אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

04 באפריל 2021
מספרנו: 30/396
מספר בקשה: 1153-2020

לכבוד

ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה

מחוז מרכז

העוררים:
גב' מיכל שמר ואח'

ע"י נאור בינדר, שמאי מקרקעין
naor@nb100.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים

ע"י אבי פרס, שמאי מקרקעין
avi@press-sharet.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מייעצת – רחוב שורק, תל מונד

גוש 9054 חלקות 70 – 75, ערר מס' 006/16/19

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וע"פ החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז, בערר 006/16/49 מיכל שמר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים, מוניתי כשמאי מייעץ לבחינת פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק, עקב אישורה של תכנית הצ/105/1-5א.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת העוררים מפורטת בשומה מיום 10/02/2015 ובשומה מעודכנת מיום 24/06/2020 שנערכה ע"י השמאי נאור בינדר, על כל נספחיה המצורפים.

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 13/04/2015 שנערכה ע"י השמאית פנינה נוי, על כל נספחיה המצורפים. יצויין, כי בדיון המקצועי ייצג את הוועדה המקומית השמאי אבי פרס המכותב לכל ההתכתבויות בהליך שנתקיים ע"י החי"מ.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

בהתאם לערר 006/16/49 לשומה המעודכנת, להלן שמות העוררים:

מס"ד	שם משפחה	כתובת	גוש	חלקה
1	אפריאט	שורק 24	9054	70
2	וילונסקי	שורק 28	9054	71
3	רחמני	שורק 30	9054	72
4	רזון	שורק 57	9054	73
5	סגל	שורק 59	9054	73
6	חן	שורק 53	9054	74
7	שמר	שורק 55	9054	74
8	אברהם	שורק 51	9054	75
9	דובז'ינסקי	שורק 49	9054	75

להלן: "העורר/העוררים".

3. <u>המועד הקובע:</u>

1. המועד הקובע לעניין ירידת ערך לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית הצ/105/1-5א הינו 15/02/2012.
2. סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 06/12/2020. בנוסף, נערך ביקור נוסף ביום 23/03/2021 חלק מבתי העוררים ובין היתר ברחוב שורק 24, 49, 51, 55.
3. לאור מגפת הקורונה, הנחיות משרד הבריאות ובהסכמת הצדדים, נערך דיון מקצועי ביום 10/08/2020 באמצעות יישום ה-ZOOM כאשר הצדדים צופים ומגיבים בזמן אמת. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	9054					
חלקה	:	70	71	72	73	74	75
שטח החלקה הרשום	:	655 מ"ר	654 מ"ר	655 מ"ר	655 מ"ר	654 מ"ר	985 מ"ר
כתובת הנכס	:	רח' שורק 24, 28, 30, 49, 51-59, תל מונד.					
תיאור הנכס	:	בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.					

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 08/12/2014, כמפורט בשומת העוררים, עולים בין היתר הנתונים הבאים:

<u>חלקה 70:</u>

- חלקה 70 בגוש 9054 הינה בשטח רשום של 655 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש אשמן עמית (1/4), אשמן גלית (1/4), אפריאט יצחק (1/4), אפריאט שירלי (1/4).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת אפריאט יצחק ושירלי על הבעלות של אשמן עמי וגלית.

<u>חלקה 71:</u>

- חלקה 71 בגוש 9054 הינה בשטח רשום של 654 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש רייזר אייל דוד (1/4), רייזר אבירה (1/4), וילונסקי רן (1/4), וילונסקי פלג מרים (1/4).
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע״מ על הבעלות של וילונסקי פלג מרים.

<u>חלקה 72:</u>

- חלקה 72 בגוש 9054 הינה בשטח רשום של 655 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש רחמני נחמן (1/4), רחמני שולה (1/4), חיים אברהם (1/4), ברונפין חיים אינה (1/4).

<u>חלקה 73:</u>

- חלקה 73 בגוש 9054 הינה בשטח רשום של 655 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש רזון יצחק (1/4), רזון אסתר (1/4), סגל יואב (1/4), קוצר נוי סגל מרב לי (1/4).
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ, על הבעלות של רזון יצחק ואסתר.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ, על הבעלות של סגל יואב וקוצר נוי סגל מרב לי.

<u>חלקה 74:</u>

- חלקה 74 בגוש 9054 הינה בשטח רשום של 654 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש אברהם משה (1/2), אברהם גילה (1/2).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת חן אפרים וחן ניצה חיים, על כל הבעלים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת טפחות בנק משכנתאות בע״מ, על הבעלות של חן אפרים וניצה חיה.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת ברק שמר, על כל הבעלים.

<u>חלקה 75:</u>

- חלקה 75 בגוש 9054 הינה בשטח רשום של 985 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש אברהם גילה (164/985), אברהם משה (164/985), אברהם דנה (163/985), אברהם בועז (163/985), דובזינסקי אלעד (331/1970), דובזינסקי נורית (331/1970).
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע״מ על הבעלות של אברהם דנה ובועז.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע״מ על הבעלות של דובזינסקי אלעד ונורית.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון מהווה קבוצת בתי מגורים צמודי קרקע המצויים ברח' שורק 24, 28, 30, 49, 51, 53, 55, 57 ו-59, צפון-מזרח תל מונד, והידועים כחלקות 70 (חלק), 71 (חלק), 72 (חלק), 73, 74 ו-75 (חלק) בגוש 9054.

נכסי העוררים מהווים בתי מגורים צמודי קרקע הכוללים 2 קומות, חלקם אף מעל קומת מרתף, ובנויים עפ"י היתרי הבניה בשטח של כ-280-190 מ"ר/יח"ד כולל מרתף/ממ"ד, על מגרשים בשטח של כ-330 מ"ר.

נכסי העוררים מצויים בשני צידי רח' שורק, בין רח' זויתן מדרום לבין חטיבת קרקע חקלאית מצפון שמעברה בית העלמין "עין ורד" בסמוך לכביש 553, ובין בתי מגורים ממערב לבין שטחים פתוחים ממזרח ומעברם כביש 5531.

רח' שורק מהווה רח' הולנדי שתחילתו בחיבור עם רח' הרימון מדרום וסופו ללא מוצא מצפון במתחם בו מצויים נכסי העוררים. כיום מדובר ברחוב ללא מוצא בחלק בתי העוררים. הרחוב מהווה דרך גישה בכלי רכב ואף להולכי רגל אל בתי העוררים.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בני 2 קומות עפ"י רוב.

הבית בחוב שורק 24 – מדובר בבית פינתי בצומת הרחובות זויתן/שורק עם חזית לשני הרחובות ברמת גמר טובה. הבית בנוי כחלק מדו משפחתי הכולל 2 קומות מגורים מעל קומת מרתף. קומת הכניסה כוללת סלון עם יציאה לגינה, מטבח, פ"א, שירותי אורחים ומבואת כניסה. קומת המרתף כוללת ממ"ד, מחסן, מטבחון חדר רחצה ועוד. קומה א' כוללת 3 חדרי שינה הכוללים חדרי רחצה ושירותים בכ"א מהם + חדר שינה נוסף.

הבית ברחוב שורק 55 – בית ברמת גמר גבוהה, כולל בריכה בחצר האחורית. הבית נהווה חלק מדו משפחתי הבנוי בשתי קומות מעל קומת מרתף. קומת הכניסה כוללת מבואת כניסה, מטבח, פ"א סלון עם יציאה לחצר. בקומה העליונה חדר רחצה כללי, יחידת הורים + 3 חדרי שינה + חדר כביסה. המרתף כולל ממ"ד, חדר אירוח גדול ומרווח, חדר רחצה, מטבחון. במרתף קיימת יציאה חיצונית.

הבית ברחוב שורק 49 – הבית בן 2 קומות מעל קומת מרתף וכולל בריכת שחיה חיצונית בחצר. הבית ברמת גמר טובה ומהווה חלק מבית דו משפחתי. קומת הכניסה כוללת מבואת כניסה, מטבח פתוח, מזווה/פינת עבודה, סלון עם יציאה לחצר מטופחת. קומת המרתף כוללת ממ"ד, חדר מגורים וחדר רחצה. בקומה העליונה חדר שינה + 2 יחידות מגורים הכוללות חדר רחצה ושירותים צמודים.

הבית ברחוב שורק 51 – נערך ביקור חיצוני בלבד. מדובר בשני בתים עם כניסה משותפת. מדובר בבית בן 2 קומות וללא קומת מרתף.

הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>הצ/5-0/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3931 מיום 17/10/1991.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, עריכת תכנית מתאר מקומית לקביעת שימושי קרקע, הוראות ומגבלות בניה. בנוסף, פיתוח מרחב השיפוט של מועצה מקומית תל-מונד, תוך הבטחת שירותים נאותים, שימור ושיפור איכות החיים לתושבי המקום.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור חקלאי, בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינ'	:	10 דונם או כמסומן בתשריט
רוחב מגרש מינ'	:	20 מ'
שימושים מותרים	:	עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1962.
הוראות בניה והגבלות	:	לפי תכנית מפורטת / מרחבית הצ/3/1-0 על תיקוניה.
מבני משק חקלאי	:	מבנים המיועדים לתעשיה חקלאית (בתי אריזה, קירור, מיון ואחסנת תוצרת חקלאית, ערבול מזון לבעלי-חיים, ומשתלות הפועלות בהיקף גדול) – לא יאושרו אלא לאחר אישור תכנית בניין עיר מפורטת.
הגבלות ואיסורים	:	לא יורשו מבנים לממכר תוצרת חקלאית, אסורה בניה או שימוש במבנה קיים לצרכי מגורים, מלאכה, תעשיה, או כל שימוש אחר אשר איננו מותר ע"פ התוספת הראשונה לחוק.

יצוין כי השטח שמצפון לנכסי העותרים סווג אף הוא ביעוד לאזור חקלאי.

7.1.2. <u>הצ/במ/301/1/5:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4332 מיום 07/09/1995.

מטרות התכנית הן כמפורט להלן:

(1) שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' ולאזור מגורים א' מיוחד וקביעת הוראות בניה.

(2) יעוד שטח לשצ"פ, שב"צ, לאזור מסחר וקביעת הוראות בניה.

(3) קביעת דרכים חדשות ושבילי הולכי רגל.

(4) קביעת הוראות לביצוע התשתית והפיתוח.

(5) קביעת הוראות בדבר איחוד השטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתכנית וחלוקתם מחדש בהסכמת הבעלים.

(6) קביעת מועד לביצוע התכנית.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים א' במתחם לאיחוד וחלוקה.

<u>איחוד וחלוקה:</u>

השטחים הכלולים בתכנית, יאוחדו ויחולקו מחדש וירשמו בספרי האחוזה בהתאם לחוק, ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.

<u>אזור מגורים א':</u>

תכליות	:	מגורים ביחידות צמודות קרקע.
שטח מגרש מינ'	:	620 מ"ר
מס' יח"ד למגרש	:	2
קומות	:	שתי קומות, צמודי קרקע.
שטח עיקרי	:	60% משטח המגרש, 30% בקומה.
שטחי שירות	:	לכל יחידה 20 מ"ר מבנה עזר לחניה בגודל 20 מ"ר.
מרתף	:	50 מ"ר ליח"ד, כאשר הכניסה אליו מתוך הדירה.
עליית גג	:	23 מ"ר – כחלק מאחוזי הבניה.
קווי בניין	:	חזית – 5 מ' מקו הדרך או משטח ציבורי, צד – 3 מ', אחורי – 6 מ'.

חלה חובת בניה עם גג רעפים.

7.1.3. <u>הצ/5-100/1א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4800 מיום 07/09/1999.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לבניית מרתפים והשימושים בהם.

במגרשים לבניה צמודת קרקע נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

(1) תותר הקמת קומת מרתף אחת.

(2) שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה.

(3) המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.

(4) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.

(5) המרתף ישמש לשטחי שירות ולצורכי המשפחה בלבד.

(6) שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש עפ"י כל תכנית אחרת.

7.1.4. <u>תמ"מ/21/3:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5236 בתאריך 2003/11/12.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, ליצור תנאים נאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית.

התכנית על מסמכיה מבטאת את מדיניות התכנון הארצית והלאומית, כפופה לקבוע בתכניות המתאר הארציות ומפרטת אותן. כ"כ התכנית אינה כוללת הוראות מפורטות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

עפ"י התכנית סווגו החלקות הנדונות וסביבתן לאזור פיתוח עירוני, בו נקבעו בין השאר ההוראות שלהלן:

<u>תכליות ושימושים:</u>

- יותרו התכליות והשימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת:

(א) בתי חרושת ושטחי חרושת.

(ב) תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים.

(ג) בתי מלאכה, שטחי מלאכה, שטחי אחסנה, בתי קירור, מוסכים לרכב.

(ד) מסחר.

(ה) מתקני ספורט.

(ו) מוסדות כהגדרתם בסעיף 2 והקשורים לתעשיות שבאזור.

(ז) מסעדות, מזנונים, אולמי שמחות.

(ח) מרכז תחבורה.

(ט) דרכים, שטחי חניה, מבני חניה.

(י) תחנות תדלוק.

(יא) מתקני תשתיות.

- בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל.

<u>הנחיות והוראות לתכנון:</u>

- תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת תיעד קרקע לתעשייה, מלאכה ותעסוקה באופן שיענה על תחזית הביקוש לשטחים אלה. המסחר באזורים אלה יוגבל בהיקפו כדי למנוע פגיעה בחוסנה הכלכלי של הערים ובמרכז הערים.
- התכנית תכלול הוראות בדבר הצורך בהכנת תכנית פיתוח ושלביות ביצוע לאזורי התעשייה, המלאכה והתעסוקה, וכן הוראות בדבר התנאים והאמצעים שיינקטו למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, לפי העניין.
- תכנית הכוללת אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה שגודלו 100 דונם ויותר תלווה במסמכים הבאים: תסקיר השפעה על הסביבה במידה ולדעת מוסד התכנון יש בביצועה של התכנית השפעה ניכרת על הסביבה, מסמך תחבורתי, וסקר בדבר מצאי אזורי התעסוקה בתחומי הרשות המקומית ובסביבה הקרובה ומידת הניצולת של אזורים אלה.
- על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לדרוש את המסמכים, כולם או מקצתם, גם אם האזור קטן מ-100 דונם.
- לא תדון הועדה המחוזית בתכנית לאזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה עפ"י הוראות סעיף 4.3.2(2) לתקנון התכנית ברשות מקומית כפרית אלא אם הוגשו לה המסמכים הבאים:

(א) סקר שימושים לא חקלאיים במושבי המועצה האזורית ומידת התאמתם לקבוע בתמ"מ/7/3 ובתכנית מתאר מקומית שנערכה מכוחה.

(ב) ניתוח השפעת אזור התעשייה, מלאכה ותעסוקה המוצע על היצע השטחים הפתוחים בתחום המועצה האזורית, וזאת עפ"י סוגי ייעודי השטחים הפתוחים שבתכנית זו.

- תכנית מפורטת לאזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה תכלול בין השאר, התייחסות לנושאים הבאים:

(א) קביעת אזורים לסוגי תעשייה כך שתעשיות שמאפייניהם הסביבתיים דומים ירוכזו בשטחים סמוכים.

(ב) מסמך תחבורתי, לרבות פתרון נאות לתחבורה ציבורית.

