בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 09/04/2017
מס' מינוי: 1122-2016
מספרנו: 114
ערר: 9042/12

לכבוד
ועדת ערר מחוזית, מחוז מרכז
תיק ערר פיצויים לפי סעיף 197, מספר ערר 9042/12

לכבוד העורר,

מר רון נתנזון

המיוצג ע"י מר יעקב רוזנבוים, עו"ד
ועי"י מר ארנסט אלי אגמון, שמאי מקרקעין
במייל: jacob@jhr.co.il
במייל: eliagmon@gmail.com

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית הדרים הוד השרון

המיוצגת ע"י הגב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין

במייל: michal@bfks.co.il

שומה מייעצת

פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

גוש 6407 חלקות 119-113, 122

רחוב שמיר 3-15, 21, הוד השרון

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 12.07.2016 כשמאי מייעץ לעניין שאלת הפגיעה בשווי זכויות העוררים, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

גורם התביעה: אישור תכנית הר/1201.

2. **מסמכים שהוצגו בפניי**

עוררים:

- כתב ערר 9042/12.
- חוות דעת שמאית מיום 19.03.2012, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אלי אגמון, לבקשת ב"כ המבקש עו"ד יעקב רוזנבוים.
- השלמת שומה מיום 09.08.2016.

- חוות דעת מומחה אקוסטי מיוני 2013, שנערכה ע"י ד"ר יוסף סוקר מחברת תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.
- תגובת ד"ר סוקר מיום 19.04.2015 לחוות דעת סביבתית של המשיבה.
- נסחי רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, ללא תאריך.
- פרוטוקול ישיבה מס' 02415 מיום 08.07.2015 של ועדת הערר, מחוז מרכז.
- אסמכתאות של פסיקות בימ"ש, החלטות ועדות ערר, חוות דעת שמאי מייעץ.
- החלטת ועדת הערר למינוי שמאי מייעץ.
- החלטת ועדת הערר לגבי ראשי הנזק שייבחנו ע"י השמאי המייעץ.

<u>משיבה</u>:

- תשובת הועדה לערר.
- חוות דעת שמאית מיום 21.10.2012, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' מיכל שימקביץ ממשרד ברק פרידמן כהן ושות'.
- חוות דעת מומחה אקוסטי מנובמבר 2014, שנערכה בנובמבר 2014 ע"י ד"ר מיכאל מוגילבסקי ומר אייל קליידר.

3. **<u>מועד הדיון</u>**

הדיון התקיים ביום 28/09/2016 בהשתתפות:

שמאית המקרקעין הגב' מיכל שימקביץ - שמאית המשיבה

שמאית המקרקעין הגב' שרית צ'יצ'יאן - שמאית המשיבה

שמאי המקרקעין מר אלי אגמון - שמאי העוררים

שמאי המקרקעין מר בני גמזו - שמאי העוררים

מר יעקב רוזנבוים, עו"ד - ב"כ העוררים

מר עזרא קוקיא, עו"ד - ב"כ המשיבה

ד"ר יוסף סוקר - יועץ אקוסטי מטעם העוררים[1]

נציגי העוררים: מר ניר לוי (בשם לינדה פרטסנה) - בעלים רחוב שמיר 7, מר יואב לוי - בעלים רחוב שמיר 9, מר אסף אפל - בעלים רחוב שמיר 11, מר ניר בר ציון - בעלים רחוב שמיר 15, מר עידו שלום - בעלים רחוב שמיר 21

פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 29.09.2016.

[1] נכח בתחילת הישיבה בלבד. מאחר ששמאי העוררים לא עידכן על בואו, לא הגיע היועץ האקוסטי מצד המשיבה, ועל כן, לבקשת הח"מ, התבקש לעזוב

4. ביקור בנכס

ביקור בנכסי העוררים ובסביבתם נערך ביום 29.11.2017, ביום 01.12.2017 וביום 08.03.2017 ע"י החתום מטה ואורית דומינסקי, שמאית מקרקעין. לשני הביקורים הראשונים הצטרף איתי שכן, מתמחה ממשרד החי"מ.

5. מועדים קובעים לשומה

תכנית	מועד קובע
הר/1201	03.06.2009

6. פרטי נכס העוררים

גוש	6407
חלקה	113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 122
כתובת	רחוב שמיר מס' 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 21, הוד השרון
בעלי הקרקע	קרן קיימת לישראל, ע"י רמ"י
מהות הזכויות	חכירה מהוונת, חוכרים שונים (ראה פרק מצב קנייני)
מהות הנכס	בתים צמודי קרקע

7. תיאור הסביבה

7.1. העוררים הינם 9 משפחות הרשומות כחוכרות של 8 חלקות, עליהן בנויים 12 בתים צמודי קרקע ותיקים וחדישים, בין בית אחד לשני בתים על כל חלקה. מיקום המקרקעין מצפון לרחוב שמיר, בשכונת "אנצ'ילביץ'", שבצפון מזרח הוד השרון.

7.2. החלקות גובלות לכל אורכן מצפון בקו הכחול של תכנית הר/1201, אשר שינתה את יעוד השטח הגובל מחקלאי לדרך ולתעסוקה (להלן: "התכנית החדשה").

7.3. מצפון לנשוא השומה ומעבר לשטח התעסוקה המדובר, עובר כביש מס' 531, כמו גם מחלף סוקולוב, ותחנת רכבת סוקולוב.

7.4. ממערב לנשוא השומה עובר רחוב סוקולוב ומעברו נבנה לא מכבר מתחם המגורים החדש הידוע כמתחם 1200.

7.5. סביבת המגורים מאופיינת בבתים צמודי קרקע, רובם ותיקים, בין בית אחד לשניים על כל חלקה.

7.6. הפיתוח הסביבתי מלא.

7.7. טופוגרפיית הקרקע משופעת קלות ממזרח למערב.

7.8. מצפון לנכסי העוררים נמצאת חטיבת קרקע לא מפותחת, עליה חלה תכנית הר/1201.

התכנית מייעדת את השטח לכביש ולאזור תעסוקה בשני מגרשים שונים - 302, 301.

7.9. הצדדים הגישו חוות דעת שמאיות התומכות בטיעוניהם, כמו כן הוגשה שמאות שהינה תגובה של שמאית המשיבה לשומת העוררים.

7.10. הצדדים הגישו חוות דעת אקוסטיות, כמו כן הוגשה תגובה של המומחה האקוסטי מטעם המבקשים לחוות דעת המשיבה.

7.11. החלטת ועדת הערר מיום 06.07.2016:

על השמאי המייעץ לבחון את כלל רכיבי המצב הקודם, ובכללם סימון מתחם התכנית הפוגעת כשטח לבינוי עירוני/ מרקם עירוני בתכניות תמ"א 31, תמ"מ/21/3 ותמ"א 35, בהשוואה לכלל רכיבי המצב החדש, לרבות אלמנטים משביחים בתכנית הפוגעת, ככל שישנם, ולקבוע האם נגרמה פגיעה למקרקעי העוררים ואם כן, מה שיעורה.

השמאי המייעץ יתייחס אך ורק לראשי הנזק המוכרים של חסימת אויר ונוף ורעש וכן זיהום אויר וחסימת אור[2], אשר נטענו ע"י העוררים. טענת העוררים ל"אי נוחות" כתוצאה מהקרבה לאזור התעשיה ו"תחושת כלא" כתוצאה מהקיר האקוסטי המתוכנן, אינם מהווים פגיעה בתכונות המקרקעין ומשכך אינם חוסים תחת הוראות סעיף 197 לחוק.

8. **<u>תיאור נכסי העוררים</u>**

נכסי העוררים מהווים, כאמור, שורה של 8 חלקות מלבניות הממוקמות מצפון לרחוב שמיר ומדרום לשטח התכנית הר/1201. שטחן הרשום 1,000 מ"ר כל אחת והן מצויות בזכויות חכירה מהוונת.

רוחב החזיתות לרחוב שמיר כ-22 מ', עומקן כ-45 מ'.

על 4 מהחלקות בנויים 2 בתים (חזיתי ועורפי), ועל היתר בנוי בית בודד עם חזית לרחוב שמיר. סה"כ 12 בתים.

הבתים המקוריים נבנו בתחילת שנות ה-50 וחלקם שופצו והורחבו במהלך השנים.

להלן תיאורי הנכסים:

8.1. **בית משפחת נתנזון - רחוב שמיר 3, חלקה 113.**

פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנוי בית צמוד קרקע **חד משפחתי**, חד קומתי עם עליית גג, הגג בנוי מרעפים.

שטחו לפי טופס ארנונה 152 מ"ר, בנוי בלוקים ובטון, וגג רעפים משופע.

[2] עפ"י בקשה לתיקון טעות סופר בהחלטה מיום 06.07.16

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלוקת הפנים כוללת: בקומת הקרקע חדר מגורים, מטבח עם יציאה לחצר, פינת משחקים, פינת משפחה, חדר רחצה כללי עם שירותים, חדר שירותים ויציאה לחצר, חדר שינה הכולל חדר רחצה וחדר ארונות, וחדר שינה הכולל חדר ארונות ויציאה לחצר.

גרם מדרגות עשוי עץ מוביל אל עליית הגג אשר כוללת חלל משותף לדיירי הבית, חדר שינה וחדר רחצה, התקרה משופעת עשויה עץ.

בחצר שער כניסה מעץ, גדר היקפית מבטון ורשת, דשא, צמחיית פרא, ופרגולה בחזית, לצד מבנה בלוקים עם גג רעפים המשמש מחסן ומבנה חניה. כמו כן, בסמוך לכניסה לבית יש ירידה למחסן תת קרקעי עם תקרה נמוכה כ- 1.7 מ' לערך.

הבית עבר שיפוץ לפני מספר שנים, רמת הגמר רגילה.

המרחק מקצה הבית העורפי לגדר הצפונית כ-10 מ' (במדידה במקום).

המרחק מקצה המגרש הצפוני עד לבינוי המוצע מצפון כ-73 מ'.

8.2. **בית משפחת בן נחום/ברנר - רחוב שמיר 5, חלקה 114.**

ביקור בנכס נערך ביום 01.12.16, בנוכחות גב' אירית בן דוד.

פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בית מגורים צמוד קרקע **חד משפחתי** וחד קומתי משופץ ברמה גבוהה. הבית שופץ והורחב בשנת 2011 ע"י הבעלים הנוכחיים, אשר רכשו אותו בשנת 2009 מהתובעים.

לפיכך, **תיאורו כיום אינו רלוונטי** לחוות הדעת ועל כן נעזרתי במידע משומה מכרעת שנערכה לנכס הנ"ל ע"י השמאי ניקי פרימו:

על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק, שנבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת. שטחו כ-80 מ"ר + מבני עזר בשטח של כ-25 מ"ר. הבית בנוי בלוקים ובטון, מחופה טיח גס וגג מחופה רעפים. מצבו הפיזי תואם את גילו (עפ"י התרשמות חיצונית).

בחצר היתה בעבר רחבת חניה, ומבנה בלוקים עם גג רעפים המשמש מחסן.

המרחק מקצה הבית העורפי לגדר הצפונית 27 מ' (במדידה גרפית).

המרחק מקצה המגרש הצפוני עד לבינוי המוצע מצפון כ-62 מ'.

8.3. **בית משפחת פרטסנה - רחוב שמיר 7, חלקה 115.**

ביקור בנכס נערך ביום 29.11.16 בנוכחות ניר לוי.

פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנויים **שני בתים** צמודי קרקע עם קיר משותף ורחבת חניה מקורה משותפת.

הבית החזיתי בשטח בנוי של כ-113 מ"ר. הבית ותיק, חד קומתי, בנוי בלוקים ובטון, וגג רעפים משופע. רמת הגמר רגילה ותואמת את גיל המבנה.

חלוקת הפנים כוללת: חדר מגורים, מטבח עם ארונות עץ עיליים ותחתיים, יציאה לחצר לצד המטבח, חדר רחצה (מקלחון ואמבטיה), חדר שירותים (אסלה רגילה ובידה), חדר שינה הכולל חדר ארונות, חדר שינה נוסף (משמש כחדר עבודה).

הבית העורפי בשטח בנוי של כ-232 מ"ר ומחסן בשטח 12 מ"ר.

הבית דו קומתי, ישן, בנוי בלוקים ובטון, וגג רעפים משופע. רמת הגמר רגילה.

חלוקת הפנים כוללת: במפלס הקרקע חדר מגורים, פינת אוכל, מטבח, ממ"ד, מחסן, פינת משפחה, פינת עבודה, שירותים עם יציאה לחצר, מדרגות לקומה העליונה.

בקומה העליונה חדר שינה רגיל, חדר רחצה (אמבטיה, מקלחון ואסלה), חדר שירות, חדר שינה עם יציאה למרפסת גג, וחדר שינה הכולל ארונות וחדר רחצה (מקלחון ואסלה) אשר **חלונותיהם פונים לצפון**.

בחצר גינה מתוחזקת, משטחי דק, פרגולה, שער כניסה מעוצב, גדר היקפית חיה בעורף, עצי נוי בוגרים, רחבת חניה עם אבני חצץ.

המרחק מקצה הבית העורפי לגדר הצפונית 5.7 מ' (במדידה במקום).

המרחק מקצה המגרש הצפוני עד לבינוי המוצע מצפון כ-62 מ'.

8.4. **בית משפחת לוי - רחוב שמיר 9, חלקה 116.**

ביקור בנכס נערך ביום 29.11.16 בנוכחות יואב לוי.

פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנויים **שני בתים** צמודי קרקע.

הבית החזיתי חד קומתי ששופץ במהלך השנים, בשטח בנוי של כ-134 מ"ר, בנוי בלוקים ובטון, וגג רעפים משופע. רמת הגמר טובה.

חלוקת הפנים כוללת: חדר מגורים, מטבח עם ארונות עץ עיליים ותחתיים לצד חדר שירות ויציאה לחניה, פינת אוכל, חדר שירותים, חדר רחצה (עם אמבטיה), ממ"ד, שלושה חדרי שינה, וחדר שינה הכולל חדר רחצה (מקלחון ואסלה).

הבית העורפי דו קומתי + חלל גג, בשטח בנוי של כ-206 מ"ר ומחסן בשטח של 14 מ"ר. הבית בנוי בלוקים ובטון, וגג רעפים משופע. רמת הגמר טובה.

חלוקת הפנים כוללת: במפלס הקרקע חדר מגורים, חדר שירותים, מטבח עם פינת אוכל קטנה וחלון הפונה לפטיו, ממ"ד ליד חדר שרות עם יציאה לחצר, חדר שינה עם חדר רחצה (מקלחון ואמבטיה) וחדר ארונות, מדרגות לקומה העליונה.

בקומה העליונה הול, מטבח עם חדר שירות (**חלונות פונים לצפון**) יציאה למרפסת גג גדולה, שני חדרי שינה (**אחד מהם פונה לצפון**), חדר שירותים, חדר רחצה (מקלחון ואמבטיה), חדר שינה עם יציאה למרפסת הגג.

חלל עליית הגג משמש למחסן. העליה באמצעות סולם מקומה א'.

בחצר גינה מטופחת ומתוחזקת, דשא, עצי נוי, עצי פרי, פרגולת עץ, שבילי גרנוליט, שער כניסה מברזל, רחבת חניה, גדר היקפית מבלוקים, בעורף גדר ברזל, וכן מחסן טרומי בעורף החלקה.

המרחק מקצה הבית העורפי לגדר הצפונית 10 מ' (במדידה במקום).

המרחק מקצה המגרש הצפוני עד לבינוי המוצע מצפון כ-56 מ'.

8.5. **בית משפחת אפל - רחוב שמיר 11, חלקה 117.**

על החלקה בנויים **שני בתים** צמודי קרקע.

הבית החזיתי ישן, חד קומתי, בשטח בנוי של כ-133 מ"ר ומחסן 23 מ"ר. בנוי בלוקים ובטון, וגג בטון שטוח. רמת הגמר טובה.

חלוקת הפנים כוללת: חדר מגורים, מטבח, יציאה לחצר, חדר רחצה עם מקלחון ושירותים, שלושה חדרי שינה אשר אחד מהם כולל חדר רחצה עם מקלחון ושירותים ומחסן.

הבית העורפי חדש, בשטח של כ-236 מ"ר, דו קומתי מעל קומת מרתף (כניסה נפרדת) וחלל גג, בנוי בלוקים ובטון, וגג רעפים משופע. רמת הגמר גבוהה.

חלוקת הפנים כוללת: בקומת המרתף חדר מגורים, חדר שינה, ממ"ד, מחסן ומדרגות.

במפלס הקרקע חדר מגורים, פינת אוכל, מטבח עם יציאה לחצר ומזווה, חדר שירותים, מדרגות לקומה העליונה.

בקומה העליונה הול, חדר שרות, חדר שינה הכולל חדר רחצה, שני חדרי שינה, חדר רחצה הכולל אמבטיה ושירותים.

חלל עליית הגג אינו בשימוש.

בחצר גינה מטופחת ומתוחזקת וכוללת עצי נוי, משטחי דק, דשא, שבילים מאבן משתלבת וחיפוי קרמיקה, פרגולת עץ, שני שערי כניסה מעוצבים, גדר היקפית מבלוקים וגדר מעוצבת מעל, הגדר החוצצת עם שמיר 13 הינה גדר נמוכה עם רשת ברזל וצמחיה, רחבת החניה עם קירוי קל.

המרחק מקצה הבית העורפי לגדר הצפונית כ-5 מ' (במדידה גרפית).

המרחק מקצה המגרש הצפוני עד לבינוי המוצע מצפון כ-53 מ'.

8.6. **בית משפחת שטיין - רחוב שמיר 13, חלקה 118.**

ביקור בנכס נערך ביום 01.12.16 בנוכחות דליה ורוברט שטיין.

פני הקרקע מישוריים.

בחזית החלקה בנוי בית צמוד קרקע **חד משפחתי**, חד קומתי, שגילו מעל 30 שנה ושופץ במהלך השנים.

שטח הבית כ-166 מ"ר ומחסן בשטח של 22 מ"ר, בנוי בלוקים ובטון, וגג רעפים משופע. רמת הגמר טובה.

חלוקת הפנים כוללת: חדר מגורים עם קמין מרכזי ויציאה לחצר אחורית גדולה, מטבח עם ארונות עץ עיליים ותחתיים, מזווה ופינת אוכל, מזווה ויציאה לחצר, חדר שירותים, חדר רחצה (אמבטיה ואסלה), חדר שינה כפול, חדר שינה רגיל וחדר שינה הכולל חדר רחצה (מקלחון ואסלה).

בחצר שער כניסה לרכבים, רחבת חניה, מדשאה גדולה במחצית העורפית של החלקה, רחבת ישיבה מקורה ע"י גג הרעפים, עצי נוי, גדר אבן היקפית ופירזול, בצד המזרחי מקלט ומחסן.

המרחק מקצה הבית העורפי לגדר הצפונית כ-19 מ' (במדידה גרפית).

המרחק מקצה המגרש הצפוני עד לבינוי המוצע מצפון כ-48 מ'.

8.7. **בית משפחת בר ציון - רחוב שמיר 15, חלקה 119.**

ביקור בנכס נערך ביום 29.11.16 בנוכחות רחל וניר בר ציון.

פני הקרקע מישוריים.

מיקום החלקה ביחס לתכנית הר/1201 הינו מול התפצלות כביש 3 ו-8.

בחזית החלקה בנוי בית מגורים **חד משפחתי** צמוד קרקע דו קומתי[3].

שטח הבית כ-163 מ"ר ומחסנים בשטח של כ-43 מ"ר, בנוי בלוקים ובטון, וגג בחלקו רעפים משופע ובחלקו שטוח. רמת הגמר טובה+.

חלוקת הפנים כוללת: בקומת הקרקע חדר מגורים, מטבח עם פינת אוכל, שלושה חדרי שינה, חדר רחצה (מקלחון ושירותים), חדר שינה עם חדר רחצה (מקלחון ושירותים).

הגישה לקומה העליונה באמצעות מדרגות ברזל חיצוניות. הקומה העליונה כוללת חדר שינה, מטבחון וחדר רחצה (מקלחון ואסלה), ויציאה למרפסת שמש קטנה. **חלונות הקומה פונים לצפון**.

בחזית החלקה שער ברזל, חניה מקורה, גדר אבן, גדר חיה ורשת בהיקף החלקה, גינה מטופחת הכוללת עצי נוי גבוהים, דשא, פרגולת עץ, שבילי אבן משתלבת.

בעורף החלקה קיים מחסן פח, ובצידה המערבי מבנה מחסן המשמש למגורים.

המרחק מקצה הבית העורפי לגדר הצפונית כ-23 מ' (במדידה גרפית).

מצפון לגבול המגרש ממוקם מפגש כביש 3 וכביש 8.

8.8. **בית משפחת שלום - רחוב שמיר 21, חלקה 122.**

ביקור בנכס נערך ביום 01.12.16 בנוכחות שירי שלום.

פני הקרקע משופעים בירידה מצפון לדרום.

על החלקה בנויים **שני בתים** צמודי קרקע.

הבית החזיתי חד קומתי בשטח של כ-66 מ"ר, שופץ עם השנים, בנוי בלוקים ובטון, וגג רעפים משופע.

חלוקת הפנים כוללת: חדר מגורים, מטבח עם פינת אוכל, חדר רחצה (מקלחון ואסלה), חדר שרות, שני חדרי שינה.

הבית העורפי ישן ותלת מפלסי (קומת קרקע חלקית וקומת ביניים מעל עם חלל גג), בשטח בנוי של כ-224 מ"ר, בנוי בלוקים ובטון, וגג רעפים משופע. רמת הגמר רגילה. הבית לפני שיפוץ.

[3] יצוין כי שמאי העוררים תיאר תחילה 2 בתים על חלקה זו, ותיקן עצמו במהלך הדיון

חלוקת הפנים כוללת: מדרגות בכניסה למפלס הקרקע, הול, חדר מגורים נמוך ממפלס הקומה (2 מדרגות), מטבח עם פינת אוכל, חדר שרות, ממ"ד, יציאה לחצר ומדרגות למפלס העליון.

במפלס מעל הול, 2.5 חדרים, חדר שירותים וחדר רחצה (מקלחון ואמבטיה).

בחלל עליית הגג חדר, חדר ארונות וחדר רחצה הכולל אמבטיה ושירותים (לא נערך ביקור במפלס זה). **מפלס זה פונה לצפון**.

בחזית שני שערי כניסה, רחבת חניה, גדר רשת היקפית, עצי נוי, פרגולות עץ, שבילים מאבן משתלבת, מסלעה דקורטיבית בין חצרות הבתים המנצלת את שיפוע הקרקע.

המרחק מקצה הבית העורפי לגדר הצפונית כ-10 מ' (במדידה גרפית).

המרחק מקצה המגרש הצפוני עד לבינוי המוצע מצפון כ-38 מ'.

9. <u>המצב תכנוני</u>

מצב תכנוני קודם

9.1. תכנית מתאר מגדיאל מס' תג"פ/329 פורסמה למתן תוקף ביום 22.08.1957 (י.פ. 552)

התכנית מסווגת את השטח שמצפון לחלקות העוררים כאזור חקלאי.

9.2. תכנית מתאר מס' הר/329א' פורסמה למתן תוקף ביום 24.02.1972 (י.פ. 1807)

הוראות הבניה באזור חקלאי מתירות על מגרש מינימלי של 5,000 מ"ר, הקמת בן מגורים חד קומתי או קוטג' עם בניה בשיעור 20% משטח המגרש או 220 מ"ר, לפי הנמוך.

כמו כן, הותרה הקמת מבני עזר ומבני משק באישור הועדה המקומית.

9.3. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3 פורסמה למתן תוקף ביום 31.03.1982 (י.פ 2798).

יעוד הקרקע אזור לקרקע חקלאית, כולל חלקות העוררים והשטח שמצפון לו.

9.4. תכנית מס' הר/329/24 פורסמה למתן תוקף ביום 31.01.1985 (י.פ 3155).

חלקות העוררים נקבעו ביעוד **אזור מגורים א'**, לפי שטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר עליו ניתן לבנות 2 יח"ד בשיעור בניה כולל של 50% משטח החלקה ברוטו, בקומה אחת או שתיים. גובה המבנה עד 8.5 מ', מבני העזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ועד 7% משטח המגרש. **במגרש ששטחו מעל 750 מ"ר**, תותר יח"ד נוספת לכל 375 מ"ר נוספים. תכסית מירבית 30%.

קווי הבניין נקבעו על: חזית 5 מ', צד 4 מ', אחורי 6 מ'.

9.5. תכנית מס' הר/160/ת/4 פורסמה למתן תוקף ביום 21.08.1988 (י.פ 3578).

באזור מגורים א' מותרת הקמת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד, לשימושים: חדר משחקים, פינת הובי, חדרי מכונות והסקה, חניה.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9.6. תכנית מס' הר/160/ת/8 פורסמה למתן תוקף ביום 30.07.1989 (י.פ 3683).

הנחיות להקמת בריכות שחיה באזורי מגורים א' ו-ב' בבניה צמודת קרקע.

9.7. תכנית מס' הר/במ/600 פורסמה למתן תוקף ביום 15.04.1992 (י.פ 3995).

תכנית "כתמים" הקובעת מתחמי תכנון, אשר לכל אחד מהם תידרש הכנת תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרי בניה.

יעוד חלקות העוררים מתוכנן להיות אזור מגורים ב' במקום אזור מגורים א', אם כי לצורך כך יש להכין תכנית מפורטת הכוללת הפרשת שטח לצרכי ציבור, דבר שטרם קרה.

זכויות הבניה: שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, 60% משטח נטו בשתי קומות + מרתף בקונטור קומת הקרקע, צפיפות 4 יח"ד לדונם נטו (עפ"י מתחמים אחרים הנוהג הוא ששטח הנטו הינו 60% מהשטח המקורי של החלקה).

יעוד השטח מצפון נותר ללא שינוי, אזור חקלאי.

9.8. תכנית מתאר ארצית תמ"א/31 פורסמה למתן תוקף ביום 02.03.1998 (י.פ 4624).

עפ"י תשריט התכנית, יעוד חלקות העוררים וסביבתן הינו **שטח עירוני בנוי**.

9.9. תכנית מס' מח/54/ג פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1996 (י.פ 4432).

התכנית לא חלה על חלקות העוררים.

התכנית מסמנת שטחים לדרך ומסילות רכבת, ורלוונטית לכביש ארצי מס' 531 ולרחוב סוקולוב.

9.10. תכנית מס' הר/מק/160/ת/8/ב פורסמה למתן תוקף ביום 26.08.1999 (י.פ 4798).

הקמת בריכת שחיה בנפח של עד 150 מ"ק או 12% משטח המגרש הפנוי + מבנה עזר 5 מ"ר למערכות התפעול, לשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר.

9.11. תכנית מס' מח/54/ד פורסמה למתן תוקף ביום 31.12.2002 (י.פ 5143).

התכנית לא חלה על חלקות העוררים, אם כי על פי התשריט יעוד החלקות הנישומות מסומן אזור מגורים א'.

מצפון לחלקות העוררים היעוד ללא שינוי - אזור חקלאי.

9.12. תכנית מס' הר/1002 פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.05.03 (י.פ 5189).

הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שרות עיליים למטרות אחסנה/חניה ומרתפים.

בחלל הגג המשופע תותר בניה עד 30 מ"ר ברוטו, שיפוע הגג 40%-50%, גובהו לא יעלה על 9 מ' ותותר פתיחת חלונות קוקיה.

לחילופין, תותר בניית חדר יציאה לגג (בשטח זהה), מעל גגות שטוחים, במרחק של 2 מ' לפחות ממעקה הגג, ופרגולה.

זכויות הבניה הן מעבר למותר מכוח תכניות קודמות.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במרתף תותר תכסית קומת קרקע, גובהו 2.3 מ' נטו. השימושים המותרים: חדר עבודה, חדר כושר, בריכת שחיה, חניה, מרחב מוגן, מחסן, מערכות טכניות, מעליות וחדר מדרגות.

9.13. תכנית מתאר מפורטת מס' הר/1200 פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.05.03 (י.פ 5190).

יעוד חלקות העוררים אזור מגורים א'.

זכויות הבניה כפי שהוגדרו בהר/24/329.

עפ"י תשריט התכנית, סומנה רצועת שצ"פ מצפון לחלקות נשוא התביעה, אם כי נראה **שהשצ"פ מחוץ לקו הכחול של התכנית.**

התכנית לא חלה על חלקה 80 (שמצפון לנכסי העוררים).

9.14. תכנית מחוזית תמ"מ/21/3 פורסמה למתן תוקף ביום 12.11.2003 (י.פ 5236).

חלקות העוררים כלולות באזור פיתוח עירוני, בו יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית וכן למגורים, לתעשיה, למלאכה, לתעסוקה ומסחר, לנופש, לפנאי, לתיירות וכו'.

החלקות שמצפון לחלקות העוררים גם הן באזור **פיתוח עירוני**.

9.15. תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור תמ"א/35, פורסמה למתן תוקף ביום 27.12.2005 (י.פ 5474).

עפ"י תשריט התכנית, חלקות העוררים והחלקות שמצפון להן, ביעוד "**מרקם עירוני**".

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה להפקיד תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח או תוספת שטח המיועד ל**תעסוקה**, במרקם עירוני בכפוף לתנאים.

מצב תכנוני חדש

9.16. **תכנית מתאר מקומית מס' הר/1201 אושרה למתן תוקף ביום 03.06.2009 (י.פ 5960).**

התכנית חלה על החלקה שמצפון לחלקות העוררים.

מטרות התכנית, בין היתר, שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי ל: אזור תעסוקה, אזור מגורים מיוחד עם עד 150 יח"ד, אזור מגורים ג' עם עד 270 יח"ד, מסחר, דרכים, ספורט, שצ"פ, שב"צ ושפ"פ, קביעת הוראות וזכויות בנייה בייעודי הקרקע השונים וכו'.

כמו כן, אושרה הקלה במועצה הארצית: הקלה בקו בניין מציר מסילת הברזל ל-57 מ' בנקודה הקרובה ביותר לאזור התעסוקה ול-59 מ' בנקודה הקרובה ביותר לשטח הספורט.

עפ"י תשריט התכנית, השטח שמצפון לחלקות העוררים יכלול רצועת שצ"פ צרה הגובלת בחלקות העוררים, מצפון לה דרך חדשה, ומעבר לדרך שוב רצועת שפ"פ צרה ולאחריה אזור ביעוד תעסוקה.

להלן התכליות והשימושים כפי שנקבעו בתקנון התכנית לאזור התעסוקה:

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

(1) התכליות המותרות בקומת הקרקע - חנויות בשטח של 100 מ"ר לפחות לחנויות, אולמות תצוגה, פונקציות שרות עבור התעשייה והמשרדים (כגון סניף בנק, דואר, סוכנות ביטוח), מזנונים, אולמות בידור ושמחות, וכן תעשיה עתירת ידע, משרדים.
(2) התכליות המותרות בשאר הקומות - תעשייה עתירת ידע, משרדים.
(3) תותר הקמת מכללה.
(4) בחזית הדרומית של אזור התעסוקה יבוצע שפ"פ ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' וישמש כחיץ בין אזור המגורים לאזור התעסוקה, וכן שפ"פ נוסף ברוחב 10 מ' לאורך רח' סוקולוב.
(5) הזכויות ייקבעו משטח המגרש הכולל את השטח הפרטי הפתוח הצמוד אליו.
(6) לא תותר כל בניה או חניה בתחום קווי הבניין ממסילת הברזל (מרחק 57 מ' מציר המסילה).

להלן זכויות הבנייה כפי שנקבעו במגרשים בהתאם לסיווגם:

<u>אזור תעסוקה</u>

מגרשים[4]:	301, 302
שטח מגרש מינימלי:	4.0 דונם
שטח עיקרי מעל פני הקרקע:	300% משטח המגרש
שטח שירות מעל פני הקרקע[5]:	35% לקומה מהשטח העיקרי באותה קומה
שטח שירות מתחת לפני הקרקע[6]:	375% משטח המגרש
תכסית:	35% משטח המגרש
מספר קומות:	עד 14 ק' משרדים מעל קומת כניסה/מסחרית
קווי בניין:	קד' 5 מ', צד 5 או 10 לרח' סוקולוב, אח' 5 מ'.

מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי שהינו מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית, למעט בנושא קווי בניין וגובה בניינים.

כמו כן כוללים מסמכי התכנית נספח תנועה שהינו מנחה בלבד, וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית למעט בנושא סימון שביל האופניים בחלקה הדרומי של דרך מספר 3, וגבריט גשר מעל רח' סוקולוב אשר יהיה לפחות 5.5 מטר.

בתקנון התכנית נקבע כי עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה, ובה יקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה וכיו"ב.

נקבעו התנאים להוצאת היתר בניה, שהרלוונטי בהם לענייננו הוא סעיף 8 - תנאי להיתר בניה לאזור התעסוקה - ביצוע המעבר העילי החוצה את רחוב סוקולוב.

בהוראות איכות הסביבה, תנאים למתן היתרים, סעיף 10.15.2 ב' - תנאי למתן היתר לסלילת כביש מס' 3 לאורך בתי רח' שמיר יהיה השלמת ביצוע קיר אקוסטי כולל קיר אופקי כלפי אזורי התעשיה והתאמתו לתכנון מפורט שיאושר ע"י היחידה הסביבתית.

[4] זכויות הבניה מתייחסות לסה"כ השטח באזור התעסוקה. לא יותרו חדרים על הגג במבנים המיועדים לתעסוקה.
[5] בשטח זה יכללו ממ"ק חדר מדרגות, מעליות, מבואה מול מעליות, שרותים קומתיים כחלק מהמבואה.
[6] בשטח זה יכללו חניות, מתקנים טכניים ואחסנה

בהמשך, סעיף ג' - תנאי למתן היתר לסלילת כביש מס' 3 בקטע הגובל בבית מגורים בפינה הדרום מערבית של המתחם המערבי יהיה ביצוע פתרון מיגון אקוסטי וחזותי בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י היחידה הסביבתית.

וסעיף ד - ביצוע המיגונים הנזכרים לעיל מהווה תנאי להיתרי בניה. עלויות המיגון האקוסטי יחולו על בעלי הזכויות בשטח התכנית בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד מהם. תנאי להוצאת היתר יהיה חתימה על הסכם בין בעלי הקרקע לבין עירית הוד השרון בדבר ביצוע הקמת המיגון האקוסטי.

עפ"י סעיף 10.15.6 אזור תעסוקה:

א) התכנון המפורט של מבני התעסוקה יתחשב ככל שניתן בחסימה ומניעת רעש כלפי שכונת המגורים שמדרום לו.
ב) תכנון מבני התעסוקה בייעוד למשרדים יכלול פתרונות אקוסטיים לצמצום מטרדי רעש ממחלף סוקולוב.
ג) תנאי להיתר בניה של כל מבנה ומבנה יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. אם בשלב ההיתר לא יהיה מידע בדבר השימושים אשר יאכלסו את המבנה, יפרט היועץ את השימושים המותרים ותנאים לאכלוס ולהפעלה. הנספח האקוסטי יתייחס למערכות המכניות, לדרכי גישה וחניה ולכל מקורות הרעש האחרים.
ד) המערכות המכניות המשרתות את המבנים ימוקמו בחזית הצפונית הפונה אל כביש 531. במידה ויהיה צורך למקם את המערכות בחזית הדרומית תמוקמנה המערכות בחללים סגורים ככל הניתן (הוראה זו תחול על מערכות שתפוקת הרעש שלהן גבוהה מ- 70 dBA והן מיועדות לפעול גם בשעות הלילה.
ה) דרכי הגישה והחניה (הלא מקורה) ימוקמו אף הן ככל הניתן בחזית הצפונית.
ו) על גג המבנים יתוכנן מעקה אשר ימסך את הרעש העלול להירגם ע"י מערכות מכניות אשר תוצבנה על הגג.
ז) הפעלת אולם שמחות ובידור תותר רק בחזית הצפונית הפונה לכביש 531 ולא בחזית הדרומית הפונה למגורים. הפעלת אולם שמחות ובידור תותר בתנאי שהוכן נספח אקוסטי אשר אושר ע"י היחידה הסביבתית.
ח) לא מומלץ שימוש של מלאכה באזור התעסוקה.

עפ"י סעיף 10.15.8 איכות אוויר:

א) תנאי למתן היתר בניה למבנים באזור לתעסוקה יהיה אישור היחידה הסביבתית למניעת מטרדי זיהום אוויר מפעילות של מסחר, מלאכה וכד'.
ב) היתר הבניה ילווה בהצעה לפעולות שינקטו למניעת מטרדי אבק בתקופת הבניה.

9.17. גוש 6407 הכולל את חלקות העוררים ואת חטיבת הקרקע שמצפון להן לפי תכנית הר/1201, הוכרזו כקרקע חקלאית במועדים הבאים:

(1) ביום 07.03.1968, י.פ 1435, הגוש בשלמותו.
(2) ביום 10.01.1984, י.פ 3011, חלק מגוש 6407.
(3) ביום 26.12.2000, י.פ 4946, חלק מגוש 6407.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>רישוי :</u>**

10.1. שמיר 3, חלקה 113, תיק בניין מס' 68 :

בקשה ממאי 1952 להקמת בית מגורים של חדר, מטבח, חדר שירותים ומרפסת.

בקשה מאוגוסט 1974 לתוספת לבית מגורים.

10.2. שמיר 5, חלקה 114, תיק בניין מס' 69 :

ב-03.04.2011 ניתן היתר מס' 5367 להריסת חלק מהמבנה הקיים ותוספת חדר, ממ"ד, 2 חניות מקורות, מחסן וגדרות. שטח עיקרי נוסף 58.46 מ"ר. ש"ש 58 מ"ר.

ב-07.12.2011 ניתן היתר מס' 5549 לשינויים במבנה קיים, המרת שטח שירות לעיקרי והחלפת גג, ביטול אחסנה והעברת השטח העיקרי, שינוי בצורת הגג.

10.3. שמיר 7, חלקה 115, תיק בניין מס' 70, 9774 :

בשנת 1967 בקשה להוספת מטבח, מרפסות ושינויים פנימיים, תוספת למבנה קיים.

ביום 13.03.1994 ניתן היתר מס' 466 להרחבת בית קיים.

10.4. שמיר 9, חלקה 116, תיקי בניין מס' 10245, 10153, 71 :

בשנת 1947 בקשה להקמת בית מגורים

בשנת 1952 בקשה לתוספת חדר, מרפסת, שינויים פנימיים לבית קיים.

בשנת 1963 בקשה לתוספת מרפסות.

בשנת 1970 בקשה לסככה למכונית.

בשנת 1986 בקשה להריסת בית קיים ובניית קוטג'.

בשנת 1989 בקשה לביטול הריסת בית והריסת מחסן + חיבור 2 הבניינים ע"י פרגולה + חניות לרכב.

בשנת 1990 בקשה להוספת מחסן קיים מוצע.

ב-26.07.2004 ניתן היתר מס' 3676 להריסת בית קיים ובניית בית מגורים + ממ"ד + פרגולה + חניה מקורה במגרש משותף עם יחידת מגורים קיימת. שטח עיקרי 122.33 מ"ר, שרות 36.9 מ"ר.

ב-23.02.2006 ניתן היתר מס' 4037 לתוספת פרגולה וחניה מקורה להיתר מס' 3676 מתאריך 12.05.04, 12.5 מ"ר.

ב-11.01.2016 ניתן היתר מס' 6399 לתוספת שינויים לבית מגורים קיים בהיתר, יח"ד צפונית, הכוללת תוספת שטחים, פרגולה, הזזת מחסן, שינוי בחזיתות והריסות. תוספת 20.12 מ"ר עיקרי.

10.5. שמיר 11, חלקה 117, תיקי בניין מס' 72, 10247:

בקשה ממרץ 1950 להקמת בית מגורים 2 חדרים ונוחיות.

בקשה מדצמבר 1993 לתוספת למבנה קיים.

בקשה ממאי 1994 לסככה לחניה וגדר.

ב-08.08.2006 ניתן היתר מס' 4137 להריסת מחסנים קיימים + לול + בניית מחסן לבית קיים + בניית יח"ד כולל מרתף וממ"ד. תוספת שטח עיקרי 18.57 מ"ר, ש"ש 84.16 מ"ר.

10.6. שמיר 13, חלקה 118, תיקי בניין מס' 73:

בקשה ממאי 1952 לתוספת מרפסות לבית קיים.

בקשה מינואר 1962 לתוספת מרפסת לבית קיים.

בקשה מפברואר 1975 לתוספת חדר מגורים, ח. אוכל, מקלט + סגירת מרפסת קיימת.

10.7. שמיר 15, חלקה 119, תיקי בניין מס' 74, 9626, 10246:

בקשה מנובמבר 1947 לבית מגורים.

בקשה מפברואר 1985 לתוספת מגורים וגדר.

10.8. שמיר 21 חלקה 122, תיקי בניין 77, 5595:

בקשה ממרץ 1967 לשינויים בבית קיים ותוספת מרפסות.

בקשה מינואר 1986 לתוספת בית מגורים (תוספת בניה לקיים).

בקשה ממרץ 1988 לתכנית שינויים בהיתר, בבית מגורים מאושר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>המצב הקנייני:</u>**

פרטי הנכסים הינם כפי שמופיעים בשומות הצדדים, נכון למועד הקובע של השומה:

גוש: 6407

חלקות: 113-119, 122

שטח רשום של כל חלקה: 1,000 מ"ר

בעלות: קרן קיימת לישראל

זכויות: חכירה מהוונת

חלקה	חכירות	החלק בנכס	הערות	
113	נתנזון רון	1/2	סיום חכירה 15.06.2042	
	נתנזון (בקל) נטע	1/2		
114	בן נחום אמנון	1/3	סיום חכירה 30.09.2045	ה. אזהרה לפי ס' 126 לטובת בן דוד אירית. ה. אזהרה לטובת בנק דיסקונט על החכירה של אירית בן דוד, בסך של 3,500,000 ₪.
	ברנר חנה	1/3		
	בן נחום מרים	1/3		
115	פרטסנה צ'דרה	1/6	סיום חכירה 31.03.2042	
	פרטסנה בטי	1/6		
	פרטסנה לינדה	2/3		
116	לוי יואב	1/2	סיום חכירה 30.09.2045	
	לוי אוריאלה	1/2		
117	אפל רחל	1/2	סיום חכירה 31.03.2048	
	אפל אילן	1/2		
118	שטיין רוברט	1/2	סיום חכירה 30.09.2045	
	שטיין דליה	1/2		
119	בר ציון רחל	1	סיום חכירה 31.03.2046	
122	שלום יאיר	1	סיום חכירה 30.09.2045	אי התאמה - תקנה 29. מרפסת קדמית מסומנת להריסה בבית הקדמי הפונה לרחוב שמיר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>תמצית הפגיעה הנטענת</u>**

להלן תמצית הפגיעה הנטענת לכל אחד מנכסי העוררים, נכון למועד הקובע 03/06/09:

מספר עורר	חלקה	בעלים	כתובת	ירידת הערך לפי שומת המשיבה	ירידת הערך לפי שומת העוררים
1	113	נתנזון	שמיר 3	0 ₪	890,000 ₪
2	114	בן נחום, ברנר	שמיר 5	0 ₪	860,000 ₪
3	115	פרטסנה	שמיר 7	0 ₪	1,040,000 ₪
4	116	לוי	שמיר 9	0 ₪	1,030,000 ₪
5	117	אפל	שמיר 11	0 ₪	1,090,000 ₪
6	118	שטיין	שמיר 13	0 ₪	900,000 ₪
7	119	בר ציון	שמיר 15	0 ₪	950,000 ₪
8	122	שלום	שמיר 21	0 ₪	1,030,000 ₪

13. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

שמאי העוררים:

עפ"י תכנית הר/1201, בחלקות שמצפון לחלקות המגורים ייבנו 2 מגדלי משרדים בהיקף בניה גבוה מאוד, בגובה של עד 14 קומות, ובנוסף ייסללו שני כבישים חדשים מס' 3 ו-8 אשר התגבשו רק בתכנית הפוגעת עצמה, ולא היו ידועים קודם לכן.

שמאי העוררים טוען לפגיעה קשה שתתבטא בחסימת נוף, אור ובעיות קשות, ותנועה סואנת בכל שעות היום.

לעניין כבישים מס' 3 ו-8, שמאי העוררים מסתמך על תשריט התנועה של תכנית הר/1202 החלה על מתחם סמוך ואושרה ב-20.12.2015, ממנו עולה כי כבישים 3 ו-8 יהוו חלק ממערכת כבישים מסועפת שתקשר את אזורי התעסוקה והמגורים של צפון העיר. כביש מס' 3 לכיוון מזרח מהווה כביש רוחב המקביל לכביש 531, אליו מתחברת מערכת כבישים מסועפת המנקזת תנועה לכבישים ראשיים ומכבישים ראשיים. כך לטענתו, נפחי התנועה בכביש יהיו גדולים וינקזו את כלל המכוניות הנכנסות והיוצאות מצפון העיר הוד השרון הן לכביש 531, לכפר סבא ולכביש 40, דבר שיגרום למטרדי זיהום אויר, מטרדי רעש וכו'.

עוד ציין כי גם לתכנית הר/1202 המאושרת לא צורף תסקיר השפעה על הסביבה.

כמו כן טוען שמאי העוררים, כי קנה המידה של התמ"א לא מאפשר זיהוי ודאי של החלקות, והכביש אינו מופיע ואינו ניתן לזיהוי.

תחילה טען שמאי העוררים כי הקרקע הפוגעת מצפון הוכרזה כחקלאית ומיועדת לשמש לעיבוד חקלאי בלבד, אם כי בהשלמה לחוות דעת הציג את תכניות המצב הקודם, תמ"א 31, תמ"מ 3 שינוי 21, תמ"א 35, לפיהן מדובר במרקם עירוני, וכן את הר/1202 אשר היתה מופקדת במועד הגשת השומה המקורית.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן, הציפייה היתה שככל שיבנו מצפון, תהיה זו בניה צמודת קרקע ולא בניה גבוהה למשרדים וכביש סואן.

שמאי העוררים מציין כי בתכנית הר/1206 הנמצאת בהכנה וחלה על חלקות בצמוד ממזרח לקו הכחול של הר/1201, וכן על המשכו לכיוון מזרח של רחוב שמיר, נכתב "הרחקת הבינוי הגובל ברחוב שמיר ו/או הנמכת המבנה הגובל ל-3 קומות".

בנוסף, הביא את עיקרי ההמלצה להפקדה של תכנית המתאר הר/2050, שם לטענתו לפי התשריט מופיע הכביש הפוגע לכל אורכו מרחוב סוקולוב במערב ועד כביש 40 במזרח.

לא ידוע מיקומו של הקיר האקוסטי המתוכנן, מאפייניו ומידותיו. יחד עם זאת, בנוסף להשפעתו של הקיר להקטנת הרעש הנגרם מתנועת המכוניות, הרי שהקרבה לבתי המגורים מהווה מטרד ומגבלה בתחושת הרווחה והמרחב כמו גם פוגעת באוורור ובאיכות החיים בחלק מהנכסים.

פגיעה נוספת אותה מעלה שמאי העוררים הינה קווי הבניין הרשומים ברוזטות, 5 מ' לכל צד, אשר יגלשו לטענתו לתוך חלקות המגורים.

זאת ועוד, לטענתו נראה בתשריט כי מסומנת הפקעת רצועה בעורף חלקות 115-113.

הקרבה של הכבישים, מגדלי המשרדים והקיר האקוסטי לבתים יקטינו את מספר הקונים הפונטציאליים, וזאת מן הטעם שמגורים בסמוך לדרך סואנת ואזור תעסוקה נרחב מהווים חסרון.

שמאי העוררים הפנה לשני נושאים בפרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות בועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז, פרוטוקול ישיבה מספר 2008028 מיום 17.08.2008, בדבר תכנית הר/1201:

1. בסעיף 4 לפרוטוקול נקבע כי "הקמת מבני מגורים תמירים בני 9-12 קומות בסמיכות מיידית לבתי מגורים של כפר מל"ל המצוי ממערב לתכנית ולגבולה המערבי של העיר - יש בה **<u>פגיעה ממשית</u>** בנחלות של כפר מל"ל.

2. לאחר שבדקה את התנגדותו של מר רוני נתנזון בעל הנכס ברחוב שמיר 3, הגיעה הועדה לכלל מסקנה כי קיימת פגיעה באופן מסוים: *"לטענה כי כביש 3 עלול לפגוע בערך הנכס ובאיכות החיים וכי חסר תכנון גבהים של הצומת וכי יש למצוא תוואי של כביש חדש בו תעבור התנועה וכי יש להוסיף דרישה לקיר אקוסטי בין המתחם לבין רח' סוקולוב (כמו שקיים מצפון לרחוב שמיר) - לדחות את הטענות - הועדה מודעת לכך כי הבית ברח' שמיר ייפגע באופן מסוים מהתכנית שלפנינו, אולם באיזון בין טובת הכלל - התכנון הנאות באזור ומערך התנועה באזור הצפון מערבי של העיר, ולאור השינוי כפי שבא לידי ביטוי בתשריט על פי 106 (ב) שיש בו כדי לתת הקלה מסוימת לבעלים בנכס, הועדה מחליטה כי התכנית ראויה".*

ב"כ העוררים:

ב"כ העוררים הציג אסמכתאות לתמיכה בטענותיהם:

1) מחקר של השמאי הממשלתי הראשי ומחלקת המחקר משנת 2000, "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות".

"הממצא העיקרי של המחקר: הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבניה .....בממוצע בכ-0.95% לדציבל אחד בטווח הרעש שבין 48 דציבלים עד 75 דציבלים, כאשר ממדיה של ירידת הערך נעים בטווח שבין 0.11% ל-1.79%.

...כמו כן התגלו במחקר היבטים נוספים הקשורים גם הם בהשפעת מטרדי רעש: א) כאשר הדירה חשופה לשני מקורות רעש (כבישים) גורם זה עלול להוריד משוויה עד ל-

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5%, וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ולתדירותו. ב) הכביש הראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד ל-4% מערכה לעומת הכביש הפנימי, וזאת ללא קשר עם נפח התנועה בכבישים אלו".

2) חוות דעת שמאי מייעץ של השמאי מנחם מלוכנא בערר 9003/11 (מרכז), גופר נ' הו.מ לתכו"ב הוד השרון. נפסק פיצוי של כ-17.5% עקב כביש עירוני פנימי הצמוד לנכס. מדובר בחלקה המצויה בסמוך לחלקות העוררים והמהווה חלק משכונת הקוטגיים בו נכללים הקוטגיים נשוא התביעה לפיצויים.

לטענתו ב"כ העוררים, במקרה שלנו המדובר לא בכביש עירוני פנימי אלא בכביש ראשי האמור לנקז תנועה אל הוד השרון/מגדיאל וממנה, לכיוון כביש 531 ולכיוון כביש 40. עורק תנועה זה אמור לשמש עשרות אלפי בתי אב.

3) ע"א 1185/92 בימ"ש עליון, הו.מ לתכו"ב ירושלים נ' גלעד ברעלי ואח', בעמ' 463, 476 קשר סיבתי בין כביש רועש צמוד לבין ירידת ערך. ובעמ' 481 - נטל ההוכחה לעניין ס' 200 לחוק התכו"ב, ובעמוד 482-3 - פירוש ס' 200 והקשר בין ס' 200 לבין סוגיית "פיתוח הישוב":

"עם זאת, אפשר שפגיעה כזאת לא תעבור את המחסום של סעיף 200, כלומר, שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים. כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות...**אך כך רק עד גבול מסוים**"

4) ע"א 511/88 בימ"ש עליון מנדלבאום נ' הו.מ לתכו"ב ראשון לציון עמ' 522 ועמ' 641.

5) ערר 023/09 מרכז, הרמלך נ' ו.מ לתכו"ב רחובות בעמ' 14+11. באילו מקרים פיתוח ישוב יחייב תשלום פיצוי לפי ס' 197.

6) ערר 47/06 מרכז, לירן ואח' נ' הו.מ.לתכו"ב ראש העין. הרחבת הישוב ראש העין, כאשר בסמוך לשכונת המגורים תוכננו שכונות מגורים נוספות ודומות, לטענתו של ב"כ העוררים זה בשונה מהמקרה שלנו. "מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, **וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ובלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים במיוחד**, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה...שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או **התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים**, כגון צמידות של בניה רוויה וצפופה לגובה בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי".

7) ערר 9033/13 מרכז, שחם ואח' נ' ו.מ לתכו"ב רחובות, עמ' 11. "בינוי חריג" - מגדלי מגורים - המחייב תשלום פיצוי לפי סע' 197 הגם שמדובר ב"פיתוח יישוב").

8) ת"א 844/94 בימ"ש מחוזי, יפהר פרדסים נ' ו.מ לתכו"ב רמת גן. עמ' 27, 30, 31. פיצוי לפי סע' 197 עקב הרחבת כביש ומחלף, הוכחת מטרדים מסוגים שונים בלא צורך להיזקק למומחים מיוחדים לדבר והמשמעות של הוראות בתכנית בדבר בניית קיר אקוסטי.

9) חוות דעת שמאי מייעץ (השמאי אמנון ניזרי) בערר 9018/09 מרכז, עמ' 10, 34-31. תשלום פיצוי לפי ס' 197 עקב תכנון כביש צמוד.

10) חוות דעת של שמאי מייעץ (השמאי מוטי דיאמנט) בערר 9005/13 חיפה, בן חמו נ' הו.מ לתכו"ב קרית אתא, עמ' 11. תשלום פיצוי לפי סע' 197 עקב שינוי מיקום של מגרש חניה ודרך משולבת.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11) חוות דעת של שמאי מייעץ (השמאי מנחם מלוכנא) בערר 28/12 ירושלים, אהוד ואילה כץ נ' ו.מ לתכו"ב ירושלים, עמ' 13-20, תשלום פיצוי לפי סעיף 197 עקב פגיעה בנוף, פרטיות והצללה במסגרת הליכי "פיתוח ישוב".

12) ערר 95032/11 תל אביב, מגדלי התמרים בע"מ נ' אבירם אליהו ומרגלית ואח'. אין צורך בחוות דעת מומחה בתמיכה לכל ראש נזק. שלילת פיצוי מכוח סעיף 200 רק במקרים נדירים.

13) ערר 95000/08 תל אביב, הו.מ. לתכו"ב רמת גן נ' אל בוחר משה ואסתר ואח'. השיקולים להחלתו המצומצמת של סע' 200 ונטל ההוכחה בכל שלושת המרכיבים על כתפי הועדה המקומית.

14) בר"ם 3644/13 בימ"ש עליון, משרד התחבורה ואח' נ' גור דוד ואח', פסק דין במחוזי ניתן ע"י כב' השופט עודד מודריק ביום 21.4.13 בעמ"נ 33103-02-12. בפס"ד נדונה הסוגיה של נתיבי איילון דרום. כאשר מדובר על כביש הכלול בתכנית ואשר עדיין לא נבנה, מלוא ההשפעה לעניין ירידת ערך, יבוא לידי ביטוי רק לאחר סלילת הכביש בפועל ותפעולו וניתן להיעזר באירועים שאירעו לאחר היום הקובע לשם קביעת ירידת הערך ליום הקובע.

מכאן, כאשר מחד גיסא, התכנית הפוגעת קיבלה תוקף ביום 03.06.09 והמועד להגשת תביעת פיצויים מוגבל לשלוש שנים; ומאידך גיסא, הכביש, כפי המקרה של נתיבי איילון, עדיין לא נסלל ולא הופעל, לא נותר אלא לצפות פני העתיד ולקבוע, על סמך הנחות ותחזיות סבירות והוגנות, את ירידת הערך ביום אישור התכנית.

15) רע"א 6483/15 בימ"ש עליון, נתיבי ישראל נ' רות קטן ואח', ניתן ביום 02.08.16.

בפסק דין זה נקבע כי כל נזק שניתן היה לעלות אותו במסגרת תביעה לפי סע' 197, לא ניתן להגיש תביעה בגינו בגין עילת מטרד ו/או עילה אחרת אלא היה למצות את התביעה וההליך במסגרת תביעה לפי סע' 197.

המשמעות היא שתרופתו של האזרח שנפגע עקב "תכנית פוגעת" היא במסגרת תביעה לפי סע' 197 ובמסגרת זו בלבד. על כן מן הראוי להתייחס בזהירות ובכובד ראש לתביעה של אזרח לפי סע' 197 ולזכור, זכור היטב, כי זו תרופתו היחידה מול העוול הגדול שנגרם וייגרם לו.

<u>שמאית המשיבה</u>:

שמאית המשיבה מפנה לסעיף 197(א) ולסעיף 200 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בהם נקבעו התנאים לזכות לפיצויים.

עפ"י פסיקות של בימ"ש העליון ע"א 483/86 וע"א 600/89, יש לבדוק את הפגיעה בשווי נכס מקרקעין - לצורך קביעת זכות הפיצוי - עפ"י שוויו לפני ואחרי אישורה של התכנית "הפוגעת".

בהתייחסות לשומת העוררים מגיבה שמאית המשיבה:

שינוי אופי הסביבה -

הוד השרון מתפתחת, מתאפיינת בבניה צפופה ורוויה באזור צפון-מזרח העיר. שינוי היעוד של השטחים החקלאיים מהווה חלק מהתפתחות אורבנית סבירה, המתאימה למרקם עירוני כפי שנקבע בתכניות מפורטות או תכניות מתאר.

מגמת ציפוף הבניה ומיצוי פוטנציאל הקרקע לבניה בתחום ערים, באה לידי ביטוי גם במדיניות לאומית (תמ"א 31 ותמ"א 35) וגם בתכניות מתאר מקומיות ומפורטות שאושרו בעיר בכלל ובסביבת הנכסים מושא השומה בפרט (הר/1200, הר/600/יא/3 והר/1203).

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מדובר על קרקע חקלאית הנמצאת בשולי העיר, בצמידות לסביבת מגורים מתפתחת ורשת כבישים ארצית אשר קיימת סבירות ברמה גבוהה לשינוי יעוד על כל הכרוך בכך.

לאורך ציר סוקולוב הוכנו ואושרו בשני העשורים האחרונים תכניות לבניה לגובה. הציפייה כי השטחים מצפון לחלקות התובעים ישתנו בהתאם למגמות באזור ובהתאם למגמות התכנון של העיר הינן ציפיות אשר כל אזרח סביר היה רואה לנגד עיניו.

בנוסף, השכונה בה נמצאים הנכסים מושא השומה נחשבת ל"שכונת קצה", שכונה נחותה ביחס לשכונות במערב ובמזרח העיר, וזאת בין היתר מאחר וסבלה מהיעדר פיתוח הולם, מחסור בשירותים קהילתיים ובעיות נגישות.

בנוסף טוענת שמאית המשיבה כי פרויקטים חדישים תורמים לעליית הנכסים הגובלים בהם.

האמור לעיל מקבל תמיכה גם מפסיקה בימ"ש המחוזי עת"מ 134/01, בהחלטת ועדת ערר מחוז מרכז ערר 047/06, ובברע"א 4487/01.

חסימת אור -

שמאית המשיבה העלה טענה כי נטל ההוכחה הינו על התובעים, אם כי העוררים לא הגישו חוו"ד סביבתית.

בנוסף, בניית פרויקט מצפון לבתי התובעים לא משפיעה ביחס להצללה ומסתור אור, שכן חטיבת הקרקע ה"פוגעת" הינה מצפון לחלקות הנדונות, ועיקר השפעות האור נובעות ממזרח וממערב, ביחס למיקומם של המבנים.

שמאית המשיבה מפנה לנספח בינוי מנחה המצורף למסמכי התכנית, בו נמדד מרחק הנע בין 40 מ' ל-80 מ' מגבול החלקה הצפוני של בתי התובעים ועד לגבול המבנים המתוכננים להבנות על מגרשי התעסוקה. לדבריה, המרווח הצפוני לא יפחת מ-38 מ' (מקצה גבול המגרש המיועד לתעסוקה ומקו הבניין המסומן), ובתוספת קו בניין 6 מ' מדובר על מרחק שלא יפחת מ-44 מ', מרחק אשר לכל הדעות מאפשר חדירת אור.

חסימת נוף -

לטענת שמאית המשיבה, התובעים לא הגישו חוו"ד סביבתית ולכן לא הורם נטל ההוכחה ביחס לטענותיהם.

חלקות התובעים צרות וארוכות, ומכתיבות בינוי של בית חזיתי (פונה לכיוון רח' שמיר) ובית עורפי (בחלק הצפוני של החלקה).

חזית בתי המגורים לרחוב שמיר מרוחקת מגבול תכנית הר/1201.

ביחס לבתים העורפיים, טרם אישורה של התכנית, "הנוף" שנשקף מחלונות הבתים במרווח הצפוני, היה שטח לא מפותח ומעברו (במרחק שנע בין 80 ל-160 מ') כביש 531 אשר לכל הדעות אינו נוף כפרי פסטורלי.

בנסיבות הללו הקמת פרויקט תעסוקה מודרני עם שטחים מגוננים המהווה חיץ בין כביש 531 לבתי התובעים, מהווה שדרוג נוף ביחס למצב הקודם.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תנועה סואנת, מטרדי רעש וזיהום אויר -

לטענת שמאית המשיבה, התובעים לא הגישו חוו"ד סביבתית ולכן לא הורם נטל ההוכחה ביחס לטענותיהם.

כמו כן, לטענתה בחוות דעת התובעים אין התייחסות למטרדי רעש וזיהום אויר ביחס למצב הקודם ערב אישורה של תכנית הר/1201, שכן באותו זמן קיימת מצפון לחלקות התובעים חטיבת קרקע ריקה ובלתי מבונה ברוחב של 160-80 מ' המפרידה בין בתי התובעים וכביש ארצי 531.

עוד טוענת שמאית המשיבה, תקנון תכנית הר/1201 כולל הוראות מרחיקות לכת ביחס לדאגה על שמירת איכות החיים ומניעת מטרדי זיהום ורעש הן בתקופת הבניה והן לאחריה, כמו אלמנטים / מבנים אשר יכולים לחצוץ בין בתי התובעים לכביש 531 ולהפחית את מטרדי הרעש וזיהום האויר, הנחיות בנוגע להפעלת בתי עסק כגון אולם שמחות ובידור בחזיתות הצפוניות הפונות לכביש 531 ואוסרות הפעלת עסקים אלו בחזית הפונה לבתי המגורים.

כנ"ל לגבי דרכי הגישה והחניה של המתחם.

לטענתה הנחיות אלה מפחיתות רעש וזיהום אויר הקיימים כיום, ומחייבות בין היתר הקמת קיר אקוסטי ואישורים של היחידה הסביבתית למניעת מטרדי זיהום אויר מפעילות של מסחר, מלאכה וכד', וכי היתר הבניה ילווה בהצעה לפעולות שינקטו למניעת מטרדי אבק בתקופת הבניה.

שמאית המשיבה מפנה לסעיפים 10.15.2 ו-10.15.6 לתקנון התכנית.

בנוסף, שמאית המשיבה מפנה לפסיקת בימ"ש העליון ע"א 1188/92: *"גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זה מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי, אך כך רק עד גבול מסוים".*

"כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות..."

בעיות חניה -

לטענת שמאית המשיבה באזור תעסוקה נקבעו שטחי שירות תת קרקעיים בשיעור של 375% המיועדים לחניות, מתקנים טכניים ואחסנה, ולכן הטענה למצוקת חניה אינה רלוונטית.

שמאית המשיבה מסתמכת על נספח התנועה, לפיו קיימת הפרדה מוחלטת בין שכונת המגורים של חלקות התובעים ובין חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית הר/1201.

התנועה לאזור התעסוקה וממנו הינה דרך מחלף סוקולוב ודרך כביש חדש מס' 8 ולא דרך רחוב שמיר כפי שנטען ע"י העוררים.

פגיעה באיכות החיים כתוצאה ממגבלה בתחושת הרווחה והמרחב -

לדעת שמאית המשיבה, הטענה לפגיעה באיכות החיים, הרווחה והמרחב כתוצאה מאישורה של תכנית הר/1201 אינה רלוונטית מאחר והחלקות הנדונות מוקפות בבניה רוויה כבר מתכנית הר/1200 שאושרה למתן תוקף בשנת 2003.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פגיעה בניצול זכויות הבניה והפקעה בחלקות התובעים -

לטענת שמאית המשיבה, חלקות התובעים אינן כלולות בתחום תכנית הר/1201 ולכן הוראות בדבר קווי בניין המותרים בחלקות התובעים הינם כפי שנקבעו בתכנית הר/24/329 בלבד.

לעניין הטענה בדבר הפקעה עתידית להרחבת כביש בחלקות 115-113, טוענת שמאית המשיבה כי מבירור שנערך בועדה המקומית עולה כי לא מתוכננת כל הפקעה עתידית בחלקות התובעים. גבול הקו הכחול של תכנית הר/1201 עובר במרווח הצפוני של החלקות מושא התביעה ולא בתחומן.

14. **<u>סקירה אקוסטית:</u>**

14.1. **מסמכי העוררים**:

הוצגה בפניי חוות דעת מומחה שנערכה ביום 20.06.2013, אשר הוזמנה ע"י ב"כ העוררים, ומטרתה "בחינה והערכת פוטנציאל השינויים הצפויים במפלסי הרעש בגין תנועת כלי רכב עתידית, בכביש מס' 3 אשר בתכנית הפוגעת, על בתי התובעים".

עפ"י חוו"ד מומחה העוררים, מאפייני כביש מס' 3 עפ"י נספח התנועה:

רצועת הדרך תקיף מדרכה (2.5 מ') + שטח חניה (2.0 מ') + מיסעה ל-2 נתיבים (6 מ') + אי תנועה (2 מ') + מיסעה ל-6 נתיבים (6 מ') + שטח חניה (2.0 מ') + מדרכה (2.5 מ').

סה"כ כביש ברוחב 23.0 מ'.

בנוסף ייסלל שביל אופניים חדש, בין הכביש לבתי התובעים, כרצועת שצ"פ, שתכלול שביל אופניים (2.5 מ') + רצועת גינון (2.5 מ'). סה"כ רצועת אופניים ברוחב 5.0 מ'.

מומחה העוררים טוען שמנתונים אלו עולה כי המרחק בין גבול מגרשי בתי התובעים לכביש יהיה:

מרחק למרכז המסלול הקרוב בכביש (למזרח): 12.5 מ'

מרחק לציר הכביש: 16.5 מ'

מרחק למרכז המסלול הרחוק בכביש (למערב): 20.5 מ'.

נפחי תנועה בכביש מס' 3, בהסתמך על הנחיות לתכנון תנועה 2011:

סוג הדרך הוגדר בהנחיות הנ"ל כ"דרך 1 עורק בסיסי" המוגדר כ-"**דרך עירונית משנית דו מסלולית, 2 נתיבי תנועה למסלול ושביל אופניים**". מהירות תנועה בדרך זו נקבעה שם על 50/70 קמ"ש.

נפחי תנועה ב"דרך עירונית - עורקי" במצב 2 נתיבים לכל כיוון, סה"כ נפח תנועה של 1,800 כ"ר/לשעה. לצורך החישובים הונח כהנחה מחמירה ושמרנית כי נפח התנועה יתחלק שווה בין מסלולי הנסיעה, כלומר 900 כ"ר לכל כיוון.

לדעת מומחה העוררים, התכנית הפוגעת תגרום לחשיפת בתי התובעים וחצרותיהם לרמות רעש גבוהות בהרבה מהמצב הקיים, אשר תחרוג במידה רבה, ככל שניתן לאמוד, מן הקריטריון המוכר למיגון אקוסטי מרעש כבישים העומד על 64dB.

בשלב זה טרם תוכננו ונקבעו פרטי המיגון האקוסטי שיבנו לאורך הכביש, לפיכך הונח כי לאורך כביש מס' 3 וגבול מגרשי העוררים יבנה קיר מיגון אקוסטי בגובה אופייני לשכונות פנים עירוניות של כ-2.5 מ' עד 3.5 מ'.

לסיכום קבע מומחה העוררים כי סלילת הכביש ופתיחתו לתנועת כלי רכב, תביא לעלייה חדה במפלסי הרעש בקו בניין אחורי של בתי התובעים, בשתי חלופות המיגון האקוסטי.

שיעור העלייה במפלסי הרעש בחלופת מיגון של 2.5 מ' מגיעה ל 7.4-12.5 דציבל בקומת הקרקע, 18.3-23.4 דציבל בקומות העליונות.

שיעור העלייה במפלסי הרעש בחלופת מיגון של 3.5 מ' מגיעה ל 4.2-9.3 דציבל בקומת הקרקע, 18.3-23.4 דציבל בקומות העליונות.

לדעת מומחה העוררים, עליה דרמטית זו תביא לשינוי מהותי באקלים האקוסטי בסביבה ביחס למצב הפסטורלי הקיים. לזה מוסיף עליה ברעש הצפוי בגין הפעילות ב-2 המגרשים לתעסוקה המתוכננים מצפון לכביש מס' 3 ואשר טיבם ומהותם אינו ברור בשלב זה.

לאור כל אלה, קבע מומחה העוררים ברמה גבוהה של ודאות, כי התכנית הפוגעת עלולה לגרום לעלייה דרמטית במפלסי הרעש בכל בתי התובעים.

14.2. **מסמכי המשיבה:**

הוצגה בפניי חוות דעת מומחה שנערכה בנובמבר 2014, אשר הוזמנה ע"י המשיבה, ומטרתה "פוטנציאל חשיפה לרעש מכביש 3 בתכנית, על בתי מגורים ברחוב שמיר".

חוו"ד מומחה מתייחסת לשני מישורים - סטטוטורי/תחבורתי ואקוסטיקה.

עפ"י חוו"ד מומחה המשיבה, כביש מס' 3 הינו **"דרך מאספת"** בין רחוב סוקולוב ממערב לכביש 40 ממזרח.

המומחה מטעם המשיבה מפנה לסעיף 10.15.1 לתקנון, לפיו יבוצעו בדיקות מפלסי רעש באחריות היחידה הסביבתית, ועל פי תוצאות החיזוי יתוכננו אמצעי מיגון אקוסטי בהתאם לדרישות המוגדרות ב"קריטריונים לרעש מדרכים" שהוכנו ע"י הועדה הבינ-משרדית לקביעת תקני רעש מדרכים (שנת 1999). אמצעי מיגון כוללים התקנת מזגנים וחלונות, בהתאם למפלס הרעש.

בנוסף מפנה לסעיף 10.15.2 לתקנון, התנאים להיתר הבניה כוללים אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לנספח סביבתי שיוכן עפ"י הנחיותיה, השלמת קיר אקוסטי כולל קיר אופקי שיאושר ע"י היחידה הסביבתית.

כמו כן טוען מומחה המשיבה, ששיטת קביעת מפלסי רעש בחוו"ד העוררים לא עומדת בדרישות המתודולוגיה (*"מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים"* של המשרד להגנת הסביבה 2011), נותנת תוצאות אקראיות ובלתי ניתנות לבקרה, ונמצאה בסתירה חמורה איתה ולכן לא מקובלת.

לטענת מומחה המשיבה, המתודולוגיה הינה פלטפורמה יחידה ומחייבת לקביעת מפלס רעש קיים ועתידי מכבישים.

עוד מוסיף מומחה המשיבה, כי שימוש בשיטות שונות לקביעת מפלסי רעש מכבישים, יביא להערכות שונות עד לא נכונות, ובפועל יוצא לקביעת ירידת ערך. במקרים מיוחדים המשרד להגנת הסביבה דורש בדיקות באמצעות מדידות ישירות בשטח ודרישות שונות, אך חוו"ד העוררים לא עמדה בדרישות אלה.

לפיכך טוען מומחה המשיבה, כי בחוו"ד העוררים הוגדרו מפלסי רעש קיימים בניגוד לדרישות המתודולוגיה, לא ידוע היכן נמדדו ולא לאיזה מצב הם שייכים, ולא ניתן להשתמש בהם להערכת ירידת ערך.

עוד טוען מומחה המשיבה כי קולטי רעש חזוי המוצבים בגובה לא ידוע, יקלטו מפלסי רעש קיימים מכביש 531 ומרחוב סוקולוב יותר מאשר קולטים בגובה 1.5 מ' מעל פני

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הקרקע.

כמו כן, טוען מומחה המשיבה כי מומחה העוררים לא הסביר את בחירת הגובה הצפוי של הקיר האקוסטי ומיקומו.

לסיכום חוו"ד מומחה המשיבה, שיטת קביעת מפלסי רעש בחוו"ד העוררים לא עומדת בדרישות המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים ונמצאת בסתירה חמורה איתה, ולכן לא מקובלת. על בסיס חוו"ד העוררים לא ניתן לקבוע עליה במפלס הרעש מכביש מס' 3 ומהתכנית, ועל כן לא ניתן לקבוע פגיעה במבני המגורים ברחוב שמיר ובוודאי שלא ירידת ערך.

15. <u>דיון והכרעה</u>

15.1. <u>רקע</u>

כתב הערר 9042/12:

עניינו של ערר 9042/12 הוא תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אותו הגישו בעליהן של 8 חלקות, הגובלות בקו הכחול של תכנית הר/1201.

החלטה והנחיות ועדת ערר מיום 06.07.16:

"על השמאי המייעץ יהיה לבחון את כלל רכיבי המצב הקודם, ובכללם סימון מתחם התכנית הפוגעת כשטח לבינוי עירוני / מרקם עירוני בתכניות תמ"א 31, תמ"מ 21/3 ותמ"א 35, בהשוואה לכלל רכיבי המצב החדש, לרבות אלמנטים משביחים בתכנית הפוגעת, ככל שישנם, ולקבוע האם נגרמה פגיעה למקרקעי העוררים ואם כן, מה שיעורה.

בהקשר זה נציין, כי השמאי המייעץ יתייחס אך ורק לראשי הנזק המוכרים של חסימת אוויר ונוף ורעש, אשר נטענו על ידי העוררים. טענת העוררים ל"אי נוחות" כתוצאה מהקרבה לאזור התעשיה ו"תחושת כלא" כתוצאה מהקיר האקוסטי המתוכנן, אינם מהווים פגיעה בתכונות המקרקעין ומשכך אינם חוסים תחת הוראת סעיף 197 לחוק".

עפ"י החלטה מיום 20.07.16:

"מעיון בהחלטה עולה כי אכן נשמטה מהפסקה שבעמוד 7 להחלטה, המורה על מינוי שמאי מייעץ, ראשי הנזק של "זיהום אויר" ו"חסימת אור", אותם יוכל השמאי המייעץ לבחון במסגרת בדיקתו. אשר על כן, ראשי נזק אלו יוספו לחלק זה בהחלטה".

חומר עזר נוסף - חוות דעת אקוסטיות:

הוצגו בפניי חוות דעת אקוסטיות מטעם הצדדים. יוער כי המומחה מטעם העוררים תיאר בטעות 13 בתים, בהתבסס על שומת העוררים.

15.2. **<u>דיון:</u>**

בהתאם לערר 47/06 לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין, בו דובר על תכנית ששינתה יעוד מאזור חקלאי, ישוב פרברי מוצע ושמורת נוף ונופש, לשטח עירוני, נקבע בין היתר:

*"...**אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלו..... לטעמנו ראוי לפרש את סעיף 197 כמו גם סעיף 200 באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית**...*

*....**שונה יכולה להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה צפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי**..."*

בפס"ד ע"א 1188/92 בעניין ברעלי שנדון בפני בימ"ש העליון נקבע: *"**גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זה מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי, אך כך רק עד גבול מסוים".***

*"**כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על ידי המכוניות**..."*

כך גם בערר 259-264/04 איריס מרום ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, שם הופשרה לבניה קרקע חקלאית בשולי הישוב. נקבע כי **אין לראות בהפשרה לבניה בשולי הישוב, ככל שהדבר נעשה על פי אופי הבניה הקיימת באזור, משום פגיעה במקרקעין.**

בפסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים, עמנ 262/05, רוטמן מאיר ורוטמן בתיה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, קבע כב' השופט רון סוקול בסעיף 17:

"...עם זאת הלכה היא כי **פגיעה במקרקעין עשויה להיות פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה**. פגיעה ישירה משמע ששינוי המצב התכנוני במקרקעין עצמם בין על ידי שינוי אחוזי הבניה המותרים, שינוי יעוד וכו'. פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכנית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך למשל, **עשויה התכנית לפגוע בערך המקרקעין אם על פיה יותר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה**".

בערר שלפנינו מדובר על פגיעה עקיפה מכוח תכנית במתחם סמוך, אשר משנה את אופי הבניה בסביבה, ויש בה אלמנטים פוגעניים כגון כביש רחב, מבני תעסוקה, מסחר ותכליות נוספות שיש בהן בכדי להעמיס על האזור וליצור מטרד מסוים.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

15.3. **<u>הכרעה:</u>**

15.3.1. **<u>חסימת אויר ונוף</u>**

לנוף פתוח הנשקף מחצר הבית ומהבית עצמו, ישנה תרומה לערכו של בית מגורים, הנגזרת מאיכות הנוף ומרמתו.

שמאי העוררים הפנה למחקר שנערך במחלקת המחקר והמידע במקרקעין באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ע"י השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש, והממונה על תחום המחקר גב' לריסה פליישמן, נבחנה השפעת הנוף העירוני על מחירי דירות מגורים **בבניה רוויה** במספר ערים בארץ.

נכסי העוררים הם בתים צמודי קרקע שלחלקם קומה שנייה ועליית גג מהם נשקף נוף מסוים. לא מדובר בבניה רוויה עליה התבסס המחקר.

במקרה דנן מדובר בנוף פתוח מוגבל, של שטח ביעוד חקלאי, אם כי ככל הנראה לא שימש בפועל לחקלאות בשנים האחרונות ואינו מפותח. אותו נוף מסתיים כעבור עשרות מטרים בכביש ארצי מס' 531 וקו מסילת ברזל כולל תחנת רכבת "סוקולוב", כל זאת במרחק המשתנה בין 80 לכ-160 מ' מצפון לקו הצפוני של מגרשי העוררים.

תמ"מ/21/3 משנת 2003 ייעדה את המתחם מצפון לחלקות העוררים ביעוד "**פיתוח עירוני**".

תמ"א 35 משנת 2005 ייעדה ל"**מרקם עירוני**".

לאור האמור לעיל ובפסיקות השונות, אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי לא מדובר בחסימת נוף פסטורלי, אם כי ניתן לקבל את ציפיותיהם הסובייקטיביות של העוררים לבניה צמודת קרקע במתחם מצפון.

בפועל מתוכננים במתחם הצפוני בניינים לתעסוקה, מסחר ועוד, שלדעתי מהווים כאמור בפסיקות ***אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונלי***, *וזאת ביחס לבינוי ולשימושים הקיימים*, ועל כן מטעם זה, יש מקום לפגיעה בשווי נכסי העוררים.

מהי אותה פגיעה?

פס"ד עש (י-ם) 8049/00 שנידון בבימ"ש המחוזי בירושלים, בעניין ו.מ ירושלים נ' נעמי וולנסקי ואח', בעניין תביעה לירידת ערך עקב אישור תכנית במקרקעין סמוכים וסלילת כביש רחב הכולל קיר תומך גדול בגובה של כ-6 מ' אשר יפגע בנוף הנשקף מבתי התובעים. השמאי המכריע קבע כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% ושיעור הפגיעה עקב חסימת אויר ואור שמש הינו 3%. כמו כן נכתב כי "השמאי התייחס להוראת סעיף 200 לחוק וקבע כי בנסיבות אלו מן הצדק לשלם את הפיצוי עבור הנזק שנגרם למשיבים".

אני מסכים עם שמאית המשיבה לגבי מיקום הבינוי על חלקות העוררים, חזית ועורף, ואת טענתה כי הבתים בחזית לא נפגעים מבחינת נוף, אם כי לדעתי במצב הקודם היה לבתים העורפיים יתרון מסוים בשווי בשל הנוף, פתוח ככל שיהיה, וכעת משתנה המצב.

פרט לחלקה 119 בשמיר 15, שבעורפה נטועים עצים גבוהים המסתירים באופן משמעותי את המתחם מצפון, בכל החלקות האחרות מדובר על בית חד קומתי בחזית, או שני בתים, כאשר הבית העורפי דו קומתי שחדרי השינה והרחצה שלו פונים לצפון.

אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי הקמת פרויקט מודרני עם שטחים מגוננים מהווה שדרוג נוף לעומת המצב הקיים, אך לדעתי יש להביא בחשבון שמדובר גם על הקמת בנייני תעסוקה ומסחר, כך שאותו "שדרוג בנוף" לא מגיע לבדו.

במסמכי התכנית ובמסמכי המשיבה לא נמצא מידע לעניין מידות הקיר האקוסטי הכולל קיר אופקי, אך לדעתי הוא צריך להיות בגובה שמעל ל-6 מ', כך שחלקו האופקי לא יפריע למעבר כלי רכב גבוהים.

גובה שכזה חוסם את הנוף הקיים היום, גם אם אינו מפותח, ואף יחסום את ההנאה משדרוג הנוף שעלה בטיעוני שמאית המשיבה.

לעניין טיעוני שמאי העוררים לחסימת אויר, אני מקבל טיעונים אלה בשל הקיר האקוסטי שאמור לתת פתרון לרעש מהכביש. יחד עם זאת, קונה סביר היה מביא זאת בחשבון.

עוד אציין כי במצב הקודם עפ"י תכנית הר/329/א', מותר היה להקים מבנה מגורים חד קומתי בשטח חקלאי, בשטח של 180 מ"ר או 15% משטח המגרש (לפי הקטן), לשטח מגרש מינימלי של 5,000 מ"ר. השימושים המותרים היו חקלאות, גננות, משתלות וחממות.

לאור האמור לעיל, אני קובע כי ראש הנזק "חסימת אויר ונוף" בשל הקמת המגדלים והקיר האקוסטי, גורם לפגיעה בשווי המגרשים העורפיים בלבד ובשיעור של 3%.

15.3.2. **<u>רעש</u>**

אני מסכים עם שמאי העוררים כי לא ניתן היה ללמוד מתכניות אלו על הכביש המתוכנן בסמוך לחלקות העוררים.

יחד עם זאת, תקנון התכנית מרחיב בהנחיותיו בנוגע להפחתת רעש וזיהום אויר, כולל הקמת קיר אקוסטי. ביצוע הנחיות אלה ייטיב עם העוררים גם ביחס למצב הקיים היום (רעש מסוים מכביש 531 וממסילת הרכבת, בעיקר ככל שמתרחקים מזרחה ברצף חלקות העוררים).

הוצגו בפניי חוות דעת מטעם יועצים אקוסטיים של הצדדים.

ההנחיה בסעיף 10.15.2 לתקנון התב"ע היא לקיר אקוסטי הכולל קיר אופקי. בהתאם למתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים מחודש מאי 2011, סעיף 2.9.2, גובה מירבי למיגון - כאשר המיגון הוא קיר אקוסטי, יהיה הגובה המקסימלי 6 מ' מעל מפלס הקרקע עליה ניצב הקיר.

בהתאם ל"***<u>בחינת המשמעויות הכלכליות ביישום רמות תקן שונות לרעש מכבישים</u>***", דוח סופי שנערך ע"י הצוות הכלכלי במשרד להגנת הסביבה עבור הועדה הבינמשרדית לתקן רעש מכבישים, נספח 10 ("***<u>השפעת רעש מתחבורה על מחירי הדירות, ניתוח התועלת משקט</u>***", מאת ד"ר ניר בקר, יועץ כלכלי), עולה כי ברחוב שקט דירה חזיתית יקרה מדירה עורפית ב-5%-10%. בממוצע נטען כי רעש מוריד את ערך הדירות בכ-1.4% לדציבל.

כמו כן נטען מתוך תוצאות כיול המחקרים בישראל, כי **<u>קיום קיר מנטרל מחצית מההשפעה הישירה</u>** של הרעש על ירידת הערך, וכי על כן תחום ירידת הערך הוא 0.1875%-0.625% לדציבל.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן סיירתי ברחוב דפנה בהוד השרון, הסמוך לשכונת אנצ'ילביץ' ואשר קצהו גובל בכביש מס' 531. במקום קיים קיר אקוסטי עד גובה של 6, מ'. סיירתי שוב בסביבת נכסי העוררים בצד הקרוב לרחוב סוקולוב, שם בנוי קיר אך לא אקוסטי, וכן סיירתי ברחוב ההסתדרות בכפר סבא, הגובל ביציאה מכביש מס' 531 ומופרד ע"י קיר אקוסטי אנכי ואופקי. לאור התרשמותי מהקיר האקוסטי במיקומים אלה, לעומת מיקום ללא קיר אקוסטי, אני מקבל את הקביעה שקיר אקוסטי מפחית ב-50% את מפגע הרעש, כפי שנקבע דוח הצוות הכלכלי שהוזכר לעיל.

לעניין טענות יועצי האקוסטיקה של הצדדים, בעיקר לעניין מכשיר הכיול הנבחר, ערכתי שיחת התייעצות עם מר רועי גוטליב, הממונה על אגף מניעת רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה. לטענת מר גוטליב, בחוו"ד מומחה העוררים נעשה שימוש במכשיר בו משתמשים בכבישים בינעירוניים, אך מבחינת המשרד להגנת הסביבה אין הבדל וניתן לעשות שימוש במודל ובמכשיר גם בכבישים עירוניים. עוד אמר מר גוטליב כי המתודולוגיה מתייחסת לכבישים בינעירוניים ולא נעשתה בדיקה על כבישים עירוניים מאחר והרשויות לא שיתפו פעולה. לטעמו אין כל פסול בשימוש במודל שהציג מומחה העוררים ואופן בדיקתו מקובל.

יוער כי מומחה המשיבה לא הציג בדיקה אקוסטית נגדית.

לעניין טענת העוררים שבכביש מס' 3 תהיה תנועה רבה של כלי רכב בשל היעדר יציאה מכביש 531 מערב לרחוב סוקולוב והיעדר כניסה לכביש 531 מערב ממחלף תל חי, בדקתי את תוואי כביש מס' 531 על פי תשריט המחלפים של תכנית תת"ל/15, גיליון מס' 8, וכן על פי תשריט תכנית הר/1202, כמו גם על פי האתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. התשריטים מראים שבמחלף סוקולוב מתוכננת יציאה מכביש 531 לבאים ממזרח, ובמחלף תל חי מתוכננת ירידה לכיוון 531 מערב.

לפיכך, אינני מקבל את טענות שמאי העוררים לפיהן צפויים נפחי תנועה גדולים במיוחד של כלי רכב דווקא בכביש מס' 3, שכן במרחק עשרות מטרים מצוי כביש מהיר. אני כן סבור כי תהיה תנועה ערה של כלי רכב בכביש מס' 3, זאת בשל רוחבו הנע בין 23 מ' ל-28 מ' (כולל מדרכות ואי הפרדה), אשר דומה לרחוב נחשון ולרחוב הנשיאים, המקבילים לו מדרום.

המרחק מקצה גבול חלקות העוררים למרכז הכביש הינו בממוצע 20 מ' והמרחק מקצה גבול החלקות לקצה הכביש הקרוב הינו כ-6 מ'.

אל מול חלקה 119 (רחוב שמיר 15) ממוקמת צומת הכבישים 3 ו-8.

לפיכך, ההשפעה של הכבישים על חלקות העוררים קיימת, זאת בשל קירבתם לכביש מס' 3.

השמאי המייעץ מר מנחם מלוכנא בעניין ערר 9003/11, רחוב החלוצים 4 הוד השרון, קבע ירידת ערך בשיעור 3% בשל כביש צר ברוחב של 12 מ', וירידת ערך בשיעור 15% בשל כביש אחר ברוחב 22 מ', רק על ההפרש בין 12 מ' ל-22 מ'. סך שיעור ירידת הערך בשל כביש ברוחב 22 מ' הינו 18%. אציין כי במיקום זה הוצעו פתרונות מיגון אם כי נראה שהשמאי המייעץ לא הביאם בחשבון לאחר קביעתו.

השמאי המייעץ ציין כי מדובר על תכנון סביר התואם את הציפיה להתפתחות השכונה כחלק ממתחם המסווג במצב הקודם יעוד אזור מגורים ב'.

לעניין זה אציין כי במקרה שלפנינו **היעוד הקודם היה חקלאי** ובשיוך למרקם עירוני עפ"י תכניות מתאר ארציות ומחוזיות. בנוסף, אופי הבניה המתוכננת אינה למגורים כמקובל בסביבה ובנוסף כביש מס' 3 כבר לא ישרת את העוררים, שכן אין להם גישה אליו.

השמאי המייעץ מר אמנון נזרי, לעניין ערר 9018/09, בעניין פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197, קבע שיעור פגיעה בנכס בנוי של 10% בגין פגיעה עקיפה של תכנון כביש בסמוך לחלקה (רעש מכביש **<u>כולל</u> מיגון אקוסטי**). מדובר על כביש המהווה עורק תנועה עירוני (כביש מס' 200, המהווה חוליה מקשרת בין כביש 44 וכביש 431).

השמאי המייעץ מר מוטי דיאמנט בעניין ערר 9005/13, בקרית אתא, קבע ירידת ערך בשיעור 5% בגין אלמנט רעש מכביש ואובדן פרטיות, זאת בהינתן כביש קיים שמיקומו הוזז והן התקרבות מבנה לחזית הבית.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את טיעוני שמאי העוררים לפיהם קיימת ירידת ערך בשווי נכסי העוררים בשל חשיפה לרעש מכביש מס' 3.

אני קובע כי ירידת הערך הנגרמת מכביש מס' 3 הינה בממוצע 20%, ובהינתן פתרון אקוסטי אני מביא בחשבון הפחתה בפגיעה של מחצית. לפיכך, ירידת הערך הכוללת בגין רכיב זה הינה בממוצע 10% למגרש העורפי ו-4% למגרש החזיתי.

15.3.3. **<u>זיהום אויר</u>**

שמאי העוררים לא הרים את נטל ההוכחה לראש נזק זה.

מצפון לבתי העוררים, פרט למתחם הקרקע הפוגע, עובר כביש מס' 531 לצד מסילת ברזל ותחנת רכבת סוקולוב. מסילת הברזל נמצאת בימים אלו לקראת סיום עבודות הארכתה מערבה.

במצב הנוכחי קיים זיהום אויר הנובע מגורמים אלו.

ככלל, אני סבור שזיהום האויר יפחת לאחר הקמת בנייני המשרדים אשר יחסמו חלקית את הפיח והאבק מצד כביש 531 ומסילת הברזל, ועל אף קירבת כביש מס' 3 לבתי העוררים, אני סבור כי לא תהיה החמרה באיכות האויר בהשוואה למצב היום.

לפיכך אני קובע כי **אין ירידת ערך** בשל רכיב זיהום האויר.

15.3.4. **<u>חסימת אור</u>**

הבינוי המוצע בחלקות מצפון הינו במרחק הנע בין 38 מ' ל-כ-70 מ' מגבול חלקות העוררים.

כמו כן, חלקות העוררים ממוקמות מדרום לפרויקט שמצפון, ובהינתן זריחת שמש ממזרח, אור שמש במהלך היום מדרום ושקיעה במערב, אינני מוצא לנכון להביא בחשבון פגיעה כלשהי בחלקות מחסימת אור או הצללה כלשהי מצפון.

לפיכך, אני קובע כי **אין ירידת ערך** בשל מרכיב זה.

15.4. **<u>ערכי שווי</u>**:

שמאי העוררים מסתמך על מכרז ממ"י מר/303/2010, מיום 02.01.2011, לחכירה למגרש מגורים ל-98 שנים, גו"ח 6407/120, שמיר 17 הוד השרון, שטח המגרש 1,000 מ"ר, נרכש תמורת 3,300,000 ₪.

מדובר על חלקה סמוכה הגובלת בחלק מחלקות התובעים, גובלת בתב"ע הפוגעת ובעלת אותם מאפיינים.

במהלך הדיון בין הצדדים, התברר כי למחיר הזכייה במכרז יש להוסיף פיתוח ומע"מ. על כן התמורה ששולמה הינה 3,828,000 ₪, כפי שרשמה שמאית המשיבה.

עסקאות ביעוד מגורים א' שהוצגו ע"י שמאי העוררים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	סוג נכס	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	כתובת
6407/192	01.05.07	1,674,525 ₪	קוטג' דו משפחתי	1982	199	6	אהבה 37
6407/211	07.05.08	2,150,000 ₪	קוטג' דו משפחתי	1987	377	7	שמיר 4
6407/214	17.09.09	2,300,000 ₪	קוטג' דו משפחתי	1995	180	6	שמיר 12
6407/114	01.02.10	3,500,000 ₪	קרקע		1000		שמיר 5
6407/99	15.11.10	4,050,000 ₪	קרקע		889		אנצ'ילביץ' 15
6407/92	28.11.10	2,000,000 ₪	קרקע		551		אנצ'ילביץ' 1

שמאית המשיבה טוענת כטענה מרכזית כי אין ירידת ערך.

לטענתה, תביעה לירידת ערך צריכה להיות מוכחת לא באמצעות הכפלה של מקדם הפחתה שנקבע ע"י שמאי ללא ביסוס, אלא ע"י עסקאות השוואה המוכיחות את הפגיעה.

לטענתה שומת העוררים לוקה בחסר שכן עסקאות ההשוואה חייבות להתייחס לנכסים בעלי מכנה משותף, בעלי אותם מאפיינים.

עוד מוסיפה שמאית המשיבה כי עסקאות ההשוואה בחוו"ד העוררים כוללות חלקות ריקות וחלקות בנויות בבניה הטרוגנית של מבנים חדישים לצד ישנים, חלקם משופצים וחלקם לא, ואחת רחוקה משמעותית.

ניתוח חוזי מכר שנעשו במהלך השנים בסביבת הנכס מצביע באופן מובהק כי שווי הנכסים בשכונת אנצ'ילביץ' וברחוב שמיר בפרט, לא נפגע כתוצאה מאישורה של תכנית הר/1201, ואף עלה.

הוצגו עסקאות של חלקות בנויות ושל חלקות ריקות מרחוב שמיר ואנצ'ילביץ'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקאות שהוצגו ע"י שמאית המשיבה:

חלקות בנויות

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה לפי היתר	תמורה
מצב קודם	03.07.07	6407/213	שמיר 10	330	178	1985	₪ 1,760,640
	07.05.08	6407/211	שמיר 4א'	374	188	1986	₪ 2,150,000
מצב חדש	17.09.09	6407/214	שמיר 12	366	143	1992	₪ 2,300,000
	08.03.12	6407/214	שמיר 12א	366	116	1992	₪ 3,000,000

עליה ממוצעת של כ-35% בין שני מצבי התכנון

חלקות ריקות

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר קרקע	הערות
מצב קודם	16.05.07	6407/106	נחשון 8	380	₪ 941,625	₪ 2,478	
מצב חדש	01.03.10	6407/114	שמיר 5	1000	₪ 3,500,000	₪ 3,500	בנויים צמודי קרקע ישנים להריסה. לפיכך יש לראות בעסקה כקרקע ריקה
	15.10.10	6407/99	אנצ'ילביץ' 15	889	₪ 4,050,000	₪ 4,556	
	02.01.11	6407/120	שמיר 17	1000	₪ 3,828,000	₪ 3,828	מכרז ממ"י

עליה ממוצעת של כ-40% בין שני מצבי התכנון

הכרעה:

אני מסכים עם טענות שמאית המשיבה לעניין עסקאות ההשוואה שהציג שמאי העוררים, ומסכים כי על מנת לבחון את הפגיעה בשווי הנכסים, יש להשוות מחירים במצב הקודם ערב אישור התכנית ולאחריה.

יחד עם זאת, בסביבת הנכס לא אותרו מספיק עסקאות סביב המועד הקובע, ובנוסף קיימת גם השפעה של עליית המחירים הטבעית הקיימת בשנים האחרונות, ולכן אני מוצא לנכון לחשב את ירידת הערך משווי הנכסים ערב התכנית.

בהתאם לעסקאות המגרשים ברחוב שמיר 5 ורחוב שמיר 17, בהתאמה למועד הקובע, אני קובע כי שווי מ"ר מבונה קרקע הינו 4,100 ₪ למגרש החזיתי ו-4,300 ₪ למגרש העורפי.

שווי גולמי כל חלקה כריקה ופנויה, מגיע לסך 3,500,000 ₪.

נכון למועד הקובע ולפני התאמות לחלקות הקרובות יותר לרחוב סוקולוב, שווי ממוצע למגרש החזיתי 1,710,000 ₪ ושווי ממוצע למגרש העורפי 1,790,000 ₪.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

16. **<u>עקרונות התחשיב</u>**

הבאתי בחשבון התייחסות לכל חלקה וחלקה בהתאם למגרש החזיתי ולמגרש העורפי, בשל ההיתכנות לבנייה בת שתי יח"ד על כל חלקה.

לכל נכס ונכס של העוררים נבדק שווי הבנוי בהתאם לרמת הגמר, שווי הזכויות הלא מנוצלות (חלקן בדחיה), ונקבע שוויו המיטבי של המגרש.

16.1. חלקה 113, שמיר 3 - הובאה בחשבון התאמה לקרבה לרחוב סוקולוב. על החלקה בית מגורים ותיק הממוקם סמוך למרכז החלקה, דבר שלא מאפשר מימוש זכויות לבית מגורים נוסף על המגרש העורפי, עד להריסת הבית הקיים. שוויו של הבית נמדד בשווי הבנוי והקרקע, בתוספת שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות, תוך הבאה בחשבון של שטח חצר גדול (בשל אי היכולת, כאמור, לנצל בניית יחידה שנייה). לאור כך, הגעתי לכלל דעה כי השווי המיטבי הינו שני מגרשים פנויים וריקים.

16.2. חלקה 114, שמיר 5 - הובאה בחשבון התאמה לקרבה לרחוב סוקולוב. במועד הקובע היה על החלקה בית מגורים ישן. הנכס נמכר ב-01.03.2010, ונהרס ברובו לצורך בניה חדשה ומודרנית. לאור כך, הגעתי לכלל דעה כי השווי המיטבי הינו שני מגרשים פנויים וריקים.

16.3. חלקה 115, שמיר 7 - על המגרש החזיתי בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק, ועל המגרש העורפי בנוי בית מגורים דו קומתי ותיק פחות. שוויו המיטבי של המגרש החזיתי במועד הקובע הינו כמגרש פנוי וריק. שווי המיטבי של המגרש העורפי במועד הקובע הינו הבינוי הקיים.

16.4. חלקה 116, שמיר 9 - על המגרש החזיתי בנוי בית מגורים חד קומתי משופץ, ועל המגרש העורפי בנוי בית מגורים דו קומתי משופץ. לאור כך, הגעתי לכלל דעה כי השווי המיטבי הינו הבינוי הקיים (הובאה בחשבון תוספת מסוימת ליזמות).

16.5. חלקה 117, שמיר 11 - על המגרש החזיתי בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק, ועל המגרש העורפי בנוי בית מגורים דו קומתי חדיש. לאור כך, הגעתי לכלל דעה כי השווי המיטבי של המגרש החזיתי הינו מגרש פנוי וריק, והשווי המיטבי של המגרש העורפי הינו הבינוי הקיים (הובאה בחשבון תוספת מסוימת ליזמות).

16.6. חלקה 118, שמיר 13 - על המגרש החזיתי בנוי בית מגורים חד קומתי משופץ. המגרש העורפי ריק.

שוויו המיטבי של המגרש החזיתי הוא הבינוי הקיים. שווי מיטבי של המגרש העורפי הינו כפנוי וריק. (הובאה בחשבון תוספת מסוימת ליזמות).

16.7. חלקה 119, שמיר 15 - על המגרש החזיתי בנוי בית מגורים דו קומתי משופץ. המגרש העורפי ריק. שוויו המיטבי של המגרש החזיתי הוא הבינוי הקיים. שווי מיטבי של המגרש העורפי הינו כפנוי וריק. (הובאה בחשבון תוספת מסוימת ליזמות).

16.8. חלקה 122, שמיר 21 - על המגרש החזיתי בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק ומשופץ, ועל המגרש העורפי בנוי בית מגורים תלת קומתי ישן. שוויו המיטבי של המגרש החזיתי במועד הקובע הינו כמגרש פנוי וריק. שווי המיטבי של המגרש העורפי במועד הקובע הינו הבינוי הקיים.

16.9. כאמור לעיל, ירידת הערך נגרמה בשל ראשי הנזק: חסימת אויר ונוף, ורעש.

במגרש החזיתי אין פגיעה ברכיב חסימת אויר ונוף, אך יש פגיעה בגין רעש בשיעור 4%.
במגרש העורפי שיעור הפגיעה בשל חסימת אויר ונוף מגיע ל-10%, ובגין רעש ל-3%.

16.10. לעניין הוראת סעיף 200 לחוק, בנסיבות המתוארות לעיל אני מוצא לנכון כי מן הצדק לשלם לעוררים פיצוי בגין ירידת ערך עקב אישור תכנית הר/1201.

17. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת הפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

17.1. חוות דעת זו הינה חוות דעת שמאי מייעץ, על פי מינוי שקיבלתי.

17.2. חוות הדעת עוסקת בירידת ערך נטענת לפי סעיף 197 לחוק התכו"ב:

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

17.4. נשוא חוות הדעת הם שמונה חלקות עוררים ברחוב שמיר בצפון העיר הוד השרון.

17.5. הפגיעה הנטענת הינה כתוצאה מאישור תכנית הר/1201 ונכונה למועד הקובע 03.06.2009.

17.6. הערכת ירידת הערך חושבה על ידי לכל נכס ונכס בנפרד, ובהפרדה למגרש חזיתי ולמגרש עורפי.

17.7. הובא בחשבון המצב המשפטי והמצב התכנוני החל על נכסי העוררים.

17.8. הובא בחשבון מצבם הפיזי של נכסי העוררים, הבינוי הקיים ומיקומם על החלקה וביחס לתכנית הר/1201.

17.9. הובאו בחשבון נתוני שוק רלוונטיים בביצוע התאמות נדרשות.

18. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי הפגיעה בחלקות העוררים בגין אישור תכנית הר/1201, הינה כדלהלן:

חלקה	כתובת	שווי מיטבי	שווי החלקה	פגיעה מחסימת אויר ונוף	פגיעה מרעש	סה"כ הפחתה	סך ירידת הערך למגרש	סך ירידת ערך לחלקה במעוגל	שיעור ירידת הערך לחלקה
113	שמיר 3	₪ 1,640,000	₪ 3,360,000	0%	4%	4%	₪ 65,600	₪ 290,000	8.63%
		₪ 1,720,000		3%	10%	13%	₪ 223,600		
114	שמיר 5	₪ 1,680,000	₪ 3,430,000	0%	4%	4%	₪ 67,200	₪ 300,000	8.75%
		₪ 1,750,000		3%	10%	13%	₪ 227,500		
115	שמיר 7	₪ 1,710,000	₪ 4,250,000	0%	4%	4%	₪ 68,400	₪ 400,000	9.41%
		₪ 2,540,000		3%	10%	13%	₪ 330,200		
116	שמיר 9	₪ 2,273,000	₪ 5,040,000	0%	4%	4%	₪ 90,920	₪ 460,000	9.13%
		₪ 2,767,000		3%	10%	13%	₪ 359,710		
117	שמיר 11	₪ 1,710,000	₪ 5,143,000	0%	4%	4%	₪ 68,400	₪ 520,000	10.11%
		₪ 3,433,000		3%	10%	13%	₪ 446,290		
118	שמיר 13	₪ 2,464,000	₪ 4,254,000	0%	4%	4%	₪ 98,560	₪ 340,000	7.99%
		₪ 1,790,000		3%	10%	13%	₪ 232,700		
119	שמיר 15	₪ 2,343,000	₪ 4,133,000	0%	4%	4%	₪ 93,720	₪ 330,000	7.98%
		₪ 1,790,000		3%	10%	13%	₪ 232,700		
122	שמיר 21	₪ 1,710,000	₪ 4,002,000	0%	4%	4%	₪ 68,400	₪ 370,000	9.25%
		₪ 2,292,000		3%	10%	13%	₪ 297,960		

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

בכבוד רב,

בועז קוט,

שמאי מכריע