אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 27/01/2026
מספר מינוי : 2319-2022
מספרנו : 301

לכבוד,

יו"ר ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז מרכז- עו"ד סיגלית אסייג צרוייה

בעניין

גב' איילת פילין ואח'	**הוועדה המקומית לתו"ב דרום השרון**	**המועצה המקומית גני תקווה**
ע"י עו"ד משה כהן	**ע"י עו"ד גדי טל,**	**ע"י עו"ד רונית עובדיה,**
ושמאית המקרקעין	**ושמאי המקרקעין**	**ושמאי המקרקעין**
גב' מיכל בר פרו	**מר גדעון קרול**	**מר יעקב צפריר**
(להלן: "העוררים")	**(להלן: "משיבה 1")**	**(להלן: "משיבה 2")**

א.ג.נ.,

<u>חוות דעת מייעצת – תביעת ירידת ערך</u>
גוש 6718 חלקה 24
רחוב האילנות 29, גת רימון

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: "**חוק התו"ב**"), ולהחלטת וועדת הערר מיום 12/09/2022, מוניתי בתאריך 28/09/2022 כשמאית מייעצת בעניין שבנדון.

1.2. מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את גובה ירידת ערך נכס העוררים בעקבות אישורה של תוכנית מח/289.

2. <u>רקע כללי והחלטת וועדת הערר 9002/0620 מיום 12/09/2022</u>

2.1. ביום 12/02/2018 פורסמה לאישור ברשומות תוכנית מח/289 שהינה תוכנית להתוויית וסלילת דרך התקווה המחברת בפועל את גני תקווה למחלף גת רימון וכביש 471.

2.2. תוואי הדרך החדשה עובר דרך מספר חלקות ביישוב גת רימון ובין היתר, חלקת העוררים הידועה כחלקה 24 שבגוש 6718.

2.3. העוררים הינם בעלי זכויות במקרקעין בהיותם חוכרים מהקרן הקיימת לישראל, הטוענים לירידת ערך מקרקעיהם עקב אישור תוכנית מח/289.

2.4. הוגשו עררים לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה – מחוז מרכז, על ידי העוררים בחוות דעת זו (ערר 9002/0620) וכן עוררים אחרים שתוואי הדרך עובר בחלקותיהם, בטענה לפגיעה שנגרמה להם, לטענתם, ממספר ראשי נזק.

2.5. לערר הצטרפה המועצה המקומית גני תקווה, בהיותה הגורם המשפה ביחס לתביעות ירידת הערך בגין אישור תוכנית מח/289.

2.6. ביום 01/08/2022 דנה וועדת הערר במספר עררים שהוגשו בפניה הנוגעים לאישורה של תוכנית מח/289 וביום 12/09/2022 נתנה את החלטתה, שבמסגרתה דחתה חלק מטענות הצדדים שבפניה וקיבלה חלקים אחרים, ולשם בחינת ירידת הערך, שנגרמה למקרקעי כלל העוררים, לרבות העוררים בחוות דעת זו, החליטה וועדת הערר על מינוי שמאי מייעץ.

3. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

במסגרת ההליך הוצגו בפני המסמכים הבאים:

3.1. עמדת העוררים המפורטת בחוות דעת מיום 01/03/2021, על צרופותיה, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' מיכל בר פרו.

בנוסף לשומות העוררים, הגישו ב"כ העוררים ביום 30/10/2022 את המסמכים שלהלן:

- תגובת העוררים לתשובת המשיבות בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בהליך 9002/0620, על נספחיה.
- תקנון ותשריט תוכנית מח/289.
- תחשיב שווי נכס לתוכנית שד/1000 מאחת ההכרעות של מר דוד טיגרמן.
- הכרעה בהשגה ראשונה לנחלה חקלאית מס' 85 במגדים שנערכה ע"י השמאי המחוזי מחוז חיפה והצפון מר שלמה ולש.
- שומה מייעצת של השמאי דוד טיגרמן לנכס שבגו"ח 7232/10 מיום 06/09/2017.
- שומת ועדה לנכס שבגוש 6718 חלקה 24 שנערכה ע"י השמאי יעקב צפריר מיום 20/02/2020.
- שומת ועדה לנכס שבגוש 6718 חלקה 24 שנערכה ע"י השמאים יהונתן קמר ומיכל שימקביץ מיום 11/02/2020.
- חוו"ד ראשונה לעניין ס' 197 לחוק התו"ב לנכס בגו"ח 6718/24 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' מיכל בר פרו מיום 17/11/2019.
- הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 גוש 6718 חלק מחלקה 111.

- קובץ קווים מנחים פרק כ״ט .
- אישור קבלת תיק ערר דה/9002/0620 מיום 24/06/2020.
- מסמך מנחה להעברת מסמכים ותשובות לוועדת ערר.

3.2. עמדת משיבה 1 מפורטת בחוות דעת הנושאת תאריך 11/02/2020, על צרופותיה, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין גב׳ מיכל שימקביץ ומר יהונתן קמר.

3.3. עמדת משיבה 2 מפורטת בחוות דעת מיום 20/02/2020, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר.

3.4. לצד שומותיהן, הוגשו על ידי המשיבות המסמכים הנוספים שלהלן:

- תגובה לתביעת פיצויים מתוקנת מיום 17/03/2021 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גדעון קרול.
- כתב תשובה לערר שד/9002/0620 מטעם המשיבה 1.
- חוות דעת אקוסטית שנערכה ע״י מר דויד אפשטיין, אפשטיין אקוסטיקה בע״מ מיום 09/11/2021.

3.5. ביום 16/11/2023 נשלח על ידי המשיבות מסמך הנחיות ונקודות מיוחדות למומחים שמונו בהליך, על נספחיו.

3.6. ביום 20/11/2023 הוגשה התנגדותם של העוררים לשליחת מסמכים ליועצים שאינם חלק ממסמכי התוכנית.

3.7. טיוטת חוות דעת תנועתית מיום 16/01/2025, שנערכה על ידי יועץ תנועה שמונה בהליך, מר ולד ליברטובסקי.

3.8. ביום 13/02/2025 שלחו העוררים את התייחסותם לטיוטת חוות הדעת התנועתית שהוגשה ע״י המומחה שמונה בהליך.

3.9. ביום 14/02/2025 שלחו המשיבות את התייחסותן לטיוטת חוות הדעת התנועתית שהוגשה ע״י המומחה שמונה בהליך.

3.10. ביום 27/03/2025 התקבל מסמך תגובה וחוות דעת תנועתית סופית שנערכו ונשלחו על ידי יועץ תנועה שמונה בהליך, מר ולד ליברטובסקי.

3.11. החלטת וועדת הערר מיום 19/05/2025 בבקשת משיבה 2 לעיון חוזר ומתן הנחיות.

3.12. טיוטת חוות דעת אקוסטית מיום 25/09/2025, שנערכה על ידי היועץ האקוסטי שמונה בהליך, מר אלכס צוקרמן.

3.13. התייחסות משיבה 2 מיום 17/11/2025 שכללה מסמך תגובה חתום של חברת אקו במענה על חוות הדעת האקוסטית שהוגשה בהליך.

3.14. התייחסות העוררים מיום 06/11/2025 לחוות דעת היועץ האקוסטי שמונה בהליך.

3.15. מענה של המשיבות לשאלות הבהרה של השמאית המייעצת מיום 02/12/2025.

3.16. ביום 05/01/2026 התקבלה תגובת היועץ האקוסטי לשאלות ההבהרה של הצדדים בצירוף דו"ח אקוסטי סופי.

4. <u>מועדים</u>

4.1. המועד הקובע לחישוב גובה הפיצויים הינו - **12/02/2018; קרי, יום פרסומה של תוכנית מח/289 למתן תוקף ברשומות.**

4.2. בתאריך 07/05/2023 נערך דיון בהליך זה בהשתתפות ב"כ הצדדים, גב' מיכל בר פרו - שמאית מקרקעין מטעם העוררים, עו"ד משה כהן – עורך דין מטעם העוררים, עו"ד גדי טל – מטעם המשיבה 1, מר גדעון קרול – שמאי מקרקעין מטעם המשיבה 1, גב' מיכל ויס וינברגר - שמאית מקרקעין מטעם המשיבה 1, מר יעקב צפריר – שמאי מקרקעין מטעם המשיבה 2, מר הישאם עומרי - שמאי מקרקעין ממשרד הח"מ, גב' ויקי גולדשטיין - מתמחה ממשרד הח"מ והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4.3. בתאריך 21/02/2024 נערך סיור בנכס ובסביבתו, בסיור נכחו גב' מיכל בר פרו, גב' ויקי גולדשטיין – מתמחה ממשרד הח"מ והח"מ.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	6718
חלקה	24
שטח חלקה רשום (מ"ר)	14,015
בעלים	קרן קיימת לישראל
תת חלק / חלק יחסי בחוות דעת זו	בשלמות
שם משפחת בעלי הזכויות בחלק הנישום	יורשי המנוחה יעל לרנר ז"ל
הזכויות המשפטיות של בעלי הזכויות	חכירה
כתובת	האילנות 29
יישוב	גת רימון
מהות הנכסים	חלקה הכוללת מגרש המיועד למגורים ומגרש חקלאי

6. תיאור הסביבה והנכס[1]

6.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא חוות הדעת ממוקם ביישוב גת רימון שבתחום המועצה האזורית "דרום השרון".

המושב מאופיין בבניה כפרית של בתי מגורים צמודי קרקע, ותיקים וחדשים בני 1-2 קומות, מבני משק, מבני ציבור וריבוי שטחים חקלאיים פתוחים.

המושב גובל מצפון בכביש 471 ומדרום בכפר מעש ובשכונה הצפונית של העיר גני תקווה בה בנויים מגדלי מגורים בבניה רוויה.

הרחוב הראשי במושב הינו רחוב האילנות הנמשך ממזרח, מרחוב האקליפטוס המחבר לגני תקווה, למערב, לרחוב התפוז המתחבר לכפר מעש ולצומת המתחברת לכביש 471.

במושב פיתוח סביבתי מלא המותאם ליישוב חקלאי.

6.2. תיאור הנכסים

הנכס מושא חוות הדעת הינו חלקה 24 שבגוש 6718 שהינה חלקה בעלת צורה אי רגולרית דמוית מלבן ולה חזית צפונית לרחוב האילנות, ובשטח רשום של 14,015 מ"ר.

בחלק הצפוני ביותר של החלקה קיים בית מגורים ומדרומו מספר מבני משק, שמדרומם קיים שטח חקלאי המשמש לעיבוד עונתי.

תוכנית מח/289 מייעדת הקמת כביש העובר במרכז החלקה על חשבון השטח החקלאי, בצורה המבתרת את החלק החקלאי לחלק צפוני, שיישאר מחובר לחלקת המגורים, וחלק דרומי מפוצל.

7. מצב קנייני[2]

7.1. נסח רישום

בהתאם לפלטי העתק רישום מפנקס הזכויות, שצורף לשומת העוררים עולים הפרטים הבאים:

תאריך הפקת העתק רישום מפנקס הזכויות	11/11/2019	
גוש	6718	
חלקה	24	
שטח רשום במ"ר	14,015	
בעלים	קרן קיימת לישראל	
חוכרים	לרנר יוסף	בשלמות
הערות	הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 21/05/2013 לטובת גולדברוך שרה ולרנר נאור אברהם וזאת על פי פסק דין בדבר זכות קדימה	

[1] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.
[2] אין עניינה של חוות דעת זו לדון ולהכריע בשאלת זכויות העוררים בנכסים מאחר ונושא זה מונח בפני וועדת הערר ונתון להכרעתה.

8. <u>מצב תכנוני</u>[3]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטי לחוות דעת זו:

<u>מצב קודם</u>

8.1. <u>תוכנית פת/1002</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1389 מיום 01/02/1945.

ב. התוכנית הינה תוכנית מתאר לפתח תקווה ומטרתה הגדרת ייעודים.

ג. התוכנית מסווגת את החלקה כ-"**אדמה חצי כפרית**", בה הותרו השימושים הבאים:

- משק חקלאי, גננות, משתלות וחממות, בתי ספר (לחינוך), גני טיולים, מגרשי משחקים, בתי נופש, בתי חולים.
- בתי מגורים למשפחה אחת, שיכללו לא יותר ממטבח אחד, חדר אמבטיה אחד ושני בתי כסא, שאם לא כן יהיה דרוש לכך אישורה של הוועדה המקומית בהסכמתה של הוועדה המחוזית.
- אורוות ורפתות ולולים באישורה של הוועדה המקומית בהסכמתה של ועדה מחוזית.

ד. זכויות הבניה באזור כפרי למחצה:

שטח מגרש מינימלי 1,500 מ"ר, אחוזי בניה 10% משטח המגרש או 150 מ"ר לפי הקטן מבניהם, ובקומה אחת.

8.2. <u>תוכנית שד/1340</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3775 ביום 24/06/1990.

ב. התוכנית נקראת תוכנית שינוי מתאר שד/1340 – גת רימון שהינה שינוי לתוכנית מתאר שד/1000 (השלמה).

ג. על פי סעיף 9 להוראות התוכנית, כאשר ישנן תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות מפורטות ותוכניות חלוקה, אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תוכנית זו לתוקפה, תישארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בינן לבין תוכנית זו.

ד. התוכנית מסווגת את החלק הצפוני של החלקה בייעוד "משק חקלאי חלקות א'" ואת יתרת השטח הצמוד לו בייעוד "חקלאי".

ה. בהוראות התוכנית נקבע כי פירוש המונחים המופיעים בה יהיה על פי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקנות על תיקוניהן, ובתוכנית שד/1000 אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית שד/1340.

[3] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך חוות הדעת שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

ו. בהוראות התוכנית פורשו, בין היתר, ההגדרות הבאות:

- משק חקלאי – חלקות א': יחידת קרקע לעיבוד חקלאי, לבניני משק חקלאיים ולמגורים.
- מבנה עזר: מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים. מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות שאינה דרושה לצרכי מגורים.

הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית, בתנאים ומגבלות שתקבע בהיתר או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים סמוכים.

- מבנה משק חקלאי: כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון- לול, רפת, בית צמיחה, מדרגה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכיו"ב.
- אזור חקלאי: אזור המיועד לפעילות חקלאית המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

<u>אזור משק חקלאי חלקות א'</u>

ז. התוכנית קובעת כי באזור המוגדר "איזור משק חקלאי חלקות א'" יותר עיבוד חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים שמיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד: בנייני מגורים, מבני משק חקלאיים, מבני עזר, מקלטים, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שרות וכל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית, למעט מלאכה.

ח. במגרש של משק חקלאי המיועד למגורים תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.

ט. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי (נכד), והכל באישור ועד הישוב.

י. השטח הבנוי לשלושת יחידות הדיור ביחד לא יעלה על 450 מ"ר ולא יותר מ 250 מ"ר ליח"ד אחת בכל הקומות. מותר לבנות את שלושת יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות. שטח מבני עזר במגרש כלול בשטח הבנייה כאמור.

יא. המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ-5 מ'.

המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק לא יפחת מ-10 מ', פרט למבנים לבעלי חיים, לגביהם חלים המרווחים המאושרים על ידי משרד החקלאות.

המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מ'.

יב. קווי בנין מינימליים לבנייני מגורים ומבני עזר יהיו:

קדמי - 5 מ' או כפי שמסומן בתשריט או 1.5 מ' למוסך. אחורי - 5 מ', צדדי - 5 מ'.

למבני עזר בלבד מותר קו בנין 0 אחורי ו/או צדדי בהסכמת השכן. במגרשים שרוחבם קטן מ- 21 מ' רשאית הוועדה המקומית לאשר קו בנין צדדי של 3 מ'.

יג. זכויות הבניה המותרות באזור שבייעוד משק חקלאי חלקות א':

שטח מגרש מינימלי	-	5 דונם או קיים
מס' יחידות דיור	-	3 באישור ועד המושב
שטח בניה מקס' בכל הקומות	-	250 מ"ר ליח"ד אחת ; סך כל היחידות 450 מ"ר
מספר קומות	-	2 קומות
חניה	-	במגרש

<u>אזור חקלאי</u>

יד. השימושים המותרים באזור חקלאי הינם: כל פעילות חקלאית, הקמת מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שירות, והקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית, למעט מלאכה.

טו. הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילויות וכן קווי הבניין, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שימושי קרקע סמוכים.

הועדה המקומית רשאית להתנות היתרי בניה למבנים חקלאים באישור תוכנית בינוי, ואף מסמכותה להימנע מהוצאת היתרי בניה או להתנותם בתנאים שייראו לה בכל מקרה שלדעתה ישנו סיכון בריאותי או סביבתי והכל כאמור בפרק ה' להוראות התוכנית.

8.3. <u>תמ"א 31</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4624 ביום 03/02/1998.

ב. תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח וקליטת עליה.

ג. מטרות התוכנית, בין היתר, להנחות כיווני פיתוח לתקופה שבה תוכנית זו תהיה בתוקף לגבי מערכות מגורים (עירוני וכפרי), מערכות תעסוקה (תעשיה, תיירות), מערכות תשתית ומערכות השירותים הציבוריים.

ד. תשריט התוכנית נערך בקנ"מ 1:100,000 ואינו על רקע גושים וחלקות.

ה. מושב גת רימון מסומן בייעוד שטח נוף כפרי/פתוח המיועד לשימוש חקלאי, נוף כפרי, ישובים כפריים, מתקני תיירות ונופש, מתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית, מתקנים אחרים המשתלבים בשטח הכפרי/פתוח וכן שטח המיועד לשימור הנוף הפתוח.

8.4. <u>תוכנית שד/1000/ב</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4784 ביום 15/07/1999.

ב. מטרת התוכנית הינה מתן וקביעת הנחיות תכנוניות להקמת בריכות שחיה פרטיות במושבים ובישובים קהילתיים בכל שטח המועצה האזורית ומרחב התכנון דרום השרון.

ג. על פי סעיף 9 להוראות התוכנית, נקבעו, בין היתר, ההנחיות שלהלן:

- הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים בתחום המושב במרחב דרום השרון ולא באזור החקלאי, תותר הקמת בריכה בתחום המגרש או בתוך בית המגורים.
- גודל מגרש מינימאלי שניתן להקים עליו: 800 מ"ר.
- גודל הבריכה: לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
- היתר בניה לבריכה יהיה טעון אישור נציבות המים וחיבור למערכת ביוב מרכזית.
- היתר בניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.

8.5. <u>הכרזת הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים</u>

מעיון בתשריט הכרזה מספר 77 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4963 ביום 19/02/2001, עולה כי חלק מגוש 6718 נכלל בתחום קרקע חקלאית מוכרזת.

8.6. <u>תוכנית מתאר למחוז מרכז – תמ"מ 3 תיקון 21</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5236 ביום 12/11/2003.

ב. התוכנית מסווגת את כלל שטח היישוב כ"אזור פיתוח כפרי".

8.7. <u>תמ"א 35 על תיקוניה</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5474 ביום 27/12/2005.

ב. התוכנית הינה תוכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור.

ג. מטרות התוכנית, בין היתר, מתן מענה לצורכי הבנייה והפיתוח, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים עירוניים.

ד. תשריט התוכנית נערך בקנ"מ 1:100,000 ואינו על רקע גושים וחלקות.

ה. לפי תשריט התוכנית מושב גת רימון מסווג באזור מרקם עירוני.

מצב חדש

8.8. תוכנית מח/289 (דרך התקווה)

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7697 מיום 12/02/2018.

ב. מטרות התוכנית הינן: 1. השלמת התכנון של החלק המזרחי של דרך התקווה. 2. תכנון הדרך על כל מרכיביה, מסעות, מדרכות ראויות להולכי רגל, שבילי אופניים. 3. יצירת חיבור לכביש העוקף המזרחי והשלמת חלק הכביש העוקף המזרחי עד לתוכנית המאושרת מס' מח/64. 4. העברת התנועה העוברת מרחוב האילנות בגת רימון לדרך הנופית העוקפת.

ג. עיקרי הוראות התוכנית כוללים: 1. שינוי יעוד משטח חקלאי, מגורים ומבנה ציבור ליעוד דרך מוצעת. 2. מתן הוראות פיתוח בתחום הדרך. 3. מתן הוראות בדבר מיגון אקוסטי. 4. מתן הוראות בדבר תשתיות.

ד. התוכנית מגדירה ומשנה את ייעודם של שטחים בהיקף של כ- 44 דונם מהשימושים המותרים בהם לייעוד של דרך.

ה. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.

ו. כל השטחים המיועדים לדרכים יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.

ז. קו בניין צפוני לדרך התקווה יהיה 10 מ' וקו בניין דרומי יהיה 7 מ', כמסומן בתשריט. בניה קיימת אינה מחויבת בעמידה בקווי הבניין אלא רק כל בניה חדשה או תוספת בניה.

ח. אקוסטיקה:

- כתנאי לתחילת ביצוע יגיש יזם התוכנית דו"ח אקוסטי לתוכנית, שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוכר.

  הדו"ח יוגש למשרד להגנת הסביבה ויוכן בהתאם למסמך: "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים" של המשרד להגנת הסביבה ממאי 2011.

