גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 01/07/2019
מס' תיק-פניה 419-27-2019

לכבוד,

מר גסאן בידס – המבקש
באמצעות שלמה גנץ – שמאי מקרקעין
דוא"ל: shlomo@irani-azar.com

הוועדה המקומית לתו"ב לוד – המשיבה
באמצעות תמר אברהם – שמאית מקרקעין
דוא"ל: info@tamarab.co.il

שומה מייעצת
גוש 3967 חלקה 44
שכונת פרדס שניר
לוד

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה ובהמשך להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה 9002/0118 מיום 3/1/2019, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ לעניין תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין טענה לפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון הנובעת מאישור תכנית לד/3/1300.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 9/4/2019.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

14/7/2014 – מועד הפרסום ברשומות למתן תוקף לתכנית לד/3/1300.

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 11/04/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת השמאי שלמה גנץ מיום 09/06/2017.
- מכתב תגובה לשומת המשיבה מיום 27/01/2019.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 02/07/2017.
- העתק רישום מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות) מיום 22/07/2015.
- תרשים ייעודי קרקע בחלקה הנדונה לפי תכנית לד/1000, מאת דרור בן נתן – מודד מוסמך מיום 28/6/2016.
- מסמכי הערר שבנדון – כתב ערר, תגובת המשיבה והחלטת ועדת ערר מיום 03/01/2019.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאית תמר אברהם מיום 19/09/2017.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	3967.
חלקה:	44.
שטח החלקה הרשום:	7,829 מ"ר.
כתובת:	שכונת פרדס שניר, לוד.
סוג הנכס:	קרקע ריקה ופנויה.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חלקת קרקע הממוקמת בשכונת "פרדס שניר", לוד וידועה כחלקה 44 בגוש 3967 - מגרש מס' 50 לפי תכנית לד/3/1300.

שכונת "פרדס שניר" נמצאת צפונית מערבית למסילות הרכבת (לוד-ת"א) ומדרום לשכונת גני אביב.

השכונה בלתי מוסדרת אך קיימים בשטחה מבנים ללא היתר.

החלקה הנדונה נמצאת בדרום מזרח השכונה בסמוך ממערב למסילת הברזל (בקטע שמצפון לתחנת הרכבת לוד). צורת החלקה דמויית מלבן באורך כ- 160 מ' ורוחב כ- 50 מ'[1], פני השטח מישוריים והחלקה אינה מבונה.

הסביבה הינה שטח פתוח למדי המוקם בין מסילת הברזל ממזרח, שד' רייסר מצפון, שכונת נוה שלום ממערב ומתחם מפעלי דלקול (דלק שמנים) -מדרום.

הסביבה הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים משולבים בבנייה ללא היתרים ובצמוד לחלקה מדרום קיים שטח אחסנה פתוחה של מפעל "דלקול".

[1] על פי מדידה גראפית מקורבת באתר המפות הממשלתי "Gov-map".

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 **תכנית לד/1000**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2544 מתאריך 14/06/1979.

תכנית מתאר לעיר לוד הכוללת בין השאר סימון תוואי מסילת הברזל ולפיה מסווגת החלקה הנדונה בייעודי קרקע כלהלן[2]:

- אזור חקלאי (מזרח החלקה): 2,404 מ״ר.
- דרך מוצעת (דרום מערב החלקה): 230 מ״ר.
- שטח לתכנון בעתיד: 5,195 מ״ר.

בהוראות התכנית נקבע כי השימושים המותרים באזור חקלאי הינם כלהלן:

- מטעים, גינות, משתלות וחממות.
- רפת ולולים במרחק 100 מ׳ מאזורי מגורים.
- רשתות השקאה, תיעול וניקוז.
- מבנים הכרוכים בתכלית וכל שימוש אחר הקשור בעיבוד הקרקע ואחזקת בעלי חיים.

7.1.2 **תמ״א 23 – תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל**

התכנית אושרה על ידי הממשלה בהחלטה מס׳ 1675 מיום 15/6/1986.

במסגרת תיקון 9 לתמ״א שאושר על ידי הממשלה מיום 13/2/2001, סומן תוואי מסילת הברזל לרבות תוואי המסילה הקיים בקרבת הנכס הנדון (סומן גם בתשריט המקורי לפני התיקון) ותוקנו כל הוראות התמ״א.

להלן תמצית ההוראות הרלוונטיות לנדון:

תמצית סעיף 7:

רוחב הרצועה לתכנון מסילת ברזל יהיה 240 מ״ר, גבולות הרצועה לתכנון ייקבעו על ידי מדידת 120 מ׳ לכל צד מציר המסילה.

בסעיף 7.3 נקבעה הגבלה לפיה כל עוד לא נקבעה רצועת מסילה בתכנית מתאר מקומית או מפורטת לא תאושר כל תכנית בתחום הרצועה לתכנון (למעט תכנית המייעדת קרקע שבתחום הרצועה לתכנון לדרך, מתקני דרך, מתקני תשתית או רכבת קלה) אך משאושרה תכנית מתאר מקומית או מפורטת בה נקבעה רצועת המסילה תתבטל הגבלה זו.

ניתן לקבוע בתכנית מתאר מחוזית או מקומית או מפורטת רצועה לתכנון רחבה או צרה יותר אך זאת באישור המועצה הארצית.

הוראות סעיף 7 לא יחולו על מסילת ברזל קיימת.

תמצית סעיף 8:

בתכנית מתאר מחוזית, מקומית או מפורטת ניתן לייעד בתחום רצועת המסילה שטחים לתכליות הקשורות למסילת הברזל ובין השאר, משרדים, בתי מלאכה וסדנאות הנחוצים להפעלה שוטפת של השרות הרכבתי, מבנים ומתקנים הנדסיים הקשורים למסילת ברזל ומשרתים את ציבור המשתמשים ברכבת, מתקני תשתית, רכבת קלה וכד׳.

רוחבה המרבי של רצועת המסילה יהיה 50 מ׳ ובתכנית מתאר מחוזית, מקומית או מפורטת ניתן להרחיב את רצועת המסילה מעבר לכך.

[2] עפ"י תרשים ייעודי קרקע מאת דרור בן נתן – מודד מוסמך מיום 28/06/2016 (נמסר על ידי שמאי המבקש).

תמצית סעיף 9:

בסעיף 9.1 נקבע כי במידה ולא נקבע אחרת במועד תחילתה של תכנית זו – בתכנית מתאר מחוזית, מקומית או מפורטת יהיה מרחק קו הבניין מציר המסילה 120 מ'.