(ג) ייעוד שטחים לצרכי ציבור ובכלל זה שטחים פתוחים.

(ד) נספח תשתיות ופתרונות לסילוק פסולת, לטיפול בביוב ולטיפול במפגעים סביבתיים אחרים.

(ה) הנחיות להסדרת הנגר העילי בתחומה.

7.1.5. <u>תמ"א/35:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5474 בתאריך 27/12/2005.

מטרות התכנית הן, בין היתר, כדלקמן:

1. מתן מענה לצורכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.
2. ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים (אזורים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור), גיבוש השטחים המעויירים בארבעה מרחבים מטרופולינייים והדגשת עיקרון הרצף של השטחים הפתוחים.
3. מתן מגוון אפשרויות פיתוח בהתאם לאופי המרקם, על מנת לענות על הצרכים של מגזרי אוכלוסייה שונים, תוך כדי צמצום פערים בין מגזרים ובין אזורי הארץ השונים.
4. שמירת עתודות קרקע לדורות הבאים תוך כדי שמירה על ערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת, שמירה על האופי הכפרי של ההתיישבות החקלאית ומתן מענה לצורכי מערכת הביטחון.
5. שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, שימור מכלולים ערכיים, בנייה בצפיפויות גבוהות יחסית ופיתוח מערכות תשתית – ובייחוד תחבורה ציבורית המובילה את הפיתוח העירוני.

עפ"י התכנית סווגו החלקות הנדונות בפרט, ותל מונד בכלל, כישוב מיוחד בעל "מרקם שמור משולב".

מדברי ההסבר לתכנית עולה כי מטרת מרקם שימור משולב לאחד ברצף ערכי הטבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוף יצירת שדרה ירוקה מצפון לדרום וחיצים פתוחים לאורך ערוצי נחלים ראשיים במרכז. המרקם מיועד להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח זהיר באזורי הפריפריה.

כיוון שתמ"א 35 אינה קובעת את מיקומם של השטחים בתוך המרקמים, אלא מותירה את פריסתם לתכניות המחוזיות והמקומיות, אין בסיווגו של אזור תכנון לאחד מסוגי המרקמים, משום קביעה של ייעוד קרקע לשטח קרקע מוגדר כלשהו. עם זאת, יש בהגדרת סוג המרקם באזור תכנון מסוים משום קביעה של כללים מחייבים לתכנון ולפיתוח עתידי.

סעיף 6 לתקנון התכנית קובע הוראות תכנון כלליות ובין השאר:

<u>פיתוח צמוד דופן:</u>

(1) תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם תוספת השטח לפיתוח היא צמודת דופן לשטח בתחום אותו מרקם המיועד לפיתוח בתכנית מתאר מחוזית תקפה או בתכנית מתאר מחוזית כוללת מופקדת.

(2) על אף זאת, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח שאינה צמודת דופן, בתנאים.

שמירה על רצף שטחים פתוחים ועל שטחים בעלי רגישות נופית-סביבתית:

(1) תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

א. נשמר ככל האפשר רצף השטחים הפתוחים בתוך אזור התכנון בו מצויה התכנית ובאזורי תכנון גובלים.

ב. התוספת ממוקמת, ככל האפשר, בשטחים שאינם בעלי רישות נופית סביבתית גובהה ואשר ערכם החקלאי שולי.

(2) הוראות אלה יחולו בשינויים המחויבים גם על תכנית מקומית שניתן לאשרה עפ"י הוראות הגמישות שנקבעו בתכנית המתאר המחוזית.

צפיפות ממוצעת נטו מינימלית למגורים:

(1) תכנית מקומית תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת נטו למגורים בה תתאם להוראות סעיף 12.2 בתקנון התכנית. סעיף זה קובע את הצפיפות המרבית עפ"י לוח מס' 1 (לוח הצפיפות המותרת) המצורף לתכנית, וכן קובע תנאים לחריגה מצפיפות זו.

(2) על תכנית מחוזית הכוללת הוראות לעניין צפיפות מגורים יחולו הוראות סעיף 12.2 לתקנון התכנית בשינויים המחויבים אל אם נאמר במפורש אחרת.

הרחבת יישובים מיוחדים:

תכנית מתאר מחוזית הכוללת תוספת יח"ד להרחבת ישוב אשר נקבע בלוח 3 כ"יישוב מיוחד" או "יישוב מיוחד גדול", תופקד רק אם כמות האוכלוסייה ביישוב לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, אינה עולה על הקבוע בלוח 3.

באין תכנית מתאר מחוזית תקפה תחול ההוראה הנ"ל על התכנית המקומית.

בהתאם ללוח 3 לתכנית, תל מונד הינו ישוב מיוחד בעל צפי אוכלוסייה של 10,000.

לסיכום:

בהתאם למצב התכנוני הקודם סווגו נכסי העותרים ביעוד לאזור מגורים א' במתחם לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית הצ/במ/301/1/5 כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל. השטח שמצפון לנכסי העותרים סווג ביעוד לאזור חקלאי עפ"י תכנית הצ/5-0/1 כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>הצ/5-105/1א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6377 מיום 15/02/2012.

מטרות התכנית הן כדלקמן:

(1) לקבוע אזור לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

(2) לשנות את ייעודי הקרקע בתכנית מאזור חקלאי ודרכים, לאזור למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור למגורים א', אזור למגורים א' מיוחד, אזור מגורים ב', לאזור בית עלמין, לשטח פרטי פתוח דרכים ודרכים משולבות.

(3) לחלק את אזורי המגורים למגרשים ולהכין טבלאות הקצאה ואיזון, ע"י שמאי מוסמך. התכנית כוללת 241 יח"ד במגורים א', 153 במגורים א' מיוחד ו-490 יח"ד במגורים ב'. סה"כ 884 יח"ד בתחום התכנית.

(4) לקבוע עקרונות הביוב והניקוז בתחום התכנית בנספח מיוחד.

(5) לקבוע דרכים, דרכים משולבות וקווי בניין בתחום התכנית וכן לבטל דרכים קיימות.

התכנית מחולקת לשני מתחמי קרקע:

- המתחם הדרומי מצוי בין רח' הרימון מצפון לדרך הראשונים מדרום.
- המתחם הצפוני מצוי בין העלמין עין ורד מצפון לרח' זויתן מדרום.

הנכס הנדון הינו מחוץ לתחום התכנית וגובל בקו הכחול שלה בצמוד למתחם הצפוני. הכניסה למתחם הצפוני הינה באמצעות התווית דרך בהמשך לרח' שורק בו מצויים נכסי העוררים.

המתחם הצפוני כולל את מגרשי המגורים הבאים:

יעוד קרקע	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד
מגורים א' מיוחד	2236	1038	5
	2237	1071	5
	2238	1129	5
	2242	557	3
	2243	557	3
	2244	556	3
	2245	556	3
	2246	558	3
	2247	558	3
מגורים ב'	2239	1047	7
	2240	1688	10
	2241	1710	10

בנוסף, המתחם הצפוני כולל מגרשים ציבוריים ביעודים שונים ובין היתר: בית עלמין, דרך משולבת חדשה, דרך חדשה, שצ"פ ושב"צ.

להלן עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים א' מיוחד ואזור מגורים ב':

<u>מגורים א' מיוחד:</u>

תכליות	:	בתים צמודי קרקע טוריים.
שטח מגרש מינ'	:	556 מ"ר או כמסומן בתשריט ובנספח.
תכסית	:	50% ומקסימום 95 מ"ר כולל חניה מקורה לכל יח"ד ולא כולל ממ"ד.
שטח עיקרי	:	45% לכל קומה X שתי קומות, ומקסימום 150 מ"ר + 25 מ"ר חדר בחלל הגג (לא כולל חדר מדרגות פנימיות).
שטח שירות	:	25 מ"ר לכל יח"ד.
מרתף	:	עפ"י הוראות תכנית הצ/5-100/1א.
מס' קומות	:	עד 2 קומות מעל הקרקע או מעל המרתף, ובתוספת חדר על הגג.
קווי בניין	:	קדמי – 4 מ', צדדי – 2.7 מ', אחורי – 4 מ'.

<u>מגורים ב':</u>

תכליות	:	מגורים בבינוי גן / גג.
שטח מגרש מינ'	:	660 מ"ר או כמסומן בתשריט ובנספח.
תכסית	:	52% כולל שירות לכל יח"ד ולא כולל ממ"ד.
שטח עיקרי	:	קומת קרקע 40%, קומה א' 30% וקומת הגג 45 מ"ר.
שטח שירות	:	15 מ"ר כולל ממ"ד לכל יח"ד. 45 מ"ר לחדר מדרגות ומעלית לכל 4 יח"ד.
מרתף	:	לדירות בקומת הקרקע יותר עפ"י הוראות תכנית הצ/5-100/1א.
מס' קומות	:	עד 2 קומות מעל הקרקע או מעל המרתף או מעל קומת עמודים, ובתוספת חדר על הגג.
קווי בניין	:	קדמי – 4 מ', צדדי – 2.7 מ', אחורי – 4 מ'.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>חלקה 70:</u>

- <u>היתר בניה מס' 11402 מיום 30/06/1999</u>: היתר להקמת יח"ד בבית דו-משפחתי 192.95 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר + חניה מקורה 15 מ"ר + מרתף 49.24 מ"ר + מרפסות לא מקורות 18.49 מ"ר + גדרות 53.50 מ"א.
- <u>היתר בניה מס' 12836 מיום 14/03/2001</u>: היתר תכנית שינויים – שינוי היתר מס' 11402 מ-30/06/99 – הגבהת גדר פינתית ושינוי פיתוח שטח.

7.3.2. <u>חלקה 71:</u>

- <u>היתר בניה מס' 11973 מיום 05/03/2000</u>: היתר להקמת יח"ד בבית דו-משפחתי 186.92 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר + חניה מקורה 15 מ"ר + מחסן 5 מ"ר + גדרות + מרתף 39.21 מ"ר + הקלה בבינוי – החניה.

7.3.3. <u>חלקה 72:</u>

- <u>היתר בניה מס' 10548 מיום 16/07/1998</u>: היתר להקמת יח"ד בבית דו-משפחתי 193.68 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר + חניה מקורה 15 מ"ר + משטחים מרוצפים 14.41 מ"ר + מרפסות 45.17 מ"ר + פרגולה 14.41 מ"ר + גדרות 65.75 מ"א + הקלה בקו בניין צדדי + הקלה בתכסית.

7.3.4. <u>חלקה 73:</u>

- <u>היתר בניה מס' 10555 מיום 16/07/1998</u>: היתר להקמת יח"ד בבית דו-משפחתי 189 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר + חניה מקורה 15 מ"ר + משטחים מרוצפים 14.08 מ"ר + מרפסות 36.02 מ"ר + פרגולה 14.08 מ"ר + גדרות 68.95 מ"א + הקלה בקו בניין צדדי + הקלה בתכסית.
- <u>היתר בניה מס' 12004 מיום 20/03/2000</u>: היתר להקמת יח"ד בבית דו-משפחתי 186.27 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר + חניה מקורה 15 מ"ר + משטח מרוצף 22.38 מ"ר + פרגולה 22.38 מ"ר + מרפסת פתוחה קומה א' 5.00 מ"ר + גדרות 65.00 מ"א + הקלה בקו בניין צד.

7.3.5. <u>חלקה 74:</u>

- <u>היתר בניה מס' 12112 מיום 18/05/2000</u>: היתר להקמת יח"ד בבית דו-משפחתי 175.06 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר + חניה מקורה 15 מ"ר + גדרות 59.74 מ"א.
- <u>היתר בניה מס' 20305 מיום 18/09/2001</u>: שינוי להיתר 12112 מיום 18/05/2000 – מרתף 79.95 מ"ר, מחסן 6.18 מ"ר, שינוי מיקום הממ"ד למרתף, מגורים 7.50 מ"ר, פרגולה 14.30 מ"ר, ביטול חניה מקורה, הקלה לכניסה חיצונית במרתף.
- <u>היתר בניה מס' 12270 מיום 11/07/2000</u>: היתר להקמת יח"ד בבית דו-משפחתי 180.09 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר + חניה מקורה 15 מ"ר + גדרות 67 מ"א.
- <u>היתר בניה מס' 19560 מיום 19/08/2010</u>: שינוי להיתר 12270 מיום 11/07/2000 – בריכת שחיה 30.80 מ"ר, מחסן 5.00 מ"ר, חדר מכונות 3.00 מ"ר, הקלה לגודל מגרש לבריכת שחיה, הקלה לקו בניין אחורי לבריכת שחיה 2.00 מ' במקום 5.40 מ' מבוקש 2.00 מ'.

7.3.6. <u>חלקה 75:</u>

- <u>היתר בניה מס' 11202 מיום 21/03/1999</u>: היתר להקמת יח"ד בבית תלת-משפחתי 166.73 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר + חניה מקורה 15.25 מ"ר + מרפסת 6.56 מ"ר + גדרות 55 מ"א.
- <u>היתר בניה מס' 11200 מיום 21/03/1999</u>: היתר להקמת יח"ד בבית תלת-משפחתי 174.34 מ"ר + ממ"ד 7.50 מ"ר + חניה מקורה 15.52 מ"ר + מרפסת 9.80 מ"ר + גדרות 85 מ"א + פרגולה 9.80 מ"ר.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת העוררים:

בשומת העוררים נטען לפגיעה עקב אישורה של תכנית להקמת מתחם חדש לבניית 60 יח״ד מצפון לחלקות הנדונות כאשר הדרך היחידה אל אותו מתחם במסגרת תכנית הצ/105/1-5א הינה אך ורק דרך רחוב שורק, המאופיין כרחוב שקט ומשמש מס׳ מועט של יח״ד ובין היתר את נכסי העוררים.

התכנית משנה את ייעוד חטיבת הקרקע שמצפון לנכסי העוררים מאזור חקלאי לאזור מגורים ובעקבות כך ייווצרו עומסי תנועה רעש וזיהום אויר. רחוב שורק הינו רחוב הולנדי שקט וללא מוצא. לאור זאת תיפגע לדעת העוררים רמת הפרטיות למקרקעין שבבעלותם וכן תיפגע איכות האויר, השקט, הצפיפות ואף אובדן החניה הפרטית של היחידות.

לגישת שמאי העוררים, אין כל אזכור במצב הקודם לבניה נוספת באזור המוגדר כחקלאי מצפון לרח׳ השורק. עפ״י המצב הקודם, נכסי העוררים מצויים ברחוב הולנדי, שקט, צר וללא מוצא בצמוד לשטחים חקלאיים, ולכן נהנו מרמת פרטיות גבוהה היות ועפ״י רוב המגיעים לרח׳ שורק הינם דיירי הרחוב בלבד.

במצב החדש לעומת זאת, תכנית הצ/105/1-5א מייעדת את חטיבת הקרקע החקלאית מצפון לנכסי העוררים למתחם לשטחי ציבור ולמגורים הכולל 60 יח״ד, כאשר המעבר אליו ומחוצה לו הינו דרך רחוב שורק בלבד. בכך, יוצרת התכנית פגיעה ברמת הפרטיות, באיכות האויר והשקט, בצפיפות ואף גורמת לאובדן החניות הפרטיות לצורך הרחבת הרחוב.