- קריטריון הרעש יהיה בהתאם למסמך: "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים" של המשרד להגנת הסביבה ממאי 2011, ואם תמצא חריגה מקריטריון הרעש כאמור יתוכננו מיגונים אקוסטיים. המגונים יכול שיהיו מיגונים לדרך או מיגון דירתי בהתאם לתוצאות חישובי הרעש.

- שנה לאחר פתיחת הכביש לתנועה יבוצעו מדידות רעש מפורטות במספר נקודות לאורכו. יוכן דו"ח בו יפורטו מפלסי הרעש המדודים ותערך השוואה לחישובי הרעש המוצגים בדו"ח התכנון המפורט.

ט. מסמכי התוכנית כוללים נספח סביבתי נופי שהוכן ע"י חברת אקו – הנדסת סביבה ואקוסטיקה.

9. רישוי

מעיון באתר ההנדסי של הועדה המקומית עולים הפרטים שלהלן:

9.1. תשריט היתר בניה מס' 2217 מיום 11/02/1948

מעיון בתיק הבקשה להיתר נמצא תשריט החתום מיום 11/02/1948 ע"י המהנדס העירוני המאשר את תשריט היתר הבניה המצורף לרשיון מס' 2217.

על פי המידע המופיע בתשריט, מדובר בבקשה להקמת בית מגורים בשטח של 103.54 מ"ר.

על פי תוכנית הבקשה, במועד הבקשה היו בנויים על החלקה מבנים חקלאים וצריף ששימש למגורים ומסומן להריסה.

סך שטח המבנים הבנויים בחלקה 130.01 מ"ר.

9.2. תשריט היתר חתום מיום 01/06/1955

מעיון בתיק שבאתר ההנדסי של הוועדה המקומית דרום השרון ניתן לראות שמצורף רק תשריט החתום מיום 01/06/1955 ע"י המהנדס העירוני מר י. אלפרוביץ, ועליו רשום במטושטש:

"בהתאם להחלטת הועדה המקומית לבניין עיר הנני מרשה בזה את ההוצאה לפועל של הסקיצה הזאת"

בהתאם לתשריט כאמור, עולה כי מדובר בתשריט להקמת סככה ללול בשטח של 124.64 מ"ר.

9.3. תשריט היתר חתום מיום 07/03/1956

מעיון בתיק שבאתר ההנדסי של הוועדה המקומית דרום השרון ניתן לראות שמצורף רק תשריט החתום מיום 07/03/1956 ע"י המהנדס העירוני מר י. אלפרוביץ, ועליו רשום:

"בהתאם להחלטת הועדה המקומית לבנין ובנין עיר הנני מרשה בזה את ההוצאה לפועל של הסקיצה הזאת"

בהתאם לתשריט כאמור, עולה כי מדובר בתשריט להקמת סככה נוספת בשטח של 80 מ"ר.

9.4. היתר בניה מספר 1156 שמיום 09/09/1970

היתר בניה להוספת חדר מקלט ושינויים פנימיים בבית קיים.

להלן פירוט השטחים על פי טבלת השטחים המצורפת לתשריט היתר הבניה:

קומה	קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
מרתף		14.52	14.52
קרקע	101.23	24.15	125.38
מרפסות	15.68	-4.6	11.08
סגירת מרפסות		4.6	4.6
מבנה עזר	416.47		416.47
סה"כ (מ"ר)	**533.38**	**38.67**	**572.05**

10. טענות הצדדים

10.1. הפגיעה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	הפגיעה לפי שומת העוררים (₪)	הפגיעה לפי שומת משיבה 1 (₪)	הפגיעה לפי שומת משיבה 2 (₪)
מח/289	12/02/2018	1,877,403	70,400	71,000

10.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו להלן בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

הסקירה שלהלן נוגעת לנושאים שעניינם בהערכת גובה ושיעור ירידת הערך אך לא לנושאים המשפטיים שעלו והוכרעו בפני וועדת הערר וכלולים כחלק משומות הצדדים.

עמדת שמאית העוררים

המובא בסקירה זו מתייחס לשומת העוררים המתוקנת הנושאת תאריך 01/03/2021 ולא לשומתם המקורית הנושאת תאריך 17/11/2019.

מתודולוגיה לחישוב ירידת הערך

שמאית העוררים טענה כי אישור תוכנית מח/289 גרם לפגיעה בשווי חלקת העוררים.

לטענתה, הדרך הטובה והמהימנה ביותר לבחינת ירידת הערך הינה דרך שימוש בעסקאות השוואה בשני מצבי התכנון, אך מאחר ואין עסקאות רלוונטיות המשקפות ישירות את השווי בשני מצבי התכנון, טענה שיש להשתמש במתודולוגיות שונות.

לתמיכה בטענתה, הפנתה לעת"מ (ת"א) 267/07 **הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' בובליל גיא ואח'**, ולערר 309/9-015/10 **הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' אלטולץ יהודית וסט ואח'**.

עוד טענה כי שיטה מקובלת לבחינת השפעת כביש על שווי מקרקעין הינה שימוש בפרמטר המהווה את המטרד המרכזי הנובע מכביש שהינו מפלס הרעש כאשר מחקרים בנושא מצביעים כי נמצא מתאם שלילי בין עלייה במפלס הרעש לבין שווי המקרקעין (עלייה ברמת הרעש מביאה לירידה בשווי מקרקעין הסמוכים למטרד).

מהות הפגיעה

שמאית העוררים סקרה חלק מסעיפי תוכנית מח/289 וטענה כי פירושם משמעו כדלהלן:

- סעיף 6.4.1, מלמד שהתוכנית לא כוללת דו"ח אקוסטי רלוונטי וציינה כי "הנספח נופי-הסביבתי" לא מביא התייחסות לעוצמת הרעש במצב הקיים או במצב המוצע.
- סעיף 6.4.2 קובע כי קריטריון הרעש לדרך זו הוא בהתאם למסמך: "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים" של המשרד להגנת הסביבה ממאי 2011, שלפיו מבני מגורים מוגדרים

כמבנים רגישים לרעש, ונקבעו בו אף מספר דרכים לבניית מיגון אקוסטי במקרים של חריגות מקריטריון הרעש שנקבע בכל תוכנית.

<u>שווי המצב הקודם</u>

חלק צפוני לכביש המתוכנן: נטען כי השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית מלוא קיבולת הזכויות המאושרות העומדת על 3 מבני מגורים בשטח עיקרי של 450 מ״ר ומבני פל״ח בשטח של כ-500 מ״ר.

חלק דרומי לכביש המתוכנן: תא שטח זה מהווה חלק מרצף פיזי של החלקה הכוללת.

ביחס למצב הקודם, טענה שמאית העוררים כי מדובר בבית מגורים המרוחק מצירי כבישים ראשיים ומדרכים בעלות מעמד סטטוטורי עירוני – הנהנה ממפלס רעש נמוך, מפרטיות ומנוף פתוח – לפחות מקצה אחד של הנחלה לקצה האחר בנחלה – מצפון לדרום.

בנוסף ציינה כי תחשיב השווי שבו נקטה הינו בהתאם לתחשיבי שווי שנערכו ע״י שמאים מכריעים בהתאם לתיקון 84 לחוק התו״ב עקב דרישות היטלי השבחה שהופקו ע״י הועדה המקומית לתו״ב דרום השרון, והפנתה בעניין הזה להכרעות של מר טיגרמן בגו״ח 7232/10, מר ניזרי בגו״ח 6718/14, מר הרצברג בגו״ח 6721/60.

<u>שווי המצב החדש</u>

חלק צפוני לכביש המתוכנן: נוצרה רמה פחותה של פרטיות, רמה מופחתת של גמישות תכנונית, חשיפה מוגברת לרעש וזיהום אוויר.

חלק דרומי לכביש המתוכנן: נוצר ניתוק מחלקת המקור והוא הפך לתא שטח כלוא ללא נגישות וללא זיקה לתא השטח הצפוני.

במצב החדש – הנוף הוא לחומות אקוסטיות וקירות מגן או לכביש סואן הממוקם במרכז הנחלה, ובבניית מיגונים אקוסטיים המחייבים ישיבה בחלונות סגורים ובמזגן כל הזמן.

שמאית העוררים טענה כי היא הביאה בחשבון כי המיגון האקוסטי לפי התוכנית משמעו מיגון סביבתי המשפיע על הנראות הנופית בשטח המגרש בו מרוכזים בתי המגורים, כגון קירות אקוסטיים, מצחיות, סוללות וכו׳, וזאת ככל שיאושר במסגרת נספח אקוסטי עתידי. ככל שלא יאושר הרי שקיימת פגיעה מהותית בפרטיות בחלקה ביחס למצב קודם.

שמאית העוררים הוסיפה כי יישום מיגון אקוסטי לפי המסמך אליו מפנה התוכנית, משמעו לכל היותר התקנת מזגן, החלפת חלונות וישיבה בסלון / בחדרי השינה בחלונות סגורים בשעות העומס. דהיינו פגיעה ברורה באופי הנכס ותכונותיו כנכס יוקרתי במרחב הכפרי האמור להציע איכות חיים של חצרות גדולים הכוללים בריכות שחיה ושימושי חוץ ביתי.

באשר לבריכות השחייה והחצר נטען כי הם לא ניתנים למיגון אקוסטי ולפיכך קיימת פגיעה ברורה באיכות השימוש של הנכס.

שמאית העוררים הפנתה למקרים הבאים:

- חוות דעת של שמאי מומחה מטעם בימה"ש בת"א בתיק ת"א 844/94 **י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג ואח'**)להלן: "פס"ד יפהר" בעניין ירידת ערך של דירות עקב אישור מתא/15 שכלל בין היתר הרחבת כביש 4 והפיכת צומת בר אילן למחלף תלת קומתי. הדרך התקרבה עד למרחק של כ-70 מ' מהמבנים בפרוייקט "גני ערמונים" בנקודה הקרובה ביותר. השמאי מטעם ביהמ"ש קבע כי מחירי הדירות הפונות לתוכנית עלו ב-20% פחות ממחירי דירות שאינן פונות לדרך וביהמ"ש אימץ את חוו"ד השמאי מטעמו.
- ביהמ"ש לענייני מנהליים אימץ שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי גדעון גולדשטיין ז"ל בעניין ירידת ערך בדירות בשכונת גבעת מרדכי עקב אישור תוכנית 2855 – כביש מנחם בגין, בה נכתב בין השאר:

> "קיומו של הכביש מהווה פגיעה ברורה באיכותו של האזור כאזור מגורים, כאשר במקום נוף ירוק וסביבה מיידית של עמק שופע צמחיה. נסלל כביש רחב המנקז אליו תנועה רבה במשך מרבית שעות היממה"

ירידת הערך לשנת 1995 נקבעה ל-43 דירות מגורים בשכונת גבעת מרדכי בתחום שבין 8% - 15%.

על ההכרעה הוגש ערעור לביהמ"ש העליון בפס"ד בר"ם 3052/06 **הומ"ק לתו"ב י-ם נ' פלבר דוד ואח'** אשר הותיר את ההכרעה על כנה.

- בתיק ת"א 43188/98 **וולף אריאלה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב רמה"ש ואח'** קבעה שמאית מכריעה ירידת ערך בגין אישור תוכנית רש/662 שהרחיבה את כביש מס' 5 מרוחב 50 מ' לרוחב 110 מ' וכן הרחיבה את כביש 482 לצורך יצירת מחלף הכפר הירוק בשיעור של 19.2% בבניה צמודת קרקע. ביהמ"ש אימץ את הכרעת השמאית המכריעה.
- מחקר אודיש ופליישמן: המחקר משנת 2002 עוסק בהשפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות. תוצאות המחקר הראו כי העלייה ברעש לדציבל אחד, הנגרמת מתחבורה בכבישים, מקטינה את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע בכ-0.95% (מעבר ל-64 דציבל) וכי נמצא בנוסף כי ערכו של נכס החשוף לשני כבישים, ללא קשר ברמת הרעש, נפגע בכ-5%, וערכו של נכס החשוף לכביש ראשי ירד בכ-4% נוספים.
- בדו"ח סופי של צוות כלכלי שנערך ע"י עמוס לביא – יעוץ כלכלי והשקעות בע"מ (1998) בעניין בחינת המשמעויות הכלכליות ביישום רבות תקן שונות לרעש מכבישים, נקבע לגבי המגזר הכפרי כי הפחתת רעש של 1 דציבל מעלה שווי נכס בכ-2.4%.

ציפיות

נטען שלפי החלטת ועדת ערר של מחוז מרכז – 389/08 **האוני' העברית י-ם ואח' נ' הועדה לתו"ב ראשל"צ** מפורטים הגורמים שיש להביאם בחשבון בבחינת ירידת ערך:

א. מיקום המקרקעין ב. ציפייה סבירה ג. ירידת שווי אחרי אישור התוכנית הפוגעת ד. נטל הוכחת קיום "פגיעה במקרקעין".

באשר לציפייה הסבירה הציגה שמאית העוררים את תוכניות שד/1340, שד/1000/א/1 ותמ"מ/21/3 שלטענתה לא ניתן ללמוד מהן על כל ציפייה לתוויית דרך חדשה במיקום בו נקבעה הדרך המסומנת בתוכנית מח/289.

לעומת זאת, במצב החדש, התבטלו תכונות הנחלה הכפרית בשל גרימתם של 3 פגיעות: 1. הנחלה בותרה לשני חלקים, 2. נוצרו מפגעי רעש, פרטיות, נוף וקרבה לכביש סואן. 3. נוצרו מגבלות שימוש ביחס למגרש החקלאי המבותר.

פגיעה בפרטיות

שמאית העוררים טענה כי מעיון בתשריט הנספח הנופי – עולה כי בנוסף להיותו של הכביש בן 5 מסלולים לפחות – צפויה להיסלל דרך חקלאית, מדרכה להולכי רגל ושביל אופניים, שיגרמו לפגיעה בפרטיות, ככל שלא יבנו מיגונים אקוסטיים אשר יסתירו את הבתים מהעוברים ושבים בדרך המתוכננת.

נשיאה בעלויות התקנת המיגון האקוסטי

שמאית העוררים הפנתה לסעיף 6.4.5 להוראות תוכנית מח/289 שלפיו נקבע כי:

> **"יזם תוכנית זו יהיה פטור מטיפול אקוסטי כלשהו בתכניות שיקבלו תוקף לאחר אישור תוכנית זו".**

שמאית העוררת טענה כי פרשנות סעיף זה משמעה כי התוכנית פוטרת את יזם התוכנית מכל אחריות למיגון אקוסטי כלפי המקרקעין הנפגעים כתוצאה מאישור תוכנית מח/289.

שינוי ייעוד הקרקע

שמאית העוררים טענה כי התוכנית קובעת כי רצועת שטח במרכז החלקה תוגדר בייעוד לדרך מה שמבתר את החלקה החקלאית לחלק שיישאר צמוד לחלקת המגורים וחלק אשר ינותק מהרצף הקרקעי בחלקה ואף ינותק מהזיקה ליישוב גת רימון מה שיוביל למגבלות עיבוד והתייקרות תשומות עיבוד.

נטען כי השטח הנכלל בתחום התוכנית בחלקה 24 הינו כ-1,368 מ"ר עפ"י מדידה גראפית שביצעה היא על גבי תשריט תוכנית מח/289, שייעודו במצב החדש הינו לדרך מוצעת ובמצב הקודם היה בייעוד "איזור חקלאי בחלקות א'" של נחלה.

ערכי שווי

שווי לדרך

נטען כי בהתאם לת"א (ת"א) 165/97 **פרלמן נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה** והקווים המנחים (2008) נקבע כי לבעל הקרקע אין תוחלת תועלת בשטח ששונה ייעודו לדרך ציבורית וזאת ללא ציפייה לפיצויי הפקעה בהתאם למקרה שבנדון (מאחר וניתן להפקיע עד 40% ללא תשלום ובענייננו מדובר בהפקעה של כ-10% משטח החלקה), ומכאן, ומאחר ואין ציפייה סבירה לשינוי ייעוד הקרקע מדרך לייעוד סחיר, שיש לקבוע את שווי הדרך כ-0.

שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים

שמאית העוררים הפנתה להחלטות בהשגה ראשונה שלהלן:

- נחלה 4 בנוה ירק הנמצאת בגו"ח 6821/19, מועד קובע 19/12/2011, הרכב הנחלה: 1.491 דונם חלקה א+ 15.0 דונם חלקה ב' + 9.0 דונם חלקה ג'. שווי הנחלה ללא מחוברים 4,600,000 ₪, שווי מחוברים 550,000 ₪, סה"כ 5,150,000 ₪.
- גו"ח 6449/129 גני עם, מועד קובע, 01/12/2015, הביאה שמאית העוררים ציטוטים לטבלאות שסקרו עסקאות מדווחות מהמושבים עדנים, ירקונה, נווה ירק וגני עם שבוצעו בין השנים 2014-2016.
- גו"ח 6449/200 גני עם, מועד קובע 31/03/2015, ממנה הביאה שמאית העוררים ציטוט לסקירה של שומות מכריעות להיטל השבחה והחלטה של ועדת השגות במושב גני עם מהשנים 2013-2015 שקבעו שווי בטווח של 7,000 ₪ – 9,000 ₪, ובאותה הכרעה, וכחלק מהציטוט שהובא, נקבע שווי של 8,600 ₪ למ"ר מבונה בגני עם נכון למועד קובע 31/03/2015.

שמאית העוררים הוסיפה והפנתה להכרעתו של מר דוד טיגרמן למועד קובע 18/03/2016 בנכס הנמצא בגו"ח 6721/60, בכתובת האורנים 21 בכפר מעש, שקבע שווי של 8,900 ₪ למ"ר מבונה.

לאור הנתונים שלעיל, טענה שיש לקבוע שווי מ"ר מבונה אקוולנטי מתואם לנכס שבענייננו ונכון למועד הקובע על סך של 9,500 ₪.

לנימוק קביעתה, כאמור בהערת שוליים מספר 6 לשומתה, טענה כי השווי נכון למועד הקובע עפ"י הכרעת מר טיגרמן ועמדת הועדה המקומית בכפר מע"ש בנכס בקרבת הנכס שבנדון ובעל מאפייני תכנון דומים 8,900 ₪ / מ"ר נכון למועד 03/2016, ובנקיטת מקדם התאמה לזמן ולמיקום 1.07 מתקבל ערך 9,523 ₪ ובמעוגל 9,500 ₪ / מ"ר אקו'.

סקירת מחירי היצע

שמאית העוררים הציגה את הסקירה שלהלן:

תיאור	קרקע (מ"ר)	בנוי	מחיר מבוקש	משווק
נחלה	22,000	מבנה ישן לשיפוץ	8,000,000	0507569910
משק עזר	7,000	בית 170 מ"ר	5,000,000	0544520231

תיאור	קרקע (מ״ר)	בנוי	מחיר מבוקש	משווק
משק עזר	2,500	בית 120 מ״ר + יחידה 60 מ״ר	7,390,000	0522429526
משק עזר	2,500	בית 180 מ״ר	7,000,000	0522429526
משק עזר	2,500	בית מושקע (השטח לא נמסר)	7,200,000	0544520231

לאחר הצגת הטבלה שלעיל טענה שמאית העוררים כי התחשיב הינו לחלקה א׳ כיחידה תכנונית אחת מאחר וחלקה 24 היא יחידה תכנונית, רישומית וקניינית אחת, בה ישנו עירוב שימושים ובעניין זה הפנתה לתוכנית שד/1340.

<u>תחשיב שמאית העוררים</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

יח״ד ראשונה			
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
יתרת שטח עיקרי עד 160 מ״ר	160	1	160
יתרת שטח עיקרי מעל 160 מ״ר	65	0.8	52
חצר צמודה	400	0.2	80
חצר משנית	500	0.12	60
חצר נוספת	480	0.06	28.8
סה״כ אקו׳ ליח״ד 1			380.8
יח״ד שנייה			
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
יתרת שטח עיקרי עד 160 מ״ר	160	1	160
יתרת שטח עיקרי מעל 160 מ״ר	65	0.8	52
חצר צמודה	400	0.2	80
חצר משנית	500	0.12	60
חצר נוספת	480	0.06	28.8
סה״כ אקו׳ ליח״ד 2			380.8
התאמה לאי סחירות		0.7	266.56
בריכה אפקטיבית	100	0.1	10
מבנה פל״ח	500	0.166	83
חצר לפל״ח	540	0.042	22.4964
מגורים יבילים לפועלים	40	0.25	10
יתרת שטח חקלאי בחלקה א׳	4260	0.01	42.6
סה״כ			815.4564
שווי מר״א מופחת רמ״י			9,500
סה״כ קרקע			7,746,836
תרומת מחוברים			900,000
סה״כ שווי במצב הקודם			8,646,836

שווי מצב חדש

יח"ד ראשונה			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
יתרת שטח עיקרי עד 160 מ"ר	160	0.95	152
יתרת שטח עיקרי מעל 160 מ"ר	65	0.75	48.75
חצר צמודה	400	0.1	40
חצר משנית	500	0.06	30
חצר נוספת	480	0.03	14.4
סה"כ אקו' ליח"ד 1			285.15
יח"ד שנייה			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
יתרת שטח עיקרי עד 160 מ"ר	160	0.95	152
יתרת שטח עיקרי מעל 160 מ"ר	65	0.75	48.75
חצר צמודה	400	0.1	40
חצר משנית	500	0.06	30
חצר נוספת	480	0.03	14.4
סה"כ אקו' ליח"ד 2			285.15
התאמה לאי סחירות		0.7	199.605
בריכה אפקטיבית	100	0	0
מבנה פל"ח	500	0.166	83
חצר לפל"ח	540	0.021	11.34
מגורים יבילים לפועלים	40	0.25	10
יתרת שטח חקלאי בחלקה א'	2874	0.01	28.74
סה"כ			617.835
שווי מר"א מופחת רמ"י			9,500
סה"כ קרקע			5,869,433
תרומת מחוברים			900,000
סה"כ שווי במצב החדש			6,769,432

ירידת ערך בין שני מצבי התכנון עפ"י תוחלת התועלת לקונה סביר	
מצב קודם (₪)	8,646,836
מצב חדש (₪)	6,769,433
הפרש (₪)	**1,877,403**

עמדת שמאי המשיבה 1

המובא בסקירה זו מתייחס לטענות הרלוונטיות במענה לשומת העוררים המתוקנת בלבד.

התייחסות לציפיות

נטען כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, בחישוב הפגיעה התכנונית במקרקעין שהינה ברמת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, יש להביא בחשבון פגיעה בפוטנציאל תכנוני, אך ורק, כאשר הסיכוי להתממשותו איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או לכל הפחות סביר בנסיבות העניין.

בהקשר הזה נטען כי בטרם אישור תוכנית מח/289 לא הייתה כל ציפייה לפוטנציאל תכנוני משביח, מעצם היותם חוכרים מרמ"י שלפי החלטותיה, ובעת שינוי ייעוד יש להחזיר את הקרקע לרמ"י והחכירה מופסקת ואם בשל העדר קידומן ואף קיומן של תוכניות ממשיות ובהליכי תכנון לשנות את ייעוד מקרקעי העוררים.

הם הפנו גם לפרק כ"ג לקווים המנחים של השמאי הממשלתי שלפיהן נקבע כי בשומת פיצויים בגין הפקעת זכויות חכירה חקלאית, אין להביא בחשבון את מרכיב הפוטנציאל לשינוי ייעוד.

מהות הפגיעות

שמאי המשיבה התנגדו לטענות העוררים באשר לפגיעות בשני חלקי המגרש שלא שונה ייעודם.

שמאי משיבה 1 טענו כי פסקי הדין והמאמרים שהעוררים הפנו אליהם בשומתם עוסקים בדירות בבניה רוויה, פגיעה כתוצאה מחשיפה למבני ציבור, פגיעה מבניית מחלף תחבורה בינעירוני וכדו, ומכאן שאינם רלוונטיים לענייננו.

בעניין זה טענו כי טענות העוררים אינן מנומקות כראוי, אינן כוללת כל תחשיב התומך בקביעתם ואינן עומדות בהוראות התקינה השמאית ובכל סטנדרט שמאי מקובל, כאשר נטען כי בהתאם לפסיקה כל הסתמכות על מחקרים ונתונים כלליים ללא כל הסבר לגבי יישום מסקנותיהם על הנכסים הנדונים, אין די בהן.

בעניין זה הפנו הם לערר (ת"א) 95014/10 **בוגדרי סרח ו 82 עוררים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, ערר (ת"א) 786/04 **גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת**, ערר ת"א/95193/07 **חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** וערר (צפון) 912/14 **שלמה שאלתיאל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים**.

שמאי משיבה 1 הוסיפו כי טענות העוררים עומדות בסתירה למצב העובדתי הקיים בשטח החלקה ולהוראות התוכנית מח/289, כאשר טענו כדלקמן:

חלקת המגורים שבצפון החלקה:

נטען כי בין שטח המגרש המותר למגורים בחלקה (שטח צהוב) לבין השטח המיועד לדרך, מצוי מגרש בשטח של כ- 3 דונם בייעוד חקלאי. מכאן כי המרחק מקצה גבול המגרש המיועד למגורים ועד לשטח המיועד לדרך הינו כ- 60 מ'. בנוסף לכך, נטען כי שטח המגרש למגורים הינו כ- 3.5 דונם, כך שבתכנון מיטבי המרחק מקצה גבול הדרומי של המגרש הינו רב עוד יותר.

כמו כן נטען כי, בהתאם לסעיף 6.4 להוראות תוכנית מח/289 תנאי לתחילת ביצוע העבודות להקמת הכביש הוא הכנת דו"ח אקוסטי מפורט. על פי תוצאות הדו"ח האקוסטי, ככל ויימצא כי קיימת חריגה מקריטריון הרעש המקובל, יתוכננו מיגונים אקוסטיים מתאימים. בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתוכנית יינקטו צעדים ככל הנדרש למניעת פיזור אבק ופגיעה באיכות האויר.

לאור כל האמור, נטען כי לא צפויה פגיעה במגרש המגורים.

<u>השטח החקלאי שנותר מדרום לדרך המתוכננת</u>

נטען כי על פי הוראות תוכנית מח/289 הנגישות לשטחים החקלאיים בחלקה 24 תהיה באמצעות הדרך, ומכאן השטח החקלאי אינו נותר כלוא ונטול גישה.

נטען כי חרף האמור ולאור העובדה כי השטח החקלאי פוצל ואינו מהווה חטיבת קרקע רציפה ביחס למצב הקודם, הביאו הם בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 2% לכלל השטח החקלאי הנותר.

לתמיכה בטענתם הפנו הם לשומתו המכרעת של מר יצחק ברמן לנכס בגו"ח 6585/69,71,18 (גבעת ח"ן), שם נקבעה הפחתה דומה בגין ניתוק החלקה מהעיר רעננה.

<u>מתודולוגיה</u>

לצורך קביעת שווי הקרקע החקלאית ביקשו שמאי משיבה 1 להביא את הטענות שלהלן בחשבון:

1. מיקום הנכס והעובדה כי האוכלוסייה בגת רימון מוגדרת בחתך סוציואקונומי גבוה שאינו עוסק בחקלאות אלא מעוניין בסביבה כפרית ומכאן השווי שמייחס השוק לשטחים החקלאיים הינו מזערי ביחס לשווי הנחלה בכללותה.
2. אין פוטנציאל תכנוני לשינוי ייעוד אותו שטח חקלאי לייעוד סחיר אחר.
3. העובדה כי גם אם יהיה שינוי ייעוד הרי מאחר ומדובר בקרקע המוחכרת מרמ"י ויחולו עליה החלטות רמ"י המורות על השבת הקרקע במקרה של שינוי ייעוד, אין להתחשב בכל פוטנציאל לשינוי ייעוד.
4. לאור האמור, יש לחשב את שווי החלק החקלאי כקרקע חקלאית נטולת פוטנציאל.

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי קרקע חקלאית</u>

נטען כי השווי החקלאי צריך לשקף אך ורק את שווי השימוש בו למטרות חקלאיות.

שמאי משיבה 1 הפנו לערכי השווי שלהלן:

- בשומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן מיום 24/12/2017 בגו"ח 6838/5 נקבע שווי של 47 ₪/מ"ר קרקע חקלאית בחלקה א' של נחלה.
- החלטת וועדת ההשגות שמיום 30/10/2012 במושב לימן, שם נקבע כי שווי קרקע חקלאית בחלקה א' בשיעור של 0.55% משווי חלק המגורים (15/2700).

- בהתאם למחירון "דמי חכירה לקרקע חקלאית שנת תשע"ח" שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, דמי החכירה אותם גובה רמ"י בגין החכרת קרקעות לשימוש חקלאי בשנים 2017 ו-2018 הינם:
  - מטע שלחין, גידולי שלחין, ברכות דגים, חממות, גידולים תחת כיסוי פלסטיק - 90 ₪ לדונם לשנה.
  - מטע לעיבוד ולקטיף פרי - 50 - 90 ₪ לדונם לשנה.
  - גידולי שדה ופלחה בעל - 2 - 50 ₪ לדונם לשנה.
- על פי הסכם מכר מיום 11/06/2008 נמכרה זכות חכירה מרמ"י למטרת עיבוד, נטיעה, גידול, החזקה וניהולם של מטע בעל המצוי בגוש"ח 6449/193 (גני עם) בשטח של כ- 3,507 מ"ר, תמורת 150,000 ₪. העסקה משקפת שווי של 42 ₪ למ"ר קרקע.
- על פי הסכם מכר מיום 31/03/2015 נמכרה זכות חכירה מרמ"י למטרת עיבוד בגוש"ח 6315/1 מגרש 14 (סמוך לראש העין) בשטח של כ-18,083 מ"ר, תמורת 578,672 ₪. העסקה משקפת שווי של 32 ₪ למ"ר קרקע.
- על פי הסכם מכר מיום 24/07/2016 נמכרה קרקע בבעלות פרטית בייעוד חקלאי בגוש"ח 7744/1 (סמוך לשדה ורבורג) בשטח של כ- 5,165 מ"ר, תמורת 218,155 ₪. העסקה משקפת שווי של 42 ₪ למ"ר קרקע.
- על פי הסכם מכר מיום 02/11/2017 נמכרה קרקע בבעלות פרטית בייעוד חקלאי בגוש"ח 8874/62 (סמוך לנווה ירק) בשטח של כ- 1,270 מ"ר, תמורת 60,000 ₪, העסקה משקפת שווי של 47 ₪ למ"ר קרקע.

לאור כלל הנתונים שלעיל, נטען כי בגישה זהירה, יש לקבוע שווי השטח החקלאי בתחום חלקות א' בנחלות בגבולות של 45 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב שמאי משיבה 1</u>

שטח חלקה	14,015 מ"ר
שטח מגרש צהוב	3,354 מ"ר
שטח מגרש חקלאי	9,282 מ"ר
שטח מגרש ביעוד לדרך	1,379 מ"ר

מצב קודם	
שטח המגרש החקלאי בנחלה (מ"ר)	10,661
שווי מ"ר קרקע חקלאית (₪)	45
סה"כ שווי מצב קודם (₪)	479,745

מצב חדש	
סה״כ יתרת השטח שבייעוד חקלאי (מ״ר)	9,282
שווי מ״ר קרקע חקלאית (₪)	45
מקדם הפחתה בגין ניתוק	0.98
סה״כ שווי יתרת השטח שבייעוד חקלאי (₪)	409,336
סך הפגיעה התכנונית בחלקה מאישורה של תוכנית מח/289 (במעוגל)(₪)	**70,400**

עמדת שמאי המשיבה 2

מועד קובע

שמאי משיבה 2 טען כי המועד הקובע בענייננו הינו יום 02/03/2018 שהינו מועד פרסום תוכנית מח/289 בעיתונים.

אלמנטים משביחים

נטען שיש להביא בחשבון במצב החדש את כלל האלמנטים וההשפעות של התוכנית החדשה, לרבות אלה המשביחים ולא רק הפוגעים.

בעניין זה ציין שמאי המשיבה שהאלמנטים המשביחים כוללים הפחתת עומס התנועה בדרכים של מושב גת רימון והסטתו לדרך החדשה.

הפגיעה בעקבות שינוי ייעוד קרקע לדרך

נטען שלפי מדידה גראפית שביצע מדובר בשטח של 1,456 מ״ר ששונה ייעודם מייעוד חקלאי לדרך.

בעניין זה נטען כי זכויותיהם של העוררים הינן זכויות בנחלה חקלאית הכפופות להחלטות רמ״י בדבר הפיצוי הראוי להשתלם בעת הפסקת חכירה.

שמאי משיבה 2 הפנה להוראות רמ״י שקובעות כי בעת שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד אחר, מושבת הקרקע לרמ״י והחקלאי יהיה זכאי לפיצוי רק עבור השקעותיו, אין לחקלאי זיקה כלכלית כלשהי לתמורה המתקבלת מהקרקע לאחר שינוי יעודה.

התייחסות לפגיעות הנטענות בחלק הצפוני לדרך המוצעת

באשר לטענת הפגיעה בפרטיות נטען כי הטענה לא הוכחה ויש לדחות אותה.

שמאי משיבה 2 הוסיף כי שטחה של חטיבת הקרקע הינו למעלה מ- 6 דונם ומותרת הבניה לפי יישום החלטות רמ״י בענייננו רק בחטיבת קרקע הצפונית שבשטח של 2.5 דונם, ולכן תמוהה לדעתו הטענה לפגיעה בפרטיות.

באשר לטענה בדבר הפגיעה בגמישות תכנונית, נטען כי לא קיים כל פוטנציאל כלכלי לתכנון מעבר לחזית הנחלה ששטחה 2.5 דונם. מעבר לזה, אף אם יתקיים הליך תכנוני כלשהו תושב הקרקע לרמ״י והמתיישב יהיה זכאי לפיצוי בהתאם לשוויה של הקרקע החקלאית, ללא זיקה כלכלית לשוויה לאחר שינוי הייעוד. לפיכך, ביקש לדחות טענה זו.

באשר לטענה בדבר פגיעה בעקבות חשיפה מוגברת לרעש וזיהום אוויר, נטען כי נכון שבמצב התכנוני החדש קרובים בתי המגורים בנחלה לדרך אך המרחק שבין בית המגורים לכביש הינו כעת כ- 100 מ׳ וסביר כי בית המגורים שיוקם לבן ממשיך יהיה קרוב יותר.

בעניין זה טען כי במקרים רבים בפסיקה נקבע כי יש לבסס טענות מסוג זה באמצעות הצגת חוות דעת של מומחים ואין להסתפק בציטוט הכרעות של שמאים מכריעים ו/או מחקרים בתיקים אחרים כגורמים מבססי תביעה.

שמאי משיבה 2 טען כי תוכנית מח/289 כוללת נספחים וחוו״ד מומחים המתייחסים לפגיעה עתידית במקרקעים גובלים, אשר לא נסתרו, שעל פיהם לא צפויה פגיעה סביבתית הבאה לידי ביטוי בעליית מפלס הרעש.

לכן, משתי הסיבות שלעיל, יש לדחות את טענות העוררים לפגיעה בגין טענה לעליה במפלס הרעש ו/או זיהום אוויר.

<u>התייחסות לפגיעות הנטענות בחלק הדרומי לדרך המוצעת</u>

נטען כי אותו חלק הינו בשטח של 6,237 מ״ר והוא נותר באותו ייעוד חקלאי וכי המתכננים של תוכנית מח/289 דאגו לדרך גישה לכלים חקלאיים ולכן הנגישות לאותו חלק לא נפגעה כך שאין מדובר בשטח כלוא או שאינו ראוי לעיבוד.

שמאי משיבה 2 טען שלהערכתו הפגיעה בשווים של המקרקעין הממוקמים בעברו הדרומי של הכביש נאמדת בלא יותר מכ- 10% משווים של מקרקעין רציפים.

אומדן הפגיעה כולל את הרכיבים הבאים: א. מערכות מים נפרדות. ב. הפסד רצועת תמרון. ג. גידור כפול הדרוש במקרה של נטיעת מטעים.

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי חקלאי</u>

שמאי משיבה 2 ציין שלא ברור לו למה נקבע שווי קרקע חקלאית בשיעור של 3% משווי מ״ר מבונה למגורים מאחר ושוויה של קרקע חקלאית בתנאי נחלה אינו נגזרת של שווי המגורים.

לקביעת שווי קרקע בייעוד חקלאי, הפנה שמאי משיבה 2 לנתונים שלהלן:

בהחלטת רמ״י מס׳ 1426 מחודש 8/2015 בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית ששונה יעודה למטרת מגורים או תעסוקה ערכי הפיצוי הינם: 30,800 ₪ לדונם מטעים, 12,700 ₪ לדונם אדמת שלחין ו- 6,000 ₪ לדונם אדמת בעל.

ועדת ההשגות על שומת מקרקעין לפי פקודת הקרקעות בדונה בפיצוי בגין אובדן זכויות עיבוד של קיבוץ קריית ענבים קבעה כי הפיצוי עבור נטילת הקרקע הינו בסך של 23 ₪ למ״ר.

נטען כי הפיצוי המשולם, נכון למועד הקובע, על ידי גופים מפקיעים, כדוגמת נתיבי ישראל ו/או רכבת ישראל עבור קרקעות חקלאיות בתנאי נחלה הינו 34 ₪ למ״ר בלבד ולתימוכין הפנה

להחלטת ועדת ההשגות שמיום 17/02/2020 **מושב מגשימים נ' רמ"י**[4] שם עמדת רמ"י הייתה כי הפיצוי עבור קרקע חקלאית מסתכם ב 31.7 ₪ למ"ר וועדת ההשגות קבעה שווי של 10,000 ₪ לדונם.

<u>שווי למגורים</u>

באשר לשווי שנקבע על ידי שמאית העוררים טען שמאי משיבה 2 כי לא הובא בחשבון כי החלקה גובלת בשטח שייעודו ציבורי, כך שהיא חשופה להעדר פרטיות ורעש כבר במצב הקודם.
בנוסף הפנה לשימושים שבחלקה 23 הסמוכה.

<u>תחשיב שמאי משיבה 2</u>

תחשיב ירידת ערך				
מהות	**שווי מ"ר (₪)**	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ (₪)**
שינוי ייעוד השטח החקלאי	34	1,456	1	50,000
פגיעה ביתרת החלקה החקלאית	34	6,200	0.1	21,000
סה"כ (₪)				**71,000**

<u>תגובה נוספת של שמאי משיבה 1</u>

תגובה זו הוגשה לאחר הגשת שומתם המתוקנת של העוררים.

בתגובתו, חזר שמאי משיבה 1 על הטענות והעקרונות שנטענו בשומת משיבה 1 המקורית והוסיף את התייחסותו לטענות שלהלן:

<u>שווי דרך במצב החדש</u>

שמאי משיבה 1 הפנה לפרק ג' לקווים המנחים שבמסגרתו נקבע כי שווי מינימלי של קרקע לדרך הנו שווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל כך שמסקנה לפיה אין שינוי בשווי הקרקע החקלאית לעומת שוויה כדרך מביאה למסקנה כי אין ירידת ערך.

עוד הוסיף והפנה לדברי ההסבר שלפיהם קבע השמאי הממשלתי כי שומת קרקע לדרך בסכום של 0 אינה מקובלת בעולם ואינה עולה עם כללי ההיגיון.

חרף האמור טען כי שומת המשיבה לפיה מגיע פיצוי מלא בגין השווי החקלאי משמעה כי שווי הקרקע במצב חדש הוא "0" אינה מקפחת את בעל הזכויות והינה שומה בפרשנות מקלה שמביאה בחשבון כי לא צפויים להתקבל פיצוי הפקעה בעתיד.

<u>מתודולוגיה ודרך קביעת השווי</u>

שמאי משיבה 1 טען כי יש לדחות את ההפחתות בערך המקדמים שנקבעו ע"י שמאית העוררים מאחר וחלקת המגורים שבנחלה אינה נפגעת והתוכנית לא משנה את ייעודה או את תכונותיה ולא הובא בשומת העוררים כל הסבר להפחתות שנקבעו כאמור.

[4] שלטענתו אושרה ע"י בית המשפט המחוזי בעת"מ 68067-05-20 **מגשימים כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל**.

11. דיון והכרעה

11.1. כללי

מושא חוות הדעת הינה חלקה מספר 24 שבגוש 6718 , ביישוב גת רימון.

החלקה, שבבעלות הקרן הקיימת לישראל, מוחכרת לעוררים מזה שנים רבות, וכוללת שני ייעודי קרקע, חקלאי ומגורים.

ביום 12/02/2018 אושרה תוכנית מח/289 לפרסום למתן תוקף ברשומות (להלן: "**התוכנית הפוגעת**"), שהינה תוכנית מפורטת שמטרתה לאפשר השלמת סלילת הקטע המזרחי של דרך התקווה; שנקבעה בתוכנית האב לבקעת אונו, כדי לספק נגישות לאזור הצפוני בבקעה, ובכך לאפשר פיתוח עירוני באותו אזור. תוואי הדרך החדשה תוכנן לעבור בשטחן של מספר חלקות ביישוב גת רימון, ובין היתר, חלקת העוררים.

המשיבות בעררים אלה הינן הועדה מקומית לתו"ב דרום השרון (משיבה 1 בחוות דעת זו) והמועצה המקומית גני תקווה (משיבה 2 בחוות דעת זו).

ביום 01/08/2022 דנה וועדת הערר במאוחד במספר עררים שהוגשו בפניה[5] שעניינם בתביעתם של העוררים לזכותם לקבלת פיצויי ירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התו"ב.

ביום 12/09/2022 נתנה וועדת הערר את החלטתה, שבמסגרתה, ובין היתר, נקבע כדלקמן:

- יש זכות לעוררים במקרקעין אך מוטל עליהם נטל ההוכחה בדבר טיבה של הזכות המוחכרת להם, בין אם מדובר במשק עזר או נחלה חקלאית.
- הוחלט על מינוי שמאי מייעץ אשר יעריך את סך הפגיעה בשווי המקרקעין כתוצאה מאישור תוכנית מח/289, תוך הבאה בחשבון של כלל מאפייני התוכנית, בשני מצבי התכנון, הפוגעים והמשביחים, ככל שאלה קיימים.
- העוררים הרימו את נטל הראיה לפגיעה לכאורית שנגרמה מרעש ויש להעביר את העניין לבדיקת שמאי מייעץ שיבחן בהקשר הזה גם את הטענה בדבר התחשבות בכך שבעתיד יהיו רכבים חשמליים אשר יפחיתו את הרעש.
- העוררים עמדו בנטל ראשוני להוכחת נזק לכאורי בעקבות אובדן נוף והועברה בחינת הטענות לפגיעה בנוף למתן חוות דעת שמאי מייעץ.
- העברת שאלת קביעת שיעור הנזק שנגרם כתוצאה מביתור השטח החקלאי בחלקות חלק מהעוררים, לשמאי מייעץ.
- העברת ההכרעה בשאלת גובה הפיצוי עבור חטיבת הקרקע ששונה ייעודה לדרך ואופן חישוב שווי שטח החצרות לחוות דעתו של שמאי מייעץ.

[5] עררם של העוררים בחוות דעת זו ועוררים אחרים שנפגעו, לטענתם, מאישורה של תוכנית מח/289.

- דחיית טענת המשיבות כי בעת שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע לייעוד אחר, הסכם החכירה יבוא לידי גמר והחוכר יהא זכאי לפיצוי על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1426 בהתאם לשוויה החקלאי מאחר ומדובר בהליך של הפקעה ע״י הוועדה המקומית ולא השבת הקרקע לרמ״י במסגרת שינוי ייעוד.
- הזכות לקבלת פיצויים הנוגעים לשווי המחוברים רלוונטית לשלב ההפקעה בפועל שכן יש לחשבה ולשלמם לעת הריסת המחוברים, ולכן הועברה הסוגייה לשמאי המייעץ, שככל שישתכנע שיש באישור התוכנית כדי להשפיע על שווי המחוברים עד לביצוע בפועל, יקבע את שווי הפיצוי בגינם, אחרת זה יידחה לשלב ההפקעה.
- הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך, לרבות מסמכים שלא הוגשו לוועדת הערר.
- השמאי המייעץ יהיה רשאי למנות מומחים מטעמו ככל שימצא לנכון.

ומכאן מינויה של הח״מ לדון בטענות העוררים בחוות דעת זו, שטענו לפגיעות שנגרמו ממספר ראשי נזק, ישירים ועקיפים.

לאחר עיון בכלל טענות הצדדים, להלן חוות דעתי.

11.2.<u>המועד הקובע</u>

שמאי משיבה 2 טען כי המועד הקובע הינו יום 02/03/2018 שהינו מועד פרסום התוכנית בעיתונים אך לעניין חישוב גובה הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו״ב המועד הקובע הינו יום פרסום התוכנית ברשומות . מכאן שאני מקבלת את קביעת משיבה 1 והעוררים בהקשר הזה ; שקבעו כי המועד הקובע הינו יום 12/02/2018.

11.3.<u>מתודולוגיה</u>

לאחר עיון בכלל טענות הצדדים, אקדים ואציין כי גם אם ישנה שונות בין גישות ההערכה הרי, שעקרונית, תהיה עדיפה הגישה הממעיטה, ככל האפשר, בשימוש בהנחות ומקדמים העלולים להגביר את הסיכון לשגיאות והטיות, ומכאן מתחייבת הצגת תימוכין מבוססים לכל אחד ממרכיבי התחשיב, ואין להסתפק באזכורים כלליים למחקרים או לפסיקה מבלי להראות את דרך יישומם והתאמתם (מבחינת רלוונטיות, זהות ושונות) ביחס למקרה הנדון.

ככל שניתן להפריד באופן מבוקר בין המשתנים והמאפיינים המשפיעים על השווי, תוך הישענות על אסמכתאות מהימנות, גוברת מהימנות התוצאה.

בענייננו, שמאית העוררים הצביעה על מספר גורמים שלטענתה עשויים להיות מושפעים מאישור תכנית מח/289, אולם לא הונחה בפניי תשתית מספקת המפרטת כיצד כומתה הפגיעה הנטענת לאור המקורות שציינה ולא הוצג ניתוח מספרי מבוסס במידה הנדרשת לשם תמיכה מלאה במסקנותיה.

לצורך בחינת ירידת הערך אין די בזיהוי גורם פוטנציאלי לפגיעה או למטרד אלא שנדרשת, במידת האפשר, הוכחה לכמותיות הפגיעה ולעוצמתה.

כפי שיוצג בהמשך, קיימת גישה מקצועית נוספת, שונה מזו שהוצגה על-ידי העוררים, המאפשרת ניתוח מבוקר ומובחן יותר של רכיבי הפגיעה, ועל יסודו ניתן להסיק מסקנות אמינות באשר לשינוי במאפייני המקרקעין בין שני מצבי התכנון.

לאמור אוסיף כי בהתאם להלכת דלי דליה, עליה ארחיב בהמשך, ישנם רכיבים שדרך הערכתם במסגרת סעיף 197 לחוק התו"ב שונה מזו הנהוגה בהליכי היטל השבחה, ועל כן יש לאמץ את העקרונות שנקבעו בפסיקה ביחס להליך שלפניי.

לאחר הצגת אמות המידה שלעיל, ובמסגרת שהתוותה וועדת הערר בעניינו, להלן חוות דעתי.

11.4. <u>טיב הזכויות</u>

על אף שהצדדים לא התייחסו לסוגיה זו בצורה מפורשת , בטיעוניהם ניתן לראות את התייחסותם לזכויות העוררים כזכויות בנחלה חקלאית.

להבחנה בין סוג הזכות המוענקת לעוררים בחלקה חשיבות רבה והשלכה על שווי הנכס ובהתאם גם לגובה הפיצוי, ועל זה אף הייתה התייחסות מפורשת של וועדת הערר בפסקה 44 להחלטתה שם קבעה, בין היתר, כי לסוגיית מהות זכות העוררים במקרקעין, בין אם מדובר במשק עזר או נחלה, השלכה ישירה שווי החלקות ומכאן על גובה הפגיעה והפיצוי כאשר נטל ההוכחה בעניין זה הינו על העוררים.

חרף החלטת וועדת הערר כאמור, העוררים לא צירפו חוזי חכירה תקף ועדכני אלא חוזה היסטורי שתוקפו תם ב-30/09/1982 שצורף לתגובת העוררים לוועדת הערר.

בחוזה ההיסטורי אכן הופיע כי העוררים חכרו זכויות של נחלה, אולם בתקופה בה נכרתו אותם חוזים, קק"ל הגדירה כל משק חקלאי כנחלה ואין בציון המילה "נחלה" באותו חוזה היסטורי, שלא היה בתוקף במועד הקובע, כדי להוכיח את מהות הזכויות של העוררים.

האמור לעיל היה אף חלק מטענות המנהל בפני בית המשפט בהליך אחר שהתנהל בה"פ 148/07 **צבי דגני נ' מינהל מקרקעי ישראל**, שבמסגרתו הוגשה תביעה של בעל זכויות בחלקה 92 שבגוש 6718 שבמושב גת רימון בדרישה להכיר בזכויותיו כנחלה חקלאית ולא כמשק עזר, כאשר נטען שם ע"י המנהל כי:

> **"בחוזי החכירה אשר נחתמו על ידי קרן קימת לישראל טרם הקמת המינהל, כונו כנחלה מרבית שטחי הקרקע אשר הוחכרו מקרן קימת לישראל למתיישבים. זאת, אף אם שימשו שטחי הקרקע המוחכרים כמשקי עזר, נחלות חקלאיות או מטעים. לפיכך, אין בכינוי שטח הקרקע שהוחכר לשוורץ "נחלה" כדי להקנות למקרקעין מעמד של נחלה כהגדרתה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר התקבלו בשלב מאוחר יותר.**
>
> ....

בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 9 מיום 5.7.66 (להלן: "החלטה מס' 9 "), הוגדרה נחלה בין היתר על פי הגודל שאמור היה שר החקלאות לקבוע. הרשות לתכנון ולפיתוח חקלאי במשרד החקלאות (להלן: "הרשות לתכנון"), קבעה כי גודל "נחלה" באזור הינו כ – 30 דונם. שטח המקרקעין 5,908 מ"ר והוא קטן באופן משמעותי מקביעת הרשות לתכנון, ועל כן אינו עונה להגדרת הנחלה שנקבעה בהחלטה מס' 9.

הרשות לתכנון לא אישרה נחלות חקלאיות ביישוב גת רימון. על כן, ישוב זה אינו ישוב חקלאי מתוכנן ואינו מופיע ברשימת הישובים לגביהם נקבע מספר תקן של נחלות חקלאיות וגודלן, בהתאם השטחים החכורים בישוב זה מהווים משקי עזר ולא נחלות חקלאיות."

באותו עניין קבע בית המשפט כי זכויותיו של בעל הזכות בחלקה 92 הינן של משק עזר וזאת מסיבות פרטניות, הרלוונטיות לאותו מקרה, והסכים עם טענות המנהל כי אין ליחס לעורכי הסכם החכירה, שנכרת לפני החלטה מס' 9, אשר כינו את המקרקעין באותו חוזה היסטורי "נחלה", כוונה לראות במקרקעין כנחלה כהגדרתה בהחלטה מס' 9.

בית המשפט, באותו עניין, לא ראה צורך לדון בטענות המנהל באשר למעמד היישוב גת רימון.[6]

בערר (מרכז) 8067-07-22 **רות נשרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון** (החלטה מיום 22/08/2023) (להלן: "**עניין רות נשרי**"), דנה וועדת הערר בטענות העוררים[7], שהינם בעלי חלקות 197 ו- 201 שבגוש 6718, כאשר השאלה שעמדה במוקד הערר הייתה אפשרות חיובם בהיטל השבחה בגין תוכנית שד/1000/א/1 (להלן: "**תוכנית הפל"ח**"), שחלה על נחלות חקלאיות בלבד.

בהחלטת וועדת הערר התקבלה טענת העוררים כי לא נוצרה התעשרות מאישורה של תוכנית הפל"ח במקרקעי העוררים, מאחר וזכויותיהם בחלקה הינן זכויות למשק עזר ולא של נחלה.

בהקשר הזה קבעה וועדת הערר כי:

"תוכנית הפל"ח, כמו גם תמ"מ 7/3 והחלטה 1101, נועדו לתת מענה לצרכים הייחודיים שהתעוררו בעשורים האחרונים בהקשר של נחלות. כפועל יוצא מכך, תוכנית הפל"ח חלה על שטחים שבהם קיימות זכויות קנייניות של נחלה, ואינה חלה על מקרקעין שהוקנו בהם זכויות קנייניות אחרות, כגון זכות למשק עזר, כמו בענייננו."

העוררים שבפניי, לא הוכיחו, ברמה הנדרשת, כי זכויותיהם במקרקעין הינן זכויות בנחלה, אלא להפך, כל חוזי החכירה **שבתוקף**; שנכרתו אחרי שנות ה- 80 עם חוכרי החלקות בגת רימון, והגיעו לידי, בהליכים אחרים, נקבע בהם כי זכויות החוכרים בגת רימון הינן זכויות למשק עזר ולא לנחלה, וזאת על אף שבאותם מקרים, נרשם בחלק מהחוזים המקוריים שנכרתו לפני החלטה מס' 9 של המנהל, כי החוזה מתייחס לנחלה.

[6] בהליך הערעור לבית המשפט העליון, הגיעו הצדדים באותו מקרה לפשרה, שבמסגרתה, בין היתר, נותרה ההחלטה בדבר הגדרת זכויות בעלי הזכות בחלקה 92 כזכות במשק עזר.

[7] הערר הוגש בעקבות דרישת הוועדה המקומית לתשלום היטל השבחה בגין מימוש במכר מיום 31/10/2021.

מכאן, הצטיירה בפני תמונת מצב לפיה שוכנעתי כי ישנה מדיניות כללית של רמ"י לחדש את חוזי החוכרים שבמושב גת רימון לפי זכויות של משק עזר ולא של נחלות וזאת למעט חריגים בודדים.

לאור כל האמור לעיל, בנסיבות העניין, וכל עוד לא הוכח אחרת, ובהמשך להחלטת וועדת הערר שבענייננו, והחלטותיי בהליכים מקבילים המתנהלים בפניי בנוגע לעוררים אחרים, אני קובעת כי העוררים שבפניי לא הרימו את נטל ההוכחה הדרוש להוכחת הגדרת זכויותיהם במקרקעין כזכות בנחלה ומכאן כי בחוות דעתי זו, תובא התייחסות לזכויות העוררים כזכויות במשקי עזר, על המשתמע מכך לגבי בחינת שווי זכויותיהם בכל אחד ממצבי התכנון והתוכניות החלות[8].

11.5.ערכי השווי

תרומת שווי מחוברים

שמאית העוררים ציינה כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המחוברים הקיימים בחלקת העוררים, מאחר ואין להם תרומה חיובית לשווי, ובניית מבנים חדשים שינצלו את מלוא קיבולת הבניה והזכויות.

בעניין זה אציין שמעיון בהיתרי הבניה התקפים למבנים הקיימים על החלקה ומהתרשמותי מיום ביקורי בנכס הגעתי למסקנה דומה לזו של שמאית העוררים.

שווי מצב קודם

שווי מ"ר מבונה מגורים

שמאית העוררים טענה שיש לקבוע את שווי מ"ר מבונה למגורים על סך של 9,500 ₪ למ"ר.

מעיון בנימוקיה מצטיירת תמונה, מהערת שוליים מספר 6 לשומתה המתוקנת, כי שמאית העוררים קבעה את השווי אך ורק על סמך הכרעתו של מר דוד טיגרמן והתאמתה לזמן ומיקום.

שמאי משיבה 1 לא הביאו התייחסות מפורשת לאמור ושמאי משיבה 2 טען כי לא הובא בחשבון העובדה כי החלקה גובלת בשטח שייעודו ציבורי.

בעניין זה אציין, שבדומה להחלטותיי בתיקים מקבילים, אני מסכימה לשווי שנקבע ע"י שמאית העוררים אך מנימוקים שונים מאלה שהוצגו על ידה, ומאחר והצדדים שבפניי אינם חלוקים אודות השווי וזה הוא השווי שנמצא על ידי מניתוחים שהוצגו בהחלטות מקבילות, לא ראיתי צורך להרחיב אודות מסד הנתונים עליו הסתמכתי לקביעת השווי.

חרף האמור, יש לזכור כי שאלת קביעת מקדמי השווי וערכם, הינה נגזרת לדרך ניתוח ערכי השווי והאלמנטים המגולמים בהם, ומתחדדת חשיבות הדבר כאשר רואים כי בתחשיבי העוררים כלל ההפחתות והקביעות היו דרך שימוש במקדמים.

[8] כאמור בערר (מרכז) 8067-07-22 **רות נשרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון**, לא חלות על קרקעות העוררים תוכניות שד/1000/א/1 ותמ"מ 7/3.

כאמור בקביעותיי שבתיקים המקבילים, ראיתי להביא בחשבון, בין היתר, את הכרעתי בכפר מעש שמיום 28/01/2021 בגו"ח 6719/199 למועד קובע 08/03/2018, שם קבעתי שווי מ"ר מבונה מותאם למגורים על סך של 10,200 ₪ למ"ר, וזאת ביחס לעסקאות ההשוואה והכרעתו של מר דוד טיגרמן, אליה מפנה שמאית העוררים בהליך זה[9].

בהכרעתי כאמור ראיתי לקבוע מקדם 0.25 לחצר בשטח מגרש עד 500 מ"ר, מקדם 0.2 לחצר שולית בין 500 מ"ר – 1,000 מ"ר ומקדם 0.1 לחצר שולית מעבר לשטח מגרש של 1,000 מ"ר.

הכרעתי כאמור הובאה כחלק ממסד הנתונים עליו הסתמכתי לקביעת שווי מ"ר מבונה של 9,500 ₪ וכפי שקבעתי בהליכים מקבילים, גם בהליך זה ראיתי להשתמש באותם מקדמי שווי חצר לביטוי שווי חצרות בענייננו, וזאת בשל חשיבות העקביות בניתוח הנתונים וביטויים בתחשיבי השווי.

שמאית העוררים קבעה מקדמים שונים של 0.2 לחצר צמודה, 0.12 לחצר משנית ו 0.06 לחצר נוספת ובעניין זה אציין שלאור קביעתי לעיל אני דוחה את השימוש במקדמים שהובאו על ידה.

לכך אוסיף, כי לא הובאו נימוקים מספיקים לקביעת המקדמים שנקבעו ע"י שמאית העוררים, שכחלק מהמסמכים שהועברו על ידה כלל צילום של עמוד אחד בודד לתחשיב שערך מר טיגרמן באחת ההחלטות שלו, ולאחר בדיקה מצאתי כי התחשיב מובא מהכרעתו של מר טיגרמן בנכס שבגו"ח 7232/10 שמיום 06/09/2017 ובעניין זה ראיתי לחדד מספר נקודות:

1. התחשיב מיוחס לתוכנית תוכנית שד/1000 שהמועד הקובע שלה היה 20/07/1981, ובאותה הכרעה ציין מר טיגרמן מפורשות בפסקה 12.2 כי הוא הגיע למסקנה כי חלוקת השטחים בנכס הנדון והמקדמים הראויים השתנו משנת 1981, שבה אושרה התוכנית הראשונה ובין שנות ה-2000, שבה אושרה התוכנית האחרונה ולדעתי הדברים אף נכונים יותר למועד הקובע שבענייננו ומכאן להעדר רלוונטיות של אותם מקדמים.
2. לציין שהאמור לעיל אינו רק דעתי אלא גם דעתו של מר טיגרמן שבאותה הכרעה בגו"ח 7232/10 הציג מקדמים שונים לתוכניות יותר מאוחרות.
3. בהכרעתו של מר טיגרמן לנכס שבגו"ח 6721/60 אליה מפנה שמאית העוררים בעצמה ועל בסיסה, לכאורה, נקבע השווי שנקבע על ידה, ציין מר טיגרמן בהכרעתו ובתחשיבו כי הוא מאמץ מקדמי שווי של 0.25 לחצר בשטח מגרש עד 500 מ"ר, מקדם 0.2 לחצר שולית בין 500 מ"ר – 1,000 מ"ר ומקדם 0.1 לחצר שולית מעבר לשטח מגרש של 1,000 מ"ר, קרי, תואמים למקדמים שאומצו על ידי בהכרעתי בכפר מעש ובהחלטות מקבילות שלי לתוכנית הפוגעת בגת רימון.

לאור האמור, ראיתי לדחות את מקדמי שמאית העוררים ולאמץ את מקדמי החצר שנקבעו על ידי בהכרעתי בכפר מעש ובהליכים מקבילים בגת רימון כאמור.

[9] בהתאמת אותו ערך למיקום בגת רימון, במקדם 0.95, וכן בהתחשב בנתונים נוספים אימצתי שווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה.

באשר לטענת שמאי משיבה 2 לצורך בקביעת הפחתה לשווי חלקה מס׳ 24 בשל קרבתה למבנה ציבור אציין כי יש להביא בחשבון רק את המצב החוקי הקיים ולא להביא בחשבון שימושים שאינם חוקיים ו/או נוגדים תוכנית תקפה, כאשר מעיוני בתוכניות התקפות לא ראיתי כי ייעודה של חלקה 23 הגובלת בחלקה 24 הינו ייעוד ציבורי אלא ייעוד סחיר ודומה לייעוד חלקה 24 שבעניינו, ואין צילום מסך מאתר govmap המצביע על שימוש לכאורה שנעשה בחלקה 23 למרפאת שיניים, שככל שהוא נעשה הינו שימוש שאינו תואם תוכנית, יש בו לסייע להוכחת טענת המשיבה.

מכאן שראיתי לדחות את טענת משיבה 2 ואני קובעת כי על פי המצב הסטטוטורי התקף, נכון למועד הקובע שבעניינו, חלקה 24 אינה גובלת במגרש בייעוד ציבורי ולא תובא הפחתה בשווי החלקה בשל כך.

<u>שווי השטחים החקלאיים</u>

<u>מתודולוגיה והתייחסות לטענות הצדדים</u>

העוררים שבפניי קבעו רק לגבי חלק משטח השטחים החקלאיים שיש להביא את השווי שלו במקדם של 0.01 משווי מ״ר מבונה למגורים, בעוד שהשטחים האחרים הובאו כחלק מתחשיב השווי הבנוי על סמך סל הזכויות הנובעות מתוכנית שד/1000/א׳/1.

הלכה למעשה, העוררים חישבו את שווי החלקה ללא הבחנה בין הייעודים אלא הביאו את כלל שטח החלקה כשטח בייעוד מעורב.

משיבה 1 טענה מצידה כי מדובר בקרקע חקלאית נטולת פוטנציאל תכנוני, ויש לשום את שוויה בהתאם.

משיבה 2 לעומתם טענה כי זכויות העוררים הן זכויות לעיבוד בלבד, ויש לשום את שוויין בהתאם לקביעות שנקבעו ביחס להליכי השבת קרקע לרמ״י.

בטרם אציג את התייחסותי לטענות הצדדים אחדד כי עניינו בקרקעות חקלאיות מוכרזות, הצמודות לחלקות המגורים של העוררים ומוחכרות מרמ״י למטרות חקלאיות.

באשר לטענה כי תוכניות שד/1000/א/1 ושד/1340 מעניקות זכויות לקרקע החקלאית, אציין שבעניין רות נשרי נקבע כי תוכנית שד/1000/א/1 אינה חלה על משקי עזר ומאחר ובהתייחסותי לעיל קבעתי כי זכויות העוררים הינן זכויות למשק עזר ולא של נחלה, אזי מתקבל כי התוכנית התקפה והרלוונטית במצב הקודם שבעניינו הינה תוכנית שד/1340 המגדירה את השטח לפעילות חקלאית עם אפשרות להקמת מבנים חקלאיים שונים ובתנאים מסויימים אך לא תוכנית שד/1000/א/1 המעניקה זכויות להקמת מבנה פל״ח כפי שחישבה שמאית העוררים.

עוד אוסיף, כי בבר״מ 10212/16 **דלי דליה ועוד 333 אח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה** (פורסם בנבו, 01/04/2020) (להלן: ״**עניין דלי דליה / הלכת דלי דליה**״), נקבעו ע״י בית המשפט העליון, קביעות רבות הרלוונטיות לענייננו, ובין היתר, כי אין להביא בחשבון בעת הערכת שווי מקרקעין, לצורך סעיף 197, את השפעות הפוטנציאל הכללי, אותו מייחס השוק, על שווי

המקרקעין, אך ניתן להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני קונקרטי, ובלבד שהוא קרוב לוודאי ונשען על תוכנית מופקדת ו"דבר מה נוסף".

מכאן עולה חשיבות ההבחנה בין ציפייה שוק כללית לבין ביטוי תכנוני ממשי מאחר שסעיף 197 לחוק התכנון והבניה מגן רק על אותן ציפיות שהיה להן ביטוי תכנוני, להבדיל מציפיות שהיה להן ביטוי שוקי.

לפיכך, יש לבחון את שווי המקרקעין שנפגעו על בסיס ייעודם התכנוני במועד הקובע, תוך התחשבות בפוטנציאל שנובע מהליכי תכנון ממשיים בלבד.

לאמור יש להוסיף את חשיבות ההתייחסות למצב הסטטוטורי התקף, שלפיו, בענייננו, חלקה 24 כוללת שני ייעודים לפי תוכנית שד/1340; שטח בייעוד אזור משק חקלאי חלקות א' ושטח צמוד אליו המוגדר בייעוד אזור חקלאי, וכאן חשובה ההבחנה שלכל שטח יש את מאפייניו והייחודיות שלו, ובהתאם גם את השווי המתאים לו.

בהתאם ובהמשך לאמור לעיל, ראיתי לדחות את טענת העוררים לחשב את שווי השטחים החקלאיים כנגזרת מהשווי למגורים, מאחר שמשמעותה המעשית של שיטה זו הינו כי שווי השטח החקלאי נגזר מהפוטנציאל המיוחס לסיכויי שינוי ייעוד הקרקע החקלאית בעתיד לשימוש למגורים, ומבדיקתי, בהכרעות שנימקו את קביעת המקדם הקושר בין שווי הקרקע החקלאית לזה של מגורים, נקבע ששיעור המקדם משתנה, בין היתר, ובעיקר, ביחס לפוטנציאל הכללי, אותו מייחס השוק, לשינוי ייעודה בעתיד של אותה קרקע חקלאית.

בעניין זה אזכיר כי אין בהפניות להכרעות ו/או קביעות הרלוונטיות להליכי היטלי השבחה, כדי להוכיח את טענת העוררים מאחר והן אינן מתאימות להליכי פיצויים מכוח סעיף 197, וזאת בשל ההבדלים המהותיים בנוגע להכללת רכיב הפוטנציאל בתחשיבי השווי, וראה בעניין זה את קביעות בית המשפט העליון בעניין דלי דליה.

בהתאם לתוכנית התקפה, שד/1340, ייעוד הקרקע הינו חקלאי כאשר במסגרת סעיף 197 לחוק, לא ניתן להתחשב בשימושים בפועל שאינם תואמים את הייעוד התכנוני, ומלאכת קביעת השווי תתייחס רק לשווי הייעוד הסטטוטורי, ולכן אין לגזור את שווי הקרקע החקלאית משימושים הנבדלים במהותם מהשימוש החקלאי המותר, ובהתאם אף לא ניתן לחשב את שוויים כתואם או כנגזר משווי מגורים.

לאור כלל דבריי לעיל ויישום הקביעות שנקבעו בעניין דלי דליה, אני דוחה את גישת העוררים לגזירת שווי אותם שטחים חקלאיים משווי למגורים וכן דוחה את גישתם המעניקה את סל הזכויות שנקבעו בתוכנית שד/1000/א/1 על השטחים החקלאיים שבענייננו.

בנוסף לאמור, ועל אף שטענה כזאת לא נטענה בפניי, אציין ששקלתי גם אפשרות של קיומה של השפעה חיובית על שווי מגרש המגורים הנובעת מצמידות החלק החקלאי למגרש המגורים אך אציין שלדעתי אין זה המקרה בענייננו. לדעתי, יכולים להיות מקרים בהם ייתכן שלצמידות בין הקרקע החקלאית למגרש המגורים ישנה השפעה חיובית על שוויו של מגרש המגורים, אך שאלת

התקיימותה של השפעה זו תלויה בנסיבות כל מקרה ומקרה; כאשר גודל חלקת המגורים, היקף השטח החקלאי, רציפות השטח, היקף זכויות הבניה ופרמטרים נוספים יכולים להשפיע על התשובה.

לעמדתי, לא דומה התמורה הנוספת שתשולם במקום בו שטח חלקת המגורים הינו גדול ממילא (כך שתרומת "השטח הירוק" הנוסף הינה פחותה), למקרה בו חלקת המגורים הינה קטנה, ושטח החצר הרצופה שבסמוך לבית קטנה היא. כמו כן, לא דומה התרומה של שטח חקלאי שהיקפו מצומצם לשטח חקלאי גדול ורחב.

בענייננו, חלקת העוררים הינה בשטח גדול ביחס להיקף זכויות הבניה המאושרות עליה, כך שגם אם תנוצל מלוא קיבולת הבניה המאושרת, יישאר שטח חצר משמעותית ליד כל בית מגורים ובכך אין בתוספת השטח החקלאי להוסיף לשווי מגרש המגורים.

באשר לטענות המשיבות אציין שבדומה ובהתאם להחלטת וועדת הערר, דחיתי את ההקבלה בין המקרה שבענייננו לבין הליכי שינוי ייעוד והשבה לרמ"י ומכאן גם באשר לערכים ולקביעות שאומצו בהליכים מהסוג הזה לבחינת שווי קרקע חקלאית.

באשר להפניית שמאי משיבה 1 למחירון דמי החכירה שגובה רמ"י אציין שדמי החכירה של רמ"י אינם מצביעים על שווי השוק של הזכויות המוחכרות מה גם שגישת היוון ההכנסות המבוססת על אותם נתונים אינה מובילה לתוצאה המדויקת ביותר לבחינת שווי זכות החכירה במיקום הספציפי מאחר וישנם מרכיבים אחרים לשווי זכות החכירה של קרקע חקלאית שלא מובאים בחשבון וראה להרחבה על כך בפרק כ"ג לקווים המנחים.

בהקשר הזה אציין כי המחירון שנקבע ע"י רמ"י, אשר מפנה אליו שמאי המשיבה, מבוסס על סקירה שערך סגן השמאי הממשלתי למחירי שכירות משנה לקרקעות חקלאיות.

באותה סקירה מציין סגן השמאי הממשלתי בצורה מפורשת כי:

"רמ"י מחכירה את אדמותיה לשימושי חקלאות (אם באמצעות הסכם משבצת ו/או חוזה חכירה) במחירים נמוכים, אשר אין ללמוד מהם על מחירי השוק החופשי."

בסקירה הובאה, בין היתר, התייחסות לדמי השכירות שחקלאים משלמים לחוכרים הראשיים אך מצוין באותה נשימה כי ישנו קושי לאתר עסקאות כאלה מאחר:

"שלחוכר או לשוכר הראשי מרמ"י, יש תמריץ להסתיר עסקאות מסוג זה, שכן במרבית המקרים הוא אינו רשאי להשכיר את הקרקע, ואם יתגלה כי עשה כן, חשוף הוא לסנקציות עד כדי אבדן זכות השכירות/החכירה".

מכאן שניתן להסיק כי דמי השכירות שנאספו על ידי סגן השמאי הממשלתי מגלמים את הסיכון לחשיפה לסנקציות אך גם מתארות עסקאות לא חוקיות / שלא התקבל בהן אישור רמ"י ומכאן כי קשה להסתמך על ממצאי ניתוחן.

בהקשר זה אסכם ואציין כי בחוות דעתו של מר אלדד חיימי שנערכה ביחס לנכס שבגו"ח 8216/13 מיום 10/02/2023 הובאה התייחסות מקיפה לאותה סקירה ושם נקבע כי ניתוח הסקירה במקרה דומה לזה שבעניינו מוביל לערכים הנעים בין 45,000 ₪ לדונם ל- 60,000 ₪ לדונם.

ההפניה לעת"מ מגשימים אינה תומכת בטענות המשיבות, מאחר ובאותו עניין נדון מקרה שונה, בו נאמד שווי זכות חוזית מצומצמת לעיבוד חקלאי[10] ואין זה המקרה שבעניינו.

רק מסקירת עובדות המקרה הנדון בעת"מ מגשימים ונקודות המוצא של וועדת הערר ובית המשפט באותו עניין, ניתן להיווכח בשונות מהמקרה שבעניינו.

בהקשר הזה ראיתי לציין כי וועדת ההשגות בהחלטותיה כפופה לפרשנות רמ"י שאינה רואה עצמה מחויבת להשיב את מצב הנפקע לקדמותו אלא לפצות אותו לפי שווי זכויותיו כפי שהיא רואה אותן.

לעניין זה התייחס מר ארז כהן בהחלטת ועדת השגות על שומות רמ"י מיום 25/04/2022, בעניין חלק מחלקות 15, 16 ו- 20 בגוש 7313 בכפר אז"ר, כאשר הביא, בין היתר, את תגובת רמ"י בעניין זה, שם נאמר:

> "**לפי עמדת רמ"י, אין מקום לפצות בגין שווי השוק של זכות החכירה אלא די במתן פיצוי בגובה דמי שכירות לקרקע חקלאית. כלומר, לגישת רמ"י אין פסול בכך שהחוכר לא יוכל לרכוש לעצמו זכות חכירה חקלאית דומה ודי אם הפיצוי יאפשר לו לשכור קרקע חקלאית בשכירות עונתית**"

מכאן, אך לא רק, אציין שגם לא ראיתי בהפניות הצדדים להליכי השגות כהוכחה לקביעת השווי מאחר שיש לבחון את העקרונות והמסקנות באותם הליכים ומידת התאמתם והתיישבותם עם הכללים לבחינת השווי בתביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

מכל מקום, ובחזרה לטענות המשיבות, אציין שחישוב שווי זכויות החכירה החקלאיות בטבלה שבהחלטה 1470, נערך על ידי השמאי הממשלתי כ"שווי בשימוש", בהתחשב בדמי החכירה השנתיים שגובה הרשות מחוכרים חקלאיים ובהסתמך על פרק ח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

בעניין זה חשוב לחדד כי פרק ח' עניינו בקביעת שווי בשימוש לקרקע חקלאית בעוד פרק כ"ג, הרלוונטי לענייננו, עניינו בהערכת שווי הפיצויים בגין הפקעה / השבה של זכויות בקרקע חקלאית המנוהלת ע"י רמ"י.

לאור כלל האמור, הגעתי למסקנה כי אין להסיק מסקנות מעניין מגשימים לענייננו.

[10] באותו עניין התנהל ההליך לאחר ולאור החזרת קרקע חקלאית לרמ"י בעקבות שינוי ייעודה ואף סוכם שם בין הצדדים כי סכום הפיצוי יחושב בהתאם להוראות החלטת המועצה.
באותו עניין נקבע כי נקודת המוצא הינה שיש לבחון שווי זכות חוזית מצומצמת, שמהותה שכירות לצורך עיבוד חקלאי של הקרקע, וזאת בניגוד למקרה שבעניינו.

חיזוק למסקנותיי לעיל ניתן לראות גם בהחלטת וועדת הערר בעניינו, אליה הח"מ מחויבת, לפיה בוצעה הבחנה בין שיעור הפיצויים שיש לפסוק בהליך הפקעה על ידי הועדה המקומית לעומת השבת הקרקע לרמ"י במסגרת שינוי ייעוד (וראה דברים רלוונטיים בהקשר הזה גם בה"פ (מרכז) 6574-07-08 **עמיר מנדל נ' מ.ע.צ. החברה הלאומית לדרכים בישראל**).

בהמשך לכלל מסקנותיי שלעיל, ובהתאם להלכת דלי דליה, ראיתי שיש לבחון את שווי זכות החכירה בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל בסביבה.

<u>קביעת שווי קרקע חקלאית</u>

דרך מקובלת להערכת שוויה של קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל לשינוי ייעוד הינה בגישת ההשוואה לעסקאות מכר של זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל, למטרה חקלאית, אשר נערכו לאחר פסק הדין בבג"צ 244/00 **עמותת שיח חדש, למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות**, שמיום 29/08/2002 והידוע כבג"צ "הקשת המזרחית".

הצדדים מסכימים כי קשה לבודד את מרכיב שווי הקרקע החקלאית מהתמורות שבעסקאות הנכרתות בנחלות / משקי עזר ואני שותפה לעמדתם זו.

אותרה על ידי העסקה אליה הפנה שמאי משיבה 1 מגו"ח 6315/1 שמיום 31/03/2015 שהצביעה על שווי של כ- 37 ₪ למ"ר, כאשר לפי תמ"מ10/3 נמצאת רובה בייעוד חקלאי ועוד ייעודים נוספים ומבדיקתי עלתה גם עסקה שבוצעה כשלוש שנים קודם לכן באותה חלקה שהצביעה על שווי של כ- 70 ₪ למ"ר.[11]

שמאי משיבה 1 הפנה בנוסף להכרעתו של מר דוד טיגרמן בגו"ח 6838/5, כאשר באותו הליך הייתה הסכמה בין הצדדים כי שווי זכויות החכירה של 1 מ"ר חקלאי צמוד לחלקת המגורים, המגולם בעסקה שבוצעה בנכס, הינו 47 ₪ למ"ר נכון למועד קובע 22/09/2016 ומר טיגרמן לא דן בטענה מוסכמת זו אלא אימץ אותה.

בהעדר צירוף החוזה, פניתי לדיווח על העסקה ששמאי משיבה 1 הפנו אליה בגו"ח 7744/1 באתר רשות המיסים ומבדיקתי אציין שבניגוד לטענת משיבה 1, הדיווח מתייחס למכירת שטח של 10,644 מ"ר, המבטא שווי של 20.5 ₪ למ"ר בבעלות פרטית, שהינו שווי נמוך מאוד המובא מעסקה אחת, וכאשר בקרקעות חקלאיות שבבעלות בגושים קרובים, כגון גוש 7734, נמצאו על ידי עסקאות במועדים רלוונטיים המצביעים על שווי גבוה יותר ובצורה מובהקת ומשמעותית.

בהעדר צירוף החוזה, פניתי לדיווח על העסקה ששמאי משיבה 1 הפנו אליה בגו"ח 8874/62 באתר רשות המיסים ומבדיקתי אציין שגם במקרה זה, בניגוד לטענת משיבה 1, הדיווח מתייחס למכירת שטח של 1,274 מ"ר, תמורת 120,000 ₪, דבר המבטא שווי של 94 ₪ למ"ר בבעלות פרטית, ולא כטענת המשיבה שהעסקה משקפת שווי של 47 ₪.

[11] לציין כי העסקה שהצביע עליה שמאי המשיבה הינה לשטח של כ- 18 דונם בעוד העסקה השנייה משנת 2012 הינה ל חצי דונם.

מעיון באתר רשות המיסים ניתן למצוא עוד עסקאות שבוצעו באותה חלקה המצביעים על שווי קרוב ל 100 ₪ למ״ר.

מבדיקת מאות עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים סוננו מספר גדול של עסקאות כאשר אלה שהובאו על ידי הן למכירת קרקעות חקלאיות בחכירה ולא בבעלות, באזור המרכז, שאין בהן פער בין המחיר המוערך למוצהר, בשטחים קרובים לאלה שבענייננו, עם אפשרות לבניית מבנים חקלאיים.

בדיקתי כאמור הובילה לתוצאות שלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	תמורה ₪	חלק נמכר במ״ר	מחיר לדונם ₪
01/12/2015	6257	60	כפר חב״ד	585,000	9,788	59,767
20/09/2015	6277	53	כפר חב״ד	584,220	16,692	35,000
02/02/2018	6276	107	כפר חב״ד	1,100,000	31,954	34,424
09/02/2016	6269	109	כפר חב״ד	37,999	1,000	37,999
07/07/2016	6269	109	כפר חב״ד	76,001	2,000	38,001
25/02/2015	6271	67	כפר חב״ד	35,399	1,200	29,499
04/02/2020	6269	109	כפר חב״ד	135,000	1,500	90,000
06/04/2016	4226	50	כפר חב״ד	145,000	3,000	48,333
24/09/2020	7287	10	בארות יצחק	10,681,440	204,000	52,360
28/06/2020	5662	32	מזור	13,528,948	244,000	55,447
22/09/2019	7812	36	כפר הס	719,022	21,000	34,239
20/02/2020	7812	41	כפר הס	2,150,000	32,330	66,502
18/02/2014	7934	85	בין כפר נטר לנתניה	195,000	2,900	67,241
ממוצע במעוגל (₪)						**50,000**

להלן יוצגו החלטות רלוונטיות שאותרו על ידי:

- בהחלטת ועדת השגות על שומות רמ״י מיום 25/04/2022, בעניינן של חלק מחלקות 15, 16, 20 בגוש 7313 בכפר אז״ר, הוצגו על - ידי חבר הוועדה, מר ארז כהן, 37 נתונים של עסקאות בזכויות חכירה בקרקעות חקלאיות מהסביבה הרלוונטית גם לענייננו, שהובילו אותו למסקנה כי שווי השוק של זכות חכירה חקלאית בסביבת כפר אז״ר, נכון למועד קובע 19/09/2017 אמור לעמוד על 90,000 ₪ לדונם[12].

- בשומה מייעצת של מר יגאל יוסף מיום 24/10/2022 לנכס בגו״ח 10080/263 ביישוב גן השומרון, נקבע שווי של קרקע חקלאית פרטית נטולת כל פוטנציאל לשינוי ייעוד על סך של 63 ₪ למ״ר, נכון למועד קובע 06/12/2015.

[12] יצוין, כי מאחר וועדת ההשגות כפופה לפרשנות שנותנת רמ״י להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, נקבע באותה החלטה ״שווי בשימוש״ של 16,000 ₪ לדונם בניגוד לעמדתו של מר כהן.

- בשומה מייעצת של מר דוד דדון מיום 30/04/2021, לנכס הנמצא בגו"ח 10027/65, בצפון מזרח העיר חדרה, נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית פרטית ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד על סך של 72 ₪ למ"ר נכון למועד קובע 13/05/2013.

מניתוח כלל הנתונים המוצגים לעיל, ובהתחשב בנסיבות העניין ומיקום הנכסים נשוא חוות הדעת, ראיתי לקבוע כי שווי זכות החכירה בקרקע חקלאית ממנהל מקרקעי ישראל וללא פוטנציאל לשינוי ייעוד, על סך של 60,000 ₪ לדונם.

כבקרה לקביעתי לעיל, איתרתי עסקאות עם פרמטרים דומים לאלה שלעיל רק שהן **בבעלות ולא בחכירה** והתקבלו על ידי הנתונים הבאים:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	תמורה ₪	חלק נמכר במ"ר	מחיר לדונם ₪
16/05/2019	6313	106	רמת השרון	27,800	361	77,008
31/03/2015	6315	1	פתח תקווה	682,833	18,083	37,761
28/05/2020	4268	242	דרום השרון	107,521	1,272	84,529
06/03/2016	4268	257	ראש העין	35,000	347	100,865
22/03/2017	4046	41	מזור	1,046,719	6,668	156,976
24/02/2020	6311	343	נווה ירק	40,000	359	111,421
26/11/2015	7586	6	ג'לג'וליה / חגור	52,000	650	80,000
26/04/2016	7586	6	ג'לג'וליה / חגור	200,000	2,500	80,000
16/05/2016	7586	4	ג'לג'וליה / חגור	140,000	2,000	70,000
02/08/2018	7586	4	ג'לג'וליה / חגור	100,000	1,200	83,333
ממוצע						**88,189**

כביקורת, ובהמשך לנתונים מהטבלה שלעיל אציין שבשומה מייעצת של גב' דנה שיחור מיום 14/04/2021 לחלקות שונות בגוש 7657 בכפר סבא, הציגה גב' שיחור בחוות דעתה ריכוז של עסקאות שנערכו בקרקע חקלאית והגיעה לממצאים לפיהם, ממוצע נתונים מהשנים 2003-2008 הצביע כי שווי קרקע חקלאית בחכירה, הינו בממוצע 59 ₪ למ"ר, בעוד ממוצע עסקאות מכר קרקעות חקלאיות פרטיות בין השנים 2005-2007 הצביע על שווי של 87 ₪ למ"ר.

הנתונים שלעיל מחזקים את מסקנתי לקביעת שווי של 60 ₪ למ"ר לקרקע חקלאית בחכירה מאחר והפער בין ממצאי שתי הטבלאות שלעיל נובע מהשונות בין קרקע בבעלות לזאת שבחכירה וראה מסקנות דומות בחוות דעתה של גב' שיחור המוצגת לעיל.

למותר לציין כי הקביעה שלעיל אינה מעידה על שווי השוק של קרקע חקלאית באזור או שזהו שוויה לעניין חישוב היטל השבחה, מאחר ואלה, לרוב, מגלמים פוטנציאל מסוים אותו השוק מייחס לקרקע חקלאית, שיש לנטרל אותו לפי הלכת דלי דליה בעת קביעת ה-"שווי" הבסיסי לפי הייעוד הסטטוטורי לצורך אומדן פיצויי ההפקעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

בטרם סיום פרק זה, אתייחס במספר מילים להחלטות שמאים מייעצים שקבעו ערכי שווי לקרקעות חקלאיות שונות בתוואי תוכנית מח/309 ותת"ל 43, וזאת על אף שהצדדים בפניי לא התייחסו לחוות דעת אלה.

מעיוני בקביעותיהם של השמאים המייעצים עולים שני פרמטרים מרכזיים שיוצרים שונות ומובילים לאימוץ ערכי שווי שונים מבעניינו, וזאת כמפורט להלן:

1. הסתמכות השמאים על עסקאות השוואה לקרקע חקלאית בבעלות ולא בחכירה ואף קביעתם המפורשת שם, שלא להסתמך על עסקאות לקרקע בחכירה.

   הדבר מתיישב עם קביעתי לעיל מאחר וישנו פער משמעותי בשווי קרקעות חקלאיות בבעלות לאלה שבחכירה.

2. הסתמכות על עסקאות השוואה מסביבה שונה בה ערכי השווי מצביעים על ערכים גבוהים יותר מבעניינו, כאשר מסקירתי עסקאות באותה סביבה ומעיון במסד הנתונים עליהם הסתמכו אותם שמאים מעלה כי באותו מיקום נכרתו עסקאות המשקפות שווי למ"ר גבוה יותר מסביבת הנכסים נשוא חוות דעת זו.

<u>סוגיית התוספת לשווי הקרקע החקלאית בהיותה צמודה לשטח המגורים</u>

על אף שטענה כזו לא נטענה בצורה מפורשת בפניי בהליך זה, אך מאחר ואני נדרשת לערוך שומה עצמאית, ומשיקולי צדק, הגינות ושוויון, ראיתי, בדומה לקביעתי בהליכים מקבילים אחרים, לבחון אם לקרבתה של קרקע חקלאית שצמודה לחלקת מגורי החקלאי ישנה השפעה על שוויה ביחס לערכי השווי שאומצו על ידי לעיל.

כידוע, בחינת שווי הזכות בקרקע חקלאית צריכה להתבסס על הפרמטרים האובייקטיבים של המקרקעין ולא על בחינה סובייקטיבית, ולכן יש לבחון את תכונותיה הייחודיות של הקרקע לעומת תכונות הקרקעות שהובאו כעסקאות ההשוואה ואומצו על ידי לעיל לקביעת השווי.

לעמדתי, ובדומה למסקנתי בהליכים מקבילים, גם במקרה הנדון אני בדעה כי ישנו יתרון לצמידות השטח החקלאי למגורי החקלאי, בנסיבות העניין, כאשר יתרון זה אינו מגולם במלואו בעסקאות ההשוואה בהן בוצע שימוש, לפיכך, ועל מנת להתאים את הערכים המגולמים בעסקאות ההשוואה לנכס מושא חוות דעת זו, ראיתי לייחס תוספת של 10% לשווי הקרקע החקלאית שאומץ על ידי.

<u>שווי מצב חדש</u>

<u>שווי קרקע חקלאית</u>

קביעת שווי הקרקע מצריך התאמת ערכי השווי, על התכונות והמאפיינים המגולמים בעסקאות ההשוואה, ביחס לתכונות והמאפייני הקרקע שיש להעריך את שוויה.

בעקבות אישור התוכנית שונה ייעוד רצועה הממוקמת במרכז החלקה לייעוד של דרך, שינוי אשר יצר ביתור תכנוני של המגרש החקלאי, כך שנוצר חלק צפוני לדרך, הצמוד לחלקת המגורים, וחלק נוסף המפוצל דרומית לדרך.

על אף שהייעוד התכנוני של המגרשים החקלאיים נותר ללא שינוי אך התוכנית הפוגעת הוסיפה מגבלה חדשה של קווי בניין שנקבעה בסעיף 4.1.2 (ו) להוראות התוכנית לפיה קו בניין צפוני לדרך התקווה יהיה 10 מ' וקו בניין דרומי יהיה 7 מ'.

מכאן, כי בעקבות אישור התוכנית נוצרו 3 קטגוריות של קרקע חקלאית שיש לבחון את שוויין ביחס לערכי השווי:

1. שווי החלק שנותר צמוד לחלקת המגורים.
2. שווי השטח המבותר מחלקת המגורים (דרומית לדרך).
3. שווי השטח החקלאי עליו חלות מגבלות בניה.

<u>שווי החלק שנותר צמוד לחלקת המגורים</u>

כאמור לעיל, יש לייחס לשווי חלק זה במצב הקודם תוספת של 10% בהיותו צמוד לחלקת המגורים.

להתרשמותי מנסיבות העניין, אני בדעה כי לא נפגע שוויו של שטח זה בעקבות אישורה של תוכנית מח/289 מלבד אותה רצועה עליה החילה תוכנית מח/289 מגבלות בניה ואליה אתייחס להלן.

<u>שווי השטח החקלאי עליו חלות מגבלות בניה</u>

לאור העובדה שלאורך השנים, שוויה של קרקע חקלאית בשוק אינו נגזר משווי העיבוד החקלאי, אלא, בעיקר, מהפוטנציאל לשינוי ייעודה של הקרקע, נוצר מצב לפיו מגבלות קווי הבניין איבדו מהשפעתם על שווים של קרקעות חקלאיות, כך שקיים קושי באיתור השפעתם על השווי באמצעות עסקאות השוואה.

לצורך ההחלטה בנושא זה, פניתי לבחינת היקף השינוי שנוצר בין שני מצבי התכנון.

על פי תוכנית שד/1340, החלה על המקרקעין במצב הקודם, ניתנה הסמכות לוועדה המקומית לקביעת <u>המרווחים בין המבנים</u>, תחומי הפעילויות וכן <u>קווי הבניין</u>, של כל מבנה חקלאי שייבנה על החלק החקלאי וזאת לצד סמכותה לדחות או להתנות הוצאת היתרי בניה במקרים מסוימים בנוסף לסמכותה להתנות היתרי בניה למבנים חקלאים באישור תוכנית בינוי והתניות נוספות.

לעומת זאת, במצב החדש, בעקבות אישור תוכנית מח/289, נוצרה מגבלה חדשה של קווי בניין המגבילה אפשרות בניה של בנייני משק חקלאיים בחלקה החקלאית וזאת כאמור בסעיף 4.1.2 (ו) להוראות התוכנית.

לא הוכח ואף לא ראיתי ראיות המצביעות על כך שהוועדה הייתה מוכנה לאשר קו בניין 0 למבנים החקלאיים במצב הקודם במגרשים החקלאיים, ולכן, מצטמצם היקף הפגיעה שנוצר מאישור מגבלת קווי הבניין כאמור בתוכנית מח/289.

אלמנט נוסף שיש בו לצמצם את היקף הפגיעה הינו היקף שטח החלקה והמגרשים החקלאיים בשני מצבי התכנון. מאחר ועניינו בקווי בניין שאינם נקבעים לפי אחוז אלא לפי מרחק קבוע, מתקבל מצב לפיו ככל שעניינו במגרשים גדולים יותר, מתמעטת עוצמת הפגיעה הנוצרת מהטלת מגבלת קווי הבניין וכך המצב בענייננו, לאור היקף ומידות המגרשים החקלאיים.

חרף האמור, ראיתי שישנה פגיעה בשווי החלק עליו החילה תוכנית מח/289 מגבלות בניה, מאחר ועצם עיגון היקף מגבלת הבניה לראשונה בתוכנית מח/289, מהווה כשלעצמו פגיעה בתכונות המקרקעין.

מכאן ובדומה לקביעת מר יגאל יוסף בחוות דעתו לנכס שבגו"ח 10080/263, ובדומה לקביעתי בהליכים מקבילים המתנהלים בפניי, ראיתי, בנסיבות העניין, להביא הפחתה בשיעור של 10% לביטוי שווי החלקים עליהם חלים מגבלות הבניה החדשות.

<u>שווי השטח החקלאי המפוצל מחלקת המגורים</u>

שמאית העוררים טענה כי במצב החדש בותר המגרש החקלאי כאשר החלק שפוצל מחלקת המגורים יהפוך להיות בפועל תא שטח כלוא ללא נגישות וללא זיקה לתא השטח הצפוני ולייישוב גת רימון בכלל, דבר שיוביל למגבלות עיבוד והתייקרות תשומות עיבוד.

שמאי המשיבה 1 טענו מנגד כי על פי הוראות תוכנית מח/289 הנגישות לשטחים החקלאיים בחלקה 24 תהיה באמצעות הדרך, ומכאן השטח החקלאי אינו נותר כלוא ונטול גישה.

חרף האמור ולאור העובדה כי השטח החקלאי פוצל ואינו מהווה חטיבת קרקע רציפה ביחס למצב הקודם, הביאו בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 2% לכלל השטח החקלאי הנותר.

לתמיכה בטענתם הפנו לשומתו המכרעת של מר יצחק ברמן לנכס בגו"ח 6585/69,71,18 (גבעת ח"ן), שם נקבעה הפחתה דומה בגין ניתוק החלקה מהעיר רעננה.

לעומתם, טען שמאי משיבה 2 כי הנגישות ליתרת השטח החקלאי נשמרת בתכנון החדש והחלקה נותרה חלקה לעיבוד חקלאי אך בגין הפגיעות שנוצרו מהצורך במערכות מים נפרדות, הפסד רצועת תמרון והצורך בגידור כפול, הביא הפחתה של 10% משווי אותו חלק חקלאי.

לאחר בחינת כלל טענות הצדדים אציין כי איני מסכימה עם טענות שמאית העוררים כי במצב החדש נוצר מגרש חקלאי מנותק מזיקתו לקרקע המקור או ליישוב גת רימון או לכך שמדובר במגרש כלוא ונעדר גישה.

מבדיקתי אציין שנכון הוא שהרצף הפיזי בין חלקת המקור לחלקה המבותרת ייקטע על ידי הדרך אך תישאר גישה למגרש שבמצב החדש יהיה מעבר לכביש המוצע.

מעיון בתשריט המצב המוצע, ובעמוד 54 לנספח הסביבתי, עולה כי מתכנני התוכנית הוסיפו מרחב תנועה מופרד לכלים החקלאיים (דרך חקלאית) על מנת לאפשר גישה ישירה לחלקות החקלאיות ולאפשר שטח תמרון נוח לכלים החקלאיים ובכך לצמצם את מידת הפגיעה בשטחים החקלאיים בהקשרים האלה, ומכאן כי ראיתי לדחות טענה זו.

באשר לצורך בהצבת גידור נוסף, לא קיבלתי את הטענה מאחר ואין מדובר בדרישה או התניה שנקבעה בתוכנית החדשה ואין מדובר בכלל בהתניה לשימוש בשטח חקלאי אלא בהעדפה אישית שאינה נובעת מהוראות התוכניות החלות על השטחים החקלאיים.

באשר להפניית שמאי משיבה 1 לשומה המייעצת של מר יצחק ברמן בגו"ח 6585/69 במושב גבעת ח"ן אציין שלאחר עיון בה ובנסיבות המקרה הנדון שם הגעתי למסקנה כי מדובר בקביעה שאינה רלוונטית מאחר ומדובר בנסיבות מקרה שונות וייחודיות המתייחסות לפגיעה בעלת מאפיינים ספציפיים ושונים מאלה שבענייננו.

מבדיקתי ניתן לראות כי ישנן קביעות שונות של שמאים מייעצים ומכריעים בסוגיות דומות כאשר המשותף לכולן הינה העובדה שכל מקרה נבחן לגופו וכל קביעה נקבעת על סמך נסיבות המקרה הייחודיות ואין כלל גורף ואחיד לשיעור ההפחתה שיש לקבוע.

לדעתי, במצב החדש נוצרה פגיעה בשל הצורך בהתקנת מערכות מים נפרדות ובשל הקושי שייגרם כתוצאה מהצורך בשינוע התוצרת החקלאית והעובדים, דבר שיגרום לאיבוד משמעותי של היתרון שבהיצמדות לחלקת המגורים של החקלאי, ומכאן ראיתי לנכון להשתמש במקדם של 0.95 משווי קרקע חקלאית צמודה שנמצא על ידי לביטוי הפגיעה כאמור.

<u>שווי קרקע בייעוד לדרך</u>

כלל הצדדים שבפניי טענו, הלכה למעשה, כי שווי הדרך במצב החדש הינו 0, על אף שטענת שמאי משיבה 1 המרכזית הייתה כי יש לשום את שווי המקרקעין שייעודם במצב החדש שונה לדרך כשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, ובכך שווי הקרקע החקלאית לא השתנה בפועל בשני מצבי התכנון, וזאת תוך שהוא מפנה לקו מנחה ג' של השמאי הממשלתי הראשי. איני מקבלת את טענות הצדדים.

כידוע, לקרקע בייעוד לדרך אין שוק פעיל ואין עסקאות השוואה שניתן להישען עליהן, בשל כך התגבשה במהלך השנים קביעה נורמטיבית שלפיה שווי קרקע בייעוד לדרך ייקבע לפי 10% משווי הקרקע בסביבה. קביעה זו השתרשה במקצוע השמאות בישראל ועוגנה בפרק ג' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי "עריכת שומות לדרכים", וכן אומצה בפסיקת בתי המשפט[13].

שמאית העוררים הפנתה לקווים המנחים לתמיכה בטענתה כי יש לקבוע את שווי הדרך כ-"0", על אף שבדברי ההסבר לקווים המנחים נרשם מפורשות כי השמאי הממשלתי הראשי דוחה גישה זו ואף מציין שאין מדינות בעולם שבהם קבעו כי שווי קרקע בייעוד לדרך מוערך בסך של 0.

שמאית העוררים הפנתה בנוסף ל-ת"א (ת"א) 165/97 **גדעון פרלמן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה**, לתמיכה בטענתה שיש לקבוע כי שווי הדרך צריך להיקבע כשווי אפס, אך מעיוני באותו פס"ד עולה כי בית המשפט לא ביקש לקבוע הלכה או תקדים בעניין הזה אלא התייחס לנסיבות אותו מקרה שנדון בפניו וקיבל את עמדת השמאי שמונה מטעם בית המשפט.

לאמור יש להוסיף כי אותו פס"ד ניתן בשנת 1999, קרי, טרם פרסום קו מנחה ג' של השמאי הממשלתי שניתן בשנת 2008, ובמסגרתו נדונו פיצויי ההפקעה הראויים מכוח הפקודה ולא נדון שם הליך של פיצויי ירידת ערך.

[13] פסק הדין המרכזי בו אומצה קביעה זו היה 5270/70 **ברכה גוגול נ' עיריית חולון**, ואחריו אושרו מספר גדול של פסקי דין שאימצו קביעות דומות, וזאת חרף קיומם של מספר פסקי דין שאימצו קביעה לפיה שווי דרך ייקבע כ-"0", אך להתרשמותי מדובר במספר מצומצם של פסקי דין שחלקם כלל נסיבות שונות מאלה שבענייננו.

אני ערה לכך כי סוגיה זו נדונה רבות בבתי המשפט והתקבלו קביעות שונות, שלרוב אימצו את קביעות שמאי המקרקעין שהופיעו באותם הליכים, כאשר בטרם פרסום קוו מנחה ג' היו עמדות שמאיות אף יותר מגוונות שהוצגו ואומצו בפסקי דין שונים.

חרף האמור, לא ניתן לראות בפסיקה קביעה מחייבת אחת לדרך שבה יש לקבוע שווי קרקע בייעוד לדרך, ולרוב הייתה התייחסות לנסיבות מקרה ספציפי, אך לצד זאת, ניתן לראות כי הסוגייה העסיקה רבות את וועדות ההשגות הדנות בפיצויי ההפקעה, שדנו בסוגיה זו לעומק.

כידוע, סך פיצויי ההפקעה נקבעים בשני שלבים: בשלב הראשון - פיצויי ירידת ערך עקב שינוי ייעוד המקרקעין לייעוד ציבורי, ובשלב השני- פיצויי נטילת החזקה.

אף שמדובר בשני רכיבים נפרדים שיש ביניהם שונות[14], קיים ביניהם קשר רעיוני, שכן שניהם נועדו להשיב את בעל הזכויות למצבו הכלכלי עובר להליכי ההפקעה, ועל הקשר והשונות בין שני ההליכים ניתן ללמוד, בין היתר, מהחלטת בית המשפט העליון בע"א 7116/14 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' רפי יהודה**, (להלן: "**פס"ד רפי יהודה**"), ועע"מ 7834-19 **ועדת ההשגות לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 נ' השקעות טאורו בע"מ** (להלן: "**פס"ד טאורו**").

במסגרת זו, ובמיוחד לאחר פס"ד רפי יהודה ופס"ד טאורו, התפתחה גישה בוועדות ההשגות שלפיה נקודת הייחוס לשומת שווי הקרקע בייעוד לדרך בשלב השני צריכה להתבסס על שיעור זהה לזה שנקבע בשלב הראשון, שבו עוסקת חוות דעת זו, ובשורה של החלטות אומצה הקביעה המרכזית שנקבעה בהחלטת ועדת ההשגות בהשגה מס' 92/2019 **אסתר מיכאלי נ' נת"ע**, לפיה יש לקבוע את שווי הקרקע שבייעוד לדרך על סך של **10% משווי הייעוד הקודם לתוכנית המפקיעה.**

לפיכך ובמתן במתן דגש לעיקרון שלפיו סך הפיצויים צריך להשיב את בעל הזכויות למצבו הכלכלי עובר לאישור התוכנית המפקיעה, ובשים לב לפסיקה ולנורמות המקצועיות שנקבעו לאורך השנים, מצאתי לאמץ שיעור ירידת ערך של 90%, קרי: לקבוע את שווי המקרקעין בייעוד לדרך בשיעור של 10% משווי הייעוד הקודם לתוכנית המפקיעה ואפשרות השימוש החוקי במקרקעין, וזאת בהתאם לקביעות של וועדות ההשגות אך בהתאמת הקביעות למסגרת השיקולים והכללים שנקבעו בעניין דלי דליה לקביעת סך פיצויי ירידת הערך מכוח סעיף 197 לחוק התו"ב.

האמור לעיל מהווה נדבך חשוב בדחיית טענת שמאית העוררים שסברה שיש לקבוע את שווי הקרקע בייעוד לדרך כ-"0" בשל הציפייה שבעתיד לא יהיו זכאים העוררים לפיצויי הפקעה – מאחר ומופקע מהם חלק הקטן מ-40% מהחלקה, וקונה מרצון ישכלל ציפייה זו במחיר אותו הוא מוכן לשלם עבורה.

בעניין זה אף ראיתי להוסיף כי סוגיות דומות (אך לא זהות) נדונו בע"א 8736/04 **אורה כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה** וב-ע"א 474/83 **הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון**

[14] על השונות בין שני ההליכים והשיקולים המנחים בקביעת סך הפיצויים בכל אחד מהם ניתן לראות בהרחבה את התייחסותו המורחבת של בית המשפט העליון בעניין דלי דליה.

נ' עזרא חממי, שם נקבע שכל עוד ההפקעה בפועל לא הגיעה, והרשות המקומית, שהחליטה על שינוי ייעוד הקרקע במסגרת התוכנית, לא הפעילה אף שלב משלבי ההפקעה, אין להביא בחשבון, בעת הערכת שווי המקרקעין, את סמכותה של הוועדה להפקיע 40% מן המקרקעין ללא תשלום פיצויים, זאת, הגם שמחיר השוק של הקרקע היה עשוי להיות מושפע מן האפשרות שהפיצוי בגין הפקעתה יהיה חלקי או לא ישולם פיצוי כלל.

כמו כן, קבלת טענת שמאית העוררים יש בה לרוקן מתוכן את הוראת החוק המסמיכה את הרשות להפקיע עד 40% משטח הקרקע ללא תשלום פיצויים מאחר, והלכה למעשה, מבקשים העוררים שהרשות תשלום מראש, במסגרת ההליך לפי סעיף 197, את מלוא שווי השטח שעתיד להיות מופקע בשלב מסוים ובכך להגיע לשלב ההפקעה העתידי, שבמסגרתו ניתן להפעיל את הסמכות להפקעה ללא תשלום, כאשר מלוא שווי הקרקע כבר שולם כפיצויי ירידת ערך.

לדעתי, ובדומה למסקנת השמאי הממשלתי הראשי המוצגת בדברי ההסבר לקו מנחה ג', ומאחר וחזקת המקרקעין תישאר בידי העוררים, ישנו שווי מסוים לקרקע שבייעוד לדרך, שראיתי לקבוע אותו, כאמור, בשיעור של 10% משווי הייעוד הקודם לתוכנית המפקיעה ואפשרות השימוש החוקי במקרקעין (וזאת בהתאם לקביעות של וועדות ההשגות אך בהתאמת הקביעות למסגרת השיקולים והכללים שנקבעו בעניין דלי דליה לקביעת סך פיצויי ירידת הערך מכוח סעיף 197 לחוק התו"ב).

באשר לטענת משיבה 1 כי שווי קרקע לדרך אמור להיות שווה לשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל ומשכך אין לפסוק פיצויים, אציין שאיני מסכימה לטענה זו <u>מכלל השיקולים שנמנו על ידי לעיל</u>[15] ובעניין זה ראיתי להוסיף ולהפנות לפסקה 47 להחלטת וועדת הערר בערר (מרכז) 9011-07-21 **קנטור מאיר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים**, החלטה מיום 06/02/2025, שם נקבע:

"47. בעניין זה ייאמר, כי נקבע בפסיקה, ששוויה של קרקע בייעוד דרך, הינו נמוך משמעותית משוויה של קרקע בייעוד חקלאי, וכי לא ניתן לקבל טענה ששינוי מייעוד חקלאי לייעוד של דרך ציבורית, לא פגע בשווי המקרקעין, וודאי שלא ניתן לומר כי שינוי הייעוד מחקלאי לדרך, השביח את המקרקעין."

משכך, דחיתי את טענת המשיבה בהקשר הזה.

11.6. <u>פגיעה כתוצאה מעליה במפלס הרעש</u>

<u>קביעת רמת הרעש בשני מצבי התכנון</u>

העוררים טענו בעניין זיהום אוויר והאקוסטיקה, כי הואיל והתוכנית עצמה קובעת כי יוכנו דוחות בסמוך לפני הסלילה, לא סביר לצפות כי העוררים ידעו מה הנזק הצפוי.

משיקולים שונים וכאמור בפסקה 38 להחלטתה, העבירה וועדת הערר, בין היתר, את בחינת נושא זה ביחס לעוררים שבפניי לבחינת שמאי מייעץ.

[15] לאור המובא בסקירתי והעובדה כי חוות דעתו של מר אריה אריאל בגוש 17657, אליה הפנה שמאי משיבה 1, ניתנה ביום 09/01/2014, שנים לפני מתן הפסיקה ששכללה, דנה והעמיקה בסוגיות מהותיות המשפיעות על קביעת שווי קרקע בייעוד דרך, כפי שהובא בהרחבה בסקירתי לעיל, מצאתי שלא להסתמך על האמור בחוות דעתו של מר אריאל.

שמאית העוררים הפנתה בשומתה למחקרים מבלי להביא הסבר אודות דרך יישום מסקנותיהם על המקרה שבענייננו.

עוד נטען כי התוכנית לא כוללת דו"ח אקוסטי המספק תשובות רלוונטיות לענייננו וכי התקנת המיגון האקוסטי יש השלכות רבות, ובין היתר, טענה שייגרמו פגיעות כגון פגיעה בנוף, בניידות בתוך הנכס, איכות השימוש בנכס וכו'. לחילופין, היא הוסיפה שאם לא יותקן בעתיד מיגון אקוסטי אזי תיגרם פגיעה בפרטיות.

לעומתם, טענו המשיבות כי אין לקבוע הפחתה בגין רכיב זה וזאת בשל הסיבות הבאות:

- ישנו מרחק רב בין הדרך המתוכננת למגרש המגורים.
- טענות העוררים נעדרות ביסוס ע"י חוות דעת מומחה.
- אין להסתפק בציטוט הכרעות של שמאים מכריעים ו/או מחקרים בתיקים אחרים כגורמים מבססי תביעה.
- תוכנית מח/289 כוללת נספחים וחוו"ד מומחים המתייחסים לפגיעה עתידית במקרקעין גובלים, אשר לא נסתרו, שעל פיהם לא צפויה פגיעה סביבתית הבאה לידי ביטוי בעליית מפלס הרעש.
- אין לפסוק פיצויים בגין רעש ככל שמפלס הרעש לא עולה על 64 דציבל (קריטריון הרעש).

לאחר בחינת כלל טענות הצדדים אציין:

ע"פ סעיף 6.4 לתקנון תוכנית מח/289, כתנאי לתחילת ביצוע, יגיש יזם התוכנית דו"ח אקוסטי וע"פ תוצאותיו, יתוכננו מיגונים אקוסטיים במקומות בהם תימצא חריגה מקריטריון הרעש, העומד על 64 דציבל.

לתוכנית מח/289 צורף נספח נופי סביבתי, שנערך ע"י חברת אקו, הנדסת סביבה ואקוסטיקה, המתייחס, בין היתר, לרמות הרעש בכמה מוקדים ביישוב גת רימון, אך מבדיקתי לא ראיתי את האמור בו כברור ברמה המאפשרת קביעת מפלס הרעש הקיים והצפוי מאישור התוכנית.

מעיון במתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים, של המשרד להגנת הסביבה, עולה כי ישנן דרישות למדידת הרעש הקיים, אך סוג ודרך עריכת הבדיקה משתנה בהתאם למטרת ביצוע אותה בדיקה ועל כך אין תשובה ברורה בנספח הנופי, שנערך לצורך בחינת השפעות התוכנית על המתכנן, לרבות הצורך בהתקנת מיגון אקוסטי בעתיד.

בנספח הנופי צוינו מפלסי הרעש החזויים אך לא הייתה התייחסות לפערים בין המצב הקיים לחזוי, כאשר ישנו שוני במספר הקולטים ומיקומם בכל אחת משתי הבדיקות.

נוסף לאמור אציין שהדו"ח הנופי המצורף לתוכנית לא מתייחס בצורה מפורשת למצב הסטטוטורי התקף עובר לאישורה של תוכנית מח/289, לפיו הצומת המחברת בין רחוב התפוז לרחוב האילנות, ומובילה לכביש 471, אינה מוגדרת בייעוד לדרך, אלא כקרקע חקלאית, כאשר זו היא הצומת

המרכזית במושב גת רימון, המחברת אותו לכביש המהיר, וגורמת לתנועת כלי רכב מסוימת לעבור ברחובות היישוב מהיישובים והערים הסמוכות בדרכם לכביש 471.

אני מסכימה עם טענת המשיבות כי לצורך קביעת מפלס הרעש הקיים או/ו הצפוי יש להיעזר במומחה שיחווה את דעתו המקצועית והניטרלית בשאלות שיש להן השלכות משמעותיות ונמצאות בליבת עיסוקו של מומחה בתחום.

לפיכך, ובהמשך למנדט שהועבר אלי מוועדת הערר, ראיתי צורך למנות יועץ אקוסטי ניטראלי שיחווה את דעתו המקצועית בנוגע למפלסי הרעש הקיימים והצפויים בנוגע לחלקת העוררים.

בהמשך לכך, מונו על ידי, בהסכמת הצדדים, היועץ האקוסטי, אינג' אלכס צוקרמן, אשר נדרש לבחון את מפלסי הרעש בשני מצבי התכנון ואינג' ולד ליברטובסקי, יועץ התנועה, שנדרש, לבקשת היועץ האקוסטי, לתת חוות דעת המתייחסת לסוגיה ספציפית שנדרשה ע"י היועץ האקוסטי לצורך השלמת המידע הדרוש לו לעריכת חוות דעתו.

כבר בהצעת העבודה ושכר הטרחה של המומחים, הציגו את מהות העבודה שהוזמנה מהם ודרך הפעולה / הביצוע בה הם מתכוונים לנקוט, והצדדים התבקשו לאשר את תוכן ההצעה והשכר המבוקש בה, ביחס לכל אחד מהמומחים, וכלל הצדדים הסכימו לכך.

המשיבות טענו כי יש להביא בחשבון בעת בחינת השפעות הרעש במצב החדש, את השפעת התקנתו של מיגון אקוסטי במקומות שבהם הרעש החזוי עולה על קריטריון התכנון שנקבע בתוכנית מח/289.

בהוראות התוכנית נקבע כי יתוכננו מיגונים אקוסטיים במקומות בהם תימצא חריגה מקריטריון הרעש, העומד על 64 דציבל[16], ובמצב הדברים הזה ישנה חשיבות להביא בחשבון את השפעת המיגונים האקוסטיים שצפויים להיות מותקנים באזורים שצפוי שיהיו חשופים לרמות רעש החורגות מקריטריון הרעש שנקבע. קביעה דומה נקבעה בפסק דינו של בית המשפט העליון בעע"ם 683/13 **רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח'**[17], ולכן הנחיתי את היועצים בהתאם.

המשיבות ביקשו בנוסף להביא בחשבון את השפעת השיפור הטכנולוגיה הצפוי בעקבות השימוש ברכבים חשמליים והשפעת הדבר על רמות הרעש הצפויות, כאשר וועדת הערר בהחלטתה בפסקה 46 קבעה בשאלה זו כי היא מעבירה את בחינתה לשמאי המייעץ ואם יש צורך ייעזר אף במומחים, ועל כן גם סוגיה זו הועברה לבחינת המומחה שמונה.

מאחר וסוגיית חוקיות סלילת הצומת המחברת את רחוב התפוז לרחוב האילנות ומשם לדרך 471 (להלן: "**הצומת / צומת רחוב התפוז**"), כרוכה בהכרעה בטיעונים משפטיים ומאחר ועניינו בשומה מייעצת, ראיתי לנכון להנחות את היועצים לערוך את חוות דעתם בשתי חלופות:

[16] נתון זה אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.
[17] בה בית המשפט העליון השאיר על כנה את החלטת בית המשפט המחוזי שקבעה כי יש להביא בחשבון את השפעתו של המיגון האקוסטי ויש לקבוע מי נושא בעלויות הקמת המיגון האקוסטי.

1. חלופה ראשונה: המצב הסטטוטורי – חלופה זו מניחה כי צומת רחוב התפוז סלולה בצורה לא חוקית ואז יש להתייחס לרעש ולמדוד אותו בהנחה שאין שם חיבור קיים.

2. חלופה שניה: המצב הקיים בפועל – לפיה צומת רחוב התפוז קיימת בפועל.

בחוות דעתי זו אימצתי את החלופה הראשונה המתאימה, למצב הסטטוטורי התקף, לפיה לא אמור להיות חיבור סלול המחבר את דרך התפוז לרחוב האילנות וכביש 471[18].

יועץ התנועה הגיש את חוות דעתו ביום 16/01/2025 וניתנה לצדדים האפשרות לתת את הערותיהם לאמור בה ולאחר קבלת התייחסות הצדדים ושאלות ההבהרה שלהם הועברו אלה ליועץ התנועה שמסר את תגובתו ביום 27/03/2025 להערות הצדדים.

בהמשך לכך, הועבר הדו"ח שנערך על ידי יועץ התנועה ותגובתו ליועץ האקוסטי, שהגיש את חוות דעתו ביום 25/09/2025 וניתנה לצדדים האפשרות לתת את הערותיהם לאמור בה ולאחר קבלת התייחסות הצדדים הועברה זו ליועץ האקוסטי שמסר את תגובתו ביום 01/01/2026 להערות הצדדים.

על פי חוות דעתו הסופית של היועץ האקוסטי נקבע:

[18] כאשר הסוגיות הנוגעות לרחוב הברוש אינן רלוונטיות להכרעה בעניינם של העוררים בהליך זה.

טבלה מס' 3: מפלס רעש הקיים והחזוי בבתי התובעים ושינוי ברעש הצפוי בעקבות התוכנית, dB(A)

מס' תובע	משפחה	כתובת	קולט לחיזוי רעש	רעש חזוי מתנועה עם תוכנית 289/מח		רעש חזוי מתנועה ללא תוכנית 289/מח		רעש קיים הנקבע לבדיקה		שינוי ברעש עקב תכנית מח/289 (5-10/5-9)	
				חו"ד שלנו	נספח	התפוז והברוש מאושרים סטטוטורית	התפוז קיים הברוש מאושר סטטוטורית	התפוז והברוש מאושרים סטטוטורית	התפוז והברוש קיימים בפועל	התפוז והברוש מאושרים סטטוטורית	התפוז והברוש קיימים בפועל
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	דגני	הברוש 14	R1	**66.2**	67.7	65.1	65.1	**65.1**	**52**	**1.1**	**14.2**
2	סוקול	אילנות 43	R2	**55.2**	61.4	47.5	47.6	**50**		**5.2**	
3	מיטלמן	אילנות 39	R3	**55.3**	58.4	51.4	51.5	**51.4**	**50**	**3.9**	**5.3**
4	צאלה	אילנות 25	R4	**58.2**	62.2	46.6	46.9	**50**		**8.2**	
5	תבור	אילנות 35	R5-1	**64.1**	62.5	63.7	63.7	**63.7**	**52**	**0.7**	**12.1**
			R5-2	**64.7**		64.0	64.0	**64.0**	**52**	**0.7**	**12.7**
6	פיילין/ ניר/לרנר	אילנות 29	R6	**55.2**	60.4	49.9	50.1	**50**		**5.2**	
7	חדש/ניב	אילנות 21,21א	R7-1	**54.2**	62.2	44.8	45.3	**50**		**4.2**	
			R7-2	**54.2**		44.3	44.9			**4.2**	
8	לביא/ בורשטיין	אילנות 47	R8	**51.3**	59.8	42.5	42.6	**50**		**1.3**	
9	אינספקטור	התפוז 47	R9	**65.1**	-	63.9	64.1	**52**	**64.1**	**13.1**	**1.0**
10	מילר	אילנות 3,5	R10-1	**55.9**	58.2	44.5	48.9	**50**		**5.9**	
			R10-2	**56.7**		45.0	51.8	**50**	**51.8**	**6.7**	**4.9**
11	אשבל	אילנות 7	R11	**55.2**	59.4	43.4	47.0	**50**		**5.2**	
12	טוריסקי	אילנות 41	R12	**54.1**	59.4	48.4	48.5	**50**		**4.1**	
13	רזניק	התפוז 28	R13	**64.9**	58.5	64.2	64.3	**52**	**64.3**	**12.9**	**0.6**
14	מילוואבקין	אילנות 1	R14-1	**58.9**	59.0	46.2	55.0	**52**	**55.0**	**6.9**	**3.9**
			R14-2	**60.4**		48.6	56.8	**52**	**56.8**	**8.4**	**3.6**
15	שהם/שכטר	אילנות 11	R15	**54.4**	59.4	42.4	44.6	**50**		**4.4**	
16	ארד	אילנות 31	R16	**56.8**	60.4	53.3	53.3	**50**		**6.8**	
17	ורונר	הברוש 11	R17	**66.0**	68.4	62.3	62.3	**62.3**	**52**	**3.7**	**14.0**
18	ורונר	הברוש 5	R18	**66.9**	60.4 (?)*	60.8	60.8	**60.8**	**52**	**6.6**	**14.9**

בשאלת המיגון האקוסטי נקבע בחוות דעתו של היועץ האקוסטי כי מפלס הרעש החזוי בחלקת העוררים אינו עולה על 64 דציבלים ומכאן שלא צפוי שיותקן מיגון אקוסטי בחלקתם.

בשאלת השפעת השיפור הטכנולוגי נקבע בחוות דעתו של היועץ האקוסטי, בין היתר, את הדברים הבאים:

6.3 <u>הנחות מודל לחיזוי רעש מכבישים</u>

חיזוי מפלסי הרעש נעשה בעזרת תוכנה מסוג Sound PLAN essential 6.0 המקובלת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
מודל החיזוי מסוג TNM2.5 (Traffic Noise Model), של רשות הכבישים הפדראלית בארה"ב (FHWA) והמקובלת על המשרד להגנת הסביבה.
מודל לחיזוי רעש הנ"ל זהה למודל לחיזי רעש שבנספח אקוסטי סביבתי.
הן בשנת 2018 והן כיום אין כל הנחיות המשרד להגנת הסביבה וכן אין כל התייחסות במודל תקני לחיזוי רעש מתנועת רכבים לנושא חיזוי רעש מרכבים חשמליים .

מעיון בחוות דעתו של היועץ עולה כי הוא השתמש במידע הרלוונטי למועד הקובע ובמודל המקובל לחיזוי הרעש, שבו אף בוצע שימוש בתוכנית מח/289.

מכאן החזקה כי כל שיפור טכנולוגי שהיה צפוי במועד הקובע ויש בו להשפיע על רמת הרעש החזויה, כפי שהיא הייתה צפויה במועד הקובע, מגולמת בתוצאות אליהן הגיע היועץ.

<u>הערכת פיצויי ירידת הערך כתוצאה מעליה במפלס הרעש</u>

המשיבה טענה כי אין מקום לפצות את העוררים בגין עליה במפלסי הרעש מאחר שתוכנית מח/289 מחייבת ביצוע פתרון אקוסטי אך מבדיקתי ראיתי לדחות את טענת המשיבה, מאחר ומחקרים רבים איששו מסקנה ברורה, לפיה עליה במפלסי הרעש (גם אם לאחר התקנת מיגון אקוסטי) הינה בעלת השפעת שלילית על שוויים של נכסים[2019].

בעניין זה יש לזכור, כי קריטריון הרעש שנקבע בתוכנית אינו קובע את רמת הרעש שמעליה מתחילות להיווצר פגיעות מרעש אלא שהוא נקבע על סמך שיקולים שונים, לרבות שיקולי עלות תועלת מנקודת מבט המתייחסת לכלל המשק, לצורך בחינת הרף שמעליו תהיה חובה להתקין מיגון אקוסטי בלבד[21].

כך למשל, לא השתכנעתי כי דירה החשופה לרעש בעוצמה של 50 דציבל, הנחשב כאזור שקט, שווה בשוויה לדירה דומה בדיוק החשופה למפגע רעש של 63 דציבל.

חיזוק למסקנותי כאמור קיבלתי מעיון בהכרעתו של בית המשפט המחוזי במקרה בעל נסיבות דומות - עמ"נ (מרכז) 39218-02-19 **חקלאי כפר ביל"ו - אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גזר**.

אכן, לא כל רעש עלול לפגוע, אך אני בדעה כי רעש מעל לסף מסוים, מפריע להנאה מן המקרקעין ועלול להיחשב לפגיעה בתכונותיה האובייקטיביות של הקרקע, ולזכות את הנפגע בפיצוי (ראה

[19] לרבות דו"ח השמאי הממשלתי שבחן סוגיה זו באופן ספציפי, ועליו החלטתי להסתמך כפי שאציג להלן, שם נחקרה סוגיה זו לעומק ואף נקבעה נוסחה לביטוי מידת ההפחתה בשווי הנכסים כנגזרת מעליה של כל דציבל בטווח רעשים הנע בין 48 ועד 75 דציבלים.
[20] גם אם המחקרים הציגו שיעורי הפחתה שונים, אך המשותף בינם היה כי בכולם נקבע כי עליה במפלס הרעש אליו חשוף נכס תוביל להפחתה בשוויו.
[21] ראה הרחבה על כך בדו"ח הסופי של הצוות הכלכלי שהוגש לוועדה הבין-משרדית לתקן רעש מכבישים תחת הכותרת "בחינת המשמעויות הכלכליות ביישום רמות תקן שונות לרעש מכבישים"

להרחבה על כך את דברי בית המשפט העליון והפניותיו בפסקה 22 להחלטתו בעע"ם 683/13 **רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח'**).

בדומה לעניין טויטו, גם בענייננו אין החקיקה המגדירה מהו רף הרעש שנחשב לרעש סביר במקרה של רעש ממכוניות.

ממצאי הדו"ח האקוסטי מראים על השתנות ברמות הרעש בין שני מצבי התכנון, כתוצאה מחשיפה לרעש מהתחבורה העוברת בכבישים מה שעלול להשפיע על שווי נכסי העוררים.

הבעיה העיקרית בעניין זה הינה הקושי לבודד את מרכיב הרעש מעסקאות המבוצעות בסביבה מסוימת מאחר שמרכיב זה מגולם בשווים של הנכסים.

סוגיה זו הייתה במוקד הבדיקה שביצעה מחלקת המחקר שבאגף שומת מקרקעין של משרד המשפטים המתוארת בדו"ח "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים" כיוונים והשלכות (2002)".

המחקר אישש את המסקנה העיקרית, אליה הגיעו מחקרים רבים בעולם, כי לגורם הרעש, המהווה מטרד ומפגע סביבתי, יש מחיר ויש בו להפחית את שווי הנכסים.

המחקר מציג סקירה משווה ומתייחס למצב בישראל והייחודיות שבבחינה זו ומגיע למסקנה לפיה הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבנייה רוויה בממוצע בכ- 0.95% לדציבל אחד בטווח הרעש שביו 48 דציבלים עד 75 דציבלים ; ממצאים אלו תואמים את הטווח של NDSI עליו מלמדים המחקרים בתחום בעולם.

מכאן כי ראיתי לאמץ את מסקנות המחקר בנוגע להשתנות ברמות הרעש הנגרמות בין 48 דציבלים עד 75 דציבלים ולדחות את טענות המשיבה בהקשר הזה.

היות וממצאי המחקר מלמדים על הקשר הלא ליניארי בין העלייה ברמת הרעש לבין שוויה של דירת מגורים, הומלץ על שימוש בנוסחה שלהלן, המציגה את הערכת שוויה של דירה (Pv) לאחר ירידה ערכה עקב עלייה ברמת הרעש (באחוזים) :

$$Pv = 0.9904647^{V} * 100\%$$

V = הפער בדציבלים להם חשוף הנכס בין המצב הקודם לחדש.

Pv = שוויה של דירה לאחר ירידת ערכה עקב עלייה ברמת הרעש.

המחקר אף מתייחס בצורה ברורה לנוסחה זו כמתאימה לחישוב גובה הפיצוי בגין ירידת ערך הנכסים, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, בגין ראש נזק של עליה במפלס הרעש.

מחקר זה עונה בצורה קונקרטית על השאלה אליה נדרשתי כאשר שיעור השינוי בשווי הנכס כתוצאה משינוי בחשיפה לרעש המתואר בו לא מגלם השפעות נוספות שמשוקללות בו, וזאת בניגוד לשיעור הפגיעה המתואר בדו"ח הכלכלי של הוועדה הבינמשרדית, ששמאית העוררים הפנתה אליו, וראה להרחבה על כך בעמוד 5 לאותו דו"ח.

אותה וועדה בינמשרדית כאמור, הוקמה לצורך עריכת דו"ח מקיף שיכלול התייחסות לכלל ההשפעות והמשמעויות הכלכליות למשק ביישום רמות תקן שונות לרעש, כאשר סוגיית שווי הדירות לא הייתה הסוגייה המרכזית אותה בחן הדו"ח, ומכאן שלא ראיתי להסתמך על ממצאיו, מקום שישנו דו"ח ספציפי של השמאי הממשלתי שבחן בדיוק את הנקודה המצריכה בחינה בעניינו.

עיון בהחלטות שמאים מכריעים/מייעצים מעלה כי הנוסחה שאומצה במקרים דומים לקביעת סך הפגיעה כתוצאה מעליה במפלס הרעש הינה הנוסחה שנקבעה במחקר השמאי הממשלתי הראשי ולא השיעור שנקבע בדו"ח הוועדה הבינמשרדית, וכך למשל:

- בערר הד/ 9009/0418 לנכס במושב ברק קבע השמאי המייעץ מר יעקב פז ירידת ערך בגין רעש בשיעור של כ – 9.14% על פי הנוסחה המתקבלת ממחקר השמאי הממשלתי משנת 2002.
- בשומתו המייעצת מיום 07/12/2018 לנכס שבגו"ח 20770/41+53 שבמושב ברק, חישב מר אריאל את ירידת הערך לנכס כתוצאה מהעלייה במפלס הרעש, על פי הנוסחה המתקבלת ממחקר השמאי הממשלתי משנת 2002.
- השמאית המייעצת גב' אורית גלן קבעה בערר מס' 234-259/17 למבנים הנמצאים בירושלים, שיעור ירידת ערך החל מהדציבל ה-46 בהתאם לנוסחה שבמחקר השמאי הממשלתי משנת 2002.
- השמאי המייעץ, מר עומר סרחאן, קבע בחוות דעתו לנכס צמוד קרקע הנמצא בגו"ח 11044/56 בקריית אתא, שיעור ירידת ערך המבוסס על הנוסחה שבמחקר השמאי הממשלתי משנת 2002 והתאים אותו לדירות צמודות קרקע.

לאור כלל האמור, ראיתי לדחות חלקית את טענת העוררים ולא להשתמש בשיעור שנקבע בדו"ח הוועדה הבינמשרדית אלא לחשב את ההפחתה שנוצרה בשווי נכסי העוררים לפי הנוסחה שנקבעה במחקר השמאי הממשלתי משנת 2002.

חרף האמור, נעזרתי בממצאי דו"ח הוועדה הבינמשרדית להתאמת שיעור הפגיעה שנקבע בנוסחת השמאי הממשלתי לדירות צמודות קרקע מאחר והנוסחה של השמאי הממשלתי מתייחסת לדירות הנמצאות בבניה רוויה ולא לבתים צמודי קרקע, בעוד שבדו"ח של הוועדה הבינמשרדית הוצג השוני בשיעורי הפגיעה בין בית צמוד קרקע לדירות שבבניה רוויה וראה הרחבה על כך באותו דו"ח שעוסק בחלקים נרחבים ממנו בפער זה, כאשר לסיכום נאמר כך:

> **"המתודולוגיה להערכת התועלות הכרוכות בתקן מבוססת על ניתוח מחקרי חו"ל הרלוונטיים ביותר, וכיול תוצאות ניתוח זה לישראל. הכיול הראה כי יש שוני בין הרגישות לרעש באזור בניה "בניה רוויה" לבין הרגישות לרעש באזור בניה "צמודת קרקע". התוצאה שהתקבלה הינה כי עבור הפחתת דציבל אחד ישנה עליה של 1.4% בערך דירות בבניה רוויה, ובאזור בניה כפרית בכ- 2.4 % לדציבל אחד בממוצע"**

מכאן ראיתי לנכון להתאים את בסיס הפונקציה האקספוננציאלית שנקבעה במחקר השמאי הממשלתי, לפי יחס כיול המתואר בדו"ח הוועדה הבינמשרדית, המראה כי רגישות דירות צמודות קרקע גבוהה פי 1.71 לערך (2.4% / 1.4%).

לפיכך, ביישום הנוסחה תוך כיול המקדם כך שישקף רגישות בבתים צמודי קרקע כאמור, מתקבלת הנוסחה הבאה:

$$Pv = (0.9904647^{\wedge (2.4/1.4)})^{\wedge V} * 100\%$$

V = הפער בדציבלים להם חשוף הנכס בין המצב הקודם לחדש.

(2.4/1.4) = יחס כיול הפונקציה כמתואר בדו"ח הוועדה הבינמשרדית.

Pv = שוויה של דירה לאחר ירידת ערכה עקב עלייה ברמת הרעש.

מאחר שרמות הרעש החזויות לפי הדו"ח האקוסטי אינן עולות על קריטריון הרעש שנקבע בתוכנית, אין צפי לבניית מיגון אקוסטי ומכאן מתייתר הצורך בדיון בטענת שמאית העוררים אודות הנזקים וההשלכות של התקנת מיגון אקוסטי בחלקת העוררים או בטענת העוררים לזהות הנושא בעלויות התקנת המיגון האקוסטי.

11.7.<u>פגיעה בפרטיות</u>

שמאית העוררים טענה כי במידה ולא יותקן מיגון אקוסטי בחלקתם בדמות של קיר אקוסטי, וזה המצב בענייננו, אזי תיגרם להם פגיעה בפרטיות כתוצאה מסלילת הכביש המתוכנן.

שמאי המשיבות התנגדו לטענות העוררים בהקשר הזה.

בעניין זה ולאחר עיון בכלל טענות הצדדים והמסמכים הרלוונטיים המונחים בפניי הגעתי למסקנה שיש לדחות את טענות העוררים לפגיעה בפרטיות.

שמאית העוררים לא הביאה אסמכתאות ממחקרים רלוונטיים או ממקרים דומים בהם נקבעה הפחתה בגין פגיעה בפרטיות ולא הוכיחה ברמה הדרושה את הפגיעה הנטענת.

מעבר לכך, מבדיקתי, הכביש עתיד להיסלל במרחק של כ- 60מ' מגבולו הדרומי של מגרש המגורים, ובשים לב לכלל נסיבות העניין, לרבות הגבהים של מגרש המגורים והבינוי האפשרי עליו ועל המגרש החקלאי החוצץ בינו לבין הדרך המוצעת וכן בשים לב לגובה הכביש המתוכנן והמרחקים בין הכביש המתוכנן לקצה הקרוב ביותר של מגרש המגורים, איני רואה שוני מהותי בין שני מצבי התכנון בכל הנוגע לאלמנט הפרטיות במגרש המגורים ברמה המשפיעה, כשלעצמה, על שווי מגרש המגורים.

11.8.<u>זיהום אוויר</u>

באשר לטענה לזיהום אוויר , מאחר וטענה זו נטענה ללא כל אסמכתא או חוות דעת מומחה רלוונטי ולא הובאה כל ראיה להוכחת הפגיעה או לדרך כימותה וחישובה אלא רק הובאה כטענה כללית בשומת העוררים, נבצר ממני לקבוע כי נוצרה כל פגיעה במקרקעי העוררים כתוצאה מחשיפה מוגברת יותר לזיהום אוויר.

11.9. <u>פגיעה בנוף</u>

בדומה לטענות אחרות, גם בגין פגיעה זו לא הביאה שמאית העוררים כימות ברור לפגיעה הנטענת.

בשומתה טענה שמאית העוררים כי עלולה להיווצר פגיעה בנוף בעקבות התקנת מיגון אקוסטי אך כפי שהרחבתי על כך לעיל, ובהסתמך על ממצאיו של יועץ אקוסטי נטרלי שמונה על ידי שקבע כי אין צפי לבניית מיגון אקוסטי בחלקת העוררים, לא ראיתי לקבל את טענת העוררים בהקשר הזה.

בחלקים אחרים לשומתה, טענה שמאית העוררים כי ישנו נוף פתוח מצפון לדרום שנפגע מסלילת הכביש אציין כי עוד במצב הקודם, ולפי הוראות תוכנית שד/1340 ניתן להקים מבנים חקלאיים במגרש החקלאי דבר שהיה מסתיר כל דרך הנמצאת מאחורי אותם מבנים ובנוסף לכך, ובשים לב למרחק של הכביש המתוכנן ממגרש המגורים של העוררים ובשים לב לשטח מגרש זה ולמגרש החקלאי החוצץ בין הדרך למגרש המגורים, והגבהים של כל אחד מהמגרשים והדרך מוצעת, הגעתי למסקנה כי לא נוצרה פגיעה בשווי הנכס כתוצאה מפגיעה בנוף במצב החדש.

בהעדר הצגה קונקרטית לטענה זו או להבאת אסמכתאות לחישוב והתייחסות לפגיעה זו, נבצר ממני להביא התייחסות מעבר למוצג לעיל בהקשר הזה.

11.10. <u>אלמנטים משביחים</u>

שמאי המשיבות חזרו בטיעוניהם על הטענה כי הדרך החדשה מיועדת להסטת התנועה העוברת, במצב הקודם, דרך המושב גת רימון לכביש החדש ובכך נוצרת השבחה מעצם הפחתת היקפי התנועה במושב.

בעניין זה אציין כי לא מצאתי כל ביסוס לטענות המשיבות, כאשר אין כל הוראה בתוכנית המבטיחה את הפחתת היקפי התנועה העוברים במושב, אלא להפך, יצירת דרך בינעירונית רחבה, הסדרת והרחבת הצמתים המתחברים מדרכי המושב הפנימיים לדרך התקווה המתחברת לדרך 471, יש בהן להגביר את השימוש בדרכי המושב על ידי נהגים בסביבה, או, לכל הפחות, לא להפחית מאותו היקף וחיזוק לדבריי אף ניתן לראות בהתנגדותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום-השרון לתוכנית מח/289.

בהקשר הזה עוד ראוי לציין את האמור בדברי ההסבר לתוכנית מח/289 עצמה עת נאמר שם כי:

"דרך התקווה נקבעה בתוכנית האב לבקעת אונו לספק נגישות לאזור הצפוני בבקעה, על מנת לאפשר פיתוח עירוני באזור זה".

מכאן ניתן ללמוד כי אישור תוכנית מח/289 נועד גם לאפשר פיתוח עירוני באותו אזור, מה שיצור עוד ביקוש לשימוש בה ובדרכי המושב גת רימון המתחברים אליה.

לא כל מחלף שנוצר מפחית את עומס התנועה בכבישים אחרים והדבר תלוי במספר פרמטרים, שאנו עדים על חוסר התקיימותם, במיוחד באזור המרכז, ובמיוחד כאשר יצירת הכביש נועדה למענה על ביקוש עתידי שייווצר כתוצאה מפיתוח האזור המותנה בסלילת הכביש.

דבריי שלעיל נוגעים להסתכלותי במצב הקיים בפועל והם, לדעתי, נכונים אף יותר כאשר מביאים בחשבון את המצב הסטטוטורי לפיו החיבור של רחוב התפוז לרחוב האילנות וכביש 471 לא אמור היה להיות סלול ובעקבות אישור התוכנית החיבור כן יבוצע.

נקודה חשובה נוספת ואף עיקרית לדחיית טענת המשיבות נוגעת לעובדה כי במסגרת חוות דעת זו יש להתייחס להשפעות תוכנית מח/289, שרחוב האילנות אינו חלק ממנה ולכן ההשפעות על אותו רחוב אינן רלוונטיות לענייננו.

עוד אציין כי בחוות דעתו של היועץ האקוסטי נקבע כי ימוקמו הקולטים בחזית הבתים הפונה לדרך התקווה, הברוש והתפוז הכלולים בתוכנית ולא לכבישים שאינם חלק מהתוכנית, כגון רחוב האילנות.

עוד נקבע על ידי היועץ האקוסטי כי:

"לא נלקחה בחישוב השפעת רעש מתנועה עוברת ברח' אילנות כי היא זניחה עבור הקולטים שנבחרו לצורך החיזוי לעומת הרעש משאר הכבישים"

בעניין הזה אף הובאה התייחסות מפורשת של היועץ האקוסטי בתגובתו שמיום 01/01/2026 שם ציין:

2.2 סעיף 2, 5 – רעש מתנועה ברח' האילנות

תגובה: לא נלקחה כלל השפעת רעש מהתנועה העוברת ברח' האילנות הן בחיזוי של רעש הקודם והן בחיזוי במצב לאחר התוכנית. ניתן לראות את זה בבירור בתרשימים (מסומנים בתרשימים כבישים מקומיים קיימים - הברוש והתפוז **בלבד** כצירי תנועה למודל האקוסטי). זאת מכיוון שקולטי הרעש עבור בתים לאורך רח' האילנות נלקחו **בחזית דרומית** הקרובה לדרך התקווה, המרוחקת ומוסתרת מרעש תנועה ברח' האילנות, כך שהשפעת רעש מתנועה ברח' זה זניח לעומת רעש הנובע מכבישים אחרים. יצוין כי כך שנעשה גם בנספח נופי אקוסטי לתוכנית הנדונה.

באשר לנגישות החלקות לדרכים הראשיות, אציין כי קשה לאמוד את מידת ההשבחה של הקרקע בעקבות חיבור הרחובות של היישוב לדרך 471 ובכל מקרה, דעתי הינה כי השבחה זו, אם היא קיימת בכלל, זניחה לעומת ההרעה שיוצרים יתר המטרדים שנוצרים בעקבות סלילת דרך התקווה ומתקזזת, לכל הפחות, עם המטרדים והסיכונים הנוצרים כתוצאה מאינטנסיביות השימוש בכבישים הפנימיים של המושב גת רימון.

בעניין זה ראיתי להפנות לעמודים 22 – 24 לדו"ח השמאי הממשלתי הראשי "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות" שם הוצגו מספר פרמטרים ומאפיינים שמקטינים מאוד את התועלת הצומחת משיפור הנגישות, אם בכלל, בקרקעות בעלות מאפיינים דומים לאלה שבענייננו.

לאור כל האמור, הגעתי למסקנה כי לא נוצרו אלמנטים משביחים לחלקת העוררים כתוצאה מאישורה של תוכנית מח/289.

11.11. <u>חלוקת השטחים בשני מצבי התכנון</u>

באשר לשטחי החלקות וייעודם, בשני מצבי התכנון, ניכר כי הפער בין הצדדים אינו פער משמעותי, כאשר כלל הצדדים, ככל הנראה, ביצעו מדידות גראפיות, מכאן כי הפערים הקטנים שיש ביניהם נובעים מפערים סבירים הנגרמים כתוצאה משימוש בשיטת המדידה כאמור.

מבדיקתי אציג להלן את המדידות שבוצעו על ידי לבחינת סך השטחים לכל ייעוד, בשני מצבי התכנון, ועל סמך מידע מהתוכניות המאושרות כמו גם מדידות ומידע מאתר ה GIS של הוועדה המקומית דרום השרון:

גוש	**6718**
מס' חלקה	**24**
שטח רשום של כל שטח החלקה (מ"ר)	14,015
מצב קודם	
שטח חלקת המגורים במצב הקודם (מ"ר)	3,354
שטח החלקה החקלאית הצמודה במצב הקודם (מ"ר)	10,661
שטח בייעוד דרך במצב הקודם (מ"ר)	0
מצב חדש	
שטח חלקת המגורים במצב החדש (מ"ר)	3,354
שטח המגרש החקלאי שנותר צמוד לשטח המגורים במצב החדש (מ"ר)	2,905
שטח המגרש החקלאי המופרד במצב החדש (מ"ר)	6,377
דרך קיימת לפני מח/289 (מ"ר)	0
דרך מוצעת לפי מח/289 - על חשבון שטח מגורים (מ"ר)	0
דרך מוצעת לפי מח/289 - על חשבון שטח חקלאי (מ"ר)	1,379
סה"כ שטח בייעוד דרך מוצעת לפי תוכנית מח/289 במצב החדש (מ"ר)	1,379
היקף השטח עליו חלות מגבלות בניה מצפון לדרך התקווה (מ"ר)	500
היקף השטח עליו חלות מגבלות בניה מדרום לדרך התקווה (מ"ר)	350

12.<u>תחשיבים</u>

בחינת ירידת הערך בקרקע החקלאית			
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
חלק חקלאי צמוד לחלקת המגורים	10,661	1.1	11,727
סה"כ שטח (מ"ר)			11,727
שווי מ"ר חקלאי (₪)			60
סה"כ שווי במצב הקודם (₪)			**703,630**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
חלק חקלאי צמוד לחלקת המגורים	2,405	1.1	2,646
חלק חקלאי צמוד עם מגבלת בניה	500	0.99	495
חלק חקלאי מפוצל	6,027	1.045	6,298
חלק חקלאי מפוצל עם מגבלות בניה	350	0.9405	329
דרך	1,379	[22]0.11	152
סה"כ (מ"ר אקו')			9,920
שווי מ"ר חקלאי (₪)			60
סה"כ שווי במצב החדש (₪)			**595,170**
סה"כ פגיעה בחלק החקלאי (₪)			**-108,460**

תחשיב הפגיעה בחלקת המגורים			
יח"ד 1 - שטח מגרש (מ"ר)	**[23]1,854**		
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
יח"ד 1 - עד 200 מ"ר	200	1	200
שטח מבונה מעל 200 מ"ר	50	0.9	45
ממ"ד יח"ד 1	12	0.9	10.8
חצר מגרש עד 500 מ"ר לכל בית מגורים	369	0.25	92.25
חצר מגרש שבין 500 מ"ר - 1,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר מגרש מעל 1,000 מ"ר	854	0.1	85.4
שטח בריכה לכל יח"ד	50	0.1	5
סה"כ שטח אקו' ליח"ד 1			538.45

[22] 1.1 (מקדם לביטוי שווי השטחים במצב הקודם) * 10% (לביטוי שווי דרך במצב החדש ביחס לייעודה הקודם)= 0.11
[23] חלוקה רעיונית לצורך קביעת השימוש היעיל והטוב.

יח״ד 2 - שטח מגרש (מ״ר)	1,500		
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
יח״ד 2 - עד 200 מ״ר	200	1	200
שטח מבונה מעל 200 מ״ר	0	0.9	0
ממ״ד יח״ד 2	12	0.9	10.8
חצר מגרש עד 500 מ״ר לכל בית מגורים	394	0.25	98.5
חצר מגרש שבין 500 מ״ר - 1,000 מ״ר	500	0.2	100
חצר מגרש מעל 1,000 מ״ר	500	0.1	50
שטח בריכה לכל יח״ד	50	0.1	5
סה״כ			464.3
מקדם אי סחירות			0.75
סה״כ שטח אקו׳ ליח״ד 2			348.225
סיכום			
סה״כ שטח אקוו׳ למגרש המגורים			886.675
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			9,500
סה״כ שווי מגרש המגורים (₪)			8,423,413
תוספת רעש בדציבלים לפי יועץ אקוסטי			5.2
שיעור ההפחתה בשווי המקרקעין לאחר העלייה ברמת הרעש לפי הנוסחה			-8.19%
סה״כ ירידת ערך המיוחסת לחלקת המגורים (₪)			**-689,560**

סיכום ירידת ערך	
סה״כ פגיעה בחלק החקלאי (₪)	-108,460
סה״כ פגיעה בחלקת המגורים (₪)	-689,560
סה״כ (₪)	**-798,020**

13.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקמים ברחוב האילנות 29 שביישוב גת רימון, **הידועים כחלקה 24 שבגוש 6718,** חלה ירידת ערך בעקבות אישור תוכנית מח/289, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	סה"כ הפגיעה (₪)
מח/289	12/02/2018	**798,020**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

14. <u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

