גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

1 באוגוסט 2019

תיק מס': 1891-2017

לכבוד

מר דוד נסטל ואח'

ע"י יעקב כהן - שמאי מקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

ע"י יעקב צפריר - שמאי מקרקעין

y@tsafrir.com

בענין דוד נסטל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ,

<u>שומה מייעצת – פיצויי ירידת ערך</u>

<u>ברח' האייל וברח' הדב, ירושלים</u>

<u>חלקות 10-8 בגוש 30453 וחלקה 43 בגוש 30457</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מייעצת בגין תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בישיבת ועדת הערר המחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז ירושלים בתיק מס' 8-451-489/15 מיום 02.11.2017, החליטה ועדת הערר למנות שמאי מייעץ, וקבעה:

"בהסכמת הצדדים אנו ממנים שמאי מייעץ לבחון אם יש פגיעה ואת היקף הפגיעה. השמאי ימנה, לפי הצורך, מומחים מטעמו לבדיקת היקף זיהום האויר, רעש, שינויים אקוסטיים, השינויים בהיקף גודש התחבורה, הנצפות, הסתרת הנוף וכדומה".

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 12.03.2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 7/12/2017 .

ביקור בדירות התובעים ע"י הח"מ נערך ביום 29-30/5/2018 .

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי יעקב כהן ונספחים לתאור הדירות מיום 25.5.2015.
- נסחי רישום מקרקעין.
- אישורי זכויות דירה מס' 3 בנין 321 ודירה מס' 42 בבנין 321
- כתב טענות של עו"ד עוזי עמית-כהן מיום 14.12.2015 בערר 451-489/15.
- מחקר השמאי הממשלתי "השפעת הכבישים על שוויון של דירות מגורים: כיוונים והשלכות".
- מסמך תיאור דירות התובעים ואומדן הפגיעה במקרקעין.
- מסמך סקר שוק וניתוח עסקאות השוואה.
- כתבי תביעה של כל הדיריים התובעים.
- תגובתו של עו"ד עוזי עמית כהן מיום 27.6.2018 לחוות דעת משפטית שהוגשה ע"י המשיבה.
- תגובתו של עו"ד עוזי עמית כהן לסוגיית המועד הקובע מיום 13.5.2019.
- תצלומים של הסביבה.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי יעקב צפריר מיום 31.8.2015.
- חוות דעת משפטית של עו"ד תמר איגרא ועו"ד תמר מדר מיום 6.10.2015.
- החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 28.10.2015 על דחיית התביעה.
- החלטת ועדת ערר גב/95006/11.
- החלטת ועדת ערר 8-451-489/15 דוד נסטל ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- מכתב מיום 10.6.2019 שנערכה ע"י עו"ד תמר איגרא לסוגיית המועד הקובע.
- התייחסות השמאי יעקב צפריר לחוות דעת מומחים מיום 5.6.2019.
- התייחסות עו"ד תמר איגרא לחוות דעת מומחים מיום 30.5.2019.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

<u>דירות המבקשים</u>

גוש	30453	30453	30453	30457
חלקה	8	9	10	43
מגרש	319	320	321	
שטח	3,012 מ"ר	3,325 מ"ר	4,006 מ"ר	6,952 מ"ר
כתובת	האייל 81 –85	האייל 75 -79	האייל 71 - 73	הדב 21 -20
סוג יח"ד	דירות מגורים	דירות מגורים	דירות מגורים	קוטג'ים
זכויות	בעלות פרטית			

<u>המקרקעין הגובלים – שכונת מורדות מלחה הנמצאת בשלבי הקמה</u>

גוש	**חלקה**	**מגרש**	**שטח מ"ר**	**ייעוד**	**תכנית**
30452	18	107	4,156	מגורים ד	12736
	22	106	2,781	מגורים ג'	
	27	108	3,840	מגורים ד'	
	30	105	2,740	מגורים ג'	
	32	104	1,851	מגורים ג'	
	29	109	5,457	מגורים ד'	
	33	201	1,125	שב"צ	
	35	202	1,129	שב"צ	
	36	203	1,058	שב"צ	
30457	67			מיועד לדרך	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

5.1. **<u>נכסי התובעים</u>**

הנכסים לגביהם הוגשה תביעת פיצויים בגין ירידת ערך ממוקמים בשני מתחמים ברח' האייל וברח' הדב בתחום שכונת מלחה – מנחת, בירושלים.

שכונת מלחה ממוקמת בדרום ירושלים מערבית לדרך בגין, דרומית לשכונת רמת שרת וגובלת מדרום עם מסילת הרכבת המובילה לתחנת הרכבת מלחה ופארק נחל רפאים וממזרח לגן החיות התנ"כי ושכונת גבעת משואה וקרית יובל.

בקרבת השכונה נמצאים הגן הטכנולוגי, קניון מלחה, אצטדיון טדי, פארק ירושלים וגן החיות התנ"כי.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה מדורגת ולא מדורגת וכן בבתי מגורים צמודי קרקע. השכונה תחומה ע"י דרך גולומב בצפון, דרך בגין במזרח ודרך יצחק מודעי בדרום. דרכים אלו מהוות את הגישה המרכזית לשכונה.

<u>מתחם האייל</u>

הדירות ברחוב האייל ממוקמות ברחוב האייל 69 -85, הידועות גם כחלקות 8,9,10 בגוש 30453. (להלן "מתחם האייל").

למתחם האייל צורת חצי גורן, הבנוי על המדרון המערבי והדרום מערבי של השכונה.

במתחם קיימים 3 מבני מגורים על כל חלקה, ובכל אחד מהמבנים 3 כניסות. המבנים בנויים במדורג כאשר 2-4 קומות מדורגות מתחת למפלס הכניסה, קומת כניסה משמשת בחלקה לחניה וחלקה למגורים ו - 3-4 קומות מעל קומת הכניסה. המבנים מחוברים אחד לשני. סך כל יחידות הדיור הקיימות במבנים הינו 117.

דירות התובעים כוללות דירות מסוגים שונים: דירות מגורים במפלס אחד, דירות דופלקס גן, דירות גג ודירות דופלקס.

להלן פרוט המבנים ומיקום דירות התובעים:

מס' בניין	מס' חלקה	תת חלקות תובעות	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד נשוא תביעת הפיצויים
1	8	2,3,4,10,12,17.	30	6
2	9	31-34, 36,39,44, 49, 51, 58, 59, 60, 62, 63, 65,	42	18

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מס' בניין	מס' חלקה	תת חלקות תובעות	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד נשוא תביעת הפיצויים
		67, 71, 72.		
3	10	73, 76, 78, 82, 85, 84, 79, 86, 87, 93, 97, 101, 110.	45	13
סה"כ			117	37

מרוב דירות המגורים נשקף נוף לכיוון שכונת קרית יובל, גבעת משואה וכן לבית הלוחם, גן החיות התנכי, תיכון למדעים ולאומניות וכן נוף לאזור מורדות גילה.

<u>מתחם הדב</u>

דירות התובעים במתחם הדב הינם שני בתים צמודי קרקע הממוקמים ברחוב הדב 20 ו – 21, הידועות גם כתת חלקות 20,21 בחלקה 43 בגוש 30457.

להלן פרטי היחידות:

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	הצמדות	הערות
20	מרתף + קרקע + ראשונה	175.70	קרקע (כולל מתחת לדירה) 336.40 מ"ר גג 72.90 מ"ר	3 מרפסות פתוחות בשטח כולל של 20.10 מ"ר
21	מרתף + קרקע + ראשונה	186.80	קרקע (כולל מתחת לדירה) 324.50 מ"ר גג 84.50 מ"ר	מרפסת פתוחה בשטח של 11.50 מ"ר

רח' הדב ממוקם בחלק הדרום מזרחי של שכונת מלחה, ממערב לגן הטכנולוגי וקניון מלחה ולרח' דרך אגודת ספורט הפועל ומצפון לרח' דרך יצחק מודעי.

סביבת הנכסים מאופיינת במבנים צמודי קרקע, הגישה למתחם הדב הינה מרחוב הכפיר לכלי רכב וכן קיים שביל הולכי רגל פנימי המגיע מדרך אגודת ספורט הפועל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מדרום ובצמוד לחלקות הנדונות מתוכנן להיסלל כביש גישה לשכונה החדשה עפ"י תכנית 12736 (כביש מס' 11 בתכנית 12736) , בביקור בנכס נראה כי עבודות הפיתוח והסלילה של הכביש החלו.

בסביבת הנכס קיים פיתוח מלא וטוב.

5.2. **<u>תאור המקרקעין הגובלים</u>**

המקרקעין הגובלים מהווים חטיבת קרקע הממוקמת במורדות שכונת מלחה בין מתחם האייל ממזרח לבין גן החיות התנ"כי ודרך אהרון שולוב ממערב ודרך יצחק מודעי מדרום. (להלן "מתחם מורדות מלחה").

המתחם מתוכנן להבנות על המדרון הדרומי והמערבי של שכונת מלחה, ממערב ומדרום ל"מתחם האייל".

עפ"י הוראות תכנית 12736, המתחם מתוכנן לכלול כ- 397 יח"ד בבניה מדורגת, עם מבני ציבור, מסחר, מתקנים הנדסיים ושצפ"ים.

המתחם כולל את החלקות והמגרשים כדלקמן:

גוש	חלקה	מגרש	שטח במ"ר	ייעוד
30452	18	107	4,156	מגורים ד'
	22	106	2,781	מגורים ג'
	27	108	3,840	מגורים ד'
	30	105	2,740	מגורים ג'
	32	104	1,851	מגורים ג'
	29	109	5,457	מגורים ד'
	33	201	1,125	שב"צ
	35	202	1,129	שב"צ
	36	203	1,058	שב"צ
30457	67			מיועד לדרך

המתחם המתוכנן הינו בעל טופוגרפיה מדרונית חדה מכיוון מזרח למערב ומצפון לדרום, המקרקעין כוללים קרקע ריקה ופנויה הנטועה עצים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י תשריט התכנית עולה כי מגרשים מס' 104, 105, 106 בהם עתידים להיבנות בנייני מגורים מדורגים הינם צמודים לחלקות 8, 9, 10 בגוש 30453 (מתחם האייל).

כמו כן עוד עולה מתשריט התכנית כי דרך מס' 11 גובלת מדרום לבתי המגורים ברחוב הדב, רוחבה של הדרך הינה 18 מ"א וקוי הבניין מכל צד הינם 4 מ'.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>התכנון בנכסי התובעים</u>

א. <u>חלקות 8-10 בגוש 30453 (מתחם האייל)</u>

- עפ"י תכנית **במ/1998ב**, שהודעה על אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4153 מיום 28.10.1993, כלולות חלקות 8 - 10 באזור **מגורים 2 מיוחד** באזור **מ31 טיפוס F**. מגרשים 319-321 כוללים בסה"כ 120 יח"ד.

התכנית כוללת שינוי הוראות בניה בנושאים כגון: שטחי העזר לבנייה, גובה הבניה ושטחי המרתפים, גובה מפלסי הכניסה וכיו"ב.

להלן פרוט זכויות הבניה:

חלקה	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מרבי במ"ר	מס' יח"ד
8	319	3,037	3,000	30
9	320	3,462	4,000	42
10	321	3,886	4,600	48

הבניה בשטח זה תהיה בניה מדורגת צמודה לקרקע בהתאם לטיפוסים המופיעים בנספחים. מובהר כי נספחי טיפוסי הבניה מכילים פרטים מחייבים וכן פרטים מנחים בלבד, הכל בהתאם למצוין בגוף הנספח.

עומק מדרגות הבניה לא יהיה יותר מ - 4 מ', אך אין חובה שיהיה אחיד.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

קו בניין צדדי לא יפחת מ - 4 מ'. קו הבניין בחזיתות הפונות לדרכים יהיה 0 או 6 מ' הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 3 לתכנית.

חניה עבור הדירות במגרשים אלו תהיה כולה בתחום המגרש. במקרה ויבנה מתחם בשלמותו עפ"י היתר בניה אחד לא יחויבו קווי הבנין הצדדים שבין המגרשים שבאותו מתחם וכן לא תחויב החלוקה למגרשים במתחם.

במתחם הנדון מס' קומות המגורים מעל לכביש מס' 1 לא יעלה על 4 קומות. הרום המרבי המחייב מסומן בנספחים 3 ו- 4.

קומת הקרקע בכל בניין תהיה קומה מפולשת לפי המצוין בנספח מס' 4.

גובה קומת המגורים לא יפחת מ 2.5 מ' נטו ולא יעלה בכל מקרה על 4 מ' נטו.

שטחי המרתפים לרבות המחסנים יהיו כדלקמן: באזורי מגורים 2 מיוחד (בנינים מדורגים) לא יעלה על 12% משטח הבניה המרבי המותר בכל מגרש.

לא תותר בניית קומה מפולשת אלא רק בטיפוסי הבניינים המדורגים בהתאם לתנאי התכנית.

מרפסות מקורות או סגורות לא תיכללנה באחוזי הבניה ובלבד ששטחן הכולל לא יעלה על 15 מ"ר לכל יחידת דיור.

גגות הבניינים בתחום התכנית יהיו שטוחים.

ב. <u>חלקה 43 בגוש 30457 – מתחם הדב</u>

- עפ"י תכנית **במ/1998ב**, שהודעה על אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4153 מיום 28.10.1993, כלולה חלקה 43 באזור **מגורים 4 מיוחד** מתחם **מ'20.**

בכל מגרש יוקמו מספר יחידות דיור צמודות קרקע בתחום משבצות הקרקע המסומנות באותיות עבריות בנספח בינוי מס' 2.

בכל משבצת קרקע המסומנת באות עברית תבנה יחידת דיור אחת בת שתי קומות בקו בנין "0" כלפי משבצות קרקע סמוכות.

עפ"י הנספח היחידות הנדונות כלולות במגרש מס' 261 בשטח 6,935 מ"ר שבו מותרת הקמת 21 יח"ד,

ומסומנות במשבצות קרקע כ' ו- כא'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שטח הבניה לכל יחידת דיור הינה 160 מ"ר ויכלול את כל שטחי הבניה שבתחום קווי הבנין לרבות מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות למעט מקלט מרתפים ו/או מחסנים תת קרקעיים, מרפסות גג מרוצפות בלתי מקורות ומרפסות מקורות.

6.2. **<u>התכנון במקרקעין הגובלים (מורדות מלחה)</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית המתאר **62**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 687 מיום 16.07.1959, כלולות החלקות באזור **שמורת טבע גן לאומי**.

להלן השימושים המותרים בשמורת טבע גן לאומי:

ייעור, חקלאות וגננות, בניינים הקשורים בנ"ל באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.

- עפ"י תכנית **מתאר מחוזית מס' 1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2308 מיום 31.03.1977, כלולות החלקות הנדונות **באזור עירוני.**

תכניות מתאר מקומית שהיה להן תוקף ביום תחילת תוקפה של תכנית זו, יעמדו בתוקפן, על אף האמור בתכנית זו, כל עוד לא ישונו או יבוטלו בדרך שמשנים או מבטלים תכנית מתאר מקומית.

- עפ"י תכנית **5322**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4912 מיום 21.08.2000, שונה ייעוד החלקות לאזור **שטח פתוח ציבורי מיוחד – יער,** עם קו חשמל מתח עליון וקו חשמל מתח גבוה.

בין מטרות התכנית:

- שינויי הייעודים לשטח ציבורי פתוח מיוחד – יער.
- קביעת הוראות להקמת פארק ציבורי לבילוי נופש פעיל בשטח.
- קביעת השימושים המותרים: שטחי ייעור, מצפורי נוף, ושבילים להולכי רגל. שטחים למתקני משחקים, נופש ופיקניק. שטחים ארכיאולוגים, היסטוריים, בוטניים וגיאולוגים המשולבים בפיתוח הפארק. שטחי חנייה שירותים ציבוריים וכו'.
- קביעת מערך הדרכים שבתחום הפארק בהתאם לקיים בשטח.
- קביעת תנאים לקו חשמל, מתח על, מתח עליון וקו חשמל גבוה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

על שטח זה חלות הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

יותר בינוי של 5% מכלל השטח הפתוח הציבורי הפתוח המיוחד לייעור כנקוב בתמ"א 22.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

קווי הבניין מציר כבישי תמ"א 3 יהיו 150 מ' לפחות, כנקוב בתמ"א 3. לא תותר בניה בתחום רצועת התכנון המסומנת בתשריט כל עוד לא אושרה הדרך האזורית שע"פ תמ"א 3 ולכשתאושר דרך זו יחולו בשוליה מגבלות הבניה כנקוב בתמ"א 3.

במסגרת הפארק יותרו השימושים והמתקנים כדלקמן:

- שטחי ייעור וגינון הכוללים נטיעה וטיפוח של עצים.
- מצפורי נוף.
- שבילים להולכי רגל, נתיבי עפר לטיולים ודרכי כיבוי להגנה מפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול עירוני.
- שטחי נופש, מחנאות, ספורט ופיקניק ובהם מתקני משחקים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, מתקני תיור, ידיעת הארץ ובילוי בחיק הטבע ומתקנים נוספים הכרוכים בנ"ל.
- שטחי ארכיאולוגיה המשולבים בפיתוח הפארק.
- שטחי מרעה.
- בתי קפה, מזנון וחנות מזכרות בשטח מרבי של 150 מ"ר בסה"כ.
- מבנה שנאים/מיתוג לשם הזנת האתר.
- מתקני תשתית למיניהם (קווי ביוב/מים, קווי חשמל, קווי טלפון וכד').

בין יתר עקרונות הבינוי בשטח:

הבינוי יהיה עפ"י מערך של חווה כאשר גודל מתחם הוא לפחות 10 דונם, וכאשר בתוכו בינוי בנפחים שכל אחד מהם לא עולה על 100 מ"ר באותו מפלס, כאשר כיסוי הקרקע הוא 10%.

הגובה המקסימאלי של הבניה יהיה קומה אחת מעל מפלס הקרקע הסופי בסמוך לבניין.

גודל השטח הפנוי המחופה בריצוף באספלט יהיה 10% משטח המתחם לבינוי.

בחלק הדרומי של המתחם מסומן קו מתח עליון וקו מתח גבוה, הבניה מתחת ובסמוך לקווי המתח מוגבלת.

- עפ"י **תכנית מתאר ארצית 35 משולבת - לבנייה פיתוח ושימור**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5474 מיום 27.12.2005, כלולות החלקות הנדונות באזור **מרקם עירוני**.

מטרת התכנית הינה מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

פיתוח צמוד דופן: תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם תוספת השטח לפיתוח היא צמודת דופן שטח בתחום אותו מרקם המיועד לפיתוח בתכנית מתאר מחוזית תקפה או בתכנית מתאר מחוזית כוללת מופקדת.

רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח שאינה צמודת דופן אם התקיים אחד התנאים הקבועים בתכנית.

- עפ"י **תכנית מתאר מחוזית 1** – מחוז ירושלים, **שינוי מס' 30**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6706 מיום 28.11.2013, כלול המתחם ב**אזור פיתוח עירוני**.

מטרות התכנית:

- יצירת התנאים הנאותים לתפקודו היעיל ולפיתוחו של מחוז ירושלים.
- יצירת התנאים הנאותים לפיתוח איכות חיים גבוהה לתושבי המחוז, תוך מתן אפשרות לדיור, לתעסוקה ולפנאי ונופש לכל קבוצות האוכלוסייה.
- שמירה על מרחבים פתוחים ורצופים, ערכי טבע, נוף ומורשת, ועידוד החקלאות.

<u>הגדרת אזור פיתוח עירוני:</u>

מוסד תכנון, בבואו לדון בתכנית לשכונת מגורים שלמה, חדשה או מתחדשת, או לתוספת ניכרת של יח"ד, ישקול, בין שאר השיקולים את היצע המגורים הקיים והמתוכנן, ויקבע, ככל האפשר, תמהיל מאוזן של יח"ד בגדלים שונים. בתכנית כאמור יישקלו השיקולים הבאים:

- האפשרות להעלות את צפיפויות הבינוי בשכונות הקיימות, וזאת מבלי לפגוע במכלולים, באזורים ובמבנים לשימור.
- הקצאת שטחים לצרכי ציבור בהתאמה, ככל שנדרש, לסוג האוכלוסייה הצפוי.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **12736**, שהודעה ראשונה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6368 מיום 26.1.2012, הודעה שנייה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6633 מיום 24.7.2013, והודעה שלישית על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7323 מיום 18.08.2016, שונה ייעוד החלקה מאזור שצ"פ מיוחד – יער לאזור **למגורים להקמת שכונה ל 397 יח"ד.**

מטרת התכנית הינה עיבוי שכונה קיימת – הרחבת שכונת מנחת.

עיקרי התכנית:

קביעת שטחי בניה מרביים, מס' קומות, מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.

קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים להיתר בניה לכל אזור ואזור.

סה"כ 397 יח"ד בשטח עיקרי של 39,700 מ"ר ושטחי שירות 47,880 מ"ר בבניינים מדורגים בני 4-10 קומות, בכל תחום התכנית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

התווית דרכים חדשות ושינוי דרכים קיימות ו/או מאושרות.

<u>עיצוב אדריכלי לבתי המגורים</u>

גובה הבניינים לא יעלה על המפורט בנספח הבינוי וחתכים. הבתים יהיו מדורגים בהתאם לנספח הבינוי וחתכים, מידת הדרוג המופיעה בנספח היא מידת מינימום מחייבת.

<u>דרך מוצעת</u>

המפלס העליון של הכביש לא יעלה על המפלס העיקרי של החצר בבתים הגובלים בו ברחוב הדב. הוראה זו הינה הוראה מחייבת הגוברת על המפלסים המסומנים בנספחי הבינוי והתנועה. רצועת הדרך תבוצע עם חניות ציבוריות לאורכה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

<u>מוסדות ומבני ציבור</u>

- מגרש 201: גן ילדים.
- מגרש 202: שלוחת מתנ"ס.
- מגרש 203: בית כנסת, שרותי קהילה, בריאות, רווחה, תרבות.
- מגרש 204: תנועת נוער.

הוועדה המקומית תהא רשאית לקבוע תכלית מגרש ציבורי מתוך רשימת התכליות המותרות בהתאם לצרכיה באותה שעה. שילוב שימושים - תותר הקמת בית כנסת, מועדון וכד' מעל או מתחת לגני ילדים, מעונות יום, שירותי בריאות ורווחה וכד'.

כל הגגות של מבני הציבור בתחום התכניות יהיו גגות בטון שטוחים במטרה לאפשר עליהם קיום של גגות חיים.

להלן זכויות הבנייה:

ייעוד	מגרש	שטח מגרש	שטחי בנייה מר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	מס' קומות		קווי בניין			
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			סה"כ שטחי בנייה			מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	ק'	צ' י	צ' ש	א'
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	שרות לחנייה									
מגורים ג'	103	1,899	2,800	1,120		280	1,960	6,160	324%	26	7	2	4	0	3	4
	104	1,851	2,000	800		200	1,400	4,400	238%	20	5	2	4	3	0	4
	105	2,740	3,000	1,200		300	2,100	6,600	241%	30	4	2	4	0	0	4
	106	2,781	3,000	1,200		300	2,100	6,600	237%	30	4	2	4	0	0	4
מגורים ד'	101	1,973	3,600	1,440		360	2,520	7,920	401%	36	9	2	4	0	0	4
	102	1,903	3,200	1,280		320	2,240	7,040	370%	32	8	2	4	0	0	4
	107	4,156	7,200	2,880		720	5,040	15,840	381%	72	2	8	4	0	0	4
	108	3,840	7,200	2,880		720	5,040	15,840	413%	72	2	8	4	0	0	4
	109	5,457	7,900	3,160		790	5,530	17,380	318%	79	2	7	4	0	0	4
שטח למבני ציבור	201	1,125	450	50				500	44%		2		4	3	3	4
	202	1,129	850	300				1,150	102%		2		4	3	3	4
	203	1,058	500	150				650	61%		2		4	3	3	4
	204	1,000	250	50				300	30%		2		4	3	3	4
מסחר	205	609	120	30				150	25%		1		4	3	3	4
מתקנים	301	95	90					90	95%		1		0	0	0	0

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ייעוד	מגרש	שטח מגרש	שטחי בנייה מר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	מס' קומות		קווי בניין			
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			סה"כ שטחי בנייה			מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	ק'	צ' י	צ' ש	א'
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	שרות לחנייה									
הנדסיים	302	58	50					50	86%		1		0	0	0	0
	303	58	50					50	86%		1		0	0	0	0

<u>הוראות בינוי – עיצוב אדריכלי</u>

- כל הגגות יהיו גגות בטון שטוחים.
- לדירת הגג במפלס העליון בלבד של כל בניין, יותר גג קל משופע או מקומר מפח אבץ או חומר דומה (לא גג רעפים).
- לכל בנייני המגורים תותר בניית קומת גג חלקית, בנוסף על מספר הקומות המצוין בטבלת זכויות הבנייה ובתנאי ששטחי הקומה החלקית לא יעלה על 60% משטח הקומה מתחתיה. שטח הגג כלול בזכויות הבניה שבטבלת הזכויות לעיל ולא נוסף עליהם. הנסיגה בגג מחייבת עפ"י נספח החתכים.
- גובה הבניינים המוצעים בתכנית כולל מתקנים טכניים ומעקה הגג לא יעלה על מפלס הרצפה של קומת הקרקע בשורת הבניינים הקיצונית בשכונת מלחה.

<u>חניה</u>

מקומות החניה הפרטית למגורים יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש, לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

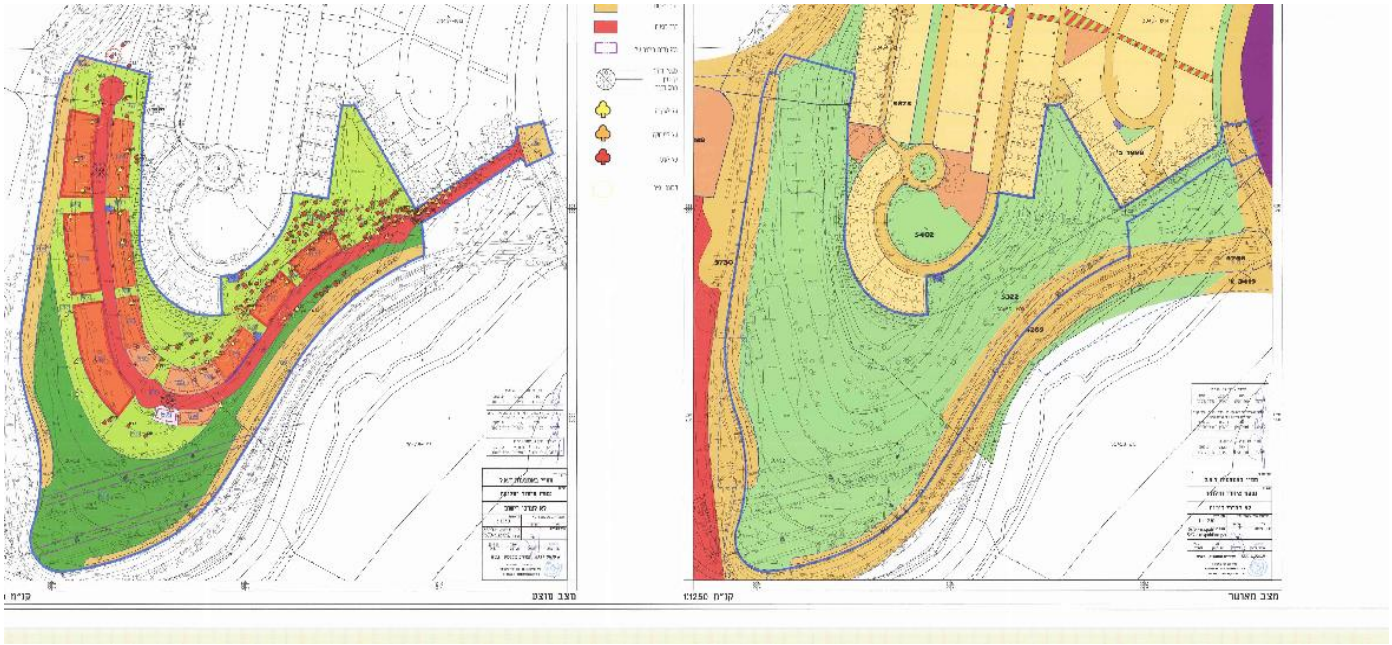
תותר בנית מרתפי חניה, בגבולות המגרש (קו בנין 0) בקומות, לפי המפרט, בטבלת זכויות והוראות הבניה שבסעיף 5 להלן, ובלבד ששטח קומת המרתף לא יעלה על 75% משטח המגרש.

עפ"י נספח הבינוי המחייב הבניינים ייבנו בכפוף לשיפוע המדרוני הקיים המתחם בבנייה מדורגת.

<u>נספח בינוי</u>

בהתאם לתקנון התכנית, נספח 1 - בינוי חתכים הנו מסמך מנחה לתכנית. הנספח מתאר את פריסת הבניינים ברחוב ולאורך מתלול ההר. כך שקומות החניה "קבורות" בהר וחלק מהקומות של הבניינים בצידו הצפוני של הרחוב צמודות דופן אל ההר. להקמת 24 בניינים בני 4-10 קומות ושלושה מבנים למוסדות ציבור בני 2 קומות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com



היתרי בניה במתחם האייל (מגרשים 319, 320, 321)

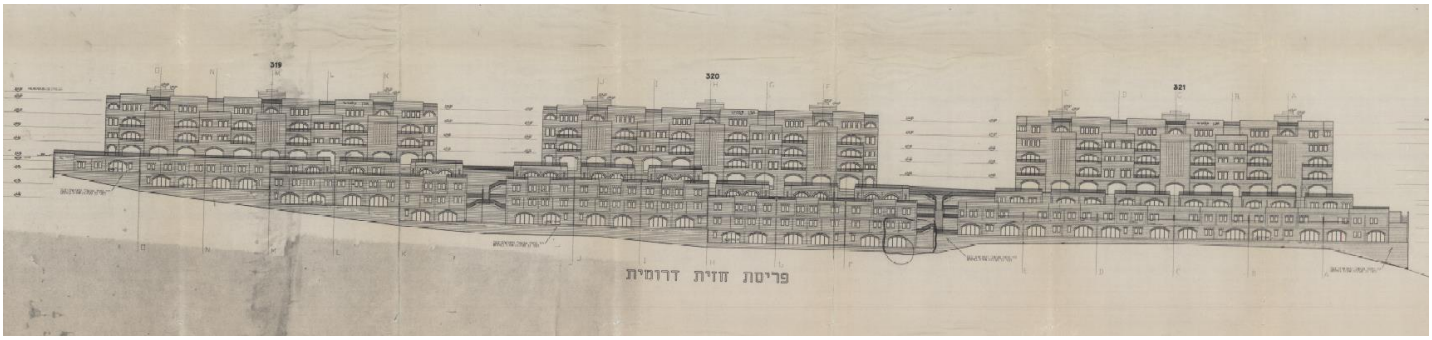
- היתר בניה מס' 39747

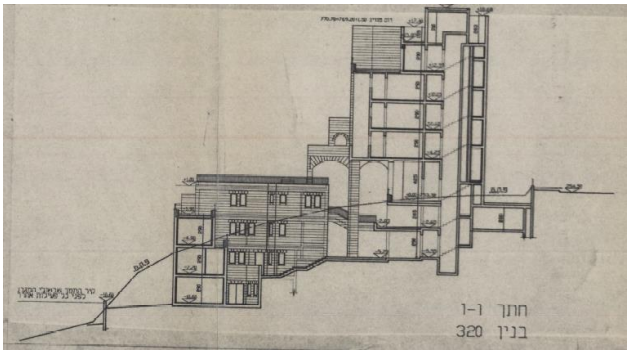
ביום 12.2.1996 אושרה בקשה להיתר מס' 93/0152.3 לבניית 117 יח"ד – מגורים קוטג'ים.

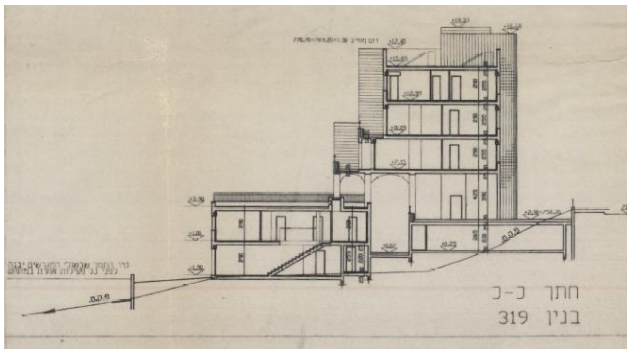
להלן פרוט השטחים עפ"י הבקשה להיתר:

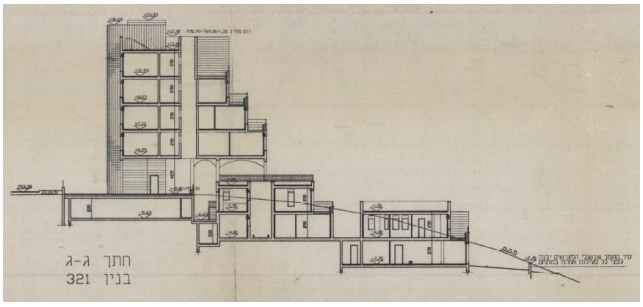
הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים				שטחי שירות							סה"כ שטחי הבנין
	319 - מוצע	320 - מוצע	321 - מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מרפסות מקורות פתוחות	סה"כ שטחי שירות	
-10.60		300.45		300.45	43.66	32.61		20.23			96.5	396.95
-7.70	92.86	636.99	712.26	1442.11	147.68	159.84		75.69			383.21	1825.32
-4.80	303.12	700.51	1383.02	2386.65	147.11	134.79		146.4			428.3	2814.95
-1.90	628.41	523.13	530.86	1682.4	27.84	340.98		113.69			482.51	2164.91
+ 1.00	656.49	283.84		940.33	7.99			33.28			41.27	981.6
-2.65 +0.25				0		294.85	1875.33	121.5			2291.68	2291.68
+0.00 +2.90				0				177.06	2308.86		2485.92	2485.92
+4.25		287.08	532.72	819.8	111.23			58.5		174.29	344.02	1163.82
+7.15	532.63	532.63	492.07	1557.33	220.6			105.3		209.52	535.42	2092.75
+10	447.59	447.59	427.48	1322.66	220.6			105.3			325.9	1648.56
+12.95	388.34	388.34	371.23	1147.91	139.08			105.3			244.38	1392.29
סה"כ	3049.44	4100.56	4449.64	11599.64	1065.79	963.07	1875.33	1062.25	2308.86	383.81	7659.11	19258.75

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com









- <u>היתר בניה מס' 54422</u>

ביום 7.7.2005 אושרה בקשה להיתר מס' 4/739.0 להריסת מבנה תוספת קיימת. סגירת מרפסת קומת קרקע ריצוף חצר ופרגולה.

עפ"י הבקשה להיתר, לדירה מס' 17 ברחוב האייל 75 במצב המאושר השטח עיקרי הינו 118.3 מ"ר ושטח השירות 12.69 מ"ר ולאחר אישור תוספת של 14.96 מ"ר עיקרי סה"כ שטח עיקרי בדירה הינו 133.36 מ"ר.

- <u>היתר מס' 105302</u>

ביום 23.1.2013 אושרה בקשה להיתר מס' 93/152.5 לתוספת בניה ותכנית שינויים.

עפ"י הבקשה להיתר, לבנין 320 מוצע במפלס 10.60 –, תוספת שטח עיקרי של 26.22 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי בקומה לאחר התוספת הינו 326.67 מ"ר וסה"כ שטח עיקרי בבנין 4126.78.

- <u>היתר בניה מס' 110242</u>

ביום 7.8.2016 אושרה הבקשה לחידוש היתר מס' 105302.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

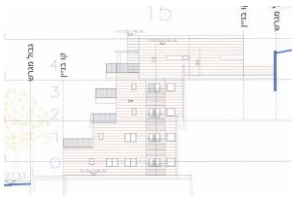
היתרי בניה רח' הדב (גוש 30457 חלקה 43):

- <u>תיק בניין מס' 1991/0776.00</u>

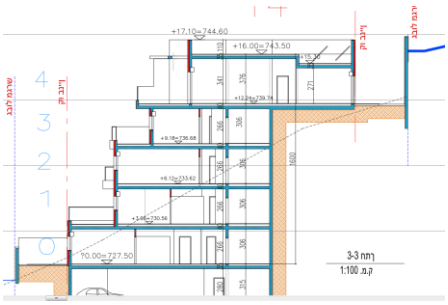
ביום 5.9.1991 אישרה ועדת משנה לתו"ב בירושלים את הבקשה לבניית 21 קוטג'ים בהתאם לבינוי שבתכנית 1998 א'. בחצר אחד הקוטג'ים מוצעת בריכת שחייה החצר גובלת בש.פ.צ. ובכביש.

היתרי בניה במורדות מלחה (לאחר המועד הקובע ולידיעה בלבד)

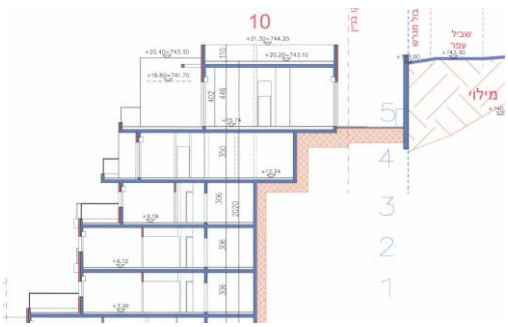
- בקשה מס' 104956 בחלקה 22 בגוש 30452 להקמת 3 מבנים חדשים בני 5 קומות + מרתף + חניה תת קרקעית, סה"כ 30 יח"ד במבנה עם גג בטון שטוח.



- בקשה מס' 882879 בחלקה 30 בגוש 30452 להקמת 3 בניינים חדשים בני 5 קומות + מרתף, סה"כ 30 יח"ד עם גג בטון שטוח.



- בקשה מס' 594182 בחלקה 32 בגוש 30452 להקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 6 קומות כל אחד + חניון תת קרקעי, סה"כ 20 יח"ד, עם גג בטון שטוח.



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

7.1. **<u>מתחם האייל</u>**

א. <u>רישום זכויות</u>

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 29.10.2014 בחלקה 8 בגוש 30453 (משותף עם חלקות 9 ו – 10) אשר שטחה 10,343 מ"ר כלולות 117 תת חלקות.

להלן פירוט חלקות המשנה לגביהן הוגשה תביעת ירידת ערך:

תת חלקה	כתובת	שטח	תיאור קומה	הצמדה	שטח הצמדה	בעלים	הערות
2	האייל 81	123.4	שניה ושלישית	חניה	11.2	יוסף ולאה דפני	
3	האייל 81	125	קרקע וראשונה	חצר	39.3	סימה ויצחק אזולאי	
				חניה	14.9		
4	האייל 81	123	ראשונה	חצר	61.9	הראלי צדיק ושושנה	
				חניה	11.2		
10	האייל 81	145.6	חמישית	חניות	26.4	נעמי חנוכה	
12	האייל 83	122.6	ראשונה ושניה	קרקע	34.2	חלואה יצחק ואסתר	
				חניה	15		
17	האייל 83	108.8	רביעית	חניה	12.7	פלג מיכאלה	
31	האייל 75	144.2	קרקע וראשונה	חצר	164.7	פלג אלישע	
				חניה	13.7		
32	האייל 75	127	שניה ושלישית	חניה	13.7	זקס לזלי	הערת אזהרה לטובת עדי ואסף נועם בגין הסכם
33	האייל 75	134.5	קרקע וראשונה	חצר	97.3	אילוז ויקטור וזיוה	
				חניה	11.3		
34	האייל 75	130.2	קרקע וראשונה	חצר	77.4	פנחסי אניטה ועופר	
				חניה	13.7		
36	האייל 75	115.7	שניה ושלישית	חניה	12.4	הופמן משה ואירית	
39	האייל 75	116.1	שישית	חניה	12.9	ליאורה ועמוס רובין	
44	האייל 77	133.8	קרקע וראשונה	חצר	33.5	אסף ואיילת אפשטיין	
				חניה	11.5		
49	האייל 77	124.7	קרקע וראשונה	חצר	57.3	שרון נתלי	
				חניה	11.5		
51	האייל 77	115.9	שלישית ורביעית	חניה	12.3	דינה ודרור בקל	
58	האייל 77	139.1	ראשונה ושניה	קרקע	43.9	אסנת ועמוס קולק	
				חניה	13.7		
59	האייל 79	127.4	ראשונה ושניה	קרקע	39.2	רות מזרחי	
				חניה	12.9		
60	האייל 79	133.4	שלישית ורביעית	חניה	12.6	אורה ומרדכי לוין	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תת חלקה	כתובת	שטח	תיאור קומה	הצמדה	שטח הצמדה	בעלים	הערות
62	האייל 79	121.2	ראשונה ושניה	קרקע	39.3	דורית ויורם לוי	
				חניה	12.9		
63	האייל 79	123.4	ראשונה ושנייה	קרקע	34	רועי ומיכל אלדור	
				חניה	13.7		
65	האייל 79	115.3	שלישית ורביעית	חניה	18	מרדכי ורות לחמי	
67	האייל 79	106.9	שישית	חניה	12.5	סבן מתילדה לינדה	
71	האייל 79	140	ראשונה ושניה	חצר	120	זאב דוד ועליזה ברלזון	משכנתא
				חניה	13.5		
72	האייל 79	128.2	שלישית ורביעית	חניה	11.3	איגור ומאשה קפלן	
73	האייל 69	129.6	קרקע וראשונה	קרקע	107.9	דוד ואסתר אברג'יל	
				חניה	12.3		
76	האייל 69	119.7	ראשונה	קרקע	53.2	פרנדזיק נסטל סוזאנה ודוד נסטל	
				חניה	12.8		
78	האייל 69	115	שנייה	מרפסת גג	85.5	לויתם יעקב	
				חניה	10.8		
79	האייל 69	132.5	רביעית	חניה	13.8	אורית וגלעד דיין	משכנתא
82	האייל 69	84.2	חמישית	חניה	14.4	רשות הפיתוח	קיים חוזה חכירה ע"ש עליה אברג'יל
84	האייל 69	79.5	שישית	חניה	10.8	אד וג'לה שמואליאן	
85	האייל 69	181.4	שביעית	חניה	10.8	רשות הפיתוח	קיים חוזה חכירה ע"ש גרי ואורי רגב
86	האייל 69	158.8	קרקע וראשונה	קרקע	37.9	סרוסי יערה ואדוין	
				חניה	10.8		
87	האייל 71	179.3	קרקע וראשונה	קרקע	36.2	ליבר לימור ואדריאן	
				חניה	10.8		
93	האייל 71	116	חמישית	חניה	12.8	חוה ומשה אביטל	
97	האייל 71	165	קרקע וראשונה	קרקע	45.2	שירלי וגדעון אברמי	
				חניה	25.7		
101	האייל 73	162.4	קרקע וראשונה	קרקע	41.3	שמואל ויהודית כהן	
				חניה	12.9		
110	האייל 73	101	שניה	מרפסת גג	96.6	רשות הפיתוח	קיים חוזה חכירה ע"ש מורד הרצל וגלית
				חניה	16.2		

ב. <u>אישור זכויות</u>

- אישור רישום זכויות ע"י החברה המשכנת ש. נחמיה חברה לעבודות קבלנות בע"מ על שמה של עליה אברג'יל שהופק ביום 16.06.2014 בדירה מס' 42 בבניין 321, חלקה 1 בגוש 30453.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- אישור רישום זכויות ע"י החברה המשכנת ש. נחמיה עבודות קבלנות בע"מ על שמם של מורד הרצל וגלית שהופק ביום 14.11.2014 בדירה מס' 3 בבניין 321, חלקה 1 בגוש 30453.

- אישור רישום זכויות ע"י החברה המשכנת ש. נחמיה עבודות קבלנות בע"מ על שמם של רגב אורי ורגב גרי שהופק ביום 16.04.2014 בדירה מס' 45 בבניין 321, חלקה 1 בגוש 30453.

7.2. **<u>מתחם הדב</u>**

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 29.10.2014 בחלקה 43 בגוש 30457 כלולות מס' תת חלקות. להלן פירוט חלקות המשנה לגביהן הוגשה תביעת ירידת ערך:

תת חלקה	כתובת	שטח	תיאור קומה	הצמדה	שטח הצמדה	בעלים	הערות
20	הדב 20	175.7	דירת קוטג' - מרתף קרקע וראשונה	קרקע כולל מתחת לדירה	336.4	רשות הפיתוח	חכירה על שם סמרה שאול וקולט
				גג	72.9		
21	הדב 21	186.8	דירת קוטג' - מרתף קרקע וראשונה	קרקע כולל מתחת לדירה	324.5	רשות הפיתוח	ליהיא ובנימין ספיר
				חניה	84.5		

8. **<u>המועד הקובע</u>**

ירידת הערך תיבחן בגין אישור תכנית 12736 למועד קובע 24.7.2013 בי.פ. 6633 (ראה פרוט ודיון בס' 10.1. להלן)

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

ירידת הערך עפ"י שמאי המשיבה:

- דירות במתחם האייל - אין ירידת ערך.
- דירות במתחם הדב – כמפורט להלן:

כתובת	שטח	שווי למ"ר	מקדם פרטיות	תוספת לסטנדרט הבנייה	שווי הנכס	שיעור ירידת הערך	סך ירידת הערך
הדב 19	160	20,000	1.2	1	₪ 3,840,000	2%	**₪ 76,800**
הדב 20	160	20,000	1.2	1.03	₪ 3,936,000	2%	**₪ 78,720**

ירידת הערך עפ"י שמאי המבקשים:

<u>מתחם האייל</u>

שם תובעים	תת חלקה	כתובת	קומה	תיאור דירה	אומדן שווי הדירה במעוגל	אומדן שיעור הפגיעה	אומדן ירידת הערך במעוגל
יוסף וליה דפני	2	האייל 81	שניה ושלישית	קוטג'	₪ 2,300,000	12%	₪ 275,000
סימה ויצחק אזולאי	3	האייל 81	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 2,500,000	9%	₪ 225,000
צדוק ושושנה הראלי	4	האייל 81	ראשונה	דירה	₪ 2,650,000	9%	₪ 240,000
חנוכה נעמי	10	האייל 81	חמישית	דירה	₪ 1,900,000	10%	₪ 190,000
פלג מיכאלה	17	האייל 83	רביעית	דירה	₪ 2,100,000	12%	₪ 250,000
יצחק ואסתר חלואה	17	האייל 83	ראשונה ושניה	קוטג'	₪ 2,400,000	9%	₪ 215,000
פלג אלישע	31	האייל 75	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 3,350,000	10%	₪ 335,000
לזלי זקס	32	האייל 75	שניה ושלישית	קוטג'	₪ 2,300,000	13%	₪ 300,000
אילוז ויקטור וזיוה	33	האייל 75	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 2,700,000	10%	₪ 270,000
פנחסי עופר ואניטה	34	האייל 75	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 2,650,000	10%	₪ 265,000
הופמן משה ואירית	36	האייל 75	שניה ושלישית	קוטג'	₪ 2,200,000	13%	₪ 285,000
עמוס וליאורה רובין	39	האייל 75	שישית	דירה	₪ 2,150,000	11%	₪ 235,000
אסף ואיילת אפשטיין	44	האייל 77	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 2,450,000	9%	₪ 220,000
נתלי שרון	49	האייל 77	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 2,600,000	9%	₪ 235,000
דרור ודינה בקל	51	האייל 77	שלישית ורביעית	קוטג'	₪ 2,200,000	12%	₪ 265,000
אסנת ועמוס קולק	58	האייל 77	ראשונה ושניה	קוטג'	₪ 2,700,000	9%	₪ 245,000
רות מזרחי	59	האייל 79	ראשונה ושניה	קוטג'	₪ 2,400,000	9%	₪ 215,000
מרדכי ואורה לוין	60	האייל 79	שלישית ורביעית	קוטג'	₪ 2,400,000	12%	₪ 290,000
יורם לוי	62	האייל 79	ראשונה ושניה	קוטג'	₪ 2,550,000	9%	₪ 230,000
רועי ומיכל אלדור	63	האייל 79	ראשונה ושניה	קוטג'	₪ 2,500,000	9%	₪ 225,000
לינדה סבן	67	האייל 79	שישית	דירה	₪ 2,150,000	10%	₪ 215,000
לחמי רותי ומרדכי	65	האייל 79	שלישית ורביעית	קוטג'	₪ 2,300,000	12%	₪ 275,000
עליזה וזאב ברלזון	71	האייל 79	ראשונה ושניה	קוטג'	₪ 2,750,000	9%	₪ 245,000
איגור ומאשא קפלן	72	האייל 79	שלישית ורביעית	קוטג'	₪ 2,300,000	12%	₪ 275,000
אברג'ל דוד ואסתר	73	האייל 69	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 2,700,000	11%	₪ 295,000
סוזאנה ודוד נסטל	76	האייל 69	ראשונה	דירה	₪ 2,600,000	11%	₪ 285,000
שלמה ויעקב לויתם	78	האייל 69	שניה	דירה	₪ 2,300,000	13%	₪ 300,000

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שם תובעים	תת חלקה	כתובת	קומה	תיאור דירה	אומדן שווי הדירה במעוגל	אומדן שיעור הפגיעה	אומדן ירידת הערך במעוגל
אברג'ל עליה	82	האייל 69	חמישית	דירה	₪ 1,650,000	12%	₪ 190,000
גרי ואורי רגב	85	האייל 69	שביעית	דירה	₪ 3,100,000	12%	₪ 355,000
סרוסי יערה ואדוין	86	האייל 69	שישית	דירה	₪ 2,800,000	11%	₪ 310,000
לימור ואדריאן ליבר	87	האייל 71	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 2,900,000	10%	₪ 290,000
חווה ומשה אביטל	93	האייל 71	חמישית	דירה	₪ 2,200,000	11%	₪ 230,000
אברמי שירלי וגדעון	97	האייל 71	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 2,950,000	11%	₪ 325,000
שמואל ויהודית כהן	101	האייל 73	קרקע וראשונה	קוטג'	₪ 2,800,000	8%	₪ 210,000
מורד הרצל וגלית	110	האייל 73	שניה	דירה	₪ 2,300,000	10%	₪ 220,000
שמואליאן אד וג'לה	84	האייל 69	שישית	דירה	₪ 1,650,000	12%	₪ 190,000
דיין גלעד ואורית	79	האייל 69	רביעית	דירה	₪ 2,650,000	13%	₪ 345,000

<u>מתחם הדב</u>

שם תובעים	תת חלקה	כתובת	תיאור	אומדן שווי הדירה	אומדן שיעור הפגיעה	אומדן ירידת הערך
סמרה שאול קולט	20	הדב 20	בית מגורים צמוד קרקע	₪ 3,840,000	8%	₪ 310,000
ספיר בנימין וליהיא	21	הדב 21	בית מגורים צמוד קרקע	₪ 4,000,000	8%	₪ 320,000

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה תכנית 12736</u>**

10.1. **<u>המועד הקובע</u>**

עמדת שמאי המבקשים

השומה מטעם המבקשים מתייחסת למועד הקובע 24.7.2013, מועד פרסום אישור תכנית 12736 ברשומות בי.פ. 6633.

לאחר שהתבקשה התייחסות למועד קובע 18.8.2016 לפי פרסום התכנית לאישור בי.פ. 7323 התייחס ב"כ המבקשים לשינוי המועד כדלקמן:

בס' 119 (ב) לחוק אין כל התייחסות לאפשרות שיהיה פרסום חוזר ונשנה ברשומות לאישורה של אותה התכנית, לכן נראה בבירור שהמחוקק צפה רק פרסום אחד ברשומות, פרסום חד פעמי ובמועד סמוך לאחר אישור התכנית. גם בפסיקה לא נמצאה התייחסות למצב כזה.

אין כל בסיס בלשון החוק, בפסיקה או בכוונת המחוקק, לקבוע כי המועד הקובע הוא דווקא מועד הפרסום המאוחר ברשומות ולא הפרסום המקורי.

הפרסום המקורי ברשומות הינו אקט קונסטיטוטיבי, הוא הקנה זכויות, מרגע הפרסום ברשומות (י.פ. 6633 מיום 24.7.2013) הוקנתה זכות תביעה וזכות לקבלת פיצויים, כפוף לדרישות החוק, לכל בעלי המקרקעין שבתכנית או הגובלים איתה שמקרקעיהם נפגעו מאישור התכנית. פרסום חוזר אינו יכול לעקור או להפקיע זכות קנויה שהוקנתה בחוק. עניין זה הינו בעל חשיבות מכרעת לצורך קביעת התנאי של בעלות בזכויות במקרקעין במועד תחילת התכנית. שכן לאחר הפרסום ב – 2013 בוצעו עסקאות למכירת חלק מהדירות הנדונות.

התביעות של העוררים הוגשו למשיבה בחודש 6/2015, לפני הפרסום השני ברשומות ולפני שהיה ידוע שיהיה פרסום שני ברשומות. העוררים הוגשו מכח ועל יסוד הפרסום המקורי ברשומות מיום 24.7.2013. על כן חוות הדעת השמאית שצורפה לתביעות קבעה ירידות ערך הדירות על יסוד היום הקובע שהיה בתוקף אותה שעה.

על כן, אין לדרוש מהם להמציא ראיות חדשות בענין זכויותיהם בדירות נכון למועד הקובע ליום 18.8.2016.

ולענין אימוץ התאריך 18.8.2016 כמועד קובע לצורך הערכת שווי הדירות וירידת הערך שלהן, ולמטרה זו בלבד, העוררים משאירים זאת לשיקול דעת כב' השמאית המייעצת, אך זאת בכפוף להעדר פגיעה בזכויותיהם של כל העוררים שהיו בעלי הזכויות בדירות במועד הפרסום המקורי ברשומות.

כמו כן, יש לזכור שאישור התכנית ופרסום האישור בשנת 2012 ובשנת 2013 כבר גרמו ירידה בערך הדירות, ובהתאם להלכה הפסוקה יש לכלול בחישוב ירידת הערך את כל ירידת הערך שאירעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

כתוצאה מאישור התכנית, גם זאת שקדמה למועד האישור הפורמאלי ולמועד הפרסום שלו, לא כל שכן למועד הפרסום השני שלו.

עמדת שמאי המשיבה

השומה מטעם המשיבה מתייחסת למועד הקובע 24.7.2013 מועד אישורה של התכנית למתן תוקף.

לאחר שהתבקשה התייחסות למועד קובע 18.8.2016 לפי פרסום התכנית לאישור בי.פ. 7323 התייחסה ב"כ המשיבה לשינוי המועד כדלקמן:

פרסום כפול למתן תוקף נעשה גם לגבי תכנית 12032 "מורדות משואה".

תכנית מורדות משואה פורסמה למתן תוקף ביום 27.8.2012, התכנית בוטלה בעקבות עתירה שהוגשה במסגרת עת"מ 17824-09-12 ופורסמה ברשומות הודעה על ביטול התכנית ביום 2.7.2013. (ביום 28.11.2013 בוטלה ההודעה על ביטול התכנית ופורסמה הודעה מתוקנת על אישורה.

תכנית מורדות מלחה פורסמה למתן תוקף ביום 24.7.2013 ולגביה לא פורסמה הודעה על ביטול.

פס"ד בעתירות המאוחדות של שתי התכניות ניתן ביום 24.11.2014 ולגביהן נקבע שיוחזר הדיון לוד"ל לבחינת האפשרות לקבוע את יעודן של חלק מהדירות בתכניות, לדיור בר השגה.

לאחר השלמת ההליך וקבלת ההחלטות בוד"ל, פורסמו שתי התכניות בפרסום נוסף למתן תוקף באוגוסט – ספטמבר 2016.

ביחס לתביעת ירידת ערך אשר הוגשה בגין תכנית 12032 (מורדות משואה) בערר 559/17 התקבלה עמדת הועדה המקומית כי התכנית אינה בתוקף ואין כרגע תכנית בגינה ניתן להגיש תביעה לפי ס' 197.

תכנית מורדות מלחה, מעולם לא פורסמה לביטול, התביעה נשוא עניינו הוגשה בתקופת 3 השנים לאחר מועד הפרסום הראשון.

לאור המפורט לעיל, עמדתנו בענין תכנית 12736 מורדות מלחה היא, שיש לראות במועד הפרסום הראשון כמועד התקף למעט לגבי ההוראות ששונו בענין דיור בהישג יד, לגביהן בלבד המועד התקף הוא מועד הפרסום השני.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

תכנית 12736 אושרה מספר פעמים ואישורה פורסם בילקוט הפרסומים 3 פעמים.

להלן שלבי האישור של התכנית:

הליך	תאריך	ילקוט פרסומים	הערות
פרסום ברשומות על הפקדת התכנית	26.1.2012	6368	
החלטה בדיון בוד"ל על אישור התכנית	26.3.2012		
פרסום ראשון למתן תוקף	**14.6.2012**	**6431**	
פרסום שני למתן תוקף	**24.7.2013**	**6633**	**כולל ביטול פרסום מיום 14.6.2012**
אשור סופי בועדה המחוזית ירושלים בהתאם להחלטה בעתירות	17.4.2016		שינוי בתמהיל הדירות – 25% מהדירות המוצעות ייקבעו כדירות קטנות ששטחן הכולל 63 מ"ר בתוספת שטח ממ"ד. 20% מהדירות המוצעות ייועדו לדיור בהישג יד להשכרה לתקופה שלא תפחת מעשר שנים
פרסום שלישי למתן תוקף	**18.8.2016**	**7323**	

שומות הצדדים ותביעת ירידת הערך הוגשו ביחס למועד הקובע לפי הפרסום השני ברשומות דהיינו ליום 24.7.2013.

מאחר ובעקבות עתירות בוצעו שינויים בנוסח תקנון התכנית ובוצע פרסום שלישי למתן תוקף נשאלת השאלה האם המועד הקובע הינו המועד האחרון לפרסום ברשומות שהוא ה – 18.8.2016.

עפ"י ס' 119 (ב) לחוק התכנון והבניה נקבע כי "מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי סעיף 197."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ככלל אני סבורה כי המועד הקובע לבחינת ירידת הערך הינו המועד האחרון של אישור התכנית והנוסח האחרון של תקנון ותשריט התכנית.

עם זאת, במקרה הנדון הוגשה התביעה לאחר הפרסום השני ב – 24.7.2013 ולפני הפרסום השלישי (והאחרון) ובמועד הגשת התביעה היתה התכנית בתוקף.

הצדדים מסכימים (כל צד ונימוקיו הוא) כי ניתן להתבסס על המועד הקובע של הפרסום השני.

אני סבורה כי בנסיבות החריגות שנוצרו אני יכולה לקבל את הסכמת הצדדים כי המועד הקובע לבחינת ירידת הערך הינו **24.7.2013** מנימוקים אלה:

א. פרסום אישור התכנית ברשומות חותם את ההליך התכנוני ויוצר וודאות בעיני קונה מרצון, ככל ולתכנית יש השפעה על שווי המקרקעין הרי שממועד הפרסום השני נוצרה השפעה על שווי המקרקעין.
ב. מאחר ובמועד הגשת התביעה לירידת ערך התכנית היתה בתוקף ולא בוטלה בשום שלב, הרי שלמבקשים זכות תביעה ביחס למועד זה. (ולראיה הוועדה המקומית לא השיגה על זכותם של התובעים להגיש את התביעה).
ג. שינוי במועד הקובע עלול לפגוע בחלק מבעלי הדירות במועד זה, שמכרו את דירתם לאחר הפרסום השני וש"ספגו" ירידת ערך (ככל שהיתה).
ד. בנוסח המאוחר של התכנית מ – 2016 בוצעו שינויים קלים ביותר לעומת הנוסח שאליו מתייחס הפרסום השני מ - 2013, אני סבורה כי מאחר ולא חל שינוי במספר יחידות הדיור, אלא רק בתמהיל הדירות, לשינוי השפעה זניחה על התכנית עצמה ועל הפרויקט הנדון.

10.2. **<u>הפגיעה בשווי המקרקעין בגין אישור תכנית 12736 (24.07.2013)</u>**

עמדת שמאי המבקש

<u>הנכסים נשוא התביעה</u>

דירות התובעים ממוקמות בשני מתחמים בשכונת מלחה.
מתחם האייל - מרבית דירות המבקשים ממוקמות ברחוב האייל במתחם מגורים יוקרתי, המהווה בנין מגורים בבנייה רוויה, הכולל שלושה אגפים צמודים. הובא בחשבון כי במצב הקודם נשקף מדירות התובעים נוף מרהיב ופתוח המאופיין בחורש טבעי, יער וסביבה טבעית, הכוללת את גן החיות התנ"כי.

מתחם הדב - שתי הדירות הממוקמות ברחוב הדב מהוות חלק ממתחם דירות צמוד קרקע יוקרתי, הנהנה מרמת פרטיות ושקט.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>המצב החדש</u>

תכנית 12736 מתוכננת להרחיב את השכונה בתחום העמק הטבעי הממוקם בצמוד למתחם האייל תוך הוספת 397 יח"ד, מבני ציבור וגנים ציבוריים.

<u>העקרונות לבחינת הפגיעה</u>

בהתאם להחלטת וועדת הערר המחוזית **חל/95022/10 ויטלי כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים** עולה כי בשלב הראשון יש לבדוק האם נגרמה פגיעה למקרקעין ובשלב בשני יש לבחון את שיעור הפגיעה.

<u>שלב א' – האם נגרמה פגיעה במקרקעין</u>

רוב דירות התובעים נמצאות בבניינים ברחוב האייל ועם חזית לשטח התכנית הפוגעת, כיום נהנים התובעים מנוף פתוח מיוער וטבעי. שיווק יחידות התובעים נעשה תחת ההבטחה כי מדובר על פרויקט יוקרתי בעל נוף הררי עוצר נשימה. סביבת הנכס מהווה את אחד המקומות הפסטורלים בירושלים.

עפ"י תשריט התכנית הפוגעת, סביבת הנוף תתחלף במספר רב של בנייני מגורים מבני ציבור (גני ילדים, מתנ"ס, בריאות, רווחה, תרבות) גנים ציבוריים אשר ימוקמו בחזית ובקרבה לדירות התובעים.

עפ"י הפרוטוקולים להתנגדויות לתכנית, עולה כי הובטח שהמבנים השונים לא יסתירו את נוף דירות התובעים. עם זאת יש להדגיש כי הבניינים מחליפים את הסביבה הירוקה אשר קיימת היום, עם 397 יח"ד בשטח עיקרי של 40,000 מ"ר. מספר יח"ד גבוה פי 3.5 ממספר יח"ד ממתחם האייל.

בניית השכונה החדשה תשפיע באופן ישיר על ראשי הנזק כדלקמן:

א. <u>שינוי אופי הסביבה (רעש ופגיעה בפרטיות)</u>

- עלייה ברעש עקב הפעילות השכונתית הצפויה.
- ירידה ברמת פרטיות - לאחר הקמת השכונה תיווצר מציאות חדשה שבה תהיה פגיעה במרחב מחייה של הדירות כתוצאה מכך שהדירות הנפגעות נצפות ע"י מספר רב של דירות שייבנו בבנייה המתוכננת ולהן יהיה קו צפייה ישיר לדירות התובעים.
- עלייה ברמת הצפיפות - תכנון הבניינים בעתיד יסגור למעשה על דירות התובעים בצורה מעגלית, כך שתיווצר כליאה במתחם סגור שבו ובין הבניינים החדשים תפריד רק דרך מילוט.
- קרבה לשטחי ומבני ציבור ובשטח הייעוד שצ"פ: חלק מדירות התובעים ממוקמות אל מול מגרשים המיועדים לצרכי ציבור רמת הרעש, הפעילות והצפיפות במרכזים אלו הינה עצומה ומאופיינת בפעילות במשך כל היום.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ב. <u>אובדן נוף פתוח לעמק טבעי ואובדן נוף פתוח בסמיכות בית מגורים (צמצום/שינוי נוף).</u>

מתחם האייל הנו פרויקט מגורים יוקרתי שתוכנן כשכונת מגורים עצמאית בעלת צביון מודרני המשלבת אלמנטים אדריכליים בסגנון העיר העתיקה בירושלים. הפרויקט ממוקם במקום גבוה ביותר במנחת ופונה לנוף הררי עוצר נשימה. רוב הדירות בבניין נהנות מהנוף ומהקולות והרעשים הייחודיים האופייניים לגן החיות התנ"כי. בהתאם לתשריט התכנית הפוגעת עולה כי הסביבה הירוקה והטבעית אשר קיימת כיום תתחלף במספר רב של בנייני מגורים, מבני ציבור (גן ילדים, מתנ"ס, רווחה, תרבות) וגנים ציבוריים, אשר ימוקמו בחזית ובקרבה לדירות התובעים. המבנים החדשים המתוכננים יחליפו את הסביבה הירוקה. סביבה ירוקה תוחלף בסביבה עירונית המונה 397 יח"ד בשטח עיקרי של כ- 40,000 מ"ר, מס' יח"ד המתוכנן הנו פי 3.5 ממס' יח"ד הבנוי במתחם המגורים ובו דירות התובעים (117 יח"ד במתחם האייל).

ג. <u>קרבה לכביש גישה ראשי לשכונה המתוכננת (**מתחם הדב**):</u>

כביש הגישה היחידי לשכונה החדשה ינקז כמות גדולה מאוד של תנועת רכבים, שכן מדובר בשכונה אשר תכיל כ - 400 משפחות ובנוסף מבני הציבור השונים המתוכננים ישרתו ציבור רב שמתגורר בשכונת מלחה ולכן רכבים נוספים יעשו שימוש בכביש הגישה בדרך למוסדות הציבור.

<u>שלב ב' – אומדן ירידת הערך</u>

בבחינת ראשי הנזק הובאו בחשבון פסיקות, מחקרים ושומות מכריעות. כמו כן הובאו בחשבון סקרי מחירים מהשכונה הנדונה מדירות בעלי אפיון ונוף שונה וזאת בכדי לאמוד את השינויים החלים בין סוגי הנכסים.

א. להלן פרוט החלטות וועדת ערר, פסקי דין, שומות מכריעות ומחקרים כדלקמן:

פסקי דין וערררים:

סוג	תיאור
פס"ד בימ"ש עליון	בהתאם לפס"ד **ע"א 1188/92 הועדה המקומית ירושלים נ' ברעלי** נקבעה ירידת ערך של 40% כתוצאה מרעש שמקורו בעורק ראשי וסואן (כביש 1).
פס"ד בימ"ש מחוזי	בהתאם לפס"ד **ת"א 2345/00 דוויק נ' ועדה מקומית ירושלים** נקבע פיצוי של 9% עקב הרחבת רחוב בן יהודה בגין ירידת ערך הנכס.
פס"ד מחוזי	בהתאם לפס"ד **ע"א 9682/06 עיריית ירושלים נ' אסתר דרעי ואח'**, נקבע ירידת ערך בשיעור של כ- 37% עקב אישור תכנית מתאר מקומית 3544 וסלילת כביש מס' 1.
וועדת	בהתאם להחלטת ועדת ערר **(ת"א) 95022/10 ויטלי כהן ו- 35 אח' נ' הוועדה המקומית**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

סוג	תיאור
ערר	**לתכנון ובניה חולון** קבעה כי יש להבחין בין האם נגרמה פגיעה לבין שיעורה ופרקי הזמן בהם יש לבחון את מרכיבים אלו.
וועדת ערר	**ערר 5245/רש/97** ו- **5472** בעניין שכונת רסקו נקבעה ירידת ערך בשיעור של עד 20% עקב הרחבת דרך קיימת והתקרבות הדרך לבתי מגורים.
וועדת ערר	**ערר 106/04 + 107** נקבע ע"י השמאי המכריע כי התכנית נס/120 גרמה לפגיעה בנכס בהיבט של שינוי אופי הסביבה והגדלת הצפיפות מעבר לפוטנציאל התכנוני. נקבעו ירידות ערך לשני נכסים בשיעורים 7-8% (ירידה בשיעור 4% בגלל הקרבה לדרך ברוחב 25 מ'), ועדת הערר קבעה כי השיעורים עברו את תחום הסביר מעל ל 5%.

מחקרים:

סוג	תיאור
מחקר	בהתאם למחקר של השמאים ירמיהו אלוני ז"ל וערן יואבי נמצא כי חשיפה למבני ציבור מורידה ערך דירה בכ- 20%.
מחקר	בהתאם למחקר של השמאים שגיא נבו ודורית בן אור נמצא כי מיקום דירה באזור רועש יוריד את מחירה בכ- 7.5% עקב משתנה הרעש. מידת השפעתו של רעש על ערך הדירות נבחן בעזרת "מודל מחירים הדוני", לפיו מחירה של דירה מורכבת מסל הכולל שלושה מאפייני מגורים: מבנה, שכונה ואיכות סביבה הכולל רעש.
מחקר	עפ"י דוח של המשרד לאיכות הסביבה משנת 1997 עולה כי רעש שמקורו בציר תנועה ראשי מוריד את ערך הדירות בכ- 1.4% לדציבל.
מחקר	בהתאם למחקרו של השמאי הממשלתי יעקב אודיש ולריסה פליישמן משנת 2006 - השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים, נמצא כי משתנה הנוף יכול להוריד עד 21% ממחיר הדירה במצב של שלילת נוף מוחלטת. משתנה הנוף יכול להסביר כ - 12% מהשונות במחיר הדירה. מצוין במחקר כי דירות מגורים המשקיפות לשטחים פתוחים נהנות מתוספת לשווין בהיקף של כ- 14%.
מחקר	בהתאם לעבודתו של השמאי הממשלתי הראשי יעקב אודיש ולריסה פליישמן משנת 2002 - השפעת כבישים על שווין של דירות מגורים נמצא כי בהסתברות של 95%, שני מקורות הרעש (כבישים) להם חשופה דירה, יכולים להוריד ממחירה עד כ - 10%, בעוד שכביש ראשי אליו פונה דירה עלול להוריד ממחירה עד לכ 8%.

שומות מכריעות:

סוג	תיאור
שומה מכרעת	השמאית שושי שרביט שפירא פסקה פיצויים לפי 15% משווי נכסים בגין תכנית 2855 בכביש 4 (כביש בגין ירושלים).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

סוג	תיאור
שומה מכרעת	השמאי המכריע אמנון ניזרי אשר בחן ירידת ערך בגין תכנית ח/490 קבע כי קיימת פגיעה בגין סמיכות לגשר ותנועת כלי רכב אשר נפחה עלה בגין חיבור שדרות ירושלים לכביש 4, חסימת אור ונוף והצללה בחלק משעות היום, חשיפה לרעש וזיהום אויר. שיעור הפגיעה הינו 35%.
שומה מכרעת	בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא בציון גרמי 6 ו – 10 בירושלים, נקבעה ירידת ערך בהתבסס על שומה מכרעת משנת 2009 אשר קבעה ירידת ערך ביישוב רעות בגין תכנית תמ"מ/3/2/ג, להשתנות הנוף מנוף הררי לנוף אורבני ללא הסתרת נוף ישנה ירידת ערך בשיעור 5.44% - 7.26%. קבעה השמאית המכריעה כי ישנה פגיעה בגין אישורה של תכנית 8151 המשנה ייעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים ובנייני ציבור והנכס נפגע משינוי הנוף ואובדן הפרטיות מקרבה לכביש המוצע בשיעור של כ- 3% ו- 4% (לכל נכס).
שומה מכרעת	בהתאם לשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בשכונת נווה עובד בחדרה עקב בניית מבנה מסחרי גדול נקבע שיעור הפחתה של 10% עקב עלייה במפלס הרעש ו 5% בגין שינוי הנוף.
שומה מכרעת	בהתאם לשומה מכרעת של השמאי גדעון גולדשטיין ז"ל עקב הרחבת נתיבי איילון נקבעה ירידת ערך בגין גורמי פגיעה שונים בטווח שבין 5% עד 25% בהתאם למיקום הדירות. ירידת ערך זו הינה בהתאם לוועדת ערר 85022/10 ויטלי כהן ואח' נ' הוועדה המקומית חולון
שומה מכרעת	בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא אשר בחנה את ירידת הערך ברחוב רבדים בירושלים עקב אישור תכנית 5303 במספר ראשי נזק: פגיעה בנוף, הצללה, פרטיות, שינוי אופי שכונה. נקבעה ירידת ערך של 6.3% בגין מרכיב הנוף, וירידת ערך בשיעור 5% בגין מרכיב הפרטיות.
שומה מכרעת	בהתאם לשמאות מכריעה של השמאי המכריע אריה אריאל מיום 20.12.2012 לנכס ברחוב העצמאות בקרית אתא, נקבע מקדם ההפחתה בגין קרבה לאתר ציבורי הינה בשיעור 10%
שומה מכרעת	בהתאם לשמאות מכריעה של השמאית לבנה אשד מיום 06.09.2010 ברחוב הטייס 10 בתל אביב נקבעה הפחתה בגין קרבה למבנה ציבורי בשיעור 10%.
שומה מכרעת	בהתאם לשמאות מכריעה של השמאי אמנון ניזרי מיום 31.05.2012 נבחנה פגיעה באום אל פחם בגין קרבה למבנה ציבור. בהתבסס על המחקר של השמאים ירמיהו אלוני ז"ל וערן יואבי נקבעה ירידת ערך של 7% משווי הקרקע ולא משווי בנוי.

ב. בחינת שינוי בשווי בין דירות עם נוף לקו ראשון מלא/פתוח לבין דירות עם נוף חלקי/מצומצם ללא קו ראשון בשכונות מלחה וגבעת משואה בירושלים מתוך סקר שוק וניתוח עסקאות מאתר מס שבח:

שכונה	סוג הנכס	רחוב	יש / אין נוף	שווי למ"ר אקוויוולנטי
מלחה	דירות מגורים	האייל	נוף פתוח	₪ 19,900
	דירות מגורים	האייל	אין נוף	₪ 17,000
	דירות מגורים	הדישון	נוף אורבני מלא	₪ 20,650
	דירות מגורים בקומות נמוכות	הנמר	נוף מוגבל	₪ 17,650
	דירות מגורים בקומות גבוהות	הנמר	נוף פתוח	₪ 23,600
	צמודי קרקע	הדב		₪ 21,700

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שכונה	סוג הנכס	רחוב	יש / אין נוף	שווי למ"ר אקוויוולנטי
גבעת משואה	דירות מגורים	אל סלוודור ויורם רונן	נוף פתוח	₪ 19,200
	דירות מגורים	30422/13	נוף חלקי	₪ 17,000
	דירות מגורים	30422/12	נוף פתוח ליער	₪ 20,250

להלן סיכום ניתוח העסקאות:

- שכונת מלחה - מסקירת עסקאות שבוצעו לאורך רחוב הדישון עולה כי הפער בין הדירות ללא נוף הממוקמות לאורך הפאה המערבית של הרחוב, לדירות עם נוף אורבני פתוח אשר מעבר לו ממוקמות דירות בפאה הצפונית של רחוב האייל, הנו בגבולות 14%.
- שכונת מלחה - בהתאם לסקר שוק מקיף המתייחס לרחובות הדישון והנמר, עולה כי הפער בין דירות עם נוף לעומת דירות ללא נוף בגבולות של 15% - 20%.
- גבעת משואה - מניתוח העסקאות עולה כי קיים פער של 19% במחירי המכירה של יחידות מגורים עם נוף פתוח ליער לעומת מחירים של דירות עם נוף חלקי עירוני במתחם הדרום מערבי של שכונת גבעת משואה.
- גבעת משואה – בחינת נתוני העסקאות שנסקרו בגבעת משואה הסמוכה של דירות עם נוף פתוח לעומת דירות עם נוף חלקי ונוף עירוני מעלה הבדלים של כ – 15% בממוצע מחירי הדירות.

לפיכך עולה כי הפער בין שווי הדירות הזוכות לנוף פתוח לבין שווי דירות ללא נוף הנו משמעותי ונע בגבולות של 15%.

התייחסות לראשי הנזק

- שינוי אופי הסביבה (הגדרת הצפיפות, ירידה בפרטיות והשפעת הרעש הצפוי מהפעילות העירונית והקרבה למבני ציבור)

בהתבסס על מחקרים המצביעים על השפעת אלמנט הרעש על מחירי הדירות, פסקי דין והחלטות שמאים מכריעים המצביעים על ההשפעות ברמת הצפיפות והפרטיות על מחירי הדירות.

רעש צפיפות ופגיעה בפרטיות - יש לאמוד מרכיב זה בשיעור שנע **בין 3% לבין 7%** וזאת בהתאם לאופי הדירה ולרמת החשיפה.

קרבה למבני ציבור - דירות הממוקמות בקרבת מבני ציבור וגנים ציבוריים חשופים לפגיעה נוספת של כ- **2.5%**. מדובר בפגיעה שולית נוספת לשאר מרכיבי ראש נזק זה.

- אובדן נוף פתוח לעמק טבעי ואומדן נוף פתוח בסמיכות לבתי המגורים (צמצום/שינוי נוף):

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

התכנית הפוגעת גורמת לשינוי חלק גדול מהנוף הפתוח ולמעשה מחליפה את השטח הגובל כיום מיער ושטח פתוח ירוק לשכונת מגורים בבנייה רוויה אשר תסתיר את הנוף המיוחד.

בהתבסס על המחקרים והנתונים שפורטו לעיל, יש לאמוד את הפגיעה בגין מרכיב זה, על הצד הזהיר בשיעור ש**בין 3% לבין 5%** וזאת בהתאם לאיכות הנוף הנשקף כיום מדירות התובעים.

- <u>קרבה לכביש הגישה הראשי לשכונה החדשה (דירות התובעים הממוקמות ברחוב הדב):</u>

דירות אלו רחוקות יחסית משטחי הבניה החדשים בתכנית ולכן, אופי הפגיעה בהם הינו בעיקר עקב הקרבה לכביש הגישה הראשי לשכונה. ראש נזק זה הינו גורם מרכזי להפרעת רעש, זיהום אויר ופגיעה בפרטיות.

לפיכך בהתאם להכרעות שמאים מכריעים והפסיקה הקיימת יש לאמוד את הפגיעה בשיעור **8%** על הצד הזהיר.

<u>סיכום</u>

אומדן הפגיעה יבחן במודל משוקלל הבוחן את מיקומי הדירות, גובה הדירות ועומק השצ"פ המתוכנן בין הדירות נשוא חוו"ד לבין בנייני המגורים החדשים בשטח התכנית הפוגעת.

היחס ברמת הפגיעה בין הדירות הממוקמות בחזית לרצועת שצ"פ צרה לבין דירות הממוקמות בחזית לרצועה רחבה נבחנה במקדם של כ – 80%.

אומדן הפגיעה הכולל כתוצאה מראשי הנזק: פגיעה בנוף, פגיעה בפרטיות, רעש, צפיפות וקרבה למוקדים ציבוריים ינוע בטווח מצטבר שבין כ – 7.5% לכ – 13% (בהתאם למיקום הדירות ביחס לתכנית הפוגעת). אומדן הפגיעה עקב קירבה לכביש ינוע בטווח של כ – 8%.

סיכום הפגיעה המשוקללת:

גובה הדירות/ מאפיינים	**צמצום ופגיעה בנוף**		**ערך כולל פגיעה ברמת הפרטיות/עלייה ברעש וצפיפות**		**סיכום מודל פגיעה משוקלל**	
עומק שצ"פ	**צר**	**רחב**	**צר**	**רחב**	**צר**	**רחב**
קומת קרקע	3.0%	3.0%	6.0%	4.5%	**9.0%**	**7.5%**
קומה ראשונה	3.0%	3.0%	6.0%	4.5%	**9.0%**	**7.5%**
קומה שניה	5.0%	5.0%	7.0%	4.5%	**12.0%**	**9.5%**
קומה שלישית	5.0%	5.0%	7.0%	4.5%	**12.0%**	**9.5%**
קומה רביעית	5.0%	5.0%	7.0%	4.5%	**12.0%**	**9.5%**
קומה חמישית	5.0%	5.0%	5.0%	3%	**10.0%**	**8%**
קומה שישית	5.0%	5.0%	5.0%	3%	**10.0%**	**8%**
קומה שביעית	5.0%	5.0%	5.0%	3%	**10.0%**	**8%**
קומה שמינית	5.0%	5.0%	5.0%	3%	**10.0%**	**8%**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

סיכום אחוזי הפגיעה

גובה הדירות/ מאפיינים	עומק השצ"פ מגלם רמת פגיעה משוקללת		קרבה לכביש דירות צמודות קרקע ברחוב הדב		קרבה למבנה ציבור דירות ברחוב האייל 69 ו - 71	
	צר	רחב	לא	כן	לא	כן
קומת קרקע	9%	7.50%		8%		2.50%
קומה ראשונה	9%	7.5%		8%		2.50%
קומה שניה	12%	9.5%		8%		2.50%
קומה שלישית	12%	9.5%				2.50%
קומה רביעית	12%	9.5%				2.50%
קומה חמישית	10%	8%				2.50%
קומה שישית	10%	8%				2.50%
קומה שביעית	10%	8%				2.50%
קומה שמינית	10%	8%				2.50%

הערות:

לדירות הממוקמות בחזית לשצ"פ צר ובנוסף גם בקרבת מתחם גן משחקים מתוכנן ניתנה תוספת פגיעה בשיעור של 1% (האייל 75).

לדירות הממוקמות ברחוב האייל 69 להן שני מוקדים חזיתיים של מבנים חדשים מכיוון דרום ומזרח ניתנה תוספת פגיעה בשיעור של 1%.

להלן תחשיב ירידת הערך עפ"י שמאי המבקשים:

ירידת ערך בדירות המגורים ברחוב אייל:

שם תובעים	תת חלקה	כתובת	קומה	תיאור דירה	שטח אקוויוולנטי לדירה	שווי מ"ר	אומדן שווי הדירה במעוגל	אומדן שיעור הפגיעה	אומדן ירידת הערך במעוגל
יוסף וליה דפני	2	האייל 81	שניה ושלישית	קוטג'	125	₪18,500	₪ 2,300,000	12%	₪ 275,000
סימה ויצחק אזולאי	3	האייל 81	קרקע וראשונה	קוטג'	130	₪19,000	₪ 2,500,000	9%	₪ 225,000
צדוק ושושנה הראלי	4	האייל 81	ראשונה	דירה	133	₪20,000	₪ 2,650,000	9%	₪ 240,000
חנוכה נעמי	10	האייל 81	חמישית	דירה	88	₪21,500	₪ 1,900,000	10%	₪ 190,000
פלג מיכאלה	17	האייל 83	רביעית	דירה	111	₪19,000	₪ 2,100,000	12%	₪ 250,000
יצחק ואסתר חלואה	17	האייל 83	ראשונה ושניה	קוטג'	126	₪19,000	₪ 2,400,000	9%	₪ 215,000
פלג אלישע	31	האייל 75	קרקע וראשונה	קוטג'	180	₪18,500	₪ 3,350,000	10%	₪ 335,000
לזלי זקס	32	האייל 75	שניה ושלישית	קוטג'	127	₪18,000	₪ 2,300,000	13%	₪ 300,000
אילוז ויקטור וזיוה	33	האייל 75	קרקע וראשונה	קוטג'	147	₪18,500	₪ 2,700,000	10%	₪ 270,000
פנחסי עופר ואניטה	34	האייל 75	קרקע וראשונה	קוטג'	143	₪18,500	₪ 2,650,000	10%	₪ 265,000
הופמן משה ואירית	36	האייל 75	שניה ושלישית	קוטג'	122	₪18,000	₪ 2,200,000	13%	₪ 285,000
עמוס וליאורה רובין	39	האייל 75	שישית	דירה	105	₪20,500	₪ 2,150,000	11%	₪ 235,000
אסף ואיילת אפשטיין	44	האייל 77	קרקע וראשונה	קוטג'	129	₪19,000	₪ 2,450,000	9%	₪ 220,000
נתלי שרון	49	האייל 77	קרקע וראשונה	קוטג'	139	₪18,750	₪ 2,600,000	9%	₪ 235,000

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שם תובעים	תת חלקה	כתובת	קומה	תיאור דירה	שטח אקוויוולנטי לדירה	שווי מ"ר	אומדן שווי הדירה במעוגל	אומדן שיעור הפגיעה	אומדן ירידת הערך במעוגל
דרור ודינה בקל	51	האייל 77	שלישית ורביעית	קוטג'	116	₪19,000	₪ 2,200,000	12%	₪ 265,000
אסנת ועמוס קולק	58	האייל 77	ראשונה ושניה	קוטג'	146	₪18,500	₪ 2,700,000	9%	₪ 245,000
רות מזרחי	59	האייל 79	ראשונה ושניה	קוטג'	135	₪17,750	₪ 2,400,000	9%	₪ 215,000
מרדכי ואורה לוין	60	האייל 79	שלישית ורביעית	קוטג'	126	₪19,000	₪ 2,400,000	12%	₪ 290,000
יורם לוי	62	האייל 79	ראשונה ושניה	קוטג'	134	₪19,000	₪ 2,550,000	9%	₪ 230,000
רועי ומיכל אלדור	63	האייל 79	ראשונה ושניה	קוטג'	133	₪19,000	₪ 2,500,000	9%	₪ 225,000
לינדה סבן	67	האייל 79	שישית	דירה	106	₪20,000	₪ 2,150,000	10%	₪ 215,000
לחמי רותי ומרדכי	65	האייל 79	שלישית ורביעית	קוטג'	120	₪19,000	₪ 2,300,000	12%	₪ 275,000
עליזה וזאב ברלזון	71	האייל 79	ראשונה ושניה	קוטג'	144.5	₪19,000	₪ 2,750,000	9%	₪ 245,000
איגור ומאשה קפלן	72	האייל 79	שלישית ורביעית	קוטג'	122	₪19,000	₪ 2,300,000	12%	₪ 275,000
אברג'ל דוד ואסתר	73	האייל 69	קרקע וראשונה	קוטג'	142	₪19,000	₪ 2,700,000	11%	₪ 295,000
סוזאנה ודוד נסטל	76	האייל 69	ראשונה	דירה	138	₪19,000	₪ 2,600,000	11%	₪ 285,000
שלמה ויעקב לויתם	78	האייל 69	שניה	דירה	122	₪19,000	₪ 2,300,000	13%	₪ 300,000
אברג'ל עליה	82	האייל 69	חמישית	דירה	81	₪20,500	₪ 1,650,000	12%	₪ 190,000
גרי ואורי רגב	85	האייל 69	שביעית	דירה	162	₪19,250	₪ 3,100,000	12%	₪ 355,000
סרוסי יערה ואדוין	86	האייל 69	שישית	דירה	154	₪18,000	₪ 2,800,000	11%	₪ 310,000
לימור ואדריאן ליבר	87	האייל 71	קרקע וראשונה	קוטג'	162.5	₪18,000	₪ 2,900,000	10%	₪ 290,000
חווה ומשה אביטל	93	האייל 71	חמישית	דירה	107	₪20,500	₪ 2,200,000	11%	₪ 230,000
אברמי שירלי וגדעון	97	האייל 71	קרקע וראשונה	קוטג'	161	₪18,000	₪ 2,950,000	11%	₪ 325,000
שמואל ויהודית כהן	101	האייל 73	קרקע וראשונה	קוטג'	157	₪18,000	₪ 2,800,000	8%	₪ 210,000
מורד הרצל וגלית	110	האייל 73	שניה	דירה	118	₪19,500	₪ 2,300,000	10%	₪ 220,000
שמואליאן אד וג'לה	84	האייל 69	שישית	דירה	79.5	₪20,500	₪ 1,650,000	12%	₪ 190,000
דיין גלעד ואורית	79	האייל 69	רביעית	דירה	135	₪19,500	₪ 2,650,000	13%	₪ 345,000

ירידת ערך ברחוב הדב:

שם תובעים	תת חלקה	כתובת	קומה	תיאור	שטח אקוויוולנטי לדירה	שווי מ"ר	אומדן שווי הדירה	אומדן שיעור הפגיעה	אומדן ירידת הערך
סמרה שאול קולט	20	הדב 19	שלוש קומות	בית מגורים צמוד קרקע	160	₪ 24,000	₪ 3,840,000	8%	₪ 310,000
ספיר בנימין וליהיא	21	הדב 21	שלוש קומות	בית מגורים צמוד קרקע	160	₪ 25,000	₪ 4,000,000	8%	₪ 320,000

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המשיבה

תכנית 12736 אינה יוצרת פגיעה במקרקעין ומהווה התפתחות אורבאנית סבירה.

כאשר התכנית הנטענת כפוגעת הינה חלק מהתפתחות אורבאנית סבירה, לא יינתן פיצוי בגין תכנית זו, היות והיא מגולמת כבר בציפיות במצב הקודם, ציפיות המשקפות התפתחות אורבאנית סבירה.

התביעה מהווה תביעה שונה, בד"כ שמדברים על פגיעה עקיפה מדברים על תכנית שיוצרת נזק מסוים לנכס גובל והשאלה לגבי עילות התביעה ברורות. במקרה הנדון מדובר על תכנית להרחבת שכונה ולהקמת מבנים שרק מעצם בניית השכונה מנסים לטעון שיש פגיעה.

<u>העקרונות לחישוב הפיצויים</u>

אומדן הפגיעה נערך למקרקעין ומהווה הפרש השווי שבין מצבם לאחר אישורה של התכנית לבין שווי המקרקעין אלמלא אושרה התכנית, תוך "ניטרול" הליכי הכנתה, הפקדתה ואישורה.

העקרונות לחישוב הפיצויים עולים מן הפסיקה:

- פגיעה בתכונות המקרקעין - עפ"י הלכת ברעלי (**ע"א 1188/92 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' גלעד ברעלי)** הפגיעה צריכה להיבחן עפ"י מבחן אובייקטיבי ולא סובייקטיבי של האדם המחזיק במקרקעין.

- פגיעה בערכם הכלכלי של המקרקעין - עפ"י **ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפ"ס** נקבע כי יש לאמוד את הפגיעה האמיתית במקרקעין עקב אישורה של תכנית ולא את הנזק ש"אדם סביר" היה צופה למקרקעין אילו הסתכל בהוראות תכנית המתאר.

- רקע תכנוני קודם - הצגת מדיניות התכנון המגובשת והעקרונית ברמה הלאומית: יש לפרט את כל התכניות החלות על המקרקעין על מדרגן ההיררכי בכדי לבחון האם התכנית הביאה לידי ביטוי באופן פורמאלי את מדיניות התכנון המגובשת והעקרונית ברמה הלאומית כמו גם את המציאות שהייתה קיימת בשטח מזה שנים רבות. לפי **ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה. וערר 463-418 רומאן ברג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון וערר 270/08 לנדסהוט ראובן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר.**

- הצגת כלל נתוני התכנית ולא רק את האלמנטים בעלי ההשפעה השלילית לפי **ערר תא 95547/07 סלע אליהו ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ונתע.**

- התעלמות מפגיעה או הפרעה לשגרת החיים בזמן עבודות ההקמה במתחם שבו אושרה התכנית - יש להבחין בין פגיעה תקופתית הנגרמת בזמן ביצוע העבודות לבין פגיעה קבועה אשר ברת פיצוי. לפי

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערר עת"מ ת"א 200/03 בנימין חקק ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב מחוז מרכז ואח' וערר תא/95446/07 אשר אלי ורחל נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ונת"ע.

<u>בחינת השפעת התכנית על המקרקעין הנדונים והתייחסות המשיבה לכל אחד מהאלמנטים הנטענים כפוגעים:</u>

א. <u>שינוי אופי הסביבה (הגדלת הצפיפות ירידה בפרטיות והשפעת הרעש הצפוי מפעילות העירונית והקרבה למבני ציבור):</u>

1. <u>מפגע רעש</u>

יצוין כי דירות התובעים בנויות במתחם האייל הכולל 117 יח"ד במבנה רציף ואין מדובר בצמוד קרקע או במתחם כפרי מבודד.

פרט לכך תכנית 12222, אשר אושרה לסלילת דרך יצחק מודעי מנקזת תנועה מאזור מערב ירושלים (קריית יובל, מלחה, קריית מנחם, בית וגן) אל שכונת גילה, תוך התחברות אל כביש בגין המהווה עורק תחבורה ראשי ועיקרי בירושלים.

בין דירות התובעים לבין קו הבנין האחורי של הבניינים בתכנית הפוגעת קיים מרחק של 25 מ' לפחות, ובין המבנים מפריד שביל אשר לא מיועד לתנועת כלי רכב.

נטל הראיה כי תחול עליה במפלס הרעש כתוצאה מאישורה של התכנית לא הורם.

2. <u>פגיעה בפרטיות</u>

טענת שמאי המבקש לפגיעה בפרטיות נטענה ללא כל בסיס ומבלי שהוכח כי לאחר אישור התכנית נפגעה פרטיותם של העוררים, לפיכך דין טענה זו להידחות. ראה ערר **(י-ם) 199/09 יצחק להב נ' הועדה המקומית לתו"ב מחוז ירושלים**.

אין כל ממש בטענה לפגיעה בפרטיות מאחר והבינוי המוצע אשר יבנה במפלס נמוך ממפלס קומות הקרקע של דירות התובעים לא ייצפו ע"י דיירי הפרויקט המוצע.

גם במצב הקודם ניתן שיהיה קו ראיה אל דירות התובעים שכן אין מניעה מהתקהלות בשטח.

בשל אופיו של הפרויקט (התובע) הכולל כאמור 117 יח"ד אין כל ממש בטענה כי תפגע פרטיותם של התובעים. בנוסף, דירות התובעים בקומות התחתונות ממילא משוללות אלמנט כלשהו של פרטיות בשל הבינוי הקיים במתחם בו הם גרים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ביחס לטענת המבקש כי הטיילת הסמוכה לגינות של דירות הקרקע פוגעת בפרטיות, קיומם של שצ"פים משפרת את איכות החיים ומשרתת את תושבי רח' האייל. וביחס לטענתם כי מחד ניתן לצפות מהטיילת לדירות הנפגעות ומאידך לא ניתן לראות מעבר לעצים שיינטעו על מנת להסתיר את הדירות מהטיילת לא ברור כי קיימת פגיעה ויש צדדים לכאן ולכאן כפי שסבורה גם המומחית. כפי שניתן ללמוד מהחלטת הועדה המחוזית בדיון להפקדת התכנית הנדונה מיום 24.5.2011: *"כולל טיילת עליונה המתוכננת על תוואי של כביש קיים סלול".*

בנוסף, קיימת חפיפה בין ראשי הנזק בין הרעש לצפיפות.

3. <u>עליה ברמת הצפיפות</u>

דירות התובעים והפרויקט המוצע אינן מקושרות בדרך ישירה, הגישה אל הפרויקט המוצע תתבצע באמצעות כביש מס' 11 שהינו כביש ללא מוצא לשכונה שבסיומו קיים מעגל תנועה ולא דרך רחוב האייל. תנועת הרכבים תתנקז אל כביש מס' 13. (לעניין זה המציג שמאי המשיבה את נספח התנועה של התכנית).

ב. <u>אובדן נוף פתוח</u>

תכנית 12736 מהווה הרחבה של שכונת מלחה. טענת המבקשים לפגיעה נופית לא פורטה ולא הוכחה ובהעדר הוכחה לפגיעה דין טענה זו להידחות.

עפ"י נספח בינוי וחתכים של תכנית 12736, גובה הבניינים לא יעלה על המפורט בנספח הבינוי. הבתים ייבנו באופן מדורג עפ"י הוראות הנספח. עפ"י תשריט הנספח שהוצג ע"י שמאי המשיבה גובה הגגות אינו עובר את רף הקומות התחתונות. בשל האמור, לא תחול פגיעה כל שהיא בנוף המרחבי הנשקף מדירות המגורים של התובעים.

לא קיימת כל הסתרת נוף, כאמור בין הבניינים קיימים שטחי שצ"פ ירוקים וכן קיים קטע שצ"פ עד לתחילת השכונה. כמו כן ב**ערר גב/95006/11** עלתה הטענה מירידה לנוף מלא לנוף חלקי ונדחתה.

ה"פגיעה" לכאורה הינה בעובדה כי צלע ההר המשתפלת מדירות התובעים, ואשר הינה פנויה כיום, תהיה בנויה ומאוכלסת. וזו אינה פגיעה בנוף המרחבי.

לצורך בחינת השפעת הנוף הנשקף מבתי המגורים של התובעים, נבחנו עסקאות המכר אשר נערכו בפרויקט בו מתגוררים התובעים לעומת דירות בעברו השני של רחוב האייל.

<u>דירות עם נוף</u>

גוש	חלקה	תאריך	מחיר מכירה	שטח עיקרי				מרפסת		מחסן		חצר		שטח אקווי	שווי מ"ר אקווי
				שטח	מקדם עד 100	מקדם השטח מעל 100 מ"ר	מ"ר אקווי	שטח	מקדם	שטח	מקדם	שטח	מקדם		
30453	8/75	06.08.2014	₪ 2,800,000	157.2	1	0.95	154.34	6.3	0.3	4.2	0.6	37	0.15	164.3	₪ 17,042
30454	14/10	08.07.2013	₪ 3,300,000	141	1	0.95	138.95	70.25	0.3	0	0	0	0	160.833	₪ 20,518
20453	8/57	28.04.2013	₪ 3,450,000	159	1	0.9	153.1	34.8	0.3	4.4	0.6	0	0	166.18	₪ 20,761
30454	116	09.09.2012	₪ 2,330,000	92	1	0	92	13.9	0.3	6.2	0.6	0	0	99.89	₪ 23,326
													ממוצע למ"ר		₪ 20,412

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

דירות בלי נוף

גוש	חלקה	תאריך	מחיר מכירה	שטח עיקרי				מרפסת		מחסן		חצר		שטח אקווי	שווי מ"ר אקווי
				שטח	מקדם עד 100	מקדם השטח מעל 100 מ"ר	מ"ר אקווי	שטח	מקדם	שטח	מקדם	שטח	מקדם		
30454	13/9	01.06.2014	₪ 3,350,000	170.8	1	0.9	163.72	0	0	0	0	74.7	0.15	180.565	₪ 18,553
30454	13/6	20.10.2013	₪ 2,800,000	166	1	0.9	159.4	0	0	0	0	81.4	0.15	176.97	₪ 15,822
30454	18/8	30.09.2013	₪ 2,050,000	74.4	1	0	74.4	0	0	11.6	0.6	70.2	0.15	91.89	₪ 22,309

ממוצע למ"ר **₪ 18,895**
פער בשווי למ"ר **₪ 1,517**
פער באחוזים **8%**

לאור האמור לעיל אכן קיים פער בין דירות המגורים מהן נשקף נוף לדירות משוללות נוף. פער זה הינו כ- 1,500 ₪ למ"ר שמשקף 8%.

פער זה אינו יכול ללמד מהי אכן השפעתו של הנוף על שווי הדירות וזאת בשל העובדה שפערי מחירים בין דירות המגורים בתוך קבוצת הביקורת גבוהים באופן ניכר מפער זה.

בדירות בהן קיים נוף ישנו פער של 6,000 ₪ למ"ר כך שלא ניתן להסיק באופן וודאי כי פערי השווי בין הקבוצות אכן מלמדים על כך כי העדר נוף משפיע באופן ישיר על שוויו של הנכס.

פרט לכך לא נשלל אף נוף מדירות התובעים, הנוף המרחבי לקו האופק הנשקף מדירות אלו ערב אישורה של התכנית ימשיך להשתקף גם לאחר אישורה, זאת בשל אופי הבינוי במדרון. לפיכך ניתן לשער כי פער השווי של 8% יישאר גם לאחר אישורה של התכנית והקמת בתי המגורים.

יצוין כי עפ"י חוות הדעת הנופית השינוי היחיד בנוף מתבטא בכך שחלק קטן מזוית המבט משתנה לנוף עירוני פתוח, במקום נוף ירוק פתוח, ואין לאזרח כל זכות כי הנוף הסמוך לדירתו יוותר על כנו. אף אם לאזרח יש זכות כי לא יחסמו לו את הנוף (וגם זכות זו אינה מוחלטת, שטח שלא בסביבה העירונית), הרי זכותו כי לא ישונה הנוף, אף אם קיימת, קטנה הרבה יותר. **לפי ערר 246/10 זהר רפאל ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.**

בתגובה להצגת הסקר הממשלתי ע"י שמאי המבקשים טען שמאי המשיבה כי וועדות ערר אינן אוהבות להסתמך על נתון זה בלבד אלא צריך להוכיח את ירידת הערך ובנוסף מהסקר עולה כי לנוף אורבני השפעה חיובית על השווי. במצב הקודם היה קיים נוף אופקי ומדרוני ובמצב החדש קיים נוף אופקי וצריך לבחון מהי ההשפעה שלו.

לפי המחקר שביצע השמאי הממשלתי הראשי אודיש בשנת 2006 ביחס לנוף נמצא כך:
נוף עירוני: *"הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשוויה כ - 6.4% בממוצע"*
נוף פתוח: *"התוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים, בהיקף של כ- 6.3% בממוצע."*

דהיינו, על אף שישנו שינוי בנוף ששיעורו נע בין 4% - 27% כפי שנמצא בחוות הדעת הנופית, הרי שאין לכך השפעה על שווי הנכסים. שינוי אופי הנוף מנוף פתוח לנוף אורבני בחלק מזערי לא

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

משפיעה על שווים של המקרקעין כהוא זה. ובמיוחד במקרה שבו אין מדובר בהסתרת נוף אלא בצמצום מזערי ב"איכות הנוף" זכות שאינה קנויה לבעל מקרקעין במרקם עירוני.

תאורה לילית – לא הוכחה כל פגיעה וכל הוראה בתקנון התכנית לגבי תאורה פוגענית, ובמיוחד שעה שנדרש אישור היחידה לאיכות הסביבה להקמת תאורה, וכן שאין כל מניעה להקים אותה תאורה גם במצב הקודם עבור שימוש לשטחי נופש, מחנאות, ספורט ופיקניק.

לאור כל האמור לעיל קבע שמאי המשיבה כי לא קיימת כל ירידת ערך בדירות התובעים במתחם האייל.

ג. <u>קרבה לכביש - דירות התובעים ברחוב הדב:</u>

המבקשים טוענים כי קיימת ירידת ערך בגין רעש. ראשית, הם לא הביאו בחשבון כי גם במצב הקודם קיים רעש. שנית, הדרך היחידה לבסס טענה בעניין הגדלת הרעש היא ע"י הגשת חוות דעת אקוסטית. ראה עררים **183-195/08, 197/08 קופלה ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים**, **(י-ם) 28/12 ברקאי איתמר לאה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**.

בתי המגורים ברחוב הדב סמוכים לדרך מוצעת אשר תשמש כדרך הגישה לשכונת המגורים החדשה. אכן סלילתה של דרך זו עלולה להוות מטרד לדיירי בתי המגורים בשל סמיכותה אליהם. יחד עם זאת אין להתעלם מהנסיבות הבאות:

- מיקומם של המקרקעין בסמוך לדרך מס' 13 הקיימת אשר מנקזת התנועה בסביבה.
- הסמיכות לדרך מודעי הממוקמת במרחק של כ- 90 מ' מדירות אלו.

עפ"י מחקר שנערך ביחס להשפעת הכבישים על שווין של דירות המגורים בשנת 2002 ע"י יעקב אודיש השמאי הממשלתי ולאריסה פליישמן עולה כי קיימת פגיעה בשווי של מקרקעין סמוכים לדרך.

מסקנת המחקר הינה כאשר הדירה חשופה לשני מקומות רעש 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. בשל מיקום דירות התובעים בסמוך לשני מקורות רעש נוספים (טרם המועד הקובע) נראה כי שיעור הפגיעה לא עולה על 2% משווי הזכויות במקרקעין.

שיעור זה אינו עולה על הסביר כהגדרתו בחוק בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בחוו"ד המומחים נמצא כי עליית הרעש תהיה עד 64 dB שהוא הרף הנמוך לדרישה להקמת אמצעים אקוסטיים עבור מבני מגורים הסמוכים לכביש, והוא הקריטריון שמהווה את מבחן השוק לקיומה של פגיעה בת פיצוי.

בנוסף, בעררים **287-226/08 כאמל אבו ניע ו- 51 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** העוסק בירידת ערך לפי תכנית 8000, נקבע כי פגיעה בגין רעש עלולה להיווצר רק אם מפלס הרעש יהיה גבוה מהרעש הקיים ב- 5 dB לפחות, המומחה מצא כי העליה נמוכה מ- 5 dB ולכן **לא קיימת פגיעה בגין רעש.**

<u>תחולת ס' 200</u>

ככל שעשויה להיגרם פגיעה ע"י התכנית, דבר המוכחש כאמור, עסקינן בפגיעה שאינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים לאור התקיימות סעיף 200 לחוק.

<u>להלן יוצגו עסקאות השוואה אשר בוצעו בדירות מגורים בסביבה:</u>

עסקאות מרחוב הדב:

										מקדם	0.3	0.6	0.15	
גוש	חלקה	תאריך	מחיר מכירה	שטח עיקרי				מרפסת	מחסן	חצר	סככה שטח עד 20 מ"ר		סיכום	
				שטח	מקדם עד 100	מקדם השטח מעל 100 מ"ר	מ"ר אקווי	שטח	שטח	שטח	מקדם	שטח	שטח אקווי'	שווי מ"ר
30453	8/75	06.08.2014	₪ 2,800,000	157.2	1	0.95	154.34	6.3	4.2	37	0	14.4	164.3	₪ 17,042
30454	14/10	08.07.2013	₪ 3,300,000	141	1	0.95	138.95	70.25	0	0	0	19.55	160.025	₪ 20,622
20453	8/57	28.04.2013	₪ 3,450,000	159	1	0.9	153.1	34.8	4.4	0	0	13.7	166.18	₪ 20,761
30454	116	09.09.2012	₪ 2,330,000	92	1	0	92	13.9	6.2	0	0	16.04	99.89	₪ 23,326
30454	13/9	01.06.2014	₪ 3,350,000	170.8	1	0.9	163.72	0	0	74.7	0.4	14.1	180.565	₪ 18,553
30454	13/6	20.10.2013	₪ 2,800,000	166	1	0.9	159.4	0	0	81.4	0.4	13.4	176.97	₪ 15,822
30454	18/8	30.09.2013	₪ 2,050,000	74.4	1	0	74.4	0	11.6	70.2	0	0	91.89	₪ 22,309

ממוצע למ"ר ₪ 19,776

עסקאות מרחוב הכפיר:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח	מחיר מכירה	שווי מ"ר
28.02.2013	הכפיר 117	30457	39/20	165	₪ 3,015,000	₪18,273
26.02.2013	הכפיר 15	30456	48/2	166	₪ 2,870,000	₪17,289
15.11.2012	הכפיר 64	30457	34/3	165	₪ 3,300,000	₪20,000
24.08.2012	הכפיר 125	30457	43/1	185	₪ 4,370,000	₪23,622

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר בנוי הינו 20,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תחשיב ירידת הערך עפ"י שמאי המשיבה:</u>

כאמור לעיל, ביחס לדירות ברח' האייל אין ירידת ערך.

חישוב ירידת הערך ביחס לדירות ברח' הדב:

כתובת	שטח	שווי למ"ר	מקדם פרטיות	תוספת לסטנדרט הבנייה	שווי הנכס	שיעור ירידת הערך	סך ירידת הערך
הדב 19	160	₪ 20,000	1.2	1	₪ 3,840,000	2%	**₪ 76,800**
הדב 21	160	₪ 20,000	1.2	1.03	₪ 3,936,000	2%	**₪ 78,720**

<u>הכרעה</u>

א. <u>כללי</u>

הנכס הנדון הינן 37 דירות הממוקמות ברח' האייל ושתי יחידות צמודות קרקע הממוקמות ברח' הדב בשכונת מלחה בירושלים.
בחטיבת הקרקע שמדרום מתוכננת הקמה של שכונת מגורים לפי תכנית 12736 אשר שינתה את יעוד הקרקע **משטח פתוח ציבורי מיוחד – יער** לאזור **למגורים להקמת שכונה ל 397 יח"ד**.
השכונה המתוכננת אשר נמצאת בימים אלה בשלבי הקמה, מתוכננת לבינוי מדורג בהתאם לתוואי המדרוני של הקרקע.

התבקשתי ע"י ועדת ערר לבחון האם חלה ירידה בערך הדירות הנדונות בעקבות אישורה של תכנית 12736.

ח.1 <u>תאור הדירות במתחם האייל</u>

הדירות במתחם האייל ממוקמות במבנה מדורג, המחולק ל- 3 בניינים, הפרויקט אשר נבנה בשנת ה – 80 ותוכנן ע"י האדריכל משה ספדי. הפרויקט נבנה על החלק העליון של השיפולים הדרומיים של שכונת מלחה.
לחלק מהדירות קיימות מרפסות פתוחות או גינה, כתוצאה מהבינוי המדורג נשקף נוף פתוח ללא הפרעה מכל הדירות במתחם.
יצויין, כי בבנין קיימת קומת חניה במפלס הרחוב ומעליות בין הקומות, אולם עקב הבינוי המדורג וגודל הפרויקט המשתרע על שטח קרקע נרחב, אין נגישות נוחה לחלק מהדירות (בעיקר במפלסים הנמוכים).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ח.1 <u>תאור הבתים ברח' הדב</u>

מדובר על שני בתים צמודי קרקע פרטיים המהווים חלק ממתחם של בתים צמודי קרקע. הבתים כוללים 2 קומות מעל לקומת מרתף וחצר בחלק הדרומי של המגרשים הפונה לכיוון כביש מס' 11 לפי תכנית 12736.

ב. <u>המצב הקודם במקרקעין הגובלים</u>

השטח הגובל במתחם דירות התובעים כולל חטיבת קרקע הממוקמת על השיפולים התחתונים והדרומיים של שכונת מלחה. בפועל, במועד הקובע היו נטועים במקרקעין הגובלים עצים וצמחי בר (עשבים וקוצים). ובין המקרקעין הגובלים למתחם עברה דרך עפר כבושה ששמשה לחניית כלי רכב וגישה נוספת למתחם.

עפ"י הוראות תכניות 5322 (שאושרה בשנת 2000) מיועדת הקרקע הגובלת **לשטח פתוח ציבורי מיוחד – יער.** באזור זה השימושים המותרים הינם שטחי ייעור, שבילים להולכי רגל, שטחי נופש, ספורט ומחנאות, מתקני משחקים, שטחי חניה וכן בתי קפה וחנות מזכרות וכיו"ב.
סה"כ היקף השטחים הבנויים עד 5% מתוכם עד 150 מ"ר למטרת בתי קפה, מזנון וחנות. וכן ירוצפו באספלט עד 10% מהיקף השטחים לבינוי.
בנוסף תותר הקמת שבילים להולכי רגל, נתיבי עפר לטיולים ודרכי כיבוי להגנה מפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול עירוני.

מהאמור עולה, כי השטח הגובל יכול היה לשמש כשטח לפארק נופש ופעילות פנאי וספורט הכולל פעילות מסחרית חלקית וניתן היה לבנות שבילים עבור טיילת, מסחר ופנאי בפארק.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית לבניה, לפיתוח ולשימור שמטרתה בין השאר לתת מענה תכנוני לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור. כחלק מהתכנית, המקרקעין הגובלים כלולים באזור למרקם עירוני. באזור זה מתאפשרת תוספת שטח לפיתוח בהתאם לתנאים מסוימים כגון שהתכנית לפיתוח תכלול שטח פתוח.

בהתאם לתמ"א 35 ניתן לאשר תכנית מחוזית ו/או תכנית מפורטת להרחבת הבינוי בשטח זה הכלול בתוך תחום המרקם העירוני. התכנית המחוזית 30/1 (שאושרה במקביל לתכנית 12736) והמייעדת את הקרקע לפיתוח עירוני תואמת את עקרונות התכנון של תמ"א 35.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הקרקע הנדונה ממוקמת בתחום המוניציפלי של ירושלים, תכניות המתאר הארציות והמחוזיות מגדירות את הקרקע כחלק מהמרקם העירוני ומאפשרות לכאורה מגוון שימושים ויוצרות לכאורה היתכנות לפיתוח עירוני.
עם זאת, התכניות הינן בקנה מידה גדול יחסית, וצובעות את מרבית השטח המוניציפלי של ירושלים כשטח לפיתוח עירוני ואינן מבחינות כמעט בין שטחים ירוקים לבין שטחים לבניה בתחום העיר ירושלים.
העובדה כי במתחם קיימת תכנית מתאר מקומית מפורטת, שמטרתה ליצור שטחים פתוחים ופארקים עירוניים בשולי השכונות בדרום העיר המתבססת על עקרונות תכנון עדכניות יחסית, והעובדה כי תכניות המתאר המחוזיות והארציות אינן סותרות עקרונות תכנון אלה, **ניתן להסיק כי יש לראות את התכנון המפורט לפי תכנית 5322 כתכנון המשקף את המצב התכנוני התקף במועד הקובע, ולפיכך ישמש כמצב הקודם לענין תביעת ירידת ערך זו.**

ג. <u>המצב החדש במקרקעין הגובלים</u>

תכנית 12736 שינתה את מאפייני המתחם לשכונת מגורים, הרחבה של שכונת מלחה להקמת 397 יח"ד בבניה רוויה בבניינים בני 4-10 קומות בבינוי מדורג.
השכונה תכלול מגרשים ביעוד מגורים ג', חלקם בשילוב שימוש מסחרי, מגורים ד', מסחר, מוסדות מבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.

החלק הסמוך לנכסי התובעים ב"מתחם האייל" מיועד למגרשי מגורים ומבני ציבור אשר בינם לבין המתחם מפרידה רצועת שטח ציבורי פתוח ברוחב משתנה בין 9 מ' ל - 65 מ'.

להלן פרוט זכויות הבניה במגרשים הגובלים:

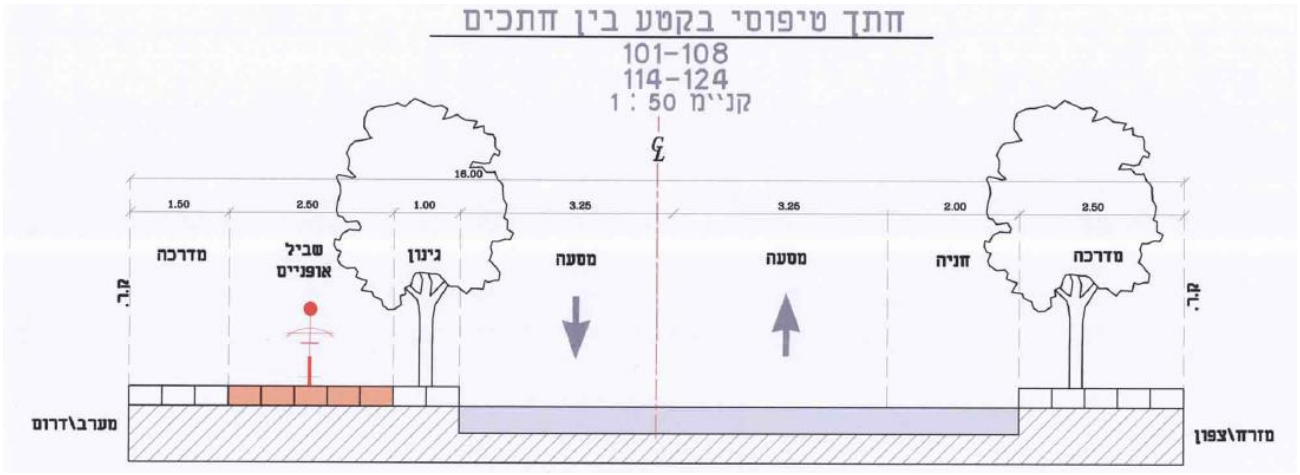
ייעוד	מגרש	שטח	קומות מעל הקרקע	מס' יח"ד	גובה קומת הגג לפי תכנית בינוי
מגורים	103	1,899 מ"ר	7	26	+735.4
	104	1,851 מ"ר	5	20	+744.5
	105	2,740 מ"ר	5	30	+744.5
	106	2,781 מ"ר	4	30	+746.3
מבני	201	1,125 מ"ר	2		+726.0

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ייעוד	מגרש	שטח	קומות מעל הקרקע	מס' יח"ד	גובה קומת הגג לפי תכנית בינוי
ציבור	202	1,129 מ"ר	2		+721.0
	203	1,058 מ"ר	2		+717.0

עפ"י הוראות התכנית מותרת בניית קומת גג חלקית, בנוסף על מספר הקומות המצוין לעיל, ובתנאי ששטח הקומה הנ"ל לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.
גובה הבניינים המוצעים בתכנית, כולל מתקנים טכניים ומעקה גג, לא יעלה על מפלס הרצפה של קומת הקרקע בשורת הבניינים הקיצונית בשכונת מלחה.

החלק הסמוך לנכסי התובעים ב"מתחם הדב" מיועד לדרך מס' 11 ברוחב של 16 מ'. הדרך המתפצלת מערבה מרח' דרך אגודת ספורט הפועל, תשמש ככביש גישה אל השכונה החדשה שתכלול 397 יח"ד.
רוחב הדרך ברוטו 16 מ' וכוללת 2 נתיבי נסיעה (אחד לכל כיוון) ברוחב 8.5 מ' בסה"כ, חניה לצד הדרך, גינון ומדרכה משני צידי הדרך ושביל אופניים בצידו הדרומי של הכביש.



ד. <u>התפתחות אורבנית סבירה</u>

בטרם תיבחן ההשפעה של התכנון על שווי הנכסים, התבקשתי לבחון את ההתפתחות האורבאנית הכללית בסביבה וזאת על מנת לבחון האם יש בהחלטה התכנונית משום פגיעה בדירת העוררים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהקשר זה, אבקש להפנות את ועדת ערר לפס"ד בענין **עמנ (ת"א) 125/07 בן אמוץ עמי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב "מצפה אפק"**, בו נקבע כי יש לבחון את קיומה של הפגיעה במבחן האובייקטיבי באמצעות הערכת שמאי וביחס לכל הפגיעות הנטענות ולא בהתייחס למדיניות כי "הרחבה סבירה" איננה מזכה בפיצוי.

וועדת הערר דחתה את הערעור על יסוד מדיניות שגיבשה שמטרתה המוצהרת היא צמצום מספר התביעות מקום שמדובר בהרחבת ישוב המתבצעת "בסבירות" כלשון וועדת הערר. מעיון בהחלטת ועדת הערר נראה כי מהעובדה שהרחבת היישוב התבצעה "בסבירות", למדה ועדת הערר שלא נגרמה פגיעה ממשית למערערים הראויה לפיצוי, ומכל מקום סברה שאין מקום "לקנוס" את הרשות המקומית. גישה זו אין לקבל.

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

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

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

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

"אין מקום להפר את האיזון שקבע המחוקק כפי שפורש בהלכה הפסוקה ולחסום את דרכם של תובעים באמצעות קביעת מדיניות גורפת לפיה כל "הרחבה סבירה" משמעותה, מניה וביה, שאין פגיעה בבעלי המקרקעין. מסקנה זו נובעת מגישתו של בית המשפט העליון כפי שהובהרה בהלכת הורוויץ, שעה שנדחתה טענה לפיה פגיעה בשיעור מסוים קבוע לעולם תיחשב כפגיעה סבירה שאינה מזכה בפיצוי וחייב את הרשות לבחון כל מקרה בהתאם לנסיבותיו:..."

"ודוק, הדברים נאמרו ביחס לכללים אותם יש ליישם בבחינת סבירותה של הפגיעה בהתאם להוראות סעיף 200 לחוק. אדרבא ואדרבא, שיפים דברים אלו בכל הנוגע לבחינת עצם קיומה של הפגיעה בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק."..

"משלא מצאתי שהמדיניות שהתוותה עולה בקנה אחד עם הכללים כפי שהובהרו בפסיקת בית המשפט העליון ומאחר שלמדיניות זו הייתה השפעה ניכרת על החלטת

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ועדת הערר שעה שבחנה את הפגיעות הנטענות באופן פרטני, החלטתי לקבל את הערר במובן זה שהדיון יוחזר לועדת הערר לבחינה חוזרת, אשר לא תונחה במדיניות השוללת עצם קיומה של פגיעה במקרים של "הרחבה סבירה", אלא תתמקד בבחינת טיעוני המערערים.".

עמדת בית המשפט כי השפעת ההתפתחות האורבאנית (הרחבה סבירה) איננה צריכה להוות משקל בבחינת ירידת הערך ויש לבחון את הטיעונים באופן פרטני.
עמדת בית המשפט כי שיקולים אלה צריכים להשקל רק בענין סבירות הפגיעה לפי ס' 200.

בהחלטת ועדת ערר נעשה ניסיון למצוא את האיזון בין אי הפיצוי במקרה של "ההתפתחות האורבנית הסבירה" לבין "הקונקרטיות של התביעה ואופי הפגיעה"
ערר (דרום) 6098/17 גדז' ברטה ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד נקבע
"הרציונל בבסיס עמדה זו הינה שקונה סביר הן של המקרקעין הפוגעים והן של המקרקעין הנפגעים מכיר את המגבלה ולוקח אותה בחשבון. הצד השני של עמדה זו הינה שקונה סביר לוקח בחשבון גם את ההתפתחות האורבנית הסבירה.
בהתאם לעמדה זו, כאשר התכנית הנטענת כפוגעת הינה חלק מהתפתחות אורבאנית סבירה, לא יינתן פיצוי בגין תכנית זו, היות והיא מגולמת כבר בציפיות במצב הקודם, ציפיות המשקפות התפתחות אורבאנית סבירה. עמדה על כך ועדת הערר בערר (ירושלים) ***177/09 הועדה המקומית ירושלים נ' שבתאי זכריה*** *ואח'*
"באופן כללי ועדת ערר סבורה כי התפתחות אורבנית סבירה אין בה בכדי להשתית פגיעה לפי סעיף 197. האזרח המתגורר בעיר בבנין בבניה רוויה יכול וצריך לצפות כי העיר והסביבה יתפתחו באותו האופן".
טענה כזו יש לבחון ביחס למכלול הנסיבות הכלליות והקונקרטיות של התביעה, כגון: סוג ההתפתחות האורבאנית עליה מדובר, היקף הפגיעה ועוד. כך, למשל, נקבע בעניין שם:
"אולם לתזה הכללית הזו ישנם חריגים, למשל, כאשר ההתפתחות העירונית יוצרת שינוי חריג במגרש מסוים. דוגמא מובהקת לשינוי חריג הינו שינוי שטח ציבורי פתוח לשטח מבונה."

לאור עמדה זו ומאחר שהתבקשתי לבחון פרמטר זה אביא את הנתונים ואת מסקנותי בענין "ההתפתחות האורבאנית בסביבה" כפי שנמצאו על ידי.

כאמור, המקרקעין הגובלים ממוקמים על מדרון בשוליים הדרום מערביים של השטח המבונה של שכונת מלחה בתחום המוניציפלי של ירושלים וכחלק מחטיבת קרקע לא בנויה הכלואה בין צירי תנועה מרכזיים ומסילת הברזל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

על הקרקע חלות מס' תכניות ברמות תכנון שונות:
תכנית מתאר ארצית תמ"א 35 שאושרה ביום 27.12.2005 המגדירה את הקרקע כחלק ממרקם עירוני, ללא הגדרה ספציפית.
תכנית מתאר מחוזית 30/1, שאושרה סופית בשנת 2013, המגדירה את הקרקע לאזור פיתוח עירוני, ללא הגדרה ספציפית.
תכנית מתאר מקומית 5322 משנת 2000, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, המגדירה את הקרקע **שטח פתוח ציבורי מיוחד – יער,** כחלק מפארקי קק"ל המתוכננים במורדות של שכונות מלחה, גבעת משואה וגילה.

תכניות המתאר הארציות והמחוזיות אינן סותרות את תכנית המתאר המקומית, תכניות אלה אמנם מאפשרות שינוי בייעוד הקרקע לשימושים אחרים (לרבות מגורים), אולם בהתחשב בעובדה כי על הקרקע חלה תכנית מתאר מפורטת ועדכנית, שאושרה 13 שנים קודם לכן, אני סבורה כי קונה מרצון היה מביא אותה בחשבון ולא צופה שינויים ביעוד הקרקע ברמת סבירות גבוהה בטווח הנראה לעין.

ה. <u>העקרונות לבחינת הפגיעה</u>

פסק דין המנחה בענין ירידת ערך הינו פס"ד בענין ברעלי:
עא 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי ואח' ביהמ"ש קבע כי יש לבחון את הפגיעה במקרקעין לפי שווי לפני אישור התכנית לעומת שווי אחרי אישור התכנית הפוגעת, על מנת לקבל פיצויים בגין ירידת ערך.
יש לבחון כי ישנה פגיעה במקרקעין עצמם, כלומר בתכונות המקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. אדם בא והולך, ואילו המקרקעין לעולם עומדים. הפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שווים לאחר שהתכנית נתקבלה.

"מן הראוי יהיה שבית המשפט יברר את שעור הפגיעה בדירה, ובהתאם לכך את סכום הפיצויים. כדי לקבוע אם ירד ערכם של מקרקעין בשל פגיעה על-ידי תכנית וכמה ירד, נזקק בית המשפט להערכת שמאי: תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדין בה), תשל"א-1971."

העקרונות שהנחו אותי בבחינת הפגיעה הינם העקרונות שהתוותה ועדת ערר בערר **(ת"א) 9006/11 פיקר ישראל ושרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא:**
"לא די בהצבעה על שינוי מהותי בתכנית כדי להוביל למסקנה כי היא תכנית פוגעת על פניה. יש לבחון לגבי כל אחד מראשי הנזק הנטענים האם אכן יש בתכנית החדשה פגיעה בתכונות המקרקעין לעומת המצב התכנוני הקודם".

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מכאן שיש לבחון את כל אחד מראשי הנזק הנטענים ולבחון את מהות השינוי שחל והאם הוא יצר פגיעה בנכס הנדון.

בענין פיקר נקבע *"את הפגיעה ואת ראשי הנזק הנטענים יש לבדוק על פי העקרונות שהותוו בפסיקה ובהחלטות ועדות הערר. רק אם יימצא כי העוררים עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח פגיעה במקרקעין – פגיעה בתכונות המקרקעין – כפי שנקבע בפסיקה, ניתן לעבור לשלב הבא בבדיקה הדו-שלבית;*
האם הוכח שיעור הפגיעה הנטען.
לעניין אופן הפגיעה יש לבדוק ולערוך השוואה, בין כלל רכיבי המצב התכנוני הקודם לבין כלל רכיבי התכנית החדשה, שנטען לגביה כי היא "פוגעת". אם יימצא כי יש שינוי במצב התכנוני החדש לעומת המצב התכנוני הקודם, יש לבדוק האם מדובר בשינוי "פוגע"- האם הוכח קיומם של ראשי הנזק שהוכרו בפסיקה, כפוגעים בתכונות המקרקעין.
משוכה נוספת אותה על העוררים לעבור טרם היכנסם לשלב הערכת הנזק הוא – בדיקה האם ישנם בהוראות התכנית החדשה, אלמנטים אשר יש בהם כדי להשביח את מקרקעיהם לעומת המצב התכנוני הקודם. שכן, בעורכם בדיקה של כלל רכיבי התכנית הנטענת כפוגעת, עליהם לקחת בחשבון את כל האלמנטים שבה - גם ה"פוגעים" וגם המשביחים. ולבסוף, עליהם לערוך "מאזן" סופי - היינו, ככל שיעלה כי ישנם רכיבים משביחים בתכנית, יהיה עליהם לבחון ולבדוק האם יש באלמנטים משביחים אלו כדי לקזז או אף לאיין את הפגיעה הנטענת על ידם".

ו. <u>בחינת ראשי הנזק</u>

התביעה מתייחסת לפגיעה בראשי הנזק כדלקמן:

1. אובדן נוף פתוח לעמק טבעי ואובדן נוף פתוח בסמיכות בית מגורים (צמצום/שינוי נוף).
2. שינוי אופי הסביבה
   - רעש
   - ירידה בפרטיות
   - עליה בצפיפות
   - קרבה למבני ציבור
3. קרבה לכביש גישה ראשי לשכונה המתוכננת (מתחם הדב):

להלן התייחסותי לכל אחד מראשי הנזק הנטענים:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ז. <u>אובדן נוף</u>

לטענת המבקשים הבינוי החדש לפי תכנית 12736 פוגע בנוף הנשקף מהדירות.
אחד המאפיינים הייחודיים של המתחם בו ממוקמות דירות התובעים הינו הנוף המרשים הנשקף מהדירות. מאחר והתרשמתי כי מדובר בסוגיה שהטרידה ביותר את השמאי, ב"כ המבקשים והמבקשים עצמם כפי שהועלה על ידם במהלך הביקור שערכתי בדירות, מצאתי לנכון לבחון את הסוגיה בצורה מעמיקה ע"י אדריכלית נוף הגב' רות קולודני.

בחוות הדעת שערכה אדריכלית הנוף הגב' רות קולודני ממרץ 2019 נערך ניתוח נופי – חזותי של מתחם "מורדות מלחה" והשפעתו על הדירות ב"מתחם האייל".

<u>להלן עיקרי הבדיקה והממצאים של חוות הדעת הנופית:</u>

- <u>מתודולוגיה</u>

"עקב עיבוי השכונה וסלילת דרך הגישה אליה, ישתנה חלק מהנוף הטבעי והפתוח הנשקף מדירות הדיירים, לנוף בנוי / כביש, כלומר - נוף בעל איכות גבוהה יתחלף בנוף בעל איכות נמוכה.
לפי מסמכי התכנית, השכונה המתוכננת תהיה מדורגת ומצופה באבן, כך שהנוף המבונה צפוי להיות נאה ומוקפד. יחד עם זאת, עדיין, נוף מופר בעל דרג נמוך, יחליף נוף טבעי בעל דרג גבוה. הנוף שיתקבל יהיה שונה מהמובטח לתושבי מלחה והנוף הפנורמי המרהיב אליו התרגלו יהיה איכותי פחות.

אי לכך, התמקדה הבדיקה בהערכת כמות הנוף האיכותי שתגרע משדה הראייה של הדיירים מדירותיהם. לצורך זה, נבדקו ארבעה חתכי בינוי אופייניים של השכונה הקיימת בתוספת לבינוי של השכונה החדשה. לכל גוש בניינים הוקדש חתך אופייני. החתכים הוצבו על רקע מפות מדידה ותצלומים שנלקחו מאתר google maps על גבי החתכים האופייניים, נבדקה מידת הזווית הנגרעת מפנורמת התצפית, קרי שדה הראייה, במצב ישיבה. חושבה זווית ממוצעת של 120 מעלות לשדה אופקי ואנכי. מידת הפגיעה ניתנה באחוזים. בדיקה זו נעשתה מכל קומה וקומה. בנוסף, בקומת הקרקע נבדקה בנוסף הזווית מקצה הגינה. בקומת הגג ובקומה השנייה נבדקה בנוסף הזווית מקצה המרפסת."

- <u>התכנון במצב הקודם לפי תכנית 5322</u>

תכנית 5322 מתאריך 23/08/1998 מאפשרת את כל השימושים המפורטים בסעיפים ב' עד ז' כולל, בשטח המקיף את שכונת מלחה ממזרח, מדרום וממערב. בשטח זה מוצעת תכנית 12736 על מכלול השטחים הפתוחים שבה. לפי תכנית זו, רצועת השטח הפתוח,

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שנמצאת בין מלחה למורדות מלחה, תכלול פארק ציבורי לבילוי ונופש, שבילים, שטחי משחק, נופש ופיקניק, המותרים עפ"י תכנית 5322. עם זאת, בתכנית שלהלן, מוגדר השצ"פ כשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי. היות שמטבעו שונה פיתוח ביערות מפיתוח בשכונות מגורים, רמת האינטנסיביות ואופיו נתונה בסופו של יום, לפרשנות המתכנן בשלב התכנון המפורט.

- <u>התייחסות להוראות התכנון בתקנון התכנית ולעקרונות התכנון</u>

הבנייה העתידית תהיה מדורגת אף היא, בדרוג המלווה ככל האפשר את שיפוע ההר. הבניינים יצופו באבן, גגותיה לא יבלטו מעל גובה מפלס הרצפה של הבנייה הקיימת, ובפתרונות הבנייה והמערכות הנלוות ישולבו אלמנטים של "בנייה ירוקה."
הערות: מבחינה נופית-חזותית, ההנחיות טובות ויפות.
אלא שלמרות שגובה הגגות בבנייה החדשה לא יעלה על מפלס הרצפה של קומת הקרקע, עדיין הגגות נצפים מדירות הדיירים ברחוב האייל. ראה חתכים אופייניים במסמכי התכנית ונספחיה חסרה התייחסות אדריכלית לפתרונות של המתקנים הטכניים: מערכות נלוות כמו דודי שמש וקולטנים, שבמחזותינו מוצבים על גגות המבנים, עלולים ליצור בעתיד מפגע חזותי מדירותיהם של הדיירים ברחוב האייל, אלה לא קבלו ביטוי במסמכים. פתרונות אלו אמורים להופיע בשלב תכנון המפורט לביצוע, הקודם לשלב הגשת בקשה להיתרי בנייה.
המלצתי היא בדיקת התכנון המפורט לגבי המערכות הנלוות, תוך כדי הבנה שאלמנטים שיונחו ע"ג הגגות יהיו נצפים מדירותיהם של הדיירים, ועלולים בהחלט ליצור מפגע חזותי.

המסקנה שאליה הגיעה הגב' קולודני היא כי **עקרונות התכנון של מורדות מלחה המתוכנן להתבצע בבינוי מדורג, שמר על העקרונות של השתלבות השכונה וכי מבחינה נופית – חזותית ההנחיות טובות ויפות.**
עם זאת, חסרה בתכנית התייחסות מספקת לפתרונות של המתקנים הטכניים שעלולים ליצור מפגע חזותי מהדירות ברח' האייל.

כמו כן התייחסה הגב' קולודני לאלמנטים נוספים:

- זיהום אור לילי – עקב האור המגיע מכביש מס' 11 ומהשכונה החדשה.
- החזר אור מגגות בציפוי מתכתי - היות ששכונת מלחה נמצאת על המפנה הדרומי, הדירות פונות לכיוון דרום, מזרח ומערב, זוכות למשך היום לשמש ישירה, והיות וגגות השכונה העתידית נפרשות למרגלותיה, לאורך כל עונות השנה צפויה החזרת אור במידה כזאת או אחרת, מהגגות המצופים "אבץ או חומר דומה". אכן בחתכים האדריכליים המצורפים לתכנית מצוינים גגות קמורים, אך התקנון מאפשר גם גגות משופעים. אי לכך, למרות שגובה הגגות בבנייה החדשה לא יעלה על מפלס הרצפה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

של קומת הקרקע, הגגות עדיין נצפים מדירות הדיירים ברחוב האייל. (ראה חתכים אופייניים), המלצתי היא בדיקת התכנון המפורט לגבי הגגות, תוך כדי הבנה שהגגות יהיו נצפים מדירותיהם של הדיירים, ועלולים בהחלט ליצור החזרת אור באופן שיצור מפגע חזותי.

- הסתרה ע"י עצים המתוכננים להינטע לאורך הטיילת התחתונה ולאור כביש הגישה – עצים שיינטעו לאורך כביש 11 יסתירו את הנוף לדיירים ברחוב הדב.
  עצים שיינטעו בטיילת העליונה יסתירו את הנוף לדיירים ברחוב האייל.

- <u>בדיקה כמותית של שיעור הנוף האיכותי שישתנה</u>

"הבדיקה התמקדה במדידת כמות הנוף האיכותי שישתנה מנוף בעל איכות גבוהה לנוף בעל איכות נמוכה. בפועל נבדקה הזווית הנגרעת מפנורמת התצפית, שדה הראייה, במצב ישיבה של אדם בביתו, על גבי חתכי בינוי אופייניים. הזוויות הנגרעות תורגמו לאחוזים. כמו כן סומן ע"ג תכנית שטח הנוף הנחסם בפועל.

התוצאות מראות שכמות הנוף המשתנה מאיכות גבוהה לנמוכה, נע בין - 4% 27%, משתנה מקומה לקומה וממצב למצב (מרפסת /גינה).

יש לציין שהנוף האיכותי הנגרע יוחלף בנוף בנוי שתכננו מוקפד, אם כי אין לדעת אם הפתרונות ההנדסיים (קולטי שמש וכד') פתורים כך שלא יצרו מפגע חזותי."

<u>התייחסות מטעם המשיבה לחוות הדעת הנופית</u>

חוות דעת והממצאים הוגשו לעיון הצדדים טרם כתיבת החלטה זו ולהלן עיקרי טענות המשיבה:

- כדי לאמוד את השפעת הנוף בצורה נכונה, על המומחית לערוך תחשיב משלים ובו ניתוח הנוף באופן הטבעי בבית המגורים, במצב ישיבה בסלון במרחק 2-3 מ'.
- אף אם ישנו שינוי באיכות הנוף, אין הדבר מוביל למסקנה ישירה כי התוצאה הינה ירידה בשווי הנכס. בהתאם לועדת ערר בתיק **ערר ים/9/246/10 זהר רפאל ומזל נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים**. **"יש בהחלט מקום להבחין בין חסימת נוף, אשר לגביה זכות האזרח הינה חזקה יותר, לבין שינוי הנוף, אשר לגביו זכות האזרח חלשה יותר".**
- יש להביא בחשבון כי במצב הקודם לפי תכנית 5322 מותר בינוי בשטח 5% ולפי תכנית מחוזית לירושלים 1/30, כשטח לפיתוח עירוני וכן לפי תמ"א 35 מוגדר השטח כמרקם עירוני. הווה אומר, לא ניתן להתבסס על הנחה כאילו במצב הקודם קיים שטח פתוח ופסטורלי בלבד, בניגוד למציאות התכנונית המאושרת.
- חוות הדעת לוקה בטעות בכך שמתייחסת למצב הפיזי הקיים ו"למובטח לתושבי מלחה", בניגוד לנדרש, היינו, בניגוד לדרישה להתייחס למצב התכנוני הקודם כך שחוות הדעת מתייחסת לתכנית 5322 במצב הקודם אולם מתעלמת מהתכניות המחוזיות והארציות המאושרות ובשלבי הכנה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- חוות הדעת מתייחסת לניואנסים של דרגות איכות נוף, אשר כולו נותר עדין נוף פתוח. מכאן שאין בחוות הדעת כל בסיס שיכול לתמוך בטענה שהותרת נוף כנוף פתוח כאשר השינוי היחיד מתבטא בכך שחלק קטן מזווית המבט משתנה לנוף עירוני פתוח, במקום נוף ירוק פתוח, יש בה פגיעה בתכונות המקרקעין המקנה זכות תביעה ויוצרת ירידת ערך כלשהי.

<u>להלן עמדתי ביחס לראש נזק פגיעה בנוף על רקע טענות הצדדים, מסקנות חוות הדעת הנופית והערות הצדדים לחוות הדעת:</u>

כאמור ביחס למצב הקודם המהווה בסיס לבחינת השינוי, אני סבורה כי יש להביא בחשבון את תכנית 5322 כמשקפת את המצב התכנוני התקף במקרקעין הגובלים במצב הקודם כפי שנקטה אדריכלית הנוף הגב' קולודני.

מאפייני הקרקע במצב הקודם – המקרקעין הגובלים משמשים בפועל כשטח ציבורי פתוח מיוער בדלילות, עם זאת, אני סבורה כי יש לבחון את המצב הקודם עפ"י אפשרויות התכנון המאושרות ולא בהכרח לפי השימוש הקיים בפועל בשטח.
עפ"י תכנית 5322 מיועדת הקרקע לשטח ציבורי פתוח מיוחד – יער, המאפשר מגוון שימושים לרבות, שטחי משחק, שבילים להולכי רגל, שטחי חניה, בית קפה, מזנון וחנות מזכרות בבינוי בהיקף של עד 5%, דהיינו התכנית מאפשרת שימושי נופש ופנאי בבינוי דליל לשימוש ציבורי של תושבי העיר.

הנוף במצב הקודם – מהדירות ניתן לצפות בנוף הפונה לכיוונים דרום ומערב, שהמאפיינים שלו הם חטיבות קרקע לא מבונות וירוקות ברובן במורדות שכונות מלחה, גבעת משואה, גילה ועוד, דהיינו המקרקעין הגובלים (מורדות מלחה) מהווים חלק מסוים מהנוף הנצפה מהדירות (כל דירה במידה שונה), יתרה מכך מתחם מורדות מלחה הינו בעל טופוגרפיה מדרונית תלולה למדי, כך שחלק מסוים מהשטח לא נצפה כלל מהדירות (בשני המצבים התכנוניים).

הנוף במצב החדש – יעוד הקרקע במקרקעין הגובלים במתחם מורדות מלחה שונה בעיקרו לשכונת מגורים עם שימושים נלווים כגון מבני ציבור, שצ"פים ומסחר.
עקרונות התכנון של השכונה החדשה שמרו על עקרונות התכנון בשכונת מלחה המתחשב במידה רבה במאפייני הטופוגרפיה המדרונית והבינוי המתוכנן הינו מדורג באופן <u>שאין כלל הסתרה של הנוף הנצפה מהדירות</u>. עם זאת, חלק מהנוף הנצפה מהדירות במתחם האייל משנה את מאפייניו משטח פתוח ירוק, שהינו נוף באיכות גבוהה לנוף עם שטח בנוי, שהינו נוף באיכות נמוכה יותר.
אני סבורה כי ההשפעה של הסנוור מגגות האבץ הינו מוגבל, גם מאחר וקיימים סוגים שונים של אבץ ואין וודאות כי יבחר הסוג המסנוור ובפועל עפ"י היתרי הבניה שאושרו לא נעשה שימוש

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בגגות אבץ בכלל. אני סבורה כי ככל ויש השפעה לגגות האבץ הרי שהיא מהווה חלק מהשינוי של הנוף מנוף ירוק לנוף אורבאני באופן חלקי.

מתקנים טכניים על הגג – כאמור, בחוות הדעת הנופית ובהוראות התכנית אין הסתרה של הנוף ע"י הגגות או המתקנים שעליהם, עם זאת, אין בתכנית התייחסות להסתרת מתקנים טכניים על הגג מבחינה חזותית ויתכן כי מתקנים כגון דודי שמש וקולטי שמש ייצפו ע"י הדירות במתחם האייל, עם זאת, אין מדובר במתקנים חריגים ומתקנים אלה מהווים חלק מהשינוי של הנוף מנוף טבעי לנוף אורבאני באופן חלקי.

השפעת התאורה – עפ"י התאור בתכנית ובחוות הדעת הנופית חלק מהתאורה במורדות מלחה תוגבל (שלא תפריע לאוכלוסיית החיות באזור) בנוסף, השפעת התאורה מהווה חלק ממאפייני נוף בנוי ואיננה כוללת אלמנטים חריגים ולפיכך ההשפעה ככל שקיימת מגולמת במרכיב השינוי בנוף ואיננה נוספת עליה.

מכל האמור לעיל עולה, עפ"י מסקנות חוות הדעת הנופית ועפ"י התרשמותי, התכנון המוצע במורדות מלחה הינו תכנון קפדני ואיכותי ומתחשב במידה רבה מאוד בדירות במתחם האייל ומצמצם את ההשפעה על מתחם האייל למינימום ההכרחי, והיוצר שינוי חלקי במאפיין מרכזי של הדירות במתחם האייל והוא שינוי חלק מהנוף הנצפה מהדירות מנוף באיכות גבוהה לנוף באיכות נמוכה יותר נוף מעורב המשלב נוף אורבני לצד נוף פתוח טבעי.

קיימת מחלוקת בין הצדדים האם השינוי החלקי במאפייני הנוף יוצר פגיעה בשווי המקרקעין והאם היא בת פיצוי. שאלה זו תיבחן מהפן המשפטי עפ"י פס"ד וערררים ומהפן השמאי עפ"י מחקרים ושומות מכריעות קודמות.

<u>התייחסות המשפטית (פסקי דין וערררים)</u> –
להלן התייחסות הפסיקה לנושא פגיעה בנוף, כשמדובר בפסיקה על פגיעה עקיפה במקרקעין ההתייחסות היא אל פגיעה כגון חסימת אויר ונוף ולא על שינוי בנוף שאיננו כולל חסימה.

ע"א 650/83 הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' מלאכי קורן.
"כשדובר שם על ירידת ערכם של מקרקעין שנפגעו על-ידי התכנית, ברור שהפגיעה היא פגיעה במקרקעין, בתכונותיהם המקרקעיות. תכונות אלה נפגעו שם על-ידי מניעת אור ואויר וחסימת הנוף."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערר ים/9/246/10 זהר רפאל ומזל נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים מתייחס לשינוי הנוף הנשקף בניגוד לחסימת הנוף וקובע כי ספק אם יש לאזרח זכות (לתבוע פיצויים) ביחס לפגיעה זו:

"במקרה שלנו קיימת טענה לפגיעה במרכיב הנוף.

אנו סבורים כי מדובר במקרה גבולי מבחינת נטל ההוכחה.

לו אכן, הייתה חסימת נוף ואור מבתי העוררים, אזי ניתן היה לומר כי באופן עקרוני קיימת הוכחה לפגיעה.

אלא במקרה שלפנינו, ניתוח חתכי התכנית מגלה כי הבנייה המתוכננת לא תחסום את הנוף הרחוק הנשקף מבתי העוררים ולא תחסום אור ואויר. כלומר, אותו נוף קדמוני שנשקף מחלונות ומחצרות בתי העוררים ימשיך להשתקף באין מפריע.

לכן, מהבחינה הזו אין בפנינו פגיעה מסוג הפגיעה "הקלאסית" של חסימת נוף, אור ואוויר.

עם זאת, התכנית משנה באופן מהותי את הנוף הנשקף מחלונות ומחצרות בתי העוררים במבט כלפי מטה, מנוף פתוח בראשיתי לשכונת מגורים בבנייה רוויה.

במילים אחרות, אין בפנינו מצב של חסימת חלונות או חצר לנוף, אלא שינוי נוף אשר נמצא במפלס נמוך יותר.

באופן עקרוני הנוף הנשקף מחלונות הדירה מהווה רכיב בשווי הדירה, ולכן פגיעה בו, או שינויו, יש בה לכאורה להוות פגיעה.

עם זאת, יש לזכור כי לאזרח אין כל זכות כי הנוף הסמוך לדירתו יוותר על כנו. ודוק. אף אם לאזרח יש זכות כי לא יחסמו לו את הנוף (וגם זכות זו אינה מוחלטת, בטח שלא בסביבה עירונית), הרי זכותו כי לא ישונה הנוף, אף אם קיימת, קטנה הרבה יותר.

לפיכך בעניין זה יש בהחלט מקום להבחין בין חסימת נוף, אשר לגביה זכות האזרח הינה חזקה יותר, לבין שינוי הנוף, אשר לגביו זכות האזרח חלשה יותר.

בנוסף להבחנה האמורה לעיל, יש להביא בחשבון כי תמ"מ 1 כללה את השטח בתוך תחום "ישוב עירוני", וכן את ההלכות לגבי פיתוח עירוני סביר, ר' עת"מ (תל אביב) 189/07 לירן ואח' נ. הועדה המקומית ראש העין ואח' (פורסם באתר נבו) .

כאשר אנו שוקלים את כלל השיקולים דלעיל ספק בליבנו האם שינוי הנוף במקרה שבפנינו אכן מוכיח פגיעה עקיפה במקרקעין.

במקרה של ספק שכזה אנו סבורים כי בטרם קבלת החלטה, נכון יהיה להיעזר בכלי השמאי המייעץ וזאת היות ומדובר בשאלה אשר יש לה גם פן שמאי משמעותי."

בערר **גב/95006/11 בלכמן שלום נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים** קבעה ועדת ערר כי כל עוד אין המדובר בנוף ייחודי או בחסימה של ממש של נוף אין להגדירה כפגיעה המוכרת לפי סעיף 197.

"המדובר בטענה לפגיעה בנוף בשל העובדה שבזווית אלכסונית מבניין העוררים, במרחק של 90-100 מ', ניצב בניין אשר חוסם גזרה מסוימת מהנוף שממנו נהנו העוררים – נוף אורבני ממילא,

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אשר אינו נהנה מכל ייחודיות. פגיעה בנוף היא אכן ממין הפגיעות המוכרות לפי סעיף 197. אולם לטעמנו, פגיעה בנוף הנכללת בגדרו של סעיף 197, דהיינו כזו המשנה את תכונות המקרקעין התובעים, אינה כוללת כל שינוי בנוף האורבני, יהא המרחק אשר יהא מהמקרקעין התובעים, ותהא הזווית אשר תהא מהמקרקעין התובעים. אם אין המדובר בנוף ייחודי, או בפגיעה המהווה חסימה של ממש של נוף, כאשר המדובר במרחק של עשרות מטרים ובזווית המדוברת כאן, הפגיעה איננה ממין הפגיעות הנכללות בסעיף 197."

פסקי הדין מבחינים בין מקרה של הסתרת נוף לבין שינוי בנוף, עפ"י פסקי הדין והעררים דלעיל אין מחלוקת כי במקרה של הסתרת נוף יש לפצות בגין הפגיעה לפי ס' 197, אולם פסקי הדין קובעים כי שינוי בנוף הינו מקרה גבולי, ואין בפסקי הדין ובעררים דלעיל התייחסות מובהקת למקרה העומד לפנינו שהוא שינוי באיכות הנוף מנוף באיכות גבוהה לשינוי של נוף מעורב (נוף באיכות נמוכה באופן חלקי).
מאחר ומדובר במקרה הנדון בשומה מייעצת ולאור האמור לעיל ומאחר ומדובר בפרשנות משפטית של החוק והפסיקה, אני סבורה כי אין בסמכותי להכריע בסוגיה משפטית זו וראוי שסוגיה זו תיבחן ע"י ועדת ערר.

<u>התייחסות שמאית (מחקרים ושומות מכרעות)</u>

שמאי מכריע	כתובת	תאריך הכרעה	ראש נזק	אחוז פגיעה	בסיס לקביעה
מנחם מלוכנא	רח' רבדים ירושלים	10/6/2013	חסימת נוף	6.3%	חסימה חלקית של נוף פתוח מתבסס על מחקר אודיש ביחס ליתרת החיים הכלכליים
אמנון נזרי	רח' חבקוק 7 ת"א	29/5/2014	חסימת נוף	1%-2%	הסתרה חלקית של נוף אורבני בהתבסס על עסקאות השוואה
בועז קוט	רח' בן גוריון 35 כפר סבא	4/3/2019	חסימת נוף	0%	הסתרת נוף עקב הגדלת מספר קומות, קיים בשני המצבים התכנוניים
נורית ג'רבי	כפר מל"ל	7/1/2019	שינוי בנוף	0%	במצב הקודם שטח פתוח וכביש ובמצב החדש שטחי גינון וכביש

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שמאי מכריע	כתובת	תאריך הכרעה	ראש נזק	אחוז פגיעה	בסיס לקביעה
					– אין שינוי לרעה של הנוף.
שושי שרביט	רח' ציון גרמי 10 פסגת זאב ירושלים	20/5/2012	שינוי בנוף	0%	עקב הטופוגרפיה התלולה אין הסתרת נוף.

השומות המכריעות שעסקו בירידת ערך בגין הסתרת נוף קבעו כי נמצאה פגיעה בערך הנכסים ואילו השומות שעסקו בשינוי במאפייני הנוף קבעו כי לא חלה פגיעה בערך הנכסים.

המחקר השמאי הרלוונטי לענייננו הוא המחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי יעקב אודיש ולריסה פליישמן "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים: בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים באחת עשרה ערים בארץ נמצא ביחס לשכונות בירושלים:
<u>השפעת הנוף העירוני</u> בשכונות ארנונה, רסקו, ניות ובית וגן – הנוף העירוני הנשקף מדירת מגורים מוסיף לשוויה כ – 6.4% בממוצע. (בין 2.5% ל – 10.5%).

<u>השפעת הנוף לשטחים פתוחים</u> על שווין של דירות מגורים בשכונות הר נוף וגילה – תוספת למחיר הדירה הנגזרת מהנוף המשקיף לשטחים הפתוחים בהיקף של כ – 6.3% בממוצע. (בין 0.78% ויכול להגיע עד לכ – 12%).

במחקר של השמאי הממשלתי הראשי "השפעה הכבישים על שוויון של דירות מגורים: כיוונים והשלכות" (2002) אשר עוסק בעיקר בהשפעות הרעש על שווי דירות מגורים (ואתייחס אליו בהמשך) ממסקנות המחקר עולה כדלקמן:
"לגבי בדיקת ההשפעה של משתנה זה על שווי הנכס יש לציין כי המחקרים הרלוונטיים העוסקים בסוגיה זו מגלים תוספת כספית ניכרת למחיר הבית או הדירה שהיא בד"כ פונקציה של הנוף הנשקף לשטחים פתוחים למיניהם כגון יערות, פארקים גדולים, הרים, וכן לים, אגמים וכד' (Adamowich et. Al, 1994; Seiler et al, 2001; Bond et al, 2002). במחקר הנוכחי נבדקו הדירות בתוך העיר שלא נשקף מהן נוף כמצוין לעיל, אלא הנוף הנשקף מחלונות הדירות בשכונות הנדבקות הנו, במקרה הטוב, לשכונות שכנות בסביבה העירונית. התברר, כי גם במקרה זה קיימת השפעה של הנוף שאינו מוסתר לחלוטין על ידי בנינים אחרים, על מחיר הדירה, אם כי לא כה ניכרת הבאה לידי ביטוי במודל רב משתני. ***מאמידת המודל חד משתני עבור משתנה זה***

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

***עולה כי הנוף יכול להסביר כ- 12% משונות במחיר הדירה**, כאשר שלילת הנוף העירוני מוחלטת יכולה להוריד עד ל- 21% ממחיר הדירה."*

(הדגשה אינה במקור)

מהאמור עולה כי התרומה הממוצעת של נוף לשטחים פתוחים דומה לתרומה הממוצעת של נוף עירוני והינה כ – 6.4%. אולם סטיית התקן (טווח הערכים) בנוף פתוח גדול יותר (נע בין 0.78% ל – 12.11% לעומת 2.52% ל – 10.5%).

לאור השומות המכריעות והמחקרים שפורטו לעיל לא ניתן ללמוד כי שינוי במאפייני הנוף מנוף פתוח לנוף עירוני, שאינו כרוך בהסתרת נוף מוביל בהכרח לירידת ערך.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

נתוני שווי מהסביבה

להלן עסקאות מהסביבה לדירות **ללא נוף**:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח במ"ר	חצר	מרפסת פתוחה	מחסן	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שנת בניה	סוג הנכס	מחיר	מ"ר אקוויולנטי	שווי מ"ר בנוי אקוויולנטי
13.1.2013	30454/15/14	הנמר 4	125.7	141.9	5.9	11.9	5	קרקע	3	1995	דירה בבית קומות	₪2,900,000	159.42	₪ 18,191
10.1.2014	30454/15/55	הדישון 11	122.9			8.1	4	1	4	1993	דירה בבית קומות	₪2,285,000	125.33	₪ 18,232
13.4.2014	30454/32/19	הדישון 17/2	125.7	109.2	5.9	16.5	5	קרקע	3	1995	דירה בבית קומות	₪3,000,000	153	₪ 19,608
6.11.2014	30454/32/17	הדישון 15/9	154.6		32.7	16.5	6	3	4	1994	דירה בבית קומות	₪2,970,000	154.6	₪ 19,211
													ממוצע	₪ 18,810

להלן עסקאות לדירות עם **נוף אורבאני**:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח במ"ר	חצר	מרפסת פתוחה	מעבר מקורה	גג	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שנת בניה	סוג הנכס	מחיר	מ"ר אקוויולנטי	שווי מ"ר בנוי אקוויולנטי
3.3.2013	30454/16/25	הדישון 6	170	90	11	23	27	6	קרקע	7	1996	דירה בבית קומות	₪2,830,000	217.8	
12.3.2013	30454/9/1	הנמר 19	160	140				5	קרקע	6	1995	דירה בבית קומות	₪2,720,000	188	₪ 14,468
17.6.2012	30454/16/20	הדישון 8	157	11	62			5	5	7	1993	דירה בבית קומות	₪2,500,000	177.8	
12.12.2012	30454/10/6	הנמר 17/6	105	16				5	4	4	1992	דירה בבית קומות	₪2,450,000	109.8	₪ 22,313
10.5.2013	30454/11/13	הנמר 11/1	201	200				5	קרקע	6	2003	דירת גן	₪4,300,000	241	₪ 17,842
4.9.2014	30454/9/288	הנמר 19/7	106	44				4.5	קרקע	5	2000	דירת גן	₪2,700,000	119.2	₪ 22,651
9.12.2014	30454/7	הנמר 19/8	90	54				4	קרקע	4	1999	דירה בבית קומות	₪2,550,000	106.2	₪ 24,011
														ממוצע	₪ 20,257

להלן עסקאות מ"מתחם האייל" לדירות עם **נוף טבעי**:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח במ"ר	מרפסת מקורה	מרפסת פתוחה	חצר	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שנת בניה	סוג הנכס	מחיר	מ"ר אקוויולנטי	שווי מ"ר בנוי אקוויולנטי
5.4.2012	30453/8/113	האייל 73	74.015	18.385			3	5	4	1990	דירה בבית קומות	₪1,490,000	88.723	₪ 16,794
9.9.2012	30453/8/116	האייל 73	92				4	6		1994	דירה בבית קומות	₪2,330,000	92	₪ 25,326
10.7.2012	30453/8/48	האייל 77/10	120			57.1	5	קרקע	6	1998		₪2,514,999	131.42	₪ 19,137
28.4.2013	30453/8/57	האייל 77	128.2		34.8		5	8	9	1990		₪3,450,000	138.64	₪ 24,885
													ממוצע	₪ 21,535

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן סיכום ניתוח עסקאות מהסביבה בהתאם למאפייני הנוף בשכונת מלחה:

	שווי מ"ר בנוי	תרומת מרכיב הנוף
שווי מ"ר בנוי ללא נוף (דירות מרח' הדישון והנמר בצד המערבי)	**₪ 18,800**	
שווי מ"ר בנוי עם נוף אורבני (דירות מרח' הנמר והדישון)	**₪ 20,300**	**8%**
שווי מ"ר בנוי עם נוף טבעי (דירות מרח' האייל)	**₪ 21,500**	**14%**

מהנתונים עולה כי לנוף הטבעי תרומה של 14% לשווי הדירות ברח' האייל.

יצוין כי בדיקה של עסקאות בשכונת גבעת משואה שהינה בעלת מאפיינים דומים, לא העלתה מסקנות ברורות.

מאחר ובמקרה הנדון אין מדובר על הסתרת נוף אלא על שינוי במאפייני הנוף מנוף בעל איכות גבוהה לנוף באיכות נמוכה יותר יש להביא בחשבון כי השפעת השינוי מוערך על ידי במקדם 0.5 בלבד ממרכיב הנוף בשווי הדירה. שיעור ההפחתה הינו בהתאמה לשיעור השינוי בנוף בכל אחת מהדירות בהתאם למדידות שנערכו בחוות הדעת הנופית. (ניתן להתרשם מהעסקאות ברח' הנמר שלהן נוף אורבני, כי גם לנוף אורבני מעורב תרומה לשווי הדירות).

חישוב שיעור הפגיעה בכל אחת מהדירות יובא בחשבון לפי אחוז הנוף המשתנה לנוף אורבני מתוך מרכיב הנוף בשווי הדירה. דהיינו, אם אחוז הנוף המשתנה הנו X, השווי במצב החדש יחושב כך:

שווי הדירה במצב החדש = שווי הדירה במצב הקודם * ((1 – (14% * X * 0.5))

פרוט ירידת הערך ביחס לכל דירה יערך בפרק התחשיבים בסעיף 10.י.

ח. <u>שינוי אופי הסביבה</u>

מטרת תכנית 12736 הינה להרחיב את שכונת מגורים מלחה ולהוסיף 397 יח"ד בבניה מדורגת בהתאם לתכנון הקיים בשכונה ובהתחשב בטופוגרפיה המדרונית של הקרקע.
מהתרשמותי ועפ"י חוות הדעת הנופית של הגב' קולודני התכנון מתחשב בבינוי הקיים מהסיבות כדלקמן:
א. בינוי מדורג התואם את מאפייני השכונה, כשגובה המפלס העליון של הבתים נמוך מרצפת הדירות ברח' האייל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ב. כביש גישה נפרד לשכונה מכיוון מזרח.

ג. מדובר בשכונת מגורים שאיננה יוצרת מטרדים מיוחדים.

ד. התכנית כוללת 397 יח"ד בשטח קרקע של כ - 156 דונם בצפיפות נמוכה מאוד של 2.5 יח"ד לדונם ברוטו.

ה. סה"כ המגרשים המיועדים לבניה ליעודי מגורים, מסחר ומבני ציבור הינם בשטח של 31.5 דונם המהווים כ – 20.19% בלבד משטח הקרקע.

ו. התכנית כוללת 87.64 דונם המיועדים ליער ולשטח ציבורי פתוח המהווים כ – 56% מסך השטחים בתכנית.

ז. בין גבולות המגרשים של הבתים ברח' האייל לבין מגרשי המגורים מתוכנן שטח ציבורי פתוח ברוחב של 9 מ' המצמצם את החיכוך והפרעה בין המתחמים.

ח. כל הגגות של מבני הציבור בתחום התכנית יהיו גגות בטון שטוחים במטרה לאפשר עליהם קיום של גגות חיים. (גינון בגג).

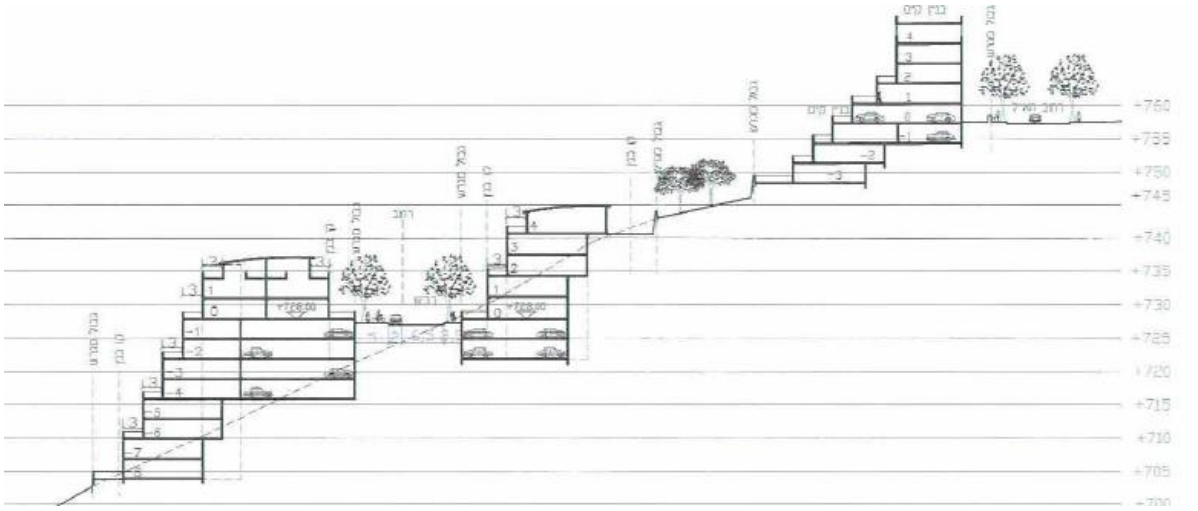
ט. גובה הבניינים המוצעים בתכנית, כולל מתקנים טכניים ומעקה הגג, לא יעלה על מפלס הרצפה של קומה הקרקע בשורת הבניינים הקיצונית בשכונת מלחה.

י. בשטח בייעוד יער יינטעו עצים למניעת מטרדי ריח מגן החיות.

(1) <u>ירידה בפרטיות</u>

שמאי המבקשים טען לפגיעה בפרטיות בעקבות הבנייה המתוכננת שלהן יהיה קו צפייה ישיר לדירות התובעים. לאחר עיון בנספחי הבינוי של התכנית עולה כי מאחר והבינוי הינו מדורג ונמוך ממפלס מתחם האייל אין כמעט פתחים לכיוון מתחם האייל ואלו הקיימים פונים אל צלע ההר במפלס נמוך ולכן לא ניתן לצפות אל הדירות במתחם האייל.

להלן חתך צד של מתחם האייל (במעלה הגבעה) ושל מורדות מלחה במורדות:



רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בחוות הדעת הנופית התייחסה האדריכלית קולודני לנושא הפרטיות וקבעה כי עלולה להיות פגיעה בפרטיות בעיקר בדירות בקומות קרקע וראשונה ברח' האייל שיהיו חשופים להצצות של משתמשי הטיילת העליונה הנמצאת במפלס גינות דירות הקרקע.

ביחס לפגיעה בפרטיות כתוצאה מהטיילת יש לציין כי במצב התכנוני הקודם, לפי תכנית 5322 ניתן היה לסלול טיילת עבור בתי קפה ופנאי, ולפי תוואי השטח והבינוי הקיים בשכונה סביר כי הטיילת העליונה היתה יוצאת מהמיקום בשכונה כפי שמוצע בנספח הפיתוח של תכנית 12736, יתרה מכך, בפועל עבר בשולי השכונה שביל סלול חלקית ששימש את תושבי השכונה והיה פתוח לשימוש הציבור להולכי רגל כמו גם לכלי רכב ולחניה, לפיכך אני סבורה כי אין שינוי ניכר בין שני המצבים התכנוניים.
עם זאת, לאור העובדה כי במצב החדש יש וודאות ביחס למיקום הטיילת לעומת אי וודאות במצב הקודם ובשל העובדה כי התכנון החדש מגדיר באופן מפורש היכן תמוקם הטיילת, אני מקבלת את טענת המבקשים כי תחול ירידה מסוימת בפרטיות בדירות בקומת הקרקע והראשונה. (דירות הגן).

יצויין, כי מההתרשמות האישית שלי מביקור בנכסים עולה, כי במצב הקודם נהנו הדיירים בדירות הגן מפרטיות ומתחושת מרחב וקרבה לטבע דבר שיפגע במצב החדש.

לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי יש להביא בחשבון ירידת ערך בגין ירידה בפרטיות בקומות הקרקע וא' בלבד.

מרכיב הפרטיות –
שמאי המבקש טען לפגיעה של 4.5% - 6% בגין פרטיות, עליה ברעש וצפיפות, לא ניתן לבודד את מרכיב הפרטיות מיתר ראשי הנזק שנטענו (ולא התקבלו על ידי – רעש וצפיפות).

להלן פרוט הכרעות שמאים מכריעים בענין פרטיות:

שמאי מכריע	כתובת	תאריך	ראש נזק	אחוז פגיעה	בסיס לקביעה
מנחם מלוכנא	רבדים י-ם	10.6.2013	פרטיות	5%	קודם היה חקלאי
אמנון ניזרי	חבקוק 7 ת"א	29.5.2014	פרטיות	2%-3%	הגדלה של עומסי התנועה. עסקאות השוואה
נורית ג'רבי	כפר מל"ל	7.1.2019	פרטיות	0%	התפתחות אורבנית סבירה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לאור הפגיעה המוגבלת בפרטיות בדירות הגן הבאה לידי ביטוי בעיקר בשימוש בגינה ועל רקע נתונים אלה, ובהשוואה למצב התכנוני הקודם, אני סבורה כי שיעור הפגיעה בדירות אלו הינו בגבולות **2%.**

(2) <u>רעש ועליה בצפיפות</u>

עפ"י הפסיקה צפיפות כשלעצמה איננה מהווה ראש נזק לפיצוי בגין ס' 197 אלא רק במידה וקיימת לשינוי בצפיפות השפעה שלילית על הנכס.

כפי שפורט בהרחבה בערר **9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתו"ב מצפה אפק**

"אשר לראש הנזק הנטען של צפיפות ,קבעו ועדות הערר פעם אחר פעם ,כי צפיפות איננה מהווה ראש נזק עצמאי המבטא פגיעה בתכונות המקרקעין וכי על התובע בגין צפיפות לפרט ולהסביר כיצד השינוי בצפיפות שנעשתה בתכנית בגינה הוא תובע הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין שהוכרו בפסיקה.
כך למשל, בערר (חיפה) 9015/07 ***חדד ואח' נ. הועדה המקומית חדרה ואח'*** *(פורסם בנבו) קבעה ועדת הערר כי:*
"איננו סבורים, כי די באמירה בעלמא בעניין "צפיפות" בכדי לבסס ולו גם לכאורה ירידת ערך. לעניין אי עמידה בנטל ההוכחה במקרה דומה ר' עת"מ (ת"א) 200/03 חקק ואח' נ. ועדת הערר מחוז תל אביב ואח' (פורסם באתר נבו). *כן נפנה להחלטת ועדת הערר במחוז ירושלים, בערר 246/10* ***עו"ד הס ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים*** *(פורסם בנבו) אשר קבעה כי:*
"ועדת הערר סבורה כי "ציפוף" אינה מילת קסם אשר עם אמירתה מתעוררת הפגיעה, אלא יש צורך להוכיח כיצד הציפוף פוגע במקרקעין. לפיכך, רק כאשר יוכח כי בעקבות הציפוף נוצר ראש נזק מוכר כגון: רעש, זיהום אויר וכו', ניתן יהיה להתייחס לכך כפגיעה".
וכן להחלטתה בערר 199/09 ***יצחק להב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים*** *(פורסם בנבו):*
"לטעמנו, נפלה שגיאה מתודולוגית בשומת הבעלים, כך שהגדלת הצפיפות ליד הבניין והדירות אינה הגורם לירידת הערך, אלא, לכל היותר, יכולה להיות המחולל של אותם גורמי ירידת ערך שצוינו לאחר מכן בשומה. לאור האמור לעיל, איננו סבורים כי השמאי המכריע אמור לקבוע ירידת ערך בגין הגדלת הצפיפות כשלעצמה, אלא, בעת הדיון באחד מראשי הנזק בהם נדון להלן, יכול השמאי המכריע לבחון גם האם יש בהגדלת הצפיפות בכדי להשפיע על ראש נזק זה".

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במקרה הנדון כפי שפורט לעיל ומעיון בנספח הבינוי של התכנית ועפ"י חוות הדעת של האדריכלית קולודני עולה כי התכנון הינו מוקפד, הצפיפות של הפרויקט נמוכה מאוד, שיעור השטחים הפתוחים גבוה מאוד ובין מתחם האייל לבין מורדות מלחה מתוכנן שטח ציבורי פתוח, לפיכך אינני מקבלת את טענת המבקשים כי קיימת פגיעה בשווי הנכסים בגין צפיפות או רעש. (ראה גם התייחסות לטענה של פגיעה בגין קרבה למבני ציבור).

(3) <u>קרבה למבני ציבור</u>

במרכז השכונה מתוכננים 4 מגרשים למבני ציבור להלן פרוט שלושת המגרשים הסמוכים לנכסים הנדונים:

מגרש	שטח	יעוד	מרחק	אחוזי בניה כוללים	גובה 0.00	מס' קומות
201	1,125	גן ילדים	55 מ'	45%	+ 722.00	2
202	1,129	שלוחת מתנ"ס	65 מ'	100%	+ 717.00	2
203	1,058	בית כנסת, שרותי קהילה, בריאות, רווחה, תרבות	50 מ'	60%	+713.00	2

מהנתונים המפורטים לעיל עולה כי המאפיינים של המגרשים למבני ציבור הינם כדלקמן:

- מדובר במגרשים קטנים יחסית המיועדים להקמת מבני ציבור שכונתיים.
- גובה הרצפה של הבנינים הינו סביב 745 + גובה גג מבני הציבור (לפי גובה קומה ממוצע 4 מ') הינו כ – 15- 24 מ' מתחת לרצפה התחתונה של הדירות במתחם האייל, ובהתחשב בטופוגרפיה ממרבית הדירות לא ניתן לצפות על מבני הציבור.
- המרחק בין בניני הציבור לדירות במתחם האייל הוא בגבולות 50-65 מ' מהבנינים ובתווך מפריד שטח ציבורי פתוח.

לאור מאפייני המגרשים, המרחק והטופוגרפיה אני סבורה כי לא יווצרו מטרדים לדירות במתחם האייל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ט. <u>קרבה לכביש גישה ראשי לשכונה המתוכננת (מתחם הדב):</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי כתוצאה מתכנון כביש 11 הסמוך לבתים במתחם הדב נגרמה ירידת ערך, אלא ביחס לשיעור הפגיעה.
בכדי לבחון את הטענות ביחס לעליה צפויה ברעש ואת היקף התנועה הצפוי מכביש 11 המתוכנן ובכבישים הקיימים, מונה יועץ תחבורה המהנדס התנועה מר יעקב וטנברג ויועץ אקוסטי אינג' אלכס צוקרמן.

<u>חוות דעת תנועתית</u>

עפ"י חוות הדעת התנועתית שערך המהנדס יעקב (קובי) וטנברג מיום 19.3.2019 נבחנו נפחי התנועה בכבישים הקיימים ובכביש המתוכנן בשני המצבים התכנוניים ונערכו תחזיות ביחס לקטעי הדרך הבאים (בהתאם להנחיות היועץ האקוסטי):

- דרך אגודת ספורט הפועל, בקטע שמצפון לצומת עם דרך יצחק מודעי.
- דרך יצחק מודעי בקטע ממערב לצומת עם דרך אגודת ספורט הפועל.
- כביש מתוכנן בגוש 30457 חלקה 67 בתכנית שכונת מלחה – תכנית מס' 12736.

במסגרת חוות הדעת סווגו הרחובות בתחום הבדיקה כדלקמן:

<u>דרך יצחק מודעי</u> – הנה דרך עירונית (קיים), דו-מסלולית, עם אי מרכזי ו – 2 נתיבי נסיעה לכיוון ומהירות נסיעה מותרת של 60 קמ"ש.

<u>דרך אגודת ספורט הפועל</u> – הינה רחוב במאסף ראשי (קיים), דו-מסלולי, עם אי מרכזי, נתיבי נסיעה ונתיב חניה לכל כיוון. מהירות הנסיעה המותרת ברחוב היא 50 קמ"ש.

<u>הרחוב של השכונה החדשה</u> – הינו רחוב מקומי, דו סטרי, עם נתיב יחיד לכל כיוון ומהירות נסיעה מותרת של 50 קמ"ש. בקטע הקרוב לצומת דרך אגודת הפועל קיים נתיב חניה בצד הצפוני של הרחוב ושביל אופניים בצד הדרומי.

נפחי התנועה בכבישים בשני המצבים התכנוניים והמתודולוגיה לתחזיות מפורטות בחוות הדעת התנועתית – נספח ב'.

בהתבסס על נתונים אלה נתן היועץ האקוסטי מר אלכס צוקרמן חוות דעת הבוחנת את השפעת הכביש והתנועה על רמות הרעש בבתים שברח' הדב.

הדו"ח מבוסס על חיזוי מפלס הרעש הצפוי מתנועה בכבישים בסביבת בתים ברח' הדב 20 ו – 21 בירושלים לפני ואחרי פתיחת הכביש החדש של תכנית שכונת מורדות מלחה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הקריטריונים לתכנון אקוסטי של כבישים קבוע במסמך הנחיות של הועדה הבין משרדית לקביעת קריטריונים לרעש מכבישים מ- 2/99 ממאי 2011. בהתאם להנחיות אלו יש לנקוט באמצעים אקוסטיים בהתאם לתוצאות חישובי הרעש ושיעור החריגה מהקריטריונים הקבועים למבנים. למבני מגורים הקריטריון לכביש חדש הוא LEG = 64 dB (A) .

להלן פרוט הממצאים לגבי הרעש במצב הקיים ובמצב העתידי בשנת 2030 לאחר פתיחת הכביש החדש, ברמת שירות C ברחוב הדב (המדידה הנה בערכי דציבלים dB (A)):

כתובת	מצב קיים 2016	מצב עתידי 2030	תוספת דציבלים
הדב 20	57.5	60.2	2.7
הדב 21	57.4	60	2.6

מסקנת חוות הדעת האקוסטית הינה:

תוספת הרעש הצפויה בעקבות פתיחת הכביש החדש היא 2.7 dB (A) בבית ברח' הדב 20, ו- 2.6 dB (A) בבית ברח' הדב 21. מפלס הרעש הצפוי בחזיתות הבתים הנ"ל נמוך מקריטריון 64 dB (A) לרעש המותר מדרך חדשה.
הערכים הנ"ל יכולים לשמש לקביעת שיעור ירידת הערך בבתים הנדונים.

מהאמור לעיל ניתן להגיע לכמה מסקנות:

1. בשני המצבים התכנוניים קיים רעש מכבישים בסביבת הנכס.
2. בעקבות הכביש המתוכנן בסמוך לבתים הנדונים צפויה לחול עליה ברמות הרעש.
3. עפ"י התקנים כיום הרעש שיווצר במצב העתידי אינו מהווה מטרד חריג המצריך אמצעים אקוסטיים לבידוד הרעש.

<u>מחקר השמאי הממשלתי</u>

עפ"י מחקר של השמאי הממשלתי הראשי "השפעת הכבישים על שוויון של דירות מגורים: כיוונים והשלכות" (2002) עולה כי ישנה השפעה של עליה ברמת הרעש על שווי דירת מגורים ומציג מודל חיזוי לירידה בשווי הנכס. ההשפעה של הרעש אינה מתבטאת בצורת ירידה לינארית בשווי הנכס, אלא בצורה מעריכית, המשמעות של נתון זה הוא שעליה בכל דציבל אחד של רעש אין לו השפעה זהה על הירידה בשווי הנכס.
בנוסף, המחקר מצא כי גורם הרעש עלול להוריד משווי הנכס עד ל- 5%, וזאת ללא התייחסות לעוצמת הרעש ולתדירותו.

עפ"י ממצאי המחקר נוסח מודל לחישוב ההשפעה של העליה ברעש על שווי הנכס כדלקמן:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

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

לחישוב מדויק של מחיר הדירה (Pv) לאחר העלייה הרמת הרעש ב- V דציבלים (כתוצאה מסלילת כביש חדש או הרחבת כביש הקיים בקרבתה), יש להיעזר בנוסחה הבאה:

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

מאחר ועפ"י חוות הדעת האקוסטית צפויה עליה ברעש בעקבות הכביש המתוכנן וכמות הרעש (המצרפי) בנכס גבוה מ – 46 dB (בשני המצבים התכנוניים), שבו נצפתה ירידה בשווי במחקר השמאי הממשלתי, תחושב ירידת הערך בגין מרכיב זה לפי המודל שנוסח במחקר השמאי הממשלתי כדלקמן:

כתובת	תוספת דציבלים	שיעור הירידה בשווי הנכס	שיעור הפגיעה
הדב 20	2.7	0.974463	**2.55%**
הדב 21	2.6	0.975397	**2.46%**

<u>הכרעות קודמות</u>

לצרכי בקרה להלן פרוט הכרעות קודמות ביחס לירידת ערך בגין עליה ברעש:

שמאי מכריע	כתובת	תאריך	ראש נזק	אחוז פגיעה
שושי שרביט	ציון גרמי 10 י-ם	20.5.2012	רעש	4%
נורית ג'רבי	כפר מל"ל	7.1.2019	רעש	3.5%

חישוב ירידת הערך בשומות המכרעות התבסס על הנוסחה שגובשה במחקר השמאי הממשלתי.

י. <u>תחשיב ירידת הערך</u>

<u>שווי הדירות במצב הקודם</u>

שטח הדירות במצב הקודם מתבסס על שומת המבקשים וזאת לאחר שהנתונים נבדקו ביחס להיתרי הבניה ונמצאו כמהימנים. יצוין כי השטחים אינם כוללים חללים שנסגרו ללא היתר.

כמו כן, נבחנו ערכי השווי עליהם התבסס תחשיב שווי הדירות ונמצא כי הם סבירים ותואמים לערכי השווי המקובלים בסביבה.

לפיכך, אני מקבלת את שווי הדירות במצב הקודם כפי שהוערכו ע"י שמאי המבקשים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>אופן חישוב ירידת הערך</u>

בדירות הכוללות מפלסים שונים ו/או חצר חושב גובה ירידת הערך בגין שינוי בנוף עפ"י ממוצע אחוז השינוי בקומות ובחצר.

להלן תחשיב ירידת הערך ביחס לכל אחת מהדירות:

<u>הדירות ברחוב האייל</u>

תת חלקה	כתובת	בעלים	קומה	שווי הנכס במצב הקודם	שיעור השינוי בנוף				שינוי אופי הסביבה	שווי הנכס במצב החדש	סה"כ שיעור ירידת ערך	גובה ירידת הערך
					דירה	מרפסת/ גינה	ממוצע שיעור השינוי	חישוב ירידת הערך	ירידה בפרטיות			
2	האייל 81	יוסף ולאה דפני	שניה	₪ 2,300,000	28.3%		17.65%	1.24%		₪ 2,271,584	1.2%	₪ 28,417
			שלישית		7.0%							
3	האייל 81	סימה ויצחק אזולאי	קרקע	₪ 2,500,000	10.8%	18%	14.60%	1.02%	2%	₪ 2,424,961	3.0%	₪ 75,039
			ראשונה		15.0%							
4	האייל 81	הראלי צדיק ושושנה	ראשונה	₪2,650,000	15.0%	18.0%	16.50%	1.16%	2%	₪2,567,005	3.1%	₪ 82,995
10	האייל 81	נעמי חנוכה	חמישית	₪1,900,000	23.0%		23.00%	1.61%		₪1,869,410	1.6%	₪ 30,590
12	האייל 83	חלואה יצחק ואסתר	ראשונה	₪2,400,000	15.0%	18%	20.57%	1.44%	2%	₪ 2,318,139	3.4%	₪ 81,861
			שניה		28.3%							
17	האייל 83	פלג מיכאלה	רביעית	₪2,100,000	22.0%		22.00%	1.54%		₪2,067,660	1.5%	₪ 32,340
31	האייל 75	פלג אלישע	קרקע	₪ 3,350,000	15.2%	14%	16.87%	1.18%	2%	₪ 3,244,239	3.2%	₪105,761
			ראשונה		21.1%							
32	האייל 75	זקס לזלי	שניה	₪ 2,300,000	21.8%		13.00%	0.91%		₪ 2,279,070	0.9%	₪ 20,930
			שלישית		4.2%							
33	האייל 75	אילוז ויקטור ויוה	קרקע	₪ 2,700,000	15.2%	14%	16.87%	1.18%	2%	₪ 2,614,760	3.2%	₪ 85,240
			ראשונה		21.1%							
34	האייל 75	פנחסי אניטה ועופר	קרקע	₪2,650,000	15.2%	14.3%	14.75%	1.03%	2%	₪2,570,186	3.0%	₪ 79,814
36	האייל 75	הופמן משה ואירית	שניה	₪ 2,200,000	21.8%		13.00%	0.91%		₪ 2,179,980	0.9%	₪ 20,020
			שלישית		4.2%							
39	האייל 75	ליאורה ועמוס רובין	שישית	₪2,150,000	21.2%		21.20%	1.48%		₪2,118,094	1.5%	₪ 31,906
44	האייל 77	אסף ואיילת אפשטיין	קרקע	₪ 2,450,000	15.2%	14%	16.87%	1.18%	2%	₪ 2,372,652	3.2%	₪ 77,348
			ראשונה		21.1%							
49	האייל 77	שרון נתלי	קרקע	₪ 2,600,000	15.2%	14%	16.87%	1.18%	2%	₪ 2,517,917	3.2%	₪ 82,083
			ראשונה		21.1%							
51	האייל 77	דינה ודרור בקל	שלישית	₪ 2,200,000	4.2%		11.70%	0.82%		₪ 2,181,982	0.8%	₪ 18,018
			רביעית		19.2%							
58	האייל 77	אסנת ועמוס קולק	ראשונה	₪ 2,700,000	21.1%	14%	19.07%	1.33%	2%	₪ 2,610,685	3.3%	₪ 89,315
			שניה		21.8%							
59	האייל 79	רות מזרחי	ראשונה	₪ 2,400,000	15.2%	14%	16.87%	1.18%	2%	₪ 2,324,231	3.2%	₪ 75,769
			שניה		21.1%							
60	האייל 79	אורה ומרדכי לוין	שלישית	₪ 2,400,000	21.8%		13.00%	0.91%		₪ 2,378,160	0.9%	₪ 21,840
			רביעית		4.2%							
62	האייל 79	דורית ויורם לוי	ראשונה	₪ 2,550,000	15.2%	14%	16.87%	1.18%	2%	₪ 2,469,495	3.2%	₪ 80,505
			שניה		21.1%							
63	האייל 79	רועי ומיכל אלדור	ראשונה	₪ 2,500,000	15.2%	14%	16.87%	1.18%	2%	₪ 2,421,074	3.2%	₪ 78,926
			שניה		21.1%							
65	האייל 79	מרדכי ורות לחמי	שלישית	₪ 2,300,000	21.8%		13.00%	0.91%		₪ 2,279,070	0.9%	₪ 20,930
			רביעית		4.2%							
67	האייל 79	סבן מתילדה לינדה	שישית	₪2,150,000	15.9%		15.90%	1.11%		₪2,126,071	1.1%	₪ 23,930
71	האייל 79	זאב דוד ועליזה ברלזון	ראשונה	₪2,750,000	15.2%	14%	16.87%	1.18%	2%	₪ 2,663,181	3.2%	₪ 86,819
			שניה		21.1%							
72	האייל 79	איגור ומאשה קפלן	שלישית	₪2,300,000	21.8%		13.00%	0.91%		₪ 2,279,070	0.9%	₪ 20,930
			רביעית		4.2%							
73	האייל 69	דוד ואסתר אברג'יל	קרקע	₪2,700,000	13.0%	15%	13.40%	0.94%	2%	₪ 2,621,181	2.9%	₪ 78,819
			ראשונה		12.5%							
76	האייל 69	פרנדזיק נסטל סואנה ודוד נסטל	ראשונה	₪2,600,000	12.5%	14.7%	13.60%	0.95%	2%	₪2,523,743	2.9%	₪ 76,257

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תת חלקה	כתובת	בעלים	קומה	שווי הנכס במצב הקודם	שיעור השינוי בנוף				שינוי אופי הסביבה	שווי הנכס במצב החדש	סה"כ שיעור ירידת ערך	גובה ירידת הערך
					דירה	מרפסת/ גינה	ממוצע שיעור השינוי	חישוב ירידת הערך	ירידה בפרטיות			
78	האייל 69	לויתם יעקב	שנייה	₪2,300,000	6.7%	12.7%	9.70%	0.68%		₪2,284,383	0.7%	₪ 15,617
79	האייל 69	אורית וגלעד דיין	רביעית	₪2,650,000	10.0%		10.00%	0.70%		₪2,631,450	0.7%	₪ 18,550
82	האייל 69	אברג'ל עליה	חמישית	₪1,650,000	9.5%		9.50%	0.67%		₪1,639,028	0.7%	₪ 10,973
84	האייל 69	אד וג'לה שמואליאן	שישית	₪1,650,000	10.0%		10.00%	0.70%		₪1,638,450	0.7%	₪ 11,550
85	האייל 69	גרי ואורי רגב	שביעית	₪3,100,000	11.5%		11.50%	0.81%		₪3,075,045	0.8%	₪ 24,955
86	האייל 69	סרוסי יערה ואדוין	קרקע ראשונה	₪2,800,000	13.0% 12.5%	15%	13.40%	0.94%	2%	₪ 2,718,261	2.9%	₪ 81,739
87	האייל 71	ליבר לימור ואדריאן	קרקע	₪2,900,000	13.0%	14.7%	13.85%	0.97%	2%	₪2,814,447	3.0%	₪ 85,553
93	האייל 71	חוה ומשה אביטל	חמישית	₪2,200,000	12.3%		12.30%	0.86%		₪2,181,058	0.9%	₪ 18,942
97	האייל 71	שירלי וגדעון אברמי	קרקע ראשונה	₪2,950,000	17.5% 11.8%	15%	14.67%	1.03%	2%	₪ 2,861,319	3.0%	₪ 88,681
101	האייל 73	שמואל ויהודית כהן	קרקע ראשונה	₪2,800,000	17.5% 11.8%	15%	14.67%	1.03%	2%	₪ 2,715,828	3.0%	₪ 84,172
110	האייל 73	הרצל וגלית מורד	שניה	₪2,300,000	11.9%	13.8%	12.85%	0.90%		₪2,279,312	0.9%	₪ 20,689

בתים ברחוב הדב

תת חלקה	כתובת	חוכרים	שווי הנכס במצב הקודם	שיעור ירידת הערך בגין עומסי תנועה ומטרדי רעש		שווי הנכס במצב החדש	גובה ירידת הערך
				תוספת דציבלים במצב החדש	שיעור ירידת הערך		
20	הדב 19	סמרה ושאול קולט	₪ 3,840,000	2.70	2.55%	₪ 3,741,938	₪ 98,062
21	הדב 21	ליהיא ובנימין ספיר	₪ 4,000,000	2.60	2.46%	₪ 3,901,588	₪ 98,412

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי בגין אישורה של תכנית 12736 לתאריך קובע 24.7.2013 חלה ירידת ערך בדירות הנדונות כפי שפורט בס' 10. י. לעיל.

לאור אחוזי ירידת הערך שהתקבלו ברח' האייל הנעים בגבולות 0.7% - 3.4% יש לבחון האם ירידה זו הינה בתחום הסביר עפ"י הוראות ס' 200 לחוק התכנון והבניה. מאחר ומדובר בשאלה משפטית שאינה בתחום סמכותי ראוי כי סוגיה זו תבחן ע"י ועדת ערר.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com