לצורך בחינת גובה ושיעור הפגיעה במקרקעין הובאו בחשבון בשומת העוררים בין היתר הנתונים כדלקמן:

<u>מחקרים שנערכו ע״י השמאי הממשלתי:</u>

(1) <u>מחקר בנושא השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים:</u> המחקר נערך בשנת 2006 וממנו עולה כי דירה הפונה לנוף פתוח יקרה בכ-7.5% בממוצע מדירה שמושפעת מנוף עירוני.

(2) <u>מחקר בנושא השפעת כבישים על שוויין של הדירות:</u> המחקר נערך בשנת 2002 וממנו עולה כי עלייה בדציבל אחד בעוצמת הרעש, הנגרמת מתחבורה בכבישים, מקטינה את ערך הדירה בבניה רוויה בכ-0.95% בממוצע.

<u>החלטות שמאים מייעצים ומכריעים:</u>

(1) בשומת דורית פריאל לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית ממ/מק/1/3169 בגבעת שמואל, נקבעה פגיעה בגין רעש בשיעור שבין 2% ועד 8%, ועבור פגיעה בגין חסימת נוף בין 0% ועד 2%. הטווחים שנקבעו בשומת פריאל נקבעו בהתאם לקומה בבניין, כאשר נכסים בקומה א׳ נמצאו ככאלו שנפגעו בשיעור גבוה יותר לעומת נכסים בקומות העליונות, דהיינו 8% בגין רעש ו-2% בגין חסימת נוף.

(2) בשומת מוטי דיאמנט לנכס בגו"ח 6416/391 נקבע כי קיימת ירידת ערך בשיעור של כ-7% בגין פגיעה בפרטיות ובתנועה הנובעת מבניה רוויה שבסמוך לנכס הנישום שם.

(3) בשומת מוטי דיאמנט לנכס בגו"ח 10037/89, אימץ השמאי המייעץ את שיעור הפגיעה שנקבע בשומת דורית פריאל הנ"ל, וקבע פגיעה של 10% בגין מטרד רעש ובגין חסימת נוף.

(4) בשומת תמיר שדה בגו"ח 6176/140 נקבעה הפחתה של 5% בגין מקום הנכס בצמוד לבניה רוויה ופגיעה בפרטיות.

(5) בהחלטת ועדר ערר 494-495/07 שהוגש על שומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 6392/98, צוין כי עפ"י שומתה נמצא פער בממוצע של 30% בגין מגרשים צמודי קרקע סמוכים לצמודי קרקע אחרים לעומת סמיכות לבניה רוויה בצפיפות נמוכה, זאת לעומת פער ממוצע של 33-38% בין מגרשים צמודי קרקע סמוכים לצמודי קרקע אחרים לבין סמיכות לבניה רוויה בצפיפות גבוהה. יודגש כי הערר נדחה פה אחד.

<u>מאמרים:</u>

(1) במאמר שנערך ע"י השמאית נחמה בוגין בנושא תביעות פיצויים לפי סעיף 197, נטען כי עליה של דציבלים בודדים במפלס הרעש משפיעה משמעותית על שווי בית מגורים, זאת בהתבסס על מחקר השמאי הממשלתי כאמור לעיל.

(2) עפ"י מחקר דלפי שנערך בשנת 2002 ע"י לשכת שמאי המקרקעין, שצ"פ צמוד לדירות מגורים תורם לשווי תוספת של 9%.

(3) עפ"י מחקר דלפי שנערך בשנת 2013 ע"י לשכת שמאי המקרקעין, ירידת הערך של מרכיב הנוף בשווי בית מגורים שאיבד 50% מגזרת הנוף מחדר המגורים בו, הינה בטווח של 13-22%.
כ"כ, ממחקר דלפי זה עולה כי השינוי בשווי דירת מגורים הגובלת בשטח יורק עקב צמידותה אליו נע בטווח של 13-19%.

<u>נתוני השוואה:</u>

בהתחשב בעובדה כי ברח' שורק קיימים מספר בתים מצומצם אשר נפגעו מהתכנית, הרי שלא קיימים נתוני השוואה בסביבת הנכס לפני ואחרי המועד הקובע. לפיכך, הובאו בחשבון על ידו נתוני שווי מהישוב כפר יונה, לבתים צמודי קרקע הממוקמים בצמידות לשטח חקלאי לעומת בתים באותה שכונה שאינם ממוקמים בצמידות לשטח חקלאי:

בתים צמודי קרקע דו משפחתיים הממוקמים בצמידות לשטח חקלאי						
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**שטח מגרש**	**שטח בנוי**	**מחיר**	**שווי מ"ר קרקע**
10/01/2011	9502/59	גולני 88	200	253.33	₪ 1,750,000	₪ 1,025
02/01/2011	9501/72	גולני 64	160	249.67	₪ 1,720,000	₪ 1,828
09/12/2010	9502/58	גולני 92	200	254.67	₪ 2,100,000	₪ 2,088
07/09/2010	9501/88	גולני 22	190	267	₪ 2,100,000	₪ 2,197
07/09/2010	9502/83	גולני	0	255	₪ 950,000	₪ 3,184

בתים צמודי קרקע דו משפחתיים שאינם ממוקמים בצמידות לשטח חקלאי						
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**שטח מגרש**	**שטח בנוי**	**מחיר**	**שווי מ"ר קרקע**
02/11/2011	9502/53	יפתח 47	267	150	₪ 1,700,000	₪ 1,857
19/12/2010	9502/44	יפתח 11	278.4	156	₪ 1,870,000	₪ 2,137
14/09/2010	9501/66	גולני 59	260.5	250	₪ 2,050,000	₪ 836
28/06/2010	9502/67	יפתח 30	276	175	₪ 1,775,000	₪ 1,510
01/06/2010	9502/64	יפתח	422	0	₪ 950,000	₪ 1,924
28/10/2009	950164	גבעתי 2	286	219	₪ 1,900,000	₪ 950

חילוץ רכיב הקרקע בכ"א מהעסקאות המפורטות בטבלאות שלעיל נערך לפי הפחתת מע"מ 17%, יזמות 10% ועלות בניה 5,500 ₪/מ"ר.

לאור העסקאות הנ"ל, מתקבל ע"י שמאי העוררים כי קיים פער של כ-35% בין הבתים הממוקמים בצמידות לשטח חקלאי לבין הבתים שנמצאים במרכז השכונה וסובלים מתנועה רבה יותר ומצפיפות בניה גבוהה יותר.

בהסתמך על הנתונים המפורטים לעיל, שיעורי הפגיעה בגין כ"א מראשי הפגיעה צ"ל לשיטתו כדלקמן:

- <u>בגין פגיעה ברמת הפרטיות, עליה בצפיפות, חסימת נוף ושינוי אופי הסביבה</u> – כ-10-12%.
- <u>בגין פגיעה בגין הגדלת עומס התנועה, הגדלת רמת הרעש הסביבתי וזיהום האויר</u> – כ-5-7%.
- <u>בגין איבוד מקום חניה במפרצי הרחוב</u> – כ-3%.

בהתאמה לפגיעה בנכסי העוררים הנובעת עקב אישור תכנית הצ/105/1-5א, סבור שמאי העוררים כי שיעור הפגיעה הינו בטווח של 15-22% משווי המצב הקודם, כאשר הטווח מתייחס למיקום הנכסים ביחס לגבול התכנית. כתימוכין, צורפה חוו"ד יועץ אקוסטי ולפיה קיים הפרש רעש של 12db, בעוד שבשומת העוררים הובא בחשבון כי ירידת הערך המיוחסת לרכיב הרעש הינה כ-5.5% (משקף עליה של 6db בלבד).

לצורך קביעת שווי נכסי העוררים במצב הקודם, הובאו בחשבון נתוני השוואה לבתים צמודי קרקע מהסביבה הקרובה כדלקמן:

תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**שטח מגרש**	**שטח בנוי**	**מחיר**
28/11/2010	9054/70	שורק 22	327	210	₪ 2,785,008
30/11/2011	9054/63	הירדן 10	326.5	185	₪ 2,800,000
31/01/2011	9054/102	שורק 21	214.5	164	₪ 2,315,000
02/03/2011	9054/32	דן 32	332	250	₪ 3,410,000
13/11/2011	7792/113	החרות 11	235.5	200	₪ 3,099,999
12/02/2012	9054/29	דן 40	332	198	₪ 3,120,000

לאור נתוני השווי הנ"ל ובהתאמה לנכסי העוררים, הוערך המצב הקודם כדלקמן:

מס"ד	מס' חלקה	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	שווי הנכס
1	70	שורק 24	327.5	264.54	₪ 3,500,000
2	71	שורק 28	327.5	253.63	₪ 3,450,000
3	72	שורק 30	327.5	222.84	₪ 3,200,000
4	73	שורק 57	327.5	218.28	₪ 3,200,000
5	73	שורק 59	327.5	208.77	₪ 3,300,000
6	74	שורק 53	327.5	175.09	₪ 2,900,000
7	74	שורק 55	327.5	197.55	₪ 3,100,000
8	75	שורק 51	326	194.95	₪ 3,000,000
9	75	שורק 49	331	197.11	₪ 3,100,000

<u>להלן תחשיב ירידת הערך במקרקעין עפ"י שומת העוררים:</u>

מס"ד	מס' חלקה	כתובת	שווי הנכס במצב הקודם	שווי הנכס במצב החדש	ירידת ערך	ירידת ערך ב-%
1	70	שורק 24	₪ 3,500,000	₪ 2,800,000	**₪ 700,000**	20%
2	71	שורק 28	₪ 3,450,000	₪ 2,760,000	**₪ 690,000**	20%
3	72	שורק 30	₪ 3,200,000	₪ 2,560,000	**₪ 640,000**	20%
4	73	שורק 57	₪ 3,200,000	₪ 2,560,000	**₪ 640,000**	20%
5	73	שורק 59	₪ 3,300,000	₪ 2,475,000	**₪ 825,000**	25%
6	74	שורק 53	₪ 2,900,000	₪ 2,320,000	**₪ 580,000**	20%
7	74	שורק 55	₪ 3,100,000	₪ 2,480,000	**₪ 620,000**	20%
8	75	שורק 51	₪ 3,000,000	₪ 2,460,000	**₪ 540,000**	18%
9	75	שורק 49	₪ 3,100,000	₪ 2,480,000	**₪ 620,000**	20%

לגישת שמאי העוררים, ירידת הערך שלעיל מהווה פגיעה במקרקעי העוררים מעל לתחום הסביר עפ"י סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, ועל כן זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

בנוסף, במהלך הדיון המקצועי נטען ע"י שמאי העוררים כי אין לקבל את טענת שמאי המשיבה ולפיה במצב הקודם רח' שורק היווה דרך גישה לבית העלמין מצפון. לחיזוק טענתו הפנה להוראות ותשריט תכנית הצ/5-301/1.

לעניין הטענה בדבר היעדר הוכחת הפגיעה – נטען על ידו כי ביום 22/09/2016, למעלה מ-4 שנים לאחר המועד הקובע, נמכרה היחידה ברח' שורק 30 תמורת 3 מלש"ח. תמורה זו משקפת את העובדה כי מתוכננת שכונה חדשה מצפון שהגישה אליה דרך רח' שורק.

כמו כן, לגישת שמאי העוררים יש לבחון את הפגיעות במבחן אובייקטיבי ולא בהתייחס למדיניות כללית ולפיה הרחבה סבירה אינה מזכה בפיצוי. כתימוכין הפנה לפס"ד עמ"נ 125/07 בן אמוץ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק.

8.2. <u>עמדת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, לא חלה פגיעה בנכסי העוררים עקב אישורה של תכנית הצ/105/1-5א.

ביחס לטענת שמאי העוררים בנוגע לאיבוד חניות פרטיות עקב הרחבת הרחוב, נטען כי מדובר בטענה שאינה רלוונטית, שכן במצב הקודם רחוב שורק מהווה רחוב משולב ברוחב 12 מ׳ ובמצב החדש נותר הרחוב כפי שהוא, דהיינו רחוב משולב ברוחב 12 מ׳. יתרה מזאת לגישת שמאי המשיבה התכנית ביטלה את הגישה מרחוב שורק המובילה לבית העלמין מצפון.

לעניין הטענה בדבר פגיעה בנוף הפסטורלי, סבור שמאי המשיבה כי התכנית במצב החדש לא גרמה לשינוי ו/או פגיעה בנוף ביחס למצב הקודם. הנוף היחידי שהשתנה כתוצאה מאישור התכנית הינו הנוף לכיוון צפון בנכס המצוי ברח׳ שורק 59 בו במצב הקודם, צופה הנכס לבית עלמין ולשטחי בור שאינם מעובדים בעוד שבמצב החדש הנוף ישתנה וישודרג.

לטענת שמאי המשיבה היה מקום להתייחס באופן מפורט יותר למצב המשפטי של העוררים, ובעיקר למועד רכישת הנכסים. שכן, בחלקה 70 (רח׳ שורק 24) לדוגמא, זכות הבעלות רשומה ע״ש משפחת אשמן ומשפחת אפריאט, כאשר התובעים משפחת אהרוני רכשו את הנכס בסמוך למועד פרסום אישור התכנית. דהיינו, בזמן אמת היה ידוע על שינוי המצב התכנוני הקיים ואשר עתיד להשתנות.

הפגיעות המיוחסות ע״י שמאי העוררים הינן פגיעות עקיפות ולא פגיעות ישירות, וזאת בהתאם להחלטת ביהמ״ש העליון ע״א 1182/92 גלעד ברעלי נ׳ הועדה המחוזית לתכנון ולבניה. כלומר, התכנית אינה משנה את זכויות הבניה ו/או את המצב המשפטי בנכסי התובעים ולכן אין כל פגיעה ישירה. באשר לפגיעות העקיפות אשר נטענו בשומת העוררים, הרי שהן לא נתמכו בחוות דעת מקצועיות המאששות את היקף הפגיעה וירידת הערך הקבועה בשומתם.

חוו״ד יועץ בדיקות רעש אינה רלוונטית לטענות שהועלו ע״י שמאי העוררים. בכל מקרה בחוות הדעת שהוצגה ע״י העוררים נבחן השינוי ברעש בין המצב הקיים לבין רמת הרעש במשרדו של עו״ד העוררים המצוי ברח׳ הדקל, זאת ללא קשר למצב התכנוני המוצע. בחוו״ד היועץ נקבע כי ברח׳ שורק יתווספו 884 יח״ד והיקף תנועת כלי הרכב הצפויה ברח׳ הינה כ-2,000 כלי רכב ביום, ולעומת זאת בשומת העוררים נקבע כי עפ״י המצב התכנוני החדש יתווספו כ-120 רכבים ביום. מכאן, שחוות הדעת של יועץ הרעש אינה רלוונטית ויש לדחותה.

ביחס לערכי השווי בשומת העוררים נטען, כי לא ניתן להסתמך על העסקאות שהוצגו בה הואיל וקיימים בהן פערים בערכי השווי שאינם סבירים. כך למשל בעסקאות הנכסים המצויים בצמידות לשטח חקלאי מתקבל שווי הנע בין 1,025 ₪/מ״ר ועד ל-3,184 ₪/מ״ר, פער לא סביר של יותר מפי 3. פער דומה קיים גם בעסקאות לנכסים שאינם צמודים לשטח חקלאי, שכן הערכים בעסקאות אלה נעים בטווח של בין 836 ₪/מ״ר לבין 2,137 ₪/מ״ר (פער של כ-2.6). מאחר ומדובר בפערים גדולים ובלתי מוסברים, הרי שאין להסתמך עליהן לשיטת שמאי המשיבה.

עוד נטען כי, לא ניתן פירוט והסבר אודות אופן הערכת השווי במצב הקודם. הנתונים עליהם הסתמך שמאי העוררים בשומתו לצורך קביעת השווי הקודם אינם מדויקים כדלקמן:

- בעסקה בחלקה 70 מיום 28/11/2010, השטח הבנוי המדווח במידע נדל"ן הינו 210 מ"ר ואילו שטח הבית בפועל הינו 263 מ"ר.
- בעסקה בחלקה 63 מיום 30/11/2011, השטח הבנוי המדווח במידע נדל"ן הינו 185 מ"ר כאשר בפועל, שטח הבית עפ"י היתר בניה הינו 274 מ"ר + חניה מקורה.
- בעסקה בחלקה 32 מיום 02/03/2011, השטח הבנוי המדווח במידע נדל"ן הינו 250 מ"ר כאשר בפועל שטח הבית עפ"י היתר בניה הינו 297 מ"ר + חניה מקורה.

זאת ועוד, בשומת העוררים לא הובאו בחשבון ההתאמות הנדרשות לפרמטרים חשובים כגון: מיקום, גיל הנכס, צורתו, רמת הגמר, ירידת מחירים בין מועדי העסקאות למועד הקובע.

לכן, סבור שמאי המשיבה כי אופן חישוב השווי הקודם אינו משקף את השווי האמיתי של נכסי העוררים.

עוד נטען, כי לא ניתן הסבר ופירוט לגבי שיעור הפגיעה המיוחס לכל אחד מהנכסים, למעט אמירות כלליות ודוגמאות ממחקרים ומשומות אחרות שאינם רלוונטיים למקרה הנדון.

לטענת שמאי המשיבה יש להתחשב גם בגורמים המשביחים הנובעים מאישור התכנית, זאת בהתאם להחלטת ביהמ"ש העליון בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה. לפיכך, יש להביא בחשבון כי הנכסים מצויים בקרבת דרכים סואנות כך שבמצב הקודם סבלו מרעש של מכוניות, ואילו במצב החדש הותרה בניה מצפון לנכסים המהווה חיץ אקוסטי ואשר תפחית את עוצמת הרעש.

יתר על כן, על העוררים היה לקחת בחשבון כי הקרקע תופשר לצורך הגדלת הישוב, בדומה לאופן שבו נכסי העוררים הוקמו על קרקע חקלאית שהופשרה. כך אף נקבע בהחלטת ביהמ"ש העליון בע"א 1181/92 גלעד ברעלי נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה. לטענת שמאי המשיבה מדובר במקרה מובהק של התפתחות עירונית שבגינה אין לקבוע ירידת ערך, זאת בהתאם לפסיקה כאמור. יתרה מזאת, גם עפ"י תמ"מ/3/21 מסווג המתחם כאזור לפיתוח עירוני ועל כן הייתה סבירות גבוהה לשינוי הייעוד החקלאי. כתימוכין, הפנה לשומת ארז כהן במתחם הנדון בה נקבע כי השווי החקלאי במתחם הצפוני גבוהה משווי הקרקע החקלאית מדרום.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי אין מקום לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין אישור תכנית הצ/5-105/1א.

8.3. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	חלקה	שם	שמאי העוררים	שמאי המשיבה
הצ/105/1-5א	15/02/2012	70	אפריאט	700,000 ₪	אין ירידת ערך
		71	וילונסקי	690,000 ₪	
		72	רחמני	640,000 ₪	
		73	רזון	640,000 ₪	
			סגל	825,000 ₪	
		74	חן	580,000 ₪	
			שמר	620,000 ₪	
		75	אברהם	540,000 ₪	
			דובז'ינסקי	620,000 ₪	

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תביעת פיצויים בגין ירידת ערך תותר כאשר:
   "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".
2. סעיף 200 לחוק התכנון והבניה קובע פטור מתשלום פיצויים כדלקמן:
   "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:
   (1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;
   (2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;
   (3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;
   (4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;
   (5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;
   (6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;
   (7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים;
   (8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין;
   (9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;
   (10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;
   (11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81".
3. מיקום הנכס הנדון ברחוב שורק 24, 28, 30, 49, 51-59, תל מונד.
4. המועד הקובע להערכת ירידת הערך במקרקעין עקב אישור תכנית הצ/105/1-5א הינו 15/02/2012.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע, פרטי הנכס, המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10. דיון והכרעה:

10.1. הנחיות ועדת ערר:

לאור המחלוקת בין הצדדים הוגשה השגה לועדת הערר אשר החליטה בישיבתה מיום 10/12/2019 על מיוניו של שמאי מייעץ.

מעיון בהחלטת ועדת הערר עולה כי השמאי המייעץ נתבקש לפעול כדלקמן:

1. השמאי המייעץ יבחן את טענות הצדדים בכל הנוגע לראשי הנזק של רעש, זיהום אוויר ופגיעה בנוף כאשר לצורך כך יהא עליו לבחון את כלל רכיבי המצב הקודם, בהשוואה לכלל רכיבי המצב החדש, לרבות אלמנטים משביחים בתכנית הפוגעת, ככל שישנם ויקבע האם נגרמה פגיעה למקרקעי העוררים ואם כן, מה שיעורה.
2. במסגרת בחינה זו יביא השמאי המייעץ בחשבון במצב הקודם גם את הייעוד הסטטוטורי החקלאי של המקרקעין (בהתאם לתכניות המקומיות שחלו עליו) תוך התחשבות בעובדה שמדובר בשטח חקלאי הכלול בתחום הישוב תל מונד, על כל המשתמע מכך.
3. השמאי המייעץ יפרט בחוות דעתו את כל מרכיבי הפיצוי, ככל שזה יקבע על ידו, ואת שיעורו ביחס לכל אחד ואחד מהעוררים.
4. השמאי המייעץ יהיה רשאי למנות מומחים מטעמו ככל שימצא לנכון. בשלב זה יישאו הצדדים באופן שווה בהוצאות השמאי המייעץ.
5. השמאי המייעץ ינהל את הדיון בהתאם לתקנות הרלוונטיות.

לצורך שומה זו הועברו לעיוני מסמכי הצדדים ככל שמצאו לנכון שהם רלוונטיים לנושא שבמחלוקת. כ"כ, קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים. ניתנה לצדדים האפשרות להגיב לסיכום הדיון ואף להציג כל חומר רלוונטי ככל שיחפצו.

בנוסף, מונו על ידי יועצי תנועה ואקוסטיקה לצורך הכנת חוות דעת מקצועיות ומפורטות והמהוות חלק בלתי נפרד משומה זו.

להלן התייחסותי לעמדות הצדדים.

10.2. <u>לעניין המצב התכנוני הקודם:</u>

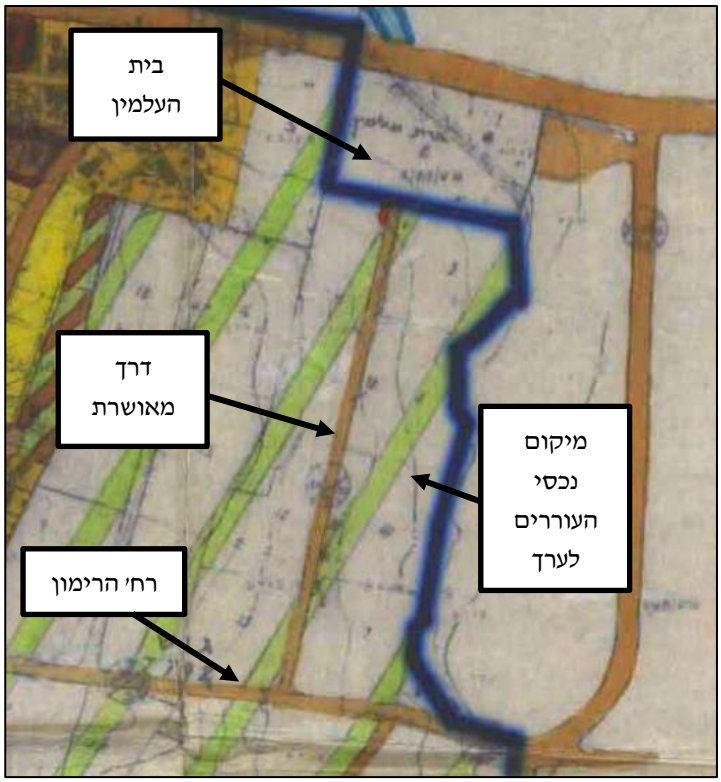
עפ"י הנחיות ועדת הערר כמפורט בהרחבה בסעיף 10.1 דלעיל, נדרשתי בין היתר לבחון את כלל רכיבי התכנון במצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

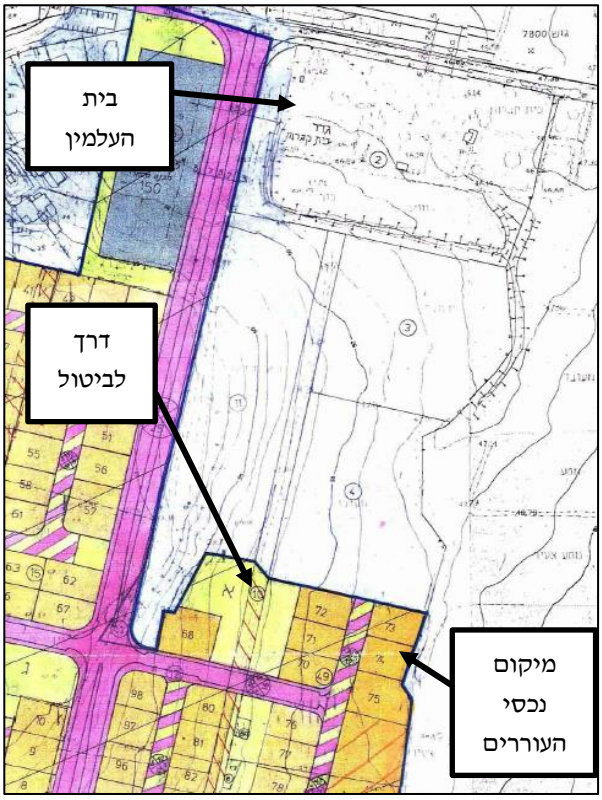
בהתחשב במגוון התכניות החלות על המקרקעין במצב הקודם כמפורט בסעיף 7.1 דלעיל, נדרש לבחון האם חל שינוי בהוראות התכנית הנטענת כפוגעת, קרי תכנית הצ/105/1-5א, ביחס להוראות החלות במצב הקודם. ככל וקיים שינוי נתבקשתי לבחון האם בעקבות השינוי קיימת פגיעה בשווי המקרקעין וככל וקיימת הרי שיש לקבוע את שיעורה.

בחינת המצב התכנוני הקודם תיערך בסדר כרונולוגי עפ"י מועד אישור התכניות, בהתייחס לחלקות נשוא השומה ולסביבת הנכס כדלקמן:

תכנית הצ/5-0/1 – התכנית מסווגת הן את נכסי העוררים והן את מתחם הקרקע מצפון להם (להלן: "המתחם הפוגע") ביעוד לאזור חקלאי. יצוין כי מעיון בתשריט עולה כי בסמוך וממערב לנכסי העוררים קיימת דרך מאושרת שתחילתה ברח' הרימון מדרום וסופה בבית העלמין המצוי מצפון לנכסי העוררים. להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:



תכנית הצ/במ/301/1/5 – עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים א' במתחם לאיחוד וחלוקה. במסגרת שינוי היעוד סומנו הנכסים שבנדון כמגרשי מגורים הידועים כחלקות 75-70 בגוש 9054. במסגרת תכנית זו הותווה רח' שורק המהווה עפ"י התכנית כרח' ללא מוצא. יודגש כי גבול התכנית נושק לנכסי העוררים באופן שהתכנית אינה חלה על המתחם הפוגע. כמו כן, המקטע הדרומי של הדרך המאושרת עפ"י תכנית הצ/5-1/0 סומן כדרך לביטול. להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:



בתכנית הצ/5-1/100א נקבעו הוראות להקמת מרתפים בתל מונד. התכנית אינה משנה ייעודי קרקע.

בתמ"מ/3/21 סווגו הן החלקות הנדונות והן המתחם הפוגע, לאזור פיתוח עירוני. להלן החלק הרלוונטי תשריט התכנית:



רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

תמ"א 35 – התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית המתווה את עקרונות התכנון במדינה ולפיה סווגו החלקות הנדונות בפרט ותל מונד בכלל, כישוב מיוחד בעל מרקם שימור משולב.



מהאמור לעיל עולה כי על אף שהמתחם הפוגע הוחרג מהאיחוד וחלוקה בתכנית הצ/במ/301/1/5, הרי שבמסגרת המצב התכנוני הקודם הייתה קיימת ציפייה להתפתחות טבעית של תל מונד לאור הוראות תמ"א 35 בכלל והוראות תמ"מ/3/21 בפרט. הואיל והמתחם הפוגע סווג במצב קודם כקרקע חקלאית צמודת דופן למתחם מגורים, הרי שסביר להניח כי לכל הפחות חלק מההתפתחות הישוב תהיה במתחם זה.

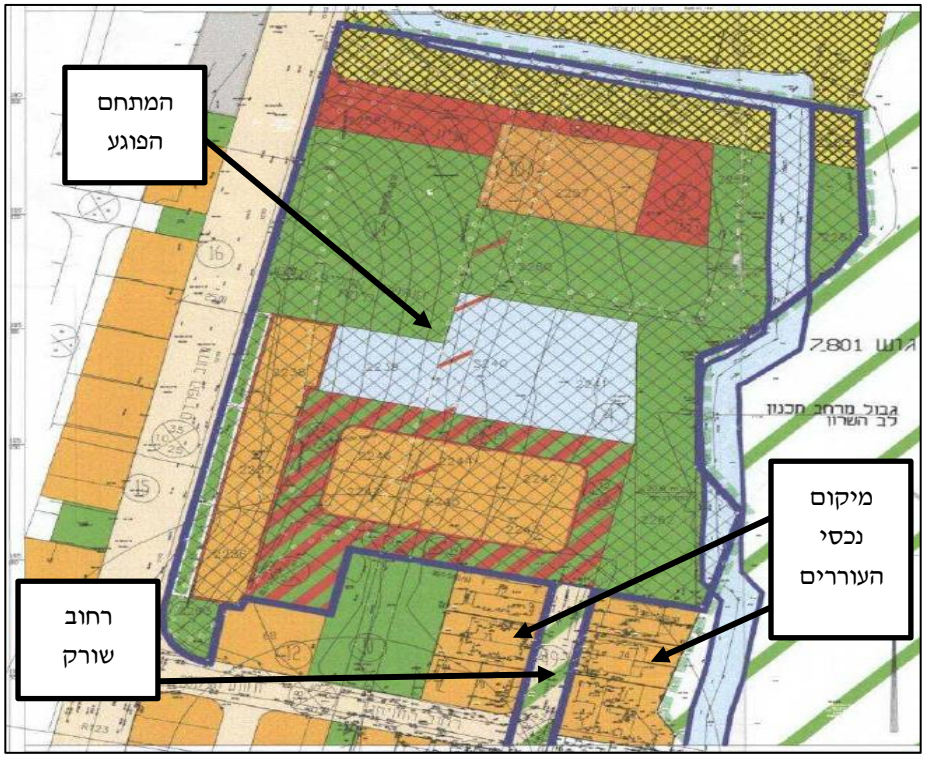
10.3. <u>המצב התכנוני החדש:</u>

עפ"י הנחיות ועדת הערר כמפורט בהרחבה בסעיף 10.1 דלעיל, נדרשתי לבחון את כלל רכיבי התכנון במצב החדש, קרי תכנית הצ/105/1-5א.

<u>הכרעה:</u>

תכנית הצ/105/1-5א אינה חלה על החלקות הנדונות, אולם הן גובלות בקו הכחול של התכנית. עפ"י תכנית זו מוצע בין היתר מתחם מגורים חדש מצפון לנכסי העוררים, כאשר הן הכניסה והן היציאה למתחם תהא דרך רחוב שורק בלבד, במקטע שהיווה במצב הקודם דרך ללא מוצא. המתחם החדש מאפשר בין השאר הקמת 60 יח"ד בבניה נמוכה בבינוי צמודי קרקע טוריים ויח"ד בבינוי גן-גג, בית עלמין, שצ"פ ובנייני ציבור. יודגש, כי הדרך המהווה את המשכו של רח' שורק אל מתחם המגורים החדש מסווגת כ"דרך משולבת", המיועדת למעבר לכלי רכב והולכי רכב במשולב.

להלן החלק הרלוונטי תשריט התכנית:



במקרה הנדון נדרשת בחינת השפעת התכנית הנ"ל תוך שימת דגש על שינויים ברמת הרעש, זיהום האוויר והפגיעה בנוף[1] והכל בשל מתחם המגורים המתוכנן מצפון לנכסי העוררים כאשר הכניסה והיציאה אליו הינה מרחוב שורק בלבד לעומת המצב הקיים.

[1] בהתאם להחלטת ועדת ערר כמפורט בסעיף 10.1 דלעיל.

10.4. <u>התפתחות הטבעית של היישוב:</u>

בשומת המשיבה נטען כי לאור המצב התכנוני הקודם הכולל את תמ"מ 3/21, הייתה סבירות גבוהה להפשרת הקרקע ולשינוי הייעוד החקלאי לטובת התפתחות היישוב במתחם שמצפון לנכסי העוררים. כתימוכין, הפנה שמאי המשיבה בין היתר להחלטת ביהמ"ש העליון בע"א 1181/92 גלעד ברעלי נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, וכן לשומת ארז כהן בה נקבע שווי חקלאי במתחם הצפוני הגבוה משווי הקרקע החקלאית מדרום, היות וערכי השווי במתחם הצפוני מגלמים ציפיות להפשרת הקרקע.

בשומת העוררים נטען יש לבחון את הפגיעות לפי מבחן אובייקטיבי ולא בהתייחס למדיניות לפיה הרחבה סבירה של היישוב אינה מזכה בפיצוי. לחיזוק טענתו הפנה להחלטת ביהמ"ש עמ"נ 125/07 בן אמוץ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים האם הקמת המתחם מצפון לנכסי העוררים מהווה חלק מהתפתחות טבעית של היישוב המזכה את העוררים בפיצויים לפי סעיף 197 אם לאו.

בהחלטת ביהמ"ש העליון ב**ע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' גלעד ברעלי**, אליה הפנה שמאי המשיבה, נקבע בין היתר כדלקמן:

*"עם זאת, אפשר שפגיעה כזאת לא תעבור את המחסום של סעיף 200, כלומר, שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים. **כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה. גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו.**[2] תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסוים. אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200. ונטל הראיה בעניין זה מוטל, כאמור, על המערערת: אם המערערת לא תצליח לשכנע את בית המשפט כי הפגיעה בגין מטרד הרעש, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אינה עוברת את תחום הסביר וכי אין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגין פגיעה זאת, יהיה המשיב זכאי לפיצויים. זהו עניין לבית המשפט להחליט בו בכל מקרה לפי נסיבות המקרה. וכך יעשה גם בית המשפט קמא במקרה שלפנינו."*.

[2] הדגש אינו במקור – א.כ.

בנוסף, בהחלטת ביהמ"ש המחוזי ב**עמ"נ 125/07 בן אמוץ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק**, אליה הפנה שמאי העוררים, נקבע בין היתר כדלקמן:

"ראשית, יש להפריד בין שאלת עצם קיומה של פגיעה לשאלת סבירותה של הפגיעה. מדובר בשתי שאלות נפרדות, הנבחנות בשני שלבים שונים.

ראשונה נבחנת שאלת עצם קיומה של פגיעה. המבחן הוא אובייקטיבי, באמצעות הערכת שמאי. ראו לעניין זה ע"א 1182/92 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי ואח', פ"ד מט (1) 463, בעמ' 473-474:

"וכיצד נמדדת פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי? התשובה היא שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שווים לאחר שהתכנית נתקבלה... כדי לקבוע אם ירד ערכם של מקרקעין בשל פגיעה על-ידי תכנית וכמה ירד, נזקק בית המשפט להערכת שמאי...".

בהמשך, נבחנת שאלת סבירותה של הפגיעה, לאור הערכת השמאי שנתקבלה בשלב הראשון. ראו לעניין זה דברים שנאמרו בהלכת פרי הארץ:

"מכאן, שברוב רובם של המקרים, בבואנו להכריע אם הפגיעה הינה פגיעה סבירה לצורך האמור בסעיף 200, עלינו לבדוק את סבירותו של פרמטר פשוט, והוא אחוז ירידת הערך של המקרקעין. ירידת ערך זו, שכבר חושבה לצורך ה'פגיעה' במקרקעין האמורה בסעיף 197, אין לחשבה מחדש ואין לפרקה לגורמים" *(ההדגשה הוספה, ש.ד.).*

שנית, יש להדגיש שחובת הפיצוי הקבועה בסעיף 197 לא נועדה "לקנוס" את הרשות, אלא לפצות את הפרט. יתר על כן, המחוקק מצא לנכון להגן על האינטרס של הרשות, המשקף את אינטרס הציבור, באמצעות הוראות סעיף 200. אין מקום להפר את האיזון שקבע המחוקק כפי שפורש בהלכה הפסוקה, ולחסום את דרכם של תובעים באמצעות קביעת מדיניות גורפת לפיה כל "הרחבה סבירה" משמעותה, מניה וביה, שאין פגיעה בבעלי המקרקעין.".

מהחלטה זו עולה כי אין לקבל באופן אוטומטי את טענת "ההתרחבות הטבעית של היישוב" היכולה למנוע מהתובעים קבלת פיצויים, אלא יש לבחון טענה זו בכפוף לבחינת הסבירות של הפגיעה הנטענת ואשר נובעת מההרחבה בהתאם להוראות סעיף 200 לחוק. יודגש כי החלטה זו של ביהמ"ש אינה שוללת את טענת "התרחבות טבעית של היישוב" מהיסוד.

לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר **47/06 אמיר לירן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין**, בה נקבע בין היתר:

*"נראה כי בישראל של העת הזו, שהיא מדינה הקולטת עלייה, גדלה ומתפתחת ומצויה בהתהוות ועיצוב דרכה, מוחזק הציבור כמי שיודע כי ישובים צפויים ויכולים להתרחב. במיוחד נכון הדבר באשר למרכז הארץ. צפייה כללית זו נכונה בכל סוגי הישובים הן במגזר הכפרי והן במגזר העירוני. משנראה הדבר בעינינו כציפייה סבירה ומוטמעת היטב בתודעה הציבורית הרי סביר להניח כי ציפייה זו מגולמת בערכים של הנכסים המצויים בשולי הערים והיישובים השונים. **מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם***

***ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה**...(ד.ש. א.כ.)*

לטעמנו ראוי לפרש את ס' 197 כמו גם ס' 200 לחוק באופן שאינו מטיל על הרשויות המקומיות "קנס" בשל עצם התפתחותן הטבעית.[3] *שונה יכול להיות העמדה כאשר מדובר בהתפתחות לא טבעית או התפתחות אשר משנה את אופי הישוב או אותה שכונה הסמוכה לתחום ההרחבה או התפתחות שיש בה אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, כגון צמידות של בנייה רוויה וצפופה לגובה, בסמוך לסביבה בעלת אופי כפרי צמוד קרקע, או אלמנטים שאינם בגדר תכנון סביר ורציונאלי."*.

לענייננו,

בהתחשב במצב התכנוני הקודם כמפורט בסעיפים 7.1 ו-10.2 דלעיל, נראה כי מתחם המגורים מצפון לנכסי העוררים, שאושר במסגרת תכנית הצ/105/1-5א, מיישם את התפתחותו הטבעית של המועצה המקומית תל מונד בהתאם לעקרונות התכנון שהותוו במסגרת תמ"א 35 ותמ"מ 3/21. כך אף נקבע ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס' 2008028 מיום 17/08/2008, בה נקבע ביחס לתכנית הצ/105/1-5א, שהייתה דאז תכנית מוצעת, כדלקמן:

"תמ"א/35 קובעת את יעד אוכלוסיית תל מונד ל-10,000 נפש וקובעת ביישוב זה צפיפות של 5 יח"ד / לדונם נטו. הועדה סבורה כי התכנית תואמת את מגמות התכנון הנגזרות מתמ"א/35. ראשית, התכנית תואמת את הצפיפות האמורה והועדה מבהירה כי מדובר בצפיפות ממוצעת של כלל יחה"ד המוצעות בשטח התכנית. מעבר לאמור לעיל, תכנון מרחב הינו תחום דינאמי שמטרתו לענות על צרכים לרבות התפתחות של מקום. בתל מונד נותרו שטחים נרחבים שטרם מומשו, ובהתאם למדיניות הנגזרת מתמ"א/35 התכנית מוסיפה יח"ד בצמוד לדופן של מרקם בניה קיימת ובשטח לפיתוח עירוני עפ"י תכנית המתאר המחוזית למחוז מרכז, תמ"מ/3/21. הועדה סבורה כי תוספת יח"ד באופן זה הינה ראויה, עשויה להפחית את לחצי הפיתוח על שטחים פתוחים וצפויה גם להפחית את מגמת הכרסום בשטחים הפתוחים וקיטועם, בייחוד במרחב בו נמצאת תל מונד, שהינו מרקם שמור-משולב עפ"י תמ"א/35.".

ולענייננו,

במקרה הנדון נראה כי אין מקום לטענה ולפיה לא מדובר בהתרחבות טבעית של תל מונד, שכן טענה דומה היתה יכולה להיטען אף בנוגע להפשרת קרקע חקלאית לטובת הקמת מתחם מגורים בו מצויים כיום נכסי העוררים והכל עפ"י תכנית הצ/במ/301/1/5 אשר אפשרה בשנות ה-90 הרחבת הישוב. אותו דין חל לגבי התכנית הפוגעת בענייננו, אשר לדעתי מהווה חלק בלתי נפרד מההתפתחות הטבעית של הישוב.

יודגש, כי אין מדובר בתכנית המשנה את צביונה התכנוני של הסביבה שכן מדובר בבניה נמוכה ולא בבניה חדשה רוויה וגבוהה.

---

[3] הדגש אינו במקור – א.כ.

עמדה דומה נקבעה אף בהחלטת ועדת ערר **185/07 אורית אלטמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ**: *"התכנית נשוא הערר איננה מהווה חריג לתכניות שאושרו בסביבה, החל משנות ה – 70 ואילך. אין מדובר בבניה חריגה לגובה או בהוראות צפיפות או תכסית בניה חריגות. העוררים אף לא טענו לאלמנטים פוגעניים במיוחד בתכנית החדשה, משום שגם אין כאלו. כל שמבקשים העוררים לעשות הוא למנוע מאחרים את ההנאה ממקרקעיהם שהם עצמם זכו לה עוד בשנות ה – 70."*.

יחד עם זאת, יודגש כי העובדה שתכנית הצ/105/1-5א מהווה חלק מההתפתחות הטבעית של תל מונד אינה שוללת לבדה את הזכות לתביעת פיצויים.

לפיכך, בשומה זו נבחנו הפגיעות בגין ראשי הנזק המפורטים בהחלטת ועדת הערר כאמור בסעיף 10.1 לעיל, בהתחשב בעובדה כי מדובר בהתפתחות טבעית תוך בחינת סבירות הפגיעה בכפוף להוראות סעיפים 197 ו-200 לחוק התכנון והבניה.

10.5. <u>הוראות החוק והפסיקה בדבר פגיעה בתחום הסביר:</u>

בשומת העוררים נטען כי הפגיעה עוברת את תחום הסבירות שנקבע בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

בשומת המשיבה נטען כי לא הוכחה כל פגיעה.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 200 לחוק התכנון והבניה נקבע כדלקמן: *"לא יראו כקרקע כנפגעת אם נפגעה ע"י הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:....."*.

השאלה הינה בנוגע להגדרת ה"תחום הסביר". סוגיית תחום הסבירות לשם קבלת הפטור מתשלום פיצויים בהתאם לסעיף 200 לחוק נדונה במקרים רבים ובין היתר בהחלטת ביהמ"ש העליון מיום 28/01/2002 **בע"א 3937/96 הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' יהודית הורוויץ**, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"כאמור בסעיף 200 לחוק, שצוטט לעיל, פטורה הרשות מתשלום פיצויים עבור פגיעה במקרקעין על-ידי תכנית, כאשר "הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים" (בסעיף נמנו גם אחת-עשרה הוראות שבתכנית שאינן נחשבות פגיעה, שאינן צריכות לענייננו). מה הם גבולותיו של "תחום הסביר" שבגדרם פטורה הרשות מתשלום פיצויים?

לפי הגישה המקובלת עלינו, מבחן הסבירות שבסעיף 200 לחוק הוא כלכלי. דהיינו, בבואנו להכריע אם הפגיעה במקרקעין היא ב"תחום הסביר", עלינו לבחון בראש ובראשונה את שיעור ירידת ערך המקרקעין עקב התכנית הפוגעת (ראו, בין היתר: ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו [8], בעמ' 233-235; ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא (להלן – פרשת פרי הארץ [9]), בעמ' 645-646; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה [10], בעמ' 409-412; ע"א 4390/90 אלישר נ' מדינת ישראל – הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז המרכז (להלן – פרשת אלישר [11]), בעמ' 878). עם זאת אין להתעלם גם מגורמים נוספים.

עד היום לא הותוו גבולותיו של התחום בפסיקת בתי-המשפט. באחת הפרשות אף נאמר, כי:

"ראוי, שעם התפתחות ההלכה בעניין זה והצטברות ניסיון שיפוטי רב יותר, תתבסס הלכה, לפיה אחוז זה או אחר של פגיעה במקרקעין יהווה את 'גבול הסבירות', שמעליו יקשה מאד על רשויות התכנון להראות שהפגיעה הינה בתחום הסביר. התפתחות הילכתית מעין זו תתרום במידה משמעותית לוודאות המשפטית בעניין זה, שערכה, כאמור לעיל, רב ביותר" (דברי השופט מלץ בפרשת פרי הארץ [9], בעמ' 646).