בסעיף 9.2 נקבע כי המועצה הארצית בתכנית מתאר מחוזית או ועדה מחוזית בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, רשאיות לאשר קו בניין במרחק הקטן מ- 120 מ' אולם לא תאושר תכנית כאמור הקובעת קו בניין הקטן מ- 60 מ' אלא באישור המועצה הארצית.

תמצית סעיף 10:

בסעיף 10 נקבעו הגבלות בתחום קו הבניין לרצועת המסילה ובין השאר נקבע כי לא תותר כל בניה למעט עיבוד חקלאי ושימוש לשטחים פתוחים. בתכנית מפורטת ניתן להתיר בניה למטרות הנלוות למסילת ברזל, דרכים ומתקני תחבורה וכד'.

7.1.3. **תמ"מ/3/21**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5236 מתאריך 12/11/2003.

תכנית מתאר מחוזית - מחוז מרכז שמטרתה בין השאר, לתכנן תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות, שיפור רווחה בדגש בין השאר על תחבורה ציבורית, שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט על ידי הגדלת הצפיפות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת הדופן.

הנכס הנדון מסווג כחלק מ- "אזור פיתוח עירוני" המוגדר כשטח המיועד לפיתוח עירוני על פי תכנית מתאר מקומית והתכליות המותרות בכפוף לתכניות מקומיות הינן בין השאר, מגורים, תעשיה, מלאכה, מסחר, שטחים פתוחים, שטחים לצרכי ציבור וכו'.

7.1.4. **תכנית תת"ל/22 – המסילה המזרחית**

התכנית אושרה בוועדה הארצית לתו"ב של תשתיות לאומיות ביום 18/11/2012.

תכנית לתשתית לאומית המהווה במקביל למסילת החוף את עמוד השדרה הרכבתי במרכז הארץ ומשלימה את רשת מסילות הברזל הארצית ליצירת מערך מסילתי המחבר בין צפון הארץ ודרומה.

על פי תשריט התכנית, החלקה הנדונה גובלת עם אזור מגבלות בניה ופיתוח.

7.2. המצב החדש

7.2.1. **תכנית לד/3/1300**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6835 מתאריך 14/07/2014.

תמצית דברי ההסבר לתכנית[3]

תכנית זו הינה אחת מתוך 6 תכנית המסדירות את שכונת פרדס שניר.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים המותאמת לצרכי האוכלוסייה וכוללת בין השאר, הסדרת הבניה הקיימת. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה לשטחי הציבור שבה.

תמצית הוראות התכנית

התכנית חלה על חטיבת קרקע ששטחה כ- 315 דונם, מחלקת את מרבית השטח הכלול בה למתחמי איחוד וחלוקה וקובעת הוראות לעריכת תכניות לאיחוד וחלוקה.

התכנית כוללת חלוקה למגרשים בייעודי קרקע שונים ובהם מגורים ב' (צפיפות 4 יח"ד לדונם, 3-4 קומות עיליות) , מגורים ג' (צפיפות 12 יח"ד לדונם נטו, 4 קומות עיליות), מגורים ומסחר, מסחר, שב"צ וכו' וקובעת את זכויות הבניה כאשר תנאי להיתר בניה הינו בין השאר, אישור תכנית איחוד וחלוקה.

[3] דברי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<u>סיווג הנכס הנדון</u>

הנכס הנדון מסווג כשטח ציבורי פתוח, המסומן כתא שטח מס׳ 50 ובשונה ממרבית השטחים שבתכנית, אינו נכלל במתחם לאיחוד וחלוקה.

השימושים בשטח ציבורי פתוח יהיו גינון, נטיעות, מתקני משחקים, חניה ציבורית, תשתיות וכד׳.

בתא שטח מס׳ 50 (החלקה הנדונה) ניתן להוציא מתוקף תכנית זו היתרי בניה או הרשאות לפיתוח השטח.

לעת מתן היתרי בניה/ הרשאה לפיתוח השצ״פ ולתשתיות הגובלות ברכבת יערך תאום עם הרכבת.

<u>הפקעות לצרכי ציבור</u>

מקרקעין המיועדים לדרכים ראשיות / צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התו״ב יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

הערה: במגרש בייעוד ציבורי מצפון לנדון (תא שטח 61), סומן בתכנית לד/3/1300 קו בניין במרחק 70 מ׳ ממסילת הברזל כ- ״הקלה מקווי הבניין של מסילת הברזל על סמך החלטת המועצה הארצית״.

קו בניין זה אושר ע״י הולתנ״ע בישיבה מס׳ 309 מיום 12/9/2006.

בנוסף, בוועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה, ישיבה מס׳ 32 מיום 17/6/2014, אושרו בתחום התכנית קווי בניין נוספים מציר מסילת הברזל כגון 45 מ׳ עבור חניה בשטח ציבורי פתוח ו- 20 מ׳ עבור ייעוד דרך מקומית ובנוסח ההחלטה נאמר כי בהוראות התכנית יירשם ״כפיפות לתת״ל 22״.

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 02/07/2017 (נועד לצפייה בלבד), עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	3967.	
חלקה:	44.	
שטח רשום:	7,829 מ״ר.	
הבעלים:	חיריה יחיא	1/7.
	בידס פריד	1/7.
	בידס מגדוליני	1/7.
	בידס גסאן	1/7.
	בידיס בידיס	1/7.
	בידיס מהירה	1/7.
	בידס יזיד	1/7.

הערות: הערה בדבר צו עיקול על הבעלות של אחד הבעלים.

9. <u>מהות מינוי השמאי המייעץ</u>

ועדת הערר המחוזית, בהחלטתה בערר 9002/0118 מיום 3/1/2019, ציינה כי לא נפרשה מלוא היריעה הנדרשת לצורך קבלת החלטה מושכלת במחלוקות העקרוניות שנתגלעו בין הצדדים ולפיכך החליטה כי נכון יהיה למנות שמאי מייעץ אשר יידרש לכל טענות הצדדים ובכלל זה לשתי המחלוקות המרכזיות שעלו במסגרת הערר והן: קווי הבניין ממסילת הברזל שחלו במצב קודם ושווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם.

כמו כן, מצאה לנכון ועדת הערר לציין 3 הערות כלהלן:

1. קו הבניין למסילת הברזל שסומן בתכנית הנדונה ביחס לשטח לבנייני ציבור לא בהכרח תומך בעמדת המשיבה לכך שבמצב התכנוני הקודם קו הבניין למסילת הברזל היה 120 מ' ולו בשל העובדה שההקלה לקו הבניין שאושרה ע"י הולנת"ע במסגרת התכנית הנדונה אושרה ביום 12/9/2006, כשנתיים לפני פרסום דבר הכנתה של תכנית תת"ל/22 אשר לטענת העוררים היוותה שינוי לתמ"א 23/9 באופן שלאחריה לא חלו עוד מגבלות בניה במקרקעין. אין באמירה זו כדי לקבוע מסמרות בשאלת קו הבניין שחל במצב הקודם והסוגייה מועברת לבחינת השמאי המייעץ.
2. נבקש מהשמאי המייעץ לנסות ולהתחקות אחר הטעמים שעמדו ביסוד ההחלטה לסמן במסגרת תכנית לד/1000 <u>מתחם מוגדר</u> (הדגשה במקור) שבכללו המקרקעין הנדונים כשטח שייעודו יקבע בעתיד.
3. השמאי המייעץ יתבקש לבחון האם יש בעצם סימון המתחם המוגדר בייעוד האמור כדי להשפיע על שווי המקרקעין הנדונים והפוטנציאל שהיה טמון בהם ערב אישורה של התכנית הנדונה לשינוי ייעודם לשימושים סחירים, לרבות הכללתם בתכנית איחוד וחלוקה. השמאי המייעץ ייתן דעתו גם לנסיבות המיוחדות של סביבת המקרקעין הנדונים (אשר כעולה מהחלטות הוועדה המחוזית שניתנו במסגרת הליכי תכנונה של תכנית לד/3/1300 היוו בסיס לאישורה) וישקול האם יש בהן כדי להשפיע על הציפייה הסבירה במצב קודם.

לאור האמור, תערך השומה המייעצת בהתאם להנחיות ועדת הערר כמפורט לעיל[4].

עמדות הצדדים כפי שיפורטו להלן יוצגו בתמצית אך בהכרעתי שקלתי את כל הטענות שהוצגו בפניי.

10. <u>הפגיעה במקרקעין עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	הפגיעה עפ"י שמאית המשיבה	הפגיעה עפ"י שמאי המבקש
לד/3/1300	14/07/2014	אין פגיעה	₪ 1,866,583

[4] עיקרי עמדות הצדדים יפורטו בתמצית אך בהכרעתי שקלתי את כל הטענות שהוצגו בפניי.

11. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

11.1 <u>קיומו של פוטנציאל תכנוני במצב קודם</u>

החלקה הנדונה ממוקמת במרכזה של העיר לוד, בצמידות דופן לריכוזי בניה צפופה בגוש 3967 ובצמידות דופן לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב כאשר במצב הקודם לפי תכנית לד/1000 מסווגת החלקה הנדונה ברוב שטחה בייעוד תכנון בעתיד שהינו "עתודה" לפיתוח עתידי שטרם הוחלט לגביו וקיים פוטנציאל ממשי לאישור תכנית מפורטת שתאפשר בניה למגורים בהתאם להוראות תכנית במדרג גבוה יותר ובעניינו בהתאם לתמ"מ 21/3 שסימנה את הנכס כחלק משטח פיתוח עירוני[5].

בנוסף, יתרת שטח החלקה מסווג ברובו בייעוד חקלאי (מלבד חלק קטן בייעוד לדרך) ששוויו בדומה לייעוד תכנון בעתיד נגזר מהציפיות לאישור תכנית שתפשיר את הקרקע (ראה פירוט השטחים והשווי בהמשך).

במענה לטענת שמאית המשיבה לפיה תמ"א/9/23 הגבילה את הבנייה בחלקה[6], משיב שמאי המבקש כי תכנית זו אינה רלוונטית לנדון מהסיבות כלהלן:

- סעיף 7 לתמ"א/9/23 העוסק ברוחב רצועה לתכנון וקו בניין ממסילת הברזל (120 מ' כטענת שמאית המשיבה) אינו חל כאשר מדובר על מסילת ברזל קיימת כבענייננו (לפי סעיף 7.9). בנוסף בסעיף 7.10 נקבע כי תוקף הוראות סעיף 7 הינו 3 שנים מיום אישור התכנית (1/3/2001) כאשר תוקף זה הוארך בתמ"א 23/23 עד ליום 10/7/2011 ולפיכך במצב הקודם פג תוקף הסעיף.
- תכנית תת"ל/22 הינה תכנית מפורטת למסילת הברזל המסמנת את קו הבניין מהמסילה לכיוון החלקה הנדונה ברוחב 53 מ' בלבד, באופן שקו הבניין מסתיים לפני גבול החלקה ואינו חודר לשטחה. החל מאישור תכנית זו לא חלים על החלקה מגבלות קווי בניין ממסילת הרכבת או מגבלות החלות בתחום שימור רצועת תכנון למסילת הברזל. לחיזוק עמדתו לעניין השינוי בקו הבניין שחל עקב אישור תת"ל/22, הפנה לסעיף 9.2 בתמ"א 23/9 לפיו בתכנית מפורטת ניתן לאשר קו בניין הקטן מ- 120 מ'.
- בהתאם למדידה גראפית שערך שמאי המבקש על גבי תשריט תכנית לד/1000, נמצא לטענתו כי קו הגבול בחלקה הנדונה המפריד בין החלק שבייעוד חקלאי לבין החלק שבייעוד תכנון בעתיד מקביל לציר מסילת הברזל הקיימת במרחק מדויק של 120 מ' כך שכל השטח המסומן בייעוד תכנון בעתיד מרוחק 120 מ' ויותר מציר המסילה.
- אף לשיטת שמאית המשיבה, קו הבניין מציר הרכבת בתחום החלקה הנדונה הינו ברוחב 70 מ' בלבד (כפי שעולה משומת המשיבה) כאשר רוחב החלקה הינו 160 מ', כלומר רוב שטח החלקה אינו בתחום קו הבניין.

[5] לחיזוק עמדתו בעניין תכלית ייעוד שטח לתכנון בעתיד, הפנה לתכניות שאושרו במהלך שנות ה- 70 כדי ללמוד על תכלית הייעוד "בשפת המתכננים" בתקופה זו (בתכנית הנדונה לא ניתנה התייחסות לייעוד תכנון בעתיד) – תכנית רג/340, תכנית תמ"מ/66א ותכנית ש/23א בהם נאמר כי בשטח המיועד לתכנון בעתיד תוגש / תוכן תכנית בניין עיר מפורטת.

[6] ראה בהמשך טענת שמאית המשיבה לקו בניין ברוחב 120 מ' ממסילת הרכבת ומתוכו 70 מ' בתחום החלקה הנדונה.

בהתייחס לערר 11204-97[7] אליו הפנתה שמאית המשיבה, טען שמאי המבקש כי הערר שאוזכר עוסק בפגיעה בקרקע חקלאית גרידא בגין אישור תכנית מחוזית שאינה מפורטת ואילו במקרה הנדון מדובר בחלקה בעלת פוטנציאל תכנוני הנובע מייעוד החלקה על פי תכניות ארציות ומחוזיות ומשכך הציפיות להפשרת הקרקע הינן ציפיות סבירות והפגיעה נגרמה עקב אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה בחלק משטחה שאינו כולל את החלקה הנדונה.

11.2. <u>כללי –העדר פוטנציאל תכנוני במצב חדש</u>

במצב החדש, תכנית לד/3/1300 אשר כוללת מתחמי איחוד וחלוקה, מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד שצ"פ מחוץ לתחום איחוד וחלוקה ובכך מאיינת את הציפיות / פוטנציאל לשינוי ייעוד/הפשרת הקרקע ופוגעת בשווי החלקה אשר במצב החדש נגזר משימוש חקלאי בלבד.

גובה הפיצוי חושב לפיכך כהפרש בין שווי החלקה עם פוטנציאל תכנוני (מצב קודם) לבין שווי החלקה בשימוש חקלאי בלבד ללא פוטנציאל תכנוני (מצב חדש).

לחיזוק עמדתו לעניין הזכות לקבלת פיצוי בגין אישור תכנית הפוגעת בפוטנציאל תכנוני הפנה לפס"ד עמ"נ 2171-05-16[8], לפס"ד עמ"נ 14040-12-15[9] ולפס"ד ע"א 483/86[10], בהם נקבע כי קמה זכות לפיצויים בגין אישור תכנית הפוגעת בפוטנציאל תכנוני.

הערה:

בנוסף לטענות הר"מ העוסקות בפיצוי בגין אישור התכנית הנדונה, העלה שמאי המבקש טענות כנגד סבירות ההחלטה שלא לכלול את החלקה שבנדון במתחם לאיחוד וחלוקה אך מדובר בטענות שמקומן בשלב ההתנגדות לתכנית ואינן נכללות במסגרת שומה מייעצת זו העוסקת בגובה הפיצוי בגין אישור התכנית בלבד.

[7] רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ.
[8] איתן בכור ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
[9] מטעי לאה ויוסף בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה.
[10] יעקב (אוטו) בירנבך נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב – יפו.

11.3. <u>תחשיב גובה הפיצוי על פי שמאי המבקש</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח החלקה הרשום הינו 7,829 מ״ר ושוויה במצב קודם נקבע לפי ייעודי הקרקע על פי שטחם[11] ושווים כלהלן:

קרקע לתכנון בעתיד ששטחה 5.195 דונם – הוערכה לפי 268,635 ₪ לדונם ובסה״כ 1,395,560 ₪.

קרקע בייעוד חקלאי ששטחה 2.404 דונם – הוערכה לפי 268,635 ₪[12] לדונם ובסה״כ 645,799 ₪.

קרקע בייעוד לדרך ששטחה 0.23 דונם – הוערכה לפי 23,000 ₪ לדונם ובסה״כ 5,290 ₪.

שוויה הכולל של החלקה במצב קודם הינו לפיכך 2,046,650 ₪ מבלי שבוצעה הפחתה לבעלות משותפת מכיוון שכל הבעלים הינם בני משפחה אחת (אחים).

<u>מצב חדש:</u>

במצב החדש מסומנת החלקה בייעוד שצ״פ ושוויה הוערך לפי 23,000 ₪ לדונם ובסה״כ 180,067 ₪.

<u>הפגיעה:</u>

לאור האמור לעיל, התקבלה לעמדת שמאי המבקש פגיעה בערך כולל בסך 1,866,583 ₪.

עיקרי הנתונים עליהם הסתמך שמאי המבקש מפורטים בסעיפים הבאים.

11.4. <u>שווי קרקע בייעוד תכנון בעתיד</u>

שמאי המבקש העריך את שווי הקרקע בייעוד תכנון בעתיד בסך 268,635 ₪ לדונם בהתבסס על היוון השווי הצפוי להתקבל בעת אישור תכנית שתאפשר בניה[13] ולצורך כך ביצע התאמות משווי קרקע בייעוד מגורים א׳ לפי תכנית לד/מק/5/729 (שכונת נווה שלום הסמוכה לנכס), כמפורט להלן:

שווי קרקע מפותחת בייעוד מגורים א׳ הר״מ הוערכה, בהתבסס על מכרזי רמ״י[14], בסך 1,500 ₪ למ״ר קרקע[15] שהם 1,500,000 ₪ לדונם נטו ובתוספת בגין צפי להיקף זכויות בניה גדול יותר ביחס לייעוד הר״מ[16] הוערך שווי קרקע לדונם נטו בסך 1,650,000 ₪.

בתכנית לד/מק/5/729 שיעור השטח הסחיר ביחס לשטח הכולל לפיתוח הינו כ- 51.78%[17], לפיכך מתקבל שווי דונם ברוטו זמין לבניה בסך 854,414 ₪ ובהפחתת עלויות פיתוח (437,340 ₪[18]) והפחתת היטל השבחה צפוי (74,220 ₪) מתקבל שווי לדונם ברוטו (עתידי) בסך 342,854 ₪ אשר בהיוון למועד הקובע (מקדם כ- 0.784[19]) מביא לערך נוכחי של דונם ברוטו בייעוד תכנון לעתיד בסך 268,635 ₪.

---

[11] שטח החלקה הנדונה בחלוקה לייעודים על פי מדידה שנערכה על ידי מודד מוסמך מיום 28/6/2016.

[12] שמאי המבקש העריך את שווי הקרקע בייעוד חקלאי בהתאמה לשווי קרקע בייעוד תכנון בעתיד כמפורט בהמשך.

[13] לטענת שמאי המבקש, לא נמצאו בסביבה עסקאות השוואה מהימנות בקרקעות ביעוד תכנון בעתיד ובקרקעות בייעוד חקלאי כאשר ברוב השטח בסביבה קיימת בניה לא חוקית והמחירים המדווחים מגלמים זאת או מדווחים באופן שגוי.

[14] ראה פירוט המכרזים בהמשך בסעיף 13.2.1.

[15] מכרזי רמ"י בגוש 5993 חלקות 7-9, 45-44 ובגוש 5994 חלקה 25 (חלקה בעלת צורה אי רגולרית דמוית משולש עם זוויות חדות ולפיכך על אף ששטחה 360 מ"ר, עקב צורתה כאמור שטחה האקווי' על פי שמאי המבקש הינו 300 מ"ר).

[16] לטענת שמאי המבקש, בתכנית לד/מק/5/729 נקבעו זכויות הבניה ל- 732 מ"ר מבונה לדונם ואילו הצפי לזכויות בניה במועד הקובע הינו 1,000 מ"ר מבונה לדונם.

[17] שיעור השטח הסחיר - 30.5%, שיעור השטח בייעוד ציבורי – 28.4%, יתרת השטח בתכנית הינו חקלאי – לא לפיתוח.

[18] בהתאם לתחשיב שערך לעלויות פיתוח התואמות לחוקי העזר העירוניים (לשטח קרקע 1,000 מ"ר ושטח לבניה 1,000 מ"ר).

[19] לפי תקופה של 5 שנים בשיעור היוון 5%.

11.5. <u>שווי קרקע בייעוד חקלאי</u>

שמאי המבקש העריך את שווי הקרקע בייעוד חקלאי, בדומה לשווי קרקע לתכנון בעתיד - 268,635 ₪ [13] וזאת מאחר ומדובר בייעוד חקלאי בטבורה של עיר ומאחר והתקיימו כל התנאים לציפיות ודאיות לשינוי ייעוד, עקב המיקום, רמת הפיתוח העירוני והתשתיות, ייעודי הקרקע והשימושים בסביבה.

לחיזוק עמדתו, הפנה לשומות מייעצות[20] לנכסים בייעוד חקלאי באזור השפלה למועדים קובעים בשנים 2007-2008 בהם נקבע שווי לקרקעות חקלאיות שייעודם על פי תמ"מ/12/3 הינו אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, אזור פיתוח עירוני ואזור מלאכה ותעשייה בטווח שבין 300 ₪ - 225 ₪ למ"ר.

11.6. <u>שווי קרקע בייעוד דרך ושצ"פ</u>

שמאי המבקש העריך את שווי הקרקע בייעוד דרך ובייעוד שצ"פ בסך 23,000 ₪ לדונם בהתאם לשימוש המותר (עד ההפקעה) שהינו עיבוד חקלאי לגידולי שדה - כשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל תכנוני.

השווי הר"מ הוערך בהתבסס על החלטות ועדת השגות[21] לפיהן נקבע שווי קרקע לדרך או שצ"פ בסך 23 ₪ למ"ר ובנוסף הפנה להחלטה מס' 1426 של מועצת מקרקעי ישראל לפיה נקבעו סכומי הפיצויים בגין השבת קרקע חקלאית לרמ"י (6,000 ₪ לדונם קרקע שאינה מעובדת או מעובדת בגידולי בעל ו- 12,700 ₪ לדונם קרקע המועבד בגידולי שלחין[22]).

12. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

תכנית לד/1300/3 אינה פוגעת בשווי החלקה הנדונה מאחר ובשני מצבי התכנון החלקה מהווה קרקע ללא זכויות בניה וללא ציפיות סבירות לשינוי ייעוד כלומר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל. לפיכך הוערכה החלקה בשווי זהה בשני מצבי התכנון לפי 23,000 ₪ לדונם[23] ובסה"כ 180,067 ₪ בשני המצבים ללא צורך בפיצוי.

לחיזוק הטענה לפיה במצב הקודם לא קיימות ציפיות סבירות לשינוי ייעוד, טענה שמאית המשיבה כלהלן:

- החלקה ממוקמת בסמיכות למסילת הברזל באזור בו קיימות מגבלות בניה. על פי תמ"א/9/23, קו הבניין מציר המסילה יהיה 120 מ' ובתחום זה לא תותר כל בניה. על פי מדידה גראפית שערכה, המרחק הממוצע בין החלקה לציר המסילה הינו כ- 50 מ' כלומר קיים קו בניין ברוחב 70 מ' בתחום החלקה שאינו מאפשר בניה. כמו כן, בהתאם ל- תת"ל/22 מסומנת החלקה בסמיכות למסילת ברזל מאושרת ולתא שטח 1627 שהינו אזור מגבלות בניה ופיתוח.

---

[20] שומות מייעצות בגו"ח 3798/105,31,93,27,112 (מ.א גבעת ברנר), בגו"ח 3797/198 (קריית עקרון) ובגו"ח 3923/3 (ראשל"צ).

[21] החלטה מיום 28/4/2014 בהשגה מס' 09/2013 בעניין קיבוץ קריית ענבים נ' חב' נתיבי ישראל והחלטה מיום 31/3/2016 בהשגה מס' 22/2014 בעניין בית נקופה נ' חב' נתיבי ישראל.

[22] הפיצוי מוצמד למדד הידוע ביום 6/12/2010 ויתווסף עליו תמריץ בשיעור 50% בגין השבת הקרקע במועד.

[23] שווי הקרקע נקבע בהתבסס בעיקר על ערכי שווי לקרקעות חקלאיות ללא פוטנציאל המיועדות להשבה לרמ"י על פי החלטה 1470 (ערכי שווי שצוינו בפסקי דין, שומות והסכמים).

- תמ"מ/3/21 מסמנת את סביבת הנכס כאזור לפיתוח עירוני המאפשר לוועדה מקומית לקבוע ייעודי קרקע בספקטרום רחב לרבות ייעודי קרקע לשצ"פ כפי שאושר במצב החדש.

- החלקה הנדונה ממוקמת בסמיכות לשכונות מגורים ולכן ניתן לצפות כי מחירי הקרקעות בסביבה יושפעו מספקולציות להפשרת הקרקע אך המחירים מגלמים סיכון מאחר ולא ניתן לצפות בוודאות מה יהיה ייעוד הקרקע בעתיד ובמיוחד נכון הדבר בעניינו כאשר קיימות תכניות תשתית מאושרות המגבילות את הבניה.

לחיזוק נקודה זו הפנתה שמאית המשיבה לערר 11204-97 [7] לפיו נקבע כי אין מקום לפיצוי בגין ציפיות שאין להן בסיס עובדתי ותכנוני ועל כן אינן בגדר ציפיות סבירות. כמו כן, הפנתה לעמ"נ 55176-12-13[24] לפיו נקבע כי רק שלב ברור כמו החלטה של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, מהווה שלב שממנו ראוי לבחון אם הגיעה התכנית לרמה שתחייב בפיצוי ואין להתחשב בפוטנציאל המבוסס על ציפיות בלתי סבירות הנובעות רק מהערכות, ציפיות ומשאלות לב או אפילו על הליך תכנוני שלא הגיע לשלב בו מוסד התכנון המוסמך לאשרו נתן דעתו התומכת עליו.

- לסיכום, תכניות המתאר במצב קודם לא הצביעו על מגמות תכנון מובהקות וסבירות לשינוי ייעוד החלקה ויתרה מכך אף הגבילו את אפשרות הבניה בשל קרבתה למסילת הברזל. לפיכך, המסקנה היא כי מרכיב השווי הספקולטיבי אשר היה יכול להיות בחלקות גובלות, לא יכול היה להתקיים בחלקה הנדונה מכיוון שברור היה לכל, כי לא ניתן יהיה לבנות בה עקב הסמיכות למסילת הרכבת ובכל מקרה מרכיב ספקולטיבי איננו יכול לבוא בחשבון.

[24] נגור ואח' נ' הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים" ואח'.

13. <u>הכרעה</u>

13.1. <u>בחינת פוטנציאל תכנוני / ציפיות סבירות במצב קודם</u>

13.1.1. <u>כללי</u>

סלע המחלוקת הינו בשאלה האם קיים פוטנציאל תכנוני במצב קודם וככל שכך, האם יש להביאו בחשבון כאשר שמאי הצדדים חלוקים בעמדותיהם בשאלה האם במצב הקודם קיימות בחלקה הנדונה מגבלות תכנון / בניה הנובעות מקו בניין / רצועת תכנון מציר מסילת הרכבת.

להלן הכרעותיי בסוגיות שבמחלוקת:

13.1.2. <u>בחינת קיומן של מגבלות תכנון</u>

להלן ריכוז ההוראות בעניין המגבלות הנובעות מקרבה לציר המסילה על פי סדרן הכרונולוגי:

- בתכנית לד/1000 שאושרה בשנת 1979, מסומן תוואי המסילה לצד שטח בייעוד חקלאי (שחלקו בתחום החלקה הנדונה) התחום בגבול מקביל למדי עם גבול שטח המסילה[25]. ממדידה גראפית מקורבת[26], עולה כי רוחב שטח מסילת הברזל הינו כ- 60 מ' ורוחב השטח החקלאי הגובל עמו הינו כ- 60 מ'. בהוראות התכנית לא נמצאה התייחסות למגבלות תכנון או בניה בסמוך למסילה.
- בתמ"א 23 תיקון 9 שאושרה בשנת 2001 סומן תוואי מסילת הברזל ונקבעו מגבלות כלהלן:
  - בסעיף 7 נקבעו הגבלות תכנון כגון גבולות רצועת תכנון מסילת הרכבת ברוחב 120 מ' לכל צד מציר המסילה והגבלת אישור לתכניות בתחום הרצועה לתכנון כל עוד לא נקבעה רצועה בתכנית מקומית או מפורטת אך סעיף זה לא חל על מסילת ברזל קיימת כבענייננו.
  - בסעיף 8 נקבע כי רוחבה המרבי של רצועת המסילה יהיה 50 מ' ובתכנית מתאר מחוזית, מקומית או מפורטת ניתן להרחיבה מעבר לכך.

    להבנתי, מדובר בהוראה הקובעת את רוחב רצועת המסילה (ולא בקו בניין / רצועה לתכנון מעבר לשטח המסילה) ובענייננו, בתכנית לד/1000 סומן כאמור שטח המסילה ברוחב 60 מ'.
  - בסעיף 9.1 נקבע כי במידה ולא נקבע אחרת במועד תחילתה של תכנית זו – בתכנית מתאר מחוזית, מקומית או מפורטת, יהיה מרחק קו הבניין מציר המסילה 120 מ'.

    בענייננו, טרם נקבע מרחק קו הבניין מציר המסילה ולכן **בהתאם לסעיף זה במועד אישור תמ"א 23 תיקון 9 קו הבניין מציר המסילה הינו 120 מ'.**
  - בסעיף 9.2 נקבע כי המועצה הארצית בתכנית מתאר מחוזית או ועדה מחוזית בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, רשאיות לאשר קו בניין במרחק הקטן מ- 120 מ' אולם לא תאושר תכנית כאמור הקובעת קו בניין הקטן מ- 60 מ' אלא באישור המועצה הארצית.

בענייננו, יש לבחון האם התכניות החלות במצב התכנוני הקודם, אפשרו קו בניין הקטן מ- 120 מ' במגבלות סעיף זה.

[25] בסביבת הנכס הנדון.

[26] מדידה גראפית באתר המפות הממשלתי "GOVMAP".

- בתמ"מ/3/21 שאושרה בשנת 2003 כלולה החלקה הנדונה בחטיבת קרקע המסומנת כ- "אזור פיתוח עירוני"[27]. בהוראות התכנית לא נמצאה התייחסות למגבלות תכנון או בניה בסמוך למסילה.
- בתכנית תת"ל/22 שאושרה בוועדה הארצית לתו"ב של תשתיות לאומיות בשנת 2012 סומנו "מידות קו בניין מקצה הרצועה"[28] כאשר נקבעו קווי בניין שונים וביחס לחלקה הנדונה נקבעו קווי בניין בטווח שבין 92 מ' - 53 מ' כך שאינם חודרים אל שטח החלקה הנדונה שאף סומנה מחוץ לשטח התכנית[29], כלומר אינה כלולה בשטח עליו חלות מגבלות בניה ופיתוח.

התכנית משנה כאמור את מידות קווי הבניין מציר מסילת הברזל וביחס לחלקה הנדונה מקטינה את קווי הבניין עד ל- 53 מ'. התכנית אושרה כאמור ע"י הוועדה הארצית לתו"ב של תשתיות לאומיות שהיא בעלת הסמכויות והתפקידים של המועצה הארצית[30] בענייני תכנון ובניה של תשתיות לאומיות ולפיכך הקטנת קווי הבניין כפי שאושרה בתכנית זו עומדת במגבלות סעיף 9.2 לתמ"א/9/23 ומכאן עולה כי **לאחר אישור תת"ל/22 החלקה הנדונה אינה עוד בתחום קווי הבניין ממסילת הברזל ואינה בתחום שטח מגבלות בניה ופיתוח.**

יצוין כי בסעיף 1.6 להוראות תת"ל 22 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות), נאמר כי התכנית מהווה שינוי לתכנית תמ"א/9/23 כך שבתחום תכנית זו יחולו הוראות תמ"א/9/23 אלא אם צוין אחרת בהוראות תכנית זו.

לסיכום, מהאמור לעיל עולה כי במועד הקובע לא חלות על החלקה מגבלות תכנון הנובעות מהקרבה לציר מסילת הברזל.

13.1.3. <u>ייעודי הקרקע בחלקה הנדונה במצב הקודם</u>

על פי מדידה שנערכה על ידי מודד מוסמך מיום 28/6/2016, כפי שהוצגה על ידי שמאי המבקש ולא נסתרה על ידי המשיבה, ייעודי הקרקע על פי תכנית מתאר מקומית לד/1000 משנת 1979 הינם כלהלן:

קרקע לתכנון בעתיד - 5.195 דונם

קרקע בייעוד חקלאי - 2.404 דונם

קרקע בייעוד לדרך - <u>0.23 דונם</u>

סה"כ: 7.829 דונם

כמו כן, החלקה מסווגת בתכנית מחוזית תמ"מ/3/21 משנת 2003 כחלק מחטיבת קרקע בייעוד "אזור פיתוח עירוני" המוגדר כשטח המיועד לפיתוח עירוני על פי תכנית מתאר מקומית והתכליות המותרות יהיו מגורים, תעשיה, מלאכה, מסחר, שטחים פתוחים, שטחים לצרכי ציבור וכו'.

[27] התכליות המותרות בכפוף לתכניות מקומיות הינן בין השאר, מגורים, תעשיה, מלאכה, מסחר, שטחים פתוחים, שטחים לצרכי ציבור וכו'.
[28] כפי שנאמר במקרא תשריט התכנית וסומן על גבי התשריט.
[29] על פי אתר המפות הממשלתי "GOVMAP" ניתן לראות כי החלקה הנדונה אינה בתחום תכנית תת"ל/22.
[30] בהתאם לסעיף 6ב(א) לחוק התכנון ובניה, תשכ"ה – 1965.

13.1.4. <u>סיכום – פוטנציאל תכנוני במצב קודם</u>

לאור מסקנתי לעיל לעניין העדר מגבלות תכנון ולאור ייעודי הקרקע בחלקה הנדונה על פי תכניות מאושרות כמפורט לעיל, הרי שקיים פוטנציאל תכנוני הנובע מתכנון סטטוטורי מאושר וקיימות ציפיות ממשיות וסבירות לשינוי ייעוד שעל פי הפסיקה יש להביאן בחשבון[31].

יחד עם זאת, לאור העובדה שבחלקה קיימים ייעודי קרקע שונים, יש לבחון את שוויו של כל חלק הימנה על פי ייעודו כמפורט להלן.

13.2. <u>שווי החלקה הנדונה במצב קודם</u>

13.2.1. <u>שווי קרקע בייעוד תכנון בעתיד</u>

סביבת הנכס הנדון מאופיינת בשטחים פתוחים לצד מבנים שהוקמו ללא היתר כך שמחירי הקרקעות בסביבה מגלמים סביבת בניה לא חוקית וכפי שציין שמאי המבקש, חלק ניכר מעסקאות ההשוואה ,ככל הנראה, דווחו בצורה שגויה כך שלא ניתן להסתמך על דיווחים אלו.

בהיעדר נתוני השוואה מהימנים, קיבלתי את גישתו של שמאי המבקש לפיה יוערך שווי הקרקע על פי ייעודה לתכנון בעתיד בהתבסס על פוטנציאל התכנון הצפוי בהתאמות הנדרשות.

שמאי המבקש ביצע את ניתוח השווי על ידי השוואה לשווי קרקע בייעוד מגורים א' לפי תכנית לד/מק/5729 עם ציפייה לקבלת זכויות בניה בשיעור גבוה יותר, כאשר השוואה זו לא נסתרה על ידי המשיבה ולדעתי ניתן לקבלה.

להלן מכרזי רמ"י עליהם התבסס שמאי המבקש:

מכרז מר/3/2016, מועד אישור הזכייה 07/08/2016

גו"ח	שטח	מגרש	מס' הצעות	ההצעה הזוכה	פיתוח	שווי מפותח כולל מע"מ	מחיר למ"ר קרקע מפותחת
5993/9	268 מ"ר	62	5	₪ 410,000	₪ 128,613	₪ 608,313	₪ 2,270
5993/8	268 מ"ר	63	6	₪ 410,000	₪ 128,613	₪ 608,313	₪ 2,270
5993/7	251 מ"ר	64	4	₪ 410,000	₪ 124,852	₪ 604,552	₪ 2,409
5993/44	241 מ"ר	77	4	₪ 410,000	₪ 122,693	₪ 602,339	₪ 2,499

מכרז מר/134/2015, מועד אישור הזכייה 18/10/2015

גו"ח	שטח	מגרש	מס' הצעות	ההצעה הזוכה	פיתוח	שווי מפותח כולל מע"מ	מחיר למ"ר קרקע מפותחת
5994/25	360 מ"ר	232	3	₪ 298,000	₪ 148,166	₪ 496,826	₪ 1,380
5993/45	245 מ"ר	76	6	₪ 235,590	₪ 121,733	₪ 397,373	₪ 1,622

[31] ראה לדוגמא פס"ד עמ"נ 55176-12-13, נגור ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב "שרונים" וכן, החלטות ופסיקות אליהם הפנו שמאי הצדדים כמפורט בעמדותיהם.

לאור הנתונים הר״מ, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה שווי קרקע זמינה בשטח כ- 1/4 דונם לבניה צ. קרקע בניצול 160 מ״ר + עליית גג (זכויות הבניה במכרזים הר״מ) הינו 1,500 ₪ למ״ר כלומר שווי הקרקע הינו 1,500,000 ₪ לדונם נטו ובתוספת 10% בגין צפי לזכויות בניה בשיעור גבוה יותר מוערך שווי הקרקע בסך 1,650,000 ₪ לדונם נטו.

שמאי המבקש הביא בחשבון יחס ברוטו/נטו בשיעור כ- 51.78%[32] שלא נסתר על ידי המשיבה ונמצא לדעתי בתחום הסביר כך שניתן לקבלו ומכאן עולה כי שווי דונם ברוטו הינו כ- 854,414 ₪ לפני הפחתת עלויות פיתוח והיטל השבחה.

היטלי הפיתוח חושבו על ידי שמאי המבקש בסך 437,340 ₪ לדונם בהתבסס על חוקי העזר העירוניים. התחשיב לא נסתר על ידי המשיבה ומבדיקתי נמצא כי מדובר בתוצאה סבירה שניתן לקבלה[33] כך ששוויו של 1 דונם ברוטו הינו 417,074 ₪ במונחי ערך עתידי כזמין, לפני הפחתה להיטל השבחה[34].

בהביאי בחשבון הפחתה לדחייה [35] ולהיטל השבחה מתקבל שווי קרקע בערך נוכחי בסך כ- 161,500 ₪[36] .

מאחר הקרקע בענייננו ממוקמת בסמוך למסילת הברזל, יש להביא בחשבון הפחתה למיקום ואף קיימת ציפייה סבירה למדי להפחתת מקדם מיקום במסגרת טבלת האיזון של התכנית הצפויה להתאשר במקום.

המקדם הסביר להערכתי שיש להביא בחשבון כהפחתה למיקום עבור השטח הנדון שייעודו לתכנון בעתיד הינו 0.9 (מדובר כאמור במקדם מיקום לשטח לתכנון בעתיד).

13.2.2. <u>שווי הקרקע בייעוד חקלאי</u>

הקרקע שייעודה חקלאי לפי תכנית לד/1000 מסווגת בתכנית מתאר מחוזית תמ״מ/3/21 (מאוחרת לתכנית לד/1000) כחלק מחטיבת קרקע בייעוד ״אזור פיתוח עירוני״ ולפיכך כאמור קיימות ציפיות סבירות לשינוי ייעוד ופוטנציאל תכנוני שיש להביאו בחשבון. יחד עם זאת, מדובר בקרקע חקלאית לצד קרקע שייעודה תכנון בעתיד כך שהציפייה הסבירה הינה שתינתן עדיפות / קדימות לפיתוח השטח המיועד לתכנון בעתיד קודם לפיתוח השטח המיועד לחקלאות. כמו כן, מדובר על קרקע המצויה בקרבה רבה למסילת הברזל (במידה גבוהה יותר מהשטח בייעוד תכנון בעתיד) כך שיש להביא בחשבון הפחתה למיקום כאמור.

קיבלתי את עמדתו העקרונית של שמאי המבקש לפיה שווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל תכנוני נגזר מהציפיות לשינוי ייעוד כך שאומדן השווי נערך בדומה לשווי קרקע בייעוד תכנון בעתיד אך לאור השיקולים כמפורט לעיל, מצאתי לנכון להביא בחשבון במקרה הנדון הפחתה לשווי הקרקע החקלאית במקדם 0.7 ביחס לשווי בסיסי לקרקע לתכנון לעתיד עם פוטנציאל תכנוני.

---

[32] בהתאם ליחס קרקע ברוטו/נטו בתכנית לד/מק/5/729 החלה על הקרקעות בעסקאות ההשוואה.

[33] סטייה של כ-2% מהסכום שהתקבל על פי תחשיב שערכתי.

[34] שמאי המבקש העריך את היטל ההשבחה בסך 74,220 ₪ מבלי שניתן הסבר.

[35] הובאה בחשבון דחייה צפויה ל- 10 שנים לפי שיעור היוון 6% הכרוכה בתכנון דו שלבי לרבות ציפייה סבירה לצורך באישור טבלת איזון.

[36] לפי הנוסחה: ((A-B)/2)-A)*K=B. A=שווי מצב חדש זמין, B=שווי מצב קודם, K=מקדם דחייה, (A-B)/2=היטל השבחה צפוי.

13.2.3. שווי הקרקע בייעוד דרך

קיימת הסכמת הצדדים לפיה שווי הקרקע בייעוד דרך הינו 23,000 ₪ לדונם כשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל.

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים, קיבלתי את הסכמתם זו.

13.3. שווי החלקה הנדונה במצב חדש

קיימת הסכמת הצדדים לפיה שווי הקרקע במצב החדש בייעוד שצ"פ הינו 23,000 ₪ לדונם כשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל.

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים, קיבלתי את הסכמתם זו.

13.4. סיכום - תחשיב לאומדן גובה הפגיעה במקרקעין

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב הפגיעה במקרקעין בעקבות אישור תכנית לד/3/1300:

מצב קודם

ייעוד	שווי בסיסי לדונם קרקע	מקדם התאמה	שטח	שווי כולל
תכנון בעתיד	161,500 ₪	0.90	5.195 דונם	755,093 ₪
חקלאי	161,500 ₪	0.70	2.404 דונם	271,772 ₪
דרך	23,000 ₪	1.00	0.230 דונם	5,290 ₪
סה"כ שווי החלקה הנדונה במצב קודם			7.829 דונם	1,032,155 ₪

מצב חדש

שטח החלקה	7.829 דונם
שווי לדונם	23,000 ₪
שווי החלקה במצב חדש	180,067 ₪

סיכום

מצב קודם	1,032,155 ₪
מצב חדש	180,067 ₪
ההפרש	**852,088** ₪

14. <u>מענה להנחיות ועדת הערר</u>

התבקשתי על ידי ועדת הערר להתייחס לנקודות נוספות כמפורט בהנחיותיה לשמאי המייעץ (ראה לעיל בסעיף 9) ולהלן התייחסותי:

- לעניין בקשת ועדת הערר לנסות ולהתחקות אחר הטעמים שעמדו ביסוד ההחלטה לסמן במסגרת תכנית לד/1000 <u>מתחם מוגדר</u> שבכללו המקרקעין הנדונים כשטח שייעודו יקבע בעתיד.

מדובר על תכנית שהופקדה בשנת 1978 ואושרה בשנת 1979 כך שקיימים קשיים (לרבות כמובן קושי טכני) בניסיון להתחקות אחר מגמות התכנון לסביבה הנדונה ברוח אותה תקופה. אציין כי לרוב, סימון שטח בייעוד "תכנון בעתיד" מטרתו להצביע על כוונה כללית לפיתוח/שינוי ייעודו של השטח טרם שהוחלט כיצד ומתי תמומש כוונה זו. יחד עם זאת ולעניינו, דעתי היא שאין <u>בטעמים</u> שעמדו בהחלטה לסימון השטח בייעוד זה באותה תקופה בכדי להשפיע על שווי החלקה במועד הקובע בשני מצבי התכנון.

- שאלה נוספת אליה נתבקשתי להתייחס היא האם יש בעצם סימון המתחם המוגדר בייעוד האמור כדי להשפיע על שווי המקרקעין הנדונים והפוטנציאל שהיה טמון בהם לרבות הכללתם בתכנית איחוד וחלוקה. כמו כן, התבקשתי לתת את דעתי לנסיבות המיוחדות של סביבת המקרקעין הנדונים (אשר כעולה מהחלטות הוועדה המחוזית שניתנו במסגרת הליכי תכנונה של תכנית לד/3/1300 היוו בסיס לאישורה).

כאמור בהכרעתי לעיל, עצם הסימון בייעוד תכנון בעתיד אכן משפיע על שווי המקרקעין (וגם עצם הסימון בתמ"מ/3/21 כייעוד "אזור פיתוח עירוני") לרבות הציפייה להכללת הנכס בטבלת איזון בתכנית עתידית.

אף שקיימת השפעה נוספת הנובעת מ"הנסיבות המיוחדות" של חטיבת קרקע המאופיינת במבנים ללא היתר לצד שטחים פתוחים, הרי שלדעתי אין להתחשב בהשפעה זו אשר בהתאם לפסיקה[31] אינה יכולה להיחשב כגורם לציפיות סבירות ולפיכך באומדן השווי התעלמתי מנסיבות מיוחדות אלו כאשר נמנעתי מביצוע השוואה ישירה לקרקעות בייעוד דומה בסביבה הנדונה.

15. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ירידת הערך שחלה בנכס הנדון בגין אישור תכנית לד/3/1300 הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ירידת ערך
לד/3/1300	14/07/2014	₪ 852,088

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע