תאריך: 04.07.2024
מס' בקשה/מינוי: 2181-2023
ערר מס': הר/92023/1222
מספרנו: 3998

לכבוד : **וועדת ערר מחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה**
<u>מחוז תל אביב</u>

העוררים : **אלקלעי יריב ואח'**
ע"י ב"כ עו"ד גיא מדמוני לנדאו, דוא"ל: guyl@landaulaw.co.il
שמאי מקרקעין מר עודד לנדאו, דוא"ל: oded.landau@gmail.com

המשיבה : **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**
ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל, דוא"ל: asaf@htlaw.co.il
שמאי מקרקעין מר נתי נוימן, דוא"ל: natinoiman@walla.co.il

<u>חוות דעת מייעצת</u>

תביעת פיצויים - בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

גוש: 6558 **חלקה:** 602 **כתובת:** רח' יציאת אירופה 40, שכ' נווה עמל, הרצליה

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 2181-2023 מיום 14.11.2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון, לפי בקשת ועדת ערר בהתאם להוראות סעיף 198 (ו) (2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2. <u>מטרת חוות הדעת</u>

חוות דעת מייעצת בהתאם להחלטת וועדת ערר, בענין המחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ירידת הערך (אומדן "שווי הפגיעה") אשר חלה במקרקעין עקב אישורה של תכנית, כהגדרתה בפרק ט': פיצויים לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

גורם הפגיעה: אישורה של תכנית מס' 504-0398081 – בית כנסת עולי לוב הר/2351.

מהות הנכס (מקרקעין נפגעים): חלקה, עליה שני מבני מגורים דו משפחתיים שבכל מבנה 2 יח"ד הכוללות קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וחלל גג. בנוסף, בעורף החלקה מצוי מבנה המשמש כחלק ממתחם בית כנסת ושטח חצר המהווה גישה מרח' יציאת אירופה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מהות הפגיעה: מקרקעין בתחום התכנית, "פגיעה ישירה", "פגיעה עקיפה"[1], בהתאם להחלטת וועדת ערר הנכבדה תיערך בחינה להשפעתה של התכנית (תכנית מס' 504-0398081 – בית כנסת עולי לוב הר/2351), על כלל היבטיה, הן אלו המשביחים והן אלו הפוגעים, כמתחייב מן ההלכה הפסוקה. בחינת הפגיעה תיעשה בהתחשב בקיומו של בית הכנסת ובשימוש רב השנים בו, והתייחסות בין היתר, להיבטי מטרדי רעש, ופגיעה בפרטיות, ככל וישנם, בשני מצבי התכנון.

3. <u>מועד דיון</u>

ביום 25.01.2024, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס ובסביבתו</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 27.12.2023 ע"י החת"מ, לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך ביקור חיצוני.
במסגרת חוות דעת מייעצת אחרת (מינוי 698-2021) מיום 31.10.2021 של החת"מ בנכס הנדון, כדלקמן:
ביום 06.07.2021 נערך ביקור חיצוני בנכס ע"י החת"מ בנוכחות מר אלון חדאד (מנהל מחלקת שמאות אצל המשיבה), ביום 18.04.2021 נערך ביקור חיצוני בנכס ע"י החת"מ ללא ליווי נציגים.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

כתובת	:	רח' יציאת אירופה 40, שכ' נווה עמל, הרצליה.
גוש	:	6558.
חלקה	:	602.
שטח חלקה רשום	:	1,143 מ"ר.
בעלויות[3]	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות, הזכויות רשומות בפנקס הזכויות.
חכירות[4]	:	על כל הבעלים, נרשמה חכירה לטובת אלקלעי יריב, טריפ עומר, ווילצ'ינסקי גבי, לוי ענבל וגד חיים, בחלקים שווים, תאריך סיום החכירה 14.07.2107.
מהות הנכס	:	חלקה, עליה שני מבני מגורים דו משפחתיים הכוללים קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וחלל גג. בנוסף, בעורף החלקה מצוי מבנה המשמש כחלק ממתחם בית כנסת ושטח חצר המהווה גישה מרח' יציאת אירופה.

[1] ראה לדוגמא פס"ד עע"ם 683/13, רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח', "פגיעה ישירה" לעניין שינוי תכונות המקרקעין "פגיעה עקיפה" לעניין מטרד ליתרת חלקה.

[2] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (אפלקציית zoom).

[3] בהתייחס למועד הקובע הנדון **(20.09.2018)** כמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין מיום 01.07.2021, בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין היסטורי מיום 03.12.2023 (כולל רשומות מבוטלות) ביום **05.03.2022** בהתאם לשטר מס' 8878/2022/12 בוטלה הבעלות ע"ש קרן קיימת לישראל ונרשמה ע"ש החוכרים.

[4] בהתייחס למועד הקובע הנדון **(20.09.2018)** בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין מיום 05.11.2018, החוכרים ענבל וגד חיים לוי נרשמו כחוכרים ביום 31.10.2018, אולם בהתאם למפורט בהעתק חוזה המכר הזכויות נרכשו ביום 01.03.2018.
כמפורט בהעתק חוזה מכר מיום 12.09.2018 נמכרו זכויות החוכר ווילצ'ינסקי גבי לשרית ומימון גבריאל אוחנה (העסקה מופיעה במערכת מס שבח נדל"ן), אולם בעיון בנסח ההיסטורי (מיום 03.12.2023) נראה כי טרם נרשמו כבעלי הזכויות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר נתי נוימן, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם העוררים, נערכה ע"י מר עודד לנדאו, שמאי מקרקעין.
- העתק תחשיב הפגיעה במקרקעין, מאת מר עודד לנדאו, שמאי מקרקעין.
- דפי מידע לפי סעיף 119א' לחוק התו"ב, מיום 21.11.2023, מאת הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות, מיום 25.06.2015, 05.11.2018, 01.07.2021.
- העתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, **היסטורי**, (כולל רשומות מבוטלות), מיום 03.12.2023.
- העתק חוזה חכירה (בניה נמוכה) מהוון, שנערך ונחתם ביום 10.11.2009, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר"), לבין, וילצינסקי גבי, ביטון ליאב, אלקלעי יריב, טריפ עומר (להלן "החוכר").
- העתק הסכם שיתוף בנכס הנדון מיום 13.10.2009, ותוספת מס' 1 להסכם מיום 06.09.2017.
- החלטות ועדת משנה לתו"ב בישיבה 498 מיום 31.10.2012, ובישיבה מס' 501 מיום 12.12.2012 בדבר בקשה להיתר בניה מס' 20120395, תיק בנין 8223, בנכס הנדון.
- היתר בניה, תוכנית היתר בניה, טופס 4 (תקנה 5), תעודת גמר - לנכס הנדון.
- היתרי בניה לנכסים שונים.
- פסקי דין, החלטות וועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- העתקי חוזי מכר בחלקה הנדונה ונספח, העתקי חוזי מכר מהסביבה.
- העתקי הודעות העוררים (חלק) לבין הרוכשים השונים בדבר הליכים משפטיים המתנהלים בנכס.
- העתק תשריט, תקנון מוסכם, בקשה לפי תקנה 62 - שהוגשו לצורכי רישום בית משותף.
- העתק מכרז מס' תא/138/2009 בנכס הנדון, מאי 2009.
- העתק חוות דעת לקראת דיון בתביעה, תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין אישורה של תכנית הר/2351, מיום 17.09.2022, ע"י עו"ד אסף הראל.
- העתק חוות דעת המוגשת לקראת דיון בוועדה המקומית בעניין: תביעות פיצויים לפי סע' 197 לחוק התכנון והבניה – הר/2029, מיום 15.09.2016, ע"י ארז שפירא, עו"ד.
- העתק החלטת ועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 711, מיום 29.09.22, בעניין תביעת פיצויים לפי סע' 197 לחוק התו"ב: הר/תפ/1/2351.
- העתק כתב ערר לתביעת פיצויים בהתאם לסע' 197 לחוק התו"ב (על החלטת וועדת משנה) ונספחיו.
- העתק כתב תשובה לערר ונספחיו.
- העתק החלטת וועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה, מחוז תל אביב, מיום 20.09.2023.
- קווים מנחים, פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועד למבני ציבור, ספטמבר 2009 מאת אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים.
- קווים מנחים, פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1), ינואר 2020 מאת אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- גיליון תצ"ר מס' 98/1954.
- שונות [תוכניות רלוונטיות, תחשיב העוררים (אקסל), ביקורים בנכס, תצ"א וכיוצ"ב].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

7. <u>מועד קובע</u>

סעיף 197, פרק ט': פיצויים, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *(א) "**נפגעו על ידי תכנית**, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין **הנמצאים בתחום התכנית** או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".*

סעיף 119 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *"מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".*

המועד הקובע לאומדן שווי ירידת הערך (אומדן הפגיעה):

גורם הפגיעה	מועד קובע	מועד פרסום ברשומות
תכנית מס' 504-0398081 בית כנסת עולי לוב הר/2351	20.09.2018	פרסום ברשומות 20.09.2018, י.פ. 7943, עמ' 247

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: חלקה, עליה שני מבני מגורים דו משפחתיים שבכל מבנה 2 יח"ד הכוללות קומת מרתף קומת קרקע, קומה א' וחלל גג. בנוסף, בעורף החלקה מצוי מבנה המשמש כחלק ממתחם בית כנסת ושטח חצר המהווה גישה מרח' יציאת אירופה.

תיאור החלקה: הקרקע הנדונה ידועה כחלקה 602 בגוש 6558 ושטחה הרשום הינו 1,143 מ"ר, צורתה רגולרית עם חזית מערבית ברוחב 26.20 מ' (חזית לרח' יציאת אירופה), חזית צפונית (עומק, חזית לחלקה 603) באורך של 40 מ', חזית דרומית (עומק, חזית לחלקה 601) באורך של 40 מ', חזית מזרחית (עורפית) ברוחב של 30.95 מ' (המידות הינם ממפה טופוגרפית מתוך תכנית היתר הבניה).

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

צפון: חלקה 603 בגוש 6558, עליה מבני מגורים.

דרום: חלקה 601 בגוש 6558, עליה מבני מגורים / חלק מתחם בית הכנסת.

מזרח: חלקות 612, 613 בגוש 6558, עליהן מבני מגורים / חלקה 613 עליה חלק ממתחם בית הכנסת.

מערב: דרך סלולה מחופה אספלט / רח' יציאת אירופה.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם ברח' יציאת אירופה בשכונת נווה עמל הממוקמת בחלקה הצפוני-מזרחי של העיר הרצליה. השכונה גובלת במערב ברח' דרך ירושלים ומעברו במרכז העיר ושכונת הרצליה הירוקה, בצפון בשכונת יד התשעה (שביב) ובשטחים פתוחים שמעברם ציר דרך 531 והעיר רעננה, במזרח בשטחים פתוחים ובדרום בתע"ש בעיר רמת השרון. רח' יציאת אירופה מהווה כביש חד סטרי, מדרום לצפון, תחילתו וסיומו ברחוב קיבוץ גלויות.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים לצד חדשים.

נכסים משלימים: בסביבה קיימים מבני ציבור שונים, כגון: גן ילדים, בתי כנסיות, דואר ישראל, גנים ציבוריים ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט מדרכות המחופות אבנים משתלבות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה לחלקה הינה מהחזית המערבית (רח') יציאת אירופה.

שונות: פתרונות החניה מתאפשרים בצדי הרחוב ובתחום החלקה, בעורף החלקה קיים מבנה המשמש חלק ממתחם בית כנסת המתפרס על 4 חלקי חלקות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. <u>החלטת ועדת ערר</u>

בהתאם להחלטתה של וועדת ערר הנכבדה מיום 20.09.2023, העוררים הגישו ערר על החלטת הוועדה המקומית מיום 03.11.2022 אשר דחתה על הסף את תביעת הפיצויים שהוגשה על ידי העוררים בהחלטתה של וועדת הערר הנכבדה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"לאחר ששקלנו את כלל הנסיבות אנו סבורים כי יש להורות על מינוי שמאי מייעץ, אשר יבחן את הפגיעה למקרקעין, ככל שישנה כתוצאה מאישור התכנית, לאור כלל היבטיה. ***זאת, על יסוד הקביעה, אשר השתקפה בשומת דדון, לפיה משך השימוש הזמני על פי התכנית הקודמת הוא בן 4 שנים.***

עיינו בשומת דדון ואנו סבורים כי היא נסמכה על כלל המידע הרלבנטי לרבות כל פסק הדין בעניין גולדברג וקביעותיו.

מסקנת שומת דדון בעניין משך השימוש הזמני מקובלת עלינו ועולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין בעניין גולדברג. *הטעם לעריכת התכנית מושא הערר, תוך שינוי התכנית הקודמת, הוא כי התכנית הקודמת שקבעה שימוש זמני, לא פתרה את הסוגייה הקניינית, באשר המקרקעין עליהם מצוי בית הכנסת נותרו בגדר מקרקעין פרטיים.*

אילו ניתן היה להותיר את בית הכנסת על כנו גם במתכונת התכנית הקודמת לא היה צורך באישורה של תכנית זו. ***יתרה מזו- אנו סבורים כי המשיבה מנועה מלטעון כי משך התקופה הזמנית אינה בת 4 שנים, כפי שנקבע בשומת דדון.***

לטעמנו זוהי התוצאה המתחייבת מדחיית התביעה הקודמת, שהתבססה על יסוד אימוץ שומת דדון. משהסכימה המשיבה לדחייה זו, ללא שהעלתה כל הסתייגות להנחות היסוד שבשומת דדון בגין משך תקופת השימוש הזמני האמור, אין לאפשר לה להתנער משומת דדון בהליך שבפנינו. *משמצויה בפנינו שומת דדון, שעניינה בתביעת הפיצויים בגין התכנית הקודמת הזמנית, ואשר באמור בה כדי להשליך גם על בירור התביעה בגין התכנית הנוכחית הקבועה,* ***איננו סבורים כי אנו רשאים להתעלם מן העולה ממנה, בפרט כאשר שני הצדדים לא השיגו בפנינו עליה, אלא ביקשו לאמצה, וכך אכן נעשה.***

בטיעוניה ניסתה המשיבה לחלוק על הקביעות בשומת דדון, בין היתר לעניין מעמדו של השצ"פ בתכנית הקודמת. ***אנו סבורים כי קביעות אלו בדין יסודן. הסבריו של השמאי המייעץ כי דינו של השצ"פ כדין שטחו של בית הכנסת, וכי התבטלותו של בית הכנסת אמור גם השצ"פ להתבטל, מקובלים עלינו*** *(ראו בסעיף ג' בעמ' 37 לשומה המייעצת).*

בהתאם לסעיף 197 לחוק הזכות לקבלת פיצויים הינה למקרקעין (הקרקע והמחובר עליה). שימת לב השמאי המייעץ כי שומת דדון מתייחסת לקרקע בהתייחס למועד הקובע בגין התכנית הקודמת. על השמאי המייעץ לבחון את הפגיעה, ככל שישנה ביחס למקרקעין בהתאם למועד הקובע הרלבנטי לתכנית שבפנינו (השונה מן המועד הקובע בשומת דדון).

במסגרת הבחינה, ישקול השמאי המייעץ את השפעתה של התכנית, על כלל היבטיה. הן אלו המשביחים והן אלו הפוגעים, כמתחייב מן ההלכה הפסוקה.

הבחינה תיערך בהתאם לאמות המידה אשר נקבעו בעניין אלקלעי. דהיינו בחינת הפגיעה במקרקעין תיעשה בהתחשב בקיומו של בית הכנסת ובשימוש רב השנים בו. וראו קביעות בעניין אלקלעי שצוטטה לעיל. במסגרת חוות דעתו יתייחס השמאי המייעץ בין היתר להיבטי מטרדי רעש, ופגיעה בפרטיות, ככל וישנם, בשני מצבי התכנון" (ההדגשות אינן במקור).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר, להלן תמצית נתוני התכנון והרישוי אשר הינם חלים בנכס נשוא חוות הדעת:

<u>מצב קודם</u>

<u>תכנית מס' הר/253 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 852, ביום 08.06.1961.

יעוד	:	החלקה מסווגת באזור מגורים א' מוגבל.
שטח מגרש מינ'	:	1,000 מ"ר.
שטח בניה מקסימלי	:	20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת, או, 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.
מס' יח"ד		2 יח"ד לדונם, או, יחידה אחת על מגרש קיים פחות מ - 750 מ"ר.
בנייני עזר (נספח)	:	עד 25 מ"ר בגובה עד 2.4 מ' (כולל עובי התקרה).
קווי בניין	:	צדדי - 4 מ', **אחורי - 8 מ'**, קדמי - כמפורט בתשריט.
מוסך	:	בכל מקרה של בניית מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מ'.
מרפסות	:	פתוחות או מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
מדרגות חיצוניות	:	שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית.
מרתף	:	אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר בגובה שלא יעלה על 2.8 מ'.
תכליות	:	בתים חד/דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית, בתי מלון בתנאים מסוימים ,מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.

<u>תכנית מס' הר/ 688</u> <u>(שינוי מס' 28 לשנת 1968)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1579, ביום 20.11.1969.

התכנית מתירה הקמת שני מבנים באזור מגורים א' מוגבל, ובתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ושטח מגרש מינימאלי יהיה לפחות 1 דונם.

כמו כן נקבע כי שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית אלא יבוא כשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

<u>החלטת ועדה מחוזית מס' 259</u> <u>(תכנית מס' 2000 א' הרצליה)</u>

בהתאם להחלטת הועדה מחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05.07.1976, הוחלט להסמיך את הועדה המקומית לתת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, בתנאים הבאים:

- התנאים שקובעת תכנית מס' הר/2000 א'.
- שטח הבניה באזורים אלה לפי טבלת אחוזי בניה שנערכה ע"י הועדה המקומית ושהוצגה במכתבם מיום 17.06.1976, למעט אזורים ואחוזי בניה שאינם מופיעים בתכנית מאושרת.

<u>להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל</u>:

בקומה אחת - 25%, בשתי קומות - 2X18%, בבניין מדורג - 30%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' הר/2000/מ'</u> (מרתפים)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3807, עמוד 168, ביום 25.10.1990.

התכנית קובעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים פירוט והשימוש בהם.

מטרת התכנית – קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים פירוט והשימוש בהם. בבתי מגורים בנית מרתף אחיד בגודל היטל הבנין, וכן הוראות באזורי מסחר, תעשיה, מלאכה ומלונאות.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת קומת מרתף אחת בבניני מגורים וילות וקוטג'ים, בשטח של עד 100% היטל הבניין ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

ההיתר לבנית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים לפי תוכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד.

לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

השימושים המותרים במרתפים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות מחסן וכן אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

הכניסה למרתף מתוך יח"ד ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא יורשו מגורים במרתף ולא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.

<u>תכנית מס' הר/2000 ב'</u> (בריכות שחיה פרטיות)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4587, עמוד 622, ביום 16.11.1997, בעיתונים ביום 12.12.1997.

בתכנית נקבעו הוראות לבניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים.

בהתאם להוראות התכנית הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין, בתנאים המפורטים להלן: קו בניה קדמי 4 מ', קו בניה צדדי 4 מ', קו בניה אחורי 4 מ'.

בכל בריכה שעומקה גדול מ - 60 ס"מ יותקנו סולם או מדרגות אשר יאפשרו ירידה למים ועליה מהם.

בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

מבנה העזר יכלול בנוחיות וברווחה את הציוד והצנרת לשם גישה נוחה לפרוק והחזקה.

הגובה המינימאלי במבנה העזר יהיה 2 מ'.

לא ניתן לקרות את בריכת השחייה הנמצאת בחצר הבית.

זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר כאמור לעיל לא יכללו באחוזי הבניה המותרים על פי התכנית החלה על השטח ויינתנו בנוסף להם.

<u>תכנית מס' הר/1635א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4856, ביום 20.02.2000.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

חלל גג הרעפים – החלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה לבין גג רעפים משופע, שטחו של החלל יחושב לפי התקנות לחישוב שטחים.

בניה צמודת קרקע- במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים, בתנאים הקבועים להלן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- גובה בסיס משטח הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור, חלל גג הרעפים לא יהווה יח"ד נוספת.
- הגובה המירבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3 מ' מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים ויהווה תוספת לזכויות הבניה המותרות על פי כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו.

<u>תכנית מס' הר/מק/1635ב'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5022, ביום 14.10.2001.

מטרת התכנית – פירוט והבהרה של הוראות תכנית הר/1635א' בדבר עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.

בהתאם להוראות התכנית שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45° בכל חתך.

מבנה גג הרעפים מותר כפי שהוגדר לעיל מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתקנים.

<u>תכנית מס' הר/2000 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5065, עמוד 1978, ביום 09.04.2002.

מטרת התכנית – לשנות הוראות בדבר זכויות הבניה ולשנות את מס' יחידות הדיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05.07.1976. לקבוע הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה. לקבוע אופן חישוב מס' יחידות הדיור במגרש.

<u>עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים א' מוגבל</u>

שטח מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר.

שטח בניה מירבי : בקומה אחת - 25%.
2 קומות קוטג' - 18X2=36%.
בנין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים - 30%.

מס' יח"ד : 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ - 750 מ"ר.
באזור מגורים א' מוגבל, אם תהיה יח"ד חלקית מעל 0.8 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה, בכל מקרה אחר תעוגל כלפי מטה.

תוספת אחוזי בניה : מעבר לאחוזי הבניה המפורטים לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה, כדלקמן: 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.
מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' הר/2000א'-1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5150, עמוד 1286, ביום 23.01.2003.

תחולת התכנית – תחול על כל השטחים אשר יועדו בתכנית המתאר 253 א' "למגורים א' מוגבל".

מטרת התכנית – לשנות יעוד למגורים א' מוגבל מיוחד ולקבוע הוראות בדבר אחוזי בניה מותרים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

יעוד	:	מגורים א' מוגבל מיוחד.
שטח בניה מקסימלי	:	25% משטח מגרש נטו לקומה, ובסה"כ 50% משטח המגרש נטו. בנוסף לכך יותר ניצול חלל גג הרעפים בהתאם להוראות תכנית הר/1635א'.
מס' קומות	:	2.
חלל גג רעפים	:	בהתאם להוראות תכנית הר/1635א'.
תוספת שטח	:	בהתאם לסעיף 8 להוראות תכנית הר/2000 א', יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר תוספת של עד 6% משטח המגרש נטו לאחוזי הבניה, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
יחס לתוכניות אחרות	:	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר הר/253 א' וכן הוראות תכנית הר/2000א' שלא עומדות בסתירה להוראות תכנית זו. תכנית מפורטת או מתאר מקומית שאושרה לאחר אישור תכנית 253 א' ואשר שינתה את זכויות הבניה תגבר על הוראות תכנית זו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכניות הר/2000מ' ו- הר/2000ב', יחולו על שטח התכנית.

<u>תכנית מס' הר/מק/2064</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5081, ביום 04.06.2002.

מטרת התכנית – הגדלת מס' יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים וללא שינוי יעוד למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה. קביעת הוראות לגבי עיצוב ובינוי קביעת הוראות לגבי קווי בניין.

בכל חלקה יותר להקים עד 4 יח"ד, מרווח הבניה המינימלי בין היחידות בתוך החלקה לא יקטן מ-6 מ'.

הוועדה המקומית רשאית להתיר מרווח בניה קטן יותר בקו בנין אחורי עד 5 מ' **בתנאים מצטברים.**

<u>תכנית מס' הר/מק/2000/א-3</u> <u>(שינוי לתכנית הר/2000א')</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5263, ביום 08.01.2004.

תחולת התכנית – תכנית זו תחול בגבולות שטח שיפוט הרצליה על המגרשים בהם קבעה תכנית הר/2000 א' את מס' יחידות הדיור המותר באזור מגורים א' מוגבל.

תחולת התכנית – הוראות תכנית זו חלות גם באזור מגורים א מוגבל מיוחד = כפי שנקבע בתכנית הר/2000א-1.

<u>באזור מגורים א' מוגבל, מס' יח"ד המירבי יהיה עפ"י הפירוט הבא</u>:

- במגרש קטן מ - 750 מ"ר - יח"ד אחת.
- במגרש בגודל בין 750 מ"ר ל - 1,000 מ"ר - 2 יח"ד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- במגרש שגודלו מעל 1,000 מ"ר - מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש לפי 2 יח"ד לדונם.
בכל מקרה בו תקבל מספר חלקי, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ-0.8 ומעלה, בכל מקרה אחר יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.

<u>החלטת ועדה מס' 30</u>

בהתאם להחלטת ועדה, ישיבה מס' 30 מיום 01.05.2005, בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב - 1992), נקבע כי ביחידות צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23.02.1992 - הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים בריכות וכיוצ"ב).

<u>תכנית מס' הר/מק/2000/מב</u> <u>(מבואת כניסה בבניה צמודת קרקע)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5837, עמוד 4253, ביום 05.08.2008.
בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש, והתרתו תהיה למבואת כניסה בלבד ויחושב כשטח שירות שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד, וגובהו עד 2.6 מ', ועוד.

<u>תכנית מס' הר/1635/ה'</u> <u>(תכנית להגדלת חדר יציאה לגג-שינוי לתכנית הר/1635)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6748, עמוד 3504, ביום 02.02.2014, בעיתון 07.02.2014.
מטרת התכנית: הגדלת חדר יציאה לגג שינוי לתכנית הר/1635.
תוספת של 17 מ"ר מעבר ל - 23 מ"ר המאושרים בתכנית הר/1635, כך ששטחו המקסימאלי של חדר היציאה לגג יהיה 40 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' נטו בחלל המגורים.
תצורת הגגות – לא תותר בניית גגות רעפים, גגות משופעים או מעוגלים עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית הר/1635.
גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' נטו בחלל המגורים, לא יותר איחוד חדרי יציאה לגג.

<u>תכנית מס' הר/2029 – התחדשות שכונת נווה עמל-הרצליה</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7019, עמוד 4716, ביום 15.04.2015.
מטרת התכנית – חידוש עירוני של שכונת נווה עמל שבהרצליה.
התכנית קובעת הוראות בדבר התחדשות עירונית בשכונת נווה עמל ומסווגת את הנכס-החלקה כמגרש חדש (חלק) מס' 946 בייעוד מגורים א', הנכלל במתחם אזור בינוי B.
חלק משטח החלקה מסומן כתא שטח מס' 969 ביעוד מגורים עם שימוש זמני לבית כנסת, וחלקה האחר ביעוד שצ"פ המשמש שביל גישה לבית הכנסת מרחוב יציאת אירופה ומסומן בתא שטח 1237.
בכל החלקות המסומנות בצהוב (B) ב"בתכנית אזורי הבינוי" מותרת בניה של ארבע יח"ד בכל תא שטח.

- ניתן לבנות את ארבע היח"ד בצמידות זו לזו, או בנפרד במרווח מינימאלי של 4 מ' בין היחידות.
- נדרשים בתוך שטח המגרש 2 מקומות חניה לכל יח"ד הגדולה מ - 120 מ"ר ובכל מקרה לא פחות ממקום חניה אחד ליח"ד.
- בכל מקרה לא יגדל אורך החזית המוקצה לכניסה לחניה על 5 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עיקרי זכויות הבניה</u>

יעוד	:	מגורים א'.
סימון בנספח הבינוי	:	B.
אחוזי בניה מעל הכניסה הקובעת	:	עיקרי 70% ושירות 15 מ"ר ליח"ד. בנוסף לכך יותרו 21 מ"ר לצרכי חניה לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ - 39 מ"ר ליח"ד, הכול ע"פ תקן חניה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
אחוזי בניה מתחת לכניסה הקובעת	:	לפי תכנית הר/2000מ'.
מס' יח"ד	:	4.
גובה מבנה	:	חלל גג רעפים + 7 מ'.
מס' קומות	:	2 + גג רעפים וקומת מרתף אחת.
קווי בנין	:	כמפורט בתשריט – מידת קווי הבניין רשומה בצורה מדגמית על חלק מהמגרשים. יש להתייחס למידה במגרשים הסמוכים.

בהתאם להוראות סעיף 6.11 לתקנון התכנית, ציטוט: *"בתא שטח 969, אשר ביעוד "מגורים" עם שימוש זמני לבית כנסת, יותר שימוש זמני כבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים. מעבר לתקופה זו יותר שימוש למגורים בלבד.*
בכל מקרה בתקופת השימוש הזמני לא יותרו הרחבות בניה לבית הכנסת, והשטח המשמש לבית כנסת ייחשב כחלק מחלקות המגורים אליהן הוא שייך לצורך חישוב זכויות הבניה. בסיום השימוש במבנה כבית כנסת יהיו קווי הבניין דומים למגרשים הסמוכים".

כמפורט בהוראות סעיף 2.2 לתקנון התכנית, עיקרי הוראות התכנית, תכנון מפורט של אזורים מיוחדים כמפורט להלן:

מס' הפניה	מיקום בשכונה	גוש	חלקות (מצב קיים)	קיים	תאי שטח (מצב מוצע)	מוצע	הערות
7	אבוקה-יציאת אירופה-קיבוץ גלויות	6558	601 602 613 614	4 חלקות מגורים	מגורים עם שימוש זמני לבית כנסת 969, שצ"פ 1237, מגורים 946-949	-	סימון תא שטח 969 ביעוד מגורים עם שימוש זמני לבית כנסת+ הוספת שצ"פ המשמש שביל גישה לבית הכנסת.

<u>הערת הח"מ</u>: בהוראות תקנון התכנית, ישנה טבלת שטחי הפקעות המפורטים בה החלקות המיועדות להפקעה, כמו כן ישנה טבלת הפקעות בשבילים, כאשר חלקה 602, **איננה** נכללת בטבלאות אילו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש[5]

תכנית מס' 504-0398081 – בית כנסת עולי לוב הר/2351

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7943, עמוד 247, ביום 20.09.2018.

מטרת התכנית הסדרת בית כנסת ותיק קיים, ע"י הליך של איחוד וחלוקה ושינוי יעוד קרקע ממגורים עם שימוש זמני לבית כנסת לפי תכנית הר/2029, ליעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בנייה והוראות בינוי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב' וממגורים א' ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קווי בניין זכויות בניה למבנה מוסדות ציבור בתא שטח מס' 2.
3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת שימושים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

טבלת שטחים:

מצב מאושר	-
יעוד	מ"ר
מגורים א'	6,073.26
שטח ציבורי פתוח	82.1
סה"כ	6,155.36
-	
מצב מוצע	-
יעוד	מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	357.66
מגורים ב'	5,705.7
שטח ציבורי פתוח	92
סה"כ	6,155.36

הנכס הנדון ממוקם בתא שטח 602 ביעוד מגורים ב', זכויות הבניה ביעוד זה, יגזרו משטח המגרשים המקוריים כפי שמופיע בתכנית הר/2029 ללא שינוי/פגיעה.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת בעלים, מתאריך 21.08.2016, ממנה עולה כי:

מצב נכנס - שטח החלקה הינו 1,143 מ"ר, מתוכם 1,051 מ"ר ביעוד מגורים א' ו – 92 מ"ר ביעוד שצ"פ.

מצב יוצא - הנכס הנדון ממוקם בתא שטח 602, בשטח של 978 מ"ר ביעוד מגורים ב'.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ב', שימושים: מגורים.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

1. עפ"י תכנית הר/2029.
2. זכויות הבנייה למגרשים בייעוד מגורים יגזרו משטח המגרשים המקוריים כפי שמופיע בתכנית הר/2029 ללא שינוי/פגיעה.
3. במגרשים 613, 614, קווי הבניין הגובלים עם תא שטח 2 יהיו 2 מ'. בגבול מגרשים 601, 602, בהתאמה קו הבניין יהיה 6 מ' כמאושר.

[5] בהתאם לחוות דעת הצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u>

<u>שימושים</u>:

1. מבני חינוך ודת.
2. יותרו עבודות פיתוח כגון גינון, נטיעות, פריצת שבילים, הצבת מתקנים וריהוט רחוב, ריצוף.
3. תותר העברת תשתיות ציבוריות שתהיינה מוטמנות בקרקע ושלא תפריע לפיתוח רציף של המגרש.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>:

1. הכניסה למגרש תהיה מרצועת השצ"פ תא שטח 1 בלבד.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח בקנ"מ 1:250 לפחות, הממחישה את אופן הבניה, ניצול כלל זכויות הבניה בחלקה, פירוט אופן פיתוח המגרש ובכלל זה שמירה על שבילים להולכי רגל וקשרים למעבר ציבורי סמוך, מיקום המבנה, גובהו, צורתו, מיקום מקומות חניה ומתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות והכל על רקע מצב קיים.
3. יצורף לתכנית דו"ח פיקוח המפרט ומתאר את המצב הקיים.
4. גבולות המגרש ומבנה למוסדות ציבור, לרבות בית הכנסת יקבעו עפ"י הגדרותיו הקיימות ובהתאם למוצג בתשריט. לא יתאפשר מעבר של הציבור דרך תא שטח 2 לתחום המגרשים הפרטיים. בשימוש השטח או חלקו כשצ"פ יותאם הגידור כך שהשטח יהיה נגיש ופתוח לציבור.
5. יותר חידוש/שיפוץ של המבנה הקיים (ביהכנ"ס).
6. לא תותר הרחבת המבנה הראשי הקיים של בית הכנסת לכוון חלקות 601, 614.
7. לא יותרו חריגות מקווי הבניין המסומנים בתשריט ואלו יהוו סטייה ניכרת.
8. בתא שטח 2 לא תותר פעילות של אירועים ושמחות, השימושים המותרים בתחום המבנה הציבורי לא יהיו מטרדים למגורים, ויתואמו עם היחידה הסביבתית בוועדה המקומית, לעת היתר הבניה.

<u>שטח ציבורי פתוח</u>

שימושים: צירי הלכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>:

1. יותרו עבודות פיתוח כגון גינון, נטיעות, פריצת שבילים, הצבת מתקנים וריהוט רחוב, ריצוף.
2. תותר העברת תשתיות ציבוריות שתהיינה מוטמנות בקרקע ושלא תפריע לפיתוח רציף של המגרש.
3. יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל לכל אורך השטח, לצורך גישה רגלית לתא שטח 2.
4. יתאפשר מעבר לכלי רכב חירום למגרש הציבורי הסמוך, וכפי שייקבע בהיתר ובאישור מהנדס העיר.
5. פיתוח השטח הציבורי יעשה בתאום עם מח' פיתוח סביבתי.

ניהול מי נגר: תכנון השצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u>

יעוד - מבנים ומוסדות ציבור

תא שטח	:	2.
גודל מגרש	:	357.66 מ"ר.
אחוזי בניה מעל הכניסה הקובעת	:	עיקרי 200 מ"ר, שירות 20 מ"ר, מס' קומות 2.
קווי בניין	:	עפ"י התשריט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יעוד - מבנים ומוסדות ציבור

תא שטח	:	2.
גודל מגרש	:	5,705.7 מ"ר[6].
אחוזי בניה מעל הכניסה הקובעת	:	עפ"י תכנית הר/2029. זכויות הבניה יגזרו משטח המגרשים המקוריים.
אחוזי בניה מתחת לכניסה הקובעת	:	עפ"י תכנית הר/2000 מ'.
קווי בניין	:	עפ"י התשריט.

חלוקה ו/או רישום: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן לתאי שטח 1, 2, 613, 164, 601, 602, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק.

רישוי

א. היתר בניה – מס' 20120395, מס' בקשה 20120395, מיום 17.11.2014, תיק בניין 8223.

גוש – 6558, חלקה – 602.

כתובת הבניה – יציאת אירופה 40 הרצליה.

מותר: 4 בתי מגורים קוטג'ים + מרתפים + ממ"דים + בניה בחלל גג + פרגולות + גדרות.

שטח החלקה: 1,143 מ"ר, 979 מ"ר (לאחר הפקעה).

להלן היקף הבינוי בהתאם לטבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר:

הקומה והמפלס בבנין	שימושים עיקריים (מ"ר)		חלקי שירות (מ"ר)			סה"כ הבניין (מ"ר)	משטחים לא מקוריים (מ"ר)
	שטח עיקרי	סה"כ	ממ"ד	מרתפים	סה"כ		
מרתף	-	-	48	252.29	300.29	300.29	20.7
קרקע	285.26	285.26	-	-	-	285.26	48.4
קומה א'	275.51	275.51	-	-	-	275.51	-
חלל גג	156.02	156.02	-	-	-	156.02	40.16
סה"כ המבנה	**716.79**	**716.79**	**48**	**252.29**	**300.29**	**1,017.08**	**109.26**

טופס 4 (תקנה 5) ותעודת גמר מס' 4163 התקבלו ביום 24.09.2017.

למען הסר כל ספק, חוות דעת זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית האמור הינו לצורכי ולמטרת חוות דעת זו בלבד.

[6] תא שטח 601 – 1,215 מ"ר, תא שטח 602 – 1,143 מ"ר, תא שטח 613 – 1,905 מ"ר, תא שטח 614 – 1,888 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 98724 מיום 25.06.2015, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6558.
חלקה	:	602 (מס' ישן 10).
שטח רשום	:	1,143 מ"ר.
סוג המקרקעין	:	מירי.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות	:	על כל הבעלים, בשלמות, נרשמה חכירה ביום 19.07.2011, לטובת: בוטון ליאב[7], החלק בזכות 1/4, אלקלעי יריב, החלק בזכות 1/4, טריפ עומר, החלק בזכות 1/4, ווילצ'ינסקי גבי, החלק בזכות 1/4, תקופת החכירה 98 שנים, תאריך סיום 14.07.2107.
משכנתאות	:	נרשמו שש משכנתאות שונות מדרגה ראשונה בדצמבר 2014, על החכירות של בוטון ליאב ווילצ'ינסקי גבי, אלקלעי יריב, לטובת בנק הפועלים בע"מ.

חוזה חכירה

בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה (בניה נמוכה) מהוון, שנערך ונחתם ביום 10.11.2009 ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים, כדלקמן:

להלן "המחכיר"	:	מינהל מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל.
להלן "החוכר"	:	וילצינסקי גבי, ביטון ליאב, אלקלעי יריב, טריפ עומר.
השטח	:	1,143 ממ"ר בערך.
המקום	:	הרצליה, גוש רשום 6558, חלקה 602 (בשלמות).
תוכניות	:	הר/1635א, הר/2000ב, הר/2000מ, הר/2000א, הר/מק/2064 הר/2000/א/1, הר/מק/2000/א/3.
תקופת החכירה	:	98 שנים, החל מתאריך 15.07.2009 וכלה בתאריך 14.07.2107.
תקופת חכירה נוספת	:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	4 יח"ד צמודות קרקע.
קיבולת בניה	:	4 יח"ד.
היעוד	:	מגורים א'.

[7] מעיון בחוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל המפורט בהמשך, עולה כי השם המשפחה הינו ביטון, עוד עולה כי מס' תעודת הזהות בחוזה החכירה זהה למס' תעודת הזהות המופיע בהעתק נסח רישום המקרקעין, בעניין זה הנחתי כי מדובר באותו בעל זכויות וכי קיימת טעות סופר בשם המשפחה בנסח רישום מקרקעין, או, בחוזה החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הסכם שיתוף</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסכם שיתוף שנערך ונחתם ביום 13.10.2009, להלן עיקרי תמציתו:

בין: בוטון ליאב, בוטון הדר, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, להלן "בוטון", מצד אחד.

לבין: אלקלעי יריב דוד, אלקלעי גלית, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, להלן "אלקלעי", מצד שני.

לבין: טריפ עומר, טריפ מאיה, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, להלן "טריפ", מצד שלישי.

לבין: ווילצינסקי גבי, ווילצינסקי ליאור, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, להלן "ווילצינסקי", מצד רביעי.

הואיל וארבעת הצדדים הם הזכאים להירשם כבעלים בחלקים שווים במקרקעין הידועים כחלקה 602 בגוש 6558, בשטח של 1,143 מ"ר והמצוי ברח' יציאת אירופה, שכונת נווה עמל, הרצליה (להלן: "המגרש") והואיל וברצון כל אחד מהצדדים לבנות על המגרש 4 יחידות מגורים בהתאם לתוכניות בניין עיר החלות עליו ובהתאם לתוכנית הבנייה עליה יסכימו כל הצדדים והואיל והצדדים חפצים להדיר את חלוקת השימוש כמגרש וחלקו של כל אחד מן הצדדים במגרש על פי המפה המצ"ב להסכם זה.

<u>לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים, בין היתר, כדלקמן:</u>

בוטון מאשרים כי חלקם במגרש הינו כדלקמן: חלק מס' 1 של המגרש, בשטח 286 מ"ר, המהווה רבע המגרש, והמסומן במספר 1 במפה נספח א' לעיל – הוא החלק המיוחס להם.

אלקלעי מאשרים כי חלקם במגרש הינו כדלקמן: חלק מס' 2 של המגרש, בשטח 286 מ"ר, המהווה מחצית המגרש, והמסומן במספר 2 במפה נספח א' לעיל – הוא החלק המיוחס להם.

טריפ מאשרים כי חלקם במגרש הינו כדלקמן: חלק מס' 3 של המגרש, בשטח 286 מ"ר, המהווה מחצית המגרש, והמסומן במספר 3 במפה נספח א' לעיל – הוא החלק המיוחס להם.

אלקלעי מאשרים כי חלקם במגרש הינו כדלקמן: חלק מס' 4 של המגרש, בשטח 285 מ"ר, המהווה מחצית המגרש, והמסומן במספר 4 במפה נספח א' לעיל – הוא החלק המיוחס להם.

- ביום 06.09.2017, נחתמה תוספת מס' 1 להסכם השיתוף.

<u>הסכם מכר</u>

בהתאם למפורט בהעתק חוזה המכר מיום 01.03.2018, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר"	:	בוטון ליאב, ת.ז. 031494552.
"הקונה"	:	לוי ענבל, ת.ז. 025430729, לוי גד חיים, ת.ז. 027767615.
"הממכר"	:	המוכר מצהיר כי הינו בעל 1/4 מזכויות חכירה מהוונות ע"פ חוזה חכירה מיום 10.11.2009 בינו לבין רשות מקרקעי ישראל בחלקה 602 בגוש 6558 המהווים מגרש של כ – 250 מ"ר כמסומן בצבע ירוק בתשריט הבית המשותף, עליו בית מגורים צמוד קרקע אשר מסומן כחלקת משנה 2 בתשריט הבית המשותף ובמסמכי הבית המשותף בשטח של כ – 235 מ"ר לערך, בן 4 קומות הכולל 6 חדרים ולו צמודה קרקע כול הקרקע מתחת לבית וכל הבנוי עליה, המסומנת בתשריט הבית המשותף באות ב' וצבועה בצבע ירוק והנמצא ברחוב יציאת אירופה 40, הרצליה.
"תמורה"	:	3,580,000 ₪.

<u>הערת הח"מ:</u> התקבל העתק מכתב מיום 01.03.2018, מאת המוכר לקונים בדבר הליכים משפטיים שונים המתקיימים בנכס והסדרתם מול הקונים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הסכם מכר</u>

בהתאם למפורט בהעתק חוזה המכר מיום 12.09.2018, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר" : ווילצינסקי גבי, ת.ז. 034295626.

"הקונה" : אוחנה מימון גבריאל, ת.ז. 028929040, אוחנה שרית, ת.ז. 027173756.

"הממכר" : המוכר מצהיר כי הינו בעל 1/4 מזכויות חכירה מהוונות של חלקה 602 בגוש 6558 המהווים מגרש של כ – 285 מ"ר, עליו נבנה בהיתר וללא חריגות בניה בית מגורים בגודל של כ – 220 הכולל 5 חדרים, והנמצא ברחוב יציאת אירופה 40, הרצליה.

"תמורה" : 3,600,000 ₪.

<u>הערת הח"מ</u>: התקבל העתק מכתב מיום 12.09.2018, מאת המוכר לקונים בדבר הליכים משפטיים שונים המתקיימים בנכס והסדרתם מול הקונים.

<u>הסכם מכר</u>

בהתאם למפורט בהעתק חוזה המכר מיום 18.12.2018, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר" : אלקלעי יריב, ת.ז. 011643863.

"הקונה" : עופר רוטנברג, ת.ז. 032249724, עדי נוימן רוטנברג, ת.ז. 032035628.

"הממכר" : המוכר מצהיר כי הינו בעל 1/4 מזכויות חכירה מהוונות של חלקה 602 בגוש 6558 המהווים מגרש של כ – 286 מ"ר, עליו נבנה בית מגורים הכולל 6 חדרים, מרתף וחניה בתחומי החצר והנמצא ברחוב יציאת אירופה 40, הרצליה.

"תמורה" : 3,580,000 ₪.

<u>הערת הח"מ</u>: התקבל העתק מכתב מיום 18.12.2018, מאת המוכר לקונים בדבר הליכים משפטיים שונים המתקיימים בנכס והסדרתם מול הקונים.

<u>הערת הח"מ</u>: התקבלו מאת העוררים, העתקי מסמכים שהוגשו לצורך רישום הבית המשותף (תקנון מוסכם, תשריט לצורך רשום צו בית משותף, נספח ב- נספח לבקשה לרישום צו בית משותף), המסמכים אינם חתומים ומאושרים ע"י הגורמים המוסמכים על רישום המקרקעין, לפיכך לא התייחסתי אליהם בחוות דעת זו.

למען הסר כל ספק, יובהר כי חוות דעת זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בחוות דעת זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין, האמור הינו בהתאם לחוות דעתה של המשיבה (הוועדה המקומית) וחוות דעת העוררים, יובהר כי נתבקשתי לאומדן שווי ירידת הערך בלבד ("שווי הפגיעה") בכפוף להחלטת וועדת הערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ירידת הערך ("שווי הפגיעה במקרקעין"), הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

12.1 סעיף 197 (א), (ב), פרק ט': פיצויים לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965:

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

*"**מועד הגשת התביעה**" - (ב) "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה".*

12.2 סעיף 119(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *"מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".*

12.3 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי הפגיעה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בסעיף 197, פרק ט': פיצויים, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

12.4 הנחיות וועדת הערר הנכבדה, כמפורט בהחלטתה מיום 20.09.2023.

12.5 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

12.6 ביקורים (חיצוניים) בנכס ובסביבתו.

12.7 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8 בין היתר, עיינתי במסמכים שונים כמפורט בפרק 6, עמ' 3, בחוות הדעת.

12.9 קיימתי דיון לשמיעת טיעוני הצדדים.

12.10 המועד הקובע.

12.11 למען הסר כל ספק, יובהר כי חוות דעת זו הינה למטרתה בלבד.

12.12 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי חוות דעת זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

12.13 מצב משפטי – חוות דעת זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בחוות דעת זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין, האמור הינו בהתאם לחוות דעת המשיבה (הוועדה המקומית) וחוות דעת העוררים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני שווי ירידת הערך ("שווי הפגיעה") במקרקעין בלבד בכפוף להחלטת וועדת הערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ירידת ערך המקרקעין ("שווי הפגיעה"), בהתאם לשומות הצדדים:

תכנית פוגעת	מועד קובע	ירידת ערך-שומת משיבה	ירידת ערך-שומת עוררים
תכנית מס' 504-0398081 בית כנסת עולי לוב הר/2351	20.09.2018	לא חלה ירידת ערך	₪ 1,815,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס, בהתאם לנתוני הצדדים.

ב. מצב משפטי.

ג. מצב תכנוני – התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות דעת זו.

ד. מצב רישוי – כפי שהוגדר בחוות דעת זו.

ה. המועד הקובע לאומדן ירידת הערך – מועד פרסום ההודעה ברשומות בהתאם להוראות סע' 119 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מועד הפרסום ברשומות הינו **20.09.2018,** בעניין זה יוער כי נפלה שגגה בחוות דעת העוררים (שם המועד הקובע - 15 יום מאישור התכנית - 20.09.2018).

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – החלטת ועדת ערר

עיקרי תמצית החלטתה של ועדת ערר הנכבדה[8] להנחיות לשמאי המייעץ בעניינה של חוות דעת זו כדלקמן: *"לאחר ששקלנו את כלל הנסיבות אנו סבורים כי יש להורות על מינוי שמאי מייעץ, אשר יבחן את הפגיעה למקרקעין, ככל שישנה כתוצאה מאישור התכנית, לאור כלל היבטיה. זאת, על יסוד הקביעה, אשר השתקפה בשומת דדון, לפיה משך השימוש הזמני על פי התכנית הקודמת הוא בן 4 שנים.*

עיינו בשומת דדון ואנו סבורים כי היא נסמכה על כלל המידע הרלבנטי לרבות פסק הדין בעניין גולדברג וקביעותיו. מסקנת שומת דדון בעניין משך השימוש הזמני מקובלת עלינו ועולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין בעניין גולדברג.

יתרה מזו – אנו סבורים כי המשיבה מנועה מלטעון כי משך התקופה הזמנית אינה בת 4 שנים, כפי שנקבע בשומת דדון.

משמצויה בפנינו שומת דדון, שעניינה בתביעת הפיצויים בגין התכנית הקודמת הזמנית, ואשר באמור בה כדי להשליך גם על בירור התביעה בגין התכנית הנוכחית הקבועה, איננו סבורים כי אנו רשאים להתעלם מן העולה ממנה, בפרט כאשר שני הצדדים לא השיגו בפנינו עליה, אלה ביקשו לאמצה, וכך אכן נעשה. בטיעוניה ניסתה המשיבה לחלוק על הקביעות בשומת דדון, בין היתר לעניין מעמדו של השצ"פ בתכנית הקודמת. אנו סבורים כי קביעות אלו בדין יסודן. הסבריו של השמאי המייעץ כי דינו של השצ"פ כדין שטחו של בית הכנסת, וכי התבטלותו של בית הכנסת אמור גם השצ"פ להתבטל, מקובלים עלינו (ראו בסעיף ג' בעמ' 37 לשומה המייעצת).

בהתאם לסעיף 197 לחוק הזכות לקבלת פיצויים הינה למקרקעין (הקרקע והמחובר עליה). שימת לב השמאי המייעץ כי שומת דדון מתייחסת לקרקע בהתייחס למועד הקובע בגין התכנית הקודמת. על השמאי המייעץ לבחון את הפגיעה, ככל שישנה ביחס למקרקעין בהתאם למועד הקובע הרלבנטי לתכנית שבפנינו (השונה מן המועד הקובע בשומת דדון).

[8] ערר (ת"א) הר/92023/1222, אלקלעי יריב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 20.09.2023.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במסגרת הבחינה, ישקול השמאי המייעץ את השפעתה של התכנית, על כלל היבטיה. הן אלו המשביחים והן אלו הפוגעים, כמתחייב מן ההלכה הפסוקה. הבחינה תיערך בהתאם לאמות המידה אשר נקבעו בעניין אלקלעי. דהיינו בחינת הפגיעה במקרקעין תיעשה בהתחשב בקיומו של בית הכנסת ובשימוש רב השנים בו. וראו קביעות בעניין אלקלעי שצוטטה לעיל.

במסגרת חוות דעתו יתייחס השמאי המייעץ בין היתר להיבטי מטרדי רעש, ופגיעה בפרטיות, ככל וישנם, בשני מצבי התכנון".

העובדות השנויות במחלוקת

טענות העוררים ביחס לתכנית מס' 504-0398081 - בית כנסת עולי לוב הר/2351

עובדה ראשונה – קיומה של פלישת רבת שנים ושימוש כבית כנסת

א. שמאי העוררים – הובא בחשבון לצורך התחשיב כי תוכנית מס' הר/2351 הינה התוכנית הפוגעת בנכסים שבנדון.

בעניין המצב הקודם, קרקע ביעוד מגורים עם בית כנסת לפינוי עד לתאריך 10/1/2019 בהתאם לפסק דין מוסכם (ערב אישור התוכנית) וכי במצב החדש הופקע שטח ביעוד מגורים מחלקה 602 ושונה היעוד ממגורים לבית בית כנסת על כלל 4 החלקות בהן בית הכנסת שכן לידי תא שטח 1 והנ"ל נרשם על שם הרשות המקומית לרבות מבנה בית כנסת הבנוי בפועל.

בדיון, בהתייחס להחלטת וועדת ערר, המצב הקודם היה מקרקעין פנויים מבית הכנסת בהתאם להחלטת בית המשפט, כאשר וועדת ערר אימצה את חוות דעת השמאי המייעץ בתיק הנדון במלואה לרבות ההערה שבהתאם לחוק השימושים שנתפסו כגון שצ"פ מגרש 1601 בשטח של 92 מ"ר עתיד לחזור במלואו ליעוד הסחיר וכן שטח המגורים שנתפס לטובת בית הכנסת בשטח של 72 מ"ר (השטחים נלקחו ממפת המדידה להיתר הבניה).

המצב הקודם, לאור כך, הוא 4 צמודי קרקע בבית משותף, עם הסכם שיתוף שריר עם חצרות אפקטיביות ועם שטח חניה טורי עדכני לטובת בעלי הדירות והרחבת החצרות לדירות הצמודות לשטח מעבר החניה.

המצב הקודם, הוא מקרקעין בנוי ונטוע ללא כל מגבלה ומטרד ובית כנסת בהתאם לקביעה בחוות הדעת הקודמת של השמאי המייעץ שאומצה ע"י וועדת ערר, עוד יוער כי גם השמאי המייעץ מר יהודה פלד אימץ קביעה זו וגם עליה לא הוגשה כל השגה לוועדת ערר בדומה לחוות דעת השמאי המייעץ.

הפגיעה מתבטאת לא רק בירידת ערך מובהקת של היחידות לפי מיקומם ("פגיעה עקיפה"), אלא גם ירידת ערך ("פגיעה ישירה") של שינוי היעוד לחלקים בחלקה הנדונה.

המשיבה התייחסה ברצינות מרובה לפס"ד בית משפט השלום ולראיה פעלה מבעוד מועד להכין תכנית לרשום על שמה את השטחים במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה ולייצר עובדה בפועל סטטוטורית של בית כנסת שריר וקיים.

לעניין מקדמי הפגיעה, לא מצאנו לנכון לערער כנגד המקדמים שנקבעו בחוות הדעת הקודמת במסגרת התכנית הקודמת, כאשר ברמה הרעיונית עסקנו בקרקע ריקה ופוניה ומצאנו כי הינם במתחם הסבירות. לעומת זאת, במקרה הנדון אנו סבורים שהפגיעה הפתאומית של בית כנסת קיים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ופעיל על מקרקעין בסמיכות מירבית והכניסה היחידה עוברת דרך החלקה שנלקחה במסגרת התכנית, מדובר באירוע דרמטי מאוד.

עד כמה ששמאי העוררים מכיר, שאמירות של בית משפט בדיון אינן מהוות פסק דין, כאן יוער כי אין פסק דין היות והעותרת משכה את עתירתה ולכן אין משמעות לפרוטוקול הדיון אליו הפנתה המשיבה. עם כל הכבוד הדרך להביע את עמדת בית המשפט הינה ע"י פס"ד, מתנגדים לכל הרחבת חזית של המשיבה וכל טענה שלא באה במסגרת התשובה לערר.

המשיבה טוענת כי לא היה צפי לפינוי, להזכיר כי המשיבה טענה בפניו טענה הפוכה, שטענה שאיננה תוכנית פוגעת, על בסיס טענה זו קבע השמאי המייעץ כי התכנית איננה פוגעת, ועכשיו שאנו עוסקים בתכנית שמנציחה את המצב טוענת המשיבה טענות לבר שמאיות על תחושות, רגשות, על מה היו צריכים הצדדים לדעת וכיוצ"ב שאין להם מקום בקביעות שמאיות.

עוד טוענת המשיבה כי פסק הדין נבע לחלקה 614 ושם יש חלק קטן לבית הכנסת ואיננו חל על הנכס הנדון, לעניין "בתים נגוסים" אני מכיר רק במלחמה הנוכחית, אני לא מכיר בניין שקוטמים לו דופן או פינה הוא ממשיך להתקיים, אולי הכותל המערבי זו הדוגמא היחידה שיש.

מפנה להיתר שיצא לבית העוררים ושם בהתאם לתכנית המדידה ניתן לראות כמה "קטנה" הנגיסה הזאת וכיוצ"ב, הצורך להקמה מחדש של בית הכנסת, כאילו היה צורך להוציא היתר בניה לצורך ביטול הפלישה לחלקה 614 ולא ניתן להוציא היתר בניה שכזה וגם בחלוף 10 שנים מאישור התכנית באופן הזוי בית הכנסת יסודו בחטא והשימוש בו בניגוד לדין, אין לו היתר בניה ואישור כיבוי ובטיחות וכיוצ"ב.

אנו נמצאים 14 שנים לאחר קניית הנכס ושמאי העוררים צופה לפחות עוד 6 שנים בערכאות. טוענת המשיבה, הוגשה תוכנית, הנובעת מפסק הדין, כלומר בית המשפט באמירתו שיש אחת מן השניים או שתפנו או שתאשרו תכנית, כלל בתוכו את האמירה המובלעת שאישור תוכנית פירושו פיצוי הניזוקים, לא ייתכן שימוש שלא כדין, בפלישה, ללא היתר בניגוד לתכנית, ותכנית שמסדירה את השימוש לא כדין מקנה את הזכות לתובעים שעד אותו יום לא היה למי לבוא בטענות את הזכות לפיצוי בדיון בוועדה המחוזית לתכנית, שלחה הוועדה המחוזית את המקומית לדון בסיכוני הפיצוי, חזרה המקומי למחוזית ואמרה הבאנו זאת בחשבון, קרי 2 הוועדות ידעו שיש סיכוי לפיצוי, קרי זה הרבה מעבר להיתממות.

ב. שמאי המשיבה – ביחס לנכס שבנדון, הוגשה בעבר תביעה לירידת ערך לפי סע' 197 לחוק התכנון והבניה ע"י התובעים בגין אישור תב"ע מספר הר/2029 לתאריך הקובע 15/4/2015.

בהחלטת ועדת הערר שנתנה ביחס לתביעה זו נקבע, בין היתר, כדלקמן: "בניגוד לתפיסה המשתקפת מתביעת העוררים, אנו סבורים כי **בחינת הפגיעה, חייבת להיעשות בהתחשב בעובדה כי ערב התוכנית כבר הייתה קיימת פלישה רבת שנים של מבני בית הכנסת לחלקת העוררים, כי העוררים רכשו את המקרקעין בידיעה על קיומה של פלישה זו וכי במהלך הליכי אישורה של תוכנית הר/2029 לא זו בלבד שהעוררים לא התנגדו לאישור השימוש של בית הכנסת, אלא שהם אלה שלפי גרסתם המעודכנת לפנינו (השונה מזו שבכתב הערר), הם הציעו כי התוכנית תתיר שימוש לבית כנסת כשימוש זמני".**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במסגרת תב"ע מס' הר/2029 נקבע בסעיף מספר 6.11 "שימוש זמני" כי "בתא שטח 969, אשר ביעוד "מגורים" עם שימוש זמני לבית כנסת, יותר שימוש זמני כבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים. מעבר לתקופה זו יותר שימוש למגורים בלבד. בכל מקרה בתקופת השימוש הזמני לא יותרו הרחבות בניה לבית הכנסת והשטח המשמש לבית כנסת ייחשב כחלק מחלקות המגורים אליהן הוא שייך לצורך חישוב זכויות הבניה. בסיום השימוש במבנה כבית כנסת יהיו קווי הבניין דומים למגרשים הסמוכים".

כמו כן, במסגרת תב"ע מס' הר/2029 הוגדר תא שטח מספר 1237 כשצ"פ המשמש שביל גישה לבית כנסת. למצער, למרות החלטת ועדת הערר בעניין המצב הקודם ו/או למרות הוראות תב"ע מס' הר/2029 המהווה מצב תכנוני קודם, מצא לנכון שמאי התובעים לטעון בסעיף מס' 15.8 לחוות הדעת כדלקמן: "לעניין מצב קודם קרקע ביעוד מגורים עם בית כנסת לפינוי עד לתאריך 10/1/2019 בהתאם לפסק דין מוסכם (ערב אישור התכנית)....".

לעומת זאת ובניגוד לנאמר על ידו בסע' מס' 15.8 לחוות הדעת המשיך שמאי התובעים לטעון כעולה מסעיף מספר 16 לחוות הדעת לירידת ערך בהשוואה למול נכסים אחרים בשכונה אשר אינם סמוכים כלל לבית כנסת ו/או לבית כנסת לשימוש זמני ולמול דירות מגורים בשכונה אשר גם הן אינן סמוכות כלל לבית כנסת, ובהתעלם מהעובדה שבנכס שבנדון במסגרת תב"ע מס' הר/2029 הוגדר כבר במצב קודם חלק משטח החלקה כשצ"פ המשמש שביל גישה לבית הכנסת.

חוות דעת השמאי מטעם התובעים אינה ערוכה בהתאם להנחיות ועדת הערר ו/או בהתאם לתב"ע מס' הר/2029 המהווה מצב קודם ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

בחוות דעת שערך שמאי התובעים ה"ה עודד לנדאו בעניין פגיעה במקרקעין לפי סע' 197 לחוק התו"ב בגין אישור תב"ע מס' הר/2029 מתאריך 16/9/2015 קבע בעמ' מס' 13 בסע' מס' 16.1, כדלקמן:

*"**<u>פגיעה בשווי המקרקעין כתוצאה מהכשרת שביל גישה ובית כנסת פולש שנבנו ללא היתר</u>**.*

בית הכנסת ושביל הגישה שעוברים בחלקה 602:

תוכנית רצ/2029 הכשירה בצדה הדרום מערבי של החלקה שביל גישה, כשצ"פ, תוך הפיכת השטח הפולש בפועל כבית הכנסת, כשב"צ כמפורט בס' 6.11 לתקנון התוכנית. ההכשרה מקבלת ביטוי גם בתשריט התכנית. אציין כי הביטוי שימוש זמני לבית כנסת תחת הגדרה:

"יותר שימוש זמני כבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים".

הגדרה זו לא מלמדת על דרך בה ניתן לאמוד את הזמן הסביר הצפוי להפסקת השימוש. יתרה מכך, סביר כי ברגע האמת, שאלה זו תאותגר משפטית וקניינית בשל ההגדרה העמומה, שאיננה תוחמת בזמן את השימוש בקרקע. לכן לא ניתן להגדיר את זמניותו של בית הכנסת ולצורך אומדן הנזק והפגיעה נקבע כשימוש קבוע".

במסגרת אותה חוו"ד קבע שמאי התובעים את סה"כ הפגיעה הלכאורית הנטענת על ידו לפי סך של 1,600,000 ₪ "לשימוש קבוע" כבית כנסת.

מטרת תב"ע מס' הר/2351 הינה שינוי יעוד קרקע ממגורים עם <u>שימוש זמני</u> לבית כנסת לפי תכנית הר/2029 <u>ליעוד מבנים ומוסדות ציבור – משמע "כשימוש קבוע"</u>.

תחת הנחה ששמאי התובעים טוען כי במסגרת תב"ע מס' הר/2029 לא ניתן להגדיר את זמניותו של בית הכנסת ולכן קבע את הנזק והפגיעה כ"שימוש קבוע", לא ברור כיצד לשיטתו אישור תב"ע מס'

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הר/2351 כעולה מחוות דעתו מתאריך 29/9/2021 יצרה בכלל פגיעה במקרקעין ויתר על כן כיצד סה"כ הפגיעה הלכאורית הנטענת על ידו עלתה מ-1,600,000 ₪ בתביעה לעניין תב"ע מס' הר/2029 "כשימוש קבוע" ל- 3,025,000 ₪, או, 3,200,000 ₪ בתביעה כיום לעניין תב"ע מס' הר/2351.

הערה: בעמ' 24 לחוות הדעת נקבע "סה"כ פגיעה בשווי המקרקעין 3,025,000 ₪" בעוד בעמ' 25 לחוות הדעת נקבע "הפגיעה במקרקעין (במעוגל) 3,200,000 ₪".

מאחר וחוות דעת שמאי התובעים לעניין תב"ע מס' הר/2351 סותרת את חוות דעתו לעניין תב"ע מס' הר/2029 וכן יש בה עצמה שונות לעניין גובה הפגיעה - יש לדחות אותה על הסף.

בדיון, ישנה הנחת מוצא שעליה בונים את מגדל הקלפים, שהיה פה צפי לפינוי בית הכנסת בסמוך לסיום הבניה בשנת 2019, ועם כל הכבוד הנחת המוצא העובדות מספרות אחרת, הקביעה שבית הכנסת יפונה בשנת 2019 נשענת אך ורק על פסק דין שניתן בעניין חלקה אחרת עם תובעים אחרים ועם חלק מזערי משטח בית הכנסת. **משתף במערכת ה-GIS של המשיבה**, מציג את החלקה הנדונה מציג את בית הכנסת, והתביעה הנדונה התקיימה בחלק מחלקה מס' 614, וכפי שניתן לראות אותו חלק שפולש לחלקה 614 הוא שטח קטן מכלל שטח בית הכנסת והדעת נותנת ברמת וודאות קרובה לוודאי עד כדי שואפת למאה אחוז שגם אילו היו מתמלאים תנאי פסק הדין, בית הכנסת כולו לא היה מפונה, מה שהיה מפונה זה רק חלק קטן מחלקה מס' 614, ושאר בית הכנסת ביתרת החלקות היה נותר על תילו. וזה מתייחס להנחת המוצא כי בית הכנסת היה מתפנה כולו, יש תנאי נוסף בפסק הדין שיהיה לפני התכנית, ואני מזכיר דבר משמעותי שנקבע על ידי וועדת ערר בהליך הקודם העוררים בעצם החליטו שלא להמתין לתכנית 2029 ולבנות עוד קודם לכן ובהינתן שבתכנית 2029 בנוסח המופקד במועדים שהחלו בבנייה כל שטח בית הכנסת סומן לשב"צ.

אנו עוסקים, גם הפעם בתביעה שלא הוצגו כל נתונים או אסמכתאות לעניין ראשי הנזק שנטענים מהם ניתן ללמוד על רמת ההפרעה, הלכאורית, הנטענת כגון: רעש, פרטיות וכל מיני טענות אחרות אני מניח כי השמאי המייעץ ביקר בנכס מס' פעמים, לצערי או לשמחתי, לא נתקלתי ברעש חריג מסיבות תהלוכות וכיוצ"ב, נטענות טענות מבלי שום חוות דעת של יועץ, לעניין רעש וכיוצ"ב שניתן להסתמך עליו יתר על כן, יובהר, כי תחת הנחה שבעלי הזכויות טוענים לרעש לחגיגות ומסיבות הרי שהתכנית שבנדון החדשה, יצרה השבחה בנכס הנדון, היות ואסרה את הפעילויות שלטענת בעלי הזכויות הפריעו טרם אישורה.

גם בחוות דעת זו, קיימת התעלמות מהנחיות וועדת ערר, גם וועדת ערר הקודמת וגם הנוכחית, טענו שאין להתעלם במצב קודם מקיומו של בית הכנסת במצב קודם, ציין בעל הנכס בדבריו קודם לכן כי הנכס נרכש על ידם על מנת לגור בו, יובהר ויודגש כי הנכס נרכש בעת הימצאותו של בית הכנסת במקום ותפקודו המלא, בעלי הזכויות לא הגישו שום תביעה לפינוי בית הכנסת, ואני מחזיר להחלטות וועדות ערר לראות את כל הדיונים בנושא הזה, לכן לטעמי היה מן הראוי שבעת קביעת יריד הערך שבחוות הדעת תינתן התייחסות לקיומו של בית הכנסת במצב קודם.

רוצה לחזור ולהזכיר שאין בוועדת הערר כל הנחיה לעניין ההנחה של שנת 2019, פסק הדין ברור ונהיר לכולנו וגם אם קיימת אופציה של פינוי הרי שניתנה לוועדה הזכות לקדם תוכנית, עמדת הוועדה ביחס לכוונתה לקדם את התוכנית הייתה ברורה ולכן לטעון שמישהו סבר כי בית הכנסת "יעלם" בשנת 2019 לטעמי זו טעות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון ובנסיבותיו, כמפורט בהחלטתה של ועדת הערר הנכבדה, בעניין המחלוקת הנדונה, נקבע מפורשות, בין היתר, כדלקמן: *"לאחר ששקלנו את כלל הנסיבות אנו סבורים כי יש להורות על מינוי שמאי מייעץ, אשר יבחן את הפגיעה למקרקעין, ככל שישנה כתוצאה מאישור התכנית, לאור כלל היבטיה. **זאת, על יסוד הקביעה, אשר השתקפה בשומת דדון, לפיה משך השימוש הזמני על פי התכנית הקודמת הוא בן 4 שנים.***

*עיינו בשומת דדון ואנו סבורים כי היא נסמכה על כלל המידע הרלבנטי לרבות כל פסק הדין בעניין גולדברג וקביעותיו. **מסקנת שומת דדון בעניין משך השימוש הזמני מקובלת עלינו** ועולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין בעניין גולדברג.*

על כן קביעת השימוש הזמני ל-4 שנים, כמשתקף בשומת דדון, עולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין בעניין גולדברג, כפי שפורטו לעיל.

יתרה מזו – אנו סבורים כי המשיבה מנועה מלטעון כי משך התקופה הזמנית אינה בת 4 שנים, כפי שנקבע בשומת דדון" (ההדגשות אינם במקור).

לאור החלטתה של וועדת ערר כמפורט לעיל, עולה כי מחלוקת זאת מתייתרת ולפיכך יובא בחשבון בחוות דעת זו, במסגרת "המצב הקודם", שימוש זמני בהתאם לקביעתה של וועדת ערר המתבססת על חוות דעת המייעצת של החי"מ מיום 31.10.2021 {המתבססת על פסק הדין תא"ק 34656-12-12 מיום 08.01.2014 בעניינה של חלקה סמוכה (614) שבה ממוקם חלק ממתחם בית הכנסת הנדון, שם נקבע כי בית הכנסת יפנה את המקרקעין אליהם פלש עד ליום 10.01.2019 (מקץ 5 שנים}.

במקרה הנדון, המועד הקובע לאומדן שווי הפגיעה כתוצאה מאישורה של תכנית מס' 504-0398081 (בית כנסת עולי לוב הר/2351) הינו **20.09.2018,** במסגרת "המצב הקודם" פס"ד המפורט היה תקף. רוצר לומר, בבחינת קונה סביר/קונה מרצון שהיה מעוניין לרכוש את הנכס הנדון היה מביא בחשבון את מטרד בית הכנסת, אולם עם תקופת זמן עד לפינוי כפי שנקבע בפס"ד תא"ק 34656-12-12 שהינו עד לתאריך **10.01.2019,** המהווה כ – 3.7 חודשים מהמועד הקובע, וזאת בשים לב שמבחינת הקונה הסביר כבר החל "הטיפול" המשפטי בפינוי הפולשים ונכון למועד הקובע הינו מצוי כבר בשלב בו ניתן פסק הדין, כך, ברור לו כי בית הכנסת יפונה עם מועד מוגדר לפינוי וזאת בהתעלם מהתכנית "הפוגעת" הנדונה שהופקדה ולאחר מכן אושרה (הר/2351).

בעניין השצ"פ, מעיון בהחלטת וועדת הערר הנכבדה, בעניין המחלוקת הנדונה, נקבע כדלקמן: *"בטיעוניה ניסתה המשיבה לחלוק על הקביעות בשומת דדון, בין היתר לעניין מעמדו של השצ"פ בתכנית הקודמת. אנו סבורים כי קביעות אלו בדין יסודן. הסבריו של השמאי המייעץ כי דינו של השצ"פ כדין שטחו של בית הכנסת, וכי עם התבטלותו של בית הכנסת אמור גם השצ"פ להתבטל, מקובלים עלינו (ראו בסעיף ג' בעמ' 37 לשומה המייעצת)".*

כמפורט בחוות הדעת המייעצת של החי"מ מיום 31.10.2021, בהתאם להוראות סע' 6.11 בתכנית מס' הר/2029 עולה כי לא פורט משך זמן השימוש הזמני של בית הכנסת, בהתאם להוראות הסעיף יותר השימוש הזמני כבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת.

קרי, עצם הפסקת השימוש במבנה כבית כנסת מפסיק את יעודו האמור על פי התכנית, והופך אותו "באופן אוטומטי" לשימוש כמגורים, ולכן, עם פינוי הפולשים השימוש יחזור להיות מגורים בלבד **דבר זה נכון גם לשביל הגישה לבית הכנסת** אשר בהתאם לעמודת הערות בטבלה אשר בסעיף 2.2

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להוראות התכנית הוגדר סימון תא שטח 969 ביעוד מגורים עם שימוש זמני לבית כנסת + **הוספת שצ"פ המשמש שביל גישה לבית כנסת,** קרי, עם התבטלותו של בית הכנסת אמור גם השצ"פ להתבטל שהרי כל תכליתו לשמש כשביל גישה לבית הכנסת.

בתוכנית מס' הר/2029 הוגדרה טבלה יעודית לשטחי הפקעות, ובנוסף טבלה יעודית להפקעות שבילים, כאשר החלקה הנדונה איננה נכללת בטבלאות אילו, בנוסף, מעיון בנסח רישום המקרקעין לא נמצאה כל הערת אזהרה בדבר הפקעה לשביל הגישה לבית הכנסת.

למיטב ההבנה, כעולה מהאמור לעיל, לאחר פינוי הפולשים יחזור המצב לקדמותו, קרי, דבר לא השתנה מעצם אישורה של תכנית מס' הר/2029, כלומר הטענה לשימוש הזמני מצטמצמת רק לתקופת הדחייה עד לפינוי הפולשים, ואין המדובר בטענה העולה עד כדי צמיתות.

לאור האמור לעיל ולאור הנחיית וועדת ערר הנכבדה, במסגרת "המצב הקודם" (תכנית הר/2029) הובא בחשבון שימוש זמני לשטח ביעוד השצ"פ בדומה לבית הכנסת, ובמסגרת "המצב החדש" הובאו בחשבון השטחים בשימוש לצמיתות, בעניין זה ראה הרחבה בהמשכה של ההחלטה.

<u>עובדה שניה</u> –פגיעה/אי הפגיעה עקב אישורה של תכנית מס' 0398081-504 (הר/2351)

א. שמאי העוררים – עפ"י תוכנית הר/2029 אשר אושרה למתן תוקף ביום 15.04.2015 יעוד המבנה הבנוי על חלק מחלקה 602 בגוש 6558 ומהווה את תא שטח 969 הינו "מגורים עם שימוש זמני לבית כנסת" לציין כי עפ"י תקנון התוכנית ***"יותר שימוש זמני כבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים".***

תוכנית הר/2531 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 20/9/2018 – כל מטרתה הינה הסדרת בית כנסת קיים ע"י הליך של איחוד וחלוקה. במסגרתה משנה את יעוד המקרקעין מיעוד "מגורים " עם שימוש זמני לבית כנסת ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

שביל הגישה אל בית הכנסת המתואר במספור 5, הופקע במסגרת תוכנית פוגעת הר/2029 וכי לשטח זה מתווסף לאור התוכנית הפוגעת הפקעה של 73 מ"ר בשטח למבנה ציבור - בית הכנסת.

שינוי יעוד תא שטח 2 ממגורים בשימוש זמני לבית כנסת עד אחרון מייסדי בית הכנסת, ליעוד קבוע למבנים ומוסדות ציבור והקצאתו לטובת עיריית הרצליה במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה מהווה פגיעה בשווי המקרקעין כולל כל הבנוי והנטוע כמפורט בחוק תכנון והבניה.

בשל אופי ושעות הפעילות של בית הכנסת בשעות הבוקר המוקדמות, במהלך היום, בשעות הערב ובמיוחד בחגי ישראל ובשבתות הפעלת שיעורים ואירועים נלווים לרבות שמחות מסוגים שונים (פעילות שהוגבלה מאוד בעבר) ואף אי הגבלת השימוש לבית כנסת בלבד, הינה פגיעה משמעותית ותבוא לידי ביטוי ברמת סחירות והביקוש של בתי המגורים הבנויים בתחום החלקה.

מציין כי בסיור בנכס עולה כי בשטח הצמוד למושא השומה הוקמה סוכה המשמשת את המתפללים בין השאר כתוצאה מנגיף הקורונה והתפילה ברובה התרחשה מחוץ לבית הכנסת.

כמו כן לאור העובדה כי אין בסמוך לבית הכנסת פתרון חניה עבור המתפללים ויתר המבקרים קיימת מצוקת חניה משמעותית בסביבת הנכס אשר אינה מאפיינת את השכונה וכי כל הגישה אל בית הכנסת מבוצעת דרך שביל הגישה שהופקע במסגרת תוכנית זו באמצעות טבלאות איחוד וחלוקה. בנוסף, בית הכנסת בנוי בתוך חצר המבנים וצופה אליהם ישירות לשטח החצר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תיאור הפגיעה</u>:

<u>פרטיות</u> – המדובר במבנים צמודי קרקע אשר נהנים מרמת ביקוש גבוהה, בין היתר, בשל רמת הפרטיות המאפיינת אותם ביחס למבני מגורים בבנייה רוויה. בשל מיקומו של שביל הגישה המוביל לבית הכנסת ומשמש כשביל גישה יחיד לעשרות באי בית הכנסת בימי חג ומועדים, ואף חוגגים באירועים אחרים ובשיעורים, מתאפיין נשוא השומה ברמת פרטיות נמוכה מאוד לרבות בשבתות ובחגים, פרטיות אשר מהווה מאפיין רצוי במבנים צמודי קרקע.

<u>צמידות למבנה ציבור הפעיל שבעה ימים בשבוע מבוקר עד ליל</u> – בבית הכנסת מתקיימות תפילות שלוש פעמים ביום. כמו כן במהלך ימי חג ומועדי ישראל מתקיימות תפילות המוניות בשעות הבוקר הצהריים ולעיתים בשעות המאוחרות בלילה (סליחות, טישים וכיוב').

כמו כן, בחצר בית הכנסת נערכים אירועים וסעודות הכוללות עשרות משתתפים וביתר השעות מתקיימים שיעורים הכוללים לעיתים עשרות משתתפים. הגעת המתפללים לבית הכנסת מגבירה את התנועתיות באזור, יוצרת עומס על תשתיות וגורמת, בין היתר, למצוקת חניה באזור.

<u>רעש</u> – תפילות בית הכנסת במיוחד בימי החג ומועדי ישראל מהוות תפילות אשר בהן משתתפים מתפללים רבים. הן בזמן התפילה והן בזמן התכנסות המתפללים בבית הכנסת נוצרת התקהלות של עשרות מתפללים בסמוך לנשוא השומה אשר גורמת למפגע רעש, ללא שום מגבלה לשעות ולמועדים.

<u>הפקעה של חצר</u> – שביל הגישה לבית הכנסת, ששטחו כ- 92 מ"ר עפ"י חוות דעת תקן 15 לתוכנית הר/2531, נבנה בתחום המגרש הנדון ועל חשבון שטחי חצרות של המבנים אשר תוכננו ונבנו בסמוך לדופן הצפונית של החלקה לאור הפקעתו של שביל הגישה. כמו כן מבנה בית הכנסת עצמו בנוי בתחום חלק מהחלקה שבנדון בשטח של כ- 73 מ"ר.

<u>הגברת הפגיעה בשביל הצמוד למבנים שבנדון לאור התקבעות בית הכנסת</u> – בעת רכישת המבנים שבנדון הביאו הרוכשים בחשבון כי מבנה בית הכנסת הינו זמני ועתיד להתפנות. שינוי יעוד בית כנסת ממבנה מגורים המשמש כמבנה בית כנסת באופן זמני למבנה ציבור בשימוש בית כנסת.

הערה: פגיעה לעניין התכנון והפקעת שביל הגישה נידונים בימים אלו במסגרת ערר מספר הר/95008/16, ובו מונה שמאי מייעץ מספר מינוי – 698-2021.

<u>הכרעות שמאים מכריעים בגין הפחתה ראויה בגין מטרד גן ילדים/ מבנה ציבורי/ בית כנסת</u> – להלן מדגם של הכרעות שמאים מכריעים אשר עסקו במקדם ההפחתה הראוי לשווי מ"ר מבונה בגין מטרד גן ילדים/מבנה ציבורי/בית כנסת:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה	הערות
אלי כהן	6550/44	שבי ציון 16, רמת השרון	0.95	סמיכות המגרש למקלט ציבורי
רינת וויס רביב	30895/1	א-טור ירושלים	0.95	גן ילדים בבניין, כניסה עצמאית מתוכננת
משה נדם	7210/3	הפלמ"ח 42, אור יהודה	0.85	גובל עם מבנה ציבור
נאוה סירקיס	30260/119	יונתן בן עוזיאל, ירושלים	0.95	קרבה למבנה ציבורי – מועדון קשישים
שלומי יפה	30605/52	מאי זיאדה, ירושלים	0.95	קרבה לבית ספר לחינוך מיוחד
אבישי זיו	6525/169	הרב 101, הרצליה	0.95	שכנות למגרש בייעוד שב"צ

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה	הערות
גד נתן	4247/239	ישעיהו הנביא 22, ראשון לציון	0.93	צמידות למגרש ביעוד שב"צ – גן ילדים
אריה אריאל	6412/85	אהבה 26, הוד השרון	0.9	מתחם מיועד לשב"צ, בסמיכות לצמודי קרקע
אמנון נזרי	2709/33	אח"י משוב 88 ו – 90, ראשל"צ	0.95	קרבה למגרש בייעוד לבנייני ציבור
גבע בלטר	30414/4	חיים סירני 23, ירושלים	0.95	חלקה גובלת עם נכס המשמש לגן ילדים – הקרבה יוצרת מטרד ובעיקר בשעות הבוקר.
משה נדם	6927/12	שמרלינג, תל אביב	0.9	קרבה לבית כנסת
עאטף עאלם	6426/100	ביאליק 14, כפר סבא	0.9	קרבה לבית ספר
תמיר שדה	3779/90	יהונתן 14, רחובות	0.8	קרבה לבית כנסת ומתנ"ס

מציין כי מהחומרים שנמצאו עולה שרק שומותיהן של שמאים המכריעים תמיר שדה ומשה נדם עסקו במקרה בו הנכס נשוא השומה שוכן בצמידות לבית כנסת.

בשומתו של השמאי נדם המבנה הינו מבנה טורי בשכונת נווה צדק בתל אביב בעוד בענייננו מדובר במבנים שונים באופיים ולהם מרכיב הפרטיות גבוה יותר וכך הפגיעה מתעצמת.

בית הכנסת בעלת משקל גבוהה יותר, בנסיבות ברורות הנובעות מההבדל באופן השימוש, בשעות הפעילות, ימי הפעילות **ובמיוחד פעילות ימי המנוחה והחגים**.

היותו של בית הכנסת מרכז קהילתי המרכז אירועים שונים החל מהכנסת ספר תורה עובר דרך חתונה/בר מצווה וכלה בימי חג ותפילה. כולם אירועים רבי משתתפים.

<u>שיווק היח"ד על ידי בעלי הזכויות</u>: לאחר קבלת תגובת שמאי המשיבה העבירו אל לקוחותיהם את הטענה להתייחסות: שאלו שאלה תמה בקשר לעסקאות שבצעו ואלו הבהירו לנו כי היה קושי ניכר לשווק את כל אחת ואחת מהיח"ד. ההליך ארך חודשים ארוכים מאוד בין עסקה לעסקה.

בנוסף הגדילו בעל הקרקע לפנות למשווק מר' דורון כץ אשר ניהל את הליך המכירה כמתווך מוסמך.

הנ"ל ציין כי בית הכנסת היווה חסם משמעותי בשיווק כלל היח"ד ונמשך כמעט שנה. יתרה מכך הרוכשים הפוטנציאלים שילמו מחיר נמוך משמעותית ממחיר השוק ליח"ד מסוג זה. המתווך כץ התכוון לצאת לשוק במחיר ביקוש המגלם את מגבלת בית הכנסת בסך 4.09 מיליון ₪ בממוצע והתוצאה העגומה 3.6 מ' ₪ לשלושת היח"ד.

לסיכום, הובא בחשבון פעילות הבית כנסת כמטרד הבנוי בצמידות הדוקה לחלקה שבנדון ושביל הגישה המחבר אותו לשכונה מרח' יציאת אירופה, לעניין זה יפה קביעתו השמאי מכריע שדה קבע לעניין זה ירידת ערך בהתאם למקדם 0.8 כמפורט בחוות הדעת וכי ע"פ שקלול הפגיעה ביחס לנכסים שבנדון אומד את מקדם הפגיעה התואם את העסקאות בנכס ב - 0.8 (ראה הרחבה בעובדה השלישית).

בדיון, המצב החדש, פשוט מאוד, הפקעה של שב"צ מתוך שטח גינה של אנשים וגם הפקעה של שצ"פ משביל הגישה לחניות לטובת בעלי הדירות וכתוצאה מזה צמצום של חצרות של הגינות, ביטול חניות ופגיעה תכנונית. על זה נוסיף, זה לא רק הפקעה אלא בפועל יצירת מצב עובדתי של בנוי, "פתאום" יש בית כנסת, שירותים, מטבח, וחצר בית כנסת, המתכנסים 3 פעמים ביום והגישה דרך המעבר מרחוב יציאת אירופה והיחידות היוקרתיות הללו הופכות להיות אתר למציצנות ולמטרד רע וחוסר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נעימות, רוצה להפנות לקטע בשומת השמאי המכריע מר אמנון נזרי, גו"ח 30079/240, *"הנני מסכים עם שמאי המבקשים כי המקרה שבנדון מהווה מקרה מיוחד נוכח קירבתו החריגה של המבנה אל דירת המבקשים (כ-3 מ' בלבד), תוך שחלונות הכולל פונים אל חלונות הדירה וכי יש להבחין בין קרבה למוסד דת הנמצא במרחק סביר מהנכס לבין מצב שבו הנכס נמצא מטרים ספורים ממנו".*

רקע לציטוט, בית כנסת בשכונה חרדית, קהילה חרדית, בתל ארזה בירושלים, שרמת הפגיעה הייתה כל כך דרמטית למקרקעין שנקבע מקדם פגיעה בסך 0.2.

לזה נוסיף, שומה מכרעת של מר יהודה פלד, במקרקעין הסמוכים לנכס הנדון (גב' פרחיה גולדברג) חלקה 614, שבה בית הכנסת בנוי עם חלונות בתוך החלקה בדומה למקרה שלנו, אבל בפועל מהווה מבנה וייתכן שיש מטרד אעש ופרטיות אך בשונה מהמקרה שלנו הכניסה אל בית הכנסת וההתרחשות הציבורית איננה מתרחשת בסמוך לחלקתה שלא כמו בחלקתנו בה הכניסה מתרחשת במהלך כל היום, דרך החלקה שלנו כל היום לרבות בימי מנוחה, חצר ההתכנסות מצויה "על" החלקה שלנו כך השירותים והמטבח ולכן כל מטרד הרעש, פרטיות וריח יהיו בחלקה שלנו.

בעניין זה, קבע השמאי המייעץ לאחר שסקר עסקאות במגרשים במסגרת חוות דעתו, סקר מכרזי רמ"י בהעדר עסקאות השוואה לקרקע בסביבה, בשכונת כרמי גת בקריית גת (עמ' 24 לחוות דעתו), ואומר *"על אף האמור יש לציין כי בחינת הנתונים לעיל ביחס למגרשים זהים (312 מ"ר) מתקבל הפרש של כ-15%"* מוסיף השמאי המייעץ ואומר כי גם שזהיתי ירידת ערך היא מתקיימת במגרשים ריקים שבהם המרחק הינו לפחות 9 מ' מבית הכנסת, *"המרחק מבית הכנסת לבית המגורים הוא 2 מ' בלבד"*, כמות ההצעות למגרשים שהיו צמודים לבית הכנסת היו נמוכים משמעותית מהצעות למגרשים שאינם צמודים לבית הכנסת, גם בכמות וגם במחיר.

משתף מסך באמצעות מערכת אינטרנטית סימפלקס, אנו רואים את שביל הגישה, העובר באזור כניסת הרכבים, הבתים במרחק פחות מ-15 מ' מהבית המרוחק, הכניסה קיימת כל היום, איך עושים "על האש" בשבת הצהריים, שעות הפעילות של בית הכנסת היא בסופי שבוע שבעלי הבית אמורים להנות מהנכס שלהם. שטח שביל הגישה יכל לשמש כחניות וגישה לחניות והנאה הייתה גדולה יותר. לספר, שפרסמנו את הבתים למכירה, במהלך המכירה, הייתה הענות למודעות, הגיעו אנשים, ראו בפועל את נוכחות בית הכנסת סמוך למרש, עניין "שקירר" לא מעט קונים פוטנציאליים, הקונים ראו את נוכחות בית הכנסת "ירדו" מעניין האפשרות לרכישה וזה בגין הקירבה לבית הכנסת, שביל הגישה, אז בעצם שניהם יוצרים מטרדי רעש, בשעות התפילה ומעבר לזה, מתקיימים בפועל במקום אירועים המהווים מטרד רעש וריח (יש מטבח ושירותים), תהליך המכירה ארך כשנה וחצי, שזה זמן ארוך מאוד ביחס למה שקרה בשוק הנדל"ן בזמן ההוא, ואנו יכולים להוסיף כל הסידור של המבנים והשטחים הציבוריים והחניות, כל התכנון הפך מאוד מאולץ בגלל כל האילוצים הללו, הקונים הפוטנציאליים וגם הקונים בפועל ראו זאת, ומחוסר ברירה התפשרנו במחירים, גם מבחינת משך הזמן הממושך.

בסיכומו של עניין, נאלצו להתפשר, מדובר בבתים ברמה הכי גבוה, גמר, מערכות, אלומניום וכיוצ"ב וציפנו שזה יתבטא במחיר המכירה, ואילולא האילוצים הללו זה היה בא לידי ביטוי במחיר המכירה אחד הקונים, הגדיל לעשות וסיפר שמכר רכב משפחתי ועבר לרכב קטן, כי פשוט לא הסתדר עם אילוצי החניה במקום.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יוער, כי מדובר בארבעה חברים שרכשו והתכוונו לגור בנכס הנדון, ובנו זאת לעצמם, ולכן הושקע בהתאם וכך כל המפרטים, התמשכות הפרוייקט והבניה וכל הבעיות ולכן "ירדנו" מהפרוייקט למעט חבר אחד שמשכיר ולא גר בנכס. נאלצנו להתפשר ולהמשיך את ההליך, יוער כי זה בא לידי ביטוי במסגרת המו"מ בין המוכרים לקונים כך שהזכות לתביעת 197 נשארה אצל המוכרים ראה בחוזים.
סיכום, אנו אומדים בנזק של ירידת הערך במגרש 1601 כ-440,000 ₪ כפועל יוצא של יעוד המגרש לשצ"פ וגריעתו מהחלקה, אנו אומדים את ירידת הערך של הפיכת שטח החצר לשב"צ עם מבנה שירותים יש מאין וחצר ובית כנסת ושירותים ומטבח וירידת ערך של מכלול יח"ד המגורים לרבות למיקום היחידות (אנו טוענים בשונה מחוות דעת השמאי המייעץ) שמדובר במקרקעין בנויים יוקרתיים להבדיל מקרקע (בנוי מול מבונה), ופוטנציאל הלקוחות הנגזר מעובדת המקרה כקרקע ועלות הקרקע שונה לעין שיעור מווילות או קוטג'ים במחירים של כ-4 מיליון ₪ ליח"ד ולכן המקדמים גבוהים יותר.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, עסקאות ההשוואה שנערכו בחלקה שבנדון לאחר החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1277 מתאריך 29/1/2018 של הוועדה המחוזית ת"א בה הוחלט לתת תוקף לתב"ע מספר הר/2351 אינן מראות על ירידת ערך של הנכס הסמוך למבנה בית כנסת לעומת נכסים אחרים אשר אינם סמוכים אליו.
לאור כל האמור לעיל, בהתבסס על נתוני השוואה של נכסים סמוכים למבנה בית כנסת ונכסים שאינם סמוכים לו ובהתבסס על נתוני השוואה להם ניתנת זכות הבכורה בחלקה שבנדון לדעתי **תוכנית מס' הר/2351 אינה יוצרת פגיעה בשווי המקרקעין למועד הקובע 20/9/2018.**
ראה הרחבה בעובדה השלישית לנתוני ההשוואה והעסקאות שנערכו בנכס נשוא חוות הדעת.

בדיון, הוזכר התיק של גב' פרחיה שנדון אצל השמאי המייעץ מר יהודה פלד, חשוב להדגיש שגם בחוות דעתו נקבע כי אין ירידת ערך ביחס לתוכנית הקודמת ולא הוגשה תביעה בעניין התכנית החדשה. כמו כן, כפי שניתן לראות בית הכנסת מוקף בחלקות נוספות שכלל לא מצאו לנכון לטעון לפגיעה או לירידת ערך.
בחוות הדעת המייעצת של השמאי המייעץ דכאן, נטען בעמ' 23 לחוות הדעת, כי: *"שכונת נווה עמל הינה מגוונת בחתך תושביה המתגוררים בה ואינה בעלת צביון דתי או חרדי מובהק".*
לטעמי, יש לבחון סוגיה זו, מבדיקה שערכתי, מאוד שטחית, לפני הדיון, מצאתי שבאתר איזי מצויינים ביחס לשכ' נווה עמל 27 בתי כנסת, כאשר יודגש שחלק ניכר מבתי הכנסת לרבות בית הכנסת שבו אנו עוסקים אינו מופיע שם. לעומת זאת, באותו אתר ביחס לעיר גבעתיים מצויינים 40 בתי כנסת. לטעמי, אני סבור כי השכונה בעלת צביון דתי גדול יותר מאזורים אחרים כגון למשל גבעתיים ויש לתת לכך משקל.
אני סבור שאם מתייחסים לבית כנסת בסביבה חילונית מובהקת, או בסביבה עם אוכלוסייה יותר מסורתית, דתית, יש לתת לזה משקל. חשוב לציין כי בית הכנסת לא נולד מהפקעה או תוכנית, המצב היה הפוך, בית הכנסת היה קיים, הוא קדם לתכנית והיה מצרך נדרש.
יוער, גם בהחלטת וועדת ערר הראשונה (של גב' גילת אייל), פורט כי יש להביא בחשבון את הימצאותו של בית הכנסת במסגרת "המצב הקודם".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

וחשוב לומר כי גם אם מישהו סבור כי פסק הדין לעניין הפינוי בשנת 2019 גובר על האפשרות להגיש תכנית, עדיין קונה סביר במועד הקובע קיים סיכון שמא תוגש תוכנית ובית הכנסת יישאר לצמיתות לכן לדעתי אין לקצור את ההתייחסות "למצב הקודם" לארבע שנים וכיוצ"ב ויש לבחון את עמדת וועדת ערר ופסק הדין בנושא.

מס' סתירות בחוות הדעת שהוגשה ע"י התובעים, בחוות הדעת צורף מסמך מטעם המתווך לפיו יצאו לשיווק של יח"ד במחיר של 4,090,000 ₪ כאשר אין הבחנה בין יח"ד השונות, מפנה את השמאי המייעץ גם לסוף חוות דעת שמאי העוררים בה נטען פתאום לשווי של 4,410,000 ₪ למרות שמדובר באותם מועדים קובעים וגם לחוות דעת השמאי המייעץ שקיימת הבחנה בין יחידות הדיור אזי ניתן לראות ממכתבו של המתווך שבעלי הזכויות לא סברו שיש פגיעה מבית הכנסת ליחידה כזו או אחרת והשיווק היה בסכום אחיד.

דבר נוסף, ערכי השווי וסכומי התביעה בעמ' 24 לחוות דעת העוררים שונים מאותן טענות בעמ' 25 פעם אחת טוענים לתביעה של סכום אחד ופעם של סכום אחר.

בסעיף 15.10 לחוות הדעת, נטען שככל שתתקבל הכרעה במסגרת הערר תבוצע התאמה לחוות הדעת של השמאי המייעץ ולמשקולות שייקבעו.

שווי נכס נקבע לפי שווי קרקע + עלות בניה + רווח יזמי + מע"מ, הפגיעה במקרקעין אמורה להיות נמוכה מזו שבקרקע, היות ועלויות הבניה והמע"מ זהים, למרות שבעלי הזכויות פירטו בחוות הדעת בכוונתם להתאים עצמם לכוונות השמאי המייעץ, גם בדיון הנדון הם מעלים טענות ביחס לשיעורי פגיעה גבוהים משמעותית מזו שטענו קודם לכן ומזו שנטענה על ידי השמאי המייעץ.

דבר נוסף, בחוות הדעת הקודמת של התובעים נטען ומאחר ולא ניתן להגדיר את זמניותו של בית הכנסת לצורך אומדן הנזק השמאי קבע אותו כשימוש קבע, פתאום קמה לה תביעה גם ביחס לתוכנית החדשה ופתאום לשיטת בעלי הזכויות היה ניתן לקבוע את מועד תפוגתו של בית הכנסת ויתר על כן שיעור הפיצוי הנתבע גדל למעלה מפי שתיים.

ביחס לנתוני ההשוואה, מהן מסיק שמאי בעלי הזכויות על הנזק הלכאורי, הובהר בחוות דעת המשיבה מדוע מרכיבי הנכסים שנטענו לעניין גודל הבית, שטח המגרש, שטח המבנה, הצמדות ששייכות לדירות המגורים, שטח דירות המגורים וכדומה, ככל שנבחן אותם בהתאם לנתונים האמיתיים, תתקבל תשובה אחרת והפוכה מזו שמנסים לטעון התובעים.

בהתאם לפסק דין רמי לוי שיווק השקמה, יש לתת לנתוני השוואה בנכס עצמו את זכות הבכורה השמאי המייעץ קבע כי יח"ד דרום-מזרחית הגובלת בבית הכנסת נפגעה ב-10%, בפועל נמכרה יחידה זו ב - 3,580,000 ₪, יח"ד דרום-מערבית הסמוכה לשביל קבע השמאי המייעץ ירידת ערך של 5% בפועל נמכרה יח"ד זו עבור ב - 3,580,000 ₪, ויח"ד צפון-מערבית שאינה גובלת ונקבע לה בחוות דעת השמאי המייעץ 0% ירידת ערך ב - 3,600,000 ₪, חשוב לציין שמדובר במועדים סמוכים.

עוד נטען בעניין תקופות שיווק, המבקשים טוענים למחירים ואירועים ומסיבות, מביקורו של שמאי המשיבה בנכס לא נתקל בהוכחות לטענות הללו, בשעות שנכח לא ראה כל פעילות. בהתייחס לטענות לאירועים וכיוצ"ב, הרי בתכנית יש הוראה משביחה של ביטול אירועים.

בקשר לאופן שבו רואה קונה פוטנציאלי את זמניות בית הכנסת, במסגרת הדיון כנגד אישורה של התכנית, פס"ד על בסיס הידיעה של פס"ד משנת 2014 לפינוי בשנת 2019, שורה 27 לפרוטוקול.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הנחת המוצא כי הפינוי בשנת 2019 לא מתקיים אפילו לגב' פרחיה גולדברג אז בוודאי לא לעוררים עצמם כי אין לגביהם אין שום פסק דין של פינוי.

לא נטען ע"י המשיבה כי "במצב הקודם" השימוש הינו זמני, בעניין זה מפנה למסמכי המשיבה דאז לרבות פרוטוקול הדיון.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, קיימת בין הצדדים מחלוקת באם קיימת פגיעה/אי פגיעה במקרקעין עקב אישורה של תכנית מס' 504-0398081 (הר/2351).

כמפורט בהכרעתי לעיל (בהתבסס על הנחיות וועדת הערר הנכבדה), יש להביא בחשבון במסגרת "המצב הקודם" שימוש זמני לשטח הבית כנסת ולשטח ביעוד השצ"פ.

בעניין קירבה-סמיכות למבני ציבור ומטרדים, לא כל סמיכות למבנה ציבור אמורה להביא להפחתה "באופן אוטומטי", טענה שכזו יש לבחון לגופו של עניין באם קיימת פגיעה ומהי השפעתה.

במקרה הנדון, קיים חלק ממתחם בית כנסת המשתרע על חלקות סמוכות ובתחום שטח החלקה בעורף מבנה המגורים, ובסמיכות.

בהתאם לנראה בימי הביקורים בנכס, נראה כי הכניסה לבית הכנסת הינה דרך שביל גישה מרחוב יציאת אירופה.

בעניין בית הכנסת, כמקובל, שעות הפעילות השכיחות הינן לרוב בשעות הבוקר (תפילת שחרית) ושעות אחה"צ (תפילת מנחה וערבית ושיעור תורה ביניהם), בנוסף בשבתות וחגים.

רוצה לומר, כי לרוב שעות פעילות אלו מסונכרנות עם השעות שהדיירים נמצאים בנכס נשוא חוות הדעת, ולכן, לכאורה, עניין זה מהווה מטרד.

הפעילות בבית הכנסת ברובה מתקיימת בתוך שטח המבנה. רוצה לומר, "שתוצר הרעש" המהווה מטרד הינו בהשפעה חלקית ומוגבלת (בשונה למשל מכביש סואן).

יחד עם זאת, בית הכנסת הינו מקום קדוש, עניין המגביל את העוררים בנכס נשוא חוות הדעת (לדוג' "על האש" בימי שבת, מגבלות רעש בזמן התפילות, העדר פרטיות וכד').

יחד עם הטענה "לפגיעה" בגין הסמיכות לבית הכנסת, יש לבחון את האפשרות לתרומה הכלכלית לנכס, בגין היותו בסמיכות למבנה ציבורי זה המהווה נכס משלים ו/או מבנה שבקדושה (למאמינים). תרומה זו מתבטאת בעיקר באזורים בעלי צביון מסורתי ו/או דתי ו/או חרדי, ככל שישנה "פגיעה" הרי שלכל הפחות הינה מצטמצמת עם תרומה זו, לדוגמא קל יותר למכור מבנה מגורים למשפחות מאמינות ו/או מסורתיות ו/או דתיות ו/או חרדיות בהתייחס לסמיכות לבית הכנסת. במילים אחרות "פגיעה" זו איננה חלה בהכרח על כלל הציבור בדומה למשל למטרד רעש מכביש סואן.

<u>לצורך הכרעתי בעניין זה, מצאתי לנכון לסקור את פרופיל ואופייה של השכונה, כדלקמן:</u>

מעיון בויקיפדיה בעניין שכונת נווה עמל, עולה כי במהלך השנים שינתה השכונה את אופייה וצביונה ומשפחות מבוססות יותר עברו להתגורר בה.

בתאריך 04.04.2019 פורסמה כתבה באתר האינטרנט של חדשות N12 ובה נאמר כי: *"שכונת נווה עמל בהרצליה היא מיקרוקוסמוס של ישראל: עולים ותיקים וחדשים, דתיים וחילונים, ועוד. לפי מחקר של מדלן, היא גם השכונה שהייתה הכי קרובה לחיזוי תוצאות הבחירות בשתי המערכות האחרונות".*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור האמור לעיל, הנני סבור כי שכונת נווה עמל הינה מגוונת בחתך תושביה השונים המתגוררים בה ואיננה בעלת צביון דתי ו/או חרדי מובהק.

לפיכך, במקרה הנדון, הנני סבור כי הימצאותו של בית הכנסת האמור, בתנאי שוק חופשי מהווה מטרד לחלק המגורים בחלקה, ולכן לצורך אומדן "שווי הפגיעה", מצאתי לנכון לסקור החלטות שמאים מכריעים בעניין הפחתה לקרבה לבית כנסת המהווה כמעין "מחקר דלפי".

עוד יוער, בשים לב כי במסגרת "המצב הקודם" הוראות תכנית מס' הר/2029 הותירו את השימוש (הזמני) לבית כנסת (בלבד), וזאת בשונה ממסגרת "המצב החדש" בו הוראות תכנית הר/2351 שינו את היעוד למבנים ומוסדות ציבור כאשר השימושים המותרים הינם מבני **חינוך** ודת. קרי, תכנית זו מעבר לכך שהותירה את השימוש המוגבל במסגרת "המצב הקודם" (כלומר, "חפיפת שימושים") הגדילה את התכליות/שימושים במסגרת "המצב הקודם" וכעת מאפשרת מנעד רחב יותר של שימושים, למשל: ישיבה תורנית, תלמוד תורה וכיוצ"ב, ז"א גורם המטרד איננו מוגבל רק לבית כנסת (בשימוש זמני) כפי שהותר "במצב הקודם", ניתן לעשות כעת שימושים אחרי נוספים.

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים בעניין קרבה לבית כנסת</u>:

- החלטת השמאי המכריע מר אמנון נזרי, מתאריך 28.02.2013, בנכס ברח' פנינה 6, שכ' תל ארזה ירושלים (גוש 30079, חלקה 240, ת"ח 12), ובה נקבע: *"הנני מסכים עם עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה וקביעתו של מר שאול אשרת על -פיה בסביבת מגורים של אוכלוסייה חרדית קרבה למוסדות דת הינה יתרון.*

עם זאת, הנני מסכים עם שמאי המבקשים כי המקרה שבנדון מהווה מקרה מיוחד נוכח קרבתו החריגה של מבנה הכולל אל דירת המבקשים (כ -3 מטרים בלבד), תוך שחלונות הכולל פונים אל חלונות הדירה, וכי יש להבחין בין קרבה למוסד דת הנמצא במרחק סביר מהנכס לבין מצב בו הנכס נמצא מטרים ספורים ממנו.

נוכח מיקום הנכס שבנדון הנמצא בקרבה חריגה למוסד הדת ונוכח מאפייני מוסד הדת, המטרד והפגיעה בפרטיות הנגרמים ממנו לנכס שבנדון, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.8".

- החלטת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל, מתאריך 13.08.2017, בנכס ברח' חיים מורי 8 רחובות (גוש 3655, חלקה 122), ובה נקבע: *"מיקום הנכס בעורף בית כנסת הינו מאפיין משמעותי אשר לא ניתן להתעלם ממנו. מקדם השווי מוערך ב – 0.8".*
- החלטת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא, מתאריך 24.03.2014, בנכס ברח' נחלת בנימין 23, תל אביב (גוש 6918, חלקה 59), ובה נקבעה הפחתה לשווי הדירות בגין פעילות בית כנסת (בית הכנסת ממקום בעורף קומת הקרקע בבניה רוויה (2 קומות מעל חזית מסחרית הכוללת גלריה).

"מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה לשווי הדירות בגין פעילות בית הכנסת, כל עוד לא הובאה בחשבון בנתוני השוק. יש להביא בחשבון כי הסביבה ללא בית הכנסת אינה סביבה שקטה. לפיכך, יש לדעתי להביא בחשבון מקדם הפחתה של 5%".

- החלטת השמאי המכריע מר משה נדם, מתאריך 07.03.2017, בנכס ברח' שמרלינג 8, תל אביב {גוש 6927, חלקה 12 (חלק)}, ובה נקבע: *"בשל מיקום הנכס כצמוד דופן לבית כנסת (קיר משותף), הובאה בחשבון התאמה במקדם 0.9".*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים בעניין קרבה לבית כנסת בשכונה הנדונה - נווה עמל</u>:

- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט, מתאריך 23.04.2020, בנכס ברח' בורוכוב 47, שכ' נווה עמל הרצליה (גוש 6577, חלקה 18, ת"ח 2), ובה נקבע: *"המגרש הערפי ממוקם בסמוך לשטח למבני ציבור עליו בנוי בית כנסת, ולכן אביא בחשבון הפחתה של 10%, המשקלל גם מיקום עורפי וגם קירבה לשב"צ".*
- חוות דעת מייעצת של השמאי המכריע מר יהודה פלד, מתאריך 31.10.2023, בנכס ברח' קיבוץ גלויות 102 א' (גוש 6588, חלק מחלקה 614), ובה נקבע: *"בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל, לאור הרחק החריג והמצומצם שבין בית הכנסת לבית המגורים הקיים ואף ביחס לבית המגורים אשר ניתן להקים במסגרת קווי הבניין תוך נקיטה של אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אני סבור כי ההפחתה בשווי הינה בשיעור של 15%".*

יוער, בית הכנסת המהווה מטרד בחוות דעת המייעצת הינו בית הכנסת בנכס הנדון.

- החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון, מתאריך 13.12.2021, בנכס ברח' בורכוב 47 והר סיני (גוש 6577, חלקה 18, ת"ח 1), ובה נקבע: *"החלק העורפי במקרקעין, סמוך לשטח בייעוד למבני ציבור עליו בנוי בית כנסת.*

לכן ובהתאמה להחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ביחס לתת חלקה מס' 2, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה של 10% משווי 50% מהשטחים במצב החדש".

- החלטת השמאית המכריעה גב' חגית רבינסון, מתאריך 25.11.2022, בנכס ברח' מולדת 12 (גוש 6558, חלק מחלקה 528), ובה נקבע: *"...כאמור אני מסכימה עם המבקש כי יש מקום להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום ליד בית כנסת ובניה רוויה (מקדם 0.9)..." .*

<u>בנוסף, הובאו בחשבון מחקרי דלפי נוספים שנערכו בעניין קירבה לשב"צ/בית כנסת, כדלקמן</u>:

- מחקר דלפי (סוגיות שמאיות בסיסיות) מתאריך אוגוסט 2015, מאת האקדמית למחקר ויישום בישראל שמאות המקרקעין בישראל, עולה כי מקדם אקוו' לבית מגורים **שצמוד לו מגרש ביעוד לשב"צ** (לעת עריכת השומה לא נקבע מה ייבנה בשב"צ) **נקבע מקדם של 0.9.**
- מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין בישראל מתאריך אוגוסט 2017 ממנו עולה כי בהנחה ששווי מגרש לבנייה צמודת קרקע שאינו גובל בשימושים ציבוריים הוא 100%, מה יהיה המקדם באחוזים לשווי של אותו מגרש כאשר הוא **גובל בשב"צ (3-4 קומות) – מקדם ממוצע של 0.89.**
- מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין בישראל מתאריך פברואר 2020 ממנו עולה כי בהנחה ששווי בית צמוד קרקע שאינו פונה לבית כנסת הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא **פונה לבית הכנסת – מקדם ממוצע של 0.93.**

סיכום, לאור האמור לעיל, לאור אופייה של סביבת המגורים, וסמיכותו של בית הכנסת לחלק המגורים, לרבות היכללותו בתחום החלקה, **הובא בחשבון מקדם הפחתה בטווח של <u>ללא הפחתה</u> <u>ועד 0.9</u> בגין הקרבה-סמיכות לבית הכנסת** המהווה מטרד למגורים בתנאי "שוק חופשי".

בהתחשב כי במועד הקובע (20.09.2018), הבניה בחלקה הסתיימה (התקבלו טופס 4 ותעודת גמר ביום 11.09.2017). קרי, ידוע מיקומם של המבנים ביחס לבית הכנסת, מצאתי לנכון כי יש להביא בחשבון את הפגיעה בהתייחס לכל יח"ד בנפרד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מבנה מערבי (חזית לרח' יציאת אירופה), יח"ד צפונית – יח"ד זו ממוקמת בריחוק מבית הכנסת תוך חציצה של היחידה הדרומית במבנה, וחציצה של המבנה המזרחי (חזית עורפית), לפיכך לטעמי, אין להביא בחשבון הפחתה ליח"ד זו.

מבנה מערבי (חזית לרח' יציאת אירופה), יח"ד דרומית – יח"ד זו ממוקמת בריחוק מבית הכנסת אולם, בחשיפה לשביל הגישה (שצ"פ), לפיכך, לטעמי, תובא בחשבון הפחתה בסך של 5%.

מבנה מזרחי (חזית עורפית), יח"ד צפונית – יח"ד זו ממוקמת בקירוב לבית הכנסת ,אולם, ישנה חציצה של היחידה הדרומית במבנה, לפיכך, לטעמי, תובא בחשבון הפחתה בסך של 5%.

מבנה מזרחי (חזית עורפית), יח"ד דרומית – יח"ד זו ממוקמת בקירוב לבית הכנסת ללא חציצה לפיכך, לטעמי, תובא בחשבון הפחתה בסך של 10%.

לאור האמור, בשני מצבי התכנון יש להביא בחשבון את זכויות הבנייה לפי התכניות החלות על הנכס הנדון, בכל מצב תכנון (קודם וחדש) תיבחן מלוא הפגיעה לצמיתות וזאת כנגזרת משווי המקרקעין, וממנה, במסגרת "המצב הקודם" בלבד, תובא בחשבון התקופה הזמנית הפוגעת (שאיננה לצמיתות), כאשר במקרה הנדון הינה כ – 3.7 חודשים (בשיעור היוון של 6%), מהמועד הקובע עד לתום השימוש/הפסקת המטרד וזאת כמפורט בהכרעתי בעובדה הראשונה לעיל.

בנוסף לפגיעה דלעיל (המהווה "פגיעה עקיפה"), יש לבחון את השוני בין שני מצבי התכנון (קודם וחדש), בעניין בית כנסת והשצ"פ **(המהווה "פגיעה ישירה").**

בעניין בית הכנסת, במסגרת "המצב החדש" של התכנית הנדונה, חלק מהקרקע בתחום החלקה הופך להיות ביעוד מבנים ומוסדות חינוך (שימושים מבני חינוך ודת), חלק זה כולל שני מרכיבים כדלקמן: **1.** שטח מבונה (לא נמצא היתר בניה/בקשה להיתר למבנה בית כנסת). **2.** שטח חצר המשמש את בית הכנסת.

בהתאם למדידה כללית של החי"מ לצורכי חוות דעת זו בלבד, עולה כי חלק המבנה הממוקם בתחום החלקה הנדונה הינו כ – 41 מ"ר בקירוב.

כפועל יוצא, השטח המיוחס לחצר בית הכנסת הינו 32 מ"ר (שטח ביעוד מבנים ומוסדות חינוך בתחום החלקה הינו 73 מ"ר).

למיטב ההבנה, ככל שיתבקש היתר בניה בדיעבד לבית הכנסת, אזי "יוכשר" המבנה הקיים, לפיכך מצאתי לנכון, במצב דברים זה, להביא בחשבון במסגרת "המצב החדש", את שווי השטחים הנדונים (שטח מבונה לבית הכנסת 41 מ"ר[9] ושטח חצר בית כנסת 32 מ"ר) לצמיתות.

במסגרת "המצב הקודם", בתום תקופת השימוש הזמני של בית הכנסת, השטח הנדון יכול לשמש כחצר מגורים, לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לתום תקופת השימוש הזמני וזאת בנוסף לשווי השימוש הזמני כבית כנסת.

בעניין שווי ביעוד מבנים ומוסדות חינוך (שימושים מבני חינוך ודת), בהתאם לקווים המנחים פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, מאת אגף שומת מקרקעין – משרד המשפטים, ספטמבר 2009, מצאתי לנכון להעריך את ערכי השווי במצב הנדון בהתאם "לגישת ההשוואה העקיפה".

[9] כאמור לעיל, לא נמצא היתר בניה למבנה בית הכנסת, לפיכך הובא בחשבון שווי מבונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בגישה זו, השווי ייגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר[10] הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה[11]) שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים:

סחירות וגמישות מועטה של שימושים (5%-30%), אינטנסיביות שימוש (0%-30%)[12], זכויות בניה בלתי מנוצלות (0%-50%)[13].

במקרה הנדון, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים לא כולל מע"מ[14] המהווה את הייעוד האלטרנטיבי הסחיר שבו אפשר לעשות את אותו שימוש.

מקדמי התאמה, אני סבור כי לבית הכנסת קיימת סחירות מועטה בסביבה (לאור אופייה), לפיכך מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה 20%.

בעניין אינטנסיביות השימוש, בבית הכנסת קיימים לרוב שלוש תפילות בכל יום כולל בשבתות וחגים, בנוסף לעיתים שיעורי תורה וכיוצ"ב. לפיכך, אני סבור כי קיימת אינטנסיביות בעצימות בינונית ומצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה 10%.

בעניין מקדם לזכויות בניה בלתי מנוצלות, מקדם זה איננו רלוונטי לנכס ולמקרה הנדון.

סיכום, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים (7,600 ₪[15]) בהפחתת מע"מ ובהכפלת מקדם התאמה משוקלל בסך של 70%.

שווי חצר המגורים במסגרת "מצב קודם", הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים במקדם 0.3.

שצ"פ, כמפורט בהחלטת וועדת ערר הנכבדה וכמפורט בהכרעתי לעיל, במסגרת "המצב הקודם" הובא בחשבון שימוש זמני לשטח ביעוד השצ"פ בדומה לבית הכנסת ואילו במסגרת "המצב החדש" הובא בחשבון השטח ביעוד שצ"פ לצמיתות.

יוער כי במסגרת "המצב הקודם", בדומה לשטח ביעוד מבנים ומוסדות חינוך (שימושים מבני חינוך ודת), בתום תקופת השימוש הזמני, השטח הנדון יכול לשמש כחצר מגורים, לפיכך הובא בחשבון בדחייה לתום תקופת השימוש הזמני וזה בנוסף לשווי השימוש הזמני כשצ"פ.

שווי לשצ"פ, קיים קושי בהערכת שצ"פ וזאת לאור מחסור בעסקאות השוואה, לפיכך מצאתי לנכון להתבסס על מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, אוגוסט 2017, פרק 6, קרקע לצורכי ציבור, עמ' 135, שאלה מס' 52: *"מה המקדם הראוי באחוזים למ"ר קרקע בייעוד שצ"פ כאשר שווי מ"ר קרקע בייעוד צמודי קרקע הוא 100%"* - **מקדם (ממוצע) 20%.**

שווי חצר מגורים במסגרת "מצב "קודם", הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים במקדם 0.3.

זכויות בניה בשני מצבי התכנון (קודם/חדש), כמפורט בהוראות תכנית מס' 504-0398081 (הר/2351) עולה כי: *"זכויות הבנייה למגרשים בייעוד מגורים יגזרו משטח המגרשים המקוריים כפי שמופיע בתכנית הר/2029 ללא שינוי/פגיעה"*. לפיכך, הובאו בחשבון אותן זכויות בניה בשני מצבי התכנון (קודם וחדש).

---

[10] הייעוד האלטרנטיבי הוא הייעוד העסקי-פרטי השכיח שבו אפשר לעשות את אותו השימוש הציבורי.

[11] בהעדר נתונים לשימוש דומה, יוכל השמאי לגזור את השומה על בסיס שווי לקרקע לשימוש השכיח בסביבה על פי שיקול דעתו.

[12] מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה לייעוד הסחיר שנבחר להשוואה.

[13] יחושב רק לזכויות בניה עודפות שאינן מנוצלות.

[14] בהתאם לקו המנחה הנדון, ערכי שווי למבנה ציבור לא יכללו מע"מ.

[15] ראה הכרעתי בערכי השווי בהמשכה של ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה, מעיון בהיתר הבניה הקיים, עולה כי במסגרת קווי הבניין ישנה אפשרות להרחיב את המבנה בשטח התוספת, ומעליה את קומה א' בהתאם.

לדוגמא: את החזית המערבית, של המבנה החזיתי, ניתן להרחיב בכ-14 מ"ר לכל קומה וסה"כ 28 מ"ר, ניתן לבצע הרחבות ביח"ד בחזיתות הדרומיות, ניתן לבצע הרחבה ליח"ד צפונית במבנה העורפי בחזית המזרחית, מבלי לחרוג ממסגרת קווי הבניין, וזאת בשים לב, כי התוכנית הגדירה סה"כ זכויות בניה (70%), בשתי קומות, ללא הגדרת שטח מקסימלי לכל קומה ו/או לקומת הקרקע ו/או תכסית בניה מותרת (הוגדרה רק מסגרת קווי הבניין) בנוסף, בשים לב, עם ההגדלה האמורה ישנו אובדן שטח חצר, מאידך, ישנו שטח מרפסת גג המקזזים האחד את השני.

האמור, **בדגש,** שבמועד הקובע (20.09.2018), המבנים היו בנויים (תעודת גמר בנכס הנדון התקבלה ביום 11.09.2017). לפיכך, ההנחה המקלה כי אין כדאיות ליישום ההרחבה לקומת המרתף ויש לתת אותה בדחייה. אולם, ההרחבות למבנה בקומות העיליות שהינו במצב בנוי לדוגמא ב-2 יח"ד הדיור במבנה החזיתי בחזיתן המערבית, הרחבתן בצורה שאיננה פוגעת בפונקציונאליות שבהן, להיפך, מרחיבה אותן, לא נראה שבהכרח יש להביאן בדחייה עד תום החיים הכלכליים של המבנה. אולם, **רק לשם הזהירות וההנחה המקלה יובאו זכויות אילו בדחייה, זאת רק בעניין חוות דעת זו בלבד ("יריעת הערך").**

<u>עובדה שלישית</u> – אומדן הפגיעה/אי הפגיעה וניתוח ערכי השווי

א. שמאי העוררים – הובאו בחשבון מחירי נכסים בסביבה והכרעות שמאים מכריעים נכון למועד הקובע, הובא בחשבון העסקאות בפועל שבוצעו ב - 3 בתי המגורים בחלקה מתוך 4 בסמוך לאישור התוכנית הפוגעת ולאחריה בחודשים בודדים.

<u>עסקאות בנכס עצמו</u>

בהתאם לחוזי מכר המצורפים לחוות דעת זו להלן ריכוז עסקאות המכר כפי שבוצעו:

יום מכירה	שווי מכירה
1/3/2018	₪ 3,580,000
12/9/2018	₪ 3,600,000
18/12/2018	₪ 3,580,000

כל העסקאות התקיימו בסמיכות למועד פרסום התוכנית להתנגדויות ולאחר קבלתה למתן תוקף בתאריך 20/9/2018, י.פ 7943, ניתן ללמוד ע"פ העסקאות כי הקונים ראו בשווי הנכסים ללא קשר למיקומם בעל תמחור זהה.

ניתוח עסקאות השוואה, אחת בעלת צמידות לבית כנסת, אחרת ללא בשכונה שבנדון:

מיקום	מועד עסקה	שנת בניה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר מתואם לתאריך[16]	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו' משוקלל
מורדי הגטאות 87	24/02/2017	1986	350	155	₪ 3,455,833	223	₪ 18,972[17]
מנורה 18	23/02/2017	1993	383	290	₪ 4,061,933	312	₪ 15,571[18]
ממוצע במעוגל							**₪ 17,244**

[16] מקדם זמן 4% שנתי.

[17] לאחר התאמה - מקדם גיל המבנה 1.15, מקדם זמן 1.063.

[18] לאחר התאמה - מקדם גיל המבנה 1.12, מקדם זמן 1.063.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב מ"ר אקוו' בעסקאות ההשוואה:

שנת בניה	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי מ"ר		תכסית	מרתף		חצר במ"ר		סה"כ שטח אקוו' במ"ר
			מקדם	1		מקדם	0.5	מקדם	0.25	
1986	מורדי הגטאות 87	350	155		79	0		271		223
1993	מנורה 18	383	218		152	72		231		312

<u>ניתוח עסקאות השוואה למבנים צמודי קרקע</u> –

הערות - העסקה המדווחת ברח' מנורה 18 הינה למבנה דו משפחתי חדיש, אשר הורחב ושופץ שיפוץ מקיף בשנת 2016, הבנוי בסמוך למבנה בית כנסת.

לאור שנת בניית המבנים ניתן מקדם התאמה למועד העסקה וגיל המבנה.

להלן ניתוח ע"פ עסקה על פי פרמטים למבנה שאינו צמוד לבית הכנסת:

שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי + שרות עילי במ"ר		תכסית	מרתף		חצר במ"ר		סה"כ שטח אקוו' במ"ר
	מקדם	1		מקדם	0.5	מקדם	0.25	
258	140		71	75		187		224

סיכום שווי גישת ההשוואה ליחידה טיפוסית:

סעיף	תחשיב			סה"כ
גישת ההשוואה	שטח אקוו' במ"ר	-	שווי מ"ר אקוו'	
שווי עפ"י מ"ר אקוו' בנוי	224	x	₪ 18,972	₪ 4,260,000

להלן ניתוח שווי יחידה במקרה הנדון (יציאת אירופה 40) המשקלל את ערכי השווי של המבנה מנורה 18 הבנוי בצמוד לבית כנסת עם המקדמים הרלוונטיים:

שווי יחידה טיפוסית עפ"י ערכי שווי למ"ר אקוו' מתואם לנכס בסמיכות למבנה בית כנסת:

סעיף	תחשיב			סה"כ
גישת ההשוואה	שטח אקו במ"ר	-	שווי מ"ר אקוו'	
שווי עפ"י מ"ר אקוו' בנוי	224	x	₪ 15,517	₪ 3,480,000

סיכום: על אף שמספר העסקאות הוא זניח ניתן ללמוד על פער של כ - 20% בשווי מ"ר אקוו' מתואם בין נכס הבנוי בסמוך לבית כנסת לבין נכס שאינו בסמוך לבית כנסת. כמו כן ניתן ללמוד ע"פ התחשיב כי יש תאימות בגבולות הסביר מול 3 עסקאות שבוצעו בפועל בנכס עצמו בפער צנוע של כ- 3%.

תחשיב בקרה - מבוסס על סקר מחירי דירות מגורים חדשות ובבניה רוויה תוך מתן מקדמי התאמה הנהוגים בין בניה רוויה לבניה צמודת קרקע.

למען הזהירות ובקרה ביחס לתחשיב וזאת לאור מיעוט העסקאות לנכסים צמודי קרקע בסביבת הנכס הנדון נכון למועד הקובע, נערך בנוסף סקר מחירים לדירות מגורים חדשות בבניה רוויה בסביבת מושא השומה תוך מתן מקדמי התאמה לפרטיות ושוליות לשטחי הבניה.

גוש/חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר ב-₪	שווי חדר ב- ₪
6558/782	09/01/2018	1,900,000	2019	85	3	22,353	633,333
6558/782	09/01/2018	1,900,000	2019	85	3	22,353	633,333
6558/782	20/02/2017	1,800,000	2019	83	3	21,687	600,000

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גוש/חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב- ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר ב-₪	שווי חדר ב- ₪
6558/784	22/05/2018	2,055,850	2018	93	3	22,106	685,283
6558/799	28/10/2018	1,641,000	1999	66	3	24,864	547,000
6558/798	02/03/2017	1,625,000	1998	66	3	24,621	541,667
6558/0806	31/01/2017	1,630,000	1995	70	3	23,286	543,333
6558/800	16/01/2017	1,620,000	1993	74	3	21,892	540,000
6558/837	05/11/2018	1,600,000	1992	68	3	23,529	533,333
סה"כ שווי מ"ר/ חדר בממוצע						**22,900**	**584,000**
6558/782	02/07/2018	1,759,999	2019	85	4	20,706	440,000
6558/782	01/07/2018	1,850,000	2019	83	4	22,289	462,500
6558/782	04/09/2017	1,850,000	2019	83	4	22,289	462,500
6558/784	03/09/2018	2,048,000	2018	92	4	22,261	512,000
6558/784	22/01/2018	2,090,850	2018	100	4	20,909	522,713
6558/784	14/01/2018	2,135,850	2018	97	4	22,019	533,963
6558/836	05/03/2017	2,080,000	1996	90	4	23,111	520,000
6558/765	14/09/2017	2,570,000	2013	130	5	19,769	514,000
סה"כ שווי מ"ר/ חדר בממוצע						**21,600**	**497,000**

שווי מ"ר בנוי משוקלל:

מקדם הפחתה לשוליות	0.8
מקדם פרטיות	1.1
שווי מ"ר בנוי	**21,600** ₪
מקדם משוקלל	0.88
שווי מ"ר בנוי משוקלל	**19,000** ₪

בדיון, בעניין בת חפר, מפנה לחוות דעת השמאי המייעץ מר יהודה פלד, ראה שם עמ' 26, שנתן גם הוא את דעתו על הדוגמא ופסל אותה.

לשיטת העוררים, העסקאות במקרקעין על אף המשאבים העצומים שהושקעו בהם משקפים באופן מובהק את הנזק שנגרם לבעלי הקרקע כתוצאה מאישורה של התכנית.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מחוות דעת המשיבה, נטען כי שמאי התובעים לא הרים את נטל ההוכחה לעניין נתוני ההשוואה המפורטים בחוות דעתו, לשיטתו, שווי מ"ר בנוי ברח' מורדי הגטאות 87 (18,972 ₪/מ"ר) משקף שווי מ"ר בנוי של נכס שאינו צמוד לבית כנסת, בעוד שווי מ"ר בנוי ברח' מנורה 18 (15,517 ₪/מ"ר) משקף שווי מ"ר בנוי של נכס צמוד לבית כנסת.

על בסיס נתונים אלו טוען ל - "פער של כ- 20% בשווי מ"ר אקווי מתואם בין נכס הבנוי בסמוך לבית כנסת לבין נכס שאינו בסמוך לבית כנסת".

בחנתי את נתוני ההשוואה המפורטים ע"י שמאי התובעים ולהלן המסקנות: רח' מורדי הגטאות 87 - שמאי התובעים טוען בטבלה כי השטח הבנוי הינו 155 מ"ר.

מעיון בתיק הבניין הסרוק לנכס שבנדון לא נמצא היתר הבניה. מדיווח העסקה ברשות המיסים עולה כי השטח הבנוי הינו 200 מ"ר. ממדידה שנערכה לצרכי ארנונה עולה כי שטח המבנה לחיוב הינו כ- 223 מ"ר וסה"כ השטח הבנוי אף גבוה יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שמאי התובעים טוען בטבלה כי שטח המגרש הינו 350 מ"ר, מעיון בנסח טאבו מפנקס הבתים המשותפים ובדף המידע לנכס שבנדון ניתן לראות כי שטח המגרש הינו 354.5 מ"ר.

שמאי התובעים טוען בטבלה כי שנת הבניה הינה 1986, לא נמצא היתר הבניה לנכס שבנדון ועל כן לא ברור על סמך אלו נתונים מתבסס שמאי בעלי הזכויות בקביעתו לעניין שנת הבניה.

שמאי התובעים בקביעת שווי מ"ר בנוי מתעלם מזכויות בניה בלתי מנוצלות, במועד העסקה חלה על הנכס שבנדון תכנית מס' הר/2029 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 7019 מתאריך 15/4/2015 המסווגת אותו ביעוד אזור מגורים א', טיפוס בינוי A עם זכויות בניה עיקריות של 70% + מרתף בקונטור ק"ק + מבנה עזר בשטח של 15 מ"ר + זכות לחניה, בריכה וכד'.

במועד העסקה קיימת לנכס יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת. לא ניתן לקבוע שווי מ"ר בנוי בנכס שבנדון מבלי להתייחס ליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת.

במידה ונתעלם לשיטת שמאי בעלי הזכויות מיתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת (הגם שעמדתי שונה) ונבצע התאמה לשטח הבנוי (לצד הזהיר לפי השטח המדווח לרשות המיסים) ולשטח המגרש כעולה מהנתונים המפורטים מעלה יתקבל (לכאורה לשיטת שמאי בעלי הזכויות) שווי מ"ר בנוי כדלקמן:

200 מ"ר בנוי, תכסית הונח 100 מ"ר ויתרת שטח חצר 254.5 מ"ר.

263.625 מ"ר אקו' = 200 מ"ר בנוי + 0.25 * 254.5 מ"ר חצר.

שווי מ"ר בנוי אקו' (לשיטת שמאי בעלי הזכויות) צ"ל: 13,108 ₪/מ"ר=263.625 מ"ר: 3,455,833 ₪

ולאחר הפעלת מקדמי התאמה לשיטת שמאי בעלי הזכויות לעניין גיל המבנה (1.15) וזמן (1.063) אשר גם ביחס אליהם אין כל ביסוס / נימוק / הסבר – מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 16,023 ₪/מ"ר לשיטת שמאי בעלי הזכויות שווי מ"ר בנוי ברח' מנורה 18 (נכס סמוך לבית כנסת) 15,517 ₪/מ"ר.

לאחר תיקון נדרש לעניין השטח הבנוי ושטח המגרש ביחס לעסקה ברח' מורדי הגטאות 87 ולאחר הפעלת מקדמי התאמה לשיטת שמאי בעלי הזכויות אשר אינם מבוססים / מנומקים / מוסברים ובהתעלם מיתרת זכויות בניה לא מנוצלות מתקבל שווי מ"ר בנוי בנכס שאינו סמוך לבית כנסת בסך של 16,023 ₪/מ"ר הגבוה בכ-3%.

(1.03 = 15,517 ₪/מ"ר : 16,023 ₪/מ"ר) משווי מ"ר בנוי בנכס סמוך לבית כנסת.

במידה ונציב את השטח הבנוי לפי המדידה לצרכי ארנונה יתקבל לשיטת שמאי התובעים כי שווי מ"ר בנוי בנכס סמוך לבית כנסת גבוה משווי מ"ר בנוי של נכס שאינו סמוך לבית כנסת.

חולק על נתוני ההשוואה, שיטת החישוב והמקדמים שצוינו בשומת שמאי התובעים, יחד עם זאת ניתן לראות כי גם לשיטתו לא ניתן להצביע על ירידת ערך בשווי נכס סמוך למבנה בית כנסת, קל וחומר כאשר מבנה בית הכנסת היה קיים כבר גם במצב קודם בהתאם לנכס שבנדון.

<u>לעניין נתוני ההשוואה בבניה רוויה המפורטים בחוות דעת שמאי התובעים:</u>

שמאי התובעים מציג בחוות הדעת תחשיב בקרה המבוסס על מחירי דירות מגורים חדשות בבניה רוויה. דירות חדשות נמכרות מחברה לפרטיים ומחיר המכירה כולל מע"מ בשונה מעסקאות בבניה צמודת קרקע אשר מתבצעות לרוב בין פרטיים. בנוסף, מעיון בנתוני ההשוואה המפורטים בחוות הדעת עולה כי רב הנסתר על הגלוי ולחילופין קיים חוסר דיוק משמעותי בהצגת הנתונים הפוגם בהסקת המסקנות. בחלק מהנתונים מדובר בפרויקטים של תמ"א 38 (חיזוק) ביחס אליהם עדיין אין רישום בפנקס הבתים ו מבלי לראות את חוזי הרכישה לא ניתן להתחקות על מהות הנכס הנרכש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הנתונים המפורסמים ברשות המיסים אינם מדויקים ו/או מפורטים מספיק על מנת להסיק את המסקנות אותן שואף שמאי בעלי הזכויות להוכיח.

שמאי התובעים אינו מבסס / מוכיח את מקדם ההתאמה עליו מבסס את ההשוואה בין בניה רוויה (שאינה סמוכה לבית כנסת) לבניה צמודת קרקע הצמודה לבית כנסת, ומתעלם משטחי בניה צמודים לדירה (חניה / מחסן) ומהחלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף (שטחי שירות).

כמו כן, קיימות טעויות / אי דיוקים בהצגת הנתונים כפי שיפורט להלן.

נתוני השוואה בחלקה מס' 782 בגוש 6558, שטח הדירות כמפורט בטבלה בחוות הדעת המבקשים נע בין 83 – 85 מ"ר.

ניתן לראות מטבלת שטחי הדירות המהווה חלק מתכנית הבקשה להיתר כי כלל הדירות החדשות הינן בשטח גדול מ- 85 מ"ר ובנוסף לשטח הדירה קיימת מרפסת אשר שמאי התובעים התעלם מערכה (צירף טבלת שטחי הדירות מתכנית ההיתר).

כמו כן, לשטחי הדירות צמודים חלקים ברכוש המשותף הכוללים חלק יחסי בשטחי השירות המשותפים ושטחי חניה ומחסנים אשר שמאי התובעים מתעלם מערכם בקביעת שווי מ"ר בנוי.

<u>להלן מספר דוגמאות:</u>

מעיון בהסכם המכר לדירה שנרכשה בתאריך 4/9/2017 (מצוינת בטבלה כגוש / חלקה 6558-782-15) עולה כי צמודה לה חניה אחת ומחסן אחד.

מעיון בהסכם המכר לדירה שנרכשה בתאריך 14/9/2017 (מצוינת בטבלה כגוש / חלקה 6558-765) עולה כי צמודים לה 2 מקומות חניה ומחסן אחד.

כמו כן, מציין שמאי התובעים בטבלה את מספר החדרים:

ניתן לראות לדוגמא ביחס ל- 2 נתוני ההשוואה הראשונים:

גוש/חלקה 6558/0782/017/00 ו- 6558/0782/013/00 בהם מצוין כי מספר החדרים הינו – 3 והשטח הינו 85 מ"ר.

בהנחה שנתונים אלו מתייחסים לדירות מספר 13 ו- 17 אזי:

א. שטח הדירות הינו 86.85 מ"ר + 5.27 מ"ר מרפסת (לא 85 מ"ר).

ב. עפ"י תכנית הבקשה להיתר קיימים חדר משפחה, 2 חדרי שינה וחדר / ממ"ד - סה"כ לצד הזהיר 3.5 חדרים (לא 3 חדרים).

צירף חלק מתכנית הבקשה להיתר המתייחס ליח"ד מספר 13 ו- 17.

<u>נתון השוואה בגוש 6558 חלקה 836 תת חלקה 12 (נתון שני מהסוף)</u>

צירף העתק ביחס לעסקה מפלט רשות המיסים וכן העתק חלקי מנסח רישום.

שמאי התובעים מציין בטבלה בחוות הדעת כי מדובר בדירה בשטח של 90 מ"ר בת 4 חדרים.

שמאי התובעים אינו מדייק ומתעלם מנתונים נוספים מפורסמים ביחס לדירה אשר משפיעים על שווי מ"ר בנוי כדלקמן:

א. שטח גג - 32.9 מ"ר הצמוד לדירה.

ב. שטח חניה - 12.61 מ"ר הצמודה לדירה.

במידה ושמאי בעלי הזכויות יביא בחשבון שטחים אלו בחילוץ שווי מ"ר בנוי ברור לכל כי יתקבל שווי מ"ר בנוי נמוך משמעותית מזה המצוין בטבלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מהנתונים המפורטים מעלה ניתן לראות כי מדובר בנתונים אשר אינם ברי השוואה לבניה צמודת קרקע ו/או לחילופין שמאי התובעים מציג מקדם התאמה סתמי ולא מבוסס לעניין זה, נתונים אשר רב הנסתר על הגלוי ביחס אליהם, חלקם לא מדויקים וחלקם חסרים ובנוסף לאמור לעיל טוען שמאי התובעים למקדמי התאמה לפרטיות ולשוליות – מקדמי התאמה לא מבוססים ולא מנומקים.
בכל מקרה יובהר ויודגש כי מעבר לאמור לעיל שמאי התובעים סותר בעצם הצגת נתונים אלו את החלטת וועדת הערר לפיה יש להביא בחשבון לעניין מצב קודם את העובדה כי "בחינת הפגיעה, חייבת להיעשות בהתחשב בעובדה כי ערב התוכנית כבר הייתה קיימת פלישה רבת שנים של מבני בית הכנסת לחלקת העוררים, כי העוררים רכשו את המקרקעין בידיעה על קיומה של פלישה זו וכי במהלך הליכי אישורה של תוכנית הר/2029 לא זו בלבד שהעוררים לא התנגדו לאישור השימוש של בית הכנסת, אלא שהם אלה שלפי גרסתם המעודכנת לפנינו (השונה מזו שבכתב הערר), הם הציעו כי התוכנית תתיר שימוש לבית כנסת כשימוש זמני"
ו/או לחילופין את העובדה כי במסגרת תב"ע מס' הר/2029 המהווה מצב קודם לעניין תב"ע מס' הר/2351 מסווג הנכס ביעוד "מגורים" עם שימוש זמני לבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים וכמו כן, מוגדר תא שטח מס' 1237 כשצ"פ המשמש שביל גישה לבית כנסת.
שמאי התובעים מציג נתוני השוואה של נכסים אשר אינם סמוכים למבנה בית כנסת אולם אינם תואמים להנחיה של וועדת הערר ביחס למצב הקודם ו / או למצב התכנוני הקודם.
בהתחשב באמור לעיל שמאי התובעים לא הרים את נטל ההוכחה לפיה נגרמה פגיעה למקרקעין שבנדון עקב אישורה של תב"ע מספר הר/2351.

<u>נתוני השוואה לעניין נכסים סמוכים ושאינם סמוכים למבנה ציבור / בית כנסת</u>

<u>מכרז פומבי שנערך ע"י רשות מקרקעי ישראל</u>

מספר מכרז מר/62/2020.

תאריך החלטה: 18/8/2020.

מגרשים מספר 44 ו- 45 לבניה צמודת קרקע עפ"י תמל/1017 הרחבת בת חפר – תוספת יח"ד ותעסוקה ושינוי תכנון מרכז הישוב.

ישוב	מס' מגרש מתחם	יעוד	הוצאות פיתוח	מחיר סופי בש"ח ללא מע"מ
בת חפר	44	בניה נמוכה/צמודת קרקע/בנה ביתך	596,250	1,270,222
בת חפר	45	בניה נמוכה/צמודת קרקע/בנה ביתך	596,250	1,318,033

במסגרת מכרז פומבי שנערך ע"י רשות מקרקעי ישראל, נמכרו שני מגרשים – האחד סמוך למבנה למוסדות ציבור ולדת (מגרש 45) והשני שאינו סמוך לו, אולם גובל במגרש מספר 45 (מגרש 44).
המגרש שסמוך למבנה הדת נמכר במחיר גבוה יותר מזה שאינו סמוך אליו.
עפ"י תוכנית בנין עיר החלה על המגרשים הנ"ל (תמל/1017), זכויות הבנייה למבנה ומוסדות ציבור לדת שייבנה על המגרש כמפורט לעיל (מגרש 506) הינן, בין היתר, 3 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת, 2,380 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת שייבנו בשלוש קומות מעל הכניסה הקובעת ובנוסף 2,247 מ"ר שטחי שירות שייבנו בקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

דהיינו, עסקינן במבנה גדול משמעותית בשטחו לעומת בית הכנסת בענייננו.

המגרש המצוי בסמוך למבנה הדת (מגרש מספר 45) נמכר עבור: 1,318,033 ₪.

המגרש שאינו מצוי בסמוך למבנה הדת (מגרש מספר 44) נמכר במכרז עבור סך של 1,270,222 ₪.

<u>עסקאות נוספות</u>:

בתאריך 15/3/2020 נמכר מגרש בשטח של 356 מ"ר ועליו בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק ברח' ההדסים מס' 17 בעיר הרצליה (מגרש דרומי בחלקה), צמוד ממערב לבית כנסת (גו"ח 6663/122) עבור סך של 2,600,000 ₪.

בתאריך 11/3/2021 נמכר מגרש בשטח של 364 מ"ר ועליו בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק ברח' ההדסים מס' 14 בעיר הרצליה (מגרש צפוני בחלקה), שאינו צמוד לבית כנסת (גו"ח 6663/126) עבור סך של 2,775,000 ₪.

המגרשים סמוכים ודומים. במידה ונביא בחשבון את הפרש השטחים בין המגרשים ואת עליית המחירים בשוק הנדל"ן במהלך שנת 2020 נמצא כי המגרש הצמוד לבית הכנסת נמכר בערך גבוה יותר או לפחות בערך שאינו נמוך מזה של המגרש שאינו צמוד לבית הכנסת.

בשנת 2018 (לאחר החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1277 מתאריך 29/1/2018 של הוועדה המחוזית ת"א בה הוחלט לתת תוקף לתב"ע מספר הר/2351) נמכרו 3 יח"ד צמודות קרקע בחלקה מספר 602 בגוש 6558 (הנכס נשוא חוות דעת זו).

להלן יפורטו פרטים רלוונטיים ביחס לעסקאות המכר הנ"ל:

יום מכירה	שווי מכירה	הערות
1/3/2018	3,580,000 ₪	הנכס המצוי בקצה הדרומי – מזרחי של החלקה דהיינו בצמוד לבית הכנסת.
12/9/2018	3,600,000 ₪[19]	העסקאות מתייחסות לנכסים בחלקה שאינם צמודים לבית הכנסת.
18/12/2018	3,580,000 ₪[20]	

<u>מסקנה</u>: מחירי המכירה של הנכסים בחלקה מס' 602 בגוש 6558 (הנכס נשוא חוות דעת זו) אשר נערכו לאחר ההחלטה למתן תוקף לתב"ע מס' הר/2351 (התב"ע נשוא תביעה זו) מוכיחים מעבר לכל ספק כי הן באזורים אחרים כפי שפורט מעלה בכלל והן בחלקה שבנדון בפרט, סמיכות של נכס לבית כנסת אינה יוצרת פגיעה בשוויו.

<u>התייחסות לחוות דעת השמאי המייעץ עו"ד מרדכי דדון בעניין תב"ע מס' הר/2029</u>

השמאי המייעץ עו"ד מרדכי דדון קבע, בין היתר, בחוות דעתו לעניין תב"ע מס' הר/2029 כדלקמן:

תב"ע מס' הר/2029 אינה יוצרת ירידת ערך לנכס שבנדון.

יח"ד צפון מערבית ממוקמת בריחוק מבית הכנסת תוך חציצה של היחידה הדרומית במבנה, וחציצה של המבנה המזרחי (חזית עורפית), לפיכך אין להביא בחשבון ירידת ערך לנכס זה.

ליח"ד הצפון מזרחית וליח"ד הדרום מערבית נקבע כי סה"כ הפגיעה המלאה לצמיתות הינה 5% ומתוך סה"כ פגיעה זו משויכים כ- 20.8% לתב"ע מס' הר/2029.

[19] הנכס הצפון מערבי.

[20] הנכס הדרום מערבי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ליח"ד הדרום מזרחית הסמוכה למבנה בית הכנסת נקבע כי סה"כ הפגיעה המלאה לצמיתות הינה 10% ומתוך סה"כ פגיעה זו משויכים כ- 20.8% לתב"ע מס' הר/2029.

משמע, ירידת ערך ממוצעת של כ- 4% לחלקה כתוצאה מאישור תב"ע מס' הר/2351.

השמאי המייעץ הגיע למסקנה זו תוך התבססות על החלטות שמאים מכריעים בעניין קרבה לבית כנסת ומחקרי דלפי, מבלי לבחון עסקאות השוואה לנכסים דומים בכלל ועסקאות השוואה בחלקה שבנדון בפרט, למרות שהוצגו בפניו.

אני חולק על הנתונים והמקדמים עליהם הסתמך השמאי המייעץ, יחד עם זאת, ומבלי להרחיב בנושא יובהר כי, בין היתר, **בערר מספר (חי) 8061/10 בעניין רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון** נקבע, בין היתר, כדלקמן: **"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, "פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תכנית", עמוד 342 והאסמכתאות שם).**

וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, **כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".**

עסקאות ההשוואה שנערכו בחלקה שבנדון לאחר החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1277 מתאריך 29/1/2018 של הוועדה המחוזית ת"א בה הוחלט לתת תוקף לתב"ע מס' הר/2351 אינן מראות על ירידת ערך של הנכס הסמוך למבנה בית כנסת לעומת נכסים אחרים אשר אינם סמוכים אליו. לאור כל האמור לעיל, בהתבסס על נתוני השוואה של נכסים סמוכים למבנה בית כנסת ונכסים שאינם סמוכים לו ובהתבסס על נתוני השוואה להם ניתנת זכות הבכורה בחלקה שבנדון לדעתי תב"ע מספר הר/2351 אינה יוצרת פגיעה בשווי המקרקעין למועד הקובע 20/9/2018.

בדיון, בחוות דעת המשיבה פורטו נתוני השוואה, גם ביחס למכרז בבת חפר, בו נמכר מגרש סמוך למבנה ציבור גדול משמעותית שבנדון (מבנה דת), לעומת מגרש אחר שאינו סמוך ובראיתי כי קונה סביר לא הביא בחשבון הפחתה, מדובר בטור של נכסים שאין הבדלים אחרים שנראים לעין שאמורים היו להשפיע וצוינו הפרטים ומפנה למכרזים.

בנוסף, הוצגו גם בשכונה עצמה נתוני השוואה על מגרשים שגם להם חזית וקרבה לבית כנסת ושם גם על פניו לא ניתן לראות סיבה להבדלים וגם שם קונה סביר לא הביא בחשבון את ירידת הערך לכאורה של נכס הסמוך לבית כנסת.

ג. **הכרעה** – תחילה, בחוות דעת המייעצת הקודמת של הח"מ וכמפורט בהכרעתי בעובדה השניה לעיל נעשה "מיפוי" ועצימות הפגיעה של כל יח"ד ביחס למיקומה וקרבתה לבית הכנסת, הבחינה מהווה מבחן אובייקטיבי, מבחן השכל הישר, שהרי לא ניתן לטעון לפגיעה זהה כאשר מיקום יח"ד ביחס לבית הכנסת הינו שונה.

לדוג' כאשר יש נכס הממוקם על ציר דרך ראשית, יש הבדל בין יח"ד החזיתות לכביש זה, לבין, יח"ד העורפיות לכביש זה – זאת למרות שכל יח"ד ממוקמות באותו בניין/חלקה.

דוג' נוספת, שיש נכס עם דירות חזיתיות עם נוף לים, ברי שאינן שוות ערך לדירות העורפיות שאינן נהנות מהנוף לים – זאת למרות שכל יח"ד ממוקמות באותו בניין/חלקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

רוצה לומר, "מיפוי" מיקומם של יח"ד בחלקה הנדונה ביחס לחשיפה והקרבה לבית הכנסת מחייב מבחן אובייקטיבי / מבחן השכל הישר, מתן "מדרג" לכל יח"ד.

עסקאות מכר בחלקה הנדונה, בעניין טענת המשיבה, בנוגע לתכנית מס' הר/2351 שאיננה יוצרת פגיעה בשווי המקרקעין וזאת בהתבסס על שלושת העסקאות (עורפית וחזיתיות) בנכס, לצורך אומדן הפגיעה, במקרה הנדון, ישנו קושי מהותי בקבלת טענת המשיבה, מהסיבה שלא ידוע מחיר כל עסקה כמה משקל ניתן למיקום יח"ד, יח"ד חזיתית לכביש, אל, מול יח"ד עורפית לכביש, כמה משקל ניתן למרכיב הפגיעה עקב הקרבה והסמיכות לבית הכנסת.

ייתכן שבמחיר השוק הייתה ניתנת תמורה גבוהה יותר ליח"ד עורפית ביחס ליח"ד חזיתית, אולם עקב הקרבה לבית הכנסת ניתנה הפחתה כך שהתרומה בגין השוני בין חזית לעורף "מתקזזת" עם מרכיב הפגיעה של הקרבה לבית הכנסת.

<u>לשם הנוחות להלן פירוט העסקאות/יח"ד ע"ג תשריט (מיועד לרישום בית משותף):</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לשם הדוגמא, יח"ד מס' 2, עורפית-דרומית, יחידה זו הינה בקרבה ובסמיכות מירבית למתחם בית הכנסת (אף חצר היחידה חשופה במלואה למתחם ולשביל הגישה – האם נוח לעשות "על האש" בשבת בחצר כאשר ישנם מתפללים בבית הכנסת? מה בדבר פרטיות המשפחה ביחס לחשיפה זו?), יחידה זו נמכרה ביום 01.03.2018 (טרם מועד קובע) בסך 3,580,000 ₪.

במועד המכירה הייתה תכנית הר/2029 (שימוש זמני) בתוקף, התכנית הנדונה הר/2351 בעניינה ביום 29.01.2018 נתקבלה החלטה בדיון בהתנגדויות (כלומר לאחר הפקדתה) ובהתאם להחלטת הוועדה ניתנה לתכנית תוקף (בשינויים) וההתנגדויות נדחו.

כלומר, למרות שהעסקה הינה טרם המועד הקובע, המידע ידוע וגלוי ועסקה זו מושפעת מהתכנית הנדונה (קרי, מביאה אותה בחשבון).

מאידך, יח"ד מס' 4, חזיתית-דרומית, המרוחקת יותר ממתחם בית הכנסת וסמוכה לשביל הגישה (אף חצר היחידה חשופה), יחידה זו נמכרה ביום 18.12.2018 (לאחר מועד קובע) בסך 3,580,000 ₪.

בהנחה, כפי שפורט לעיל כי 2 עסקאות אילו מושפעות ישירות מאישורה של תכנית מס' 2351 ניתן לראות כי אין שוני בין מחירי המכירה.

אולם, ללא קיומו של בית הכנסת, יחידה מס' 2 (העורפית) הייתה נמכרת בשווי גבוה יותר משווי יחידה מס' 4 (חזיתית לרחוב), אבל בגלל השוני בעצימות הפגיעה כתוצאה מהקרבה לבית הכנסת מתקבלים מחירי עסקה דומים.

לשם הבהירות, <u>בהנחה</u> ומתחם בית הכנסת לא היה קיים, אז שווי יח"ד מס' 4 החזיתית הינו 1, ושווי יח"ד מס' 2 העורפית הינו 1.05 (תוספת 5% בגין עורף/חזית).

עם הבאה בחשבון את קיומו של מתחם בית הכנסת (לצמיתות ע"פ תכנית מס' 2351), יח"ד מס' 4 (חזיתית) תקבל הפחתה 5% (כפי שננקט בחוות הדעת המייעצת הקודמת) וסה"כ שווי יח"ד זו 0.95.

יח"ד מס' 2 (עורפית) תקבל הפחתה 10% (כפי שננקט בחוות הדעת המייעצת הקודמת) וסה"כ שווי יח"ד זו תהיה 0.95. קרי, כפי שניתן לראות מדוע עסקאות המכר הינן זהות וטענת המשיבה בעניין עסקאות אילו לאי שוני כתוצאה מאישורה של התכנית איננה נכונה כלל וזו בלשון המעטה.

כמו כן, ניתן לראות כי העסקה ביח"ד 3, חזיתית-צפונית, הסמוכה למועד העסקה ביח"ד מס' 4 חזיתית-דרומית הינה גבוה יותר ממנה.

לאור האמור, כאשר באים לבחון <u>פגיעה</u> ובאותה מידה <u>השבחה</u>, אף המשיבה עצמה נוקטת כבדרך שגרה <u>לבסס</u> את גורם ההשבחה כמקדם, המשיבה איננה מפרטת בין עסקאות במסגרת "מצב קודם" ובמסגרת "מצב חדש", אלא כנהוג בהחלטות שמאים מכריעים ובחוות דעת של המשיבה במקומות אחרים (אף שמאי המשיבה דכאן נוקט כך), ההשבחה נבחנת בשיטת מקדמי התאמה.

רוצה לומר, **העסקאות בנכס הנדון מהוות עסקאות בהן <u>גורם הפגיעה כבר מגולם</u> ולכן לא בהכרח ניתן להתבסס עליהן,** השאיפה הינה לאמוד שווי מ"ר בנוי כדוגמא בנכס בנדון אשר בו <u>לא קיימת</u> <u>כלל</u> הפגיעה הנדונה, כלומר בניתוח עסקאות אילו שבהן מגולמת הפגיעה, עליהן צריך להביא תוספת שווי. במילים אחרות, נשאלת השאלה מהו שיעור הפגיעה כתוצאה מהקרבה לבית הכנסת?

מעבר לאמור, בעניין שלושת עסקאות המכר בנכס אותן הציגו הצדדים, דווקא עסקאות אלו לכאורה תומכות/מחזקות כי ייתכן כי אכן התכנית הנדונה הינה פוגעת, אסביר: לצורך ההבנה, מצאתי לנכון להציג את השתלשלות האישורים שהתקבלו בחלקה הנדונה, כדלקמן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

היתר הבניה מס' 20120395, התקבל ביום 17.11.2014.

טופס 4 ותעודת גמר, התקבלו ביום 11.09.2017.

במקרה הנדון, 4 בעלי זכויות "פרטיים" (לא חברה יזמית), למיטב ההבנה, רכשו את החלקה ובנו 4 יח"ד, כאשר לכל בעל זכויות הוקצתה יח"ד עם חצר.

שלושה בעלי זכויות (75%) החליטו לוותר על יח"ד שלהם ולמכור אותן, מכאן עולה היתכנות שטרם אישורה של הוועדה המחוזית, או, השלבים שטרם אישורה של התכנית הפוגעת, ייתכן כי בעלי הזכויות סברו שהשימוש בבית הכנסת הינו זמני ואמור להתפנות.

אולם, כאשר התברר כי אינו זמני ויש תכנית שתתיר את השימוש הקבוע וביום 29.01.2018 נתקבלה החלטה לאשר את התוכנית ולדחות את ההתנגדויות (שבעלי הזכויות היו צד להתנגדויות) ונשאר רק סיום פרוצדוראלי, עולה הסבירות כי עניין זה מהווה את המניע המרכזי למכירת 75% של יח"ד בנכס נשוא חוות הדעת (3/4 יח"ד), בשים לב כי כל עסקאות המכר התבצעו לאחר מועד זה (2 טרם אישורה הסופי של התכנית ו-1 לאחר אישורה).

במילים אחרות, העסקאות בוצעו "אחת אחרי השנייה" לאחר הבנה כי התכנית הפוגעת נמצאת בשלבים מתקדמים לאישורה (לאחר שהתנגדות בעלי הזכויות נדחתה).

אם הייתה כוונה של בעלי הזכויות לבצע הליך יזמי, הרי שהיחידות היו נמכרות כבר בשלב של "על הנייר" או בסמיכות מרבית לשלבים הסופיים של הפרויקט (וזאת לצורך מימונו).

אולם, בעיון בעובדות כמפורט לעיל, עולה היתכנות כי דווקא ההבנה שהשימוש הזמני הופך לשימוש קבוע וזאת בהתאם לתכנית הנדונה, עולה הסבירות כי זה מה שגרם למכירת 3 יח"ד ע"י הבעלים מכאן כפועל יוצא, עניין זה מחזק את העמדה כי השימוש הקבוע של בית הכנסת בסמיכות לבתים צמודי קרקע יש בו להוות גורם פגיעה.

ככל ותעלה הטענה כי המטרה הייתה מלכתחילה לבצע הליך יזמי ולבנות את יח"ד ולמכור אותן (זאת למרות שלא כל יח"ד נמכרו), במקרה כזה, ניתן לטעון כי הנכסים לא נמכרו בשלב מוקדם של הפרויקט וזאת כי הייתה לכאורה "ציפייה" של בעלי הזכויות לפינוי בית הכנסת ולמכירה יח"ד "במחיר מיטבי" ללא מרכיב הפגיעה עקב הקרבה לבית הכנסת. אולם, ככל וציפייה זו איננה התממשה וההבנה הייתה כי התכנית הנדונה (הר/2351) בשלבי אישור סופיים, גרמה לבעלי הזכויות לפעול ולמכור את יח"ד "אחת אחרי השנייה", דבר שגרם לכאורה להורדת "מחיר השוק" וזאת בהתבסס על תוכן חוות דעת המתווך המשווק כעולה מחוות דעת העוררים.

בעניין מציאת ערכי שווי ולצורך בקרה למקדם ההפחתה בגין הפגיעה עקב הקרבה לבית הכנסת[21] נעשתה סקירה בשכ' נווה עמל ולא נמצאו עסקאות לנכסים בנויים חדשים נכון למועד הקובע לפיכך, במצב דברים שכזה, מצאתי לנכון לנקוט ראשית בגישת ההשוואה ולאחר מכן בגישת העלות, כדלקמן:

- נכס ברח' בורוכוב 57 (גוש 6558, חלקה 33, חלק מת"ח 1), נמכר בתאריך 08.02.2018, מבנה בשטח בנוי קיים 229.7 מ"ר, בהתבסס על היתר בניה מס' 20000321 מיום 17.12.2000, בשטח קרקע של כ – 450 מ"ר[22] (לצורך תחשיב זכויות הבניה הובאה בחשבון מחצית משטח ת"ח 1 – 1,510/2 מ"ר

[21] כמפורט בהכרעתי לעיל.

[22] בהתבסס על תכנית היתר בניה מס' 20151252 מתאריך 09.11.2017 שניתן ליתרת ת"ח 1 (בניה חדשה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ללא שטח הפקעה), בתמורה של 4,800,000 ₪, בתחשיב שטחים אקוו' מתקבל סך של 409.14 מ"ר.
לאחר "חילוץ"[23] והתאמה לזמן (על הצד הזהיר3% שנתי), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,189 ₪.

- נכס ברח' קיבוץ גלויות 46 (גוש 6558, חלקה 464, ת"ח 1), נמכר ביום 24.06.2018, מבנה וותיק (התקבלה תוספת בניה במבנה בהיתר בניה מס' 392 מיום 25.10.1963), בשטח קרקע של כ – 345 מ"ר[24], בתמורה של 2,950,000 ₪, בתחשיב שטחים איקוו' מתקבל 366.27 מ"ר.

יוער, למבנה הצמוד לנכס (ת"ח 2), התבקשה הריסה ובניית בית מגורים חדש (היתר מס' 20060444 מיום 03.09.2007), לפיכך הנחתי כי במועד הקובע תמו חייו הכלכליים של המבנה.
לאחר "חילוץ" והתאמה לזמן (על הצד הזהיר 3% שנתי), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,054 ₪.

להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה משכונת נווה עמל:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה/ת"ח	מועד קובע	ערכי שווי מ"ר מבונה	מותאם לזמן
דנה שיחור	שח"ל 34	6558/214/2	30/09/2020	₪ 8,000	₪ 7,513
לילך בן פורת	אבוקה 19	6558/509/2	22/07/2020	₪ 7,500	₪ 7,086

ביאור - התאמה לזמן – הובא בחשבון על הצד הזהיר 3% לשנה.

סיכום - ממוצע משוקלל

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם יחסי
ממוצע החלטות שמאים מכריעים בסביבה בהתאמה למועד הקובע	₪ 7,300	0.6
ממוצע עסקאות השוואה בהתאמה למועד הקובע	₪ 8,048	0.4
ממוצע, במעוגל		**₪ 7,600**

לאור האמור לעיל, יובא בחשבון **שווי מ"ר בנוי בסך של כ - 15,800 ₪**[25].

לצורך בחינת סבירות מקדם ההפחתה בגין הפגיעה עקב הקרבה לבית הכנסת[26], העסקה בנכס הנדון הממוקמת בצמידות ובסמיכות לבית הכנסת (יח"ד דרומית במבנה העורפי, נמכרה ביום 01.03.2018 בתמורה של 3,580,000 ₪, לפיכך, מתקבל שווי מ"ר בנוי אקוו' בסך של כ – 14,703 ₪.
כפועל יוצא, מתקבל הפרש של כ – 7% לעומת שווי מ"ר בנוי "בשוק החופשי" בסך של (15,800 ₪) רוצה לומר, כי ההפחתה שניתנה בחוות דעתי בסך של כ –5%-10% לפגיעה עקב הקירבה לבית הכנסת הינה במתחם הסבירות ומוכיחה אמפירית את הטענה לפגיה בשווי.

בעניין עסקאות בחוות דעת המשיבה, להלן התייחסותי:

בעניין מכרז מס' מר/62/2020 שנערך ע"י רשות מקרקעי ישראל בבת חפר, בהצעת מחיר המוגשת לרשות מקרקעי ישראל, אין אפשרות לדעת מה המחירים שמציעים מגישים אחרים במגרש הנדון או במגרשים אחרים ואף חל איסור על תיאום הצעות במכרז.

[23] "בחילוץ" שווי מ"ר מבונה, הובאה בחשבון יזמות 3%, עלות בנייה בסך 5,542 ₪ למ"ר המגלמת פחתים והפחתת מערכת פוטו וולטאית (ניתן בהיתר בניה מס' 20090507 מתאריך 16.12.2009).

[24] בהתבסס על הנתונים ברשות המסים.

[25] בתוספת עלויות בניה 7,439 ₪ (מגלם עלויות ישירות ועקיפות ומע"מ), יזמות לבניה עצמית 5% בהתבסס על הקווים המנחים פרק יח' : שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1), ינואר 2020, אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים.

[26] כמפורט בהכרעתי לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, יכול להיווצר פער משמעותי במחירי הזכייה בין המגרשים השונים ו/או במגרש ספציפי בין ההצעות וזאת למרות החיסרנות או היתרונות ביניהם. לפיכך, לא קיבלתי את הנתונים שהציגה המשיבה ולא ניתן לתת משקל לעסקאות אלו ולבחון את השפעת הסמיכות למבנה הציבור.

מעבר לאמור לעיל, בעניין טענת המשיבה כי נמכרו שני מגרשים – האחד סמוך למבנה למוסדות ציבור ולדת (מגרש 45) והשני שאינו סמוך לו, אולם גובל במגרש מספר 45 (מגרש 44), המגרש שסמוך למבנה הדת נמכר במחיר גבוה יותר מזה שאינו סמוך אליו.

בעניין זה, מעיון במסמכי התכנית עולה כי התכנית שחלה בנכסים הנדונים הינה תמל/1017, בהתאם לתשריט התכנית, מגרש 45 הינו מגרש פינתי הסמוך לשטח בייעוד פארק/גן ציבורי ומעברו קיים מגרש 506 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת. בנוסף, בעורף החלקה קיים שטח בייעוד של פארק/גן ציבורי ואילו מגרש 44 הינו מגרש ה"כלוא" בין שני מגרשים למגורים, ובעורפו קיים שטח בייעוד של פארק/גן ציבורי בדומה למגרש 45.

במצב דברים זה, ככל והיה ניתן להסתמך על ערכי השווי במכרז הנדון (ז"א כי הם היו נמכרים בתנאי "שוק חופשי" ולא במכרז של רשות מקרקעי ישראל שלא ניתן לדעת מה ההצעות בכל מגרש), ישנו קושי לקבל את טענת המשיבה, מהסיבה שלא ידוע במחיר העסקה כמה משקל ניתן למשל בין מיקום המגרשים, מגרש כלוא בין מגרשים למגורים, לעומת, מגרש פינתי בסמיכות לשטח בייעוד פארק/גן ציבורי, כמה משקל ניתן למרכיב הפגיעה עקב הקרבה לבית הכנסת ככל וקיימת פגיעה (באזורים מסוימים בארץ, קרבה לבית הכנסת מהווה יתרון ויש לבחון כל מקרה לגופו), ייתכן לכאורה שבמחיר השוק הייתה ניתנת תמורה אף גבוהה יותר בין המיקומים במגרשים הנדונים. אולם, עקב הקירבה לבית הכנסת ניתנה הפחתה כך שהתרומה בגין השוני בין המיקומים מתקזז חלקית עם מרכיב "הפגיעה" של הקרבה לבית הכנסת ונוצר יתרון שולי במחיר השוק בין המגרשים. לאור האמור לעיל בחוות דעת זו, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון את נתוני ההשוואה הנדונים הנטענים ע"י המשיבה.

בעניין עסקאות ברח' ההדסים (17, 14) בעיר הרצליה, מעיון במסמכים באתר האינטרנטי של עיריית הרצליה, עולה כי התבקשה בקשה להיתר בניה מס' 20110737 ביום 06.12.2011, ברח' יסוד המעלה 20 הרצליה, בו התבקש, בין היתר, שימוש חורג ממגורים לבית כנסת.

בהתאם למפורט בפרוטוקול החלטת ועדת משנה, ישיבה מס' 527 מיום 12.02.2014, עולה כי הועדה מחליטה להוריד מסדר היום את הבקשה על מנת שהמבקשים ייבחנו אפשרות להכנת תב"ע המסדירה את השימוש החורג הפועל מזה שנים רבות ואת הבניה הקיימת בכפוף להתאמת הגדרות לגבולות המגרש לרבות הפסקת הפלישות לשטחים הציבוריים.

מעיון נוסף באתר האינטרנטי של עיריית הרצליה עולה כי לא הוגשה תב"ע המסדירה את השימוש החורג, לפיכך אינני יכול להתייחס לעסקאות ההשוואה הנדונות לאור כך כי בית הכנסת פועל בצורה בלתי חוקית ומהווה חריגת בניה.

בעניין העסקה בחוות דעת העוררים, רח' מורדי הגטאות 87 (גוש 6558, חלקה 425, ת"ח 1) מתאריך 24.02.2017, מעיון באתר האינטרנטי של הוועדה המקומית הרצליה, עולה כי התבקשה בקשה להיתר מס' 20170805 ונדונה בישיבה מס' 634 מתאריך 20.01.2019, וממנה עולה כי מהות הבקשה:

1. הריסת גדר פולשת לתחום דרך (חלקה 651).
2. תכנית בינוי לכל החלקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. **הריסת מבנה חניה <u>והכשרת</u> יח"ד צמוד קרקע (חלקת משנה 1)** הכוללת: ממ"ד + מרתף 2 + קומות + מרפסת גג + עליית גג + 2 חניות לא מקורות + גדרות ופיתוח שטח.

כעולה מפרוטוקול ההחלטה, הבקשה להיתר נדחתה ועברה לטיפול במחלקת פיקוח.

לאור האמור, בנכס קיימות חריגות בניה ולא ניתן לדעת מה טיב העסקה ועל מה התבססה, לפיכך התבססות על עסקה זו איננה נכונה, לפיכך אינה נבחנה בערכי השווי בחוות דעת זו.

בעניין עסקאות ההשוואה לבניה <u>רוויה</u> שהובאו בחשבון לצורך בקרה בחוות דעת העוררים, הנכס הנדון הינו בבניה נמוכה (צמודת קרקע), לפיכך לא מצאתי לנכון להתבסס על ערכי שווי בבניה רוויה.

<u>אחרית דבר</u>

במקרה הנדון, במסגרת "המצב הקודם" חלה תכנית הר/2029, אשר ייעדה חלק מהחלקה הנדונה לשימוש זמני כבית כנסת (למתחם המשתרע על 4 חלקות) ושצ"פ (שביל גישה מרח' יציאת אירופה), בעניין השאלה והגדרת פרק הזמן לשימוש זמני זה, פורט בחוות דעתי המייעצת הקודמת אשר קיבלה משנה תוקף בהחלטתה של וועדת הערר הנכבדה.

בשים לב, כי בתום "השימוש הזמני" יחזור יעוד המקרקעין למצבו כמגורים, קרי הפגיעה הזמנית מתאיינת.

במסגרת "המצב החדש" חלה תכנית הר/2351, אשר הינה תוכנית קונקרטית לחלקות הנדונות בהן קיים בית כנסת זה, התכנית שינתה את הייעוד הקיים (הזמני) למבנים ומוסדות ציבור, כאשר רשימת השימושים כאן הורחבה ביחס "למצב הקודם".

בעוד "במצב הקודם" הותר שימוש לבית כנסת בלבד, "במצב החדש" יותרו <u>מבני חינוך ודת</u>, כלומר כעת עומדת האפשרות לקיום מבני חינוך למשל ישיבה תורנית, תלמוד תורה, קן לפעילות צופים וכיוצ"ב, קרי גם אם יתאיין השימוש כבית כנסת למשל מחוסר מתפללים או אי יכולת כלכלית לתחזק אותו, כעת תכנית מס' הר/2351 הרחיבה את השימושים ושטח זה ירשם ע"ש עיריית הרצליה, רוצה לומר כי נוצר כאן עיגון לצמיתות לשימוש בנכס לצורכי חינוך או דת, התכנית איינה כל סיכוי לסיום השימוש בבית הכנסת.

התוכנית יצרה "פגיעה עקיפה" ביתרת החלקה (למבני המגורים) ובנוסף "פגיעה ישירה" בשינוי תכונות המקרקעין (שינוי יעוד לחלק החלקה).

בחלקה נערכו 3 עסקאות מכר, 3 עסקאות מתוך 4 יח"ד קיימות, עסקה אחת לאחר המועד הקובע (קרי לאחר אישורה של התכנית), ושתי עסקאות טרם אישורה של התכנית אולם לאחר החלטת וועדה לדון בהתנגדויות בה אישרה את התכנית (בשינויים) ודחתה את ההתנגדויות (העוררים היו צד להתנגדויות) – כפועל יוצא, <u>עולה כי עסקאות מכר אילו הלכה למעשה מגלמות את הפגיעה אותה יצרה התכנית</u>.

ניתן לראות כי לאחר החלטתה של הוועדה, בוצעו העסקאות "אחת אחרי השניה" לפיכך עולה ההיתכנות כי בעלי הזכויות מכרו את יחידות הדיור לאחר ההבנה כי השימוש הזמני יהפוך לשימוש קבוע (ככל שתעלה טענה כי בעלי הזכויות ביצעו הליך יזמי, היתכנות זו הינה נמוכה מהטעם כי בעלי הזכויות הינם אנשים פרטיים, כמו כן ככל שמדובר במהלך יזמי הרי שהיחידות היו נמכרות עוד "על הנייר" או בשלבים מתקדמים של הפרוייקט וזאת לצורך מימונו).

עוד בעניינם של העסקאות, כפי שפורט תחשיבית לעיל, למשל ביחס בין יח"ד חזיתית לרחוב, לבין, יח"ד עורפית לרחוב, יש להביא בחשבון גורם זה אשר נראה כי "התקזז" במסגרת הסמיכות לבית הכנסת, כמו כן בבחינת השכל הישר ישנו קושי מהותי לקבלת הטענה כי תוכנית זו איננה מהווה פגיעה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

תחשיב הפגיעה בגין קרבה לבית הכנסת ושצ"פ – "פגיעה עקיפה"

מצב קודם

מהות	אחוזי בנייה	שטח	מ. אקוו'	מ.דחייה	שטח אקוו'
יח"ד צפונית - מבנה מערבי (חזית לרח' יציאת אירופה)					
מרתף בגובה עד 2.5 מ' כולל ממ"ד לפי ההיתר בניה	35%	75.07	0.52	1	39.04
מרתף בגובה עד 2.2 מ' בדחיה (השלמה ל - 35%)		16.89	0.46	0.069	0.53
קומת קרקע לפי היתר הבניה	70%	71.44	1	1	71.44
תוספת זכויות בניה בקומת קרקע		4.6	1	0.069	0.32
קומה א' לפי היתר הבניה		68.88	1	1	68.88
עליית גג 60% משטח הקומה מתחת - 25%		39.01	0.75	1	29.25
חניה (מותרת מקורה)	-	39	0.35	1	13.65
חצר	-	134.06	0.3	1	40.22
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם					**263.32**
-					
יח"ד דרומית - מבנה מערבי (חזית לרח' יציאת אירופה)					
מרתף בגובה עד 2.5 מ' כולל ממ"ד לפי ההיתר בניה	35%	75.07	0.52	1	39.04
מרתף בגובה עד 2.2 מ' בדחיה (השלמה ל - 35%)		16.89	0.46	0.069	0.53
קומת קרקע לפי היתר הבניה	70%	71.44	1	1	71.44
תוספת זכויות בניה בקומת קרקע		4.6	1	0.069	0.32
קומה א' לפי היתר הבניה		68.88	1	1	68.88
עליית גג 60% משטח הקומה מתחת - 25%		39.01	0.75	1	29.25
חניה (מותרת מקורה)	-	39	0.35	1	13.65
חצר	-	134.06	0.3	1	40.22
שטח אקוו' מצב קודם לפני הפחתה – לא כולל זכויות בדחייה					**262.48**
סה"כ פגיעה מלאה – צמיתות – 5%					13.13
סה"כ פגיעה לתקופת שימוש זמני (כ - 3.7 חודשים, היוון 6%)					0.23
שטח אקוו' מצב קודם לאחר הפחתה – לא כולל זכויות דחויות					**262.24**
-					
יח"ד צפונית - מבנה מזרחי (מבנה עורפי)					
מרתף בגובה עד 2.5 מ' כולל ממ"ד לפי ההיתר בניה	35%	75.07	0.52	1	39.04
מרתף בגובה עד 2.2 מ' בדחיה (השלמה ל - 35%)		16.89	0.46	0.069	0.53
קומת קרקע לפי היתר הבניה	70%	71.44	1	1	71.44
תוספת זכויות בניה בקומת קרקע		4.60	1	0.069	0.32
קומה א' לפי היתר הבניה		68.88	1	1	68.88
עליית גג 60% משטח הקומה מתחת - 25%		39.01	0.75	1	29.25
חניה (מותרת מקורה)	-	39	0.35	1	13.65
חצר	-	134.06	0.3	1	40.22
שטח אקוו' מצב קודם לפני הפחתה – לא כולל זכויות בדחייה					**262.48**
סה"כ פגיעה מלאה – צמיתות – 5%					13.13
סה"כ פגיעה לתקופת שימוש זמני (כ - 3.7 חודשים, היוון 6%)					0.23
שטח אקוו' מצב קודם לאחר הפחתה – לא כולל זכויות דחויות					**262.24**
-					
יח"ד דרומית - מבנה מזרחי (מבנה עורפי)					
מרתף בגובה עד 2.5 מ' כולל ממ"ד לפי ההיתר בניה	35%	75.07	0.52	1	39.04
מרתף בגובה עד 2.2 מ' בדחיה (השלמה ל - 35%)		16.89	0.46	0.069	0.53
קומת קרקע לפי היתר הבניה	70%	71.44	1	1	71.44
תוספת זכויות בניה בקומת קרקע		4.60	1	0.069	0.32
קומה א' לפי היתר הבניה		68.88	1	1	68.88
עליית גג 60% משטח הקומה מתחת - 25%		39.01	0.75	1	29.25
חניה (מותרת מקורה)	-	39	0.35	1	13.65
חצר	-	134.06	0.3	1	40.22
שטח אקוו' מצב קודם לפני הפחתה – לא כולל זכויות בדחייה					**262.48**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סה"כ פגיעה מלאה – צמיתות – 10%	26.26
סה"כ פגיעה לתקופת שימוש זמני (כ - 3.7 חודשים, היוון 6%)	0.47
שטח אקוו' מצב קודם לאחר הפחתה – לא כולל זכויות דחויות	**262.01**
-	
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם בגילום מטרד <u>זמני</u> בית כנסת -כולל זכויות דחויות	**1,052.36**

<u>מצב חדש</u>

מהות	אחוזי בנייה	שטח	מ. אקוו'	מ.דחייה	שטח אקוו'
יח"ד צפונית - מבנה מערבי (חזיתי לרח' יציאת אירופה)					
מרתף בגובה עד 2.5 מ' כולל ממ"ד לפי ההיתר בניה	35%	75.07	0.52	1	39.04
מרתף בגובה עד 2.2 מ' בדחיה (השלמה ל - 35%)		16.89	0.46	0.069	0.53
קומת קרקע לפי היתר הבניה	70%	71.44	1	1	71.44
תוספת זכויות בניה בקומת קרקע		4.6	1	0.069	0.32
קומה א' לפי היתר הבניה		68.88	1	1	68.88
עליית גג 60% משטח הקומה מתחת - 25%		39.01	0.75	1	29.25
חניה (מותרת מקורה)	-	39	0.35	1	13.65
חצר	-	134.06	0.3	1	40.22
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש					**263.32**
-					
יח"ד דרומית - מבנה מערבי (חזיתי לרח' יציאת אירופה)					
מרתף בגובה עד 2.5 מ' כולל ממ"ד לפי ההיתר בניה	35%	75.07	0.52	1	39.04
מרתף בגובה עד 2.2 מ' בדחיה (השלמה ל - 35%)		16.89	0.46	0.069	0.53
קומת קרקע לפי היתר הבניה	70%	71.44	1	1	71.44
תוספת זכויות בניה בקומת קרקע		4.6	1	0.069	0.32
קומה א' לפי היתר הבניה		68.88	1	1	68.88
עליית גג 60% משטח הקומה מתחת - 25%		39.01	0.75	1	29.25
חניה (מותרת מקורה)	-	39	0.35	1	13.65
חצר	-	134.06	0.3	1	40.22
שטח אקוו' מצב חדש לפני הפחתה – לא כולל זכויות בדחייה					**262.48**
סה"כ פגיעה מלאה – צמיתות – 5%					13.13
שטח אקוו' מצב חדש לאחר הפחתה – לא כולל זכויות דחויות					**249.35**
-					
יח"ד צפונית - מבנה מזרחי (מבנה עורפי)					
מרתף בגובה עד 2.5 מ' כולל ממ"ד לפי ההיתר בניה	35%	75.07	0.52	1	39.04
מרתף בגובה עד 2.2 מ' בדחיה (השלמה ל - 35%)		16.89	0.46	0.069	0.53
קומת קרקע לפי היתר הבניה	70%	71.44	1	1	71.44
תוספת זכויות בניה בקומת קרקע		4.60	1	0.069	0.32
קומה א' לפי היתר הבניה		68.88	1	1	68.88
עליית גג 60% משטח הקומה מתחת - 25%		39.01	0.75	1	29.25
חניה (מותרת מקורה)	-	39	0.35	1	13.65
חצר	-	134.06	0.3	1	40.22
שטח אקוו' מצב חדש לפני הפחתה – לא כולל זכויות בדחייה					**262.48**
סה"כ פגיעה מלאה – צמיתות – 5%					13.13
שטח אקוו' מצב חדש לאחר הפחתה – לא כולל זכויות דחויות					**249.35**
-					
יח"ד דרומית - מבנה מזרחי (מבנה עורפי)					
מרתף בגובה עד 2.5 מ' כולל ממ"ד לפי ההיתר בניה	35%	75.07	0.52	1	39.04
מרתף בגובה עד 2.2 מ' בדחיה (השלמה ל - 35%)		16.89	0.46	0.069	0.53
קומת קרקע לפי היתר הבניה	70%	71.44	1	1	71.44
תוספת זכויות בניה בקומת קרקע		4.60	1	0.069	0.32
קומה א' לפי היתר הבניה		68.88	1	1	68.88
עליית גג 60% משטח הקומה מתחת - 25%		39.01	0.75	1	29.25
חניה (מותרת מקורה)	-	39	0.35	1	13.65
חצר	-	134.06	0.3	1	40.22

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטח אקוו' מצב חדש לפני הפחתה – לא כולל זכויות בדחייה	**262.48**
סה"כ פגיעה מלאה – צמיתות – 10%	26.26
שטח אקוו' מצב חדש לאחר הפחתה – לא כולל זכויות דחויות	**236.23**
-	
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש בגילום מטרד קבוע בית כנסת - כולל זכויות דחויות	**1,000.80**
-	
סה"כ שטח איקוו' ("שטח נפגע")	**51.56**
שווי מ"ר בנוי	15,800 ₪
סה"כ אומדן שווי ירידת ערך	**814,724 ₪**

<u>תחשיב הפגיעה בגין שינוי שימוש זמני ("מצב קודם"), לבין, שימוש לצמיתות ("מצב חדש") של בית הכנסת והשצ"פ – "פגיעה ישירה"</u>

מצב קודם						
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח איקוו'**	**מקדם דחיה**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי**
שטח מבונה ביעוד בית הכנסת בשימוש זמני	41	1	41	0.02	4,547 ₪	3,304 ₪
שטח חצר המשמש את בית הכנסת בשימוש זמני	32	0.3	9.6	0.02	4,547 ₪	774 ₪
שטח חצר המשמש את המגורים בדחיה לתום השימוש הזמני של בית הכנסת	73	0.3	21.9	0.98	7,600 ₪	163,491 ₪
שצ"פ בשימוש הזמני	92	0.2	18.4	0.02	7,600 ₪	2,478 ₪
שטח חצר המשמש את המגורים בדחיה לתום השימוש הזמני של בית הכנסת	92	0.3	27.6	0.98	7,600 ₪	206,043 ₪
שווי מצב קודם						**376,089 ₪**
-						
מצב חדש						
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח איקוו'**	**מקדם דחיה**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי**
שטח מבונה ביעוד בית הכנסת לצמיתות	41	1	41	1	4,547 ₪	186,427 ₪
שטח חצר המשמש את בית הכנסת לצמיתות	32	0.3	9.6	1	4,547 ₪	43,651 ₪
שצ"פ לצמיתות	92	0.2	18.4	1	7,600 ₪	139,840 ₪
שווי מצב חדש						**369,919 ₪**
-						
סה"כ אומדן שווי ירידת ערך						**6,170 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

14. חוות הדעת

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי ירידת הערך שחלה במקרקעין נשוא חוות הדעת, כדלהלן:

תכנית פוגעת	מועד קובע	אומדן שווי ירידת הערך
תכנית מס' 504-0398081 בית כנסת עולי לוב הר/2351	20.09.2018	₪ 820,894

15. תצהיר

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום היום 04.07.2024

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תחשיב ירידת הערך בהתאם לחוות דעת העוררים

תחשיב מ"ר אקוו' בנשוא השומה

יח"ד מס' 1											
-											
שטח מגרש במ"ר	**שטח עיקרי + שרות עילי במ"ר**		**תכסית**	**מרתף**		**עליית גג**		**מרפסות גג**		**חצר במ"ר**		**סה"כ שטח אקוו' במ"ר**
	מקדם	**1**		**מקדם**	**0.5**	**מקדם**	**0.7**	**מקדם**	**0.4**	**מקדם**	**0.25**	
245	140		71	75		14		10		163		232
יח"ד מס' 2											
-											
שטח מגרש במ"ר	**שטח עיקרי + שרות עילי במ"ר**		**תכסית**	**מרתף**		**עליית גג**		**מרפסות גג**		**חצר במ"ר**		**סה"כ שטח אקוו' במ"ר**
	מקדם	**1**		**מקדם**	**0.5**	**מקדם**	**0.7**	**מקדם**	**0.4**	**מקדם**	**0.25**	
245	140		71	75		14		10		163		232
יח"ד מס' 3											
-											
שטח מגרש במ"ר	**שטח עיקרי + שרות עילי במ"ר**		**תכסית**	**מרתף**		**עליית גג**		**מרפסות גג**		**חצר במ"ר**		**סה"כ שטח אקוו' במ"ר**
	מקדם	**1**		**מקדם**	**0.5**	**מקדם**	**0.7**	**מקדם**	**0.4**	**מקדם**	**0.25**	
245	140		71	75		14		10		163		232
יח"ד מס' 4											
-											
שטח מגרש במ"ר	**שטח עיקרי + שרות עילי במ"ר**		**תכסית**	**מרתף**		**עליית גג**		**מרפסות גג**		**חצר במ"ר**		**סה"כ שטח אקוו' במ"ר**
	מקדם	**1**		**מקדם**	**0.5**	**מקדם**	**0.7**	**מקדם**	**0.4**	**מקדם**	**0.25**	
245	140		71	75		14		10		163		232

שווי מבנה טיפוסי

סה"כ מ"ר בנוי אקוו'	232
שווי מ"ר בנוי	₪ 19,000
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ	₪ 4,411,432
סה"כ שווי הנכס במעוגל	**₪ 4,410,000**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב הפגיעה במקרקעין

מס' יחידה	שווי	מקדם הפחתה למיקום	שווי מתואם	סה"כ שווי חדש	סה"כ הפחתה
1	₪ 4,410,000	1	₪ 4,410,000	₪ 3,580,000	₪ 830,000
2	₪ 4,410,000	1	₪ 4,410,000	₪ 3,600,000	₪ 810,000
3	₪ 4,410,000	0.97	₪ 4,277,700	₪ 3,580,000	₪ 697,700
4	₪ 4,410,000	0.97	₪ 4,277,700	₪ 3,590,000	₪ 687,700

סיכום

סה"כ שווי כל יחידות הדיור	**₪ 17,640,000**
סה"כ פגיעה בשווי המקרקעין	**₪ - 3,025,400**
סה"כ שווי חדש	**₪ 14,614,600**

מהות הפגיעה

מצב קודם	-	17,640,000 ₪ (במעוגל)
מצב חדש	-	14,615,000 ₪ (במעוגל)
הפגיעה במקרקעין (במעוגל)	-	3,025,000 ₪ (-)
החלק המיוחס לתוכנית הר/2531	**-**	**1,815,000 ₪ (-)**[27]

[27] תחשיב: 10% מרכיב הפגיעה התכונית חלקי 25% מהפגיעה המשוקללת הכוללת את הפגיעה התכנונית והפגיעה של בית הכנסת מהווה 40% מסך הפגיעה.
לאור האמור חושב מרכיב הפגיעה הישירה של שינוי היעוד ממגורים לבית כנסת לרבות השארת המבנה הציבורי על תילו 60% מסך מרכיב הפגיעה – דהיינו 3.0.25 מיליון ₪ כפול 60% = 1.815 מיליון ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101