.75 מ'.

מגרש 12-

בשטח של 5.072 ד' מיועד ל-18 יח"ד, בגובה 5/6 קומות. מותר 2,880 מ"ר עקרי + 960 מ"ר שרות.
בהתאם לנספח הבינוי- מחולק לשלושה מבננים בכל מבנן 6 יח"ד ושני בניינים.
במבנן צפון מערבי גובה גג מרבי-647.5 מ'; גובה חצר-638.5 מ'.
במבנן האמצעי גובה גג מרבי-644 מ', גובה חצר-635 מ'.
במבנן הדרום מזרחי גובה גג מרבי-644.5 מ', גובה חצר-635.5 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מבט לדרום מזרח- במקום רצועת מגורים ומעברה שטח נוף פתוח הפך למבט לשטח נוף פתוח אשר מעברו כביש ברוחב 12 מ׳ ושטח נוף פתוח, בהתאמה.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

בתאריך 26.12.96 ניתן לנכס הנדון היתר בנייה מס׳ 41564 להקמת בניין חדש למגורים בנה ביתך.

השטחים המבוקשים לבנייה:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטחי שירות במ״ר				סה״כ במ״ר
		ממ״ד	אחסנה	מרפסת מקורה	מבואות וח. מדרגות	
מרתף			16			16
ק״ק	96.09	7.5				103.59
ק״א	84.22			2		86.22
עליית גג				14		14
סה״כ	**180.31**	**7.5**	**16**	**16**	**10.5**	**230.31**

9. **<u>המצב המשפטי</u>**:

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 297 בגוש 30590 בשטח של 542 מ״ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע״ש מדינת ישראל.

רשומה חכירה ע״ש גז דניאל על הנכס בשלמות לתקופה של 49 שנים, עד ליום 22.10.2044.

רשומה זיקת הנאה בעומק 1 מ׳ מקו חזית החלקה למעבר למערכות תשתית. זיקה זו בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש ולגישה למערכות התשתית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי וב"כ העורר:

10.1.1 ראשי הנזק הנגרמים מתכנית 8151 והשפעתם על שווי המקרקעין[1]:

<u>התווית מערך דרכים</u>

מטרדי רעש צפויים עקב התכנון החדש הנובעים מיצירת דרך חדשה שרוחבה כ-12 מ' במרחק כ-30 מ' מהנכס שבנדון. דרך זו מתוכננת להעביר נפחי תחבורה משמעותיים מתכנית 8151 אל עורקי התחבורה הראשיים מצפון לרבות חיבור עם הרחבות מתוכננות נוספות (תכנית 8151 ותכנית 8150 ממזרח לפסגת זאב כוללות ביחד כ-500 יח"ד).

מערך הדרכים צפוי לגרום למטרדים כדלקמן:
עומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהרחוב; עלייה ברמת הרעש הסביבתי; זיהום אוויר; תאורה מלאכותית בלילה; שינויים מאולצים בתרבות האירוח ואורח החיים; הוצאות אחזקה גבוהות.

כתימוכין ציין את הפסיקות והמחקרים כדלקמן:

פס"ד ברעלי – עא 1188/92- דירות המצויות בבתים הגובלים בעורק ראשי וסואן מאבדות מערכן בשיעור של 40%.

פס"ד חודורוב הפ 304/96- קיימת ירידת ערך בהרחבת דרך ב-5 מ' למרות שלכאורה יש קיר אקוסטי, שיקוע כביש ואספלט שקט אשר אמור לפתור את בעיית הרעש.

פס"ד משה פסר- עש 7011/99 התייחסות השופטת להפרעת כביש רחב ומודרני בשל רעש וזיהום של כלי הרכב, שכן יועדף לנסיעה על פני כביש מיושן וצר.

בתיקי ערר 5425/97/רש ו-5472/97/רש בעניין שכונת נווה רסקו נפסק ע"י שמאית מכריעה ירידת ערך בשיעור של עד 20% עקב הרחבת דרך קיימת והתקרבות הדרך לבתי מגורים.

בגין תכנית 2855 קטע כביש מס' 4 (כביש בגין- ירושלים) הוגשה תביעה לפי ס' 197 ושמאי מכריע פסק פיצויים בשיעור של כ-15% משווי חלק מהנכסים.

ציין מחקר שפורסם בשנת 2002 ע"י השמאי הממשלתי הראשי לעניין השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים. צוין, בין היתר, כי בהסתברות של 95% שני מקורות הרעש (כבישים) להם חשופה הדירה ברמה כזו או אחרת יכולים להוריד ממחירה עד לכ-10%, בעוד שכביש ראשי אליו פונה הדירה עלול להוריד ממחירה עד לכ-8%.

מחקר שפורסם בשנת 2004 בנושא "גורמי השפעה ושיטות הערכת שטחים ציבוריים פתוחים". לעניין סמיכות דירת מגורים בבנייה רוויה לדרך- כביש שקט פנימי העובר בקרבה לבניין בו מצויה הדירה הנבדקת או אף חוסר כביש כלשהו ליד הבניין, מוסיף לשווייה של הדירה כ-9.6% בהשוואה לשווי דירה ליד כביש סואן.

[1] להערכתו לא קיימות השפעות משביחות כלשהן כתוצאה מאישור תכנית 8151.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ציין עסקאות במכרז מס' ים/157/2005 בשכונת המושבה הגרמנית בירושלים, מהן עולה כי שווי מגרשים הממוקמים בסמוך לכביש נמכרו במחיר הנמוך בכ-30% ממגרשים המרוחקים ממנו וההשפעה על השווי הבנוי הינה כ-15%.

<u>שינוי אופי הסביבה</u>

שינוי אופי הסביבה משקטה בעלת אופי כפרי ובנייה דלילה לסביבה צמודת דופן לשכונת מגורים חדשה המתאפיינת בסביבה רועשת ובבנייה רוויה וצפיפות גבוהה. כמו כן, רמת הפרטיות צפויה להיפגע.

בערר 106/04- נס/120 נפסק ע"י שמאי מכריע בשנת 2007 ירידת ערך בשיעור של 5% עקב הסתרת נוף ופגיעה מסוימת בפרטיות וירידת ערך בשיעור של 3% בגין הגדלת צפיפות בסביבה.

<u>אובדן נוף פתוח לעמק טבעי</u>

אובדן נוף פתוח לכיוון דרום והחלפת המבט הקודם לעבר עמק טבעי ירוק במבט חדש לעבר בנייני מגורים מבנייה רוויה וכבישים. פגיעה ברמת הפרטיות הגבוהה בנכסים.

במחקר שפורסם בשנת 2006 ע"י השמאי הממשלתי הראשי בנושא "השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים..". בין היתר, צוין במסקנות המחקר כי השפעת הנוף העירוני על שוויין של דירות מגורים בשכונות ארנונה, רסקו ובית וגן מתבטאת בתוספת של כ-6.4% לשווי דירה. התוספת לערך הדירות הנהנות מנוף מרהיב לעבר שכונות מגורים בעיר (נוף עירוני) נעה בין 2.5% ל-10.5% בהסתברות של 95%.

השפעת הנוף לשטחים פתוחים של שוויין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה מצביעים על תוספת של כ-6.3% בממוצע לשווי הדירות. בהסתברות של 95% תוספת זו יכולה להגיע עד לכ-12%.

במודל חד משתני הבודק את השפעת הנוף לשטחים הפתוחים על שוויין של דירות מגורים בשכונות שנבדקו בירושלים עולה כי דירות המשקיפות לשטחים הפתוחים יקרות יותר בכ-15% בהשוואה לדירות שאינן נהנות מנוף.

בשומה מכרעת משנת 2009 עקב פגיעה מתכנית תממ/2/3/ג ברעות נקבע כי השתנות הנוף מנוף הררי לנוף אורבאני, ללא הסתרת נוף, גרמה לירידת ערך בשיעור של 5.44% - 7.26%.

<u>אובדן שטח פתוח בסמיכות לבית המגורים</u>

גריעת שטח פתוח בסמיכות לנכס ואובדן ההנאה מהשימוש בו.

במחקר שפורסם בשנת 2004 ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שבחן, בין היתר, השפעת הסמיכות לשטח ציבורי פתוח (פארק) על שווי דירות מגורים בבנייה רוויה נמצא, כי התרחקות דירה מפארק במרחק 150 מ', מורידה מערכה כ-8.607%.

בחוברת מנחה אשר הופקה ע"י לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2002 הופצו שאלונים שנותחו בשיטת דלפי. בין יתר התוצאות, נמצא שסמיכות לשצ"פ בשימוש כגן ציבורי מוסיפה כ-9% לשווי דירה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בשומה מכרעת משנת 2010 בפתח תקווה נקבעה תוספת ממוצעת של 3% לשווי דירות הפונות לשפ"פ לעומת שווי דירות הפונות לבניין שכן.

10.1.2 נתוני שוק ושוויים:

ציין עסקאות מכר אשר בוצעו בבתי מגורים "בנה ביתך" בסביבה בגוש 30590, בין השנים 2003 ל-2008. לטענתו גדלי המגרשים, השטחים הבנויים ושנת בנייתם דומה. בעסקאות אלו ביצע התאמות כדלקמן:

נטרל את ההשפעה של השונות בשטחי המגרשים. שטח המגרשים העולה על 400 מ"ר חושב במקדם 0.2 משווי מ"ר קרקע ממוצע במגרש. שווי השטח העודף של החצר הופחת משווי המכירה והתקבל שווי מתואם למגרש בשטח 400 מ"ר.

לנכסים פינתיים הנהנים מריחוק יחסי מבתי מגורים שכנים חושבה הפחתה בשיעור של 5%.

מניתוח הנתונים שהציג הגיע למסקנות כדלקמן:

בשנים 2003-2004 בתי מגורים בשורה ראשונה לנוף נמכרו במחיר ממוצע הגבוה בכ-15% ממחיר המכירה הממוצע של שני בתים דומים עם נוף מוגבל.

בשנת 2005 שני בתי מגורים עם נוף חלקי נמכרו במחירים גבוהים יותר מבית מגורים דומה עם נוף מוגבל.

בשנת 2006 נמכרו שני בתים עם נוף פתוח ונוף חלקי במחיר ממוצע הגבוה בכ-11% ממחיר מכירה של נכס לו קיים נוף מוגבל.

בשנת 2007 נמכר בית מגורים עם נוף פתוח במחיר דומה לבית מגורים עם נוף חלקי.

בשנת 2008 נמכרו בתי מגורים עם נוף פתוח במחיר הגבוה בכ-18% מהמחיר הממוצע בו נמכרו שני בתי מגורים עם נוף חלקי.

מניתוח העסקאות, שווי בית מגורים חד משפחתי הבנוי על קרקע בשטח של 500 מ"ר, נכון למועד הקובע- $475,000.

השווי בהתאמה לנכס נשוא השומה (חושבה תוספת בשיעור של 15% בגין מיקומו, רמת הפרטיות סמיכותו לשטח פתוח והנוף הנשקף ממנו)- $545,000.

10.1.3 ירידת הערך:

<u>הפחתה בגין צמצום / שינוי נוף ופגיעה מסוימת בפרטיות</u>

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה, כי מחירי מכירה של נכסים בשורה הראשונה גבוהים בכ- 18%-11% ממחירי מכירה של בתים דומים. פער זה מגלם גם את ההנאה הנובעת ממגורים בסמיכות לשצ"פ. עפ"י המחקרים שפירט תרומתו של נוף פתוח לשווי דירת מגורים בבנייה רוויה נעה בטווח שבין 5.5% ל-20.6%. בבתים צמודי קרקע ההשפעה אף חזקה יותר.

מאחר שהתכנית הפוגעת גורמת לשינוי חלק גדול מהנוף הפתוח הנשקף מהנכס, אך אינה משנה את כולו, אמד את הפגיעה בגין מרכיב זה בשיעור של 5%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>הפחתה בגין גריעת שטח פתוח סמוך, הגדלת צפיפות ושינוי אופי הסביבה</u>

בהתאם למחקרים שציין התרחקות משצ"פ ב-150 מ' גורעת מהשווי של הדירה כ-9%.

השטח הפתוח הסמוך הינו בלתי מפותח ואינו מתוחזק ומגונן ולכן אינו מהווה פארק כהגדרתו במחקר שציין. לפיכך, אמד את הפגיעה בגין מרכיב זה בשיעור של 3%.

<u>הפחתה בגין מטרדי רעש והתקרבות דרך</u>

בהתאם למחקר שציין ולמכרז ברחוב גרץ, שיעור הפגיעה היה 8% ו-30% בהתאמה.

במקרה שבנדון מכיוון שאין מדובר בכביש ראשי והנכס אינו משיק לכביש המתוכנן אלא מרוחק ממנו כ-30 מ', אמד את הפגיעה בשיעור של 5%.

<u>חישוב סך הפגיעה</u>

שווי הנכס ב"מצב קודם"-	$545,000
שווי הנכס ב"מצב חדש" ($545,000 * 0.95 * 0.97 * 0.95)-	$477,000
ירידת הערך-	$68,000 (290,000 ₪)

10.1.4 <u>ס' 200</u>:

בתאריך 3.4.12 הועבר אליי מסמך מטעם ב"כ העורר המפרט מדוע ס' 200 לא חל במקרה שבנדון.

10.2 טענות שמאי וב"כ המשיבה:

10.2.1 להלן התייחסות לראשי הנזק העיקריים ולפגיעה הנטענים:

<u>התווית מערך דרכים</u>:

הכביש הקרוב ביותר לנשוא הערר הינו כביש מס' 103 אשר מוביל למגרש בנייה 13. במגרש זה מתוכננות 18 יח"ד. בהנחה של 2 כלי רכב ליח"ד הרי שמדובר בתנועה של 36 כלי רכב בלבד. לפיכך, לא קיים מטרד בגין מרכיב זה.

בנוגע לפס"ד ברעלי וחודורוב[2] ולערר נווה רסקו[3] מדובר על מיקומים שונים ועל כבישים ראשיים וסואנים בהם עוברים מאות רכבים מידי יום. במקרה שבנדון מדובר על כביש שכונתי צר, שכל מטרתו לשרת את יח"ד במגרש מס' 13 וכל השוואה לכבישים גדולים ומאסיביים אינה רלוונטית.

פס"ד הועדה המקומית לתכנון ולבנייה י"ם נגד משה פסר[4] אינו רלוונטי לענייננו, שכן דן במקרה שונה בו עקב הנמכת כביש התייקרו עלויות הבנייה.

[2] ע"א 1188/92 וה"פ 304/96.
[3] ערר 97/רש/5425 ו-97/רש/5472.
[4] ע"ש 7011/99.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ההשוואה שהציג שמאי העורר לכביש ברחוב גרץ במושבה הגרמנית אינה דומה לנשוא הערר, שכן רחוב גרץ הינו ראשי שאמור לנקז תנועה רבה. כמו כן, המגרשים שהובאו בחשבון צמודים לכביש הראשי בעוד שהמקרקעין נשוא הערר מרוחקים 60 מ' מהכביש השכונתי.

נבחנה השפעת חניכת כביש מס' 9 על שווי קוטג'ים הממוקמים בקו ראשון ושני ובאותה רמת גימור, בשכונת רמות בקרבה ראשונה ושנייה לכביש, לפני ואחרי חניכתו ביולי 2007. מניתוח הנתונים ("במצב קודם הובאו בחשבון עסקאות משנת 2005 וב"מצב חדש" עסקאות מהשנים 2008 – 2011) עולה כי השווי עלה בכ-28% ובנטרול השפעת הזמן (20%) נותרה המסקנה לפיה פתיחת הכביש הטיבה עם שווי המקרקעין. הובהר, כי הובא בחשבון מועד חניכת הכביש ולא מועד אישורו, שכן במעמד החניכה ניתן לראות את ההשפעה האמיתית על שוויו. כמו כן, כביש מס' 9 מהווה דרך ראשית וסואנת.

לפיכך, אין פגיעה בגין הקרבה לכביש השכונתי.

<u>שינוי אופי הסביבה</u>

לא קיימת הגדלת צפיפות עקב אישור התכנית. בנוסף, סביר כי בתוך שכונה בסביבת עיר גדולה יבנו במהלך השנים.

כמו כן, פסגת זאב הינה אחת השכונות הגדולות בארץ לפיכך, ההשוואה לערר תכנית נס/120 בנס ציונה[5] אינה רלוונטית.

<u>אובדן נוף פתוח לעמק טבעי ושטח פתוח בסמיכות לבית המגורים</u>

תכנית 8151 היטיבה עם מקרקעי העורר כדלקמן:

שינוי סיווג השטח הצמוד מצידו הדרום מערבי משטח ל"מגורים" עפ"י תכנית 3144 (חלק ממגרש מס' 65) ל"שטח נוף פתוח".

שינוי סיווג השטח הסמוך מדרום למגרש מס' 65 (מגרש מס' 611) משטח בייעוד "כלל עירוני" (בו ניתן להניח שהיה נבנה למבנה ציבור) ל"שטח נוף פתוח".

כמו כן, עקב הטופוגרפיה התלולה הקיימת מצידו הדרום מערבי של נשוא הערר, השטח המסווג למגורים והכביש המתוכנן יבנו במפלס נמוך משמעותית ממפלס נשוא הערר ועל כן לא צפויה הסתרת נוף. ב"מצב קודם" הנוף הוא טרשים, קוצים, וגדר הפרדה ואילו ב"מצב חדש" הנוף הוא אורבאני.

לעניין השפעת נוף על שווי מקרקעין:

מהמחקר אותו ציין שמאי העורר עולה, כי נוף עירוני מרהיב מעלה את ערך הדירה יותר מנוף מלא לשטחים פתוחים.

כמו כן, ההשוואה לשכונות הר נוף וגילה אינה במקומה, שכן אלו ממוקמים על הרים בגובה רב משכונת פסגת זאב. כמו כן שכונת פסגת זאב מוקפת בגדר הפרדה אשר מגבילה את ה"נוף הפתוח" הנשקף ממנה.

[5] ערר 106/04.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

התייחסות לחישוב הפגיעה בגין הסתרת הנוף:

שמאי העורר הציג טבלת השוואה אשר לגביה חסרים נתונים מהותיים כגון שטח הבית, סטנדרט הבנייה ומהות הנכסים (חד/ דו משפחתי). בחלק מנתוני ההשוואה יש תוספות בנייה שנבנו בפועל בניגוד להיתרי הבנייה ויכול להיות שנמכרו בשווי גבוה יותר מדירות שלא חרגו בשטחי הבנייה. כמו כן, לאור הטופוגרפיה בשכונה, מרבית נכסי ההשוואה נהנים מנוף, מה גם שללא ביקור בתוך נכסי ההשוואה לא ניתן לדעת בוודאות את טיב הנוף הנשקף מהם.

10.2.2 <u>ירידת הערך</u>:

לאור האמור לעיל, לא נגרמה ירידת ערך לנכס שבנדון עקב אישור תכנית 8151.

בנוסף, ציין כי השווי הסביר בשני מצבי התכנון הינו בגבולות של $475,000.

10.2.3 <u>ס' 200</u>:

בתאריך 3.4.12 הועבר אליי מסמך מטעם ב"כ המשיבה המפרט מדוע ס' 200 חל במקרה שבנדון.

10.3 להלן תמצית המחלוקות בין הצדדים:

מהות	שמאי העורר	שמאי המשיבה
נוף ופרטיות	אובדן נוף פתוח לכיוון דרום והחלפת המבט הקודם לעבר עמק טבעי ירוק במבט חדש לעבר בנייני מגורים מבנייה רוויה וכבישים. רמת הפרטיות צפויה להיפגע. שיעור הפגיעה בגין מרכיב זה- 5%	לא צפויה הסתרת נוף בשל טופוגרפיה. ב"מצב קודם" הנוף טרשים, קוצים וגדר הפרדה ואילו ב"מצב חדש" הנוף אורבאני. אין פגיעה בפרטיות.
תוואי כביש מוצע	ייווצרו מטרדי רעש, עומסי תנועה, זיהום אוויר וכיו"ב עקב יצירת דרך חדשה. דרך זו מתוכננת להעביר נפחי תחבורה משמעותיים מהשכונה החדשה אל עורקי התחבורה הראשיים מצפון לרבות חיבור בין 2 שכונות מתוכננות. שיעור הפגיעה בגין מרכיב זה- 5%	הדרך המתוכננת הינה שכונתית ותשרת 18 יח"ד במגרש 13. לפיכך, לא קיים מטרד בגין מרכיב זה.
שטח פתוח סמוך, צפיפות ואופי הסביבה	גריעת שטח פתוח בסמיכות לנכס ואובדן ההנאה מהשימוש בו. אופי הסביבה השקטה ישתנה בסביבה רועשת ובבנייה רוויה עם צפיפות גבוהה. שיעור הפגיעה בגין מרכיב זה- 3%	התכנית הטיבה בכך שסיווגה את השטח הצמוד לנכס שבנדון לנוף פתוח. פסגת זאב מהווה שכונה מהגדולות בארץ. הרחבת השכונה צפויה. לא קיימת הגדלת צפיפות.
ירידת ערך	שווי הנכס "במצב קודם"- $545,000 שווי הנכס "במצב חדש"- $477,000 הפגיעה- $68,000 (290,000 ₪)	שווי הנכס בשני מצבי התכנון- $475,000 הנתונים אינם מצביעים על ירידת ערך. אין ירידת ערך בגין אישור התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>**

11.1 כאמור, במסגרת הערר שבנדון מוניתי כשמאית מייעצת לקבוע אם נגרמה פגיעה למקרקעין, ואם כן את שיעור הפגיעה הנובעת מתכנית 8151.

11.2 סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע:

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

11.3 להלן התייחסותי לראשי הנזק שנטענו:

<u>נוף ופרטיות</u>

כאמור בסעיף 7.5 לעיל, המבט מהנכס שבנדון לכיוון דרום, דרום מזרח ודרום מערב כלל:

רצועה המיועדת למגורים (חלק ממתחם 65); שטח נוף פתוח (מתחם 656); שטח בייעוד כלל עירוני (מתחם 611) ושטח בייעוד לבנייני ציבור, שטח פתוח ציבורי ושטח למוסד (מתחם 612) אשר מעברו שטח למגורים ולבנייני ציבור (מתחם 73).

להלן פירוט השינויים שחלו בגין אישור תכנית 8151:

מבט לדרום מערב-

במקום רצועה למגורים ומעברה שטח בייעוד כלל עירוני, נוצרה רצועת שטח נוף פתוח ודרך, שמעברם מגרש מסחרי ומגרש לבניין ציבורי.

רצועת המגורים "במצב הקודם" מהווה רצועה ראויה למגורים בפועל, שכן מהווה חלק בלתי נפרד מיתרת מתחם 65 בתכנית 3144 המצויה ממזרח לשטח שמומש בתכנית במ/4561. עוד אציין כי תכנית במ/4561 לא ניצלה את מלוא הזכויות שהותרו בתכנית 3144 במתחם 65. אף הפרטיות בנכס הנדון גדלה בעקבות ה"מצב החדש" בשל ייעוד הקרקע הסמוכה לנוף פתוח והרחקת שטחי המגורים.
לפיכך, שינוי רצועת הקרקע הקרובה לנכס ממגורים לשטח נוף פתוח מהווה הטבה לנכס שבנדון.

בנוסף ב"מצב הקודם" סומן, מעבר לשטחי המגורים, אזור כלל עירוני (מרוחק כ-40 מ' מהחלקה שבנדון) אשר רק כ-5% ממנו יועדו לשטח פתוח ציבורי ולמעשה תוכננה בו בנייה בכפוף לתכנית מפורטת. מעברו סומן מתחם שטח לבנייני ציבור, שטח פתוח ציבורי ומוסד בו ניתן לבנות עד 4 קומות.

ב"מצב החדש" מעבר לרצועת שטח נוף פתוח, ממוקם מגרש מסחרי (מרוחק כ-140 מ' מהחלקה שבנדון) ומגרש לבניין ציבורי (מרוחק כ-155 מ' מהחלקה שבנדון) המתוכננים בגובה של עד 2 קומות וגג רעפים ועד 3 קומות בהתאמה שלא יעלו על 659.3 מ', דהיינו עד לכגובה מפלס הכניסה בנכס הנדון (שהינו 658 מ').

מכאן, לא מצאתי כי קיימת פגיעה במרכיב זה לכיוון דרום-מערב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מבט לדרום-

במקום מבט לרצועה למגורים ושטח בייעוד כלל עירוני (כ-25 מ׳ מהחלקה שבנדון), שטח לנוף פתוח (ברוחב של כ-130 מ׳ בקטע זה) ומתחם בנייני ציבור, ציבורי פתוח ומוסד (המרוחק כ-190 מ׳ מהחלקה שבנדון) בהתאמה, הפך למבט לרצועת נוף פתוח אשר מעברה כביש ברוחב 12 מ׳ (מרחק של כ-40 מ׳ מהנכס הנדון), מגרש בייעוד לאזור מגורים 5 מיוחד, מגרש בייעוד לשצ״פ (מגרש 85 בשטח של 4.299 ד׳), מגרש בייעוד לאזור מגורים 5 מיוחד, כביש ומגרשים בייעוד לאזור מגורים 1 מיוחד, בהתאמה.

כאמור שינוי רצועת הקרקע הקרובה לנכס ממגורים לשטח נוף פתוח מהווה הטבה עם הנכס שבנדון.

לעניין מגרשי המגורים בייעוד 5 מיוחד- השיפוע מהנכס שבנדון יורד לכיוון דרום מהנכס שבנדון ועד למרכז השצ״פ ומשם עולה בחזרה. כאמור מגרשי המגורים בייעוד לאזור מגורים 5 מיוחד אשר ממוקמים מדרום לנכס שבנדון הינם מגרשים מס׳ 13 (הקרוב יותר) ו-12.

במגרש 13 גובה חצר הבתים הינו בגבולות של 629.75 מ׳ – 635.5 מ׳ וגובה גג מרבי הינו בגבולות של 635.75 מ׳ – 641.5 מ׳.

במגרש 12, גובה חצר הבתים הינו בגבולות של 635.5 מ׳- 638.5 מ׳ וגובה גג מרבי הינו בגבולות של 644 מ׳ – 647.5 מ׳.

קומת הכניסה בנכס שבנדון הינה בגובה 658 מ׳ וגובה הגג הינו 666.5 מ׳. לפיכך, לא צפויה הסתרת נוף.

לגביי המגרשים בייעוד אזור מגורים 1 מיוחד (מגרשים 21 ו-22), הגם שרחוקים מדיי מהנכס שבנדון, מעברם ממוקמת שכונת מגורים (כאמור בתכנית 3144 ו-3602 על תיקוניה שאושרו בין השנים 1991 – 1993) אשר גבוהה מהנכס הנדון (מעל 680 מ׳) ובכל מקרה היוותה חלק מהנוף לכיוון זה.

מכאן, לא מצאתי כי קיימת פגיעה במרכיב זה לכיוון דרום.

מבט לדרום מזרח-

במקום רצועת מגורים ומעברה שטח נוף פתוח הפך למבט לשטח נוף פתוח אשר מעברו כביש ברוחב 12 מ׳ ושטח נוף פתוח, בהתאמה.

המבט לכיוון זה לא השתנה ואף קיימת הטבה בכך שבמקום רצועת מגורים צמודה השתנה הייעוד לנוף פתוח.

מכאן, לא מצאתי כי קיימת פגיעה במרכיב זה לכיוון דרום-מזרח.

שינוי נוף פתוח בנוף אורבאני :

שמאי העורר ציין מחקר שנערך ע״י אגף שומת מקרקעין מאפריל 2006 שנושאו ״השפעת הנוף של שוויין של דירות מגורים״. מעיון במסקנות המחקר עולה, בין היתר, כי בירושלים :

נוף מלא לשטחים פתוחים מעלה את ערכה של דירת מגורים בכ-6.3% בממוצע.
נוף עירוני מרהיב הנשקף מהדירה מעלה את ערכה בכ-6.4% בממוצע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ממצאי המחקר אינם מעידים על הבדל בין נוף מלא לשטחים פתוחים לנוף עירוני מרהיב. על אחת כמה וכמה כאשר הנכס הנדון ב"מצב קודם" לא נהנה מנוף מלא פתוח (שכן בנוסף לשטח הפתוח היו ייעודים למגורים ולשטחי תכנון נוספים, נוף לשכונת מגורים קיימת ולגדר הפרדה) וב"מצב החדש" נהנה מנוף אורבאני המשולב עם שטחים פתוחים.

שמאי העורר הציג נתוני שוק של מכירת בתים טרם המועד הקובע, אולם מתאריכים בהם התכנית נשוא הערר היתה בשלבי הכנה (בתחילת שנת 2002 הומלצה התכנית להפקדה ע"י הועדה המקומית ואושרה להפקדה בתנאים בוועדה המחוזית). יתירה מזאת, חלק מהפערים במחירי מכירת הבתים עשויים לנבוע בהבדלי תכנון הבית ו/או גימור. לפיכך, לצורך בחינת תרומת הנוף לשווי המקרקעין בסביבת הנכס הנדון העדפתי לבחון שווי מגרשים בשכונה מהשנים 1999 – 2000, טרם החלו בהכנת התכנית נשוא הערר:

מס"ד	תאריך	חלקה	מגרש	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שווי מכירה ב-$	שווי למ"ר קרקע ב-$	שווי למ"ר קרקע מבונה ב-$[6]	הערות
מגרשים פנימיים									
1	19.9.00	334	2058	גרמי ציון 22	502	170,000	339	508	פינתי
2	23.8.00	294	2017	גרמי ציון 9	496	215,000	433	679	
3	26.12.99	322	2048	הררי רפול 19	484	240,000	496	763	
4	19.5.99	343	2067	בן ציון 4	513	245,000	478	766	
5	29.3.99	319	2043	הררי רפול 31	497	150,000	302	450	פינתי
ממוצע								**633**	
מגרשים בקו ראשון									
6	31.12.99	352	2076	בן ציון 15	620	250,000	403	702	פינתי
7	13.12.99	353	2077	בן ציון 17	663	220,000	332	604	פינתי
8	17.9.99	303	2026	חנה בבלי 3	550	139,000	253	426	
ממוצע								**577**	

מן האמור עולה כי אין הבדל מובהק בין מגרשים הממוקמים בקו ראשון בחלק זה בשכונה, לבין מגרשים פנימיים.

לפיכך, לא הובאה בחשבון פגיעה בגין ראש נזק זה.

<u>שטח פתוח סמוך, צפיפות ואופי הסביבה</u>

כאמור לעיל, השטח הסמוך "הפתוח" ב"מצב קודם" מסווג כייעוד למגורים כחלק ממתחם 65 ומעברו סווג שטח נוף פתוח.

מעיון בתכנית 3144 שכללה את מתחם 65 "במצב קודם", מספר יח"ד מרבי לבנייה- 278 ושטח רצפות מרבי- 41,700 מ"ר. בתכנית במ/4561 החלה בנכס הנדון ובחלק ממתחם 65, תוכננו סה"כ 120 יח"ד בשטח בניה כולל של 27,600 מ"ר. לפיכך, צפיפות הבניה במתחם 65 לא נוצלה במלואה.

בנוסף, שכונת גבעת זאב מהווה השכונה הגדולה בירושלים ואחת הגדולות בישראל וככזו המשך התכנון והתפתחות השכונה לא שינו את אופייה (בתאריך 21.9.06 אושרה תכנית 8150 בשטח של כ-163 דונם- גבעת זאב מזרח- ל-252 יח"ד. בתאריך 23.5.06 אושרה תכנית 7928 בשטח של כ-90 דונם – גבעת זאב צפון מזרח- הכוללת גם יעודי מגורים).

[6] פינתיות הובאה בחשבון בתוספת 5%, חצר במקדם 0.25.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

יתר על כן, התכנית נשוא הערר מספקת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ולפיכך אין הישענות על שימושים אלה בשכונה הקיימת ולא תהייה העמסה עליהם (דהיינו מוסדות ציבור, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים וכיוצ"ב).

לא מצאתי כי המחקר בדבר השפעת הסמיכות לשטח ציבורי פתוח (פארק) על שווי דירות מגורים בבנייה אותו ציין שמאי העורר רלוונטי לענייננו, לאור הייעוד הסמוך למגורים ובהשוואה לפארק מפותח.

לפיכך, לא הובאה בחשבון פגיעה בגין ראש נזק זה.

<u>תוואי כביש מוצע</u>

הכביש המוצע מרוחק כ-40 מ' מהנכס שבנדון ורוחבו 12 מ'.

מעיון בתשריט תכנית 8151 ו-8150 הנני מקבלת את טענת שמאי העורר כי הכביש אינו מתוכנן לשרת רק את יחידות הדיור שיוקמו במגרשים הסמוכים לו בתכנית 8151, אלא מתוכנן גם לשמש כביש גישה למזרח גבעת זאב ואף להרחבה נוספת כאמור בתכנית 8150 (252 יח"ד) שאושרה ביום 21.9.06, קודם למועד הקובע.

יחד עם זאת יש לציין כי קיימות דרכי גישה נוספות למזרח גבעת זאב ואין מדובר בדרך ראשית וסואנת (רוחבה 12 מ').

הפסיקות שהוצגו ע"י שמאי העורר מתייחסות לכבישים ראשיים ומהוות רף עליון לפגיעה.

מחקר אגף שומת מקרקעין משנת 2002 שנושאו "השפעת הכבישים של שוויין של דירות מגורים", בחן, בין היתר, השפעות של כבישים ראשיים לעומת כבישים פנימיים בירושלים ממנו נבעו מסקנות כדלקמן:
ראשית, נקבע כי עלייה ברמת הרעש לכל דציבל משפיעה בין 0.11% ל-1.79% על שווי הנכס.
שנית, קיימת ירידת ערך הנובעת מקיומם של שני מקורות רעש משני כבישים בטווח של 0.55% ל-9.68%.
שלישית, עצם קיומו של כביש ראשי לעומת פנימי משפיע על שווי הנכס בטווח של 0.01% - 7.77%.

לעניין המסקנה הראשונה של המחקר, לא הוצגו בפני סקרי השפעה על הנכס הנדון ולא ברור מה תהייה העלייה ברמת הרעש לאור צפי התנועה בכביש וריחוקו מהנכס הנדון.
הנכס הנדון, מושפע ב"מצב הקודם" מקיומו של כביש אחד (ציון גרמי) וב"מצב חדש" מקרבה למקור רעש נוסף. ממוצע הטווח שנקבע במחקר לעצם קירבה לשני מקורות רעש הינו 5.115%. לאור מרחק הכביש שהותווה בתכנית נשוא הערר הערכתי היא כי הפגיעה הנובעת מקיומם של שני מקורות הינה מחצית הממוצע.
הכביש שהותווה בקרבת הנכס הנדון אינו ראשי, ולכן המסקנה השלישית הנובעת מהמחקר אינה רלוונטית.

בנוסף, בחנתי מחירים בשכונה לאחר המועד הקובע ולא מצאתי מובהקות בהבדלי מחירים בין מגרשים המצויים בקו ראשון (סמוך לכביש הצפוי) לעומת מגרשים פנימיים. מנסיוני, הפגיעה בגין התווית כבישים בתכניות באה לכדי ביטוי לאחר סלילת ופתיחת הכביש לתנועה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לפיכך, לאור מרחק הכביש, עלייה ברמת הרעש כפי שיעריך את השפעתה קונה סביר, קירבה לשני מקורות רעש ובניכוי ההשפעה הנובעת מהמרכיבים החיוביים הנובעים מהתכנית נשוא הערר הנני מעריכה את ירידת הערך בנכס הנדון ב-3%.

11.4 בנוסף, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.4.1 מיקום המקרקעין בפסגת זאב בירושלים.

11.4.2 הפיתוח הסביבתי.

11.4.3 שטח המגרש, מידותיו וצורתו.

11.4.4 המבנה הבנוי, שטחו, גילו וסטנדרט הבניה.

11.4.5 זכויות תכנוניות כמפורט בפרק 7 לעיל.

11.4.6 זכויות חכירה ממינהל מקרקעי ישראל.

11.4.7 נתוני שוק למקרקעין ברי השוואה לתאריך הקובע.

12. **<u>תחשיב</u>**:

נתוני שוק:

מס"ד	תאריך	חלקה	מגרש	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר[7]	שווי מכירה ב- $	שנת בנייה	הערות	מחיר למ"ר בנוי[8]
1	18.1.07	333	2057	הררי רפול 30	526	230	500,000	1996	פינתי	$2,090
2	5.11.06	390	2114	חנה בבלי 33	507	222	525,000	1998		$2,330
3	5.9.06	323	2047	הררי רפול 21	481	191	435,000	1996		$2,171
4	1.3.06	313	2035	חנה בבלי 6	493	230	445,000	1996		$1,942
5	14.7.05	286	2009	הררי רפול 18	529	228	550,000	1997	פינתי	$2,309
ממוצע במעוגל										**$2,170**

שטח אקוו' – 230 מ"ר + 42 מ"ר חצר * 0.125-	235 מ"ר
שווי ב"מצב קודם" ($2,170 * 235 מ"ר)	**$509,950**
שווי ב"מצב חדש" – $509,950 *0.97-	**$494,651**
הפגיעה-	$15,299
הפגיעה ב-₪ (לפי $1=4.22 ₪)-	**₪ 64,562**

[7] שטח בנוי בהתאם להיתרי בניה כפי שמופיעים באתר עיריית ירושלים.

[8] במגרשים סטנדרטיים של 500 מ"ר. חצר עודפת/חסרה הובאה בחשבון במקדם 0.125. זכויות נוספות במקדם 0.3 ופינתיות הובאה בשיעור 2.5%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>שומה</u>:**

13.1 לאור האמור לעיל, אומדן הפגיעה בנכס נשוא השומה כתוצאה מאישורה של תכנית 8151 מסתכם בסך של **64,562** ₪ **(שישים וארבעה אלף חמש מאות שישים ושניים שקלים חדשים)**, נכון ליום 15.02.07.

13.2 הצדדים ביקשו כי אתייחס, בהתאם לממצאי, לתחולת ס' 200.

ראשית אציין כי אין זה בסמכותי לקבוע את תחולת ס' 200, אולם הבעת עמדתי מוצגת לבקשת הצדדים.

כאמור בטיעוני המשיבה לעניין ס' 200, בית המשפט[9] קבע כי בחינת הסבירות תיקבע בכל מקרה ומקרה בהתאם לנסיבותיו וכי יש לקחת שורה של שיקולים המשקפים איזון בין זכות הקניין של הפרט בעל המקרקעין ובין האינטרס הציבורי שבאישור התכנית.

לטענת המשיבה, מאחר ומדובר בפגיעה עקיפה, אזי להבדיל מפגיעות ישירות יש להפעיל את ס' 200 באופן המצמצם את זכות הפיצוי ומרחיב את תחום הסבירות. לא מצאתי כי בתי המשפט מפעילים שיקול זה, המהווה שיקול של מדיניות, בבחינת קביעת הסבירות.

לעניין הצפי להרחבת ופיתוח השכונה, כשיקול במבחן הסבירות, הרי שצפי זה, הובא בחשבון במסגרת אומדן הפגיעה לגופה, כך שהפגיעה הינה "בניכוי" צפי להתפתחות טבעית.

לעניין פיזור הנזק, לטעמי, ניתן היה בתכנון תכנית 8151 להתוות דרכים בצורה שתפחית את הפגיעה הנובעת מהכביש הסמוך (למשל, לתכננו מדרום-מזרח למגרשי מגורים המתוכננים בתכנית), כמו כן העורר אינו צפוי ליהנות מהכביש.

אציין, כי בהיות הפגיעה חלה בבית מגוריו של העורר (בניגוד לקרקע או נכס להשקעה), הרי שלטעמי, יש לבחון הכללה בתחום הסבירות בזהירות.

למרות שיעור הפיצוי של 3%, סכום הפיצוי בערך מוחלט אינו פיצוי של מה בכך, ולפיכך לטעמי חורג מתחום הסבירות.

לפיכך, לדעתי, אין להחיל את ס' 200 במקרה הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

[9] המשיבה הפנתה להלכת הורוויץ דנ"א 1333/02.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net