תאריך: 25 באוגוסט, 2024
מספרי מינוי: 565-2022
מספרנו: 847.שומה מייעצת

לכבוד:
<u>ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, מחוז מרכז</u>
מס' תיק: עח/9013/0921

הצדדים:

העוררים,	**המשיבה,**
חיים בן משה ואח'	**הועדה המקומית לתו"ב עמק חפר**
<u>באמצעות השמאי עופר נוי</u>	**<u>באמצעות השמאי אלון לין</u>**
בדוא"ל: <u>ofer.noy100@gmail.com</u>	<u>lahshamaim@gmail.com</u>

ג.א.נ.,

<u>שומה מייעצת לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב,</u>
<u>עקב אישור תכנית תמ"ל/1017</u>
<u>גוש 8726 חלקות 111 ו-112; גוש 8728 חלקות 2,4,5,10-14,18;</u>
<u>וגוש 8729 חלק מחלקות 84 ו-86,</u>
<u>רחובות אורן, בית קשת ובית זית, בת חפר</u>
סימוכין: שומה מייעצת מתוקנת[1]

בהתאם להוראות ס' 198 (ו)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז מרכז, לעניין הפגיעה במקרקעין שבנדון לפי ס' 197 לחוק התו"ב.

בהחלטת ועדת הערר מיום 24/02/2022 נקבע, בין היתר, כי על השמאי המייעץ:

> ***"להעריך את היקף הפגיעה התכנונית ככל שנסובה למגרשי העוררים עקב אישור תמל 1017, וזאת לפי מיטב הבנתו ושיקול דעתו המקצועי ובהתחשב בעקרונות משפטיים ושמאיים מקובלים.***
> ***בהקשר זה, ולאור ההסכמה הדיונית שהתגבשה בהמלצתנו במהלך הדיון, לא יקבע בשומה המייעצת פיצוי כלשהו בגין ראש הנזק הנטען לשינוי מרע ב"אופי הסביבה... עם זאת, בגין שאר ראשי הנזק הנתבעים יוכל השמאי המייעץ, אם וככל שימצא לנכון על פי שיקול דעתו המקצועי, לקבוע פגיעה גבוהה יותר מזו שהוערכה לכתחילה בשומת הפגיעה מטעם העוררים, ובלבד ששך הנזק (ככל שקיים) לא יעלה על סכום התביעה כולה".***

בתאריך 15/03/2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי וב"כ הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

אומדן הפגיעה במקרקעין שבנדון, בהתאם להוראות ס' 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, עקב אישורה של תכנית תמ"ל 1017.

2. **<u>מועד קובע לשומה[2]:</u>**

15/11/2017 – מועד הפרסום ברשומות על דבר אישורה של התכנית.

[1] בשומתי המייעצת מיום 25/08/2024 נפלה טעות סופר בטבלת האקסל בעמ' 49, בנכס הממוקם ברח' בית קשת 11 גו"ח 8728/4, זאת משעה שלא הובא בחשבון שטח בנוי שאושר בהיתר להרחבת הבית, טרם המועד הקובע. לאור פניית שמאי העוררים בעניין זה והסכמת שמאי המשיבה כי אכן נפלה טעות כנ"ל, מצאתי לנכון לתקן את השומה המייעצת, לאור הסכמת הצדדים.

[2] סעיף 119 (ב) לחוק התו"ב קובע כי: "מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקורים בנכסים וסביבתם, נערכו ע"י החת"מ ביום 20/08/2023.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	20 בתי מגורים צמודי קרקע		
גושים	8729	8728	8726
חלקות (או חלקים[3])	84 ו-86	2,4,5,10-14,18	111 ו-112
זכויות	חכירה / בעלות פרטית		
מיקום	רחובות אורן, בית קשת ובית זית בצידו הצפוני של הישוב בת חפר		

5. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

5.1. בת חפר הוא יישוב קהילתי השייך למועצה האזורית עמק חפר. היישוב שוכן במזרח עמק חפר, בין כביש 6 וקיבוץ יד חנה ממערב, קיבוץ בחן מצפון, נחל שכם מדרום וגדר ההפרדה שלאורך תוואי הקו הירוק ממזרח. היישוב משתרע על שטח של כ-950 דונם ומתגוררים בו כ-5,200 תושבים (נכון לשנת 2022). הכניסה לישוב הינה דרך כביש מס' 5714.

5.2. נשוא השומה, מהווים 20 בתי מגורים צמודי קרקע, המצויים ברחובות אורן, בית קשת ובית זית, בצידו הצפוני של הישוב בת חפר.

5.3. הרחובות אורן, בית קשת ובית זית, מהווים רחובות שקטים בשוליו הצפוניים של הישוב (בסמוך לגבול שבין מ.א עמק חפר לגבול משבצת בחן). הסביבה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד מבני ציבור ולצד שטחים חקלאיים פתוחים. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.4. להלן תיאור תמציתי של הנכסים נשוא השומה:

גו"ח	תיאור הנכס במועד הקובע[4]
8729/86/1	החלקה בשטח רשום של 659 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **<u>בית משפ' ויינר (רח' אורן 14)</u>**, הינו מבנה דו-קומתי, בשטח 142.47 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט, הבנוי על מגרש ששטחו 329.1 מ"ר. רמת הגמר בינונית עד טובה.
8729/84	החלקה בשטח רשום של 664 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **<u>בית משפ' בן משה (רח' אורן 8)</u>**, הינו מבנה חד קומתי + מעטפת, בשטח 160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט, הבנוי על מגרש ששטחו 332 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. **<u>בית משפ' בואני (רח' אורן 6)</u>**, הינו מבנה חד קומתי + מעטפת, בשטח 160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט, הבנוי על מגרש ששטחו 332 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. ממזרח הנכס גובל במגרש המיועד לשצ"פ ומעברו דרך המקשרת בין הישוב הוותיק לחדש, לפי תכנית תמל/1017.

[3] ראה תיאור הנכס ומצב משפטי.
[4] בהתאם להיתרי בניה במועד הקובע.

גו"ח	תיאור הנכס במועד הקובע[4]
8728/2	החלקה בשטח רשום של 692 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **<u>בית משפ' מגדל (רח' בית קשת 1)</u>**, הינו מבנה חד קומתי + מעטפת, בשטח 160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט, הבנוי על מגרש ששטחו 342 מ"ר. המבנה הורחב (בשנת 2019) ושופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. ממערב הנכס גובל במגרש המיועד לדרך ומעברו שצ"פ המקשרת בין הישוב הוותיק לחדש, לפי תכנית תמל/1017. **<u>בית משפ' יהודה (רח' בית קשת 3)</u>**, הינו מבנה חד קומתי + מעטפת, בשטח 160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט, הבנוי על מגרש ששטחו 346 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. בחצר בריכה.
8728/4 (ח')	החלקה בשטח רשום של 675 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **<u>בית משפ' אורן (רח' בית קשת 11)</u>**, הינו מבנה דו-קומתי, בשטח 159.30 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט, הבנוי על מגרש ששטחו 371 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר בינונית עד טובה. בחצר בריכה.
8728/5 (ח')	החלקה בשטח רשום של 676 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **<u>בית משפ' ברייר (רח' בית קשת 13)</u>**, הינו מבנה חד קומתי + מעטפת, בשטח 160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט, הבנוי על מגרש ששטחו 338 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. בחצר בריכה.
8728/10 (ח')	החלקה בשטח רשום של 676 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **<u>בית משפ' טרבס (רח' בית קשת 35)</u>**, הינו מבנה חד קומתי + מעטפת, בשטח 160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט, הבנוי על מגרש ששטחו 334 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. בחצר בריכה.
8728/11	החלקה בשטח רשום של 676 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **<u>בית משפ' לבאן (רח' בית קשת 37)</u>**, הינו מבנה דו-קומתי בשטח 192.09 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מקלט + מחסן בשטח 11.97 מ"ר + חניה מקורה בשטח 16.80 מ"ר. שטח המגרש 338 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. **<u>בית משפ' גרינברג (רח' בית קשת 39)</u>**, הינו מבנה דו-קומתי בשטח 158.06 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט, הבנוי על מגרש ששטחו 338 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה.
8728/12	החלקה בשטח רשום של 675 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **<u>בית משפ' אלטמן (רח' בית קשת 41)</u>**, הינו מבנה דו-קומתי בשטח 171.99 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט + 8 מ"ר מדרגות. שטח המגרש 338 מ"ר. רמת הגמר בינונית. **<u>בית משפ' עמיחי - ליברמן (רח' בית קשת 43)</u>**, הינו מבנה דו-קומתי בשטח 171.99 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט + 8 מ"ר מדרגות. שטח המגרש 338 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה.

גו"ח	תיאור הנכס במועד הקובע[4]
8728/13/1,2	החלקה בשטח רשום של 676 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון/מזרח בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **בית משפ' לוי יוסיפון (רח' בית קשת 45)**, הינו מבנה חד-קומתי בשטח 100.24 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט. שטח המגרש 338 מ"ר. המבנה הורחב בשנת 2018 (לאחר המועד הקובע; 184.29 מ"ר עיקרי). רמת הגמר טובה. **בית משפ' וילנסקי (רח' בית קשת 47)**, הינו מבנה דו-קומתי בשטח 179.52 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט + 3.8 מ"ר מחסן. שטח המגרש 338 מ"ר. המבנה הורחב (בשנים 2001 ו-2008) ושופץ בשנים האחרונות. רמת הגמר טובה.
8728/14 (ח')	החלקה בשטח רשום של 676 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון/מזרח בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **בית משפ' צדיק (רח' בית קשת 49)**, הינו מבנה דו-קומתי בשטח 169 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט + 3.5 מ"ר מחסן. שטח המגרש 338 מ"ר. המבנה הורחב (בשנת 2008) ושופץ בשנים האחרונות. רמת הגמר טובה.
8728/18/1	החלקה בשטח רשום של 676 מ"ר, צורתה מלבנית. בתחומה, מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, הגובל מצפון/מזרח בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **בית משפ' שוורצמן (רח' בית קשת 67)**, הינו מבנה חד-קומתי בשטח 91.65 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט. שטח המגרש 338 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה.
8726/112/4	החלקה בשטח רשום של 1,044 מ"ר, צורתה דמוית מלבן. בתחומה, מבנה צמוד קרקע טורי הכולל 4 יח"ד, הגובל ממזרח בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **בית משפ' ראובן (רח' בית זית 45)**, מהווה יח"ד קיצונית בעלת מבנה דו-קומתי (הרחבה משנת 2006) בשטח 124.20 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט. שטח המגרש 211 מ"ר[5]. רמת הגמר טובה.
8726/111/1,2,4	החלקה בשטח רשום של 1,031 מ"ר, צורתה דמוית מלבן. בתחומה, מבנה צמוד קרקע טורי הכולל 4 יח"ד, הגובל ממזרח בשצ"פ הכולל עצים ודרך כורכר ומעברו שטחים חקלאיים פתוחים. השצ"פ ברובו במפלס גבוה ממפלס המבנה. **בית משפ' חדאד (רח' בית זית 47)**, מהווה יח"ד קיצונית חד-קומתית בשטח 85.71 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט. שטח המגרש הרשום 365 מ"ר[6]. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. **בית משפ' גור אריה (רח' בית זית 49)**, מהווה יח"ד אמצעית חד-קומתית, בשטח 85.71 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט. שטח המגרש הרשום 211 מ"ר. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. **בית משפ' לוי -רובינשטיין (רח' בית זית 53)**, מהווה יח"ד קיצונית בעלת מבנה דו-קומתי (הרחבה משנת 2009) בשטח 157.96 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט. שטח המגרש הרשום 248 מ"ר[7]. המבנה שופץ בשנים האחרונות ורמת הגמר טובה. בהתאם לשומת העוררים התביעה הינה בגין זכויות בשיעור 50%.

[5] בהתאם להיתר מס' 20050261 שטח המגרש 274 מ"ר, התואם למדידה גראפית באתר ה-GIS של הוועדה המקומית.
[6] בהתאם לשומת העוררים: שטח המגרש בפועל במדידה באתר ה-GIS של הוועדה המקומית עמק חפר כ-284 מ"ר.
[7] בהתאם להיתר מס' 20070942 שטח המגרש 297 מ"ר, התואם למדידה גראפית באתר ה-GIS של הוועדה המקומית.

6. **<u>המצב הקנייני:</u>**

להלן בתמציתיות זכויות העוררים בהתאם למסמכים שהוצגו:

בהתאם להעתקי רישום מרוכזים מפנקס בתים משותפים או העתקי רישום מפנקס הזכויות (ראה נספח 2 לשומת העוררים)					**השלמת מידע (ראה נספחים 6-3 לשומת העוררים)**
גו"ח	בעלויות	חכירות	תיאור	הערות	
8729/86/1	רשות הפיתוח	ויינר צבי ויינר כרמית	140.20 מ"ר; קרקע + ראשונה; שטח קרקע 329.10 מ"ר	שטר 3286/2011	
8729/84	רשות הפיתוח	-	שטח החלקה הרשום 664 מ"ר		הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 בן משה חיים בן משה מזל; שטח המגרש 334 מ"ר
					הסכם חכירה מהוון (לא קריא) בואני דוד באואני סיגלית; שטח המגרש 323 מ"ר
8728/2	רשות הפיתוח	-	שטח החלקה הרשום 692 מ"ר		הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 מגדל ראובן מגדל הלן-רחל; שטח המגרש 342 מ"ר
					הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 יהודה אריה יהודה טובה; שטח המגרש 348 מ"ר
8728/4	רשות הפיתוח	-	שטח החלקה הרשום 675 מ"ר		הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 אורן חווה; שטח המגרש 371 מ"ר
8728/5	רשות הפיתוח	-	שטח החלקה הרשום 676 מ"ר		הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 ברייר יורם ברייר קלרה; שטח המגרש 327 מ"ר
8728/10	רשות הפיתוח	-	שטח החלקה הרשום 676 מ"ר		הסכם חכירה מהוון טרבס רינה טרבס סולומון[8]; שטח המגרש 335 מ"ר מתקני שירות 16.8 מ"ר
8728/11	רשות הפיתוח	-	שטח החלקה הרשום 676 מ"ר		הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 לבאן רוני לבאן תחיה; שטח המגרש 335 מ"ר מתקני שירות 16.8 מ"ר
					הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 גרינברג לירון גרינברג חיה; שטח המגרש 334 מ"ר
8728/12	רשות הפיתוח	-	שטח החלקה הרשום 675 מ"ר		הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 אלטמן אדי אלטמן שרון; שטח המגרש 344 מ"ר
					הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 רון עמיחי ורד ליברמן[9]; שטח המגרש 344 מ"ר

[8] בהתאם לטופס בקשה לצו ירושה (נספח 4 לשומת העוררים), המנוח נפטר ביום 03/01/2017, וכל ילדיו של המוריש הסתלקו מחלקם בעיזבון לטובת האם רינה טרבס.

בהתאם להעתקי רישום מרוכזים מפנקס בתים משותפים או העתקי רישום מפנקס הזכויות (ראה נספח 2 לשומת העוררים)					השלמת מידע (ראה נספחים 6-3 לשומת העוררים)
					שטח המגרש 331 מ״ר
8728/13/1	לוי יאיר יוסיפון הדס	-	92.00 מ״ר ; קרקע; שטח קרקע 338 מ״ר	שטר 16633/2016/1	
8728/13/2	רשות הפיתוח	וילנסקי מרסלו וילנסקי עינת	92.00 מ״ר ; קרקע; שטח קרקע 338 מ״ר	שטר 25548/2011/1	
8728/14/1	רשות הפיתוח	צדיק רונן צדיק גילי	92.00 מ״ר ; קרקע; שטח קרקע 338 מ״ר	שטר 8911/2014/1	
8728/18/1	רשות הפיתוח	-	92.00 מ״ר ; קרקע; שטח קרקע 338 מ״ר		הסכם חכירה מהוון עד 08/10/2043 שוורצמן נחום שוורצמן זאנה; שטח המגרש 338 מ״ר
8726/112/4	רשות הפיתוח	ראובן לאה	85.60 מ״ר ; קרקע; שטח קרקע 211 מ״ר	שטרות 5484/2013/1 ו-720918/2014/1	
8726/111/1	חדאד אברהם חדאד ברכה	-	85.60 מ״ר ; קרקע; שטח קרקע 365 מ״ר	שטר 3320/2015/1	
8726/111/2	רשות הפיתוח	-	85.60 מ״ר ; קרקע; שטח קרקע 211 מ״ר		בהתאם להסכם מכר מיום 29/07/2003 הקונה יאורה מזל גור אריה
8726/111/4	גוזיק רובינשטיין צבי לוי ליאורה	-	85.60 מ״ר ; קרקע; שטח קרקע 248 מ״ר	שטר 18286/2014/1	בהתאם לשומת העוררים התביעה הינה בגין 50% מהזכויות אותן מחזיקה הגב׳ לוי ליאורה

*הערת הח״מ – בהתאם למסמכים שהוצגו בפני, לא ניתן לקבוע באם לכל בעלי הזכויות שבנדון הזכות לפיצויים בגין התכנית הפוגעת. סוגיה משפטית זו מונחת לפתחה של ועדת הערר.

[9] בהתאם לחוזה מכר מיום 12/04/2018 (נספח 5 למסמכי העוררת), רכשו רון עמיחי וורד ליברמן את הזכויות בנכס בכפוף להוראות ס׳ 3.3 במסגרתו ניתנה להם המחאת זכות בלתי חוזרת לקונים להגיש תביעה בגין תמ״ל/1017, ככל ואין בכוונת המוכרים להגישה. התמורה בהסכם 2.25 מש״ח. מיסוי כדין.

7. **<u>רישוי:</u>**

להלן עיקרי היתרי הבניה הרלוונטיים לנכסים נשוא השומה, עד למועד הקובע (באדום היתרים שניתנו לאחר המועד הקובע):

כתובת	גו"ח	היתרים	מועד קבלת ההיתר	מהות	שטחים
אורן 14	8729/86/1	950633	11/01/1996	קוטג' דו משפחתי	142.47 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט
אורן 8	8729/84	950063	21/05/2001	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת	160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט (לכל יחידה)
אורן 6					
בית קשת 1	8728/2	950065 ; 20160240	12/09/1996 ; 20/05/2019	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת ; תוספות ושינויים בבית מגורים קיים + שער כניסה + הריסות	160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט (לכל יחידה) ; 170.68 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט
בית קשת 3		950065	12/09/1996	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת	160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט
בית קשת 11	8728/4	950067 ; 20070772	15/030/2001 ; 10/09/2012	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת + ממ"ד + גדרות ; פתיחת מעטפת + שער + מצללה	159.30 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט
בית קשת 13	8728/5	950068	12/09/1996	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת	160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט
בית קשת 35	8728/10	950073	12/09/1996	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת	160.76 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט
בית קשת 37	8728/11	950074 ; 20110347	12/09/1996 ; 14/07/2011	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת ; תוספת לבית מגורים + פתיחת והגדלת המעטפת + מצללות + מחסן + סככת חניה + גדר + הריסה	192.09 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 11.97 מ"ר מחסן + 16.80 מ"ר חניה
בית קשת 39		950074 ; 20110713	12/09/1996 ; 23/03/2012	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת ; פתיחת מעטפת + שינויים פנימיים	(במקור 160.76 מ"ר) ; 158.06 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט
בית קשת 41	8728/12	950075	31/07/1996	דו משפחתי דו קומתי	171.99 מ"ר עיקרי + 7 מ"ר מקלט + 8 מ"ר מדרגות
בית קשת 43					
בית קשת 45	8728/13/1	950219 ; 20130434 ; 20170154	04/07/1995 ; 11/02/2015 ; 16/06/2018	בניין דו משפחתי חד קומתי ; תוספת לבית מגורים ; תוספת קומה לבית קיים	100.24 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט ; 184.29 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט
בית קשת 47	8728/12/2	920219 ; 990578 ; 20070713	04/07/1995 ; 05/12/2001 ; 28/02/2008	בניין דו משפחתי חד קומתי ; תוספת בניה בקומה עליונה + קירוי חצר שירות ; תוספת לבית מגורים + פרגולה + הריסה	179.52 מ"ר עיקרי +7.5 מ"ר מקלט + 3.8 מ"ר חדר שירות
בית קשת 49	8728/14/1	950217 ; 20060102	04/07/1995 ; 27/08/2008	בניין דו משפחתי חד קומתי ; תוספת קומה א' + תוספת שטח שירות + פרגולות מעץ + גדר + הריסות	169 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט + 3.5 מ"ר מחסן
בית קשת 67	8728/18/1	950218	04/07/1995	בנין דו משפחתי חד קומתי	91.64 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט
בית זית 45	8726/112/4	950275 ; 20000034 ; 20050261	26/06/1995 ; 17/07/2000 ; 02/03/2006	בניין טורי – 4 יח"ד חד קומתי ; מצב סופי ; תוספת קומה א' + פרגולות + שער	124.2 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט
בית זית 47	8426/111/1	950283 ; 20000039	04/07/1995 ; 06/07/2000	בניין טורי – 4 יח"ד חד קומתי ; מצב סופי	85.71 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט (לכל יחידה)
בית זית 49	8726/111/2				
בית זית 53	8726/111/4	950283 ; 20000039 ; 20070942	04/07/1995 ; 06/07/2000 ; 23/04/2009	בניין טורי – 4 יח"ד חד קומתי ; מצב סופי ; תוספת קומה + מצללה + שער	157.96 מ"ר עיקרי + 7.5 מ"ר מקלט

8. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על המקרקעין שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר **<u>הרלוונטיות</u>** לשומה, כדלקמן:

<u>בהתייחס למקרקעי העוררים:</u>

8.1. **<u>תכנית עח/במ/151 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3971 מיום 06/02/1992</u>**

החלקות שבנדון מסווגות ביעוד מגורים א'/מגורים ב', בצמוד לרצועת שצ"פ מצפון/מזרח. להלן עיקרי הוראות התכנית:

שימוש	מס' יח"ד למגרש	מס' קומות מרבי	% בניה מרבי מותר			שטח מבני עזר למוסכים[**]	שטח מגרש מינימלי
			קומת קרקע	קומות	סה"כ רצפות		
מגורים א' חד משפחתי דו משפחתי	1 2	2 2	40 40	30 30	50[*] 50[*]	20 40	450 660
מגורים ב'	עד 6	2[***]	40	35	70	-	200 ליח"ד
ציבורי פתוח		1	5		5		

הערות:
[*]משרד או סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה בשטחו על 12% משטח הבניה הכולל. הקמת מרתף תותר בקונטור ק"ק בגובה 2.20 מ' כאשר 2/3 מתחת לפני הקרקע ו-1/3 מעל לפני הקרקע.
[**] תותר הקמת מוסך עד גובה 2.2 מ'.
[***] תותר הקמת 35 מ"ר בתוך חלל גג רעפים.

השצ"פ ישמש לנטיעות, שבילים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, מדרכות ומתקנים ציבוריים לרווחת תושבי האיזור, לרבות מתקנים הנדסיים כגון: תחנות שאיבה, טרנספורמציה, מגופי צנרת וכו'.

8.2. **<u>תכנית עח/במ/1/151 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4284 מיום 16/02/1995</u>**

בין מטרות התכנית, שינוי לתכנית מאושרת מס' עח/במ/151 – יד חנה, ופרוט שינויים בשטחי מגרשים, קווי בניין, סימון דרך משולבת, מתקן מים ועיצוב מרכז הישוב, שינוי יעוד מגרשים מחד משפחתי לדו משפחתי ומדו משפחתי לחד משפחתי, שינוי יעוד מחצית מגרש לבניין ציבורי לשצ"פ.

התכנית מקצה שטח למתקן הנדסי בשצ"פ עם דרך גישה (בסמוך ומצפון-מזרח לחלקה 18 בגוש 8728).

8.3. **<u>תכנית מתאר עח/מק/3/151 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4745 מיום 28/04/1999</u>**

בין מטרות התכנית, לאפשר שינויים נקודתיים בקווי בניין צדדים ואחוריים בהתאמה לבניה קיימת בסמכות הועדה המקומית בהתאם לס' 62 א (4) לחוק התו"ב. בהתאם לטבלה 8 עולה, בין היתר, כי: במגרש 84 (חלקה 84 בגוש 8729) שונה קו הבניין הצידי המזרחי מ-3 מ' ל-2.65; במגרש 88 (חלקה 4 בגוש 8728) שונה קו הבניין הצידי המערבי מ-3 מ' ל-2.38 מ'. הוראות הבניה הם עפ"י תכנית עח/במ/151 ו-עח/במ/1/151.

יצוין כי עיון בטבלת זכויות הבניה מלמדת כי בהתייחס לאזור מגורים א' דו משפחתי שונה שטח מגרש מינימלי ל-640 מ"ר. בהערות נוספו הערה לפיה שטח בניה מרבי ליח"ד לא יעבור 200 מ"ר בבניה דו משפחתית ו-160 מ"ר באזור מגורים ב', וכן נקבע כי לא תותר כניסה חיצונית ישירה למרתף, וכי שטח מרתף מרבי לא יעבור 65 מ"ר לא כולל שטח מקלט.

<u>בהתייחס לחטיבת הקרקע עליה חלה תכנית תמל 1017:</u>

<u>מצב קודם</u>

8.4. **<u>תכנית מתאר מחוזית תממ/21/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003</u>**

התכנית מסווגת[10] את שטח חטיבת הקרקע עליה חלה תכנית תמ"ל/1017 ביעוד "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" המוגדר כ-***"שטח המיועד לשימוש חקלאי כמשמעותו בתוספת הראשונה לחוק וכן להגנה על נוף כפרי, שימור הנוף הפתוח, מתקני נופש, פנאי ותיירות, מתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית המשתלבים בשטח החקלאי".***

באזור זה יותרו התכליות והשימושים להלן: חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק; מיתקני ספורט ונופש; שטחים פתוחים; ייעור; נופש ותיירות למעט אכסון שיותר רק בצמוד לישוב קיים; חניונים (קמפינג); דרכים וחניות; מסעדות ומזנונים; מיתקני תשתית; תחנות תדלוק.

עיקרי הנחיות והוראות התכנון:

1. בתכנית מתאר מקומית ייקבעו הוראות והנחיות, תנאים והגבלות לשימושים בקרקע חקלאית, בהתאם לאמור בתוספת הראשונה לחוק.
2. יהיה זה בסמכות ועדה מחוזית, לאשר תכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת שינויים לא מהותיים בגבולות השטחים המסומנים כאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, ובתנאי שלא ייפגע אופיו הפתוח של האזור כמוגדר בתכנית זו.
3. כל תכנית מתאר מקומית הסמוכה לדרך או שבתחומה עוברת דרך תיבחן על פי האמור בסעיף 4.4.2 בהוראות תכנית זו.
4. מוסד תכנון הדן בתכנית ביעוד זה ישקול, בין יתר שיקוליו, את התכנית על פי העקרונות הבאים:
   א. רצף לפיתוח קיים.
   ב. הימנעות מפריצת דרכים חדשות.
   ג. נגישות לתשתיות קיימות כגון מים, ביוב וחשמל.
   ד. העדר פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח.

התכנית מסווגת את הישוב בת חפר כ"אזור פיתוח כפרי", לגביו נקבע בהנחיות והוראות לתכנון כי יהיה זה בסמכותה של הוועדה המחוזית לאשר הרחבה לאזור פיתוח כפרי בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים:

א. ההרחבה בתחומי "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" בלבד.
ב. הוכח כי אין אפשרות לבצע את הבינוי המוצע בתחום אזור הפיתוח הכפרי
ג. ההרחבה הינה בהמשך רצוף וצמוד דופן.
ד. אין בהרחבה פוטנציאל ליצירת ישוב נוסף.

[10] תשריט התכנית ערוך בקנ"מ 1: 50,000.

8.5. **<u>תכנית מתאר ארצית תמ"א 35 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5474 מיום 27/12/2005</u>**

התכנית מסווגת את שטח חטיבת הקרקע ביעוד "אזור מרקם שמור משולב", הישוב סווג כ-"יישוב מיוחד", הסביבה סווגה כבעלת "רגישות נופית – סביבתית גבוהה".

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית: אזור "מרקם[11] שימור משולב" – "***מטרתו לאחד ברצף ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוך יצירת שדרה ירוקה מצפון לדרום וחיצים פתוחים לאורך ערוצי נחלים ראשיים במרכז. המרקם מיועד להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח זהיר באזורי הפריפריה".***

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם שמור משולב תופקד רק בהתקיים, בין היתר, התנאים הבאים:

1. שקל מוסד תכנון את הפיתוח המוצע בהתחשב בצורך בשימור ערכי טבע, חקלאות, נוף, מורשת ורציפות השטחים הפתוחים, ובמגמה להבטיח פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח נרחב יותר באזורי פריפריה.
2. אין בפיתוח שינוי מהותי של אופי האזור.
3. בתכנית שעיקרה תוספת שטח למגורים, השתכנע מוסד התכנון בצורך בהרחבה לאחר שהוצג בפניו תזכיר מיצוי עתודות קרקע.

בס' 7.4.2 [*[12]] נקבע: כי תוספת שטח לבינוי – תכנית מקומית במרקם שמור משולב המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי, תופקד רק אם השטח ששונה ייעודו הינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתכנית תקפה.

בהתאם לתשריט הנחיות סביבתיות, חטיבת הקרקע הוגדרה כבעלת רגישות נופית – סביבתית גבוהה. מטרת הגדרה זו, לשמור על משאבי הקרקע, המים והאוויר תוך פיתוח זהיר ומבוקר המשתלב בסביבתו.

בהתייחס להרחבות יישובים מיוחדים, בס' 8.2.1 [*] נקבע כי תכנית מתאר מחוזית הכוללת תוספת יח"ד להרחבת יישוב אשר נקבע בלוח 3 כ"יישוב מיוחד" או "יישוב מיוחד גדול", תופקד רק אם כמות האוכלוסייה ביישוב לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, אינה עולה על הקבוע בלוח. בהתאם לקבוע בלוח 3 [*] צפי האוכלוסייה[13] לישוב בת חפר עומד על 10,000.

[11] אין בסיווגו של אזור תכנון לאחד מסוגי המרקמים, משום קביעה של ייעודי קרקע לשטח קרקע מוגדר כלשהו, עם זאת, יש בהגדרת סוג המרקם באזור תכנון מסוים משום קביעה של כללים מחייבים לתכנון ולפיתוח עתידי. במרקמים מסוג עירוני וכפרי בולטות מגמות הפיתוח העירוני או הכפרי בהתאמה, ובמרקמים שמור ארצי, שמור משולב וחופי בולטות מגמות השימור והטיפוח.

[12] ראה תמא/1/35 להלן.

[13] עפ"י מידע שוק (ויקיפדיה) נכון לשנת 2022 בישוב מתגוררים כ-5,200 תושבים.

8.6. **<u>תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולשימור - שינוי מס' 1 תמא/35/1</u>**
<u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 מיום 07/07/2016</u>

בין הוראותיה: מחיקת ס' 7.4.2 בתכנית תמא 35; בהתאם ללוח 3 – המחליף את לוח 3 בתמ"א 35, אופיין הישוב בת חפר כ-"מיוחד"; הרחבת יישובים מיוחדים - יימחקו סעיפים 8.2.1- 8.2.4 ובמקומם יבוא:

"רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת יח"ד בישוב הכלול בלוח 3 **<u>באחד</u>**[14] מהמקרים הבאים:

1. בישוב שנקבע כ"ישוב לפיתוח מיוחד"
2. בתכנית מקומית לרבות בתכנית מקומית התואמת להוראות הגמישות בתכנית המתאר המחוזית.
3. בתכנית מתאר מחוזית בתנאי ושטח ההרחבה אינו עולה על 10% מהשטח המיועד לפיתוח של הישוב בתכנית המתאר המחוזית התקפה, ובלבד שהתכנית אינה בישובים בתחום מחוז מרכז או בתחום המרקם החופי.
4. בתכנית מתאר מחוזית התואמת לתכנית כוללת".

[14] הדגשה של החי"מ.

מצב חדש

8.7. **<u>תכנית תמל 1017 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7619 מיום 15/11/2017</u>**

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-784 ד׳ התחומה מצפון בנחל בחן וקבוץ בחן, מדרום בישוב בת חפר הקיים, ממזרח בשטחים חקלאיים וגדר הפרדה, וממערב בכביש מס׳ 6.

מטרת התכנית, הקמת שכונת מגורים בת כ-1,000 יח״ד (119,160 מ״ר), תכנון מחודש של מרכז הישוב, תוספת 230 יח׳ לדיור מיוחד (119,880 מ״ר), מבני ציבור (114,662 מ״ר) והקמת אזור תעסוקה (מסחר – 16,545.4 מ״ר ותעסוקה – 39,081.9 מ״ר).

עיקריה: שינוי יעוד ממגורים, שצ״פ, דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים לייעודים של מגורים, דרכים, מבני ציבור ושצ״פ; הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בנייה, לרבות מפלס כניסה למבנים; הגדרות שימושים; הסדרת מע׳ דרכים; קביעת תנאים למתן היתרי בניה, לרבות החניות סביבתיות ונופיות.

בצמוד למרבית מקרקעי התובעים שבנדון (הגובלים בחלק הדרומי של התכנית), מתוכננת רצועת שצ״פ (ברוחב משתנה המצוי בטווח של 16-28 מ׳[15]; תאי שטח 905 ו-906) מעברה דרך ברוחב משתנה המצוי בטווח של 11-18 מ׳ (כביש מס׳ 4), ומעברה מגרשים ביעוד מגורים א׳[16] ומעברם מגורים ב׳[17].

במגרשים באזור מגורים א׳ (אזור B הכולל את המגרשים 189, 190, 257-259, 250, 196-199, 255, 256, 260), מתוכננים מבנים בני 3 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת + עליית גג, בגובה 13 מ׳ ל-3 יח״ד כ״א.

השימושים המותרים בשצ״פ: פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. ובנוסף לפי הצורך: מרכזים לחלוקת דואר; מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים; מעבר תשתיות ציבוריות תת״ק; שירותים ציבוריים; קיוסק, מסעדה, בית קפה; מיגון אקוסטי; מבנים ומתקנים לפעילות תנועות נוער.

לא תורשה כניסת כלי רכב או חניה בשצ״פים למעט מעבר לחניונים במגרשים וכניסת כלי רכב חירום ושירות.

יצוין כי חלקה 83 (המצויה ממזרח לחלקה 84 בגוש 8729 וממערב לחלקה 2 בגוש 8728), מסווגת ביעוד דרך מוצעת (דרך מס׳ 2; ממזרח כהמשך לשדרות השפלה המתחברת צפונה לשכונה המתוכננת), וביעוד שצ״פ.

מעיון בטבלת זכויות והוראות הבניה[18], עולה כי בתאי שטח 905 ו-906 לא הוקנו זכויות בניה ([19]).

---

[15] מדוד גראפית באתר גובמאפ; יתכנו אי-דיוקים בשל שיטת המדידה.

[16] מגורים א׳ אזור B (מגרשים 189, 190, 257-259, 250, 196-199, 255, 256, 260), בהם מתוכנן מבנה בן 3 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת + עליית גג, בגובה 13 מ׳.

[17] מגרשים 185-188 ומגרשים 191-195, בהם מתוכנן מבנה בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת + ניצול קומת הגג, בגובה 14 מ׳. יצוין כי תכנית עח/מק/1/1017 מס׳ 409-0696716 (אשר הופקדה ואושרה לאחר המועד הקובע) נועדה להחליף את מיקום מגרשים אלו במגרשים ביעוד מגורים א׳, כך שהמגרשים ביעוד מגורים ב׳ ימוקמו רחוק יותר והמגרשים ביעוד מגורים א׳ ימוקמו במקומם קרוב יותר ליישוב הקיים. החלפת המגרשים תיעשה ללא שינוי בסך זכויות הבניה, ללא שינוי בהיקף יחה״ד שבתכנית, ללא שינוי שטחים, ללא שינוי במספר

[18] האמור בטבלה גובר על הוראות כלליות. שטיח הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

9.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

בהתאם לשומות הצדדים, הפגיעה במקרקעין שבנדון הינה כדלקמן:

תכנית פוגעת	מועד קובע	סך (במרוכז לכלל התובעים שבנדון) ירידת הערך בשומת העוררים ב-₪	ירידת הערך בשומת המשיבה ב-₪
תמל 1017	15/11/2017	8,551,000	אין ירידת ערך

9.2. **<u>תכנית תמ"ל/1017 למועד הקובע 15/11/2017:</u>**

9.2.1. **<u>עיקרי שומת שמאי העוררים/התובעים:</u>**

הישוב בת חפר הינו ישוב קהילתי, אשר תוכנן כישוב סגור לכ-5,500 תושבים ללא אפשרות הרחבה. התכנית מכפילה את מספר התושבים בישוב ומשנה את אופי הישוב מישוב קטן וסגור לישוב הכפול בגודלו, המספק שירותים אזוריים, לרבות תעסוקה, מרכז לדיור מוגן, אולם כנסים, בתי ספר ומרכזי ספורט אזוריים.

על מנת ליצור את החיבור שמבקשת תמ"ל/1017 ליצור בין הישוב הקיים לשטח החדש, מסמנת התכנית סלילת דרכים במקומות שלא תוכננו לכך, על גבי שצ"פים הכוללים עצי נוי וצמחיה, תוך הריסת בתי מגורים לצורך העברת דרכים, וכך בתי המגורים הגובלים בשטח החדש ובדרכים שנוספו, שמיום הקמת הישוב היו באזור שקט ופסטורלי בשולי ישוב קטן, גובלים בשצ"פים ובשטחים חקלאיים פתוחים, הפכו להיות ממוקמים במרכז ישוב גדול אשר מספק שירותים אזוריים, גובלים בכבישים המחברים בין שני חלקי הישוב וצפויים לתנועה ערה, לרבות תנועת אוטובוסים. בתי התובעים הינם בין הבתים הבודדים בכל בת חפר שמתוכננים לעבור להם כבישים הן בחזית והן בעורף הנכס (ולחלקם בנוסף גם לצד הנכס), לעומת המצב הקודם בו עורף הנכס פנה לנוף פסטורלי ושקט, מכאן שבתי התובעים מתוכננים להפוך מנכסים ייחודיים ושקטים לנכסים נחותים בישוב, והתוצאה, ירידה בערך הנכסים ופגיעה באיכות חייהם של התושבים הגובלים בתכנית, וזאת, כתוצאה מ-4 ראשי נזק הכוללים: שינוי באופי הסביבה, פגיעה בנוף, רעש, זיהום אוויר ופגיעה בפרטיות, כמפורט בהרחבה להלן.

בשומת העוררים הוצגה סקירה של מחקרים[20], ממצאים, מאמרים ופסיקות כבסיס לקביעת שיעור ירידת הערך. נטען כי מהפסיקות[21] עולה שטווח ירידת

[19] להבדיל ראה תא שטח 1500 ביעוד שצ"פ בו הוגדו זכויות בניה בהיקף של 1,000 מ"ר.

[20] "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות", של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, 2002; "בחינת המשמעויות הכלכליות ביישום רמות תקן שונות לרעש מכבישים" של הצוות הכלכלי במשרד להגנת הסביבה, 1998; "גורמי השפעה ושיטות הערכת שטחים פתוחים ציבוריים" של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, 2004; "מחקר דלפי" שנערך ע"י

הערך, במקרים בעלי אופי דומה ואף מקל ביחס למקרה הנדון, הינו בשיעור של 7%-18%, ולרוב סביב 13%-15%.

<u>ראשי נזק נטענים:</u>

1. **<u>שינוי באופי הסביבה:</u>** במצב קודם, הסביבה הינה סביבת בתים צמודי קרקע חד ודו-קומתיים בשולי ישוב כפרי עם בניה נמוכה. בתי התובעים ממוקמים צמוד לשצ"פ פסטורלי הכולל עצים רבים, ומעברו שטח חקלאי נרחב (משבצת קיבוץ בחן). הסביבה הכפרית השקטה מופרת ע"י בנייה מאסיבית ל-1,000 יח"ד, שטחי תעסוקה, דיור מוגן, שטחי ציבור, אולם כנסים ושטחי ספורט וחינוך אזוריים. גובה הבניה משתנה לבנייה של עד 4 קומות למגורים, 5 קומות לדיור מוגן ו-6 קומות לאזור התעסוקה. הכבישים המתוכננים בקרבה רבה לבתי התובעים הינם ברוחב של 11 מ' ועד 18 מ' ובגובה של 2-3 מ' מעל גובה חצרות הבתים, לרבות תחנה ותנועת אוטובוסים וביטול דרך ללא מוצא. הנ"ל משנה את אופי הסביבה הקרובה של בתי התובעים בצורה מהותית. הסביבה הכפרית והפסטורלית שאפיינה את בתי התובעים כאזור בשולי הישוב, משתנה וממקמת אותם בסביבה סואנת במרכז הישוב, עם כבישים עם תנועה רבה, רעש וזיהום. הרחבת הישוב חריגה לסביבה, באופן בו "קונה מרצון" לא היה צופה את ההתפתחות התכנונית, כפי שזו באה לידי ביטוי באישורה של תכנית תמל/1017.
בשומות מייעצות של השמאית יעל הרון באשדוד ובשומת בועז קוט בזכרון יעקב נקבע שיעור ירידת ערך בגין השפעת שינוי באופי הסביבה בין 2-3% במקרים "קלים" ועד 6-10% במקרים "קשים" יותר של שינוי באופי הסביבה. בהתאמה, נקבע כי לשינוי באופי הסביבה השפעה בסדר גודל של 3%-5% על שווי הנכסים.
2. **<u>פגיעה בנוף:</u>** הנוף הנצפה כיום מבתי התובעים הינו נוף של עצי נוי, צמחיה ושטח חקלאי. את הנוף הפסטורלי יחליף נוף של כביש, תחנת אוטובוס ובתי מגורים בני 3 ו-4 קומות, תוך כריתת מאות עצים[22]. בהתאם למחקרים ולפסיקה[23] הובאה בחשבון ירידת ערך בגין מרכיב הנוף בשיעור של עד 5%.

לשכת שמאי המקרקעין, 2014 ו-2020; "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים", מחלקת המחקר והמידע במקרקעין, אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, 2006.

[21] שומות של שמאים מייעצים כדלקמן (ראה בהרחבה נספח א' להלן): שומת בועז קוט לנכס בגוש 11309 ולנכס בגוש 6407 (בה צוינה שומת אמנון נזרי); שומת עאטף עאלם לנכס בגוש 18706 ובגוש 18169; שומת מנחם מלוכנא לנכס בגוש 30139 ובגוש 6407; שומת אבישי זיו לנכס בגושים 6615-6616 ובגוש 8253; שומת גבע בלטר לנכס בגוש 7217; שומת שלומי יפה לנכס בגוש 3925; שומת עומר סרחאן לנכס בגוש 11017; שומת יעל הרון לנכס בגושים 2076-2077.

[22] לתימוכין, מפנה לציטוט הרט"ג בדו"ח החוקר להתנגדויות לתכנית, ולהתייחסות החוקר בדו"ח, תוך שמציין כי הותמ"ל בחרה להתעלם מהפגיעה מנימוקים משפטיים וטכניים.

[23] ממצאי המחקר בעניין נוף אשר התמקד בבנייה רוויה בלבד ולרוב בשכונות במצב סוציו-אקונומי בינוני, מראים כי נוף לשטחים פתוחים מעלה את ערך דירת המגורים ב-6.29% - 9.83% (מתייחס לערים ירושלים, כרמיאל, מעלה אדומים וצפת). מחקר "דלפי" מלמד כי מקדם השווי הראוי ליח"ד צמודת קרקע ללא נוף לפארק פתוח לעומת יח"ד זהה עם נוף מלא לפארק הינו 86.5% בממוצע. בפס"ד עש (י-ם) 8049/00 שנידון בבימ"ש המחוזי בירושלים, בעניין ו.מ ירושלים נ' נעמי ולנסקי ואח', בנושא תביעה לירידת ערך עקב אישור תכנית במקרקעין סמוכים וסלילת כביש רחב כולל קיר תומך גדול בגובה של כ-6 מ', אשר יפגע בנוף הנשקף מבתי עוררים, קבע השמאי המייעץ כי שיעור הפגיעה בנוף עומד על 6% בנוסף לפגיעה בשיעור 3% הנובעת עקב חסימת אוויר ואור שמש. כמפורט בריכוז פסיקות שמאים מייעצים בתביעות ירידות ערך (נספח א' להלן), נקבעה ירידת ערך עקב פגיעה בנוף בשיעור של 1%-8% בהתאם למקרה.

3. **<u>רעש וזיהום אוויר:</u>** בתכנית תמל/1017 מצטמצם השצ"פ ועוברת בתוכו דרך הכוללת כביש דו-סיטרי הכולל גם אוטובוסים, שבילי אופניים ומדרכות. התכנית סימנה שתי דרכים המקשרות בין הישוב הותיק לחדש, ועוד חיבור לכביש קיים ברחוב בית קשת המהווה כיום דרך ללא מוצא[24]. המעבר בין האזורים נובע מפיצול שירותים[25] בין הישוב הותיק לחדש. כתוצאה מכך צפויה תנועה רבה של כלי רכב, והולכי רגל בין האזורים, אשר יגרמו לעלייה במפלס הרעש וזיהום האוויר. מידת הרעש והזיהום אף צפויים להיות ברמה גבוהה יותר מבכבישים דומים אחרים, מכיוון שהכבישים (ברוב המקרים) יהיו בגובה של 2-3 מ' מעל מפלס בתי התובעים[26].

בהתאם למחקרים בעניין רעש מכבישים, שיעור ירידת ערך בגין הכבישים שנוספו נקבע בשיעור של 5%-11% משווי הנכסים, בהתאם למרחק הכביש מהבתים, רוחב הדרך וגובה הכביש בנספח התנועה ביחס לבתים.

עוד צוין כי בנספחי התכנית מסומנת תחנת אוטובוס מול חלקות 11 ו-12 בגוש 8728. השפעת הסמיכות לתחנת האוטובוס, לרבות מפרץ החניה להעלאת והורדת נוסעים והרחבת הדרך מעבר לרוחבה המותר ברוזטה, שוקלל בשיעור ירידת הערך המצויין לעיל בגין ראש נזק זה בהתאם לשיעורי ההשפעה שנמצאו במחקרי דלפי של הלשכה[27].

4. **<u>פגיעה בפרטיות:</u>** בתי התובעים נהנים כיום מפרטיות רבה, כאשר עורף הנכס פונה לשצ"פ וחזית הנכס פונה לדרך עם תנועה מעטה ביותר. עם סלילת הכבישים, שבילי האופניים והמדרכות והאנשים הצפויים לעבור שם, תיפגע הפרטיות בבתים באופן דרמטי. הדרכים מסומנות בגובה של 2-3 מ' מעל מפלס הבית, ומכאן שתנועת העוברים ושבים הינה בגובה של 3.5-4.5 מ' מעל מפלס הבתים, באופן בו גם הקומה השניה ולרבות המרפסות שפנו לנוף, חשופים אליהם ולא רק חצרות בתי התובעים.

כתוצאה מהגידול בתנועה ברחוב בית קשת תיפגע הפרטיות גם בחזית הנכס. בפסיקה נקבעו שיעורים שונים לירידת ערך בגין מרכיב אובדן הפרטיות ו/או תוספת שווי לנכסים הנהנים מפרטיות. השמאי המייעץ מנחם מלוכנא קבע לנכס בגוש 30139 בירושלים ירידת ערך בסך כ-12%, אשר כוללת ירידה ערך בשיעור של 5% בגין פגיעה בפרטיות, כתוצאה משינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים בן 3 קומות (בנוסף לפגיעה בשיעור של 3.5% בגין פגיעה בנוף), כאשר הנכס הנפגע היה צמוד קרקע בנוי. בהתחשב במצב התובעים אשר

[24] חיבור בין הדרך המסומנת על השצ"פ לרחוב בית קשת בצד הדרום מזרחי יוביל לתנועה רבה ברחוב בית קשת שהינו רחוב שקט כיום, החל מקטע שהיה ללא מוצא מול חלקה 18 בגוש 8728 ולאורך רחוב בית קשת עד לחיבורו לרחוב אורן.

[25] כגון מרכזים מסחריים, גני ילדים, בתי ספר, פארקים, שירותי דואר, מקומות בילוי ועוד.

[26] לתימוכין, מפנה להמלצת החוקר עמ' 17.

[27] 89% ו-91%.

נפגעה פרטיותם באופן מוחלט תובא בחשבון ירידת ערך בשיעור של 3%-6% בהתאם למיקום ולמידת הפגיעה בפרטיות.

שיעורי ירידת הערך בבתי העוררים:

מס' נכס	רחוב	גוש / חלקה / תת חלקה	שינוי באופי הסביבה	פגיעה בנוף	רעש וזיהום אוויר	פגיעה בפרטיות	סה"כ שיעור ירידת ערך
1	אורן 14	8729/86/1	3%	3%	3%	3%	12%
2	אורן 8	8729/84	4%	4%	8%	4%	20%
3	אורן 6		5%	5%	10%	5%	25%
4	בית קשת 1	8728/2	5%	5%	11%	6%	27%
5	בית קשת 3		4%	4%	8%	4%	20%
6	בית קשת 11	8728/4	3%	3%	3%	3%	12%
7	בית קשת 13	8728/5	3%	3%	3%	3%	12%
8	בית קשת 35	8728/10	3%	3%	6%	5%	17%
9	בית קשת 37	8728/11	3%	4%	6%	5%	18%
10	בית קשת 39		3%	5%	8%	5%	21%
11	בית קשת 41	8728/12	3%	5%	8%	5%	21%
12	בית קשת 43		3%	4%	8%	5%	20%
13	בית קשת 45	8728/13/1	3%	4%	8%	5%	20%
14	בית קשת 47	8728/13/2	3%	4%	6%	5%	18%
15	בית קשת 49	8728/14/1	3%	4%	5%	5%	17%
16	בית קשת 67	8728/18/1	4%	5%	7%	5%	21%
17	בית זית 45	8726/112/4	3%	3%	8%	4%	18%
18	בית זית 47	8726/111/1	3%	3%	8%	4%	18%
19	בית זית 49	8726/111/2	3%	3%	9%	5%	20%
20	בית זית 53	8726/111/4	3%	3%	10%	5%	21%

נתוני שווי בשומת העוררים:

בשומת העוררים הובא בחשבון כי שווי מגרש בשטח של 330-350 מ"ר בייעוד מגורים א' הינו בסך של 1.15 מש"ח; שווי בסיסי למגרש ביעוד מגורים ב' בשטח כ-250 מ"ר פינתי הינו בסך 950 אל"ש ושווי מגרש אמצעי בסך 850 אל"ש, וזאת בהתבסס על המפורט להלן:

1. עסקאות מס שבח לבתים צמודי קרקע דו-משפחתיים ביעוד מגורים א' בבת חפר בסמוך למועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה ב-₪	שנת בניה	שטח בנוי (מ"ר)	חדרים	כתובת	שטח מגרש (מ"ר)	בניכוי יזמות (5%) ב-₪	עלות בניה לפי 5,500 ₪ למ"ר בנוי ב-₪	יתרה למגרש ב-₪
008726-0055-002-00	14/02/2017	1,940,000	2000	107	4	שד' הגליל 44	390	1,847,619	588,500	1,259,119
008723-0031-000-00	03/03/2017	2,020,000	2005	160	6	שד' השרון 10/12	330	1,923,810	880,000	1,043,810
008725-0100-000-00	23/03/2017	2,150,000	1989	150	5	שד' השרון 25/27	330	2,047,619	825,000	1,222,619
008722-0110-001-00	18/04/2017	2,180,000	2011	168	6	דוכיפת 43/45	374	2,076,190	924,000	1,152,190
008723-0030-000-00	25/04/2017	2,080,000	1990	146	5.5	שד' השרון 14/16	330	1,980,952	803,000	1,177,952
008723-0027-000-00	15/05/2017	1,825,000	2012	130	3	שד' השרון 28	330	1,738,095	715,000	1,023,095
008724-0081-001-00	06/06/2017	1,835,000	1993	123	5	גמלא 48	332	1,747,619	676,500	1,071,119
008725-0104-001-00	21/06/2017	1,830,000	1996	93	4	חצב 70	330	1,742,857	511,500	1,231,357
008724-0074-002-00	29/06/2017	1,875,000	2013	100	4	גמלא 58	330	1,785,714	550,000	1,235,714
008725-0133-002-00	30/06/2017	2,280,000	2005	190	5	חיטה 56	413	2,171,429	1,045,000	1,126,429
008725-0132-002-00	28/07/2017	2,450,000	1995	218	6	חלבלוב 13	357	2,333,333	1,199,000	1,134,333
008724-0097-001-00	03/08/2017	2,000,000	2008	137	5	שד' הגליל 72	395	1,904,762	753,500	1,151,262
008723-0040-000-00	07/09/2017	1,760,000	1995	99	4	חיננית 77/79	325	1,676,190	544,500	1,131,690
008724-0021-001-00	07/09/2017	2,320,000	1995	160	6	גלבוע 46	330	2,209,524	880,000	1,329,524
008726-0049-002-00	05/11/2017	2,050,000	1998	102	5	גולן 7	361	1,952,381	561,000	1,391,381
008723-0059-002-05	22/11/2017	1,950,000	1999	126	5	חיננית 3/5	339	1,857,143	693,000	1,164,143
008726-0024-002-00	07/12/2017	1,900,000	1995	124	5	גמלא 10	330	1,809,524	682,000	1,127,524
008725-0103-002-00	12/12/2017	2,470,000	1995	180	6	חצב 76	330	2,352,381	990,000	1,362,381
ממוצע כללי		**2,050,833**	**2000**	**140**	**5.0**		**347**			**1,185,313**
ממוצע לבתים גדולים	**8**	**2,243,750**	**1998**	**172**	**5.7**		**349**			
ממוצע לבתים קטנים	**10**	**1,896,500**	**2001**	**114**	**4.4**		**346**			

מהנתונים דלעיל מתקבל כי בתים גדולים בשטח של כ-170 מ"ר על מגרש של כ-349 מ"ר נמכרו בסדר גדול של 2.25 מיליון ₪ סמוך למועד הקובע, ובתים קטנים בשטח של כ-110 מ"ר על מגרש בשטח של כ-346 מ"ר נמכרו תמורת כ-1.9 מיליון ₪. כמו-כן, שווי מגרש בשטח של כ-347 מ"ר הינו כ-1.2 מיליון ₪. הנ"ל מתייחס למיקומים שונים בבת חפר שאינם צמודים לשצ"פ הנדון (חלקם בסמוך לכבישים ראשיים), ולא נפגעו ישירות מהתכנית. בהתאם, נדרשת התאמה למיקום בסמוך לשצ"פ.

2. ניתוח תוצאות מכרזים של רמ״י באזור החדש ביעוד מגורים א׳ הכוללים מגרשים ל-2 יח״ד כל אחד:

מס׳ מכרז	מס׳ מגרש	שטח מגרש (מ״ר)	הוצאות פיתוח ב-₪	מחיר זכיה ללא מע״מ ב-₪	מחיר כולל מע״מ ופיתוח ב-₪
מ/62/2020	44	675	596,250	1,270,222	2,082,410
מ/62/2020	45	675	596,250	1,318,033	2,138,349
מ/62/2020	67	710	615,350	1,240,000	2,066,150
מ/62/2020	68	710	615,350	1,214,014	2,035,746
מ/62/2020	70	709	614,804	1,180,180	1,995,615
מ/62/2020	71	702	610,874	1,157,777	1,965,473
מ/62/2020	72	702	610,874	1,156,555	1,964,043
מ/62/2020	73	702	610,874	1,166,555	1,975,743
מ/62/2020	338	703	611,530	1,243,533	2,066,464
מ/62/2020	339	676	596,796	1,234,567	2,041,239
מ/62/2020	340	598	554,776	1,266,126	2,036,143
מ/62/2020	341	598	554,776	1,212,005	1,972,822
מ/62/2020	342	598	554,776	1,410,000	2,204,476
מ/62/2020	343	598	554,776	1,211,000	1,971,646
מ/62/2020	344	593	552,048	1,272,005	2,040,294
ממוצע		663			**2,037,108**
ממוצע למחצית מגרש		332			**1,018,554**
מקדם התאמה לפיתוח (דחיה - 4 שנים, 6%)					1.26
מקדם התאמה לזמן					0.95
מקדם התאמה לאזור חדש לעומת ישן					0.9
שווי מגרש באזור הותיק, מתואם ב-₪					**1,099,445**

מהניתוח הנ״ל עולה כי שווי מגרש מתואם למיקום כללי בבת חפר הוותיקה (לא בסמוך לשצ״פ) הינו כ-1.1 מיליון ₪. לא הובאה בחשבון התאמה לזכויות, בשל היקף זכויות שאינו שונה באופן מהותי.

3. עסקאות מס שבח לבתים צמודי קרקע טוריים ביעוד מגורים ב׳ בבת חפר בסמוך למועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה ב- ₪	שנת בניה	שטח בנוי (מ״ר)	חדרים	כתובת	שטח מגרש (מ״ר)	בניכוי יזמות (5%) ב-₪	עלות בניה לפי 5,500 ₪ למ״ר בנוי ב- ₪	יתרה למגרש ב- ₪
008728-0023-000-00	25/01/2017	1,500,000	2000	85	3	בית קשת 40-44	250	1,428,571	425,000	1,003,571
008726-0104-004-00	07/02/2017	1,650,000	1995	85	3	בית זית 18	251	1,571,429	467,500	1,103,929
008726-0088-003-00	02/04/2017	1,300,000	1996	123	4	בית השיטה 27-33	252	1,238,095	676,500	561,595
008728-0045-000-00	01/06/2017	1,804,000	1995	168	5	בארי 16-22	250	1,718,095	924,000	794,095
008726-0077-001-00	18/06/2017	1,570,000	1995	144	4	בית קמה 25-31	255	1,495,238	792,000	703,238
008726-0077-004-00	27/06/2017	1,730,000	1995	150	4	בית קמה 31	255	1,647,619	825,000	822,619
008728-0077-001-00	22/08/2017	1,850,000	1996	120	6	ברקן 11-15	254	1,761,905	660,000	1,101,905
008726-0076-003-00	09/11/2017	1,575,000	1996	100	3	בית קמה 33-43	250	1,500,000	550,000	950,000
008728-0079-003-00	14/11/2017	1,800,000	1996	109	5	ברקן 23-27	269	1,714,286	599,500	1,114,786
ממוצע		1,642,111	1996	120			254			906,193

שווי מגרש בשטח כ-250 מ״ר, המתקבל מהניתוח לעיל הינו כ-0.9 מש״ח, ושווי נכס בנוי בשטח של כ-120 מ״ר הינו כ-1.65 מש״ח. צוין כי חלק מהמגרשים פינתיים וחלקם אמצעיים. המגרשים אינם פונים לשצ״פ הנדון.

<u>תחשיב הפגיעה בבתי העוררים:</u>

להלן מכלול ההתאמות שהובאו בחשבון באומדן שווי הבתים במצב הקודם:

א. התאמה לשצ"פ[28] – הובאה בחשבון תוספת של 5%-3% לשווי הנכס הבנוי, בהתאם למיקום.

ב. התאמה לרמת הגמר ואופי הבינוי – הובאה בחשבון עלות בניה מופחתת בהתאם למצב הנכס, ובהתאמה לעלות בסך 5,500 ₪ שהובאה בחשבון בתחשיב חילוץ שווי מגרש, מגלם מרפסות.

ג. שווי מגרשים – שווי המגרשים הבסיסי למגורים א' 1.15 מיליון ₪ ולמגורים ב' 0.85-0.95 מ"ש'. הובאה בחשבון תוספת למגרשים ביעוד מגורים ב' בגודל מעל 250 מ"ר. זכויות הבניה במגרשי מגורים ב' הינם בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף ולא לפי גודל המגרשים.

מס' נכס	רחוב	גוש / חלקה / תת חלקה	שטח מגרש (מ"ר)	שווי בסיסי למגרש ב-₪	שטח אקווי' בנוי בהיתר (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	יזמות	שווי מגרש + הבנוי ב- ₪	מקדם סמיכות לשצ"פ	אומדן שווי מצב קודם, במעוגל ב-₪	שיעור ירידת ערך	שווי מצב חדש ב-₪	ירידת ערך, במעוגל ב- ₪
1	אורן 14	8729/86/1	329.1	1,150,000	149.47	5,500	1.05	2,070,689	1.05	2,170,000	12%	1,909,600	260,000
2	אורן 8	8729/84	332	1,150,000	167.76	6,000	1.05	2,264,388	1.05	2,380,000	20%	1,904,000	476,000
3	אורן 6		332	1,150,000	167.76	6,500	1.05	2,352,462	1.05	2,470,000	25%	1,852,500	618,000
4	בית קשת 1	8728/2	342	1,150,000	167.76	6,500	1.05	2,352,462	1.05	2,470,000	27%	1,803,100	667,000
5	בית קשת 3		348	1,150,000	167.76	7,000	1.05	2,440,536	1.05	2,560,000	20%	2,048,000	512,000
6	בית קשת 11	8728/4	371	1,150,000	166.30	6,500	1.05	2,342,498	1.05	2,460,000	12%	2,164,800	295,000
7	בית קשת 13	8728/5	327	1,150,000	167.76	6,500	1.05	2,352,462	1.05	2,470,000	12%	2,173,600	296,000
8	בית קשת 35	8728/10	334	1,150,000	167.76	6,500	1.05	2,352,462	1.05	2,470,000	17%	2,050,100	420,000
9	בית קשת 37	8728/11	338	1,150,000	212.72	6,000	1.05	2,547,642	1.05	2,680,000	18%	2,197,600	482,000
10	בית קשת 39		338	1,150,000	165.06	7,000	1.05	2,420,691	1.05	2,540,000	21%	2,006,600	533,000
11	בית קשת 41	8728/12	338	1,150,000	178.99	5,000	1.05	2,147,198	1.05	2,250,000	21%	1,777,500	473,000
12	בית קשת 43		338	1,150,000	178.99	7,000	1.05	2,523,077	1.05	2,650,000	20%	2,120,000	530,000
13	בית קשת 45	8728/13/1	338	1,150,000	107.74	6,500	1.05	1,942,826	1.05	2,040,000	20%	1,632,000	408,000
14	בית קשת 47	8728/13/2	338	1,150,000	190.82	7,000	1.05	2,610,027	1.05	2,740,000	18%	2,246,800	493,000
15	בית קשת 49	8728/14/1	338	1,150,000	180.0	7,500	1.05	2,625,000	1.05	2,760,000	17%	2,290,800	469,000
16	בית קשת 67	8728/18/1	338	1,000,000	99.14	6,500	1.05	1,726,631	1.05	1,810,000	21%	1,429,900	380,000
17	בית זית 45	8726/112/4	274	1,000,000	131.7	6,500	1.05	1,948,853	1.03	2,010,000	18%	1,648,200	362,000
18	בית זית 47	8726/111/1	284	1,000,000	93.21	7,000	1.05	1,735,094	1.03	1,790,000	18%	1,467,800	322,000
19	בית זית 49	8726/111/2	211	850,000	93.21	6,500	1.05	1,528,658	1.03	1,570,000	20%	1,256,000	314,000
20	בית זית 53	8726/111/4	297	1,000,000	165.46	6,500	1.05	2,179,265	1.05	2,290,000	21%	1,809,100	241,000[*]
8,551,000	**סה"כ ירידת ערך לתובעים**												

הערות:

- נכס מס' 9 - שטח בנוי בהיתר עיקרי + ממ"ד 204.09 מ"ר במקדם אקווי' 1, מחסן וחניה מקורה בשטח 28.77 מ"ר במקדם אקווי' 0.3.
- נכסים מס' 11 ו-12 - שווי מ"ר בנוי מגלם גם את העובדה שנבנו קומות בגובה מלא ע"י היזם.
- נכס 13 – במועד הקובע הנכס חד קומתי עם זכויות בעלות. שווי המגרש מגלם את זכויות הבניה.
- נכס 16 – הבית הינו חד קומתי. שווי המגרש מגלם את שטח המגרש מחד ואת העובדה שמימוש הזכויות הנוספות כרוך בתשלום דמי היתר (91%) ועלויות התאמה.
- נכס 20 - בהתחשב בתביעה בגין 50% הבעלות בנכס.

[28] לעניין השפעת שצ"פ על שווי הנכסים בהשוואה לשווי נכסים שאינם פונים לשצ"פ, קבע בהתאם למכלול המחקרים, המאמרים וההכרעות התאמה למיקום בסמוך לשצ"פ בשיעור של 5%-3% ביחס לשווי נכס בנוי שאינו בסמוך לשצ"פ, בהתאם לאינטנסיביות השצ"פ והנוף. וזאת על בסיס המפורט להלן: מחקרי "**דלפי**" (2002, 2014, 2020); מאמר שפורסם ע"י דנוס יובל וכהן אסתר "**שיקולים בהערכת שווי שטח ציבורי פתוח**"; שומות מכריעות ומייעצות: **שומת אלי כהן לנכס בגו"ח 6205/741; שומת שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 6712/26; שומת אמנון נזרי לנכס בגו"ח 20342/39.**

<u>עיקרי התייחסות שמאי העוררים לעיקרי טיעוני המשיבה:</u>

מצב תכנוני קודם:

- עפ"י תמ"מ 21/3 ותמ"א/35 לא ניתן היה לצפות שהישוב יתרחב. הישוב מסומן באופן ברור לפי הישוב הקיים והרחבה לפי התמ"מ הינה חריגה ובהתניות. התמ"מ קובעת שתימנע גלישה לשטחים חקלאיים ויישמר האופי הכפרי של הישובים. בתמא 35 מדובר באזור עם רגישות סביבתית גבוהה ולא ניתן לצפות שהישוב יתרחב. תמ"א 35 אינה המצב התכנוני אלא תיקון 1 לתמ"א 35 בה שונה סיווג הישוב[29]. אולם, גם אם תתקבל הטענה כי בהתאם לתמ"א ולתמ"מ ניתן היה לצפות להתרחבות כלשהי, הרי שלא ניתן לדעת לאן ובאיזה אופן, ולכן לא ניתן לתבוע ירידת ערך מהתמ"א והתמ"מ.
בהתייחס לטענה כי ניתן היה לצפות להתפתחות הישוב צפונה דווקא, נטען כי בתחום הישוב הקיים קיימים אזורים בהם ניתן לפתח עתודה של היישוב. כמו כן, קיימות מגמות של התחדשות עירונית בישובים אשר אינה מצריכה הגדלה של שטח הישוב.
- באשר לסוגיית דרך הביטחון, דרך הביטחון היא כביש ולא שביל. חלקו אספלט וחלקו כורכר. הדרך העוברת בצמוד לבתי התושבים לא סטטוטורית[30] ואינה מופיעה בין אפשרויות השימוש בשצ"פ במצב התכנוני הקודם. התייחסות יו"ר הוועדה לדרך זו, צריכה להיות מחוברת למסמכים סטטוטוריים שהם המסמכים המחייבים. המשיבה הודתה שכביש זה אינו סטטוטורי ואף לא הוצגה הרשאה לדרך זו. בתכנית עח/במ/151 ס' 13 מתייחס לדרכים והן אמורות להיות מסומנות בתשריט, דבר שאינו קיים בתשריט. על כן יש להתעלם ממנה לחלוטין. הדרך עוברת בצמוד לחלק מהבתים בלבד, ובניגוד למתואר בשומת הוועדה הדרך כמעט שלא בשימוש[31].
- בהתייחס לנוף, ככל הנראה שמאי המשיבה לא ערכו ביקור בתוך הנכסים שכן נשקף נוף מכל אחד מהנכסים התובעים, לרבות מקומת הקרקע. בהתייחס לטענה שאין להתייחס לנוף הנצפה מהקומה העליונה בבתים בהם נבנתה עליה לקומת המעטפת ללא היתר, צוין כי במקרים בהם יש אי-התאמות להיתר הבניה נכון שיש להסדיר את נושא הרישוי, אך מדובר בזכויות זמינות (שולם היטל השבחה, הוצא היתר בניה ושולמו התשלומים הנדרשים לרמ"י). מדובר בהכשרת מדרגות פנימיות לקומה העליונה

[29] הפנה לעמ' 41-42 לשומת העוררים, בהם קיימת סקירה הכוללת את תמ"א/1/35, שהיא התכנית האחרונה הקובעת לעניין הרחבת היישוב. שם נמחק נושא 10,000 התושבים. בתמ"ל אין התייחסות לתיקון 1 לתמ"א/35.

[30] המשיבה עצמה מודה בכך - מפנה לעמ' 16 שורה 20 בפרוטוקול הערר.

[31] המעבר על דרך הביטחון הינה עם רכבים במהירות נמוכה, עם צפייה אל מחוץ לבתי הישוב (לכיוון צפון או מזרח). הולכי רגל בודדים עוברים על דרך זו לצורך ספורט.

(שמופיעה בהיתר הבניה כולל בטבלת השטחים) ולא מעבר לכך. עוד צוין, שהמועצה המקומית גובה בגין שטחים אלו ארנונה ושווי השטחים הבנויים מגולמים בעסקאות שהציגו שמאי המשיבה. ומכאן, שהתאמות אלו ואחרות להיתר הבניה אינן גורעות מהנזק שנגרם לתובעים.

השטח עליו אושרה תמ"ל/ 1017 הוא שטח חקלאי מעובד של קיבוץ בחן ולכן כל התובעים רכשו בכוונת תחילה את יחידות הדיור שלהם בקצה הישוב כחלק מהנוף הפתוח שנשקף אליהם טרם התכנית.

- באשר לבריכות בחצר אשר לגביהן נטען כי לא הוצא היתר. הבריכות הינן בהתאם לפרסומי היזם וככל הידוע, הוועדה המקומית לא דרשה היתרים לבריכות הנ"ל.

מצב תכנוני חדש:

- המצב המוצע בתמ"ל/1017 כולל כניסה אחת בלבד ולא 2 כניסות כנטען. בתשריט המחייב מופיעה כניסה אחת בלבד. נספח התנועה המנחה, מציג סימון מחוץ לקו הכחול של כניסה נוספת, אשר אינה כלולה בתכנית ואינה מחייבת, וביחס לצומת המסומנת בו צוין כי מדובר ברעיון כללי בלבד. דהיינו, אין תכנון ראשוני של כניסה נוספת, לא ברור אם בכלל תבוצע כניסה כזו, מתי ואם יהיה לכך תקציב. מגרשים נמכרו במכרזים, עבודות הפיתוח בעיצומן, אולם עבודה על הצומת לא החלה וכאמור חיבור זה אינו חלק מן התכנית. גם אם יום אחד תהיה כניסה צפונית, הרי שזו תסייע חלקית רק בתנועה של יציאה וכניסה מהשכונה הצפונית, אולם לא תמנע את כל התנועה הפנימית בין שתי השכונות.

מכאן, שכל הטענות של המשיבה המתייחסות לשתי כניסות, אינן רלוונטיות. כל הנחות העבודה על בסיס זה מוטעות, ולפיכך, כל טענותיהם בדבר היעדר פגיעה בדבר רעש וזיהום אינן נכונות ומתבססות על מידע תכנוני שגוי.

- שמאי המשיבה, טוענים[32] כי תהיה תנועה דלילה בין שני חלקי הישוב (ישן מול חדש), מבלי שערכו דו"ח תנועה ודו"ח אקוסטי. הטענה שלא יהיה צורך לעבור בין שני חלקי הישוב, כיוון שהתמ"ל כוללת מבני ציבור שישרתו את השכונה החדשה ומבני הציבור הקיימים ישרתו את השכונה הקיימת, סותרת את כוונת התכנית[33] ואת עמדת הנהלת המועצה האזורית עמק חפר כפי שהוצגה לתושבי בת חפר במפגש זום מיום 07/07/2021. עמדה התואמת את התכנון הקיים והמוצע, שכן גני הילדים וביה"ס היסודי מרוכזים במרכז הישן וקריית החינוך (חטיבת הביניים והתיכון) בשכונה החדשה. עובדות אלו מלמדות על תנועת רכבים ערה ביותר בשעות הבוקר, צוהריים, אחה"צ וערב (פעילויות נוער, חוגים וכיו"ב), על כל המשתמע מכך לעניין מטרדי הרעש,

[32] מפנה לעמ' 7 בפרוטוקול ועדת הערר מיום 15/2/2022.
[33] מפנה לציטוט מדברי ההסבר.

זיהום אויר ועוד. בנוסף, בשים לב למסלולי האופניים בשצ"פ בתמל/1017, הממוקם גבוה מבתי התובעים בכ-3 מ', תהיה גם פגיעה בפרטיות התובעים.

- יש להתייחס למסמכי התכנית בלבד מהמועד הקובע, ולא למסמכים מאוחרים יותר שאינם סטטוטוריים[34]. נספח העצים בתמ"ל/1017 (המחייב) קובע שיש לכרות מאות עצים ולא עשרות בודדות בלבד כפי שטוענים שמאי הוועדה, וכמעט שלא קיימים עצים לשימור. ככל והוועדה המקומית החליטה לשנות את נספח העצים הרי שזה מעיד על מידת הפגיעה הרבה שנובעת מהנספח, אך אין זה רלוונטי לתביעה.
- שמאי המשיבה מתעלמים מהריסת הבתים ברחוב האורן לצורך העברת כביש וחיבור בין הישובים והנזק והמטרד המתמשך שנגרם כתוצאה מכך לבתים הסמוכים[35].
- שמאי המשיבה מתעלמים מאפשרויות השימוש בשצ"פ לפי תכנית תמל/1017, אשר הרחיבה[36] את השימושים האפשריים בשצ"פ, לרבות, מרכזים לחלוקת דואר, מתקנים הנדסיים תחנות שנאים, קיוסק, מסעדה, בית קפה, מבנים ומתקנים לפעילות תנועות נוער. השצ"פ מאפשר שימוש מסחרי ושימוש כמבני ציבור. תוספות אלו בשימושים לשצ"פ פוגעות בנכסים הנדונים, ובגין השפעת הקמת קן של הצופים או בית קפה מול בתי התושבים בעתיד יש לתבוע כבר כעת. מסמך עקרונות לפיתוח אליו מפנים שמאי הוועדה אינו מהווה מסמך מחייב ומנוגד להוראות התכנית (המסמך קבע שאין אפשרות בניה בשצ"פ בניגוד להוראות התכנית). עוד צוין כי לאורך 25 שנים עד לאישור התמ"ל אושרה רק תכנית אחת למבנה הנדסי בשצ"פ, שבפועל לא הוקם כיוון שלא היה צורך באף מתקן הנדסי בשצ"פ, ואילו כיום מוקמים שנאים מול חלק מבתי העוררים. במצב הקודם ניתן היה להקים מתקנים הנדסיים אולם לא היה בהם כל צורך.
- בהתייחס לטענה[37] כי בשנת 2030 כמחצית מכלי הרכב בארץ יהיו חשמליים, ולכן תהיה ירידה במפלס הרעש מהכבישים, הודגש כי המועד הקובע שלנו בשנת 2017 ולא 2030. נטען כי טענה זו נסתרת על ידי נתוני המשיבה מהם עולה כי ממוצע התחזיות הינו שרק בשנת 2030 כמחצית מכלי הרכב

[34] נטען ששמאי המשיבה עושה שימוש במצגות ומסמכים לאחר אישור התכנית, כאילו היו חלק מהמצב התכנוני (חתכים, תשריט עצים לשימור) וממיקומים שאינם רלוונטיים.

[35] לדוגמא, הנכס ברח' בית קשת 1 (גו"ח 8728/2), הצמוד מכיוון מזרח לבתים שנהרסו, במקום גינה ובית, בצמוד אליהם ובמקום הבית שנהרס, יבוצע כביש עם תנועה של מאות כלי רכב ביום, רוכבי אופניים והולכי רגל כולם בצמוד לביתם במרחק של 1 מ' עד מטרים בודדים. בנוסף, בצמוד אליהם צפוי גידול של התנועה ברח' בית קשת, כתוצאה מחיבור הדרך ההיקפית לרח' בית קשת ובנוסף צפוי בעורף הבית שהיה פתוח עם נוף ושקט ופרטיות מושלמת תנועה רבה כאמור לעיל בגובה של 3-5 מ' מעל חצר ביתם. בנוסף, באותו נכס ובקרבה אליו מתכננים שני חדרי טרנספורמציה. זאת ועוד, במרחק כמה עשרות מטרים יוקמו בתים גבוהים יותר במקום נוף של שטח חקלאי פתוח.

[36] המשיבה מציגה את השימושים המותרים בשצ"פ וטוענת כי גם במצב הקודם וגם במצב החדש היו מותרי אותם שימושים.

[37] כיום טענתה של המשיבה היא שבשנת 2030 כמחצית מכלי הרכב במדינה יהיו חשמליים ושבשנת 2030 יופסק יצור רכבים עם מנוע בעירה פנימית. במועד הקובע, כמעט ולא היו רכבים חשמליים בארץ. כל המחקרים מהשנה האחרונה מראים מספרים אחרים לגמרי מאלו הנטענים ע"י המשיבה. התחזיות הן שבשנת 2030 מספר רכבי הבנזין יהיה גדול מזה שהיה בשנת 2017.

החדשים שיימכרו יהיו חשמליים. עוד נטען כי מספר כלי הרכב הלא חשמליים בשנת 2030 יהיה גבוה מהיום בשל גידול במספר כלי הרכב, ולכן הרעש והזיהום יהיו גבוהים מהיום, למרות תוספת הרכבים החשמליים.
בהתאם לנתוני הלמ"ס קיימים כיום מעל ל-3.7 מיליון כלי רכב בישראל, מתוכם כמות כלי הרכב החשמליים היא אפסית. ולכן יקח לא פחות מ-20 עד 30 שנים ויותר להחלפת רכבי הבנזין/דיזל למנועים חשמליים. מכאן, שברור כי תהיה פגיעה במטרדי רעש וזיהום אויר מכלי הרכב שיסעו בכבישי בת חפר וליד בתי התובעים.

מתודולוגיה להוכחת שיעור הפגיעה:

- בהתייחס לטענה שמחקרי השמאי הממשלתי, המשרד להגנת הסביבה ומחקרי דלפי של לשכת השמאים הינם כלליים או בלתי מובנים, נטען כי מחקרים אלו משמשים תדיר שמאים מכריעים/מייעצים בשומות מכריעות/מייעצות, הן לצורך חיזוק ממצאי עסקאות והן כשימוש בלעדי כאשר לא קיימות עסקאות תואמות כפי שקיים במקרה הנדון.
בהתייחס לשוני הנטען בין השומות המייעצות למקרה הנדון, נטען כי ברור שלא ניתן למצוא שומות מייעצות שזהות ב-100% למקרה הנדון, במיוחד כאשר המקרה חריג וקיצוני ואושר במסגרת ותמ"ל ולכן אין לו אח ורע. אולם מתוך השומות המייעצות ניתן ללמוד על מידת הפגיעה ושיעורי הפגיעה אשר נקבעו במקרה בעלי מאפיינים קרובים. והודגש כי בכמעט בכל המקרים דובר בערים, ולא בישובים קהילתיים סגורים ותחומים, בצמוד לשטחי קיבוץ ובפרוזדור אקולוגי עם רגישות סביבתית גבוהה.
- בהתייחס לטענה שיש להציג עסקאות בנכסים הנפגעים טרם ולאחר המועד הקובע, נטען כי לא קיימות מספיק עסקאות שאפשר באמצעותן לבחון את ירידת הערך[38].
- העסקאות שהציגו שמאי המשיבה מעידים על ירידת ערך של לפחות 14%:
  - העסקה משנת 2018 (בית קשת 43)[39] הינה בנכס של אחד התובעים. בהסכם אשר צורף לתביעה נכתב מפורשות שזכות התביעה בגין ירידת ערך מתמ"ל/1017 תישאר בידי הרוכש ככל שהמוכר לא יודיע בכתב על כוונתו להגיש תביעה בתוך 6 חודשים. המוכר לא הגיש את התביעה ולכן הרוכש תבע בגין ירידת הערך. העסקה אינה משקפת את המצב החדש

[38] המשיבה, מבקשת לקבוע על בסיס עסקה אחת לכל מצב תכנוני (לפני ואחרי המועד הקובע) שאין ירידת ערך. בהתאם לתקינה השמאית נדרש להציג לפחות 3 עסקאות השוואה לצורך קביעת שווי בכל מצב תכנוני, ומכאן שאין מספיק עסקאות כדי לבסס את התחשיב ויש לדחות את טענת שמאי המשיבה ביחס למתודולוגיה לקביעת ירידת הערך.

[39] ביחס לנכס ברח' בית קשת 43 – נטען כי לנכס זה אין זכות תביעה. לא כך הוא. כפי שעולה מחוזה המכר זכות התביעה הומחתה לקונה[39]. מכאן שיש לנכס זה זכות תביעה ולכן קיים חוסר וודאות בניתוח העסקה, שכן הקונה לא יודע אם תהיה לו זכות התביעה. לעניין הפחתת עלויות הבניה בנכס זה, הרי שהנכס הורחב ושופץ טרם הרכישה. היתר הבניה מנסה להסדיר את חריגות ההרחבה. דהיינו, הרוכש קנה נכס מורחב ומשופץ כולל הסדרה של היתר הבניה. שמאי המשיבה הפחיתו עלות בניה ללא ביקור וללא שראו את רמת הגמר, בטענה מופרכת, שהתוספות והשיפוץ בוצעו לאחר הרכישה ולפני ביקורי בנכס וזאת בניגוד לטענת הרוכש ולעובדות בשטח. בהפחתה נאותה של עלויות הבניה ולא כפי שביצעו שמאי המשיבה, היום מגיעים לירידת ערך. לא ניתן להשתמש בעסקה זו, שכן מלא ירידת הערך לא באה לידי ביטוי.

אלא מצב ביניים ולכן אינה יכולה להוות עסקה רלוונטית. יתר על כן רמת הגמר בנכס גבוהה מאוד ועל כן הניתוח שבוצע ע"י שמאי הוועדה שגוי. לפיכך, אין לעשות שימוש בעסקה זו.

- בעסקה משנת 2019 טעו שמאי הוועדה בשטח הנכס[40]. לפי מס שבח הנכס בשטח בנוי של 200 מ"ר ולפי היתר הבניה השטח הבנוי הינו כ-168 מ"ר, כלומר מדובר בנכס בנוי בהיתר בשטח 168 מ"ר ועוד תוספות שאינן בהיתר. שמאי המשיבה הסתמכו בטעות על היתר המופיע באתר הוועדה שמתייחס לנכס אחר בכלל (באתר מופיעים 2 היתרים, רק אחד מהם מתייחס לנכס הנדון) ולכן חישבו את השווי לפי 134 מ"ר בלבד ועלות בניה נמוכה מאוד של 4,000 ₪ בלבד. גם אם עושים שימוש בעלות הבניה של 4,000 ₪ בלבד (שאינה סבירה), לפי השטח בהיתר של 168 מ"ר הרי שמתקבל שווי נמוך בהרבה לנכס זה, ולמעשה מוכחת ירידת ערך של 14%. בעלות בניה סבירה יותר[41] של 5,000 ₪ מתקבלת ירידת ערך של 27%.
- לפיכך, עסקה אחת - היא לפני המועד הקובע, ללא ביקור פנימי של שמאי המשיבה, עם הנחת עבודה לגבי רמת הגמר. עסקה שנייה - לאחר המועד הקובע עם חוסר בהירות ביחס למי שיתבע את המשיבה, עם נכס מוגדל ומשופץ, ללא ביקור שמאי המשיבה ועם טעות לגבי תרומת הבנוי. עסקה שלישית - לאחר המועד הקובע, כאשר המשיבה החליטה להביא מקדם אקווי' מבלי לציין זאת ולהוריד עלויות בניה נמוכות ביותר, על מנת להראות עליית שווי לקרקע. דהיינו, שלוש עסקאות נותחו ללא ביקור, עם הנחות עבודה חלקן מוטעות. הדבר אינו עומד בשום תקן שמאי או קווים מנחים ולא ניתן לבסס עליהן תביעה או הגנה בתביעות ירידת ערך. נדרשות 3 עסקאות לפני ו-3 אחרי המועד הקובע וללא השפעת התכנית עצמה. כמו כן מדובר בשיטת החילוץ, אשר לה תוקף נמוך בקביעת שווי קרקע, לאור מכלול המפורט לעיל יש להשתמש במחקרים.

[40] ביחס לנכס ברח' בית קשת 25 - מדובר בנכס שנרכש בשנת 2019 ללא זכות תביעה, למרות שגם בחוזה זה הוזכרה התכנית; שמאי המשיבה לא ביקרו בנכס ולכן לא ידעו מה רמת הגמר האמיתית שלו; שמאי המשיבה טוענים שהנכס לא היה מאוכלס מספר שנים. בחוזה כתוב שהמוכר לא גר בנכס בשנים האחרונות אולם אין הדבר אומר שלא גרו בנכס. סביר להניח שהנכס הושכר והמוכר הגן על עצמו באמירות גורפות כי יש ליקויים ונדרש שיפוץ; בחוזה כתוב שקיבולת הזכויות ברמ"י הינה 82 מ"ר והוסבר לקונה שיידרש לשלם תשלומים לרמ"י עבור מ"ר מבונים מעל שטח זה. אולם, הדבר אינו נכון, שכן עד 160 מ"ר הבנוי בהיתר לא נדרש לשלם מאום; בדיווח העסקה במס שבח שטח הארנונה והשטח הרשום הוא 200 מ"ר. מכאן שמדובר בנכס בן 2 קומות בנויות באופן מלא. כעת, טוענים שמאי המשיבה שהשטח שהופחת בניתוח הנכס הנדון הוא שטח אקווי' בנוי ושבגין הקומה השנייה הובא בחשבון מקדם אקווי' 0.5 וכך גם לגבי המקלט בקומת הקרקע אף שאין בכך כל הגיון; אם בכל עסקאות ההשוואה התייחסו שמאי הוועדה רק להיתר המקורי, הרי שאין משמעות לניתוח שערכו, שכן מרבית, אם לא כל הנכסים בבת חפר שנבנו עם מעטפת קומה שנייה במקור, בנו עלייה למעטפת זו ועושים בה שימוש; בעסקה זו, לכל הפחות מדובר בעסקה בעייתית שאין לעשות בה שימוש ובוודאי לא כפי שביצעו שמאי המשיבה.

[41] בניתוח השווי בשומת העוררים של נכסי התובעים הובא בחשבון שווי תרומת הבנוי לפי 5,000 ₪ לנכס ברמת הגמר הנמוכה ביותר ועד 7,500 ₪ לנכס ברמת הגמר הגבוהה ביותר.

- שמאי המשיבה הציגו בסקר שערכו עליית ערך משנת 2016 ל-2019 בסך 28% ולנכסים גובלי גדר 30%. ההפרש בין העסקאות בשומת הוועדה לאחר תיקון שטח הנכס הינו 11.6% בלבד (לפי 2 העסקאות), ומכאן שירידת ערך לפי חישוב שמאי הוועדה המתקבלת הינה כ -14%, או 27% לפי עלות בניה סבירה יותר של 5,000 ₪ למ״ר.
- זאת ועוד, שתי העסקאות עוסקות בנכסים אשר במרחק של כ-29 מ׳ מהכביש המתוכנן, בעוד נכסי התובעים ברובם במרחק קרוב יותר, דהיינו, שיעור ירידת ערך צ״ל גבוה יותר.

- חלק מירידת הערך טרם בא לידי ביטוי בעסקאות.
- גם בשומה לנכסים ברחוב בית זית מסתמכים שמאי המשיבה על עסקה אחת לפני המועד הקובע ואחת אחרי המועד הקובע[42]. חוסר הסבירות של העסקה במצב קודם מול עסקאות במרכז הישוב מעידה על הסיבה מדוע אסור להסתמך על עסקה אחת בלבד לקביעת השווי. בשומת המשיבה, פורטו שתי עסקאות משנת 2021 בהפרש של כשבוע, אחת מהן של אחת התובעות. בניתוח שערכו שמאי המשיבה, הוכח שהשווי בעסקה של התובעת הצמודה לכביש נמוך ב-15% מהשווי של נכס אחר הפונה לכביש אך מרוחק ממנו כדי 30 מ׳. זוהי מהות הפגיעה.
- שימוש מוטעה ומנוגד לתקינה השמאית כפי שבוצע ע״י המשיבה אינו מוכיח כי אין ירידת ערך.
- שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת אחת באור עקיבא של השמאית המכריעה דורית פריאל, אשר בסביבתה היו עשרות מכרזים ועסקאות למגרשים ולכן השמאית המכריעה יכלה להוכיח את מקדמי ההתאמה וירידת הערך ללא צורך בשימוש במחקרים. לכן בשומתה ניתן משקל נמוך למחקרים. במקרים דומים, כאשר אין מספיק עסקאות, השמאים המייעצים (לרבות החי״מ)[43] נעזרים במחקרים ולפי מיטב שיפוטם, מעריכים את ירידת הערך.

דוח אקוסטי של ״אתרוג אקוסטיקה״ מיום 11/08/2021:

- מתוצאות הבדיקה עולה תוספת שנעה במרבית הבתים בין 7-6 דציבלים לכ-15 דציבלים כתוצאה מהוספת כביש 4, ועד 22 דציבלים במקום שהדרך עוברת מרחק של עד 1 מ׳.

[42] בהתייחס לעסקאות ברח׳ בית זית, שמאי המשיבה טוענים כעת כי יש עיוותים שלא ניתן לקבוע ירידת ערך בניתוח עסקאות בחילוץ. גם כאן יש מחסור בעסקאות ושמאי המשיבה לא שמו לב, אבל הם מוכחים הפוך מכוונתם. הנכס בבית זית 53 גובל בכביש הגישה והשני בבית זית 31 אינו גובל בכביש הגישה וקיים ביניהם פער של כ-15%, כאשר אלה נמכרו במועדים דומים. ניתן לראות שהנכס בחלקה בבית זית 53 גובל בכביש התמ״ל והנכס בבית זית 31 אינו גובל בכביש. הדבר מעיד על ירידת ערך. ירידת הערך היא יותר משמעותית כיוון ששטח המגרש בבית זית 53 גדול יותר מזה שנרשם בשומת המשיבה (לפי מדידה גרפית ולפי ההיתר). זאת ועוד, בזמן ביצוע העסקאות הנ״ל טרם נכרתו העצים צמודים וטרם בוצע הכביש. כמו כן הבית ברח׳ בית זית 53 במצב טוב מאוד עם מרפסות גדולות בקומה א׳, שלא הובאו בחשבון בשומת המשיבה.

[43] מפנה לשומה מכרעת של החי״מ בישוב ברק וכן שומה של השמאית המייעצת אורית גלן בגו״ח 30161/147 שכונת יפה נוף ירושלים.

- לעניין הבתים בבית אורן 6-8 ובית קשת 1-3 סביר להניח שמידת עליית הרעש נעה בסדר גודל של בית זית 51 כ-22 דציבלים בשל המרחק הקרוב שעובר כביש 2, אשר לא נמדד בבדיקה הנ"ל.
- עליה של כל דציבל שוות ערך לירידת ערך של כאחוז אחד בדירות, עפ"י מחקר השמאי הממשלתי, "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות" (משנת 2002). כאשר מדובר בצמודי קרקע, כל אחוז עליה בדציבל שוות ערך לירידת ערך של 1.7%. שמאים מכריעים/מייעצים נוהגים לקבוע על בסיס מחקר זה ירידת הערך גבוהה יותר לצמודי קרקע ביחס דירות.
- בחינת שיעורי הפגיעה שנקבעו בשומת העוררים ביחס לאמור לעיל, מעידה כי שיעור הפגיעה בגין רכיב הרעש הינו על הצד השמרני.
- התגובה מיום 12/5/2022 שהוגשה ע"י המשיבה והתייחסויות היועץ האקוסטי מטעמה, אינן במקומן. כתב הערר שהוגש לפני יותר משנה, כלל את התייחסות וחוות דעת היועץ האקוסטי. לכן כל טענה או התייחסות הייתה אמורה להיות מועברת במסגרת התגובה לערר.
- בהתייחס לחוות דעת אקוסטית של חב' אתוס שנערכה מטעם המשיבה צויין כי במחקר השמאי הממשלתי עד רמת של 55 דציבל יכול ולא קיימת ירדת ערך. הדבר אינו מופיע כלל במחקר ולכן קביעה זו שגויה.

באשר לטענה לפיה ועדת הערר קבעה כי לא יקבע בשומה המייעצת פיצוי בגין הנזק הנטען באופי הסביבה:

- צוין כי מדובר רק בחלק של ההחלטה. יו"ר הוועדה קובע שלמרות שלא ייקבע פיצוי בגין ראש נזק זה, בגין יתר ראשי הנזק הנתבעים, השמאי יכול לקבוע פגיעה גבוהה יותר מזו שנקבע בתביעה ובלבד שסך הנזק לא יחרוג משומת העוררים.

9.2.2. **<u>עיקרי שומת המשיבה:</u>**

לא נגרמה ירידת ערך, כמשמעותה בסעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה, בגין אישור תכנית תמ"ל/1017, לנכסים שבנדון, לאור מכלול המפורט להלן:

בשומת העוררים נטען לשינוי במצב התכנוני החדש בכמה וכמה ראשי נזק - שינוי אופי סביבה, פגיעה בפרטיות, הצללה, רעש, זיהום אוויר, עומסי תנועה, ומצוקת חנייה. הנטל חל על העוררים, להוכיח הן את קיומם והן כי חל לגביהם שינוי לרעה במצב התכנוני החדש, שיש בו משום פגיעה במקרקעיהם. יש בנוסף לבחון האם בהוראות התכנית החדשה, יש אלמנטים המשביחים את מקרקעי התובעים לעומת המצב התכנוני הקודם, ולערוך מאזן באם יש באלמנטים אלו לקזז ו/או לאיין את הפגיעה הנטענת[44].

שמאי העוררים לא הציג חישוב כנדרש הכולל עסקאות השוואה למצב התכנוני הקודם ולמצב התכנוני החדש המוכיח כי שווי בתי התובעים אכן נפגע עקב אישור תמ"ל/1017 או לכל הפחות חוות דעת מקצועיות כגון: דוח אקוסטיקה ודוח זיהום אוויר המוכיחות את טענותיו; שמאי התובעים ביסס את כל חוות דעתו על שומות מייעצות ומחקרי דלפי, שהרלוונטיות שלהם למקרה עסקינן נמוכה מאוד עד כמעט ולא קיימת; טענות שמאי התובעים כי ירידת הערך מתגבשת בשלב מאוחר יותר מהמועד הקובע וכי ישנו מחסור בעסקאות השוואה בשורת הבתים הנפגעים, נוגדות את הוראות החוק והפסיקה[45] אשר קובעים מועד קובע לפגיעה (או להשבחה), ככל וקיימת, וכן את הדרישה להצגת תחשיבי שווי המוכיחים את הפגיעה. מכאן, שהתובעים לא הרימו את נטל ההוכחה הנדרש עפ"י הפסיקה לצורך פיצוי לפי ס' 197 לחוק.

<u>עיקרי ההתייחסות לראשי הנזק הנטענים:</u>

1. **<u>שינוי אופי הסביבה:</u>**

הרחבת הישוב ע"פ תמ"ל/1017 תואמת את תמ"מ 3/21 ותמ"א 35. במצב קודם, השטח בתמ"ל/1017 היווה קרקע ביעוד חקלאי הצמודה ליישוב קיים. בעשור האחרון ישראל נמצאת בתנופת התרחבות תכנונית ובניה בהיקפים עצומים, וניתן לקבוע בבירור כי רוכש פוטנציאלי היה מביא בחשבון שבמוקדם או במאוחר שטח זה יופשר לבניה לצורך הרחבת הישוב הקיים.

בסוגיה זו הפנה לפסיקה ולמאמרים[46], העוסקים בהרחבה והתפתחות טבעית של ישובים.

---

[44] ע"א 600/89 **"גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה".**

[45] ערר 463-418/04 "רומאן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון"; ערר (ת"א) 9006/11 "פיקר ישראל ושרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא"; ערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב".

[46] ערר 47/06 "אמיר לירן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין"; ערר 259-264/04 "איריס מרום ואח' נ' הועדה המקומית לתכון ובניה פתח תקווה"; ספרה של פרופ' דפנה לוינסון-זמיר "פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון: שאינן מזכות בפיצוי ירושלים, התשנ"ה – 1994; מאמרו של פרופ' חנוך דגן "שיקולים חלוקתיים בדיני נטילה שלטונית של מקרקעין" ספרו "קניין על פרשת דרכים"; ע"א 8797/99 "הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוביץ" ו-דנ"א 1333/02 "הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוביץ".

באשר לשינוי אופי הבינוי, נטען כי הבניינים הגבוהים ביותר בהרחבה כוללים 4 קומות בלבד והם ממוקמים במרחק של מאות מטרים ממרבית הנכסים שבנדון, כאשר בשטח זה מתוכננת בנייה צמודת קרקע של בתים בני 2-3 קומות בלבד (בהתחשב בשינוי ע"פ תכנית 0696716-409).

יש להביא בחשבון כי במצב הקיים הקודם, הנכסים שבנדון ממוקמים לאורך גבול הישוב (בסמיכות לכביש הביטחון של היישוב ולגדר ביטחונית המקיפה את היישוב), וחשופים למפגעים כגון פריצות, גניבות ואירועים ביטחוניים ואילו במצב החדש, הנכסים יהיו פנימיים וללא חשיפה למפגעים אלו.

מכאן, שתמ"ל/1017 השביחה את היישוב בת חפר בכלל ואת הנכסים הממוקמים לאורך גבולה הצפוני בפרט. השבחה זו נובעת בין היתר מביטול הפגיעות של הנכסים הגובלים בגדר המערכת ע"י שילובם כחלק מבת חפר המורחבת, הרחבת שטח השצ"פ הגובל אליהם מצפון, ביטול דרך העפר (דרך ביטחונית הסמוכה לגדר ביטחונית), הוספה מאסיבית בשטח התכנית של מבני ציבור, פארקים ושצ"פים לרווחת התושבים, הכנסת אוכלוסייה צעירה ומבוססת ועוד.

לאור האמור לעיל ובהתאם לפסיקה שנקבעה בנושא זה, יש להביא בחשבון שהרחבת הישוב על פי תמ"ל/1017 תואמת לתמ"מ 3/21 ולתמ"א 35 ומכאן שהיא מהווה התפתחות טבעית של הישוב, ולאור העובדה שתמ"ל/1017 אינה משנה את אופי הישוב ואינה כוללת אלמנטים פוגעניים קונקרטיים, אלה אף משביחה את הנכסים שבנדון, אין לקבל את טענת שמאי התובעים לפגיעה בנכסים עקב שינוי אופי הסביבה.

בהתייחס למבנים ברחוב בית זית, נטען כי מיקום הנכסים איננו מושפע מהרחבת הישוב מלבד תוספת דרך פנימית שתבוא במקום דרך העפר הביטחונית הקיימת היום, שכן, הרחבת הישוב מתוכננת בחלק הצפון-מערבי של הישוב בעוד הנכסים שברחוב בית זית, ממוקמים בחלק המזרחי של הישוב, בסמיכות לגדר המערכת. ומכאן שראש הנזק לשינוי באופי הסביבה איננו רלוונטי לנכסים ברחוב בית זית.

2. **<u>פגיעה בנוף:</u>**

במצב קודם, מקומת הקרקע בנכסי התובעים לא נשקף כל נוף. מקומה א'[47] הנוף הנשקף לכיוון צפון הינו של שצ"פ צר שאינו מפותח (מוזנח), דרך עפר ברוחב של כ-3 מ' הסמוכה לגבול המגרשים המשמשת לטובת ביטחון הישוב (כאשר יש להביא בחשבון כי דרך זו יוצרת רעש וזיהום אוויר לבתים הסמוכים אליה), ומעברה שטחים חקלאיים פתוחים (ללא עצים); במצב קודם "הנוף" הנשקף לכיוון מזרח מאורן 6 היה של בית מגורים דו משפחתי, דו קומתי, גובל אשר נהרס לטובת שטח ירוק והארכת רחוב שדרות השפלה;

[47] אשר בחלק מהנכסים קומה א' נפתחה ללא היתר.

במצב קודם "הנוף" הנשקף לכיוון מערב מבית קשת 1 היה של בית מגורים דו משפחתי, דו קומתי, גובל אשר נהרס לטובת שטח ירוק והארכת רחוב שדרות השפלה; ובמצב קודם, מקומה א' של הבתים בבית זית 45 ו-53 (לבית זית 47 ו-49 לא קיימת קומה א') ה"נוף" הנשקף לכיוון מזרח הינו של דרך עפר ברוחב כ-3 מ' (במרחק משתנה של כ-11 מ' עד כ-20 מ' מגבול המגרשים) ומעברו כביש רצועת הביטחון וגדר המערכת (בגובה של כ-2 מ').

עוד באשר לבתים ברחוב האורן ובית קשת, הפער בגבהים בין ה-0.00 של הנכסים שבנדון ל-0.00 של כביש 4 המתוכנן (הכביש המתוכנן להיות צפונית לנכסים התובעים) נע בין 0.36 ל-3.11 מ', כאשר המרחק בין גבול החלקות התובעות לגבול הדרך המתוכננת נע בין 21.22 מ' ל-37 מ', מכאן ששיפוע פני השטח המתוכנן מתון ומקובל ואינו יוצר מפגע. במצב החדש, הנוף שצפוי להשתקף לכיוון צפון מקומה א' של הנכסים הנישומים צפוי להיות שטח שצ"פ מגונן ברוחב משתנה הכולל גדר חיה ושדרות עצים, מעברו מדרכה ברוחב של כ-5.4 מ' ומעבר למדרכה שדרת עצים נוספת ברוחב של כ-2 מ', בהמשך כביש פנימי (רחוב חדש) ומדרכה מעברו הצפוני של הרחוב ברוחב של כ-4.7 מ' ולבסוף בתי מגורים צמודי קרקע (סה"כ המרחק בין גבול חלקה תובעת לכביש/רחוב המוצע נע בגבולות של בין 21 מ' ל-37 מ'); הנוף שצפוי להשתקף לכיוון מזרח מאורן 6 הינו של שצ"פ עם עצים (שכבר ניטעו בשטח) וכביש פנימי; הנוף שצפוי להשתקף לכיוון מערב מבית קשת 1 הינו של שצ"פ וכביש פנימי. לאור האמור לעיל, הנוף הנשקף מקומות א' של נכסי התובעים ברחובות בית אורן ובית קשת צפוי להשתבח עקב אישור תמ"ל/1017 ולא להיפגע כטענת שמאי התובעים.

עוד באשר לבתים ברחוב בית זית, כיום הפער בגבהים בין ה-0.00 של הנכסים שבנדון ל-0.00 של כביש הביטחון של הישוב הינו כ-2 מ' ואילו במצב חדש צפויה להתבצע הנמכה של תוואי השטח כך שלא יהיה קיים פער בגבהים בין ה-0.00 של הנכסים שבנדון ל-0.00 של כביש 4 המתוכנן (הכביש המתוכנן להיות מזרחית לנכס התובעים). לאור האמור, ביטול דרך העפר, והקמת הדרך החדשה במפלס ה-0.00 של הבתים ברחוב בית זית, לא רק שאינה פוגעת ב"נוף הנשקף" מקומה א' של הבתים (שכאמור, מהווה את גדר המערכת), אלא משפרת את ה"נוף" הנשקף מקומת הקרקע עקב הקמת הדרך החדשה במפלס ה-0.00 של הבתים.

3. **<u>רעש וזיהום אוויר:</u>**

הכביש המתוכנן מצפון לבתים שברחוב אורן ובית קשת מהווה כביש פנימי ללא מוצא במרחק משתנה של כ-21 מ' עד כ-37 מ' מגבול החלקות שבנדון (בין הכביש/הרחוב העתידי לבתי התובעים יחצצו שיחים גבוהים ועצים בוגרים/שטח ציבורי פתוח, שיכלול גדר חיה וגבוה ומעברה גינון ועצים

בוגרים, מצב דברים זה כשלעצמו מביא לכך שכביש זה אינו צפוי להוות כל מטרד של רעש או זיהום אויר לנכסים נשוא חוות הדעת.
הכביש המתוכנן ממזרח לבתים שברחוב בית זית מהווה כביש פנימי במרחק של כ-3 מ' עד 15 מ' מגבול החלקות שבנדון כאשר בין הכביש/הרחוב העתידי לבתי התובעים יחצוץ שטח שצ"פ מגונן.
ע"פ תשריט מצב מוצע ונספח התנועה של תמ"ל/1017 עולה באופן ברור כי הרחבת הישוב תכלול 2 כניסות נוספות מכביש 5714, בעוד לישוב הקיים ישנה רק כניסה אחת. קרי, הכניסה והיציאה לשטח ההרחבה תתבצע דרך 2 הכניסות החדשות ללא כל צורך למעבר של כלי רכב דרך הכבישים הפנימיים כגון כביש 4.
נוסף לזאת, שטח תמ"ל/1017 צפוי לכלול מבני ציבור (כגון ביה"ס, גני ילדים, מתחמי ספורט, פארקים מסחר ותעסוקה) שישרתו את האוכלוסייה העתידית להתגורר בו, כאשר מבני הציבור הקיימים כיום ימשיכו לשרת את האוכלוסייה הקיימת, מכאן שלא צפויה תנועה חריגה משטח ההרחבה לשטח הישוב הקיים ולהיפך.
מכאן שמספר הרכבים הצפויים לעבור ביום בכביש מס' 4 הינו נמוך מאוד.
במצב קודם, יש כביש כורכר המשמש את אבטחת הישוב, העובר במרחק משתנה של כ-4 מ' עד 20 מ' מגבול החלקות, היוצר רעש וזיהום אוויר משמעותי עקב אבק.
בהתייחס לפגיעה בבית המגורים באורן 6 ובבית קשת 1, עקב הארכת רחוב שדרות השפלה בשטח חלקה 83, המהווה רחוב פנימי ושקט, נטען כי ככל וקיימת פגיעה היא מתקזזת עם ההשבחה הנובעת מתוספת חזית למגרש.
קרי, במצב קודם הבית היה כלוא במזרח ובמערב בין 2 בתי מגורים ולאורך גבולו הצפוני דרך עפר גבוהה ואילו במצב חדש הבית כולל חזית צפונית ומזרחית/מערבית (בהתאמה) שפונות לרצועת שצ"פ רחבה ומגוננת.
בעניין רעש וזיהום אויר עקב תוספת כבישים, הפנה ל**פס"ד ברעלי**[48].
בנוסף נטען כי בשנים הבאות מספר כלי הרכב החשמליים הצפויים לנוע בכבישי ישראל רק ילך ויעלה[49]. המשמעות הישירה לכך הינה ירידה משמעותית במפלסי הרעש ובזיהום האוויר לאורך כל כבישי ישראל. מכאן שכל טענה בגין פגיעה עקב עליה עתידית במפלס הרעש ובזיהום האוויר בשל הוספת כביש פנימי בקרבת בתי התובעים איננה נכונה ואינה תואמת את פני העתיד, הכוללת רכבים ואוטובוסים חשמליים שאינם מרעישים ו/או מזהמים.

[48] ע"א 1188/92 "הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי".

[49] בהתאם למחקרים עדכניים, למסמכי מדיניות של משרד האנרגיה, להצהרות של בכירים במשק ושל חברות לייצור כלי רכב ואף בהתאם למציאות בשטח, נטען כי עד שנת 2030 מספר כלי הרכב החשמליים במדינת ישראל יעלה באופן ניכר, והצפי הוא כי עד שנת 2030 יותר ממחצית מכלי הרכב שינועו בכבישי ישראל יהיו על טהרת החשמל. כמו כן, על פי משרד האנרגיה בישראל הצפי הוא שמשנת 2030 לא ימכרו יותר כלי רכב הממונעים במנוע בעירה פנימית.

4. **<u>פרטיות:</u>**

במצב קודם, עובר כביש עפר לאורך גבולם הצפוני/מזרחי של החלקות, הגבוה בכ-2 מטרים מה-0.00 של הבתים. כך שכל עוברי האורח והרכבים העוברים בשביל זה צופים על כל המתרחש בתוך הבתים ובחצרותיהם. כמו כן, לאורך החלק המזרחי של בית קשת עובר שביל הולכי רגל לאורך גבולם הצפוני של החלקות, הגבוה בכ-2 מטרים מה-0.00 של הבתים. כך שכל עוברי האורח העוברים בשביל זה צופים על כל המתרחש בתוך הבתים ובחצרותיהם.

לעומת זאת, במצב החדש, לאורך גבולם הצפוני/מזרחי של החלקות צפוי לקום שטח גינון רחב הכולל שיחים גבוהים ועצים רבים שיפרידו בין הבתים מהשצ"פ ומשביל הולכי הרגל שימוקם צפונית לשטח הגינון.

מכאן, שבניגוד לטענת שמאי התובעים, תמ"ל/1017 מעלה את רמת הפרטיות בבתי התובעים.

בהתייחס לבסיס לקביעת שיעורי הפגיעה בשומת התובעים:

- **שומות מייעצות**: נטען כי המקרים שנדונו בשומות שהוצגו בשומת התובעים, לא דומים למקרה הנדון (עיקרי הטעמים ראה בהרחבה בנספח א'), ומכאן שכל השוואה בין המקרים אינה רלוונטית ומעוותת את המציאות.
- **מחקרים תיאורטיים ומחקר דלפי:** שיטת דלפי (או טכניקת דלפי) המכונה גם הערכה-שיחה-הערכה היא שיטה מובנה של קבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. במקרה של עולם השמאות שיטה זו נדרשת לצורך מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, כאשר השאלות המופנות למומחים הינם כלליות וללא התייחסות למיקום ו/או מועד מסוים. מכאן, שמקדמי השווי ע"פ מחקר זה הינם תאורטיים בלבד ולא ניתן לקבוע על פיהם ירידת ערך ע"פ סעיף 197.

לעניין המחקרים להשפעת הכבישים נטען כי מחקרים אלה מתייחסים לכבישים ראשיים או לכבישים חדשים הממוקמים בצמוד לנכס הנפגע. לעומת זאת, במקרה הנדון מדובר בכביש פנימי צר וללא מוצא הממוקם במרחק של כ-40 מ' מבתי התובעים וביניהם שצ"פ מגונן.

לחיזוק עמדתו מפנה לשומה מייעצת של השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בגו"ח 12611/111 וטען כי במקרה זה כמו במקרה הנדון, שמאי התובעים ביסס את שיעור ירידת הערך על מחקרים תיאורטיים בלבד וביניהם מחקרי דלפי אשר משקלם נמוך מתוצאות מחקרים המתבססים על עסקאות.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

לצורך בדיקת השפעת אישור תמ"ל/1017 על שווי הנכסים שבנדון נערכו הבדיקות הבאות:

1. השוואת שווי בתי מגורים דו משפחתיים הממוקמים בקצה הישוב והגובלים בגדר הביטחון של הישוב ומעברו שצ"פ (בדומה לבתי התובעים), לעומת שווי בתי מגורים דו משפחתיים הממוקמים בפנים הישוב (פנימיים), לאורך השנים 2016 עד 2019 (שנתיים לפני ושנתיים אחרי אישור תמ"ל/1017).
2. בדיקת עסקאות לנכסים הגובלים מדרום בתמ"ל/1017 (מיקום בתי התובעים) אשר נערכו בין השנים 2016 עד 2019 (שנתיים לפני ושנתיים אחרי אישור תמ"ל/1017).
3. בדיקת מגמת שינוי המחירים לאורך תקופה של 4 שנים, בין השנים 2016-2017 לפני אישור התכנית, לעומת השנים 2018-2019 לאחר אישור התכנית.
4. לצורך בדיקה פרטנית של השפעת תמל/1017 על שווי הנכסים החיצוניים ברחוב בית זית (הגובלים בגדר הביטחון), נותחו עסקאות השוואה בין השנים 2016-2021 לקוטג'ים טוריים פנימיים לעומת חיצוניים ברחובות בית זית ובית ניר.

בהתאם למפורט להלן עולה לטענת שמאי המשיבה, כי שווי בתי המגורים הממוקמים בגבולות הישוב המזרחי והצפוני בפרט, נמוך במעט משווי בתי המגורים הפנימיים. מצב זה נובע, ככל הנראה, עקב הקרבה של הבתים לגבול גדר המערכת ולכביש הביטחון של הישוב, מה שחושף אותם למפגעים ולמזיקים פוטנציאליים (משקף נאמנה את החלטת השמאי המייעץ מר שלומי יפה ממנה עולה – כי בניגוד לטענת שמאי התובעים, אין לייחס השפעה חיובית לשווי נכסים הגובלים עם שטח פתוח – סעיף 9.5.8 בחוות הדעת).

שווי הבתים בישוב בת חפר עלה בין השנים 2016-2017 (לפני אישור תמ"ל/1017) לבין השנים 2018-2019 (אחרי אישור תמ"ל/2017) בכ-18% בממוצע. ניתן להיווכח כי גם בתי המגורים הממוקמים לאורך הגבול הצפוני של הישוב, קרי הרחובות אורן ובית קשת (רחובות התובעים) עלו באותה מידה בכ-16%. מכאן, שלא נצפתה פגיעה בשווי בתים אלה עקב אישור תמ"ל/1017.

שווי הקוטג'ים הטוריים הפנימיים ברחובות בית זית ובית ניר עלה בין השנים 2016-2017 (לפני אישור תמ"ל/1017) לבין השנים 2019-2020 (אחרי אישור תמ"ל/2017) בכ- 16%, בדומה לעליה בשווי הבתים הדו משפחתיים לאורך הגבול הדרומי של תמ"ל/1017. שווי הקוטג'ים הטוריים החיצוניים ברחוב בית זית עלה באופן ניכר לאחר אישור תמל/1017 (כ-4,000 ש"ח למ"ר מבונה לפני אישורה, לעומת כ-6,200 ש"ח למ"ר מבונה לאחר אישורה). כמו כן, העסקאות שנערכו בשנים 2020-2021 מייצגות ערכי שווי שאף גבוהים מסביבתם. על סמך הנתונים

והתחשיבים המפורטים לעיל עולה כי תמל/1017 לא פגעה בשווי הנכסים שבנדון, אלא נראה כי ההפך הוא הנכון.

עסקאות השוואה לבתים דו משפחתיים פנימיים:

תאריך	גוש חלקה מגרש	כתובת	שטח המגרש	שטח בנוי	שטח מבונה אקו'	תמורה ב-₪.	שווי קרקע ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-₪
01/02/2016	8724/62-2	גלעד 35	361	88	294	1,550,000	1,021,700	3,475
03/03/2016	8726/64-2	הגולן 106	360	113	294	1,700,000	1,020,500	3,473
23/03/2016	8724/26-1	גלבוע 68	330	96	286	1,500,000	922,200	3,220
03/06/2016	8726/26	גולן 60	330	118	286	1,690,000	985,000	3,440
30/06/2016	8724/16-2	שד' השרון 45	335	147	288	2,110,000	1,228,000	4,269
21/07/2016	8724/65-2	גלעד 23	374	136	297	1,860,000	1,047,000	3,521
27/10/2016	8724/70	גלעד 22	330	117	286	1,650,000	946,200	3,304
ממוצע לשנת 2016								**3,529**
04/01/2017	8726/20-2	גמלא 24	330	117	286	1,730,000	1,026,200	3,583
09/02/2017	8726/17-1	גמלא 36	330	117	286	1,700,000	996,200	3,479
29/06/2017	8724/74-2	גמלא 58	330	117	286	1,875,000	1,171,200	4,090
07/09/2017	8724/21-1	גלבוע 46	330	161	286	2,320,000	1,354,000	4,728
05/11/2017	8726/49-2	גולן 7	360	144	294	2,050,000	1,184,800	4,032
07/012/2017	8726/24-2	גמלא 10	330	117	286	1,900,000	1,196,200	4,177
ממוצע לשנת 2017								**4,015**
18/03/2018	8724/66-1	גלעד 6	331	117	287	1,850,000	1,146,200	3,999
27/03/2018	8724/54-2	גלעד 40	330	172	286	2,400,000	1,368,000	4,777
13/05/2018	8724/87-1	גמלא 11	330	117	286	1,870,000	1,166,200	4,072
06/11/2018	8726/66-2	גולן 8	329	113	286	1,800,000	1,120,500	3,916
22/11/2018	8724/95-2	גמלא 29	352	148	292	2,280,000	1,393,800	4,775
17/02/2018	8724/90-2	גמלא 49	347	117	291	1,980,000	1,276,200	4,391
02/12/2018	8724/30-1	גלבוע 34	334	136	287	1,910,000	1,097,000	3,817
ממוצע לשנת 2018								**4,250**
26/02/2019	8726/71-1	שד' הגליל 18	374	113	297	1,920,000	1,240,500	4,172
28/02/2019	8724/93-2	גמלא 37	330	117	286	1,900,000	1,196,200	4,177
26/03/2019	8725/80-1	חצב 31	330	127	286	2,000,000	1,238,000	4,323
19/05/2019	8726/62-1	גולן 96	356	160	293	2,165,000	1,207,400	4,123
19/05/2019	8725/79-1	חצב 35	330	164	286	2,550,000	1,566,000	5,468
19/08/2019	8722/99-1	דיה 29	331	146	287	2,290,000	1,414,000	4,933
17/09/2019	8723/65-1	חרצית 8	326	149	285	2,180,000	1,286,000	4,506
19/09/2019	8724/91-2	גמלא 45	330	117	286	2,050,000	1,346,200	4,701
08/12/2019	8726/37-1	גולן 14	330	113	286	1,875,000	1,195,500	4,175
ממוצע לשנת 2019								**4,509**

(1) הובא בחשבון עלויות בנייה של 6,000 ₪ למ"ר.

ממוצע לשנים 2016-2017 (לפני אישור התכנית)	**3,753**
ממוצע לשנים 2018-2019 (לאחר אישור התכנית)	**4,395**
אחוז עליה בשווי	**117%**

עסקאות השוואה לבתים דו משפחתיים חיצוניים (גובלי גדר):

תאריך	גוש חלקה מגרש	כתובת	שטח המגרש	שטח בנוי	שטח מבונה אקו'	תמורה ב- ₪.	שווי קרקע ב- ₪	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
18/03/2016	8724/101-1	שדרות הגליל 88	420	146	309	1,880,000	1,004,000	3,251
31/07/2016	8726/75-1	שדרות הגליל 34	412	113	307	1,820,000	1,140,500	3,716
ממוצע לשנת 2016								**3,484**
03/08/2017	8724/97-1	שדרות הגליל 72	395	125	303	2,000,000	1,253,000	4,140
ממוצע לשנת 2017								**4,140**
14/02/2018	8726/55-2	שדרות הגליל 44	390	113	301	1,940,000	1,260,500	4,182
ממוצע לשנת 2018								**4,182**
01/02/2016	8724/62-2	שדרות הגליל 40	390	113	301	1,890,000	1,210,500	4,017
03/03/2016	8726/64-2	שדרות הגליל 106	395	136	303	2,250,000	1,434,000	4,739
23/03/2016	8724/26-1	שדרות השומרון 66	439	177	314	2,550,000	1,488,000	4,745
ממוצע לשנת 2019								**4,500**

(1) הובא בחשבון עלויות בנייה של 6,000 ₪ למ"ר.

ממוצע לשנים 2016-2017 (לפני אישור התכנית)	**3,702**
ממוצע לשנים 2018-2019 (לאחר אישור התכנית)	**4,421**
אחוז עליה בשווי	**119%**

עסקאות השוואה לבתים דו משפחתיים לאורך הגבול הדרומי של תמ"ל/1017:

תאריך	גוש חלקה מגרש	כתובת	שטח המגרש	שטח בנוי	שטח מבונה אקו'	תמורה ב- ₪.	שווי קרקע ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-₪
3.8.2016	8729/85/1	אורן 10	330	180	286	2,100,000	1,023,000	3,572
ממוצע לשנת 2016								**3,572**
12.4.2018	8728/12	בית קשת 43	334	191	287	2,250,000	1,102,860	3,838
ממוצע לשנת 2018								**3,838**
4.12.2019	8728/8	בית קשת 25	337	134	288	1,820,000	1,285,120	4,460
ממוצע לשנת 2019								**4,460**
3.5.2021	8729/88/2	אורן 24	330	148	286	2,395,000	1,505,530	5,257
ממוצע לשנת 2021								**5,257**

(1) הובא בחשבון עלויות בנייה של 6,000 ₪ למ"ר.
(2) העסקה בבית קשת 25 כוללת בית מגורים ברמת גמר ותחזוקה נמוכים, כיוון שלא היה מאוכלס מספר שנים.
לפיכך הובא בחשבון עלויות בנייה של 4,000 ₪ למ"ר (המגלמות שיפוץ מקיף הנדרש בנכס).

ממוצע לשנים 2016-2017 (לפני אישור התכנית)	**3,572**
ממוצע לשנים 2018-2019 (לאחר אישור התכנית)	**4,149**
אחוז עליה בשווי	**116%**

עסקאות השוואה לקוטג'ים טוריים פנימיים ברחוב בית זית:

תאריך	גוש חלקה מגרש	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שטח מבונה אקו' במ"ר	תמורה ב-₪	שווי קרקע (1) ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-₪
14/03/2016	8726/104-1	בית זית 12	312	93.2	221	1,420,000	860,800	3,896
24/05/2016	8726/106-1	בית זית 28	288	93.2	215	1,520,000	960,800	4,470
21/06/2016	8726/103-4	בית ניר 17	277	93.2	212	1,500,000	940,800	4,434
31/10/2016	8726/106-4	בית זית 34	297	93.2	217	1,500,000	940,800	4,332
06/12/2016	8726/104-4	בית זית 18	272	93.2	211	1,620,000	1,060,800	5,029
ממוצע לשנת 2016								**4,432**
07/02/2017	8726/104-4	בית זית 18	272	93.2	211	1,650,000	1,090,800	5,172
ממוצע לשנת 2017								**5,172**
12/03/2019	8726/103-4	בית ניר 17	277	93.2	212	1,640,000	1,080,800	5,094
12/07/2019	8726/101-3	בית ניר 31	205	93.2	194	1,625,000	1,065,800	5,489
ממוצע לשנת 2019								**5,291**
11/06/2020	8726/106-3	בית זית 32	212	93.2	196	1,560,000	1,000,800	5,108
18/06/2020	8726/103-4	בית ניר 17	277	93.2	212	1,620,000	1,060,800	5,000
08/07/2020	8726/102-1	בית ניר 19	289	93.2	215	1,800,000	1,240,800	5,766
ממוצע לשנת 2020								**5,291**

(1) הובא בחשבון עלויות בניה של 6,000 ש"ח למ"ר.

ממוצע לשנים 2016-2017 (לפני אישור התכנית)	**4,556**
ממוצע לשנים 2019-2020 (לאחר אישור התכנית)	**5,291**
אחוז עליה בשווי	**116%**

עסקאות השוואה לקוטג'ים טוריים חיצוניים ברחוב בית זית:

תאריך	גוש חלקה מגרש	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שטח מבונה אקו' במ"ר	תמורה	שווי קרקע (1)	שווי מ"ר מבונה
04/07/2016	8726/114-4	בית זית 29	288	153	215	1,770,000	850,200	3,956
ממוצע לשנת 2016								**3,956**
19/11/2020	8726/113-3	בית זית 35	203	153	194	2,065,000	1,145,200	5,917
ממוצע לשנת 2020								**5,917**
24/05/2021	8726/111-4	בית זית 53	248	166	205	2,200,000	1,207,000	5,890
02/06/2021	8726/113-1	בית זית 31	304	153	219	2,400,000	1,480,560	6,763
ממוצע לשנת 2021								**6,326**

(1) הובא בחשבון עלויות בניה של 6,000 ש"ח למ"ר.

ממוצע לשנים 2016-2017 (לפני אישור התכנית)	**3,956**
ממוצע לשנים 2019-2020 (לאחר אישור התכנית)	**5,917**
אחוז עליה בשווי	**150%**
ממוצע לשנת 2021 (לאחר אישור התכנית)	**6,326**
אחוז עליה בשווי (משנת 2020 לשנת 2021)	**107%**

9.2.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעיקרי טיעוני שמאי העוררים:</u>**

- במצב תכנוני קודם, חלו באזור תכניות תמ"מ 3/21, תמ"א 35 ותמ"א/1/35. על פי תמ"מ 3/21 השטח נשוא חוות הדעת הינו בייעוד אזור פיתוח כפרי, שבו יהיה זה בסמכותה של הוועדה המחוזית לאשר הרחבה לאזור פיתוח כפרי בכפוף לתנאים הבאים: (א) ההרחבה בתחומי אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח בלבד; (ב) על אף האמור בסעיף קטן א' בישובים המקיפים גם אם בחלקם באזור נחל וסביבותיו ניתן יהיה לאשר הרחבה גם ביעוד זה ובלבד שתתקבל הסכמתה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה; (ג) הוכח כי אין אפשרות לבצע את הבינוי המוצע בתחום אזור הפיתוח הכפרי. על פי תמ"א/35 ושינוי 1 לתמ"א, השטח נשוא חוות הדעת ממוקם באזור "מרקם שמור משולב" ועל פי תכניות אלו כבר בשנת 2005 סומן היישוב בת חפר כיישוב מיוחד המיועד להרחבה, עם צפי אוכלוסייה של 10,000 תושבים. בבת חפר גרים כיום כ-5,200 תושבים (נתוני הלמ"ס לסוף נובמבר 2021). אין הרבה אופציות לגבי מיקום התרחבות היישוב: לכיוון מזרח לא ניתן להתרחב - הרשות הפלסטינית; לכיוון מערב לא ניתן להתרחב - כבישים 5714 ו- 6; לדרום לא ניתן להתרחב כי קיימת רצועת קרקע צרה וקטנה, לצד תוואי נחל ומסדרון אקולוגי. בהתאם לכך, כיוון ההתרחבות היחיד הוא לצפון לכיוון היישוב בחן[50].
- מבני הציבור בשכונה החדשה ישרתו את כלל היישוב בת חפר ומשכך תמ"ל/1017 נתנה פתרון ע"י 2 כניסות נוספות ליישוב החדש, שאחת מהן (הכניסה האמצעית) הינה כניסה ישירה למתחם מבני הציבור (שיכלול מתחמי חינוך, תרבות, ספורט וכיו"ב) ובכך תמנע ו/או תמזער (יותר נח, מהיר וזמין לעבור בין חלקי היישוב דרך כביש 5714) מעבר של רכבים בתוך היישוב[51] (מפנה לנספח התנועה; במצב הקודם, קיימת כניסה אחת בלבד ליישוב הוותיק מכיוון כביש 5714 המשרת כ-1,350 יח"ד).
- חלק ניכר ממסמכי התכנית הינם מנחים בלבד (נספחי התנועה מנחים), חלקם מחייב חלקית (נספחי הבינוי) וכיו"ב. המועצה האזורית עמק חפר הייתה קשובה לצרכי ודרישות התושבים, ולאחר מפגשים עם נציגי התושבים הכינה תכנית חדשה לכביש מס' 4 בה היא משנה חלק ממנו ע"י הנמכת מפלס הכביש

[50] מפנים לס' 13-7 לכתב התשובה (פירוט היסטורי של התפתחות בת חפר ליישוב של עד 10,000 נפש, כשהפיתוח האפשרי הוא צפונה. המט"ש מדרום קיים משנת 2005 לפחות.

[51] באשר לנספח התנועה המצורף לתמ"ל (נספח מנחה ולא מחייב), ניתן לראות את הישוב הקיים, אשר כיום יש לו כניסה אחת. מתוכנות עוד שתי כניסות לישוב, אחת ישירות לשטחי הציבור של הישוב ועוד כניסה צפונית לבתים הצפוניים של ההרחבה. משכך לא אמורה להיות תנועה גדולה בין החלק הוותיק של הישוב להרחבה. ניתן לראות זאת גם בתשריט התכנית, ומשכך יותר נוח לתושבים לנוע בכביש 5714 מדרום לצפון ולא דרך כבישים פנימיים. דהיינו, תושבי השכונה החדשה לא יכנסו לשכונה החדשה דרך השכונה הוותיקה ובכך לא יגרמו לעומסי תנועה בשכונה הוותיקה (המעבר בין השכונות יהיה מוגבל ונקודתי בלבד, יותר קל, זמין, מהיר ונח לעבור בין השכונות דרך כביש מס' 5714 שיכלול במצב החדש 3 כניסות ליישוב בת חפר, כאשר הכניסה האמצעית הינה למבני הציבור המרכזיים של היישוב).

(בחלקים מסויימים הכביש יהיה בגובה 0.00 של הבתים – באזור רחוב בית הזית) וע"י שינוי בכמות העצים הדרושים לכריתה ו/או העתקה.

- הריסת הבתים ברחוב האורן נעשתה ע"י רשות מקרקעי ישראל, שאף פיצתה את בעלי הנכסים בשל כך. במצב הקודם בסמיכות לבתים ברחוב אורן 6 ו-8 היה בית מגורים דו-משפחתי, דו-קומתי, אשר נהרס לטובת שטח ירוק והארכת שדרות השפלה. המצב החדש מיטיב עם הנכסים הגובלים, כי יש פחות צפיפות ובנוסף הם הפכו להיות נכסים פינתיים. לעניין זה צוין כי בהחלטת ועדת הערר נקבע כי לא יקבע בשומה המייעצת פיצוי כלשהו בגין הנזק הנטען לשינוי ב"אופי הסביבה".
- בהתייחס לשצ"פ - אין שינוי בשימושים המותרים בשני מצבי התכנון[52]. גם לעניין זה צוין כי בהחלטת ועדת הערר נקבע כי לא יקבע בשומה המייעצת פיצוי כלשהו בגין הנזק הנטען לשינוי ב"אופי הסביבה".
- בהתייחס לדרך הביטחון העוברת בסמוך לבתי התובעים - דרך הביטחון אומנם אינה סטטוטורית[53] אך היא קיימת מיום הקמת היישוב, וזאת מכיוון שהיישוב ממוקם בסמיכות לשטחי הרשות הפלסטינית וכן לשטחים פתוחים, ומשכך קיים החשש לחדירה ליישוב של גורמים עוינים. עקב כך הוקמה מסביב ליישוב ובעיקר באזור נשוא חוות הדעת (לאורך הרחובות אורן, בית קשת ובית זית) גדר ביטחונית בגובה כ-2.5 מ' (גדר רשת מסיבית) ולצידה עמודי תאורה ודרך ביטחון, המשמשת את רכב הביטחון של היישוב העובר בה 24 שעות, 7 ימים בשבוע ומשכך לא ניתן להתעלם ממנה. הגדר הביטחונית ודרך הביטחון הינם חלק בלתי נפרד מהיישוב ומהנוף. עקב אישור תמ"ל/1017 המצב של הבתים ברחובות אורן, בית קשת ובית זית הולך להשתפר עקב כך שהבתים שכיום הינם גובלי גדר על כל המשתמע מכך (חשש לפריצות וכיו"ב), הופכים להיות חלק אינטגרלי של היישוב.
- בהתייחס לנוף - לאור הבדלי הגובה, מקומת הקרקע לא נשקף נוף כלל ובקומה א' נשקף נוף של גדר מערכת. וחלק קטן של שטחים חקלאיים גידולי שדה. לחלק מהבתים אכן קיים נוף לחורשת עצים הקיימת גם כיום.

בהתייחס לנוף הנצפה מהקומה העליונה בבתי העוררים, במספר בתים חריגות בניה הכוללות, בין היתר, פתיחת מעטפות קומה א', בניית מרפסות בקומה א',

---

[52] באשר לטענות בדבר השימושים המותרים בשצ"פ, גם במצב הקודם לפי תכנית עח/במ/151 ועח/במ/1/151, התכליות הינן, נטיעות, שבילים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים ומתקנים ציבוריים לרווחת תושבי האזור, לרבות מתקנים הנדסיים, כגון תחנות שאיבה, טרנספורמציה, מגופי צנרת וכו'. דהיינו התכנית החדשה לא שינתה כלום ביחס לשצ"פ. מדובר על שטח שצ"פ בטופוגרפיה שאינה מישורית ולכן גם השצ"פ המתוכנן יהיה בשיפוע עולה מדרום צפון ומשכך לא נראה סביר שדווקא בשיפוע כזה יבנו מבנים כגון מסעדה או קן צופים. עוד צוין כי בתכנית החדשה מתוכננים שצ"פים רבים שיתכן ובהם אם בכלל יבנו מסעדות או בתי קפה וכו'.

[53] במסגרת הדיון שהתקיים בפני נטען כי תכנית עח/במ/151 בס' 8.2 להוראות התכנית התירה שבילים, להבנת ב"כ המשיבה הדבר כולל גם שביל בטחון. דהיינו השימוש כדרך ביטחון תואם תב"ע. ביחס לשאלה האם נדרש היתר לשביל זה, נטען שלא וגם יו"ר ועדת הערר התייחס לכך ראה עמ' 19 שורה 25 לפרוטוקול (מפנה לדברי כב' יו"ר ועדת הערר, שלא צריך היתר לשביל ביטחון אלא הרשאה לדרך בלבד).

ובניית מדרגות חיצוניות לקומה א׳ ללא היתר. לעניין גביית הארנונה, הרי שאין קשר בין הארנונה לעובדה ששטחים אלו נבנו ללא היתר בניה.

- כל טענה בגין פגיעה עקב עליה עתידית במפלס הרעש ובזיהום האוויר בשל הוספת כביש פנימי בקרבת בתי התובעים איננה נכונה ואינה תואמת את פני העתיד, הכוללים רכבים ואוטובוסים חשמליים שאינם מרעישים ו/או מזהמים.
- בהתייחס לעסקאות ההשוואה וניתוחם –

- נכס ברחוב בית קשת 43 – לתובעים אין זכות תביעה מכיוון שלא היו בעלי הזכויות בנכס ביום אישור התכנית (הם רכשו את הנכס בשנת 2018 לאחר אישור התכנית). ייתכן והנכס שופץ לאחר רכישתו[54], ומשכך רמת הגמר במועד הביקור בנכס אינה מעידה על רמת הגמר במועד הקובע. בשומת המשיבה הופחתו עלויות בניה בסך 6,000 ₪ למ״ר בנוי שהן גבוהות לשנת 2018 בשים לב לגיל המבנה (30 שנה). הנכס נמכר ביום 12.04.18 בתמורה לסך של 2,250,000 ₪ ואילו בשומת העוררים הנכס במצב הקודם בסך של 2,650,000 ₪ ותוך הכפלת מקדמי ירידת הערך, מתקבל שווי של 2,120,000 ₪ (פחות מהמחיר החוזי).
- נכס ברחוב בית קשת 25 - שמאי התובעים מתעלם מהעובדה שבהתאם להיתר הבניה של הנכס מדובר בבית חד קומתי + מעטפת (כלומר קומה א׳ נבנתה במסגרת מעטפת בלבד – ללא מדרגות לקומה א׳ וללא חלוקה פנימית) בחלוקת שטחים כדלקמן: קומת קרקע : 99.68 מ״ר עיקרי + 7 מ״ר מקלט, וקומה א׳ (מעטפת) : 61.08 מ״ר (מדובר על מעטפת בחלל גג רעפים על כל המשתמע מכך). בשומת המשיבה, שטח המקלט ושטח המעטפת נלקחו במקדם של 0.5. עלות הבנייה בסך של 4,000 ₪, הינה בשים לב לרמת הגמר והתחזוקה הנמוכים, והעובדה כי הנכס לא היה מאוכלס מספר שנים (מפנה לחוזה המכר).
- בהתייחס לנכסים ברחוב בית זית - נטען כי קיים הפרש בשווי בין 2 העסקאות ברחוב בית זית, אבל העסקאות מגלמות 2 נכסים בשונים במאפיינים שלהם כדלקמן: הבית ברחוב בית זית 53 כולל מגרש בשטח 248 מ״ר עם בית בשטח 166 מ״ר, והבית ברחוב בית זית 31 כולל מגרש בשטח 304 מ״ר עם בית בשטח 153 מ״ר. בגישת החילוץ (אין עסקאות למגרשים בשכונה הוותיקה), נוצרים לפעמים עיוותים, ומשכך קיים שוני בשווי המגרשים וכן בשווי מ״ר מבונה כמפורט בחוות הדעת.

[54] מציין כי בפבר׳ 2021 ניתן היתר בניה להסדרת תוספת ושינויים בבית מגורים קיים (ומניח כי מדובר בהסדרת מצב קיים בו הבית כלל שיפוץ מסיבי לפני ביקור שמאי התובעים).

- בהתייחס לטענת שמאי העוררים שניתוח העסקאות בבתי המגורים אינו נכון, נטען כי שמאי העוררים מבצע ניתוח עסקאות השוואה בבת חפר בכפוף להפחתה של עלות בניה לפי 5,500 ₪ למ״ר וזאת בנכסים בהם לא ערך ביקור. כמו כן ההסתמכות בניתוחו הינה על דיווח מיסוי מקרקעין ולא על היתרים.
- לעניין ירידת הערך הנטענת שמאי העוררים קבע בעמ׳ 93 לשומתו, כי שווי הנכסים במצב הקודם גבוה משמעותית משווי נכסים בסביבת הנכס הקרובה תוך הסתמכות על עלויות בניה גבוהות מאוד בגישת העלות (קרקע + בניה +רווח יזמי +מקדם סמיכות לשצ״פ) שאינן רלוונטיות ותואמות את האמור בעמ׳ 89 לשומתו.

- בניגוד לטענת שמאי התובעים כי במועד הקובע לא באה לידי ביטוי מלוא השפעת ירידת הערך, נטען כי העסקאות שנערכו בנכסים החל משנת 2016 (לפני אישור התכנית) ובהמשך העסקאות שנערכו בשנת 2017 ועד לשנת 2021 (לאחר תחילת עבודות הפיתוח של השכונה החדשה), משקפות עליות מחירים גבוהות מאוד, כפי שקורה בשאר היישוב (בתים פנימיים המרוחקים מהבתים הגובלים בשכונה החדשה) וכפי שקורה בשאר המקומות באזור, ומכאן, שלא נגרמה פגיעה בשווי בתים אלה עקב אישור תמ״ל/1017.
- בהתייחס לחוו״ד האקוסטית של התובעים - חוות הדעת האקוסטית מטעם התובעים הוכנה בתאריך 11/08/2021 – כשנה לאחר הכנת חוות הדעת השמאית. בחינה שערך מר ערן יופה - ראש תחום אקוסטיקה, מחברת אתוס (אדריכלות תכנון וסביבה בע״מ), בהתייחס לחוות דעת אקו׳ מטעם העוררים, מעלה שאלות בנוגע למסמכים המצוינים בחוות הדעת, להנחיות שניתנו לעורך הדוח ע״י מזמיני חוות הדעת, ולהנחות היסוד שבגינם הוכנה חוות דעתו [לתגובת המשיבה צורפו 2 מסמכים מחברת אתוס (אדריכלות תכנון וסביבה בע״מ) הכוללים התייחסות לחוות הדעת מטעם התובעים וכן שאלות הבהרה לחוות הדעת].

בחוו״ד אקוסטית מאוג׳ 2022, מסכם מר ערן יופה, כי בהתאם לחישוב שערך משרדו, בהתאם לנתוני תנועה שהתקבלו מהמזמין[55], עולה כי מפלסי הרעש המחושבים למצב המוצע יהיו נמוכים בכמעט כל הקולטים אשר נבחנו בכ--7 10 דצ׳ ביחס לדו״ח התביעה. עוד צוין כי הערכים המחושבים נמוכים מהותית מדרישות הקריטריון, לו היה חל, וברוב הקולטנים (למעט קולטן 11) נמוך מערך של 55 דצ׳, שעלול להוות סף תחתון לרעש המוכר כמביא לירידת ערך.

[55] במהלך הדיון שהתקיים בפני צוין כי בתביעה שהוגשה מדובר על כביש פנימי מס׳ 4. כביש דו סטרי עם מסלול אחד לכל כיוון, כפי שקיימים כאלה ביישוב הקיים, רחובות כגון שד׳ הגליל בהם שורות בתים משני עברי הכביש. מדובר בכביש פנימי בישוב, אשר בשעות השיא, כאשר מורידים ילדים בביה״ס והגנים, יעברו בו 200-180 כלי רכב בשעה בשעות השיא (לפי חוות דעת מהנדס התנועה גל גרונר וכמופיע בחוות דעת אקוסטית).

- במסגרת הדיון בפני ועדת הערר עלו טענות לגבי פגיעה באופי הסביבה, ונקבע כי אין לקבוע בשומה המייעצת פיצוי בגין ראש הנזק הנטען בשינוי מרע ב"אופי הסביבה"[56].

[56] מפנה לעמ' 13 שורה 9 לפרוטוקול הדיון בוועדת הערר וכן להחלטה עצמה בעמ' 29 שורות 20-9.

9.2.4. **<u>הכרעה:</u>**

המקרקעין נשוא השומה מהווים 20 בתי מגורים צמודי קרקע המצויים ברחובות אורן, בית קשת ובית זית, בצידו הצפוני של הישוב בת חפר, בשוליו הצפוניים של הישוב (בסמוך לגבול שבין מ.א עמק חפר לגבול משבצת בחן).

תכנית תמ"ל/1017 חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-784 ד', הממוקמת ברובה מצפון למקרקעין נשוא התביעה, התחומה: מצפון בנחל בחן וקבוץ בחן, מדרום בישוב בת חפר הקיים, ממזרח בשטחים חקלאיים וגדר הפרדה, וממערב בכביש מס' 6.

מטרת התכנית, הקמת שכונת מגורים בת כ-1,000 יח"ד, תכנון מחודש של מרכז הישוב, תוספת 230 יח' לדיור מיוחד, מבני ציבור (114,662 מ"ר) והקמת אזור תעסוקה (מסחר – 16,545.4 מ"ר ותעסוקה – 39,081.9 מ"ר). בצמוד למרבית מקרקעי התובעים שבנדון (הגובלים בחלק הדרומי של התכנית), מתוכננת רצועת שצ"פ (ברוחב משתנה המצוי בטווח של 16-28 מ'[57]; תאי שטח 905 ו-906) מעברה דרך ברוחב משתנה המצוי בטווח של 11-18 מ' (כביש מס' 4), ומעברה מגרשים ביעוד מגורים א'[58] (קו ראשון) ומעברם מגורים ב'[59] (קו שני). הבינוי המתוכנן באזור מגורים א' כולל מבנים בני 3 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת + עליית גג, בגובה 13 מ' ל-3 יח"ד כ"א.

חלקה 83 (המצויה ממזרח לחלקה 84 בגוש 8729 וממערב לחלקה 2 בגוש 8728), מסווגת ביעוד דרך מוצעת (דרך מס' 2; ממזרח כהמשך לשדרות השפלה המתחברת צפונה לשכונה המתוכננת), וביעוד שצ"פ.

עפ"י הוראות התכנית, השימושים המותרים בשצ"פ: פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. ובנוסף לפי הצורך: מרכזים לחלוקת דואר; מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים; מעבר תשתיות ציבוריות תת"ק; שירותים ציבוריים; קיוסק, מסעדה, בית קפה; מיגון אקוסטי; מבנים ומתקנים לפעילות תנועות נוער. ויודגש כי לתאי שטח 905 ו-906 לא הוקנו זכויות בניה.

אין מחלוקת בין הצדדים על מהות השינוי התכנוני בסביבת מגרשי העוררים עקב אישור תמ"ל 1017. כך שבעוד במצב התכנוני הקודם ערב אישור התמ"ל נמצאו המגרשים בסמוך לשטח ציבורי פתוח בגבולו הצפוני של ישוב, ולאחריו שטחים חקלאיים לא מבונים, במצב חדש, הם ממוקמים בצמוד לשטח ציבורי פתוח שלאחריו דרך ושכונת מגורים חדשה שעתידה לקום מכח התמ"ל.

---

[57] מדוד גראפית באתר גובמאפ; יתכנו אי-דיוקים בשל שיטת המדידה.

[58] מגורים א' אזור B (מגרשים 189, 190, 257-259, 250, 196-199, 255, 256, 260), בהם מתוכנן מבנה בן 3 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת + עליית גג, בגובה 13 מ'.

[59] מגרשים 185-188 ומגרשים 191-195, בהם מתוכנן מבנה בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת + ניצול קומת הגג, בגובה 14 מ'. יצוין כי תכנית עח/מק/1/1017 מס' 409-0696716 (אשר הופקדה ואושרה לאחר המועד הקובע) נועדה להחליף את מיקום מגרשים אלו במגרשים ביעוד מגורים א', כך שהמגרשים ביעוד מגורים ב' ימוקמו רחוק יותר והמגרשים ביעוד מגורים א' ימוקמו במקומם קרוב יותר ליישוב הקיים. החלפת המגרשים תיעשה ללא שינוי בסך זכויות הבניה, ללא שינוי בהיקף יחה"ד שבתכנית, ללא שינוי שטחים, ללא שינוי במספר

על רקע שינוי תכנוני זה, לטענת העוררים, התוכנית גרמה לירידת ערך בתיהם במצטבר בסך של 8,551,000 ₪, בשל 4 ראשי נזק, הכוללים: פגיעה בשל שינוי באופי הסביבה, פגיעה בנוף, פגיעה כתוצאה מתוספת רעש וזיהום אוויר בשל קרבה לדרך, ופגיעה בפרטיות. פגיעה המסתכמת בשיעור מצרפי הנע בין 12% ל-27% ביחס לערך בתי העוררים במצבם הקודם. מנגד, לטענת המשיבה, לא חלה כל פגיעה בתכונות המקרקעין. לגישת המשיבה המתודולוגיה בה נאמדה הפגיעה בשומת העוררים הינה תיאורטית וחסרת תוקף, ולעמדתה את הפגיעה יש לבחון כהפרש השווי בין מצבי התכנון כפי שאלה באים לידי ביטוי בעסקאות השוואה, במתודולוגיה שזכתה עפ"י הפסיקה למעמד בכורה, ולפיה שווי המגרשים לא זו בלבד כי לא נפגעו כי אם אף הושבחו. בין יתר טיעוניה לגופן של ראשי הנזק הנטענים, נטען כי ההרחבה של היישוב צפונה הייתה צפויה לאור הרצף התכנוני שקדם לאישורה של התכנית (תממ/3/21 ו-תמ"א 35), וביחס ליתר ראשי הנזק נטען כי אלא אינם מהווים חידוש תכנוני ו/או בשקלול מכלול הגורמים הפוגעים והמשביחים של התכנית, לא חלה ירידת ערך במקרקעין שבנדון.

במסגרת כתב המינוי שניתן לי ע"י כב' ועדת הערר הנכבדה מיום 24/02/2022 נדרשתי לחוות דעתי לאמור להלן:

> ***"להעריך את היקף הפגיעה התכנונית ככל שנסובה למגרשי העוררים עקב אישור תמל 1017, וזאת לפי מיטב הבנתו ושיקול דעתו המקצועי ובהתחשב בעקרונות משפטיים ושמאיים מקובלים.***
> ***בהקשר זה, ולאור ההסכמה הדיונית שהתגבשה בהמלצתנו במהלך הדיון, לא יקבע בשומה המייעצת פיצוי כלשהו בגין ראש הנזק הנטען לשינוי מרע ב"אופי הסביבה... עם זאת, בגין שאר ראשי הנזק הנתבעים יוכל השמאי המייעץ, אם וככל שימצא לנכון על פי שיקול דעתו המקצועי, לקבוע פגיעה גבוהה יותר מזו שהוערכה לכתחילה בשומת הפגיעה מטעם העוררים, ובלבד שסך הנזק (ככל שקיים) לא יעלה על סכום התביעה כולה".***

במסגרת הבחינה האם התכנית הנדונה גרמה לפגיעה במקרקעי העוררים בגין ראש נזק של נוף, וטרם שאכריע בסוגיות שבמחלוקת אני סבור כי מן הראוי לסקור "על קצה המזלג" את הפסיקות המוכרות בעניין פיתוחה הצפוי של עיר:

בבר"מ 3294/10 "אמיר לירן ו-176 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ראש העיר [פורסם בנבו] (מיום 26/08/2013), נדונה בקשת רשות ערעור על פס"ד של בית המשפט המחוזי בגדרו נדחה ערעורם של המבקשים על החלטתה של ועדת הערר לתו"ב מחוז מרכז אשר דחתה את תביעתם של המבקשים לפיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב, בגין תכנית תמ"מ 34/3. התכנית האמורה היא תכנית מתאר מחוזית חלקית, המהווה שינוי ל-תמ"מ 3 ול-תמ"מ 2/3. עיקרה של התכנית ומטרתה הינה שינוי ייעוד כל הגבעות המזרחיות של ראש העין, על שכונותיה הקיימות והעתידיות מ-"אזור חקלאי" ומ-"יישוב פרברי מוצע ושמורת נוף ונופש", ל-"שטח עירוני". לצד שינוי הייעוד, נקבע בהוראות התכנית כי: "לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית

זו ולא יותר שימוש בקרקע, או בבנין על פיה אלא בהתאם לתכנית מפורטת, או תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת...״.

עמדת ועדת הערר (שם) כפי שזו הובאה בין היתר בסיפא של ס׳ 7 (עמ׳ 11-10), הינה כדלקמן:

> ***״הועדה הוסיפה וציינה בהחלטתה כי תמ״מ 34/3 איננה מכילה כל הוראה תכנונית מפורטת, למעט זו המגדירה את מטרתה וזו הקובעת כי לא ניתן ליתן היתרי בניה מכוחה, אלא בכפוף לתכנון עתידי מפורט. בנוסף אין בה קביעה מה הם התכליות והשימושים, כמו גם היקפי הבינוי ואופיו, המותרים באותו ״שטח עירוני״ המיועד להיות כזה לפי התכנית. בהקשר זה ציינה הועדה כי נוכח העובדה שהייעוד ״שטח עירוני״ מכיל בתוכו מגוון עצום של תכליות ושימושים אפשריים – אין לדעת מתמ״מ 34/3 כשלעצמה, האם בסמוך לקו הראשון של הבתים הקיימים של המבקשים יבנו: פארק, או גן ציבורי, או בתים, או בניני ציבור, או כל אלמנט אחר. בהקשר זה ציינה הועדה כי ככל שתאושרנה תכניות פרטניות, על יסוד התכנית, ייתכן שיתאפשר למבקשים להגיש תביעות לפיצויים בגין פגיעה בנכסים גובלים, ככל שיהיו במקרקעין הסמוכים אלמנטים פוגעים״.*** (הדגשה של הח״מ)

בית המשפט לעניינים מנהליים אשר דחה את הערעור, אימץ את עמדת המשיבה (שם) לפיה הנזק הנטען בגין אישורה של תמ״מ 34/3 הוא בבחינת ״נזק על תנאי״ שעצם קיומו מותנה באישורה, או במימושה של תכנית פיתוח מפורטת – ונזק שכזה איננו מסוג הנזקים שעליהם נועד סעיף 197 לחוק לפצות.

בית המשפט לעניינים מנהליים אישר גם את קביעתה של ועדת הערר (שם) שלפיה מכח הנתון שהמקרקעין הרלוונטיים ייועדו לשטח עירוני – לא ניתן ללמוד על הצפיפות העתידית במקום, או על הייעודים הספציפיים של המקרקעין. לפיכך נקבע כי התכנית איננה מסוימת דיה לצורך תביעת פיצוי וכי רק לאחר שתאושרנה תכניות מתאר מפורטות יתכן שניתן יהיה להגיש בגינן תביעות לפיצויים.

כב׳ השופט ח׳ מלצר לא מצא כל פגם בהחלטותיהם של ועדת הערר ושל בית המשפט קמא בעניין האפשרות לתבוע ירידת ערך בגין תכנית מחוזית המשנה את ייעודי הקרקע ומסויימותה, כמפורט להלן:

> ***״18. באשר לשאלה: ״האם אין אפשרות לתבוע ירידת ערך בגין תכנית מחוזית, המשנה ייעודי קרקע, כי היא ״איננה מסוימת מספיק?״ – אופן הצגתה על-ידי המבקשים, עלול להטעות. בית המשפט לעניינים מינהליים הנכבד לא קבע כלל רחב שכזה בפסק-דינו. כל שנקבע – לאחר יישום נכון של הדין והחלתו על נסיבות העניין – הוא כי התכנית המחוזית, מושא התביעה לפיצויים – תמ״מ 34/3 – חרף היותה תכנית המנויה בפרק ג׳ לחוק התכנון והבניה, אשר ניתן להגיש מכוחה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינה תכנית כללית שאיננה ״מסוימת״ דיה לצורך הגשת תביעה כאמור (השוו: ע״א 462/86 נשר מפעלי מלט ישראליים נ׳ הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, פ״ד מב(2) 353, 359 (1988) וכן: אהרן נמדר פגיעה במקרקעין פיצויים בגין נזקי תכנית 70-71 (2002)). מכאן שלא מדובר בשאלה החורגת מעניינם הקונקרטי של הצדדים המצדיקה מתן רשות ערעור. גם לגופו של עניין לא מצאתי כל פגם בהחלטותיהם של ועדת הערר ושל בית המשפט קמא הנכבד בעניין זה. יסודה של הקביעה האמורה בהוראות התכנית עצמה, הקובעות, לצד שינוי הייעוד – ל״שטח***

עירוני" (מבלי שנקבע מה הן התכליות והשימושים המותרים על פי התכנית, כמו גם היקפי הבינוי המאושרים ואופיו), כי: "לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו ולא יותר שימוש בקרקע, או בבנין על פיה אלא בהתאם לתכנית מפורטת, או תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת" – ולא מצאתי מקום להתערב בה (ראו והשוו: בר"ם 8282/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון נ' גינוסר [פורסם בנבו] (20.8.2008), בפיסקה 18; בר"מ 3052/06 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' פלבר [פורסם בנבו] (30.1.2006); עמ"נ (ת"א) 23/97 אחימן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, [פורסם בנבו] פד"מ ב(1) 102). בהקשר זה מקובלת עלי גם הקביעה לפיה: "מאחר והגדרת 'שטח עירוני' מכילה מגוון רב של תכליות ושימושים אפשריים, אין לדעת מתמ"מ 34/3, כשלעצמה, האם בסמוך לקו הראשון של בתי המערערים ייבנה פארק, או גן ציבורי, בתים, בנייני ציבור, או כל אלמנט אחר", ולפיכך – לא ניתן להעריך האם תהיה פגיעה במקרקעי המבקשים ומה יהיה היקפה. קביעה זו מקבלת משנה תוקף נוכח העובדה שלמצער עד למועד הגשת הבקשה שלפני – לא חל בשטח כל שינוי בתכונותיהם של המקרקעין ולא הוחל בבינוי כלשהו מכוח תמ"מ 34/3, או מכוחן של איזו מהתכניות המפורטות שאושרו לאחריה (כגון: תכנית רנ/50א).

19. בהקשר זה אעיר כי מקובלת עלי טענת המשיבה לפיה תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק איננה תביעה "על תנאי". על מי שמבקש לקבל פיצוי מהוועדה המקומית, מכוח סעיף 197 לחוק, מוטל הנטל להצביע על פגיעה קונקרטית שנגרמה למקרקעין (להבדיל מנזקים שנגרמו לבעליהם – ראו, למשל: עניין עיריית חולון, בפיסקאות 47-48), בעקבות אישורה של תכנית כהגדרתה בחוק. פגיעות ערטילאיות עתידיות במקרקעין, או תחושת חוסר נוחות, אשר "יש להניח" כי תיגרמנה (לשון השמאי מטעם המבקשים) בעקבות אישורן של תכניות מפורטות אחרות לאחר שינוי הייעוד שבא לידי ביטוי (מאוחר ופורמאלי) בתכנית המחוזית – אינן נושא לתביעת פיצויים בגין אישורה של התכנית המחוזית, ובפרט כאשר נקבע בה כי לא יינתנו היתרי בנייה מכוחה, אלא על-פי תכנית מפורטת.

20. ודוק: פסק-דינו של בית המשפט הנכבד קמא איננו חוסם עקרונית את דרכם של מי מהמבקשים להגיש, בעתיד, תביעות מכוח סעיף 197 לחוק (בכפוף לסייגי הדין), בגין פגיעות במקרקעין שתיגרמנה (אם תגרמנה) בעקבות אישורן של תכניות אחרות נוכח שינוי הייעוד שנקבע בתמ"מ 34/3 (ראו: פיסקה 24 סיפא לפסק-דינו של בית המשפט קמא הנכבד), ודומה כי גם המשיבה איננה חולקת על כך (ראו, למשל: סעיף 131 לתשובת המשיבה). תוצאה זו היא סבירה, מידתית, ראויה ועדיפה באופן מובהק על פני התוצאה של קבלת תביעתם של המבקשים (הנאמדת על ידם, כאמור, בסך של כ-16 מיליון דולר), מבלי שהוכחה פגיעה קונקרטית במקרקעין – תביעה אשר קשה להשתחרר מן הרושם שהגשתה, באופן שבו נעשה הדבר, נועדה לעקוף את מגבלות "המסוימות" ו"הגבילות" הקבועות בסעיף 197 לחוק.

בע"א 1188/92 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מ"ט 463 (1), נקבעו קווים מנחים בבחינת פגיעה במקרקעין. צוין כי תכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים: פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה (כבמקרה הנדון). נקבע כי במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שווים. נקבע הצורך בנקיטת אמצעים להקטנת הנזק. ונקבע הצורך באיזון בין האינטרס הפרטי לציבורי. כמו כן, נדונה בהרחבה מהות ס' 200, ובהקשר זה צוין כי:

> ***..." גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטרד שכל תושב בעיר נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו. תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסוים. אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200"...***

בכפוף לאמור לעיל, אני מוצא כי אין באמור בתכניות תממ/3/21 ו/או בתכנית תמ"א 35 ושינוי 1 לתמ"א, למנוע ו/או לאיין את הפגיעה.

כמו כן, בהתייחס למתודולוגיה שנקבעה בשומת העוררים, הנני סבור כי אין כל פסול במתודולוגיה זו, שעה שאין די בנתוני השוק בכדי לבסס את שיעור הפגיעה. לעניין זה גם מקובלת עלי טענת שמאי העוררים כי לא בכל מקרה, נתוני השווי בשוק החופשי מגלמים במועד הקובע את מלא שיעור הפגיעה. כמו כן, מקובלת עלי הטענה כי לא ניתן לקבוע קיומה או היעדרה של הפגיעה בהתאם למתודולוגיה שננקטה בשומת המשיבה, וזאת לאור שונות הנכסים והיקף העסקאות.

לאור המפורט לעיל, להלן הכרעתי ב-3 ראשי הנזק בהתייחס לבתי העוררים, כדלקמן:

<u>פגיעה בנוף ובפרטיות:</u>

לשם הנוחות מצאתי לנכון לאחד הכרעתי ביחס ל-2 ראשי הנזק הנטענים בדבר הפגיעה בנוף ובפרטיות.

לאחר שערכתי סיור מקיף בכל אחד מבתי התובעים ובסביבה, והתרשמתי מהנוף הנשקף מבתיהם לעבר השטח עליו חלה תמ"ל 1017, לא קיבלתי את הטענה כי קיימת פגיעה בגין רכיב הנוף. במצב קודם, בתי העוררים ממוקמים ברובם במפלס הנמוך מפני הקרקע הטבעיים של חטיבת הקרקע עליה חלה התמ"ל. ככל שקיים מפנה לנוף הרי שהוא נצפה ברובו מקומה א' של בתי העוררים בה ממוקמים חדרי השינה. תרומת רכיב נוף זה לשווי הנכסים ככל שקיימת הינה זניחה. במצב חדש, בסמוך לבתי העוררים מתוכננת רצועת שצ"פ ברוחב 16 – 28 מ', רוחב הרצועה והעובדה כי לא נקבעו זכויות בניה לשצ"פ הגובל בבתי העוררים מאיינת כל פגיעה זניחה, ככל והייתה קיימת. עוד אציין כי עפ"י התכנון המוצע בתמ"ל מתקבל כי קו

המגורים הראשון הצפוי לקום הינו במרחק העולה על כ-50 מ'[60], גם לעובדה זו השפעה ישירה על תחושת המרחב והנוף הנשקף מבתי העוררים.
בדומה למפורט לעיל, לעניין רכיב הנוף, ובשים לב לשטחים החוצצים בין בתי העוררים לכביש ולבינוי המוצע מעברו, כמו גם בשים לב למאפייני הבינוי המוצע והמתוכנן, לא מצאתי קיימת פגיעה גם בגין רכיב פרטיות.

<u>רעש וזיהום אוויר:</u>

במסגרת ההליך שהתקיים בפני, ולאור המחלוקות שנתגלעו בעמדות מומחי הצדדים, מצאתי לנכון למנות את יועצת התנועה הגב' יעל מגידו דהרי - תכנון תחבורה ואת היועץ האקוסטי דר' מנחם ברונר, לשם בחינת נפחי התנועה החזויים, והעליה במפלס הרעש, בבתי העוררים בעקבות הכבישים המתוכננים בסמוך למבני העוררים בתמ"ל: כביש מס' 4 הצמוד לשורת הבתים הצפונית והצפון-מזרחית של הישוב הקיים, וכביש מס' 2 אשר ייסלל על חלקה 83 (בה נהרס מבנה מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי) על מנת לחבר את בת חפר הוותיקה לחדשה.
אציין כי לצדדים ניתנה האפשרות להתייחס ולשאול שאלות הבהרה את המומחים[61]. המומחים נתנו חוות דעתם לאחר בחינה מעמיקה של שאלות ההבהרה.
יועצת התנועה הגב' יעל מגידו דהרי, בחוות דעתה מחודש יולי 2024, מציינת כי על מנת לבחון את תוספת רמת הרעש הצפויה בעקבות מימוש התוכנית, נערכו ספירות תנועה כדי לכמת את רמת הרעש הקיימת, וכן נערכו תחזיות תנועה לצורך רמת הרעש החזויה לאחר מימוש בתוכנית. בדוח פורטו הנחות העבודה שהובאו לשם קביעת ממצאיה. ממצאיה באשר להיקף נפחי התנועה הקיימים והחזויים ברחובות הקיימים רוכזו בטבלאות המפורטות בחוות הדעת (המצורפת בזאת כנספח).
בהתבסס על ממצאי הדו"ח הנ"ל (המצ"ב כנספח), היועץ האקוסטי ד"ר ברונר, בחן[62] ומצא[63] כי:

1. ברמת רעש התנועה החזויה עקב כביש 4 תהיה עלייה של dB 5 בחשיפה לרמת הרעש.
2. ברמת רעשי התנועה החזויה בקולטים R 2 ו-R 3 עקב כביש 2 תהיה עלייה של dB 10 בחשיפה לרמת הרעש.
3. ברמת רעש התנועה החזויה במקום שכביש 4 מצטרף לרחוב בית זית (R 7) תהיה עלייה של dB10 בחשיפה לרמת הרעש.

---

[60] כפי שנמדד גראפית מאתר גוב מאפ (מבטא את המרחק מהבינוי הקיים לגבול מגרשי המגורים וכולל בתוכו את השצ"פ והדרך; לא כולל קו בניין לבתי המגורים החדשים; יתכנו אי-דיוקים בשל שיטת המדידה).

[61] שאלות הבהרה לחוו"ד בנושא רעש הוגשה ליועץ האקוסטי ד"ר מנחם ברונר ביום 29/05/2024 וביום 27/07/2024 ושאלות הבהרה לחוו"ד תחבורתית ליועצת התנועה הגב' יעל מגידו הררי הוגשה ביום 29/05/2024. שאלות ההבהרה שהוגשו נענו על ידם.

[62] ויודגש כי המפורט להלן מבוסס על זרימת התנועה השעתית במקרה הגרוע ביותר לאורך היום. כל רמות מפלסי הרעש החזויות נמוכות מהקריטריון $L_{Aeq,1hr}$ 64 dBA עבור כבישים ראשיים וכבישים בינעירוניים כפי שנדון ב"מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים" משרד להגנת הסביבה 2011.

[63] ראה חוו"ד המצ"ב – מחודש יולי 2024.

באשר לכימות רכיב הפגיעה בבתי העוררים, הנני להפנות למחקר השמאי הממשלתי משנת 2002 שכותרתו "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות", ממנו עולה כי הממצא העיקרי של המחקר, היא כי הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבנייה רוויה בממוצע בכ-0.95% לדציבל אחד בטווח הרעש שבין 48 דציבלים עד 75 דציבלים, כאשר ממדיה של ירידת הערך נעים בטווח שבין 0.11% ל-1.79%. עוד נמצא כי היות וממצאי המחקר מלמדים על הקשר הלא לינארי בין העלייה ברמת הרעש לבין שוויה של דירת מגורים, להערכת שוויה של הדירה (PV) לאחר ירידה בשוויה עקב העלייה ברמת הרעש (באחוזים; העלייה בדציבלים =V), יש להיעזר בנוסחה הנגזרת מהמודל הבא:

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

עוד אציין כי במחקר נסקרו היבטים נוספים הקשורים גם הם בהשפעת מטרדי הרעש:

- כאשר הדירה חשופה לשני מקורות הרעש (כבישים) גורם זה עלול להוריד משוויה עד ל-5%, וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ולתדירותו.
- הכביש הראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד ל-4% מערכה לעומת הכביש הפנימי, וזאת ללא קשר עם נפח התנועה בכבישים אלו.

לאור מכלול המפורט לעיל, בהתייחס לבתי העוררים הממוקמים צמוד לקולטים R2, R3, ו-R7 (גו"ח 8729/84 אורן 6; גו"ח 8728/2 בית קשת 1; גו"ח 8726/111 בית זית 45,47,49, ו-53), הרי שבהצבת ממצאי חוות הדעת של מומחה האקוסטיקה שמונה מטעמי, מתקבל שלעליה המרבית הצפויה במפלס הרעש ב-10 db שיעור ירידת הערך המרבי בשווי המקרקעין על פי הנוסחה הינו בגבולות 9% (מקדם הפחתה מרבי 0.91). בהתייחס למרבית בתי העוררים, הרי שעליה מרבית במפלס הרעש ב-5 db, מתקבל שיעור ירידת ערך של כ-5% (מקדם 0.95).

בהתייחס ל-2 בתי העוררים המצויים בקרבה לקולטנים 2R ו-3R אך לא בצמידות דופן ישירה לכביש מס' 2 (גו"ח 8729/84 אורן 8 ו-8728/2 בית קשת 3), יובא בחשבון שיעור פגיעה כממוצע של שיעורי הפגיעה לעיל (מקדם 0.93)

מאחר והמחקר בוצע ביחס לדירות בבניה רוויה, אני סבור כי שיעור הפגיעה המתקבל הינו על הצד הנמוך ביחס למאפייני המקרקעין שבנדון, זאת בשים לב לרגישות הקונה הסביר לפרמטרים של רעש ביח"ד צמודת קרקע במרחב כפרי לעומת ביח"ד בבנייה רוויה במרחב עירוני. יחד עם זאת, בשים לב לקיומו של שצ"פ, החוצץ בין בתי העוררים לכביש, אני מוצא כי אין להביא בחשבון התאמות לשיעור פגיעה בצמודי קרקע.

זאת ועוד, אני מוצא כי ההיבט הנוסף לפיו חשיפה לשני כבישים עלולה להוריד משווי הנכס עד ל-5%, וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ולתדירותו, רלוונטי אף הוא לענייננו. בשים לב לשצ"פ החוצץ, יובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף בשיעור מרבי של

2% (מקדם 0.98) בהתייחס למרבית בתי העוררים, זאת למעט בהתייחס ל-4 יח״ד בגו״ח 8729/84 ו-8728/2 (אורן 6,8; בית קשת 1,3), לגביהם יובא בחשבון שיעור פגיעה מרבי בשיעור 5%.

בשים לב למכלול האמור לעיל, שיעורי הפגיעה אשר יובאו בחשבון הינם כדלקמן:

נכס	מקדם הפגיעה בגין עליה ברמת הרעש	מקדם פגיעה בשל חשיפה ל-2 או 3 כבישים (ללא התייחסות לעוצמת הרעש ותדירותו)	מקדם פגיעה משוקלל (במעוגל)	שיעור פגיעה משוקלל
גו״ח 8729/84 - אורן 6 (בית משפ׳ בואני) - צמוד דופן לכביש 2	0.91	0.95	0.86	14%
גו״ח 8729/84 - אורן 8 (בית משפ׳ בן משה) - אינו צמוד דופן לכביש 2	0.93	0.95	0.88	12%
גו״ח 8728/2 - בית קשת 1 (בית משפ׳ מגדל) - צמוד לכביש מס׳ 2	0.91	0.95	0.86	14%
גו״ח 8728/2 – בית קשת 3 (בית משפ׳ יהודה) - אינו צמוד דופן לכביש 2	0.93	0.95	0.88	12%
גו״ח 8726/111 - בית זית 45,47,49,53	0.91	0.98	0.89	11%
יתר בתי העוררים	0.95	0.98	0.93	7%

הכרעה לעניין ערכי השווי:

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני הצדדים, אני מוצא להתבסס על נתוני רשות המיסים כמפורט להלן:

צמודי קרקע דו-משפחתיים, הממוקמים בגבול הצפוני של המושב:

גו"ח	תאריך	תמורה	בינוי
8729/83	07/09/2017	2,672,726	בתאריך 28/01/2014 ניתן היתר לפתיחת מעטפת. השטחים הבנויים כוללים: 114.42 ק"ק + 64.78 ק"א + 7 ממ"ד + 6 אחסנה + 5.45 פרגולה
8729/83	07/09/2017	1,921,464	99.68 מ"ר בק"ק + 61.08 מ"ר ק"א מעטפת
8729/85	03/08/2016	2,100,000	99.68 מ"ר בק"ק + 72.31 מ"ר בק"א מעטפת

צמודי קרקע במבנה קוטג' טורי:

גו"ח	תאריך	תמורה	בינוי
8726/99	10/02/2016	1,415,000	140 מ"ר שנת בניה 1995
8728/21	18/02/2016	1,480,000	105 מ"ר שנת בניה 1980
8723/57	06/10/2016	1,575,000	130 מ"ר שנת בניה 1999

ניתוח נתונים ותחשיב הכרעה:

דקל נוב' 2017	
עלות בניה ישירה * 25% עקיפות * פחת 0.8	4710
מעטפת 50% (שלד 35% לפי דקל)	
רכיב מע"מ ויזמות שחוקים לחלוטין	

נתונים לקוטג' דו משפחתי בגוש 8729 (בסביבת הנכסים בגבול הישוב)

גו"ח	תאריך	תמורה ב- ₪		בינוי	מ"ר בנוי עיקרי משוקלל (מעטפת ב-0.5)	שווי מרכיב הקרקע
8729/83	07/09/2017	2,672,726		בתאריך 28/01/2014 ניתן היתר לפתיחת מעטפת. השטחי הבנוים כוללים: 114.42 ק"ק + 64.78 ק"א + 7 ממ"ד + 6 אחסנה + 5.45 פרגולה	179.2	1,828,694
8729/83	07/09/2017	1,921,464	*	99.68 מ"ר בק"ק + 61.08 מ"ר ק"א מעטפת	130.22	1,308,128
8729/85	03/08/2016	2,100,000	*	99.68 מ"ר בק"ק + 72.31 מ"ר בק"א מעטפת	135.835	1,460,217
שווי דו משפחתי חד קומתי + מעטפת בממוצע		**2,010,732**	*	160.76	שווי קרקע ליח"ד דו-משפחתית	1,532,346

נתונים לקוטג' טורי

גו"ח	יום מכירה	תמורה ב- ₪		שנת בניה	שטח	שווי מרכיב הקרקע
8726/99	10/02/2016	1,415,000		1995	140	
8728/21	18/02/2016	1,480,000		1980	105	
8723/57	06/10/2016	1,575,000		1999	130	
		1,490,000			125	901,250

ריכוז נתונים לתחשיב							
שווי מגרש ביעוד מגורים א' (דו משפחתי)	1,550,000						
שווי מגרש מגורים טורי	900,000						
עלות בניה למ"ר (מגלם עקיפות ופחת)	4,700						
מע"מ ויזמות שחוקים							
מס' נכס	**רחוב**	**גוש / חלקה / תת חלקה**	**שטח עיקרי במ"ר בנוי בהיתר במועד הקובע**	**שווי הנכס ב-₪**	**סך שיעור פגיעה**	**סה"כ ירידת ערך ב-₪**	**הערות**
1	אורן 14	8729/86/1	142.47	2,219,609	7%	153,153	דו משפחתי
2	אורן 8	8729/84	160.76	2,010,732	12%	234,250	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת
3	אורן 6		160.76	2,010,732	14%	272,454	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת
4	בית קשת 1	8728/2	160.76	2,010,732	14%	272,454	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת
5	בית קשת 3		160.76	2,010,732	12%	234,250	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת
6	בית קשת 11	8728/4	159.30	2,298,710	7%	158,611	דו משפחתי
7	בית קשת 13	8728/5	160.76	2,010,732	7%	138,741	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת
8	בית קשת 35	8728/10	160.76	2,010,732	7%	138,741	דו משפחתי חד קומתי + מעטפת
9	בית קשת 37	8728/11	192.09	2,452,823	7%	169,245	דו משפחתי
10	בית קשת 39		158.06	2,292,882	7%	158,209	דו משפחתי
11	בית קשת 41	8728/12	171.99	2,358,353	7%	162,726	דו משפחתי
12	בית קשת 43		171.99	2,358,353	7%	162,726	דו משפחתי
13	בית קשת 45	8728/13/1	100.24	2,021,128	7%	139,458	דו משפחתי
14	בית קשת 47	8728/13/2	179.52	2,393,744	7%	165,168	דו משפחתי
15	בית קשת 49	8728/14/1	169.00	2,344,300	7%	161,757	דו משפחתי
16	בית קשת 67	8728/18/1	91.64	1,980,708	7%	136,669	דו משפחתי
17	בית זית 45	8726/112/4	124.20	1,632,114	11%	176,595	טורי קיצוני (תוספת 10%)
18	בית זית 47	8726/111/1	85.71	1,433,121	11%	155,064	טורי קיצוני (תוספת 10%)
19	בית זית 49	8726/111/2	85.71	1,302,837	11%	140,967	טורי פנימי
20	בית זית 53	8726/111/4	157.96	1,806,653	11%	195,480	טורי קיצוני (תוספת 10%)
סה"כ הפגיעה בגין כלל בתי העוררים						**3,526,717**	

10. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ירידת הערך שחלה במקרקעין שבנדון בגין אישורה של תכנית תמ"ל/ 1017 הינה כמפורט להלן, וזאת למועד הקובע 15/11/2017:

מס' נכס	רחוב	גוש / חלקה / תת חלקה	סה"כ ירידת ערך ב-₪
1	אורן 14	8729/86/1	153,153
2	אורן 8	8729/84	234,250
3	אורן 6		272,454
4	בית קשת 1	8728/2	272,454
5	בית קשת 3		234,250
6	בית קשת 11	8728/4	158,611
7	בית קשת 13	8728/5	138,741
8	בית קשת 35	8728/10	138,741
9	בית קשת 37	8728/11	169,245
10	בית קשת 39		158,209
11	בית קשת 41	8728/12	162,726
12	בית קשת 43		162,726
13	בית קשת 45	8728/13/1	139,458
14	בית קשת 47	8728/13/2	165,168
15	בית קשת 49	8728/14/1	161,757
16	בית קשת 67	8728/18/1	136,669
17	בית זית 45	8726/112/4	176,595
18	בית זית 47	8726/111/1	155,064
19	בית זית 49	8726/111/2	140,967
20	בית זית 53	8726/111/4	195,480
סה"כ הפגיעה בגין כלל בתי העוררים			**3,526,717**

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

נספח א' – ריכוז פסיקות שמאים מייעצים ב-10 שנים האחרונות[64] לשיעור הפגיעה (משומת התובעים ס' 12.1) , ועיקרי התייחסות שמאי המשיבה

משומת התובעים			משומת המשיבה
שמאי מייעץ	גוש וכתובת	מהות	שיעור הפגיעה בגובלים / חזיתיים לתכנית	
בועז קוט	גוש 11309 זכרון יעקב	שינוי יעוד מקרקע חקלאית למבנה דיור מוגן. הנכס הנפגע מהווה צמודי קרקע בנויים. קיים בתכנית הפוגעת חיץ של שצ"פ מהבתים	שינוי באופי הסביבה – 2-3% פגיעה בנוף – 3% פגיעה מרעש – 2-3% סה"כ **8-9%**	תכנית ש/1462 שינתה שטח בייעוד "חקלאי מוגן" **הצמוד** לבתי מגורים בבניה צמודת קרקע, לשטח בייעוד "דיור מוגן" עבור 216 יח"ד + 2 מחלקות סיעודיות הכוללות 72 מיטות, **במבנה בן כ-6 קומות ובשטח כולל של כ-34,700 מ"ר**. בין הבתים הנפגעים לאגף הסיעודי מתוכנן כביש פנימי ולא חיץ של שצ"פ.
עאטף עאלם	גוש 18706 כפר ורדים	שינוי משטח חקלאי עם אפשרויות בינוי חקלאיות לשטח עירוני הנכס הנפגע מהווה צמודי קרקע בנויים. קיים בתכנית הפוגעת חיץ של 20 מ' שצ"פ מהבתים	נוף ופרטיות – 5% צמידות לשב"צ – 5% סה"כ **10%**	אישור תכנית ג/11610 שינתה שטח של חורשת אורנים ביעוד חקלאי הצמוד לבתי מגורים בבניה צמודת קרקע וכדברי השמאי המייעץ "סביר להניח שקונה סביר היה מצפה ששטח זה יישאר שטח יער שישאיר חייץ טבעי בין שני היישובים", לכל מיני שימושים כגון שב"צים בסמוך לבתי התובעים ובעיקר לבניה רוויה בת כ-7-8 קומות המתאימה לבניה עירונית. על אף שכביש הכניסה להרחבה מוקם בקרבה לבתי התובעים ועדת הערר בתיק זה קבעה לעניין רעש וזיהום אוויר כי פגיעה זו לא הוכחה ולכן אין על השמאי המייעץ להביאה בחשבון. נטען כי מקרה זה שונה מהמקרה הנדון בו הבניה החדשה תואמת את אופי הסביבה ואף היה ברור לכל רוכש פוטנציאלי כי הפשרת השטח החקלאי מצפון לישוב זה רק עניין של זמן.
בועז קוט	גוש 6407 הוד השרון	דרך מעברה שפ"פ ומעברה אזור לתעסוקה במקום אזור חקלאי באזור עירוני בתכנית מחוזית בסמוך לבתים צמודי קרקע. קיים בתכנית הפוגעת חיץ שצ"פ מהבתים לפני הדרך	פגיעה מחסימת אויר ונוף – 3% פגיעה מרעש – 10% סה"כ **13%**	תכנית הר/1201 שינתה שטח בייעוד חקלאי למספר ייעודים כאשר השטח הגובל מצפון לבתי המגורים התובעים שבבניה צמודת קרקע, שונה לדרך ברוחב 23 מ' ותעסוקה עבור שני מגדלי משרדים בני 14 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
מנחם מלוכנא	גוש 30139 ירושלים	שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים 3 קומות. הנכס הנפגע מהווה צמודי קרקע בנויים	פגיעה בנוף – כ-3.5% פגיעה בפרטיות – 5% הצללה – 3.5% סה"כ כ-**12%**	תכנית מס' 5303 שינתה שטח חקלאי הצמוד לבית מגורים צמוד קרקע למספר ייעודים כאשר השטח הצמוד מדרום לבית הנפגע שונה לאזור מגורים 2 מיוחד הכולל בנייני מגורים בני 3 קומות + עליית גג.
אבישי זיו	גושים 6615-6616 תל אביב	הרחבת כביש מ-10 מ' ל-32 מ' ומעברה שכונה חדשה על יעוד תמא כשטח עירוני בנוי בסמוך למגרשים לצמודי קרקע	**13.7%**	תכנית רש/446 הרחיבה כביש קיים הצמוד לבתי התובעים (צמודי קרקע) והפכה אותו מכביש פנימי ושקט לכביש ראשי וסואן, כמו כן התכנית שינתה שטח חקלאי הצמוד לבתי התובעים לייעודים שונים כגון מגורים בגובה מרבי של 16

[64] לאחר תיקון 84 לחוק התו"ב.

משומת התובעים			משומת המשיבה
שמאי מייעץ	גוש וכתובת	מהות	שיעור הפגיעה בגובלים / חזיתיים לתכנית	
				קומות ושטח תעסוקה הכולל בניינים בני 13 קומות בשטח כולל של כ-42,000 מ״ר.
אבישי זיו	גוש 8253 נתניה	שינוי יעוד חלק משצ"פ לדרך המתחברת לדרך קיימת המצויה בצמוד לנכס הנפגע שמהווה מגרש למגורים לצמודי קרקע	**13.7%**	תכנית נת/600/א/39 אשר ביטלה כמעט לחלוטין שטח שצ״פ בהיקף נרחב (כ-2.2 דונם) הסמוך לקרקע ביעוד מגורים לבניה צמודת קרקע (הקרקע הנפגעת), לטובת כביש דו סטרי ראשי הכולל 4 מסלולים ואי תנועה במרכזו. במקרה זה הנוף במצב קודם היה לשצ״פ הכולל עצים רבים ואילו במצב חדש לכביש ראשי וסואן. ובמקרה הנדון הנוף הנשקף מבתי המגורים היה שצ״פ מוזנח ובמצב החדש מתוכנן שצ"פ משודרג (צמחייה ועצים רבים), כאשר הכביש המוצע הינו כביש פנימי ללא מוצא, במרחק של כ-40 מ׳ מבתי התובעים.
גבע בלטר	גוש 7217 אור יהודה	שינוי יעוד ממגורים א' ושצ"פ לבניה רוויה מעברו של כביש קיים. הנכס הנפגע מהווה צמודי קרקע בנויים	פגיעה בנוף – 2% רעש – 9% <u>פרטיות – 2%</u> סה"כ **9%**	תכנית מאא/538 שינתה שטח הצמוד לבית מגורים צמוד קרקע (הבית הנפגע), מיעוד מגורים א׳ - בניה צמודת קרקע, ליעוד מגורים ד׳ - מגדל בן 16 קומות המכיל 85 יח״ד. בנוסף ובניגוד לטענת שמאי התובעים לא קיים כביש בין הבית הנפגע למגדל.
שלומי יפה	גוש 3925 ראשון לציון	שינוי יעוד משטח חקלאי ואזור פיתוח עירוני בתכנית מחוזית לדרך, צומת, שב"צ ושצ"פ. הנכס הנפגע מהווה צמודי קרקע ומבני מגורים בבנייה נמוכה	**8-15%** בהתאם למידת הקירבה למפגעים	שומה זו דנה בפגיעה של בתי מגורים צמודי קרקע עקב אישור תכנית רצ/81/1 ששינתה שטח חקלאי לשטחי שב״צים בצמוד לבתי התובעים, שצ״פים, דרכים ומגורים ג׳ מיוחד לבנייה רוויה בת 7 עד 18 קומות. במקרה זה רוב הפגיעה נבעה מקרבת הבתים הנפגעים לשב״צים ולמגדלים, לעומת המקרה הנדון בו המרחק בין בתי המגורים הקיימים לשורת בתי המגורים החדשה, שאף היא מהווה צמודי קרקע, הינה כ-60 מ׳. כמו כן, בשומתו התייחס השמאי המייעץ להשפעת הגבול עם שטח פתוח של הנכסים על שווים וקבע כדלקמן: *״בהתחשב בהיקף העסקאות ובהפרשי השווי הקטנים (כ-0% עפ"י שווי מכירה ב-₪ וכ-4% עפ"י שווי מכירה ב-$) ובשים לב שבתקופה זו מחירי התמורה נקבעו ב-$ הרי שניתן לקבוע כי השפעת הגבול עם שטח פתוח על הנכסים שולית עד לא קיימת. דהיינו, הימצאותו של נכס בגבול עם שטח פתוח (חקלאי), אינה מהווה מרכיב התורם לשווי הנכס ביחס לנכסים סמוכים שאינם גובלים בשטח הפתוח. מהמקובץ לעיל, אני סבור כי אין מקום לייחס לנכסי העוררים הגובלים בשטח תכנית רצ/1/81 תוספת שווי כלשהי במצב הקודם״.* לאור האמור, אין כל מקום להשוות בין מקרה זה למקרה הנדון, ובניגוד לטענת שמאי התובעים, אין לייחס השפעה חיובית לשווי נכסים הגובלים עם שטח פתוח.

משומת המשיבה	משומת התובעים			
	שיעור הפגיעה בגובלים / חזיתיים לתכנית	מהות	גוש וכתובת	שמאי מייעץ
שומה זו דנה בפגיעה בנכס המהווה דירת מגורים בבית משותף בן 2 קומות עקב אישור תכנית 305-0158774. התכנית שינתה שטח מגונן ומטופח של כ-2,600 מ״ר, בייעוד שצ״פ הצמוד והנשקף מהדירה הנפגעת, לייעוד של מבנים ומוסדות ציבור עבור הקמת בניין בן 3 קומות, בשטח כולל של כ-15,000 מ״ר ובמרחק של כ-6 מ׳ בלבד מהנכס הנפגע.	**15%**	שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ. הנכס הנפגע מהווה דירה בקומה ראשונה מעל קומת מסחר, בסביבת מגורים סואנת בסמוך לצירי תנועה ראשיים ובצמוד לשב"צ קיים	גוש 11017 קרית אתא	עומר סרחאן
שומה זו דנה בפגיעה של דירות מגורים בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע הממוקם קו שני לים, עקב אישור תכנית ג/14856 ששינתה את הוראות תכנית ג/במ/103. התכנית הפוגעת שינתה את ייעודו של מגרש הצמוד ממערב לדירות, ממגורים א׳ -מגורים בבניה בת 2 קומות מעל קומת קרקע למגורים עם חזית מסחרית - מגורים בבניה בת 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. מסקנתו של השמאי המייעץ במקרה זה הייתה כי הפגיעה בדירות הגובלות נבעה מביטול כיוון אוויר והסתרה ניכרת לחזית המערבית (לכיוון הים) ופגיעה בפרטיות.	פגיעה בנוף ובפרטיות **7-8%**	שינוי יעוד מאזור מגורים א' למבנה מגורים בן 6 קומות מעל חזית מסחרית. הנכס מהווה דירות מגורים בקומות 3-4 מעבר לדרך קיימת	גוש 18169 נהריה	עאטף עאלם
שומה זו דנה בירידת ערך דירות מגורים הממוקמות בקומות קרקע ו-5 עד 9 (הכוללות נוף פתוח לים), בשל אישור תכנית 94/102/03/3 להתחדשות עירונית ע״י פינוי 9 בנייני מגורים והקמת 5 מגדלים בני 32 קומות כ״א. התכנית הפוגעת שינתה שטח של כ-35 דונם הצמוד ממערב לנכסים הנפגעים, מייעוד מגורים ג׳ ושצ״פ הכולל 9 בנייני מגורים בני עד 5 קומות, לייעוד מגורים ד׳ הכולל 5 מגדלים בני 32 קומות כ״א. תכנית זו שינתה את אופי הסביבה באופן ניכר, פגעה בנוף הנשקף מהדירות לכיוון הים ובפרטיות של דירות הגן, לפיכך אין כל מקום להשוואה בין תכנית זו לתכנית שבנדון.	הפגיעה בנוף – 1-8% שינוי באופי הסביבה – 6-10% סה"כ **11-14%**	שינוי ייעוד מבנייני מגורים בגובה 4 קומות על עמודים לבנייני מגורים עד 32 קומות במסגרת תכנית פינוי בינוי. הנכסים הנפגעים מהווים דירות גן ודירות בקומות 5-9 בבנייני מגורים באזור מגורים מפותח	גושים 2076-2077 אשדוד	יעל הרון
שומה זו דנה בירידת ערך של בית מגורים צמוד קרקע עקב אישור תכנית הר/1200 ששינתה שטח ביעוד מגורים ב׳ לייעודים שונים ובין היתר התכנית הוסיפה כביש ברוחב 12 מ׳ לאורך גבולה המזרחי של החלקה הנפגעת, כביש ברוחב 22 מ׳ לאורך גבולה הדרומי של החלקה הנפגעת ובניין בן 18 קומות דרומית לחלקה הנפגעת. לעניין הפגיעה בפרטיות עקב הקמת הבניין מדרום ועדת הערר קבעה כי אין להתחשב בראש נזק זה, ואת הערכת הפגיעה עקב הקמת הכבישים לאורך גבולות החלקה התירה בידי השמאי המייעץ. בשומתו קבע השמאי המייעץ כדלקמן: ״עצם סיווג החלק הצמוד מדרום לנכס	כ-**18%**	הרחבת דרך מ-12 מ' ל-22 מ' והוספת דרך ברוחב 12 מ' בסמוך לנכס הנפגע המהווה צמוד קרקע בנוי	גוש 6407 הוד השרון	מנחם מלוכנא

משומת התובעים				משומת המשיבה
שמאי מייעץ	גוש וכתובת	מהות	שיעור הפגיעה בגובלים / חזיתיים לתכנית	
				הנדון במסגרת תכנית הר/1200 כדרך חדשה מהווה בעיני תכנון סביר התואם את הציפיה להתפתחות השכונה כחלק ממתחם המסווג במצב הקודם יעוד אזור מגורים ב' במסגרת תכנית הר/במ/600. אולם, תכנון הדרך ברוחב של 22 מ', ולא ברוחב צר יותר בדומה לדרכים אחרות במתחם ברוחב של 12 מ', נועדה לשרת את המתחמים הסמוכים המאופיינים בבנייה רוויה ולא את המתחם שבנדון.״ (הדגשה שלנו) מכאן, שבמקרה זה הפגיעה נבעה לא מהוספת הכביש לאורך גבולה הדרומי של החלקה הנפגעת, אלא מהעובדה שהכביש החדש אינו תואם את אופי הסביבה. במקרה הנדון הכביש החדש תואם את אופי הסביבה ואף מרוחק בכ-40 מ׳ מבית התובעים ולכן אינו פוגע בשווי נכסי התובעים.
אמנון נזרי	3836 , 4351 נווה דורון באר יעקב			שומה זו דנה בירידת ערך של נחלות עקב אישור תכנית מח/170 ששינתה שטח חקלאי שברובו היווה את חלקה ג׳ של הנחלות לייעודים שונים ובין היתר לכביש בין עירוני סואן שעובר בסמוך לנחלה הנפגעת. בשומתו קבע השמאי אמנון נזרי כי ״בהתייחס לעמדת שמאי התובעים כי ״חלה פגיעה במגרש 39 בהיבט חסימת הנוף, הנני סבור כי לא ניתן לקבוע באופן חד משמעי כי תיגרם פגיעה כזו. ככלל, סלילתו של כביש בסמיכות לנכס אינה אמורה לפגוע בנוף הנשקף ממנו. עם זאת במקרה שבנדון מדובר בציר תנועה ראשי העובר בסמיכות מיידית לנכס וסביר להניח כי יבוצע מיגון אקוסטי אשר עלול לגרום לפגיעה בנוף הנשקף מהנכס... אין מחלוקת כי כביש מס׳ 200 יהיה עורק תחבורה ראשי. התווייתו בצמוד למגרש 39 תוך שהמרחק בין גבול התכנית לבית המגורים הינו כ-50 מ׳, והמרחק למבנים החקלאיים (המשמשים ליצוא פרחים) הינו כ-10 מ׳, מובילה אותי למסקנה כי הפגיעה במקרה שבנדון תהיה גבוהה יותר מפגיעה ממוצעת הנגרמת לדירות מגורים הפונות לכבישים ראשיים.״ בניגוד למקרה זה, במקרה הנדון מדובר בכביש פנימי (ברוחב של 6 מ' בלבד) וללא מוצא ולכן אין מקום להשוות בין המקרים.