עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

25.03.2021
מספר מינוי: 1848-2020
ערר: ההש/9011/1019

לכבוד
ועדת ערר מרכז 1
בדוא"ל nuritgu@iplan.gov.il

העורר, מר עמית סולברג
באמצעות השמאית
גב' אורית שפט
בדוא"ל orit@shafat.co.il
א.ג.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית הדרים הוד השרון
באמצעות השמאית
גב' מיכל שימקביץ
בדוא"ל michal@bfks.co.il

הנדון: **שומה מייעצת לעניין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197**
גוש 6453 חלקות 183 (חלק), 185 (בשלמות) ו-186 (חלק) הוד השרון

1. מטרת השומה:

בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוז מרכז מיום 06.08.2020, בערר מס' ההש/9011/1019 ובהתאם להוראות סעיף 4 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 23.08.2020, לשמאי מייעץ במחלוקת שהתגלעה בין הצדדים בעניין תביעת הפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197, בנכס שבנדון הנובעת מאישור תכנית הר/מק/600/9/20/א/25.

2. פרטי הנכסים:

2.1. כתובת: רחוב פעמונית, שכונת הפרחים, הוד השרון.

2.2. גוש: 6453. חלקות: 185,183 ו- 186.

2.3. שטחי החלקות בשלמות (הרשומים):

- חלקה 183 - 678 מ"ר.
- חלקה 185 - 660 מ"ר.
- חלקה 186 - 602 מ"ר.

2.4. הנכס: החלק הצפ' מע' של חלקה 183 (בחלק הדר' מז' של החלקה בית צמוד קרקע, החלק הצפ' מע', מהווה את הנכס בענייננו ומהווה קרקע ריקה ופנויה), חלקה 185 בשלמות (חלקה ריקה ופנויה) והחלק הצפ' מז' של חלקה 186 (חלקה עליה ניצבות שתי יח"ד צמודות קרקע[1]).

2.5. זכויות מוערכות: בעלות פרטית.

[1] הנכס בענייננו מהווה את היחידה הצפון מזרחית

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם העורר, מר עמית סולברג, אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' אורית שפט.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, העדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, אשר נערכה ע"י שמאיות מקרקעין גב' מיכל שימקביץ וגב' שרית צ'יצ'יאן.

3.3. כתב הערר (כולל נספחים) ותשובת המשיבה לערר (כולל נספחים).

3.4. החלטת ועדת הערר מיום 06.08.2020 במסגרתה הוחלט על מינוי השמאי המייעץ.

3.5. העתקי רישום זכויות (כולל רשומות מבוטלות) לחלקות שבנדון, מיום 17.12.2019.

3.6. החלטת ועדת ערר בערר מס' 68/08 **סולברג שרה ועמית ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון**, מיום 24.06.2008.

3.7. מיפוי עסקאות השוואה על גבי מפת GIS.

3.8. הנחיות למפרט מיגון אקוסטי לתכנית הר/במ/20/9/600א.

3.9. מסמך מיום 16.07.2013 המופנה לעורר מטעם "קומפורט – יעוץ אקוסטי".

3.10. העתק הסכם מכר מיום 05.07.2018 ל- 1/3 מחלקה 185 בגוש 6453.

3.11. עותקים רכים משומות מכריעות/מייעצות לתביעות בגין ירידת ערך לפי סעיף 197:

- גיל הרצברג מיום 04.12.2019 גו"ח 6204/236 רחוב בן שמן 4 ר"ג.
- גבע בלטר מיום 16.11.2017 גו"ח 7217/104 רחוב השיטה 25 אור יהודה.
- נאוה סירקיס 26.05.2011 גוש 10032 חלקות 12 ו- 189 רחוב בורוכוב חדרה.

3.13. צווי קיום צוואה (תיקים מס' 280254 ו- 280259).

3.14. מייל מטעם שמאית המשיבה מיום 08.11.2020 לפיו חלק מהמסמכים שהועברו על ידי שמאית העורר, לא עמדו בפני ועדת הערר.

3.15. החלטת הועדה המקומית בישיבת ועדת משנה בישיבתה מס' 2019011 ביום 25.08.2019 בה דנה בתביעת הפיצויים לירידת הערך והחליטה לדחותה.

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

26.07.2010 - מועד פרסום למתן תוקף של תכנית הר/מק/20/9/600/א/25.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 19.11.2020, בהשתתפות עו"ד מרק שיפמן, שמאית מקרקעין גב' אורית שפט ומר עמית סולברג (מטעם העורר), עו"ד עזרא קוקיא ושמאיות מקרקעין גב' מיכל שימקביץ וגב' רעות אמסלם (מטעם המשיבה).

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

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 22.11.2020 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.
הצדדים העבירו לאחר הדיון מספר מסמכי השלמה שנדרשו במהלך הדיון (מצוינים בפרק 3 לעיל).

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו. סוכם, כי לאור המחלוקות בין הצדדים, הביקור יערך בנוכחות שמאיות הצדדים.

5.5. הביקור בנכס ובסביבתו, נערך בתיאום עם הצדדים ביום 01.03.2021, בנוכחות שמאיות הצדדים והמבקש.

6. <u>תאור הסביבה והנכסים</u>:

6.1. הנכסים הנדונים מהווים חלק מחלקות 183 ו- 186 וחלקה 185 בשלמות, המצויים בשכונת הפרחים, במערב העיר הוד השרון.

6.2. שכונת הפרחים מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע של בתים בני שתי קומות.

6.3. גבולות השכונה בין רחוב הבנים מדרום, רחוב האירוס ממזרח, כביש 4 ממערב וחטיבת קרקע בלתי מפותחת מצפון.

6.4. הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

6.5. החלקות הנדונות מצויות בחלק הצפ' מע' של השכונה. להלן תיאורן:

<u>חלקה 183</u>: חלקה בשטח רשום של 678 מ"ר בעלת צורה דמוית מלבן. החלקה בעלת חזית דר' מע' באורך של כ- 40 מ' לרחוב פעמונית וחזית צפ' מע' באורך של כ- 17 מ' לחלקה 269 ביעוד שצ"פ, המהווה חורשת אקליפטוסים ובה ממוקם קיר אקוסטי במרחק של כ- 15 מ'. בחלק הדר' מז' של החלקה ניצב בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע דו קומתי (אינו נכלל בחוות הדעת). נשוא חוות הדעת הוא החלק הצפ' מע' של החלקה המהווה קרקע ריקה ופנויה (בפועל חצר של בית המגורים הבנוי בחלקה).

<u>חלקה 185</u>: חלקה בשטח רשום של 645 מ"ר בעלת צורה דמוית מלבן. החלקה בעלת חזית צפ' מז' באורך של כ- 34 מ' לרחוב פעמונית וחזית צפ' מע' באורך של כ- 17 מ' לחלקה 269 ביעוד שצ"פ, המהווה חורשת אקליפטוסים ובה ממוקם קיר אקוסטי במרחק של כ- 15 מ'. החלקה ריקה ופנויה.

<u>חלקה 186</u>: חלקה בשטח רשום של 602 מ"ר בעלת צורה דמוית טרפז. החלקה בעלת חזית דר' מע' באורך של כ- 20 מ' לרחוב פעמונית, חזית צפ' באורך של כ- 20 מ' לחטיבת קרקע ריקה ובלתי מפותחת (פינתה הצפ' מז' של החלקה מהווה את הפינה הצפ' מע' של חלקה 278 עליה ניצב בסמיכות לפינה זו מתחם גני ילדים) וחזית צפ' מע' באורך של כ-

23 מ' לחלקה 269 ביעוד שצ"פ, המהווה חורשת אקליפטוסים ובה ממוקם הקיר האקוסטי. על החלקה ניצבים שני בתי מגורים צמודי קרקע (דו משפחתי) כאשר הנכס בעניינו מהווה את הבית הניצב בחלק הצפ' מז' של החלקה. בית דו קומתי מעל קומת מרתף בשטח בנוי של כ- 250 מ"ר, הניצב על מגרש בשטח 350 מ"ר[2].

7. <u>מצב משפטי</u>:

7.1. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 06.01.2019 לחלקות הנדונות עולים הפרטים הבאים:

חלקה	שטח (מ"ר)	בעלות	החלק בנכס	הערות
183	678	ויטלין משה דן	1/2	
		ויטלין אפרת	1/2	
185	645	סולברג שרית	1/6	
		סולברג עמית	1/6	
		בן ברוך יואל	1/6	הערת אזהרה (סעיף 126) לטובת סולברג שרית ועמית על הסכם מיום 05.07.2018
		בן ברוך דולי רונית	1/6	
		ויטלין דן	1/6	
		ויטלין אפרת	1/6	
186	602	סולברג עמית	176/602	משכנתא לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום
		סולברג שרית	88/301	
		פנחסי איליה	125/602	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום
		פנחסי אלון	125/602	

7.2. במעמד הדיון לובנה סוגיית היקף התביעה המיוחסת לחלקה 185 כדלקמן:

עו"ד עזרא קוקיא, מטעם המשיבה, הבהיר כי מבחינת חתימות על מסמכי התביעה חל בלבול. גב' אסתר בן ברוך חתמה בטעות כבעלת חלקה 183. היא בעלת חלקה 185 ומי שהיה יכול לחתום במועד הקובע זה מי שהיה בנעליה (היורשים). אסתר בן ברוך הורישה את רכושה לבעלה, אשר נפטר לפניה. עפ"י צו קיום הצוואה הרכוש עבר לשלושת ילדיה. מי שהיה יכול להגיש את התביעה זה רק היורשים, אחד היורשים הוא יואל בן ברוך והוא לא חלק מהתובעים. טוען שהיורשים האחרים (אפרת וילטין ושרית סולברג) חתמו על התביעה ואילו מר יואל בן ברוך לא הגיש תביעה. לכן, התביעה היא רק על 2/3 מהחלקה.

לטענת העורר, מר עמית סולברג, במועד הגשת התביעה אסתר בן ברוך הייתה הבעלים של חלקה 185, היורשים הם הילדים שלה. יואל בן ברוך ירש 1/3 ובשנת 2018 הוא רכש את החלק של יואל בן ברוך.

עו"ד עזרא קוקיא טען כי הפסיקה קבעה שמי שצריך להגיש את התביעה הוא מי שהיה הבעלים במועד הגשת התביעה. בנוסף, הפנה שאלה לעורר "האם בעת רכישתו שילם ליואל בן ברוך פחות בגלל הקיר האקוסטי?" ותשובת העורר הייתה: "רכשתי בפחות בגלל הקיר האקוסטי".

[2] כעולה מחוות דעת המשיבה עפ"י הסכם שיתוף הכולל תשריט, ההסכם לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין.

שמאית המשיבה, גב' רעות אמסלם טענה שבעקבות המכר בשנת 2018 הוצאה שומת היטל השבחה למוכר ולא הוגשה שומה נגדית.

הערת הח"מ: ביקשתי לקבל את שומת היטל ההשבחה ושובר התשלום. נכון למועד עריכת חוות הדעת, המסמכים לא התקבלו.

8. <u>המצב התכנוני</u>[3]:

8.1. **<u>מצב קודם</u>**:

<u>תכנית הר/במ/20/9/600/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4413 ביום 28.05.1996</u>:

- התכנית הינה תכנית אחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- מטרות התכנית הן כדלקמן:
  - א. ביטול ההפקדה של תכנית הר/במ/20/9/600
  - ב. חלוקה מחדש של השטחים הכלולים במתחמים הר/במ/20/600 ו-הר/במ/9/600.
  - ג. קביעת שטחים לאזורי מגורים וחלוקתם למגרשים.
  - ד. קביעת שטחים למוסדות ציבור ותכליותיהם.
  - ה. קביעת שטח למרכז מסחרי שכונתי ותכליותיו.
  - ו. קביעת שטח למרכז ספורט.
  - ז. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
  - ח. קביעת שטחים פרטיים פתוחים.
  - ט. קביעת דרכים ושטחי חניה, לרבות ביטול דרכים קיימות, הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים משולבות.
  - י. קביעת אופי הבינוי.
  - יא. קביעת הוראות בדבר זכויות הבניה, לרבות מספר יחידות הדיור בכל מגרש, מספר הקומות ואחוזי הבניה המותרים.
- התכנית הנדונה חילקה את החלקות הכלולות בה למגרשי בניה ובכללם את מגרש מס' 58 (כיום חלקה 183), מגרש מס' 60 (כיום חלקה 185) ומגרש מס' 61 (כיום חלקה 186) בייעוד לאזור מגורים ב'.
- בהוראות התכנית נקבע כי ניתן להקים על כל אחד ממגרשים מס' 58, 60 ו- 61 קוטג' דו משפחתי בן שתי קומות, עם בניה בשיעור של 65% משטח החלקה. קווי הבניין המותרים הינן כמסומן בנספח הבינוי של התכנית. כמו כן, ניתן להקים מרתף

[3] לאור מטרת חוות הדעת יפורטו התכניות הרלבנטיות למטרת חוות הדעת בלבד.

בקונטור קומת הקרקע אשר הכניסה אליו תהיה אך ורק דרך הדירה שאליה הוא שייך. בנוסף, ניתן להקים חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.

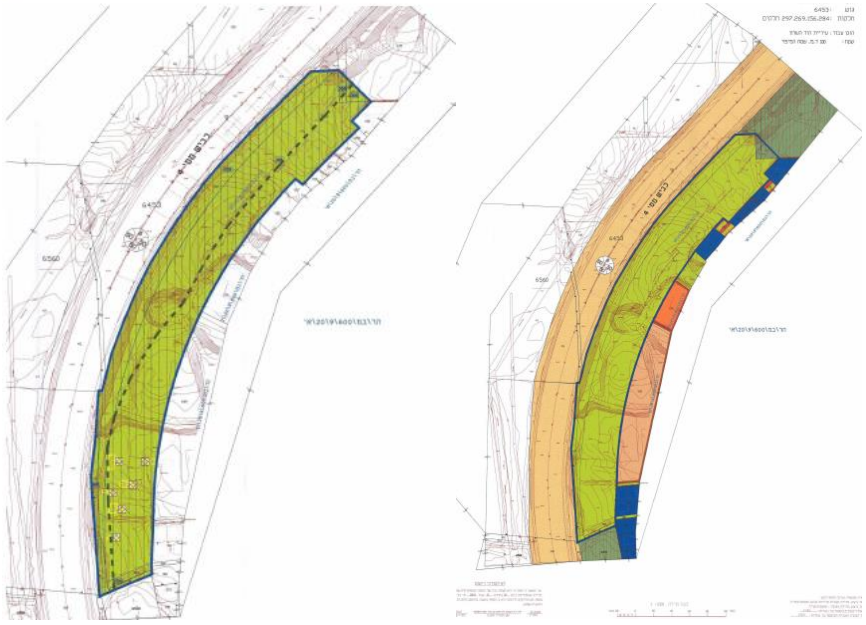
- בסעיף 35 "הוראות בנושא איכות הסביבה" מצוין באשר למיגון אקוסטי, כדלקמן: "דו"ח הנחיות למפרט מיגון אקוסטי לאורך כביש 4 (כביש גהה) הכולל מפרט טכני למיגון והפרדה בין הדרך ואזור המגורים, ובין הדרך ומוסדות החינוך, מהווה נספח לתכנית וחלק בלתי נפרד ממנה. המיגון האקוסטי יבנה ע"י הרשות המקומית ובאחריותה ובהתאם לדו"ח זה. רוחב סופי של סוללת המיגון יקבע ע"י מפרט הקבוע בדו"ח".
- עפ"י מסמך "הנחיות למפרט מיגון אקוסטי לאורך כביש 4 הגובל במתחם 20" בהתאם להערכת כותבי הדו"ח צפויים מפלסי רעש חריגים לשכונת המגורים מתחם 20 המתוכננת בסמוך לכביש 4 ולכן הצעתם לבינוי מיגון אקוסטי אשר יפחית את מפלס הרעש מתחת לערך המירבי המומלץ ע"י המשרד לאיכות הסביבה. עפ"י הדו"ח המיגון האקוסטי המוצע הוא סוללת עפר רציפה במקביל לכביש ובמרחק של כ-30 מ' ממרכז כביש 4, תוך ניצול התוואי הטופוגרפי הקיים. גובה הסוללה ביחס לכביש (גובה 0) בהתאם למצוין עבור המקטעים השונים המצוינים במפה המצורפת (E/D/C/B/A). ניתן להקטין את רוחב הסוללה ע"י שילוב של קיר תומך מבטון או לחילופין שימוש במיגון מסיבי בלבד שצפיפותו השיטתית לא תקטן מק"ג למטר בטון.

  גובה המיגון האקוסטי המוצע בקטעים השונים: A: 3 מ', E/C: 4 מ', D/B: 5 מ'.
- התכנית מסמנת בצהוב את חלקה 297 המהווה רצועת מיגון אקוסטי בין כביש 4 לחלקה 269 ביעוד שצ"פ.

8.2. <u>מצב חדש (התכנית הנטענת כפוגעת):</u>

<u>תכנית הר/מק/600/20/9/א/25 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6112 ביום 26.07.2010</u>:

- שם התכנית: הסדרת מיגון אקוסטי.
- מטרת התכנית: הסדרת מיגון אקוסטי בשטח ציבורי פתוח והרחבתו לשטח ביעוד אזור פיתוח לפי R6.
- עפ"י הוראות התכנית ברצועת השצ"פ יוקם מיגון אקוסטי אשר יכלול קיר אקוסטי, סוללת עפר או שילוב ביניהם.
  המיגון האקוסטי יוקם על פי תשריט המיגון האקוסטי העקרוני.
  הקיר האקוסטי שהוקם ישתלב במיגון האקוסטי המתוכנן.
- ציר סוללת העפר הינו ציר מנחה אשר יקבע סופית בשלב התכנון המפורט להיתר וישולב עם תכנית הפתוח והשיקום הנופי. גבהי הסוללה יהיו כמסומן בתשריט המיגון האקוסטי העקרוני. שינוי גבהי הסוללה וצירה לא יהוה סטייה מהוראות התכנית אם אושר ע"י יועץ אקוסטי ובכפוף לכך שהשינוי לא יפגע ביעילותה. במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה להחליף את הסוללה כולה או חלקה בקיר בנוי. התכנון המפורט יאושר ע"י יועץ אקוסטי.
- תנאים למתן היתר בניה: קיום תנאים הקבועים בדו"ח האקוסטי. קבלת אישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה ואישור מהנדס העיר.
- להלן תשריט מצב מאושר (מימין) ומצב מבוקש (משמאל) מתשריט התכנית:



- בדו"ח אקוסטיקה שנערך ע"י חברת תופ אקוסטיקה בע"מ, המהווה מסמך נלווה לתכנית, עולה כדלקמן:

"הדו"ח האקוסטי שצורף לתכנית המאושרת קבע כי סוללת עפר רציפה תוקם במקביל לכביש 4 במרחק של כ-30 מ' ממרכז הכביש. את שטח הסוללה ניתן יהיה לצמצם באמצעות קיר תמך או מיגון אקוסטי אחר. למעשה הפיתרון אשר הותווה בדו"ח האקוסטי לא הוצג באופן ברור ובבדיקה מעמיקה יותר נמצא כי לא ניתן להקימו עפ"י ההוראות הנ"ל מהסיבות הבאות:

- זכות הדרך של כביש 4 מגיעה ל- 50 מ' בסה"כ או לכ- 25 מ' ממרכז הכביש. הצבת ציר הסוללה במרחק 30 מ' מציר הכביש, משמעותה חדירה עמוקה מאוד (עקב רוחבה של הסוללה) לתחום רצועת הדרך. חדירה המחייבת למיטב הבנתנו מתן הקלה בקו בניין אשר עפ"י הערכתנו לא הייתה ניתנת למבקשים עקב התכניות לשדרוג כביש 4 ועקב שמירה על מרחקי בטיחות וכו'.
- הסטת ציר הסוללה מזרחה משמעותה הצבתה בתחום חורשת העצים. סוללה שגובהה כ- 6 מ' מעל מפלס הכביש (או קרקע לצורך הדוגמא) הינה בעלת חתך שרוחבו כ- 35 מ'. תפיסת השטח של סוללת העפר היא רבה ולמעשה מחייבת את עקירת רוב העצים הנטועים ברצועה שבין בתי המגורים לבין הכביש.
- הפתרון החלופי לכאורה הינו לפיכך הצבת קיר אקוסטי הנושא את עצמו מעבר לזכות הדרך כ- 30 מ' או יותר מציר כביש 4. מתווה הקיר בחלופה זו מצוי בתחום חורשת העצים.
- לפיכך הוצע להסיט את הקיר מזרחה מעבר לחורשת העצים למקום בו הטופוגרפיה משתפלת כלפי מעלה, באופן העשוי להקל על שילובו של הקיר בסביבה.
- המיגון האקוסטי הנכלל בתכנית המוצעת מתבסס על הקיר הקיים שהוקם בהתאם לשיקולים שפורטו לעיל. אל קיר זה תתחבר מצידו הדרומי סוללת עפר מגוננת אשר תגן גם על בית הספר הכלול בתכנית הר/במ/600/20/9/א/21 שהקמתו מקודמת בימים אלו. מצידו הצפוני יחובר הקיר שהוקם אל סוללת עפר קיימת"

- להלן תוצאות חישוב מפלסי הרעש החזויים בסמיכות לחלקות הנדונות:

בקולטן R2 המצוי בסמיכות לחלקה 183 נמדד מפלס רעש של 70.7 דציבל ללא מיגון לעומת 63.1 דציבל עם מתרסי הרעש המוצעים.

בקולטן R5 המצוי בסמיכות לחלקה 185 נמדד מפלס רעש של 71.1 דציבל ללא מיגון לעומת 60.2 דציבל עם מתרסי הרעש המוצעים.

בקולטן R6 המצוי בסמיכות לחלקה 186 נמדד מפלס רעש של 71 דציבל ללא מיגון לעומת 61.7 דציבל עם מתרסי הרעש המוצעים.

- מסקנת הדו"ח הינה כי המיגון המוצע מעניק הגנה טובה למבנים הצפוניים צמודי הקרקע ולבית הספר. הקיר אינו מגן על מבנים בעלי 4 קומות שלהם חזית אטומה ובהם הוטמע מיגון דירתי.

לטענת שמאית העורר עקירת חורשת היער נשללה בערר 68/08. למיטב הבנתה לא הייתה כל מניעה להקמת הקיר האקוסטי עפ"י המפרט שבדו"ח חברת טופאקוסטיק, בין חורשת העצים לכביש 4, במיקום של כ- 30 מ' מציר הכביש בהתאם לדו"ח האקוסטי המקורי המהווה נספח לתכנית מצב קודם. בכך היה מתייתר לטענתה הצורך בהכנת תכנית חדשה על מנת להכשיר את הקיר האקוסטי שנבנה בפועל.

9. <u>רישוי</u>:

9.1. <u>חלקה 186</u>: היתר בניה מס' 3525 מיום 09.12.2013 ע"ש בן ברוך אסתר להקמת בית פרטי דו משפחתי בשטח עיקרי של 176.85 מ"ר ושטחי שירות של 73.86 מ"ר (כולל מרתף). סה"כ כ-250 מ"ר.

9.2. <u>חלקה 183</u>: היתר בניה מס' 2791 מיום 10.01.2000 שניתן לבית חדש בן 2 קומות (כאמור לעיל מהווה את היחידה בחלק הדר' מז' של החלקה כאשר החלק הצפ' מע' המהווה את הנכס הנדון והוא קרקע ריקה ופנויה).

9.3. <u>חלקה 269</u>: היתר בניה מס' 4495 להקמת קיר אקוסטי באורך 230 מ', בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבה מס' 200726 מיום 10.01.2008[4].

10. <u>ההליך בפני ועדות הערר</u>:

❖ <u>ערר 68/08- החלטה מיום 24.06.2008</u>:

הערר הוגש על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון להוציא היתר בניה לקיר אקוסטי בחלקה 269 בגוש 6453, בסמוך לכביש 4, בין מחלף מורשה למחלף רעננה דרום. העורר טענו כי בניית הקיר הוקדמה לרישויו וכי אינו תואם את תוואי נספח המיגון האקוסטי לתכנית הר/במ/600/9/20/א החלה במקרקעין וזאת בניגוד לתנאי ההיתר

[4] שמאית העורר ציינה כי עבודות הקמת הקיר החלו באוגוסט 2007, טרם הוצאת ההיתר הנ"ל. התכנית המהווה את המצב החדש להסדרת הקיר האקוסטי אושרה בתאריך 20.06.2010 לאחר הגשת ערר. בהחלטת ועדת הערר נקבע שהקיר הוקם שלא מתוקף תכנית מאושרת ואין מניעה מלאשרו מבחינה סטטוטורית. לפיכך סדר הפעולות להקמת הקיר היו בנייתו בפועל, הוצאת היתר ואישור תב"ע להסדרת המיגון האקוסטי בהתאם להיתר.

שהוצא. לטענת העורר הקיר נבנה בקרבה יתרה לבתיהם, תחת בנייתו בצמידות לכביש כפי שמתחייב מהתכנית על נספחיה.

ועדת הערר קבעה כי סטטוטורית, רוחבה הסופי של הסוללה לא נקבע במסגרת הדו"ח המקורי וזאת בניגוד להוראות התכנית.

בנוסף, בהעדר קביעה בתכנית לעניין מיקומו של המיגון האקוסטי, חרף הוראותיה שהתירו כאמור קביעה כזו, אינם סבורים שהמצב הסטטוטורי מאפשר סטיה מהקבוע בתשריט התכנית לעניין זה.

ועדת הערר הוסיפה כי טיעוניה העניינים של הועדה המקומית מוקדו רובם ככולם בצורך (עליו אין חולק) בביצוע המיגון האקוסטי, באילוצים (שמירת עצי האקליפטוס) וברציונאל התכנוני של מתווה הקיר נשוא הערר, אולם תשתית סטטורית כאמור אין.

ועדת הערר סיכמה כדלקמן:

"אנו רואים לנכון להבהיר כי לא מצאנו דופי בתכנון האקוסטי שתוכנן ובוצע במסגרת הדו"ח המתוקן, אולם יחד עם זאת אותו תכנון אמור לעבור בשבט בקורתו של הציבור, בהליך של הקלה ושמיעת התנגדויות כמפורט לעיל ולכן איננו יכולים להקדים את המאוחר ולהיכנס בשלב זה לגופו של הדיון.

אנו ערים לצורך המיידי והאקוטי במיגון כאמור, ולעובדה כי במיגון הקיים הושקעו כספי ציבור רבים, אולם בהעדר תשתית סטטוטורית מתאימה, אין מנוס אלא לקבל את הערר.

אין באמור כמובן כדי למנוע תיקון המצב הסטטוטורי כדין".

❖ <u>ערר מס' תיק ההש/9011/1019 - החלטה מיום 06.08.2020</u>:

ערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון לדחות תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 שהוגשה ע"י העורר בגין אישורה של תכנית הר/מק/600/20/9/א/25 החלה על חלקה 269 בגוש 6453 בהוד השרון.

בהחלטתה ועדת הערר ביקשה למנות שמאי מייעץ ולקבל את התיחסותו למספר סוגיות:

א. "אם עדיין נותר ספק באשר לחלקו של יואל בן ברוך ביחס לחלקה 185, אזי העניין יתברר בפני השמאי המייעץ ואם זה ישתכנע כי אין בסיס למכר הנטען, ואם יפסקו פיצויים, יהיה זה בהתאם לחלקם היחסי (של העורר – ש.י) בלבד".

ב. "ירידת ערך נבחנת ע"י השוואת מצב תכנוני קודם למצב תכנוני חדש. קונה סביר שהיה רוכש את הזכויות בנכסי העורר לא יכול היה לדעת כי אין היתכנות למימוש התכנית במצב הקודם ועל כן לדידו הוא היה מתייחס אל המצב המאושר כבסיס להערכת השווי וכך נעשה גם אנחנו".

ג. "יתכן וצודקת הועדה המקומית בטענתה כי בסופו של יום הקיר האקוסטי החדש היטיב עם העורר ולא פגע בהם אלא שמדובר בשאלה כמותית, הקיר האקוסטי בתכנית החדשה, שינה את מצבם של העורר ועל השמאי המייעץ להכריע בכמה, קרי מה המשמעות הכלכלית של השינוי (ואולי בכלל אין כזו)".

ד. "על השמאי המייעץ יהיה לבחון את רכיבי המצב הקודם בהשוואה לרכיבי המצב החדש בנוגע להשפעת התכנית על נכסי העורר, תוך שהוא מתחשב בקיומו של קיר אקוסטי במצב קודם".

ה. "אשר לטענה בדבר שינוי התקן, יש להביאו בחשבון כחלק מהמצב החדש, בין היתר בגינו נדרשת הכנת תכנית. השמאי המייעץ יפרט בחוות דעתו את מרכיב הפיצוי, ככל שזה יקבע על ידו, ואת שיעורו ביחס לעוררים".

11. עקרונות גורמים ושיקולים:

בחוות הדעת הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. תביעת הפיצויים היא לפי פרק ט', סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. התביעה הנטענת היא לפגיעה במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית הר/מק/600/9/20/א/25 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6112 ביום 26.07.2010.

11.2. הובאה בחשבון החלטת ועדת הערר, אשר בגינה מוניתי לשמאי מייעץ, כמפורט לעיל.

11.3. הובא בחשבון מיקום מקרקעי העורר בהתייחס למיקומם ביחס לכביש 4 וביחס למיקומם ביחס למיגון האקוסטי בשני מצבי התכנון.

11.4. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

11.5. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התוכניות החלות וכי יתכן וקיימות תוכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התוכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

11.6. הובאו בחשבון מחירי המקרקעין בהתאמה לנכסים ולמועד הקובע.

11.7. חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

11.8. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה חוות דעת שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת שיעור הפגיעה (ירידת הערך), ככל שחלה.

12. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת:

12.1. סך הפגיעה (ירידת הערך) בנכסי העורר כפי שנקבעה ע"י שמאיות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	סך הפגיעה (ירידת הערך) בנכסי העורר, ב-₪	
		שמאית העורר	שמאית המשיבה
הר/מק/600/9/20/א/25	26.07.2010	[5]1,017,484	לא חלה ירידת ערך

[5] בחלוקה הבאה: יחידה צפ' בחלקה 186: 210,560 ₪, חלקה 185: 534,370 ₪, מגרש מע' בחלקה 183: 272,554 ₪.

12.2. <u>טיעוני שמאית העורר</u>:

- שמאית העורר טוענת כי אופן אישור התכנית הפוגעת נולד לא מתוך צורך אלה רק לאחר הגשת ערר (68/08 מתאריך 24.06.2008) ע"י בעלי החלקות, וזו בהחלטתה לקבלו פסקה כי אין זה מן הנמנע כי הוועדה תכשיר את הקיר האקוסטי מבחינה סטטוטורית כדין. לכן, הליך הקמת המיגון האקוסטי ואישורו היה ללא ספק הליך פגום מיסודו. ביצוע בניית הקיר האקוסטי נעשה ללא היתר ושלא בהתאם לתכנית שבתוקף. ההיתר למתווה הקיר נעשה רק במהלך הבניה ואישור התכנית למתן תוקף לתוואי החדש של הקיר האקוסטי אושרר למעשה רק בדיעבד, כ- 3 שנים מאז החלה בנייתו. לטענתה, ייתכן ואילו התקבלה פניית בעלי החלקות והתראתם כבר בראשית הליך הקמתו של הקיר האקוסטי, על כך שהקיר אינו נבנה במקום המיועד לו ואילו הקפידה הרשות להליך תכנוני תקין, שבו הייתה עומדת הזכות לבעלי החלקות הגובלות, כבר בשלב הליך ההפקדה, להתנגד, לדון ולמצוא חלופות אחרות לתוואי המיגון האקוסטי, או אז סביר ביותר היה להניח כי שלב זה של הגשת תביעה לירידת ערך בהתאם לס' 197 לא היה נחוץ. לאור האמור לעיל, באומדן פיצויים ראויים בגין אישור תוכנית הר/במ/20/9א' 25, חושבו על ידה אומדני הפגיעה עפ"י ס' 197 לחוק התו"ב לגבי המקרקעין המהווים את חלק מחלקה 186 הכוללת את היחידה הצפונית, חלקה 185 בשלמותה, המהווה 2 מגרשים לבניית 2 יחידות דו משפחתיות והמקרקעין המהווים את חלק מחלקה 183, המגרש המערבי של החלקה. ביקשה להדגיש כי, עפ"י פס"ד וההלכה בנדון, ניתן לתבוע ירידת ערך בגין ס' 197 עבור חלקה 183 בשלמותה באם היא גובלת בתכנית הפוגעת אולם, מצאה לנכון לקבוע כי ביחידה הפונה בחזית מזרחית לרחוב הפעמונית לא תחול ירידת ערך במקרקעין עקב התכנית הפוגעת.
- שמאית העורר טוענת כי פגיעה בת פיצוי לפי סעיף 197(א) לחוק היא פגיעה "במקרקעין בתכונותיהם המקרקעיות"[6], הגורמת לירידת ערכם בשוק כתוצאה מנזק אובייקטיבי, שנגרם להם בעטיה של תכנית, להבדיל מפגיעה בערכם הסובייקטיבי[7]. על התובע להוכיח הן את הפגיעה שנגרמה למקרקעין בשל התכנית, והן את שיעורה[8]. לטענתה, לצורך הערכת הפגיעה ושיעורה, יש להביא בחשבון את "כלל גורמי התכנית"[9]. כלומר, אין לכלול רק את הגורמים הפוגעים במקרקעין, אלא גם אותם מרכיבים בתכנית המשביחים אותם. שקלולם של הגורמים הפוגעים ושל הגורמים המשביחים הוא שייקבע אם אכן נפגעו המקרקעין כתוצאה מן התכנית ומה שיעור הפגיעה.

[6] ע"א 650/83 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' קורן**.
[7] ע"א 1188/92 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי**.
[8] ע"א 210/88 **החברה להפצת פרי הארץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא**.
[9] ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה**.

שמאית העורר טוענת כי אומדן הפיצויים הראויים נערך על ידה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ס' 200 והפסיקה, הדורשת שלושה תנאים מצטברים כדי לפטור את הוועדה המקומית מתשלום פיצויים:

א. ההוראה שבתכנית נכללת בגדר 11 סוגי ההוראות המפורטות בסעיף 200.

ב. הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר (תנאי הסבירות)[10].

ג. אין זה מן הצדק לשלם פיצויים (תנאי הצדק). כאמור, מדובר על שלושה תנאים מצטברים[11].

לטענתה, הפגיעה במקרקעין אינה עונה על ההוראות המפורטות בס' 200 לחוק התו"ב למעט ס' 1: "שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם" וניתן לאמור כי התכנית נכנסת תחת כנפו של סעיף זה.

- שמאית העורר טוענת כי עפ"י תשריט תכנית הר/במ/20/9א'/25, חלקות 186, 185 ו-183 הן חלקות המשיקות בקו הכחול של תכנית וככאלה הן בגדר חלקות גובלות בתוכנית ולכן קיימת עילת תביעת פיצויים בגין ס' 197 לחוק התו"ב. חוות דעתה העריכה את שווי הקרקע בשיטת ה"לפני ואחרי". הוכיחה את שווים של המקרקעין הנפגעים בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון לפני אישור התכנית הפוגעת (מצב קודם), ולאחר אישור התכנית הפוגעת (מצב חדש). לטענתה, יש להעריך את הקרקע לפי השימוש המיטבי שניתן לעשות בה, קרי, השימוש החוקי שיניב את הערך הגבוה ביותר. אולם, הוראה זו אינה ישימה במקרה הנדון, היות וההליך התכנוני שבו אושרה התכנית נעשה בדיעבד כפי שתואר בפרק המצב התכנוני, ולאור המלצת ועדת הערר. במועד אישורה של התכנית המיגון האקוסטי כבר היה קיים ובוצע למעשה שנים לפני. לכן, הדרך הראויה והמועדפת לבחינת שווי מקרקעין בכלל וירידת ערך בפרט היא באמצעות עסקאות השוואה. עם זאת, למרות בכירותה של שיטת ההשוואה, עדיין אין מדובר בשיטה בלעדית, ולכן, כאשר יש קשיים ביישום הדרך הבוחנת עסקאות השוואה, ניתן לבחון דרכים חלופיות. לעניין זה, הפנתה וציטטה מהחלטת ועדת הערר בערר (ירושלים) 177/09 **הועדה המקומית ירושלים נ. כריש ואח'**. לכן, לצורך קביעת אומדן הפגיעה במקרקעין הנדונים הסתמכה על המקורות הבאים:

- מחקר אוני' ת"א – ערכם הכלכלי של שטחים ירוקים בעיר. ורד בן שלמה, ינואר 2003. עבודת מסטר בחוג לגיאוגרפיה באוני' ת"א.

[10] בפסיקה נקבע כי פגיעה הנמוכה מ 2%- 3%- הינה בד"כ פגיעה בתחום הסביר.

[11] ראה לעניין זה בדנ"א 1333/02 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ. הורוויץ** (להלן: "הלכת הורוויץ") וע"א 4390/90 **אלישר נ' מדינת ישראל, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז**.

- פגיעה נופית – השפעת הנוף לשווין של דירות מגורים. נערך ע"י מר יעקב אודיש ולריסה פליישמן מאפריל 2006, משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין.
- שומה מייעצת מחודש אפריל 2011, של דורית פריאל, לצורך תביעה 197 תכנית ממ/מק/3169/1 – שיעור פגיעה בגין חסימת נוף, גבעת שמואל.
- שומה מכריעה מחודש מאי 2011, של נאווה סירקיס בעניין ערר מס' 9028/09 - נווה עובד מחוז מרכז.
- שומה מכריעה מחודש אוקטובר 2012, של אלה בר ניב, בערר אוגשוביץ מס' 95014/09.
- שומה מכריעה מחודש ספטמבר 2009, של אסא זוהר, בערר מס' 95548/07, רח' רמז 8 וחדרה 5, ת"א.
- דו"ח חברת קומפורט – ייעוץ אקוסטי, מחודש יוני 2013, שנערך ע"י מר אלכס צוקרמן – מהנדס אקוסטיקה לבדיקת תכנית הקיר האקוסטי עפ"י תכנית הר/במ/20/9א'/25.

שמאית העורר טוענת כי בבחינת שווי הפגיעה במקרקעין שבנדון יש לבחון את התאמת הנכס לסביבתו. פגיעה בשווי הנכס מושפעת לא רק ממהות השינוי שגרמה התכנית הפוגעת, אלא גם ממיקום הנכס במרקם האורבני של היישוב ומהותו וגורם הציפיה לשינויים תכנוניים/אורבניים בסביבת הנכס והאם התכנית נשוא חו"ד מהווה התפתחות סבירה בהתחשב בתכניות אחרות אשר אושרו בסביבה. לטענתה, בינוי המיגון האקוסטי החדש בחלקה 269 הגובלת במקרקעין הנפגעים, אינה במסגרת הקריטריונים שנמנו לעיל. הקיר האקוסטי נבנה בחלקה 269 בשטח המיועד לשצ"פ ולא בחלקה שיועדה לכך עפ"י התכנית במצב הקודם. בסעיף 15 לתקנון תב"ע הר/במ/20/9א', מודגש כי: לא יתאפשר כל בינוי בשטח השצ"פ למעט התכליות המותרות בתב"ע הר/במ/600. מיגון אקוסטי אינו ברשימת התכליות והשימושים המותרים בס"ק 21א' לתב"ע כאמור. לצורך קביעת ירידת הערך, בחנה בחוות דעתה ראשי נזק בחלקות הנפגעות עפ"י הפרוט כדלקמן:

- הסתרת נוף של חורשת אקליפטוסים ותיקה, ברצועת רוחב של כ- 70 מ' בחזית מערבית של חלקות 183, 185 ו- 186, ע"י קיר אקוסטי המתנשא לגובה של 5-6 מ' במרחק של 15 מ' עד כ- 22 מ' מבתי מגורים.
- קיר המיגון האקוסטי בגובה כאמור, בצמוד לחלקות המגורים יוצר תחושת סגירות (ישיבה מול חומה) בהשוואה לשצ"פ במצב התכנוני הקודם. פגיעה נופית, פגיעה באורחות חיי הדיירים בשל ביטול השצ"פ במצב התכנוני הקודם ופגיעה חזותית קשה.

- אובדן פרטיות: כפועל יוצא של הקמת הקיר האקוסטי כאמור, התהווה בפועל שביל סלול כורכר מדרום לצפון בתחום הרצועה שבין הקיר האקוסטי במערב לבין חלקות למגורים שבמזרח, המשמש כיום כדרך מעבר (אינה מאושרת סטטוטורית) להולכי רגל /רוכבי אופניים ורכבים דו גלגליים, בכל שעות היום. לטענתה, בטרם נבנה הקיר לא נסעו במקום רכבים דו גלגליים.

לסיכום מהות הפגיעה בגין ס' 197 לחוק, ציינה הכי היא מתייחסת לראשי הנזק העיקריים הבאים:

א. הסתרת נוף חזית מערבית לחלקה 269 שייעודה ש.צ.פ המהווה חורש אקליפטוסים טבעי.

ב. חסימת אויר מכיוון מערב שכן הקיר בצמוד ליחידות במרחק של 20 -22 מ'.

ג. יצירת תחושה של "מצור" אל מול החלקות היות והמיגון האקוסטי מהווה קיר אבן בגובה של 5-6 מ' (עפ"י חוות דעת תופ אקוסטיק משנת 2009).

ד. אובדן פרטיות – יצירת דרך מעבר בתחום הרצועה שבין הקיר האקוסטי ממערב לבין החלקות ממזרח.

להלן מחקרים ושומות מכריעות עליהם התבססה:

- עפ"י השפעת הנוף לשווין של דירות מגורים, שנערך ע"י מר יעקב אודיש וגב' לריסה פליישמן מאפר' 2006, משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין, לסוגי נוף שונים ישנו ערך כספי בארץ. תרומת נוף למגורים הינה בין 13.5% - 30% (נוף לים). תרומת נוף לדירת מגורים 12%. לדירות הפונות לנוף עירוני תוספת של 6.4% לשווי הדירות לעומת אלו שאינן משקיפות לנוף זה. עוד לפי המחקר כי בין הגורמים המשפיעים על "העוצמה" ועל כיוון השפעתו של הנוף הינה מידת הנדירות של סוג נוף מסוים בקנה מידה מרחבי (ארצי, אזורי, מקומי).
- עפ"י מחקר אונ' ת"א, ערכם הכלכלי של שטחים ירוקים בעיר. ורד בן שלמה, ינו' 2003, אחד הממצאים שעולה מהמחקר, הינו כי ערך כלכלי של שטח פתוח, מהווה השפעה ברורה על ערך הדירות בשיעור של 7%-10%, בכפוף למשתנים כמו קומה, צפיפות נדירות המוצר ועוד.
- מאמר שנערך ע"י שמאית מקרקעין גב' שושי שרביט "מיקום, מיקום, מיקום", בנושא שווי מגרשים בבניה צ"ק בסמוך לבניה רוויה, מצביע כי מניתוח מכרזי מ.מ.י. קיים פער של כ- 30% בין מחירים לצ"ק הסמוכים למגרשים צ"ק לבין צ"ק הצמודים לבניה רוויה.
- במאמרם של השמאים מר ירמיהו אלוני ז"ל ומר ערן יואבי בנושא הבדלי שווי דירות, אלו שפונות למבני ציבור לעומת אלו שלא, עולה כי מחירי הדירות הפונות

למבנה ציבורי מרחק של כ- 11 מ' בחשיפה ישירה למבנה ציבור, מחירי הדירות נמוכים יותר ב- 20% ובכ- 7% בחשיפה לא ישירה.

- בשומה מכריעה מחודש ספטמבר 2009, שניתנה ע"י שמאי מקרקעין מר אסא זוהר, בעניין ערר מס' 95548/07, ברח' רמז 8 וחדרה 5, ת"א, בסעיף פגיעה בגין הסתרת נוף, נוף עירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשווי הדירה כ- 6.4% בממוצע. הפגיעה בגין ראש נזק זה לדירות הנפגעות לכיוון דרום, מרחק המבנה הקיים במצב הקודם- 55מ' ולאחר המצב החדש, בו המרחק בין החזית הדרומית של חלקה 160 לבניין המגורים המוצע- 25 מ', וכתוצאה מכך יצטמצם שדה הראיה והמבט שנשקף לכיוון דר' מע', פגיעה זו מוערכת בגבולות של 3%-5%. בבניין מגורים ברח' חדרה 5, במצב הקודם לדירות העורפיות של הבניין הפונות לכיוון מע' ודר', נשקף נוף עירוני לכיוון זה. במצב החדש, נוף עירוני לכיוון מע'/דר' ייחסם ע"י בניין המגורים המוצע. בחלק מהדירות, שהוויטרינות בחדרי המגורים הפונות לבניין החוסם- קיימת ירידת ערך של בגבולות של 7%-10%.
- בשומתה המייעצת מחודש אפריל 2011 של גב' דורית פריאל לצורך תביעה 197 בגין תכנית ממ/מק/1/3169 צוין כי, הפרש שווי בין דירה הפונה לפארק לבין שווי דירה הפונה לבנייני מגורים הוא בשיעור של 6%. בפניה לשצ"פ, בשטח מצומצם, שמעברו בניה, סביר לאמוד את ההפרש ב- 2% בהתייחס לקומות א'-ג'.
- בשומתה המכריעה מחודש מאי 2011 של גב' נאווה סירקיס בעניין ערר מס' 9028/09, ציינה כי, "בניית קיר אקוסטי בגובה 3 מ' שמעברו בנוי מבנה מסחרי בן שתי קומות הינה בבחינת שינוי נוף". יחד עם זאת ציינה כי, אין המדובר "בנוף" במושג המקובל לשטחים פתוחים, נוף אורבני וכד', לפיכך קבעה הפחתה בגין "שינוי נוף" בשיעור של 5% שהינו בטווח הסביר כפי שטענו העורר.
- עפ"י שומה מכריעה מחודש אוקטובר 2012, שניתנה ע"י שמאית מקרקעין גב' אלה בר ניב, בערר אוגשוביץ מס' 95014/09 – בשיכון בבלי מצאה כי המחיר הממוצע למ"ר הפונה לכיוון מערב, לכיוון פס ירוק צר ומעברו כביש ומבנים, גבוה ב- 10% מהמחיר הממוצע של מ"ר מגורים הפונה למזרח, למבנה מגורים, וזאת למרות רוחבו הצר של פס הירק. מרכיב הנוף העירוני ו/או השטח הפתוח יוערך בכעד 8% - עפ"י יישום מסקנות של המחקר שבוצע ע"י השמאי הממשלתי. המקדמים שנתנו בחו"ד למרכיבים השונים הינם כדלקמן:

  משקיף למבנה מגורים מתוכנן – 1.

  מקדם מיקום- לדירות הפונות לפארק/ רצועת שצ"פ/ שטח פתוח הינו בטווח של: 1.03 – 1.05.

קרבה למבני ציבור קיימים או מתוכננים 0.95 – 0.98 בהתאם לקרבה, לגודל ולבניה המתוכננת.

מקדם לרחוב ללא מוצא – 1.02.

קרבה למגדל מגורים מתוכנן במרחק של עד 30 מ', מתוכנן ממול – 0.93, ועד למקדם 1 הניתן בקרבה של למעלה מ 50-60 מ'.

- פס"ד י.פ.ה.ר קבע הלכה לפיה בפגיעה ויזואלית ברורה שחוסמת את הנוף, אין לצורך כך בחו"ד מומחה או אדריכל נוף וברור הדבר לכל אחד שרואה זאת.

שמאית העורר מדגישה כי בשומות המכריעות דלעיל, עיקרי ראשי הנזק הם הפגיעה בדירות מגורים בבניני מגורים. בעוד שבענייננו מדובר ביחידות מגורים צמודות קרקע שפנו בעבר לשצ"פ נדיר וייחודי (חורשת אקליפטוסים ותיקה), שאינה מתקיימת בנוף האורבני של העיר בכלל ובנוף האורבני של הסביבה בפרט. לטענתה, לא מצאה טעם לבדוק עסקאות בסמוך, לאחר ולפני אישורה של התכנית, בהתאם להלכה היות ולמעשה הקיר האקוסטי נבנה בפועל והוצא לגביו היתר כ- 2.5 שנים טרם מתן תוקף לתכנית. לכן, בדקה מס' עסקאות השוואה בשכונת הפרחים בטווחי זמן מחודש ינואר 2008 (תאריך הוצאת ההיתר) ועד אמצע שנת 2009 (בניית הקיר האקוסטי הסתיימה כאמור בפועל בחודש אוגוסט 2008).

– שמאית העורר טוענת כי המתודולוגיה שנבחרה על ידה לצורך אומדן הפגיעה במקרקעין בוצעה בהתאם לפרמטרים הבאים:

- באם קיימת פגיעה בגין ראשי הנזק שצוינו, היא אמורה להשתקף בהפרש המחירים בין היחידות הפונות לקיר האקוסטי ובין היחידות שאינן פונות אליו.
- השפעת התכנית הפוגעת היא בחלקות המערביות לאורך רחוב הפעמונית, הגובלות בחלקה 269 קרי חלקות: 182, 183, 184, 185 ו- 186. לגבי חלקות אלו לא נמצא נתוני עסקאות לפני ינואר 2008 (לפני הקמת הקיר האקוסטי במצב הקודם). לחלקות 182 (מחצית צפונית) ו- 186 (מחצית דרומית) נמצאו עסקאות בשנת 2009, המשקפות שווי המשקלל בתוכו את קיומו בפועל של הקיר האקוסטי עפ"י תוואי התכנית הפוגעת. לאור זאת, מעריכה את אחוז הפגיעה של התכנית במצב החדש לעומת הקודם ע"י השוואת נתוני עסקאות מכר בשנת 2009 של יחידות צ"ק בשורה הראשונה לקיר האקוסטי, ליחידות צ"ק אחרות ששווין אינו מוטה כתוצאה מהקיר האקוסטי תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- בעסקאות ההשוואה, חילצה שמאית העורר את שווי הקרקע ממחירי המכירה ע"י הפחתת עלויות בניה מתואמות לשנת הבניה של היחידות ורמת הבניה בהן, תוך שהביאה בחשבון רווח יזמי חלקי בטווח של 5%-10% רק בעסקאות

מסוימות[12], היות ורוב היחידות בשכונה נבנו בבניה עצמית ורק חלקן המועט נבנו ע"י יזמים/קבלנים ונמכרו לצד ג'. טוענת כי היות וקיימת מורכבות בייחוס אומדני השווי בכל עסקה ועסקה בשל המרכיבים השונים החלים על המקרקעין, הביאה בחשבון מקדמים שונים, הנהוגים במקצוע או הלקוחים ממחקרים ועבודות שונות שיישמה בחו"ד זו ע"מ "לזקק" מערכי השווי את השפעתו של כל מרכיב ולהגיע לאומדן שווי המגרשים. לצורך כך בחנה עסקאות שהתבצעו בשנת 2009 ברחובות העירית והלוטם, שלהן ניתן מקדם משוקלל 1 המשקף יחידות שאינן בקרבת הקיר האקוסטי, ברמת רעש מקובלת וסבירה לשכונת מגורים צמודת קרקע ושאינן פונות לשצ"פ או לנוף. מעסקאות אלו חילצה, בגישת העלות, שווי מ"ר קרקע בכל עסקה. היות ונתוני המגרשים והשטחים הבנויים בהם, לא תמיד תאמו את המצוין בהיתרים (אתר תיקי בניין - עיריית הוד השרון) לבין הנתונים באתר רשות המיסים, ערכה ממוצע לשטחי המגרשים ולאומדני השווי לשם מציאת מ"ר קרקע ממוצע עפ"י נתוני העסקאות בכל רחוב. בחילוץ שווי הקרקע בעסקאות ההשוואה, הביאה בחשבון עלויות בניה בכל עסקה בהתאם למצבו הפיזי של הנכס ומועד ביצוע הבניה.

- לאחר קבלת שווי מ"ר קרקע בממוצע, ביצעה התאמות למ"ר קרקע ממוצע למגרשים בחלקה 182 ו- 186 (פעמונית 32 ו- 35 בהתאמה), הסמוכים לקיר האקוסטי. מקדם רעש: הפחיתה 10% ומקדם נוף, חזית לחורשת עצים: הוסיפה 12%. לאחר ביצוע ההתאמות, קיבלה את אומדן השווי (הממוצע) הצפוי במגרש שבחזית לקיר האקוסטי ובנוסף, בחנה את שווי העסקה (הממוצעת בין שתי העסקאות) בפועל. את ההפרש באחוזים, בין צפי האומדן המתואם ליחידה צ"ק במגרש לבין מחיר העסקה ליחידה, ייחסה למרכיבי ראשי הנזק כגון: נוף, חסימת אויר וכו'. בבדיקה שערכה, מצאה כי ההפרש בין אומדן השווי הצפוי לזה שבפועל הוא בשיעור של 7.45%. בחילוץ שווי הקרקע בגישת העלויות מצאה כי הקרקע מהווה בממוצע 47.5% מערך שווי העסקה, לכן העריכה את הפגיעה במגרשים ללא היחידות בשיעור של 15.7%.
- אלמנטים משביחים של התכנית: עפ"י חו"ד קומפורט - ייעוץ אקוסטי, למפלסי הרעש החזויים - קיר במיקום שבהתאם לנספח הבינוי משנת 93' המצב הקודם, בגובה 5 מ' (חתך 3 מקטע B), מפלס הרעש החזוי – 63.1 דציבל ואילו מפלס הרעש הצפוי בהתאם למיקום הבנוי כיום בפועל, בהתאם לתכנית הפוגעת (המצב החדש) – 61.9 דציבל, הפרש של 1.2 דציבל. במידה והקיר היה נבנה עפ"י המיקום

[12] העסקאות שבהן הובא בחשבון רווח יזמי הינם לעסקאות שתאריך המכירה ותאריך הבניה היה זהה.

שבנספח במצב הקודם, בגובה של 5.5 מ' (תוספת של 50 ס"מ בלבד) – רמת הרעש החזויה בשני המצבים הייתה זהה. באם היה מוקם קיר בגובה של 6 מ' עפ"י התוואי שבמצב הקודם - מפלס הרעש החזוי היה עומד על 60.1 דציבל בלבד לעומת 61.9 עפ"י המצב הקיים. שמאית העוררת טוענת כי היות והקריטריונים למפלסי הרעש השתנו בשנת 1999, עפ"י דו"ח המלצות הוועדה הבין משרדית לרעש מדרכים מ 2/199, ונקבעו לרמת מקסימום של 64 דציבל לעומת 67 דציבל, סביר להניח שגובה המיגון במצב הקודם היה משתנה בהתאם לאחר שנת 1999 - תוספת גובה שולית של 50 ס"מ כאמור, כפי שלמעשה השתנה בעת הקמתו בפועל, ללא הצורך בשינוי התוואי במצב הקודם.

– להלן עסקאות ההשוואה וניתוחן, כפי שהציגה בחוות דעתה:

עסקאות השוואה בגוש 6453 בקוטג' דו משפחתי לשנת 2009 - לצורך אומדן הפגיעה בגין ראשי נזק.

חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	מס' חד'	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	שווי למ"ר בנוי ב- ₪	הערות	עלות קרקע בהפחתת עלות בניה ב- ₪	שווי למ"ר קרקע ב- ₪
215	נורית 50	17/07/2008	2,150,000	1995	5	170	290	12,647	פינת הלילך בחזית צפ' לנורית במיקום שקט יחסי.	1,300,000	4,483
206	עירית 22	19/12/2008	3,100,000	2000	7	287	335	10,785	פינתי, חזית דר' לרחוב עירית - שקט מרוחק מכביש 4	1,662,875	4,971
186	פעמונית 32	13/01/2009	2,450,000	2005	6	236	250	10,389	היחידה הדו משפחתית הדרומית הצמודה ליחידה הצפונית בחלקה 186.	**1,270,850**	**5,083**
308	נורית 25	03/02/2009	2,550,000	2008	8	268 מר	251 מר	₪ 9,529	קומפלקס של 6 יח"ד - קבלן. יחידה אמצעית פנימית. חצר קטנה.	1,145,048	4,562
313	יקינטון 6	31/05/2009	2,350,000	2009	5	250	252	9,392	אל מול חלקה 278 , שני מבני ציבור	886,272	3,517
304	לוטם 43	17/06/2009	2,625,000	2009	5	231	240	11,364	שורה שניה ממזרח לממלכתי א'. מופיע כחלקה 2175 ולא 304.	1,273,650	5,307
207	עירית 26	07/06/2009	3,100,000	2009	8	277	319	11,177	קוטג' פנימי בחזית לעירית. דו משפחתי, מרוחק מכביש 4.	1,477,503	4,632
307	נורית 23	14/07/2009	2,600,000	2008	6	254	250	10,236	פונה בחזית דרומית לרחוב הנורית - מהווה כחלק מקומפלקס צ"ק של מכירה ע"י יזם. חצר קטנה.	1,266,500	5,066
213	עירית 3	18/06/2009	4,200,000	2009	6	375	380	11,200	פונה בחזית מערבית לעירית.	2,006,250	5,280
168	הלוטם 8	13/07/2009	2,415,000	2000	6	228	259	10,591	בתחילת הרחוב. יחסית שקט. מתאים למ"ר בנוי.	1,388,888	5,373
182	פעמונית 35	16/07/2009	2,416,300	2006	8	234	291	10,326	בשורה הראשונה למיגון האקוסטי. מדרום לחלקה 183.	**1,246,300**	**4,283**

צבעים דומים=רחובות זהים, **אפור**= יח"ד בקו ראשון לקיר האקוסטי, גובלים בחלקה 269.

מעסקאות ההשוואה דלעיל קיבלה ממוצע למ"ר קרקע, כדלקמן:

שם הרחוב	שטח מגרש ממוצע	שווי מגרש בממוצע ב-₪	שווי מ"ר קרקע בממוצע ב-₪
עירית	345 מר	1,715,543	**4,980**
לוטם	249 מר	1,331,269	**5,341**
פעמונית	271 מר	1,258,575	**4,653**

טוענת כי רחוב הלוטם מקביל לרחוב פעמונית מדרום, דומה לו במאפייניו למעט יחידות צמודות הקרקע, שאינן ממוקמות בחזית לקיר האקוסטי.

עסקאות השוואה בגוש 6453 בקוטג' דו משפחתי לתאריך הקובע - 26/07/2010											
חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	מס' חד'	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	שווי למ"ר בנוי ב- ₪	הערות	עלות קרקע בהפחתת עלויות בניה, ב-₪	שווי למ"ר קרקע ב- ₪
318	נורית 29	17/05/2010	2,940,000	2009	5	250	250	11,760	בצמוד לחלקה 291 - שצ"ב. לא חשוף לכביש 4	1,397,177	5,589
172	**לוטם 22**	**04/07/2010**	**3,320,000**	**2005**	**6**	**245**	**295**	13,560	שורה שניה ממזרח בחזית לרחוב ולבניה רוויה - 4 קומות.	**1,973,380**	**6,689**
309	נורית 21	20/09/2010	3,000,000	2009	5	272	251	11,029	חלק מקומפלקס של יחידות דיור - שיווק קבלן.	1,336,977	5,327
205	עירית 14	31/10/2010	2,950,000	2010	6	222	253	13,288	חלק ממספר 4 יחידות דיור צמודות קרקע בחלקה 205	1,420,194	5,613
317	נורית 27	06/09/2010	2,900,000	2010	6	225	261	12,889		1,491,561	5,715
195	**החמנית 9**	**19/10/2010**	**3,400,000**	**2010**	**6**	**260**	**281**	**13,090**	אל מול חלקה 278 - בית יקינטון. אל מול מבנה ציבורי - נערים עם צרכים מיוחדים, חשיפה לכביש 4	**1,571,430**	**5,592**
181	**פעמונית 31**	**02/05/2011**	**2,900,000**	**2001**	**6**	**212**	**325.5**	13,707	שורה שניה בחשיפה למיגון האקוסטי וכביש 4. מדרומית לחלקה 183 - נשוא חו"ד.	**1,895,018.75**	**5,822**
165-2	**לוטם 11**	**17/07/2011**	**3,200,000**	**2011**	**6**	**240**	**259**	13,333	דו משפחתי בחזית ללוטם.	**1,505,091**	**5,804**

ממוצע למ"ר קרקע בסביבת פעמונית לתאריך הקובע 5,850 ₪.

- אומדן ירידת הערך:

		שטח	עלות / שווי למ"ר ב-₪	סה"כ ב-₪
עסקאות פעמונית 32 ו-35	**שטח מגרש ממוצע**	271 מר	5,300	1,433,650
	שטח בנוי ממוצע	232 מר	5,000	1,160,000
	סה"כ אומדן שווי המקרקעין ללא שקלול מקדמים			**2,593,650**
	מקדם תוספת נוף		1.12	
	מקדם קרבה לכביש		0.9	
	אומדן משוקלל שווי חלקה 186			**2,614,399**
	ממוצע עסקה בפועל			**2,433,150**
	מקדם השינוי			1.074
	שינוי באחוזים			**7.45%**

שמאית העורר טוענת כי ע"י קביעת אומדן שווי צפוי למגרש ברח' פעמונית בחזית לקיר האקוסטי לעומת ממוצע העסקאות שהתבצעו במגרשים אלו - ניתן לייחס לפערים אלו את מרכיב הימצאותו של הקיר האקוסטי.

שווי ממוצע לרחוב פעמונית לתאריך הקובע – יולי 2010 לאחר התאמה למקדם רעש (הפחתה של 10%) – 5,265 ₪.

תחשיב ירידת ערך:

שווי יחידה צפונית מגרש 186		
שטח קרקע	300 מר	
שטח חצר	0.16	50 מר
שווי מ"ר קרקע	5,265 ₪	
סה"כ שווי קרקע		1,621,620 ₪
שטח בנוי (היתר בניה)	241	
עלות למ"ר בניה	5,000 ₪	
סה"כ עלות בניה (כולל מע"מ)		1,205,000 ₪
רווח יזמי	-	
סה"כ אומדן שווי יחידה		**2,826,620** ₪

שווי חלקה 185 - 2 יחידות			
שטח קרקע			647 מר
שווי מ"ר קרקע		5,265 ₪	
סה"כ אומדן שווי קרקע			3,406,455 ₪

שווי מגרש מערבי חלקה 183			
שטח קרקע			330 מר
שווי מ"ר קרקע		5,265 ₪	
סה"כ אומדן שווי קרקע			1,737,450 ₪

ירידת ערך בגין ראשי נזק			
תאור המקרקעין	אומדן שווי	אחוז ירידת ערך	סה"כ אומדן ירידת ערך
שווי יחידה צפונית מגרש 186	2,826,620 ₪	7.45%	210,559 ₪
שווי חלקה 185 - 2 יחידות	3,406,455 ₪	15.7%	534,371 ₪
שווי מגרש מערבי חלקה 183	1,737,450 ₪	15.7%	272,554 ₪

- להלן עיקר טיעוני שמאית/ב"כ העורר, בדיון שנערך באמצעות היישום "זום":

<u>גב' אורית שפט</u>:

- מדובר בנכסים הקרובים ביותר לכביש 4 בחלק המערבי של העיר הוד השרון ויש לבדוק 2 מצבי תכנון.
- במצב הקודם: תכנית הר/מק/609א' משנת 1996, אשר קבעה את קיומו ומיקומו של המיגון האקוסטי לכביש 4, באמצעות סוללת עפר בשילוב עם קיר בטון ומיקומו של הקיר האקוסטי בשטח פתוח בקרבת הכביש ובמרחק של כ- 70-80 מ' מבתי המגורים (עפ"י תשריט התכנית), בסמוך לבתים ולמגרשים חורשת אקליפטוסים ושצ"פ.
- במצב החדש: תכנית הר/במ/600/20/9א/25 מיום 26.07.2010, שתהליך אישורה נעשה באופן קלוקל. בשנת 2008 הוקם קיר אקוסטי ללא היתר בניה וללא תב"ע במרחק 20 מ' מהחלקות. טוענת כי מיקומו יצר חסימת אוויר וחסימת נוף לחורשה, חומה מול בתים ומין דרך להולכי רגל, אופניים וטרקטורונים. החלו את הבניה ותוך שבועיים מיום תחילת הבניה הוצא היתר בניה. לטענתה, ההיתר הוצא לפני אישור התב"ע וגם הקיר נבנה לפני אישור התב"ע הפוגעת. התב"ע הפוגעת אושרה לאחר הפגיעה, דבר ששמט את האפשרות להגיש התנגדויות לאישור התב"ע. ביום הקובע של התכנית ערכי הקרקע כבר גילמו את הקיר הבנוי בפועל וזו הבעיה.
- מיקום הקיר האקוסטי והנכסים בסמוך לכביש 4 שיפר את מצב הנכסים מבחינת רעש, אך התביעה היא על מיקום הקיר האקוסטי ולא על קיומו וכי הנכסים הפונים לחורשה הם שנפגעים מהיעדר הנוף.
- בהתייחס לטיעונה של שמאית המשיבה, לפיה במצב הקודם אין קיר אקוסטי בכלל היות ובניית קיר במצב הקודם לא היה ישים ואילו המצב החדש הוא שיש קיר, טוענת שמאית העורר כי במצב התכנוני הקודם יש קיר אקוסטי רחוק ובמצב

החדש יש קיר קרוב. במצב הקודם לא בנו סוללה בשביל לא להרוס את נראות היער, אולם בפועל הרסו את היער.

- בהתייחס לטיעונה של שמאית המשיבה, לפיה חלה עליית שווי בעקבות בניית הקיר האקוסטי, טוענת שמאית העורר שלא ניתן לדעת מה היה השווי במצב הקודם לעומת השווי במצב החדש היות והקיר בפועל נבנה לפני אישור התב"ע שמאפשרת את בנייתו. לטענתה, בהוכחת הנזק אין ערכי קרקע לשני מצבי התכנון כי במצב החדש בנוי כבר הקיר האקוסטי בפועל והערכים עלו בגלל היעדר הרעש. גם אדם סביר יכול להבחין בין שני המצבים ולהגיד מה טוב יותר.
- טוענת כי בחוות דעתה הראתה מה הנזק שנגרם מבנייתו של הקיר האקוסטי בקרבה לנכסים. בדקה עסקאות בשכונה לנכסים שלא "סובלים" מרעש וללא נוף ונמצא כי חלה ירידה בשווי. לטענתה, גם כיום עם הקיר הבנוי יש רעש, אך לא ניתן לדעת מה היה מצב הרעש אם היה נבנה קיר לפי התכנית הקודמת.
- טוענת שאין חובה להראות את המצב הקודם בעסקאות וניתן להצמד פחות לעסקאות. לחיזוק טיעונה מפנה לשומתו המייעצת של מר גיל הרצברג בגוש 6204 חלקה 236 ברח' בן שמן 4 בר"ג. לטענתה, בשומה מייעצת זו, השמאי המייעץ נותן דוגמאות להחלטות ועדת ערר שהמליצו כי בהעדר עסקאות אין ברירה ויש להצמד למחקרים.
- טוענת כי בביקור בנכס ניתן יהיה להבחין כי מדובר בחומה בין בתים ולא בשמורה וכי "נוצרה" דרך בין הקיר לבין הבתים, אין עצים.
- נתוני השוואה: טוענת כי שמאית המשיבה הציגה בחוות דעתה סקר נתונים לשנים 2004-2006 ולשנים 2009-2016. לטענתה, במצב הקודם בשנים 2004-2006 עדיין לא נבנה הקיר ואילו במצב החדש הקיר בנוי, ולכן שמאית המשיבה מסיקה כי יש עליית שווי. אולם, שמאית המשיבה לא הראתה והוכיחה את העלייה של השווי.
- מפנה להוראות התב"ע בה מצויין כי בנייה רוויה אינה מושפעת מהקיר וטוענת כי לא ניתן להגיד שמיקום החלקות הנדונות טובות יותר מהמגרשים הפנימיים. בחלקות הנדונות יש יותר רעש אבל היה צריך להיות יותר נוף ואוויר וללא שכנים.
- טוענת שהחלקות הנפגעות הן: חלקה 185 המהווה מגרש ריק לבנית דו משפחתי, חלקה 186 ביחידה הבנויה אין ירידת ערך, ביחידה השניה הלא בנויה תובעים לירידת ערך. חלקה 183 רק החלק המערבי נפגע.

עו"ד מארק שיפמן:

- טוען שמצד אחד יש אזרח ומצד שני יש רשות. האזרח מסתמך על תב"ע בתוקף. האזרח לא יבחן ולא מתפקידו לבחון אם התב"ע ישימה או לא. בעניין זה הרשות עושה מה שהיא רוצה. בענייננו, הרשות בונה ללא היתר, מתקנת, מאשרת תב"ע חדשה לפי מיקום הקיר שנבנה. מצטט את ס' 10ב לכתב הערר ואת תשובת המשיבה שטוענת כי אי אפשר לבנות לפי התב"ע הקודמת בשל הפגיעה לדרך בכביש 4. לטענתו, הרשות הכניסה את העורר לעמדת נחיתות עת היא טוענת כי במצב הקודם לא ניתן לבנות בגלל הישימות, אך בפועל קיים קיר שתורם להפחתת הרעש.
- שצ"פ ושבילים: טוען שהתב"ע אכן קובעת זאת, אך מיקום הקיר קירב את השבילים לבתים.
- תקן: טוען כי ועדת הערר קבעה שאם הקיר היה נבנה לפני 2010 בהתאם לתקן דאז, אבל הקיר נבנה לאחר שנת 2010 לפי התקן החדש. לטענתו, לא צריך לשנות תב"ע בגלל התקן, אלא אם כן יש צורך מהותי.

מר עמית סולברג:

- טוען שאם הועדה היתה מציגה את הפקדת התיק וזכות ערעור, ניתן היה להראות שאפשר לבנות בתוואי המקורי בהתאם לתב"ע הקודמת קיר אקוסטי דומה.
- טוען כי בגינה של הבית רואים את הקיר. לפי התב"ע אכן מדובר במבנה ציבור וגם ההשקה שלו לחלקה הנדונה היא מינורית.
- טוען כי ברבות הימים אושר תקן חדש לקיר האקוסטי ולכן בשנת 2010 היו צריכים לעמוד בתקן החדש.
- בהתייחס לטענת שמאית המשיבה לפיה לא היה ניתן לבנות קיר אקוסטי, טוען שבהוראות התב"ע מצויין כי ניתן היה לבנות תחליף לסוללה. לכן, טענת המשיבה לא נכונה וניתן לראות זאת בשטח.

12.3. <u>טיעוני שמאית המשיבה</u>:

- שמאית המשיבה טוענת כי בבחינת השפעת אישור תכנית על שווי המקרקעין יש להשוות את שווי המקרקעין במצב הקודם טרם אישורה של התכנית החדשה ובהתעלם ממנה, אל מול שווי המקרקעין במצב החדש לאחר אישורה של התכנית החדשה. לטענתה, במקרה הנדון, לאור כך כי קיר המיגון האקוסטי נבנה בפועל על פי היתר בניה שניתן טרם אישורה של התכנית, הרי שיש לבחון את ההשפעה על שווי המקרקעין עובר ולאחר מועד אישור היתר הבנייה להקמתו. טוענת כי מניתוח עסקאות מכר מסביבת הנכסים שבנדון ובנכסים עצמם, עולה כי לא רק שלא חלה כל פגיעה בשווי חלקות העורר המצדיקה תשלום פיצויים בגין ירידת ערך, אלא אף שווים עלה. לטענתה, תוצאה זו אף עומדת במבחן השכל הישר. תכנון המיגון האקוסטי בצמוד לכביש מס' 4 היה נגוע בפגם תכנוני ואינו אפשרי מבחינה מעשית. בניית קיר המיגון האקוסטי במיקומו הנוכחי אשר תכליתו הבלעדית היא להיטיב את מצבם של העורר, נעשתה אמנם בשוגג בדרך פרוצדורלית שגויה[13], אך היא מהווה את הפתרון המעשי המיטבי לנזקי הרעש מהם סובלים העורר ושכניהם. הראיה הברורה לכך, היא העובדה כי בניית הקיר אקוסטי העלתה את שווים של חלקות העורר ושאר החלקות הצמודות לקיר המיגון. לכן, יש לדחות מכל וכל את הטענות על ירידת ערך המקרקעין עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. לחילופין, טוענת כי לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה אין עילה לתביעה ולתשלום פיצויים כלשהם, היות והפגיעות הנטענות (המוכחשות על ידה) נמנות עם ההוראות המפורטות בסעיף 200, אין פגיעה ובוודאי שאין פגיעה החורגת מתחום הסביר וכן אין זה מן הצדק לשלם פיצויים לתובעים. לחיזוק טיעונה מפנה להוראות סעיף 197 (א') בחוק התכנון והבניה ומפסיקה רלבנטית: ע"א 483/86 **בירנבך נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל–אביב-יפו**, ע"א 600/89 **גדעון וכרמלה בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה ואח'** ובר"ם 11612/05 **מרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'.**
- שמאית המשיבה טוענת כי בחוות הדעת של שמאית העורר, שווים של הנכסים שבנדון נפגע עקב אישורה של תכנית הר/מק/600/20/9/א/25 (להלן: "**התכנית הפוגעת**"), וזאת כתוצאה משינוי יעוד חלקה 269 הגובלת ממערב מייעוד שצ"פ לייעוד שצ"פ הכולל ציר מיגון אקוסטי. לטענתה, בהתאם לחוות דעת זו, הפגיעה בחלקות התובעים נובעת כביכול מראשי הנזק הבאים:
  - הסתרת נוף של חורשת אקליפטוסים ותיקה.

[13] אשר תוקנה בהתאם לפסיקת ועדת הערר.

- פגיעה נופית/חזותית ויצירת תחושת סגירות.
- פגיעה בפרטיות בשל התהוות שביל להולכי רגל בסמוך לחלקות התובעים.

– להלן התייחסות שמאית המשיבה לחוות דעת שמאית העורר:

- מהות הפגיעה התכנונית: בהתייחס לטיעונה של שמאית העורר בדבר המצב הקודם ל"תכנית הפוגעת" ולקיומו של המיגון האקוסטי בחלקה 297, ללא פגיעה נופית בחורשת האקליפטוסים המצויה בחלקות 269 ו- 297 (בהסתמך על הוראות תכנית הר/במ/20/9/600/א' ועל ההחלטה בערר 68/08) ובהתייחס לכך שבאמצעות הגבהת הסוללה האקוסטית המוצעת בתכנית הר/במ/20/9/600/א', ניתן היה להגיע לתוצאות הפחתת רעש משופרות אשר היו משתוות למיגון שנבנה בפועל, טוענת שמאית המשיבה כי התכנון המוצע בתכנית הר/במ/20/9/600/א' לקוי מיסודו ואינו ישים בחלק הסמוך לחלקות התובעים. לכן, לא היה ניתן לבנות כלל מיגון אקוסטי אפקטיבי על פי המצב התכנוני הקודם. לחילופין, בהנחה שהיה ניתן לבנות מיגון אקוסטי בהתאם לתכנית הר/במ/20/9/600/א' (דבר המוכחש על ידה), הרי שבנייה שכזו הייתה דורשת פגיעה אקולוגית ונופית חמורה, הכוללת כריתת רוב רובם של העצים בחורשה הסמוכה, דבר אשר היה פוגע בשווין של חלקות העורר.

שמאית המשיבה טוענת כי אפשרות שיפור תכנון המיגון האקוסטי (באמצעות הגבהת הסוללה האקוסטית), כפי שנטענה ע"י שמאית העורר, אינה רלוונטית להליך דכאן. לטענתה, על פי תשריט תכנית הר/במ/20/9/600/א' חלקה 297 מסומנת בייעוד למיגון אקוסטי. בהתאם לסעיף 35 להוראות תכנית, המיגון האקוסטי יבנה בהתאם לדו"ח הנחיות הכולל מפרט טכני למיגון והפרדה בין הדרך ואזור המגורים. דו"ח זה מהווה נספח לתכנית וחלק בלתי נפרד ממנה. מהאמור עולה כי מיקום המיגון האקוסטי המחייב הוא בחלקה 297 (לפי תשריט התכנית) ומפרט המיגון המחייב הוא לפי דו"ח הנחיות המיגון האקוסטי, דבר התואם את החלטת ועדת הערר בערר מס' 68/08.

שמאית המשיבה טוענת כי על פי דו"ח הנחיות המיגון האקוסטי, המיגון המוצע הוא הקמת סוללת עפר רציפה במרחק של 30 מ' ממרכז כביש 4 ואשר גובהה יהיה 3 מ' מעל גובה הכביש במקטע הסמוך לחלקות העורר. בהתאם לדו"ח, המיגון הנ"ל צפוי להפחית את הרעש בחלקות התובעים לעוצמה של 65.8-66.3 דציבל בלבד. בשל כך הדו"ח קובע מגבלות על התכנון האקוסטי הנדרש במבנים הסמוכים לכביש[14]. לטענתה, על פי חוות הדעת האקוסטית המהווה חלק

[14] מגבלות על מיקום פתחים, מאפייני מעקות למרפסות וכדו'.

ממסמכי תכנית הר/מק/20/9/600/א/25, לא ניתן לבנות את המיגון האקוסטי כפי שנקבע בתכנית הר/במ/20/9/600/א' בשל פגיעה בזכות הדרך של כביש 4. מאידך, ככל וסוללת המיגון האקוסטי תבנה מזרחה מהמיקום שנקבע בדו"ח ההנחיות, מלבד כך שהדבר יעמוד בסתירה להוראות המחייבות של הדו"ח - קרי התכנית, הרי שסוללת המיגון תגלוש לשטח חלקה 269, דבר שיעמוד בסתירה לתשריט תכנית הר/במ/20/9/600/א'. בנוסף, בהחלטת ועדת הערר בערר מס' 68/08, אשר דן בהוראות תכנית הר/במ/20/9/600/א', נקבע שלא ניתן לבנות את המיגון האקוסטי במיקום שונה מזה שנקבע בתשריט התכנית, ומכאן עולה כי במצב התכנוני הקודם לא קיימת אפשרות להקים את המיגון האקוסטי המאושר בתכנית הר/במ/20/9/600/א', דהיינו המצב הקודם לתכנית "הפוגעת" אינו כולל מיגון אקוסטי. לחילופין, טוענת שמאית המשיבה כי לו ניתן היה להקים את המיגון בהתאם להוראות תכנית הר/במ/20/9/600/א' (דבר המוכחש על ידה), הרי שהדבר היה מצריך פגיעה אקולוגית ונופית חמורה וקביעת מגבלות תכנוניות בחלקות העורר בשל חוסר האפקטיביות של מיגון זה (ההפחתה במיגון זה מוגבלת לעוצמה של 65.8-66.3 דציבל בלבד בעוד הקריטריון לרעש מרבי מומלץ עומד על 64 דציבלים).

שמאית המשיבה טוענת כי גורמים אלו והשפעתם לא הובאו כלל ועיקר בחוות דעת שמאית העורר. לטענתה, האמור בסעיף 6 בחוות דעת שמאית העורר *בדבר "טענת תחום הדרך (25 מ' מציר דרך 4 ולא 30) ועקירת חורשת היער - נשללו בערר מס' 68/08 כפי שיפורט בהמשך"* הוא שגוי. ההחלטה בערר 68/08 התייחסה, אך ורק, לשאלה האם קיימת תשתית סטטוטורית המאפשרת את בניית המיגון האקוסטי כפי שהוא נבנה בפועל (בטרם אישורה של תכנית הר/מק/20/9/600/א/25) ולראיה ציטטה מסיפא החלטת הועדה בערר: ***"אנו רואים לנכון להבהיר כי לא מצאנו דופי בתכנון האקוסטי שתוכנן ובוצע במסגרת הדוח המתוקן....אנו ערים לצורך המיידי והאקוטי במיגון כאמור, ולעובדה כי במיגון הקיים הושקעו כספים רבים, אולם בהעדר תשתית סטטוטורית מתאימה אין מנוס אלא לקבל את הערר.***

שמאית המשיבה טוענת לסיכום כי הטענות/ההצעות המובאות בחוות דעת שמאית העורר בדבר האפשרויות לשינוי ושיפור הוראות תכנית הר/במ/20/9/600/א', עשויות היו להיות רלוונטיות להליך אישור התכנית דאז, אך הן אינן רלוונטיות לצורך ההליך דנן. הליך בו נבחנת השאלה האם ישנה פגיעה כתוצאה מהמצב התכנוני המאושר ולא מהמצב התכנוני התאורטי.

- מתודולוגיית שומת העורר: שמאית המשיבה טוענת כי רמת התוקף של גישת השומה שננקטה בחוות דעת שמאית העורר היא נמוכה וזאת מהטעמים הבאים:

* בהתאם לתקן מס' 2 לתקינה השמאית, מדגם מחירי השוואה תקף צריך להתבסס לכל הפחות על שלושה מחירי השוואה תקפים. ההשוואה אותה עורכת שמאית העורר בתחשיבה היא למעשה לשני נתוני השוואה בלבד. אמנם, בחוות הדעת מצוינות מספר רב יותר של עסקאות, אך עסקאות אלו לא משקפות את השווי של נכסי העורר, אלא מהוות נקודת ייחוס בלבד אליה משווה השמאית שתי עסקאות בלבד (חלקות 182 ו- 186), אשר לדעתה הממוצע שלהם משקף את שווי חלקות העורר. לכן, עסקאות אלו בלבד אינן מהוות מסד נתונים מספק על פי הוראות התקינה השמאית. טוענת כי בהתאם לתקן מס' 2 לתקינה השמאית, באומדן שווי יח"ד צמודת קרקע, גישת העלויות היא בעלת תוקף בינוני. על פי סעיף 8 לדברי ההסבר לתקן מס' 2, במבנים ישנים בהם נצבר פחת פיזי ותכנוני קיימת בעייתיות בשימוש בגישת העלויות נוכח הקושי שבאומדן פחתים אלו. לכן, השימוש בגישה זו לנכסים אלו היא בעלת תוקף נמוך בלבד.
תחשיב שמאית העורר כולל שימוש כפול בגישת העלויות. לצורך אומדן שווי הקרקע ללא השפעת המיגון האקוסטי, משתמשת שמאית העורר בגישת החילוץ ולצורך האומדן התאורטי של היחידות החשופות לקיר האקוסטי ללא השפעתו (חלקות 182 ו- 186), משתמשת שמאית העורר בשנית בגישת העלויות על תוצאתה, וכך קובעת את השווי כבנוי בחלקות אלו.
לאור האמור לעיל, טוענת שמאית המשיבה כי הגישה בה נקטה שמאית העורר בתחשיבה אינה עומדת בהוראות התקינה השמאית (ולמצער בעלת תוקף נמוך מאוד), היא מושפעת, רגישה וחשופה לכל שינוי קל שבהנחה או אומדן ולכן לא ניתן להסתמך עליה בקביעת השווי.

* בהתייחס למחקרים, מאמרים ופסקי הדין בנושא הסתרת נוף ופגיעה בפרטיות עליהם התבססה שמאית העורר, טוענת שמאית המשיבה כי המחקרים והמאמרים שצוינו אינם רלוונטיים לנכסים הנישומים (המאמרים עוסקים בדירות בבניה רוויה, פגיעה כתוצאה מחשיפה למבני ציבור וכדו'). לכן, לא ברור האם קיימת כל רלוונטיות במקורות אלו. בנוסף, כל הסתמכות על מחקרים ונתונים כלליים ללא כל הסבר לגבי יישום מסקנותיהם על הנכסים הנדונים, אין די בהן. לחיזוק טיעונה מפנה להחלטות של מס' ועדות הערר לפיצויים והיטל השבחה, כדלקמן:

- ✓ ערר (ת"א) 95014/10 **בוגדרי סרח ו- 82 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א.**
- ✓ ערר (ת"א) 786/04 **גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.**
- ✓ ערר ת"א/95193/07 **חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.**

- הסתרת נוף של חורשת האקליפטוסים: שמאית המשיבה טוענת כי כפי שניתן לראות מהתמונות שצולמו במהלך הביקור בנכסים, המיגון האקוסטי הבנוי משתלב בחורשה ומרביתו בנוי בין העצים הקיימים ומוסתר על ידם. לטענתה, לאור זאת שהחלקות שבנדון בנויות/בייעוד לבניית צמוד קרקע, הרי ש"הנוף" המשמעותי להן הוא הגינה הצמודה אליהן ומעצם טבען הן מוסתרות מאחורי גדר לשם שמירת פרטיות הדיירים. לכן, השפעת הנוף החיצוני בבתים צמודי קרקע אינו משמעותי. זאת, בניגוד לדירה המצויה בקומה גבוהה אשר הנוף הנשקף ממנה מהווה גורם משמעותי.

  שמאית המשיבה חזרה חוזרת על טיעונה כי המצב התכנוני הקודם אינו מאפשר כלל בניית מיגון אקוסטי. לכן, ברי כי התועלת האקוסטית מהמיגון הקיים עולה עשרות מונים על הפגיעה החלקית (ככל וישנה) מהסתרת נוף זה. יתרה מזאת, טוענת שגם אם תקבל את הטענה כי בניית המיגון האקוסטי אפשרית במצב הקודם, הרי שהדבר מחייב את עקירת חורשת אקליפטוסים ולא רק את הסתרתה.
- פגיעה נופית/חזותית ויצירת תחושת סגירות: שמאית המשיבה, טוענת כי בניגוד לנטען על ידי שמאית העורר, באשר למרחק הקיר האקוסטי מגבול החלקות, הקיר נבנה במרחק של כ- 22 מ' מגבולן המזרחי של חלקות התובעים. לטענתה, על פי הוראות תכנית הר/מק/600/20/9/א"/10 קו הבניין המינימלי בחלקות 183 ו- 185 הוא 6 מ' ובחלקה 186- 3 מ'. מהאמור עולה כי המרחק בין הקיר האקוסטי ליח"ד של העורר הוא לכל הפחות 25 מ'- 28 מ'. מרחק זה יהיה רב יותר בתכנון מיטיבי, בו מיקום המבנים במגרש יהיה בצדו המזרחי. זאת מפני שבהתאם לפסיקה יש להעריך את שווין של המקרקעין לפי השימוש, התכנון והניצול החוקי אשר יניב את השווי הגבוה ביותר (השימוש היעיל והטוב).
- פגיעה בפרטיות בשל התהוות שביל להולכי רגל: שמאית המשיבה חולקת על טיעונה זה של שמאית העורר וטוענת כי ייעוד שטח חלקה 269 בתכנית הר/מק/600/20/9/א/25, הוא "שטח ציבורי פתוח" ולא נכלל במסגרתו סימון מיוחד לטיילת או שביל. לטענתה, בעת שביקרה בנכסים לא הבחינה בשימוש מיוחד בשטח היוצר הפרעה מיוחדת. למען הסר ספק, מפנה שמאית המשיבה

לתשריט תכנית הר/במ/600/9/20/א' (מצב קודם) בה נקבע כי ייעוד חלקה 269 הוא "שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל".

- מאפייני החלקות השונות: שמאית המשיבה טוענת כי שמאית העורר בתחשיבה, לא התייחסה ו/או הביאה בחשבון כל התאמות בין החלקות השונות. יתרה מכך, קיימות אף טעויות בתיאורה את המצב התכנוני הספציפי החל בכל חלקה וחלקה. להלן התייחסותה המפורטות למאפייני החלקות השונות:

* חלקה 186 (יח"ד צפונית): המגרש בעל צורה אי-רגולרית דמוית טרפז. החלקה גובלת בפינה הצפונית-מזרחית במבנה בית ספר יסודי. אורך הצלע של המגרש הפונה לכיוון קיר המיגון ומקבילה אליו הוא כ- 8 מ' בלבד. החזית הצפונית של המגרש הפונה לשטח פתוח היא באורך של כ- 24 מ'. על אף זאת, שמאית העורר בניתוח ירידת הערך במגרש, לא הביאה בחשבון מקדם התאמה למגבלות התכנוניות המשמעותיות הקיימות במגרש הן בשל צורתו האי רגולריות, הן בשל מיקומו בצמוד למתחם בית ספר והן בשל העובדה כי המגרש והמבנה הבנוי עליו פונה ברובו המכריע לשטח פתוח ונקודת הממשק שלו עם קיר המיגון האקוסטי היא זניחה.

* חלקה 185: שמאית המשיבה טוענת כי בתחשיב ירידת הערך שערכה שמאית העורר הביאה בחשבון פגיעה במלוא שטח החלקה. בהתאם לפסיקה, בעת בחינת שוויו של נכס מקרקעין יש לבחון את שווי השימוש התכנוני היעיל והטוב. לטענתה, מכיוון שחלקה 185 היא חלקה ריקה ופנויה, הרי שיש לבחון את שוויה לפי הצורה התכנונית המיטבית. לחיזוק טיעונה מפנה לסעיף 9 בחוות דעת שמאית העורר בו נטען ביחס לחלקה 183 הזהה במאפייניה לחלקה 185 כדלהלן: "*מצאנו לנכון לקבוע כי ביחידה הפונה בחזית מזרחית לרחוב הפעמונית לא תחול ירידת ערך במקרקעין עקב התכנית הפוגעת*". מכאן כי, היה על שמאית העורר לבחון את התכנון המיטבי של חלקה 185 בהתאם לתכנון הקיים בחלקה 183 ובצורה זו מחצית מ"הפגיעה" הנטענת על ידה הייתה נמנעת.

- מתודולוגיית בחינת הפגיעה ונתוני ההשוואה: שמאית המשיבה טוענת כי שמאית העורר לא הציגה עסקאות השוואה ישירה העשויות להוכיח אם אכן נגרמה פגיעה תכנונית לשווי הנכסים, עובר למועד התכנית "הפוגעת" ולאחריה. אלא התבססה על ניתוח עקיף רווי הנחות ומקדמים (ללא הוכחת נכונותם), אשר רגישותו גבוהה ותוקפו נמוך. לטענתה, על תביעה לירידת ערך להיות מוכחת באופן מובהק לא באמצעות הכפלה של מקדמים שנקבעו ע"י השמאי, אלא ע"י

עסקאות השוואה טרם אישורה של התכנית ולאחריה (במקרה דנן, טרם מועד הוצאת היתר הבנייה להקמת הקיר האקוסטי ולאחר הקמת הקיר דנן). שמאית המשיבה טוענת כי שמאית העורר אינה חולקת על כך כי דרך המלך להוכחת פגיעה, אם אכן ישנה, היא השוואה ישירה לנתוני השוואה לפני ואחרי אישור התכנית, אלא שלטענתה של שמאית העורר לא קיימים נתונים כאלו. לטענתה, טענה זו אינה נכונה וקיימים נתוני השוואה ישירים ומהימנים אשר ניתן ללמוד מהם לעניין השפעת התכנית "הפוגעת" ברמת וודאות גבוהה.

* השוואה ישירה ליח"ד צמודות קרקע: שמאית המשיבה טוענת כי בין השנים 2004 - 2015 נערכו בחלקות העורר ובחלקות הגובלות בקיר המיגון האקוסטי חמש עסקאות מכר. שתיים מתוכן לפני הקמת הקיר ושלוש לאחר הקמתו. לטענתה, ע"י השוואת עסקאות אלו לעסקאות במגרשים פנימיים בסביבה (אשר אינם מושפעים מהקיר), לפני ואחרי מועד בניית הקיר, ניתן להסיק מהי השפעתו של קיר המיגון האקוסטי על החלקות הגובלות בו.

להלן נתוני עסקאות למגרשים הגובלים בקיר האקוסטי, כפי שהציגה בחוות דעתה:

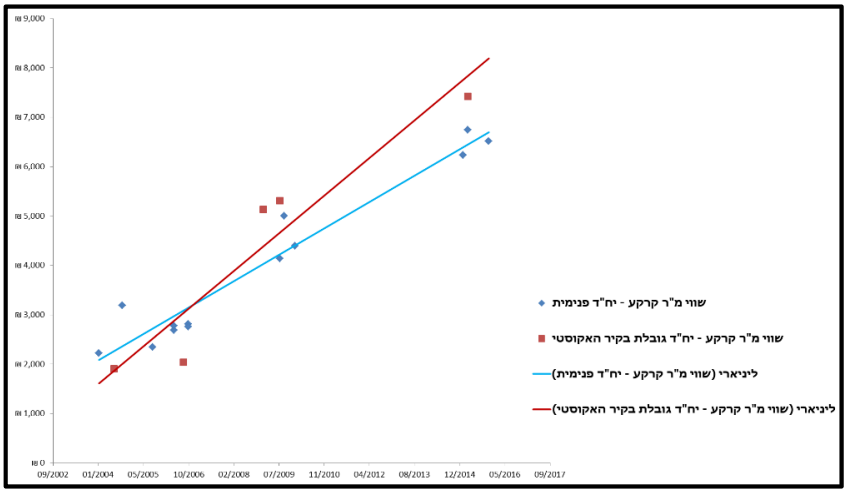
גו"ח	כתובת	מועד העסקה	שטח מגרש	שטח בנוי	חלקים	שנת בניה	תמורה	שווי מ"ר קרקע
6453/186	הפעמונית	07/07/2004	602.00		2/5		₪ 470,820	₪ 1,908
6453/182	הפעמונית 37	14/08/2006	290.00	260.00			₪ 1,971,663	₪ 2,036
6453/186	הפעמונית 32	13/01/2009	250.00	200.84		2005	₪ 2,450,000	₪ 5,135
6453/182	הפעמונית 35	16/07/2009	230.00	208.00		2006	₪ 2,416,300	₪ 5,310
6453/186	הפעמונית 32	26/03/2015	250.00	200.84		2005	₪ 3,090,000	₪ 7,421

להלן נתוני עסקאות למגרשים פנימיים (אינם מושפעים מקיר המיגון האקוסטי), כפי שהציגה בחוות דעתה:

גו"ח	כתובת	מועד העסקה	שטח מגרש	שטח בנוי	חלקים	שנת בניה	תמורה	שווי מ"ר קרקע
6453/195	העירית 30	21/01/2004	571.00				₪ 1,270,360	₪ 2,225
6453/167	לוטם	04/10/2004	251.00				₪ 799,772	₪ 3,186
6453/216	חבצלת	08/09/2005	764.00				₪ 1,795,200	₪ 2,350
6453/237	סתוונית	30/04/2006	569.00				₪ 1,530,000	₪ 2,689
6453/215	חבצלת	30/04/2006	584.00				₪ 1,620,000	₪ 2,774
6453/207	עירית	04/10/2006	683.00				₪ 1,918,784	₪ 2,809
6453/213	עירית	04/10/2006	787.00				₪ 2,174,240	₪ 2,763
6453/167	הלוטם	01/09/2009	250.00				₪ 1,250,000	₪ 5,000
6453/169	הלוטם 14-12	28/12/2009	296.00				₪ 1,300,000	₪ 4,392
6453/168	הלוטם 8	13/07/2009	263.00	237.00			₪ 2,415,000	₪ 4,144
6453/232	החצב 6	01/02/2015	356.00	190.00			₪ 3,450,000	₪ 6,234
6453/176	הפעמונית 13	24/03/2015	315.00	280.00			₪ 3,350,000	₪ 6,743
6453/176	הפעמונית 11	12/11/2015	315.00	280.00			₪ 3,275,000	₪ 6,516

שמאית המשיבה טוענת כי מניתוח הנתונים הללו עולה כי לא רק שבניית קיר המיגון האקוסטי לא פגעה בשווי הנכסים הגובלים בו, אלא אף תרמה לשווים. מהשוואת הנתונים המוצגים לעיל, עולה לטענתה, כי טרם בניית הקיר האקוסטי שווי המגרשים הגובלים בו נמוך משווי המגרשים הפנימיים. ואילו לאחר בניית הקיר האקוסטי, יחס זה מתהפך ושווים של המגרשים

הגובלים בקיר עולה על שווי המגרשים הפנימיים. להמחשה ולשם הנוחות הציגה גרף המשווה בין מחירי העסקאות של המגרשים הגובלים בקיר המיגון האקוסטי למול עסקאות במגרשים פנימיים לאורך התקופה שלפני ואחרי בניית הקיר האקוסטי.



* השוואה ישירה ליח"ד בבניה מרקמית: שמאית המשיבה טוענת כי חלקה 279 שבגוש 6453 מצויה כ- 100 מ' דרומית לחלקות העורר. החלקה גובלת בחלקה 269 ולאחריה בחלקה 297 (בדומה לחלקות העורר). על פי תכנית הר/במ/600/20/9/א' חלק מחלקה 297, המצוי בסמיכות לחלקה 279 בייעוד למיגון אקוסטי (בדומה לחלקות העורר). על פי היתר בניה מס' 4495 מיום 10.01.2008, כ- 15 מ' מחלקה 279 מסומן קיר אקוסטי בחלקה 269 ולא בחלקה 297 (בדומה לחלקות העורר). בחלקה 279 בנויים חמישה בניינים בני 4 קומות הכוללים 40 יח"ד בסה"כ הדומות במאפייניהם. על פי הדיווח במערכת מס שבח במהלך השנים 2007 - 2013 (קרי- לפני ולאחר מועד בניית הקיר האקוסטי), נערכו 22 עסקאות מכר ביח"ד שבבניינים אלו. לצורך השלמת חוות דעתה ולביסוס טענותיה, בדקה האם חל שינוי במחירי הנכסים הבנויים על חלקה 279 הנמצאת מדרום לחלקות העורר (ובמרחק קטן יותר מהקיר האקוסטי). לטענתה, הפגיעה, ככל וישנה, הייתה צריכה להיות בעצימות גבוהה יותר ביח"ד שבחלקה 279 לעומת חלקות העורר, שכן הפגיעה מהסתרת נוף חמורה יותר בדירת מגורים בבניה מרקמית (אשר הנוף העיקרי הוא הנשקף מחלונות הדירה), לעומת בית צמוד קרקע הנהנה מחצר פנימית. בנוסף, המרחק של קיר המיגון האקוסטי מחלקה 279 הוא כ- 15 מ' לעומת מרחק של כ- 22 מ' מחלקות העורר וגם מאחר שבסמוך לחלקה 279

קיר המיגון האקוסטי בנוי באופן מלא לפני חורשת העצים ומסתיר אותה, בעוד שבסמוך לחלקות העורר קיר המיגון האקוסטי משתלב בחורשה עצמה ולא מסתיר אותה.

להלן נתוני עסקאות השוואה בגו"ח 6453/279 מתוך אתר רשות המיסים, כפי שהציגה בחוות דעתה:

	גו"ח	תת חלקה	תאריך העסקה	מחיר מוערך	קומה	מיקום היחידה	שווי מ"ר מבונה אקו'
עסקאות שנערכו **טרם** אישור היתר הבניה למיגון אקוסטי	6453/279	11	1/3/2007	₪ 1,148,000	1	פנימית	₪ 12,018
	6453/279	24	6/5/2007	₪ 1,180,000	3	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 12,353
	6453/279	41	1/6/2007	₪ 1,310,000	3	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 10,501
	6453/279	27	7/1/2008	₪ 1,650,000	קרקע	פנימית	₪ 11,235
	6453/279	21	6/2/2008	₪ 1,143,050	2	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 11,563
	6453/279	23	11/2/2008	₪ 1,100,000	3	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 11,165
	6453/279	40	24/2/2008	₪ 1,299,999	3	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 10,124
	6453/279	36	11/3/2008	₪ 1,330,000	4	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 10,357
	6453/279	38	18/3/2008	₪ 1,300,000	2	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 10,297
	6453/279	12	7/4/2008	₪ 1,140,000	1	פנימית	₪ 11,571
	6453/279	20	18/5/2008	₪ 1,200,000	2	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 12,563
	6453/279	19	19/5/2008	₪ 1,200,000	1	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 12,180
עסקאות שנערכו **לאחר** אישור היתר הבניה למיגון אקוסטי	6453/279	6	23/11/2008	₪ 1,500,001	2	פנימית	₪ 14,768
	6453/279	38	19/2/2010	₪ 1,970,000	2	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 15,604
	6453/279	1	3/8/2010	₪ 1,900,000	קרקע	פנימית	₪ 14,642
	6453/279	19	28/3/2012	₪ 1,740,000	1	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 17,661
	6453/279	12	30/10/2012	₪ 1,650,000	1	פנימית	₪ 16,748
	6453/279	15	14/3/2013	₪ 1,730,002	3	פנימית	₪ 17,828
	6453/279	26	17/3/2013	₪ 2,364,998	1	פנימית	₪ 15,988
	6453/279	21	23/4/2013	₪ 1,740,000	2	סמוכה לקיר המיגון האקוסטי	₪ 17,602
	6453/279	29	20/5/2013	₪ 2,134,999	1	פנימית	₪ 16,549
	6453/279	7	23/8/2013	₪ 1,890,001	3	פנימית	₪ 18,548

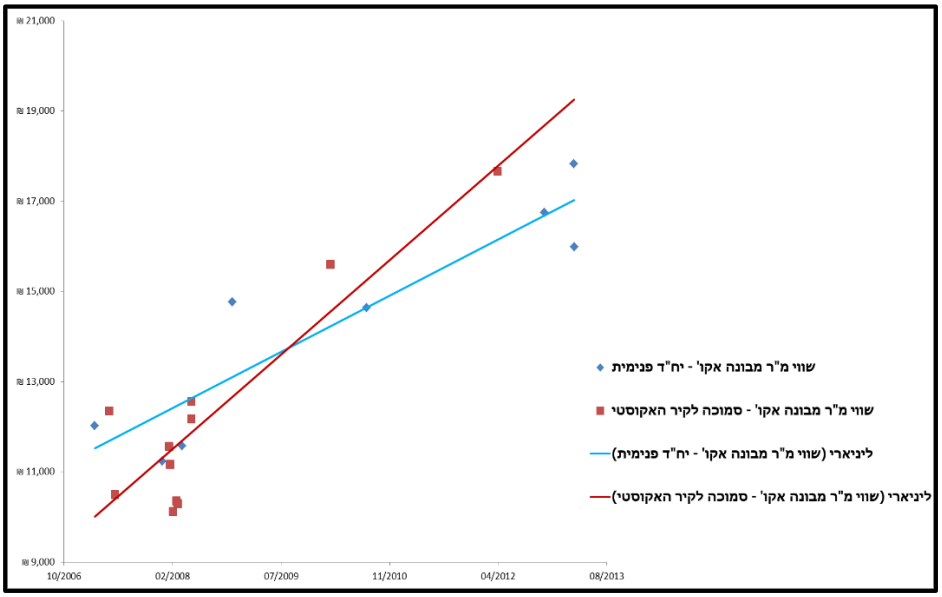
שמאית המשיבה הציגה ניתוח של נתוני ההשוואה וטוענת כי מניתוח זה עולה (בניגוד לטענת שמאית העורר), לא רק שלא חלה ירידה בשווין היחסי של יחידות הדיור הסמוכות לקיר המיגון האקוסטי לאחר בנייתו, אלא אף חלה עליה בשווין.

להלן סיכום ניתוח השוואת מחירי יח"ד המצויות בסמיכות לקיר המיגון האקוסטי ליח"ד הפנימיות[15], בחלוקה לפי שנים כפי שהציגה בחוות הדעת:

יחס בין דירות פנימיות לדירות גובלות לקיר אקוסטי				
תקופה	**שנים**	**ממוצע שווי מ"ר אקו' לדירות פנימיות**	**ממוצע שווי מ"ר אקו' בדירות הסמוכות לקיר המיגון האקוסטי**	**שווי דירה סמוכה לקיר המיגון לעומת שווי דירה פנימית**
טרם אישור היתר הבניה לקיר האקוסטי	2007-2008	₪ 11,608	₪ 11,234	96.8%
לאחר אישור היתר הבניה לקיר האקוסטי	2008-2010	₪ 14,705	₪ 15,604	106.1%
	2012-2013	₪ 17,132	₪ 17,632	102.9%

לשם הנוחות הציגה גרף המשקף את היחס שבין מחירי יח"ד הפנימיות ליח"ד הסמוכות לקיר המיגון האקוסטי. הגרף הנ"ל ממחיש בצורה מובהקת את היפוך המגמה אשר התרחש במועד בניית הקיר האקוסטי.

[15] בהתבסס על השטחים הרשומים ותשריט הבית המשותף של החלקה.



<u>סיכום</u>:

לסיכום חוות דעתה טוענת שמאית המשיבה כי מניתוח עסקאות מכר מסביבת הנכסים הנדונים ובנכסים הנדונים עצמם, לא רק שלא חלה כל פגיעה בשווי חלקות העורר המצדיקה תשלום פיצויים בגין ירידת ערך, אלא אף עלה שווים. לכן, יש לדחות את הטענות על ירידת ערך המקרקעין עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. לחילופין, הבהירה כי לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה אין עילה לתביעה ולתשלום פיצויים כלשהם. היות ובין 11 ההוראות בסעיפי המשנה של סעיף 200, כלולה ההוראה: "שינוי תחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם" החלה במקרה דנן. לכן, דין תביעות הפיצויים להידחות גם לאור סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, שכן הפגיעות הנטענות (המוכחשות) נמנות עם ההוראות המפורטות בסעיף 200, אין פגיעה ובוודאי שאין פגיעה החורגת מתחום הסביר וכן אין זה מן הצדק לשלם פיצויים לתובעים.

- להלן עיקר טיעוני שמאית/ב"כ המשיבה בדיון שנערך באמצעות היישום "זום":

<u>גב' מיכל שימקביץ</u>:

- במצב הקודם חלה התכנית משנת 1996, בהתאם להוראות ס' 35 בתב"ע, בו מפורטות הנחיות מיגון אקוסטי לכביש 4. בהתאם להנחיות אלו לא ניתן לבנות קיר אקוסטי אלא סוללת עפר במיקום הספציפי הזה. שמאית המשיבה מציגה את הדו"ח האקוסטי וטוענת שמפורטים בו רמת הדציבלים שהסוללה יכולה להפחית לפי המצב הקודם. לטענתה, בפועל אי אפשר לבנות את הסוללה בגלל המרחקים לכביש 4. במקרה זה היה צריך להרוס את החורשה וכך הפגיעה

הייתה יכולה להיות גדולה יותר. טוענת כי במצב הקודם עקב הצורך לבנות סוללה אקוסטית הנוף היה נפגע ורמת הרעש הייתה גבוהה יותר מרמת הרעש שיש כיום, עקב בניית הקיר לפי התקנים החדשים. לטענתה, יש לבחון את שני מצבי התכנון: מה הייתה רמת הרעש והנוף בשני המצבים. בפועל, גם הנוף לא נפגע וגם רמת הרעש ירדה.

- בהתייחס לטענת שמאית העורר לפיה במצב הקודם לא היו שבילים ובמצב החדש יש שבילים, טוענת שמאית המשיבה כי במצב הקודם יש שצ"פ עם הצעה לשבילים ואילו כיום יש פיתוח והתוצאה יפה יותר.
- עסקאות השוואה: טוענת כי ניתן להשתמש במחקרים ומודלים תיאורטיים רק במידה ואין עסקאות השוואה. בענייננו, יש מס' עסקאות שמוכיחות איך השוק ראה את המצב לפני ואחרי. לטענתה, הוכח מעסקאות ההשוואה שיש עליית שווי לא רק בבתים צמודי קרקע, אלא גם בבניה רוויה. בחוות דעתה בחנה עסקאות השוואה ושוויים במכר בתים צמודי קרקע פנימיים, שלא סובלים מרעש, לעומת עסקאות ושוויים במגרשים דומים סמוכים לקיר. טוענת כי מתוצאות סקר עסקאות המכר וניתוחן רואים מגמת עליית מחירי קרקע גם בבניה רוויה. לטענתה, בבניה רוויה הפגיעה ככל שקיימת, גבוהה יותר מבניה צמודת קרקע בגלל הנוף הנשקף מהקומות העליונות והרעש שעולה כלפי מעלה.
- טוענת כי בחוות דעתה מתעלמת שמאית העורר מאלמנטים מהותיים של הנכסים, אשר משפיעים על שוויים. כגון: קרבה למבנה ציבור, צורת המגרש ואורך החזית. לטענתה, יש לדייק את המחלוקת שהיא תיאורטית בלבד, היות והוכח שאין ירידת מחירים והפחתה בשווי ביחס לעסקאות אחרות בשכונה, אלא להיפך.
- טוענת שניתן לראות את מיקום חלקה 186 לפי התב"ע והתשריט. לטענתה, המיגון האקוסטי מותנה בנספח אקוסטי שהוא חלק בלתי נפרד מהתב"ע. זה נכון גם לגבי בניה רוויה ובטח גם על צמודי קרקע.
- טוענת שחלקה 279, אינה במיקום הטוב ביותר והיתה עליית שווי כלכלית ואין פגיעה מהקיר.
- טוענת שהיא מבינה כי העורר מסכים שיש פחות רעש בעקבות המצב החדש. לטענתה, עם הקיר האקוסטי נמדד הרעש בפועל ואילו במצב הקודם באופן תיאורטי.

<u>עו"ד עזרא קוקיא</u>:

- טוען שכל הטענות בגין מיקום הקיר והאוירה לא רלוונטיות, יש להכריע בין שני מצבי התכנון. המצב הקודם הוא שצ"פ ושבילים להולכי רגל. בסופו של דבר הקיר האקוסטי עומד בתקן החדש לעומת הסוללה האקוסטית. המצב לכאורה הושבח. הקיר מבחינה אקוסטית מיטיב. אם מסתכלים על מודלים אקוסטיים אז הפגיעה לא הוכחה ע"י שמאית העורר בעסקאות אלא ע"י מודלים תיאורטיים.
- טוען כי גם ועדת הערר קבעה שהקיר במצב הקודם היה נבנה בהתאם לתקן הקודם ובמצב החדש עפ"י התקן החדש. התקן החדש הוא לא חלק מהמצב הקודם, מפנה לעמ' 9 לערר, אין פה מחלוקת. העורר מבין שיש שיפור אקוסטי אך טוען כי יש להביא את התקן החדש בשני מצבי התכנון וזה לא נכון.

13. <u>הכרעה</u>:

- בעניינו מדובר בתביעת ירידת ערך מתכנית הר/מק/20/9/600/א/25 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 26.07.2010, <u>לאחר</u> שהתקבלה החלטת ועדת ערר מס' 68/08 ביום 24.06.2008 <u>ולאחר</u> שהחלה בניית הקיר האקוסטי (בגינו התביעה) בפועל. מכאן כי, בעניינו לא מדובר במקרה שכיח בו אושרה תכנית בנין עיר ובגינה נתבעת ירידת ערך, כי אם במקרה לא רגיל בו מדובר בתכנית המכשירה בנייה קיימת <u>בדיעבד</u>. לכן, ככל שחלה פגיעה (ירידת ערך) בחינת עסקאות השוואה לפני ובסמיכות למועד הקובע, לא יהוו הלכה למעשה את המצב הקודם, שכן הקיר האקוסטי נבנה כבר בשנת 2008, ולכן עסקאות אלו יגלמו כבר עת קיומו של הקיר. בטרם אתייחס קונקרטית לטיעוני הצדדים, אתמצת את פני הדברים ובכלל זה כיצד אני רואה את המצב התכנוני הקודם.

תכנית הר/מק/20/9/600/א משנת 1996 (להלן: "**תכנית מצב קודם**") קבעה כי דו"ח אקוסטי שיוכן כנספח לתכנית יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. עפ"י הדו"ח שהוכן המיגון האקוסטי יבנה ע"י הרשות המקומית ועל אחריותה. רוחבה הסופי של סוללת המיגון יקבע עפ"י מפרט הקבוע בדו"ח. הדו"ח מציע סוללת עפר רציפה במקביל לכביש 4 במרחק של 30 מ' ממרכז כביש 4. עוד קובע הדו"ח כי ניתן להקטין את רוחב הסוללה ע"י שילוב של קיר תומך. גובה המיגון האקוסטי 5-3 מ' במקטעים השונים לאורך תוואי המיגון. בתחילת שנת 2008 החלה בניית קיר אקוסטי בתוואי שונה מתוואי המיגון האקוסטי שבתכנית משנת 1996 (היתר לבניית הקיר האקוסטי מינואר 2008). בגין בניית הקיר האקוסטי בתוואי השונה הוגש ערר 68/08. החלטת ועדת הערר מיום 24.06.2008 לא חלקה על הצורך בביצוע המיגון האקוסטי, באילוצים (שמירת עצי האקליפטוס) וברציונאל התכנוני של

מתווה הקיר נשוא הערר אך קבעה מאידך, כי לא קיימת תשתית סטטוטורית לכך, דהיינו התכנון חייב היה לעבור הפקדה ובחינה/ביקורת ציבורית כמקובל. מאחר והקיר הוקם והושקעו בו כספי ציבור ומאחר וכאמור הועדה קבעה שלא מצאה דופי בתכנון האקוסטי שתוכנן ובוצע, סיכמה הוועדה כי יש לתקן את המצב הסטטוטורי כדין ומשכך פנתה הועדה המקומית להכנתה ולאישורה של תכנית הר/מק/20//9/600/א/25 (להלן: "**התכנית הפוגעת**"). במקביל להליך אישור התכנית הוכן דו"ח אקוסטי של חברת תופ אקוסטיקה בע"מ המהווה מסמך נלווה לתכנית. התכנית קבעה מיגון אקוסטי אשר יכלול קיר אקוסטי, סוללת עפר, או שילוב בינהם. במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה להחליף את הסוללה כולה או חלקה בקיר בנוי.

עפ"י דו"ח תופ אקוסטיקה בע"מ המהווה כאמור מסמך נלווה לתכנית, הפתרון אשר הותווה בדו"ח האקוסטי לתכנית מצב קודם, לא הוצג באופן ברור ובבדיקה מעמיקה אף נמצא שלא ניתן להקימו עפ"י ההוראות שהותוו בדו"ח. בנוסף, נקבע בדו"ח כי הצבת הסוללה במרחק 30 מ' ממרכז כביש 4 משמעותה חדירה עמוקה לתחום רצועת הדרך (עקב רוחב הסוללה שעפ"י חתך הוא 35 מ') ומאידך, הסטת סוללת העפר מזרחה, משמעותה עקירת רוב העצים הנטועים בחורשה המפרידה בין בתי העורר לכביש 4. הפתרון עפ"י הדו"ח קיר אקוסטי שיוקם מזרחית יותר בתחום חורשת העצים, אך כאמור מזרחית יותר, במיקום בו הטופוגרפיה משתפלת כלפי מעלה, באופן שעשוי להקל על שילובו של הקיר בסביבה. הקיר האקוסטי מתבסס על הקיר הקיים שהוקם והוא ישתלב בחלקו הצפוני והדרומי בסוללת עפר.

העורר טוענים בדבר אפשרות לכאורה של בניית הקיר בתוואי שתוכנן במקור לסוללת העפר. איני סבור שיש מקום להתייחס לטיעון זה מאחר ומדובר בחלופה תיאורטית אשר לא בוצעה בפועל ואשר אינה משנה דבר וחצי דבר למין העניין שבפנינו, שעה שעסקינן בתביעה לירידת ערך מתכנית המכשירה בניית קיר אקוסטי בתוואי אחר.

ב"כ המשיבה טוענים כי מאחר והקמת סוללת העפר אינה ישימה במצב הקודם, לאור הטעמים המצוינים לעיל, הרי שיש לראות את המצב הקודם ככזה בו לא קיים מיגון ואת המצב החדש ככזה הכולל קיר אקוסטי בהתאם לתכנית במצב החדש. איני מקבל טיעון זה מפני שמבחינה תכנונית המצב הקודם הוא תכנית הר/מק/20/9/600/א משנת 1996 אשר קבעה סוללת עפר במקביל לכביש 4 ובמרחק 30 מ' ממרכז הכביש. בהתייחס לעובדה שהתכנית לא ישימה עפ"י דו"ח של בעלי מקצוע משנת 2009, ראשית דו"ח זה במועד הכנתו אינו ידוע לציבור ואיני סבור שמצופה מקונה סביר להכירו (מצופה שיכיר את המצב התכנוני החל על המקרקעין דהיינו את תכנית המצב הקודם ואת הדו"ח האקוסטי המהווה חלק ממסכי תכנית זו). שנית, מאחר והקיר הוקם בשנת 2008 ואילו התכנית

והדו"ח האקוסטי שקבע שהמיגון ע"ב סוללת העפר אינו ישים הם מאוחרים יותר, קל וחומר שלא ניתן לראות באמור בדו"ח זה כחלק מהמצב הקודם.

לכן, המצב התכנוני הקודם כולל הקמת סוללת עפר במקביל לכביש 4 במרחק 30 מ' ממרכז הכביש ואילו המצב התכנוני החדש כולל קיר אקוסטי בתוואי הקיים בפועל.

- שמאית העורר טוענת למס' ראשי פגיעה בשווי כדלקמן:

- הסתרת נוף חזית מערבית לחלקה 269 שייעודה ש.צ.פ המהווה חורש אקליפטוסים טבעי.
- חסימת אויר מכיוון מערב שכן הקיר בצמוד ליחידות במרחק של 20 -22 מ'.
- יצירת תחושה של "מצור" אל מול החלקות היות והמיגון האקוסטי מהווה קיר אבן בגובה של 5-6 מ' (עפ"י חוות דעת תופ אקוסטיק משנת 2009).
- אובדן פרטיות – יצירת דרך מעבר בתחום הרצועה שבין הקיר האקוסטי ממערב לבין החלקות ממזרח.

בחוות דעתה הבהירה כי ככל שקיימת פגיעה בגין ראשי הנזק שצוינו כאמור, היא אמורה להשתקף בהפרש המחירים בין היחידות הפונות לעבר הקיר האקוסטי ובין היחידות שאינן פונות אליו. לטענתה, השפעת התכנית הפוגעת היא בחלקות המערביות לאורך רחוב הפעמונית, הגובלות חלקה 269 קרי חלקות: 182, 183, 184, 185 ו- 186 אולם לגבי חלקות אלו לא נמצאו נתוני עסקאות לפני ינואר 2008, לפני הקמת הקיר האקוסטי (המצב הקודם). יחד עם זאת, לחלקות 182 (מחצית צפונית) ו- 186 (מחצית דרומית) נמצאו עסקאות בשנת 2009 המשקפות למעשה שווי המשקלל בתוכו את קיומו בפועל של הקיר האקוסטי עפ"י תוואי התכנית הפוגעת. לכן, בהעדר עסקאות השוואה רלבנטיות לבחינת הפגיעה (לפני ואחרי) מצאה לנכון להעריך את אחוז הפגיעה של התכנית במצב החדש לעומת הקודם ע"י השוואת נתוני עסקאות מכר בשנת 2009 של יחידות צ"ק בשורה הראשונה לקיר האקוסטי לעומת יחידות צ"ק אחרות ששווין אינו מוטה כתוצאה מהקיר האקוסטי תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. בנוסף, שמאית העורר מפנה למס' מקורות מידע כגון פרסום מקצועי, עבודת מחקר אוניברסיטאית, שומות מכריעות/מייעצת אשר עסקו במרכיב תרומת הנוף/פניה לשטח פתוח על מרכיב השווי למגורים ובחנה את ערכי השווי בנכסים הפנימיים שאינם חזיתיים לקיר האקוסטי/לכביש 4, תוך ביצוע התאמות עפ"י המקורות עליהם התבססה (תוספת שווי 12% בגין הנוף/הפניה לחורשה היחודית ומאידך הפחתה של 10% בגין קרבה לכביש 4). בגישה זו קיבלה, את ערכי השווי המגלמים כביכול את כלל המרכיבים של הנכסים הללו (קרבה לכביש, נוף, חזית לחורשה) <u>למעט מרכיב הקיר האקוסטי</u> (להלן **"השווי המשוקלל הראוי טרם הפגיעה"**). לאחר שבחנה את עסקאות המכר שבוצעו בשתי חלקות חזיתיות (פעמונית 32 ו- 35, חלקה 186 ו- 182 בהתאמה) קיבלה למעשה את הבדלי

השווי הממוצע בין החלקות החזיתיות הללו, עפ"י המכר בפועל ובין שווין המשוקלל הראוי טרם הפגיעה. לאחר שקיבלה כי הבדלי השווי הוא בשיעור 7.45% הבהירה כי בחילוץ שווי הקרקע בגישת העלויות הקרקע מהווה בממוצע 47.5% מערך שווי העסקה ולכן העריכה את הפגיעה במגרשים ללא היחידות הבנויות בשיעור של – 15.7%.

לאחר שבחנתי את גישתה של שמאית העורר ועל אף הקושי באיתור עסקאות השוואה אשר יצביעו באופן ברור על שיעור הפגיעה, ככל שקיימת (מדובר ב- 5 חלקות גובלות, בעלות מאפיינים דומים, בלבד[16]), דעתי אינה נוחה עם המתודולוגיה בה נקטה שמאית העורר לקביעת הפגיעה, וזאת משני טעמים מרכזיים:

- הטעם הראשון נובע מכך שהמתודולוגיה בה נקטה מצריכה הערכות שמאיות למרכיבים רבים, אשר על כל אחד מהם יכולה להיות מחלוקת, וכל שינוי ולו באחד מהם יכול לשנות את התוצאה המתקבלת באופן משמעותי. שמאית העורר קובעת תחילה את שווי הקרקע מהנכסים הפנימיים ולשם כך מחלצת מהשווי הבנוי (בגישת החילוץ) את **מרכיב שיעור היזמות** ואת **מרכיב עלויות בניה**. לאחר שהגיעה לערכי קרקע דומים לנכסים הפנימיים ביקשה לעשות התאמה לנכסים חזיתיים לקיר האקוסטי (בחלקות 182 ו- 186) ולשם כך ביצעה התאמה של המרכיבים הבאים: **תוספת 12% בגין מרכיב נוף וחזית לחורשה יחודית** ומאידך **הפחתה של 10% בגין מרכיב הקרבה לכביש**, זאת ע"ב מחקרים/שומות מכריעות/פרסום מקצועי שהם כלליים ואינם רלבנטיים בהכרח לסביבת הנכס הנדונה ומאפייניו. לבסוף ביקשה להשוות את ממוצע השוויים שקיבלה בחלקות 182 ו- 186 (ע"ב האמור לעיל) לשווי הממוצע של מחירי המכירה בפועל בחלקות 182 ו- 186.

  לעניין זה אבקש להסב את תשומת הלב לכך שבעוד שהשווי הממוצע לקרקע בנכסים הפנימיים היה דומה מאוד (הלוטם 8, חלקה 168 ערכי שווי של 5,373 ₪ למ"ר קרקע, הלוטם 43, חלקה 304, ערכי שווי של 5,307 ₪ למ"ר קרקע) ועל בסיסו בוצעו ההתאמות, השווי הממוצע לקרקע בין החלקות החזיתיות לקיר האקוסטי היה שונה מאוד (פעמונית 35, חלקה 182, ערכי שווי של 4,283 ₪ למ"ר קרקע, פעמונית 32, חלקה 186, ערכי שווי של 5,083 ₪ למ"ר, הפרש של כ- 19%), לכן גם מבחינה זו עלול להיווצר עיוות כאשר עושים ממוצע במקרה זה.

- הטעם השני נובע מכך שהערכת הפגיעה מבוססת בשומת העורר למעשה על שתי עסקאות השוואה. שתי עסקאות מרחוב לוטם לצורך קביעת בסיס השווי עליו יופעלו מקדמי ההתאמה לנכסים החזיתיים ושתי עסקאות מנכסים חזיתיים לפיהם ניתן להעריך לכאורה את הפגיעה. ככלל, קיימת בעייתיות להתבסס על שתי עסקאות בלבד,

[16] חלקות 182-186.

ובעיה זו מקבלת משנה תוקף בענייננו. כאמור עסקאות המכר מרחוב פעמונית 32 ו- 35 הצביעו לכאורה על ערכי שווי שונים משמעותית למ"ר קרקע (מעבר להתייחסותי לעיל שקביעת ממוצע במקרה זה עלולה ליצור עיוות משמעותי בערכי השווי), הרי שגם מעיון בנתונים עצמם עולה שבשנת 2009, **לאחר שהקיר האקוסטי כבר היה קיים** ולכאורה הפגיעה בשווי הנכסים החזיתיים לקיר הייתה צריכה להיות בשיאה, ערכי הקרקע בחלקה 186 (הנדונה) לא נפלו מאלו שבחלקות פנימיות (חלקה 186 שווי של 5,083 למ"ר קרקע וחלקות פנימיות ברחובות עירית ולוטם 5,160 ₪ בממוצע)[17].

מהטעמים ומההבהרות הר"מ אני סבור שגם אם אובייקטיבית קיים קושי לאתר עסקאות השוואה שישפכו באופן ברור אור על הפגיעה, ככל שחלה, הרי שהמתודולוגיה בה נקטה שמאית העורר אינה מצליחה, ע"ב הנתונים שהוצגו על ידה, להרים באופן סביר ומספק את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה בשווי נכסי העורר, נטל הוכחה שמוטל על כתפי העורר.

- לאחר שהתייחסתי למתודולוגיה בה נקטה שמאית העורר בקביעת ירידת הערך, אבקש להתייחס לטיעוניה באופן קונקרטי. כאמור לעיל, ראשי הנזק הנטענים ע"י שמאית העורר הם:

א. הסתרת נוף חזית מערבית לחלקה 269 המהווה חורש אקליפטוסים טבעי.

ב. חסימת אויר מכיוון מערב שכן הקיר בצמוד ליחידות במרחק של 22-20 מ'.

ג. יצירת תחושה של "מצור" אל מול החלקות היות והמיגון האקוסטי מהווה קיר אבן בגובה של 6-5 מ' (עפ"י חוות דעת תופ אקוסטיק משנת 2009).

ד. אובדן פרטיות – יצירת דרך מעבר בתחום הרצועה שבין הקיר האקוסטי ממערב לבין החלקות ממזרח.

שמאית המשיבה התייחסה לראשי הנזק הנטענים הללו ואני מקבל את טיעוניה. במקרה שלפנינו מדובר בחלקות עליהן בנויות/ניתנות לבניה, יחידות דיור דו משפחתיות צמודות קרקע. יחידות דיור צמודות קרקע נהנות מטבען מחצר צמודה ומגודרות בהיקפן (עפ"י רוב וגם במקרה הנדון) בגדרות אבן לצורך ההנאה ממרכיב הפרטיות. מאחר ומדובר ביחידות דיור צמודות קרקע, מרכיב הנוף אליו מתייחסת שמאית העורר ולו ייחסה מקדם תוספת שווי של 12%, שלכאורה התבטל עם הקמת הקיר האקוסטי, אינו רלבנטי/מתאים לענייננו. אין מדובר בבינוי של קומה גבוהה שנהנית מנוף אלא ביחידות צמודות קרקע שעפ"י רוב מגודרות בגדרות אבן ואינן נהנות מנוף, כי אם מחצר צמודה ופרטיות. גם בעת ביקורי בנכסים לא התרשמתי שקיומו של הקיר האקוסטי פוגע "בנוף" או בפרטיות הבעלים ולא חסכתי מהעורר שנלווה אלי בסיור בתוך ביתו (בחלק הצפוני של גו"ח 6453/186) את

[17] פער שולי של 1.5%

התרשמותי זו. העורר השיב לשאלתי ספק בצחוק ספק ברצינות כי בשל הפגיעה בנוף וברעש הוא נאלץ לנטוע עצי פרי (לימונים).

איני מקבל את טיעוני שמאית העורר גם בעניין אובדן הפרטיות, שכן השימוש בחורשה ע"י הולכי רגל /רוכבי אופניים ורכבים דו גלגליים אינה רלבנטית להקמת הקיר. שימוש זה ע"י הולכי רגל/אופניים/כ"ר דו גלגליים יכול שיהיה בחורשת האקליפטוסים גם במצב הקודם וגם במצב החדש, וללא קשר ישיר לבניית הקיר. יתרה מזאת מבחינה תכנונית, **לפיה עלינו לאמוד את הפגיעה**, דווקא <u>במצב הקודם</u> יעוד חלקה 269 החוצצת בין בתי העורר לרצועת המיגון האקוסטי (סוללת העפר במקביל לכביש 4) הוא שצ"פ **ושבילים להולכי רגל** ואילו <u>במצב החדש</u> יעוד החלקה **שצ"פ בלבד** וככל ומתבצע שימוש שאינו תואם לשימוש זה, אינו בעניינו של ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק. לעניין זה יפים דבריה של יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א, עו"ד גילת אייל את שקבעה בהחלטתה בערר (ת"א) 95002/14 **בית פרוטיאה מיסודה של הפדרציה הציונית של דרום אפריקה ישראל נ' חיים (שעשוע) רונית** (פורסם בנבו) כי:

> **"בחינת קיומה של פגיעה לפי סעיף 197 לחוק נעשית בהשוואה בין שני מצבים סטטוטוריים: זה שלפני אישורה של התכנית שבגינה הוגשה התביעה וזה השורר עם אישורה. לא אחת הבינוי הקיים בפועל אינו ממצה את מלוא אפשרויות הבניה מכח התכניות הקיימות, אך עילת התביעה לפי סעיף 197 אינה עוסקת במידת מימושה בפועל של התכנית הקודמת אלא עניינה בפגיעה ע"י תכנית. פגיעה שכזו נמדדת בהשוואה בין שני מצבי תכנון".**

מעיון בתקנוני התכניות עולה כי השימושים במצב החדש: "מדרכות, גינון, מעבר תשתיות, חניות וריהוט רחוב, שבילי אופניים ומיגון אקוסטי" ואילו במצב הקודם התכנית מפנה (בעניין התכליות בשצ"פ) לתכנית הר/במ/600. התכליות והשימושים בשצ"פ בתכנית הר/במ/600 הם: "נופש ונוי, גנים חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלו, שבילים להולכי רגל, כבישים וחניות, בריכת מיים, מקלטים ומחסות, מתקנים הנדסיים ומתקני תקשורת". בהשוואה בין השימושים המותרים בין שני מצבי התכנון, התכנית במצב החדש דווקא מקטינה ו"מעדנת" את השימושים המותרים אשר עלולים להוות פוטנציאל למטרד לבתי המגורים הגובלים. מכאן כי טיעון העורר לפיו השימוש בשטח כדרך מעבר, מהווה מטרד ופוגעת בשווי בתי המגורים הגובלים דינה להידחות מפני שכאמור עפ"י התשריטים, השביל להולכי רגל מוגדר בתשריט המצב הקודם בלבד, ובהיבט השימושים עפ"י תקנוני התכניות, דווקא השימושים שעלולים להוות פוטנציאל מטרד לבתי המגורים הגובלים בשצ"פ, הם בהיקף רחב יותר במצב הקודם. בנוסף, הטענה לפיה השימוש בשטח ע"י כ"ר דו גלגליים החלה להתממש רק לאחר בניית הקיר, אינה רלבנטית, שעה שעלינו לבחון את הפגיעה מהבחינה התכנונית בלבד ונכון למועד הקובע.

- בהתייחס לחלקה 185 : אני מקבל את טיעוני שמאית המשיבה בנוגע להיקף הפגיעה המיוחס לחלקה זו. הבינוי בחלקות 183-185 הוא דו משפחתי ככל החלקות האחרות, אך בשל מאפייניהם הפיזיים (חזית צרה לשצ"פ, לקיר האקוסטי וכביש 4) ניתן לנצל את הבניה כאשר יחידה אחת עורפית ויחידה אחת חזיתית לשצ"פ, לקיר האקוסטי וכביש 4. לכן, כשם ששמאית העורר מצאה שהפגיעה בחלקה 183 היא רק ליחידה החזיתית לשצ"פ, לקיר האקוסטי וכביש 4 ואילו היחידה העורפית אינה נפגעת, הרי שעל אותו משקל, ככל שקיימת פגיעה בחלקה 185, זו צריכה לחול רק על חלק החלקה החזיתי לקיר האקוסטי ולא על החלק העורפי.
- שמאית המשיבה הציגה מספר עסקאות שנערכו ברחוב פעמונית, בנכסים הגובלים בקיר האקוסטי, לפני ואחרי מועד בניית הקיר. משתי עסקאות מהשנים 2004 ו- 2006 (לפני בניית הקיר) עמד שווי מ"ר קרקע על כ- 2,000 ₪ למ"ר. משתי עסקאות משנת 2009 (לאחר בניית הקיר) עמד שווי מ"ר קרקע על כ- 5,200 ₪ למ"ר. בהקשר זה יובהר כי שמאית המשיבה הציגה את שתי העסקאות משנת 2009 שגם שמאית העורר הציגה ואשר קיבלה על בסיסן שווי מ"ר קרקע ממוצע של כ- 4,650 ₪[18]. מעיון בניתוח העסקה ברחוב פעמונית 35 (גו"ח 6453/182) מיום 16.07.2009 עולה כי הפער בין שמאיות הצדדים נובע משטח המגרש הנמכר. בעוד ששמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח מגרש של 230 מ"ר בהתאם לחלקים הנמכרים בדיווח במידע נדל"ן, שמאית העורר הביאה בחשבון שטח מגרש של 290 מ"ר בהתאם לשטח מחצית החלקה. אני מסכים עם שמאית המשיבה כי <u>יש לנתח את העסקה בהתאם לחלקים המועברים</u> ולא על בסיס מחצית מהחלקה, היות ומחיר התמורה הוא תמורת החלקים המועברים ולכן שווי מ"ר קרקע בשנת 2009 בגבולות 5,200 ₪.

בהתייחס לטיעונה של שמאית המשיבה לפיה שווי מ"ר קרקע בשנים 2004-2006 הוא בגבולות 2,000 ₪, טוענת שמאית העורר, כי במצב הקודם בשנים 2004-2006 עדיין לא נבנה הקיר ואילו במצב החדש הקיר בנוי, ומנתון זה כביכול שמאית המשיבה לא הראתה ו/או הוכיחה את העלייה של השווי. אני חולק על טיעונה של שמאית העורר, עליית שווי של מעל 100% (גם אם נתייחס לשווי לו היא טוענת, 4,650 ₪), אינה עליית מחירים סבירה לתקופה של כ- 5 שנים. עליית שווי גבוהה כגון זו יכולה להיווצר רק כתוצאה מקיומו של גורם חיצוני משמעותי כלשהו ולכן בניית הקיר האקוסטי בפועל יכולה להסביר עליית שווי כה גבוהה.

שמאית המשיבה הציגה גם מספר רב של עסקאות מכר במועדים של לפני ואחרי בניית הקיר האקוסטי, במספר בניינים בני 4 קומות הניצבים בחלקה 279 (הנמצאת במרחק אווירי של כ- 100 מ"ר ממרכז חלקה 183), הגובלת בשצ"פ ובקיר האקוסטי, בדומה לחלקות שבענייננו. לטענתה, מאחר ומדובר בבניה של 4 קומות סביר שעוצמת הפגיעה הנטענת תהיה

[18] התייחסתי לעניין השונות של כ- 20% בין ערכי השווי בשתי העסקאות בהתאם לניתוחה של שמאית העורר.

גבוהה יותר בבניה מסוג זה ביחס לבניה צמודת קרקע בחלקות הנדונות, שכן הפגיעה במרכיב הנוף גבוהה יותר בבניה מרקמית והמרחק של חלקה זו מהקיר האקוסטי קטן יותר מהמרחק של החלקות הנדונות. על אף זאת, ניתחה 12 עסקאות מכר מהשנים 2007-2008 ו- 10 עסקאות מכר משנים מאוחרות יותר, ומצאה כי חלה עלייה בשווי יחידות הדיור בחלקה זו לאחר בניית הקיר. שמאית העורר לא התייחסה לנתונים אלו. אמנם לא מדובר בעסקאות השוואה מהחלקות שבענייננו ו/או בחלקות בייעוד לצמודי קרקע, אולם בהעדר היקף מספק של עסקאות השוואה מחלקות דומות, אני מוצא שיש משקל גם לעסקאות אלו וכי יש בהן בכדי להוות נדבך נוסף לקביעה כי אין כלל ירידת ערך בחלקות שבענייננו עקב אישורה של התכנית הפוגעת.

14. <u>השומה</u>:

לאור האמור, בבחינת תביעת הפיצויים בגין ירידת ערך, לפי פרק ט', סעיף 197, לחוק התו"ב, הנובע מאישורה של תכנית הר/מק/600/20/9/א/25, לא חלה ירידת ערך בנכסי העורר כתוצאה מאישורה של תכנית זו.

אני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכסים וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב