תאריך	2/6/2022
מס' תיק-פניה	720 -2484-2021
תיק-ו.ערר	עח/9004/0720

לכבוד,

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה, מחוז מרכז
דוא"ל hofitsht@iplan.gov.il

גב' ליאורה קרפ - התובעת
באמצעות עו"ד משה יהודה קמר
דוא"ל myk@mykammar-law.com
ובאמצעות מר חיים בן-ארי – שמאי מקרקעין
דוא"ל chbenari@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב עמק חפר
באמצעות מר אלון לין - שמאי מקרקעין
דוא"ל agmal1972@gmail.com

חברת נתיבי ישראל
באמצעות גב' פנינה נוי - שמאית מקרקעין
דוא"ל office@pninanoy.co.il

ג.א.נ,

שומה מייעצת

הנדון: <u>גוש 8340 חלקה 42, נחלה מס' 26, רח' השיטה 7, בית ינאי, תביעת פיצויים לפגיעה מתכנית</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

ביום 4/11/2021 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ לועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז מרכז לעניין תביעת פיצויים לירידת ערך בנכס שבנדון[1] בגין פגיעה על ידי תת"ל 31, שכותרתה: "דרך מס' 2 בקטע מחלף חבצלת - מחלף זכרון יעקב".

במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני, בין היתר, כתבי טיעונים, החלטת ועדת הערר המחוזית ושומות הצדדים על צרופותיהן. להלן שומות ותגובות שהעבירו הצדדים:

א. שתי שומות מטעם בעלי הנכס. שומה מיום 8/8/2019 ושומה משלימה מיום 1/12/2021 (אשר ניתנה

[1] ערר עח/9004/0720 **<u>ליאורה קרפ נ' 1. הוועדה המקומית עמק חפר 2. נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ.</u>**

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 20/10/2021), שנערכו על ידי מר חיים בן ארי, שמאי מקרקעין.

ב. שתי שומות מטעם הועדה המקומית. שומה מיום 25/11/2019 ושומה מיום 23/12/2021 (שנערכה בתגובה לשומה המשלימה של התובעים), שנערכו על ידי מר יעקב הלוי ומר אלון לין, שמאי מקרקעין.

ג. שתי שומות מטעם חברת נתיבי ישראל. שומה מיום 1/12/2019 ושומה מיום 25/12/2021 (שנערכה בתגובה לשומה המשלימה של התובעים), שנערכו על ידי גב' פנינה נוי ומר צחי לוי, שמאי מקרקעין.

ביום 11/4/2022 קיימתי דיון[2] בהשתתפות ב"כ ושמאי הצדדים לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד פרסום הודעה ברשומות בדבר אישור תת"ל/31, 13/12/2016.

ביקור בנכס ובנכסי ההשוואה נערך ביום 8/4/2022 וביום 19/5/2022 ע"י החת"מ.

3. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	:	8340
חלקה	:	42 (חלק)
מהות הנכס	:	חלקה א' בנחלה מס' 26 במושב בית ינאי
כתובת	:	רח' השיטה, מושב בית ינאי

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו:

הנכס נשוא השומה הוא חלקת המגורים (חלקה א') של נחלה מס' 26 במושב בית ינאי, ששטחה הוא 1,629 מ"ר. הקרקע מהווה חלק מחלקה 42 בגוש 8340, ששטחה הרשום הוא 1,742 מ"ר, אלא, שבעלי הזכויות בנחלה 26 העבירו 113 מ"ר ממנה לנחלה 25 הגובלת בה מצפון.

צורת החלקה דמוית טרפז (ראו תצלום אוויר להלן), החלקה בעלת חזית מערבית לרחוב השיטה באורך של כ- 67 מ' וחזית מזרחית לכביש מס' 2 (כביש החוף) באורך של כ- 63 מ'. הטופוגרפיה של החלקה וסביבתה מישורית בדרך כלל.

על המגרש בנויים שני מבנים עיקריים שנבנו בהיתר. במבנה הצפוני קיימות על פי היתר שתי יחידות דיור והמבנה הדרומי הוא מחסן בהיתר ובפועל שימש בתקופות מסוימות למגורים. לשם הנוחיות בשומה מייעצת זו שתי יחידות הדיור והמחסן והמגרשים התיאורטיים[3] המיוחסים להם יסומנו באותיות C,B,A:

A. מגרש תיאורטי שעליו בנויה יחידת דיור חד קומתית צפונית בשטח בנוי בהיתר של 149.25 מ"ר (מכונה בהיתר הבניה משנת 2001 "בית ב"). הכניסה לבית היא מחזית המבנה לרחוב השיטה. היחידה מהווה

[2] הדיון התקיים באמצעות שיחת ועידה בהתאם להנחיות משרד הבריאות בשל התפרצות מגפת הקורונה.
[3] מגרש תיאורטי משמע מגרש שלא נקבע בתכנית כלשהי, אלא שסומן לעניין שומה מייעצת זו בלבד.

את החלק הצפוני של מבנה דו משפחתי בנוי מבלוקים ובטון, עם גג בטון שטוח שנבנה בשנת 2001[4]. במועד הביקור בשטח היחידה אוחדה עם היחידה הצמודה לה B ליצירת יחידה גדולה אחת. במדידה גראפית עצמאית גסה מהיתר הבניה שטח הקרקע, שעליו בנויה היחידה אילו היא היתה מופרדת מהיחידה הדרומית, הוא כ- 514 מ״ר.

B. מגרש תיאורטי שעליו בנויה יחידת דיור דו קומתית דרומית בשטח בנוי בהיתר של 153.63 מ״ר בחלוקה הבאה: 83.50 מ״ר בקומת קרקע + 70.13 מ״ר בקומת מרתף (מכונה בהיתר הבניה משנת 2001 ״בית א״). היחידה היא החלק הדרומי של אותו מבנה דו משפחתי בנוי מבלוקים ובטון משנת 2001. במועד הביקור בשטח היחידה אוחדה עם היחידה הצמודה לה A ליצירת יחידה גדולה אחת. במדידה גראפית גסה מהיתר הבניה שטח הקרקע, שעליו בנויה היחידה אילו היא היתה מופרדת מהיחידה הדרומית, הוא כ- 471 מ״ר.

C. מגרש תיאורטי דרומי בשטח של כ- 644 מ״ר, עליו בנוי מחסן בהיתר בשטח של כ- 65 מ״ר. המבנה שימש בתקופות מסוימות למגורים. הכניסה למבנה היא מרחוב השיטה. למבנה גג רעפים ומצבו הפיזי פשוט. מפלס הקרקע של המגרש הדרומי נמוך ממפלס הרחוב.

יצויין, כי בפועל המבנה הדו משפחתי הצפוני מהווה יחידת דיור אחת, אולם, בשומה מייעצת זו ההתייחסות אל המבנה תהיה לפי מצב הרישוי התקף כשתי יחידות נפרדות.

החצרות של שתי היחידות הצפוניות מפותחות וכוללות משטחים מרוצפים, בחלקן מקורות בפרגולות, משטחי דשא, שיחים, עצי נוי ופרי. בחלקו המזרחי של המגרש הצפוני לכיוון כביש מס׳ 2 קיים קיר אקוסטי בגובה של כ- 3 מ׳.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (תחומה בקו כחול):



[4] לפי היתר מס׳ 20000012 מיום 8/1/2001.

בית ינאי שבו ממוקמת הנחלה הוא מושב בשרון, מצפון לנתניה.

איזור המגורים של המושב תחום ממזרח בכביש מס׳ 2 (כביש החוף) וממערב בחוף הים התיכון. שווי הנחלות ומגרשי המגורים שבמושב מושפע השפעה ניכרת מהמיקום של חלקת המגורים ביחס לים. מיקום הנחלה נשוא השומה בפינה הדרום מזרחית של המושב. דרומית לה, בקצהו הדרומי של רחוב השיטה, ממוקם המוסד החינוכי ״נעורים״.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה טיפוסית של בתים צמודי קרקע בני קומה אחת או שתיים.

להלן תצלום אוויר של מיקום הנחלה ביחס לכביש 2 ולחוף הים:



5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 תכניות מאושרות במצב קודם:

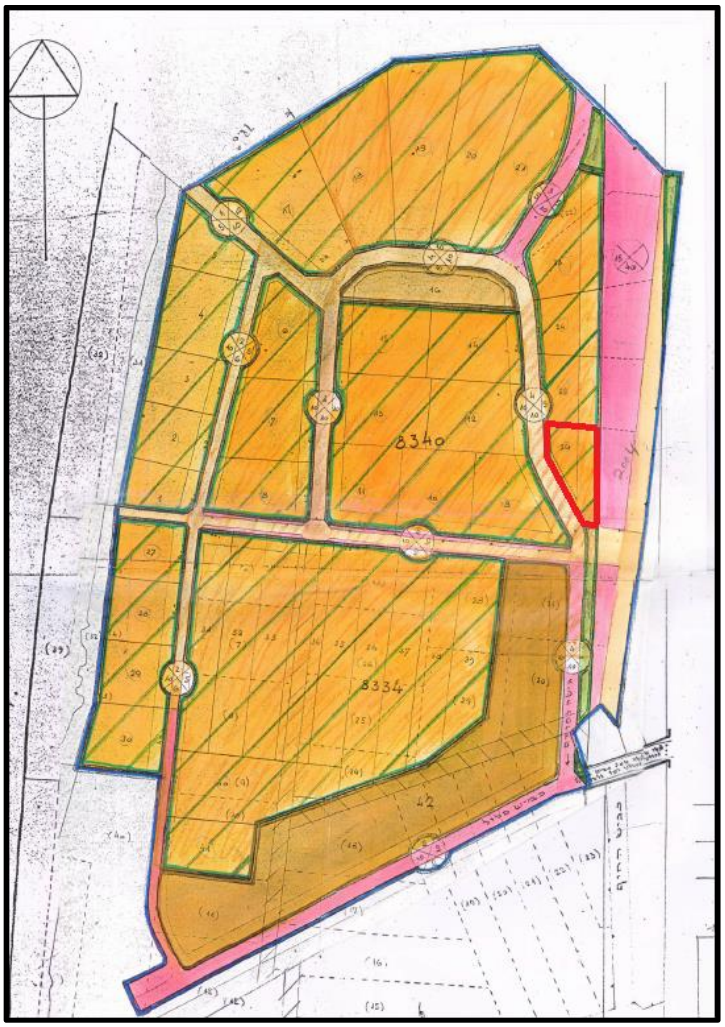
תכנית עח/33

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 473 מיום 26/4/1956.

התכנית חלה על שטח של 171.5 דונם במושב בית ינאי.

התכנית מסמנת את הנכס כמגרש מס׳ 26 שייעודו ״אזור מגורים חקלאי למחצה״.

להלן קטע מתוך תשריט התכנית ובו סימון גבולות המגרש באדום:



<u>תכנית עח/200</u>

התכנית היא תכנית מתאר מקומית החלה על שטחי המועצה האזורית עמק חפר, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2553 מיום 19/7/1979.

תשריט התכנית ערוך בקנ"מ בלתי מפורט של 1:10,000 ובו תחום המושב מסומן בייעוד "אזור חקלאי מיוחד – מושב".

התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה בייעוד "אזור חקלאי מיוחד – מושב", כדלקמן:

מגרש מינימאלי	:	2-3 דונם
יח"ד במגרש	:	יח"ד הורים, יח"ד שניה לבן ממשיך ויחידה לנכד ממשיך.
שטח בניה		250 מ"ר ליח"ד אחת, 350 מ"ר ל- 3 יחידות, 400 מ"ר במקרים מיוחדים ובתנאי ניצול מרבית השטח בקומה שניה.
מס' קומות	:	2

מבני עזר	:	10% משטח המגרש עד מקסימום 65 מ״ר (מחסן, חדר כביסה כולל מוסך).
קווי בניין	:	חזית 5 מ׳, צדדי 4 מ׳, אחורי (לכביש 2) 10 מ׳ (רוחב הכביש 50 מ׳)[5].
בריכת שחיה	:	עד 50 מ״ר

התכנית קובעת כי דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו על שם המדינה.

<u>תכנית מפורטת עח/129 - ״תכנית מחלף נעורים״</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3353 מיום 26/6/1986.

כביש 2 מסומן כדרך קיימת ברוחב של 50 מ׳.

התכנית מסמנת בצמוד לחלקה נתיבי השתלבות ממחלף נעורים, אשר גובל בחלקה נשוא השומה.

טרם ביצוע על מע״צ לתאם עם משרד הבריאות האמצעים האקוסטיים על בתי מגורים הגובלים בתחום הדרך והמחלף.

<u>תכנית עח/מק/3/33</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4677 מיום 3/9/1998.

התכנית היא תכנית נקודתית החלה על הנכס נשוא השומה (חלק מחלקה 42 בגוש 8340).

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד ״מגורים במשק חקלאי״.

התכנית קובעת כי גודל מגרש מגורים מינימאלי יהיה 1.629 דונם[6], שהוא שטח חלקת המגורים הקיים במקום 2 דונם, שנקבע בתכנית קודמת.

בנוסף, התכנית משנה את קווי הבניין, כדלקמן:

- שינוי קו בנין קדמי מ- 5 מ׳ ל: 2.80 מ׳ – 4.86 מ׳.
- שינוי קו בנין צדדי מ- 4 מ׳ ל: 2.92 מ׳ – 3.96 מ׳.

זכויות והוראות בניה: 400 מ״ר עיקרי ל- 3 יח״ד בשני מבנים בלבד, שטחי שירות 65 מ״ר, בריכת שחיה עד 50 מ״ר.

יתר הוראות הבניה ובכללן קווי הבניה נקבעו בהתאם לתכנית עח/200, למעט קו בניין צדדי לשטחי שירות, שהוקטן ל- 3 מ׳ או אפס בהסכמת שכן.

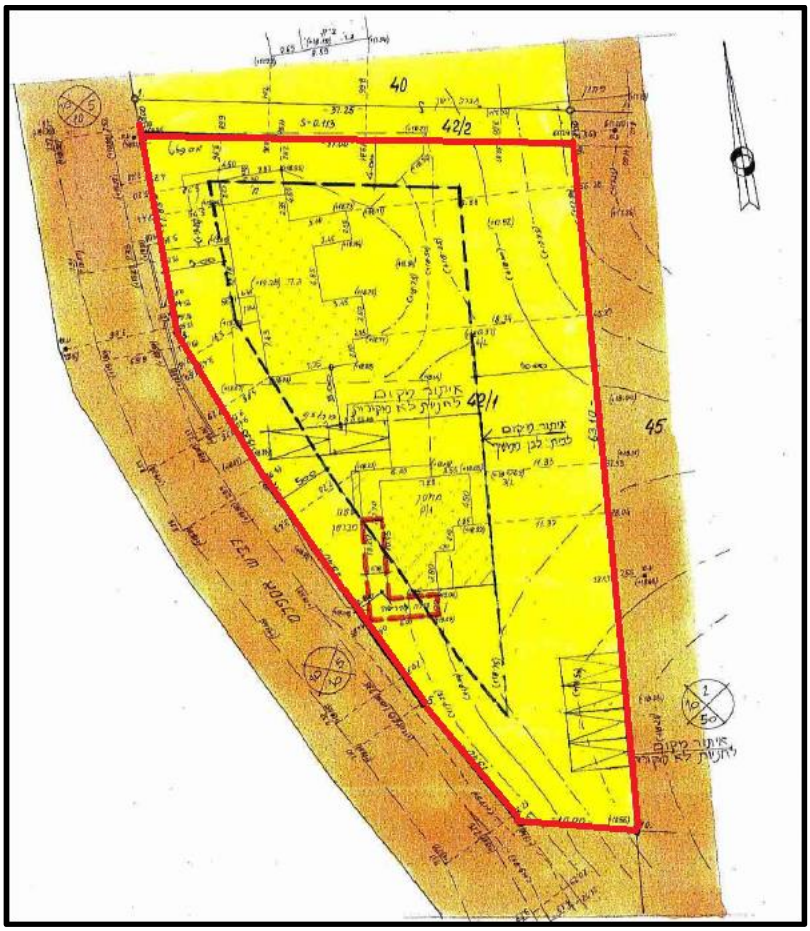
סעיף 11(ו) להוראות התכנית קובע, כי במידת הצורך ימציא היזם על חשבונו ובתחום מגרשו, פתרון אקוסטי בהתאם לתקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר, בהתייעצות עם אקוסטיקאי מומחה על חשבון היזם.

כביש מס׳ 2 מסומן בתשריט התכנית כדרך קיימת ברוחב 50 מ׳ כמו בתכניות קודמות (עח/129).

קו הבניין אל הכביש 2 ברוזטה שבתשריט התכנית הוא 10 מ׳ ובסעיף 15 במסמך הוראות התכנית בטבלת ייעודי השטחים הוא 7 מ׳ (רשום כ״קו בניין אחורי״).

[5] ראו בתשריט התכנית.
[6] ראו סעיף 15 למסמך הוראות התכנית- ״טבלת ייעודים ושטחים״.

להלן קטע מתוך תשריט התכנית ובו סימון גבולות הנכס בצבע אדום:



5.2 <u>תת"ל 31 - "דרך מס' 2 בקטע מחלף חבצלת – מחלף זכרון יעקב" - מאושרת במצב חדש:</u>

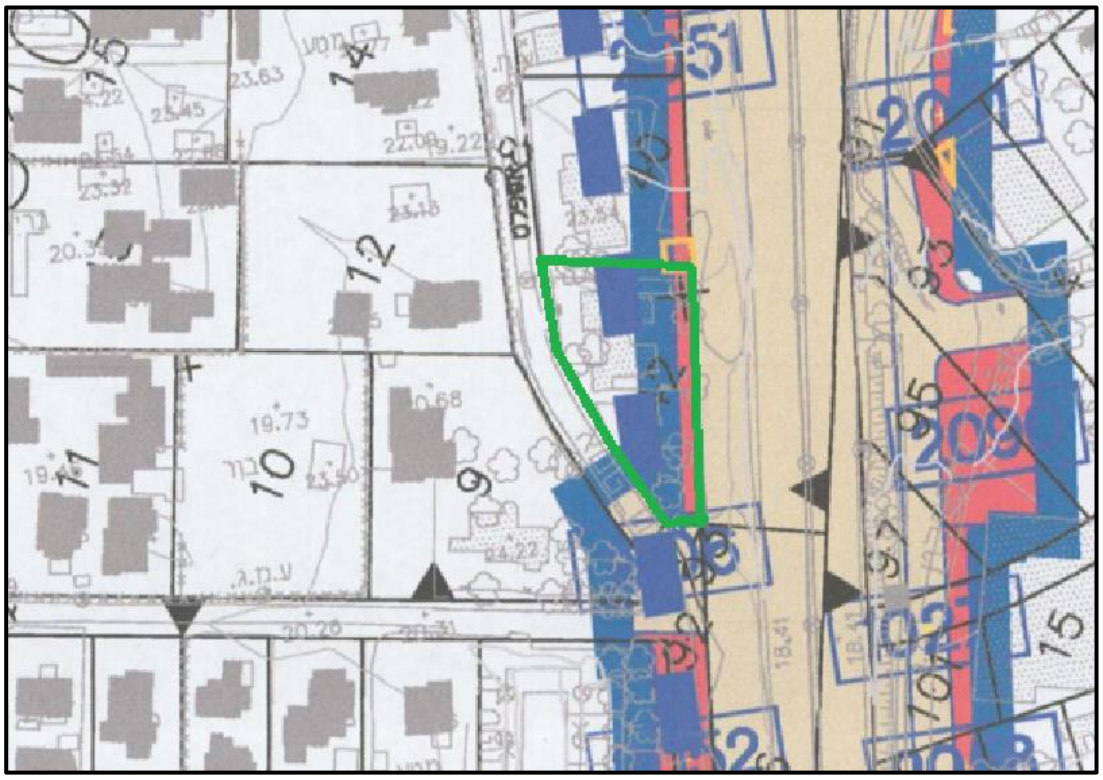
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.7400 מיום 13/12/2016.

מטרת התכנית היא קביעת הוראות מפורטות להרחבה, שדרוג ומחלוף דרך מס' 2, בקטע מחלף חבצלת - מחלף זיכרון יעקב.

בתשריט התכנית (גיליון מס' 1) שערוך בקנ"מ 1: 2,500 מסומנת רצועת קרקע בצידו המזרחי של הנכס בייעוד "דרך מוצעת" (במקום ייעוד "מגורים במשק חקלאי", כפי שנקבע בתכנית עח/מק/3/33). רצועה זו ממוקמת בצמוד לרצועת דרך מספר 2 ותשמש להרחבתה. רוחב רצועת הקרקע בייעוד "דרך מוצעת" קשה למדידה גראפית מתשריט התכנית וזאת בשל חפיפה מסויימת עם הקו הכחול, שמסמן את גבול שטח התכנית. בהקשר זה יצויין כי רוחב הקו הכחול הוא כ- 3.5 מ"מ המבטא מרחק של 9 מ'.

התכנית קובעת כי השטחים המיועדים בתכנית לדרכים וטיפול נופי יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל.

להלן קטע מתוך תשריט התכנית ובו סימון גבולות הנכס בקו ירוק:



התכנית קובעת הוראות בעניין מיגון אקוסטי כדלקמן (סעיף 6.1.1 במסמך הוראות התכנית):

1. על היזם לבצע סדרת מדידות רעש לרעש מכבישים ממאי 2011 בהתאם לשלבי הביצוע.
הקריטריונים לרעש מרבי מותר מדרכים יהיו[7] dBA64 באזורי מגורים.
במידה ומפלסי הרעש המדודים יעלו מעל הקריטריון לרעש שנקבע, יבוצעו שיפורים במיגון האקוסטי, כפי שידרשו על ידי הוועדה. ממצאי הבדיקות יהיו זמינים לציבור. השיפורים במיגון יבוצעו בתוך שנה מהמדידות.
2. ביצוע מיגון דירתי יהיה בהתאם להנחיות הועדה הבינמשרדית והמתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים ממאי 2011, ויותאם לשלבי ביצוע הדרך ויבוצע בנפרד לכל קטע כביש שיפתח לתנועה.
3. כל קטעי הדרך, לרבות קטעי הדרך הצמודים ליישובי עמק חפר מחבצלת השרון ועד צפונה לנחלת אלכסנדר, יבוצעו באספלט שקט על פי הגדרתו בהנחיות הועדה הבינמשרדית והמתודולוגיה העדכנית לרעש מכבישים ממאי 2011.
4. המיגון האקוסטי יתוכנן בהתאם לתשריט המיגון האקוסטי.
הגבהת המיגונים האקוסטיים והארכתם מעבר למצוין בתשריט המיגון האקוסטי העקרוני, בתיאום מול היועץ האקסוטי לות"ל, לא יהוו סטייה ממערך המיגון העקרוני.
הנמכת המיגונים ו/או קיצור אורכם יותרו בכפוף להגשת דוח אקוסטי מפורט אשר יאושר על ידי יועץ הות"ל ובתנאי שישמרו מפלסי הרעש החזויים לפי תשריט המיגון האקוסטי העקרוני ולא תהיה חריגה מהקריטריון הרעש שנקבע.

[7] ראו הוראות סעיף 6.1.1.1 להוראות תת"ל 31.

5. ביצוע הקיר האקוסטי בצד מבני המגורים בבית ינאי יוקם עם תחילת עבודות החפירה בקטע זה.
6. למבנים קיימים בהם לא ניתן לספק את המיגון באמצעות מתרסי רעש ו/או טיפול במסעת הכביש, יינתן **מיגון דירתי**. ההחלטה לגבי הצורך במיגון דירתי תתקבל על בסיס התכנון המפורט, שיוצג בנספח הביצוע.
7. ביצוע מתרסי רעש

- ביצוע מתרסי הרעש יושלם לפני פתיחת הכביש לתנועה. לא תותר הפעלת הדרך או חלק ממרכיביה לפני השלמת המיגון האקוסטי בקטעים הרלבנטיים, אלא אם אישרה הוועדה אחרת מטעמים שיירשמו בהחלטה, וזאת לאחר קבלת חוות דעת היועץ הסביבתי של הוועדה וקביעת לוח זמנים מחייב לביצוע.
- מתרסי הרעש הקבועים יוקמו עם תחילת העבודות. במידה והדבר אינו ניתן, יוקמו קירות אקוסטיים זמניים על פי מסמכי תכנון מפורט. קירות הקבע ו/או הקירות הזמניים יוקמו לפני תחילת העבודות באזורים בהם מצויים שימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור רגישים לרעש.

8. יוכן נספח ביצוע אקוסטי ויאושר על ידי הות"ל. הנספח יוגש לפני ביצוע העבודות. שיטת החישוב, לרבות נקודות הייחוס לחישוב, נפחי תנועה וכד', תתואם עם היועץ הסביבתי של הות"ל.

להלן סימון המגרש על גבי תכנית לאמצעי מיגון סביבתיים המהווה נספח לתת"ל 31 :



תסקיר השפעה על הסביבה

בהליך שהתקיים בפני הועברו שני תסקירי השפעה על הצדדים, שהוסכם על הצדדים שהוא מהווה חלק ממסמכי התכנית על אף שאיננו מופיע באתר מנהל התכנון. תסקיר ראשון מיולי 2012 ותסקיר שני, עדכני יותר, מנובמבר 2012. ההפניות שיופיעו להלן מתייחסות לתסקיר העדכני יותר מנובמבר 2012.

בתסקיר נסקרים מפלסי רעש במצב הקיים (פרק 1.6) ובו נכתב כדלקמן:

מפלסי הרעש הקיימים הנגרמים על ידי כביש 2 משתנים בהתאם למרחקו של השימוש מהכביש וגובהו, בהתאם למתרסי רעש קיימים ומתוכננים (סעיף 1.6.7.1 עמ' 59).

הקריטריון לרעש מירבי מומלץ הוא 64 dBA באיזור מגורים (סעיף 4.3.1 עמ' 199).

מהנתונים עולות מספר מסקנות ברורות: מפלסי הרעש השוררים בגזרה הסמוכה לכביש 2 הם גבוהים מאד ועולים על 64 dBA ובחלק מן המבנים אף על 70 dB (סעיף 1.6.7.1א' עמ' 59).

בטבלה מס' 4.3.3א' שבעמוד 406 שכותרתה: "מפלסי רעש קיימים וחזויים בקטע חבצלת – בית ינאי" נרשמו מפסי רעש קיימים וחזויים בנקודות קליטה נבחרות לצד תוואי הכביש במקטע חבצלת-בית ינאי. בנקודת קליטה Y13 הממוקמת בצידו המזרחי של הנכס שבנדון עצמו (הצד הפונה אל כביש 2) נמדד רעש במצב הקיים בעוצמה של 75 dB.

מפלס הרעש הצפוי לאחר הרחבת הכביש:

ללא מיגון	76.8 dB
עם מיגון	67.3 dB
ללא מיגון + אספלט שקט	65.3 dB

5.3 <u>רישוי בניה</u>

בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית נמצאו המסמכים הבאים:

א. ביום 26/9/1968 ניתן היתר מס' 6146, שניתן להקמת "בית אימון" בצמוד למבנה עזר קיים בשטח של 15.75 מ"ר[8]. שטח מבנה העזר יחד עם בית האימון שנוסף לו הוא 62.35 מ"ר. היתר זה מתייחס למבנה הדרומי בחלקת המגורים המסומן באות C בשומה מייעצת זו. (ראו תצלום אוויר בסעיף 4 לעיל)

ב. היתר מס' 980495 מיום 22/3/1999[9], שניתן להקמת בית מגורים דו משפחתי לבעל הנחלה ולהורים + חניה בלתי מקורה + מרתף + החלפת גג למבנה עזר קיים.

סך הכל השטח הבנוי בכל המפלסים במבנים שבחלקה הוא 268.75 מ"ר + 65 מ"ר מבני עזר קיימים.

ג. היתר מס' 20000012 מיום 8/1/2001[10], שניתן לשינויים פנימיים ותוספת בניה במרתף מהשטחים שהותרו לבניה בהיתר מס' 980495 + בניית קיר אקוסטי:

שטח בית א'[11]	מרתף	70.13 מ"ר
	<u>ק"ק</u>	<u>83.50 מ"ר</u>
	סה"כ	153.63 מ"ר
שטח בית ב'[12]	<u>ק"ק</u>	<u>149.24 מ"ר</u>
	סה"כ	302.88 מ"ר + 65 מ"ר מבני עזר קיימים

[8] ההיתר ניתן בהתייחס לחלקה ישנה מס' 26 בגוש 8340.
[9] ההיתר ניתן בהתייחס לחלקה חדשה מס' 42 בגוש 8340.
[10] ההיתר ניתן בהתייחס לחלקה חדשה מס' 42 בגוש 8340.
[11] מהווה את יחידה B בשומה מייעצת זו.
[12] מהווה את יחידה A בשומה מייעצת זו.

ד. בקשה להיתר מס׳ 20210101/1

בשנת 2021 הגישה בעלת הזכויות בנכס בקשה להיתר להריסת מבנה עזר קיים[13] הממוקם בצידה הדרומי של חלקת המגורים בנחלה והקמת בית מגורים שלישי, וכן אישור הקלה של 50 ס״מ בקו בנין אחורי לכיוון כביש 2 (מזרח).

הבית המבוקש הוא בית מגורים חד-קומתי בשטח עיקרי של 116.75 מ״ר, ממ״ד של 13.6 מ״ר וחניה מקורה בשטח של 35.58 מ״ר.

ביום 4/4/2021 התקבלה הודעה ממערכת רישוי זמין בדבר דחיית הבקשה בה נכתב: ״שטח המגרש 1,299 מ״ר ולפיכך אינו נחלה. לא ניתן לקלוט הבקשה ואין התכנות ליחידת מגורים נוספת״.

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 <u>מרשם המקרקעין</u>

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום לחלקה 42 בגוש 8340 מיום 10/1/2017 (זמן קצר לאחר פרסומה של תת״ל/31 ברשומות ביום 13/12/2016):

- שטח החלקה הרשום הוא 1,742 מ״ר.
- זכויות הבעלות בחלקה רשומות בשלמות על שם קק״ל.
- חכירות: רשומה חכירה על שם ליאורה קרפ, שסיומה ביום 30/9/2031.
- רשומה הערה לפי פקודת הדרכים מתאריך 9/3/1975 (פורסם בק״ת תשי״ב עמ׳ 152 ראה גם ק״ת תשכ״ז עמ׳ 2481).

6.2 <u>חוזה חכירה</u>

ביום 13/9/1994 נחתם חוזה חכירה (לתקופת חכירה נוספת-נחלה במושב) בין רשות מקרקעי ישראל (״המחכיר״) לבין קרפ אופיר וליאורה (״החוכר״), שאלו עיקריו:

המוחכר	:	גו״ח 8340/42 בשטח של 1,742 מ״ר גו״ח 8332/5 בשטח של 9,838 מ״ר
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום 1/10/1982 וכלה ביום 30/9/2031
מטרת החכירה	:	שימוש בנחלה למטרת משק חקלאי בלבד וניצול קרקע הנחלה לחקלאות בלבד וכן שימוש למגורים בלבד ביחידת או ביחידות מגורים הנמצאות בנחלה במועד חתימת חוזה זה, ובכל מקרה בלא יותר משלוש יחידות למגורים.

6.3 <u>העברת חלק מחלקת המגורים לנחלה הסמוכה</u>

מוסכם על הצדדים, שבמועד כלשהו הסכימו משפחת קרפ (בעלי זכויות החכירה בנחלה מס׳ 26) ומשפחת לויצקי (בעלי זכויות החכירה בנחלה 25 - גו״ח 8340/40 הצמודה לנחלה 26 מצפון), כי רצועת

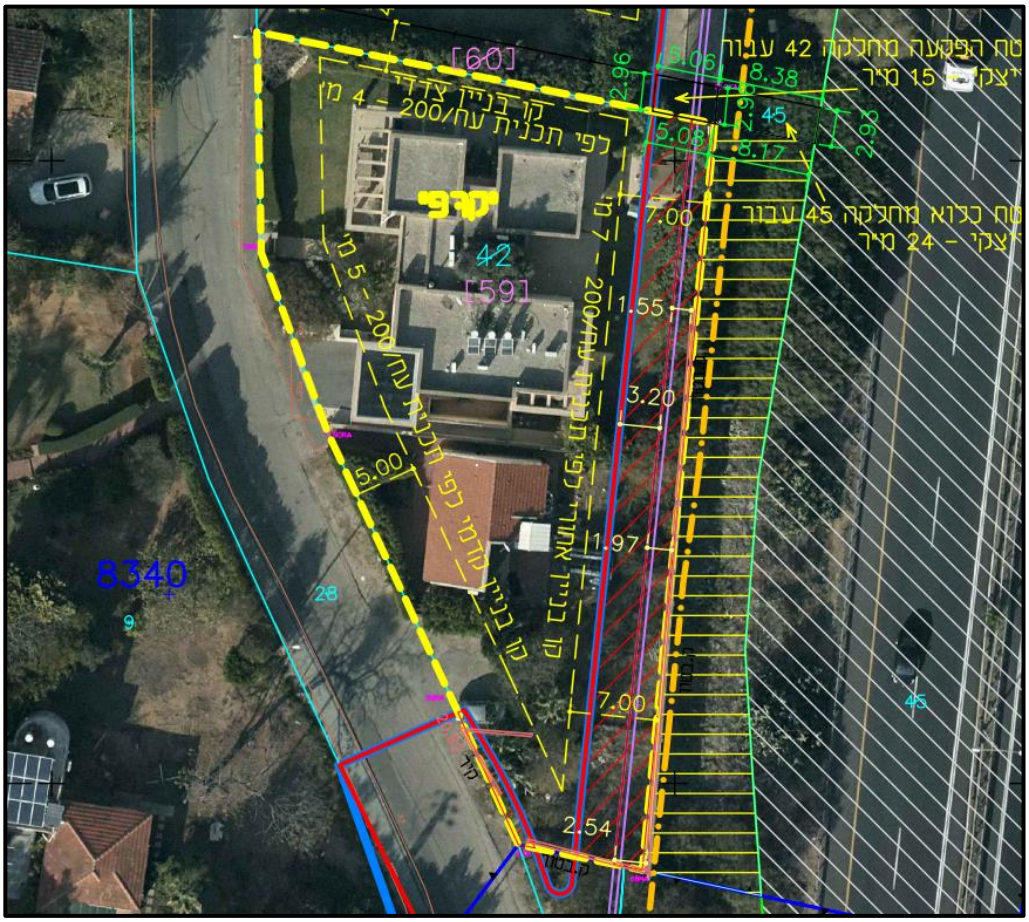
[13] מהווה את יחידה C בשומה מייעצת זו.

קרקע בשטח של 113 מ״ר תועבר מנחלה מס׳ 26 לנחלה מס׳ 25, כך ששטח חלקה א׳ של נחלה 26 יוותר 1,629 מ״ר בלבד (במקום 1,742 מ״ר). הגם שהעברה זו התבצעה בפועל, הרי שהיא טרם הוסדרה במרשמי רמ״י ובמרשם המקרקעין.

6.4 <u>הודעה על הפקעה</u>

ביום 8/6/2017 פורסמה בי.פ. 7521 הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 בדבר הפקעת חטיבת קרקע לצורך תשתית ציבורית ״פרוייקט: דרך מס׳ 2 מחלף חבצלת –מחלף אולגה״.

לפי תשריט הפקעה, שנערך על ידי נתיבי ישראל, שמבוסס על מפת הפקעות מיום 9/1/2018, השטח המופקע מהנכס שבנדון הוא רצועת קרקע ברוחב של כ- 5.17 מ׳ ובאורך של כ- 61 מ׳. שטח הקרקע המופקעת הוא 330 מ״ר. השטח הנותר מחלקה א׳ לאחר ההפקעה הוא 1,299 מ״ר. להלן תשריט ההפקעה (שטח ההפקעה מסומן באדום):



7. <u>החלטת ועדת הערר</u>

בהחלטה מיום 20/10/2021 בתיק עח/9004/0720, שעניינו תביעת פיצויים לירידת ערך שהגישו בעלי זכות החכירה בנכס הנדון קבעה ועדת הערר, כדלקמן:

״... באנו לכלל דעה כי נחצה ״הסף הנדרש״ ויש להורות על מינוי של שמאי מייעץ מטעם ועדת

הערר. למותר יהא להדגיש כי משמעות המינוי אינה שהעוררת הוכיחה תביעתה, או כי ועדת הערר סבורה שבעקבות אישור תת"ל 31, נפגע שווי זכויות העוררת בחלקה ואכן יש מקום לפיצוי ..."

"... יתבקש השמאי המייעץ להעריך את הפגיעה התכנונית, ככל שנסובה לזכויות העוררת בחלקה עקב אישור תת"ל 31, וזאת לפי מיטב הבנתו ושיקול דעתו המקצועי, בהתחשב בעקרונות שמאיים מקובלים ... הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך מטעמם, לרבות שומות מקרקעין מתוקנות, תכניות, היתרים וכל מסמך אחר, ובכלל זאת מסמכים שלא הוגשו עד כה לוועדת הערר, ובלבד שהמסמכים יוגשו במועדים הקבועים בתקנות התכנון והבניה ובכפוף להוראותיו של השמאי המייעץ"

8. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי התובעת סבורים, שתת"ל 31 פגעה בשווי של כל אחת משלוש היחידות הבנויות במגרש.
הפגיעה נובעת מהקטנת החצרות, משלילת זכויות בניה מוקנות עקב הקטנת המגרש אל מתחת לשטח מגרש מינימלי, חשיפה מוגדלת לרעש, שינוי בצורת המגרש לצורה יעילה פחות ובשל הצורך לערוך ולקדם תכנון של תב"ע, שתקטין את הנזק. עריכת התב"ע כרוכה בהוצאות תכנון והיטל השבחה עתידיים. את הפגיעה חישב באמצעות מכפלות בין שטחים (בנויים וזכויות בניה) לבין ערכי שווי לחלקי המבנים בשלוש היחידות וזכויות הבניה העודפות בשני מצבי התכנון.
שמאי הוועדה המקומית לעומת זאת סבורים, שתת"ל 31 הקטינה את המטרדים שיוצר כביש 2 ובכך שיפרה את התועלת מהנכס. עם זאת, הם מקבלים את הקביעה, שתת"ל 31 פגעה בכך שסימנה רצועת הפקעה של חלק מחצר היחידות הבנויות בקרקע ובכך שנדרש ייזום של תב"ע נקודתית.
גם שמאי נתיבי ישראל סבורים, שתת"ל 31 הקטינה את המטרדים שיוצר כביש 2 ו ובכך שיפרה את התועלת מהנכס. לעמדתם יש לקבוע פיצוי רק בעבור רצועת הקרקע שסומנה בתכנית להפקעה.
הבדלים עקרוניים וכמותיים בין הצדדים הביאו לפער גדול ביניהם של עד פי 5 ויותר בערך הכספי, שמבטא את ירידת הערך במועד הקובע.
להלן ערכי הפגיעה הנקובים בשומות הצדדים:

הפגיעה	מועד קובע	הפגיעה בשומת התובעים	הפגיעה בשומת הוועדה המקומית	הפגיעה בשומת נתיבי ישראל
אישור תת"ל 31	13/12/2016	₪ 5,332,320	₪ 1,136,000	₪ 1,902,833[14]
הפקעת רצועת דרך	13/12/2016	₪ 132,000		

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

8.1 <u>גישת השומה להערכת הפגיעה בנכס</u>

<u>עמדת שמאי התובעת</u>

שמאי התובעת קבע את הפגיעה בנכס באמצעות תחשיב יחידות תועלת (שטחים אקוויוולנטים) בשני מצבי התכנון. השטחים האקוויוולנטים הוכפלו בשווי **<u>בנוי</u>** למטר רבוע.
על פגיעה זו שחושבה לחלקי המבנה השונים הוסיף ערכים כספיים של פגיעה, שאינם תלויי שטח כגון

[14] ללא תוספת מרכיב פיצוי של 15% כתמריץ עבור פינוי.

עלות תשלום היטל השבחה בגין אישור תב"ע להקטנת הנזק ועלות תכנון תב"ע נקודתית.

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית</u>

שמאי הוועדה המקומית קבעו את גורם הפגיעה לשינוי ייעוד שטח הקרקע כמכפלה בין שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי (רכיב הקרקע בלבד) לבין חצר בשטח של 330 מ"ר שנגרעה. רכיב פגיעה משני חושב בערכים כספיים מוחלטים.

<u>עמדת שמאי נתיבי ישראל</u>

גם שמאי חב' נתיבי ישראל קבעו את גורם הפגיעה לשינוי ייעוד שטח הקרקע כמכפלה בין שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי (רכיב הקרקע בלבד) לבין חצר בשטח של 330 מ"ר שנגרעה. על הסכום שחושב הוסיפו תמריצי פינוי, שאינם רלוונטיים לשומה מייעצת זו, שכן הם אינם מרכיב שומתי, אלא, מנהלי.

<u>החלטה:</u>

שמאי התובעת חישב את הפגיעה כנגזרת מהשווי הבנוי ואילו שמאי שתי הנתבעות חישבו את הפגיעה כנגזרת משווי זכויות הבניה.

שתי שיטות החישוב אפשריות, עם זאת, בשומת פגיעה בשווי נכס, שראש הנזק העיקרי לגביו הוא שינוי ייעוד של חלק מחצר הבית לדרך (שתופקע), אני סבור שקביעת הפגיעה מתוך שווי מרכיב הקרקע (כפי שעשו שמאי הנתבעות) היא המתאימה יותר ולא שווי כבנוי. כך תוערך הפגיעה גם בשומתי המייעצת.

בנוסף לקביעת הפגיעה באמצעות "תחשיב אקוויוולנטים" אני סבור, שבמקרה שבנדון מתאפשרת קביעה בגישת שומה נוספת, שבה לא השתמשו שמאי הצדדים, באמצעות השוואת עסקאות מכר של נחלות במושב בית ינאי, כפי שיוצג בהמשך.

עם זאת, מאחר ששיטה תחשיבית זו מבוססת על 4 עסקאות בלבד, הרי שהתוצאה שלה גסה ואיננה מדוייקת ולכן ינתן לה משקל נמוך בקביעת הפגיעה.

8.2 <u>קביעת שווי מ"ר למגורים</u>

<u>עמדת שמאי התובעת</u>

שמאי התובע קבע את שווי הנכס בגישת ההשוואה לעסקאות מכר של נכסים במושב בית ינאי.

שמאי התובעת סקר שש עסקאות השוואה במושב בית ינאי: 3 למכר נחלות ו- 3 למכר מגרשים, אשר נערכו לפני ואחרי המועד הקובע (13/12/2016). להלן פרטי העסקאות (פרטי המגרשים על רקע צהוב ופרטי נחלות על רקע כתום):

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מהות הנכס	שטח חלקה	שטח בנוי	שטח ב'+ג'	מחיר
08/08/2012	8337/63	נר הלילה 10	מגרש	1,019	ישן		₪8,000,000
28/10/2013	8337/22	הים 8	מגרש	728	137		₪5,300,000
31/08/2014	8337/12	דולפין 3	מגרש	961	ישן		₪6,000,000
22/12/2015	8340/19	הרדוף 5	נחלה	4,760	202	22,500	₪13,000,000
02/03/2017	8337/71	הים 16	נחלה	2,037	120		₪8,940,000
14/11/2018	8334/88	הצוק 13	נחלה	3,656	370	24,081	₪14,500,000

שמאי התובעת חילץ את מרכיב הקרקע מהמחיר בכל אחת מהעסקאות, כמפורט להלן:

תאריך עסקה	גו"ח	מחיר	שווי חלקות ב'+ג'	תרומת בניה (ללא יזמות)	שווי הקרקע (בניכוי יזמות 20%)
08/08/2012	8337/63	₪8,000,000		₪100,000	₪6,583,333
28/10/2013	8337/22	₪5,300,000		₪100,000	₪4,333,333
31/08/2014	8337/12	₪6,000,000		₪100,000	₪4,916,667
22/12/2015	8340/19	₪13,000,000	₪990,000	₪303,000	₪9,755,833
02/03/2017	8337/71	₪8,940,000		₪240,000	₪7,250,000
14/11/2018	8334/88	₪14,500,000	₪1,083,645	₪925,000	₪10,409,463

לאחר מציאת מרכיב הקרקע, שמאי התובעת ערך תחשיב יחידות אקוויולנטיות לכל אחת מהעסקאות וביצע לכל עסקה התאמות למיקום, צורה, מועד, פרטיות וגודל וקיבל מחיר למ"ר מבונה ולמ"ר קרקע לכל עסקה, כמפורט להלן:

תאריך עסקה	גו"ח	שווי הקרקע	שטח אקוו'	התאמות	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר קרקע
08/08/2012	8337/63	₪6,583,333	419	0.74[15]	₪11,641	₪4,803
28/10/2013	8337/22	₪4,333,333	376	0.73[16]	₪8,457	₪3,107
31/08/2014	8337/12	₪4,916,667	411	0.75[17]	₪8,958	₪3,607
22/12/2015	8340/19	₪9,755,833	1,039[18]	0.95[19]	₪8,923	₪4,489
02/03/2017	8337/71	₪7,250,000	809	0.79[20]	₪7,098	₪2,776
14/11/2018	8334/88	₪10,409,463	928[21]	0.84[22]	₪9,374	₪3,963

על בסיס ניתוח עסקאות אלה שמאי התובעות קבע שווי בסך של 10,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 13/12/2016 ושווי חצר בסך של 4,000 ₪ מ"ר.

שווי לשטח דירתי בנוי חושב כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪ :
עלות בניה למ"ר	5,000 ₪ :
תכנון ופיקוח + אגרות (15%)	750 ₪ :
יזמות	15% :
שווי מ"ר בנוי	18,113 ₪ :
שווי מ"ר בנוי במעוגל	18,000 ₪ :

השווי הבנוי של המבנה הדרומי של חלקת המגורים נמוך יותר, מאחר והוא נבנה כמחסן בהיתר. ההפחתה לחלק זה הוערכה בשיעור של 15% וזאת לנוכח הפוטנציאל להסדרת השימוש למגורים (בעבר המחסן שימש למגורים).

[15] לפי מקדם מיקום 0.98, מקדם צורה 0.8, התאמה למועד 1.05, פרטיות וגודל 0.9
[16] לפי מקדם מיקום 0.98, מקדם צורה 0.8, התאמה למועד 1.04, פרטיות וגודל 0.9
[17] לפי מקדם מיקום 1.0, מקדם צורה 0.8, התאמה למועד 1.04, פרטיות וגודל 0.9
[18] בתחשיב שמאי התובעים נפלה טעות תחשיבית במסגרת ביצוע תחשיב השטחים האקוויולנטים של החצר. כתוצאה מכך נרשם בתחשיבו שטח אקוויולנטי של 809 מ"ר בלבד.
[19] לפי מקדם מיקום 0.97, מקדם צורה 0.8, התאמה למועד 1.02, פרטיות וגודל 1.2
[20] לפי מקדם מיקום 0.99, מקדם צורה 0.8, התאמה למועד 1.0, פרטיות וגודל 1.0
[21] בתחשיב שמאי התובעים נפעלה טעות תחשיבית במסגרת ביצוע תחשיב השטחים האקוויולנטים של החצר. כתוצאה מכך נרשם בתחשיבו שטח אקוויולנטי של 809 מ"ר בלבד.
[22] לפי מקדם מיקום 0.9, מקדם צורה 0.85, התאמה למועד 0.95, פרטיות וגודל 1.15

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית</u>

שמאי הוועדה סקרו וניתחו חמש עסקאות השוואה למכר מגרשים ונחלות במושב בית ינאי (מרביתן עסקאות שנותחו גם בשומת התובעת). להלן פרטי העסקאות (פרטי מגרשים על רקע צהוב ופרטי נחלות על רקע כתום):

תאריך עסקה	גו"ח	שטח בנוי	שטח אקוו'	מחיר	מחיר קרקע לאחר התאמה	מחיר למ"ר מבונה
09/05/2013	8337/12	238	473	₪6,000,000	₪6,233,091	₪13,188
28/10/2013	8337/22	152	414	₪5,300,000	₪5,173,818	₪12,486
22/12/2015	8340/19	156	992	₪13,000,000	₪12,023,455	₪12,123
02/03/2017	8337/71	121	696	₪8,940,000	₪7,562,000	₪10,860
14/11/2018	8334/88	358	881	₪14,500,000	₪11,354,364	₪12,883
שווי מ"ר מבונה ממוצע						**₪12,308**

בנוסף שמאי הוועדה הפנו לשומה מכריעה, שניתנה ביחס למגרש ברחוב הדולפין 3 בבית ינאי, גו"ח 8337/12, ששטחו 961 מ"ר, שבה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע, 15/5/2016, בסך של 11,800 ₪ למ"ר מבונה.

על בסיס מכלול הנתונים הללו קבעו שמאי הוועדה שווי מ"ר מבונה למגורים למועד הקובע, 13/12/2016, בסך של 12,000 ₪.

בתגובה לניתוח העסקאות אותן ערך שמאי התובעת, טענו שמאי הוועדה כדלקמן:

א. בחלק מעסקאות ההשוואה המאוחרות שמאי התבעת לא ביצע התאמה למועד העסקה.

ב. קיימת שונות בין שווי הנכסים בבית ינאי ביחס לקרבתם לים. לגבי חלק מהנכסים לא בוצעה התאמה למיקום. בהקשר לכך שמאי הוועדה ציינו כי הנכס הנדון רחוק מהים וגובל בכביש 2.

ג. בחלק מעסקאות ההשוואה לנחלות לא בוצעה התאמה לשטח הנחלה הנמכרת.

ד. בחלק מנכסי ההשוואה לא הובאה בחשבון תרומת בריכת שחיה.

<u>עמדת שמאי נתיבי ישראל</u>

שמאי נתיבי ישראל סקרו שלוש עסקאות השוואה למכר נכסים בבית ינאי, שנערכו בשנים 2013-2014. כולם לפני המועד הקובע (13/12/2016), כמפורט להלן:

תאריך עסקה	גו"ח	הנכס	שטח בנוי	שנת בניה	שטח המגרש	מחיר
31/07/2013	8340/48	קוטג' חד משפחתי	215	1955	935	₪13,000,000
28/10/2013	8337/22	קוטג' חד משפחתי	163	1964	728	₪5,300,000
06/10/2014	8340/1	מגרש			642	₪4,974,050

בנוסף סקרו שמאי נתיבי ישראל שלושה נתוני היצע לנכסים בבית ינאי (אשר פורסמו באתר יד 2, כמפורט להלן:

שטח בנוי	שטח מגרש	מחיר מבוקש	הפחתה של 10% למשא ומתן	הערות
120	350	₪5,500,000	₪4,950,000	קו שלישי לים
80	350	₪4,500,000	₪4,050,000	
182	1,000	₪13,500,000	₪12,150,000	קו שני לים

על בסיס הנתונים הללו קבעו שמאי נתיבי ישראל שווי חלקת מגורים טיפוסית במושב בית ינאי בשטח של 2,000 מ״ר למועד הקובע, 13/12/2016, בסך של 8,000,000 ₪.

מתוך שווי זה נקבע שווי בסך של 12,600 ₪ למ״ר מבונה למגורים לפי החישוב הבא:

החלק במגרש	החלק בנכס	שטח	מקדם	מקדם שימוש	שטח אקוויוולנטי
יחידה 1	עיקרי	200.00	1.00	1.00	200.00
	חצר עד 500	350.00	1.00	0.25	87.50
	חצר 500-1,000	145.00	1.00	0.20	29.00
יחידה 2	עיקרי	150.00	0.70	1.00	105.00
	חצר עד 500	400.00	0.70	0.25	70.00
	חצר 500-1,000	145.00	0.70	0.20	20.30
יחידה 3	עיקרי	50.00	0.50	1.00	25.00
	חצר עד 500	450.00	0.50	0.25	56.25
	חצר 500-1,000	145.00	0.50	0.20	14.50
שירות		65.00	0.85	0.50	27.63
סה"כ שטח אקוויוולנטי					**635.18**
שווי נחלה ממוצעת בשטח 2,000 מ"ר					₪8,000,000
שווי מ"ר מבונה					₪12,595
שווי מ"ר מבונה במעוגל					**₪12,600**

<u>החלטה:</u>

כאמור בסעיף 8.1 לעיל, בשומת פגיעה בשווי נכס, שראש הנזק העיקרי לגביו הוא שינוי ייעוד של חלק מחצר הבית לדרך (שתופקע), אני סבור שקביעת הפגיעה מתוך שווי מרכיב הקרקע (כפי שעשו שמאי הנתבעות) היא המתאימה יותר ולא שווי כבנוי.

באופן פרדוקסלי שווי זכויות הבניה למטר רבוע, שקבעו הנתבעות, גבוה יותר משווי זכויות הבניה, שקבע שמאי התובעת. להלן טבלת ערכי שווי, שקבעו שמאי הצדדים בשומותיהם:

השווי המוערך	שמאי התובעת	שמאי הוועדה המקומית	שמאי נתיבי ישראל
שווי מ"ר דירתי בנוי	₪18,000	-	-
שווי מ"ר זכויות בניה למגורים	₪10,000	₪12,000	₪12,600
שווי מ"ר חצר	₪4,500	₪3,000	₪3,000

גישת השומה המתאימה ביותר לקביעת שווי מרכיב הקרקע בנכס היא גישת ההשוואה הישירה למחיר נכסים במושב בית ינאי. גישה זו יושמה על ידי כל הצדדים.

מחירי ההשוואה המתאימים ביותר לצורך יישום גישת ההשוואה הם מחירי מכר נחלות, שממוקמות בחלק המזרחי של הישוב (לא בשורה הראשונה והשניה לים, ששווין גבוה יותר). מחירי מגרשי מגורים בודדים מתאימים פחות להשוואה (ביחס לנחלות), שכן רמת הדמיון הקניינית בהם פְּחוּתָה.

בסך הכל משנת 2012 ועד מועד עריכת שומה מייעצת זו נמצאו 9 עסקאות השוואה של מגרשים ושל נחלות בבית ינאי.

ברוב העסקאות הללו נמכרו נכסים, שרמת הדימיון שלהם אל הנכס היא נמוכה. חלק ממוקמות בקו ראשון לים (כגון עסקה לנכס ברח' הצוק 4 ועסקה לנכס ברח' הצוק 14), חלק הן נחלות, שבהן חלקת מגורים גדולה משמעותית משטח חלקת המגורים בנכס הנדון ובחלק הנתונים אודות הנכסים שנמכרו אינם וודאיים.

לאחר ניפוי של העסקאות לפי רמת הדימיון בינהן לבין הנכס הנשום נמצא, כי העסקה המתאימה ביותר להשוואה היא העסקה מיום 2/3/2017 ברח' הים 16, שבה נמכרה בסמוך למועד הקובע נחלה, שלה חלקת מגורים קטנה יחסית של כ- 2 דונם.

עסקאות נוספות, שמתאימות מעט פחות להשוואה, הן: העסקה מיום 11/6/2019 למכר נחלה ברח' החבצלת 6 ועסקה ברח' הצוק 13. העסקה הרביעית, שההתאמה אליה גבולית בשל השטח הגדול של חלקת המגורים, היא עסקה למכר נחלה מיום 22/12/2015 ברח' ההרדוף 5.

אינני מוצא מקום לבצע השוואות למחירי נכסים נוספים, שרמת הדמיון שלהם נמוכה עוד פחות מאלה, שעלולים להביא לעיוות בקביעת השווי בשל מקדמי ההשוואה המשמעותיים שיש להפעיל לגביהם.

להלן פרטי ארבע עסקאות ההשוואה, שבארבעתן נמכרו נחלות, כפי שתועדו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח חלקת מגורים	שטח בנוי	מחיר
22/12/2015	8340/19	הרדוף 5	4,760	198	₪12,999,999
02/03/2017	8337/71	הים 16	2,037	120	₪8,940,000
14/11/2018	8334/88	הצוק 13	3,656	410	₪14,500,000
11/06/2019	8340/8	החבצלת 6	3,189	239	₪14,500,000

להלן חילוץ רכיב הקרקע בכל עסקה בניכוי תרומת המבנים ובניכוי תרומת השטח החלקאי, שאינו צמוד לחלקת המגורים:

תאריך עסקה	כתובת	שטח חלקת מגורים	שטח בנוי	מחיר	תרומת הבניה וחלקה ג'[23]	מרכיב הקרקע בעסקה
22/12/2015	הרדוף 5	4,760	198	₪12,999,999	₪ 694,000	₪12,305,999
02/03/2017	הים 16	2,037	120	₪8,940,000	₪100,000[24]	₪ 8,840,000
14/11/2018	הצוק 13	3,656	410	₪14,500,000	₪ 1,330,000	₪13,170,000
11/06/2019	החבצלת 6	3,189	239	₪14,500,000	₪ 817,000	₪13,683,000

להלן ניתוח "מרכיב הקרקע" בכל עסקה. הניתוח כולל התאמה לזמן והתאמה למיקום בשורה הרחוקה ביותר מהים. התוצאה שמתקבלת לאחר שתי התאמות אלה הוא "מרכיב קרקע מתואם" בכל אחת מהעסקאות לחלקת המגורים שבנדון. במילים אחרות חושב לגבי כל אחת מהעסקאות מרכיב הקרקע לאחר התאמה למיקום הנכס שבנדון ולמועד הקובע.

[23] תרומת המבנים חושבה בגישה מקלה לפי 3,000 ₪ למ"ר לפי תרומת שלד + יזמות חלקית שמיוחסת לו + מע"מ. תרומת חלקה ג' חושבה לפי 100,000 ₪.
[24] לא חושבה תרומת מבנים שהיו ככל הנראה במצב פיזי ירוד.

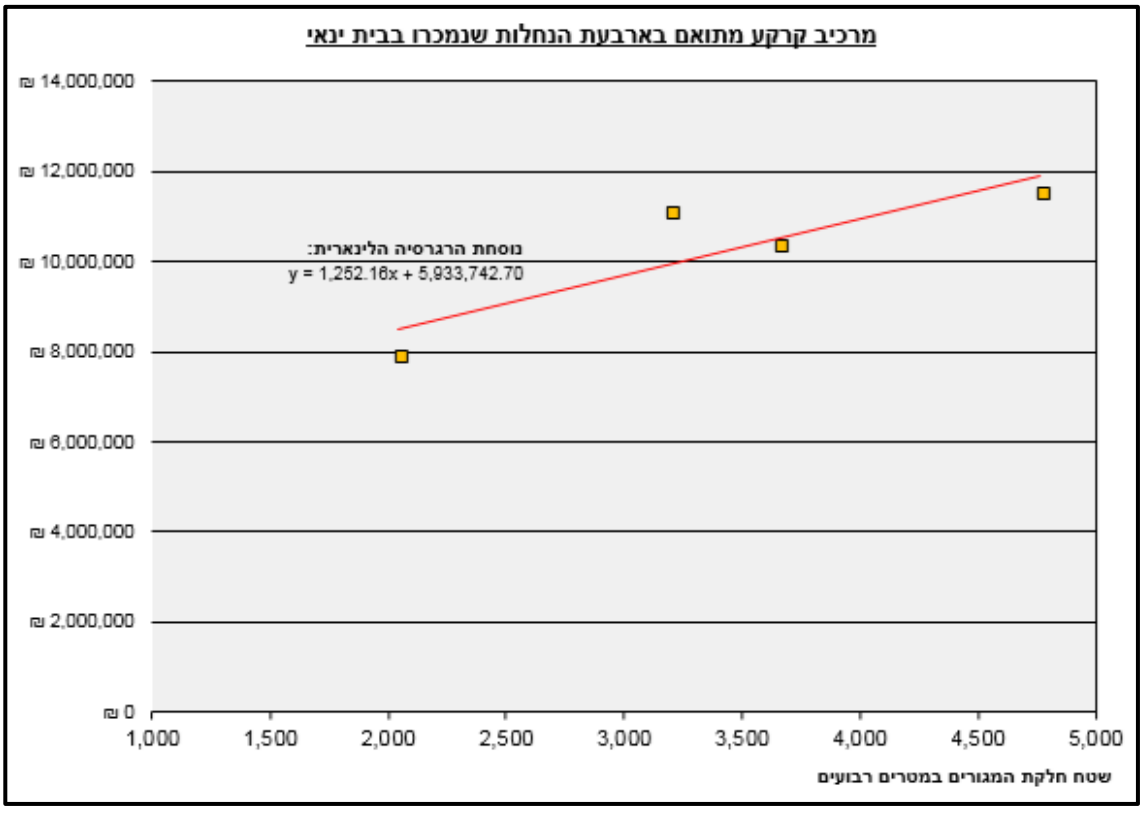
להלן הניתוח לקבלת מרכיב קרקע מתואם:

תאריך עסקה	כתובת	מרכיב הקרקע בעסקה	התאמה למיקום	התאמה לזמן[25]	מחיר מרכיב הקרקע מתואם
22/12/2015	הרדוף 5	₪12,305,999	0.90	1.039	₪ 11,508,705
02/03/2017	הים 16	₪ 8,840,000	0.90	0.991	₪ 7,887,121
14/11/2018	הצוק 13	₪13,170,000	0.85	0.923	₪ 10,334,517
11/06/2019	החבצלת 6	₪13,683,000	0.90	0.900	₪ 11,086,604

אילו היו מבוצעות עסקאות מכר רבות של נחלות במושב בית ינאי אזי היה ניתן לקבוע את ההשתנות של שווי נחלה במושב ביחס לשטח חלקת המגורים שלה. זאת בכלים כמותיים, לדוגמה באמצעות רגרסיה או ממוצע-נע.

בפועל נמצאו ארבע עסקאות השוואה בלבד. כמות עסקאות זו לא מאפשרת לקבוע את שיעור ההשתנות של השווי ביחס לשטח ברמת בטחון גבוהה. יחד עם זאת, ניתן להבחין על פי ארבע העסקאות את עצם קיומו של קשר בין היתרה המחושבת לקרקע לבין שטח חלקת המגורים בנחלה. הקשר ברור, שכן המחיר הנמוך ביותר מיוחס לנחלה הקטנה ביותר ועולה ככל ששטחה גדול יותר.

ניתן להמחיש את הקשר בין שטח חלקת המגורים לבין המחיר המתואם בגרף הבא:



כמצויין בסעיף 8.1 לעיל, הקשר הכמותי בין שטח מגרש המגורים לבין המחיר המתואם מאפשר את קביעת הפגיעה, שנובעת כתוצאה מהקטנת שטח מגרש המגורים, גם בגישת שומה נוספת, שאיננה

[25] ביחס למועד הקובע 13/12/2016 לפי קצב השתנות שנתי של 4%.

תחשיב יחידות אקוויוולנטיות, שבה נקטו שמאי הצדדים. ניתוח בגישה חילפית זו יבוצע בסעיף 8.4 להלן. תוצאת הגישה איננה מדוייקת בשל מיעוט נתוני ההשוואה ולכן היא תשמש לבדיקת סבירות התוצאה בלבד.

לשם יישום גישת השומה העיקרית באמצעות תחשיב אקוויוולנטים יחולץ שווי מטר רבוע מבונה מהשווי המחושב לחלקת המגורים בנחלה. בגישה מקלה, שווי חלקת המגורים בנחלה שבנדון במועד הקובע על בסיס 4 עסקאות השוואה הוא כ- 8,000,000 ₪[26].

להלן תחשיב יחידות אקוויוולנטיות לנחלה, שבה חלקת מגורים בשטח 1,639 מ״ר וקביעת שווי מ״ר מבונה:

החלק בנכס	שטח	מקדם[27]	שטח אקוויוולנטי
יחידה ראשונה	160	1.00	160.0
יחידה ראשונה שטח שולי	40	0.70	28.0
יחידה שניה	160	0.75[28]	120.0
יתרת זכויות	80	0.50[29]	40.0
שטחי שירות	65	0.25[30]	16.3
שטח חצר 1[31]	1,250	0.35[32]	437.5
שטח חצר 2[33]	129	0.25	32.3
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**834.0**
שווי מרכיב הקרקע המחושב			₪8,000,000
שווי למ"ר מבונה			₪9,592
שווי למ"ר מבונה במעוגל			**₪10,000**

לנוכח תוצאת ההשוואה וחישוב יחידות התועלת (״יחידות אקוויוולנטיות״) הרי שאני מאמץ את קביעת השווי של שמאי התובעת בסך של 10,000 ₪ למ״ר מבונה.

8.3 <u>הפגיעה בנכס כתוצאה מאישורה תת״ל 31 בגישת השומה העיקרית (שטחים אקוויוולנטים)</u>

<u>עמדת שמאי התובעת</u>

שמאי התובעת סבור, שתת״ל 31 פגעה בשווי הנכס כתוצאה מהשינויים התכנוניים הבאים:

א. הפקעה של שטח חצר

שטח חלקת המגורים של הנחלה לפני אישור התכנית היה 1,629 מ״ר. התכנית סימנה הפקעה של 330 מ״ר מחלקת המגורים (130 מ״ר בצידו הצפוני של המגרש, ששימשו כחצר של בית המגורים הדו משפחתי, ו- 200 מ״ר בצידו הדרומי, שמהווה חצר של יחידה C). בכך התכנית הקטינה באופן משמעותי את חצרות הבתים שבנויים על המגרש, באופן הפוגע בשווים.

[26] בנוסחת הרגרסיה שמופיעה בגוף התרשים מתקבלת תוצאת שווי של 7.97 מש״ח.
[27] המקדם מבטא את אי הסחירות והשוליות של היחידות הנוספות. יצויין בהקשר זה, כי המקדם מתמתן מעט בשל הציפיה שהיתה במועדי העסקאות למתן אפשרות לפצל ליחידות ולהוון אותן וכן את ההפרעה החלקית שיש ליחידה ראשונה על היחידות הנוספות (שחולקות עמה את רוחב החזית).
[28] מקדם התועלת ליחידה השניה בהתחשב בעובדה שכמעט בכל נכסי ההשוואה מנוצלת בפועל יחידה שניה.
[29] יתרת הזכויות ניתנות לניצול כזכויות שוליות בכל אחת משתי היחידות או ליצירת יחידה שלישית ובכפוף לתשלום לרמ״י.
[30] מעבר לתועלת הטבעית מהחצר.
[31] החצר שנוצרת משטח מגרש של 1.5 דונם בניכוי תכסית של 250 מ״ר.
[32] ראו הסבר למקדם התועלת לחצר בסעיף 8.2 להלן.
[33] יתרת שטח חצר עד לשטח של 1,639 מ״ר.

ב. התכנית "קרבה את הכביש" לבתים ובכך הגבירה את החשיפה לרעש. לצורך מיגון מפני הרעש מתחייבת בניה של חומה אקוסטית.

ג. שלילת זכויות בניה מוקנות

תכנית עח/מק/3/33 קובעת זכויות בניה של 3 יח"ד בשני מבנים. ניתן היה במצב הקודם לבנות את היחידה הקטנה במבנה נפרד או לחלופין לסדר יחידה קטנה במבנה הצפוני ויחידה גדולה נוספת בצד הדרומי. בניגוד לעמדת שמאי הוועדה לא היה קושי לפני אישור התכנית לבנות את היחידה בתחום קווי הבניין בצד הדרומי של הקרקע.

תת"ל 31 הקטינה את שטח המגרש ל- 1,299 מ"ר. שטח זה נמוך משטח מגרש מינימלי, שנקבע בתכנית עח/מק/3/33, שהוא 1,629 מ"ר. בשל כך זכויות הבניה, שהקנתה תכנית עח/מק/3/33 בקרקע, נשללו כדלקמן:

- נשללת הזכות לבניית יחידת דיור שלישית במגרש המגורים.
- נשללת יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת בשתי היחידות הבנויות.

השבת זכויות הבניה שנשללו כרוכה באישור תב"ע נקודתית, שתשנה את שטח המגרש המינימלי. אישור התב"ע כרוך בהוצאות תכנון ובתשלום היטל השבחה.

שמאי התובעת ערך את תחשיב הפגיעה לפי העקרונות והערכים הבאים:

א. בכל אחד משני מצבי התכנון חושב שווי הנכס כסכימה של שלושת היחידות הבנויות בקרקע: שווי שתי יחידות הדיור הדו משפחתיות, שבנויות בהיתר משנת 2001 בצידו הצפוני של המגרש ושווי היחידה הדרומית, ששימשה בעבר למגורים, אך מהווה לפי היתר בניה מחסן.

ב. השווי של שתי היחידות הבנויות בצידו הצפוני של המגרש, בכל אחד משני מצבי התכנון, חושב לפי השטח הבנוי שבהן, כשהוא מוכפל בשווי של 18,000 ₪ למ"ר בנוי, ושטח החצר המוכפל בשווי של 4,500 ₪ למ"ר. (ראו פירוט ערכי שווי בסעיף 8.1 לעיל).

ג. השווי של היחידה הדרומית בצידו הדרומי של המגרש, בכל אחד משני מצבי התכנון, חושב לפי השטח הבנוי שלה, כשהוא מוכפל בשווי למ"ר בנוי של 15,300 ₪ למ"ר[34] + שטח החצר המוכפל בשווי של 3,825 ₪ למ"ר + יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות, ששווין 10,000 ₪ למ"ר מבונה (ראו פירוט ערכי שווי בסעיף 8.1 לעיל).

ד. מהשווי במצב החדש של כל אחת משלוש היחידות הופחתו 4.95% בגין רעש בסעיף 6.1.1.1 בתת"ל/31 נקבע קריטיון הרעש המירבי המותר מדרכים באזורי מגורים, שהוא 64dBA.

לתת"ל 31 מצורף תסקיר השפעה על הסביבה. בתסקיר מפורט מפלס הרעש הקיים, שנמדד קולט בקולטים לאורך התוואי ומפלס הרעש החזוי בטבלה מס' 4.3.3א בתסקיר. הקולט הרלוונטי לשומה הוא קולט מספר Y-13 הממוקם בצמוד לנחלה.

בסעיף 4.3.4 לתסקיר ההשפעה על הסביבה, שעניינו "מערך המיגון האקוסטי המוצע ויעילותו" נכתב, כי: "בקולטים ספורים צפויה חריגה למרות הקמת המיגונים האקוסטיים. בקולט בבית ינאי Y-13 הסמוך מאד לכביש וגבוה באופן יחסי יהיה צורך **להשלים** את המיגון באמצעות טיפול

[34] מאחר ומדובר במחסן המשמש למגורים ללא היתר, נקבע השווי למ"ר בנוי לפי 85% מהשווי של מ"ר בנוי למגורים. זאת לאור הפוטנציאל להסדרת השימוש למטרת מגורים.

דירתי ..."

מנהל תחום רישוי ומסמכי ביצוע של הות"ל שלח ביום 10/3/2021 דוא"ל לתובעים, שזו לשונו:

"בהתאם לקריטריון מפלס הרעש הנדרש הוא 64 דציבל.

בתשריט המיגון של התת"ל, מפלס הרעש החזוי בקולט של אופיר קרפ הוא 67.3 לאחר המיגון-קיר אקוסטי.

מאחר שמפלס זה גבוה מהקריטריון, בהתאם למתודולוגיה לתכנון אקוסטי, הוגדר בתשריט כי יתוכנן בנוסף מיגון אקוסטי דירתי, על מנת לתת מענה מלא הולם.

תכנון הקבלן היטיב עם מפלסי הרעש החזויים ומידת הרעש החזויה בקולט זה היא 65.5.

על מנת להתגבר על החריגה הידועה, כ- 1.5 דציבל, אזי מתוכנן מיגון דירתי."

שמאי התובעת סבור כי חריגה של 3.3dBA מעל המותר לאחר שיבוצע קיר אקוסטי ולפי תכנון הקבלן ב- 1.5dBA והמגבלות עקב הצורך במיגון ביתי יגרמו לפגיעה משמעותית באיכות החיים ומרמת ההנאה מהמקרקעין שבנדון וכתוצאה מכך לפגיעה בשוויים.

משרד המשפטים ואגף שומת מקרקעין ערכו מחקר בנושא: "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות". מתוצאות מחקר זה עולה, כי סביר להעריך את הפגיעה בבית מגורים צמוד-קרקע בכ- 1.5% לכל סטייה של 1dBA מעל 64dBA.

במקרה שבנדון הסטיה הצפויה ממפלס הרעש הנדרש מדרך היא 3.3dBA ולכן הפגיעה בשווי המקרקעין חושבה כדלקמן: 1.5% x 3.3dBA = 4.95%.

ה. הצפיפות שתיווצר לאחר הפיצול תיפגע באיכות החיים ובאפשרויות ההנאה מהמגורים והחצרות הגובלות בהם. הקיר האקוסטי במצב הקודם נבנה במרחק 10 מ' מבית המגורים, בעוד שהקיר האקוסטי, שייבנה לפי תת"ל 31, יהיה במרחק של 4.8 מ' בלבד מבית המגורים. מדובר בפגיעה משמעותית באיכות החיים בנחלה.

ההפחתה בשווי, שהוערכה בגין הגידול בצפיפות, הוערכה כדלקמן:

- שווי יחידה B ששטח החצר שלה הוקטן ב- 130 מ"ר[35], נפגע בשיעור של 13.5% בגין צפיפות.
- שווי יחידה C ששטח החצר שלה הוקטן ב- 200 מ"ר[36], נפגע בשיעור של 30.0% בגין צפיפות.

ו. גם אם תאושר תכנית מפורטת נקודתית, שתאפשר לנצל את מלוא זכויות הבניה המוקנות מכוח תכניות עח/200 ו- עח/מק/3/33 בחלקה א' מוקטנת ששטחה 1,299 מ"ר, הרי שהקטנת שטח החלקה ב- 330 מ"ר (מ- 1,629 מ"ר ל- 1,299 מ"ר) והשינוי בצורתה יפגעו באפשרות כלכלית לפיצול מגרש מהנחלה.

ז. סיכום ההפחתות במצב החדש

להלן ההפחתות ששמאי התובעת קבע לכל אחת משלוש היחידות שבמגרש:

הפחתות	סטיית רעש	צפיפות	צורה	סה"כ	מקדם הפחתה
יחידה A	4.95%			**4.95%**	95.05%
יחידה B	4.95%	13.50%		**18.45%**	81.55%
יחידה C	4.95%	30.00%	6.00%	**40.95%**	59.05%

[35] יח"ד B: הפחתה של שטח החצר מ- 400 מ"ר ל- 270 מ"ר.
[36] יחידה C: הפחתה של שטח החצר מ- 599 מ"ר ל- 399 מ"ר.

ח. כתוצאה מההפקעה לא מתאפשרת במצב החדש בניית שלוש יחידות דיור. לראיה, בשנת 2021 המועצה האיזורית עמק חפר סרבה לאישור יחידת דיור שלישית בהנמקה: ששטח המגרש, שהוא 1,299 מ״ר, לא מספיק כשטח חלקת מגורים בנחלה. לכן, בעקבות ההפקעה המתוכננת דרוש אישור של תב״ע נקודתית, שתתיר בניית יחידה שלישית. מהשווי במצב החדש הופחתה עלות עריכת תב״ע נקודתית, שתאפשר את בניית היחידה השלישית בנחלה בסך של 60,000 ₪ ועלות צפויה של היטל השבחה לאותה תב״ע נקודתית בסך של 1,100,000 ₪.

ט. לשווי הבנוי במצב החדש נוסף מרכיב שווי תיאורטי של שטח הדרך, שנותר בחכירת התובעים. שווי השטח שמיועד לדרך נקבע בסך של 400 ₪ למ״ר ושטחו 330 מ״ר.

על בסיס עקרונות אלה שמאי התובעת קבע את גובה הפגיעה כדלקמן:

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש			
	שטח	שווי למ"ר	שווי	שטח	שווי למ"ר	פגיעה	שווי
בנוי A	149	₪18,000	₪2,682,000	149	₪18,000	95.05%	₪2,549,241
חצר A	332	₪4,500	₪1,494,000	332	₪4,500	95.05%	₪1,420,047
בנוי B	153.5	₪18,000	₪2,763,000	153.5	₪18,000	81.55%	₪2,253,227
חצר B	400	₪4,500	₪1,800,000	270	₪4,500	81.55%	₪990,833
בנוי C	65	₪15,300	₪994,500	65	₪15,300	59.05%	₪587,252
ז"ב C	32[37]	₪10,000	₪320,000	32	₪10,000	59.05%	₪188,960
חצר C	599	₪3,825	₪2,291,175	399	₪3,825	59.05%	₪901,206
עלות עריכת תב"ע נקודתית							- ₪60,000
היטל השבחה צפוי							- ₪1,100,000
שווי גולמי			**₪ 12,344,675**				**₪ 7,730,766**
דחיה למשך שנתיים לעריכת תכנית מפורטת						89.0%[38]	₪6,880,354
שווי קרקע בייעוד דרך				330	₪400		₪132,000
שווי			**₪ 12,344,675**				**₪ 7,012,354**
סה"כ פגיעה							₪5,332,321

בתגובה לשומת נתיבי ישראל טען שמאי התובעת:

א. בשומת נת״י נעשתה השוואה בין מפלס הרעש הקיים לפני ביצוע הפרוייקט ולאחריו. תוצאת ההשוואה היא כי קיימת ירידה במפלסי הרעש. השוואה זו אינה רלבנטית.

תכנית עח/129, שאושרה בשנת 1986 קבעה, כי טרם ביצוע על מע״צ לתאם עם משרד הבריאות את האמצעים האקוסטיים על בתי מגורים הגובלים בתחום הדרך והמחלף. העובדה שמפלסי הרעש במצב הקיים טרם אישורה של תת״ל/31 עולים על 64 דציבלים, נובעת מכך שמע״צ פעלה בניגוד להוראות תכנית עח/129.

ב. הטענה, שהפרוייקט תואם לקריטריונים של איכות אוויר, אף היא אינה נכונה. בחודש נובמבר 2012 ערכה החברה הלאומית לדרכים תסקיר השפעה על הסביבה. מהבדיקות והחישובים שבתסקיר עולה, כי נמצאו חריגות מתקן מותר לכמות חלקיקים. באותו תסקיר התברר, כי גם

[37] 32 מ״ר יתרת זכויות בניה = 65 מ״ר - 153.5 מ״ר – 149 מ״ר – 400 מ״ר
[38] 89% = 1.06^2 / 1

ערכי NO2 (חנקן דו חמצני) חרגו מהתקן ב- 56%. יתרה מזאת, נמדדו שבעה ערכים גבוהים מהתקן השעתי של מזהם זה לעומת התקן המתיר עד 8 אירועים כאלה בשנה.

נספח מס' 5 לתסקיר (מיום 23/9/2012) כולל הסברים של חברת תו"פ אקוסטיקה לחריגות האמורות. הסברים אלו התבססו על טענות הנוגעות להשפעה של מתחם מסחרי הממוקם 30 מ' מדרום מזרח לקולטן בו בוצעה המדידה. אלא, שהסבר זה אינו קביל מהסיבה הבאה: הקולטן הוצב 5 מטרים משפת דרך מס' 2 לכיוון מזרח, בסמוך לחורשת האקליפטוסים בכניסה למושב בית חירות, מצפון לאותו מתחם מסחרי, והחריגה נמדדה בשעה 18:00 ברוח צפונית של כ- 4 מ"ש'. נוכח כיוון הרוח, אין כל קשר בין אותו מתחם מסחרי לבין החריגה הנמדדת.

ג. שמאי נת"י התייחסו בטיעוניהם למידע שנודע לאחר המועד הקובע. ככל ואין להתייחס לעובדות שנודעו מאוחר מהמועד הקובע (13/12/2016), הרי שאין מקום להתייחס גם למפלסי הכביש הסופיים.

בתגובה לשומת הוועדה טען שמאי התובעת, כדלקמן:

א. הפיצוי המגיע בעד ירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התו"ב מתייחס לפגיעה במקרקעין (לרבות מחוברים) ולא רק בקרקע. אלא, ששמאי הוועדה חישבו את הפיצוי בהתייחס לזכויות בניה בלבד, בהתעלם מבתי המגורים הבנויים. המדובר בתחשיב שגוי.

ב. **שגו** שמאי הוועדה בקביעתם, כי לא ניתן היה לנצל את יתרת זכויות הבניה של 97.12 מ"ר מכוח תכנית עח/מק/3/33 במצב הקודם לטובת בניית יחידה שלישית. ההנמקה של הוועדה המקומית לדחיית הבקשה להיתר לבניית יחידה שלישית מעידה על כך. ההנמקה היתה, כי שטח המגרש במצב החדש **לאחר** ההפקעה (1,299 מ"ר) אינו נחלה. במצב הקודם לא הייתה מניעה לניצול יתרת זכויות הבניה לתוספת בניה של יחידה שלישית.

ג. במהלך הדיון שבעל פה טען שמאי התובעת, כי בניגוד לטענת הוועדה אין ספק שזיהום האוויר הוא ראש נזק פוגע נוסף. שמאי התובעים לא כימת פגיעה זו, אך יתכן והיה ראוי לכמת אותה.

ד. במהלך הדיון שבעל פה טענו התובעים כי ההתייחסות של שמאי נת"י אל ההבדלים בחומה האקוסטית בשני מצבי התכנון היא פשטנית. יש לבחון גם את טיב החומה. הנמכת החומה במצב החדש חושפת את הנכס לתאורת הכביש החזקה, שמהווה מטרד.

<u>עמדת שמאי הוועדה</u>

שמאי הוועדה חולקים על שמאי התובעת בסוגיות הבאות:

א. מוסכם שהשטח שנמצא ברצועת ההפקעה, שרוחבה 5.2 מ' ושטחה 330 מ"ר, משמש כחצר עורפית של הנחלה. השטח משמש כחצר הכוללת משטחי דשא, שיחים ועצים. בגבול השטח בנוי קיר אקוסטי.

ב. מוסכם כי במצב הקודם קיימות שתי יח"ד בנויות בחלקו הצפוני של המגרש בשטח בנוי של 302.88 מ"ר, וכן יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות (המוקנות מכוח תכנית עח/מק/3/33) של 97.12 מ"ר[39].

ג. **שגה** שמאי התובעת כאשר קבע שניתן היה לנצל את יתרת זכויות הבניה במצב הקודם לטובת בניית יח"ד שלישית במגרש מהסיבות הבאות:

[39] 97.12 מ"ר = 302.88 מ"ר - 400 מ"ר.

- לפי תכנית עח/200, מותר לבנות 350 מ״ר בשלוש יח״ד בשני מבנים, כאשר היחידה השלישית מהווה יחידת סמך בשטח של כ- 55 מ״ר. באישור הוועדה המקומית במקרים מסויימים ניתן לבנות עד 400 מ״ר.
- ניתן להבין מנוסח תכנית עח/200, שהיחידה השלישית לא יכולה להיות במבנה משל עצמה, אלא צמודה לאחת היחידות הגדולות.
- היחידה השניה מיועדת לבן ממשיך בלבד והיחידה השלישית מיועדת לנכד ממשיך בלבד.
- מגבלת קווי הבניין שנקבעו בתכנית עח/מק/3/33, לא מאפשרת לנצל את יתרת זכויות הבניה במצב הקודם לבניית יחידה שלישית. אין זה סביר לבנות בית בשטח 97 מ״ר בשתי קומות.

לאור האמור את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, שמוסכם ששטחן 97.12 מ״ר, ניתן היה לנצל במצב הקודם להרחבת שתי היחידות הקיימות בהיתר במגרש בלבד, או לחלופין לבניית יחידת סמך של כ- 55 מ״ר הצמודה לאחד מהבתים הקיימים ואת שאר השטח לחלק בין שני הבתים הקיימים.

על פי תכנית עח/מק/3/33 מותרת הרחבה של אחת מיח״ד עד לשטח של 250 מ״ר והיתרה, שהיא 150 מ״ר, תנוצל ביחידה השנייה.

ד. אין להביא בחשבון את השימוש למגורים, שעושה התובעת ביח״ד C, שבחלקו הדרומי של המגרש, שכן המדובר בשימוש בלתי חוקי. יח״ד C מהווה בהיתר הבניה - מחסן.

ה. מגבלות קווי הבניין במצב הקודם הגבילו מאד את האפשרות לניצול יתרת זכויות הבניה לטובת הרחבת שתי היחידות הבנויות בחלקת המגורים. כך המבנה הדו משפחתי הבנוי בצידה הצפוני של חלקת המגורים בנוי בחלקו המזרחי עד לקו הבניין האחורי וכך מבנה העזר, שבנוי בצידה הדרומי של חלקת המגורים, חורג מקווי הבניין בחלקו המערבי, לכיוון רחוב השיטה.

בהקשר לכך נטען כי תת״ל 31 אינה קובעת קו בניין לכביש מס׳ 2 ולכן אינה מגבילה את הבינוי.

ו. זכויות הבניה שהוקנו בתכנית עח/מק/3/33 לא השתנו בתת״ל 31, אלא שמימוש יתרת הזכויות שטרם נוצלו מכוחה של תכנית זו כפוף לאישור תכנית נוספת, אשר תקטין את גודל המגרש המינימאלי ותתאים אותו לשטח המגרש שנותר לאחר ההפקעה, שהוא 1,299 מ״ר.

ז. מגבלות קווי הבניין והבנוי הקיים במצב הקודם, כמפורט לעיל, מחייבות את המסקנה, כי הסיכויים לפיצול הנחלה במצב הקודם היו נמוכים מאד. הן כתוצאה של היעדר כלכליות והן כתוצאה של היעדר אופציה תכנונית.

ח. סעיף 11(ו) להוראות תכנית עח/מק/3/33 קבע, כי במידת הצורך ימציא היזם, על חשבונו ובתחם מגרשו, פתרון אקוסטי בהתאם לתקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר. ביום 8/1/2001 ניתן היתר בניה, שאכן מכוחו נבנה קיר אקוסטי באורך של כ- 63 מ׳ וגובה של כ- 3 מ׳. לכן, בניית קיר אקוסטי במצב החדש לא מהווה שינוי ביחס למצב הקודם. הוא לא חוסם נוף, שהיה במצב הקודם, אלא יחסום באופן טוב יותר את רעש הכביש.

ט. תת״ל 31 צפויה לשפר את איכות החיים של התושבים הגרים בסמיכות לכביש 2. זאת באמצעות פתרונות בנושא איכות הסביבה (זיהום אויר) וכן בנושא רעש. התכנית מנמיכה חלק ממקטעי הכביש הסמוכים למגורים, קובעת קירות אקוסטיים וכביש חדש שיסלל באספלט שקט.

י. תת״ל 31 צפויה לשפר את איכות החיים של התושבים הגרים בסמיכות לכביש 2 גם בשל שינוי

במשטר התנועה: לפי "דו"ח תחזית תנועה לדרך מס' 2", אשר צורף כנספח לתת"ל, הרחבת הכביש לשלושה נתיבים תגרום להעלאת המהירות הממוצעת בכביש מ- 50 קמ"ש ואף פחות מכך לכ- 90 קמ"ש, באופן שיוביל להפחתה במפלס הרעש והפחתה בשעות הרכב על הכביש בכ- 15%.

יא. בשנים האחרונות חלה מגמה ברורה של מעבר להנעת כלי רכב ע"י מנועים חשמליים. בהתאם למחקרים עדכניים[40], למסמכי מדיניות של משרד האנרגיה[41], להצהרות של בכירים במשק ושל חברות לייצור כלי רכב ואף בהתאם למציאות בשטח, עולה באופן חד משמעי, כי עד 2030 מספר כלי הרכב החשמליים במדינת ישראל יעלה באופן ניכר, והצפי הוא כי עד 2030 יותר ממחצית מכלי הרכב שינועו בכבישי ישראל יהיו על טהרת החשמל. המשמעות הישירה לכך הינה ירידה משמעותית במפלסי הרעש ובזיהום האוויר לאורך כבישי ישראל.

יב. באשר לזיהום אוויר, נקבע בעמ' 45 לדו"ח החוקרת על ההשגות מאוקטובר 2013,כי: "על פי ייעוץ מקצועי שקיבלתי, קשה עד בלתי אפשרי לאמוד את תרומת הכביש לריכוז החלקיקים הנמדד, היות וקיימים בסביבה מקורות טבעיים ומלאכותיים רבים של חלקיקים ושתרומתם ככל הנראה גבוהה משמעותית מזו של הכביש לריכוזים המתקבלים". דהיינו, על פי ממצאי החוקרת, הכביש אינו צפוי לגרום לחריגות מהתקן, לא במצב הקיים ולא במצב העתידי.

יג. החלק היחיד בנכס הקיים, שנפגע כתוצאה מהתכנית, הוא החצר. שטח החצר הצפונית המשוייכת לבית הדו משפחתי הוקטן ב- 130 מ"ר (מ- 724 מ"ר ל- 594 מ"ר) ושטח החצר הדרומית המשוייכת למבנה המחסן הוקטנה ב- 200 מ"ר (מ- 549 מ"ר ל- 349 מ"ר). מקדם התועלת לחצר הוערך חפי 0.25.

יד. תת"ל 31 הביאה להקטנה של השטח אל מתחת לשטח מגרש מינימלי. עלות ייזום תב"ע נקודתית, שתשנה את שטח המגרש המינימלי, הוערכה בסך של 50,000 ₪ והיא תתווסף לפגיעה המחושבת.

טו. משך הזמן הדרוש לאישור התכנית הנקודתית הוערך בשנתיים. במהלך תקופה זו זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אינן זמינות. הפגיעה כתוצאה מכך חושבה באמצעות תחשיב היוון לסך של 95,757 ₪.

להלן תחשיב השווי בשני מצבי התכנון והפגיעה שערכו שמאי הוועדה בהתאם לעקרונות לעיל (שורות שמודגשות בצהוב מייצגות חלקים בנכס שהתועלת מהם הוקטנה):

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
A[42] מרתף[43]	77.78	0.70	54.45	77.78	0.70	54.45
A ק"ק	83.50	1.00	83.50	83.50	1.00	83.50
B ק"ק[44]	156.89	0.70	109.82	156.89	0.70	109.82
יתרת ז"ב[45]	97.12	0.57	55.07	97.12	0.57	55.07

[40] מחקר "מדריך היערכות רשויות מקומיות לתחבורה פרטית חשמלית", עידן ליבס ופרופ' אופירה אילון. המחקר נערך עבור משרד האנרגיה ע"י מוסד שמואל נאמן מחקר מדיניות לאומית); וכן מחקר "ההשלכות המשקיות של כלי רכב אוטונומיים, חשמליים, מחוברים ושיתופיים", המועצה הלאומית לכלכלה, משרד ראש הממשלה, אפריל 2019.
[41] מסמך מדיניות של משרד האנרגיה "יעדי משק האנרגיה לשנת 2030", מרץ 19.
[42] יח"ד A בחלקה הצפוני של חלקת המגורים של הנחלה.
[43] כולל מחסן וממ"ד.
[44] יח"ד B בחלקה הצפוני של חלקת המגורים של הנחלה.
[45] למימוש ביח"ד B בחלקה הצפוני של הנחלה.

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
חצר (B+A)[46]	724.61	0.25	181.15	594.61	0.25	148.65
C מ. עזר[47]	65.00	0.50	32.50	65.00	0.50	32.50
ב. שחיה[48]	50.00	0.35	17.50	50.00	0.35	17.50
חצר C[49]	549.00	0.25	137.25	349.00	0.25	87.25
סה"כ			**671.24**			**588.74**
שווי מ"ר אקוויוולנטי			₪12,000			₪12,000
שווי			**₪8,054,862**			**₪ 7,064,862**
הפחתת עלויות תב"ע נקודתית						₪50,000
דחייה של שנתיים בריבית 6% עבור יתרת זכויות בניה שלא נוצלו						₪95,797
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתה ודחיה						**₪ 6,919,065**
סה"כ הפגיעה בנכס						**₪ 1,135,797**

<u>עמדת שמאי נתיבי ישראל</u>

שמאי נתיבי ישראל מסכימים, כי תת"ל 31 שינתה את ייעודם של 330 מ"ר (השטח שהופקע בפועל) מייעוד "מגורים במשק חקלאי" לייעוד "דרך" ובכך פגעה במקרקעין.

שמאי נתיבי ישראל קבעו פיצוי בגין שני גורמי פגיעה:

א. שינוי ייעוד של 330 מ"ר מחצר הבית לייעוד דרך.

שווי מטר רבוע חצר לשיטת שמאי חב' נתיבי ישראל הוא 3,000 ₪ (ראו סעיף 8.2 לעיל). לכן הפגיעה כתוצאה משינוי ייעוד היא: 300 מ"ר X 3,000 ₪ = 990,000 ₪.

ב. הגדלת צפיפות

שינוי הייעוד של שטח החצר גוררת עמה את הגדלת הצפיפות בחלקה ב- 20.26%[50]. בהתאם ערכה תחשיב אקוויוולטים לחישוב הפגיעה במקרקעין, כמפורט להלן:

החלק בנכס	שטח מותר	מקדם	שטח אקוויוולנטי	הגדלת צפיפות	פגיעה במ"ר אקוויוולנטי
יח"ד מס' 1	200	1.00	200.00	20.26%	40.52
יח"ד מס' 2	150	0.70	105.00	20.26%	21.27
יח"ד מס' 3	50	0.50	25.00	20.26%	5.06
שטחי שירות	65	0.43	27.63	20.26%	5.60
סה"כ פגיעה במ"ר אקוויוולנטי					**72.45**
שווי מ"ר מבונה					₪12,600
סה"כ פגיעה בגין הגדלת צפיפות					**₪912,833**

סך הפגיעה שחושבה בשומת נתיבי ישראל היא לפיכך: 912,833 ₪ + 990,000 ₪ = 1,902,833 ₪.

בנוסף ציינו שמאי נתי בשומותם תוספת פיצוי כתמריץ לפינוי הקרקע. רכיב פיצוי זה איננו רלוונטי

[46] החצר של יח"ד B+A בחלקה הצפוני של הנחלה.
[47] מבנה עזר/מחסן (C) בצידה הדרומי של חלקת המגורים של הנחלה.
[48] בריכת שחיה אופציונאלית
[49] החצר ביחידה C בחלקה הדרומי של הנחלה
[50] 20.26% = 1,629 מ"ר / 330 מ"ר.

לשומה מייעצת זו שכן הוא ערך מנהלי ולא שומתי.

יש לדחות כל טענה לפגיעה בשווי הנכס בגין עליה עתידית במפלס הרעש או בזיהום האוויר לאורך כביש 2 באזור מושב בית ינאי. שמאי נת"י ביססו עמדתם על התימוכין הבאים:

א. חוות דעת של ד"ר מיכאל מוגילבסקי מחודש אוקטובר 2021 ("ד"ר מ.מוגילבסקי אקוסטיקה הנדסית וסביבתית")

חוות הדעת כוללת טבלה ובה השוואה בין מפלסי הרעש במצב הקיים[51] בנחלות השונות בבית ינאי לרבות נחלת התובעת (נחלת קרפ שבה הוצב קולט Y-13), לבין מפלסי הרעש לאחר ביצוע.

לפי חוות הדעת רמת הרעש בנכס הנדון תפחת לאחר ביצוע העבודות ב- 9.5 דציבל מ- 75 דציבל ל- 65.5 דציבל. זאת אף לפני ביצע הכביש אספלט שקט.

על פי חוות דעתו, כל המבנים והמגרשים בבית ינאי ייחשפו לאחר הפרוייקט למפלסי רעש נמוכים בהרבה, בשיעור של 6.8-15.6 דציבלים בהשוואה למצב הקיים (לפני הפרוייקט), וזאת בלי לקחת בחשבון הפחתת רעש על ידי אספלט שקט, שיבוצע בקטע זה של כביש 2.

אכן, מפלס הרעש הצפוי במצב החדש הוא 65.5Db(A) וחורג ממפלס הרעש התיקני, שהוא 64 דציבל. אולם, הסטיה היא של 1.5 דציבל בלבד. בשל חריגה קטנה זו של 1.5 דציבל יבוצע טיפול דירתי במבנה Y-13 (נחלת קרפ).

ב. חוות דעת של תופ סביבה ואקוסטיקה מיום 18/10/2021

מטבלה מס' 2 שבחוות הדעת שעניינה: "סך הפליטות – השוואה בין נתוני תסקיר לחישוב עדכני לפי מקדמי הפליטה הנהוגים כיום" עולה, כי ריכוזי המזהמים שיתקבלו נמוכים מאלו שחושבו בתסקיר ההשפעה על הסביבה (שהוכן מספר שנים לפני אישורה של התת"ל בסוף 2016), ובכל מקרה נמוכים מתקני הסביבה, שנקבעו במסגרת חוק אויר נקי.

ג. חוות דעת של מתכנני הכביש "ש.קרני מהנדסים בע"מ"

חוות הדעת כוללת טבלה הכוללת השוואה בין מפלסי שיקוע הכביש בצמוד לנחלות בבית ינאי (לרבות נחלת התובעת – נחלת קרפ), במצב הקיים, לבין מפלסי שיקוע הכביש על פי תכניות הפרוייקט. להלן הטבלה:

גוש	חלקה	משפחה	בין חתכים	חתך	רום כביש מתוכנן	רום כביש קיים	הפרש	גובה מגרש משוער
8340	42	קרפ	664-666	664	14.68	17.38	2.7	20.00
				666	14.1	16.3	2.2	
	38	אליעז	669-671	669	13.18	14.76	1.58	16.50
				671	12.57	13.79	1.22	
	40	לויצקי	666-669	666	14.1	16.3	2.2	17.00
				669	13.18	14.76	1.58	
	56	שטרן	671-674	671	12.57	13.79	1.22	15.00
				674	11.66	12.31	0.65	
8337	75	דרור	689-690	689	7.5	7.64	0.14	10.00
				690	7.33	7.42	0.09	
	76	בן דוד	688-689	688	7.69	7.84	0.15	8.50
				689	7.5	7.64	0.14	
	77	פלד	687-688	687	7.9	8.03	0.13	8.00
				688	7.69	7.84	0.15	
	79	וייס	685-686	685	8.37	8.47	0.1	9.00
				686	8.13	8.27	0.14	
	78	דגן	686-687	686	8.13	8.27	0.14	8.50
				687	7.9	8.03	0.13	

[51] על בסיס תסקיר ההשפעה על הסביבה.

על פי חוות הדעת, בנחלת קרפ הכביש ישוקע בממוצע ב- 2.5 מ'. השיקוע ישדרג את המצב הקיים בכל הקשור למפגעי רעש ואויר. שמאי התובעת איננו מתייחס לכך.
מפלסי הכביש המשוקעים/המונמכים היו ידועים במועד הקובע (13/12/2016), שכן הם מופיעים במסמכי תת"ל 31 (נספחי חתכים). לכן יש להתייחס לנתון מפלסי הכביש בשומת הפגיעה.

ד. חוות דעת מנהל הפרוייקט אהוד שריג מחברת א.אפשטיין-ניהול פרוייקטים.
לפי חוות דעת של מנהל הפרוייקט, הפרוייקט משפר את המצב הקיים מבחינת אקוסטית, הפרוייקט תואם להנחיות ולקריטריונים של איכות האויר, התכנית כולה (תת/31) משפרת את המצב הקיים.

ה. שמאי נת"י טענו עוד, כי שומת התובעת איננה מגובה בחוות דעת מקצועיות כלשהן, בעוד שומת נת"י מגובה בשלוש חוות דעת כאמור לעיל. (חוו"ד יועץ אקוסטיקה, חוו"ד מומחה לזיהום אויר, חוו"ד מתכנן הכביש).

לאור כל האמור שמאי נתיבי ישראל סבורים, כי לא נגרם נזק למקרקעין הקשור באיכות סביבה .
שמאי נת"י ביקשו במהלך הדיון, כי השמאי המייעץ יפריד בין הפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לבין מרכיב הפיצוי עבור ההפקעה.
בתגובה לשומת התובעת טענו שמאי נת"י כדלקמן:

א. יש להתייחס לנכס (חלקת המגורים) כמגרש אחד. החלוקה שמבצע שמאי התובעת לשני מגרשים (צפוני בשטח של 985 מ"ר ודרומי בשטח של 644 מ"ר) עומדת בסתירה להוראות התכניות וההיתרים החלים על הנכס.

ב. יחידה C בצידה הדרומי של הנחלה נבנתה על פי היתר כמחסן וכך יש להתייחס אליה. השימוש הנעשה בה בפועל למגורים אינו חוקי ומהווה שימוש חורג אסור.

ג. תוספת בניה של 97 מ"ר כרוכה בתשלום רמ"י. רמ"י פוטר מתשלום רק עבור 2 יחידות בשטח של 160 מ"ר. כל בניה נוספת כרוכה בתשלום.

ד. שמאי התובעת מתייחס בתחשיבו לירידת ערך בגין אובדן פוטנציאל לפיצול מגרש לטובת יחידה שלישית בנחלה, על בסיס תכנית עתידית שטרם אושרה. אלא, שתחשיב שמאי התובעת איננו מביא בחשבון את תשלומי החובה הכרוכים בפיצול מגרש כאמור - תשלום דמי היתר לרמ"י ותשלום היטל השבחה לועדה המקומית. ברור, כי יש להפחית תשלומים אלה בתחשיב הפגיעה.

ה. המסקנה העולה משומת התובעת היא, כי הפקעה של 330 מ"ר משטח של 1,629 מ"ר הובילה לירידת ערך של 42%. מדובר במסקנה בלתי סבירה.

<u>החלטה:</u>

אני מקבל את בקשת שמאי נת"י, שאליה לא התנגדו הצדדים האחרים, לביצוע הפרדה בין הפגיעה בשווי הנכס בגין אישור תכנית לבין הפגיעה בגין אקט ההפקעה עצמו. זאת מאחר והמועד הקובע לעניין הפיצוי (שהוא מועד מתן הודעה לפי סעיפים 7,5) קרוב למועד הקובע לעניין ירידת הערך והיה ביום 8/6/2017.

המחלוקת שבין התובעת לבין הנתבעים (הוועדה המקומית ונת"י) היא קוטבית הן בעקרונות החישוב והן בתוצאה הכספית של הפיצוי המחושב. ההפרש בין הפיצוי, בשומת התובעת, גדול פי 4.7 ביחס לשומת הוועדה וגדול פי 2.8 משומת נת"י.

להלן ראשי הנזק, שיצרה תת"ל 31 לעמדת כל אחד מהצדדים וסך הפגיעה שחושבה בערכים כספיים למועד הקובע:

הפגיעה	שמאי התובעת	שמאי הוועדה המקומית	שמאי נתיבי ישראל
שינוי ייעוד לדרך	+	+	+
מפגע רעש	+		
צפיפות	+		+
צורה	+		
שלילת זכויות בניה	+		
עלות ייזום תב"ע	+		+
הפגיעה	₪5,332,320	₪1,136,000	₪1,902,833

להלן הכרעה בכל אחת מהמחלוקות העקרוניות והכמותיות שבין הצדדים:

א. שינוי ייעוד של 330 מ"ר ממגורים לדרך

מוסכם על הצדדים, שתת"ל 31 שינתה את יעוד הקרקע של רצועה בשטח של 330 מ"ר מתוך המגרש שבנדון מייעוד "מגורים במשק חקלאי", שנקבע בתכנית עח/מק/3/33 (הצבוע בתשריט בצבע צהוב), לייעוד "דרך". בכך תת"ל 31 הקטינה את שטח מגרש המגורים משטח של 1,629 מ"ר לשטח של 1,299 מ"ר.

לשטח מגרש המגורים אין השפעה על זכויות הבניה. זאת מאחר שזכויות הבניה, שהקנתה תב"ע עח/מק/3/33, הן מוחלטות במטרים רבועים ולא נוקבות באחוז בניה משטח המגרש.

בנסיבות אלה, משמעות הפגיעה כתוצאה משינוי ייעוד של רצועת הקרקע היא גריעה של 330 מ"ר, שמשמשים כחצר. מקדם התועלת שייחסו הצדדים לחצר הוא 0.25, שהוא מקדם תועלת שכיח בתחשיבי יחידות אקוויוולנטיות בשומות מקרקעין.

בנכס שבנדון קיימות שתי השפעות מנוגדות על מקדם התועלת לחצר:

- מקדם התועלת לחצרות באיזורים מבוקשים ויוקרתיים הוא גבוה יותר ומקדם התועלת לחצרות במקומות זולים הוא נמוך. בית ינאי הוא ישוב מבוקש ויוקרתי ולכן יש לייחס לחצר בנכסים שבו מקדם גבוה מהממוצע.
- שטח הקרקע הממוצע ליח"ד הוא 543 מ"ר במצב הקודם[52] ו- 433 מ"ר ליח"ד במצב החדש[53]. טווח שטח זה נחשב לרגיל ואף גדול ביחס למקובל בבניה צמודת קרקע, באופן שמגדיל את גורם השוליות ומקטין בהתאמה את מקדם התועלת.

להערכתי השפעת הגורם הראשון היא גבוהה יותר. בהתחשב בגורמים אלה ולנוכח טיוטת הקווים המנחים לחצרות[54] של השמאי הממשלתי הראשי, שבה נמדד מקדם התועלת לחצרות בדרך כמותית (באמצעות רגרסיה) אני קובע מקדם תועלת של 0.35 לחצר ביחס לשווי מ"ר מבונה עד לשטח של 500 מ"ר ליחידת דיור צמודת קרקע ומקדם 0.25 לחצר שולית מעבר לשטח זה.

[52] לפי שטח מגרש של 1,629 מ"ר לשלוש יח"ד.
[53] לפי שטח מגרש של 1,299 מ"ר לשלוש יח"ד.
[54] הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כ"ד - "שומות לחצרות" דצמבר 2010.

להלן תחשיב הפגיעה כתוצאה משינוי ייעוד רצועת הקרקע לדרך:

201 מ"ר x 0.3 x 10,000 ₪ למ"ר = 703,500 ₪

129 מ"ר x 0.2 x 10,000 ₪ למ"ר = 322,500 ₪

סה"כ 1,026,000 ₪

כמצויין בסעיף 8.1 לעיל, קביעת הפיצוי בגין הקטנת שטח החצר יחושב גם בדרך אלטרנטיבית. שיטת חישוב זו תוצג בסעיף 8.4 להלן.

ב. ניכוי השווי התיאורטי של דרך במצב החדש

כאמור, אני מקבל את בקשת שמאי נת"י לביצוע הפרדה בין החלק, שמיוחס לפגיעה בגין אישור תכנית, לבין הפגיעה בגין אקט ההפקעה. הפרדה לינארית זו אפשרית, מאחר והמועד הקובע לעניין הפיצוי (שהוא מועד מתן הודעה לפי סעיפים 7,5) קרוב למועד אישור התכנית הפוגעת (מועד פרסום הודעה על הפקעה היה ביום 8/6/2017).

להפרדה זו אין משמעות כלכלית לתובעת או לנתבעות, שכן היא לא תשנה את סך הפיצוי לבעל הזכויות, אלא שמתן שני הערכים בשומתי המייעצת ייעל את הליך ההפקעה ויחסוך זמני התדיינות בשיטת הפיצוי הדו-שלבי.

קרקע בייעוד "דרך" איננה נכס סחיר. גם כאשר היא נסחרת, הרי שהמחיר שלה איננו קשור לתועלת ממנה כדרך, אלא לערכים כספיים אחרים, בדרך כלל מהפיצויים שהפקעתה מזכה את בעליה. לכן, שווי קרקע בייעוד "דרך" הוא ערך תיאורטי, שיכול להיקבע בטווח ערכים רחב. אינני מוצא מקום לשנות מהקביעה השכיחה בשומות נתיבי ישראל לקביעת שווי דרך בסך של 27,000₪ לדונם (שהם 27 ₪ למ"ר). ערך זה מבטא שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל.

לאור האמור שווי רצועת הקרקע המופקעת בייעוד דרך הוא: 330 מ"ר x 27 ₪ = 8,910 ₪.

ג. הפגיעה בגין מטרד הרעש הנובע מהכביש

שמאי התובעת קבע פגיעה בנכס בגין מטרדי הרעש באמצעות השוואה בין תקן הרעש המותר במבני מגורים של 64 דציבל לבין הרעש הצפוי לאחר ביצוע העבודות בכביש (שמהותן הרחבה והתקרבות מערבה אל הנכס). לעומת זאת שמאי הוועדה המקומית ושמאי נת"י התעלמו מתקן הרעש הנדרש, שאיננו רלוונטי לדעתם. בשומתם התייחסו להפרש בין עוצמת הרעש בשני מצבי התכנון, לפני ואחרי הרחבת הכביש.

מטרת השומה המייעצת שבנדון היא הערכת ירידת הערך של הנכס (או הפגיעה בו) כתוצאה מאישור תת"ל 31 וזאת בהתאם לנוסח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה שבו נקבע:

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

לכן, השאלה שיש לבחון ביחס למטרת השומה הזו היא מהו ההפרש בשווי הנכס במועד הקובע בין שני מצבים: המצב שהיה לפני אישור תת"ל 31 והמצב לאחר אישורה.

לנוכח הגדרת השאלה הרלוונטית לשומה מייעצת זו, אני מקבל את עמדת הוועדה ואת עמדת נת"י וסבור, שתקן הרעש המותר בבתי מגורים איננו רלוונטי לשאלת הפגיעה, אלא שהנתון הרלוונטי הוא שיעור העלייה או לחלופין שיעור הירידה של רמת הרעש, שחוללה התכנית וזאת במנותק

מהתקן.

אציין בהקשר לתקן הרעש הנדרש, כי התובעים טענו לכך שרמת הרעש במצב הקודם נובעת מאי עמידה של חברת נתיבי ישראל (מע"צ לשעבר) בחובה שהוטלה עליה לעמוד בתקן הרעש של 64 דציבל[55], כפי שנקבע בתכנית עח/129. לכן לדעתם יש לראות בתקן של 64 דציבל כמצב הקודם. אני דוחה טיעון זה. גם אם היה מוכח, שרמת הרעש במצב הקודם היא תוצאה של רשלנות של רשות זו או אחרת, הרי שאין לכך רלוונטיות לסוגיה השמאית המזוקקת, שנועדה למצוא את הפגיעה, שחוללה תת"ל 31 במועד אישורה ורק היא. אציין מעבר לצורך, שממילא לא הוכח שרמת הרעש הגבוהה במצב הקודם היא תוצאה של מחדל או אי עמידה בתקנים, שהיו בעת סלילת הכביש ובניית המיגון לפני עשרות שנים.

אילו תת"ל 31 לא היתה באה לעולם, הרי שעוצמת הרעש מהכביש היתה נותרת 75 דציבל[56], שהיא רמת רעש חזקה של יותר מפי 10 מהתקן (יחידת המדידה "דציבל" היא לוגריתמית).

באשר למצב החדש, הרי שניתנו הערכות שונות לרמת הרעש, שאליו הנכס יהיה חשוף. הערכות אלה נקבו בעוצמות רעש משוערות קרובות זו לזו:

- בתסקיר ההשפעה על הסביבה מנובמבר 2012 — 65.3 דציבל[57].
- בתסקיר ההשפעה על הסביבה מיולי 2012 — 66.3 דציבל[58].
- חוו"ד של האקוסטיקאי מוגילבסקי מאוקטובר 2021 — 65.5 דציבל לכל היותר[59].

מבין ההערכות הללו אני סבור, שהרלוונטית ביותר היא ההערכה שמופיעה בתסקיר ההשפעה על הסביבה המאוחרת יותר, שצורפה לתת"ל 31. זאת מאחר שקונה מרצון של הנכס היה חשוף אליה במועד הקובע ומאחר והיא העדכנית מבין התסקירים, שנערכו לצורך עריכת תת"ל 31. בתסקיר זה הוערכה רמת רעש של 65.3 דציבל לאחר סלילת הכביש ב"אספלט שקט".

הירידה בעוצמת הרעש שלאחר ההרחבה של הכביש בשיעור של מעל 9 דציבל היא משמעותית. בפרק האקוסטי שבתסקירים וחוות הדעת לא צויינה הסיבה לירידה המשמעותית כל כך בעוצמת הרעש. עם זאת, סביר כי חלק גדול מההפחתה בעוצמת הרעש נובעת מההשקעה של הכביש לעומק של בין 2.2 מ' לבין 2.7 מ' ובממוצע כ- 2.5 מ' מתחת למפלס הכביש הקודם. השקעת הכביש למפלס הנמוך בכ- 5 מ' ממפלס הבית מרחיקה את מקור הרעש מהמבנה ומבודדת אותו במעין חלל מופרד. יתכן וחלק נוסף מההפחתה קשור בשינויים טבעיים באיכות ובתקנים של חומרי הגמר בביצוע הכביש החדש.

כך או כך, משנמצא שאישור תת"ל 31 הביא לציפיה להקטנה של רמת הרעש בנכס, הרי שאינני מוצא מקום לקבוע ירידת ערך בגין רעש, אלא, שאני סבור שלתכנית תרומה חיובית לנכס בשל צמצום מפגע הרעש במצב החדש.

על פי כללי השמאות המקובלים ועל פי הפסיקה[60] יש לקזז מהפגיעה לראשי הנזק השונים את התרומה להקטנת מפגע הרעש, שחוללה תת"ל 31.

[55] ראו סעיף 10.2 בשומת התובעים מיום 1/12/2021 עמ' 33.
[56] ראו טבלה בסעיף 4.3.3 בתסקיר ההשפעה על הסביבה עמ' 207 מנובמבר 2012 הנספח לתת"ל 31.
[57] לאחר יישום אספלט שקט ולמיגון דירתי.
[58] לאחר יישום אספלט שקט ולמיגון דירתי.
[59] לפני יישום אספלט שקט.
[60] למשל ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה.

ד. טיעון התובעת באשר למהימנות נתוני הרעש

במהלך הביקור בנכס שבו השתתפו נציגי כל הצדדים, ביקש נציג התובעת לטעון טיעון חדש באשר למהימנות מדידות הרעש. מאחר ונציגי הנתבעת לא הביעו התנגדות, הרי שהותר לנציג התובעת לטעון בעניין זה.

נציג התובעת הטיל ספק באשר למהימנות מדידות הרעש וטען, כי מעולם לא הותקן מד-רעש בנכס. לטענתו, יתכן שהמדידה בוצעה באמצעות מודל חיזוי רעש ולא במדידה ממשית. טיעונים אלה לא נטענו בכתב בשומת התובעת ולא בעל פה במהלך הדיון שהתקיים בפניי.

אינני מוצא מקום להתייחס לטיעונים אלה, מאחר שעל פני הדברים ניתנו ביחס לנכס ולנכסים אחרים בתחום הישוב לאורך דרך 2 חוות דעת רבות על ידי אקוסטיקאים שונים. בחוות דעתם הגיעו למסקנות קרובות זו לזו. רוב חוות הדעת הוזמנו על ידי גורמים ממלכתיים, שידועים בתקינותם המנהלית. משכך, ומאחר שסוגיית עוצמת הרעש ואופן מדידתו אינם בתחום מומחיותי, הרי שאינני מוצא מקום להטיל דופי במדידות אלה.

מאחר ושומתי זו היא שומה מייעצת, הרי שהתובעים יכולים לשוב ולטעון בעניין זה בפני ועדת הערר.

ה. שינוי באיכות האוויר

הצדדים התייחסו בשומותיהם ובתגובותיהם לסוגיית איכות האוויר, אך לא כימתו את הפגיעה או ההשבחה הנובעת מהשינויים באיכות האוויר.

בניגוד למפגע רעש, שדעיכתו ביחס למרחק ממקור הרעש היא מהירה, הרי שאיכות האוויר מושפעת גם ממשטר רוחות ונוטים לראות בה כמאפיין של סביבה ופחות כמאפיין של נכס מסויים בודד. כך או כך המציאות מלמדת, שהשוק מייחס השפעה פחותה לגורם זה על שווי נכסים.

הרחבת הכביש מגדילה את סְפִיקָתוֹ, באופן שעלול לפגוע באיכות האוויר, אך מנגד מגדילה את מהירות הנסיעה הממוצעת בציר, באופן שעשוי לשפר את איכות האוויר.

בטבלה 4.2.2א' בעמ' 197 בתסקיר ההשפעה על הסביבה מנובמבר 2012, שמהווה חלק מתת"ל 31, ניתן להיווכח שמוערך שחלק מהמזהמים יגדלו במידת מה כתוצאה מהרחבת הכביש, חלק יישארו ללא שינוי וחלק ייפחתו.

בחוות דעת של חב' תופ סביבה ואקוסטיקה מיום 18/10/2021 (לאחר המועד הקובע) נקבע, שעל פי מדידות עדכניות בשיטות חדשות צפוי, כי רמת זיהום האוויר החזויה תהיה נמוכה מזו שהוערכה בתסקיר (שבו שיטת המדידה היתה אחרת) ונמוכה מהתקן.

יתכן והתקרבות הכביש והרחבתו תיראה בעיני קונה מרצון, ככזו שעלולה להגדיל את מפגעי איכות האוויר. גם אם אכן הקונה הסביר ייחס פגיעה כלשהי בגין גורם זה, הרי שבגישה מקלה אני מניח, שהשפעה זו מתקזזת בהקטנה המשמעותית של מטרד הרעש בנכס.

לשם הזהירות כאמור יונח, שהשפעות אלה מקזזות זו את זו ולכן אינני מוצא מקום לקבוע השבחה או פגיעה בגין שתיהן יחד.

ו. הגדלת הצפיפות

שמאי התובעת חישב פגיעה נוספת בעבור הגדלת הצפיפות והתקרבות הקיר האקוסטי. אני סבור ששווי החצר שהופקעה מגלם בחובו את כל מרכיבי התועלת ממנה כגון: תועלת פונקציונלית,

תועלת בהגדלת תחושת הרווחה, הרחקת גבולות המגרש מהמבנים, הרחקת המבנים זה מזה וכו'. לכן, אינני מוצא מקום לקבוע מרכיב פגיעה נוסף להגדלת הצפיפות. פגיעה זו כבר גלומה בחישוב הפיצוי בגין הפקעת החצר. קביעת פגיעה למרכיב זה וגם לשווי החצר תביא לכפל פיצוי.

אוסיף ביחס לשינוי שחל בקיר האקוסטי, כי אינני רואה בהנמכה של הקיר האקוסטי, שאליה התייחס שמאי התובעת, כגורם פוגע. אלא שאני סבור שההיפך הוא הנכון: הנמכת הקיר האקוסטי במצב החדש, שמתאפשרת ככל הנראה בשל השקעת הכביש, חושפת את הנכס לאור ומשפרת בו את תחושת הרווחה (ביחס לקיר אקוסטי גבוה יותר, שיוצר חסימה של הנכס לכיוון מזרח). באשר לחשיפה המוגברת לתאורת הכביש כתוצאה מהנמכת הקיר האקוסטי, הרי שבראיית קונה מרצון, ככל ויתברר לאחר סיום העבודות בכביש שהתאורה מהווה מטרד בשעות החשיכה, הרי שניתן לְמַתֵן בקלות יחסית את השפעתה באמצעות פתרון הסתרה זול. לכן גם בגין סעיף זה אינני מוצא מקום לקבוע פגיעה.

ז. פגיעה כתוצאה מהקטנת שטח הקרקע אל מתחת לשטח מגרש מינימלי

אין חולק שבמצב החדש לאחר הקטנת שטח המגרש לשטח של 1,299 מ"ר לא מתאפשרת תוספת בניה ובכלל זה תוספת של יחידת דיור שלישית במגרש בשל מגבלת שטח מגרש מינימאלית בתב"ע. עם זאת, קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לאפשרות המימוש של יחידת דיור שלישית במגרש במצב הקודם. שמאי התובעת סבור, שניתן היה במצב הקודם לבנות ללא קושי יח"ד שלישית בצידו הדרומי של המגרש בתחום קווי הבניין. לעומתו שמאי הוועדה ושמאי נת"י סבורים, שלא ניתן היה לבנות במגרש, ששטחו היה 1,629 מ"ר, יח"ד שלישית או שלחלופין אפשרות לבניית יח"ד שלישית הייתה קשה ליישום. בשל כך לא קבעו פגיעה לשלילת זכות זו.

ראשית תיבדק השאלה הטכנית: **האם ניתן לממש יח"ד בקרקע במגבלת קווי הבניין ?**

אני סבור שהתשובה לשאלה זו היא חיובית ואסביר:

קיימת אי בהירות באשר לקו הבניין האחורי (המזרחי) של הנכס הפונה אל כביש 2. ב"רוזטה" שבתשריט התכנית הנקודתית עח/מק/3/33 רשום קו בניין של 10 מ', אך בסעיף 15 במסמך הוראות התכנית בטבלת ייעודי השטחים קו הבניין הוא 7 מ' (רשום כ"קו בניין אחורי"). ככלל, כאשר קיימת סתירה בין תשריט תכנית לבין מסמך ההוראות של תכנית, הרי שההוראות שנקבעו במסמך ההוראות גוברות. לכן סביר שפרשנות הוועדה תהיה שקו הבניין האחורי הוא 7 מ'.

גם אם פרשנות הוועדה תהיה מחמירה, כך שקו הבניין האחורי יהיה 10 מ', הרי שלפי מדידה גראפית בתחום קווי הבניין ניתן לבנות בדרום החלקה בית, שצורתו טרפז ישר זווית (ששתיים מפאותיו מקבילות זו לזו), שבסיסו 13 מ' וגובהו האחד 12 מ' וגובהו השני 4.5 מ'. השטח המצוי בתחום הטרפז (שהוא שטח אפשרי לבניה בקומה אחת) הוא כ- 107 מ"ר. שטח זה מספיק לצורך מימוש יתרת זכויות הבניה.

באשר לאפשרות החוקית לבנות יחידת דיור שלישית במצב הקודם, הרי שאני סבור שיש לבחון את סוגיית שווי הזכויות, שהוקפאו במצב החדש באמצעות שני מבחנים נפרדים:

- המבחן התכנוני

במצב הקודם חלה תכנית נקודתית עח/מק/3/33, שקבעה זכויות בניה של 400 מ"ר עיקרי, 3 יח"ד בשני מבנים.

- המבחן הקנייני

התובעת היא בעלת זכות חכירה בנחלה שבנדון. לפי חוזה החכירה ונוהלי רמ"י, בניה של יח"ד שלישית תהיה בשטח של עד 55 מ"ר, תוצמד פיזית ליחידה גדולה ותשמש בן משפחה. בניה של שטח גדול יותר מחייבת תשלום לרמ"י. במועד הקובע היתה ציפיה, שאכן התגשמה, שאיפשרה את היוון חלקת המגורים ופיצול מגרש ליחידה שלישית בכפוף לאישור תב"ע או תשריט חלוקה וזאת בעבור תשלום דמי היוון של 33% משווי חלקת המגורים.

מאחר והתובעת היא בעלת זכות החכירה, הרי שזכויותיה לעניין שומה מייעצת זו הן "קבוצת החיתוך" של הזכויות שבתב"ע והזכויות החוזיות (שהן מחמירות יותר).

השימוש המיטבי בנכס במצב הקודם, שבו חלה תכנית עח/מק/3/33, שימקסם את התועלת הכלכלית לחוכרת הוא היוון חלקת המגורים, כך שיתאפשר פיצול יחידה שלישית. לאור האמור במצב הקודם יש לראות ביחידה השלישית כזכות פוטנציאלית, שניתן לרכוש אותה בעבור תשלום של דמי היוון לרמ"י.

קונה מרצון של הנחלה במצב הקודם היה רואה בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות של 97.12 מ"ר ככאלה, שניתן לנצל הן להגדלת היחידות הקיימות והן לבניית יחידת דיור שלישית לאחר פעולת היוון, שתהפוך את היחידה לסחירה. אני מעריך את מקדם התועלת לזכויות אלה לפי 65% משווי זכויות בניה זמינות לבניה מיידית ללא התניה של רמ"י (זכויות אלה חושבו בתחשיב יחידות התועלת (יח' אקוויוולנטיות) בסעיף 8.2 לעיל בטווח שבין 0.5 לבין 0.75).

במצב החדש, לעומת זאת, אין אפשרות לבנות את היחידה השלישית ואת זכויות הבניה העודפות וזאת עד לאישור תב"ע, שמשנה את שטח המגרש המינימאלי.

אני מקבל את הערכת שמאי התובעת, שעלות עריכת תב"ע נקודתית שכזו היא כ- 50,000 ₪.

תב"ע שכזו למעשה "תשחרר" זכויות בניה מוקנות בתכנית תקפה. סביר בעיניי לייחס השבחה של 15% משווי זכויות הבניה עבור ההוראה, שתקטין את שטח המגרש המינימאלי ובכך "תשחרר" את זכויות הבניה המוקנות הללו.

בהתאם לכך תחושב הפגיעה שבהקפאת הזכויות עד לייזום אותה תכנית משביחה בשיעור של 15%. להלן הערכת הפגיעה כתוצאה מההקפאה הזמנית של הזכויות:

זכויות עיקריות 97.12 מ"ר x 0.65[61] x 10,000 ₪ למ"ר x 15%[62] = 94,700 ₪

8.4 בדיקת סבירות תוצאת הפגיעה שחושבה

שלושת הצדדים (התובע, הוועדה ונת"י) קבעו את רכיב הפגיעה העיקרי של הקטנת חלקת המגורים באמצעות תחשיב יחידות תועלת (אקוויוולנטים).

כמפורט בסעיף 8.1 לעיל אני סבור, שבמקרה שבנדון מתאפשר יישום של שיטת חישוב נוספת, שבה לא השתמשו שמאי הצדדים. כפי שיוצג בהמשך רמת הדיוק של השיטה איננה גבוהה בשל בסיס העסקאות הקטן שעליו היא נשענת ולכן היא תשמש כשיטה לבדיקת סבירות תוצאת הפגיעה שחושבה בתחשיב האקוויוולנטים בלבד.

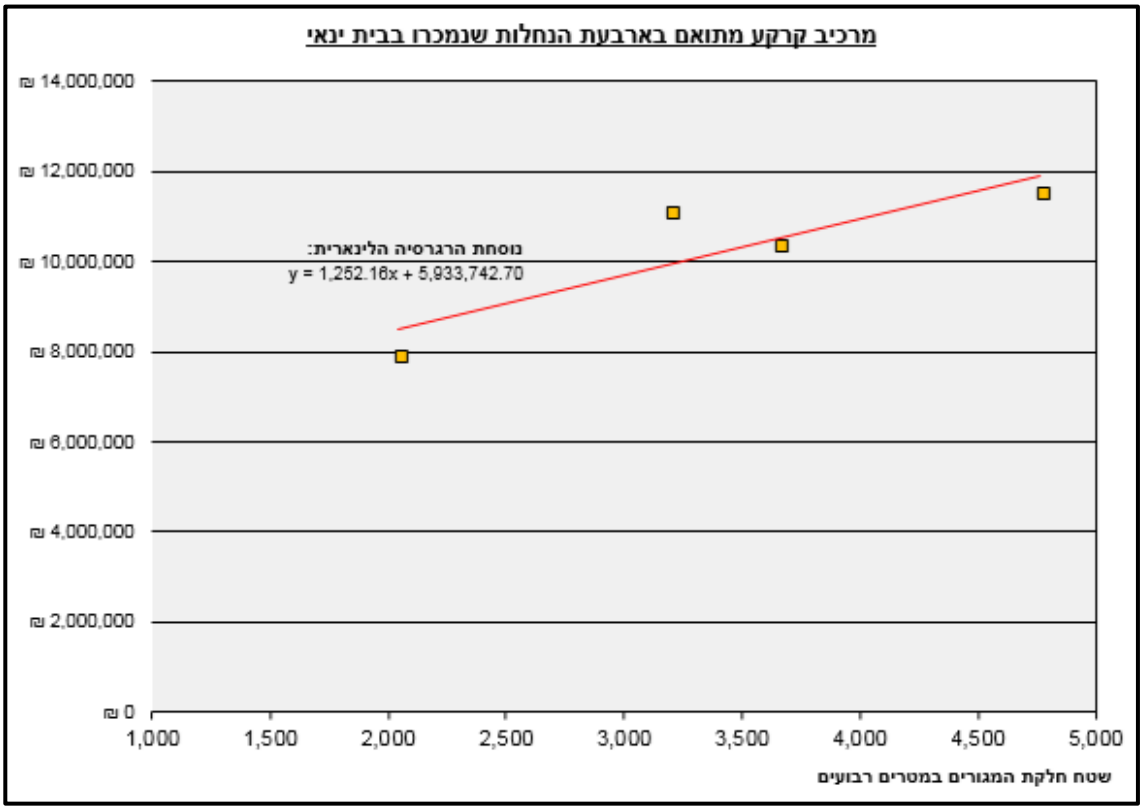
בשיטה אינטואיטיבית זו תבוצע השוואה של המחיר המתואם בעסקאות מכר של נחלות במושב בית

[61] מקדם תועלת לזכויות בלתי מנוצלות בנחלה.
[62] שיעור ההשבחה להקטנת שטח מגרש מינימאלי.

ינאי וכימות ההשתנות במחיר המיוחסת לשטח חלקת המגורים.

אילו השיטה היתה מבוססת על עסקאות מכר רבות, הרי שהיא היתה יכולה להיות הגישה המועדפת ואף הבלעדית לקביעת הפגיעה בשווי הנכס, שכן היא מכמתת את תרומת החצר בעיני השחקנים בשוק עצמו. אולם, מאחר שנמצאו 4 עסקאות רלוונטיות בלבד, הרי שהתוצאה שמתקבלת בה איננה מדוייקת. לכן השיטה תשמש כשיטת בקרה בלבד לסבירות התוצאה של סעיף הפגיעה המשמעותי ביותר, שהוא הקטנת שטח חלקת המגורים ב- 330 מ״ר.

לשם הנוחיות להלן שוב תרשים המחירים המתואמים של רכיב הקרקע למכר של 4 נחלות בבית ינאי (שהוצג גם בסעיף 8.2 לעיל):



להלן מסקנות שניתן להסיק לגבי תרומת החצר מניתוח ארבע העסקאות הללו:

- מרכיב הקרקע שחושב בהנחת לינאריות לחלקת מגורים של 2.0 דונם הוא כ- 8,440,000 ₪[63].
- מרכיב הקרקע שחושב בהנחת לינאריות לחלקת מגורים של 4.0 דונם הוא כ- 10,940,000 ₪.
- התרומה של מטר רבוע קרקע אחד לנחלה בהנחת לינאריות היא 1,250 ₪ ב**<u>ממוצע</u>** בין 2-4 דונם.
- יש להניח שוליות רבה בתרומת שטח החצר. דהיינו, שמתקיימת דעיכה בתרומה של החצר לשווי חלקת מגורים, כך שתרומת מטר רבוע לחלקת מגורים ששטחה 2 דונם תהיה גבוהה מ- 1,250 ₪ ותרומת אותו מטר רבוע לחלקת מגורים ששטחה 4 דונם תהיה נמוכה מ- 1,250 ₪.
- חלקת המגורים בנחלה שבנדון הוקטנה משטח של 1,629 מ״ר לשטח של 1,299 מ״ר. יש להניח שבטווח שטחים זה תרומת החצר היא רבה באופן משמעותי יותר מהתרומה הממוצעת שחושבה

[63] על פי נוסחת רגרסיה לינארית שהופעלה על 4 העסקאות (שרשומה בגוף התרשים).

של 1,250 ₪ למ״ר.

לאור האמור אני סבור, שתרומת חצר שחושבה בסעיף 8.3 לעיל בסך של 3,000 ₪ למטר רבוע חצר עד לשטח חלקת מגורים של 1.5 דונם ו- 2,000 ₪ למ״ר לחלקת מגורים שמעל ל- 1.5 דונם נוטה לצד הגבוה. עם זאת אני מותיר את הפגיעה שחושבה בסעיף 8.3 ללא שינוי וזאת לנוכח הזהירות המתבקשת בשומה המייעצת שבנדון שעניינה הוא גובה הפיצוי שנדרש לשלם לפרט שקניינו נפגע והופקע.

לאור האמור אני מותיר את קביעת הפגיעה בגין הקטנת שטח החצר בנכס בסך של 1,026,000 ₪.

כמפורט בסעיף 8.3 לעיל, הפיצוי בגין שינוי יעוד של 330 מ״ר והפקעתם יחולקו לשני סכומים שישולמו כפיצוי דו שלבי לבעלי הזכויות בנכס כדלקמן:

הפגיעה שחושבה לשינוי ייעוד 330 מ״ר	1,026,000 ₪
פיצויי הפקעה	9,000 ₪
סה״כ עבור הקטנת החצר	1,017,000 ₪

8.5 סכימת סעיפי הפגיעה בגין אישור תת״ל 31

ירידת הערך המחושבת בגין אישור תת״ל 31 היא סכימת הערכים הבאים:

הפגיעה כתוצאה משינוי ייעוד של רצועת חצר	1,017,000 ₪
עלות תכנון תב״ע נקודתית	50,000 ₪
פגיעה כתוצאה מהקפאה זמנית של הזכויות העודפות	94,700 ₪
סך הכל	1,161,700 ₪

9. הערכה

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי הפגיעה כתוצאה מאישור תת״ל 31 למועד הקובע ביום 13/12/2016 היא: 1,161,700 ₪.

פיצויי ההפקעה הראויים למועד פרסום הודעה לפי סעיף 5,7, 8/6/2017 הם 9,000 ₪.

אייל יצחקי
שמאי מכריע