*בשורה של פסקי-דין שניתנו ברובם לפני שנחקק חוק היסוד נקבו בתי-המשפט בשיעורים שונים של ירידת ערך מקרקעין שאותם ראו כעוברים את "תחום הסביר". בפרשת אלישר [11] נאמר כי "לפי חשבון זה המדובר בפגיעה של כ-**30 אחוזים**, ואין לומר כלל ועיקר כי ירידת ערך של חלקה ב-30% הוא בגדר הסביר, וכי צודק הוא שלא לפצות אדם על פגיעה כגון זו" (דברי הנשיא שמגר, שם, בעמ' 879); בפרשת פרי הארץ [9] נאמר: "די שאומר, שלהשקפתי הפגיעה הנדונה במקרה שלפנינו – ירידת ערך של **26%** מערכם של המקרקעין – חורגת מתחום הסביר" (דברי השופט מלץ, שם, בעמ' 646);*

*בפרשה אחרת, שנדונה אחרי שנחקק חוק היסוד, נקבע כי פגיעה בשיעור של **20%** עוברת את תחום הסביר ומצדיקה תשלום פיצויים (דברי השופט זמיר בע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי [12], בעמ' 481). בפרשה אחרת, שנדונה בבית-המשפט המחוזי בחיפה, נקבע כי הפחתה של אפשרויות הבנייה כדי 1/6 לערך "בוודאי שאינה בתחום הסביר בכגון אלה" (דברי השופט ד' קציר בת"א (חי') 1514/80 משה"ב, חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, קריית טבעון [43]). בפרשה אחרת, שבה דובר בירידת ערך של פחות מ-**10%** משווייה של קרקע, נאמר כי "מוכן אני לצאת – לצורך עניינו – מהנחה, שהפגיעה במערערות אינה עולה על הסביר, אם גם בלי להכריע בדבר. אך צודקות המערערות בטענתן, שלפיה אף אם הוכח כי הפגיעה במקרקעין אינה עולה על הסביר, זכאותן לקבלת פיצוי בגין הפגיעה בעינה עומדת, כל עוד לא הוכח כי 'אין זה מן הצדק לשלם להם פיצויים'". ואכן, שם נפסקו הפיצויים "מן הצדק" (דברי השופט אור בע"א 974/91 עמיד, חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה זמורה [13], בעמ' 109). לתוצאה שונה הגיע בית-המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, שקבע כי פגיעה שאינה עולה על 15% היא "...פגיעה מזערית והיא, לבטח, אינה חורגת מתחום הסביר" (דברי השופט ח' שטיינברג בת"א (ת"א) 148/84 רישפון מעבדות ביולוגיות וכימיות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חוף השרון [44], בעמ' 407).*

סבורני, כי אין בפסקי-דין אלה כדי להתוות את גבולותיו של "תחום הסביר", שבגדרו פטורה הרשות מתשלום פיצויים, בעיקר מן הטעם שהם מתייחסים רק לשיעורים מסוימים שנקבעו באותן פרשות ורק ל"הרף העליון" של השיעור ולא ל"הרף התחתון" שלו.

...

*אמרנו למעלה כי הדעת – וחוק היסוד – אינם סובלים עוד שהנפגע לא יזכה בפיצוי הולם עבור הנישול או הפגיעה, אלא אם כן הייתה זאת פגיעה מזערית שבמזערית ("de minimis"), "פגיעה של מה בכך", "זוטי דברים". רק פגיעה שכזאת תיחשב ב"תחום הסביר", כאמור בראש סעיף 200 לחוק. לדעתי, **שיעור ירידת ערך של מקרקעין שניתן לראותו כפגיעה מזערית שהרשות פטורה מלפצות עבורו, הוא כדי 3%-2% לכל היותר** (ד.ש.א.כ)."*

מהאמור לעיל עולה כי פגיעה בגבולות של עד **2%-3%** משווי הנכס תיחשב כפגיעה בתחום הסביר בהתאם לסעיף 200 לחוק אשר תהא פטורה מקבלת פיצויים עפ"י סעיף זה.

10.6. <u>מטרדי רעש – חוות דעת מומחה:</u>

בשומת העוררים נטען כי התכנית התירה הקמת מתחם מגורים הכולל 60 יח"ד מצפון לנכסי העוררים כאשר הכניסה אליו והיציאה ממנו דרך רח' שורק בלבד, במיקום בו מצויים נכסי העוררים. לאור זאת התכנית פוגעת בשקט שאפיין את נכסי העוררים במצב הקודם, היות והיא מגדילה את נפחי תנועת כלי הרכב ובעקבות כך את רמת הרעש בסביבה. הפגיעה בגין רכיב הרעש הוערך ב-5.5% (המשקף עליה של 6dB) וזאת ובהתבסס על חוו"ד יועץ אקוסטי, וכן מחקרים, מאמרים ושומות מכריעות.

בשומת המשיבה נטען כי לא קיימת פגיעה וירידת ערך בנכסי העוררים. כמו כן נטען כי חוו"ד היועץ האקוסטי עליה הסתמך שמאי העוררים אינה רלוונטית היות והיא אינה בוחנת את השינוי ברמת הרעש ביחס למצב התכנוני המוצע בתכנית.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, אינני סבור שיש מקום להסתמך על חוו"ד היועץ האקוסטי מטעם העוררים ואסביר:

מעיון בחוות הדעת מטעם העוררים עולה כי על מנת לבחון את השינוי ברמת הרעש בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש, נמדדו מפלסי הרעש ברח' שורק 53 לעומת רמת הרעש ברח' הדקל 41. עפ"י חוות הדעת רח' הדקל מהווה רחוב הומה בתל מונד ויכול ללמד על שינוי רמת הרעש במצב החדש. מתוצאות המדידה עולה כי ברח' השורק 53 נמדד רעש ברמה של כ-50dB בעוד שברח' הדקל רמת הרעש הינה כ-62dB, דהיינו פער של 12dB בין הרחובות. עוד צוין כי "אי אפשר לקבוע בוודאות מה יהיה מפלס הרעש בתום הבניה" ועל סמך המדידות שבוצעו "נניח, בזהירות רבה, שההבדל ברחוב שורק בעתיד יהיה מחצית מההבדל בין רחוב הדקל היום, כלומר Leq 6 dB(A)".

אינני סבור כי היה מקום לבחון את רמת הרעש במצב החדש בהתבסס על מפלסי הרעש הקיים כיום ברח' הדקל המהווה ציר תנועה ראשי בתל מונד ולאו דווקא משקף את המצב החדש. יתרה מכך, ככל וכבר נבחרה מתודולוגיה זו, הרי שהקביעה כי רמת הרעש במצב החדש מהווה מחצית מרמת הרעש ברח' הדקל, נקבעה ללא כל ביסוס.

כאמור תכנית הצ/105/1-5א התירה הקמת מתחם מגורים מצפון לנכסי העוררים, כאשר היציאה והכניסה למתחם דרך רח' שורק בו מצויים נכסי העוררים. מדובר בהתוויית דרך חדשה אשר תהווה המשך לרח' שורק הקיים כיום, והאופן היחיד לבחינת השפעת הרעש על נכסי העוררים כתוצאה מכך הינה ע"י מומחה. ואכן, לצורך בחינת קיומה של פגיעה עקב העלייה ברמת הרעש, מצאתי לנכון בהתאם להחלטת ועדת הערר הנכבדה למנות יועצי תנועה ואקוסטיקה אשר בחנו את מידת השינויים החלים בהיקף תנועת כלי הרכב ובעקבות כך ברמות הרעש להם חשופים העוררים וזאת עקב אישור התכנית הנדונה במצב החדש והכל בהתאם להחלטת ועדת הערר.

לצורך השלמת חוות הדעת, מונה מהנדס התנועה אינג' קובי וטנברג מחברת קו – הנדסת תנועה בע"מ, אשר מסר את חוות דעתו המקצועית בעניין ההשלכות התחבורתיות הנובעות מתכנית הצ/105/1-5א בתל מונד. בנוסף לחוות הדעת הנ"ל אשר היוותה בסיס נתונים, נערכה חוות דעת נוספת ע"י מהנדס האקוסטיקה אינג' אלכס צוקרמן מחברת קומפורט יעוץ אקוסטי לצורך קביעת רמת הרעש במצב החדש.

יודגש כי שתי חוות הדעת המקצועיות, הן של יועץ התנועה והן של יועץ האקוסטיקה, מהוות בסיס להכרעתי בשומה זו בכל הנוגע למטרדי הרעש הנובעים מאישור תכנית הצ/105/1-5א ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

<u>להלן עיקרי חוו"ד יועץ התנועה מיום 05/10/2020:</u>

- רחוב שורק הינו רחוב משולב בו הולכי הרגל וכלי הרכב חולקים רצועה משותפת, ללא הפרדה, בניגוד לרחוב הרגיל בו מוקצות המדרכות להולכי הרגל והמיסעה לכלי הרכב.
- עפ"י הנחיות משרד התחבורה לרחובות משולבים באזורי מגורים מיולי 1981, משטח הרחוב המשולב מיועד למגוון רב של פעילויות בתוכו ניתן לשחק, ניתן לקיים מפגשים חברתיים, לטייל ולרכוב על אופניים.
- מהירות הנסיעה המותרת ברחוב משולב הינה 25 קמ"ש, ועל מנת לשמור על מהירויות נסיעה נמוכות מעוצב הרחוב עם ערוגות, היוצרות פיתול בתוואי הנסיעה.
- במצב הקודם, היה רחוב שורק רחוב ללא מוצא שקצהו הצפוני הסתיים בשטח חקלאי.
- במצב החדש, כל התנועה הנכנסת והיוצאת צריכה לעבור דרך רחוב שורק.
- עפ"י הנחיות משרד התחבורה[4], 60 יח"ד החדשות במתחם המגורים מצפון ייצרו בשעת שיא בבוקר 30 נסיעות יוצאות ו-12 נסיעות נכנסות, ובסה"כ 42 נסיעות רכב בשעה. בשעת שיא אחה"צ יהיה מספר הנסיעות בדומה, אולם בכיוונים ההפוכים.

כאמור לעיל, בהתבסס על ממצאי חוו"ד יועץ התנועה, הוכנה חוו"ד ע"י יועץ אקוסטי לצורך בחינת השינוי ברמות הרעש עקב אישור התכנית.

[4] הנחיות משרד התחבורה לתכנון חניה פרק ג': מקדמי משיכה ויצירה של נסיעות.

להלן עיקרי חוו"ד יועץ האקוסטי מיום 01/04/2021:

- בהתאם למסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים" ממאי 2011, שינוי מהותי ברמת הרעש ייחשב כאשר מפלס הרעש החזוי מהכביש המתוכנן גורלם לעלייה של 3dB(A) ומעלה מעל המצב הקיים. ככל והשינוי ברמת הרעש נמוך מ-3dB(A) הרי שהשינוי אינו מוגדר כמהותי ואין צורך בתכנון אקוסטי.
- בהתאם למדידה, מפלס הרעש הקיים לבתים בעלי חזית למזרח או למערב הינו 47dB(A).
- מדידת הרעש במצב החדש בוצעה בהתבסס על היקף תנועה של 42 נסיעות רכב בשעת שיא (30 נסיעות יוצאות ו-12 נסיעות נכנסות על סמך חוו"ד יועץ התנועה כאמור לעיל), כאשר המהירות המותרת ברח' שורק היא 25 קמ"ש. על הצד הזהיר, נבחן מפלס רעש גם במצב מחמיר בו המהירות בפועל תהיה 40 קמ"ש (משקף מהירות עצור-סע).
- חיזוי ומיפוי מפלסי הרעש בוצע בעזרת תוכנה מסוג Sound Plan Essential 5.1 המקובלת ע"י המשרד להגנת הסביבה.

- **<u>להלן ממצאי השינויים ברמת הרעש:</u>**

בית	חזית	מפלס רעש קיים מכבישים dB(A)	מפלס רעש חזוי מצטבר ועליית מפלס הרעש הצפויה מעל מפלס הרעש הקיים dB(A)			
			25 קמ"ש		40 קמ"ש	
			מצטבר	עליה	מצטבר	עליה
שורק 30	מזרחית	47	48.3	**1.3**	49.9	**2.9**
שורק 28	מזרחית	47	48.4	**1.4**	50.0	**3.0**
שורק 24	מזרחית	47	48.5	**1.5**	50.3	**3.3**[5]
	דרום-מזרחית	47	48.2	**1.2**	49.5	**2.5**
	דרומית	47	48.4	**1.4**	50.1	**3.1**[5]
שורק 51-49	מערבית	47	48.3	**1.3**	49.7	**2.7**
שורק 55-53	מערבית	47	48.0	**1.0**	49.3	**2.3**
שורק 59-57	מערבית	47	47.9	**0.9**	49.0	**2.0**

- בהתאם לחוו"ד והטבלה הנ"ל עולה כי בעקבות אישור התכנית, תוספת הרעש הצפויה במהירות של 25 קמ"ש אינה עולה על 3dB(A) **בכל אחד מבתי העוררים**. ולכן, תוספת הרעש במקרה זה אינה נחשבת כשינוי מהותי לעומת הרעש במצב הקיים.
- על הצד הזהיר נערכה בחינה נוספת ולפיה נקבע כי: ***"במצב מחמיר של נסיעה במהירות 40 קמ"ש (מצב תנועה עצור וסע שעלול להיווצר בעקבות מכשולים בדרך) צפויה עליית מפלס הרעש בשיעור של מעל 3dB(A) עבור הבית ברח' שורק 24 הנ"ל בלבד"***.

[5] הודגש ע"י היועץ המיוחד.

עוד עולה מהטבלה הנ"ל כי השינוי במפלסי הרעש כתוצאה מהתוויית הדרך החדשה והקמת מתחם המגורים מצפון לנכסי העוררים עפ"י תכנית הצ/105/1-5א, הינו בטווח של עד 1.5dB(A) בכל הבתים בתרחיש בו המהירות הינה 25 קמ"ש. לאור זאת, הרי שמדובר בתוספת רעש זניחה שאינה מהווה שינוי מהותי ביחס למצב התכנוני הקודם ולפיכך, אין כי פגיעה בנכס שבנדון.

יחד עם זאת, בתרחיש מחמיר בו המהירות ברח' שורק תהיה 40 קמ"ש, השינוי ברמת הרעש צפויה לעלות על 3dB(A) בנכס המצוי ברח' שורק 24 בלבד.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ירידת הערך בנכס ברח' שורק 24 בלבד הואיל ובו בלבד קיים שינוי במפלס הרעש העולה על 3dB(A) ומהווה לכאורה שינוי מהותי וזאת בתרחיש מחמיר ולפיו המהירות ברח' שורק תהיה 40 קמ"ש. מהדו"חות הנ"ל ובמצטבר עולה כי לא חלה פגיעה ביתר בתי העוררים.

10.7. <u>שיעור ירידת הערך בגין העלייה במפלס הרעש:</u>

בשומת העוררים הובא בחשבון כאמור כי עליית מפלס הרעש פוגעת בערך נכסי העוררים בשיעור של 5.5%, המשקף עליה של 6dB בלבד, וזאת בהתבסס על חוו"ד יועץ אקוסטי, וכן מחקרים, מאמרים ושומות מכריעות.

בשומת המשיבה נטען כי לא חלה פגיעה בנכסי העוררים בגין עליית מפלסי הרעש.

<u>הכרעה:</u>

לצורך הכרעה זו עיינתי במגוון ההכרעות, המאמרים והמחקרים שצוינו בשומת העוררים, אך התבססתי בעיקר על תוצאות מחקר השמאי הממשלתי משנת 2002 בעניין השפעת הכבישים על שווי הדירות. הדו"ח נערך ע"י השמאי הממשלתי דאז מר יעקב אודיש ומנהלת מחלקת המחקר והמידע באגף שומת מקרקעין הגב' לריסה פליישמן, תוך החלתו על ממצאי הדו"ח האקוסטי המפורט בסעיף 10.6 דלעיל. מחקר השמאי הממשלתי הינו מחקר מקיף שמטרתו הינה להעריך את התועלת הכלכלית מהפחתת נזקי הרעש הנגרמים מתנועת כלי רכב בכבישים עירוניים לדירות מגורים בבניה רוויה.

מעיון בממצאי המחקר עולה כי: *"העלייה ברעש <u>לדציבל אחד</u>, הנגרמת מתחבורה בכבישים, מקטינה את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע בכ-0.95% (מעבר ל-46 dB), כאשר ממדיה של ירידת ערך זו נעים בטווח שבין 0.11% ל-1.79%. בעיקרון, ממצאים אלו תואמים את הטווח של NDSI עליו מלמדים המחקרים בתחום הרלוונטי בעולם (0.08% - 1.05%), ולפיו קיימת ירידת ערך ממוצעת של כ-0.4% לדציבל אחד מעבר ל-55 dB."*.

עפ"י המחקר כאמור, כל עליה של דציבל אחד מעבר ל-46 dB מקטינה את שווי הדירות ב-0.95%. זאת ועוד, עפ"י מחקרים נוספים בעולם אשר בחנו סוגיה זו, עליה של דציבל אחד מעבר ל-55 dB מקטינה את שווי הדירות בכ-0.4% בלבד.

על אף שבמקרה דנן מדובר בבתים צמודי קרקע ולא דירות בבניה רוויה, הוחלט לבחון את שיעור ירידת הערך בהתבסס על תוצאות מחקר זה ועל מסקנות חוו"ד המומחה כמפורט בסעיף 10.6 דלעיל.

כאמור בסעיף 10.6, השינוי הגבוה ביותר ברמת הדציבלים הינו בנכס המצוי ברח' שורק 24, בו במצב המחמיר נמדדו עליות במפלסי הרעש של 3.3 dB בחזית המזרחית, 2.5 dB בחזית הדרום-מזרחית, ו-3.1 dB בחזית הדרומית, וזאת עקב אישור תכנית הצ/105/1-5א הנדונה.

בהתאם לחוות הדעת המומחה המפורטת בסעיף 10.6, עליית במפלס הרעש של עד 3 dB אינה נחשבת שינוי מהותי ביחס לרמת הרעש במצב הקיים ולכן לא הובאה בחשבון פגיעה בגין שינוי ברמת הרעש בחזית הדרום-מזרחית של הנכס ברח' שורק 24.

בהתאם למדידה גרפית שנערכה על גבי היתר בניה[6] בנכס הנדון, כל אחת מהחזיתות המזרחית והדרומית בנכס הינו באורך של כ-8.9 מ' ולכן הובא בחשבון כי משקל הפגיעה של כל אחת מהחזיתות בנכס הנדון הינו זהה. לכן בבחינת עליית מפלס המשוקללת הובא החשבון עלייה של 3.20 dB ברמת מפלס הרעש כדלקמן:

חזית	עליה במפלס הרעש במצב החמיר עפ"י חוו"ד המומחה dB	חלק יחסי / משקל	עליה משוקללת במפלס הרעש dB
מזרחית	3.3	50%	1.65
דרומית	3.1	50%	1.55
סה"כ		100.00%	**3.20**

לפיכך הובא בחשבון כי עליית מפלס הרעש ברח' שורק עקב אישור התכנית הינה 3.20 dB.

בהתאם לממצאי המחקר, עליה זו משקפת ירידת ערך של 3.04%[7] משווי הנכס.

בהתאם לאמור בסעיף 10.5 דלעיל, ירידת ערך בשיעור של 2%-3% משווי הנכס תיחשב כפגיעה בתחום הסביר בהתאם לסעיף 200 לחוק ותהא פטורה מקבלת פיצויים עפ"י סעיף זה.

הואיל ובמקרה הנדון הפגיעה עולה לכאורה על התחום הסביר לפי סעיף 200, הוערכה ירידת הערך בגין פגיעה זו בבית ברח' שורק 24 בלבד.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי ירידת הערך ברח' שורק 24 לאור עליית מפלס הרעש הנובעת מאישור התכנית הינה בשיעור של 3.04% משווי הנכס. פגיעה זו כאמור עולה לכאורה על התחום הסביר ומחוייבת בתשלום פיצויים.

[6] היתר בניה מס' 12836 מיום 14/03/2001, וכן היתר בניה מס' 11402 מיום 30/06/1999 כמפורט בסעיף 7.3.1 דלעיל.
[7] 3.20 dB X 0.95% = 3.04%

10.8. <u>פגיעה בנוף:</u>

בשומת העוררים נטען כי קיימת פגיעה בנוף של בתי העוררים, שכן במצב הקודם נהנו מנוף המאופיין כקרקע חקלאית בעוד שבמצב החדש נוף זה התחלף במתחם מגורים הכולל 60 יח"ד. שיעור ירידת הערך בנכסי העוררים המיוחס לפגיעה בנוף, וכן לפגיעה ברמת הפרטיות, עליה בצפיפות ושינוי אופי הסביבה, הינו כ-10-12%.

בשומת המשיבה נטען כי לא חלה כל פגיעה בנוף ביחס למצב הקודם. השינוי היחידי בנוף קיים אך ורק בבית שברח' שורק 59, בו הנוף לכיוון צפון אשר היה מאופיין במצב הקודם בבית עלמין ושטחי בור לא מעובדים, השתנה ושודרג במצב החדש למתחם מגורים.

<u>הכרעה:</u>

אקדם ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי העוררים.

במקרה הנדון לא ניתן לייחס לכל בתי העוררים פגיעה בנוף, שכן לאף אחד מבתי העוררים לא קיים נוף פתוח וישיר לעבר חטיבת הקרקע החקלאית מצפון, ולכל היותר לבית המצוי ברח' שורק 59 וגם זאת בחזית צד שאינה חזיתו העיקרית של הבית. למעשה במצב הקודם גבלו בתי העוררים מצפון ומדרום בבתי מגורים שכנים כך שלא נשקף מבתיהם נוף פתוח לעבר הקרקע החקלאית. בנוסף, בתי העוררים גבלו בחטיבת קרקע שאינה מטופחת ואינה מפותחת.

באשר לטענה לפגיעה בנוף בבית ברח' שורק 59 - תכנית הצ/105/1-5א התירה הקמת מתחם מגורים ובו 12 מגרשים בניה למגורים כאשר 9 מתוכם ביעוד לאזור מגורים א' מיוחד ו-3 המגרשים הנותרים ביעוד לאזור מגורים ב'. בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים א' מיוחד הותרה בניה של בתים צמודי קרקע טוריים ובאזור מגורים ב' הותרה בניה בבינוי גן-גג, כולם בני 2 קומות וזאת בדומה לבניה המותרת בנכסי העוררים ובסביבתם בהתאם להוראות תכנית הצ/במ/301/1/5 החלה במצב הקודם.

יודגש כי הבניה המוצעת במתחם המגורים החדש מצפון לנכסי העוררים אינה שונה במהותה הבניה המקובלת בתל מונד בכלל ובסביבה הקרובה בפרט. לעניין זה מפנה בשנית לפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס' 2008028 מיום 17/08/2008, כמפורט בהרחבה בסעיף 10.4 דלעיל, ובה נקבע כי תכנית הצ/105/1-5א תואמת את הבניה והצפיפות המותרת בתל מונד בהתאם לתמ"א 35 ותמ"מ 3/21.

לפיכך, אני בדעה כי ככל ולא מוצעת בתכנית בניה החורגת במהותה במאפייניה מהבניה המקובלת בסביבה ובתל מונד, הרי שאין מקום לבחון את היקף הפגיעה בנוף היות והבניה המוצעת עפ"י תכנית הצ/105/1-5א תואמת לבינוי ולצפיפות בסביבה ואינה חורגת מהבניה המקובלת בתל מונד.

יצויין כי לאור חוות הדעת המקצועיות שנמסרו לעיוני מצאתי לנכון שלא למנות יועץ מקצועי נוסף לעניין נוף לצורך ייעול ההליך ומניעת תשלומים מיותרים ליועצים נוספים.

לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר **95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב**, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

שוב לפנינו מקרה בו בעלי זכויות במקרקעין מנסים למנוע מבעלי זכויות במקרקעין סמוכים להם את מימושם ואת פיתוחם ואת מלוא ההנאה מהם, בדיוק כפי שהם עצמם קיבלו ונהנו בזמנו.

עמדת ועדת ערר זו בענין זה ידועה. די אם נחזור על כמה דברים שאמרנו לאחרונה בערר תא95065/07 אבי אדרי ו- 33 אח' .נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' , אשר יפים הם גם בענייננו:

"זהו ערר מסוג העררים שטוב היה לו לא הוגש.

הערר שבפנינו הינו מקרה קלאסי של מי שמבקש כי פיתוח העיר ייעצר על מפתן ביתו.

העוררים עצמם הם בעלי זכויות בדירות בבנין רב קומות – 31 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, סה"כ 33 קומות, 110 דירות, שהינו חלק מפרויקט בן ארבעה מגדלי מגורים בני 33 קומות, סה"כ 404 דירות, וכולל שטחי מסחר, משרדים, מרכז ספורט ומבני ציבור.

"מגדלי תל אביב" גובלים בחלקה 341 גוש 7093, עליה חלה התכנית החדשה – פרויקט "עין זיתים", להקמת מגדל בן 27 קומות, מעל קומת כניסה וקומת עמודים.

הן בכתב הטענות והן בדיון בפנינו, לא הובהר כלל מדוע ומהו הבסיס המשפטי-עובדתי-תכנוני, לטענה כי לעוררים זכות קנויה כי דווקא בכיוון החלקה הגובלת, חלקה 341, לא ייבנה מגדל נוסף, בדיוק כשם שאושרו שלושה מגדלים על פי תכנית 2225א', נוסף על המגדל בו הם רכשו דירות.

לא הובהר כלל מדוע, אליבא דידם, הפיתוח העירוני, שהחל עוד בשנת 1997 ואשר ממנו גם נהנו הם עצמם, ייעצר דווקא בחלקה 341".

(עמ' 3-4 להחלטה)

ובהמשך:

"...הרי דווקא משום שאושרה בניה בהיקף כה חריג – אליבא דה עוררים עצמם, היה עליהם לצפות כי יאושרו בסביבה פרויקטים נוספים, לפחות בסדר גודל דומה.

אם כבר אושרה תכנית, במחצית השניה של שנות ה- 90, לארבעה מגדלים רבי קומות (33 קומות!), מדוע שבעלי זכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים גם הם לפתחם ולנסות לממשם, בדיוק כפי שנעשה בחלקה הסמוכה להם?

על כגון דא כבר הרחיבו ואמרו ועדות הערר ובתי המשפט, כי אין זכות קנויה שכזו ואין מקום לטענה כזו בתביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. ...

יש לזכור גם כי בעניין שלפנינו מדובר על פגיעה עקיפה במקרקעין להבדיל מפגיעה ישירה בהם, היינו:

> ***"בפועל, הזכות לפיצוי בגין פגיעות עקיפות, לרבות הזכות שעוגנה בתיקון 20 מתשמ"ד, מטילה אכן מגבלות על זכותם של שכנים לממש את הנאתם מנכסיהם. בניית בתים רבי – קומות ליד שכונות מגורים צמודי-קרקע הוכרה כמחייבת פיצוי לפי סעיף 197. משמעותו התיאורטית והמעשית של חיוב זה הינה, כי משבנה אדם את ביתו בסביבה של בנייה צמודת-קרקע או נמוכה, הוא קונה לעצמו זכות במקרקעין הצמודים אליו ואולי אף המרוחקים יותר לפיה, לא יבנו בעלי אותם מקרקעין בנייה גבוהה עליהם, <u>אלא אם כן כבר במועד שבו אושרה לבעל הדיור הנמוך תכנית לבנייה זו, היתה קיימת על המקרקעין הצמודים לו תכניות לבניה גבוהה.</u>"***

(<u>על הזכות לפיצוי בגין פגיעות תכנוניות עקיפות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה</u> / עו"ד שלום זינגר, מקרקעין ג/5 (ספטמבר 2004) עמ' 25, שם בעמ' 31) (ההדגשות שלנו).

כך גם במקרה שלפנינו. שינוי ייעוד המגרש לבנייה רוויה יותר "נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב והסביבה ולא בשינוי מהותי או חריג שלהם, ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה" (לעיל).

...

התכנית החדשה, נשוא הערר, איננה מהווה חריג לתכנית שכבר אושרו – לרבות התכנית מכוחה אושר מגדל "B", "מגדל העוררים". אין מדובר בבניה חריגה לגובה, החורגת מתכניות קודמות ובעיקר תכנית 2225א, מכוחה נבנה "מגדל העוררים" שהוא אף גבוה יותר מהבנין שאושר בתכנית החדשה. גם אין מדובר בהוראות חריגות בתכנית החדשה למשל, לענין צפיפות יחידות הדיור, תכסית הבניה, וכדומה.

..."

וטוב גם אם נביא דברים שאמרה ועדת הערר במחוז מרכז, למשל, בהחלטתה ב<u>ערר 185/07 אורית אלטמן ו- 36 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח'</u>:

> ***"...ועדת הערר בהרכבה הקודם <u>בערר 47/06 לירן לעיל</u>, קבעה כי יש למנוע תביעות מסוג זה. טוב היה לו היו נותנים העוררים דעתם להחלטה זו של ועדת הערר עוד בשנת 2007, עוד בטרם הגשת הערר. בהקשר זה נדגיש למשל, כי <u>בערר 47/06 לירן (לעיל)</u> מדובר היה על תכנית אשר שינתה ייעוד מאזור חקלאי, יישוב פרברי מוצע ושמורת נוף ונופש, לשטח עירוני. ועדת הערר השתכנעה שם כי מדובר היה "בתפיסה עקרונית ותכנונית כוללת ומגובשת" הקיימת מזה שנים רבות של "כל הגופים ומוסדות התכנון הרלבנטיים, לפיה מיועדות הגבעות המזרחיות להרחבת השטח העירוני הבנוי של ראש העין." בהתאם לכך נקבע כאמור לעיל כי אין לאדם זכות קנויה כי הפיתוח העירוני ייעצר בפתח ביתו. כך גם***

היה בערר 259-264/04 איריס מרום ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה – שם דובר היה בקרקע חקלאית המצויה בשולי יישוב שהופשרה לבניה. נקבע כי אין לראות בהפשרה לבניה בשולי יישוב, ככל שהדבר נעשה על פי אופי הבניה הקיימת באזור, משום פגיעה במקרקעין. עוד נפנה בעניין זה לעמ"נ 102/04 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה נ' אגרנטי ואח', ועוד.

הנה כי כן, גם כאשר מדובר היה בשינוי ייעוד מחקלאי למגורים נקבע כי אין זכות קנויה לבעל זכות במקרקעין לעצור את פיתוחם של המקרקעין הסמוכים לו ובתנאי שמדובר בפיתוח התואם את אופי הבינוי ומגמות התכנון באזור. קל וחומר במקרה שלפנינו כאשר מדובר בשינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים ג' ובאופן כזה המשתלב באופי הסביבה ואינו מהווה שינוי מהותי או חריג לה".

(עמ' 11-8 להחלטה)

כך גם בענייננו. במקרה שלפנינו התכנית שאושרה איננה חריגה ואין בה אלמנטים חריגים או פוגעניים, ואף לא נטען כך. התכנית איננה חריגה ביחס לתכניות שאישרו בסביבה ובפרט איננה חריגה לתכנית שמכוחה נבנה מגדל העוררים, "מגדל האופרה".

בדומה לערר אבי אדרי (לעיל), גם במקרה שלפנינו מדובר בשתי תכניות שתוכננו והורצו במוסדות התכנון בסמיכות. בדיון בפנינו טען ב"כ משיבה מס' 1, כי בשל קשיים ספציפיים שהיו במיתחם "מגדלי טיילת דוד", אושרה תכנית זו לאחר תכנית "מגדלי האופרה" וכי הסדר הכרונולוגי של אישור שתי התכניות, אך מקרי הוא. ומה חשיבות יש לכך? אלא גם כדי להוסיף נדבך המבסס את מרכיב הציפיות הנטען, בנוגע לבניית מגדלים הדומים לשלהם באזור.

ודוק – לטעמנו, גם אם התכניות לא היו "רצות" במקביל במוסדות התכנון לא היתה קמה לעוררים "זכות קנויה" כלשונם, למנוע מבעלי זכויות במקרקעין אחרים את מה שנהנו ממנו הם עצמם, בזמנו, במקרקעיהם הם.

כפי שנפסק על ידי בתי המשפט ועל ידי ועדות הערר – מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים, ובוודאי כאשר מדובר בבנייה חריגה ("מגדל" כלשון הצדדים), אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעין שכנו. למעשה הפסיקה מלמדת אותנו ההיפך - כי כל מי שמתגורר בעיר ואושר לו היקף בנייה חריג, צריך לצפות מכאן ואילך שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן במקרקעין אחרים. לכן גם הפסיקה קבעה כי שכנו לא יידרש לפצותו משיצליח לממש את זכויותיו במקרקעיו הוא, כפי שהוא עצמו "הצליח" קודם לכן.[8]

משמעות הפסיקה היא, כי גם אין לייחס משמעות למועדים הכרונולוגים של אישור התכניות בהקשר זה. מי שהצליח "ראשון" כי תאושר לו תכנית חריגה, אינו קונה "זכות ראשונים", מכח זאת במקרקעי שכנו. זאת, כל עוד מדובר בתכניות דומות במאפייניהן וכאשר בתוכנית המאוחרת אין הוראות חריגות או פוגעניות במיוחד, יחסית לתכנית שכבר אושרה. (ד.ש. א.כ)

[8] הדגש אינו במקור – א.כ.

מכאן גם הקושי במקרה שלפנינו בהוכחת ירידת ערך בפועל של דירות. קושי עליו עמדו המשיבות כפי שפירטנו לעיל. גם בעררים אחרים שהיו בפנינו עלה קושי בהוכחת טענת הפגיעה בפועל בערך דירות ב"מגדל" קיים. העיקרון שנקבע בפסיקה, לפיו אדם צריך לצפות כי פיתוח העיר <u>לא</u> ייעצר על ידי סף מגרשו, מקבל ביטוי בסיכומו של דבר, גם בערכי שוק המקרקעין. מהנתונים שמובאים בפנינו עולה כי ***שוק המקרקעין מפנים בסופו של דבר את העובדה כי, משאושר מגדל "רב-קומות" בעיר, הרי שמדובר ב"מגדל" ולא ב"מגדלור" - הוא לא ישאר בודד ויחידי באזור לאורך זמן, ועל כל הקונה בו דירה לקחת זאת בחשבון***[9]*. בוודאי ובוודאי כך, מאז שאמרה הפסיקה את דברה במפורש בעניין זה, כפי שצטטנו לעיל. על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בתכניות שסדר אישורן מקרי ויכול היה להיות גם הפוך.*

יתירה מכך – כעולה מהוראות התכנית החדשה, תכנית זו מתחשבת במפורש ב"מגדל האופרה", הן בכל הקשור לגובה המגדלים המתוכננים בה, מרחקם ממגדל האופרה (עשרות מטרים), קונטור הצד של המגדלים ועוד.

לפיכך, גם לא נטען בפנינו, כי יש בתכנית החדשה אלמנטים חריגים ופוגעניים במיוחד, אשר לא ניתן היה לצפותם. ***אין מדובר בגובה חריג, בצפיפות או בתוספות בנייה חריגות. בהעדר אלמנטים פוגעניים בתכנית החדשה ולאור כל האמור לעיל, הרי שיש לדחות את העררים גם לגופם.***[10]*".*

לענייננו,

במקרה דנן, במסגרת המצב הקודם הותרה בנכסי העוררים בכלל ובבית המצוי ברח' שורק 59 בפרט בניה צמודת קרקע עד 2 קומות. בהתחשב במיקום נכסי העוררים בפאתי היישוב סמוך לחטיבת קרקע בלתי מפותחת ולאור הוראות תמ"א 35 ותמ"מ 3/21 ביחס לסביבת נכסי העוררים, סביר היה לצפות כי הבינוי והפיתוח לא ייעצר דווקא בגבול רח' שורק המהווה במצב הקודם רח' ללא מוצא, אלא ימשיך לעבר חטיבת הקרקע החקלאית מצפון, קל וחומר כאשר מדובר בחטיבת קרקע צמודת דופן לבניה קיימת.

לאור העובדה כי הבינוי במתחם המגורים מצפון לנכסי העוררים הינו למגורים בבינוי של צמודי קרקע טוריים ושל גן-גג, ובגובה של עד 2 קומות בדומה לנכסי העוררים, אינני סבור כי מדובר בבניה חריגה היוצרת פגיעה בנוף. יודגש כי יתכן והיה מקום לטעון לפגיעה בנוף כאשר הבינוי המוצע היה חורג מהמקובל בסביבה הקרובה, למשל בניה רוויה של 10 קומות אשר משנה לחלוטין את מאפייני הסביבה ועלולה ליצור פגיעה ממשית בנוף, שכן הציפייה הינה לבניה הדומה במאפייניה לבניה הקיימת.

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא קיימת פגיעה בנוף נכסי העוררים ואין כל פגיעה בגין ראש נזק זה.

---

[9] הדגש אינו במקור – א.כ.

[10] הדגש אינו במקור – א.כ.

10.9. <u>זיהום אוויר:</u>

בשומת העוררים נטען לפגיעה של כ-5%-7% בגין העלייה ברמת זיהום האוויר, וכן בגין הפגיעה הנובעת מהגדלת הרעש ועומס התנועה. יצוין כי לא נקבע ע"י שמאי העוררים שיעור הפגיעה המיוחס אך ורק לזיהום האויר.

בשומת המשיבה נטען כי לא חלה כל פגיעה ברמת זיהום האוויר ביחס למצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

טענת שמאי העוררים לירידת ערך עקב עלייה כביכול ברמת זיהום האוויר בנכסי העוררים לא הוכחה על ידו ואף אינה מבוססת על חוות דעת מקצועית או נתוני מחקר ו/או השוואה.

בהתאם לחוו"ד יועץ התנועה המפורטת בסעיף 10.6 דלעיל, היקף התנועה בשעת שיא הינו 42 נסיעות בשעה. יצוין כי היקף תנועה זה רלוונטי רק לשעות השיא בבוקר ואחה"צ.

לאור זאת אני סבור כי התכנית אינה מוסיפה היקף תנועה רב כל כך המייצר פגיעה משמעותית.

יתרה מכך, במחקר השמאי הממשלתי משנת 2002 בעניין השפעת הכבישים על שווי הדירות צוין כי האפקט השלילי מקירבת הכביש למגורים כולל את הן מרכיב הרעש, זיהום האוויר וכיוצ"ב.

מעבר לכך, ככל וקיימת פגיעה הרי שהיא באה לידי ביטוי בהיקף התנועה ובפגיעה המשוייכת לה.

לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי אין מקום להביא בחשבון רכיב פגיעה נוסף מעבר לפגיעה בגין עליית מפלס הרעש.

11. שווי הבית ברחוב שורק 24:

בשומת העוררים הובא בחשבון כי שווי הנכס ברח' שורק 24 (להלן 'הבית'), ששטחו הבנוי 264.54 מ"ר, הינו 3,500,000 ₪, וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה.

לטענת שמאי המשיבה, שווי הבית הן במצב הקודם והן במצב החדש, הינו 2,800,000 ₪. שמאי המשיבה אינו חולק על השטח הבנוי שהובא בחשבון בשומת העוררים.

הכרעה:

יצוין תחילה כי על אף ששומת העוררים מתבססת על עסקאות השוואה מהסביבה, לא הוצג ע"י שמאי העוררים הסבר או אופן חישוב שווי הנכס הנדון על סמך עסקאות אלו. יודגש כי אף שווי הנכס שצוין בשומת המשיבה נקבע ללא כל ביסוס וללא הצגת תחשיב ו/או נתונים התומכים בו.

לצורך קביעת השווי הנכס במצב הקודם, עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

(1) ביום 28/11/2010 נמכר הבית ברח' זויתן 23 המצוי בגו"ח 9054/70 תמורת 2,785,008 ₪. יודגש כי מדובר בבית הצמוד לנכס ברח' שורק 24 ומהווה מחצית מהבינוי הדו-משפחתי.

בהתאם להיתר בניה מס' 16086 מיום 28/09/2006, שטח המגרש הינו 337 מ"ר ושטח הבית הינו 294.61 מ"ר ברוטו, מתוכם 83.52 מ"ר בקומת המרתף, 109.87 מ"ר בנוי + 15 מ"ר חניה בק"ק, ו-86.22 מ"ר בנוי בק"א.

לשם ההשוואה לנכס הנדון, יצוין כי הפער בסה"כ השטחים העיקריים בקומות הינו זניח. ההבדל המשמעותי בין הנכסים הינו ששטח קומת המרתף בבית ברח' זויתן גדול בכ-27 מ"ר מהנכס הנדון.

היות ושני הנכסים הוקמו בשנת 1999, הובא בחשבון קיזוז תרומת תוספת המחוברים במרתף בשטח של 27 מ"ר לפי עלות מופחתת של 3,750 ₪/מ"ר[11], וכן התאמה של 1.05 למועד הקובע[12], כך ששווי הבית עפ"י עסקה זו הינו בגבולות של 2,820,000 ₪.

(2) ביום 31/01/2011 נמכר הבית ברח' שורק 27 המצוי בגו"ח 9054/102 תמורת 2,315,000 ₪.

בהתאם להיתר בניה מס' 10327 מיום 07/05/1998, שטח המגרש הינו 210 מ"ר ושטח הבית הינו 166.23 מ"ר ברוטו, מתוכם 68.91 מ"ר + 7.50 מ"ר מקלט + 15 מ"ר חניה בק"ק, ו-74.82 מ"ר בק"א.

מניתוח העסקה תוך חילוץ תרומת המחוברים, מתקבל שווי בגבולות של כ-7,720 ₪/מ"ר מבונה.

---

[11] בהתאם לגיליון דקל מיוני 2010, עלות בניה ישירה של קומת מגורים במרתף הינה 4,010 ₪/מ"ר ובתוספת 20% לעלויות עקיפות מתקבלת עלות של 4,812 ₪/מ"ר. בהתחשב בגיל הבית במועד העסקה ובפחת של 2% לשנה, מתקבלת עלות בניה מופחתת של כ-3,750 ₪/מ"ר.

[12] בהתאם למדד מחירי הדיור של הלמ"ס.

בהתאמה לנכס הנדון תוך העמסת תרומת המחוברים בהתאם לשטח הבנוי כמפורט בסעיף 7.3.1 והתאמה לזמן, מתקבל כי שווי הנכס ברח' שורק 24 כבנוי הינו בגבולות של 3,140,000 ₪.

(3) ביום 12/02/2012 נמכר הבית ברח' דן 44 המצוי בגו"ח 9054/29 תמורת 3,120,000 ₪.
שטח המגרש 332 מ"ר. מעיון בהיתר הבניה מס' 11747 מיום 01/12/1999 עולה כי שטח הבנוי הינו 263.49 מ"ר ברוטו, מתוכם 51.14 מ"ר בקומת המרתף, 99.41 מ"ר בנוי + 15 מ"ר חניה בק"ק, ו-97.94 מ"ר בנוי בק"א.
יצוין כי גודל המגרש והשטחים הבנויים בנכס ההשוואה דומים בהיקפם לנכס הנדון ברח' שורק 24. כמו כן, לאור מועד העסקה לא נדרשת התאמה למועד הקובע.

בהתחשב בעסקאות המפורטות לעיל, אני סבור כי יש לייחס משקל רב יותר לעסקת ההשוואה מס' 1 הואיל ומדובר במחצית השניה של המבנה הדו-משפחתי בו מצוי הנכס הנדון. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי שווי הנכס ברח' שורק 24 לצורך בחינת גובה הפגיעה במסגרת המצב התכנוני הקודם הינו בגבולות של 3,000,000 ₪.

לעניין עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת העוררים:

- לעניין העסקה מיום 02/03/2011 ברח' דן 32 - מדובר בנכס שהוקם עפ"י היתר בניה מס' 17264 מיום 23/07/2007 ואשר נתקבל בגינו טופס אכלוס מיום 14/02/2011, כך שמדובר בבניה חדשה שאינה מאפיינת את גיל הנכס ברח' שורק 24 ועל כן נראה כי מדובר בעסקה שאינה ברת השוואה לנכס הנדון.
- לעניין העסקה מיום 30/11/2011 ברח' הירדן 10 - מיקום הנכס הינו בצמוד לרח' מעלה הפרדס, המהווה ציר תנועה רועש ומרכזי יותר. לפיכך, נראה כי אין להביא בחשבון עסקה זו שכן מאפייניה אינם תואמים למאפייני הנכס הנדון במצב הקודם.
- לעניין העסקה מיום 13/11/2011 ברח' חירות 11 - בשל מיקום הנכס בגוש 7792 מדרום לרח' הרימון, נראה כי אין מקום להתבסס על עסקה זו לצורך קביעת השווי במצב הקודם.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי שווי הבית ברח' שורק 24 לצורך חישוב ירידת הערך הינו בסך של 3,000,000 ₪.

12. <u>תחשיב ירידת הערך לבית ברחוב שורק 24:</u>

מצב קודם	
מהות	**שווי בנוי**
שווי מצב קודם - שורק 24	₪ 3,000,000
מצב חדש	
מהות	**שווי בנוי**
שווי קודם	₪ 3,000,000
שיעור ירידת הערך	3.04%
שווי מצב חדש	₪ 2,908,800
ירידת הערך	
ירידת ערך בש"ח במעוגל	₪ **91,200**

13. <u>סיכום:</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה פגיעה בשווי נכסי העוררים נשוא שומה זו עקב אישורה של תכנית הצ/105/1-5א וזאת בבחינת ראשי הנזק של רעש, זיהום אויר ונוף וכן, לא הוכחה כל השבחה בנכסי העוררים עקב אישור התכנית.

יחד עם זאת, בכל הנוגע לבית ברחוב שורק 24 וככל ויקבע כי שיעור הפגיעה כאמור לעיל אכן עולה על התחום הסביר הרי שחלה ירידת ערך לנכס בסך של 91,200 ₪.

הערה: מצ"ב חוות דעת תנועה ואקוסטיקה.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה